

MØTEINNKALLING

-ekstraordinært møte-

Utvalg: Plan- og ressursutvalget i Steigen
Møtested: Feskarkroa, Helnessund
Møtedato: 29.01.2008 Tid: 09:00
For samkjøring for dem som passerer Leinesfjord er oppmøte kl. 8:30 på Rådhuset.

Eventuelle forfall, samt forfallsgrunn bes meldt **snarest** til sentralbordet, tlf. 75 77 88 00.

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

Representantene ordner med skyss på billigste måte.

Det blir mye befaringer ute så ta godt med klær på.

- **Program for dagen:**

09.00 - 12.30

Helnessund skjærgårdspark

I forbindelse med melding om oppstart blir det møte med utbyggerne og befaring i området. **Alle møter på Feskarkroa kl. 09.00.**, vi starter med innendørs informasjon. Deretter skal vi ut i båt og se på området som planlegges utbygd.

Vedlagt ligger brev om oppstart og referat fra forhåndskonferanse.

Saken tas opp til formell behandling i plan- og ressursutvalgets møte den 19. februar. Forslag til kommunens innspill til oppstartsmeldingen sendes ut da.

ca. 12.30 - 13.00: Lunsj

13.00 - 14.00

Helnessund brygger

Saken gjelder omregulering av område for fiskeindustri til fritidslleiligheter/boliger. Steigen kommune har mottatt forslag til privat reguleringsplan og må ta stilling til om planen skal legges ut på offentlig ettersyn.

Saken tas opp til formell behandling i plan- og ressursutvalgets møte den 19. februar. Innstilling til vedtak sendes ut da, men forslag til reguleringsplan med vedtekter ligger vedlagt for å gi et innblikk i saken nå. Tidligere innspill fra kommunen og innspill fra kommunelege 1 vedlegges også.

Det blir informasjon ved Arild Aasjord.

14.15

Søknad om bygging av bolig, Fred og Heidi Andersen, utsatt sak fra forrige møte.

Befaring på tomteområdet. Jan Andersen vil være til stede på vegne av partene.

Utvalget møter på feskarkroa igjen etter befarings for å fatte vedtak i saka.

SAKSLISTE

Utvalgssakstype/nr. Arkivsaksnr.
Tittel

PS 1/08 07/1300
**MELDINGER/DELEGERTE VEDTAK I PERIODEN 22.09.07 -
19.11.07**

PS PLA 2/08 07/981
**VURDERING AV BYGGETILLATELSE GNR 6 BNR 111 OG
113, LEINES**

Eventuelt.

MELDINGER/DELEGERTE VEDTAK I PERIODEN 22.09.07 - 19.11.07

Saksbehandler: Trine Adolfsen
Arkivsaksnr.: 07/1300

Arkiv: 033

Saksnr.: Utvalg
86/07 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
27.11.2007

1/08 Plan- og ressursutvalget i Steigen

29.01.2008

Forslag til vedtak:

Meldinger/Delegerte vedtak tas til etterretning

Behandling/vedtak i Plan- og ressursutvalget i Steigen den 27.11.2007 sak 86/07**Behandling:**

Saka utsettes.

Vedtak:**Saksutredning:**

Se vedlagte Delegasjonsliste

VURDERING AV BYGGETILLATELSE GNR 6 BNR 111 OG 113, LEINESSaksbehandler: Helge Skram
113

Arkiv: G/BNR 006/111 og

Arkivsaksnr.: 07/981

Saksnr.: Utvalg99/07 Plan- og ressursutvalget i Steigen
2/08 Plan- og ressursutvalget i Steigen**Møtedato**27.11.2007
29.01.2008**Forslag til vedtak:**

Steigen kommune innvilger dispensasjon fra bestemmelsene i soneplan for Leines fra 1985 og tillater at tomtene gnr 6 bnr 111 og gnr 6 bnr 113 kan benyttet til boligformål.

Det gis samtidig dispensasjon fra pbl § 17-2 om byggeforbud i strandsonen.

Dispensasjonen begrunnes med at det er mangel på byggeklare boligtomter i Leinesområdet og at de to tomtene tidligere er fradelt.

Dispensasjonene forutsetter at

1. departementet gir dispensasjon fra kirkelovens §21 om byggeavstand fra kirkebygg. Eventuelle vilkår som settes i en slik dispensasjon må oppfylles. Blir dispensasjon etter kirkeloven § 21 ikke gitt faller tillaten etter dette vedtaket bort.
2. bygninger som oppføres må tilpasses stedlig byggeskikk. Bolig kan tillates oppført i inntil 1½ etasje med oppløftet ark mot sjø. Eventuelle uthus eller andre bygninger må oppføres i samme stil.

3. Alle bygninger og konstruksjoner må oppføres så langt fra strandlinja som mulig og så nært som praktisk mulig inn mot atkomsveien til kommunal eiendom mellom tomtene og Leines Kirke.
4. byggesøknad må innsendes og behandles som egen sak dersom tillatelse etter pkt. 1 blir gitt.

Jfr. pbl §§ 7, 17-2 og 28-1 samt soneplanens bestemmelser.

Behandling/vedtak i Plan- og ressursutvalget i Steigen den 27.11.2007 sak 99/07

Behandling:

Endringsforslag fra Jan-Erik Disen, V:

Forslag om utsettelse av saken.

Området bør befares for å gi utvalget nødvendig forutsetninger for å fatte vedtak.

Endringsforslaget fikk 7 stemmer.

Vedtak:

Området bør befares for å gi utvalget nødvendig forutsetninger for å fatte vedtak.

Enstemmig vedtatt.

Saksutredning:

Søknaden: Gjelder dispensasjon fra gjeldende soneplan på Leines som ble godkjent av Steigen kommunestyre 28.10.1983.

Søker: Heidi Frich Andersen og Fred Andersen, 8285 Leines

Formål: Boligbygging

Eiendom / Sted: Gnr 6 bnr 111 og 113 på Leines

Tidligere behandling: Tomtene som søkes bebygd ble tillatt fradelt i 1985 med behandling i sak103/85 i Steigen Bygningsråd (Fylkeslandbruksstyret D-897/85), men uten beskrivelse av hva som var formålet med fradelingen.

Planstatus på tomtene: Landbruk- og naust- område

Tidligere arealbruk: Det har tidligere vært bebyggelse i området og strandområdet har vært et handelssentrum med brygger, boliger og butikker. Her var dampskipsekspedisjon og Leines samvirkelag hadde sine lokaler i dette området fram til ca 1950. Siste bolig ble brent/revet i 1975. Strandlinja består av "forrevet" berg og ei "ufremkommelig" grunn strand av fjell og stor stein. Oppføring av nye naust vil betinge at store inngrep må gjøres i terrenget.

Avstander: Fra tenkt bolig til kirke: ca 50 m

Fra tenkt bolig til strandlinje: ca 15 m

Høringsinstanser: Fylkesmannen i Nordland svar avgitt

Bakgrunn:

Saken har sitt utspring i en søknad fra Heidi og Fred Andersen datert 28.08.07 der det søkes om tillatelse til å sette opp bolig på de to tomtene med gnr 6 bnr 111 og 113.

Søknaden gjelder to tilstøtende nabotomter mellom Leines kirke og strandlinja nordøst for denne. Det er inngått avtale med eksisterende eiere om at dersom søknaden innvilges, vil søkerne kjøpe tomtene og deretter søke om byggetillatelse. Byggearbeid ønskes igangsatt våren 2008.

Lovanvendelse for behandling av denne saka finner vi i følgende:

Plan og bygningsloven § 7. Dispensasjon

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. Vilårene 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).

Plan og bygningsloven § 17-2. Forbud mot bygging og fradeling i 100-metersbeltet langs sjøen

Bygning, konstruksjon, anlegg eller innhegning kan ikke oppføres nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann og kan heller ikke endres vesentlig. Forbudet gjelder også deling, herunder salg eller bortleie av ubebygd del (parsell eller tomt) av eiendom.

Bestemmelsen i første ledd gjelder ikke i tettbygd strøk eller i områder som omfattes av reguleringsplan eller strandplan. Det samme gjelder område som i arealdelen av kommuneplanen er lagt ut til byggeområder og områder for råstoffutvinning. Bestemmelsen gjelder heller ikke tiltak som er i samsvar med bestemmelser gitt i medhold av § 20-4 annet ledd punkt c. Fylkesmannen avgjør i tvilstilfelle om et område skal anses som tettbygd strøk.

Bestemmelsen i første ledd gjelder heller ikke:

- 1. bygning, konstruksjon, anlegg eller innhegning som er nødvendig for forsvaret, i landbruket, tamreindriften, fløtingen, fangst- og fiskerinæringen, for vannforsyningen, avløpsanlegg, kraft- og reguleringsanlegg, den alminnelige samferdsel, bergverksdrift eller drift på andre ikke mutbare mineralske forekomster enn grus, sand og leire, og fradeling, salg eller bortleie av ubebygd del av eiendom til slik næringsvirksomhet,*
- 2. badeanlegg m.v. og toillettanlegg på friluftsområde som er åpent for allmennheten og bygning m.v. for naturvernformål i område som er fredet eller vernet i medhold av naturvernloven,*
- 3. brygge på bebygd eiendom til sikring av eierens eller brukerens atkomst.*

§ 28-1. Endring og oppheving av reguleringsplan

1. For endring og oppheving av reguleringsplan gjelder §§ 27-1 og 27-2 tilsvarende.
2. Mindre vesentlige endringer i reguleringsplan kan gjøres av det faste utvalget for plansaker. Endringer som kan medføre økte utgifter for kommunen skal på forhånd legges frem for kommunestyret. For reguleringsplaner som gjelder riks- og fylkesveg kan mindre vesentlige endringer som følge av tekniske forhold i gjennomføringsperioden gjøres av regionvegkontoret.
3. Er tomteinndeling ikke fastsatt i reguleringsplanen, kan den fastsettes av det faste utvalget for plansaker.
4. Før det gjøres vedtak etter nr. 2 eller nr. 3, skal eierne/festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket gis høve til å uttale seg.

Endret ved lover 21 april 1989 nr. 17, 11 juni 1993 nr. 85, 21 juni 2002 nr. 39 (i kraft 1 juli 2002 iflg. res. 21 juni 2002 nr. 576).

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 sammenføring 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).

LOV 1996-06-07 nr 31: Lov om Den norske kirke (kirkeloven).

§ 21. Oppføring av ny kirke m.v.

Ny kirke skal bygges når en kirke er tilintetgjort eller på grunn av vesentlige mangler er ubrukbar og ikke kan utbedres, når den under vanlige gudstjenester ikke gir tilstrekkelig plass for de kirkesøkende og ikke hensiktsmessig kan utvides, eller når det dannes et nytt sokn der det fra før ikke er kirke.

Ny kirke skal i kirkerommet ha sitteplass til en tidel av Den norske kirkes medlemmer i soknet. Det kreves likevel minst 200 og ikke mer enn 500 sitteplasser.

Når særlige grunner tilsier det, kan departementet gjøre unntak fra reglene i første og annet ledd.

Oppføring, ombygging, utvidelse og nedleggelse av kirke skal godkjennes av departementet. Det samme gjelder tomt til oppføring av kirke, tegninger, kostnadsoverslag og finansieringsplan.

I spredtbygd område er bebyggelse ikke tillatt nærmere kirke enn 60 meter uten tillatelse av departementet.

Soneplan for Leines fra 1983

Bestemmelsene i denne vedr. arealklassifisering LNF og naustområder.

For Landbruksområder i Soneplanen gjelder bygge- og deleforbudet etter pbl. §17-2 fullt ut, dvs 100 m.

Bruk av arealene til andre formål enn det de er bergnet for vil kreve dispensasjon eller reguleringsendring.

Høringsuttalelser:

Søknaden om dispensasjon har vært sendt på høring til Fylkesmannen i Nordland og til Nordland Fylkeskommune. Det er gitt tilbakemelding fra begge.

Nordland Fylkeskommune har gitt sin tilbakemelding i brev datert 29.10.07 og basert uttalelsen på lov om kulturminner og plan- og bygningsloven, herunder fylkesplanen og rikspolitiske retningslinjer. Det ble gitt følgende uttalelse:

Planfaglig vurdering:

Kommunen har til behandling søknad om dispensasjon for bygging av bolig i 100-metersbeltet, i et område som tidligere har vært bebygd.

Det er en forutsetning for å gi dispensasjon at tiltakshaver angir "særlige grunner" for tiltakene og at kommunen vurderer saken slik at det foreligger særlige grunner. I så tilfelle kan kommunen gi dispensasjon, når det foreligger overvekt av positive særlige grunner for å innvilge søknaden. Særlige grunner anses ikke normalt å foreligge når særlovmyndighet går mot at det gis dispensasjon.

Kulturminnefaglig vurdering:

Leines var kirkested allerede i middelalderen, og nåværende kirke (bygd 1911) er listeflørt av Riksarkivaren. Ved planlegging og gjennomføring av tiltak i nærområdet til kirka må hensynet til kirkestedets verdighet være en viktig premiss.

I Kirkelovens § 21 heter det: *I spredtbygd område er bebyggelse ikke tillatt nærmere kirke enn 60 meter uten tillatelse er gitt fra departementet.* Avstanden fra kirka til sørgrensa for den omsøkte parsellen er 40 m. Med mindre det bygges i fjæresteinene synes det vanskelig å plassere bolig på den aktuelle parsellen. Vi anbefaler derfor Steigen Kommune om ikke å gi dispensasjon for boligbygging her og ber om å bli orientert om kommunens vedtak.

Fylkesmannen i Nordland har i sin uttalelse fokusert på at strandsonen er viktig for biologisk mangfold, friluftsliv, kulturverdier og landskapsverdier. Det påpekes også at det savnes ei landbruksfaglig vurdering og opplysninger av forhold tilknyttet tiltaket.

At området og eiendommen var bebygd fram til 1975 anmerkes som et argument som ikke taler for omdisponering. Dette begrunnes med at regulering og interesseavveiingen ble foretatt først i 1986, mer enn 10 år etter at de siste bygningene ble fjernet.

Selv om det tidligere er gitt tillatelse til å bygge i strandsonen i nærområdet er dette noe som ikke nødvendigvis gir presedens for søknaden som foreligger til behandling nå. Det

har i etterkant av tidligere behandlinger skjedd en innskjerping av plan- og dispensasjonspraksis i strandsonen og Fylkesmannen legger til grunn at Steigen kommune tar hensyn til dette i sin behandling.

Skal det innvilges dispensasjon er det viktig å ta hensyn til at saken ikke danner presedens for senere utbygginger av lignende karakter. Områder som åpnes for bebyggelse i strandsonen bør være forankret i overordnet plan. Da det i soneplan for Leines er avsatt flere områder for boligbygging innenfor en radius på 1 km fra omsøkte lokalitet, kan Fylkesmannen vanskelig se at det foreligger overvekt av særlige grunner for å innvilge dispensasjon.

Fylkesmannen stiller seg kritisk til en eventuell innvilgelse av dispensasjonssøknaden og ber om å bli holdt orientert om vedtak i saken.

Vurdering:

Den omsøkte tomte ligger i strandsonen og er avhengig av dispensasjon fra pbl. §17-2 for å kunne bebygges. Tomta vil også berøre områder som i soneplanen er avsatt til landbruk og naustområde og det må innhentes tillatelse fra departementet til å bygge nærmere kirka enn 60 m.

Selv om tomtene ble tillatt fradelt i 1985 ble det ikke tatt stilling til endret formål for tomtene. Dette gjør at planstatus for området må betraktes for å være uendret og at det er nødvendig med ei mindre omregulering av planen eller at dispensasjon fra denne blir innvilget.

Fylkesmannens anmerkninger om at det må foretas vurdering etter jordloven betraktes for å være uaktuelt hva angår fradeling ettersom det i 1985 ble gitt tillatelse til fradeling av de 2 tomtene. Jordlovsbehandling vil derfor bare gjelde arealbruken av området.

Leines er et område med ett bruk i drift der dyrehold er driftsform. Behovet for beitearealer til dette bruket er ivaretatt med egne og innleigde arealer i nærheten av bruket. Det omsøkte arealet har ikke vært i drift som landbruksarealer siden eierne av bnr 3 la ned sitt dyrehold på 60-tallet. Riktig nok er arealet bevokst med gress, men dette har ingen landbruksmessig betydning i dag. Arealet må heller ses på som et område som inngår i kulturlandskapet og det historiske landskapet rundt kirkebygningene og det eldre handelsstedet.

Soneplan for Leines er av eldre dato og har behov for revidering. Kommunen har en intensjonen om at slik revidering skal skje i nær fremtid, men det er ikke fattet vedtak om planoppstart. I tillegg til å være av eldre dato er planen mindre egnet til å betjene det behovet som er for boliger i området og dette er en av årsakene til at det nå søkes om å bygg bolig på den omsøkte tomte..

Det er et generelt behov for byggeklare tomter på Leines. Områder til boligbygging er avsatt i nærområdet, men ingen tomter ligger i regulert område. Likevel anses det ikke å foreligge tilstrekkelige grunner for å innføre bygge og deleforbud etter pbl §33 med tanke på ny regulering av området.

Området som søkes bebygd er fra gammelt av et område hvor det var flere bygninger. I fylkesmannens tilbakemelding er det anmerket at den gamle bebyggelsen vil ha liten innvirkning på avgjørelse av en ny søknad om dispensasjon ettersom det ble foretatt ei arealvurdering av området flere år etter at bebyggelsen var borte. I den vurderinga ble arealbruken satt til landbruk og naust.

Det foreligger ingen dokumentasjon i bakgrunns materialet for utarbeidelsen av soneplanen om hvilke kriterier som ble lagt til grunn for å klassifisere arealene. Ut fra praksis i tidligere planprosesser har det vært vanlig å først definere områdene som har hatt et klart formål og deretter sette resten av arealene innenfor planområdet, til landbruk. Slik oppfattes det at også soneplan for Leines ble produsert.

Mangel på byggeklate boligtomter bør tillegges vekt når det skal tas stilling til om søknaden skal innvilges. Likedan bør det aksepteres at det legges vekt på at det tidligere har vært bebyggelse på området.

Det er tidligere gitt avslag på søknad om oppføring av fritidshus på nabotomta, men oppføring av bolig vurderes å være klart forskjellig sammenlignet med fritidsbolig. Det er derfor særlig grunn for å komme fram til ulik avgjørelse i disse to sakene.

Konklusjon:

Det konkluderes med at dispensasjon fra soneplan kan tillates for omdisponering til boligformål, men med vilkår om at valgte bygninger må være tilpasset stedlig byggeskikk og at bygningene må plasseres så langt som mulig fra strandlinja.

Det må også innhentes tillatelse til å bygge nærmere kirka enn 60 m.

Vedlegg er som til 1. gangs behandling og sendes ikke på nytt unntatt at noen ber om det:

Høringsuttalelse fra Fylkesmannen

Høringsuttalelse fra Nordland Fylkeskommune

Kartutsnitt som viser plassering av bygning og avstander

Kartutsnitt som viser planstatus for området

Kopi av søknad datert 28.08.07

Tilleggsskriv fra søker datert 26.10.07