

MØTEINNKALLING

Utvalg: Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtested: Rådhuset, Leinesfjord

Møtedato: **Mandag 29.09.08 (OBS. Møtedato).**

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.

SAKSLISTE

Utvalgssakstype/nr.	Arkivsaksnr.	Tittel
PS	87/08	08/1045 DELEGERTE VEDTAK I PERIODEN 15.08-22.09.08
PS	88/08	06/1254 SØKNAD OM NY BEHANDLING AV DISPENSASJON FOR MINDRE HYTTE/NØDBU PÅ HUSØY
PS	89/08	08/760 SØKNAD OM KONSESJON FOR BYGGING AV TROLLELVA KRAFTVERK
PS	90/08	08/963 NORD-SALTEN KRAFTLAG A/L - OPPGRADERING AV 66 KV LEDNING VASSMO- FORSAN. HØRING AV KONSESJONS- OG EKSPROPRIASJONSSØKNAD.
PS	91/08	08/317 DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLAN OM BYGGING NÆRMERER ENN 10 METER FRA DYRKA JORDGNR. 72 BNR. 3 (Saka ettersendes).
PS	92/08	08/993 FRADELING AV HUS GNR. 102, BNR. 6 GNR. 102 BNR. 6 (Saka ettersendes).
PS	93/08	08/1039 KONSESJON HELÅRSBOLIG GNR. 102, BNR. 2

(Saka ettersendes).

- PS DEL 94/08 08/994
**DELING AV GRUNNEIENDOM ELDRE VÅNINGSHUS PÅ
RØSSØYA GNR. 82 BNR. 4+5 UNN-KARIN DANIELSEN**
(Saka ettersendes).
- PS DEL 95/08 08/995
SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM GNR. 21 BNR. 1
(Saka ettersendes).
- PS BYG 96/08 08/213
**BEHANDLE SØKNAD OM BRUKSENDRING - GNR 23 BNR 9
OMGJØRING AV GAMMEL FJØSBYGNING TIL
HYTTE/UTHUS**
- PS BYG 97/08 08/865
**DISPENSASJON FOR BYGGING NAUST STØRRE ENN 25 M2
GNR. 37 BNR. 17**
- PS PLA 98/08 08/1036
**DISPENSASJON MINDRE REGULERINGSENDRING
RØSSØY HYTTEFELT GNR 82 BNR 1 OG 2 SVEIN
SKJERPING**
- PS BYG 99/08 08/839
**SØKNAD OM UTLEGG AV FLYTEBRYGGE MED
DISPENSASJON FRA LNF1 I FLEKKOS GNR 67 BNR 5**

Eventuelt.

DELEGERTE VEDTAK I PERIODEN 15.08-22.09.08

Saksbehandler: Elin Brit Grytøy
Arkivsaksnr.: 08/1045

Arkiv: 060

Saksnr.: Utvalg
87/08 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
30.09.2008

Forslag til vedtak:

Meldingene tas til etterretning.

Saksutredning:

Delegerte vedtak i perioden 15.08-22.09.08.

Vedlegg: Delegerte vedtak.

SØKNAD OM NY BEHANDLING AV DISPENSASJON FOR MINDRE HYTTE/NØDBU PÅ HUSØY

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg
Arkivsaksnr.: 06/1254

Arkiv: G/BNR 29/001

Saksnr.: Utvalg
88/08 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
30.09.2008

Forslag til vedtak:

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og fra byggeforbudet i strandsonen for oppføring av nødbu/mindre hytte på gnr. 29 bnr. 1 på Husøya avslås. Dette begrunnes med at det ikke anses å foreligge "særlige grunner" som gir grunnlag for å oppheve byggeforbudet i strandsonen eller bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Saksutredning:

Harald Husøy, Bodø søker i brev av 02.06.2008 om ny behandling om dispensasjon for oppføring av nødbu på gnr./bnr. 29/1 på Husøya. Bua ligger i kommuneplanens arealdel i sone LNF-1, der bygging ikke tillates og i 100 meters beltet i strandsonen. Det kreves derfor en dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og fra byggeforbudet i strandsonen. For å kunne gi en dispensasjon kreves det "særlige grunner" for dette.

Tilsvarende søknad er behandlet flere ganger tidligere, der dispensasjon for oppføring av hytta er avslått og der det er vedtatt at ulovlig oppført bygning må fjernes (se under Bakgrunn). Søknaden er sendt på høring til Fylkesmannens miljøvernnavdeling som er kritisk til omsøkte tiltak (vedlagt).

De viktigste momentene i søknaden vil her bli gjengitt og kommentert:

Formålet med nødbua er at Husøy ønsker å ta best mulig vare på eiendommens natur, fugle- og dyreliv og historie. Fuglelivet er truet av mink og det er indikasjoner på ulovlig jakt. Multelandet gir mindre avkastning enn tidligere og kulturlandskapet er truet av gjengroing. Som grunneier har han en forpliktelse til å ta vare på eiendommen og mener det best kan gjøres ved tilstedeværelse. Han vil da også kunne bruke minkfeller og motvirke ulovlig jakt.

Kommentar:

En har forståelse for at Husøy ønsker å ta vare på eiendommen. Det er imidlertid ikke slik at det kan åpnes for bygging av vaktbuer på alle eiendommer der grunneier føler et behov for tilsyn. En kan derfor ikke se at minkfangst og tilsyn med muldebær og vilt er en særlig grunn i denne konkrete saken. Slike hensyn vil enhver grunneier i skjærgården kunne påberope seg og må derfor sies å være en generell grunn.

Det må også bemerkes at det allerede står en liten hytte/bu på gnr.bnr. 29/1 som jo Husøy eier i et sameie med sine søsken.

I søknaden står det videre at Husøya i kommunale planer er definert som villmarkspreget område. Det vises i den sammenheng til at det i generasjoner har blitt drevet gårdsbruk på øya og at bebyggelse på tidligere gårdsbygninger ikke vil være et fremmedelement, men snarere understreke øyas historie.

Kommentar:

Kommunens arealplan gjengir at Husøyvær ligger mer enn 5 km fra tyngre tekniske inngrep og således har status som et såkalt "villmarkspreget" område i den nasjonale INON registreringen. Dette er bare et av flere momenter i saken og i seg selv ikke avgjørende for kommunens tidligere vedtak. Om bebyggelse på Husøya er et fremmedelement eller ikke er heller ikke et argument som bør diskuteres gjennom enkeltsaker. Gjennom kommuneplanens arealdel, først i 1994 og så i 2005 er det bestemt at det ikke er åpnet for bygging på Husøya. En endring av dette bør således i tilfelle skje gjennom revidering av planen.

Husøy skriver videre at det er uforståelig at hans bu som er oppført på en betongsåle over gårdens tidligere gjødselskjeller skal være et mer ødeleggende inngrep enn en restaurering av et fjøs på en naboeiendom. En restaurering som i realiteten er en nedrivning av restene av et uthus for deretter å føre opp en ny hytte på samme sted.

Kommentar:

Påstanden om forskjellsbehandling er behandlet av kommunen og Fylkesmannen i Nordland i gjennom klagesaken til byggesøknaden i 2004. Det ble da konkludert med at det ikke forelå forskjellsbehandling fordi sakene ikke var direkte sammenlignbare. Begrunnelsen for det var at det den gangen ble gitt tillatelse til å restaurere eksisterende bygning uten at det ble ansett å være i strid med kommuneplanens arealdel.

Det hevdes nå fra klager at fjøsen ble revet og en hytte ble satt opp på fjøsmuren. Om dette stemmer og i tilfelle er i strid med tillatelsen gitt i 1995, må i tilfelle undersøkes og vurderes i en egen sak. Ut fra bilder av bygningen vurdert opp mot tillatelsen som ble gitt den gangen er det ikke opplagt at det har forekommet vesentlige avvik. En videre vurdering må også ses i lys av saksbehandlingsrutiner i 1995 og tiden som har gått siden den gang. Kommunen kan i våre arkiver heller ikke finne noen søknad om bruksendring av denne bygningen. Sånn sett ser det ikke ut som om kommunen noen gang har gitt tillatelse til at bygningen kan brukes som hytte.

Eventuelle avvik fra tillatelsen som ble gitt til restaurering av bygning på Gnr 29 bnr 2 den gangen er etter vårt skjønn uansett ikke noe avgjørende argument for å gi dispensasjon i dag. Forskjellen på disse sakene er at det på naboeiendommen ble gitt tillatelse til å restaurere et eksisterende bygg, mens det her er snakk om et nybygg. Et vesentlig poeng er også at det er vedtatt ny kommuneplanens arealdel i mellomtiden, der byggeforbudet på øyer som Husøya er ytterligere understreket.

Husøy skriver videre at han gjør oppmerksom på at det bygget det nå søkes om ligger mer enn 100 meter fra sjøen ved normalt høyvann.

Kommentar:

Avstanden fra bygningen og til normal høyvannstand (definert som sjøkanten i Statens kartverk N50 kart) er målt opp med kommunens digitale kartprogram til å være ca 50 meter.

Han sier videre at bua er for liten til å benyttes som til ferie og fritid, men at den kan tjene sitt formål for å ivareta hans eiendom på best mulig måte. Han har heller ikke på noen måte til hensikt å legge hindringer i veien for folks bruk av allemannsretten.

Kommentar:

Bua er åpenbart for liten til vanlige ferieformål, men benyttes allikevel til fritidsformål og kan ikke defineres som næringsbygg. Allemannsretten vil uansett gjelde i utmark, men vil etter Friluftsløven begrenses rundt en bebodd hytte.

Utsnitt fra Husøya med plassering av hytta inntegnet:



Bakgrunn:

Harald Husøy søkte i 2004 om tillatelse til oppføring av ei mindre vakt- /nødbu på Husøy noen hundre meter fra der søknaden nå gjelder. Søknaden ble avslått av Plan- og ressursutvalget og avslaget ble stadfestet av Fylkesmannen i Nordland i brev datert 15.12.2004.

I August 2006 ble kommunen gjort oppmerksom på at Husøy satte opp ei bu uten at det var søkt om dette. Etter dette vedtok Plan- og ressursutvalget at hytta var ulovlig satt opp og måtte fjernes. Vedtaket ble påklaget og Fylkesmannen opphevet først kommunens vedtak pga. saksbehandlingsfeil. Saken ble så behandlet på nytt og den 08.05. 2007 fattet Plan- og ressursutvalget følgende vedtak:

1. *Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og fra byggeforbudet i strandsonen for oppføring av mindre hytte på gnr. 29 bnr. 1 på Husøya avslås. Dette begrunnes med at det ikke anses å foreligge "særlige grunner" som gir grunnlag for å oppheve byggeforbudet i strandsonen eller bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.*
2. *Oppføring av hytte/bu på eiendommen gnr. 29 bnr 1 er ulovlig fordi det ikke er gitt byggetillatelse, jfr. plan- og bygningslovens § 93. I medhold av plan- og bygningsloven § 113 pålegges det at bygningene fjernes innen 01.09.2008.*
3. *Vedtaket vil kunne følges opp med forelegg som kan få virkning som en rettskraftig dom. Jfr plan- og bygningsloven § 114 annet ledd. Dersom pålegget ikke oppfylles vil det kunne fastsettes tvangsmulkt, jfr plan- og bygningsloven § 116 a. Gjennomføring av dette punktet delegeres administrasjonen.*

Endringsforslag fra Kjell T. Arntsen, H:

1. Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel på gnr. 29 bnr. 1 på Husøya innvilges. Dette begrunnes med at det anses å foreligge "særlige grunner", som gir grunnlag for å oppheve byggeforbudet i strandsonen.
2. Dispensasjonen gjelder i 10 år, d.v.s. til 01.06.2017.

 Ved alt. votering ble innstillingen vedtatt mot en stemme.

Vedtaket ble påklaget, men Plan- og ressursutvalget tok i møte den 12.06.07 ikke klagen til følge og klagen ble oversendt Fylkesmannen for endelig vedtak. I brev av 04.03.2008 tar ikke Fylkesmannen klagen til følge og stadfester kommunens vedtak.

Lovgrunnlag

Eiendommen ligger i et område som i Kommuneplanens arealdel, vedtatt i 2005, er regulert til Landbruk-, Natur- og Friluftsområde sone 1 (LNF-1). Dette er i hovedsak en videreføring av arealstatus fra kommuneplanens arealdel vedtatt i 1993.

Området har denne bestemmelsen, der de opplysende retningslinjene konkret sier noe om bygging på øyer med LNF-1 status:

LNF-1. Områder hvor bygging ikke er tillatt.

Områder med særlig viktige landbruk, natur og friluftsverdier.

Innenfor områdene LNF 1 tillates ikke spredt bolig-, ervervs-, eller fritidsbebyggelse eller andre tiltak i strid med LNF-formålet, samt fradeling eller bortfesting til slike formål, da det foreligger særlig viktige interesser innen jordbruk, skogbruk, reindrift, jakt, fiske, natur, friluftsliv og landskapsestetiske hensyn, mv.

Opplysende retningslinjer:

Dispensasjon fra LNF-1 skal normalt ikke gis.

Ved søknader om dispensasjon fra bygge- og deleforbudet, eller andre tiltak i LNF 1 områder, er vedlagte temakart og seinere registreringer/ajourføringer av tilsvarende interesser som vist på temakartene, retningsgivende for saksbehandlingen.

I områder definert som natur- eller friluftsområder, skal det svært tungtveiende grunner til for at kravet om "særlige grunner" for dispensasjon fra bygge- og deleforbudet kan anses oppfylt, jfr PBL § 7. Det samme gjelder hvis tiltak kommer i konflikt med landbruk, akvakultur, fiskeri og lignende. Bygging på øyer med arealstatus LNF-1 tillates ikke. Restaurering av eksisterende bygg kan tillates med de forbehold som ligger i de generelle bestemmelser.

klassifisert som et viktig naturområde og som et prioritert naturområde med høyeste prioritet (A). Øya er hekkeplass for flere fuglearter, deriblant en sårbar art som havørn. Området ligger også mer enn 5 km fra tyngre tekniske inngrep i forhold til definisjonen av såkalte "inngrepsfrie områder" (INON).

Relevant er også de utfyllende bestemmelsene om byggeforbud i strandsonen, siste setning, siden bygningen ligger ca 50 m fra sjøen (normalt høyvann):

Byggeforbud i strandsonen (PBL § 20-4. 2. ledd, c.)

I LNF-områder åpnet for spredt bygging (LNF-2, 3 og 4) er bygging og deling nærmere enn 50m fra sjøen ikke tillatt. Forbudet gjelder ikke for naust eller tiltak som er nødvendig for landbruk, fiske/havbruk, eller andre unntak nevnt i PBL § 17-2. Forbudet gjelder heller ikke i byggeområder eller i områder som omfattes av godkjent kommunedelplan, reguleringsplan eller bebyggelsesplan. I LNF-1 områder gjelder PBL § 17-2 fullt ut, dvs med et bygge- og deleforbud på 100 m.

Om Husøya

Husøya er delt i to bnr. På Gnr 29/1 er det 7 eiere i et sameie. Det er ei eksisterende bu på eiendommen. Steigen kommune finner ingen skriftlige opplysninger om denne i vårt arkiv, men bua skal tilhøre Sigurd Husøy, bror til søker. Denne bua er av eldre dato og det antas at den er satt opp før kravet om byggetillatelse ble innført. Hvordan det privatrettslige eierforholdet er til denne bygningen er uklart da den ikke står på fradelt eller festet tomt.

På Gnr 29/2 er det også et sameie med 11 registrerte eiere. Av disse er 3 døde og etterkommere etter disse vil ha overtatt rettighetene. Det ble i 1995 gitt tillatelse til Harry Myrvold til å restaurere en eksisterende bygning som i dag blir hevdet brukt som hytte. Myrvold er ikke grunneier på øya.

Vurdering:

Denne saken har blitt behandlet flere ganger tidligere. En kan ikke se at det er nye argumenter i søknaden som tilsier et endret vedtak denne gangen. Det må allikevel gjentas at dette er en vanskelig sak også for kommunen. På den ene siden er det lett og forstå ønsket fra Husøy om sin egen lille bu på den øya han vokste opp slik at hans opphold der blir enklere og bedre.

På den andre siden må Steigen kommune tenke gjennom hvilken presedensvirkning en skaper ved å gi dispensasjon. Det er på de to gårdsnr. på øya til sammen 18 parter/eiere. Blant disse er det flere som har vokst opp der og som kan påberope seg samme tilknytning til øya som Harald Husøy. Det finnes også flere fraflyttede steder i Steigen der det i dag ikke er åpnet for bygging.

I sin siste ankebehandling uttrykker juristen hos Fylkesmannens Kommunal- og beredskapsavdeling som har stadfestet kommunens vedtak, betydelig tvil om utfallet og betegner kommunens vedtak som svært strengt, men ikke urimelig. Fylkesmannen går i sin vurdering etter administrasjonens skjønn for langt i å tillegge minkfangst som en særlig grunn for dispensasjon, uten å ta inn over seg at det er 7 parter på eiendommen og 11 på naboeiendommen og at det står en hytte/bu på begge eiendommene som kan brukes til tilsyn. Bortsett fra det deles den tvil som framkommer i utredningen til Fylkesmannen. Denne saken er derfor en grenseoppgang som må velge mellom et legitimt ønske til en med en nær tilknytning til øya, og hvilken presedensvirkning som kan skapes når det gjelder kommunens mangeårige politikk med en restriktiv linje når det gjelder bygging på øyer med svært viktige natur- og friluftsinnteresser.

Konklusjon

En kan ikke se at det er kommet nye opplysninger i saken som tilsier et endret vedtak i forhold til 2007. I dette området skal det også svært tungtveiende grunner til for at kravet om "særlige grunner" kan sies å ha slik tyngde at det kan gis dispensasjon. Dette på grunn av følgende forhold:

- Hytta ligger i byggeforbudssonen langs sjø, jfr PBL § 17-2
- Hytta ligger i Kommuneplanens arealdel i sone LNF-1 der bygging av fritidshytter ikke er tillatt.
- I retningslinjene for LNF-1 står det at: *"I områder definert som natur- eller friluftsområder, skal det svært tungtveiende grunner til for at kravet om "særlige grunner" for dispensasjon fra bygge- og deleforbudet kan anses oppfylt, jfr PBL § 7. Det samme gjelder hvis tiltak kommer i konflikt med landbruk, akvakultur, fiskeri og lignende. Bygging på øyer med arealstatus LNF-1 tillates ikke."* Denne

retningslinjen er en stadfesting av den strenge linjen Steigen kommune har praktisert i mange år (også før første kommuneplan i 1993) når det gjelder bygging på øyene i Steigen.

- Husøyvær er på temakart Natur (vedlegg til kommuneplanen) angitt som et prioritert naturområde og ligger i forhold til tema inngrepsfrie naturområder mer enn 5 km fra tyngre tekniske inngrep.
- Området Husøya er i den nasjonale Naturbasen klassifisert som en viktig naturtype. Det hekker også sårbare arter i nærheten.
- Husøyvær er på temakart Rekreasjon (vedlegg til kommuneplanen) angitt som et viktig friluftsområde.

Det bør også legges avgjørende vekt på at kommuneplanens arealdel i både 1994 og 2005 fastslår at bygging ikke tillates på Husøya. Hvis dette skal endres bør det eventuelt skje gjennom en endring av arealplanen og ikke gjennom dispensasjon i enkeltsaker. Det legges også vekt på at det i dag står ei bu på gnr. 1 som bør kunne benyttes til tilsyn av eiendommen. Hvis Plan- og ressursutvalget bedømmer saken annerledes bør det i tilfelle skje gjennom en tidsavgrenset dispensasjon.

For ordens skyld må det bemerkes at kommunens vedtak i punkt 2 av 08.05 2007 om at hytta må fjernes er stadfestet og gyldig. Fristen for fjerning gikk ut 1.9.2008.

Vedlegg:

Søknad fra Harald Husøy av 29.05.2008

Brev fra Fylkesmannen av 28.08.2008

Klagebehandling av forrige dispensasjonssøknad av Fylkesmannen av 04.03.2008

SØKNAD OM KONSESJON FOR BYGGING AV TROLLELVA KRAFTVERK

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg
Arkivsaksnr.: 08/760

Arkiv: S10

Saksnr.: Utvalg
89/08 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
30.09.2008

Forslag til vedtak:

Innstillingen legges fram i møtet.

Saksutredning:

Steigen kommune har fått brev fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) av 02.06.08 vedr. høring av søknad om tillatelse til bygging av Trollelva kraftverk. Høringsfrist var satt til 1.september, men det er gitt utsettelse til 3. oktober 2008.

Søknad er utarbeidet av Småkraft AS som også er tiltakshaver for kraftverket. Småkraft AS er et produksjonsselskap som eies av seks selskaper i Statkraftalliansen: Skagerak Energi AS, Trondheim Energiverk AS, Agder Energi AS, BKK AS og Statkraft. Småkraft AS og grunneieren har inngått avtale om samarbeid om utbygging og drift av et kraftverk for utnyttelse av et fall i Trollelva i Steigen kommune. Grunneier er Håkon Johansen, Brattfjord.

Kraftverket vil utnytte et fall på 300 meter fra Trollvatnet, som blir inntaksmagasin med en regulering på 1,0 meter. Dette gir et magasin på ca. 0,9 mill. m³. Rørledningen vil bli lagt på østsiden av Trollelva, dels i grøft dekket med løsmasser og dels på betongfundament på svabergene. Vannveien utgjør en lengde på 1225 meter. Årlig produksjon er beregnet til 6,2 GWh. Detaljplanlegging av rørtraséen er ikke gjennomført på dette stadiet. Traséen vil bli planlagt og stukket ut etter at en eventuell konsesjon blir gitt.

Det blir en kort avgrening på 20-30 m til kraftstasjonen fra eksisterende lokalvei. Veien fra ferjestedet rustes eventuelt opp til nødvendig standard. Det vil dessuten bli nødvendig å anlegge landingsplass for tyngre transport i byggefasen. Det ligger godt til rette for en slik løsning framfor å ruste opp ferjekaien. Rørtraséen er ikke tilgjengelig med vei. Maskiner for graving av grøfter, støping av rørfundamenter og montasje av rør vil måtte bli løftet på plass med helikopter.



a.

b.

c.

Saksbehandling

I vedlegg om saksbehandlingsrutiner ved søknad om konsesjon etter vannressurslovens § 8, framgår det at kommunen *spesielt skal omtale forhold knyttet til kommuneplanen*. I tillegg, bør kommunen gi en oversiktlig framstilling av forholdet mellom omsøkte plan og de lokale interessene i området.

Bakgrunn:

Brattfjorden er ei veiløs bygd på sørsiden av Nordfoldfjorden. Det er 2 fastboende der, og ca 30 fritidsboliger/hytter.

d.

e.

Kommuneplanens arealdel

- ii. Kommuneplanens arealdel for Steigen kommune ble vedtatt i april 2005. Vassdraget ligger i sone Landbruk, Natur og Friluftsliv 1 (LNF-1) - områder hvor bygging ikke er tillatt. LNF-1 har følgende bestemmelser:

Områder med særlig viktige landbruk, natur og friluftsverdier.

Innenfor områdene LNF 1 tillates ikke spredt bolig-, ervervs-, eller fritidsbebyggelse eller andre tiltak i strid med LNF-formålet, samt fradeling eller bortfesting til slike formål, da det foreligger særlig viktige interesser innen jordbruk, skogbruk, reindrift, jakt, fiske, natur, friluftsliv og landskapestetiske hensyn, mv.

Opplysende retningslinjer:

Dispensasjon fra LNF-1 skal normalt ikke gis.

Ved søknader om dispensasjon fra bygge- og deleforbudet, eller andre tiltak i LNF 1 områder, er vedlagte temakart og seinere registreringer/ajourføringer av tilsvarende interesser som vist på temakartene, retningsgivende for saksbehandlingen.

I områder definert som natur- eller friluftsområder, skal det svært tungtveiende grunner til for at kravet om "særlige grunner" for dispensasjon fra bygge- og deleforbudet kan anses oppfylt, jfr PBL § 7. Det samme gjelder hvis tiltak kommer i konflikt med landbruk, akvakultur, fiskeri og lignende. Bygging på øyer med arealstatus LNF-1 tillates ikke. Restaurering av eksisterende bygg kan tillates med de forbehold som ligger i de generelle bestemmelser.

Området berører ikke verdifulle natur- og friluftsområder registrert på Temakart Natur eller temakart Rekreasjon, som ligger som et vedlegg til kommuneplanens arealdel. Det er registrert hekking av krikkannd og brunakke i Trollvatnet (2001).

Andre innspill

Fylkesmannen i Nordland

Sammenhengende inngrepsfrie naturområder fra fjord til fjell er svært verdifulle for biologisk mangfold, landskapsmessige hensyn og som referanseområde. Søknaden framhever, etter vår vurdering, i for liten grad de negative virkninger utbyggingene medfører for det inngrepsfrie naturområdet fra fjord til fjell. Vi mener derfor at konsekvensene for kraftverket i Trollelva er undervurdert. Utbyggingen vil medføre betydelig reduksjon i et av de største inngrepsfrie områdene i Steigen, og vi er av den formening at konsekvensene for inngrepsfrie områder (INON) er store negative for omsøkte kraftverk.

Ut fra en totalvurdering av områdets verdi som sammenhengende inngrepsfritt naturområde fra fjord til fjell, går Fylkesmannen mot utbygging av Trollelva kraftverk.

Brattfjord Velforening

Brattfjord Velforening er en interesseorganisasjon for stedets fastboende og eierne av 30 hytte og fritidsboliger. Hovedaktivitetene for velforeningen er vedlikehold av kai og vei.

Velforeningen eier to traktorer med henger og gravemaskin.

Årsmøtet i velforeningen 26.7.2008 ga undertegnede i oppdrag å sende følgende uttalelse til høringen:

Brattfjord Velforening ønsker at det i konsesjonsbetingelsene stilles krav til at eksisterende kai og vei benyttes. Kai må forsterkes og vei utbedres slik at dette kommer lokalbefolkningen til nytte etter anleggsperioden.

Vurdering:

En kan ikke se at kraftverket vil gi store negative konsekvenser for fisk eller biologisk mangfold. De største negative effektene på landskapsbildet er tilknyttet redusert vannføring, samt bygging av inntaksdammer, rørgate, kraftstasjon og anleggsvei. Elvestrekningen mellom inntaksdammene og kraftstasjonene ligger svært eksponert til på grunn av svaberg. Redusert vannføring vil medføre at elva i stor grad vil miste betydning som landskapselement.

Utbyggingen vil medføre betydelig reduksjon i et av de største inngrepsfrie områdene i Steigen, og Fylkesmannen er av den formening at konsekvensene for inngrepsfrie områder (INON) er store negative for det omsøkte kraftverk.

For Steigen kommune må disse ulempene vurderes opp mot de fordelene utbyggingen gir. Brattfjord vil gjennom utbyggingen sikres en stabil strømforsyning i fremtiden ved at kraftlinjen i tilfelle vil måtte rustes opp og vedlikeholdes som en produksjonslinje. Den lokale verdiskapingen vurderes imidlertid som liten for prosjektet. Det er betenkelig at søker legger opp til å benytte lufttransport av utstyr etc, framfor å ruste opp kai og vei slik som også er vurdert. Brattfjord velforening ønsker at det i konsesjonsbetingelsene stilles krav om dette. Steigen kommune har også en klar interesse av at infrastruktur i Brattfjord blir opprustet og vil støtte velforeningens krav. Vi er kjent med at NVE ikke kan stille krav om opprusting av kai/vei i konsesjonsvilkårene da dette er utenfor deres ansvarsområde. Kommunen ønsker derfor å avklare med søker om de er villige til å etterkomme velforeningens krav om opprusting av kai/vei før uttalelse i saken vedtas.

Vedlegg:

Trollelva kraftverk – søknad om konsesjon (sendes kun på epost)

**NORD-SALTEN KRAFTLAG A/L - OPPGRADERING AV 66 KV LEDNING
VASSMO- FORSAN. HØRING AV KONSESJONS- OG
EKSPROPRIASJONSSØKNAD.**

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg

Arkiv: S01

Arkivsaksnr.: 08/963

Saksnr.: Utvalg

90/08 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato

30.09.2008

Forslag til vedtak:

1. Steigen kommune støtter en oppgradering av dagens overføringslinje mellom Vassmo og Forsan slik at leveringsikkerhet for Steigen bedres og slik at linjen er dimensjonert for en framtidige etablering av Forsan kraftverk.
2. Steigen kommune ber NVE om å vurdere kabling gjennom Steigentunnelen som et alternativ til ledning over fjellet. Dette for å redusere naturinngrepet i området som følge av Forsanutbyggingen, eliminere kollisjoner mellom fugl og kraftledning og for å ytterligere styrke leveringsikkerheten til Steigen ved at en kabel er mindre utsatt for uvær og ras.

Saksutredning:

NVE har mottatt søknad fra Nord-Salten kraftlag A/L om oppgradering av en 66 kV kraftledning mellom Vassmo og Forsan i kommunene Steigen og Hamarøy i Nordland. Steigen kommune skal avgi uttalelse til søknaden. Bakgrunnen for søknaden er at den eksisterende ledningen har nådd teknisk levetid, og at det nå er behov for en etappevis utskifting . For at nettet skal være dimensjonert for eventuelle framtidige etableringer av småkraftverk, søkes det om å oppgradere tverrsnittet på ledningen. Nord-Salten kraftlag ønsker å bruke samme trasé som eksisterende ledning, og lengden på traseen er ca. 10 km.

Nord-Salten kraftlag søker samtidig om ekspropriasjonstillatelse og forhåndstiltredelse for tiltakene, for det tilfelle at minnelige avtaler ikke kan inngås med alle berørte grunneiere og rettighetshavere.

Nord-Salten kraftlag A/L søker om konsesjon i medhold av energiloven. Gjennom høring av konsesjonssøknaden ønsker NVE bl.a. innspill på følgende:

- Hva mener høringsinstansene om det omsøkte prosjektet?
- Forslag til justering av planene for å redusere eventuelle negative virkninger av prosjektet.

Bakgrunn:

Sammendrag av søknaden

Søknaden gjelder fornying/oppgradering av en ca 10 km 66 kV- ledning mellom Vassmo i Hamarøy kommune og Forsan i Steigen kommune. Den nye ledningen skal bygges i samme trase som eksisterende ledning. Det antas således at den nye ledningen ikke vil medføre andre

konsekvenser i forhold til landskap, naturmiljø, friluftsliv, kulturminner/kulturmiljø, reindrift og offentlige/private planer/tiltak enn tilfellet er for eksisterende ledning. Hovedbegrunnelsen for tiltaket er at eksisterende ledning har oppnådd ”teknisk levetid” og den nå er moden for en etappevis utskifting. Samtidig med utskiftingen oppgraderes ledningen fra Feal 35 til FeAl 95. Oppgraderingen begrunnes med fremtidige planer om etablering av småkraftverk. Det er i søknaden også pekt på strømbryddet i januar 2007 og at det viste behovet for en utskifting av linjen over fjellet.

Trasebeskrivelse

Den delen av eksisterende ledning som skal oppgraderes, starter i lia rette sør for Steigentunnelen. Deretter går traseen opp lia slik at den passerer rett nord for Lielvvatnet før den fortsetter videre mot Forsskardet og Forsanvatnet. Langs Forsanvatnet er traseen lagt på nordsiden, tett inntil strandkanten. På ”Forsansiden” er traseen lagt i lia/dalføret ned mot Forsanbukta, rett syd for riksvegen. Oppgraderingen avsluttes i området der Heielva treffer Forselva. Traseføringen for omsøkt ledning fremgår som heltrukket svart strek på etterfølgende kartutsnitt. (Steigentunnelen fremgår som stiplet rød strek).



Kartutsnittet viser omsøkt ledningstrase Vassmo - Forsan.

Jordkabeløsning som alternativ til luftledning

Generelt fremmes fra lokalbefolkningen, og andre interessegrupper, ofte ønsker om bruk av jordkabel i stedet for luftledning på deler av trasèen i et kraftledningsprosjekt. På grunn av kostnadmessige - og driftsmessige forhold er det imidlertid relativt sjelden at jordkabel blir valgt. I planleggingsfasen er det rettet en henvendelse til Statens Vegvesen for vurdering av muligheter for å legge kabel i Steigentunnelen. Et slikt kabelalternativet er kostnadsberegnet til ca. 30 mill NOK.

Tilbakemeldingen fra vegvesenet har vært at et slikt kabelprosjekt vil føre til store trafikkavviklingsmessige problemer i anleggsfasen i tillegg til at det vil føre til vedlikeholdsmessige problemer i driftsfasen. Statens Vegvesen er således negativ til en slik løsning.

Vurdering:

Steigen trenger en kraftforsyning som gir en god leveringssikkerhet. Det viste ikke minst strømbruddet vinteren 2007. I utgangspunktet bør derfor dette være en kurant sak i og med at samme ledningstrase som eksisterende linje skal følges, og en kan ikke se at det er spesielle merknader Steigen kommune bør komme med i forhold til søknaden fra Nord-Salten Kraftlag.

Det har imidlertid av flere blitt reist spørsmål ved om ikke kabling gjennom Steigentunnelen er et bedre alternativ enn en linjetrase. Siden dette spørsmålet er forholdsvis lite belyst i søknaden vil en her gå litt nærmere inn på om det er realistisk at dette fremmes som et alternativ i høringsprosessen:

Steigentunnelen går parallelt med linjetraseen og fordelene med å få lagt kabel er flere:

- Det visuelle inngrepet en kraftledning representerer vil bli borte og totalinngrepet når det gjelder den kommende Forsanutbyggingen vil reduseres.
- Kollisjon mellom fugl og kraftledning, samt at fugl blir drept av eklektisk støt når de setter seg på mastene blir eliminert. (Rovfugler som havørn og hubro blir årlig drept av støt og undersøkelser viser at kollisjon med kraftledninger dreper et stort antall fugl som for eksempel skogsfugl, ryper og svaner.)
- Leveringssikkerheten til Steigen vil kunne ytterligere sikres ved at en kabel er mindre utsatt for uvær og ras enn en kraftledning.

Det er imidlertid sjeldent at NVE pålegger kabling isteden for luftledning. Bakgrunnen er bl.a. en stortingsproposisjon om dette fra 2001. Disse sitatene kommer fra denne Stortingsproposisjonen og er styrende for NVEs behandling av spørsmål rundt kabling:

”Jordkabel kan ut frå miljømsyn vere eit alternativ til luftleidning. Kabling er sær sars kostbart, særleg ved høye spenningsnivå, der mykje straum skal overførast. Normalt er kostnadstilhøvet mellom luftleidning og kabelanlegg for 300 kV alt frå om lag 1:4 til om lag 1:8, avhengig av den kapasitet anlegget måtte ha. Eitkvart pålegg om kabling vert grunngeve etter skjønn, der ein legg særleg vekt på forholdet mellom miljø og estetikk på den eine sida og kostnader og leveringstryggleik på den andre. Kabling av kraftleidningar er særleg aktuelt ved spenningar under 66 kV. For 132 og 66 kV blir normalt luftleidning valt. I spesielle tilfelle med sterke verneinteresser eller store estetiske ulemper, kan ein velje kabling på kortare strekk.

Ved viktige fuglebiotopar og elles der det er registrert sjeldne fuglearter som kan flyge inn i kraftleidningar, bør ein vurdere spesielle tiltak. Dette kan vere endring av trasé, merking av leidningen eller andre tekniske tiltak. I spesielle tilfelle kan ein vurdere kabling.”

.....

”Eitkvart pålegg om kabling vil byggje på skjønn, der ein legg særleg vekt på samhaldet mellom miljø, estetikk og kostnader. Kabling av kraftleidningar er særleg aktuelt ved spenningar under 66 kV. For 132 og 66 kV blir normalt luftleidning valt. I spesielle tilfelle med sterke verneinteresser eller store estetiske ulemper kan ein velje kabling på kortare strekk”

Dette er slik NVE oppsummerer denne politikken når kabling skal presenteres som alternativ for luftledning:

- Normalt velges luftledning ved 66/132kV. Kabling kan velges på kortere strekk i spesielle tilfeller med sterke verneinteresser eller store estetiske ulemper
- Alternative miljøtiltak er billigere og må undersøkes først
- Trasévalg, sanering, parallellføring, mastetype, fargevalg
- Ved spesielt verneverdig natur eller mye nærføring *vurderes* kabling
- Nyttens må vurderes mot kostnaden i hvert tilfelle
- Noe økning i kabelandelen på alle spenningsnivå kan vurderes, men fortsatt velges luftledninger i all hovedsak.

Konklusjon

I følge søknaden er kabel gjennom Steigentunnelen kostnadsberegnet til 30 mill, mot 10 mill for bygging av linje, altså et kostnadsforhold på 1:3. Dette er under hva som er vanlig på kablingsprosjekter (1:4 – 1:8). Forskjellen på 20 mill er allikevel betydelig. I følge saksbehandler i NVE vil vedlikehold av denne strekningen inngå som en del av grunnlaget for beregning av nettleien til abonnentene i Nord-Salten. Det er allikevel ikke slik at hele den kostnaden som påløper med en oppgradering av linja mellom Vassmo og Forsan (uavhengig om det velges linje eller kabel) automatisk legges på nettleia. Størrelsen på nettleien er regulert ved at NVE bestemmer hvor mye nettselskapet har lov til å ta seg betalt fra sine kunder.

Steigen kommune har ikkje i dag grunnlag godt nok til å konkludere i om miljøinteressene og de estetiske ulempene er store nok i forhold til den ekstra kostanden, til å anbefale kabling gjennom Steigentunnelen som et alternativ til luftledning. Utfra slik saken allikevel står, og med det at Steigentunnelen framstår som et åpenbart alternativ til luftledning, bør kommunen likevel be NVE å vurdere dette.

Gjennom konsekvensutredningen for Forsan kraftverk og den seinere høringsrunden ble områdets naturkvaliteter grundig vurdert. Disse vurderingene bør nå gås gjennom av NVE på nytt med sikte på å avveie fordelene av kabling mot de ekstra kostnader og de ulemper dette vil medføre.

Vedlegg: Konesjons- og ekspropriasjonssøknad Oppgradering av 66 kV Vassmo-Forsan (sendes på epost)

**DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLAN OM BYGGING NÆRMERER ENN
10 METER FRA DYRKA JORDGNR. 72 BNR. 3**

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth Pedersen
Arkivsaksnr.: 08/317

Arkiv: G/BNR 072/003

Saksnr.: Utvalg
91/08 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
30.09.2008

Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse om at spredt bebyggelse ikke skal plasseres nærmere enn 10 m fra dyrka jord, for boligomt som i september 2008 er tillatt fradelte fra gnr. 72 bnr. 3. Begrunnelse for dispensasjonen er å bidra til å tilrettelegge for generasjonsskifte på gården. Det legges vekt på at det er annen bebyggelse på begge sider av tomte.

Saksutredning:

Søker: Bente og Roger Hjertaas, 8289 Våg

Det vises til tidligere behandling av søknad om fradeling av boligomt fra gnr. 72 bnr. 3 m.fl., både i plan- og ressursutvalgets møte 10.06.08 og 29.08.08. Det er gitt tillatelse til fradeling av boligomt beliggende på nersida av fylkesveien, mellom gårdens kårbolig og nabogrensa. I møtebok fra 29.08.08 er 10 m grensen for bygging inntil dyrka jord påpekt. Søkerne har tatt opp at de ikke ser mulighet for å bygge på denne tomte uten at det gis dispensasjon fra denne bestemmelsen. Dette fordi det er dyrka jord på to sider, og med dette avstandskravet vil det nye huset komme for nært kårboligen til at de ser det som akseptabelt.

Spørsmålet har vært lagt fram for fylkesmannen, som skal uttale seg før kommunen evt. kan gi dispensasjon. Vi har mottatt uttalelse fra fylkesmannen på mail, der de sier at "den nye tomteplassinga er heller ikke optimal og burde vært avslått av jordvernensyn." De sier videre at de vil akseptere dette siden det er et lokalt ønske at den aktuelle tomte skal kunne fradeles. De ber om å bli holdt orientert om utfallet av saken.

Vurdering:

Familiens behov for tre boliger på/ i tilknytning til gården er tidligere presentert. Flere mulige tomtealternativ har vært vurdert. For denne konkrete tomte blir dyrka jord i drift ikke direkte berørt. Etersom den tilgrensende dyrka jorda allerede ligger inn til nabogrensa og annen bebyggelse, vil bygging av nytt hus på den aktuelle tomte i svært liten grad forværrer forholdene for jordbruksdrift i området. Plan- og ressursutvalget har i sine tidligere behandlinger av tomtespørsmålet lagt stor vekt på å legge til rette for videre satsing på gården, og framtidig generasjonsskifte.

Vedlegg:

Kart

FRADELING AV HUS GNR. 102, BNR. 6

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth Pedersen
Arkivsaksnr.: 08/993

Arkiv: G/BNR 102/006

Saksnr.: Utvalg
92/08 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
30.09.2008

Forslag til vedtak:

Søknad om fradeling av tunet på gnr. 102 bnr. 6 i Steigen avslås. Avslaget begrunnes med at fradeling som omsøkt vil gi en uheldig eiendomsstruktur, og at oppgitt formål med fradeling kan oppnås ved at hele eiendommen overdras til ny eier. 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: Petra Didriksen, Valle, 8286 Nordfold

Eiendommen

Det søkes om fradeling av tunet på gnr. 102 bnr. 6 i Steigen på ca. 2250 m² stor tomt. Eiendommen gnr. 102 bnr. 6 + 18 ligger på Valle, og har i følge arkivoppgaver, følgende arealer: Heimeteig på ca. 50 da. , herav 27,5 da. dyrka jord og 15 da. beite. Eiendommen er ikke lenger i selvstendig drift, ca. 5 da. innmark leies bort. En skogteig på ca. 54 da. ligger oppunder fjellet nord for heimeteigen. Det er vedtatt en reguleringsplan med 4 hyttetomter på heimeteigen, i strandsonen. Av disse er tre fradelt. Tunet på eiendommen ligger utenfor området reguleringsplanen omfatter.

I søknaden heter det: "Våningshuset er i ferd med å forfalle og trenger mer omfattende vedlikehold og utbedring. Dette har jeg ikke økonomi til, og ønsker derfor at andre skal overta for at nødvendig utbedring skal bli gjort før huset forringes mer". Området eiendommen ligger i er i kommuneplanens arealdel gitt kategorien LNF3, det vil si landbruks-, natur- og friluftsområde der spredt bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse kan tillates. Fradeling krever ikke dispensasjon.

Lovgrunnlaget

For behandling av denne saken finner vi i jordlovens §§ 1 og 12:

§1 Føremål

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

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

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

§12 Deling

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.

Jordbrukssjefens vurdering

En kan ikke se at det foreligger samfunnsinteresser av stor vekt i denne saken. Huset brukes i dag til boligformål, og det er planen også etter eventuelt fradeling. På grunn av eiendommens ressursgrunnlag, vil den ha en begrensa avkastningsevne. Det vurderes imidlertid som uhelding dersom tunet på eiendommen fradeles og overdras til andre, uten at det er tatt stilling til hva som skal skje med hovedeiendommen. I dette tilfelle kan det synes som det meste av eiendommens verdi ligger i bygningsmassen. Det kan derfor være større fare for at hovedeiendommen blir liggende i et sameie i framtida, dersom bygningsmassen er fradelt. Det synes som om formålet med fradelinga er å få andre eiere til å overta bygningene. Dette formålet kan også oppnås ved at andre overtar hele eiendommen, inkludert bygninger.

Vedlegg:

Kart

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth Pedersen
Arkivsaksnr.: 08/1039

Arkiv: G/BNR 102/002

Saksnr.: Utvalg
93/08 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
30.09.2008

Forslag til vedtak:

Angela Marie Lundmo gis konsesjon for erverv av gnr. 102 bnr. 2 og 16 i Steigen til fritidsformål. Det er lagt vekt på bolighusets standard, eiendommens beliggenhet og det forhold at andre i familien vil kunne overta eiendommen konsesjonsfritt. Eiendommen er ikke en landbrukseiendom, og er derfor ikke underlagt priskontroll i henhold til konsesjonslovens § 9. Jfr. konsesjonsloven av 2003, samt 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: Angela Marie Lundmo, Naustveien 12A, 8200 Fauske

Eier: Dødsbo etter Mary F Sørland v/ Janet Sørland Vigebo, Tjønnemyra 18, 4640 Søgne

Eiendommen

Det søkes konsesjon for erverv av gnr. 102 bnr. 2 og 16 til fritidsformål. Det er noe misvisende inntegning av eiendomsgrensene i utmarka på gnr 102, og derfor vanskelig å komme fram til sikre arealtall for eiendommen. En skogteig på knapt 50 da. ble fradelt på 90-tallet. Det er også fradelt flere tomter i nærheta av huset på eiendommen. Utifra de nyeste kartopplysningene ser det ut til at eiendommen har ca. 45 da. i en utmarksteig, og ca. 38 da. på "heimeteigen". Det aller meste av arealet er utmark. Det er ikke noe dyrka jord på eiendommen, og ikke planta skog. Utifra den tilgjengelige informasjonen, legges det til grunn at eiendommen har et totalareal under 100 da. , og ikke dyrka jord. Den er derfor konsesjonspliktig etter forskrift for Steigen kommune om konsesjonsplikt på tidligere heilårsboliger. Det understrekes at arealopplysningene er usikre, og motstridende. Enkelte kilder tyder på at utmarksarealet tilhørende eiendommen er større (totalareal over 100 da), slik at den kan være konsesjonspliktig direkte med hjemmel i konsesjonsloven. Av bygninger har eiendommen bolighus fra 1955, 51 m² i to etg, et lite uthus og naust. Alle bygningene oppgis å være i dårlig teknisk stand. Taksten påpeker stor fukt/vanninntrenging i kjeller, noe fuktskader i tak i 1. etg., råteskade på enkelte vindu, dårlig verandadør, behov for utskifting av taktekke på bolighuset, og at naust og uthus er i meget dårlig forfatning.

Søkeren

er barnebarn av av Gudrun og Karl Kristensen, som bygde huset og bodde på eiendommen. Hun søker konsesjon for å overta den fra sin tantes dødsbo. Hun overtar formelt sett fra sine søskenbarn, som ikke er nær nok familie til at hun kan overta konsesjonsfritt. Hennes planer for eiendommen er å pusse opp/ta vare på huset og bruke det som fritidsbolig i første omgang. Hun opplyser at det på litt sikt kan bli aktuelt å ta i bruk boligen permanent.

Salgsprosessen

Det foreligger takst på eiendommen, der markedsverdien er satt til 310.000,- kr. Kjøpesummen i konsesjonssøknaden er kr. 350.000,- Eiendommen har ikke vært avertert til salg, da den selges innen familien. Dersom søkeren ikke får konsesjon, ser hun det som en mulighet at hennes mor overtar den. Hun vil være nært nok i slekt med selgerne til å kunne overta konsesjonsfritt. Moren må da eie den i minst fem år før hun kan overdra den videre til Angela Lundmo.

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

Jordbrukssjefens vurdering

Det synes dokumentert at bolighuset har en teknisk stand som gjør det lite egna til heilårsbolig, eventuelt at det må gjøres store påkostninger for å bringe det i akseptabel stand. Etter som huset ikke har vært avertert til salg kjenner vi ikke til om det er interesse for eiendommen til boligformål. Generelt inntrykk av boligmarkedet er at det er liten interesse for heilårsboliger i dette området.

På grunn av at eiendommen omsettes innen familien, synes det ikke som det vil være mulig å oppnå at eiendommen legges ut for salg dersom konsesjon avslås. Dette fordi andre i familien, som ikke trenger konsesjon da er villig til å erverve eiendommen som en midlertidig løsning. På denne bakgrunn tilrås konsesjonssøknaden innvilga.

**Vedlegg:
kart****DELING AV GRUNNEIENDOM ELDRE VÅNINGSHUS PÅ RØSSØYA
GNR. 82 BNR. 4+5 UNN-KARIN DANIELSEN**

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth Pedersen

Arkiv: G/BNR 082/004

Arkivsaksnr.: 08/994

Saksnr.: Utvalg
94/08 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
30.09.2008

Forslag til vedtak:

Steigen kommune gir tillatelse til fradeling av eldre våningshus på gnr 82 bnr 4 og 5. Tillatelsen gjelder ei tomt begrenset til et areal tilsvarende opparbeidet hage, maks. 1 da. Adkomst langs eksisterende gårdsvei. Jfr. jordlovens § 12 og plan- og bygningsloven §§ 63,66 og 93.

Det settes som vilkår at hele den resterende landbrukseiendommen selges som tilleggsgjord til en pris landbruksmyndighetene kan godta, innen ett år etter at målebrev for tomta er tinglyst.

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:

Saken gjelder: Fradeling av tomt med påstående våningshus på Røssøy og salg av resterende del av eiendommen som tilleggsgjord.

Søker: Unn-Karin og Leif Danielsen

Erverver (tomt): Walter Danielsen

Erverver /

(tilleggsgjord): Ikke oppgitt i søknaden

Eiendom: gnr 82 bnr 4 og 5

Planstatus: Byggeområde og landbruk

Lovanvendelse: Jordloven §12

Plan- og bygningsloven §§ 63,66 og 93

Bakgrunn:

Søknaden gjelder fradeling av tomt med det gamle våningshuset på eiendommen. I søknaden er det skrevet 2,5 da. tomt, mens det på kart som følger søknaden er tegna inn et betydelig mindre areal. Bygget som ligger i tilknytning til gårdstunet og har samme adkomst som de øvrige bygningene på tunet. Den omsøkte tomta er omkranset av hagen på eiendommen.

Tomta grenser inn til dyrket mark på 3 sider og strekker seg inn i et byggeområde i kommuneplanen. De sørøstre delene av tomta ligger inne på byggeområdet, mens adkomst og bygningsområde ligger i et område som er definert som landbruk i egen reguleringsplan for Røssøy hamn.

Eiendommen som berøres er en landbrukseiendom som fram til ganske nylig hadde egen melkeproduksjon. I dag er melkekvoten solgt, drifta opphørt, men jordarealene leies bort. Driftsbygningen er fra tidlig på 70-tallet og innredet for melkeproduksjon. Driftsbygningen er ikke nevneverdig oppgradert.

Lovgrunnlaget

for behandling av denne saken er å finne i jordloven av 1995, § 1 (formål) og § 12 (deling) 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 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:

Bolighuset på et gårdsbruk må anses som en viktig del av eiendommens ressursgrunnlag. Dersom eiendommen selges som tilleggsjord, er det ikke lenger behov for bolig for eieren på gården, og fradeling kan regnes som forsvarlig med hensyn til avkastingsevnen. Det må sies å være i tråd med gjeldende landbrukspolitikk å legge til rette for at bruk som vil satse og utvide drifta kan skaffe seg tilleggsjord. Huset brukes i dag som heilårsbolig, og det skal det etter planen være også etter fradeling. Den fradelte tomta med påstående bebyggelse vil være konsesjonspliktig ved salg utenom nær familie, dersom kjøperen ikke skal bruke eiendommen til boligformål.

I forhold til størrelse på tomta må det legges til grunn at huset er omgitt av dyrka jord på tre sider, og gårdsplassen på den fjerde sida. Det kan ikke aksepteres at tomta går inn på dyrka jord. Tomta må derfor begrenses til det som er en naturlig hage rundt huset.

Vedlegg: Kart

SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM GNR. 21 BNR. 1

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth Pedersen Arkiv: G/BNR 021/001
Arkivsaksnr.: 08/995

Saksnr.: Utvalg **Møtedato**
95/08 Plan- og ressursutvalget i Steigen 30.09.2008

Forslag til vedtak:

Det gis tillatelse til fradeling av inntil 1,5 da. boligtomt som omsøkt fra gnr. 21 bnr 1. Adkomst legges langs eksisterende vei til campingplass, og må stedfestes og tinglyses. Jfr. jordlovens § 12 og plan- og bygningslovens § 63,66 og 93

Saksutredning:

Saken gjelder: Søknad om fradeling av tomt til boligformål
Søker: Arne Willy Hansen, 8283 Leinesfjord
Erverver: Lill Hansen, 8283 Leinesfjord
Eiendom: Gnr 21 bnr 1 i Leinesfjord
Planstatus: Boligformål etter eget vedtak i sak 0034/04 i Plan- og ressursutvalget i Steigen den 20.04.2004.
Lovanvendelse: Jordloven §§ 1 og 12
Plan- og bygningsloven §§ 63, 66 og 93
Soneplan for Leinesfjord
Gebyrregulativ for Steigen kommune
Andre forhold: Tidligere vedtak vedr. omregulering av gatekjøkken (20.04.2004)
”Steigen kommune ved plan- og ressursutvalget tar klagen fra Lill og Torbjørn Hansen til følge og innvilger søknad om å omregulere arealet rundt servicebygget ved Naustvik Camping til boligformål. Omreguleringen gjelder fra en linje 4 m øst for servicebygget inkludert gammelhuset og mot riksvei.
Plan- og ressursutvalget mener at en slik omregulering vil være den beste måten å utnytte arealet på i dag.”

Bakgrunn:

Arne Willy Hansen har overtatt eiendommen gnr 21 bnr 1 inkl. Naustvik Camping og skal også overta bolighuset på gnr 21 bnr 73 etter sine foreldre. Han søker i denne sammenheng om å få fradelte tomt fra gnr 21 bnr 1 til Lill Hansen for at hun kan bygge ny bolig på denne. Tomta ligger mellom det tidligere gatekjøkkenet og det gamle bolighuset på gnr 21 bnr 1 som nå er under riving. Den nye tomten skal også omfatte garasjebygget som står ”bak” det gamle bolighuset. Våren 2004 ble det gitt omreguleringstillatelse til boligformål på området der tomten nå søkes fradelte.

Eiendommen

Gnr. 21 bnr. 1 er en landbrukseiendom som i følge gamle arkivopplysninger tidligere hadde 73 da. fulldyrka jord, 550 da. produktiv skog, og et totalareal på 1473 da. det er flere tiår siden det var selvstendig jordbruksdrift på eiendommen. Ca 12 da. fulldyrka jord er tatt i bruk til campingplass. 5-6 da. (nord for Mølnmoa) er gått helt ut av bruk og er i ferd med å gro igjen. En stor parsell innmark ligger på Stormyra. Her er ca 22 da. av dyrkajorda over mange år blitt brukt til beite, og har de siste årene ikke vært i bruk. Ca. 27 da. fulldyrka jord er pr. i dag i drift, som leiejord. Det som i sin tid var våningshus på eiendommen har lenge vært uegna til boligformål, og er nå i ferd med å bli revet. Driftsbygninga er revet. Det står en garasje på eiendommen, som etter planen skal inngå i den omsøkte tomte.

Tomta som søkes fradelt

ligger i tilknytning campingplassen, sentralt i Leinesfjord. Området er i soneplan for Leinesfjord regulert til landbruk. I 2004 ble det vedtatt i Plan- og ressursutvalget å gi tillatelse til å omdisponere et areal på ca. 4 da. til boligformål. Deler av den omsøkte tomte ligger inne på dette området. I praksis er går det ikke med noe areal som kan utnyttes til næringsmessig landbruksdrift til den omsøkte tomte. Det søkes om 1 da. tomt. Tomteforslaget som er inntegna på kart som følger søknaden er på ca. 1,2 da. Adkomst blir langs etablert vei til campingplass.

Vurdering:

Den omsøkte tomte vil ikke være til noen ulempe i forhold til å eventuelt etablere landbruksdrift på eiendommen igjen. Den ligger nært campingplassen, og kan bli utsatt for støy og uro i den forbindelse. Men en kan ikke se at tomte vil være til noe hinder for utvikling av campingplassen, da den ligger i utkanten av området. Arealet rundt tomte kommer så nært riksveien at det neppe kan utnyttes i næringsøyemed.

Vedlegg: Kart

**BEHANDLE SØKNAD OM BRUKSENDRING - GNR 23 BNR 9
OMGJØRING AV GAMMEL FJØSBYGNING TIL HYTTE/UTHUS**

Saksbehandler: Helge Skram
Arkivsaksnr.: 08/213

Arkiv: G/BNR 023/009

Saksnr.: Utvalg
96/08 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
30.09.2008

Forslag til vedtak:

Steigen kommune kan ikke se at det foreligger særlige grunner om å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og avslår søknad fra Iren Jenssen om å tillate bruksendring av eldre fjøsbygning på gnr 23 bnr 9, Osmo på Saur til hytte.
Jfr bestemmelsene i kommuneplanens arealdel og plan og bygningsloven § 7.

Saksutredning:

Saken gjelder: Bruksendring av eldre fjøsbygning til hytte/uthus

Søker: Iren Jenssen, 8283 Leinesfjord

Eiendom: Osmo gnr 23 bnr 9 på Saur

Planstatus: LNF 2 (Landbruk, Natur og friluft - sone 2)

Lovanvendelse: Kommuneplanens arealdel

Plan- og bygningsloven §§ 7

Veileder til saksbehandlingsforskriften (SAK)

Gebyrregulativ for Steigen kommune

Andre forhold: De 3 andre hjemmelshaverne; Toril Åsvang, Tove Nygård og Tone Hansen har bekreftet søknaden

Bakgrunn:

Søknaden gjelder omdisponering av ei eldre fjøsbygning på gnr 23 bnr 9 til hytte/uthus. Bolighuset på eiendommen er tidligere fradelt og solgt, og fjøsbygget er nå eiendommens eneste. Bygningen eies i fellesskap av Toril Åsvang, Iren Jenssen, Tove Nygård og Tone Hansen.

Bygningen opplyses av søkerne å være i svært dårlig forfatning, og det må snarest gjøres noe med denne. Det tenkes å rive/bygge om fjøsen slik at det kan bli en hytte/uthus.

Eiendommen ligger på Saur i et område som i kommuneplanens arealdel er definert som LNF-2.

Søkerne er orientert om at saken må behandles som en dispensasjon og det er kommet inn slik søknad.

I søknad om dispensasjon er det gitt følgende begrunnelse:

Dere viser til at eiendommen er definert som LNF-2 område, i kommuneplanen arealdel, som ble vedtatt 27.04.07 og en kan derfor ikke påregne at det blir gitt tillatelse til å omgjøre nevnte bygning til hytte/uthus.

Det var dessverre mange av oppsitterne på Saur som ikke var klar over at planen skulle opp til ny behandling, og hadde derfor ikke noen mulighet for å komme med innsigelser på omdisponeringen av området.

Vi hadde forventet at dette ble bekjentgjort på en langt bedre måte, for eksempel med brev til oppsitterne på Saur, slik at det ikke ble kun de som leser annonser, og de som var med i plan og ressurs som var klar over dette.

Kommunens tilbud til oss var at dersom vi ønsker å restaurere fjøsen (som fjøs) så var det ikke noe til hinder for dette, jeg må bare spørre-

Hva skal vi med en fjøs på eiendommen, det er ingen av eierne som har tenkt å begynne med gårdsdrift?

Min sterkeste begrunnelse for å søke om dispensasjon av nevnte bygning er:

- 1. Vi ønsker å ta vare på eiendommen og om mulig øke dens verdi.*
- 2. Det må etter vår mening være bedre at noen gjør noe med bygningen, enn at den står og er farlig for omgivelsene.*

Selv om det etter deres mening ikke har noen betydning i sakens anledning, så er det tross alt vår hjemplass, og vi ønsker å ta vare på bygningen slik at noen av våre kunne bruke den til hytte/uthus.

Jeg synes det er forstemmende at en ikke kan få anledning til en slik bruksendring, da vi vet at andre steder i kommunen planlegges store hyttebyer, og at andre får dispensasjon for bygging i kommunens strandsoner.

En kan jo lure på om det er en bakdel å være Steigværing.

Lovgrunnlaget

for behandling av denne saken er å finne bl.a. i plan- og bygningsloven § 7 (om dispensasjon), samt kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser.

Kommuneplanens arealdel ble utformet og godkjent med alle de prosedyrene og nødvendige uttalelsene som er retningsgivende i slike prosesser. Selv om det ble annonsert, holdt møter og alle grunneiere forsøkt informert på andre måter om konsekvensene av en slik plan, ble det ikke oppfattet av søkerne at de fikk ”begrenset råderett” over eiendommen og at hyttebygging er en dispensasjonssak fra planen. Bruksendring til fritidsformål betraktes å inngå i samme kategori som nye bygninger til fritid.

For områder som i kommuneplanens arealdel er definert som LNF-2, tillates ikke spredt fritidsbebyggelse. Dette er bestemmelser som ble nedfelt i kommuneplanens arealdel som ble vedtatt av Steigen kommunestyre 27.04.2005.

Plan- og bygningsloven (Pbl) §20-6 fastlegger at kommuneplanens arealdel skal legges til grunn for planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen. Kommuneplanen har også bestemmelser om at det faste utvalget for plansaker kan gi dispensasjon fra planen og bestemmelsene, når særlige grunner foreligger (Jfr. pbl §7).

Høringsuttalelser:

En søknad om dispensasjon skal sendes på høring til de instanser hvis fagområde blir berørt. Fylkesmannen i Nordland og Nordland Fylkeskommune har nylig hatt tilsvarende søknad på høring om fradeling/hyttebygging på eiendommen.

Fylkeskommunen hadde ingen spesielle merknader til fradelingen, men henviste til kulturminnelovens bestemmelser om å utvise aktsomhet. Fylkesmannen ga ingen tilbakemelding og har dermed ingen kommentarer til saken.

Det legges til grunn at nåværende søknad om bruksendring karakteriseres som identisk med tidligere søknad om ny hytte.

b. Vurdering

I kommuneplanens bestemmelser og i retningslinjer for dispensasjonsbehandling er det gitt klare formuleringer om at dispensasjon i områder definert som LNF skal være vanskelig å få innvilget. Skal det innvilges dispensasjon, må det foreligge særlig tungtveiende grunner som er spesielle for denne konkrete saken.

Det er tidligere gitt avslag på søknad om fradeling av ny hyttetomt fra eiendommen og søknaden om bruksendring vil være sammenlignbar med denne..

Å unngå blanding av hyttebygging og boligbygging er ett av de politiske argumentene som ble brukt da kommuneplanens arealdel ble utarbeidet. Riktignok er det kommet mange muntlige tilbakemeldinger fra lokalbefolkningen om at det meste av arealene på Saur er definert som boligområde uten at det er behov for boligtomter, mens hyttetomter som kan være aktuelt, ikke tillates.

De argumentene som er framsatt i forbindelse med denne søknaden om dispensasjon betraktes imidlertid ikke å oppfylle kriteriene for definisjonen på ”særlige grunner”. Å tillate bruksendring av den tidligere fjøsbygningen vil ikke være i samsvar med bestemmelsene om LNF 2 som bare tillater boligbygging.

Med bakgrunn i retningslinjer for dispensasjonsbehandling og i bestemmelsene for kommuneplanens arealdel, anbefales det derfor å avslå søknaden om bruksendring av fjøsen på gnr 23 bnr 9 på Saur.

Vedlegg:

Kartutsnitt over eiendommen

**DISPENSASJON FOR BYGGING NAUST STØRRE ENN 25 M2
GNR. 37 BNR. 17**

Saksbehandler: Helge Skram
Arkivsaksnr.: 08/865

Arkiv: G/BNR 037/017

Saksnr.: Utvalg
97/08 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
30.09.2008

Forslag til vedtak:

Steigen kommune kan ikke se at det i søknaden fra Ingar Andreassen, Rensmoveien 8, 8007 Bodø, foreligger særlige grunner for å innvilge dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om maksimal størrelse på 25 m² for naust til fritidsformål. Søknaden om dispensasjon for å bygge naust med bebygd areal på 40 m² på gnr 37 bnr 17 avslås.
Jfr. bestemmelser i kommuneplanens arealdel og plan- og bygningsloven §7.

Saksutredning:

Saken gjelder: Søknad om dispensasjon for å bygge naust større enn 25 m²
Søker: Ingar Andreassen, Rensmoveien 8, 8007 Bodø
Eiendom: Nausttomt gnr 37 bnr 17. Tilknyttet eiendom er gnr 37 bnr 15.
Planstatus: Bygeområde B16 i Skotsfjord
Lovanvendelse: Kommuneplanens arealdel
Plan- og bygningsloven §§ 7
Andre forhold: Tillatt bruksareal for byggelse på hyttetomter er 120 m² BRA og dette er identisk med BRA som i byggetillatelse for hytte.

Bakgrunn:

Melding om tiltak for naust på gnr 37 bnr 17 i Skotsfjord er mottatt 13.07.08. Den er vedlagt tegninger som viser et naust på 40 m². Nausttomta er i nær tilknytning til hyttetomta gnr 37 bnr 15 og ligger åpent til i terrenget ned mot strandlinja.

Ingar Andreassen fikk byggetillatelse for ny hytte i sak PLA BYG 81/08 den 27.06.2008. I byggesaken er det angitt et bruksareal (BRA) for hytta på 104 m² og tilhørende parkeringsareal med 16 m². Samla bruksareal er angitt til 120 m². Jfr. veileder om "Grad av utnytting". Bygningen på tomta er dermed oppført med maksimal størrelse etter kommuneplanens bestemmelser om maksimalt bruksareal på 120 m² for bebyggelse på fritidseiendommer.

I kommuneplanens arealdel er det også gitt retningslinjer om at naust som knyttes opp til fritidsbebyggelse kan ha maksimal størrelse på 25 m² og en mønehøyde 3,0 m. Etersom naustet er 15 m² større enn akseptert areal, må søknaden behandles som en dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser og søkeren er orientert om dette i eget brev.

Dispensasjon:

Søknaden om dispensasjon fra Ingar Andreassen blir begrunnet med at hytta som er under oppføring på gnr 37 bnr 15, er ei relativt stor hytte som skal brukes av hele familien. En familie som foruten en sønn på 12 år består av to voksne barn som har stiftet egen familie. Som følge av dette er det behov for romslig plass.

Etter arelbestemmelsene i kommuneplanens arealdel er det ikke rom for å bygge eget uthus på eiendommen. Naustet er derfor tilpasset en størrelse for å gi plass til 2 mindre båter (13 – 16 fot) og samtidig fungere som et uthus for redskaper, hagemøbler, utegrill m.v.

Vurdering:

Størrelsen på hytta som oppføres på gnr 37 bnr 15 kan oppfattes til å være valgt ut fra kommuneplanens bestemmelser om maksimalt tillatt bruksareal. Et bruksareal på 120 m² er dermed ”brukt opp” og gir ikke rom for nye bygninger til uthus eller tilsvarende på denne eiendommen. Naust er i hht. bestemmelsene unntatt fra disse bruksarealbegrensningene og i følge søknaden tenkes dette benyttes til uthus i kombinasjon til naust.

Hvorvidt naust generelt kan brukes til lagerrom for mer enn bare båter og båtrelatert utstyr, er ikke beskrevet i kommuneplanens bestemmelser, men antas å kunne aksepteres når adkomst og beliggenhet gjør dette mulig.

Skotsfjord og hytteområdet B16 har flere hytter og naust av variabel størrelse, men ingen naust med areal i størrelsesorden som omsøkt. Det er ikke gitt dispensasjon fra størrelsesbestemmelsene for andre naust i området.

Basert på at kommuneplanens arealdel har bestemmelser om maksimal nauststørrelse på 25 m² for fritidseiendommer, at nærområdet ikke har andre store naust og at et generelt lagerbehov ikke betraktes for å være ”særlige grunner” for å gi dispensasjon, anbefales det å avslå søknaden.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon
Kopi av kart M= 1 : 5000

**DISPENSASJON MINDRE REGULERINGSENDRING RØSSØY HYTTEFELT
GNR 82 BNR 1 OG 2 SVEIN SKJERPING**

Saksbehandler: Helge Skram
Arkivsaksnr.: 08/1036

Arkiv: G/BNR 82/001

Saksnr.: Utvalg
98/08 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
30.09.2008

Forslag til vedtak:

Steigen kommune ved plan- og ressursutvalget aksepterer søknaden fra Svein Skjerpning og tillater ei mindre vesentlig reguleringsendring i reguleringsplan for Røssøy Hytteområde på gnr 82 bnr 1 og 2. Endringen innebærer at

2. Det eldre våningshuset på eiendommen kan utskilles som egen tomt til fritidsformål
3. Tomtestørrelse for den nye tomta kan tillates med inntil 1,0 daa
4. Tomta registreres som tomt nr. H17.
5. Adkomst til tomta aksepteres som gangsti fra oppstillingsplass ved gårdsvei ved eksisterende driftsbygning.
6. Reguleringsbestemmelsene for øvrig for Røssøy Hytteområde skal gjelde.
7. Konesjonskravet om boplikt i tidligere helårsbolig oppheves som følge av dette vedtaket

Vilkår:

Tillatelsen forutsetter et behandlingsgebyr på kr. 2.000,-. Jfr. regulativ for behandlingsgebyr for private reguleringsplaner pkt. 3.

Jfr. plan og bygningsloven §28-1 nr 2.

Saksutredning:

Saken gjelder: Søknad om mindre endring av reguleringsplan
Søker: Svein Skjerpning
Eiendom: Reguleringsplan Røssøy Hytteområde gnr 82 bnr 1 og 2
Lovanvendelse: Plan- og bygningsloven §§ 28-1
Veileder til saksbehandlingsforskriften (SAK)
Gebyrregulativ for Steigen kommune

Andre forhold:

Bakgrunn:

Svein Skjerpning fikk godkjent en privat reguleringsplan for Hytteområde på eiendommen gnr 82 bnr 1 og 2 på Røssøya. Planen ble godkjent 20.12.08 som sak K45/06 i Steigen kommunestyre.

I søknaden datert 20.04.08 søkes det om ei mindre reguleringsendring for å kunne fradele et eldre våningshus, men som ikke har egen regulert tomt. Tomta ligger inne i det regulerte området som omhandles av reguleringsplanen.

Saken har vært til uttalelse hos Fylkesmannen i Nordland og Nordland Fylkeskommune.

Det er videre sendt nabovarsling til alle berørte naboer.

Ingen har innvendinger til søknaden.

Vurdering:

For slike mindre vesentlige reguleringsendringer skal det vurderes om kommunen kan få økte utgifter som følge av reguleringsendringen. I så tilfelle må det foreligge særlige grunner for å tillate reguleringsendringen.

I dette tilfellet vil endringen ikke medføre utgifter for kommunen.

Det er heller ingen kjente ulemper som vurderes for å være så tungtveiende at reguleringsendring må avslås.

Som konsekvens av reguleringsendringen vil konsesjonsvilkårene om boplikt på tidligere helårsbolig bli berørt. Det settes vilkår om at konsesjonsbestemmelsene (nedsatt konsesjonsplikt for tidligere helårsbolig) oppheves for den nye tomte med påstående våningshus.

Adkomst til den nye tomte må skje som gangvei fra egen oppstillingsplass for bil ved eksisterende driftsbygning.

Vedlegg:

Kartutsnitt M=1:2000