

MØTEINNKALLING

Utvalg: Plan- og ressursutvalget i Steigen
Møtested: Rådhuset, Leinesfjord (Etter befaringene)
Møtedato: 10.06.2008 **Tid: Kl. 09:00**

Eventuelle forfall, samt forfallsgrunn bes meldt **snarest** til sentralbordet, tlf. 757 78800.

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

Representantene ordner med skyss på billigste måte.

NB!

Møtet starter med befaring hos Bente Hjertås kl. 09:00 og hos Arne Hansen kl. 09:30.

Møt hos Bente Hjertås kl. 09:00.

- De som passerer Leinesfjord møtes på rådhuset kl. 08:30.

- De som bor lenger nord kontakter Agnar Hansen for samordning av kjøring fra Skjelvareid.

SAKSLISTE

Utvalgssakstype/nr.	Arkivsaksnr.	Tittel
PS DEL 56/08	08/317	DELING AV KARTFORRETNING -DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLAN GNR. 72 BNR. 3+4
PS DEL 57/08	08/624	DELING AV GRUNNEIENDOM I STRAUMFJORD GNR 132 BNR 3 ASTRI NORDNES
PS DEL 58/08	08/655	TILLATELSE TIL DELING AV GRUNNEIENDOM GNR 39 BNR 2 SALG SOM TILLEGGSJORD TIL GNR 39 BNR 1
PS KLA 59/08	07/476	KLAGE FRADELING AV HYTTETOMTER I ALSVIKA GNR 94 BNR 4 PÅ LUNDØYA
PS PLA 60/08	08/567	

**DELING AV GRUNNEIENDOM DISPENSASJON FRA PBL
§17.2 GNR. 57 BNR. 6**

PS BYG	61/08	08/346 DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLAN - 30 M2 TILBYGG TIL HYTTE GNR 9 BNR 14
PS DEL	62/08	08/335 DELING AV EIENDOM - BRUK AV DYRKET MARK GNR 105 BNR 149 OG GNR 105 BNR 2
PS PLA	63/08	08/446 DISPENSASJON FRA KOMMUNEDELPLAN I FORBINDELSE MED 4MANNSBOLIG PÅ DELER AV EIENDOMMEN - GNR 21 BNR 17
PS PLA	64/08	08/633 DISP. FRA REGULERINGSBESTEMMELSENE I KOMMUNALE PLANER NAUST KOMBINERT MED UTHUS GNR 111 BNR 18
PS DEL	65/08	08/632 SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM, GNR 74 BNR 6
PS	66/08	08/556 SØKNAD OM KONSESJON PÅ ERVERV AV FAST EIENDOM GNR. 115 BNR.2
PS	67/08	08/638 SØKNAD OM KONSESJON GNR. 25 BNR. 5
PS	68/08	08/315 SØKNAD OM KONSESJON PÅ TIDLIGERE HEILÅRSBOLIG, GNR. 1 BNR. 16
PS	69/08	07/1280 SØKNAD OM FRITAK FRA BO- OG DRIVEPLIKT GNR 113 BNR 12
PS	70/08	08/618 ETABLERINGSFOND LANDBRUK 2008
PS	71/08	08/667 SØKNAD OM KONSESJON FOR ERVERV AV FAST EIENDOM, GNR. 64, BNR. 5 ODDBJØRN PUNSVIK, KVALØYSLETTA (Saka ettersendes)
PS	72/08	07/926

**CODFARMERS ASA - SØKNAD PRODUKSJON AV TORSK
KORGNESSET -NY UTTALELSE FRA STEIGEN KOMMUNE**

PS	73/08	07/1312 SØKNAD CODFARMERS TORSKEOPPDRETT - ÅNDERBAKKEN
PS	74/08	08/443 MAINSTREAM - SØKNAD OM NY LAKSELOKALITET HAMRAN I SØRFOLD OG STEIGEN KOMMUNE
PS	75/08	08/474 MAINSTREAM - LOKALITETSSØKNAD LAKS- ANEVIK I ØKSSUNDET
PS	76/08	08/475 MAINSTREAM - LOKALITETSSØKNAD LAKSEOPPDRETT- FLEHAMMER I VINKFJORDEN
PS KST	77/08	07/310 KOMMUNALPLAN FOR IDRETT, FRILUFTSLIV OG FYSISK AKTIVITET

Eventuelt.

DELING AV KARTFORRETNING -DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLAN GNR. 72 BNR. 3+4

Saksbehandler: Helge Skram
Arkivsaksnr.: 08/317

Arkiv: G/BNR 072/003

Saksnr.: Utvalg
56/08 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
10.06.2008

Forslag til vedtak:

Steigen kommune avslår søknad om fradeling av 2 daa fulldyrket jord fra gnr 72 bnr 3, 4 og 9. Avslaget begrunnes med hensynet til jordvernet .
Det vises til jordlovens § 9 og kommuneplanens bestemmelser.

Saksutredning:

Saken gjelder: Deling av eiendom – 2,0 daa tomt til boligformål
Søker: Bente Hjertaas, 8289 Våg
Erverver: Roger Hjertaas, 8289 Våg
Eiendom: Gnr 72 bnr 3 og 9 på Myklebostad, Engeløya
Planstatus: Landbruk, Natur og Friluftsområde sone 2 (LNF 2 – BE6)
Lovanvendelse: Jordloven §§ 1, 9 og 12
Plan- og bygningsloven §§ 63, 66 og §93
Andre forhold: Kommuneplanens arealdel

Bakgrunn:

Bente Hjertaas, 8289 Våg har søkt om tillatelse til fradeling av tomt på ca 2 daa til boligformål fra eiendommen gnr 72 bnr 3 og 4 på Myklebostad på Engeløya. Eiendommen er et større bruk i aktiv drift som har kombinert drift med ku og gris.

Tomta som søkes fradelt er en del av tidligere innkjøpt tilleggsjord. Den var ved innkjøpstidspunktet bebygd med våningshus, men dette er senere revet og tomta er i dag oppdyrket og inngår i brukets samla jordgrunnlag.

Den nye tomta er inntegnet i grense mot gnr 73 bnr 3 og har beliggenhet med halve tomta på hver av gnr 72 bnr 9 og gnr 72 bnr 3. Tomta skal ha adkomst via eksisterende gårdsvei over naboeiendommen gnr 73 bnr 3.

Høringsuttalelse:

Kommuneplanens arealdel har bestemmelser om at spredt bebyggelse ikke kan plasseres på eller nærmere enn 10 m fra dyrka mark som er i drift. Om slike søknader skal tas til behandling, skal saken sendes til Fylkesmannens landbrukavdeling for vurdering.

I svarbrev fra landbruksavdelingen går det klart fram at

Hensynet til jordvern, kulturlandskap, landbruksdriften og planbestemmelsene tilsier at dispensasjon ikke bør gis. Fylkesmannen fraråder derfor at det gis dispensasjon som omsøkt. Dersom kommunen likevel skulle finne at det foreligger særlige grunner for å dispensere er det viktig at kommunen vurderer virkningen på landskap og kulturmiljø. Vi forbeholder oss imidlertid retten til å påklage en eventuell dispensasjon, og ber om å bli holdt orientert om vedtak i saken.

Jfr. for øvrig vedlagt brev fra Fylkesmannen datert 27.05.08..

Lovgrunnlaget

for behandling av denne saken er å finne i jordloven av 1995, § 1 (formål), § 9 (bruk) og § 12 (deling) samt kommuneplanens bestemmelser om Landbruk, Natur og friluftsområde (LNF).

Jordloven §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.

Arealressursene 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 først 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.

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 skjønns må reknast som ei driftseining.

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

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

Vurdering:

Eiendommen gnr 72 3, 4 og 9 har i dag en betydelig produksjon av kjøtt og melk sett i forhold til andre bruk i Steigen. Det er derfor av stor betydning at de jordressursene som er på bruket blir ivaretatt på beste måte og at de generelle bestemmelsene om jordvern blir tatt hensyn til i denne saken.

Fylkesmannens uttalelse til søknaden er sterkt kritisk til fradeling og det forutsettes at kommunen tar hensyn til virkningen av landskap og miljø i tillegg til å vurdere forhold omkring bruken av dyrket mark. I uttalelsen er det fokusert på jordvernet som et politisk

hovedsatsingsområde i landbrukspolitikken og det vises til brev fra MD og LMD ang. *"Vern om jorda og kulturlandskapet-kommunens ansvar innenfor nasjonale mål"* og til St.meld. nr. 26(2006-007) *"Rikets miljøpolitikk og rikets miljøtilstand"*.

I dette tilfellet gjelder søknaden fradeling av tomt til bolighus, men ikke en bolig som skal inngå i drifta av gården. Kommuneplanens arealdel har riktignok definert området som LNF sone 2, et område som kan benyttes til boligbygging, men det forutsettes i kommuneplanens bestemmelser at slike bygninger skal plasseres mer enn 10 m fra dyrket mark.

At tomta tidligere har vært benyttet som boligtomt kan heller ikke tillegges slik vekt at omdisponering av dyrket mark kan tillates. Betydningen av jordarealene i drifta tillegges større vekt enn at arealene igjen skal benyttes til boligtomt. Driftsmessige forhold med utforming og plassering av tomta antas å medføre driftsulemper som betraktes for å være større enn nytten med fradeling. Tomta vil riktignok ligge med ei plassering i framkant av ei slette og oppe på et høydedrag, men vil grense inn til dyrket mark og til et beiteområde. Som også Fylkesmannen påpeker i sitt brev, er Engeløya et viktig Landbruksområde og den omsøkte tomta vil ligge midt i jordbrukslandskapet.

En kan derfor ikke se at det i dette tilfellet foreligger særlige grunner som tilsier at dyrket mark skal omdisponeres til boligformål.

Søknaden om fradeling anbefales avslått. Jfr. jordloven §§ 1, 9 og 12 og kommuneplanens bestemmelser.

Vedlegg:

Kartutsnitt

Fylkesmannens uttalelse

**DELING AV GRUNNEIENDOM I STRAUMFJORD
GNR 132 BNR 3 ASTRI NORDNES**

Saksbehandler: Helge Skram
Arkivsaksnr.: 08/624

Arkiv: G/BNR 132/003

Saksnr.: Utvalg
57/08 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
10.06.2008

Forslag til vedtak:

Steigen kommune v/Plan- og ressursutvalget gir tillatelse til fradeling av våningshus med 600 m² da tomt fra gnr. 132 bnr. 3 i Steigen.
Jfr. Jordloven §§ 1 og 12 og plan og bygningsloven §§63, 66 og 93

Saksutredning:

Saken gjelder: Fradeling av bolighus
Søker: Astri Nordnes, 8288 Bogøy
Erverver: Magnus Orø, Hellran 5, 8011 Bodø (sønn til eier)
Eiendom: gnr 132 bnr 3 i Straumfjord
Planstatus: LNF 3 (Landbruk, Natur og friluft - sone 3) BEH29
Lovanvendelse: Plan- og bygningsloven
Veileder til saksbehandlingsforskriften (SAK) § 9b
Gebyrregulativ for Steigen kommune

Andre forhold:

Bakgrunn:

Tomta som søkes fradelt er bebygd med det eneste bolighuset på eiendommen gnr 132 bnr 3 i Straumfjord. Det søkes om et areal på 600 m² og tomta skal i ettertid benyttes til fritidsformål.

Eiendommen som søkes fradelt er en tidligere liten landbrukseiendom, men har ikke vært i drift på mange år. Det er sterkt begrenset jordbruksareal på eiendommen, men det tilhører noe utmark med skog. Heimeteigen med bygninger utgjør ca 20 daa. hvorav ca 5 daa av dette er oppmålt på økonomisk kartverk til å være egnet til jordbruksproduksjon.

Fra eiendommen er det tidligere fradelt to tomter og eieren bor i bolighus på ei av disse.

Det huset som nå skal fradeles er eneste bolighus på eiendommen.

Planstatus på området hvor eiendommen ligger, er definert som LNF 3 (Landbruk, Natur og friluft - sone 3) i kommuneplanens arealdel.

Det er ingen gårdsbruk i drift med ordinær gårdsdrift, men deler av arealene i område blir høstet som leieford.

Søkeren bor i dag på annet hus på fradelt tomt gnr 132 bnr 16. Adkomsten til dette krysser eiendommen og den samme veien skal benyttes som adkomst til den nye tomta.

Lovgrunnlaget

for behandling av denne saken er bl.a. å finne i jordloven av 1995, § 1 (formål), § 9 (bruk) og § 12 (deling).

Jordloven §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.

Jordloven §12 Deling

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

Departementet kan gi samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt talar for det, eller deling er forsvarleg ut frå omsynet til den 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 offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedomen.

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

Plan og bygningsloven § 63. Deling av eiendom

Eiendom må ikke deles eller enheter opprettes for bortfeste som nevnt i § 93 bokstav h, på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift, vedtekt eller plan. Heller ikke må eiendom deles eller enhet som nevnt bortfestes slik at det dannes tomter som etter kommunens skjønn er mindre vel skikket til bebyggelse på grunn av sin størrelse eller form.

Plan og bygningsloven § 66. Atkomst og avløp

1. Eiendom kan bare deles eller bebygges dersom byggetomta(ene) enten er sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte er sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. vegloven av 21. juni 1963(Nr. 23) §§ 40-43.

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

2. Før tomt fraskilles eller oppføring av bygning blir satt i gang, skal bortledning av avløpsvann være sikret i samsvar med forurensningsloven.

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. Kommunen kan fravike dette krav hvis det vil medføre uforholdsmessige kostnader eller det foreligger andre særlige grunner.

Også i andre tilfelle enn nevnt i annet ledd, kan kommunen kreve at bygningen skal knyttes til avløpsledning, når særlige hensyn tilsier det.

Vurdering:

Det er tidligere gitt tillatelse til fradeling av andre tomter/bygninger fra eiendommen. Ei fradeling av det gamle bolighuset vil resultere til at det ikke blir flere bolighus på eiendommen.

Med de svært begrensa jordressursane på eiendommen vil det ikke være driftsgrunnlag for å opprettholde denne som en egen enhet dersom det tas hensyn til jordarealene. Eiendommen har noe skog, men heller ikke denne er av en slik størrelse at det vil være driftsgrunnlag som en selvstendig enhet.

At eieren også eier ei fradelt tomt med eget hus inn til bnr 3 og selv bor i dette, vurderes som at det vil være grunnlag for å videreføre drifta og å føre tilsyn med jord og skogressursene på eiendommen.

Med den bakgrunn anbefales det å tillate fradeling.

Vedlegg:

Kartutsnitt M=1:1000

**TILLATELSE TIL DELING AV GRUNNEIENDOM
GNR 39 BNR 2 SALG SOM TILLEGGSJORD TIL GNR 39 BNR 1**

Saksbehandler: Helge Skram
Arkivsaksnr.: 08/655

Arkiv: G/BNR 039/002

Saksnr.: Utvalg
58/08 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
10.06.2008

Forslag til vedtak:

Steigen kommune gir tillatelse til fradeling av våningshus med 4 daa tomt med tillegg til egen naustrett fra gnr. 39 bnr. 1 i Steigen.

Det settes som vilkår at resten av eiendommen samtidig selges som tilleggsareal.

Jfr. Jordloven § 12 og plan og bygningsloven §§63, 66 og 93.

Saksutredning:

Saken gjelder: Fradeling av tomt 4,0 daa med påstående eldre våningshus og salg av resterende del av eiendommen som tilleggsjord

Søker: Valter Nilsen, Langneshøgda 15, 8626 Mo i Rana

Eiendom: Gnr 39 bnr 2

Mulig erverver: Rose-Mari Moen, Skotsfjord, 8288 Bogøy
Gnr 39 bnr 1

Planstatus: LNF 3 (Landbruk, Natur og friluft - sone 3). Mer enn 50 m til strandlinja.

Lovanvendelse: Jordloven §§1 og 12, Plan- og bygningsloven §§ 63, 66 og 93

Andre forhold: Kommuneplanens bestemmelser om fradeling i LNF.
Naustrett skal følge den fradelte tomte.

Bakgrunn:

Søkeren Valter Nilsen eier av gnr 39 bnr 2 har søkt om tillatelse til fradeling av eiendommens bolighus og salg av resterende del av eiendommen. Det pågår vurderinger om arealene på gnr 39 bnr 2 skal selgessom tilleggsjord til gnr 39 bnr 1 som eies av Rose-Mari Moen.

Eiendommen som søkes fradelt ligger sørvendt og er bebygd med et eldre våningshus og ei eldre fjøsbygning.

Arealene på eiendommen er opplyst av søker til å utgjøre i underkant av 40 daa dyrket mark.

Ved kontrollmåling på økonomisk kartverk er det mer sannsynlig at dyrket areal utgjør i overkant av 20 daa dyrket mark. En del av dette er av dårlig kvalitet.

I tillegg har eiendommen noe skog, men det meste av eiendommen består av fjell og myrflekker. Det er ikke drivverdig skog på eiendommen.

Totalt består eiendommen av 4 teiger med et samlet areal på ca 700 daa

Det er ikke egen drift på eiendommen og eieren bor på Mo i Rana og benytter eiendommen til ferie og fritidsformål. Det er normale driftsforhold for landbruksdrift i område.

Området rundt eiendommen består av flere mindre småbruk, men få eller ingen av disse har tilstrekkelig størrelse til å være selvstendige bruk med eget driftsgrunnlag. Noen av eiendommene drives som småbruk i kombinasjon med andre yrker. Det meste av jordarele er i drift som leiejord.

Arealene på alle eiendommene i området er oppstykke i mindre teiger og ligger i sin helhet i området mellom strandlinja og fylkesveien til Holkestad.

Lovgrunnlaget

for behandling av denne saken er å finne i jordloven av 1995, § 1 (formål) og § 12 (deling), plan og bygningsloven §§ 63, 66 og 93 samt bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

Jordloven § 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 som samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein teneleg, 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.

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 offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedomen.

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

Plan og bygningsloven §§ 63, 66 og 93.

Før fradeling kan tillates etter plan og bygningsloven, forutsettes det at avkjørsel, avløpsforhold og egnethet for fradeling blir vurdert.

Kommuneplanens arealdel har bestemmelser om fradeling av ubebygde tomter til fritidsformål, men det er ikke satt begrensninger til fradeling av bebyde tomter.

Vurdering:

Søknaden omfatter fradeling av eiendommens våningshus med naustrett og orientering om samtidig salg av resterende del av eiendommen som tilleggsjord. Det dyrkede arealet betraktes for å være så lite at fremtidig selvstendig drift ikke er aktuelt og vil uansett ikke gi grunnlag for lønnsomt jord- eller skogbruksdrift. Pr i dag blir en del av jorda benyttet som leiejord, men det er ingen langsiktig leieavtale.

Når det gjelder driftsgrunnlag på eiendommen, gir den liten avkastning og antas ikke å være økonomisk driveverdig i fremtiden.

Med bakgrunn i jordlovens bestemmelser anses deling forsvarlig, men det forutsettes at eiendommens restareal samtidig selges som tilleggsjord.

Vedlegg:

Kartutsnitt med kommuneplan og inntegnet tomteforslag

Kartutsnitt M=1:10000 med inntegnet eiendommer

**KLAGE FRADELING AV HYTTETOMTER I ALSVIKA
GNR 94 BNR 4 PÅ LUNDØYA**

Saksbehandler: Helge Skram
Arkivsaksnr.: 07/476

Arkiv: G/BNR 094/004

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
99/07	Plan- og ressursutvalget i Steigen	27.09.2007
55/08	Plan- og ressursutvalget i Steigen	07.05.2008
59/08	Plan- og ressursutvalget i Steigen	10.06.2008

Forslag til vedtak:

Steigen kommune kan ikke se at det i klagen fra Lars Lund og Per Karslen foreligger særlige grunner med slik vekt eller nye opplysninger som ikke tidligere er vurdert, som gjør at dispensasjon fra plan og bygningsloven §17-2 kan innvilges.

Vedtak i sak PLA PLA 55/08 den 07.05.08 om ikke å innvilge dispensasjon for å bygge i strandsonen, opprettholdes.

Jfr pbl. §17-2 og bestemmelser til kommuneplanens arealdel om LNF4.

Saksutredning:

Behandlingen gjelder klagebehandling i hht. innkommet klage den 29.05.08.

Klagen er mottatt innen klagefristen og inneholder nødvendige opplysninger for å kunne tas opp til behandling. Jfr. forvaltningslovens §§ 29 og 32.

Saken er tidligere behandlet som ordinær behandling med vilkår om plassering. Deretter er det den 07.05.08 behandlet søknad om dispensasjon der denne er behandlet som saksnr PLA PLA 55/08 med følgende vedtak:

Steigen kommune kan ikke se at det foreligger særlige grunner med slik vekt at dispensasjon fra plan og bygningsloven §17-2 kan innvilges.

Søknad fra Lars Lund og Per Karslen om å fradele tomt inntil 35 m fra strandlinja i Alsvika på felles areal mellom gnr 94 bnr 4 og gnr 94 bnr 6 avslås.

Jfr pbl. §17-2 og bestemmelser til kommuneplanens arealdel om LNF4.

Saksbehandling:

Saken gjelder: Klage på avslag vedr. søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser og plan og bygningsloven §17-2

Søker: Lars Lund, Portveien 6, 8050 Tverlandet og
Per Karslen, 8290 Skutvik

Eiendom: Gnr 94 bnr 4 i Alsvika på Lundøya

Planstatus: Landbruk, Natur og Friluftsområde sone 4 (LNF4 i grense mot LNF1)

Lovanvendelse: Plan- og bygningsloven §§ 7 og 17-2

Kommuneplanens arealdel ink. temakart vedtatt 27.04.05.

Gebyrregulativ for Steigen kommune

Andre forhold: Tidligere behandling 28.09.2007 om fradeling av 2 hyttetomter og søknad om dispensasjon behandlet delegert 07.05.08 i sak PLA PLA 55/08.

Bakgrunn:

I tidligere behandling er det gitt følgende tillatelse:

Steigen kommune gir tillatelse til fradeling av 2 tomter fra gnr 94 bnr 4 eventuelt bnr 6 i Alsvika på Lundøya til fritidsformål. Det forutsettes at eierrettighetene for disse eiendommene avklares i forbindelse med fradelinga.

Tomtene må ikke berøre strandsonens 50 m belte og veiene i vest og nordøst på eiendommen.

Adkomstrett til tomtene må sikres med stedfestet veirett fram til tomtene.

Jfr. jordlovens §12, plan og bygningsloven §§ 63, 66 og 93 samt kommuneplanens arealdel.

I den opprinnelig behandlingen av søknaden ble det gjort følgende betraktninger:

Lundøya er ei fraflyttet øy som i dag bare benyttes til fritidsformål og eiendommene som det søkes om fradeling fra, ligger i hovedsak begge på Lund.

Tomteområdet der det søkes om fradeling er ei sørvendt slette som etter hvert er overgrodd med tett lauvskog. I kommuneplanens arealdel er Alsvika delvis definert som LNF1 og LNF4 og grensen mellom disse to områdene er satt ut fra et kart i M=1:50 000.

Dermed er grensen mellom disse lite presis.

For å få en bedre oversikt omkring søknaden er det foretatt befarings av området og ut fra denne konkludert med at begge de 2 tomtene ligger innenfor LNF 4 og ligger mer enn 50 m fra strandlinja.

Det er videre konkludert med at dersom tomtene avgrenses til å omfatte arealet sørøst for veien til Lund og mellom veien som er påbegynt øst for Alsvika og som går i retning mot Skarsvågen / Vikmark og strandsonens 50 m linje, kan tomtene fradeles som omsøkt.

Søknaden om dispensasjon:

Lars Lund og Per Karlsen har i et felles brev mottatt 05.05.08, søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og plan og bygningslovens bestemmelser om byggeforbud i strandsonen.

Det søkes herved om dispensasjon fra strandloven, da det har vist seg umulig å overholde kommunens 50m grense for plassering av hytte der. Det begrunnes av at det viser seg umulig på grunn av terrenget, og for å få en riktig tilpasning til omgivelsene slik at den estetisk faller inn. Det er heller ingen strandsone på grunn av tett skog.

Det søkes om en avstand på 35 m.

Bakgrunnen for dispensasjonssøknaden er vanskeligheter for å klare å plassere hyttene innenfor de rammebetingelsene som er gitt i tidligere vedtak med bakgrunn i kommuneplanens arealdel, byggeforbud i strandsonen og befarings på eiendommen gjennomført av oppmålingsingeniøren.

Klagen:

Søkerne Lars Lund og Per Karlsen har klaget i brev datert 23.03.08 på at det ikke er gitt dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel om Landbruk, Natur og friluftsområder (LNF) 2, 3 og 5 og plan og bygningsloven §17.2 om dele og byggeforbudet i strandsonen. Klagen begrunnes med at det vil være praktisk vanskelig å tilpasse hyttebygging på de tidligere tildelte tomtene. Utseendemessig vil tomtene passe bedre inn i terrenget ved å flytte tomtene lenger fram. Videre vil det bli store masseforflytninger og større inngrep i naturen om tomtene opprettholdes på tidligere plassering.

Dersom hytta flyttes slik at hytta kommer 35 – 40 m fra strandlinja, vil hytta falle mer naturlig inn i terrenget mens den ellers blir stående på pæler som i framkant av hytta vil kunne bli opp til 2,5 m. Hytta vil i flg. klagen ikke hindre ferdsel langs land verken til fots eller sjø. Alternativt er det ønske om å flytte tomte inn på LNF-1.

Det henvises til andre saker på Lundøya der det er gitt tillatelse til å plassere hytter helt i vannkanten. Klager mener det er særskilte hensyn at en bør ta hensynet til landskap og miljø fremfor at hytta plasseres lengre fra strandsonen slik at inngrepet blir betydelig større.

Klager anbefaler at det blir foretatt befaring før klagen tas opp til behandling. Videre foreslås det at det kan settes klausul om at hytta inkl. uthus kan tillates med inntil 80 m² og ikke som generelt i kommuneplanens arealdel der maksimal størrelse er 120 m².

Lovgrunnlag for behandling av saken:

Dispensasjon pbl. §§ 7 og 17-2:

Med dispensasjon i plan- og bygningslovens forstand menes tillatelse til i enkelttilfeller å fravike bestemmelser/planer. Plan- og bygningsloven §7 første ledd første setning har slik ordlyd:

«Når særlige grunner foreligger, kan kommunen, dersom ikke annet er fastsatt i vedkommende bestemmelse, etter søknad gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser i denne lov, vedtekt eller forskrift».

Kommuneplanens arealdel har innført 50 m forbuds-soner i LNF områdene 2, 3 og 4. I LNF-1 områder med generelt byggeforbud er det ikke lempet på avstandskravet om 100 m. Jfr. plan- og bygningsloven § 17-2 og kommuneplanens arealdel Kap. 13 og 14 i tekstdelen.

Sivilombudsmannen har i en av sine saker uttalt at:

«Det må foreligge spesifiserte, klare og relevante grunner som etter en konkret vurdering er av en slik karakter og har slik tyngde at de kan slå igjennom overfor de hensyn som planen og bestemmelsene er ment å ivareta».

Vurdering:

Tidligere vurderinger i saken:

Ved opprinnelig behandling av fradelingssaken ble det foretatt befaring av Alsvika for å avklare om tomtene kunne fradeles. Etter denne befaringa ble det konkludert med at tomtene under tvil og med begrensede vilkår, kunne tillates fradelt. Det ble konkludert med at to hytter med beskjedne mål kunne aksepteres under forutsetning om at tomtene trekkes helt opp mot den gamle veien og ikke berører strandsonens 50-m belte. Det er ikke foretatt byggesaksbehandling og det foreligger pt. ikke tegninger for hytte.

I forbindelse med oppmåling av tomtene og plassering av hytte på denne og samtidig avsette plass for fremtidig uthus, er det konkludert med at tomte må komme nærmere strandlinja enn 50 m. Dermed vil tidligere vilkår ikke være mulig å oppfylle.

Betingelsene som ble satt i vedtaket er basert på at kommuneplanens arealdel har bestemmelser om at det ikke skal tillates bygging og fradeling nærmere strandlinja enn 50 m.

Argumentet i dispensasjonssøknaden om at det ikke er strandsone pga tett skog, vil ikke kunne defineres som særlig grunn i denne sammenheng. Dette fordi skogen kan hogges ned og dermed frilegge tomte.

Om klagen:

I klagen er det vurdert forskjellige forhold med vinkling til saken fra søkers ståsted. Det argumenteres og konkluderes med at terrengmessige forhold gjør det vanskelig å tilpasse hyttebygging på den tildelte tomte. Dette kan være ei korrekt vurdering og er i samsvar med de konklusjonene som er tatt tidligere om at tomtene er vanskelig å bebygge.

Konklusjon:

Alsvika er en del av et større område definert som LNF4 der hyttebygging kan tillates. Det bør derfor være mulig å finne alternativ tomt for hyttebygging dersom tidligere tillatelse ikke viser seg å være egnet. Det konkluderes med at det ikke foreligger særlige grunner for å gi dispensasjon fra pbl. §17-2 som omsøkt.

Det fremkommer ikke nye opplysninger i saken som ikke tidligere er vurdert og med den bakgrunn anbefales det å ikke ta klagen til følge, men opprettholde tidligere vedtak om å avslå søknaden om dispensasjon.

Saken er tidligere behandlet i tråd med gjeldende regelverk og har av den grunn ikke vært sendt på høring. Dersom det er politisk stemning for å innvilge dispensasjon som omsøkt, forutsettes det at saken trekkes og at saken først sendes på nødvendig høring før det blir fattet vedtak.

Vedlegg:

Kartutsnitt

Klagebrev

**DELING AV GRUNNEIENDOM DISPENSASJON FRA PBL §17.2
GNR. 57 BNR. 6**

Saksbehandler: Helge Skram
Arkivsaksnr.: 08/567

Arkiv: G/BNR 057/006

Saksnr.: Utvalg
60/08 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
10.06.2008

Forslag til vedtak:

Steigen kommune viser til søknad fra Helge Didriksen og innvilger dispensasjon fra plan og bygningsloven (pbl) § 17.2 og bestemmelsene i kommuneplanenes arealdel for LNF 3 (Landbruk, Natur og friluft - sone 3). Samtidig tillates fradeling av tomt på 2,0 daa til boligformål fra gnr 57 bnr 6 i Dyping.

Begrunnelse:

- Fradeling gjelder en fjellhaug som ligger adskilt fra stransonen
- Strandsonen nord for tomten er allerede delvis bebygget
- Adkomst til tomten skjer fra eksisterende vei sør for tomten
- Tomten berører ikke dyrket mark

Jfr. pbl § 7.

Vilkår:

- Tomten må avgrenses til foten av fjellhaugen og ikke komme inn på dyrket mark.
- Ny bebyggelse må plasseres på linje med eksisterende bebyggelse i øst/vest retning mellom gnr 57 bnr 3 og 28 og med minste avstand 10 m fra dyrket mark.

Saksutredning:

Saken gjelder: Søknad om fradeling av tomt til boligformål delvis i strandsonen

Søker: Helge Didriksen, Dyping, 8288 Bogøy

Erverver: Jarle Hansen, Dyping, 8288 Bogøy

Eiendom: Gnr 57 bnr 6 i Dyping

Planstatus: LNF 3 (Landbruk, Natur og friluft - sone 3)

Lovanvendelse: Jordloven §§ 1 og 12

Plan- og bygningsloven §§ 63, 66 og §93

Andre forhold: Bestemmelser i Kommuneplanens arealdel for LNF

Bakgrunn:

Det vises til søknad om fradeling av boligtomt til Jarle Hansen mottatt 08.05.08 med orientering om dispensasjonsbegrunnelse den 15.05.08.

Søknaden gjelder fradeling av ny boligtomt som ligger plassert mellom en privat gårdsvei og strandlinja. Tomten grenser i sør mot gårdsveien, i vest mot eksisterende boligtomt og i øst mot veien til kai og fiskemottak. Deler av tomten ligger i strandsonens 50-meters belte.

Tomten er en fjellgknaus omkranset i nord og øst av dyrket mark.

Eiendommen gnr 57 bnr 6 er et mindre småbruk med egen drift, men tidligere melkeproduksjon er lagt ned.

Saken må behandles som en dispensasjonssak fra kommuneplanens arealdel og plan- og bygningsloven §17-2 om bygge og deleforbud i strandsonen. Likedan vil avstand til dyrket mark (min 10 m) betinge dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Særlige grunner:

Fra søker og erverver blir det argumentert med følgende særlige grunner for å innvilge dispensasjon:

- Tomta ligger inneklemt mellom veier og eksisterende boligtomt (bolighus er nedbrent)
- Det er normalt ingen ferdsel i strandsonen ettersom det er mer naturlig å benytte gårdsveien. Strandområdet inngår som en del av bebyggelsen i Dyping og oppfattes ikke for å være friområde.
- Deler av strandsonen "foran" tomta er allerede bebyggt.
- Den nedre del av strandsonen inngår ikke som en del av tomta som søkes fradelt.
- Dersom det er ferdsel i strandsonen er dette vanligvis for å foreta opprydding av vrakgods og annet søppel. Området er ellers ikke benyttet til fritidsaktiviteter eller rekreasjon.
- Ny bebyggelse på tomta vil bli plassert på linje med de eksisterende bygningene i området.

Høringsuttalelse:

Normalt skal søknader om dispensasjon fra pbl §17.2 sendes på høring til de statlige høringsinstansene hvis interessefelt blir berørt. I dette tilfellet oppfattes søknaden å ikke få betydning for bruken av området. Saken er derfor ikke sendt på høring.

Lovgrunnlaget

for behandling av denne saken er å finne i jordloven av 1995, § 1 (formål), § 9 (bruk) og § 12 (deling), bestemmelser i kommuneplanens arealdel, samt plan og bygningsloven §§ 63, 66 og 93.

Jordloven §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.

Arealressursene 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.

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 skjøn må reknast som ei driftseining.

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

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

Plan og bygningsloven § 63. Deling av eiendom

Eiendom må ikke deles eller enheter opprettes for bortfeste som nevnt i § 93 bokstav h, på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift, vedtekt eller plan. Heller ikke må eiendom deles eller enhet som nevnt bortfestes slik at det dannes tomter som etter kommunens skjønn er mindre vel skikket til bebyggelse på grunn av sin størrelse eller form.

Plan og bygningsloven § 66. Atkomst og avløp

1. Eiendom kan bare deles eller bebygges dersom byggetomta(ene) enten er sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte er sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. vegloven av 21. juni 1963(Nr. 23) §§ 40-43.

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

2. Før tomt fraskilles eller oppføring av bygning blir satt i gang, skal bortledning av avløpsvann være sikret i samsvar med forurensningsloven.

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. Kommunen kan fravike dette krav hvis det vil medføre uforholdsmessige kostnader eller det foreligger andre særlige grunner.

Også i andre tilfelle enn nevnt i annet ledd, kan kommunen kreve at bygningen skal knyttes til avløpsledning, når særlige hensyn tilsier det.

Plan og bygningsloven § 93. Tiltak som krever søknad og tillatelse

Følgende tiltak, på eller i grunnen, i vassdrag eller i sjøområder, må ikke utføres uten at søknad, og eventuelt søknad om dispensasjon, på forhånd er sendt kommunen, og den deretter har gitt tillatelse:

- a) *Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg*
- b) *Fasadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under a*
- c) *Bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt under a*
- d) *Riving av tiltak som nevnt under a.*
- e) *Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner*
- f) *Oppdeling eller sammenføyning av bruksenheter i boliger samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig*
- g) *Oppføring av innhegning mot veg, skilt eller reklameinnretninger o.l*
- h) *Deling av eiendom eller opprettelse av enhet som kan festes bort i mer enn 10 år. Slik tillatelse er ikke nødvendig for deling som skjer som ledd i jordskifte i samsvar med rettslig bindende plan*
- i) *Vesentlig terrenginngrep*
- j) *Anlegg av veg eller parkeringsplass.*

Tillatelse etter første ledd er ikke nødvendig for tiltak som utføres i medhold av §§ 81, 85, 86a eller 86b. I forskrift kan departementet unnta tiltak fra bestemmelsene i kap. XVI. Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltak som er unntatt likevel utføres i samsvar med de krav som ellers følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.

Endret ved lover 20 juni 1986 nr. 37, 11 juni 1993 nr. 85, 5 mai 1995 nr. 20 (se dens III - i kraft 1 juli 1997), 25 april 2003 nr. 26 (se dens II - i kraft 1 juli 2003 iflg. res. 25 april 2003 nr. 488). Endres ved lov 17 juni 2005 nr. 101 (i kraft fra den tid Kongen bestemmer).

Dispensasjon pbl. §§ 7 og 17-2:

Med dispensasjon i plan- og bygningslovens forstand menes tillatelse til i enkelttilfeller å fravike bestemmelser/planer. Plan- og bygningsloven §7 første ledd første setning har slik ordlyd: «Når særlige grunner foreligger, kan kommunen, dersom ikke annet er fastsatt i vedkommende bestemmelse, etter søknad gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser i denne lov, vedtekt eller forskrift».

Miljøverndepartementets rundskriv T-5/84 beskriver forholdet mellom dispensasjon og reguleringsendring:

Dispensasjon etter § 7 vil etter dette være mest aktuell ved midlertidige og tidsbestemte unntak fra reguleringsplan, og for å så vidt også ved varige unntak hvor det likevel ikke anses ønskelig å endre selve reguleringsplanen. Hvis man ser bort fra midlertidige og tidsbestemte unntak bør det normalt ikke gis dispensasjon etter § 7 for så omfattende avvik fra planen at de går utenfor rammen av hva som kan karakteriseres som "mindre" vesentlig endring" etter bygningslovens § 28. Det normale i en slik situasjon må være at saken blir behandlet som en ordinær reguleringsendring etter bygningslovens § 28 nr. 1.

Sivilombudsmannen har i en av sine saker uttalt at: «Det må foreligge spesifiserte, klare og relevante grunner som etter en konkret vurdering er av en slik karakter og har slik tyngde at de kan slå igjennom overfor de hensyn som planen og bestemmelsene er ment å ivareta».

Vurdering:

Eiendommen som skal fradeles er et lite småbruk der drifta pt. er kjøttproduksjon. Eiendommen har begrenset med beitearealer og landbruksarealene på eiendommen bør tas vare på. Arealene som søkes fradelt er i sin helhet fjell og vil ikke redusere eiendommens avkastningsevne eller føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Den omsøkte tomten ligger slik plassert i terrenget at det ikke vil bli endret bruk av området, men en ny bolig på tomten vil bli naturlig inn i kulturlandskapet. Bebyggelsen i det berørte området ligger slik til at fradeling som omsøkt ikke vil redusere tilgangen til den nedre del av strandsonen. Den fremste delen av strandsonen ligger som et platå foran tomten med ei naturlig avgrensning ved foten av haugen. Terrengformasjonene med forholdsvis bratt skråning ned til landbruksarealene gjør også at det blir mindre konfliktfyllt å tillate fradeling enn om arealene lå i samme plan.

Ved å avgrense tomten til bare å gjelde fjellhaugen, vil det ikke medføre ulemper for strandsonen eller ferdsel i denne og heller ikke bruken av landbruksarealene rundt haugen. Ny bebyggelse på linje med eksisterende bygninger vil gi ei naturlig utnyttelse av tomten. Adkomst til tomten kan etableres fra eksisterende gårdsvei. Det går privat vannledning over eiendommen som kan benyttes. Avløp fra eiendommen må etableres som privat anlegg, men må søkes godkjent som en del av byggesaken.

Med den bakgrunn anbefales det at dispensasjon innvilges og at fradeling av 2,0 daa tomt til boligformål tillates.

Vedlegg:

Kopi av ortofoto med henvisning til tomteplassering

DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLAN - 30 M2 TILBYGG TIL HYTTE GNR 9 BNR 14

Saksbehandler: Helge Skram
Arkivsaksnr.: 08/346

Arkiv: G/BNR 009/014

Saksnr.: Utvalg
61/08 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
10.06.2008

Forslag til vedtak:

Steigen kommune innvilger dispensasjon fra plan og bygningsloven §17.2 om bygge og deleforbud i strandsonen. Dispensasjonen gjelder et tilbygg på 30 m² til eksisterende hytte på gnr 9 bnr 14 på Skålvold som eies av Finn Nilsen, Jonas Lies gt. 51, 9009 Tromsø. Dispensasjonen begrunnes med eksisterende bebyggelse og at nytt tilbygg vil komme lengre fra strandsonen enn tidligere bebyggelse.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er definert som Landbruk, Natur og Friluftsområde sone 3 (LNF3) og i strandsonens 50m belte. Samla bruksareal på hytta etter utbygging blir 90 m².

Jfr. plan og bygningsloven §7.

Vilkår:

Søknad om byggetillatelse for tiltaket må være behandlet som egen sak og være innvilget før byggearbeidene kan igangsettes.

Saksutredning:

Saken gjelder: Dispensasjon fra bygge og deleforbud i strandsonen
Søker: Finn Nilsen, Jonas Lies gt. 51, 9009 Tromsø
Eiendom: Gnr 9 bnr 14
Planstatus: LNF sone 3(Landbruk, Natur og friluft – sone 3)
Lovanvendelse: Plan- og bygningsloven §§ 17.2
Kommuneplanens arealdel
Veileder til saksbehandlingsforskriften (SAK) § 20
Gebyrregulativ for Steigen kommune

Andre forhold:

Bakgrunn:

Finn Nilsen, Tromsø har sendt inn søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 17.2 om bygging i strandsonen.

Søknaden gjelder gnr 9 bnr 14 og et tiltak som går ut på å utvide eksisterende hytte på eiendommen. Eiendommen ligger i LNF3 som er et område hvor bolig, næring og fritidsbebyggelse kan tillates.

Avstand fra nedre del av tilbygget til strandlinja blir på kartet målt til ca. 30 m.

Plan- og bygningsloven §17-2 om bygge og deleforbud i strandsonen gjelder for strandsonens 50-meters belte og det blir behov for å behandle saken som en dispensasjonssak fra dette forbudet.

I søknaden om dispensasjon er det følgende formulering:

Jeg er bosatt i Tromsø og har hatt hytte på mitt hjemsted i Steigen fra 1987. Jeg har 3 voksne barn. Familien har brukt hytta aktivt i perioden fra 1987. Barna er nå voksne og vi er så heldige å ha fått 4 barnebarn. For at alle skal kunne være sammen på hytta, trenger vi mer plass.

Det søkes herved om dispensasjon for å oppføre et tilbygg på 30 KM

Området ved hytta har liten bruk fra andre innbyggere. Den siste fiskeren på dene siden av bukta er nå blitt pensjonist. Vår bruk av området vil ikke endres i forhold til dagens situasjon.

Bygningene som i dag er oppført er hytte og naust.

Anmoder om så hurtig behandling som mulig.

Ettersom det i veiledning til saksbehandling og i kommuneplanens arealdel er tatt inn bestemmelser om at ”de statlige instansene hvis interessefelt blir berørt skal ha saken til uttalelse”, har saken vært sendt på høring til Fylkesmannen og Fylkeskommunen. Det er ikke kommet tilbakemelding og saken betraktes for å være uten kommentarer fra høringsinstansene.

Hytta ble oppført før den første kommuneplanens arealdel ble vedtatt. Det ble i forbindelse med byggetillatelsen gitt dispensasjon fra forbudet om dele og byggeforbud i strandsonen. Det nye tilbygget vil komme lenger fra strandlinja enn eksisterende bebyggelse.

Vurdering:

Eksisterende hyttebebyggelse er oppført med dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen. Det er videre gitt tillatelse til å gjenoppføre et naust på en eldre grunnmur like nedenfor hytta. Tiltaket som omsøkes vil bli terrengtilpasset og senket i forhold til eksisterende bebyggelse. Det oppfattes ikke til å medføre ytterligere hindringer i strandsonen enn allerede oppført bygningsmasse. Det er ikke sannsynlig at tiltaket vil medføre større privatisering av strandsonen.

På den bakgrunn anbefales at dispensasjon fra plan og bygningsloven §17.2 om bygge og deleforbud i strandsonen blir innvilget.

Vedtaket gjelder kun spørsmålet om dispensasjon. En byggetillatelse må behandles separat når dispensasjonsspørsmålet er avklart.

Vedlegg:

Kopi av ortofoto

**DELING AV EIENDOM - BRUK AV DYRKET MARK
GNR 105 BNR 149 OG GNR 105 BNR 2**

Saksbehandler: Helge Skram
Arkivsaksnr.: 08/335

Arkiv: G/BNR 105/149/002

Saksnr.: Utvalg
62/08 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
10.06.2008

Forslag til vedtak:

Steigen kommune gir tillatelse til omdisponering og fradeling av tilleggstomt på ca 400 m² fra gnr 105 bnr 2 som tilleggstomt til gnr 105 bnr 149.
Tomta er definert som landbruksareal i eldre soneplan for Nordfold.
Jfr. jordloven §§ 1, 9 og 12 samt plan og bygningsloven §§ 63, 66 og 93.

Saksutredning:

Saken gjelder: Fradeling av dyrket mark i Nordfold
Søker: Bjørn Jonassen, 8286 Nordfold
Formål: Tilleggstomt til boligtomt gnr 105 bnr 149
Eiendom: Gnr 105 bnr 2
Planstatus: Landbruk i eldre soneplan for Nordfold
Lovanvendelse: Jordloven §§ 1, 9 og 12
Plan- og bygningsloven §§ 63, 66 og §93
Andre forhold: Det omsøkte arealet er dyrket mark og delvis bebygget med garasjebygg.

Bakgrunn:

Bjørn Jonassen har sendt inn søknad om fradeling av tilleggstomt fra bnr 2 til bnr 149.
Formålet med tiltaket er å få bygge nytt uthus til erstatning for det som nå er fratatt og solgt fra gnr 105 bnr 2. Jonassen eier begge eiendommene.
Det omsøkte arealet som skal benyttes som tilleggstomt / byggetomt er dyrket mark. Arealet er i soneplan for Nordfold definert som landbruk.
Det er tidligere bygd garasje på boligeiendommen som har bnr 149, men deler av denne garasjen står plassert på eiendommen som har bnr 2. Det er samme eier på begge eiendommene.
Bjørn Jonassen søker å få tillagt boligtomta et tilstrekkelig areal slik at alle bygningene inkludert nytt bygg kommer inn på boligtomta.

Høringsuttalelser:

Saken er forelagt landbruksavdelingen hos Fylkesmannen uten at det er kommet tilbakemelding.

Lovgrunnlaget

for behandling av denne saken er å finne i jordloven av 1995, § 1 (formål), § 9 (bruk) og § 12 (deling) samt plan og bygningsloven §§ 63, 66 og 93 om adkomst, vann og kloakkforhold samt søknadsplikt.

Jordloven §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.

Arealressursene 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.

Jordloven § 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.

Jordloven §12 Deling

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

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

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

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

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

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

Vurdering:

Det eksisterende garasjebygget som tidligere er tillatt oppført på bnr 149 med delvis plassering inn på bnr 2, medfører at arealbruken på det omsøkte arealet allerede er å betrakte som omdisponert. At eiendomsgrensa flyttes med 8 m vil ikke få betydning for fremtidig jordbruksproduksjon på bruket. Eiendommens avkastningsevne vil bli uendret og det vil ikke medføre drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Med den bakgrunn kan tilleggsarealet omdisponeres og fradeling tillates. En eventuell tillatelse vil ikke gjelde byggetillatelse for nytt uthus. Søknad om dette må være behandlet og innvilget før byggarbeid kan igangsettes.

Vedlegg:

Kopi av ortofoto med inntegnet eiendomsgrense

DISPENSASJON FRA KOMMUNEDELPLAN I FORBINDELSE MED 4MANNSBOLIG PÅ DELER AV EIENDOMMEN - GNR 21 BNR 17

Saksbehandler: Helge Skram
Arkivsaksnr.: 08/446

Arkiv: G/BNR 021/017

Saksnr.: Utvalg
63/08 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
10.06.2008

Forslag til vedtak:

Steigen kommune innvilger dispensasjon fra gjeldende soneplan for Leinesfjord og tillater at ei ny tomt inn til det gamle bolighuset på gnr 21 bnr 17 kan benyttes til boligformål. Jfr. vedtak om salg av tomt gjort av Formannskapet som sak 21/08 den 05.03.08.

Klage fra eier av gnr 21 bnr 89 tas ikke til følge.

Begrunnelse:

Området som søkes omdisponert inngår som en naturlig utvidelse av eksisterende boligfelt.

Utsikt fra naboeiendom gnr 21 bnr 189 blir i dette tilfellet ikke skadelidende.

Jfr. plan og bygningsloven §§ 7 og 28-1.

Saksutredning:

Saken gjelder: Søknad om dispensasjon fra gjeldende soneplan for Leinesfjord fra 1986
Søker: Nystad og Hansen Eiendom AS v/ Lars Eirik Hansen, Trollbjørnveien 43, 8028 Bodø
Eiendom: Deler av gnr 21 bnr 17
Planstatus: Landbruk
Formål: Oppføring av ny 4-mannsbolig
Andre forhold: Vedtak om å tillate salg av tomt gjort av Steigen formannskap sak 21/08 den 05.03.08

Bakgrunn:

Saken har vært forelagt planutvalget ved en tidligere behandling, men da som forespørsel om kjøp av tomtearealene. Gjennom vedtak i Steigen formannskap er det gitt tillatelse til salg av tomt med diverse vilkår. Ett av disse er at tomta må godkjennes for boligformål. Enten gjennom reguleringsendring eller som dispensasjon fra gjeldende plan.

Søknaden:

Nystad og Hansen Eiendom AS v/ Lars Eirik Hansen har i e-post av 09.04.08 søkt om dispensasjon fra gjeldende kommunedelplan for Leinesfjord.

Særlige grunner for å gi dispensasjon er listet opp i følgende strekpunkt:

- Kommunedelplan for kommunesenteret er av eldre dato og mangler arealer til boligbygging på samme høydenivå som post, bibliotek, butikk og administrasjonsbygg. Det er i dag etterspørsel av boliger tilpasset disse forholdene og foreslått prosjekt vil kunne bidra til å dekke noe av dette behovet.
- Landbruksdrifta på eiendommen er opphørt og eiendommen er allerede kjøpt av kommunen til andre formål enn landbruk.

- Tomtene ligger inntil et eksisterende kommunalt boligfelt og vil være en naturlig utvidelse av dette feltet
- Utbygging av tomta vil medføre at fremføring vann og avløp blir tilrettelagt for videre utbygging av 5 andre tomter i samme område

Søker:

Nystad og Hansen Eiendom AS er et firma som har spesialisert seg på flermannsboliger i små og mellomstore kommuner. I søknaden er det gitt følgende opplysninger:

Vi har merket oss at i små og mellomstore kommuner er utviklingen noe forskjellig i forhold til større byer.

I byer ser vi at ungdom kjøper leiligheter på grunn av en for høy inngangsbillett i eneboligmarkedet, mens i mindre kommuner hvor eneboligprisen er vesentlig lavere, ser vi at ungdom ønsker seg hus fremfor leilighet.

Likt for både store og små kommuner er det at eldre ønsker seg ut av store eneboliger med "tungt" vedlikehold. De ønsker i stedet praktiske leiligheter med litt eller ingen vedlikehold, med en plassering som gir lett adkomst til butikker og diverse offentlige tilbud.

Dette vil i praksis si at ved tilrettelegging for slike leiligheter for eldre, vil man kunne frigi mange prisgunstige eneboliger for ungdom.

De fleste eiendomsfirmaene i dag konkurrerer i stor grad kun om det store markedet som finnes i "storbyene", mens vi har valgt å gjøre det stikk motsatte og har hatt veldig god erfaring med det.

Men, for å kunne realisere et slikt prosjekt treger vi tomt, og dette er noe som vi håper kommunen kan være behjelpelig med.

Planstatus og dagens situasjon:

I gjeldende soneplan for Leinesfjord fra 80-tallet er den omsøkte tomta regulert til landbruk. Tomta ligger på en eiendom der selvstendig landbruksdrift ble lagt ned rundt siste århudreskiftet. Eiendommens bygninger og skog ble fradelt i 2005 og jordarealene ble samtidig overtatt av Steigen kommune for å brukes til utbygging av Leinesfjord sentrum. De berørte arealene er nært knyttet opp til eksisterende boligfelt i Eldridhågen og det foreligger skisse til utnyttelse av arealene som boligtomter.

Om dispensasjon:

Pbl § 7. Dispensasjon

Med dispensasjon i plan- og bygningslovens forstand menes tillatelse til i enkelttilfeller å fravike bestemmelser/planer.

Plan- og bygningsloven §7 har slik ordlyd:

Når særlige grunner foreligger, kan kommunen, dersom ikke annet er fastsatt i vedkommende bestemmelse, etter søknad gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser i denne lov, vedtekt eller forskrift. Myndigheten til å gjøre vedtak om dispensasjon fra arealdel til kommuneplan, reguleringsplan og bebyggelsesplan, er med mindre annet er bestemt i vedkommende plan, lagt til det faste utvalget for plansaker etter denne lovs § 9-1. Vilkårene for å dispensere fra planer eller planbestemmelser som nevnt i punktet foran, er de samme som etter første komma i første punktum. Det faste utvalg for plansaker er videre dispensasjonsmyndighet etter §§ 17-2, 23 og 33 i loven her. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Midlertidig dispensasjon kan gis tidsbestemt eller for ubestemt tid og innebærer at søkeren ved dispensasjonstidens utløp eller ved pålegg uten utgift for kommunen må fjerne eller endre det utførte eller opphøre med midlertidig tillatt bruk eller oppfylle det krav det er gitt utsettelse med,

og hvis det kreves, gjenopprette den tidligere tilstand. Dispensasjon kan gjøres betinget av erklæring der også eier (fester) for sin del aksepterer disse forpliktelser. Erklæringen kan kreves tinglyst. Den er bindende for panthavere og andre rettighetshavere i eiendommen uten hensyn til når retten er stiftet og uten hensyn til om erklæringen er tinglyst.

Før det gjøres vedtak, skal naboer og gjenboere varsles på den måten som nevnt i § 94 nr. 3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter § 93 eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Ved dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, reguleringsplan, bebyggelsesplan eller fra denne lovs §§ 17-2 og 23, skal fylkeskommunen og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, være gitt høve til å uttale seg før dispensasjon gis.

Endret ved lover 11 juni 1993 nr. 85, 5 mai 1995 nr. 20, se dens III (i kraft 1 juli 1997).

Miljøverndepartementets rundskriv T-5/84 beskriver forholdet mellom dispensasjon og reguleringsendring:

Dispensasjon etter § 7 vil etter dette være mest aktuell ved midlertidige og tidsbestemte unntak fra reguleringsplan, og for å så vidt også ved varige unntak hvor det likevel ikke anses ønskelig å endre selve reguleringsplanen. Hvis man ser bort fra midlertidige og tidsbestemte unntak bør det normalt ikke gis dispensasjon etter § 7 for så omfattende avvik fra planen at de går utenfor rammen av hva som kan karakteriseres som "mindre" vesentlig endring" etter bygningslovens § 28. Det normale i en slik situasjon må være at saken blir behandlet som en ordinær reguleringsendring etter bygningslovens § 28 nr. 1.

Høringsuttalelser:

Søknaden om dispensasjon er forelagt statlige høringsinstanser og alle berørte naboer. Det er mottatt tilbakemelding kun fra eier av boligeiendommen gnr 21 bnr 89, Martha Pedersen. Uttalelsen er kritisk til tiltaket ettersom det etter klagers påstand vil ta en siste rest av utsikt fra hennes tomt.

Vurdering:

I kommunesenteret Leinesfjord er det tilrettelagt for boligbygging i eget regulert område i Kleivan boligfelt. Her er det tilgjengelig ca 6-8 tomter for umiddelbar bebyggelse. Alle disse er "fjelltomter" som ligger i et høydedrag et kort stykke fra kommunesenteret. Det er gangavstand fra kommunesenteret til tomtene via bilvei uten gang- og sykkelsti eller via bratt "snarvei" som normalt benyttes av funksjonsfriske.

Dette boligfeltet er vurdert som et alternativt tomteareal til omsøkte tomt med tillegg for 3 andre tomtealternativ i nærområdet. Ingen av disse alternativene har en beliggenhet som gjør dem egnet for den målgruppen som byggeprosjektet sikter seg inn mot.

Steigen kommune har besluttet å sette i gang Stedsutviklingsplan for kommunesenteret, men dette arbeidet er pr. dato ikke kommet i gang.

Det er derfor ikke foretatt ei endelig vurdering av fremtidig arealbehov i kommunesenteret, men det området som ønskes omdisponert til boligformål har ei naturlig tilknytning til Eldridhågen boligfelt som ligger øst for de nye tomtene og til de to fradelte boligene vest for omsøkte tomt.

Det vil derfor være naturlig å regulere det omsøkte området til boligareal når ny kommunedelplan blir tatt til behandling.

I brev fra Martha Pedersen er det antydnet at det nye boligprosjektet vil ta alt av utsikt fra hennes eiendom.

Dette oppfattes for å være en viss overdrivelse ettersom det nye huset vil plasseres i siktlinja til eksisterende bebyggelse på naboeiendommen.

Fra hennes tomt blir dagens situasjon stort sett uforandret. Det anbefales ikke å ta hennes protestbrev til følge.
Søknad om dispensasjon anbefales.

Vedlegg:

Brev fra Martha Pedersen
Planskisse for tomtfordeling

**DISP. FRA REGULERINGSBESTEMMELSENE I KOMMUNALE PLANER
NAUST KOMBINERT MED UTHUS GNR 111 BNR 18**

Saksbehandler: Helge Skram
Arkivsaksnr.: 08/633

Arkiv: G/BNR 111/018

Saksnr.: Utvalg
64/08 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
10.06.2008

Forslag til vedtak:

Steigen kommune gir dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om maksimal størrelse på naust. Begrunnelse for dette er at bygget er et kombinert naust og uthus.

Jfr. kommuneplanens bestemmelser og plan og bygningsloven § 7.

Det gis samtidig tillatelse til å oppføre bygning på 57,6 m² som kombinert naust og uthus.

Vilkår:

- Bygget må oppføres etter tegninger datert 10.05.08
- Bygget kan kun benyttes som naust/uthus og det tillates ikke at hele eller deler av bygget innredes eller tas i bruk som midlertidig eller permanent beboelse.
- 30,2 m² av bygningens areal defineres som uthus og tillegges eiendommens bruksareal (BRA).
- Byggearbeidene kan igangsettes etter dette vedtak når byggesaksgebyret på kr. 4.040,- er innbetalt.

Saksutredning:

Saken gjelder: Dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel

Søker: Jan Erik Svensson, Søndregate 25, 8624 Mo i Rana

Eiendom: Gnr 111 bnr 18 i Hopen

Planstatus: LNF 4 (Landbruk, Natur og friluft - sone 4)

Lovanvendelse: Kommuneplanens arealdel

Bakgrunn:

Jan Erik svensson har søkt om tillatelse til å bygge et kombinert naust og uthus på ei fradelt nausttomt i Hopen. Bygget søkes oppført med en størrelse på 7,2 x 8 m = 57,6 m².

Ettersom det i kommuneplanens arealdel er bestemmelser om at det ikke kan bygges større naust enn 25 m² når det knyttes opp til fritidseiendommer, må det søkes om dispensasjon fra denne.

I søknaden er det gitt følgende begrunnelse for å innvilge dispensasjon:

- Naust for større båt, 20 fot/7 meter, ut fra sikkerhetsvurdering.
- Oppbevaring/parkering av båthenger.
- Fritidseiendommen på 111/13 består av en bygning, uten mulighet til oppbevaring/lagring. Behov for oppbevaring/lagring av diverse verktøy og utstyr som trillebår, vedkappsag, vedklyver, kapp/klyvsag etc.
- Behov for oppbevaring av ATV m/tilhenger, samt oppbevaring av sykler.

For tiden er vi bosatt utenfor Norge og har da en mindre bopel i Mo i Rana, uten muligheter for oppbevaring/lagring. Ikke minst av den grunn er vi avhengig av å ha en sikker og betryggende oppbevaring/lagring av våre eiendeler i Hopen. Slik det er i dag tilfredsstillende ikke dette krav fra forsikringsselskapene.

Det kombinert naustet og uthuset vil ligge i et område hvor det er bygd flere naust tidligere. Det er varierende størrelse på disse, og flere har større grunnflate enn 25 m².

Vurdering:

Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel har til hensikt å begrense størrelsen på naust for at disse ikke skal være lett å innrede til hytter. I dette tilfellet vil det være rimelig å tro at behovet for naust og uthus i omsøkt størrelse er reell. Alternativt ville det vært å bygge ett uthus og ett naust.

Ved å slå sammen disse bygningene til ett bygg vil dette være økonomisk fordelaktig.

Kommuneplanen har også bestemmelser om at maksimal størrelse på fritidsbebyggelse kan være inntil 120 m² BRA. Ettersom det nye bygget med naust og uthus er større enn 25 m², betraktes 30,2 m² av arealet for å inngå i samla bruksareal for hytteeiendommen.

En dispensasjon for å bygge større naust kan derfor ikke automatisk gi mulighet for større hytte.

I vedlagt skisse til hvordan bygget tenkes oppført er det antydnet at takkonstruksjonen kan innredes, men ikke orientert om dette i søknaden. Det anbefales ikke å gi tillatelse til å innrede eller benytte deler av bygningen til midlertidig eller permanent beboelse.

Det bør settes vilkår om dette i vedtaket.

Gebyr:

Saker som behandles etter plan og bygningsloven er gebyrpliktig etter kommunalt gebyrregulativ. Gebyret belastes tiltakshaver.

Fast gebyr uthus/naust med areal utover 20 m ² (Pkt 02)	1.700,-
Dispensasjon (Pkt. 06)	2.340,-
Sum gebyr:	4.040,-

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon

Tegninger

SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM, GNR 74 BNR 6

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth Pedersen
Arkivsaksnr.: 08/632

Arkiv: G/BNR 074/006

Saksnr.: Utvalg
65/08 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
10.06.2008

Forslag til vedtak:

Det gis ikke tillatelse til fradeling av nyeste bolighus på gnr. 74 bnr. 6. Begrunnelse for avslaget er at ei fradeling som omsøkt vil medføre at det ikke er tilgjengelig bolig på gården. Det anses ikke å være forsvarlig av hensyn til eiendommens videre drift. Jfr. jordlovens §§ 1 og 12.

Saksutredning:**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: Arne Hansen, 8289 Våg

Det søkes om fradeling av det nyeste bolighuset på eiendommen, i forbindelse med forestående generasjonsskifte.

Eiendommen

Gnr. 74 bnr. 6 m.fl. er et gårdsbruk i Sandvågan på Engeløya. Eiendommen er et fullt utbygd familiebruk, og drives med melkeproduksjon (ca. 80.000 i melkekvote) og sauehold (ca 65 vinterfødra sau). Bruket har et eldre bolighus på ca. 45 m², 2 etg, bygd i 1958, der søkerens mor bor, og har boret. Søkeren bor selv i et hus han bygget på eiendommen i 1982/83, på ca. 90 m² i to etg. I forbindelse med generasjonsskifte på eiendommen ønsker selgeren å fradele og beholde det nyeste huset.

Den omsøkte tomta ligger i grense med tidligere fradelt og bebygd boligtomt, og grenser også inntil naboeiendommen. Adkomst til huset vil være felles med den fradelte nabotomta, og inntil dennes eiendomsgrænse.

Området eiendommen ligger i er et aktivt jordbruksområde, med flere husdyrbruk i drift. Det er godt jordbruksmiljø i området, og etterspørsel etter tilleggsjord. I kommuneplanens arealdel er området betegnet som LNF3, det vil si landbruks-, natur- og friluftsområde der spredt bygging til bolig-, ervervs- og fritidsformål kan tillates. Fradeling vil derfor være i tråd med kommuneplanens arealdel.

Lovgrunnlaget

§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.

Arealressursene 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

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 skjønns må reknast som ei driftseining.

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

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

Jordbrukssjefens vurdering

Kommunen må ta stilling til om det foreligger samfunnsinteresser som talar for deling, og om deling er forsvarlig i forhold til eiendommens avkastningsevne, jfr. jordlovens § 12 1. ledd. I vurderinga av samfunnsinteresser legges det til grunn at huset kan brukast til boligformål enten det fradeles eller ikke. Søkeren ønsker å beholde huset ved overdragelse av eiendommen til neste generasjon. Å bidra til generasjonsskifte i landbruksnæringa vurdererers som en betydelig samfunnsinteresse, ikke minst i Steigen, der primærnæringene fortsatt er hovednæringar og et viktig grunnlag for sysselsetting og bosetting. En kan imidlertid ikke se at fradeling er eneste måten å ivareta selgers interesser på i forbindelse med generasjonsskifte. Det som hittil har vært vanlig i slike saker, er at selger sikres bolig gjennom tinglysing av livsvarig boret, slik det også ble gjort på dette bruket ved forrige generasjonsskifte. Fradeling vurdererers derfor ikke som nødvendig for å sikre tunge samfunnsinteresser.

Hensynet til brukets avkastningsevne er sentralt i denne saken, etter som det dreier seg om et husdyrbruk i full drift, både med melk og sauehold. Bruket har kvote, areal og driftsbygninger som tilsier at det bør være næringsmessig drivverdig i mange år framover. Brukets bygningsmasse, og ikke minst våningshus, er en sentral del av brukets ressurser. For å sikre selvstendig drift på eiendommen, er det avgjørende at det er bolig tilgjengelig for eieren. Dersom det nyeste huset fradeles vil det ikke være bolig tilgjengelig for eieren, ettersom det er tinglyst boret i det eldste huset. Utifra de samfunns hensyn jordloven skal ivareta, kan en ikke se at det kan gis tillatelse til fradeling av det omsøkte huset, da det vil medføre at det ikke er bolig tilgjengelig for eieren av et drivverdig husdyrbruk.

Det kan bemerkes at søkeren kan dekke sitt behov for bolig ved å tinglyse livsvarig boret i det aktuelle huset for seg og sin ektefelle, før gården overdras til neste generasjon. Det kan gjøres uten behov for samtykke fra jordlovmyndighetene. I en slik situasjon vil det i en periode heller ikke være tilgjengelig bolig for ny eier. Det er likevel en annen situasjon enn å aktivt gi delingssamtykke. Praksis i slike saker har gjennom svært mange år vært at jordlovmyndighetene søker å sikre at det er bolig tilgjengelig for eieren av bruket. En

dispensasjon fra delingsforbudet i denne saken vil være en endring av praksis som vil kunne få betydning også i framtidige saker.

Vedlegg:

Kart M:1:2000

**SØKNAD OM KONSESJON PÅ ERVERV AV FAST EIENDOM
GNR. 115 BNR.2**

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth Pedersen
Arkivsaksnr.: 08/556

Arkiv: G/BNR 115/002

Saksnr.: Utvalg
66/08 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
10.06.2008

Forslag til vedtak:

Hege Hopen gis konsesjon for erverv av ideell ½ part av gnr. 115 bnr. 2 i Steigen. Eiendommen er ikke å anse som en landbrukseiendom i henhold til konsesjonslovens § 9. Jfr. konsesjonsloven av 2003.

Saksutredning:**Parter**

Søker: Hege Hopen, Dalskroken 3A, 0376 Oslo
Eiere: Eli Åsjord, 8285 Leines (1/4)
Leif Haugen, Volleveien 25, 4563 Borhaug (1/4)
Helga Hopen (1/4)
Marit Sandvik, 8470 Bø i Vesterålen (1/8)
Bjørn Sandvik, Åråsveien 48, 2007 Kjeller (1/8)

Eiendommen

Gnr. 115 bnr. 2 ligger i Ånderbakk i Steigen. Ånderbakk ligger i Mørsvikfjorden, sør-øst for Hopen. Stedet er fraflyttet for 40-50 år siden, og har ikke forbindelse verken med vei eller båtanløp. Det er ikke bebyggelse på eiendommen. Det er ikke utarbeidd økonomisk kartverk over området, og det foreligger ikke arealoppgaver over eiendommen. Ut fra eldre opplysninger i landbrukskontorets arkiv, ser det ut til at arealressursene på eiendommen er små. En kjenner ikke til interesse for bruk/drift av verken beiteområder eller skog i Ånderbakk. I kommuneplanens arealdel er området betegna som LNF1, det vil si landbruks-, natur- og friluftsområde der bygging ikke er tillatt.

Søkeren

Eiendommen har vært eid i et sameie innen familien i flere ti-år. Hege Hopen, som nå søker konsesjon, skal overta to ideelle ¼ parter i eiendommen. Hennes farmor er født og oppvokst på eiendommen, og er en av sameierne. Søkeren har ingen konkrete planer for bruk av eiendommen, annet enn å beholde den i familien. Hun er bosatt i Oslo, og opplyser at hun hvert år ferierer i Hopen og i den forbindelse også besøker Ånderbakk.

Lovgrunnlag

for behandling av denne saka finner vi i konsesjonsloven av 2003.

I formålsparagrafen heter det:

”Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gunnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. *framtidige generasjoners behov*
2. *landbruksnæringen*
3. *behovet for utbyggingsgrunn*
4. *hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser*
5. *hensynet til bosettingen.*

I § 2 heter det at ”Med de unntak som følger av loven, kan fast eiendom ikke erverves uten tillatelse av Kongen (konsesjon). Kongens myndighet kan overføres til kommunen.”

§ 9 omhandler særlige forhold som skal vektlegges ved konsesjonsbehandling av landbrukseiendommer:

§9: *Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det til fordel for søker legges vekt på*

1. *om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,*
2. *om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,*
3. *om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning, og*
4. *om erververen anses skikket til å drive eiendommen.*

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes.

Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.

§11(vilkår for konsesjon)

Konsesjon etter loven kan gis på slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Det kan lempes på vilkårene etter søknad.

Jordbrukssjefens vurdering

Eiendommen har ikke ressurgrunnlag til å betegnes som en landbrukseiendom i henhold til konsesjonslovens § 9. Da skal heller ikke prisen på eiendommen vurderes i forbindelse med konsesjonsbehandlinga.

Det er ikke kjent noen interesse i å bruke eiendommene i Ånderbakk til annet enn fritidsbruk. Det vurderes som positivt at antall sameiere i eiendommen begrenses, noe denne overdragelsen bidrar til.

**SØKNAD OM KONSESJON
GNR. 25 BNR. 5**

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth Pedersen
Arkivsaksnr.: 08/638

Arkiv: G/BNR 027/005

Saksnr.: Utvalg
67/08 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
10.06.2008

Forslag til vedtak:

Anita Jensen, født 26.03.63, gis konsesjon for erverv av gnr. 27 bnr. 5 og 9 i Steigen, jfr. konsesjonsloven av 2003. Prisen på kr. 350.000,- godkjennes, jfr. konsesjonslovens § 9. Det settes følgende vilkår for konsesjon, jfr. § 11:

1. Eiendommen må innen 31.12.2010 være tatt i bruk til heilårsbolig, og deretter bebos sammenhengende i en periode på minst fem år.
2. Eiendommens jordbruksareal må leies bort på en langsiktig kontrakt som medfører ei driftsmessig god løsning, dersom ikke søkeren selv skal drive arealet.

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.

Saksutredning:**Parter**

Søker: Anita Jensen, Blomåsen, 5337 Rong

Selger: Overformynderiet i Steigen v/Svein Benoni, 8289 Våg

Eiendommen

Gnr. 27 bnr. 5 og 9 ligger på Sørskot i Steigen. Det er en eiendom der hovedteigen er på ca 120 da. delt av fylkesveien til Nordskot. På eiendommen er det ca. 40 da. fulldyrka jord, som drives som leiejord til et bruk på Saur. I tillegg til hovedteigen, er eiendommen part i et sameie med flere andre eiendommer til betydelige arealer i utmark. Utmarksarealene i sameiet omfatter mye impediment. Bebyggelsen på eiendommen omfatter bolighus fra 1966 på 118 m² i middels/dårlig stand (det er tilknyttet en eldre bolig fra 1929 som ikke lenger er i bruk), et fjøs fra 1916 i dårlig stand og en garasje fra 1967. I følge takst fra 2002 egner fjøset seg best for riving. Bolighuset oppfyller ikke dagens krav til boligstandard, og må utbedres. Innmarka/bebyggelsen på eiendommen er i kommuneplanens arealdel betegna som LNF3, det vil si landbruks-, natur- og friluftsområde der spredt bolig-, erverv- og fritidsbebyggelse kan tillates, mens det meste av utmarks-sameiet er LNF1 (bygging ikke tillatt).

Søkeren

er 45 år, og bosatt på vestlandet. Hun har vært mye på Sørskot på grunn av familiær tilknytning til stedet. Hennes planer er å begynne allerede i sommer å utbedre/tilpasse huset, og gradvis ta det i bruk til boligformål. Hun opplyser at familien seinest i løpet av 2 ½ år vil være fast bosatt på konsesjonseiendommen. Hun har til hensikt å fortsette med å leie bort jorda.

Pris

Representant for selgeren opplyser at eiendommen i en takst fra 2002 er taksert til 650.000,-. På grunn av en del feil/mangler med bolighuset, har en vurdert det som urealistisk å oppnå denne summen. Det ble lagt vekt på at de hadde en kjøper som ønsket å bosette seg på eiendommen. Den har derfor ikke vært avtert til salgs.

Lovgrunnlag

for behandling av denne saka finner vi i konsesjonsloven av 2003.

I formålsparagrafen heter det:

”Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

- 6. framtidige generasjoners behov*
- 7. landbruksnæringen*
- 8. behovet for utbyggingsgrunn*
- 9. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser*
- 10. hensynet til bosettingen.*

I § 2 heter det at *”Med de unntak som følger av loven, kan fast eiendom ikke erverves uten tillatelse av Kongen (konsesjon). Kongens myndighet kan overføres til kommunen.”*

§ 9 omhandler særlige forhold som skal vektlegges ved konsesjonsbehandling av landbrukseiendommer:

§9: Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det til fordel for søker legges vekt på

- 5. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,*
- 6. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,*
- 7. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning, og*
- 8. om erververen anses skikket til å drive eiendommen.*

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes.

Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.

§11(vilkår for konsesjon)

Konsesjon etter loven kan gis på slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Det kan lempes på vilkårene etter søknad.

Jordbrukssjefens vurdering

Eiendommen har begrensa ressurser, men ca 40 da. jordbruksareal, med god arrondering, gjør at den er å anse som en landbrukseiendom i henhold til konsesjonslovens § 9. Det vurderes som svært positivt at søkeren har tenkt å bosette seg på eiendommen. Det framkommer at bolighuset er i dårlig stand, og det er derfor rimelig å sette en lenger tilflyttingsfrist enn ett år. En vurderer det ikke som nødvendig av hensyn til drift av eiendommen at eieren selv bor på eiendommen. Det tilrås derfor at det settes en såkalt upersonlig boplikt. Det innebærer vilkår om at eiendommen skal brukes til heilårsbolig, av hensyn til bosettinga i området, men at det ikke settes krav om at eieren selv skal være bosatt på eiendommen.

Vedlegg:

Ortofoto M 1:5000

Oversiktskart

SØKNAD OM KONSESJON PÅ TIDLIGERE HEILÅRSBOLIG, GNR. 1 BNR. 16

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth Pedersen
Arkivsaksnr.: 08/315

Arkiv: G/BNR 001/016

Saksnr.: Utvalg
68/08 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
10.06.2008

Forslag til vedtak:

Else Kristin Andorsen gis konsesjon for erverv av gnr. 1 bnr. 16 i Steigen til fritidsformål. Eiendommen er ikke en landbrukseiendom, og er derfor ikke underlagt priskontroll i henhold til konsesjonslovens § 9.

Jfr. konsesjonsloven av 2003 og forskrift for Steigen kommune av 23.06.98.

Saksutredning:**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: Else Kristin Andorsen, Strandveien 1, 8226 Straumen

Eier: Eva Brennvik, 8285 Leines, på vegne av i alt 6 eiere.

Eiendommen

er en mindre bolig/hytteeiendom, tomt 2560 m², beliggende i Brennvik i Steigen.

Eiendommen ligger i tilknytning til den øvrige bolig-bebyggelsen i Brennvika, se vedlagt kart. Huset er på 69 m² og er bygd i 1983 (oppført som bolig). Garasje 50 m² er bygd i 1987.

Det er innlagt vann (kommunalt vannverk) og tilkoblet strøm. Det foreligger takst på eiendommen. Av denne farmgår at boligen omfatter stue, kjøkken, to soverom, gang, bad, bod og overbygget balkong. Badet er renoverert etter fuktskader i gulv. Taksten påpeker en del vedlikeholdsbehov. Bruken av eiendommen har vekslet mellom bolig- og fritidsbruk.

Området eiendommen ligger i har flere boligeiendommer, en del småbruk med bosetting og noen fritidshus. Det er et svært attraktivt friluftsområde, med Brennviksanden i umiddelbar nærhet. I kommuneplanens arealdel har området der bebyggelsen ligger betegnelsen LNF3, det vil si landbruks-, natur- og friluftsområde der spredt bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse kan tillates.

Søkeren

er bosatt i Sørfold, og søker konsesjon for å kunne bruke eiendommen til fritidsbolig.

Salgsprosessen

Eiendommen er taksert til en markedsverdi på kr. 380.000,-. Den har vært avertert til salgs to lørdager i april i Avisa Nordland, samt på et nettsted. Eva Brennvik, som representerer selgerne, har i forkant av salget kontaktet kommunen for å få informasjon om regelverket rundt salg av tidlige heilårsboliger, og lagt opp salgsprosessen med tanke på å overholde regelverket. Det var flere interessenter til eiendommen, og flere som var på visning. Undervis

ble interessentene orientert om en budfrist som ble satt til 1. mai. Salget skulle avgjøres denne datoen, da alle selgerne var salmlet. Selgerne opplyser at det kom inn bud fra tre interessenter innen 1. mai, der alle skulle bruke eiendommen til fritidsbolig. Høyeste bud ble antatt, og avtale inngått med Else Kristin Andorsen. Avtalt pris er kr. 505.000,-.

2. mai mottok selgerne bud fra Solfrid-June Tennstrand. Budet var sendt i posten, med kopi til kommunen (kopi mottatt 2. mai). Dette budet var på kr. 380.000,- og det går fram av budet at Tennstrand hadde til hensikt å bruke eiendommen til heilårsbolig.

Lovgrunnlag

For behandling av denne saka finner vi i konsesjonsloven av 2003, samt forskrift for Steigen kommune.

I konsesjonslovens § 2 heter det at *"Med de unntak som følger av loven, kan fast eiendom ikke erverves uten tillatelse av Kongen (konsesjon). Kongens myndighet kan overføres til kommunen."* I lovens §§ 4 og 5 nevnes flere mulige hjemler for at konkrete erverv er unntatt fra konsesjonsplikten. § 4.4. slår fast at *"Konsesjon er ikke nødvendig ved erverv avbebygde eiendom, ikke over 100 dekar, der ikke mer enn 20 dekar er fulldyrket."*

Landbruksdepartementet har 23.06.98 fastsatt følgende forskrift for Steigen:

"Konsesjonsfriheten for bebygde eiendom i Steigen kommune som er eller har vært i bruk som heilårsbolig settes ut av kraft." Hjemmel for innføring av slik forskrift finner vi i

konsesjonslovens § 7 første ledd nr. 1. Forskriften er innført på initiativ fra kommunestyret i Steigen. Formålet med innføring av konsesjonsplikt på tidligere heilårsboliger var å bidra til at boligmassen ved salg ut av nær familie gjøres tilgjengelig for folk som ønsker å bo fast i husene. Ved vurdering av konsesjon til fritidsformål skal det legges vekt på boligstandard, skolestruktur, arbeidsmarked, infrastruktur, kommuneplan og beliggenhet i kommunen.

Videre om området har andre tilsvarende bygninger som det er liten interesse for å erverve som heilårsbolig og at salg av eiendommen som heilårsbolig etter gjentatte forsøk er mislykket.

Konsesjonslovens § 9 gjelder særlige forhold som skal vektlegges for landbrukseiendommer.

Prisvurdering er i loven av 2003 flyttet til denne paragrafen. Følgelig skal konsesjonsmyndigheten kun drive priskontroll for eiendommer som anses som landbrukseiendommer.

Jordbrukssjefens vurdering

- Eiendommen er bygd som bolig, og selv om den er forholdsvis liten, må den sies å være egnet til heilårsbolig. Beliggenhet og adkomstforhold gjør også at den er egnet til boligformål.
- Eiendommen har vært avertert til salg på det åpne markedet. Selgerne har orientert seg i forhold til gjeldende regelverk, og lagt opp en salgsprosess med tanke på å følge opp regelverket.
- Det er svært beklagelig at eneste bud fra en heilårsbolig-interessent kom inn etter at budfristen var over og avtale inngått. Admindsitrasjonen kan imidlertid ikke se at selger kan lastes for dette, da det på visning var opplyst om frist og at salget skulle avgjøres denne dato. Alle interessenter hadde lik mulighet til å komme med bud innen denne fristen. På denne bakgrunn tilrås det at det gis konsesjon til fritidsformål.

Vedlegg:

Ortofoto

SØKNAD OM FRITAK FRA BO- OG DRIVEPLIKT GNR 113 BNR 12

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth Pedersen
 Arkivsaksnr.: 07/1280

Arkiv: G/BNR 113/012

Saksnr.: Utvalg
 69/08 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
 10.06.2008

Forslag til vedtak:

Heidi Andresen og Jack Ørling Andresen gis fritak fra boplikt på gnr. 113 bnr. 12 i Steigen for sin eierteid. Det gis ikke fritak fra driveplikt. Driveplikt på dyrka jord må oppfylles gjennom langsiktig leiekontrakt til beiting, dersom det er interesse for slik leie i området. Skogen skal drives i samråd med skogetaten.

Parter og andre med rettslig klageinteresse har anledning til å klage på vedtaket innen tre uker. Det vises til vedlagte orientering om klageadgang.

Saksutredning:

Det søkes om fritak fra bo- og driveplikt for søkeres eiertid på gnr. 113 bnr. 12 i Steigen. Det søkes ikke fritak for drivplikt på skogen.

Parter i saken er de to søkerne:

Søkere: Heidi Andresen, 8286 Nordfold
 Jack Ørling Andresen, Finstadvollen 34, 1475 Finstadjordet
 Medeier: Torunn Hjertø, 8286 Nordfold

Eiendommen

Gnr. 113 bnr. 12 Nygård ligger i østre ende av Hopvatnet i Steigen. Området ble fraflyttet på 70-tallet (fracflyttingsbidrag). Det er adkomst fra E6 – Tømmerneset via skogsbilvei fra Rota (Hamarøy), og med båt fra Steigen til Hopen og derfra vei langsmed Hopvatnet. Eiendommen har et totalareal på ca. 2455 da. Det har ikke vært ordinær jordbruksdrift på eiendommen etter fraflyttinga, men innmark og utmark er brukt til beiteområde for sau av Sagfjorden beitelag. Eiendommen har betydelige skogressurser, ca. 855 da. produktiv skog. Skogen drives, i samarbeid med skogetaten.

Det er på 90-tallet fradelt tre hyttetomter i tilknytning til innmarka på eiendommen.

I kommuneplanens arealdel er området med bebyggelsen i bygda betegna som LNF4, landbruks-, natur- og friluftsområde åpnet for fritidsbebyggelse. Innmarka nærmest elva samt det meste av utmarka er LNF1, altså ikke åpna for spredt bygging. Skogområdene som ligger ovenfor bebyggelsen er verna (naturreservat) etter verneplan for rik lauvskog.

Søkerne

Eiendommen har vært eid i sameie mellom tre søsken fra 1972 til 2001, og deretter av to av søsknene. Den ene søstra har overdratt sin ½-part til sine to barn, som nå eier ¼ hver, i sameie med sin tante. Det er disse to nye eierne som nå søker fritak fra bo- og driveplikt.

Lovgrunnlag

Eiendommen har ressursgrunnlag til å være odlingsjord, og har vært eid av samme familie i mer enn 20 år. Saka behandles derfor etter odelslovens bestemmelser om bo- og driveplikt.

§ 27. *Den som tek over eidegom ved odelsløyising, har plikt til å busette seg på eidegomen innan 1 år og bu der og drive den i 10 år.*

Den som elles tek over eidegom som han har odelsrett til har plikt til å busette seg på eidegomen innan 1 år og bu på og drive den i 5 år.

Buplikta etter fyrste og andre stykket vert oppfylt ved at eigaren tar eidegomen i bruk som sin reelle bustad. Ein eidegom er tatt i bruk som reell bustad dersom eigaren er registrert busett på eidegomen etter reglar fastsett i eller i medhald av lov 16. januar 1970 nr. 1 om folkeregistrering.

Ein eigar som over tid overnattar på eidegomen minst 50 prosent av nettene, men som ikkje oppfyller vilkåret om registrering i folkeregisteret, jf. tredje ledd, avdi hustanden til eigaren er busett ein annan stad, må gi kommunen melding om korleis busettingstilhøvet vil bli ordna. Meldinga må vera skriftleg og sendast innan eitt år. Departementet avgjer om buplikta kan oppfyllest på den måten eigaren har gjort greie for.

Driveplikta etter andre stykket kan oppfyllest ved at jordbruksarealet vert leigd bort som tilleggsjord til annan landbrukseidegom i minst 10 år. Det er ein føresetnad for at driveplikta er oppfylt ved bortleige at leigeavtala er skriftleg, og at ho fører til driftsmessig gode løyisingar. Avtaler som fører til driftsmessig uheldige løyisingar kan følgjast opp som brot på driveplikta, jf. § 29.

Skriftleg leigeavtale etter femte stykket kan gjerast ved bruk av eit elektronisk medium dersom partane er samde om det.

§ 27a. *Departementet kan etter søknad gi fritak frå bu- og driveplikta etter § 27 anten heilt ut eller for ei viss tid.*

Ved avgjerd av søknad om fritak frå buplikta skal det leggjast særleg vekt på ønsket om å styrkje eller oppretthalde busettinga i området der eidegomen ligg, på kor nær tilknytning søkjaren har til eidegomen og på søkjaren sin livssituasjon. Vidare skal det mellom anna takast omsyn til bruksstorleiken, avkastningsevna og hustilhøva på eidegomen.

Ved avgjerd av søknad om fritak frå driveplikta skal det òg takast omsyn til om det i området der eidegomen ligg er bruk for jordbruksarealet som tilleggsareal. Det må òg takast omsyn til kor viktig det er å halde det aktuelle jordbruksarealet i hevd.

Når det i samband med odelsløyising eller offentleg skifte blir søkt om unntak frå kravet om bu- og driveplikt, skal retten utsetje den endelege avgjerda i saka til unntaksspørsmålet er avgjort.

Jordbrukssjefens vurdering

Det bør innvilges fritak fra boplikt, ettersom området er fraflytta. Det er ikke noe målsetting for Steigen kommune å gjenopprette bosetting i området. Beiteressursene er viktige for saueneringa i området. Av hensyn til kulturlandskapet er det også viktig at beiting opprettholdes. Det er satt vilkår om utleie av beiteområder i andre saker om fritak fra driveplikt i området, og det bør gjøres også i denne saken.

Det vurderes som lite hensiktsmessig at sameiet på eiendommen videreføres også i neste generasjon. Sameie er erfaringsmessig ei lite egne eierform for landbrukseiendommer. I retningslinjer fra Landbruks- og matdepartementet (rundskriv M-2/2004) heter det at "fritak kan ikke nektes bare ut fra det forhold at det opprettes sameie i eiendommen". En kan ikke se at det er andre argumenter som taler imot fritak i denne saken, og det innstilles derfor på fritak fra boplikt, selv om sameiet videreføres/utvides.

Vedlegg:

Ortofoto

ETABLERINGSFOND LANDBRUK 2008

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth Pedersen

Arkiv: V12

Arkivsaksnr.: 08/618

Saksnr.: Utvalg
70/08 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
10.06.2008

Forslag til vedtak:

**Plan- og ressursutvalget bevilger følgende tilskudd til etablering i landbruket i 2007:
Marita og Andreas Helskog tildeles kr. 55.000,-**

Hege Albriksen tildeles kr. 25.000,-

For vilkår for tildeling vises det til regelverket for etableringsfondet. Utmåling av størrelsen på tilskuddene er basert på praksis fra tidligere år, tilgang på midler samt omfanget av den enkeltes etablering og drift.

Det gjøres særlig oppmerksom på at gården må drives i minst fem år med det driftsomfang som er opplyst i søknaden.

Jfr. regelverk for etableringsfond i landbruket, vedtatt av Steigen kommunestyre 24.10.01.

Saksutredning:

Steigen kommune har et kommunalt etableringsfond for landbruket. Regelverket for fondet følger som et vedlegg til saka. I budsjettåret 2008 er det avsatt kr. 80.000,- til dette formålet. Tildeling fra fondet gjøres en gang pr. år, med søknadsfrist 20. mai. Potensielle søkere er tilkrevet og orientert om muligheten for å søke om tilskudd. Søknadsfristen er dessuten kunngjort på kommunens hjemmeside, og med annonse i Lokalavisa Nord-salten. Det er kommet inn to søknader. Nedenfor er gitt en kort beskrivelse av søkerne og deres etablering, basert på søknadene og kjennskap til gårdene.

Marita og Andreas Helskog

Søkerne er i ferd med å overta melkeproduksjonsbruk i Dyping. Bruket er i full drift, med nærmere 120.000 l melkekvote. Familien har flyttet til eiendommen. I tillegg til overtakelse av eiendom og driftsapparat, planlegger de investeringer i form av ombygging av silo til ungdyr, og ombygginger i fjøs/melkerom for smittesluse og kalverom. Søkerne tar sikte på å minst en av dem skal ha gården som eneste næringsvei.

Søkerne oppfyller kravene i regelverket, med unntak av at de foreløpig ikke har overtatt hjemmelen på eiendommen. Det vil de komme til å gjøre i nærmeste framtid. Det anbefales at søknaden likevel innvilges, men med vilkår om at tilskuddet ikke kan utbetales før hjemmelen er overdratt til de nye eierne.

Hege Albriksen

Hege Albriksen og Odd rikard Bredal overtok gnr. 10 bnr. 2 på Hustoft i 2003. Gården er i en oppbyggingsfase, der planen er å komme opp i minst en arbeidsplass med kjøttproduksjon (kjøttfe og sau), gårdsopplevelser og grønn omsorg. De tar sikte på å bygge opp ei besetning med 50 sau og 6 ammekyr, og dessuten hester og flere dyr i forhold til å tilby gårdsopplevelser. De skal også produsere potet, i samarbeid med nabobruk, og det planlegges skogsdrift (salg av ved). Planlagte investeringer for å komme i gang er rundbuehaller slik at dyrene har nødvendig skjul for vær og vind, forhekker, traktor med henger og diverse utstyr, samt innkjøp av besetning (sau og kjøttfe).

Søkerne oppfyller kravene i regelverket for etableringsfond, med unntak av at det er mer enn tre år siden de overtok eiendommen. De overtok en eiendom som ikke var i drift, og det har tatt noen år å utvikle planer og komme i gang med etableringa. Det har tidligere vært dispensert fra dette punktet i regelverket, og det anbefales at det gjøres også i dette tilfellet.

Regelverket

for etableringsfondet regulerer bruken av midlene. Det kan søkes tilskudd til nødvendige investeringer i tilknytning til etableringa, både kjøp av eiendom, løsøre, besetning, samt påkostninger som ikke støttes over andre offentlige tilskuddsordninger. Det settes krav om at søkeren oppfyller kriteriene for å søke produksjonstillegg, at driftsomfanget er såpass stort at det er utsikter til minst ett årsverk de nærmeste fem årene, at søkeren må ha overtatt hjemmelen på bruket i løpet av de siste tre årene, samt at søkeren må være tilflyttet bruket. Regelverket regulerer ikke størrelsen på tilskuddet. § 8 i regelverket gir plan- og ressursutvalget hjemmel for å dispensere fra regelverket dersom søknaden er i tråd med intensjonene med etableringsfondet.

Tidligere tildelinger

Tabellen viser hvilke etableringer som tidligere er støttet over etableringsfondet:

Årstall	Søkere	Innvilga tilskudd
2007	Niels Barsch	50.000,- kr
	Christel Brunnes	10.000,- kr
2006	Marita Olsen	22.000,- kr
	Gaute Susæg Stafsnes	22.000,- kr
	Vivian Disen	22.000,- kr
	Filip Bakke	14.000,- kr
2005	Roger og Vivian Edvardsen	50.000,- kr.
	Vegard Westvik Pedersen	50.000,- kr.
2004	Stian Kristensen	50.000,- kr.
	Fred Rune Kristiansen	30.000,- kr.
2003	Jon Eric Pettersen	40.000,- kr.
	Ole Magne Berg	30.000,- kr.
2002	Øystein Mathisen	50.000,- kr.
	Ann Kristin Kildahl Olsen & Geir Olsen	30.000,- kr.
	Kari & Inge Lynum	30.000,- kr.
2001	Kerstin & Rolf Arne Sørensen	50.000,- kr.

Dessuten er det i 2003 brukt kr. 29.000 til kjøp av melkekvoter. Fondet har også blitt supplert med påfylling fra tiltaksfondet, slik at oppstillinga ovenfor ikke nødvendigvis er i samsvar med budsjettposten vedkommende år.

Vedlegg:

Regelverk for etableringsfondet

**SØKNAD OM KONSESJON FOR ERVERV AV FAST EIENDOM, GNR. 64, BNR. 5
ODDBJØRN PUNSVIK, KVALØYSLETTA**

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth Pedersen
Arkivsaksnr.: 08/667

Arkiv: G/BNR 064/005

Saksnr.: Utvalg
71/08 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
10.06.2008

Forslag til vedtak:

Oddbjørn Punsvik gis konsesjon for erverv av gnr. 64 bnr. 5 i Steigen. Prisen for eiendommen er kr. 360.000,-. Det settes følgende vilkår for konsesjon:

Jordbruksarealet på eiendommen må leies bort på langsiktig kontrakt.

Jfr. konsesjonsloven av 2003, § 1, 9 og 11.

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.

Saksutredning:

Parter

Søker: Oddbjørn Punsvik, Larsengveien 20, 9100 Kvaløysletta

Eier: Bente Enoksen Johansen, Nausthågen, 8276 Ulvsvåg, på vegne av sameiet.

Eiendommen

ligger på Røtnes på Engeløya, ca. 11 km fra Laskestad. Eiendommen består av en hovedteig på ca. 210 da. som omfatter innmark, bebyggelse og beite/skog/utmark, samt en utmarksteig på ca. 160 da. som strekker seg over fylkesveien og opp mot fjellfoten under Sæterstinden. Det er ca. 30 da. dyrka jord på eiendommen. Denne har i en lengre periode vært drevet som leiejord. Det foreligger ikke langsiktig leieavtale på arealet. Det er ikke plantet gran på eiendommen. Arealene nord for fylkesveien består av mye myrområder. I utmarksteigen på sørsida av fylkesveien er det en del lauvskog, det samme gjelder nordlige del av hovedteigen. Bebyggelsen på eiendommen omfatter bolighus fra 1900, 50 m² i 2 etg, fjøs fra 1910 og et annet uthus av samme alder. Huset har innlagt strøm og vann, bad, det er skiftet vinduer og generelt vedlikeholdt. Om fjøset går det fram av takst at det er i til dels dårlig forfatning, men kan restaureres og brukes til lager. Det er ca. 5 år siden huset var i bruk til boligformål. Området eiendommen ligger i har flere større og mindre landbrukseiendommer, de fleste er bebodd. Det er også en del bolighus på fradelt tomt. Noen av eiendommene brukes til feriehus. Det har de senere årene vært en viss etterspørsel etter eiendommer til boligformål i dette området, og flere familier har bosatt seg på Røtnes. I kommuneplanens arealdel er området der hovedteigen ligger gitt betegnelsen LNF3, det vil si landbruks-, natur- og friluftsområde der spredt bygging til bolig-, ervervs- og fritidsformål kan tillates.

Søkeren

Er bosatt i Tromsø, men har tidligere bodd i Steigen og ønsker å ha et feriehus her. Hans planer for bruk av eiendommen er å vedlikeholde bygningsmassen og bruke dette som ferieeiendom. Fulldyrka jord ønsker han enten å selge eller å leie ut.

Salgsprosessen

Eiendommen eies i dag av et sameie mellom tre søstre. De har fått takst på eiendommen (2007) og avertert den til salgs i Avisa Nordland og Lokalavisa Nord-Salten i februar og mars. Det har vært flere interessenter som har vært og sett på eiendommen, noen har også kontakta kommunen i forhold til regelverk om bo- og driveplikt. En av interessentene vurderte å ha

eiendommen til boligformål. Ingen andre enn søkeren har lagt inn bud. Taksten på eiendommen er på 381.000,-. Den selges nå for kr. 360.000,-

Lovgrunnlag

for behandling av denne saka finner vi i konsesjonsloven av 2003.

I formålsparagrafen heter det:

”Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

- 11. framtidige generasjoners behov*
- 12. landbruksnæringen*
- 13. behovet for utbyggingsgrunn*
- 14. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser*
- 15. hensynet til bosettingen.*

I § 2 heter det at *”Med de unntak som følger av loven, kan fast eiendom ikke erverves uten tillatelse av Kongen (konsesjon). Kongens myndighet kan overføres til kommunen.”*

§ 9 omhandler særlige forhold som skal vektlegges ved konsesjonsbehandling av landbrukseiendommer:

§9: Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det til fordel for søker legges vekt på

- 9. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,*
- 10. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,*
- 11. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning, og*
- 12. om erververen anses skikket til å drive eiendommen.*

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes.

Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.

§11(vilkår for konsesjon)

Konsesjon etter loven kan gis på slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Det kan lempes på vilkårene etter søknad.

Vurdering:

Utifra eiendommens samla ressurser i areal og bygningsmasse, vurderes den å være en landbrukseiendom, slik at konsesjonslovens § 9 kommer til anvendelse. Prisen på eiendommen vurderes som forsvarlig. Det vises da til takst, og til at kjøpet omfatter et brukbart hus. Søkerens formål med kjøpet vil ikke bidra til bosetting i området. Det legges vekt på at eiendommen har vært avertert til salg, og at det ikke er kommet inn andre bud. Utifra utviklinga i området de seinere årene, kan det tenkes at det over tid vil være interesse for eiendommen til boligformål, og kommunen må da vurdere hvor lenge det er rimelig å kreve at salgsprosessen skal pågå. I denne vurderinga må det også tas med at bygningsmassen forringes av å stå ubrukt over tid.

I forhold til om ervervet gir ei driftsmessig god løsning, legges det til grunn at jordbruksarealet vil bli brukt som tilleggsjord. Utifra ei næringsmessig vurdering synes dette å være samfunnsnyttig. Det er etterspørsel etter tilleggsjord i området.

Det tilrås at det gis konsesjon uten vilkår om bosetting. Det bør settes vilkår om drift av jordbruksarealet.

Vedlegg:

Kart i målestokk 1: 10.000

Utskrift:

Oddbjørn Punsvik

Bente Enoksen Johansen

CODFARMERS ASA - SØKNAD PRODUKSJON AV TORSK KORGNESET -NY UTTALELSE FRA STEIGEN KOMMUNE

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg
Arkivsaksnr.: 07/926

Arkiv: U43

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
77/07	Plan- og ressursutvalget i Steigen	02.10.2007
72/08	Plan- og ressursutvalget i Steigen	10.06.2008

Forslag til vedtak:

Steigen kommune vil ut fra en helhetsvurdering av næringsmessige forhold og miljøhensyn anbefale at Codfarmers ASA ikke gis tillatelse til etablering av torskeoppdrett på lokaliteten Korgneset i Nordfoldfjorden.

Begrunnelse:

- **Fare for smittespredning til eksisterende akvakulturvirksomhet.**
- **Flere aktører i samme fjordsystem gjør det vanskeligere å bekjempe fiskelus og sykdom, jfr erfaringer fra vestlandet og andre land.**
- **Steigen kommune legger stor vekt på at Mainstream Norway får utviklingsmuligheter med det klare formål å oppnå tilstrekkelig produksjonsvolum til at lakseslakteri på Storskjæret i Steigen kan realiseres.**

Saksutredning:

Plan- og ressursutvalget i Steigen fattet den 02.10.2007 følgende vedtak:

1. *I henhold til Plan og bygningslovens § 7 gis det dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fortøyninger som strekker seg utenfor området AFF 11 i kommuneplanens arealdel i henhold til søknad fra Codfarmers ASA om etablering av torskeoppdrett ved Korgneset i Nordfolda. Kravet om "særlige grunner" for å gi dispensasjon anses oppfylt fordi det er foretatt en konkret vurdering av ulempene for fiskeri i området og fordi søknaden ellers er i tråd med intensjonen i kommuneplanens arealdel om å etablere fiskeoppdrett på lokaliteten.*
2. *Steigen kommune ber Fiskeridirektoratet og Mattilsynet som rette faginstanser om å vurdere om torskeoppdrett på Korgneset gir uakseptabel høy smittefare eller andre ulemper i forhold til eksisterende akvakultur før konsesjon etter oppdrettsloven gis.*

Etter at vedtaket i Plan- og ressursutvalget ble oversendt Fiskeridirektoratet den 15.10.07 var egentlig saken ferdigbehandlet i Steigen kommune. I løpet av vinteren kom det imidlertid fram at søknaden ikke var kunngjort i henhold til forskriften. Fiskeridirektoratet ga derfor den 09.04.08 Codfarmers beskjed om å utlyse søknaden på nytt i lokalavisa Nord-Salten.

Det kom i denne høringsperioden to brev angående denne søknaden fra Mainstream Norway som begge ligger vedlagt. Mainstream Norway ber der Steigen kommune å avslå Codfarmers omsøkte etableringer i Nordfoldfjorden, herunder Korgneset.

Både fordi det må sies å ha kommet nye opplysninger i saken gjennom brevene fra Mainstream, og fordi det er et nytt Plan- og ressursutvalg etter kommunevalget høsten 2007 i

forhold til de som behandlet saken den 02.10, finner en det riktig å fremme forslag til ny uttalelse i forhold til Oppdretsloven, dvs nytt punkt 2 i vedtaket. Det understrekes at Plan- og ressursutvalgets vedtak om å gi dispensasjon til fortøyningene for lokaliteten Korgneset gitt den 02.10.07 (punkt 1) er et gyldig vedtak som ikke tas opp til ny behandling.

Steigen kommune hadde den 27.5 et møte med Codfarmers der de orienterte administrasjonen, ordfører og leder i Plan- og ressursutvalget om sine søknader og om sin utviklingsstrategi. De understreket på møtet at de ønsket å etablere seg på de omsøkte lokalitetene, at søknadene var i tråd med kommunens kystsoneplan og at etableringen burde være uproblematisk for Mainstream. Codfarmers ble orientert om muligheten for å utdype sine synspunkter gjennom et brev som ble lagt fram for Plan- og ressursutvalget. Brevet ligger vedlagt.

Bakgrunn:

Det vises til saksframlegg fra forrige behandling av saken (vedlagt).

Innvendingene fra Mainstream i forhold til økt sykdomsfare og smittepress reiser svært viktige spørsmål både for oppdrettsnæringen og Steigen kommune. Alle har en interesse av at oppdrett skjer slik at det oppstår minst mulig sykdom. Når det gjelder den faglige vurderingen av hva som er akseptabel avstand mellom lokaliteter, hva som er optimalt når det gjelder biomasse i et fjordsystem og om flere ulike aktører øker smittepresset i en fjord, er dette spørsmål som i utgangspunktet ikke skal behandles av kommunen. Steigen kommune skal behandle oppdrettssøknaden etter Plan- og bygningsloven og i forhold til vedtatt arealplan(kystsoneplan). Kystverket skal behandle søknader etter havne- og farvannsloven. Fylkesmannen skal behandle søknader etter forurensingsloven. Mattilsynet skal behandle søknader etter forskrifter om fiske sykdom. Fiskeridirektoratet skal behandle søknader etter oppdretsloven hvis andre tillatelser er gitt.

Steigen kommune skal imidlertid også avgi en uttalelse til Fiskeridirektoratets behandling av søknaden. Mainstream Norway viser i sitt brev av den 22.08 til ”Merknader til forskrift om tillatelse til akvakultur av andre arter enn laks, ørret og regnbueørret”, som fastslår at ”*Søkers mulige behov for areal må vurderes opp mot annen mulig akvakultur i området. Søknaden kan således avslås med begrunnelse i at andre arter eller driftskonsept skal prioriteres foran det omsøkte...*”

Videre i denne merknaden fastslås det at ”*det er vanligvis grunn til å tillegge kommunens uttalelse stor vekt ved vurderingen av søknaden med henblikk på brukerkonflikter.*”

Disse merknadene viser, slik Steigen kommune ser det, at kommunen bør ta stilling og gi råd til fiskeridirektoratet om hva som lokalt vurderes å gi best samfunnsutvikling i saker med brukskonflikt. I en slik uttalelse er det naturlig at kommunen også tilkjenner sitt syn på innspillet fra Mainstream om bl.a. sykdomsfaren ved etablering av torskeoppdrett.

Vurdering:

Codfarmers søkte opprinnelig på 4 lokaliteter i Steigen. Søknaden på lokaliteten Saur i Leinesfjord ble avslått i møte den 02.10.07 fordi den ikke var i tråd med kommuneplanens arealdel og søknaden på lokaliteten Moldforland ble trukket tilbake av Codfarmers fordi den ble ansett som for kontroversiell. De to siste søknadene (Korgneset og Ånderbakk) vil altså etter Mainstream sin mening utgjøre en risiko for sykdomssmitte i fjordssystemet, med de ulemper det vil bety for Mainstream sine lokaliteter i området.

Det er ingen tvil om at Mainstream har et poeng i forhold til sine bekymringer om økt sykdomsfare ved at flere aktører etablerer seg i det samme fjordsystemet. I mange fjorder på Vestlandet sliter oppdrettsnæringen med store sykdomsproblemer. Det er også på det rene at avstanden fra den omsøkte lokaliteten Korgneset er så kort at den kan skape problemer for Mainstream sin lokalitet ved Hjartøya ved et eventuelt sykdomsutbrudd. Selv om Mattilsynet konkret skal vurdere dette, bør det fra kommunens side legges til grunn et "føre var" prinsipp ut fra de problemer for kort avstand mellom anlegg med ulike oppdrettselskaper har skapt andre steder i landet.

Næring

Steigen kommune bør i denne saken konkret vurdere det næringsmessige aspektet av saken. Vi legger til grunn at en etablering på lokaliteten Korgneset vil bli driftet fra Codfarmers sin base i Tårnvika. Dette vil gi begrenset med arbeidsplasser i Steigen, men vil for regionen være et pluss. En mulig arealavgift på oppdrettsanlegg kan også gi kommunen økte inntekter fra lokaliteten. Dette må imidlertid holdes opp mot de ulempene etableringen kan medføre for Mainstream sin virksomhet. Steigen kommune har en sterk interesse i at Mainstream kommer opp i et produksjonsvolum på laks/ørret som gjør at det er grunnlag for å etablere nytt lakseslakteri på Storskjæret i Bogøy i Steigen. Det er her lagt ned betydelige grunnlagsinvesteringer på flere titalls millioner kr, og Steigen kommune har i mange år jobbet aktivt for at Mainstream skal etablere et nytt slakteri her, den dagen de har slaktevolum stort nok til at det kan realiseres.

Miljø

Erfaringen fra andre steder viser at flere aktører i samme fjordssystem gir økte problemer med smitte av fiskelus fra tam til vill fisk og til hverandres anlegg. Problemet med fiskelus har så langt vært forholdsvis lite i Nordfoldfjorden og inntrykket er at påslag på vill fisk (sjøørret) har minket de siste årene. Ett oppdrettsselskap kan lettere ha kontroll med lus/synkronisere avlusing i sine anlegg og er sånn sett å foretrekke, selv om økt lakseproduksjon også kan føre til økt lusepåslag hos vill fisk.

Det er nylig kjent at Fiskeridirektoratet vurderer å la Vestfjorden bli en sone fri for oppdrett av torsk. Dette for å være føre var i forhold til mulige problemer i forhold til vill torsk. Det gyter torsk flere steder i Nordfoldfjorden, nærmest i Stavfjorden og Brattfjorden. Det er forsket lite på oppdrettstorsk sin innvirkning på vill torsk, men erfaringen fra lakseoppdrett tilsier en varsom tilnærming til torskeoppdrett i Vestfjorden med de store forekomstene av kysttorsk og skrei som gyter her.

Konklusjon

Selv om Codfarmers søknad er i tråd med kommunens kystsoneplan og normalt burde ønskes velkommen på alle ledige lokaliteter, bør Plan- og ressursutvalget endre sin uttalelse fra 02.10.07. Dette fordi erfaringen fra sykdomsutbrudd andre steder tilsier at det er samfunnsmessig mest lønnsomt at utviklingen av havbruksnæringen i Nordfoldfjorden skjer gjennom et selskap, så lenge nye lokaliteter fører til brukskonflikt med eksisterende virksomhet slik som i dette tilfellet.

En situasjon der eksisterende oppdrettsvirksomhet blir skadelidende ved sykdomsutbrudd i anlegg de ikke selv har kontroll på anses svært uheldig. En helhetsvurdering av miljømessige og næringsmessige forhold tilsier også at Codfarmers ikke bør få tillatelse til torskeoppdrett på lokaliteten Korgneset i Nordfoldfjorden.

Vedlegg:

Utdrag av søknad fra Codfarmers

Utfyllende opplysninger fra Codfarmers av 30.04.08

Melding om vedtak Plan- og Ressursutvalget den 02.10.07

Brev fra Mainstream den 22.04.08

Brev fra Mainstream den 28.04.08

SØKNAD CODFARMERS TORSKEOPPDRETT - ÅNDERBAKKEN

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg
 Arkivsaksnr.: 07/1312

Arkiv: U43 &18

Saksnr.: Utvalg
 73/08 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
 10.06.2008

Forslag til vedtak:

1. I henhold til Plan og bygningslovens § 7 gis det dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fortøyninger som strekker seg utenfor området A30 i kommuneplanens arealdel i henhold til søknad fra Codfarmers ASA om etablering av torskeoppdrett ved Ånderbakk i Nordfolda. Kravet om "særlige grunner" for å gi dispensasjon anses oppfylt fordi det er foretatt en konkret vurdering av ulempene for fiskeri i området og fordi søknaden ellers er i tråd med intensjonen i kommuneplanens arealdel om å etablere fiskeoppdrett på lokaliteten.
2. Uttalelse til behandling etter Oppdretsloven:
 Steigen kommune vil ut fra en helhetsvurdering av næringsmessige forhold og miljøhensyn gå i mot at Codfarmers ASA gis tillatelse etter Lov om fiskeoppdrett til etablering av torskeoppdrett på lokaliteten Ånderbakken i Mørsvikfjorden.

Begrunnelse:

- **Fare for smittespredning til eksisterende akvakulturvirkosomhet.**
- **Flere aktører i samme fjordsystem gjør det vanskeligere å bekjempe fiskelus og sykdom, jfr erfaringer fra vestlandet og andre land.**
- **Steigen kommune legger stor vekt på at Mainstream Norway får utviklingsmuligheter med det klare formål å oppnå tilstrekkelig produksjonsvolum til at lakseslakteri på Storskjæret i Steigen kan realiseres.**
- **Mainstream Norway sin søknad om lakseoppdrett på lokaliteten "Hamran" på andre siden av Mørsvikfjorden må prioriteres foran søknaden fra Codfarmers.**

Saksutredning:

Codfarmers asa søkte den 16.08.2007 om ny lokalitet for torskeoppdrett på 3120 tonn på Ånderbakken i Mørsvikfjorden
 Søknaden ligger innenfor et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til akvakultur. Deler av fortøyningene til akvakulturanleggene vil imidlertid strekke seg utenfor områdene avsatt til akvakultur. I henhold til Plan- og bygningsloven kreves det derfor en dispensasjon fra kommuneplanens arealdel når det gjelder disse fortøyningene. På bakgrunn av dette sendte Steigen kommune søknaden ut på en begrenset høringsrunde i brev av 23.08 2007.

Kystverket og Tromsø museum hadde ingen merknader til søknaden om dispensasjon for fortøyningene. Mainstream Norway anbefalte at konsesjon ikke ble gitt på grunn av økt sykdomsfare, men hadde ingen merknader til fortøyningene.

Steigen Fiskarlag gikk opprinnelig i mot søknaden fordi fortøyningen kom i konflikt med fiskeriaktivitet. Denne holdningen ble støttet av Nordland Fylkes fiskarlag som også gikk imot søknaden fordi de mente fortøyningen gikk ut i et rekestrålefelt.

Etter samtale med Steigen fiskarlag sendte Codfarmers deretter den 22.11.07 inn en revidert søknad der fortøyningene var endret i tråd med ønsket fra Steigen fiskarlag (de strekker seg fortsatt utenfor akvakulturområdet). Steigen fiskarlag uttalte følgende til denne reviderte søknaden i brev datert 21.11.07:

Sak 2: Ånderbakken, lokalitet torskeoppdrett – Codfarmers AS. Revidert søknad.

Enstemmig vedtak:

"Steigen Fiskarlag anbefaler oppdrett av torsk på omsøkte lokalitet ved Ånderbakken på følgende betingelser:

- 1) Anlegget med fortøyninger må plasseres nøyaktig i henhold til revidert søknad.*
- 2) Fire av ankrene som ligger lengst fra land merkes etter anvisning fra Steigen Fiskarlag."*

På grunn av uklarhet om behandlingsmåte og stor arbeidsmengde har ikke den reviderte søknaden fra Codfarmers blitt fulgt opp fra Steigen kommune før nå. Nylig ble det imidlertid klart at Fiskeridirektoratet godtar at søknader om fiskeoppdrett kan kunngjøres og legges ut til offentlig ettersyn etter oppdrettsloven parallelt med at kommunen behandler eventuelle dispensasjoner fra Plan- og bygningsloven. Søknaden er derfor også kunngjort og lagt ut til offentlig ettersyn fra 25/4-08, både på rådhuset og på kommunens hjemmeside.

Da søknaden ble endret ble søknad sendt ut på ny begrenset høring til berørte parter. Det ble i oversendelsen også gjort oppmerksom på at Mainstream Norway har søkt på en lokalitet på andre siden av fjorden, i hovedsak i Sørfold kommune.

I denne høringsrunden kom det følgende innspill utover det fra Steigen Fiskarlag sitert over: To brev angående denne søknaden fra Mainstream Norway som begge ligger vedlagt. Mainstream Norway ber der Steigen kommune å avslå Codfarmers omsøkte etableringer i Nordfoldfjorden, herunder Ånderbakk. Mainstream begrunner dette bl.a. med at det ved sykdomsutbrudd på omsøkt lokalitet, vil deres lokalitet i Martnesvika bli direkte berørt på grunn av den korte avstanden mellom lokalitetene. Dette beskrives som direkte ødeleggende for fremtidig drift i området. Mainstream har også søkt om en ny lokalitet rett over fjorden for Codfarmers søknad i Ånderbakk.

Siden Nordland fylkes fiskarlag ikke har uttalt seg til den reviderte søknaden legger Steigen kommune til grunn at de har samme syn som Steigen fiskarlag.

Steigen kommune hadde den 27.5 et møte med Codfarmers der de orienterte administrasjonen, ordfører og leder i Plan- og ressursutvalget om sine søknader og om sin utviklingsstrategi. De understreket på møtet at de ønsket å etablere seg på de omsøkte lokalitetene, at søknadene var i tråd med kommunens kystsoneplan og at etableringen burde være uproblematisk for Mainstream. Codfarmers ble orientert om muligheten for å utdype sine synspunkter gjennom et brev som ble lagt fram for Plan- og ressursutvalget. Brevet ligger vedlagt. Codfarmers hevder her at søknaden ble sendt inn 16.8.07 og først behandlet nå. De

frykter de at dette fører til en forskjellsbehandling i forhold til Mainstream og at prinsippet om først til mølla først malt gjelder i slike saker.

Antydningen om bevisst forskjellsbehandling i forhold til Mainstream når det gjelder saksbehandlingstid tilbakevises. Selv om søknaden ble sendt inn i august ble denne endret av Codfarmers og sendt inn på nytt den 22.11.07. Det ble fra saksbehandler her gjentatte ganger i løpet av desember etterlyst hva Codfarmers da ville gjøre med søknaden i Vinkfjord, som var satt "på vent" av Codfarmers, fordi vi gjorde det klart at de to måtte samordnes når det gjaldt en høring. Først den 16.01.08 fikk vi beskjed fra Codfarmers om at denne var trukket fra videre behandling. På det tidspunktet ventet vi fortsatt på en avklaring fra Fiskeridirektoratet om søknaden kunne lyses ut parallelt etter Plan- og bygningsloven og Oppdrettsloven. I perioden januar - april ble ikke videre behandling av søknaden her prioritert, både på grunn av stort arbeidspress på saksbehandler med helt andre saker, men også fordi saksbehandlingsrutinene/signalene fra fiskeridirektoratet når det gjaldt utlysning var uklare. Den 17.4.08 fikk vi endelig brev fra Fiskeridirektoratet som fastslår at søknadene allikevel kan lyses ut parallelt etter plan- og bygningsloven og oppdrettsloven, slik Steigen kommune hadde tatt til orde for hele tiden. Direktoratet skriver bl.a. følgende om saksbehandlingstiden:

Når det gjelder Korgneset så har Steigen kommune gitt dispensasjon fra sin plan mens søknaden som omhandler Åndersbakken er blitt satt til avventing av ulike årsaker, blant annet i forhold til avklaringer rundt vår instruks om saksbehandling av søknader som er i strid med kommunal plan.

Søknaden ble etter dette både offentlig lyst ut og sendt på høring til berørte parter. Selv om søknaden da var noe forsinket i forhold til en optimal saksbehandlingstid, ble denne tiden tilnærmet spart inn igjen ved at disse prosessene kunne kjøres parallelt. Steigen kommune vil derfor tilbakevise at saksbehandlingstiden er et moment som har betydning for utfallet av denne saken.

Steigen kommune vil også tilbakevise prinsippet om at "først til mølla først malt" som et gyldig prinsipp i denne saken. Vi mener at "Forskrift om tillatelse til akvakultur av andre arter enn laks, ørret og regnbueørret" med merknader, klart fastslår at kommunen skal prioritere i saker der det er brukskonflikt av areal.

Forhold til kommuneplanens arealdel

Aktuelle retningslinjer:

Områder åpnet for Akvakultur:

- *Søker på lokalitet for havbruk bør ha diskutert søknaden med fiskerinteressene før søknaden sendes. Plassering og utforming av anlegget m/fortøyning er av spesiell interesse for fiskeri.*
- *Fortøyninger som strekker seg utenfor områder avsatt til akvakulturanlegg bør kun tillates etter en konkret vurdering av ulemper for fiskeri.*

Om dispensasjon:

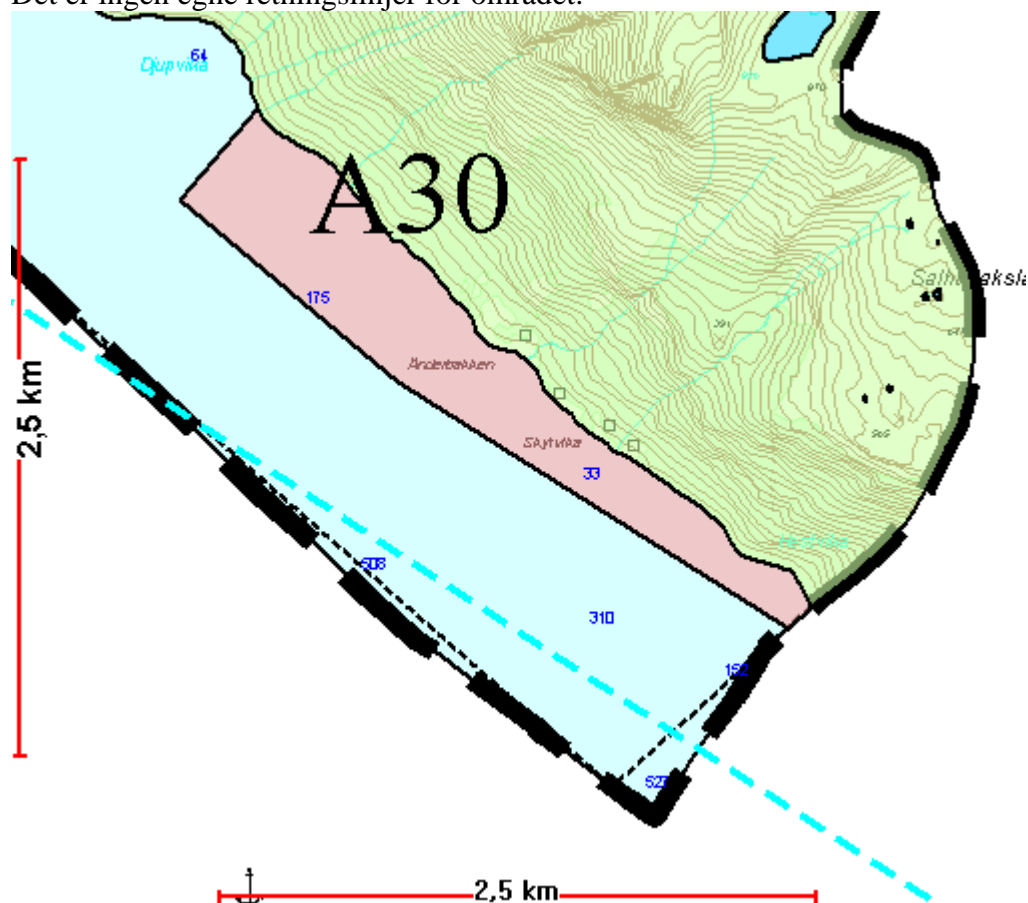
- *Dispensasjon fra arealplanen bør generelt ikke gis. Temakart vedlagt planen og eventuelt oppdatert og ajourført tematisk materiale, er retningsgivende for dispensasjonssaker.*

Alle dispensasjonssaker og planlagte inngrep i sjø som ikke er i tråd med planen skal sendes på høring til berørte statlige etater, herunder Tromsø museum.

Lokaliteten Ånderbakken

Ligger i område A 30 i Mørsvikfjorden nær Sørfold kommune.

Det er ingen egne retningslinjer for området.



Utsnittet over viser kommuneplanens arealdel over det aktuelle området, der temakart marin sektor med farleder etc er lagt inn. For nøyaktig plassering av lokaliteten se vedlagte søknad.

Bakgrunn:

Innvendingene fra Mainstream i forhold til økt sykdomsfare og smittepress reiser svært viktige spørsmål både for oppdrettsnæringen og Steigen kommune. Alle har en interesse av at oppdrett skjer slik at det oppstår minst mulig sykdom. Når det gjelder den faglige vurderingen av hva som er akseptabel avstand mellom lokaliteter, hva som er optimalt når det gjelder biomasse i et fjordsystem og om flere ulike aktører øker smittepresset i en fjord, er dette spørsmål som i utgangspunktet ikke skal behandles av kommunen. Steigen kommune skal behandle oppdrettssøknaden etter Plan- og bygningsloven og i forhold til vedtatt arealplan(kystsoneplan). Kystverket skal behandle søknader etter havne- og farvannsloven. Fylkesmannen skal behandle søknader etter forurensingsloven. Mattilsynet skal behandle søknader etter forskrifter om fiskesykdom. Fiskeridirektoratet skal behandle søknader etter oppdrettsloven hvis andre tillatelser er gitt.

Steigen kommune skal imidlertid også avgi en uttalelse til Fiskeridirektoratets behandling av søknaden. Mainstream Norway viser i sitt brev av den 22.08 til "Merknader til forskrift om tillatelse til akvakultur av andre arter enn laks, ørret og regnbueørret", som fastslår at "Søkers mulige behov for areal må vurderes opp mot annen mulig akvakultur i området. Søknaden

kan således avslås med begrunnelse i at andre arter eller driftskonsept skal prioriteres foran det omsøkte...”

Videre i denne merknaden fastslås det at ”*det er vanligvis grunn til å tillegge kommunens uttalelse stor vekt ved vurderingen av søknaden med henblikk på brukerkonflikter.*”

Vurdering:

Steigen kommune skal foreta en todelt behandling av denne saken; fatte vedtak etter Plan og bygningsloven om arealbruk, og uttale oss til søknaden om tillatelse etter oppdrettsloven.

Plan- og bygningsloven

Lokaliteten kommer i et område avsatt til akvakultur i kommuneplanens arealdel. Siden fortøyningene kommer utenfor området avsatt til akvakultur kreves det dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. For å gi dispensasjon kreves det ”særlige grunner”, jfr PBL § 7. I henhold til dom avsagt av høyesterett må det være en overvekt av særlige grunner før dispensasjon kan gis.

Om det er overvekt av ”særlige grunner” i denne saken må også ses i sammenheng med praksis i forvaltningen når kommuneplanens arealdel ble laget. Kommuneplanens arealdel i sjø for Steigen er, i likhet med de fleste andre lignende planer, utformet som en overflateplan. Selv om loven åpner for en differensiert planstatus på overflaten, i vannmassen og på sjøbunnen har det ikke vært praksis å utforme kystsonerplaner på denne måten. Avgrensingen av akvakulturområder ble også i mange områder konkret gjort i forhold til ferdsel på overflaten. Kystverket varslet for eksempel innsigelse på flere akvakulturområder i kommuneplanprosessen fordi de strakk seg ut i hvitsektor. Disse akvakulturområdene ble derfor avgrenset i forhold til hvitsektor uten at fortøyningene under vann dermed ble sett på som noe problem i så måte. I slike saker kan en derfor ikke se at det at fortøyningene kommer utenfor akvakulturområdet, i seg selv er et problem. Det er de konkrete ulemper for andre interesser som må vurderes.

I dette tilfellet har søknaden blitt vurdert i forhold til mulige ulemper for fiskeri. Steigen fiskarlag anbefaler den reviderte søknaden på betingelse av at fortøyningen merkes og legges ut på angitte plasser. I forhold til fiskeriinteressene har Steigen følgende retningslinje for dette: *Fortøyninger som strekker seg utenfor områder avsatt til akvakulturanlegg bør kun tillates etter en konkret vurdering av ulemper for fiskeri.* Ut fra uttalelsene fra Steigen fiskarlag og vurderingene gitt over, anses det derfor å være en overvekt av ”særlige grunner” for å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fortøyningene som strekker seg utenfor akvakulturområdet, og dispensasjon bør derfor gis.

Uttalelse til søknaden

Codfarmers søkte opprinnelig på 4 lokaliteter i Steigen. Søknaden på lokaliteten Saur i Leinesfjord ble avslått fordi den ikke var i tråd med kommuneplanens arealdel og søknaden på lokaliteten Moldforland ble trukket tilbake av Codfarmers fordi den ble ansett som for kontroversiell. De to siste søknadene (Korgneset og Ånderbakk) vil altså etter Mainstream sin mening utgjøre en risiko for sykdomssmitte i fjordssystemet, med de ulemper det vil bety for Mainstream sine lokaliteter i området.

Det er ingen tvil om at Mainstream har et poeng i forhold til sine bekymringer om økt sykdomsfare ved at flere aktører etablerer seg i det samme fjordssystemet. I mange fjorder på Vestlandet sliter oppdrettsnæringen med store sykdomsproblemer. Det er også på det rene at

avstanden fra den omsøkte lokaliteten er så kort at den vil skape problemer for Mainstream sin lokalitet ved Martnesvika ved et eventuelt sykdomsutbrudd. Selv om Mattilsynet konkret skal vurdere dette, bør det fra kommunens side legges til grunn et "føre var" prinsipp ut fra de problemer for kort avstand mellom anlegg med ulike oppdrettselskaper har skapt andre steder i landet.

I denne konkrete saken har Mainstream også søkt på en lokalitet ("Hamran") rett på andre siden av fjorden, hovedsakelig i Sørfold kommune, men der deler av fortøyningene strekker seg inn i Steigen. I denne saken er det derfor en åpenbar brukskonflikt ved at avstanden mellom de omsøkte lokalitetene Hamran og Ånderbakk er for liten til at begge kan innvilges. Steigen kommune bør derfor ta stilling til hvilken som bør prioriteres, jfr også "Merknader til forskrift om tillatelse til akvakultur av andre arter enn laks, ørret og regnbueørret" over.

Næring

Steigen kommune bør i denne saken konkret vurdere det næringsmessige aspektet av saken. Vi legger til grunn at en etablering på lokaliteten Ånderbakk vil kunne gi 4-6 arbeidsplasser og at en mulig arealavgift på oppdrettsanlegg kan gi kommunen økte inntekter i fremtiden.

Dette må imidlertid holdes opp mot de ulempene etableringen kan medføre for Mainstream sin virksomhet, både for eksisterende lokalitet Martnesvika og omsøkt lokalitet Hamran. Steigen kommune har en sterk interesse i at Mainstream kommer opp i et produksjonsvolum på laks/ørret som gjør at det er grunnlag for å etablere nytt lakseslakteri på Storskjæret i Bogøy i Steigen. Det er her lagt ned betydelige grunnlagsinvesteringer på flere titalls millioner kr, og Steigen kommune har i mange år jobbet aktivt for at Mainstream skal etablere et nytt slakteri her, den dagen de har slaktevolum stort nok til at det kan realiseres. Selv om den omsøkte lokaliteten Hamran hovedsakelig ligger i Sørfold kommune, som dermed får en mulig framtidig arealavgift, vil arbeidsplasser på anlegget også være et pluss for Steigen.

Miljø

Erfaringen fra andre steder viser at flere aktører i samme fjordssystem gir økte problemer med smitte av fiskelus fra tam til vill fisk og til hverandres anlegg. Problemet med fiskelus har så langt vært forholdsvis lite i Nordfoldfjorden og inntrykket er at påslag på vill fisk (sjøørret) har minket de siste årene. Ett oppdrettselskap kan lettere ha kontroll med lus/synkronisere avlusing i sine anlegg og er sånn sett å foretrekke, selv om økt lakseproduksjon også kan føre til økt lusepåslag hos vill fisk.

Det er nylig kjent at Fiskeridirektoratet vurderer å la Vestfjorden bli en sone fri for oppdrett av torsk. Dette for å være føre var i forhold til mulige problemer i forhold til vill torsk. Det gyter torsk flere steder i Nordfoldfjorden/Mørsvikfjorden. Det er forsket lite på oppdrettstorsk sin innvirkning på vill torsk, men erfaringen fra lakseoppdrett tilsier en varsom tilnærming til torskeoppdrett i Vestfjorden med de store forekomstene av kysttorsk og skrei som gyter her.

Konklusjon

Selv om det i denne saken er grunnlag for å dispensere for fortøyninger i strid med kommuneplanens arealdel, bør Plan- og ressursutvalget avgi en uttalelse til fiskeridirektoratet som klart prioriterer Mainstream sine interesser i Nordfoldfjorden generelt, og konkret knyttet opp til at deres søknad om lakseoppdrett på lokaliteten Hamran prioriteres foran Codfarmers sin søknad på Ånderbakk, så lenge det er en så klar brukskonflikt som i dette tilfellet.

Dette fordi erfaringen fra sykdomsutbrudd andre steder tilsier at det er samfunnsmessig mest lønnsomt at utviklingen av havbruksnæringen i Nordfoldfjorden skjer gjennom et selskap og

fordi en ny lokalitet til Mainstream kan bidra til at et lakseslakteri på Storskjæret kan realiseres.

En situasjon der eksisterende oppdrettsvirksomhet blir skadelidende ved sykdomsutbrudd i anlegg de ikke selv har kontroll på anses svært uheldig. En helhetsvurdering av miljømessige og næringsmessige forhold tilsier også at Codfarmers ikke bør få tillatelse til torskeoppdrett på lokaliteten Ånderbakk i Mørsvikfjorden.

Vedlegg:

Utdrag av søknad fra Codfarmers

Utfyllende opplysninger fra Codfarmers av 28.05.08

Brev fra Mainstream den 22.04.08

Brev fra Mainstream den 28.04.08

MAINSTREAM - SØKNAD OM NY LAKSELOKALITET HAMRAN I SØRFOLD OG STEIGEN KOMMUNE

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg
Arkivsaksnr.: 08/443

Arkiv: U43

Saksnr.: Utvalg
74/08 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
10.06.2008

Forslag til vedtak:

3. I henhold til Plan og bygningslovens § 7 gis det dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fortøyninger som strekker seg ca 200 m fra grensen mot Sørfold kommune, gjennom område akvakultur, fiske, ferdsel (AFF) 10 og ut i område natur, fiske, ferdsel, friluftsliv (NFFF) i henhold til søknad fra Mainstream Norway AS om etablering av lakseoppdrett ved lokaliteten Hamran i Mørsvikfjorden. Kravet om "særlige grunner" for å gi dispensasjon anses oppfylt fordi det er foretatt en konkret vurdering av ulempene for fiskeri i området.
4. Uttalelse til behandling etter Oppdrettsloven:
Steigen kommune vil ut fra en helhetsvurdering av næringsmessige forhold og miljøhensyn anbefale at Mainstream Norway gis tillatelse etter Lov om fiskeoppdrett til etablering av lakseoppdrett på lokaliteten Hamran og at denne søknaden må prioriteres foran søknad fra Codfarmers om torskeoppdrett på lokaliteten Ånderbakk på den andre siden av fjorden. Det vises for øvrig til Steigen kommunes behandling av søknad fra Codfarmers.

Begrunnelse:

- **Mainstream sin etablering vil etter kommunens mening gi størst samfunnsmessig effekt i Steigen og i regionen. Steigen kommune legger stor vekt på at Mainstream Norway får utviklingsmuligheter med det klare formål å oppnå tilstrekkelig produksjonsvolum til at lakseslakteri på Storskjæret i Steigen kan realiseres.**
- **Flere aktører i samme fjordsystem gjør det vanskeligere å bekjempe fiskelus og sykdom, jfr erfaringer fra vestlandet og andre land.**

Saksutredning:

Steigen kommune har mottatt søknad om dispensasjon for fortøyningene for ny lokalitet til matfiskoppdrett (laks/ørret) fra Mainstream Norway AS.

De skriver i søknaden bl.a. følgende:

"Mainstream Norway AS er i en prosess hvor målet er å ytterligere optimalisere vår oppdrettsvirksomhet i regionen.

Lokaliteter som oppfyller våre langsiktige krav mht. bæreevne, sykdomsforebygging, infrastruktur og rasjonalitet er av avgjørende betydning for vår virksomhet

På lokaliteter som ikke oppfyller våre strenge krav så som "Kleiva", og "Leira" i Nordfoldfjorden lar vi driftstillatelsen gå ut."

Lokaliteten Hamran ligger i Mørsvikfjorden i Sørfold kommune. 1-2 av fortøyningene (H1 i søknad) strekker seg ca 200 m inn i Steigen kommune, gjennom område AFF 10 og ut i område NFFF. Siden fortøyningene til akvakulturanleggene vil strekke seg utenfor områdene avsatt til akvakultur, kreves det i henhold til Plan- og bygningsloven derfor en dispensasjon

fra kommuneplanens arealdel når det gjelder disse fortøyningene. På bakgrunn av dette sendte Steigen kommune søknaden ut på en begrenset høringsrunde.

Det ble i oversendelsen også gjort oppmerksom på at Codfarmers ASA har søkt på en lokalitet (Ånderbakken) på andre siden av fjorden, i Steigen kommune.

I høringsrunden har det kommet to innspill:

Sørfold Fiskarlag

”Sørfold Fiskarlag mener at slik som fortøyninger er plassert vil ikke oppdrettsanlegget bli til noen hindring for fiskere og at søknaden kan godkjennes”

Steigen fiskarlag

”Steigen fiskarlag har ingen merknader til anleggets plassering”

I brev av 07.04.08 ble det også klart at Fiskeridirektoratet godtar at søknader om fiskeoppdrett kan kunngjøres og legges ut til offentlig ettersyn etter oppdrettsloven parallelt med at kommunen behandler eventuelle dispensasjoner fra Plan- og bygningsloven. Søknadene fra Mainstream er derfor også kunngjort og lagt ut til offentlig ettersyn i Sørfold kommune. Saksebehandlingen samordnes de to kommunene i mellom.

Forhold til kommuneplanens arealdel

Aktuelle retningslinjer:

Områder åpnet for Akvakultur:

- *Søker på lokalitet for havbruk bør ha diskutert søknaden med fiskerinteressene før søknaden sendes. Plassering og utforming av anlegget m/fortøyning er av spesiell interesse for fiskeri.*
- *Fortøyninger som strekker seg utenfor områder avsatt til akvakulturanlegg bør kun tillates etter en konkret vurdering av ulemper for fiskeri.*

Om dispensasjon:

- *Dispensasjon fra arealplanen bør generelt ikke gis. Temakart vedlagt planen og eventuelt oppdatert og ajourført tematisk materiale, er retningsgivende for dispensasjonssaker.*

Alle dispensasjonssaker og planlagte inngrep i sjø som ikke er i tråd med planen skal sendes på høring til berørte statlige etater, herunder Tromsø museum.

Vurdering:

Denne søknaden ligger hovedsaklig i Sørfold kommune. Steigen kommune skal derfor fatte et dispensasjonsvedtak for fortøyningene som strekker seg inn i Steigen. Siden søknaden berører Codfarmers ASA sin søknad om torskeoppdrett på den andre siden av fjorden bør Steigen kommune også uttale seg til denne søknaden. I denne saken er det en åpenbar brukskonflikt ved at avstanden mellom de omsøkte lokalitetene Hamran og Ånderbakk er for liten til at begge kan innvilges. Steigen kommune bør derfor ta stilling til hvilken som bør prioriteres, jfr også ”Merknader til forskrift om tillatelse til akvakultur av andre arter enn laks, ørret og regnbueørret” over.

Plan- og bygningsloven

1-2 av fortøyningene (H1 i søknad) strekker seg ca 200 m inn i Steigen kommune, gjennom område AFF 10 og ut i område NFFF. Siden fortøyningene kommer utenfor området avsatt til akvakultur kreves det dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. For å gi dispensasjon

kreves det "særlige grunner", jfr PBL § 7. I henhold til dom avsagt av høyesterett må det være en overvekt av særlige grunner før dispensasjon kan gis.

Om det er overvekt av "særlige grunner" i denne saken må også ses i sammenheng med praksis i forvaltningen når kommuneplanens arealdel ble laget. Kommuneplanens arealdel i sjø for Steigen er, i likhet med de fleste andre lignende planer, utformet som en overflateplan. Selv om loven åpner for en differensiert planstatus på overflaten, i vannmassen og på sjøbunnen har det ikke vært praksis å utforme kystsonerplaner på denne måten. Avgrensingen av akvakulturområder ble også i mange områder konkret gjort i forhold til ferdsel på overflaten. Kystverket varslet for eksempel innsigelse på flere akvakulturområder i kommuneplanprosessen fordi de strakk seg ut i hvitsektor. Disse akvakulturområdene ble derfor avgrenset i forhold til hvitsektor uten at fortøyningene under vann dermed ble sett på som noe problem i så måte. I slike saker kan en derfor ikke se at det at fortøyningene kommer utenfor akvakulturområdet, i seg selv er et problem. Det er de konkrete ulempene for andre interesser som må vurderes.

I dette tilfellet har søknaden blitt vurdert i forhold til mulige ulemper for fiskeri. Verken Steigen fiskarlag eller Sørfold fiskarlag har noen merknader til fortøyningene. I forhold til fiskeriinteressene har Steigen følgende retningslinje for dette: *Fortøyninger som strekker seg utenfor områder avsatt til akvakulturanlegg bør kun tillates etter en konkret vurdering av ulemper for fiskeri.* Ut fra uttalelsene fra Steigen og Sørfold fiskarlag og vurderingene gitt over, anses det derfor å være en overvekt av "særlige grunner" for å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fortøyningene som strekker seg utenfor akvakulturområdet, og dispensasjon bør derfor gis.

Uttalelse til søknad etter Oppdrettsloven

Steigen kommune viser også til vår behandling av søknad fra Codfarmers ASA om lokalitet Ånderbakken for torskeoppdrett rett på andre siden av fjorden.

Plan- og ressursutvalget bør avgi en uttalelse til fiskeridirektoratet som klart prioriterer Mainstream sine interesser i Mørsvikfjorden/Nordfoldfjorden slik at deres søknad om lakseoppdrett på lokaliteten Hamran prioriteres foran Codfarmers sin søknad på Ånderbakk, så lenge det er en så klar brukskonflikt som i dette tilfellet.

Dette fordi erfaringen fra sykdomsutbrudd andre steder tilsier at det er samfunnsmessig mest lønnsomt at utviklingen av havbruksnæringen i Nordfoldfjorden skjer gjennom et selskap og fordi en ny lokalitet til Mainstream kan bidra til at et lakseslakteri på Storskjæret kan realiseres.

En situasjon der eksisterende oppdrettsvirksomhet blir skadelidende ved sykdomsutbrudd i anlegg de ikke selv har kontroll på anses svært uheldig. En helhetsvurdering av miljømessige og næringsmessige forhold tilsier at Steigen kommune bør anbefale at Mainstream får tillatelse til lakseoppdrett som omsøkt.

Vedlegg:

Utdrag av søknad fra Mainstream Norway AS

MAINSTREAM - LOKALITETSSØKNAD LAKS- ANEVIK I ØKSSUNDET

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg
Arkivsaksnr.: 08/474

Arkiv: U43

Saksnr.: Utvalg
75/08 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
10.06.2008

Forslag til vedtak:

3. I henhold til Plan og bygningslovens § 7 gis det dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fortøyninger som strekker seg utenfor området AFF1 i kommuneplanens arealdel i henhold til søknad fra Mainstream Norway AS om etablering av lakseoppdrett ved Anevik i Økssundet. Kravet om "særlige grunner" for å gi dispensasjon anses oppfylt fordi det er foretatt en konkret vurdering av ulempene for fiskeri i området og fordi søknaden ellers er i tråd med intensjonen i kommuneplanens arealdel om å etablere fiskeoppdrett på lokaliteten.
4. Uttalelse til behandling etter Oppdretsloven:
Steigen kommune anbefaler at Mainstream Norway AS får tillatelse til oppdrett av laks på lokaliteten Anevik i Økssundet i henhold til søknad.

Saksutredning:

Steigen kommune har mottatt søknad om dispensasjon for fortøyningene for ny lokalitet til matfiskoppdrett (laks/ørret) fra Mainstream Norway AS.

De skriver i søknaden bl.a. følgende:

"Mainstream Norway AS er i en prosess hvor målet er å ytterligere optimalisere vår oppdrettsvirksomhet i regionen.

Lokaliteter som oppfyller våre langsiktige krav mht. bæreevne, sykdomsførebygging, infrastruktur og rasjonalitet er av avgjørende betydning for vår virksomhet

På lokaliteter som ikke oppfyller våre strenge krav så som "Kleiva", og "Leira" i Nordfoldfjorden lar vi driftstillatelsen gå ut."

Søknaden ligger innenfor områder i kommuneplanens arealdel avsatt til akvakultur. Kommuneplanen har imidlertid ulike retningslinjer som får betydning for saksbehandlingen. Det er også på det rene at fortøyningene til akvakulturanleggene vil strekke seg utenfor områdene avsatt til akvakultur. I henhold til Plan- og bygningsloven kreves det derfor en dispensasjon fra kommuneplanens arealdel når det gjelder disse fortøyningene. På bakgrunn av dette sendte Steigen kommune søknadene ut på en begrenset høringsrunde. Etter at Steigen kommune har behandlet søknadene i henhold til kommuneplanens arealdel vil Fiskeridirektoratet behandle søknadene i henhold til oppdretsloven.

I brev av 07.04.08 ble det også klart at Fiskeridirektoratet godtar at søknader om fiskeoppdrett kan kunngjøres og legges ut til offentlig ettersyn etter oppdretsloven parallelt med at kommunen behandler eventuelle dispensasjoner fra Plan- og bygningsloven. Søknadene fra

Mainstream er derfor også kunngjort og lagt ut til offentlig ettersyn fra 25/4-08 i henhold til fiskeridirektoratets retningslinjer for utlysning av ny lokaliteter. Steigen kommune skal også avgi uttalelse til behandlingen etter oppdrettsloven.

I høringsrunden kom det følgende innspill til lokaliteten Anevik i Økssundet:

Steigen Fiskarlag

Steigen Fiskarlag kunne opprinnelig ikke godta fortøyningene langs Vikran. Etter at Mainstream dreide noe på anlegget slik at fortøyningene ikke lenger berører denne fiskeplassen avga fiskarlaget følgende uttalelse:

*”Dersom anlegget blir fortøyd slik som angitt i den siste mottatte kartskisse med **landfester** mot nordvest, har Steigen Fiskarlag ingen merknader til plasseringen.*

Dersom lokaliteten skal ”hvile” så lenge at fortøyningene blir tatt opp, forutsetter vi at området fritt kan benyttes til fiske.”

Bakgrunn:

Forhold til kommuneplanens arealdel

Aktuelle retningslinjer:

Områder åpnet for Akvakultur:

- *Søker på lokalitet for havbruk bør ha diskutert søknaden med fiskerinteressene før søknaden sendes. Plassering og utforming av anlegget m/fortøyning er av spesiell interesse for fiskeri.*
- *Fortøyninger som strekker seg utenfor områder avsatt til akvakulturanlegg bør kun tillates etter en konkret vurdering av ulemper for fiskeri.*

Om dispensasjon:

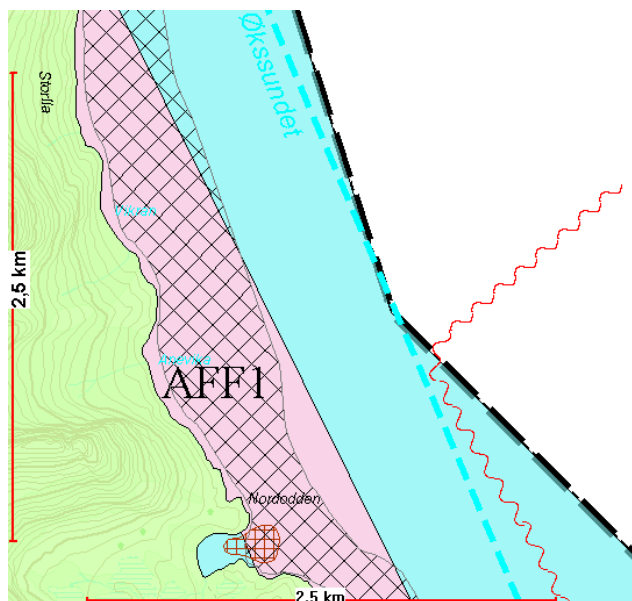
- *Dispensasjon fra arealplanen bør generelt ikke gis. Temakart vedlagt planen og eventuelt oppdatert og ajourført tematisk materiale, er retningsgivende for dispensasjonssaker.*
- *Alle dispensasjonssaker og planlagte inngrep i sjø som ikke er i tråd med planen skal sendes på høring til berørte statlige etater, herunder Tromsø museum.*

Lokalitet Anevik

Ligger i område AFF1 Lundøya (akvakultur, fiske, ferdsel)

Det er følgende retningslinje knyttet til området:

<i>Området er også markert som fiskeområde som det må tas hensyn til. Store og lille Barnbogen er viktige friluftsområder der fri ferdsel må sikres.</i>
--



Utsnittet over viser kommuneplanens arealdel over det aktuelle området, der temakart marin sektor med registrerte fiskeområder (svart skravur), låssettingsplasser (rød skravur), farleder (blå stiplet linje), farvannskryssinger (rød bølgelinje) etc er lagt inn. For nøyaktig plassering av lokaliteten se vedlagte søknad.

Vurdering:

Lokaliteten kommer i et område avsatt til bl.a. akvakultur i kommuneplanens arealdel. Siden fortøyningene kommer utenfor området avsatt til akvakultur, kreves det dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. For å gi dispensasjon kreves det "særlige grunner", jfr PBL § 7.

Arealet som anlegget vil omslutte vil strekke seg utover avsatt område for akvakultur. Dette må ses i sammenheng med praksis i forvaltningen når kommuneplanens arealdel ble laget. Kommuneplanens arealdel i sjø for Steigen er, i likhet med de fleste andre lignende planer, utformet som en overflateplan. Selv om loven åpner for en differensiert planstatus på overflaten, i vannmassen og på sjøbunnen, har det ikke vært praksis å utforme kystsoneplaner på denne måten. Avgrensingen av akvakulturområder ble også i mange områder gjort i forhold til ferdsel på overflaten.

I forhold til fiskeriinteressene har Steigen som følgende retningslinje for dette: *Fortøyninger som strekker seg utenfor områder avsatt til akvakulturanlegg bør kun tillates etter en konkret vurdering av ulemper for fiskeri.*

I dette tilfellet har søknaden blitt vurdert i forhold til mulige ulemper for fiskeri. Steigen fiskarlag og Mainstream Norway har hatt en dialog om fortøyningene, noe som har ført til at anlegget er dreid noe rundt samme midtpunkt for lokaliteten for at fiskeplass på Vikran ikke berøres. Steigen fiskarlag har etter dette ingen merknader til plassering. Ingen andre har avgitt uttalelse til søknaden. Selv om søknaden er noe endret (dreid rundt samme midtpunkt mot nordvest med landfester i stedet for fortøyninger i Vikran) etter krav fra fiskarlaget i forhold til utlyste søknad, anses dette som en mindre vesentlig endring og til det bedre i forhold til fiskeriinteressene. En kan ikke se at andre høringsinstanser sin interessefelt blir berørt av denne endringen og en finner at det etter dette er grunnlag for å gi dispensasjon.

Vedlegg:
Søknadsbrev fra Mainstream m/kart

MAINSTREAM - LOKALITETSSØKNAD LAKSEOPPDRETT- FLEHAMMER I VINKFJORDEN

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg
Arkivsaksnr.: 08/475

Arkiv: U43

Saksnr.: Utvalg
76/08 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
10.06.2008

Forslag til vedtak:

- 5. I henhold til Plan og bygningslovens § 7 gis det dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fortøyninger som strekker seg utenfor området A28 i kommuneplanens arealdel i henhold til søknad fra Mainstream AS om etablering av lakseoppdrett ved Flehammer i Vinkfjorden. Kravet om "særlige grunner" for å gi dispensasjon anses oppfylt fordi det er foretatt en konkret vurdering av ulempene for fiskeri i området og fordi søknaden ellers er i tråd med intensjonen i kommuneplanens arealdel om å etablere fiskeoppdrett på lokaliteten. Det forutsettes at lokalitetene i A28 (Vinkfjorden) og i A 26 Flehammer) ikke driftes samtidig jfr. Retningslinjer i kommuneplanens arealdel for Steigen kommune.**

6. Uttalelse til behandling etter Oppdrettsloven:

Steigen kommune anbefaler at Mainstream AS får tillatelse til oppdrett av laks på lokaliteten Flehammer i Vinkfjord i henhold til søknad. Det bør inngå i konsesjonsvilkårene at lokalitetene A28 (Vinkfjorden) og i A 26 Flehammer) ikke kan driftes samtidig, jfr. retningslinjer i kommuneplanens arealdel for Steigen kommune.

Saksutredning:

Steigen kommune har mottatt søknad om dispensasjon for fortøyningene for ny lokalitet til matfiskoppdrett (laks/ørret) fra Mainstream Norway AS.

De skriver i søknaden bl.a. følgende:

"Mainstream Norway AS er i en prosess hvor målet er å ytterligere optimalisere vår oppdrettsvirksomhet i regionen.

Lokaliteter som oppfyller våre langsiktige krav mht. bæreevne, sykdomsforebygging, infrastruktur og rasjonalitet er av avgjørende betydning for vår virksomhet

På lokaliteter som ikke oppfyller våre strenge krav så som "Kleiva", og "Leira" i Nordfoldfjorden lar vi driftstillatelsen gå ut."

Søknaden ligger innenfor områder i kommuneplanens arealdel avsatt til akvakultur. Kommuneplanen har imidlertid ulike retningslinjer som får betydning for saksbehandlingen. Det er også på det rene at fortøyningene til akvakulturanleggene vil strekke seg utenfor områdene avsatt til akvakultur. I henhold til Plan- og bygningsloven kreves det derfor en dispensasjon fra kommuneplanens arealdel når det gjelder disse fortøyningene. På bakgrunn av dette sendte Steigen kommune søknadene ut på en begrenset høringsrunde før vi tar stilling til om dispensasjon kan gis. Etter at Steigen kommune har behandlet søknadene i henhold til

kommuneplanens arealdel vil Fiskeridirektoratet behandle søknadene i henhold til oppdretsloven.

I brev av 07.04.08 ble det også klart at Fiskeridirektoratet godtar at søknader om fiskeoppdrett kan kunngjøres og legges ut til offentlig ettersyn etter oppdretsloven parallelt med at kommunen behandler eventuelle dispensasjoner fra Plan- og bygningsloven. Søknadene fra Mainstream er derfor også kunngjort og lagt ut til offentlig ettersyn fra 25/4-08 i henhold til fiskeridirektoratets retningslinjer for utlysning av ny lokaliteter. Steigen kommune skal også avgi uttalelse til konsesjonsspørsmålet.

I høringsrunden kom det følgende innspill til lokaliteten Flehammer i Vinkfjord:

Steigen Fiskarlag

Steigen Fiskarlag har ingen merknader ang. anleggets plassering. Vi minner likevel om kystsoneplanens begrensing som fastslår at lokalitetene på begge sider av fjorden ikke kan driftes samtidig.

Bakgrunn:

Forhold til kommuneplanens arealdel

Aktuelle retningslinjer:

Områder åpnet for Akvakultur:

- *Søker på lokalitet for havbruk bør ha diskutert søknaden med fiskerinteressene før søknaden sendes. Plassering og utforming av anlegget m/fortøyning er av spesiell interesse for fiskeri.*
- *Fortøyninger som strekker seg utenfor områder avsatt til akvakulturanlegg bør kun tillates etter en konkret vurdering av ulemper for fiskeri.*

Om dispensasjon:

- *Dispensasjon fra arealplanen bør generelt ikke gis. Temakart vedlagt planen og eventuelt oppdatert og ajourført tematisk materiale, er retningsgivende for dispensasjonssaker.*
- *Alle dispensasjonssaker og planlagte inngrep i sjø som ikke er i tråd med planen skal sendes på høring til berørte statlige etater, herunder Tromsø museum.*

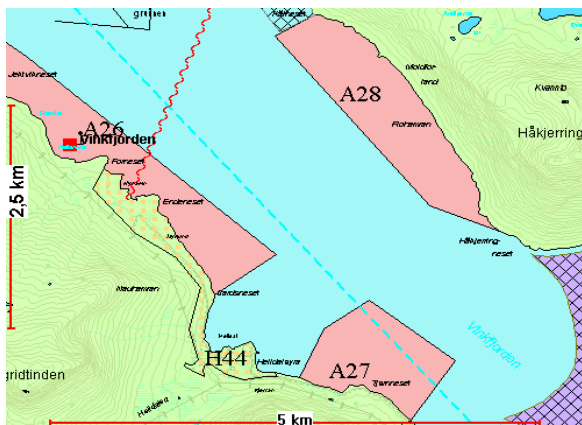
Lokaliteten Flehammer

Ligger i område A 28 i Vinkfjorden

Det er følgende retningslinje knyttet til området:

Oppdrett av fisk kan ikke skje i A26 og A 28 samtidig på grunn av gytevandring. Ved bytte av lokalitet skal alle fortøyninger fjernes.

Utsnittet under viser kommuneplanens arealdel over det aktuelle området, der temakart marin sektor med registrerte fiskeområder (svart skravur), låssettingsplasser (rød skravur), farleder (blå stiplet linje), gyteområder (lilla), farvannskrysninger (rød bølgelinje) etc er lagt inn. For nøyaktig plassering av lokaliteten se vedlagte søknad. Kartet viser også Mainstream sin eksisterende lakselokalitet i A26 (rød firkant).



For nøyaktig plassering av omsøkt lokalitet se vedlagte søknad.

Søknaden ligger i samme område som søknad sendt fra Codfarmers i 2007. Søknaden fra Codfarmers ble trukket fra videre behandling i e-post av 16.01.2008.

Vurdering:

Lokaliteten kommer i et område avsatt til akvakultur i kommuneplanens arealdel. Siden fortøyningene kommer utenfor området avsatt til akvakultur kreves det dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. For å gi dispensasjon kreves det ”særlige grunner”, jfr PBL § 7.

I dette tilfellet har søknaden blitt vurdert i forhold til mulige ulemper for fiskeri. Steigen fiskarlag har ingen innvendinger mot søknaden. Arealet som anlegget vil omslutte vil strekke seg utover avsatt område for akvakultur. Dette må ses i sammenheng med praksis i forvaltningen når kommuneplanens arealdel ble laget. Kommuneplanens arealdel i sjø for Steigen er, i likhet med de fleste andre lignende planer, utformet som en overflateplan. Selv om loven åpner for en differensiert planstatus på overflaten, i vannmassen og på sjøbunnen har det ikke vært praksis å utforme kystsoneplaner på denne måten. Avgrensingen av akvakulturområder ble også i mange områder gjort i forhold til ferdsel på overflaten.

I forhold til fiskeriinteressene har Steigen følgende retningslinje for dette: *Fortøyninger som strekker seg utenfor områder avsatt til akvakulturanlegg bør kun tillates etter en konkret vurdering av ulemper for fiskeri.*

Denne vurderingen er gjort av i forbindelse med behandlingen av dispensasjonssaken og en finner at det er grunnlag for å gi dispensasjon. Det forutsettes imidlertid at lokalitetene i A28 (Vinkfjorden) og i A 26 (Flehammer) ikke driftes samtidig jfr. retningslinjer i kommuneplanens arealdel for Steigen kommune. Dette fordi Stavfjorden er et viktig gyteområde for torsk. En drift på begge lokaliteter samtidig kan hindre gytevandring.

Vedlegg:

Søknad fra Mainstream Norway (utdrag)

KOMMUNALPLAN FOR IDRETT, FRILUFTSLIV OG FYSISK AKTIVITET

Saksbehandler: Fred Eliassen
Arkivsaksnr.: 07/310

Arkiv: C21

Saksnr.: Utvalg
77/08 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
10.06.2008

Forslag til vedtak:

Steigen kommunestyre godkjenner planforslaget for kommuneplan for idrett, friluftsliv, og fysisk aktivitet slik den foreligger. Planperioden gjelder fra 2008 frem til 2012.

Saksutredning:

Det er ofte konkludert med at det er sammenheng mellom fysisk aktivitet, trivsel, helse og sykdom og sykefravær. Derfor er det viktig at kommunen har en plan som gjenspeiler kommunens idretts og friluftspolitikk. Når det gjelder beskrivelse av nåsituasjonen for kommunen og analyse av behov for aktivitet og anlegg står det nøye beskrevet i planen. Det gjelder også økonomi – organisering og ansvar. Den betydningen som idrettslagene og fysikdelen spiller for at Steigen kommune skal kunne innfri en slik ambisiøs plan er helt avgjørende for å lykkes. Derfor er det viktig å merke seg idrettsrådets kommentarer som følger vedlagt. Hvis ikke kommunen er med å sikre de økonomiske vilkårene for idretten fremover vil det være umulig å nå mange av delmålene i planen. Det er nok å se på planene som er gjennomført og planene som foreligger for årene fremover. De fleste er planlagt gjennomført gjennom lag- grendelag etc. Ettersom byggherre får refundert momsen hvis kommunen står som byggherre, kan det være en måte kommunen kan bidra på investeringssiden i fremtiden. Ellers er planen utarbeidet gjennom en planprosess som har fulgt de vanlige regler for planarbeid.

Vedlegg:

1. Planen
2. Innspill fra Idrettsrådet