



**MØTEINNKALLING**  
**EKSTRAORDINÆRT MØTE**

Utvalg: Plan- og ressursutvalget i Steigen  
Møtested: Rådhuset  
Møtedato: 26.06.2012 **Tid: 16.00**

**BEFARING - Oppmøte v/rådhuset i Leinesfjord for samkjøring til Holkestad**

Eventuelle forfall, samt forfallsgrunn bes meldt **snarest** til sentralbordet, tlf 757 78 800 eller melding som e-post til: postmottak@steigen.kommune.no

Vararepresentanter som evt. skal møte vil få nærmere innkalling over telefon.

Representantene ordner med skyss på billigste måte.

**SAKSLISTE**

Utvalgssakstype/nr.	Arkivsaksnr.	Tittel
PS	87/12	12/626 <b>SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM - GNR 41 BNR 1</b>

**SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM - GNR 41 BNR 1**

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth  
 Arkivsaksnr.: 12/626

Arkiv: G/BNR 41/1

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
83/12	Plan- og ressursutvalget i Steigen	19.06.2012
87/12	Plan- og ressursutvalget i Steigen	26.06.2012

**Forslag til vedtak:**

Det gis tillatelse til fradeling av ca. 1 da stor hyttetomt fra gnr. 41 bnr. 1 i Steigen, i henhold til søknad datert 21.05.12, kartvedlegg datert 01.06.12. Tillatelse gis med hjemmel i jordlovens § 12 og plan- og bygningslovens §26 og 27. Naturmangfoldlovens § 7 er hensyntatt.

Det settes følgende vilkår for fradeling:

- Tomta avgrenses minst 50 m fra strandlinja.
- Tomta får adkomst som gangsti i fjæra. Adkomst må ikke anlegges over dyrka jord.
- Det kan ikke bygges nærmere enn 10 m fra dyrka jord i drift.

Vi gjør oppmerksom på:

- Tillatelse til deling foreldes etter tre år, i henhold til jordlovens § 12. Dette innebærer at partene må ta initiativ til oppmåling og tinglysning av tomta/tomtene innen tre år.
- Parter og eventuelt andre med rettslig klageinteresse har anledning til å klage på vedtaket innen tre uker. Det vises til vedlagt orientering om klageadgang.

**Saksutredning:**

Det søkes om fradeling av hyttetomt på gnr. 41 bnr. 1, Holkestad.

**Parter**

Søkere: Bjørn Markussen, Holkestad, 8288 Bogøy

Torill Nilsen, Nordskot, 8283 Leiensfjord

Kjøpere: Per Løken og Gunhild Thunem, 8288 Bogøy

**Eiendommen**

Gnr. 41 bnr. 1 ligger på Holkestad. Det er en landbrukseiendom med totalareal ca. 307 da fordelt på fire teiger (i følge gårdskart). Heimeteigen ligger ned mot havn/kaiområdet på Holkestad. Eiendommen har ca 32 da fulldyrka jord, ca 5 da overflatedyrka og ca. 22 da innmarksbeite. Gården er ikke i selvstendig drift, men jorda drives som leiejord av nabobruk. Gården eies i sameie, og en av eierne bor på eiendommen.

I kommuneplanens arealdel har innmarksteigen på eiendommen kategori LNF3, det vil si landbruks-, natur- og friluftsområde der deling/bygging til bolig-, nærings- og fritidsformål kan tillates. Bygge- og delingsforbudet i strandsonen er 50 m i dette området.

Kommuneplanen har også bestemmelse om at bygging ikke skal skje nærmere enn 10 m fra dyrka jord i drift.

Det søkes om fradeling av ei hyttetomt på ca 1 da. Tomta ligger i overgangen mellom innmark og utmark, øst for stranda på Holkestad, i området der stien over Fløya kommer ned. I strandsonen ligger 7 naust, utenom dette er det ca. 120 m fra hyttetomta til nærmeste bebyggelse. Det søkes ikke dispensasjon fra strandsonebestemmelsen, den omsøkte tomte avgrenses 50 m fra strandlinja. Adkomst er oppgitt som sti i fjæra.

Stranda/naustområdet er et viktig område for lokalbefolkninga, for bading og nærturer. Det er viktig å sikre at områdets kvaliteter som rekreasjonsområde ikke blir forringet.

### **Lovgrunnlaget**

Delingssøknaden skal behandles i henhold til jordloven, plan- og bygningsloven og naturmangfoldloven. De mest sentrale paragrafer gjengis nedenfor:

#### *Jordloven, §12 Deling*

*Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk kan ikkje delast utan samtykke frå departementet. Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige. Forbodet mot deling gjeld òg forpaktning, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren).*

*Departementet kan gi samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt talar for det, eller deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkastning eigedomen kan gi. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal òg takast omsyn til godkjende planer som ligg føre for arealbruken etter plan- og bygningslova og omsynet til kulturlandskapet.*

*Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.*

*Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.*

*Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskild registrert del av eigedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedomen.*

*Dersom deling ikkje er rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.*

### **Plan- og bygningsloven**

#### **§ 26-1. Opprettelse og endring av eiendom**

Opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, jf. lov om eigedomsregistrering, eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan. Opprettelse eller endring som nevnt i første punktum, må heller ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov.

#### **§ 27-1. Vannforsyning**

Bygning må ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt sløkkevann. Det samme gjelder opprettelse eller endring av eiendom for slik bebyggelse. M.m.

#### **§ 27-2. Avløp**

Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal bortledning av avløpsvann være sikret i samsvar med forurensningsloven. Rettighet til å føre avløpsledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende. M.m.

#### **§ 27-4. Atkomst**

Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43.

Dersom vegforbindelse etter kommunens skjønn ikke kan skaffes uten uforholdsmessig vanske eller utgift, kan kommunen godta en annen ordning.

I kraft 1 juli 2010, se § 34-3.

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

Naturmangfoldloven

§ 7. (*prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12*) Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, herunder når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd, og ved forvaltning av fast eiendom. Vurderingen etter første punktum skal fremgå av beslutningen.

§ 8. (*kunnskapsgrunnlaget*) Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

### Vurdering

I forhold til *jordlovens* delingsforbud, vurderes det omsøkte arealet ikke å ha noen betydning for eiendommens avkastningsevne, og fradeling kan tillates. Det er ei forutsetning at adkomst ikke legges over dyrka jord, og at hytta ikke plasseres nærmere en 10 m fra dyrka jord (jfr. kommuneplanens bestemmelser).

*Plan- og bygningsloven:* Det er opplyst i søknaden at eiendommen skal tilknyttes privat felles vannverk. Avløp skal være som infiltrasjon i grunnen. Det må søkes og gis separat utslippstillatelse for slikt anlegg kan etableres. Adkomst til eiendommen skal være som gangsti over fjæra. Hensynet til landskapet bør vurderes. I området nedenfor tomta er det lave berg ned mot fjæra, og dyrka jord mot sør og vest. Bak tomta er det utmark, med stigende terreng. Bygning på tomta vil derfor ikke få siluettvirkning.

I friluftskartlegginga som Steigen kommune nylig har gjennomført i samarbeid med Salten friluftsråd, inngår tomta i et område betegna som "svært viktig utfartsområde". Dette gjelder Fløya/Dronningruta som er tegna inn fra Skånland til Holkestad. Stien kommer ned i nærheten av den omsøkte tomta. Hyttebyggingas virkning på bruken av strandsonen må også vurderes. Det legges til grunn at det er minst 50 m fra tomta ned til strandlinja, og eksisterende sti er ikke nærmere enn 20 m fra tomta. Allmennhetens interesser i forhold til bruk av området vurderes derfor som ivaretatt.

*Naturmangfoldloven:* Direktoratet for naturforvaltnings "naturbase" har ikke opplysninger om viktige verdier innenfor biologisk mangfold i området den omsøkte tomta ligger.

Kunnskapsgrunnlaget for vurderinga anses som tilstrekkelig.

### Vedlegg:

Ortofoto M 1:2000 datert 01.06.12