

MØTEINNKALLING

Utvalg: Plan- og ressursutvalget i Steigen
 Møtested: Rådhuset, 8283 Leinesfjord
 Møtedato: 19.02.2008 Tid: Kl. 09:00

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.

SAKSLISTE

Utvalgssakstype/nr.	Arkivsaksnr.	Tittel
PS	3/08	07/1300 MELDINGER/DELEGERTE VEDTAK I PERIODEN 22.09.07 - 19.11.07
PS	4/08	08/189 MELDINGER/DELEGERTE VEDTAK I PERIODEN 20/11 2007-11/02 2008
PS	5/08	06/1464 HELNESSUND SKJÆRGÅRDPARK- INNSPILL TIL OPPSTARTSMELDING
PS	6/08	08/136 KOMMUNEDELPLAN FOR ENERGI OG KLIMA FOR STEIGEN, HAMARØY OG TYSFJORD
PS	7/08	08/178 DISPONERING AV KULTUR- OG NÆRINGSFOND I STEIGEN FOR 2008
PS	8/08	04/1077 UTVIDELSE AV TOMT FOR FRADELING AV TUN GNR. 88 BNR. 2 I STEIGEN
PS	9/08	07/1391 SØKNAD OM KONSESJON - GNR 24 BNR 10, 11 OG 12

PS 10/08 07/1423
**SØKNAD OM KONSESJON VED ERVERV AV FAST
EIENDOM - GNR 74 BNR 1 FNR 8**

PS 11/08 07/1425
SØKNAD OM KJØP AV KOMMUNALT LANDBRUKSAREAL

PS 12/08 08/76
**SØKNAD OM KONSESJON PÅ ERVERV AV TIDLIGERE
HEILÅRSBOLI GNR 27 BNR 23**

PS BYG 13/08 04/1527
**FORNYELSE AV TIDLIGERE TILLATELSE
BRYGGEANLEGG INKL. UTLEGGELSE AV
FLYTEBRYGGE**

PS PLA 14/08 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

1/08 Plan- og ressursutvalget i Steigen
3/08 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato

29.01.2008
19.02.2008

Forslag til vedtak:

Meldinger/Delegerte vedtak tas til etterretning

Behandling/vedtak i Plan- og ressursutvalget i Steigen den 29.01.2008 sak 1/08

Behandling:

Saka foreslås utsatt til nytt møte.

Vedtak:

Saksutredning:

Delegasjonsliste er utsendt tidligere

MELDINGER/DELEGERTE VEDTAK I PERIODEN 20/11 2007-11/02 2008

Saksbehandler: Harald Holmvaag
Arkivsaksnr.: 08/189

Arkiv: 033

Saksnr.: Utvalg
4/08 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
19.02.2008

Forslag til vedtak:

Meldinger / Delegerte vedtak tas til etterretning.

Saksutredning:

Se vedlagte delegasjonsliste.

HELNESSUND SKJÆRGÅRDSPARK- INNSPILL TIL OPPSTARTSMELDING

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg
 Arkivsaksnr.: 06/1464

Arkiv: G/BNR 5/1

Saksnr.: Utvalg
 5/08 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
 19.02.2008

Forslag til vedtak:

1. Plan- og ressursutvalget gir sin prinsipielle tilslutning til at det utarbeides en ny reguleringsplan med reguleringsformål i tråd med oppstartsmeldingen fra Helnessund skjærgårdspark.
2. Plan og ressursutvalget vil på dette stadiet signalisere en positiv holdning til en utvidelse av planområdet avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel utover eksisterende reguleringsplan slik at reguleringsområdet strekker seg mot vest over Feøysundet og ut til og med Helnessandøya. Dette bl.a. for å styrke Innersundet som havn og fordi en utvidelse anses som en del av utviklingen av Helnessund sentrum. Utvalget vil samtidig be om at planområdet avgrenses slik at fire frittliggende øyer der det er skissert 13-14 enkelthytter i den sørligste del av planområdet tas ut av reguleringsplanen, alternativt at disse øyene i sin helhet reguleres til frilufts-/friområder. Dette begrunnes med at en bygging på disse øyene er et for stort avvik fra overordnet plan, at et slikt vedtak vil kunne ses på som forskjellsbehandling i forhold til tidligere vedtak på andre øyer og at det kan føre til en uheldig presedensvirkning i forhold til fremtidig utbyggingsaker i andre sårbare natur- og friluftsområder.
3. Det vises førøvrig til saksutredningen for andre innspill til oppstartsmeldingen og for en nærmere begrunnelse av vedtaket.

Saksutredning:

Helnessund skjærgårdspark har varslet oppstart av privat reguleringsplan for sin eiendom i Helnessund. Steigen kommune skal gi et innspill til reguleringsplanen bl.a. basert på Plan- og bygningsloven og kommuneplanens arealdel. Ved mindre reguleringsplaner gis innspill på dette stadiet normalt av administrasjonen. I dette tilfellet er den varslede reguleringsplanen av en slik størrelse og form, bl.a. ved at den ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel, at saken fremmes for Plan- og ressursutvalget for prinsipiell uttalelse. Saksfremlegget må derfor leses også som kommunens faglige innspill til planprosessen, mens Plan- og ressursutvalgets vedtak inneholder den prinsipielle avklaringen av om reguleringsplanen bør utarbeides.

Planprosess

Utarbeidelse av reguleringsplaner er detaljert regulert gjennom Plan- og bygningsloven. Den formell planprosess etter Plan- og bygningsloven i reguleringsplaner foregår slik:

- Oppstartfase/ oppstartsmøte (initiativfase)

- Varsel om oppstart (annonse/brev)
- Evt. prinsipiell avklaring i planutvalget ← (Her er vi nå)
- Planutarbeidelsesfase
- 1. gangs behandling i planutvalget
- Offentlig ettersyn / høring
- 2. gangs behandling i planutvalget
- Endelig vedtak - kommunestyret

Næringsutvikling

Utbygging av Helnessund Skjærgårdspark er en viktig næringssak for Steigen kommune. Utbyggerne antyder utbygging av i størrelsesorden 250+ boenheter, utbygd over noen år. De har muntlig lagt fram ideen om å bygge et anlegg i Steigen for elementproduksjon for å dekke eget og annet behov i landsdelen.

Det vil bli knyttet en del servicefunksjoner til anlegget, og det vil bli økt handelsvirksomhet i forbindelse med økt aktivitet i Helnessund. Ei slik utbygging vil også gi grunnlag for at flere personer kan bygge opp en del aktiviteter rette mot turismen i kommunen.

Samlet kan en se for seg en betydelig ringvirkning av av prosjektet både i form av nye arbeidsplasser og ved at eksisterende bedrifter i Steigen styrkes.

Innspill til oppstartsmelding

Det vises til oppstartsmelding på privat reguleringsplan i området Feøya – Løtkholmen med tilstøtende øyer den 30.11.07.

Planområdet ligger øst/sydøst for Helnesshalvøya og omfatter øygrupper/halvøyer mellom Innersundet t.o.m. Løtkholmåsen. Området dekker bla gjeldene reguleringsplan Feøya - Løtkholmen som er godkjent for bygging av 24 fritidsboliger. Resten av landarealet er i kommuneplanens arealdel avsatt til Landbruk, Natur, Friluftsområde sone 1 (LNF-1 område). For nærmere beskrivelse av området vises det til vedlagte oppstartsmelding fra Helnessund Skjærgårdspark.

Planområdets avgrensing

Avgrensingen av planområdet er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel og det må i tilfelle omreguleres betydelige arealer fra LNF-1 til byggeområder hvis planområdet skal beholdes slik utbyggerne ønsker. Steigen kommune har i tidlige møter med Helnessund Skjærgårdspark sagt at vi ikke har innvendinger mot at den gamle reguleringsplanen forkastes og at det utarbeides en ny plan. Det har også blitt signalisert at grensene for gjeldene reguleringsplan (Feøya - Løtkholmen) etter administrasjonens syn ikke trenger å anses som endelige. Begrunnelsen for en eventuell utvidelse av reguleringsplanen over Feøysundet og ut mot Helnessandøya er at det kan anses som en del av utvidelsen og utviklingen av Helnessund som sentrumsområde. En slik utvidelse ville bl.a. gi mulighet for bygging av moloer og grunnlag for mudring i Innersundet som igjen vil gi mye bedre havneforhold. Bedre havneforhold i Innersundet vil styrke fiskerinæringen og gi mulighet for annen næringsutvikling/utvikling av havna til andre formål. Dette er sterkt ønskelig fra kommunens side og vil være et viktig argument for å gå inn for en utvidelse av eksisterende reguleringsplanområde, utover den næringsetablering selve skjærgårdsparken vil bety.

Vi snakker allikevel om 250 + enheter, som i sin helhet bygges i strandsonen, og et stort areal både i land og sjø som går ut i det som i dag er LNF1-område. Dette er i seg selv ei stor utfordring å få aksept for hos Fylkesmannen. Som før sagt anses det å være saklige og

relevante argumenter for denne utbygginga, selv om det må tas forbehold om at kommunens standpunkt til endelig planområde selvsagt kan endre seg hvis det kommer innspill i planprosessen som tilsier dette. Uansett vurderes en slik utvidelse av planområdet å ha stor støtte og vi mener det vil være fornuftig at kommunen og utbyggerne står sammen og argumenterer for dette synet i forhold til statlige myndigheter.

I forhåndskonferansen som ble avholdt den 16. november ga Steigen kommune imidlertid et klart signal om at en ikke ønsker å åpne for bygging på de frittliggende øyene lengst sørvest (bl.a. Bjørnerøya, Bukkholmen og Teistholmen). Dette ble begrunna med klare føringer i kommuneplanens arealdel sine bestemmelser:

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.

Som retningslinjene over viser er det et gjennomført prinsipp i kommuneplanens arealdel at det ikke skal bygges på ubebygde øyer. Dette prinsippet er for øvrig håndhevet i Steigen kommune i en årrekke også før den første kommuneplanen ble vedtatt i 1993. Det er ikke praksis i å dispensere fra dette byggeforbudet, og det er en stor fare for presedensvirkning ved at det vil komme søknader om hyttebygging på andre øyer i Steigen. Det må også understrekes at kommuneplanens arealdel er utarbeidet i henhold til lover og retningslinjer gitt av Storting og regjering, og at det gjentatte ganger fra skiftende regjeringer blir understreket kommunes plikt til å unngå bygging i strandsonen i slike uberørte områder. Kommuneplanens arealdel har også blitt til gjennom en lang og grundig prosess der mange aktører har bidratt. Det kom i planprosessen ikke inn en eneste innvending mot byggeforbudet på ubebygde øyer, og kommunestyrets vedtak i saken var enstemmig da planen ble vedtatt i 2005. Kommuneplanens arealdel er juridisk bindende og en endring av viktige prinsipper i planen kan kun skje etter en ny prosess i tråd med Plan- og bygningslovens bestemmelser.

En reguleringsplan som inkluderer de ytterste øyene, og foreslår åpning for bygging her, forventer vi også vil medføre store diskusjoner hele veien gjennom prosessen, ikke enstemmige politiske vedtak, og store muligheter for innsigelse fra Fylkesmannen, slik at vi får en komplisert og langvarig planprosess, der vi ikke får noen forhold endelig avklart før etter en avgjørelse av innsigelsen i Miljøverndepartementet.

Steigen kommune vil derfor gjenta at bygging av hytter på de omtalte øyene er svært problematisk i forhold til kommuneplanens arealdel og vi vil varsle at et privat forslag til reguleringsplan der det inngår vil bli foreslått endret. Øyene bør derfor tas ut av planområdet eller reguleres til friluftsområder/friområder. Eventuelle mindre bygg eller anlegg som er åpne for allmennheten vil kunne vurderes lagt inn som en del av dette formålet. Reguleringsplanen må også tilpasses slik at sandstranda på Helnessandøya beholdes som badeplass både for hytteeiere i området og lokalbefolkningen, noe de framviste skissene fra Helnessund skjærgårdspark så langt ser ut til å ta hensyn til.

Planstandard for Nordland

Når det gjelder utforming av reguleringsplanen og nødvendige og utredningstemaer vises det til Planstandard for Nordland utarbeidet av Nordland Fylkeskommune. Utgangspunktet for en slik standard er å sikre at plan- og enkeltsaker får et tilstrekkelig faktagrunnlag og dokumentasjon som sikrer et godt beslutningsgrunnlag, både for høringsinstansene, men ikke minst for politikerne i kommunen.

Steigen kommune ber derfor om at planen utarbeides i tråd med denne planstandard og at eventuelle avvik begrunnes. Vedlagt ligger kopi av innholdsfortegnelsen i planstandard. Forklaring til de enkelte temaer ligger på Nordland Fylkeskommune sin hjemmeside: <http://www.nfk.no/ncms.aspx?id=83E390ED-3530-4B4F-A8D9-B3465B1AE547>).

Vi vil allikevel understreke noen områder som også er beskrevet i planstandard:

ROS-analyse. Det må utarbeides en Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS) i forhold til naturbetinget fare i reguleringsplanområdet. Den må inneholde fagkyndige uttalelser i forhold til stormflo/springflo og sterk vind i forhold til alle bygninger og tekniske anlegg. Det må også gjøres en konkret vurdering av hva som anses som sikre byggehøyder over havet, også i sett i forhold til fagkyndige råd om forventet vannstandsøkning i forbindelse med klimaendringer.

Rekkefølgebestemmelser. Reguleringsplanen forventes å inneholde rekkefølgebestemmelser i forhold til utbygging. Krav om rekkefølge og tidsplan for utbygging av ulike deler av området sikrer at tiltakene innenfor planområdet skjer på en koordinert og hensiktsmessig måte. Det må også sikres at områder som er regulert til utbyggingsformål ikke kan bebygges før tilfredsstillende vannforsyning, avløp, veier, moloer, elektrisitetsforsyning, parkering og lignende er etablert. Disse områdene vil også bli omfattet av en utbyggingsavtale om prosjektet. Ved en eventuell åpning av bygging på frittliggende øyer i ytre del av planområdet må det uansett forutsettes at rekkefølgebestemmelsene vil regulere at disse øyene først kan bebygges i en sen fase av prosjektet, dvs etter at størstedelen av resten av feltet er bygget ut.

Konsekvensutredning. Fylkesmannen i Nordland tar i sitt innspill til oppstartsmelding opp spørsmålet om konsekvensutredning av utbyggingsområdet. Kommunen ber utbygger snarest ta stilling til sitt syn på utbyggingen sett i forhold til forskrift om konsekvensutredning og oversende sin vurdering til kommunen. Steigen kommune må på bakgrunn av det vurdere om tiltaket utløser plikt om konsekvensutredning og i tilfelle starte en prosess i henhold til gjeldene forskrift.

Utarbeidelse og framstilling av plandokumentene og illustrasjoner.

Utover de retningslinjer planstandard for Nordland gir i forhold til utarbeidelsen av reguleringsplanen forutsettes det at planen utarbeides i tråd med forskrifter, standarder og retningslinjer for utarbeidelse av slike store reguleringsplaner. Dette gjelder for eksempel en digital framstilling av godkjent kvalitet (sosisformat, koordinatsystem NGO og Euref 89 (Steigen kommune går etter planen over til Euref 89 i månedsskiftet februar/mars 2008, så det kan holde å få alle data i Euref 89)

Det må også påregnes at utbygger foretar eventuell videre bearbeidelse av planmaterialet i tråd med kommunens vedtak også etter innlevering til kommunen og helt fram til avsluttet behandling etter plan- og bygningslovens bestemmelser.

Andre innspill

Kultur og miljøprofil. Steigen kommune vil anbefale Helnessund skjærgårdspark å satse på en gjennomført og helhetlig kultur og miljøprofil. Det inntrykket vi så langt har fått av prosjektet er svært lovende i forhold til utkast til byggestil som tar hensyn til lokal kultur og byggeskikk og en naturtilpasset utbygging uten store inngrep i form av sprenging etc. Kommunen har stor sans for at **kvalitet** er et stikkord for prosjektet. Det må som en videreføring av det legges opp til et oppvarmingssystem som er fremtidsrettet i form av energibruk og energikilder, energivennlige bygninger og anlegg (fullisolering) og miljøvennlige transportløsninger (sykkelutleie/elbiler etc?) fra anlegget og til Helnessund sentrum.

Eierforhold opprydding

Det er en rekke uavklarte spørsmål om eierforhold i området ,både innenfor planområdet og i Helnessund/Nesset og Steigen kommune har ikke et oppdatert eiendomskartverk i området. Ei opprydding i dette vil gjøre en planprosess i området mye enklere, og raskere. Vi oppfordrer grunneierne på gnr. 5 bnr. 1 til å starte sin del av ei slik opprydding. Steigen kommune har også et klart ansvar her, og vi vurderer å organisere dette som et prosjekt og søke eksterne midler til å få gjort dette arbeidet, i samarbeid med grunneierne.

Antallsbegrensing. Steigen kommune har på dette stadiet ikke en oppfatning av hvor mange enheter som bør bygges. Dette må vurderes senere på grunnlag av forslag til reguleringsplan, terrengmodeller og innspill i saken. Det viktigste er at det må lages en klar plan for utbygging av ulike deler av området slik at de enkelte byggetrinn framstår som helhetlige løsninger selv om prosjektet av uforutsette grunner ikke blir utbygd med så mange enheter som planlagt. (se også rekkefølgebestemmelser)

Terrengmodeller

Steigen kommune forventer at det utarbeides relevante modeller som gir forståelse av utkast til reguleringsplan, både

- fysisk modell i hensiktsmessig målestokk som viser planområdet og omkringliggende arealer og bygningsmiljøet,
- illustrasjoner i form av perspektiviske framstilling av planområdet med omkringliggende område, både som tegninger, fotomontasje eller dataanimasjon.

Steigen kommune forbeholder seg retten til å be om at det utarbeides modeller som anskueliggjør alternative utkast, hvis det gjennom prosessen kommer opp momenter som gjør dette hensiktsmessig.

Gebyr

I henhold til Steigen kommunes gebyrregulativ er behandling av bebyggelses- og reguleringsplaner gebyrbelagt. Det samme gjelder endring av planer eller dispensasjoner. I forhold til denne planen vil gebyrregulativet punkt 5 være aktuelt (utdrag):

Private forslag til regulerings- og bebyggelsesplaner:

Punkt 1 – 3 over gjelder for forslag til reguleringsplaner med inntil 20 enheter (tomter, boenheter). For planer av et omfang utover dette fastsettes gebyret utifra følgende kriterier:

Basisgebyr som for komplisert plan: 2.000,- + 15.000,- kr = 17.000,- kr

Tillegg for hver enhet utover 20 enheter: 850,- kr pr. enhet.

Gebyret for behandling av privat forslag til reguleringsplan skal ikke overstige 250.000,- kr.

Behandlingsgebyret forfaller til betaling før andre gangs behandling av planutkastet i planutvalget.

Videre prosess

Steigen kommune vil forøvrig komme med synspunkter og innspill i en dialog med utbyggerne utover i planprosessen. Vi ser derfor fram til en fortsatt god og konstruktiv planprosess som gir en god utvikling for Helnessund og Steigen kommune. Etter innspill fra Fylkesmannen i Nordland, der de varsler innsigelse mot reguleringsplanen fordi den er i strid med nasjonal miljøpolitikk, sier Helnessund skjærgårdspark nå at de er innstilt på å vente med ferdigstillelse av reguleringsplanen til det er utarbeidet en kommunedelplan for området. Dette for å avklare rammebetingelsene for reguleringsplanplanprosessen. Steigen kommune har lenge hatt planer om å utarbeide en kommunedelplan for området og vil etter dette forsere oppstarten av en kommunedelplanprosess for hele Leines/Helnessund.

Vedlegg:

Oppstartsmelding Helnessund skjærgårdspark
Innspill fra Fylkesmannen i Nordland

Innholdsfortegnelse planstandard for Nordland**Del I – Innledende del**

Formål

Overordnede føringer

Dagens situasjon – kjent bakgrunnskunnskap

Tiltakets antatte virkning/effekt

Prosess / Saksgang

Dokumentasjon

Del II – Tematisk kartlegging og verdivurdering

Miljø

Naturressurser

Samfunn

Annet

Oppsummering

Alternativer
Premisser for planen/tiltaket
Forslag bestemmelser

Del III – Sluttbehandling

Sammendrag
Merknadskommentarer
Konklusjon og begrunnelse
Innstillinger og vedtak

Hele Planstandarden kan leses på www.nfk.no

**KOMMUNEDELPLAN FOR ENERGI OG KLIMA
FOR STEIGEN, HAMARØY OG TYSFJORD**

Saksbehandler: Per Løken
Arkivsaksnr.: 08/136

Arkiv: 140

Saksnr.: Utvalg
6/08 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
19.02.2008

Forslag til vedtak:

Steigen kommune godkjenner den framlagte prosjektbeskrivelsen for energi- og klimaplan i Steigen. Planen skal utarbeides i samarbeid med Hamarøy og Tysfjord. Steigen kommune godkjenner oppstart av planprosessen og tilrår den foreslåtte finansieringa. Forslag til ferdig plan framlegges for kommunestyret innen 1. mars 2009.

Saksutredning:

Nord-Salten kommunene Steigen, Tysfjord og Hamarøy har gjennom samarbeidsorganet STH- utvalget vedtatt å utarbeide en interkommunal energi- og miljøplan for Nord-Salten. (Sak 49/07 møte 01.10.07). Målsettingen er å bidra til et mer effektivt energibruk og å bidra til mindre utslipp av klimagasser fra kommunene.

Prosjektet vil bli utarbeidet som en kommunedelplan med de krav til planprosess og medvirkning som dette medfører. Steigen kommune vil være vertskommune for prosjektet. Planen vil i første rekke gjelde kommunens egne bygg og egne aktiviteter, men ved å la den få status som kommunedelplan for energi- og klima vil vi kunne påvirke andre energibrukere i kommunen. Dette gjelder både husholdninger, næringsbygg, industri og samferdsel.

Prosjekt mål:

Gunnar Svalbjørg - Steigen, Cathrine Amundsen – Hamarøy og Tor-Svein Skogstad – Tysfjord har laget søknad til ENOVA om tilskudd til finansiering av prosjektet.

Det er her pekt på noen mål:

Prosjekt mål:

Hovedmål med planen er å få et redskap som tar helhetssyn i saker som vedrører energi, klima og miljø i Nord-Saltenkommunene og samtidig er forankret i overordnede nasjonale og fylkeskommunale målsettinger. Dette innebærer bl.a. at det i energi- og klimaplanen skal fastsette minimumsmål på 10% for redusert energibruk/klimautslipp for kommunene.

Hovedmål:

Målsettingen er å lage en plan som gjennom planprosess og tiltak bidrar til et mer effektivt energibruk og å bidra til mindre utslipp av klimagasser fra kommunene.

Delmål 1, Holdninger:

Gjennom planprosessen gjennomføre og legge til rette for tiltak som gjør at ansatte i kommunene, næringsliv og befolkning generelt får et mer bevisst forhold til energibruk, og tenker miljøkonsekvenser i sine daglige gjøremål.

Delmål 2; Energibruk:

Foreslå realistiske tiltak som fører til redusert energibruk og overgang til fornybare energikilder. Tiltakene må være i samsvar med kommunenes økonomiske situasjon og muligheter for å gjennomføre egne tiltak.

Delmål 3, Lokal Produksjon:

Gjennom planprosessen påvirke kommunenes næringsliv til å planlegge tiltak i egen bedrift og i egen produksjon som bidrar til et bærekraftig næringsliv, også i et klimaperspektiv.

Delmål 4; Klima og miljø:

Nord-Salten skal med dette starte en prosess som fører til at regionen bidrar til å nå de nasjonale målsettingene om reduksjon av utslipp av klimagasser og miljøforbedringer som overordnede myndigheter fastsetter.

Det vil ut over disse prosjektmålene utformes en egen visjon og egne mål i selve planen som vil bli behandlet i kommunestyrene når planprosessen er ferdig.

Organisering:

Prosjektet vil være en del av Småsamfunnssatsinga i Nord-Salten og organiseres med ei styringsgruppe og ei arbeidsgruppe. Det skal ansettes en person som prosjektleder. STH-utvalget vil være styringsgruppe for prosjektet. Det daglige arbeidet vil i kommunen være forankret i ei arbeidsgruppe bestående av prosjektleder, og en prosjektansvarlig i hver av de 3 kommunene. Andre temagrupper/referansegrupper vil organiseres i de 3 kommunene etter behov.

De viktigste rollene er tenkt fordelt slik:

Administrativt og økonomisk ansvarlig:	Per Løken
Prosjektansvarlig i Steigen:	Gunnar Svalbjørg
Prosjektleder : (ansettes i løpet av kort tid): ??	
Prosjektansvarlig i Tysfjord:	Tor- Svein Skogstad
Prosjektansvarlig i Hamarøy:	Catrine Amundsen

Økonomi:*Kostnad:*

Lønn 80% av 350.000 kr	292.000 kr
Andre lønnsutgifter:	112.240 kr
<hr/>	
Sum lønn ca:	405.000 kr
Kontorhold 1 år	50.000 kr
Reiser	30.000 kr
Adminstrasjon	40.000 kr
Kjøp av konsulenttenester	30.000 kr
Egeninnsats 100 t pr kommune, til sammen	150.000 kr
<hr/>	
Sum prosjekt	705.000 kr

Finansiering:

Tilskudd fra ENOVA (max 50 %)	300.000 kr
Steigen kommune (kontorhold, admin, egeninnsats)	140.000 kr
Tysfjord kommune (egeninnsats)	50.000 kr
Hamarøy kommune (egeninnsats)	50.000 kr
Småsamfunnsmidler	165.000 kr
<hr/>	
Sum	705.000 kr

Kommunene legger således inn eget arbeid, kontorhold og administrasjon inn i prosjektet.

Sluttmerknad:

Det vil bli et krav at alle kommuner vurderer sin energibruk og setter inn tiltak for å begrense klimautslipp. Det hevdes fra FN's klimapanel at verden har kort tid på seg for å gjennomføre endringer i energibruk. Det er naturlig at Nord-Salten tar sin del av denne oppgaven

Vedlegg: Søknad om tilskudd til kommunedelplan for energi og klima for STH-kommunene. Prosjektbeskrivelse - vedlagt.

DISPONERING AV KULTUR- OG NÆRINGSFOND I STEIGEN FOR 2008

Saksbehandler: Per Løken
Arkivsaksnr.: 08/178

Arkiv: 242

Saksnr.: Utvalg
7/08 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
19.02.2008

Forslag til vedtak:

Plan- og ressursutvalget vedtar den foreslåtte aktiviteten og disponeringa av kultur- og næringsfondet som retningsgivende for året 2008.

Saksutredning:

Pr. 1 januar 08 er saldo på kultur- og næringsfondet kr 780.000,-

Det vil gå fram av årsrapporten hvordan fondet er disponert i løpet av 2007. Rapporten er ikke ferdig. Vedlagt ligger liste over bruk av fondet i 2007.

Følgende beløp vil være disponibelt i for år 2008:

Saldo pr 01.01.08:	780.000 kr
+ restbevilgning småsamfunn	75.000 kr
- bevilgning 2007, ikke utbet:	133.000 kr
- tidligere bevilgninger, ikke utbet	30.000 kr
+ forventet påfyll næringsfond	500.000 kr
+bevilgning fra småsamfunn	250.000 kr
-overføring til småsamfunnprosjetet	250.000 kr
Sum	1.192.000 kr

Plan og ressursutvalget bør diskutere ei ramme for disponering av fondet.

Vedtektene for fondet sier at fondets midler skal nyttes til finansiering av tiltak som kan fremme kultur- og næringsliv, og stimulere til trivsel og bolyst, nyetableringer bosetting og tilflytting til Steigen kommune.

Det skal foretas 2 offentlige kunngjøringer av fondet pr år.

En foreslår følgende fordelingsramme av fondet:

1.Reiselivssatsing: skilt Tømmernes, annonsering i samarbeid m. Din Tur, turistinformasjon	100.000 kr
2. Rekrutteringsprosjekt Nederland	60.000 kr
3. Flytt heim, kartlegging og rekruttering av utflyttede Steigværingar	80.000 kr
4. Utvikling av Helnessund	200.000 kr
5. Opprusting/skilting av Steigen Fortidspark	50.000 kr
6. Tilskudd til kjøp av melkekvoter	100.000 kr
7. Historisk senter	30.000 kr
8. Innvilging kultur- og næringsfond etter utlysning:	300.000 kr
9. Styrking tiltaksfondet	100.000 kr
10. Breibåndsutbygging	150.000 kr
11. Rest	22.000 kr
<hr/> Sum	<hr/> 1.192.000 kr

Begrunnelse for forslaget:

1. Steigen kommune har satt av kr 120.000 til i budsjettet til drift av Reiseliv i Hamsuns Rike. Det er imidlertid behov for å gjøre en del ting rettet mot reiseliv ut over satsinga gjennom Hamsuns Rike.

Skiltet på Tømmernes må fornyes. Vi bør få en bedre turistinformasjon. Annonsesamarbeidet med Din Tur bør fortsette. Dette vil til sammen koste ca 100.000 kr.

2. Rekrutteringsprosjekt, Nederland. Eksisterende avtale går formelt ut 1. april. Avtalen inneholder en garanti om 20 tilflyttere i løpet av 2 år. Dette er ikke oppnådd, og avtalen vil gå inntill videre.

Det er ikke avklart om en skal ta sikte på en fortsettelse med ny avtale.

Foreslår å sette opp kr 60.000 for å ha delvis dekning for en eventuell forlengelse.

3. Flytte heim. Det har vært en diskusjon med Kvinneuniversitetet om et prosjekt som går ut på å få Steigen-ungdom til å flytte hjem. Vi er i dag i en situasjon hvor det er mangel på arbeidskraft på en del områder. Samtidig vet vi at det er en del utflytta Steigværingar som ønsker å flytte heim. Prosjektet vil gå ut på å kartlegge og forsøke å koble kompetanse mot ulike behov.

KUN ønsker kanskje å gjøre dette til et Nord-Saltenprosjekt og søke eksternt finansiering.

Alt er ikke avklart, og en foreslår å sette av kr 80.000 til prosjektet.

4. Det kan bli stort behov for planlegging og tilrettelegging i Helnessund i forbindelse med de store planene som foreligger. For å ha litt penger til innkjøp av tjenester og lignende foreslås det avsatt kr 200.000 til dette formålet.

5. Opprusting, skilting av fortidspark. Dette var planlagt gjort i 2007. Det ble gjort en del rydding og tilrettelegging. P.g.a. at skilta ikke var ferdig må denne jobben gjøres i år. Stipulert kostnad er kr 50.000.

6. Tilskudd til kjøp av melkekvoter. Det er prinsipielt vedtatt at en årlig skal bruke kr 100.000 på dette. Det var reservert kr 100.000 til dette i fjor. P.g.a. endring i kvoteåret ble dette ikke brukt i 2007. Beløpet ligger inne i saldoen ved årsskiftet.

7. Historisk senter. Dette er et prosjekt som det søkes til Nordland fylke om finansiering av. Det ligger inne i finansieringa en lite kommunal andel.

8. Det ble i 2007 satt av kr 300.000 til utlysning og fordeling etter annonsering av fondet. Det kunne synes som om dette var et rimelig greit beløp. Det ble innvilget kr 339.792 til dette formålet i 2007.

9. Det kan bli aktuelt å styrke tiltaksfondet m. ca 100.000 kr. Dette blir noe avhengig av hvor mye penger som kommer inn gjennom året. Steigen kommune har gjort et prinsipielt vedtak om å støtte større utbygginger i landbruket m. kr 100.000,- En har også i dette året gått inn i en etablert bedrift m. et kortsiktig lån på kr 100.000,- (Se referatsaker)

10. Breibåndsutbygging. Rådmannen har bedt om at det settes av kr 150.000 til breibåndsutbygging. Dette er en del av ei finansieringspakke for å slutføre breibåndsutbygging

11. Etter forslaget står det en udisponert rest på kr 22.000,- Det vil alltid kunne dukke opp prosjekter i løpet av året. Det kan diskuteres om dette beløpet burde vært større.

Næringsjefen mener dette er ei ramme en skal forholde seg til og ikke låste bevilgninger.

Vedlegg: Oversikt over bruk av næringsfond/tiltaksfond 2007.

UTVIDELSE AV TOMT FOR FRADELING AV TUN GNR. 88 BNR. 2 I STEIGEN

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth Pedersen
089/002

Arkiv: G/B 088/002 og

Arkivsaksnr.: 04/1077

Saksnr.: Utvalg
8/08 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
19.02.2008

Forslag til vedtak:

Plan- og ressursutvalget aksepterer at fradeling av tunet på gnr. 88 bnr. 2 i Steigen gjøres på ca. 4,5 da. stor tomt, utforma i tråd med utkast til målebrev datert 16.01.08. Begrunnelse for utvidelse av tomt i forhold til vedtak av 27.11.07 er å få med alle tunets bygninger, samt å følge naturlig terrengformasjon.

Saksutredning:

Det vises til tidligere behandling av saka, og vedtak fattet av plan- og ressursutvalget 27.11.07 i sak 87/07:

Plan- og ressursutvalget avslår søknad om opphevelse av konsesjonsvilkår for Asmund Brunnes sitt erverv av gnr. 88 bnr. 2 vedtatt av landbruksdepartementet 18. januar 1985. Vilkår i konsesjonsvedtak av 18. januar endres til følgende ordlyd:

1. *Gnr. 88 bnr. 2 og andel i sameie på gnr. 88 bnr. 1 og 2, unntatt tomteareal som er nevnt under pkt. 2, overdras til eieren av gnr. 88 bnr. 1 for en pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøperen bærer utgiftene som knytter seg til overdragelsen.*
2. *Asmund Brunnes beholder av gnr. 88 bnr. 2 tunet med påstående bygninger: Bolighus, driftsbygning og garasje. Arealet skal være ca. 2,5 da. stort. Utgiftene til fradeling av arealet bæres av Asmund Brunnes, og han tillegges gjerdeplikt rundt hele arealet. Landbruksdepartementets vilkår for konsesjon punktene 1,2,3 og 4, jfr vedtak av 18. januar 1985 må oppfylles.*
3. *Fristen for å oppfylle vilkårene settes til 1.1.09.*

Begrunnelse for vedtaket er ønsket om å skaffe det aktive landbruket tilleggsjord og sikkerhet for videre drift, i tråd med konsesjonslovens formål og lokal arealpolitikk for Steigen. Det legges særlig vekt på at de aktuelle arealene inngår som en del av ressursugrunnlaget på gnr. 88 bnr. 1. Jfr. konsesjonsloven § 1 og 11, samt lokal arealpolitikk for Steigen av 2001.

Dette vedtaket ble ikke påklaget, og er derfor endelig. Før overdragelsen kan gjennomføres, må tunet fradeles på egen tomt. Kommunens oppmålingsingeniør har vært og målt opp ei tomt rundt tunet, utifra hva han og grunneier vurderte som hensiktsmessig utforming av tomt. En kom imidlertid opp i et forslag om tomt på 4584 m² (4,584 da.). Da dette avviker vesentlig fra vedtaket i plan- og ressursutvalget pkt. 2, legges saka fram for utvalget til ny vurdering, der saken er om en slik utvidelse av tomta kan aksepteres. Begrunnelse for ønske om mer enn ca. 2,5 da. er at en da får med alt av bygninger som hører til tunet, samt at tomtas nordre grense kan følge en naturlig terrengformasjon (skrent).

Vedlegg:

Kopi av kart M 1:2000

Utkast til målebrev datert 16.01.08

SØKNAD OM KONSESJON - GNR 24 BNR 10, 11 OG 12

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth Pedersen
 Arkivsaksnr.: 07/1391

Arkiv: G/BNR 024/010

Saksnr.: Utvalg
 9/08 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
 19.02.2008

Forslag til vedtak:

Roar og Gro Adolfsen gis konsesjon for erverv av gnr. 24 bnr. 10,11 og 12 i Steigen. Jfr. konsesjonsloven av 2003. Eiendommen er å anse som en landbrukseiendom i henhold til § 9. Prisen på kr. 175.000,- aksepteres.

Det settes følgende vilkår (jfr. § 11):

- dersom søkeren ikke selv skal drive jordbruksarealet må det leies bort på minst 10 års leiekontrakt, dersom det er interesse for slik leie i området.
- Skogen må drives i samråd med skogbruksetaten.

Parter og eventuelt andre med rettslig klageinteresse kan klage på vedtaket i henhold til forvaltningsloven. Det vises til vedlagte orientering om klageadgang.

Saksutredning:**Parter**

Søker: Roar og Gro Adolfsen, Nordahl Griegs vei 4A, 8517 NARVIK

Eier: Anna Halgjerd Enoksen, Bergsvn. 1, 9403 HARSTAD
 Johanne Gunhild Slaatmo, Bjørnsmoveien, 9360 BARDU

Eiendommen

Gnr. 24 bnr. 10, 11 og 12 ligger på Sund i Steigen, ca. 10 km fra Leinesfjord. Eiendommen ligger på begge sider av fylkesveien. I henhold til arkivopplysninger har eiendommen ca. 33 da. fulldyrka jord. Den har ligget brakk det meste av 90-tallet, og deretter vært slått en periode, men har nå ligget brakk igjen i noen år. Jorda er svært våt, og trenger grøfting dersom den skal kunne tas i bruk som fulldyrka jord igjen. Til eiendommen hører også en del utmark, for det meste vedskog. Søkeren oppgir at eiendommens totalareal er 356,5 da. Det er 40 år siden eiendommen var i selvstendig drift.

Bebyggelsen på tunet omfatter hus og fjøs fra 30-tallet, samt et uthus fra 60-tallet. Alle bygningene oppgis å være i dårlig teknisk stand.

På Sund er det flere større og mindre landbrukseiendommer, men ingen er lenger i selvstendig drift. Det er bosetting på noen av eiendommene, og det meste av jorda drives som leiejord. I Alpøy og på Saur er det aktive bruk i drift. Planstatus for området eiendommen ligger i er LNF1, det vil si landbruks- natur og friluftsområde hvor bygging ikke er tillatt.

Søkeren

Roar Adolfsen er oppvokst på Saur, der hans bror har overtatt heimgården. Han og hans kone søker konsesjon på eiendommen for å bruke den som fritidseiendom, og selv drive skogen på

eiendommen. Med saka følger leieavtale på jordbruksarealet, som skal leies bort til Roars bror.

Pris

på eiendommen oppgis til kr. 175.000,-.

Eiendommen selges gjennom megler, på det åpne markedet. Megler oppgir at det ikke har vært andre interessenter inne i prosessen, og det er ikke kommet inn andre bud.

Lovgrunnlag

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

I formålsparagrafen heter det:

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

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

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

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

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

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

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

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

§11(vilkår for konsesjon)

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

Vurdering

Eiendommen vurderes å ha tilstrekkelig ressurser i inn- og utmark til at den må anses som en landbrukseiendom i henhold til § 9. Uten at det er gjort konkrete beregninger, forutsettes det at det kan være reelle muligheter for å etablere drift på eiendommen som kan gi et økonomisk bidrag av ei viss betydning. Beliggenhet er også tatt med i denne betraktningen.

Konsesjonsmyndighetene skal for slike eiendommer påse at prisen ikke overstiger et forsvarlig nivå for utnytting til landbruksnæring. Videre i henhold til § 9, kan en ikke si at søknaden bidrar positivt til bosetting i området. Men det må tas med i vurderinga at det heller ikke var andre interessenter til eiendommen. Det er positivt at eiendommen får nye eiere som

har interesse av å vedlikeholde bygninger, drive skogen og leie ut jorda. Utleie til bruk i drift på Saur anses som ei driftsmessig god løsning. På denne bakgrunn tilrås konsesjon innvilga, med vilkår i tråd med det som er søkerens planer.

**SØKNAD OM KONSESJON VED ERVERV AV FAST EIENDOM - GNR 74 BNR 1
FNR 8**

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth Pedersen
Arkivsaksnr.: 07/1423

Arkiv: G/BNR 074/001/008

Saksnr.: Utvalg
10/08 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
19.02.2008

Forslag til vedtak:

Per Edvin Pettersen gis konsesjon for erverv av gnr. 74 bnr. 1 fnr. 8, jfr. konsesjonsloven av 2003 og forskrift for Steigen kommune av 23.06.98. Eiendommen er ikke en landbrukseiendom, og er derfor ikke underlagt priskontroll i henhold til konsesjonslovens § 9.

Saksutredning:

Parter

Søker: Per Edvin Pettersen, Årnesveien 10A, 8012 Bodø

Eier: Bodil Næsvik v/Steigen Overformynderi, Svein Benoni, 8289 Våg

Eiendommen

Gnr. 74 bnr. 1 fnr. 8 er en boligeiendom på ca. 1,2 da. festetomt, beliggende på Laskestad på Engeløya. Huset er på 68 m², bygd i 1981. Det er i tillegg to mindre uteboder fra 1984. Bebyggelsen oppgis å være i middels teknisk stand (takst 2007). Eiendommen ligger sammen med to andre bolighus langs kommunal vei nedenfor Bygdetunet, med gangavstand til skole, barnehage og butikk.

I kommuneplanens arealdel er området regulert til LNF2, det vil si landbruks-, natur- og friluftsområde der det er åpnet for spredt bygging til bolig- og næringsformål. Området har særlige kulturminneverdier.

Søkeren

er bosatt i Bodø, oppvokst i Steigen. Hans formål med ervervet er å bruke eiendommen til fritidsformål. Han har tidligere hatt en fritidseiendom på Holkestad, men denne har han avviklet, og han eier derfor ikke lenger noen annen eiendom i Steigen.

Salgsprosessen

I takst i 2007 er eiendommens markedsverdi satt til 500.000,- kr. Eiendommen er avertert til salg med annonser i Avisa Nordland (5 innrykk) og Dagsavisen høsten 2007. Eiendommen ble utlyst som "hus/feriehus". Overformynderiet i Steigen står for salget, og redegjør i vedlegg til konsesjonssøknaden for følgende: "Interessen for denne eiendommen har vært ganske stor, og interessentene kommer fra det ganske land, men de fleste har en eller annen tilknytning til Steigen. I samtale med de som har ringt har jeg gitt uttrykk for kommunens ønske vedr. salg av eiendommer. Derfor nødvendigheten for konsesjonssøknad. Ingen av de interesserte har sagt at de ville bosette seg i kommunen, men bruke til ferieformål. Tre av dem har likevel sagt at de sannsynligvis ville bruke store deler av året i Steigen – deriblant søkeren. 5 av interessentene har gitt bud på eiendommen."

Prisen for eiendommen oppgis i søknaden til kr. 450.000,-.

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 helårsbolig settes ut av kraft.” Hjemmel for innføring av slik forskrift finner vi i

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

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

Konsesjonslovens § 9 gjelder særlige forhold som skal vektlegges for landbrukseiendommer. Prisvurdering er i loven av 2003 flyttet til denne paragrafen. Følgelig skal konsesjonsmyndigheten kun drive priskontroll for eiendommer som anses som landbrukseiendommer.

Jordbrukssjefens vurdering

Eiendommens beliggenhet tilsier at den bør opprettholdes som en boligeiendom.

Bebyggelsens karakter tilsier også det, selv om boligen er av relativt liten størrelse. I dette tilfellet synes det godt dokumentert at eiendommen har vært lagt ut for salg på det åpne markedet, og det er ikke interesse for eiendommen til boligformål. I denne situasjonen bør det gis konsesjon til fritidsformål.

Vedlegg:

Kopi av ortofoto

SØKNAD OM KJØP AV KOMMUNALT LANDBRUKSAREAL

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth Pedersen
 Arkivsaksnr.: 07/1425

Arkiv: G/BNR 022/014

Saksnr.: Utvalg
 11/08 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
 19.02.2008

Forslag til vedtak:

Steigen kommune selger den dyrka jorda på gnr. 22 bnr. 36 til Marita Olsen som tilleggsjord til gnr. 23 bnr. 3 for kr. 100.000,-. Begrunnelse for valg av kjøper er å bidra til omlegging av bruket til økologisk drift.

Saksutredning:

Formannskapet har i sak 52/07 gått inn for salg av jordbruksarealet på gnr. 22 bnr. 36. Det er søkt deling, og delingssamtykke er gitt av Fylkesmannen i Nordland 03.01.08:

FYLKESMANNENS VEDTAK:

Det gis samtykke til fradeling av ca 96 daa fra gnr 22 bnr 36 i Steigen, jfr jordloven §§ 1 og 12.

Det settes følgende vilkår:

Eiendommens rettigheter, for eksempel jakt – og beiterettigheter skal følge med den fradelte parsellen.

Den fradelte parsellen må innen 6 måneder videreselges som tilleggsareal til et gårdsbruk i aktiv drift.

Av de ca. 96 da. utgjør dyrka areal ca. 63 da. Resten er tilgrensende områder for å kunne trekke hensiktsmessige eiendomsgrenser i forbindelse med fradelinga. Eiendommen er avertert til salgs gjennom oppslag på Nordodden og annonse i Landbrukskontakten desember 2007 (informasjonsskriv som landbruksforvaltninga/ forsøksringen sender ut til alle gårdbrukere i Nord-Salten to ganger i året). Det har meldt seg tre interessenter innen fristen, som var satt til 20. januar:

Marita Olsen

eier og driver gnr. 22 bnr. 3 i Saurfjord. Her driver hun melk- og kjøttproduksjon, med melkekvote på 130.437 l og ei storfebesetning på 70-80 dyr. Eget areal: 235 da. fulldyrka jord og 316 da. innmarksbeite. Leid jord: 54 da. fulldyrka jord.

Hun opplyser at hun er iferd med å legge om til økologisk drift på gården, og beregner å kunne levere økologisk melk og kjøtt i løpet av de nærmeste fem årene. Økologisk drift medfører forventet avlingsreduksjon på gården på 20-40 %, og det er derfor behov for mer jord. Hun opplyser også at hun planlegger bygging av ny driftsbygning, og beregner å søke finansiering på denne i januar 2009.

Avstand fra gårdstunet på 22/3 til Furulund er 2,4 km langs veien.

Geir og Ann Kristin K Olsen

eier og driver gnr. 22 bnr. 9 i Saurfjord. Her driver de med melk- og kjøttproduksjon, med ei storfe-besetning på 50-55 dyr. De er nå oppe i en melkekvote på 138.893 l, etter at de gradvis har økt kvoten med nesten 50 % siden de overtok. Eget areal: 202 da. fulldyrka jord, 30 da. innmarksbeite. Leid jord: 97 da. fulldyrka jord. Deres planer er å fortsette å kjøpe kvote for å øke inntektsgrunnlaget, og når de har nok jord og kvote planlegger de å bygge ny driftsbygning.

Avstanden fra gårdstunet på 22/9 til Furulund er 4,4 km langs veien. Gården har anna dyrkajord som ligger på denne strekningen, 1,3 km fra Furulund.

Jann Rist og Mona Pettersen

eier og driver gnr. 22 bnr. 5 i Saurfjord. Her driver de med melk- og kjøttproduksjon, med en melkekvote på 169.873 l i 2007. Av dette er ca. 55.000 kjøpt opp de seinere år. Storfe-besetning på 70 – 80 dyr. De bygde ut driftsbygninga i perioden 2000 – 2002, slik at de i dag har ny kufløy med lausdrift, og bygd om for ungdyr i den eldre driftsbygninga. De har 309 da. fulldyrka jord og 104 da. innmarksbeite på egen eiendom, etter at de kjøpte nabobruk som tilleggsjord i 1997, og leier 257 da. fulldyrka jord og 93 da. innmarksbeite. De opplyser at mye av jordleia er kortsiktig, og de har behov for å sikre driftsgrunnlaget bedre. De har på andre måter har prøvd å skaffe seg tilleggsjord i form av kjøp eller leie. Videre opplyser de at de forbereder samdrift og generasjonsskifte i løpet av de nærmeste 10 årene.

Rist og Pettersen peker også på at de andre to søkerne fikk kjøpe betydelige arealer med dyrkbar jord da Staten v/Fylkeslandbruksstyret i 1997 solgte sin eiendom på Saurfjordmyran. Avstanden fra gårdstunet på 22/5 til Furulund er 4,8 km langs veien.

Dyrkbar jord

I prinsippet kan brukene styrke sitt jordgrunnlag på tre måter: Gjennom jordleie, kjøp av tilleggsjord eller oppdyrking av udyrka jord. Alle de tre brukene har tilgang på dyrkbar mark på egne eiendommer. Dyrkingskostnadene vil variere noe avhengig av kvaliteten på områdene, og hvilke dyrkingsmetoder som er mest tjenlige på stedet. Kostnadene ved oppdyrking av myr (profilering eller omgraving) vil ligge på mellom 4.500,- og 5.000 kr. pr. da. (erfaringstall, Nord-Salten Forsøksring). Eventuell veibygging kommer i tillegg. Oppdyrking av eget areal vil altså bli ei vesentlig dyrere løsning enn kjøp av tilleggsjord som det her er mulighet for.

Grunnlag for avgjørelse

I denne saken opptrer kommunen som grunneier, og utøver ikke forvaltningsmyndighet. Vedtaket som fattes er derfor ikke å anse som et enkeltvedtak i henhold til forvaltningsloven, og jordsøkerne vil ikke ha klagerett på vedtaket. Kommunen bør likevel behandle saka i henhold til god forvaltningsskikk, med en åpen salgsprosess, saklig relevant argumentasjon og et skriftlig, begrunnet vedtak. Den kjøperen kommunen velger å selge til, vil i neste omgang måtte søke konsesjon. Kommunen vil være inhabil til å behandle denne konsesjonssøknaden, og konsesjonsvedtak må fattes av fylkesmannen. Herunder kommer også ei vurdering av om prisen er forsvarlig, og om ervervet vil gi ei driftsmessig god løsning, jfr. konsesjonslovens § 9. Men fylkesmannen kan ikke i konsesjonsvurderinga overprøve kommunens valg av kjøper.

Vurdering

Alle jordsøkerne ligger såpass nært Furulund at en kan oppnå ei driftsmessig god løsning. 2-3 km avstand er ikke til vesentlig ulempe for drift av jorda.

Det er naturlig at kommunen ved valg av kjøper prøver å legge til rette for nåværende drift og framtidige utviklingsmuligheter på brukene. Det synes ikke å være relevant hvilke bruk som tidligere har fått kjøpe areal som det offentlige har avhendet i området. Når en går inn på jordgrunlaget som de tre brukene har for dagens drift (eget og leid, dyrka jord og beite), er det svært ulikt. Det kan være flere grunner for den tilpasningen som er valgt. Men dersom en sammenligner brukenes eget fulldyrka areal sett i forhold til melkekvotene, er det ikke så stor forskjell på brukene:

Bruk	Da. fullyrka eget areal	Melkekvote i 1000 l	Da/1000 l kvote
Marita Olsen	235	130	1,8
G & AK Olsen	202	139	1,5
Rist & Pettersen	309	170	1,8

Tabellen over viser at Geir og Ann Kristin K Olsen har minst eget fulldyrka areal i forhold til melkekvoten. De har da også forholdsvis mindre dyretall og kjøttproduksjon enn de andre to brukene.

I dag er brukets melkekvote ikke en gitt ramme for utvikling, slik det var inntil for nokså få år siden. Det arealet et bruk har behov for vil øke dersom en får kjøpt større melkekvote. Økning av kvote og økning av arealgrunnlag bør henge sammen, men det vil ofte være slik at man ett år kjøper kvote, men kanskje ikke har mulighet for å kjøpe eller leie mer jord samme året. Det kan gå litt i rykk og napp.

Alle de tre brukene er i full drift, og har brukere som tenker å satse for framtida. To har planer om bygging av ny driftsbygning, den tredje har gjennomført ei større utbygging nylig. Bønder med evne og vilje til å satse er svært viktige ressurser for utvikling av næringsliv og bosetting i Steigen.

Marita Olsen er i gang med å legge om til økologisk drift av gården. Det er ei nasjonal målsetting at 15 % av matproduksjonen i Norge skal være omlagt innen år 2015. I Steigen hadde vi sommeren 2007 1.683 da. som var omlagt eller under omlegging. Dette utgjorde 5,8 % av det totale jordbruksarealet på 29.000 da. Vi har ikke økologisk melke- eller storfekjøttproduksjon. Økologisk drift vil kreve større arealgrunnlag, dersom husdyrholdet skal kunne opprettholdes, fordi avlingsnivået forventes å gå ned. Kommunen kan derfor gjennom salg av Furulund-eiendommen til Marita Olsen legge til rette for at vi får det første melkebruket i Steigen omlagt til økologisk drift, og dermed bidra til at den nasjonale målsettinga oppnås.

Vedlegg:

Kart

Søknad fra Marita Olsen datert 02.01.08

Søknad fra Geir og Ann Kristin K Olsen datert 18.01.08

Søknad fra Jann Rist og Mona Pettersen datert 11.01.08

**SØKNAD OM KONSESJON PÅ ERVERV AVTIDLIGERE HEILÅRSBOLI GNR 27
BNR 23**

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth Pedersen
Arkivsaksnr.: 08/76

Arkiv: G/BNR 027/023

Saksnr.: Utvalg
12/08 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
19.02.2008

Forslag til vedtak:

Kristin Hagen og Martin Kloepfer gis konsesjon for erverv av gnr 27 bnr. 23 i Steigen til fritidsformål.

Eiendommen er ikke en landbrukseiendom, og er derfor ikke underlagt priskontroll i henhold til konsesjonslovens § 9.

Saksutredning:**Parter**

Søker: Kristin Hagen og Martin Kloepfer v/ Kai Brynjar Hagen, Elvevn 6A, 8009 Bodø
Eier: Sigmund Nilsens dødsbo/ v/ Salten tingrett, Adv. Sigurd A. Refvik Eiendom As, Boks 151, 8201 Fauske

Eiendommen

Gnr. 27 bnr. 23 ligger på Sørskot, ca. 16 km fra Leinesfjord. Eiendommen er en gammel skolebygning, men har av selgeren i en periode vært brukt som bolighus. I følge taksten er det ei flat tomt på ca. 2 da., opparbeidet med plen. Bygninga er ei tømmerbygning, opprinnelig bygd i 1886 og løpende restaurert. Videre omfatter bebyggelsen også uthus og naust. På Sørskot er det flere større og mindre landbrukseiendommer, samt noen eldre bolighus på fradelt tomt. Det er ikke landbruksdrift på stedet, utenom at dyrka jord drives som leiejord. De aller fleste eiendommene brukes som feriehus, men fortsatt er det noen fastboende på stedet. I kommuneplanens arealdel er området regulert til LNF3, landbruks-, natur- og friluftsområde der spredt bygging til bolig-, nærings- og fritidsformål kan tillates.

Søkerne

er et ektepar bosatt i Tyskland. Deres planer er å bruke eiendommen til fritidsbolig.

Salgsprosessen

Eiendommen selges som tvangssalg for et dødsbo, gjennom megler. Gjennom hele prosesen er eiendommen beskrevet som en fritidsbolig. Slik er den presentert i meglerens prospekt, der det også står at "eiendommen er ikke konsesjonspliktig". Markedsverdi på eiendommen er av taksmann anslått til ca. 380.000,- kr. Den er bydd ut for salg til høystbydende over 250.000,- kr. Eiendommen har vært avertert i Saltenposten, på aeiendoms hjemmeside og på finn.no. Megler opplyser at det har vært 68 interessenter på eiendommen, og det er kommet inn 5 bud. Det framgår ikke av budene om eiendommen skal brukes til heilårsbolig.

Steigen kommune er ikke kjent med at det har vært noen interesse for denne eiendommen til boligformål. Det anses generelt for å være svært liten etterspørsel etter eiendommer på Sørskot til boligformål.

Prisen på eiendommen oppgis i søknaden til kr. 410.000,-

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

Jordbrukssjefens vurdering

Det er svært beklagelig at eiendommen er avertert som fritidsbolig, og at det feilaktig er opplyst at eiendommen ikke er konsesjonspliktig. Da en ikke er kjent med at det er etterspørsel etter heilårsboliger i området, tilrås det likevel at det gis konsesjon til fritidsformål.

Vedlegg:

Ortofoto M 1:5000

**FORNYELSE AV TIDLIGERE TILLATELSE
BRYGGEANLEGG INKL. UTLEGGELSE AV FLYTEBRYGGE**

Saksbehandler: Helge Skram
Arkivsaksnr.: 04/1527

Arkiv: G/B 127/012

Saksnr.: Utvalg
13/08 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
19.02.2008

Forslag til vedtak:

Steigen kommune vedtar å fornye tidligere tillatelse i sak 0005/05 i Plan- og ressursutvalget i møte fra den 15.02.2005 om å tillate bygging av naust og bryggeanlegg i tilknytning til gnr 127 bnr 12.

Tillatelsen gjelder for en forlenget periode med gyldighet fram til 31.12.08. Jfr. kystverkets vedtak datert 19.12.07.

Saksutredning:

Saken gjelder: Søknad om fornyelse av tidligere innvilget tillatelse til flytebrygge

Søker: Johan Sandberg, Fredensborgveien 55, 8003 Bodø

Eiendom: Gnr 127 bnr 12 i Svartfjell

Planstatus: Hytteområde H47

Andre forhold: Kystverkets behandling etter havne og farvannsloven.

Bakgrunn:

Ved behandling av søknaden fra 2005 ble det fattet følgende vedtak:
I medhold av plan og bygningsloven §§ 7 og 17-2 innvilger plan- og ressursutvalget dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen for å tillate bygging av naust og bryggeanlegg. Begrunnelsen for å innvilge dispensasjon er vanskelige havneforhold i området for å legge ut småbåter.

Samtidig gis det tillatelse til bygging av en 5 meter lang brygge med tilhørende flytebrygge på 3 x 6 m i sjøen på gnr 127 bnr 12 på Svartfjell. Total lengde inkl. landgang settes til 15 m.

Jfr. plan- og bygningsloven §§ 84 og 93, 1. ledd pkt. a) samt forskrift om saksbehandling og kontroll § 2.

Tillatelsen gis i samsvar med søknad vedlagt kart og beskrivelse.

Arbeidene må forøvrig oppfylle de vilkår som er satt av Kystverket i vedtak datert 06.12.2004.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtaket og etter at byggesaksgebyret på kr. 1.900,- er innbetalt i hht. vedlagte nota.

1 Saksopplysninger:

Johan Sandberg planlegger å bygge ny flytebrygge med gangvei til denne, på sin fritidseiendom på Svartfjell gnr 127 bnr 12. Formålet er å lage en sikker fortøyningsplass for fritidsbåt mot uvær og bølger. Tillatelse til dette ble gitt i 2005 og det søkes nå om fornying av vedtaket.

Kystverket har forlenget tillate etter havne og farvannsloven til 21.12.08.

2 Beskrivelse:

Brygga bygges i tilknytning til eiendommen og bygges 5m med tilhørende flytekai på 3 x 6m. Bryggeanlegget skal knyttes opp mot et fremtidig naust på eiendommen.

Det omsøkte bryggeanlegget ligger midt i et område med i underkant av 20 fritidseiendommer fordelt på tre opprinnelige eiendommer gnr 127 bnr 1, gnr 127 bnr 2,3,4,5 og gnr 127 bnr 8. Det er tidligere gitt til tillatelse til å bygge ei felles brygge i tilknytning til eiendommen gnr 127 bnr 15 lengst vest i hyttefeltet. Det er også gitt tillatelse til å legge ut et felles bryggeanlegg lengst øst i hyttefeltet inn mot oppdrettsområdet. Avstanden mellom de to felles bryggeanleggene blir ca 600 m.

På et eget naustområde på gnr 127 bnr 1 har 3 hytteiere bygd egne naust, men det er liten plass til flere naust der disse er bygd.

Strandsonen ligger åpent til mot uvær fra vest og nord og har ingen skjermet plass for småbåter.

Vurdering:

Det ville vært ønskelig at hele hytteområdet hadde et felles bryggeanlegg som kunne betjene hele strandlinja i hytteområdet. Det er nå to anlegg og avstanden mellom disse to betraktes for å være ugunstig sett ut fra søkers planer og hans tomteplassering.

Ettersom det omsøkte anlegget er tenkt knyttet opp mot naustbygging, vil ei flytebrygge være en del av naustiltaket.

På den bakgrunn bør søknaden om fornyelse innvilges.

3 Gebyr:

Søknader etter plan og bygningsloven §84 er gebyrpliktig.

Saksgebyr beregnes som følger og belastes tiltakshaver (Jfr. SAK § 31):

Jfr. Vedlagte giro.

Dispensasjon	§17-2	kr	1.000,-
Ordinært saksbehandlergebyr		kr	900,-
Sum ordinært gebyr	Tidligere betalt	kr	1.900,-
Gebyr for ny behandling	25% av opprinnelig gebyr	Kr.	475,-

Vedlegg:

kartutsnitt

VURDERING AV BYGGETILLATELSE GNR 6 BNR 111 OG 113, LEINES

Saksbehandler: Helge Skram
113

Arkiv: G/BNR 006/111 og

Arkivsaksnr.: 07/981

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
99/07	Plan- og ressursutvalget i Steigen	27.11.2007
2/08	Plan- og ressursutvalget i Steigen	29.01.2008
14/08	Plan- og ressursutvalget i Steigen	19.02.2008

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.

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
	Nordland Fylkeskommune	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. Vilkårene for å dispensere fra planer eller planbestemmelser som nevnt i punktet foran, er de samme som etter første komma i første punktum. Det faste utvalg for plansaker er videre dispensasjonsmyndighet etter §§ 17-2, 23 og 33 i loven her. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Midlertidig dispensasjon kan gis tidsbestemt eller for ubestemt tid og innebærer at søkeren ved dispensasjonstidens utløp eller ved pålegg uten utgift for kommunen må fjerne eller endre det utførte eller opphøre med midlertidig tillatt bruk eller oppfylle det krav det er gitt utsettelse med, og hvis det kreves, gjenopprette den tidligere tilstand. Dispensasjon kan gjøres betinget av erklæring der også eier (fester) for sin del aksepterer disse forpliktelser. Erklæringen kan kreves tinglyst. Den er bindende for panthavere og andre rettighetshavere i eiendommen uten hensyn til når retten er stiftet og uten hensyn til om erklæringen er tinglyst.

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

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

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 ubebygde del (parsell eller tomt) av eiendom.

Bestemmelsen i første ledd gjelder ikke i tettbygde 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 tettbygde 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 ubebygde del av eiendom til slik næringsvirksomhet,
2. badeanlegg m.v. og toalettanlegg 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 bebygde 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 (kirkeoven).

§ 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 lanbruk. Slik oppfattes det at også soneplan for Leines ble produsert.

Mangel på byggeklare 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:

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