



MØTEINNKALLING

Utvalg: Plan- og ressursutvalget i Steigen
Møtested: Rådhuset, 8283 Leinesfjord
Møtedato: 08.05.2018 Tid: Kl 08:30 NB!

Eventuelle forfall, samt forfallsgrunn bes meldt **snarest** til sentralbordet, tlf. 757 78800, eller postmottak@steigen.kommune.no

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

Representantene ordner med skyss på billigste måte.

NB!

Oppmøte, Rådhuset kl 08.30 for felles kjøring til Nordskot i forbindelse med befarings Naustholmen og Grøtøya

Befaring i 1 1/2 - 2 timer. Møtet fortsetter på rådhuset i henhold til sakliste etter befaringsen.

SAKSLISTE

Utvalgssakstype/nr.	Arkivsaksnr.	Tittel
PS 15/18	17/340	REGULERINGSPLAN NAUSTHOLMEN OG DELER AV GRØTØYA - BEFARING
PS 16/18	18/283	ÅLSTADØYA - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA PLANKRAV I KOMMUNEPLANENS AREALDEL
PS 17/18	12/482	SØKNAD FRA CERMAQ NORWAY AS OM AREALENDRING OG BIOMASSEØKNING - LOKALITET ÅNDERBAKK

PS	18/18	14/1119 MINDRE ENDRING REGULERINGSPLAN BOGØY NÆRINGSOMRÅDE - OMLEGGING AV GANG/SYKKELVEI
PS	19/18	18/255 SØKNAD OM OMDISPONERING AV LANDBRUKSAREAL FOR OPPFØRING AV GARASJE PÅ GNR. 74, BNR. 26 I STEIGEN.
PS	20/18	18/382 SØKNAD OM OMDISPONERING AV LANDBRUKSAREAL FOR OPPFØRING AV BOLIGHUS PÅ GNR. 74, BNR. 18
PS DEL	21/18	18/416 SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM G.NR 62 B.NR 8
PS DIS	22/18	18/180 SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANEN G.NR 47 B.NR 14/112
PS DIS	23/18	18/254 SØKNAD OM DISPENSASJON - BØSJYEN HYTTEFELT - GNR 86 BNR 55

Eventuelt.

REGULERINGSPLAN NAUSTHOLMEN OG DELER AV GRØTØYA - BEFARING

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg
Reguleringsplan Grøtøya
Arkivsaksnr.: 17/340

Arkiv: NAVN

Saksnr.: Utvalg
15/18 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
08.05.2018

Forslag til vedtak:**Saksutredning:**

Plan- og ressursutvalget vedtok den 06.02.18 at forslag til detaljreguleringsplan for Grøtøya og Naustholmen sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Høringsfristen er nå ute og det har kommet en rekke høringsinnspill til planforslaget. Det tas sikte på at planforslaget fremmes til behandling i Plan- og ressursutvalget sitt møte 19. juni, og kommunestyret 20. juni.

I samråd med utvalgets leder legges det imidlertid opp til en befaring på Grøtøya og Naustholmen den 8. mai, slik at utvalget skal få et inntrykk av planforslaget og de merknadene som har kommet inn. Saken skal altså ikke behandles på dette møtet.

Forslag til reguleringsplan finner dere her:
www.steigen.kommune.no/reguleringsplaner

Høringsinnspill/merknader til planforslaget er sendt utvalgets medlemmer på epost. Merk: innspillene er ikke saksbehandlet.

ÅLSTADØYA - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA PLANKRAV I KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg
Arkivsaksnr.: 18/283

Arkiv: Q01

Saksnr.: Utvalg
16/18 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
08.05.2018

Forslag til vedtak:

Det gis ikke dispensasjon fra plankrav som omsøkt da det vurderes at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, jfr. pbl § 19.2. Dette fordi søknaden er generell, fordi det ikke spesifiserer hva som skal bygges, og fordi konsekvensene av mulige tiltak derfor ikke kan vurderes.

Saksutredning:

Nordsalten Eiendom AS v/Ståle Pettersen søker om dispensasjon fra kravet om reguleringsplan fastsatt i kommuneplanens arealdel, for tiltak på deres eiendom gnr 68, bnr 27 på Ålstadøya. De håper at kommunen på denne måten kan bidra til å legge til rette for positiv næringsutvikling også på Ålstadøya, på en tids- og kostnadmessig fornuftig måte ut fra de lokale forholdene. Søknaden ligger vedlagt.

Bakgrunn:

En reguleringsplan skal fastlegge bruk og vern i bestemte områder og gi en avklaring av hvilke bygge- og anleggstiltak som kan gjennomføres i planområdet. En reguleringsplan er ikke et mål i seg selv, men en metode for å avklare bruk og vern av arealer ved større utbygginger. Det er en gammel reguleringsplan for Ålstadøya industriområde vedtatt i 1982. Det er gjort en rekke avvik fra reguleringsplanen opp gjennom årene, slik at planen i dag ikke kan sies å være et egnet styringsverktøy for arealutnytting på Ålstadøya. I forbindelse med revidering av kommuneplanens arealdel vedtatt i 2016 ble området i kommuneplanens arealdel avsatt til formålet (BF/BN), dvs. forretnings- og næringsbebyggelse. Videre ble det fastsatt plankrav om utarbeidelse av reguleringsplan før området kan bebygges utover det som er i dag.

Lovgrunnlag dispensasjon– Plan- og bygningsloven

§ 19-1.Søknad om dispensasjon

Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i § 21-3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.

§ 19-2.Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Sammenlignbare saker

Plan- og ressursutvalget ga nylig to dispensasjoner fra plankrav. Den ene saken gjaldt fradeling av en mindre eiendom, der det var klart at plankravet ble overført ny eier. Den andre saken gjaldt dispensasjon med flere vilkår til å føre opp konkrete bygg (leiligheter) på en mindre del av et sentrumsformål der det i saken ble gjort klart at reguleringsplan må utarbeides før utnytting av resten av området. Disse sakene er derfor etter vårt syn ikke direkte sammenlignbare med søknaden fra Nordsalten Eiendom AS.

Vurdering:

Reguleringsplaner og krav til disse er helt sentralt i Plan- og bygningsloven og er den lovbestemte måten å sikre en forsvarlig prosess i større utbyggingssaker der naboer og alle berørte parter blir hørt og kan medvirke i planprosessen, og der konsekvensene av planlagt tiltak blir utredet og vurdert.

Det søkes om en generell dispensasjon fra plankravet uten at det er spesifisert hva som eventuelt skal bygges. Kommunen har imidlertid fått kopi av brev fra Statens vegvesen (vedlagt) der de svarer på en henvendelse om mulighet for avkjørselstillatelse til ny dagligvarebutikk på denne tomte på Ålstadøya, dvs at Bunnpris Bogen skal flytte dit. Det forutsettes derfor at etablering av dagligvarebutikk er et av de mulige byggeprosjektene hvis det gis en dispensasjon fra plankravet som omsøkt.

I dette tilfellet vil konsekvensene for gående/syklende, Bogen som tettsted og trafikkavvikling over brua bli sentrale utredningstemaer ved en reguleringsprosess for å tilrettelegge for en eventuell dagligvarehandel. Hvis det er snakk om andre utbygginger på tomte er det vanskelig å vurdere disse før de er spesifisert. En eventuell ny søknad om dispensasjon fra reguleringskrav til andre utbygginger må derfor vurderes konkret.

Kommuneplanens arealdel fastsetter ikke nærmere hvilken type forretning eller næringsbebyggelse som kan etableres på Ålstadøya. Det var tenkt avklart gjennom reguleringsplan. Fra administrasjonens side er det imidlertid klart at vi, i hvert fall med dagens kundegrunnlag og veistandard i området, vanskelig vil kunne anbefale etablering av dagligvareforretning på Ålstadøya. Dette er begrunnet med hensynet til utviklingen av Bogen som tettsted og lokalsamfunn, nærhet til butikk for gående/syklende, trafiksikkerhet for gående/syklende og den krevende adkomst og økende trafikk over høybrua en slik butikk vil medføre.

Det søkes imidlertid ikke spesifikt om dispensasjon for etablering av dagligvarebutikk. Det er bare en av mulighetene. Det søkes mere generelt om dispensasjon, noe som egentlig betyr en reversering av det kravet om reguleringsplan som kommunestyret vedtok gjennom kommuneplanens arealdel. Et slikt generelt dispensasjonsvedtak vil etter administrasjonens

vurdering også skape presedens for resten av området, siden det ikke er begrunnet i spesielle forhold på akkurat denne tomta og eller i forhold til hva som skal bygges.

Konklusjon

For å vurdere en dispensasjon fra reguleringskravet må en i henhold til PBL § 19-2 andre ledd først vurdere om dispensasjon fører til vesentlig tilsidesetting av de hensyn bestemmelsen er ment å skulle ivareta, eller av lovens formålsbestemmelse.

I dette tilfellet vurderes det at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt fordi søknaden er generell og det spesifiserer ikke hva som skal bygges. Konsekvensene av mulige tiltak kan derfor ikke vurderes fullt ut. Det anbefales derfor at det ikke gis dispensasjon fra plankrav som omsøkt.

Ut fra denne vurderingen er det derfor ikke vurdert om fordelene med en dispensasjon blir klart større enn ulempene, noe som også er et krav for å kunne gi dispensasjon, jfr. § 19-2.

Søknaden er ikke sendt på høring til berørte myndigheter, både fordi saken da ikke kunne forventes å behandles på dette møtet pga høringsfrister, og fordi administrasjonen vurderer at søknaden ikke kan innvilges slik den foreligger. Hvis Plan- og ressursutvalget vurderer at det kan være grunnlag for å innvilge søknaden, må saken utsettes og søknaden må sendes på høring til regionale og statlige sektormyndigheter jfr. § 19-1. Naboer mv. må også varsles.

Vedlegg:

Søknad fra Nordsalten Eiendom AS

Brev fra Statens vegvesen

Nordsalten Eiendom AS
Åalstadøya
8289 Engeløya

Steigen kommune
postmottak@steigen.kommune.no

STEIGEN KOMMUNE Servicekontoret	
Løpnr.: 1459	Saksbeh. G.S
04 APR 2018	
Åalstadøya, 4. april 2018	
Ar/saksnr. 18/283	Dok.nr. 2
Ark.kode Q01	
Gradering	
Kopi til:	

Åalstadøya - søknad om dispensasjon fra plankrav i kommuneplanens arealdel

Nordsalten Eiendom AS («NEAS») eier grunneiendommene gnr/bnr 68/22, 68/27 og 68/32 på Åalstadøya. Nylig gav kommunen tillatelse til planering av tomten på gnr/bnr 68/27, og tiltaket vil bli gjennomført som omsøkt i løpet av april/mai i vår. Etter dette har NEAS en byggeklar tomt på totalt over 3 daa til næringsformål på stedet.

Det er som kjent svært stor aktivitet i Bogen-området, særlig som følge av etablering av Cermaqs lakseslakteri. Det er også igangsatt flere andre prosjekter som direkte eller indirekte er knyttet til slakteriet, og flere aktører arbeider med planer om nye aktiviteter i området.

Den positive utviklingen i Bogen betyr at det framover vil være behov for arealer og lokaler til en rekke ulike formål, blant annet innenfor oppdrettsrelatert industri, tjenesteyting, varehandel, kontorer, samt permanente og midlertidige boliger. NEAS har derfor en tid jobbet med å se på muligheter for utnyttelse og utvikling av sine eiendommer på Åalstadøya.

Hele Åalstadøya er i kommuneplanens arealdel avsatt til formålet «BF/BN», dvs. forretnings- og næringsbebyggelse. Videre er det fastsatt plankrav om utarbeidelse av reguleringsplan før området kan bebygges. NEAS søker nå om dispensasjon fra dette kravet for eiendommen 68/27, som nærmere begrunnet nedenfor.

Det aktuelle området er vist på vedlagte kartutsnitt, hvor 68/27 er markert med gul farge. Tomten som i første omgang er aktuell for bebyggelse er den delen av 68/27 som ligger på vestsiden av «veg-korridoren» som deler nevnte eiendom i to deler. Korridoren inngår i 68/21, eiet av Steigen kommune.

Tomten vil i løpet av kort tid være ferdig planert i samsvar med tillatelse gitt av kommunen, og dermed klargjort for utbygging. Atkomst til eiendommen gir seg selv gjennom etablert avkjørsel fra fylkesvegen og atkomst til Nordsalten VVS sin virksomhet på 68/22. Atkomst til den delen av kommunens eiendom som ligger sør-vest for 68/27 er også avklart ved at kommunen er eier av korridor som nevnt ovenfor. Denne atkomsten vil ikke bli berørt av tiltak som gjennomføres på vår eiendom.

En annen mulig problemstilling som kunne fått betydning for arealbruken på våre eiendommer på Ålstedøya er den planlagte byggingen av ny lavbru til Engeløya, hvor Statens vegvesen har meldt om planoppstart for ny reguleringsplan. Som kommunen er kjent med har NEAS vært i kontakt med Statens vegvesen for å få en forhåndsuttalelse angående avkjøringstillatelse for en mulig etablering av nytt bygg for Bunnpris i Bogen. I vegvesenets svar opplyser de at «... dette planarbeid får ingen betydning for denne henvendelse da planleggingsleder i Statens vegvesen har bekreftet at planområdet blir innskrenket og Ålstedøya blir liggende utenfor varslet planområde». Slik vi forstår dette er ny utnyttelse av vår eiendom på øya ikke problematisk i forhold til de rent anleggsmessige sidene ved bygging av ny lavbru.

Etter vår vurdering er mange av de viktige forholdene som normalt skal avklares gjennom utarbeidelse av detaljreguleringsplan allerede godt avklart for den aktuelle eiendommen, som redegjort for ovenfor. En utbygging av 68/27 vil heller ikke berøre virksomheten til Aalstadøya Trelast / Byggern i negativ forstand, da virksomhetene er fysisk godt atskilt.

Utarbeidelse av reguleringsplan tar normalt 6-12 måneder, og påfører prosjektet en ekstra kostnad på flere hundre tusen kroner. Dette vil påvirke vårt prosjekt sterkt negativt, og vi kan ikke se at en utbygging avgrenset til den aktuelle eiendommen kan forsvare slik ressursbruk. Før vi beslutter om vi skal gå videre med vurdering og planlegging av tiltak på eiendommen ønsker vi derfor å få en rask avklaring i forhold til plankravet.

På denne bakgrunnen søker Nordsalten Eiendom AS om dispensasjon fra kravet om reguleringsplan fastsatt i kommuneplanens arealdel, for tiltak på vår eiendom gnr 68, bnr 27. Vi håper at kommunen på denne måten kan bidra til å legge til rette for positiv næringsutvikling også på Ålstedøya, på en tids- og kostnadmessig fornuftig måte ut fra de lokale forholdene.

Ta gjerne kontakt med undertegnede på mobil 950 55 707 hvis det er behov for utfyllende opplysninger knyttet til søknaden.

Med vennlig hilsen

Ståle Pettersen
Daglig leder

Vedlegg – oversiktskart Ålstadøya





Statens vegvesen

STEIGEN KOMMUNE	
Servicekontoret	
Løpenr.: 1118	Saksbeh. 65
16 MAR 2018	
Ar/saknr. 18/283	Dok.nr. 1
Ark.kode 001	
Gradering	
Kopi til:	

Nordsalten Eiendom AS
Ålstadveien
8289 ENGELØYA

Behandlende enhet: Region nord Saksbehandler/telefon: Dagfinn Stavdal / 97565735 Vår referanse: 18/30135-2 Deres referanse: Vår dato: 15.03.2018

Svar på forespørsel om forhåndsuttalelse for avkjørsel fra fv. 835 til ny virksomhet på Ålstadøya i Steigen kommune

Vi viser til deres brev, datert 14.02.2018, vedrørende forespørsel om forhåndsuttalelse for avkjøringstillatelse til fv. 835 ved Bogøy/Engeløybrua.

Generelt

Statens vegvesen har ansvar for å sørge for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen.

Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, forvalter av fylkesveg på vegne av fylkeskommunen og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport.

Statens vegvesen har også et særlig ansvar for å ivareta trafikksikkerheten for alle de som ferdes på og langs vegen, uavhengig av hvem som eier vegen. Stortinget har i Nasjonal transportplan nedfelt en visjon om et transportsystem som ikke fører til tap av liv eller varig skade, nullvisjonen. Vegnormalene som er utredet av vegloven, skal vi legge til grunn for all planlegging. Nullvisjonen ligger også til grunn for vegnormalene.

Arealplanstatusen i området er:

- I kommuneplanens arealdel (KPA), plangodkjent 22.06.2016, er området avsatt til kombinert formål for forretning og næringsformål, benevnt BF/BN. Det foreligger plankrav om ny reguleringsplan for dette område før tiltak om bygging kan skje innenfor formålsgrensen.

Postadresse
Statens vegvesen
Region nord
Postboks 1403
8002 BODØ

Telefon: 22 07 30 00
firmapost-nord@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Dreyfushammarn 11, 3.etg.
8002 BODØ

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

- Det foreligger også en eldre reguleringsplan fra 1982 for området som har formål industri.
- Det er også meldt om planoppstart for ny detaljreguleringsplan for «Fv. 835 Ny lavbru til Engeløya, Steigen kommune». Det er nå avklart at dette planarbeid får ingen betydning for denne henvendelse da planleggingsleder i Statens vegvesen har bekreftet at planområdet blir innskrenket og Ålstadøya blir liggende utenfor varslet planområde.

Forhold i vår vurdering

Vi kan ikke se at KPA legger til rette for dagligvareforretning her. Det er for oss vesentlig hvordan kommunen selv vurderer at området Bogøy blir «bygd ned» og at det oppstår et nytt «handelssentrum» med detaljhandel ute på Ålstadøya.

Statens vegvesen har vurdert kommunens arealplaner og deres planlagte tiltak som er beskrevet i henvendelsen.

Vi legger til grunn følgende forhold i vurderingen av forespørselen:

- Trafikksikkerheten må vi vektlegge og kommuneplanens arealdel fra 22.06.2016.
- Vi er betenkt spesielt til etablering av en dagligvarebutikk i området, som blir flyttet ut fra dagens lokalisering i området Bogøy. Etablering av en ny dagligvareforretning kan også utløse krav om G/S-vei innen rimelig tid.
- I konsekvensutredningen til kommuneplanens arealdel i 2015 er det *ikke* vurdert dagligvareforretning på dette BF/BN-område. Kommunen har i konsekvensutredningen spesielt vurdert at «utvikling av området har ingen betydning for barn og unge». Ut ifra denne konsekvensvurdering kan vi tolke det dit hen at dagligvareforretning ikke er et planlagt tiltak her av kommunen, da slik virksomhet også berører barn og unge.
- Dagligvareforretning vil gi en klar økning av trafikk også fra området Bogøy, og det er derfor lite ønskelig med utvidet virksomhet over til Ålstadøya.
- Høybrua er ikke tilrettelagt for gående og syklende i tillegg til kjørende trafikk, og er i dag en utfordring for trafikantene i området. Det foreligger ingen planer for dagens høybru utover at det eventuelt kan bli planlagt lysregulering for kjørende trafikk.
- Avkjørselstillatelsen fra Statens vegvesen i 2008 vil ikke gjelde for etablering av ny forretningsvirksomhet her vurdert ut ifra vegloven. Tillatelsen fra 2008 beskriver at adkomsten gjaldt *kun* til formålet forretning/kafe på eiendommen gnr. 68, bnr. 22.
- Vi er også av den mening at dette er ikke et godt miljøtiltak da det i hovedsak vil være behov for transport med bil ut i fra at det ikke er tilrettelagt for gående og syklende til næringsområdet. Dette er ikke i samsvar med planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging.

Konklusjon

Statens vegvesen kan ikke gi noen forhåndstilsagn som forespurt da kommunen, som planmyndighet, må behandle dette etter plan og bygningsloven og hvor Statens vegvesen er en høringsinstans for slike saker.

Statens vegvesen er meget skeptisk til den planlagte arealbruk for et næringsområde på Ålstadøya som kan inkludere etablering av en ny dagligvarebutikk. Begrunnelsen for det er at et slikt tiltak vil generere ny gang og sykkeltrafikk til området som det ikke er tilrettelagt for i dag.

Plan og forvaltning, Vegavdeling Nordland

Med hilsen

John Alvin Mardal
Fagkoordinator

Dagfinn Stavdal
Senioringeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
Steigen kommune, Rådhuset, 8283 Leinesfjord
Ståle Pettersen

SØKNAD FRA CERMAQ NORWAY AS OM AREALENDRING OG BIOMASSEØKNING - LOKALITET ÅNDERBAKK

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg
Arkivsaksnr.: 12/482

Arkiv: U43

Saksnr.: Utvalg
17/18 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
08.05.2018

Forslag til vedtak:

1. Steigen kommune har ingen innvendinger til endring av areal for å rette opp avvik mellom tillatelse og faktisk arealbruk da dette er i tråd med kommuneplanens arealdel.
2. Steigen kommune vil peke på behovet for å få på plass et system for å sikre økologisk bærekraft totalt i Nordfoldfjorden. En ber konsesjons- og forurensningsmyndighetene om å ha en føre var holdning til fortsatt vekst inntil slike systemer er på plass.

Saksutredning:

Steigen kommune har fått oversendt akvakultursøknad fra Nordland Fylkeskommune for offentlig utlysning og kommunal uttalelse. Søknaden gjelder biomasseøkning samt endring av areal på akvakulturlokalitet Ånderbakk, for matfisk av laks, ørret og regnbueørret. Lokaliteten er klarert for en biomasse på 3900 tonn MTB men søker ønsker å øke til 5460 tonn MTB. Det søkes også om en arealendring og utsett av en fôringsflåte ved lokaliteten.

Deler av søknaden er vedlagt, hele kan leses her:

<http://www.steigen.kommune.no/kunngjoring-biomasseoekning-m-m-akvakulturlokalitet-anderbakk.6101068-109151.html>

Om saksbehandlingen

Kommunen skal gi en skriftlig tilbakemelding på om søknaden kan godkjennes på bakgrunn av kommuneplanenes arealdel og har anledning til å gi en uttalelse til saken. Kommunens uttalelse skal sammen med innkomne høringsuttalelser sendes til Fylkeskommunen. Når Fylkeskommunen har mottatt kommunens uttalelse, sendes denne til sektoretatene som er Fylkesmannen, Mattilsynet, Kystverket og Fiskeridirektoratet region Nordland, som da blir bedt om å behandle søknaden. Vedtak etter forurensingsloven, matloven og havne- og farvannsloven, samt uttalelser i forhold til fiskeriinteresser, verneområder, friluftinteresser og biologisk mangold fra sektoretatene sendes Nordland Fylkeskommune. Nordland Fylkeskommune fatter enkeltvedtak.

Søknaden er lagt ute på offentlig ettersyn til 27.4. Det har kommet inn følgende merknader:

Nordland Fylkes fiskarlag

Nordland Fylkes Fiskarlag har vært i kontakt med Steigen Fiskarlag. De har ingen merknader til søknaden. Havforskningsinstituttet har registrert gyteområde for torsk i dette området, og i Fiskeridirektoratets kystnære fiskeridata er det også registrert fiskeplass for passive og aktive

redskaper etter torsk og sei på lokaliteten. Nordland Fylkes Fiskarlag har ellers ingen merknader til søknaden.

Bakgrunn:

Lokaliteten Ånderbakk ligger i akvakultur-området A1 i gjeldende arealplan for Steigen, som består av et overflateareal og et fortøyningsareal (A1 minus 25 meter) for akvakulturvirksomhet. Det er ikke egne bestemmelser knyttet til lokaliteten, men følgende generelle bestemmelser gjelder:

Henvisning pbl § 11-11, pkt 3 og 7

4.5 Områder for akvakultur

- a) Områdene er prioritert for akvakultur.
- b) Hele anlegget, med fortøyninger, forflåter og evt. boliger på sjø skal ligge innenfor områder hvor det tillates akvakultur. Fortøyninger må ikke hindre fri ferdsel for mindre fartøy mellom anlegget og land. Fortøyninger festet i land skal festes under laveste lavvann.

Cermaq Norway AS ("Cermaq") fikk lokalitetstillatelse for Ånderbakk i 2013, med godkjent MTB på 3.900 tonn (permanent). Første utsett på lokaliteten ble gjort vinteren 2015, med utslakting sommeren 2016. Lokaliteten har nå vært brakklagt siden 6.8.2016, og neste utsett er planlagt fra august 2018. Ånderbakk driftes vekselvis med lokalitet Martnesvik på andre siden av fjordarmen (tvillinglokalitet), med utsett hvert 4. år på hver lokalitet (Martnesvika 2016, 2020, etc - Ånderbakk 2018, 2022, etc). Cermaq søker nå om økning av MTB til 5.460 tonn på lokaliteten, samt endring av areal for å rette opp avvik mellom tillatelse og faktisk arealbruk, påpekt av Fiskeridirektoratet. Det vises til vedlagte søknad med kart.

Vurdering:

Arealbruk

Søknaden er i tråd med kommuneplanens arealdel og en har derfor ingen arealmessige merknader til søknaden.

Uttalelse biomasseøkning

Det er Fylkesmannen i Nordland som er forurensningsmyndighet og som skal tolke resultatet av miljøundersøkelsene og eventuelt gi tillatelse etter forurensingsloven med vilkår. Vedlagte MOM B undersøkelse fra 2016 konkluderer med en lokalitetstilstand 1 «Meget god», mens ASC og C-undersøkelsen fra 2017 viste at tilstandsklasse IV Dårlig for bløtbunnsamfunnet på C1 i anleggssonen og C3 i overgangssonen, mens undersøkelsen for øvrig viste gode resultater. I oksygenmålinger fra 2017 var oksygenmetningen ca. 100 % i overflaten, og avtok jevnt til omlag 75 % ved ca. 120 m dyp. Fra ca. 270 m ble oksygenmetningen redusert ytterligere fra omtrent 75 % til ca. 38 % ved bunnen (Tilstandsklasse III – Mindre god iht. SFT 97:03) (grensen til Tilstandsklasse II - God går ved 50 % metning).

Steigen kommune har ikke forutsetninger til å tolke disse målingene på en sikker måte eller å konkludere om lokaliteten tåler den belastningen som en økning av produksjonen til 5460 MTB innebærer.

Fordelene fra akvakulturvirkosomhet i Steigen er godt kjent. Stikkord her er verdiskaping, arbeidsplasser, bosetting, inntekter til lokalsamfunn og kommune mm. I forhold til arealbruk vurderes ulemperne som små og avklart gjennom kommuneplanens arealdel. Akvakultur er Steigen sin viktigste næring der hele verdikjeden fra rogn til filetproduksjon nå finnes i kommunen. Dette skal tillegges vekt i en uttalelse fra kommunen.

Økt produksjon kan også medføre ulemper:

Riksrevisjonen pekte i en rapport fra oktober 2016 på at rømt oppdrettsfisk og lakselus fortsatt er store utfordringer i havbruksnæringen. Mange er bekymret for hva store utslipp av næringssalter gjør med biologisk mangfold og økosystem. Konsekvenser av ulike stoffer brukt til avlusing av fisk er mye diskutert. Det er gjort få undersøkelser på hvordan hele fjordsystem blir påvirket av utslipp av næringssalter/kjemikalier.

Samtidig bruker havbruksnæringen, der bl.a. Cermaq oppfattes som en pådriver, store summer på å løse miljøproblemene. Det forskes og utvikles nye metoder for å minske miljøbelastning. Mange vil allikevel hevde at veksten i havbruksnæringen «spiser opp» de miljøgevinstene som oppnås.

Det søkes nå om en økning fra 3900 til 5460 MTB, det samme som «tvillinglokaliteten» Martnesvika er godkjent for. Det er også gitt eller søkt om omtrent tilsvarende økninger på andre lokaliteter i Nordfoldfjorden (og Sagfjorden), slik at den samlede produksjonskapasiteten er betydelig økt de siste 10 årene. En søknad om økning til 5460 MTB på lokaliteten Vinkfjord i 2017 ble imidlertid avslått av Fylkesmannen/Fylkeskommunen. Steigen kommune er en av Nordlands største oppdrettskommune i forhold til kapasitet for produksjon på lokalitetene.

På samme måte som ved behandlingen av søknaden om økning i Vinkfjorden i 2017, finner administrasjonen fortsatt grunn til å stille spørsmål ved om Cermaq som ansvarlig selskap, Fylkesmannen som forurensningsmyndighet og Fylkeskommunen som konsesjonsmyndighet, har en formening om hva som er den økologiske bæreevnen totalt i Nordfoldfjorden.

Det å øke produksjonen gjentatte ganger på flere lokaliteter i samme fjordsystem vil øke den totale belastningen og trolig føre til at en nærmer seg en smertegrense for hva som tåles. En er ikke kjent med at det finnes modeller som kan framskrive de samlede gjødslingseffektene i vannmassene, eller den samlede miljøpåvirkningen fra flere anlegg. Ved å kun overvåke den enkelte lokalitet, blir det en «prøve og feile» strategi, der en stadig ønsker å øke produksjonen uten å ha prognoser for hva som er bærekraftige utslipp.

Lakselus

Det nye systemet for kapasitetsjusteringer i lakse- og ørretoppdrett, det såkalte trafikklssystemet, trådte i kraft 15. oktober 2017. Systemet innebærer at havbruksnæringens miljøpåvirkning i forhold til lakselusindusert dødelighet på villaks er avgjørende for om næringen skal tilbys økning i produksjonskapasiteten eller ikke. Miljøpåvirkningen vurderes innenfor 13 fastsatte produksjonsområder langs kysten. Det foretas vurderinger annet hvert år, og kapasiteten justeres med 6 prosent, opp (grønt) eller ned (rødt). I gule områder fryses kapasiteten. Fargene er med andre ord grunnlaget for om oppdrettere kan få tilbud om økt produksjonskapasitet eller ikke, og er basert på faglige råd. Steigen er i en grønn sone, noe som kan gi produksjonsøkning i 2018 hvis lokalitetene er godkjent for en økning.

Det understrekes at Steigen kommune sitt hovedinntrykk er at Cermaq AS driver forsvarlig på sine anlegg ut fra de forutsetninger som ligger i dagens system, bl.a. med en produksjonssyklus der brakklegging av lokalitetene, og såkalte «tvillinglokaliteter» som benyttes annenhver gang, i stor grad sikrer at den enkelte lokalitet henter seg inn i brakkleggingsperioder. Hele produksjonskapasiteten blir derfor ikke benyttes samtidig. Bekymringene beskrevet over er derfor en generell bekymring og ikke spesifikt rettet mot Cermaq. Søknaden viser også at selskapet har en rekke prosedyrer som skal følges ved alle tenkelige og utenkelige hendelser og avvik. Det savnes allikevel en klar bærekraftstrategi for hele fjordsystemet/regionen der det er gjort begrunnede vurderinger av hvilken total miljøbelastning som tåles i form av utslipp, eventuelle avlusningsmidler og annen påvirkning av økosystemet fra virksomheten.

Konklusjon

Steigen kommune er gitt anledning til å uttale oss om søknader om akvakultur i Steigens farvann. Det må derfor bli et fritt politisk skjønn fra Plan- og ressursutvalget om hva man vil uttale i forhold til dette punktet. Den bekymring som gjenspeiles i saksfremlegget må avveies mot de fordelene produksjonsøkningen gir i form av verdiskaping og arbeidsplasser, og at produksjonsøkningen med dagens system også vil komme Steigen og andre oppdrettskommuner til gode i form av utbetalinger fra havbruksfondet.

Det anbefales allikevel at Steigen kommune fortsatt gir uttrykk for en «føre var» holdning i forhold til en stadig økning av størrelse på lokaliteter, med den økte miljøbelastning det innebærer. Det foreslås derfor at det avgis samme uttalelse som ved behandling av økningen på lokaliteten Vinkfjord i 2017, fordi en ikke kan se at det foreligger noen analyse av hva som er den økologiske bærekraften til Nordfoldfjorden.

Vedlegg:

Søknad m/kart

Cermaq Norway AS

8286 Nordfold

6. mars 2018

Nordland fylkeskommune

post@nfk.no

Lokalitet 33457 Ånderbakk - søknad om økt MTB og endring av areal

Cermaq Norway AS ("Cermaq") fikk lokalitetstillatelse for Ånderbakk i 2013, med godkjent MTB på 3.900 tonn (permanent). Første utsett på lokaliteten ble gjort vinteren 2015, med utslakting sommeren 2016. Lokaliteten har nå vært brakklagt siden 6.8.2016, og neste utsett er planlagt fra august 2018. Ånderbakk driftes vekselvis med lokalitet Martnesvik på andre siden av fjordarmen, med utsett hvert 4. år på hver lokalitet (Martnesvika 2016, 2020, etc - Ånderbakk 2018, 2022, etc).

Cermaq søker nå om økning av MTB til 5.460 tonn på lokaliteten, samt endring av areal for å rette opp avvik mellom tillatelse og faktisk arealbruk, påpekt av Fiskeridirektoratet.

1. Miljøundersøkelser

I fylkesmannens utslippstillatelse fra 2012 er det fastsatt vilkår som følger (utklipp):

Tiltak	Frist	Se vilkår
Innsending av rapport fra B-undersøkelse utført i henhold til NS 9410	Utføres innen 2 år etter siste undersøkelse ved høyeste belastning ved lokaliteten Ånderbakk og sendes Fylkesmannen fortløpende.	Nr. 5.2
Innsending av rapport fra C-undersøkelse utført i henhold til NS 9410 hvert 4.år	Innen 4 år etter siste undersøkelse, utføres ved lokaliteten Ånderbakk og sendes Fylkesmannen fortløpende.	Nr. 5.2
Innsendinger av oksygenmålinger av bunnvannet i fjordens dypområde hvert år.	Utføres hvert år ved oksygenminimum på høsten og sendes Fylkesmannen fortløpende og senest innen 31.12 samme år.	Nr. 5.2

Det er som nevnt ovenfor gjennomført én produksjonssyklus på lokaliteten - 2015G¹. B-undersøkelse ble tatt på maksimal belastning i mai 2016, og viste lokalitetstilstand 1. Siden lokaliteten driftes med utsett hvert 4. år er det ikke mulig å ta undersøkelser annet hvert år på max belastning, slik utslippstillatelsen fastsetter. Dette forholdet er tatt opp med Fylkesmannen i Nordland som egen sak.

I september 2017 ble det gjort foretatt en kombinert ASC- og C-undersøkelse på lokaliteten². Tidspunktet for feltarbeidet var drøyt én måned etter utslakting, som skal tilfredstille kravet i NS9410:2016 om at den første C-undersøkelsen på en ny lokalitet skal tas etter den første produksjonssyklusen.

C-undersøkelsen viste at tilstandsklasse IV Dårlig for bløtbunnsamfunnet på C1 i anleggssonen og C3 i overgangssonen, mens undersøkelsen for øvrig viste gode resultater. Undersøkelsen ble tatt en drøy måned etter utslakting. Før kommende utsett vil lokaliteten ha vært brakklagt i om lag 2 år, og vi forventer at lokaliteten vil være fullt restituert ved utsett.

Oksygenmålinger (rapport «CTDO») er gjennomført i dypområdet i Mørsvikfjorden mellom Ånderbakk og Martnesvika i 2013, 2014 (januar og desember), 2016 og 2017. Tilsvarende undersøkelse for 2015 ble dessverre uteglemt, men de foreliggende undersøkelsene bør gi et forsvarlig grunnlag for å vurdere søknaden.

Den omsøkte økningen av MTB utløser normalt krav om ny forundersøkelse etter NS9410:2016. Siden søknaden ikke omfatter utvidelse av produksjonsarealet, har vi vurdert det slik at de foreliggende undersøkelsene tilfredstiller kravet til forundersøkelse:

- C-undersøkelsen inkluderer referansestasjon slik kravet er for forundersøkelse.
- Forundersøkelsens krav om elementer fra B-undersøkelse er dekket av komplett B-undersøkelse fra 2016.
- Kravet om strømmålinger er dekket gjennom den tidligere strømmålingen fra 2011.

Basert på ovenstående mener vi at de foreliggende undersøkelsene er dekkende for krav i utslippstillatelsen og i NS9410:2016. Videre anser vi at resultatene fra undersøkelsene ved maksimal belastning, hensyntatt videre brakkleggingstid på 2 år, gir grunnlag for en økning av MTB opp til 5.460 tonn som omsøkt.

¹ Fra og med 2016 er det utsett annet hvert år på «partalls-år» på de to lokalitetene i Mørsvikfjorden som beskrevet ovenfor. Før dette var det 2013G i Martnesvika, og altså 2015G på Ånderbakk.

² Denne rapporten har noe misvisende tittelen «ASC- og forundersøkelse». Rapporten er en kombinert ASC- og C-undersøkelse, med referansestasjon.

2. Arealbruk

Eksisterende anlegg er lagt ut med 12 bur à 100 x 100 meter i formasjon 2 x 6. Videre er det lagt ut én fôrflåte mellom anlegget og land. Lokalitetstillatelsen inkluderer areal for to flåter.

Fiskeridirektoratet påpekte etter inspeksjon høsten 2015 et avvik mellom tillatelse og faktisk utlagt anlegg. Det arealet som nå omsøkes er justert slik at det omfatter faktisk arealbruk på lokaliteten, samt fortsatt adgang til å anlegge ytterligere en flåte mot sør-øst dersom dette skulle bli aktuelt. Det planlegges ingen utvidelse eller endring av selve produksjonsanlegget/rammefortøyningen som en følge av denne søknaden, kun korrigerende for å rette opp påpekte avvik.

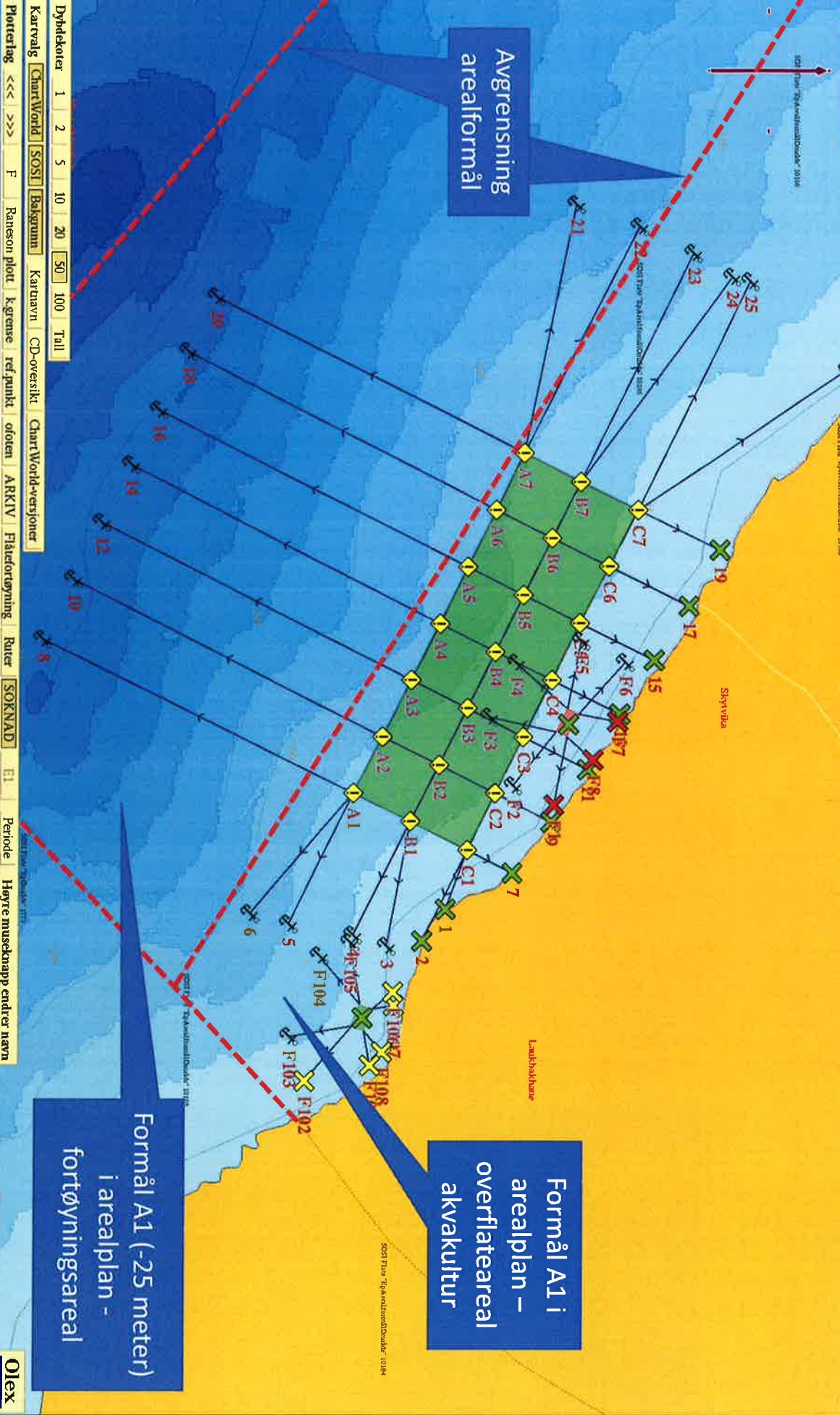
Arealet som omsøkes ligger i sin helhet innenfor gjeldende arealplan for Steigen kommune, fordelt på hhv overflateareal og fortøyningsareal.

Ved spørsmål om søknaden bes om at det tas kontakt med undertegnede på mobil 970 99 265 eller epost knut@steigenlive.com.

På vegne av Cermaq Norway AS,



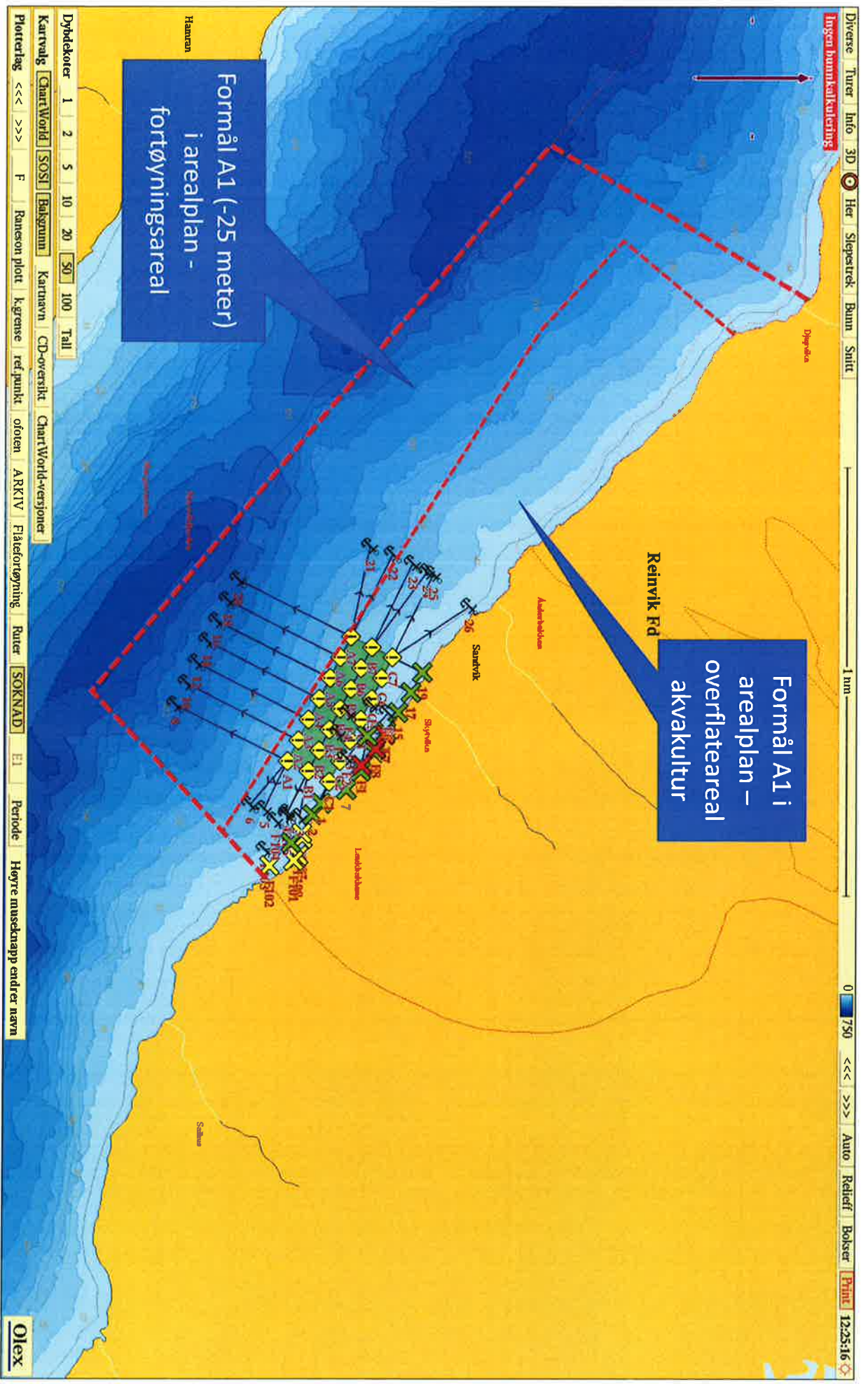
Knut Andersen
Ekstern rådgiver



Avgrensning arealformål

Formål A1 i arealplan - overflateareal akvakultur

Formål A1 (-25 meter) i arealplan - fortøyningsareal



Formål A1 (-25 meter)
i arealplan -
fortøyingsareal

Formål A1 i
arealplan -
overflateareal
akvakultur

Dybdekorer 1 2 5 10 20 50 100 Tall
Kartvalg ChartWorld SOSI Bakgrunn Kartnavn CD-oversikt ChartWorld-versjoner
Plottertag <<< >>> F Ransesjon plott k.grense ref.punkt ofoten ARKIV Flåteforrytning Ruter SOKNAD E1 Periode Høyre musknapp endrer navn

**MINDRE ENDRING REGULERINGSPLAN BOGØY NÆRINGSOMRÅDE -
OMLEGGING AV GANG/SYKKELVEI**

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg
NÆRINGSAREAL BOGEN
Arkivsaksnr.: 14/1119

Arkiv: NAVN

Saksnr.: Utvalg
18/18 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
08.05.2018

Forslag til vedtak:

Det foretas en mindre endring av områdereguleringsplan for Bogøy næringsområde i henhold til vedlagte søknad, jfr. plan og bygningsloven § 12-14, andre ledd.

Saksutredning:

I områdereguleringsplan for Bogøy næringsområde, vedtatt 22.06.2016 er det regulert inn en gang og sykkelsti sør for det nye lakseslakteriet for å sikre framtidig ferdsel for gående og syklende fra kaiområdet i Bogen og fram til fremtidige regulerte næringsområder på Storskjæret vest og Bogøya.

Det søkes om en mindre omlegging av gang- og sykkelstien. Søknaden er etter administrasjonens syn godt begrunnet. Den nye traseen vil ligge i tilknytning til vedtatt reguleringsplan, og i kommuneplanens arealplan er området avsatt til næring (BN4_3) uten reguleringskrav. Vi vurderer at omleggingen av gang/sykkelsti kan etableres her da det vil være viktig å sikre adkomstvei fra boligområdene i Bogen for gående/syklende. Omleggingen vurderes å være en mindre endring som ikke har nevneverdig betydning for noen parter eller interesser. Mindre endringer i reguleringsplaner er delegert til Plan- og ressursutvalget.

Søknaden er sendt på høring til berørte naboer og Statens vegvesen som berørt myndighet. Statens vegvesen mener det må foretas reguleringsendring for å sikre areal til den fremtidige gang/sykkelveien. Utover det har de ingen merknader til den endrede arealbruken. Naboer har ikke uttalt seg.

Vedlegg:

Søknad fra Øystein Thommesen AS av 19/2.2018



Steigen Kommune
Rådhuset
8283 Leinesfjord

Deres ref.:

Vår ref.:
1556/AM

Sted/dato:
Trondheim 19.02.2018

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA DEL AV REGULERT GANG OG SYKKELSTI/ SØKNAD OM MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING

Det søkes herved om dispensasjon/mindre vesentlig reguleringsendring for del av regulert gang og sykkelsti i områdereguleringsplan 18482015001 «Bogøy Næringsområde» vedtatt 22.06.2016.

Storskjæret AS har kjøpt opp tomten (gnr 47, bnr 111) som ligger sørvest for Bogøyveien 151, 153 (gnr 47, bnr 89). For å få best utnyttelse av det totale tomtearealet er det ønskelig å flytte del av regulert gang- og sykkelsti. Vedlagt følger situasjonsplan over eksisterende- og ønsket ny situasjon.

Angjeldende tiltak krever dermed dispensasjon/mindre vesentlig reguleringsendring Det følger av Pbl § 19-2 blant annet følgende: «... Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»

Situasjonsplanen viser starten av gang- og sykkelsti foreslått anlagt mot den nye sørvestlige tomtegrensen til Storskjæret AS. Dette øker bedriftens tomteutnyttelse, noe som er viktig for teknisk utstyr knyttet til kassefabrikken. Ny byggegrense er satt to meter fra regulert sti, med en innsnevring til én meter i nordvestlig hjørne av stien. Dette for å ha tilstrekkelig plass til eventuelle fremtidige tanker på sørsiden av kassefabrikken.

Det viktigste hensynet bak bestemmelsen er å opprettholde muligheten til forbindelse for myke trafikanter mellom næringsområder, boligområder og hurtigbåtkaia. Den foreslåtte gang- og sykkelsti (gnr 47, bnr 111) skal ha samme bredde som den tidligere regulerte stien. Tiltaket gir en helhetlig og god situasjon for anlegget på Storskjæret. Tomtearealet kan utnyttes til det fulle, det blir bedre plass rundt kassefabrikken, samtidig som gang- og sykkelsti vil bli opprettholdt på sørsiden.

Så langt vi kan se påvirker ikke en dispensasjon; formålet bak reguleringsplanen, eller medfører vesentlige ulemper.

Mvh

Anders Mæhlen
for Øystein Thommesen AS



Adresse:

Kjøpmannsgata 17
7013 TRONDHEIM

Telefon:

73 50 00 80

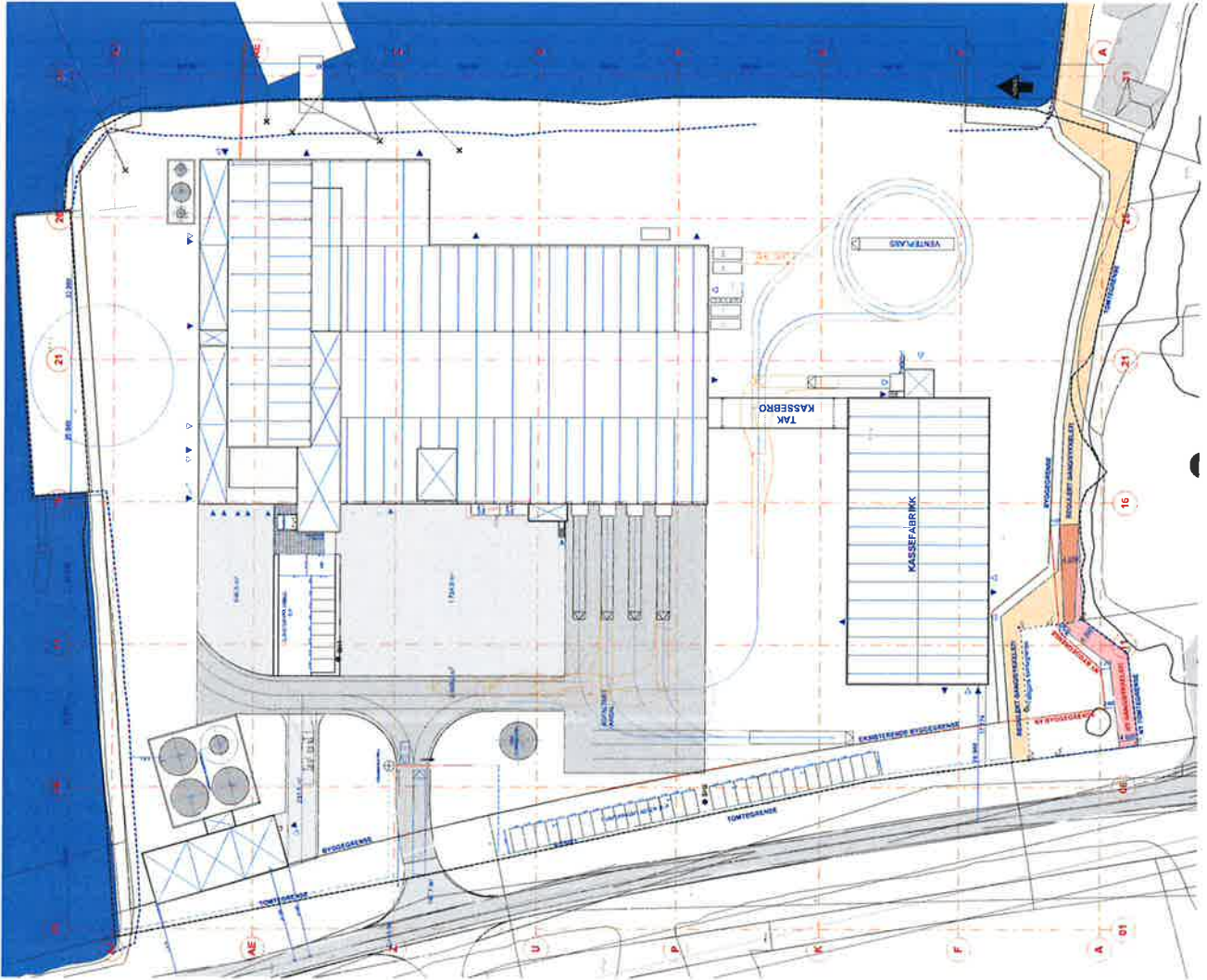
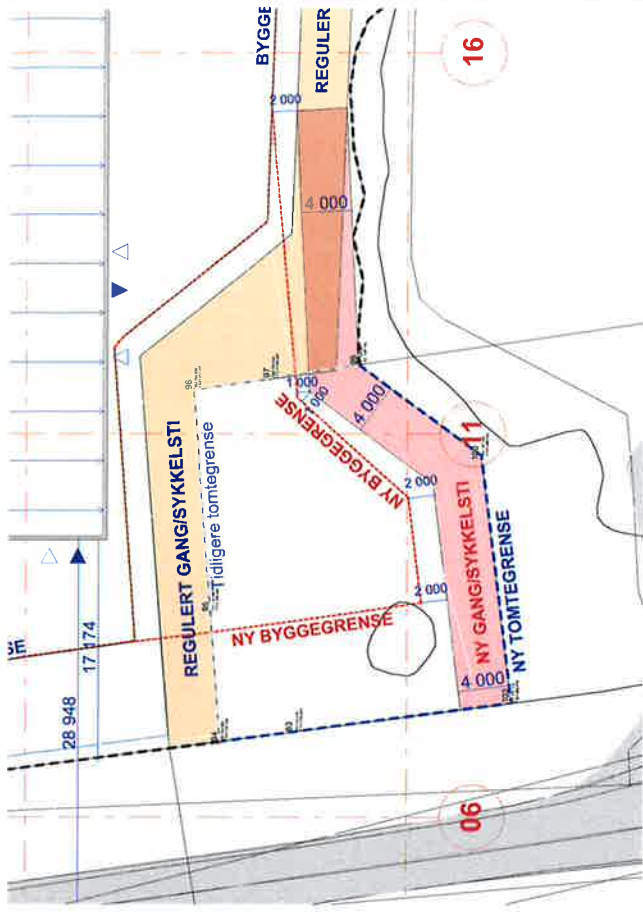
E-mail:

firmapost@arkitekt-thommesen.no

Org. nr.

NO 980380017 MVA

D-1



A1001

Dispensasjonssøknad/Mindre vesentlig reguleringsendring

RAMBOLL
 ØYSTEIN THOMSEN AS
 SJUMLARTEKT ANSL

REGULERING - BODØ
 KOMMUNEN
 KUNNSKAPEN
 18.10.2018
 19.02.2018
 1.1500 - 1.200

cermaq
 Storskjæret AS
 Situasjonsplan

A1001

SØKNAD OM OMDISPONERING AV LANDBRUKSAREAL FOR OPPFØRING AV GARASJE PÅ GNR. 74, BNR. 26 I STEIGEN.

Saksbehandler: Berit Staurbakk
Arkivsaksnr.: 18/255

Arkiv: G/BNR 74/26

Saksnr.: Utvalg
19/18 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
08.05.2018

Forslag til vedtak:

Det gis ikke tillatelse til omdisponering av dyrket mark for å sette opp garasje. Søknaden avslås fordi omdisponeringen ikke er i tråd med jordlovens §§ 1 og 9.

Det gjøres særskilt oppmerksom på:

- 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:

Saken gjelder omdisponering av landbruksareal for oppføring av garasje..

Søkere: Kjersti og Ståle Pettersen, Engeløyveien 269, 8289 Engeløya.

Eiendom: Gnr. 74, Bnr. 26

Omsøkt areal: Ikke oppgitt arealstørrelse, plassering av garasje på på dyrket mark som vist på kart.

Arealplanstatus: LSBN5 (Landbruksområde der spredt bolig, fritids- og næringstiltak kan tillates)

Definert som viktig kjerneområde for landbruk, Jfr. Arealplan, temakart landbruk.

Saken behandles i henhold til Jordloven §1 (formål) og 9 (omdisponering)

§ 1.Føremål

Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltinga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter

§ 9.Bruk av dyrka og dyrkbar jord

Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.

Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det

samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.

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

Dispensasjonen fell bort dersom arbeid for å nytta jorda til det aktuelle føremålet ikkje er sett igang innan tre år etter at vedtaket er gjort.

Departementet kan påby at ulovlege anlegg eller byggverk vert tekne bort.

Eiendommen Gnr. 74, Bnr. 26 ligger på Gjerde på Engeløya. Totalarealet er på 95,9 da. I følge gårdskart er det registrert 16 da fulldyrka jord, 2,1 da overflatedyrka jord og 3,5 da innmarksbeite. Innmarka ligger mellom fylkesvegen og sjøen, og en utmarksteig påøversida av boligfeltet på Gjerde.

Det gamle bolighuset på gården brant ned, og det ble i 2013 gitt tillatelse til endret tomteplassering for nytt bolighus på eiendommen. Denne ble plassert p en bergknaus omgitt av dyrket mark. Det ble satt vilkår om at branntomt og adkomstveg til denne skulle saneres og tilbakeføres til fulldyrka jord før byggetillatelse kunne gis. Dette er blitt gjort.

Det er bygget er «car-port» i enden av huset. Det ønskes nå å føre opp en ekstra garasje i tilknytning til huset.Se kart.

Vurdering:

Formålet med forbudet mot omdisponering er å verne produktive jordbruksarealer.

Bestemmelsen skal sikre at viktige jordressurser ikke disponeres til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon. Gjennom statlige og regionale føringer har det de siste årene blitt økt fokus på jordvern, og det skal foreligge **særlige høve** for å kunne gi samtykke. Det skal forets en **helhetsvurdering** av flere forhold. **Samfunnsnytt**en av omdisponeringen og hensynet til vern av arealressursene skal vurderes.

Arealet der garasjen er tenkt plassert høstes i dag, og ligger i et kjerneområde for landbruket i Steigen. Garasjen som er tenkt oppført er ca. 80 m², og vil med sin plassering beslaglegge dyrket mark, og medføre ulempe for arrondering av jordbruksarealet som ligger inntil huset mot fylkesveg.

Hensynet til bosetting er viktig, og for kommunen er det viktig å legge til rette for økt bosetting, men det finnes alternativ plassering av garasjen vest om huset. Her er et mindre jordbrukareal som etter oppføring av huset har blitt brukt som hage/tun. Det er her en naturlig avskjæring fra den øvrige dyrka jorda, og en plassering av garasje her vil være gunstig på alle måter.

Søkers begrunnelse for plassering av garasje på omsøkt areal er at det vil skjerme mot innsyn fra vei, og at dette arealet ble steinsatt for garasje når hustomta ble anlagt. Ved byggesøknad for oppføring av nytt bolighus er det notert/avtegnet plassering av framtidig garasje vest om huset.

Konklusjon:

Det gis ikke tillatelse til omdisponering av dyrka mark til garasje som omsøkt.

Vedlegg:

Kart og søknad



Målestokk 1 : 500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 12.04.2018

GÅRDSKART 1848-74/26
Tilknyttede grunneiendommer:
74/26



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 13 klasser

TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Skog av særøs høg bonitet
	Skog av høg bonitet
	Skog av middels bonitet
	Skog av lav bonitet
	Uproduktiv skog
	Myr
	Åpen jorddekt fastmark
	Åpen grunnlendt fastmark
	Bebyggd, samf, vann, bre
	Ikke klassifisert
	Sum:

AREALTALL (DEKAR)

	16.0	
	2.1	
	3.5	21.6
	0.0	
	32.0	
	17.0	
	0.0	
	6.0	55.0
	0.0	
	14.4	
	4.8	19.2
	0.2	
	0.0	0.2
	96.0	96.0

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajournføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser



Kartverket

Se eiendom

Informasjon fra matroskilleteg og grunnbøker

11/04 2018



N



10 m
20 ft



Kjersti og Ståle Pettersen

Engeløyveien 269

8289 Engeløya

STEIGEN KOMMUNE Servicekontoret	
Løpnr.: 1640	Saksbeh.: B.S
11 APR 2018	
Arsaksnr. 18/255	Dok.nr. 3
Ark.kode G/b.nr 74/26	
Gradering	
Kopi til:	

11/4-2018

Landbrukskontoret i Steigen Kommune

Att sak 18/255-2

Byggetillatelse Garasje / fravik dyrket mark:

På vår eiendom 74/26 har vi for 4 år siden bygget ny enebolig, som vist på vedlagt flyfoto,

I byggesøknaden skulle det vært medtatt garasjetomt som inntegnet på foto, men dette er av en eller annen grunn kommet på motsatt side.

Når tomta ble opparbeidet steinsatte vi det området som viser inntegnet garasje" (utgravet og pukksatt) dette viser dårlig på bildet, men ved befarig vil dette fremkomme.

På motsatt side er det en helling i terregnet som går mot en åpen grøft.

Det området som er skravert på foto var et vått område som ikke var til noen nytte, men vi har etter bygging drenert ut dette slik at det nå kan bli til dyrket mark.

Vi søker med dette om tillatelse til å bygge slik vi har tegnet inn garasjen.

Med Vennlig Hilsen

Kjersti og Ståle Pettersen

SØKNAD OM OMDISPONERING AV LANDBRUKSAREAL FOR OPPFØRING AV BOLIGHUS PÅ GNR. 74, BNR. 18

Saksbehandler: Berit Staurbakk
Arkivsaksnr.: 18/382

Arkiv: G/BNR 74/18

Saksnr.: Utvalg
20/18 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
08.05.2018

Forslag til vedtak:

Det gis ikke dispensasjon til omdisponering av dyrket mark til boligformål. Søknaden avslås fordi omdisponeringen ikke er i tråd med jordlovens §§ 1 og 9.

Det gjøres særskilt oppmerksom på:

- 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:

Saken gjelder omdisponering av landbruksareal for oppføring av bolighus.

Søkere: Liv Eli Altermark og Morgan Nygård, Prestegårdsveien 24, 8289 Engeløya.

Eiendom: Gnr. 74, Bnr. 18

Omsøkt areal: Ikke oppgitt arealstørrelse, plassering av bolighus på dyrket mark.

Arealplanstatus: LSBFN5 (Landbruksområde der spredt bolig, fritids- og næringstiltak kan tillates)
Definert som viktig kjerneområde for landbruk, Jfr. Arealplan, temakart landbruk.

Eiendommen:

Gnr. 74, Bnr. 18 ligger på Nygård på Engeløya. Omfatter også en utmarksteig under fjellfoten, Gnr. 74, Bnr. 35. Totalarealet er på 97,2 da. Ifølge Gårdskart er 30 da registrert som fulldyrka jord, 3,2 da overflatedyrka jord og 3,7 da innmarksbeite. Ca 30 da skogareal. Det er ikke selvstendig drift på eiendommen. Jorda blir leid ut til grasproduksjon. Bygningsmassen består av eldre våningshus, eldre fjøs og mindre uthus.

Arealet som ønskes omdisponert for oppføring av nytt bolighus ligger på dyrket mark mot nabogrense i nord/vest fra tunet på eiendommen. Se avtegnen på kart. To alternative adkomstveier er avtegnen.



Søkere:

Kjøpte eiendommen Gnr.- 74, Bnr. 18 og 35 i 2017. Morgan Nygård har tilknytning til stedet, da han er oppvokst i nabohus til eiendommen. De ønsker å selge huset de eier i Våg og bosette seg på Nygård.

Overdragelsen av Gnr. 74/18 og 35 var konsesjonspliktig, og Steigen kommune ga i vedtak av 23.05.2017 midlertidig fritak fra boplikt i 5 år, da søker bor på Engeløya og har planer om å bygge bolig på eiendommen. I etterkant er konsesjonsloven blitt endret for konsesjonsfritt erverv og lovbestemt boplikt. Vedtatt 21.06.2017 med virkning fra 01.09.2017. Arealgrense for boplikt er hevet fra 25 til 35 da fulldyrket/overflatedyrka jord. Boplikt følger dermed ikke lenger eiendommen. Jfr. Orientering fra landbruksdirektoratet datert 29.06.2017. endringer i eiendomslovgivningen i landbruket. Pkt. 2.1, 4. ledd: *Det følger av overgangsbestemmelsene, lovvedtaket romertall V nr. 3 at den nye arealgrensen for regelen om lovbestemt boplikt i konsesjonsloven § 5 annet ledd også skal gjelde boplikt som har oppstått etter tidligere regler selv om eiendommen ble ervervet før ny lov trådte i kraft.*

Jordloven av 1995, § 1 (formål) og § 9 Omdisponering

§ 1. Føremål

Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltninga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter

§ 9. Bruk av dyrka og dyrkbar jord

Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.

Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.

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

Dispensasjonen fell bort dersom arbeid for å nytta jorda til det aktuelle føremålet ikkje er sett igang innan tre år etter at vedtaket er gjort.

Departementet kan påby at ulovlege anlegg eller byggverk vert tekne bort.

I rundskriv M-1/2013, (sist endret januar 2018) pkt. 6.3 Disposisjoner som rammes av forbudet mot omdisponering – betydningen av begrepet «ikke brukes til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon.» 7. ledd:

Begrepet "jordbruksproduksjon" dekker all planteproduksjon i jordbruk og hagebruk der jorda blir brukt som vekstmedium, for eksempel til produksjon av mat og fôr samt hagevekster. Begrepet omfatter vidare bygninger som er direkte knyttet til driften av eiendommen, samt våningshuset. Når det gjelder driftsbygninger, vil begrepet omfatte bygninger som er nødvendige blant annet i forbindelse med tradisjonelt husdyrhold. Det vil vidare omfatte bygninger for lagring og bearbeidelse av planteprodukter fra egen produksjon. Det vil også omfatte bygninger for lagring av driftsmidler og redskaper til gårdens eget bruk. Når det gjelder oppføring av drivhus eller veksthus, må dette oppfattes som "jordbruksproduksjon" når arealet som huset dekker, blir nyttet direkte til planteproduksjon. Videre vil anlegg av nødvendige driftsveier og gårdsveier dekkes av begrepet.

Oppføring av kårbolig krever samtykke til omdisponering. Boligen skal i første rekke tjene som bosted for den generasjonen som har overdratt eller skal overdra eiendommen vidare og er ikke direkte knyttet til driften.

Vurdering:

Formålet med forbudet mot omdisponering er å verne produktive jordbruksarealer.

Bestemmelsen skal sikre at viktige jordressurser ikke disponeres til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon. Gjennom statlige og regionale føringer har det de siste årene blitt økt fokus på jordvern, og det skal foreligge «**særlige høve**» for å kunne gi samtykke.

Det skal foretas en **helhetsvurdering** av flere forhold.

Det er flere hensyn som skal vurderes. Bl.a. hensynet til «**vern av arealressursene**». Arealet der boligen er tenkt plassert høstes i dag, og ligger i et kjerneområde for landbruket i Steigen. Selv om det omsøkte areal kun omfatter tillatelse til oppføring av et bolighus på ca 200 m², vil et samtykke medføre at areal vil gå med til adkomst, uteareal, og evt. garasje.

En omdisponering vil påvirke utnyttelsen av jordbruksarealet rundt . Huset er tenkt plassert mot et hjørne av landbruksarealet, men omdisponeringen vil påvirke utnyttelsen av jordbruksarealet rundt og medføre driftsmessige ulemper.

En skal også vurdere **samfunnsnytt** av omdisponeringen. Hensynet til bosetting er en del av dette. For kommunen er det viktig å legge til rette for økt bosetting. Vi har forståelse at søkerne ønsker å sette opp et nytt hus på eiendommen, men vi mener at det finnes andre plasseringer på eiendommen som ikke legger beslag på produktive jordbruksareal.

Begrepet jordbruksproduksjon

Forhold som er unntatt fra krav om samtykke til omdisponering er forhold om går inn under «jordbruksproduksjon», herunder våningshus på landbrukseiendom. I dette tilfellet er det et våningshus på gården. Et nytt bolighus vil bli hus nr. to.

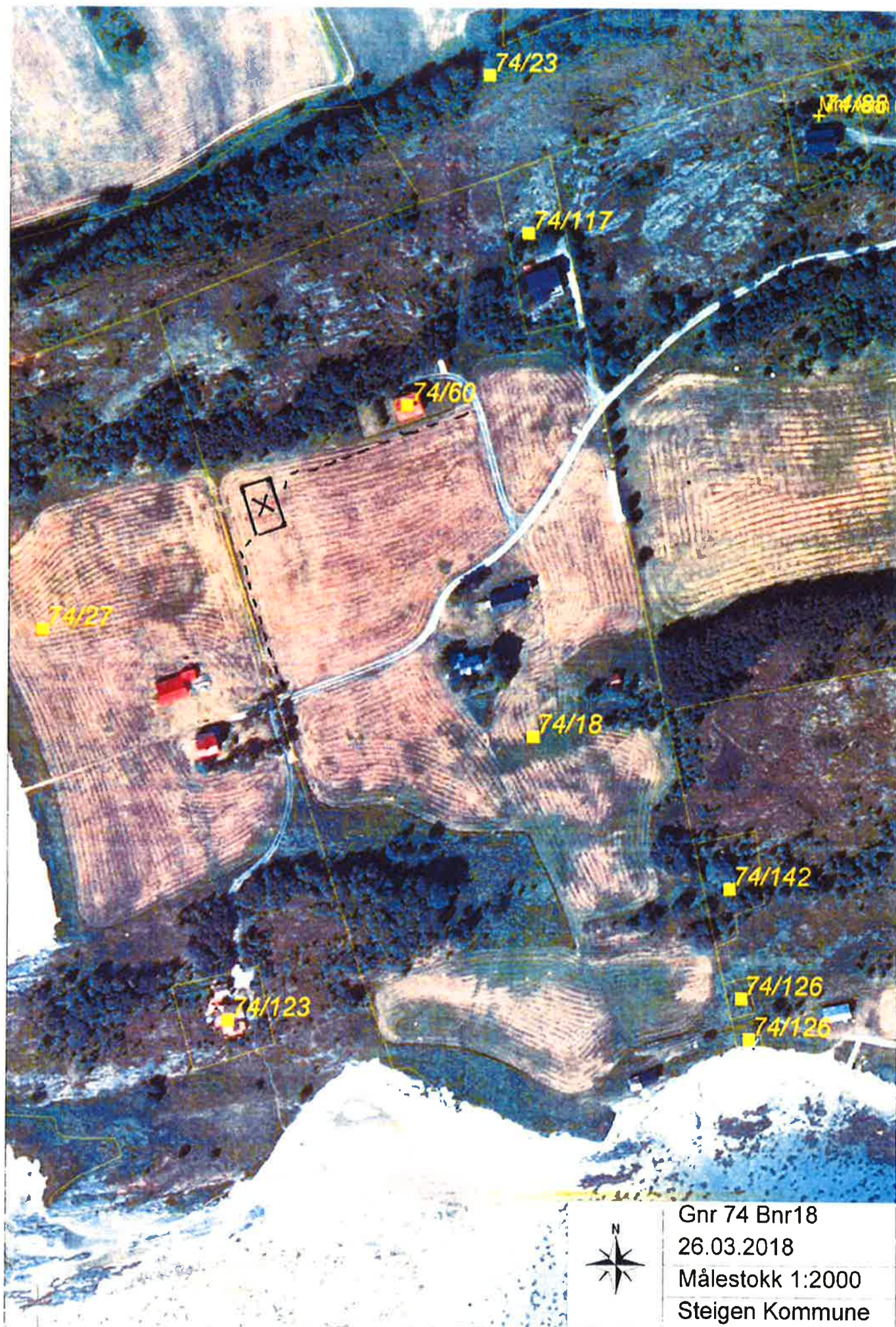
Omsøkt areal ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er definert som LSBNF5-område der spredt bolig, fritids- og næringsbebyggelse kan tillates, men kommuneplanens bestemmelser fastsetter at bebyggelse ikke kan lokaliseres på dyrka eller dyrkbar mark (4.1 a.)

Konklusjon

Det gis ikke dispensasjon til omdisponering av dyrket mark til boligformål som omsøkt.

Vedlegg:

Orientering om klageadgang



Gnr 74 Bnr18

26.03.2018

Målestokk 1:2000

Steigen Kommune

Liv-Eli Altermark og Morgan Nygård
Prestegårdsveien 24
8289 Engeløya

Steigen kommune
PUD
Rådhuset
8283 Leinesfjord

STEIGEN KOMMUNE	
Servicekontoret	
Løpenr.: 1363	Saksbeh: LD
27 MAR 2018 Våg, 26.03.18	
Årsaksnr. 18/382	Dok.nr. 1
Ark.kode G.br.nr 74/18	
Gradering	
Kopi til:	

Søknad om tillatelse til å bygge nytt bolighus på Nygård

Juni 2017 kjøpte vi gården Nygård gnr.74 br.nr 18 på Engeløya. Gården har bo- og driveplikt. Huset som står på gården er lite og i dårlig forfatning, derfor ønsker vi å bygge nytt bolighus på gården. Vi har fått innvilget midlertidig fritak fra boplikten i påvente av at vi planlegger å bygge nytt hus (se vedlegg).

Vi ber om tillatelse til å bygge på avmerket område med kryss, se vedlagt kart.

Alternativ for adkomst til huset er striplet på kartet

Plassen hvor vi ønsker å bygge er på dyrket mark. Vi ser at det ikke har vært til hinder andre steder på Engeløya og håper at det skal gå bra også i vårt tilfelle. Vi vil gjøre minst mulig inngrep og trekker huset ned mot hjørnet på vår eiendom som det kommer frem på tegningen.

Vi håper på rask avgjørelse slik at vi kommer i gang med bygging så raskt som mulig. Vår bolig i Skoglund (Våg) skal legges ut for salg så snart vi får tillatelse fra Steigen kommune.

Mvh

Liv-Eli og Morgan



Roy Morgan Nygård
Prestegårdsveien 24

8289 Engeløya

Vår ref.
17/511-4/BS

Arkivkode
G/BNR 74/18

Deres ref.

Dato
23.05.2017

MELDING OM DELEGERT VEDTAK

Saken er behandlet som saksnr. PLA 90/17.

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Roy Morgan Nygård gis konsesjon for erverv av gnr. 74 bnr. 18 og 35 i Steigen, jfr. konsesjonsloven av 2003 § 9. Prisen for eiendommen er kr. 1.100.00,-. Det gis midlertidig fritak på 5 år fra personlig boplikt, da søker bor på Engeløya og har planer om å bygge nytt bolighus på eiendommen.

Det gjøres særskilt oppmerksom på:

- Parter og eventuelt andre med rettslig klageinteresse har anledning til å klage på vedtaket innen tre uker. Det vises til vedlagt orientering om klageadgang.
- Varig driveplikt på dyrka jord følger av jordlovens § 8.

Parter

Søker: Roy Morgan Nygård, Prestegårdsveien 24, 8289 Engeløya

Selger: Ann Helen Nygård Kirkfjell Rundhaugen 12 8023 Bodø

Astrid Kristin Nygård Kolberg, Amund Hellandsvg. 16, 8019 Bodø

For dødsbo Dorthea Gundersen, skifteattest foreligger.

Eiendommen

Nygård, gnr. 74 bnr. 18 og 35 ligger på Engeløya. Det er en landbrukseiendom som ikke har vært i selvstendig drift på flere ti-år. Jordbruksarealet blir leid ut som tilleggsjord, og huset leid ut til en fastboende. . I følge gårdskart har eiendommen følgende arealtall:

- Pris: Eiendommen er unntatt priskontroll da verdi på landbrukseiendommen er under 3.500.000,-. Jfr. Landbruksdep. Rundskriv M-2/2016. Huset blir leid ut til fastboende, men søker med familie har planer om å bosette seg på eiendommen og bygge nytt hus. Bosettingshensynet blir ivaretatt.
Driftsgrunnlag på eiendommen er såpass lite at det ikke vil være noe krav å opprettholde den som egen driftsenhet. Det er driveplikt på eiendommen som vil være oppfylt ved bortleie av areal med 10 års jordleiekontrakt. Søker er oppvokst på eiendommen, og har sterk tilknytning.
- Eiendommen skal drives videre med bortleie av jord til grovforproduksjon. Bygninger skal brukes, familien skal bo på eiendommen etter hvert. . Hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap forventes derfor å bli ivaretatt på beste måte.

Konklusjon: Søkerne bør gis konsesjon for erverv av eiendommen, med midlertidig fritak fra boplikt på 5 år.

Med vennlig hilsen
Steigen kommune

Berit Staurbakk
Jordbrukssjef

Gjermund Laxaa
Fung. leder avd. Plan, Utvikling og Drift

Kopi: Ann Helen Nygård Kirkfjell Rundhaugen 12 8023 Bodø
Astrid Kristin Nygård Kolberg, Amund Hellandsvg. 16 8019 Bodø

SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM G.NR 62 B.NR 8

Saksbehandler: Gjermund Laxaa
 Arkivsaksnr.: 18/416

Arkiv: G/BNR 62/8

Saksnr.: Utvalg
 21/18 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
 08.05.2018

Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon for fradeling av ca 1,2 daa tomt til utleiehytte delvis innenfor delingsforbudet i strandsonen på Gnr 62 Bnr 8 i Steigen kommune som omsøkt. Bebyggelsen på tomta må plasseres slik at den ikke er i konflikt med strandsonestemmelsene.

Jfr plan-og bygningslovens §§ 19 , 1-8, 26-1, 27-1,2 og 4 og Jordlovens § 9 og 12.

Det henvises til saksutredning og vedtak i Plan-og ressursutvalget i **sak 104/12**.

Saksutredning:

Saken gjelder: Søknad om tillatelse til fradeling av tomt

Formål: Fritidsformål

Søkere: Magnar og Håkon Hansen, Røtnesveien 68, 8289 Engeløya

Erverver: Ranita Hansen, Røtnesveien 71, 8289 Engeløya

Eiendom: gnr 62 bnr 8

Tomtestørrelse: Ca 1,2 daa

Planstatus: LSBNF5_7

Lovanvendelse: Jordlovens §§ 1 og 12 og Plan-og bygningsloven §§ 19, 1-8, 26-1, 27-1,2og4

Bakgrunn

I 2012 ble det gitt dispensasjon og tillatelse til fradeling av tomt til utleiehytte. (Sak 104/12-Plan-og ressursutvalget). Tomta har ikke blitt oppmålt innen fristen på tre år, og dermed er tillatelsen foreldet. Det må søkes på nytt om delingstillatelse, selv om forholdene rundt søknaden er de samme. Ny søknad må også vurderes opp mot kommuneplanens arealdel som ble vedtatt i 2016.

Eiendommen

Gnr. 62 bnr. 8 inngår i ei driftsenhet sammen med gnr. 62 bnr. 2,7 og 8 og gnr. 64 bnr. 4. I følge gårdskart har enheten i alt 83,9 da. fulldyrka jord, 10,3 da overflatedyrka jord og 79,9 da. innmarksbeite. Totalareal er ca. 1.845 da. fordelt på mange teiger. Enheten har ca. 138,8 da. produktiv skog. Gården er i drift som selvstendig enhet, med kjøttproduksjon. Tunet ligger på gnr. 62 bnr 2. Eiendommene ligger på Røtnes på Engeløyas østside.

Tomta

Den omsøkte tomte ligger langs privat vei øst for tunet på hovedbruket, og grenser inntil tidligere fradelt og bebygd boligomt, Gnr 62 bnr. 23. Kjøper av tomte er datter av en av grunneierne, og er eier av bnr. 23. Det er opplyst at etablering av utleiehytte er første ledd i et generasjonsskifte på gården, der drifta tenkes dreid mer over mot turisme. Omsøkt tomt er på ca 1,2 da. og består av beitemark. Deler av tomte(ca 220 m²) er i konflikt med strandsonebestemmelsene fastsatt i den nye kommuneplanens arealdel. Området er definert som LSBNF-området.

Lovgrunnlaget

Lovgrunnlaget for behandling av saken finnes i *Jordloven*, *Plan-og bygningsloven* og *Naturmangfoldloven*

Jordloven av 1995, § 1(formål) §12 (deling)

§ 1.Føremål

Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltninga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter

§ 12.Deling

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpakting, 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). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

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 skjønning 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 eigedom.

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

Departementet kan gi forskrift om høve til frådelling av mindre areal utan godkjenning i samband med grensejustering etter matrikkellova.

Endra med lov 14 juni 2013 nr. 46 (ikr. 1 juli 2013, etter res. 14 juni 2013 nr. 642). Vert endra med lov 21 juni 2013 nr. 100 (ikr. 1 jan 2016, etter res. 21 juni 2013 nr. 736).

Plan og bygningsloven av 2008

§ 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebyggd festetomt etter tomtefestelova.

Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.

Forbudet etter andre ledd gjelder ikke der kommunen i kommuneplanens arealdel har tillatt oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs, jf. § 11-11 nr. 4.

For områder langs vassdrag som har betydning for natur-, kulturmiljø- og friluftsinnteresser skal kommunen i kommuneplanens arealdel etter § 11-11 nr. 5 fastsette grense på inntil 100 meter der bestemte angitte tiltak mv. ikke skal være tillatt.

§ 19-1. Søknad om dispensasjon

Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i § 21-3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker.

§ 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 eighedsregistrering, 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.

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

§ 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 slokkevann. Det samme gjelder opprettelse eller endring av eiendom for slik bebyggelse. Rettighet til å føre vannledning 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.

Når offentlig vannledning går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning som ligger på eiendommen knyttes til vannledningen. Vil dette etter

kommunens skjønn være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller særlige hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen ordning.

Kommunen kan i andre tilfeller enn nevnt i andre ledd, kreve at bygningen skal knyttes til offentlig vannledning når særlige hensyn tilsier det.

Reglene i andre og tredje ledd gjelder også for eksisterende byggverk.

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

§ 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.

Når offentlig avløpsledning går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning som ligger på eiendommen, knyttes til avløpsledningen. Vil dette etter kommunenes skjønn være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad eller særlige hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen ordning.

Kommunen kan i andre tilfeller enn nevnt i andre ledd, kreve at bygningen skal knyttes til avløpsledning når særlige hensyn tilsier det.

Reglene i andre og tredje ledd gjelder også for eksisterende byggverk.

Før oppføring av bygning blir satt i gang, skal avledning av grunn- og overvann være sikret. Tilsvarende gjelder ved vedlikehold av drenering for eksisterende byggverk.

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

§ 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.

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

Vurderinger- Plan-og bygningloven

Søknad om dispensasjon behandles i henhold til plan- og bygningslovens § 19. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene med å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Slik strandsonen er definert i dette området, vil ca 220 m² av omsøkt tomt være innenfor strandsonen. Under behandling av saken i 2012 ble den sendt ut på høring, og tomta ble befart. Det ble konstatert at terrenget ned til strandlinja er så bratt at tomta reelt sett ikke oppfattes å komme i konflikt med det en oppfatter som strandsonen. Ut fra en totalvurdering og innkomne tilbakemeldinger, ble fordelene vurdert klart større enn ulempene, og en konkluderte med at dispensasjon kunne gis. En støtter seg til disse vurderingene og anbefaler

at det gis dispensasjon. Hvis tomtegrensa mot sjøen skal følge strandlinja som er fastsatt i kommuneplanen, vil en få en lite hensiktsmessig arrondering av tomta.

Selve bygningsmassen kan plasseres utenfor det som i dag er definert som standsonen. Det vises ellers til vurderingene i sak 104/12 (vedlegg). Atkomstrett til tomta må avtales og tinglyses. Vannforsyning må bli fra kommunalt vannverk, og avløp må anlegges som privat anlegg som må godkjennes av bygningsmyndighetene.

Vurderinger - Jordloven

Omsøkt tomt ligger i et beiteområde. Ved behandling av saka i 2012 ble det lagt vekt på at etablering av utleiehytta begrunnes med at en etter generasjonsskiftet på gården ønsker å dreie drifta mer over mot turisme. Det ble da konkludert med at tapet av beiteområdet som omsøkt tomt representerer, kompenseres med det potensialet som ligger i å etablere utleieaktivitet/turisme som tilleggsnæring. Det ble også lagt vekt på at omsøkt tomt grenser opp til tidligere fradelt tomt(62/23). En støtter seg til de vurderingene som da ble gjort, og mener omsøkt fradeling ikke er i konflikt med jordlovens bestemmelser.

Vurderinger- Naturmangfoldloven

En har sjekket offentlige natur-og kulturminnebaser, og en kan ikke se at fradelingen er i konflikt med kjente natur-og kulturminner

Konklusjon

Det gis dispensasjon for fradeling av ca 1,2 daa tomt til utleiehytte på Gnr 62 Bnr 8 som omsøkt. Bebyggelsen på tomta må plasseres slik at den ikke er i konflikt med strandsonebestemmelsene.

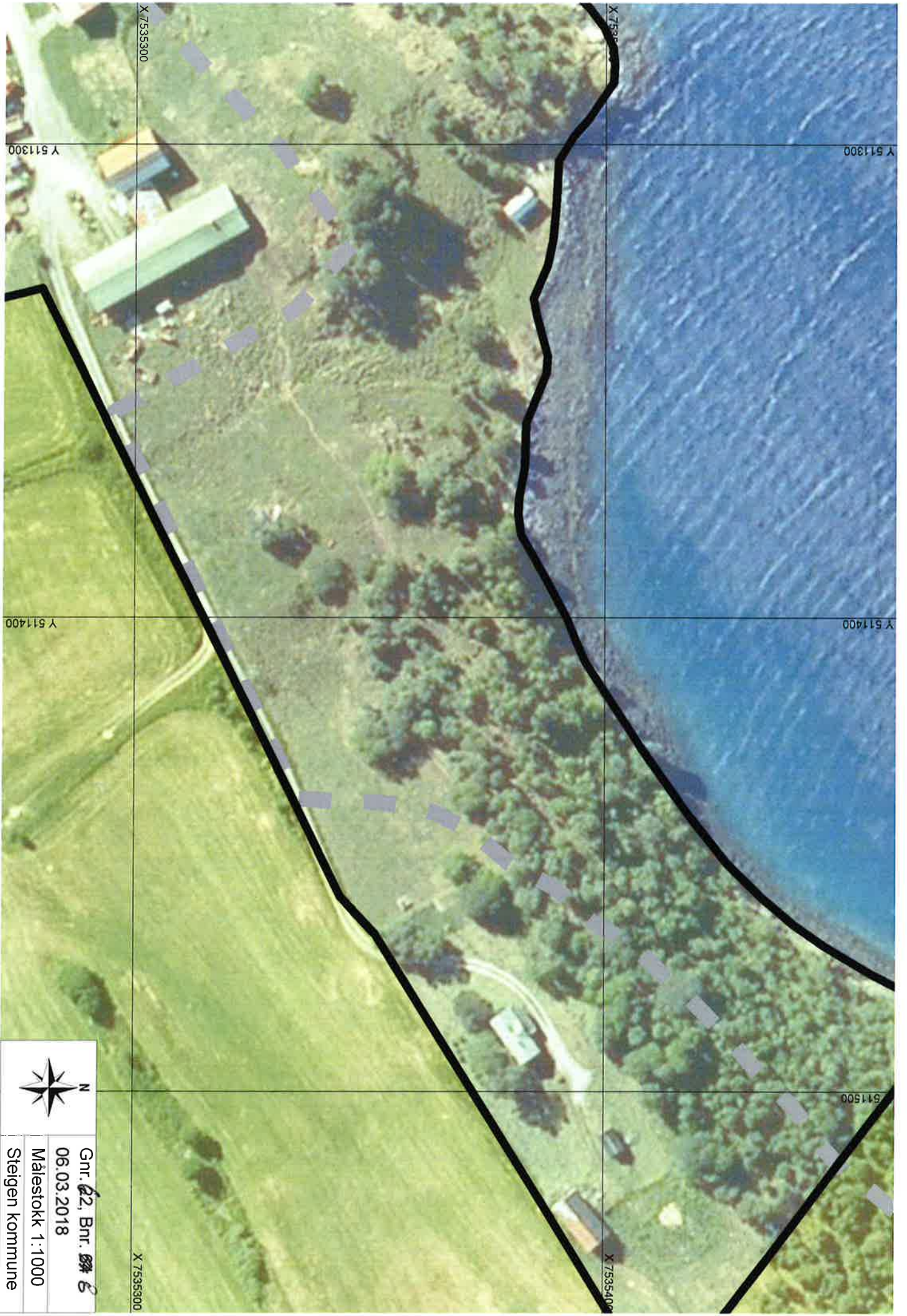
Vedlegg: Kart og kopi av sak 104/12


Uedlegg ①

	04.06.2012
	Målestokk 1:2000
	Steigen kommune



62/8



	
Gnr. 02, Bnr. 08 E	
06.03.2018	
Målestokk 1:1000	
Steigen kommune	

X 7535300

Y 511300

Y 511400

X 7535300

X 7535400

X 7535400

Y 511300

Y 511400

Y 511500

Plan- og ressursutvalget i Steigen

MELDING OM VEDTAK

Arkivsak: 12/688 - 9

SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM – GNR 62 BNR 8 DISPENSASJON FRA BYGGE OG DELINGSFORBUD I STRANDSONEN

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth **Arkiv:** G/BNR 62/8

Saksnr.: Utvalg **Møtedato**
104/12 Plan- og ressursutvalget i Steigen 12.09.2012

Forslag til vedtak:

I

Det gis dispensasjon i henhold til plan- og bygningslovens § 19 og § 1-8 for fradeling av tomt til utleiehytte delvis innenfor delingsforbudet i strandsonen på gnr. 62 bnr. 8 i Steigen.

II

Det gis tillatelse til fradeling av ca. 1,2 da. tomt til utleiehytte fra gnr. 62 bnr. 8 i henhold til søknad mottatt 20.06.12, og ortofoto datert 04.06.12. Tillatelse gis med hjemmel i jordlovens § 9 og 12, samt plan- og bygningslovens § 26 og 27. Tomta må sikres stedfestet og tinglyst adkomst fra kommunal vei. Det settes følgende vilkår for fradeling:

- Bebyggelsen på tomta må plasseres på linje med eksisterende bebyggelse på tilgrensende tomt, bnr. 23. Det gis ikke dispensasjon for plassering av bygning i 50-m-beltet i strandsonen.

Søknaden er vurdert i henhold til naturmangfoldlovens § 7.

Vedtak:

Enstemmig som innstillingen.

Saksutredning:

Vi gjør oppmerksom på følgende forhold:

- 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.
- Klageadgang: Parter og eventuelt andre med rettslig klageinteresse har anledning til å klage på vedtaket innen tre uker. Det vises til vedlagt orientering om klageadgang.

Parter

Søker: Magnar og Håkon Hansen, 8289 Våg

Kjøper: Ranita Hanssen, 8289 Våg

Eiendommen

Gnr. 62 bnr. 8 inngår i ei driftsenhet sammen med gnr. 62 bnr. 2,7 og 8 og gnr. 64 bnr. 4. I følge gårdskart har enheten i alt 83,9 da. fulldyrka jord, 10,3 da overflatedyrka jord og 79,9

da. innmarksbeite. Totalareal er ca. 1.845 da. fordelt på mange teiger. Enheten har ca. 138,8 da. produktiv skog. Gården er i drift som selvstendig enhet, med kjøttproduksjon. Tunet ligger på gnr. 62 bnr 2. Eiendommene ligger på Røtnes på Engeløyas østside. Arealkategori i kommuneplanens arealdel er LNF3 (landbruks-, natur- og friluftsområde der bolig, ervervs- og fritidshus kan tillates), for de områdene på eiendommene der bebyggelsen ligger, og som er i tilknytning til vei. Røtnes er ei bygd som de siste 10-15 årene har hatt tilflytting og etablering av flere unge familier, og der det er i samfunnets interesse å legge til rette for videre boligbygging.

Det søkes om

fradeling av ei tomt for oppføring av utleiehytte på gnr. 62 bnr. 8. Den omsøkte tomte ligger langs privat vei øst for tunet på hovedbruket, og grenser inntil tidligere fradelt og bebygd boligtomt, bnr. 23. Kjøper av tomte er datter av en av grunneierne, og er eier av bnr. 23. Det opplyses at etableringa av utleiehytta er første ledd i et generasjonsskifte på gården, der drifta tenkes dreid mer over mot turisme. Omsøkt tomt er på ca 1,2 da. og inngår i dag i et større beiteområde. Bygninga ønskes plassert på linje med bolighuset som tidligere er fradelt og har bnr. 23. Bygget vil ikke komme i konflikt med 50-m grensa. Det søkes om tomt i flukt med tidligere fradelt tomt (bnr. 23), og tomtgrensa vil da gå ca 37 m fra strandlinja, målt på kartet.

Undertegnede har vært på befaring i forbindelse med søknaden. Den omsøkte tomte ligger på flata, ca. 20 m.o.h. Foran tomte er terrenget svært bratt ned mot sjøen, så bratt at det ikke er naturlig å ferdes til fots i skråninga. Selve strandlinja er også svært bratt i området, slik at det er lite framkommelig for folk å ferdes langs land her. Den omsøkte tomte har svært god beliggenhet med tanke på sol, lys og utsikt.

Dispensasjon

Søknad om dispensasjon behandles i henhold til plan- og bygningslovens § 19. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene med å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

I denne saken er det delingsforbudet i strandsonen det søkes dispensasjon fra. Forbudet mot tiltak i strandsonen skal ivareta et nasjonalt mål om at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Den har ofte et rikt biologisk mangfold, og omfatter viktige landskapsverdier. Som beskrevet ovenfor, er platået der tomte ligger ca. 20 m.o.h, og terrenget ned til strandlinja er så bratt at tomte ikke reelt sett oppfattes å ligge i det man vil oppfatte som strandsonen. Terrenget gjør det lite aktuelt å ferdes langsmed land i området. Videre er det slik at omsøkt tomt ligger i grense med tidligere fradelt tomt, der det står et bolighus i dag. Adkomst vil bli felles med nabotomte. Dispensasjon for fradeling av ny tomt og bygging på linje med eksisterende bebyggelse vurderes derfor å ikke ha noen betydning for mulig ferdsel langs sjøen i området, og vil heller ikke føre til ytterligere privatisering av strandsonen. Tomte er svært godt egna til etablering av utleiehytte. Dispensasjon vil være en stor fordel for partene. Det er også en viss samfunnsnytte av tiltaket, i og med at det er et ledd i generasjonsskifte på hovedbruket. Ulempene med dispensasjon vil være den generelle svekkelsen av planens virkning. Samla sett vurderes fordelene å være klart større enn ulempene.

Før dispensasjon kan gis, skal saka ha vært på høring hos regionale myndigheter. Den er oversendt til Nordland Fylkeskommune, Fylkesmannen i Nordland og Sametinget for uttalelse, med frist 20. august. En kan ikke se at naboeiendommer blir berørt av tiltaket. Fra fylkesmannen i Nordland er det kommet uttalelse, der de peker på at etablering av turisme tilknyttet gården kan være med å styrke næringsgrunnlaget, men er skeptisk til fradeling av tomt. Deler av uttalelsen gjengis:

En parsell til utleievirksomhet vil være fritt omsettelig, og det ligger en viss fare i at parsellen i framtida ikke vil tilhøre eierne av landbrukseiendommen som omslutter parsellen. En utbygging av utleiehytte her, vil også kunne brukes som argument for ytterligere fradeling av parseller videre vestover på beitearealet. Fylkesmannen vil derfor anbefale at ei utleiehytte med foreslått plassering forblir tilknyttet landbrukseiendommen, slik at tiltaket styrker landbrukseiendommens verdi og avkastningsevne. Dersom utleiehytta skal være fritt omsettelig, mener Fylkesmannen at foreslått plassering er uheldig i forhold til landbruksinteressene.

Sametinget uttaler at det ikke er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner, og har derfor ingen spesielle merknader til fradelingssøknaden.

Lovgrunnlag

For behandling av saken finner vi i jordlov, plan- og bygningslov og naturmangfoldloven.

Plan- og bygningsloven

§ 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtfestelova.

Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.

Forbudet etter andre ledd gjelder ikke der kommunen i kommuneplanens arealdel har tillatt oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs, jf. § 11-11 nr. 4.

For områder langs vassdrag som har betydning for natur-, kulturmiljø- og friluftsjøinteresser skal kommunen i kommuneplanens arealdel etter § 11-11 nr. 5 fastsette grense på inntil 100 meter der bestemte angitte tiltak mv. ikke skal være tillatt.

§ 19-1. Søknad om dispensasjon

Dispensasjon krever grunnnett søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i § 21-3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker.

§ 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.

Kap. 27 Tilknytning til infrastruktur

§ 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 slokkevann. 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.

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 forpaking, 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 avkasting 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 offentlig jordskifte er nødvendig å dela eigedomen.

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

Administrasjonens vurdering, jordlov:

Etablering av utleiehytta er første ledd i dreining av drifta mer over mot turisme, og er en forberedelse til generasjonsskifte på hovedbruket. Tap av beiteområder er en ulempe isolert sett, men etablering av tilleggsnæring anses å kunne øke avkastingsvevnen mer enn tapet av beiteområdet. Det legges vekt på at tomte legges i grense med tidligere fradelte tomt, slik at den ikke stykker opp beiteområdet mer. På befaring med grunneier er flere tomtealternativ

drøfta, og det er enighet om at det vil være uheldig med fradelte tomter vest for bnr. 23. Angående fylkesmannens anbefaling om å etablere utleiehytte uten fradeling av tomt: Det er riktig at bygging på fradelt tomt ikke sikrer at hytta i framtida vil tilhøre gården. På den andre siden har vi også erfaring fra at utleiehytter som er bygd på hovedbruket seinere har blitt fradelt og solgt, når økonomi og drift på bruket ellers tilsier det. Administrasjonen legger også vekt på å støtte opp under planene partene har om en gradvis overtakelse av drift og dreining av drift over mot turisme. Det er ei utfordring å få til generasjonsskifter i landbruket i området, og det bør legges vekt på fleksibilitet og tilrettelegging for det partene ser av muligheter. Ei videre utbygging av flere utleieenheter tenker partene lokalisert til helt andre områder på eiendommen, så en kan ikke se at det er fare for at turistnæringa skal ese ut i beiteområdene videre vest for bnr. 32.

Vurdering plan- og bygningslov: Adkomst blir felles med eksisterende privat vei. Vannforsyning blir fra godkjent kommunalt vannverk. Avløp må anlegges som privat enkeltanlegg, evt. felles med nabotomta.. Tomta anses svært godt egna for formålet, med tanke på adkomst, lys- og utsiktsforhold.

NATURMANGFOLDLOVEN

Som et ledd i utredninga av dispensasjon og eventuelt deling, kommer også naturmangfoldlovens § 7 inn. Utifra undersøkelser i tilgjengelige baser, er det ikke kjente biologiske verdier som blir skadelidende av fradelinga.

Vedlegg:

- Ortofoto datert 04.06.12
- Oversiktskart datert 18.07.12

Vi bekrefter med våre underskrifter at møteboka er ført i samsvar med det som ble bestemt i møtet:

Astri G. Valberg (sign)

Odd Rikard Bredal (sign)

Rett utskrift,
Leinesfjord, 13.09.2012

Trine Adolfsen
Sekretær

Utskrift sendt:
Magnar og Håkon Hansen, 8289 Våg
Kjøper: Ranita Hanssen, 8289 Våg
Oppmålingsing., her

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANEN G.NR 47 B.NR 14/112

Saksbehandler: Lisbeth Dahle
 Arkivsaksnr.: 18/180

Arkiv: G/BNR 47/14

Saksnr.: Utvalg
 22/18 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
 08.05.2018

Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon fra planbestemmelser i kommuneplanen om maksimal BYA og % BYA. Maksimal BYA for gnr 47, bnr 14,112 settes til 33% og maks BYA til 530 m². Dispensasjon begrunnes med at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, kravene til uteoppholdsareal er tilfredstilt og fordelene med å gi dispensasjon er større enn ulempene.

Saksutredning:

Saken gjelder: Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan kommuneplanens arealdel
 Søker: Søkertorget AS, Nordstandvegen 65A 8012 Bodø
 Tiltakshaver: Circle Invest AS, Prismsengate 54, 8003 Bodø
 Eiendom: Gnr 47 bnr 14,112
 Planstatus: Bygeområde for boliger, B4_4
 Lovanvendelse: Plan- og bygningsloven 2008 Kap. 19
 Kommuneplanens arealdel
 Veileder til saksbehandlingsforskriften (SAK)
 Gebyrregulativ for Steigen kommune vedtatt 16.06.2016
 Nabovarsel: Alle aktuelle varslet, ingen merknader
 Andre myndigheter: Statens vegvesen har gitt dispensasjon fra byggegrense langs fylkesveg

Søknaden gjelder dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om maksimal tomteutnytting. Søknaden er ikke sendt på høring da det er vurdert at regionale interesser ikke blir berørt.

Bakgrunn:

For områder som i kommuneplanen er satt av til byggeområde for boliger gjelder følgende bestemmelse (utheving i forhold til sak):

- a) *Ved utbygging til boligformål i områder uten plankrav eller i planer der grad av utnytting ikke er fastsatt, skal **totalt bebygd areal (BYA) ikke overstige 25 % av tomtens areal og ikke overstige 300 m²**. I totalt bebygd areal (BYA) skal også areal til garasje og uthus innberegnes. Gesimshøyde for bolig skal være maks 7,0 m og mønehøyde maks 8,0 m. Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser pr boenhet som også inngår i totalt BYA. Garasje kan erstatte en biloppstillingsplass.*

Søker ønsker å bygge 4-mannsbolig med grunnflate på ca 300 m². Medregnet eksisterende hus på tomte og parkering vil totalt BYA bli ca 520 m². Samlet toteareal er på 1635 m² og BYA blir 32.2%.

Søker legger fram følgende grunner til at dispensasjon bør gis:
Bestemmelsene i kommuneplanen er laget for eneboliger. Når det nå er stor etterspørsel etter boliger i forbindelse med nye arbeidsplasser, bør man bygge konsentrert og tillate høyere utnyttelse. Det blir for dyrt å bygge underjordisk parkering, men dersom man holder parkeringsarealet utenfor blir BYA 20%. Det er satt av plass til utenomhusareal og ingen konflikter med turstier eller lignende.

Vurdering:

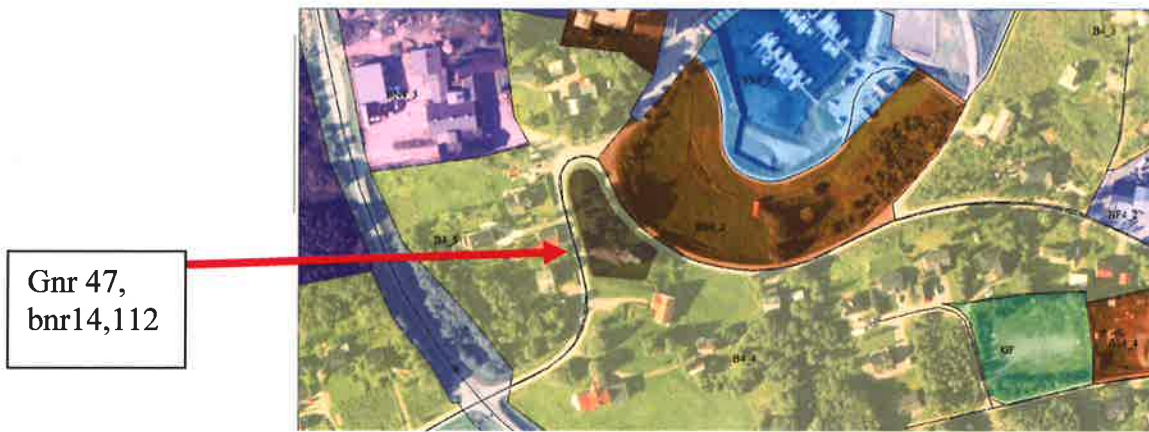
Formålet med å sette grenser for maksimal utnyttning av tomte er å unngå store bygg, sikre mulighet for gode utearealer, lys og solforhold og ta vare på landskap og hensyn til naboer. Bestemmelsen i kommuneplanen gjelder generelt for byggeområder uten plankrav og tar utgangspunkt i småhus. Når BYA blir over 30% er mest aktuelle utbyggingsform rekkehus med felles parkering/p-kjeller og eller lavblokker.

I reguleringsplan for Jensvikhågen, som også ligger i Bogen, og som ble vedtatt i juni 2017 er det i felt B4 for ene- og tomannsboliger vedtatt en maks BYA på 40%, mens felt B1-3 for leilighetsbygg åpner for hele 60% BYA. I reguleringsbestemmelsene er det fastsatt slike krav til minste uteoppholdsareal (MUA) pr boenhet: 6m² privat og 25 m² felles og at boliger skal ha uterom på minst 20 % av boligens bruksareal.

Planlagt utbyggingsform i den aktuelle saken er et toetasjes hus med to leiligheter i hver etasje, alle med private balkonger på 8 m² og bakkeparkering. Det er lagt inn et felles uteoppholdsareal på 127 m² på den sørlige delen av tomte. Sammenligner vi den planlagte utbyggingen med kravene til MUA i Jensvikhågen finner vi at begge kravene til MUA vil være tilfredstilt, felles uteareal tilsvarer 31 m² pr leilighet.

Ut fra valgte utbyggingsform blir dermed ikke hensynene bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt.

Ulemper er knyttet til summen av fortsatt bit for bit fortetting og utbygging i Bogen. Det er siste året gitt dispensasjon fra maksimalt BYA for terrassehus i samme område og fra plankrav for en del av Område BS4_2. Dette området over båthavna er foreløpig ubebygget og representerer en grønn lunge i Bogen sentrum. Det vil derfor være viktig å sikre felles grøntareal ved utarbeiding av reguleringsplan for dette området og unngå flere dispensasjoner fra plankravet.



Fordeler med dispensasjon er god tomteutnytting og flere boliger. Med det presset som er på areal i Bogen nå og etterspørselen etter boliger, er det grunn til å anta at dersom det hadde vært krav om reguleringsplan i dette området, ville det vært naturlig å stille krav om konsentrert utbygging og høyere utnytting av tomte.

Konklusjon

Hensynen bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt, Fordelen er større enn ulempene og det kan dermed gis dispensasjon.

Vedlegg: Søknaden

Servicekontoret	
Løpenr.: 986	Saksbeh. LD
09 MAR 2018	
Ar/saksnr. 18/180	Dok.nr. 5
Ark.kode G/b.nr 47/14/112	
Gradering	
Kopi til:	

SØK
SØKERTORGET AS

Steigen Kommune
Byggesakskontoret
8288 Bogøy


Bodø 9.3.2018

Vedr. søknad om 4-mannbolig på gnr/bnr: 47/14/112

Det vises til kommunens brev av 26.2.18

Vedlagt ligger søknad om dispensasjon, ny situasjonsplan, snitt og fasader og kopi av nabovarsel som er sendt rekommandert.

Med vennlig hilsen



Åge Jørgensen
Søkertorget AS



SØKERTORGET AS

Steigen Kommune
Byggesakskontoret
Rådhuset
8281 Leinesfjord

Bodø 1.3.2018

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel gnr/bnr 47/14 og 112

Det planlegges å bygge en 4-mannsbolig på tomtene.

Eiendommene omfattes av Kommuneplanens arealdel og er avsatt til boligbygging.

En kort orientering om planene:

Det søkes om å bygge en 4-mannsbolig i to etasjer. Tillatte høyder er 7 meter på gesims og 8 meter på møne. Dette tiltaket har en gesimshøyde på ca 5,4 meter og en mønehøyde på ca 6,6m.

Tillatte Bya er på 25%. Dette tiltaket blir på Bya 32,2%. Det er avsatt 127 m² til lekeareal på tomten. Det er avsatt 10 parkeringsplasser.

Tiltakshaver opplyser at eksisterende bolig vil senere bli renovert og enten utleid eller solgt. De har ikke tatt stilling til fradeling på nåværende tidspunkt. Han regner med tomten blir seksjonert ihht. brøk i en egen søknad senere.

Særlige grunner:

Plan og bygningsloven § 19-2 andre ledd sier følgende:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynet i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsreglene.

Vi kan ikke se at dispensasjonen gjør at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt ved at det innvilges dispensasjon. Det søkes ikke dispensasjon fra saksbehandlingsregler

Vi vurderer det slik at det ikke er krav til utarbeidelse av reguleringsplan jf. Pkt 1.2 da tomtene er under 2 daa. En prosess med å utarbeide reguleringsplan og/eller er kostnads og tidkrevende. Det er ikke noe som tilsier at en reguleringsprosess skulle kreve noe spesielle krav.

I forarbeidene (Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) pkt. 6.19, er blant annet følgende uttalt om dispensasjonsadgangen:

Nordstrandveien 65 A - 8012 BODØ

Telefon: +47 415 45 314 - Telefaks: +47 755 15755 - E-mail: sok.as@live.no

Orgnr: 993518964 Bankkonto: 1503 0885438

SØK

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kulant sak å fravike gjeldende plan.

Området er avsatt til boligområde og det har tradisjonelt vært bygget eneboliger. Bestemmelsene er laget for dette formålet, slik at en utnyttelse på 25 % i de fleste tilfeller er tilstrekkelig for boligbygging.

Nå har samfunnsutviklingen i området endret seg til et stort behov for bolig snarest. Det å utarbeide planer for det behovet som nå er oppstått er i praksis ikke mulig. Derfor søker vi dispensasjon fra bestemmelsene med en noe høyere utnyttelse. Tar vi vekk parkeringsarealet fra Bya beregningen vil bygningene kun være på ca 20% Bya. Det er vurdert å bygge parkering under bakkenivå, men kostnadene vil gjøre prosjektet umulig.

Slik vi ser det kan kommunen gi dispensasjon. Kommunen kan dispensere fra bestemmelsene når ønsket samfunnsutvikling ikke står i forhold til bestemmelsene som var gitt under andre forutsetninger. Steigen kommune får svært mange nye arbeidsplasser og har fått et stort behov for boliger. Dette kan legges til grunn for å gi dispensasjon. Det å bygge konsentrert gir også en rekke fordeler, da det kan avsettes god plass til bla utenomhusareal og fornuftig parkering. Som våre snitt viser har vi utnyttet og prosjektert etter eksisterende terreng. Vi er mellom 1 og 2 meter lavere enn maks mønehøyde. Vi mener tiltaket ikke vil fremstå som massivt, men godt tilpasset eksisterende terreng. Vi mener bygningens arkitektur og estetikk harmonerer med omgivelsene, og dette er en arkitektur som er moderne og areal effektiv.

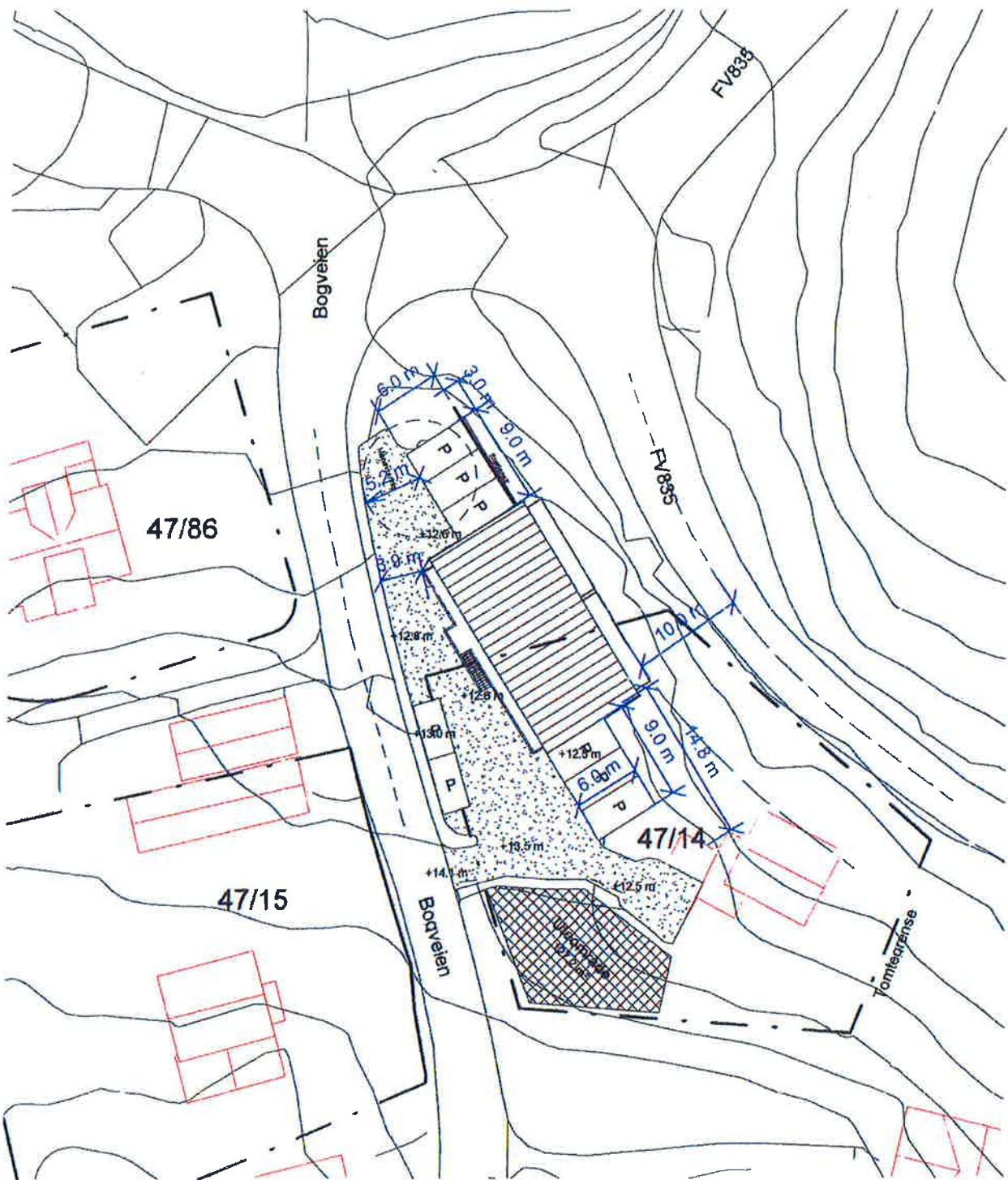
Det er ingen press fra turgåere eller andre i området fra denne siden, og det ligger ingen kjente planer om stier eller lignende langs dette området. Vi har ikke kommet over noen planarbeider eller reguleringer i området som skulle hindre bygging.

Vi mener fordelene med å innvilge dispensasjonen er større enn ulempene, og det søkes ikke dispensasjon fra saksbehandlingsreglene.

Med vennlig hilsen

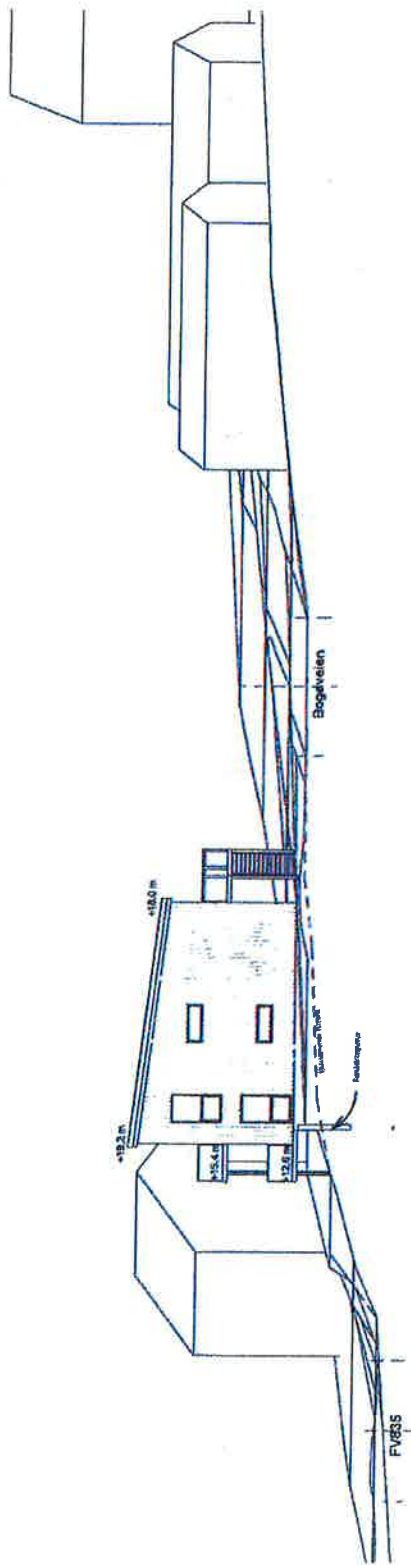


Åge Jørgensen
Søkertorget AS



<p>Nr.: Steinar Martin Pedersen Bogen, Steigen kommune</p>	<p>Revisjoner: Situasjonsplan</p> <p>Tegning nr - rev.nr A115</p>	<p>Målestokk: 1 : 500 Dato: 01.03.18 Tegnet: SR Kontr:</p>	<p>Dato: _____ Utført av: _____ Kontroll: _____</p> <p>NORCAD</p> <p><small>Denne tegning er beskyttet iht lov om opphavsrett. Må ikke benyttes eller kopieres uten tillatelse fra opphavet.</small></p>
---	---	--	---

NB: Tegningen er en skisse. Den kan ikke brukes som grunnlag for prosjektering før sidemærkekontroll er utført



NB: Tegningen er en skisse. Den kan ikke brukes som grunnlag for prosjektering før sidemærkekontroll er utført

NORCAD
prosj@norcad.no www.norcad.no Tlf: 90086410

Denne tegning er beskyttet iht lov om opphavsrett. Når ikke benyttes eller kopieres uten tillatelse fra Norcad AS

Steinar Merfyll Pedersen

Kontor

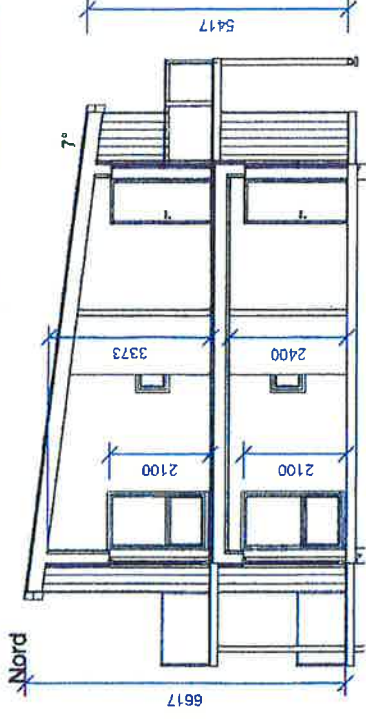
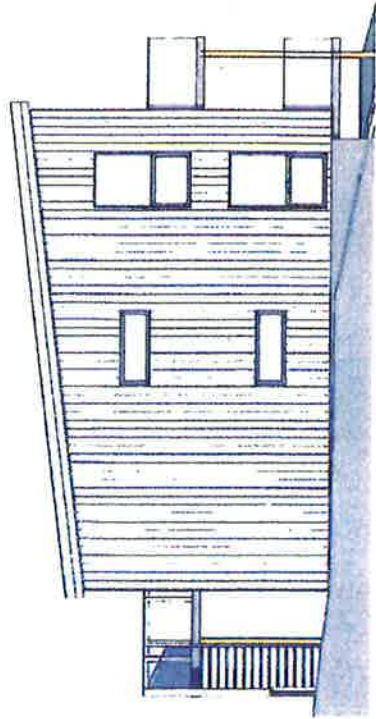
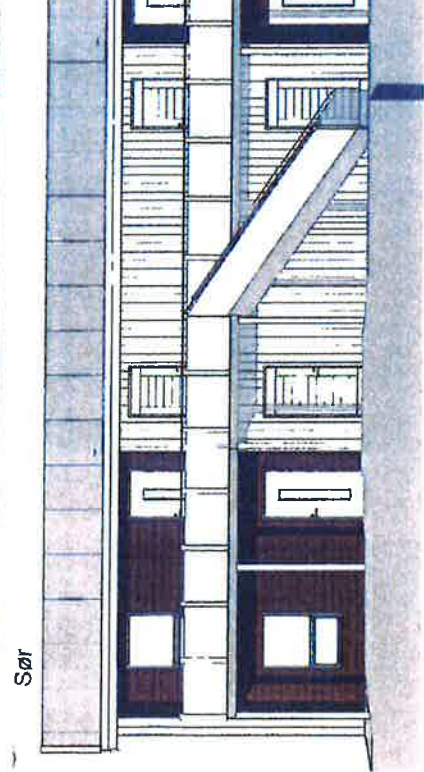
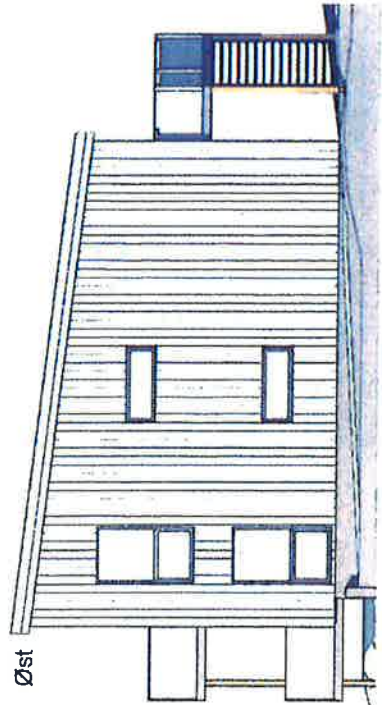
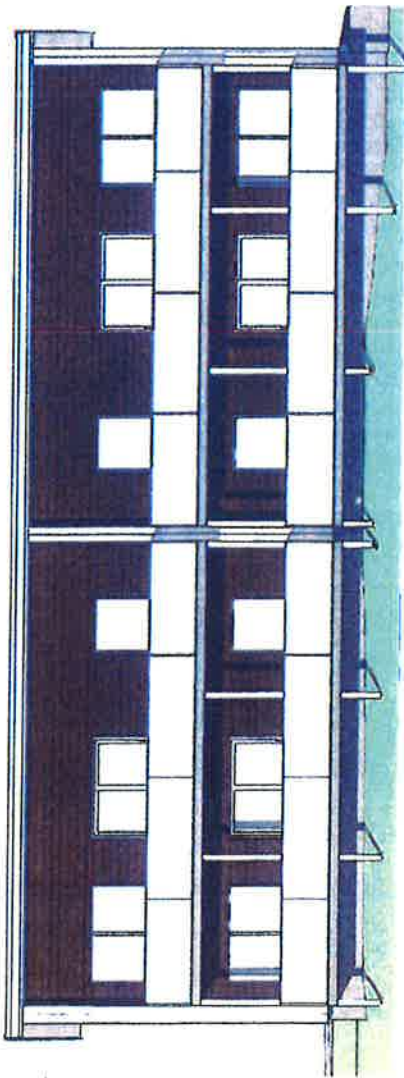
Dato: 27.02.18
Tegnet av: SR

Tegning nr.: -rev.: nr

Bogen, Steigen kommune

Terrengsnitt

A118



Snitt A-A

NB: Tegningen er en sidese. Den kan ikke brukes som grunnlag for prosjektering for sideamanstroll er utført

NB: Tegningen er en sidese. Den kan ikke brukes som grunnlag for prosjektering for sideamanstroll er utført

NORCAD
www.norcad.no

Dette tegning er beskyttet iht lov om opphavsrett. Må ikke kopieres eller offentliggjort uten tillatelse fra Norcad AS

Steinar Merkin Pedersen

Bogen, Steigen kommune

Dato 27.02.18 SR

Tegning nr. -rev. nr

A112

Fasader & snitt

SØKNAD OM DISPENSASJON - BØSJYEN HYTTEFELT - GNR 86 BNR 55

Saksbehandler: Lisbeth Dahle
Arkivsaksnr.: 18/254

Arkiv: G/BNR 86/3

Saksnr.: Utvalg
23/18 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
08.05.2018

Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon fra § 5 og § 6 i bebyggelseplan for Bøsøyen hyttefelt jf § 19-1 og §19-2. Dispensasjon begrunnes med at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon vurderes som større enn ulempene for landskap og naboer i Bøsøyen.

Saksutredning:

Saken gjelder: Søknad om dispensasjon fra Bebyggelseplan for Bøsøyen hyttefelt
Tiltakshaver: Tove og Thor Holand, Engeløyveien 439, 8289 Engeløya
Eiendom: Gnr 86 bnr 55
Planstatus: Bygeområde for hytter
Lovanvendelse: Plan- og bygningsloven 2008 Kap. 19
Kommuneplanens arealdel
Bebyggelseplan for Bøsøyen hyttefelt
Veileder til saksbehandlingsforskriften (SAK)
Gebyrregulativ for Steigen kommune vedtatt 16.06.2016.

Søker ønsker å kunne bygge uthus på egen hyttetomt og søker om dispensasjon fra bebyggelseplanens bestemmelser § 5 om at naust/uthus skal bygges på fellesområde for parkering og fra § 6 som fastsetter maksimal utnyttelsegrad på hyttetomta.

Bakgrunn:

I bebyggelseplanen er det fastsatt følgende bestemmelser:

§ 5. Naust og uthus.

Til hver hyttetomt kan det settes opp ett uthus som kan benyttes til garasje og båtplass. Disse skal plasseres på anvist sted på det felles området for parkeringsplass. Det skal ikke settes opp egne naust.

Uthusene skal stå vendt mot nord og være utformet i samme stil som de øvrige naustene ved Bøsjyen og med takvinkel mellom 27 og 37 grader. Antall bygde uthusplasser erstatter tilsvarende antall parkeringsplasser.

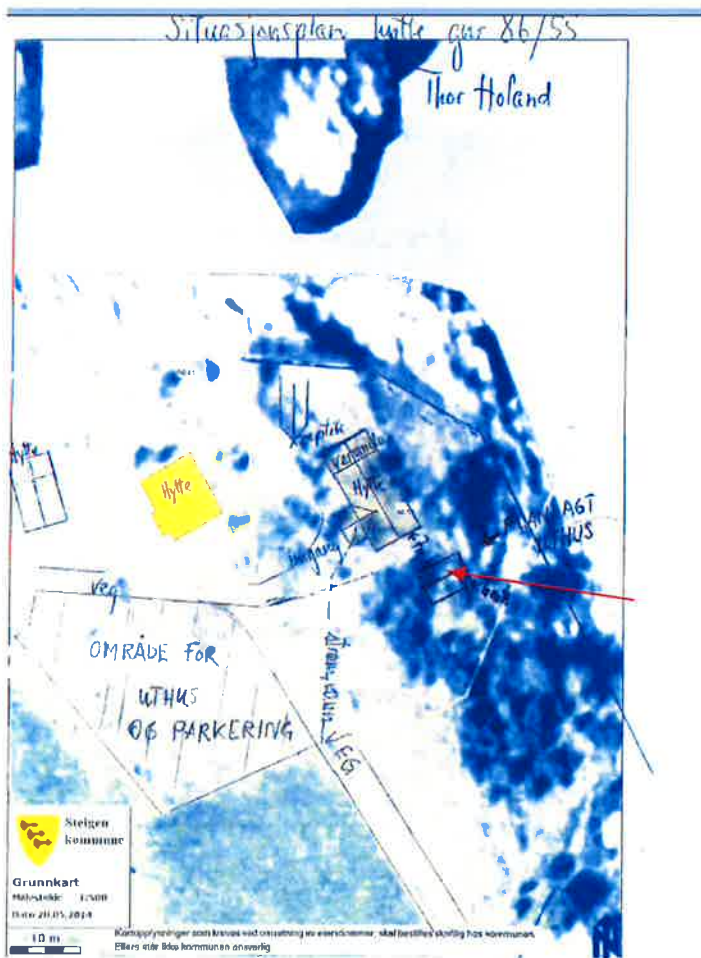
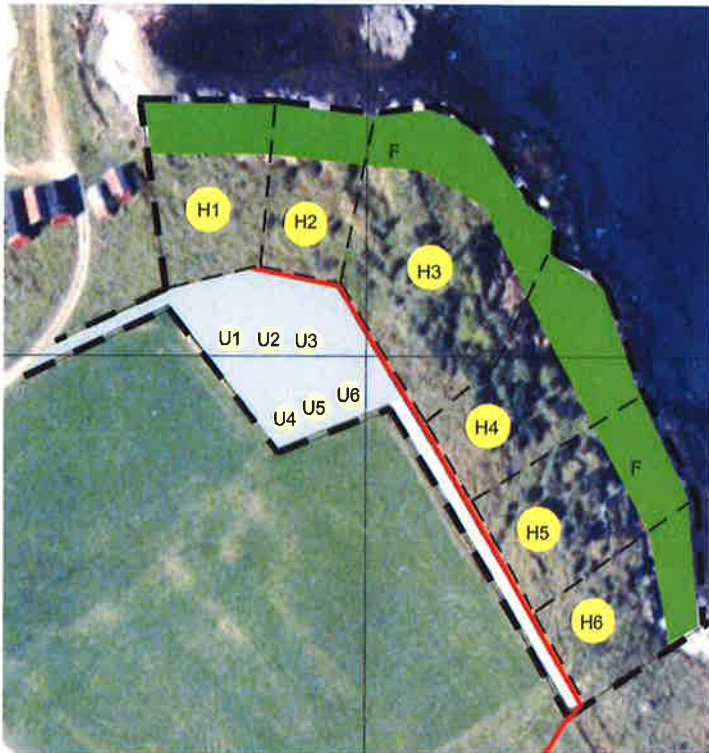
Det tillates ikke bygget frittstående uthus på de enkelte hyttetomtene.

§ 6. Utnyttelsesgrad.

På hver selvstendig tomt tillates oppført bygning med inntil 120 m² T-BRA. Uthus med naust/garasjefunksjon på område avsatt til formålet, tillates med inntil 50 m² T-BRA og kommer i tillegg til bygninger på hyttetomtene. (maks tillatt bruksareal som beskrevet i NS 3940).

Søkerne ønsker å bygge ett uthus på 48 m². på tomt H3, jf plankart som da vil få BYA 132,8 m². Ønsket plassering av uthus er vist på situasjonsplanen:

Plankart



Søkerne legger frem følgende argumenter for at de bør få dispensasjon:

Til § 5: Det anviste området for uthus har ikke blitt benyttet til parkering eller som uthustomt. Hvis det blir bygd uthus på dette området vil dette skjerme for utsikten mot Bøbygda for de nordligste tomtene og mot Vestfjorden/Lofoten for de sørligste tomtene. Dersom uthuset blir bygd bak hytta som omsøkt vil det ikke skjerme for utsikten til noen av naboene.

Til § 6: Planbestemmelsen tillater inntil 120 m² T-bra for hytte og 50 m² for uthus, til sammen 170 m² T_BRA. Hytta er på 84,8 m² slik at hvis uthus blir bygd på tomten blir T-BRA 132,8 m².

Nabovarsel

En av naboene er skeptisk til at det gis dispensasjon pga faren for presedens, men kan akseptere den omsøkte plasseringen. To av naboene mener det vil være en fordel om det blir gitt dispensasjon.

Høring

Søknaden er ikke sendt på høring da det vurderes at ingen regionale interesser blir berørt.

Vurdering

Plan- og bygningsloven krever at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.

§ 5 Plassering av uthus

Grepet med å samle uthusene på området for parkering er ikke eksplisitt grunnlagt i planen. Men henger logisk sammen med at det er lagt opp til felles parkering og gangsti til hyttene. jf § 4 i reguleringsbestemmelsene.

§ 4. Felles veg, parkeringsplass, gjerde, vannledning og strøm.

Hytteområdet gis vegrett fra den kommunale vegen og rett til å grave ned tilførselsledninger for vann og strøm fram til det regulerte området. Det skal legges vannledning og jordkabel for strøm langs nordre side av vegen som hver hytteeier kan knytte seg til.

Det skal bygges bilvei fram til en felles parkeringsplass som har plass for til sammen minst 9 personbilenheter. All parkering av kjøretøy skal skje på parkeringsplassen. Adkomst til de enkelte hyttene skjer ved bruk av gangsti.

Det går fram av søknaden at de hyttetomtene som alt er utbygd, og som grenser mot det avsatte parkeringsområdet ikke bruker det, men parkerer på egen grunn. Dvs at etablert praksis alt representerer et unntak fra reguleringsbestemmelsene. Det er hittil ikke bygd noen uthus.

Plassering som omsøkt vil ikke hindre ferdsel. Det er først og fremst naboene som blir berørt av en eventuelt endret plassering av uthuset. Plassering i samsvar med plan ligger på høyeste punkt i området og vil stenge for utsikt. Ingen av naboene har innvendinger mot den omsøkte plasseringen, to av tre mener den vil være en fordel og bekrefter søkerens argument om utsikt. Når det gjelder faren for presedens viser kartet at H3 er den eneste hyttetomten som er stor nok til at uthus kan bygges på tomten uten å være til ulempe for naboene.

§ 6 Totalt bebygd areal -BYA

Maksgrensen på 120 m² T-BRA ble tatt inn etter høring for å komme i samsvar med kommuneplanens bestemmelse om at *Bebygd areal (BYA) for hytter/fritidsboliger må ikke overstige 120 m²* (§3.2 b i Område avsatt til Byggeområde – Fritidsbebyggelse)

En utbygging som omsøkt vil ligge godt innenfor reguleringsplanens bestemmelse om samlet BYA på 170 m² for hytte og uthus, men overskride grensene for hyttetomtten med 12.8 m² (10,7 %). Tomt H3 er ca dobbelt så stor som de andre hyttetomtene og en utbygging med BYA 132,8 m² vil gi knapt 6% BYA. For de andre tomtene vil BYA på 120 m² i samsvar med plan utgjøre 10-14% BYA. Ut fra dette blir ikke hensynene bak § 6 vesentlig tilsidesatt.

Konklusjon

Hensynene bak bestemmelsene blir ikke vesentlig tilsidesatt. En utbygging som omsøkt vil ikke være til ulempe for noen og være en fordel i forhold til å beholde utsikten. Tomt H3 er dobbelt så stor som de andre tomtene og den eneste hvor en slik løsning kan gjennomføres uten ulemper, en dispensasjon vil derfor ikke gi presedens.

Vedlegg: Søknad om dispensasjon

DISPENSASJON

SØKNAD OM DISPENSASJON

For tiltak på følgende eiendom:

Gnr: Bnr: F.nr: S.nr:

Adresse:

Søknaden innsendes av:

Tiltakshavers navn:

Tiltakshavers adresse:

Kontaktperson:

Telefon dagtid: Epost-adresse:

Jeg / vi søker om dispensasjon fra: (sett kryss for det riktige)

- Kommuneplanens arealdel
 Kommunedelplan for:
 Reguleringsplan (områdeplan, detaljplan, bebyggelsesplan)

Planens navn:

- Plan- og bygningsloven (pbl)
 Byggeteknisk forskrift (TEK10)
 Annet

Beskriv:

Jeg / vi søker om dispensasjon fra følgende bestemmelser i tilknytning til ovennevnte:

For å kunne bygge / gjøre: (beskriv hva du skal bygge / gjøre, som for eksempel bygge garasje, bruksendre del av eksisterende bygg fra bolig til næring osv.)

Jeg / vi søker om :

- Dispensasjon etter pbl §19-1 (permanent)
 Dispensasjon etter pbl § 19-3 (midlertidig) fram til følgende dato:

Begrunnelse for dispensasjonssøknaden: (bruk gjerne eget ark i tillegg om du trenger mer plass)

Vedr § 5 Naust og uthus.

Det anviste området har ikke blitt benyttet til parkering eller som uthus-tomt. Ingen av hytteeierne har planer om å bygge uthus der. Alle hyttetomtene har fin utsikt både mot Vestfjorden/Lofotveggen og mot Bøbygda. Hvis det kommer en rekke med uthus foran tomtene, vil det skjerme for utsikten mot Bøbygda for de nordligste tomtene og mot Vestfjorden/Lofotveggen for de sørligste.


Vi søker derfor om å få bygge uthuset i skogen bak hytta på en slik måte at den ikke skjermer for utsikten til noen av hytteeierne.

Tomta er stor nok til at uthuset får tilstrekkelig avstand til både hytte og grenser. Møneretningen må bli mot sjøen. Da blir uthuset minst synlig og det ser mest naturlig og pent.

Vedr §6 Utnyttelsesgrad.

Planbestemmelsen tillater inntil 120 m² T-BRA med hytte på tomten og i tillegg inntil 50 m² T-BRA til naust og uthus. Tilsammen inntil 170 m² T-BRA Siden vi søker om å flytte naust/uthus på 48 m² BRA til tomten hvor det står ei hytte med 84,8 m² BRA, blir bebyggelsen tilsammen 132,8 m² BRA.

Signatur(er):

Bø 15/2-18
 ← Tore Høland

Dato og underskrift
tiltakshaver

Dato og underskrift
eventuell ansvarlig søker

Vedlegg:

Beskrivelse av vedlegg

Vedlagt

Ikke

Relevant

Kvittering for nabovarsel (skal alltid være med)



Tegninger



Situasjonsplan



Eventuelle uttalelser / vedtak fra andre myndigheter (se SAK 10 §6-2)

Andre vedlegg:

TILFØYELSER TIL SØKNAD OM DISPENSASJON

Tilføyelse 1

§5. Naust og uthus. Til hver hyttetomt kan det settes opp ett uthus som kan benyttes til garasje og båtplass. Disse skal plasseres på anvist sted på det felles området for parkeringsplass. Det skal ikke settes opp egne naust. Uthusene skal stå vendt mot nord og være utformet i samme stil som de øvrige naustene ved Bøsnyen og med takvinkel mellom 27 og 37 grader. Antall bygde uthusplasser erstatter tilsvarende antall parkeringsplasser. Det tillates ikke bygget frittstående uthus på de enkelte hyttetomtene.

Tilføyelse 2

§6. Utnyttelsesgrad. På hver selvstendig tomt tillates oppført bygning med inntil 120 m² T-BRA. Uthus med naust/garasjefunksjon på område avsatt til formålet, tillates med inntil 50 m² T-BRA og kommer i tillegg til bygninger på hyttetomtene. (maks tillatt bruksareal som beskrevet i NS 3940)."

Tilføyelse 3

Vi ønsker å bygge naust/uthus ved siden av hytta som avmerket i vedlagt tegning i stedet for på området som er anvist i planen.