STEIGEN
KOMMUNE

MØTEINNKALLING

Utvalg: Plan- og ressursutvalget i Steigen
Møtested: Rådhuset, 8283 Leinesfjord
Møtedato: 09.02.2016 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.

Referatsaker til orientering:

- Fylkesmannen innsigelse til kommuneplanens arealdel
- Fylkesmannens vedtak – klage G.nr 57 b.nr 2
- Fylkesmannens vedtak – Disp. fra reguleringsplan G.nr 82 b.nr 20
- Fylkesmannens vedtak – Bruksendring Røssøy Havn
- Fylkesmannens vedtak – Disp. fra kommuneplanen Hagbartholmen
- Fylkesmannens vedtak – Byggesak Båtopptrekk

SAKSLISTE

Utvalgssakstype/nr.		Arkivsaksnr. Tittel
PS	3/16	16/102 **DELEGERTE VEDTAK I PERIODEN 01.12.15 - 01.02.16**
PS	4/16	16/91 **NÆRINGSFOND OG STRUKTUR**
PS	5/16	12/470 **REVIDERING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL STEIGEN - 2. GANGS BEHANDLING AV PLANFORSLAG**

Postadresse:
Rådhuset
8281 LEINESFJORD

Besøksadresse:
Leinesfjord
LEINESFJORD

Telefon:
Telefaks: 75 77 88 10

PS	6/16	15/870 **UTVIDELSE AV AKVAKULTURLOKALITET BERGSØY - CERMAQ AS**
PS KST	7/16	15/930 **BEHANDLING AV DETALJREGULERINGSPLAN FOR FARLEDSTILTAK I GRØTØYLEIA**
PS BYG	8/16	15/907 **SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLANEN FOR RØSSØYA HYTTEFELT**
PS	9/16	15/329 **BRUKSENDRING FRA FORRETNING TIL BOLIG GNR 47 BNR 105**

Eventuelt.

DELEGERTE VEDTAK I PERIODEN 01.12.15 - 01.02.16

Saksbehandler:	Tina Sennesvik	Arkiv: 033
Arkivsaksnr.:	16/102	

Saksnr.:	**Utvalg**	**Møtedato**
3/16	Plan- og ressursutvalget i Steigen	09.02.2016

Forslag til vedtak:
Meldingene tas til etterretning.

Vedlegg:
Liste og vedtak for perioden

NÆRINGSFOND OG STRUKTUR

Saksbehandler:	Torben Marstrand	Arkiv: 037
Arkivsaksnr.:	16/91	

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
4/16	Plan- og ressursutvalget i Steigen	09.02.2016

Forslag til vedtak:

Plan og ressursutvalget tilrår at kommunestyret gjør vedtak om følgende:

1. Øke kapitalinnskuddet i Steigen Investeringsselskap AS med 7 millioner slik totalkapitalen utgjør 8 millioner (innskudd på 1 million vedtatt av kommunestyret i desember).
2. Nytt kapitalinnskudd i tiltaksfondet på 1 million.
3. Styret i Steigen investeringsselskap AS delegeres beslutningsmyndighet for enkelt investeringer opp til 500 000 kr.
4. Tildelingskriterier for Kultur og næringsfond, tiltaksfondet samt for Steigen Investeringsselskap AS som beskrevet i forslaget.
5. Godtgjørelse til styret
    a. Styrets leder godtgjøres med årlig 25 000 kr
    b. Styremedlemmer godtgjøres med årlig 12 500 kr (50 % av styreleder)
6. Vedtar styreinstrukser for selskapene som foreslått

Bakgrunn:

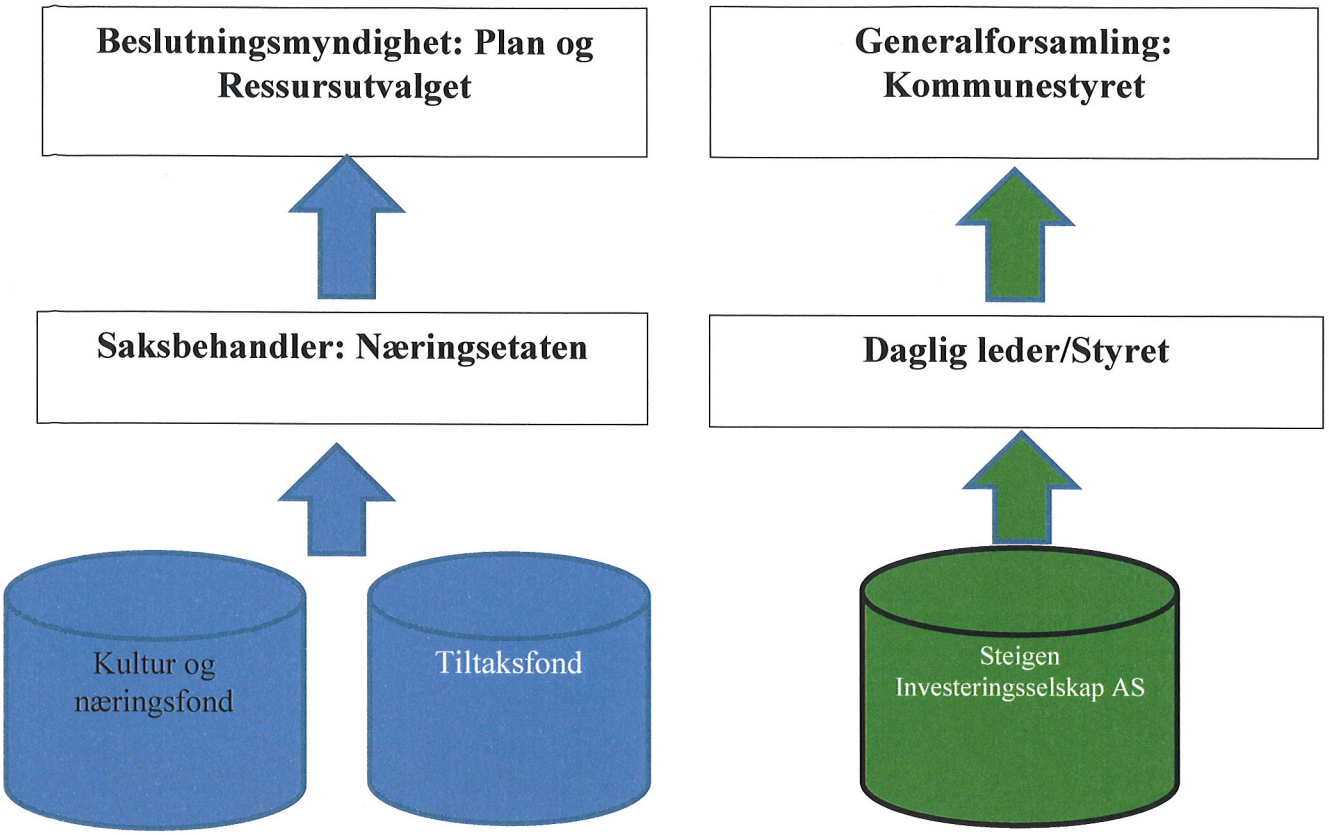
Plan og ressursutvalget har i møte 8.12 bedt om en gjennomgang av vedtektene for tiltaks og kultur og næringsfondet samt en redegjørelse hvordan arbeidsdelinga mellom tiltaksfondet og Steigen investeringsselskap AS er lagt opp. Også kommunestyret har i sin behandling av styresammensetningen i Steigen investeringsselskap AS 16.12.2015 bedt administrasjonen utarbeide en oversikt over kommunens næringsutviklingsapparat og virkemidlene.

Administrasjonen ønsker med dette å redegjøre for «arbeidsdelinga» og framme forslag til vedtektsendringer for kultur og næringsfondet samt tiltaksfondet. Endelig frammes et forslag til tildelingskriterier for Steigen Investeringsskap AS.

Rådmannen har igjennom sitt arbeid med å forberede denne saken hatt møter og mottatt innspill blant annet fra styret i Steigen Investeringsselskap AS/Storskjæret AS, næringssjefen med flere. Rådmannen er selvsagt takknemlig for det store engasjement og interesse rundt denne saken og alle innspill har blitt vurdert i forbindelse med utarbeidelse av dette saksframlegg.

Oversikt dagens struktur og beslutningsmyndighet for fond og stimuleringsmidler i Steigen kommune:

Steigen kommune har 3 ulike fond, nærings- og tiltaksfondet har eksistert i en årrekke, Steigen Investeringsselskap AS ble vedtatt stiftet med kommunestyrevedtak av 16.12.2015. For Steigen Investeringsselskap AS gjelder aksjelovgivningens bestemmelser.



Kultur og næringsfondet:

Kapital: 500 000 kr årlig som tilføres igjennom Nordland Fylkeskommune

Formål: Vedtektene paragraf 1 hjemmel og formål: Fondets midler skal nyttes til finansiering som kan fremme kultur og næringsliv, stimulere til trivsel og bolyst, nyetableringer, bosetting og tilflytting

Tildelingskriterier: Tildelingskriteriene for kultur og næringsfondet er regulert i Vedtekter vedtatt av kommunestyret 01.03.2005. paragraf 3 Bruken av fondsmidlene:

Paragraf 3 Bruken av fondsmidlene

Det foretas offentlig kunngjøring to ganger per år. Søknader behandles kontinuerlig.

Ansvarlig søker kan være registrerte foretak eller organisasjoner. Prosjekter kan også skje i regi av kommunen.

Tiltak som støttes bør ha en eller annen form for mål barhet, eksempelvis i form av økt aktivitet, sysselsetting eller «spill-over» til andre næringer eller kulturlivet.

Midlene bør i vesentlig grad nyttes der hvor annen finansiering er vanskelig å oppnå.

Tildelinger fra fondet gis primært i form av lån med rente- og avdragsfrihet.

Tilskudd kan i enkelte tilfeller gis etter nærmere vurdering.

Paragraf 4: Former og vilkår

Paragraf 4.1 Tiltak

- Tiltak som kan være relevant for støtte er:

- Profilerings- og informasjonsarbeid

- Tiltak for å fremme kulturlivet i kommune, herunder konkrete kulturarrangementer

- Rekrutteringstiltak

- Utredninger og undersøkelser

- Infrastrukturtiltak

- Tiltak relatert til kultur som næring

- Mindre investeringer i utstyr i forbindelse med forannevnte tiltak

- Bedriftsrettede tiltak

- Forprosjekter, markedsundersøkelser og lignende

- Kompetansehevende tiltak

- Kommunale grunnlagsinvesteringer og tiltaksarbeid

Saksbehandling: Saksbehandling foretas av næringsetaten og rådmannen innstiller til plan og ressursutvalget som er beslutningsmyndighet (vedtekter paragraf 1).

Tiltaksfondet:

Kapital: Totalt ca. 2 millioner derav per i dag tilgjengelig kapital ca. 600 000 kr (ca. 1,4 millioner utlånt).

Formål: Risikokapital primært i form av lån til næringsvirksomhet.

Tildelingskriterier:

§ 2.3.
Bruken av fondsmidlene

Fondsmidlene kan brukes til fellestiltak, bedrifter og enkeltpersoner. I prinsippet kan tiltaksfondets midler benyttes til alle tiltak som går inn under fondets formål; § 2.1.

Fondet bør særlig benyttes til reising av nye bedrifter, samt utvidelser og/eller modernisering av ved etablerte bedrifter med tanke på å øke eller sikre eksisterende arbeidsplasser.

Fondsmidler bør i vesentlig grad benyttes til sluttfinansiering hvor nødvendig egenkapital vanskelig kan skaffes.

I begrepet " bedrift" eller "foretak" inngår også fiskefartøyer og driftsenheter innenfor landbruket.

§ 2.4.
Former og vilkår.

A. Lån.
Fondet skal gi lån til de formål som er nevnt under § 2.3. De lån som gis skal så langt mulig sikres ved pant. Lengste avdragstid settes til 8 år, eventuell avdragsfrihet medregnet.

Lånene forrentes etter den rentefot som til enhver tid benyttes av Statens Nærings og Distriktsutbyggingsfond. Rentene beregnes etterskuddsvis.

Renter og avdrag betales 2 ganger i året, pr. 01.01. og 01.07. På lån utbetalt i april, mai og juni betales første avdrag og renter pr. 01.01. neste år og på lån utbetalt i oktober, november og desember på. 01.07. neste år.

Fondsstyret kan i det enkelte tilfelle innvilge lån med inntil 2 års avdragsfrihet.

Rentefritak innrømmes bare etter søknad i helt spesielle/ekstreme tilfeller.

B. Aksjetegning.
Kommunal aksjetegning kanaliseres gjennom Tiltaksfondet.

Ved tegning av aksjekapital bør kommunen unngå å komme i en eierposisjon som medfører styringsansvar. Herfra unntas aksjetegning i offentlige bygg hvor aksjemajoritet er nødvendig for å oppnå fordelaktig finansiering.

Inntekter fra kommunale aksjer - aksjeutbytte og aksjesalg - tilføres fondet.

C. Tilskudd.
Det kan ytes tilskudd til fellestiltak.

D. Særlige vilkår og betingelser.
Lån fra Tiltaksfondet må til vanlig ikke overstige 25 % av samlet kapitalbehov. I tilfeller hvor andre offentlige fond er engasjert i tiltaket, kan den samlede fondsstøtte overstige 25 %. Det lån det gis tilsagn om må ikke overstige Tiltaksfondets kapital til enhver tid.

Dersom det foreligger andre offentlige finansierings- og støtteordninger som kan nyttes til tiltaket, må disse være søkt fullt utnyttet på forhånd. Det forutsettes at støtte fra Tiltaksfondet ikke skal føre til avkorting av støtte fra andre offentlige finansieringsordninger.

Saksbehandling: Saksbehandling foretas av næringsetaten og rådmannen innstiller til plan og ressursutvalget som er beslutningsmyndighet.

Steigen Investeringsselskap AS:

Kapital: 1 million aksjekapital, ingen utlånskapital per i dag.

Formål: Risikokapital til oppstarts- eller vekstbedrifter. Kapital fra Steigen Investeringsselskap AS Skal primært å bidra til å sikrer at oppstartbedrifter og vekstprosjekter tilstrekkelig egenkapital som gjør et mulig å få tilgang på den nødvendige investerings eller driftskapital på finansmarkedet (eks banklån). Fondet forvaltes på kommersielle vilkår og hvor investeringer gjøres med krav om tilbakebetaling med avkastning. Samt krav om en exit-strategi. Maks eierskap 49 %. Vurdering av søknader primært utfra et forretningsmessig perspektiv med mulighet å inkluderer et (lokal)samfunnsmessig perspektiv og andre gevinster ved prosjektet. Selskapet er stiftet som et aksjeselskap og underligger derfor aksjelovgivningens bestemmelser.

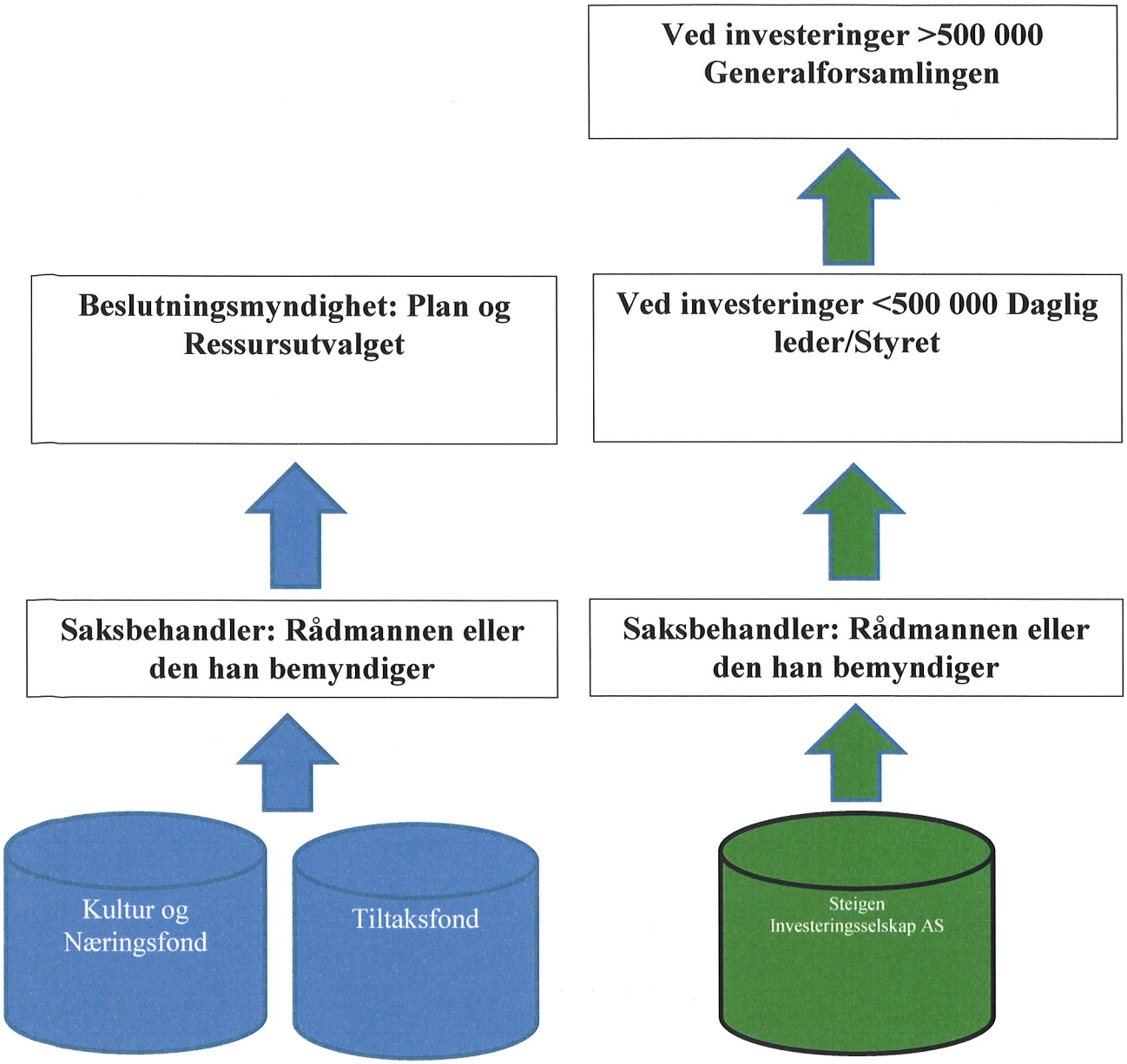
Tildelingskriterier: Under utarbeidelse (forslag nedenfor)

Saksbehandling: Selskapet er stiftet uten daglig leder, styret i selskapet har mulighet å vurderer behovet for å kjøpe saksbehandlingstjenester hos Steigen kommune.

Beslutningsmyndighet: Kommunestyret.

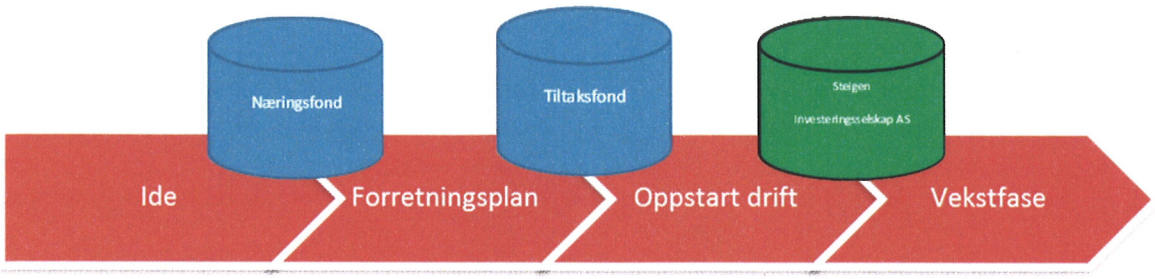
Forslag til framtidig struktur og beslutningsmyndighet

Med bakgrunn i kommunestyrets vedtak om stiftelse av Steigen investeringsselskap AS samt at plan og ressurs utvalgets ber administrasjonen fremme forslag til «arbeidsdelinga» mellom tiltaksfondet og investeringsselskapet frammes her et forslag til arbeidsfordeling, struktur og beslutningsmyndighet.



Forslag til endringer

Forvaltningen av tiltaksfondet og Steigen investeringsselskap AS. Det foreslås å opprettholde dagens struktur dvs at tiltaksfondet foreslås også i framtiden forvaltet igjennom Steigen kommune der rådmannen eller den han bemyndiger forestår saksbehandling og kommunens Plan og ressursutvalg er fondsstyret. Steigen Investeringsselskap AS blir dermed et nytt led i virkemiddelapparatet i kommunen. Selskapet etableres etter aksjelovens bestemmelser og med et eget styre.



- **Endring av beslutningsmyndighet for Steigen Investeringsselskap AS** slik at styret har myndighet til å beslutte over enkelt investeringer på opp til 500 000 kr. Investeringer over 500 000 kr eller som på annen måte vurderes å være av prinsipiell karakterer videresendes til kommunestyret.

- **Saksbehandling**: Steigen Investeringsselskap AS og Storskjæret AS har ber i dag ingen administrative ressurser til å forestå saksbehandling. Styret har mulighet å vurderer å kjøpe saksbehandlingstjenester av Steigen kommune.

- **Investeringskapital i Steigen Investeringsselskap:** Der foreslås å plasserer totalt 8 millioner av konsesjonspengene i Steigen Investeringsselskap AS, per i dag er vedtatt at stiftelse av selskapet med en aksjekapital på 1 million, det foreslås at Steigen kommunestyre vedtar å plasserer ytterligere 7 millioner i selskapet.

- **Kapitaløkning i tiltaksfondet:** Der foreslås å øke kapitalen i tiltaksfondet med 1 million som hentes fra konsesjonspengene.

- **Forslag til styrets godtgjørelse**:
  - Styrets leder godtgjøres med årlig kr. 25 000
  - Styremedlemmer godtgjøres med årlig kr. 12 500 kr (50 % av styreleder)

- **Styreinstruks:** Forslag til styreinstruks for styret i Steigen Investeringsselskap AS og for Storskjæret AS vedlagt saksframlegget.

Forslag til framtidige tildelingskriterier for kultur og næringsfondet:

Følgende punkter erstatter punktene i paragraf 3 «bruken av fondsmidlene» i vedtektene:

- Støtte fra kultur og næringsfondet gis som tilskudd. Vilkår og krav om tilbakebetaling kan knyttes til vedtaket.
- Tilskuddet kan utgjøre opp til 75 % av totalkostnaden (Egeninnsats eller annen finansiering på minimum 25 %).
- Fondet kunngjøres 1 gang årlig i april. Søknader behandles fortløpende
- Dersom det er andre offentlige tilskudd og støttegivere til prosjektet, skal det samlede støttenivå vurderes i samråd med disse.
- Kostnader som er påløpt prosjektet før innleveringsdato for søknaden er i utgangspunktet ikke støtteberettiget, og skal derfor ikke tas med i søknaden.
- Midler fra kultur og næringsfondet kan ikke brukes til sanering av gjeld eller til å finansiere den ordinære driften.

Følgende punkter erstatter punktene i paragraf 4.1 «Tiltak»:

- Kultur og Næringsfondet benyttes innenfor følgende områder:
    - Forberedende fase bedriftsetablering
    - Etablereropplæring
    - Bedriftsutvikling
    - Produktutvikling
    - Markedsundersøkelser
    - Profilering og informasjonsarbeid
    - Etablering av (lokale) nettverk og samarbeidstiltak
    - Investeringstilskudd (fondet gir ikke tilskudd til løsøre)
    - Tiltak for å fremme idretts- og kulturlivet i kommunen herunder konkrete arrangementer som vurderes å ha allmenhetens interesse og samfunnsmessig verdi.
    - Kulturrelaterte prosjekter
    - Kompetansehevende tiltak
    - Kommunale grunnlagsinvesteringer og tiltaksarbeid

Forslag til framtidige tildelingskriterier for tiltaksfondet:

Dagens vedtekter (se vedlegg) foreslås videreført med følgende endringer:

Paragraf 2.4. A Lån

Dagens vedtekter: Lånene forrentes etter den rentefot som til enhver tid benyttes av Statens Nærings og Distriktsutbyggingsfond. Rentene beregnes etterskuddsvis. Renter og avdrag betales 2 ganger i året, pr. 01.

Forslag til endring: Lånene forrentes etter en rentefot som til enhver tid avtales mellom partene. Renter og avdrag betales 2 ganger i året.

Paragraf 2.4. B Aksjetegning

Dagens vedtekter: Kommunal aksjetegning kanaliseres gjennom Tiltaksfondet

Forslag til endring: Kommunal aksjetegning kanaliseres gjennom Steigen Investeringsselskap AS eller evtl. Igjennom tiltaksfondet.

Paragraf 2.4. C Tilskudd

Dagens vedtekter: Det kan ytes tilskudd til fellestiltak

Forslag til endring: Paragraf 2.4. C fjernes (tilskudd gis via Kultur og næringsfondet)

Forslag til framtidige tildelingskriterier for kapital fra Steigen Investeringsselskap AS:

- Alle investeringer skal ha det geografiske område som i dag er Steigen kommune som nedslagsfelt.
- Investeringsselskapets eierskap bør maksimalt utgjøre 49 %.
- Steigen Investeringsselskap AS foretar investeringer gjennom kjøp av aksjer eller tildeling av lån.
- Lån skal sikres med pant
- Lånevilkår avtales med fondsstyret herunder rentebetingelser og evtl avdragsfrihet. Fondsstyret kan i det enkelte tilfelle innvilge lån med inntil 2 års avdragsfrihet og rentefritak.
- Lengste avdragstid på et lån er 8 år.
- Forretningsideer eller prosjekter som er interessante vil typisk ha følgende kjennetegn:
    - Forretningsideen har en realistisk forretningsmodell med en konkurransedyktig avkastning. I vurdering av avkastningen kan også verdiskapning for lokalsamfunnet sant relevante skjønnsmessige vurderinger inngå i totalvurderingen.
    - Forretningsideen eller prosjektet bidrar til aktivitet og verdiskaping i Steigen
    - Risikoen er på et moderat /akseptabelt nivå
    - Forretningsplanen synliggjør et realistisk scenario for avhending av investeringsselskapets eierskap i et 3-8 års perspektiv.
    - Ledelsen i selskapet sannsynliggjør den nødvendige kompetanse til å utvikle forretningsideen/prosjektet.

Vedlegg:

- Vedtekter for Kultur og Næringsfond
- Vedtekter for tiltaksfond
- Utkast til styreinstruks for Steigen Investeringsselskap AS
- Utkast til styreinstruks for Storskjæret AS
- Utkast til prosedyre for investeringer

VEDTEKTER STEIGEN KULTUR & NÆRINGSFOND

Vedtatt av kommunestyret 02.03.05.

§ 1 Hjemmel og formål

Kultur – og næringsfondet for Steigen er basert på en samfinansiering mellom Steigen kommune og Nordland fylkeskommune som et resultat av Småsamfunnssatsingen.

Vedtektene for tildeling fastsettes av kommunestyret.

Plan- og ressursutvalget er fondsstyre, og foretar tildelinger.

Rådmannen foretar saksforberedelse.

Fondets midler skal nyttes til finansiering som kan fremme kultur- og næringsliv, og stimulere til trivsel og bolyst, nyetableringer, bosetting og tilflytting i/til Steigen.

§ 2 Kapital

Fondets kapital fremkommer ved at kommunen bidrar med et årlig beløp, og at fylkeskommunen bidrar med tilsvarende beløp. For 2005 utgjør dette kr. 600.000 totalt.

§ 3 Bruken av fondsmidlene

Det foretas offentlig kunngjøring to ganger per år. Søknader kan behandles kontinuerlig.

Ansvarlig søker kan være registrete foretak eller organisasjoner. Prosjekter kan også skje i regi av kommunen.

Tiltak som støttes bør ha en eller annen form for målbarhet, eksempelvis i form av økt aktivitet, sysselsetting eller "spill-over" til andre næringer eller kulturlivet.

Midlene bør i vesentlig grad nyttes der hvor annen finansiering er vanskelig å oppnå.

Tildelinger fra fondet gis primært i form av lån med rente- og avdragsfrihet.
Tilskudd kan i enkelte tilfeller gis etter en nærmere vurdering.

§ 4 Former og vilkår

§ 4.1 Tiltak

Tiltak som kan være relevant for støtte er:

- Profilerings- og informasjonsarbeid
- Tiltak for å fremme kulturlivet i kommunen, herunder konkrete kulturarrangementer
- Felles tiltak for å fremme næringer i området
- Rekrutteringstiltak
- Utredninger og undersøkelser
- Infrastrukturtiltak
- Tiltak relatert til kultur som næring
- Mindre investeringer i utstyr i forbindelse med forannevnte tiltak

Postadresse:
Rådhuset
8281 LEINESFJORD

Besøksadresse:
Leinesfjord
LEINESFJORD

Telefon: 757 78804
Telefaks: 757 78810

- Bedriftsrettede tiltak
- Forprosjekter, markedsundersøkelser og lignende
- Kompetansehevende tiltak
- Kommunale grunnlagsinvesteringer og tiltaksarbeid

Midlene kan ikke nyttes til sanering av gjeld eller til tiltak som må anses som rene utskifts- eller driftsinvesteringer. Midlene kan ikke nyttes til ordinær drift av lag og foreninger.

§ 4.2 EØS-avtalen

Reglene om tilskudd omfattes av EØS-avtalen.

Utbetalt tilskudd kan kreves tilbakebetalt dersom tilskuddet blir funnet å være i strid med EØS-avtalens regelverk.

§ 4.3 Gyldighet

Et tilsagn er gyldig i 12 måneder fra innvilgelsesdatoen. Denne fristen kan etter søknad forlenges.

Et tilsagn utbetales etter at godkjent prosjektregnskap er fremlagt. Det kan etter vurdering foretas delutbetalinger før prosjektet er avsluttet. Dette må ikke overstige 75 % av tilsagnet.

§ 4.4 Kostnadsramme

Et tilsagn innvilges med en godkjent kostnadsramme. Blir kostnadene vesentlig redusert, endres tilskuddets størrelse tilsvarende, med mindre det er godkjent på forhånd.

§ 4.5 Vilkår

Det kan knyttes særlige vilkår til alle tilsagn som innvilges.

§ 5 Øvrig

- Disse vedtektene er fastsatt av kommunestyret i sak 003/05 den 02.03.05.
- Fondsstyret har anledning til å delegere avgjørelsesmyndighet.

Postadresse:
Rådhuset
8281 LEINESFJORD

Besøksadresse:
Leinesfjord
LEINESFJORD

Telefon: 757 78804
Telefaks: 757 78810

Kapittel 2.
Steigen Tiltaksfond

§ 2.1.
Hjemmel og formål

Tiltaksfondet for Steigen kommune er basert på det gamle, kommunale tiltaksfond, opprettet etter vedtak i kommunestyret 10. februar 1982, sak 7/82. Sist revidert av kommunestyret i sak K66/88.

Tiltaksfondets midler skal nyttes til finansiering av tiltak som kan fremme næringslivet og bosetningen i alle deler av kommunen.

§ 2.2.
Kapital

Tiltaksfondets midler skaffes til veie ved å fradele fra Næringsfondet den kapital kommunens gamle tiltaksfond forvaltet ved utgangen av 1987, legge til innbetalte renter og avdrag på lån gitt av tiltaksfondet før 1988, samt avsette midler til tiltaksfondet ved årlig budsjettering. Utbytte, avkastning og dividende fra aksjer og obligasjoner finansiert fra tiltaksfondet tilføres tiltaksfondets kapital.

§ 2.3.
Bruken av fondsmidlene

Fondsmidlene kan brukes til fellestiltak, bedrifter og enkeltpersoner. I prinsippet kan tiltaksfondets midler benyttes til alle tiltak som går inn under fondets formål; § 2.1.

Fondet bør særlig benyttes til reising av nye bedrifter, samt utvidelser og/eller modernisering av ved etablerte bedrifter med tanke på å øke eller sikre eksisterende arbeidsplasser.

Fondsmidler bør i vesentlig grad benyttes til sluttfinansiering hvor nødvendig egenkapital vanskelig kan skaffes.

I begrepet " bedrift" eller "foretak" inngår også fiskefartøyer og driftsenheter innenfor landbruket.

§ 2.4.
Former og vilkår.

A. Lån.
Fondet skal gi lån til de formål som er nevnt under § 2.3. De lån som gis skal så langt mulig sikres ved pant. Lengste avdragstid settes til 8 år, eventuell avdragsfrihet medregnet.

Lånene forrentes etter den rentefot som til enhver tid benyttes av Statens Nærings og Distriktsutbyggingsfond. Rentene beregnes etterskuddsvis.

Renter og avdrag betales 2 ganger i året, pr. 01.01. og 01.07. På lån utbetalt i april, mai og juni betales første avdrag og renter pr. 01.01. neste år og på lån utbetalt i oktober, november og desember på. 01.07. neste år.

Fondsstyret kan i det enkelte tilfelle innvilge lån med inntil 2 års avdragsfrihet.

Rentefritak innrømmes bare etter søknad i helt spesielle/ekstreme tilfeller.

B. Aksjetegning.
Kommunal aksjetegning kanaliseres gjennom Tiltaksfondet.

Ved tegning av aksjekapital bør kommunen unngå å komme i en eierposisjon som medfører styringsansvar. Herfra unntas aksjetegning i offentlige bygg hvor aksjemajoritet er nødvendig for å oppnå fordelaktig finansiering.

Inntekter fra kommunale aksjer - aksjeutbytte og aksjesalg - tilføres fondet.

C. Tilskudd.
Det kan ytes tilskudd til fellestiltak.

D. Særlige vilkår og betingelser.
Lån fra Tiltaksfondet må til vanlig ikke overstige 25 % av samlet kapitalbehov. I tilfeller hvor andre offentlige fond er engasjert i tiltaket, kan den samlede fondsstøtte overstige 25 %. Det lån det gis tilsagn om må ikke overstige Tiltaksfondets kapital til enhver tid.

Dersom det foreligger andre offentlige finansierings- og støtteordninger som kan nyttes til tiltaket, må disse være søkt fullt utnyttet på forhånd. Det forutsettes at støtte fra Tiltaksfondet ikke skal føre til avkorting av støtte fra andre offentlige finansieringsordninger.

Forslag til styreinstruks for Steigen Investeringsselskap AS

1. **Styrets myndighet og begrensninger**
   - Formelt fremmer Steigen kommune sitt eierskap gjennom generalforsamling og forvaltningen og ledelse av selskapet hører inn under styret, ref aksjeloven, Steigen kommunes eierskapsmelding og KS sin utredning om kommunalt eierskap utført av Telemarkforskning-Bø 2008; Eierskap, behov og muligheter for politisk styring av selskaper og samarbeid i kommunene.
   - Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten.
   - Selskapet skal ledes i overensstemmelse med vedtak fattet i generalforsamlingen(kommunestyret), vedtektene, denne styreinstruks og lovgivningen for øvrig.
   - Forhold eller avtaler mellom eier og selskap som ikke omfattes av ovenstående, skal foreligge i skriftlig form (f eks forvaltning av kommunalt fond).
   - Styret utøver ledelsen av selskapet som et kollegium, men mellom styremøtene har styrets leder ansvar for den daglige ledelsen inntil daglig leder blir ansatt.

   Det meste reguleres av aksjeloven, men følgende presiseres:

   Styret skal forvalte selskapets ressurser, samt utøve eierskap for datterselskap og aksjeposter i andre selskaper, på kommersiell basis.

   Styret har ansvar for selskapets organisasjon, regnskapsfunksjon og internkontroller.

   Styret har ansvar for oppfølging av den løpende drift, herunder selskapets likviditet, finansieringsforhold, investeringer og særlige risikoer.

   Styret skal gjennomgå selskapets perioderegnskaper og vurdere avvik, samt foreta vurdering av forholdet mellom egenkapital og aksjekapital.

   Finansieringsforhold og investeringer som overstiger kr 500.000 skal godkjennes av generalforsamlingen.

   Investeringer skal gjøres gjennom tegning eller kjøp av aksjer i bedrifter med forretningskontor i Steigen kommune. Lån skal kun ytes til bedrifter med forretningskontor i Steigen kommune etter spesifiserte lånebetingelser, med en maksimal tilbakebetalingstid på 8 år.

   Selskapet skal primært gå inn med risikokapital i en tidlig fase/mellomfase og unntaksvis gå inn med kapital i en oppstartsfase, og investeringene skal sees i sammenheng med de kommunale fondene og annen kapitaltilgang.
   Investeringer gjennom eierskap i andre bedrifter begrenses til maksimum 49% og styret skal kunne kreve styredeltakelse i henhold til sitt eierskap, med planlagt exit i løpet av en periode på maksimalt inntil 5 år, helt unntaksvis for en lengre periode.

   Styret skal utarbeide en prosedyre for vurdering- og beslutningsgrunnlag for investeringer.

2. **Styremøter**
   Styrets leder innkaller til styremøtene og fastsetter agenda. Styremedlemmene innkalles skriftlig og med tilstrekkelig varsel, avhengig av styresakenes omfang og karakter. Innkallingen skal inneholde en dagsorden som angir hvilke saker som skal behandles.

3. **Saksforberedelse og dokumentasjon**
   Styrets leder er ansvarlig for forsvarlig forberedelse og dokumentasjon av saker styret skal behandle. Saksdokumentene skal være styremedlemmene i hende i tilstrekkelig tid før styremøtene, med mindre særlige forhold foreligger.

4. **Behandling i møte**
   Styret kan treffe beslutning når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede i møtet, eller på annen måte deltar i styrebehandlingen. Styret kan likevel ikke treffe beslutning uten at alle styremedlemmene er gitt anledning til å delta i behandlingen av saken.

   Styrebeslutning treffes ved flertallsvedtak blant de som deltar i behandlingen av saken. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for (jfr. Aksjelovens § 6-25 om alminnelig flertallskrav).

5. **Styrebehandling utenfor møte**
   Saker som betryggende kan behandles uten møte, kan behandles i telefonkonferanse, internettkonferanse eller på den måten styrets leder bestemmer.
   Saker av vesentlig betydning for selskapet kan ikke behandles utenfor møte, med mindre saklig grunn foreligger.

6. **Taushetsplikt**
   Taushetsplikt: Det skilles mellom diskusjoner og vedtak. Diskusjoner er konfidensielle dersom styret ikke bestemmer noe annet, mens vedtak kan kommuniseres videre dersom styret ikke bestemmer at så ikke skal skje på den enkelte sak

   Med mindre styret vedtar noe annet, er det bare styrets leder som skal uttale seg på styrets vegne. Alle eksterne henvendelser skal henvises til styrets leder. Styrets leder kan gi andre fullmakt til å gi informasjon

7. **Annet**
   Styret skal utarbeide retningslinjer for etikk og samfunnsansvar.
   Medlemmer av styret skal registrere seg i styrevervregisteret.

Forslag til prosedyre for investeringer

Prosedyren vil bestå av fire hovedfaser:

1. **Innsalg**
2. **Forhandling**
3. **Dokumentasjon**
4. **Investeringsbeslutning**

1. **Innsalgsfasen**
   Vi skal fremstå som et investeringsselskap som søker samarbeid med gründere og næringslivet ved at vi kan gå inn med kapital i forbindelse med videreutvikling og innovasjon.
   Vi skal være klar på at vi er kommersielle og skal tjene penger på kapitalen vi råder over.
   Vi skal samtidig være er klar på at formålet er at vi på den måten kan bidra til å utvikle næringslivet på lang sikt, ved at vi etter noen år trekker oss ut og går inn i andre bedrifter.

   Altså at vi **ikke** legger opp til søknader med søknadsfrister, noe som kan gi inntrykk av at er et støttefond, men inviterer til et samarbeid på forretningsmessig basis og at bedrifter kan gi **oss** tilbud om å delta med kapital. Da er gründeren/bedriften i denne fasen på en måte en selger og vi på en måte en kunde, noe som betyr at bedriften må selge seg inn til oss og vi som kunde kan vurdere «produktet» og enten akseptere tilbudet med en viss risiko, eller avstå.

   Det stilles i denne fasen krav til en grundig presentasjon med ønske om størrelse på engasjement, ikke nødvendigvis en komplett forretningsplan. Dette for å spare begge parter unødvendig mye arbeid i en innledende fase.

   I de tilfellene vi takker nei til tilbudet fra gründeren/bedriften, blir da opplevelsen til gründeren/bedriften at den ikke har lykkes i å selge seg inn til oss, i stedet for at det blir oppfattet som at vi sitter og innvilger eller avslår søknader om støtte. Og en slik innledende prosess kan gi dem en kunnskap og inspirasjon til å forbedre prosjektet sitt og komme tilbake med et nytt tilbud.

   Det er slik profesjonelle investorer arbeider og vi skal vel også være profesjonelle?

2. **Forhandlingsfasen**
   Hvis vi etter presentasjonen avdekker mangler eller svakheter, må disse avklares. Vårt fokus i denne fasen er å finne mangler og svakheter relatert til en standard forretningsplan.
   Dersom vi mener bedriften fortsatt er interessant, er målet med denne fasen å utforme et såkalt term sheet, som er et avtaleutkast om kapital med forhandlingsbare betingelser, der vi samtidig sikrer oss at informasjon som er gitt i presentasjonen kan bli kontrollert av oss.
   Når dette er signert av begge parter, kan prosessen fortsette.

3. **Dokumentasjonsfasen**
   Denne fasen er ment som en undersøkelsesfase av "omstendigheter vedrørende et selskap for å verifisere at de forutsetningene en transaksjon bygger på er tilstede, samt avdekke risikoforhold og for å kontrollere at transaksjonen lar seg gjennomføre".
   Dette er en dokumentasjon av alle finansielle-, legale/avtalemessige-, tekniske- og kommersielle forhold.
   Denne fasen skal med andre ord bekrefte alle de forholdene som hittil i prosessen er presentert og spurt om, og spesielt bekrefte at det ikke er andre vesentlige forhold som hittil ikke er kommet frem.

4. **Investeringsbeslutning**
   Når dokumentasjonsfasen er fullført vil styret foreta en investeringsbeslutning basert på risikovurdering og muligheter. En av betingelsene i term sheet er at styret har en exit mulighet helt frem til endelig styrebehandling er gjennomført.

Forslag til styreinstruks for Storskjæret AS

1. **Styrets myndighet og begrensninger**
   - Formelt fremmer Steigen Investeringsselskap AS sitt eierskap gjennom generalforsamling og forvaltning og ledelse av selskapet hører inn under styret. Styrende for virksomheten er samarbeidsavtalen mellom Steigen kommune og Cermaq Norway AS, datert 6. juli 2015
   - Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten.
   - Selskapet skal ledes i overensstemmelse med vedtak fattet i generalforsamlingen, vedtektene, denne styreinstruks og lovgivningen for øvrig.
   - Forhold eller avtaler mellom eier og selskap som ikke omfattes av ovenstående, skal foreligge i skriftlig form.
   - Styret utøver ledelsen av selskapet som et kollegium, men mellom styremøtene har styrets leder ansvar for den daglige ledelsen inntil daglig leder blir ansatt.

   Det meste reguleres av aksjeloven, men følgende presiseres:

   Styret skal forvalte selskapets ressurser og har ansvar for selskapets organisering, regnskapsfunksjon og internkontroller.

   Styret har ansvar for oppfølging av den løpende drift, herunder selskapets likviditet, finansieringsforhold, investeringer og særlige risikoer.

   Styret skal gjennomgå selskapets perioderegnskaper og vurdere avvik, samt foreta vurdering av forholdet mellom egenkapital og aksjekapital.

2. **Styremøter**
   Styrets leder innkaller til styremøtene og fastsetter agenda. Styremedlemmene innkalles skriftlig og med tilstrekkelig varsel, avhengig av styresakenes omfang og karakter. Innkallingen skal inneholde en dagsorden som angir hvilke saker som skal behandles.

3. **Saksforberedelse og dokumentasjon**
   Styrets leder er ansvarlig for forsvarlig forberedelse av saker styret skal behandle. Saksdokumentene skal være styremedlemmene i hende i tilstrekkelig tid før styremøtene, med mindre særlige forhold foreligger.

4. **Behandling i møte**
   Styret kan treffe beslutning når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede i møtet, eller på annen måte deltar i styrebehandlingen. Styret kan likevel ikke treffe beslutning uten at alle styremedlemmene er gitt anledning til å delta i behandlingen av saken.
   Styrebeslutning treffes ved flertallsvedtak blant de som deltar i behandlingen av saken. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for.

5. **Styrebehandling utenfor møte**
   Saker som betryggende kan behandles uten møte, kan behandles i telefonkonferanse, internettkonferanse eller på den måten styrets leder bestemmer.
   Saker av vesentlig betydning for selskapet kan ikke behandles utenfor møte, med mindre saklig grunn foreligger.

6. **Taushetsplikt**
   Taushetsplikt: Det skilles mellom diskusjoner og vedtak. Diskusjoner er konfidensielle dersom styret ikke bestemmer noe annet, mens vedtak kan kommuniseres videre dersom styret ikke bestemmer at så ikke skal skje på den enkelte sak

   Med mindre styret vedtar noe annet, er det bare styrets leder som skal uttale seg på styrets vegne. Alle eksterne henvendelser skal henvises til styrets leder. Styrets leder kan gi andre fullmakt til å gi informasjon

7. **Annet**
   Styret skal utarbeide retningslinjer for etikk og samfunnsansvar.
   Medlemmer av styret skal registrere seg i styrevervregisteret.

Prosedyre for investeringer for Steigen Investeringsselskap AS

Vedtatt i styremøte 27.01.2016

Prosedyren vil bestå av fem hovedfaser:

1. **Innsalg**
2. **Forhandling**
3. **Dokumentasjon**
4. **Investeringsbeslutning**
5. **Oppfølging av porteføljen**

1. Innsalgsfasen

Vi skal fremstå som et investeringsselskap som søker samarbeid med gründere og næringslivet ved at vi kan gå inn med kapital i forbindelse med næringsutvikling i Steigen. Vi skal være klar på at vi er kommersielle og skal tjene penger på kapitalen vi råder over. Vi skal samtidig være er klar på at formålet er at vi på den måten kan bidra til å utvikle næringslivet på lang sikt, ved at vi etter noen år trekker oss ut og går inn i andre bedrifter.

Altså at vi ikke legger opp til søknader med søknadsfrister, noe som kan gi inntrykk av at er et støttefond, men inviterer til et samarbeid på forretningsmessig basis og at bedrifter kan gi oss tilbud om å delta med kapital. Da er gründeren/bedriften i denne fasen på en måte en selger og vi på en måte en kunde, noe som betyr at bedriften må selge seg inn til oss og vi som kunde kan vurdere «produktet» og enten akseptere tilbudet med en viss risiko, eller avstå.

Det stilles i denne fasen krav til en grundig presentasjon med ønske om størrelse på engasjement, ikke nødvendigvis en komplett forretningsplan. Dette for å spare begge parter unødvendig mye arbeid i en innledende fase. I de tilfellene vi takker nei til tilbudet fra gründeren/bedriften, blir da opplevelsen til gründeren/bedriften at den ikke har lykkes i å selge seg inn til oss, i stedet for at det blir oppfattet som at vi sitter og innvilger eller avslår søknader om støtte. Og en slik innledende prosess kan gi dem en kunnskap og inspirasjon til å forbedre prosjektet sitt og komme tilbake med et nytt tilbud.

2. Forhandlingsfasen

Hvis vi etter presentasjonen avdekker mangler eller svakheter, må disse avklares. Vårt fokus i denne fasen er å finne mangler og svakheter relatert til en standard forretningsplan.
Dersom vi mener bedriften fortsatt er interessant, er målet med denne fasen å utforme et såkalt term sheet, som er et avtaleutkast om kapital med forhandlingsbare betingelser, der vi samtidig sikrer oss at informasjon som er gitt i presentasjonen kan bli kontrollert av oss.
Når dette er signert av begge parter, kan prosessen fortsette.

3. Dokumentasjonsfasen

Denne fasen er ment som en undersøkelsesfase av "omstendigheter vedrørende et selskap for å verifisere at de forutsetningene en transaksjon bygger på er tilstede, samt avdekke risikoforhold og for å kontrollere at transaksjonen lar seg gjennomføre". Dette er en dokumentasjon av alle finansielle-, legale/avtalemessige-, tekniske- og kommersielle forhold. Denne fasen skal med andre ord bekrefte alle de forholdene som hittil i prosessen er presentert og spurt om, og spesielt bekrefte at det ikke er andre vesentlige forhold som hittil ikke er kommet frem.

4. Investeringsbeslutning

Når dokumentasjonsfasen er fullført vil styret foreta en investeringsbeslutning basert på risikovurdering og muligheter. En av betingelsene i term sheet er at styret har en exit mulighet helt frem til endelig styrebehandling er gjennomført.

5. Oppfølging av portefølje

Det vil bli utarbeidet en oppfølgingsplan for det enkelte investeringsobjeket/-prosjektet.

REVIDERING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL STEIGEN - 2. GANGS BEHANDLING AV PLANFORSLAG

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg Arkiv: NAVN
Kommuneplanens arealdel-
Arkivsaksnr.: 12/470

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
5/16	Plan- og ressursutvalget i Steigen	09.02.2016

Forslag til vedtak:

Endret forslag til kommuneplanens arealdel for Steigen kommune 2016 - 2028 sendes på ny begrenset høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. pbl. § 11-14. Det høres kun på de endringer som er gjort i planen og da primært på forslag til endret arealbruk og bestemmelser. Det åpnes ikke for nye forslag om endret arealbruk i denne høringen.

Saksutredning:

Følgende saksdokumenter skal følge behandlingen og legges ut på:
www.steigen.kommune.no/kommuneplanens-arealdel.

- Plankart, 2. gangs behandling
- Planbeskrivelse og bestemmelser, 2 gangs behandling
- Konsekvensutredninger, 2 gangs behandling
- Merknadsbehandling

Følgende dokumenter er uendret fra første gangs behandling/høring, men følger planforslaget:
-Temakart
-Innspillsdokument
-Delrapport funksjonell strandsone

Saksutredning
Steigen kommunestyre vedtok den 18/6.15 i sak 45/15 å sende forslag til kommuneplanens arealdel for Steigen kommune 2015 – 2027 (nå endret til 2016 – 2028) på høring og offentlig ettersyn. I høringsperioden fram til 1.10.15 kom det i overkant av 70 innspill/merknader, hvorav noen etter fristen.

På bakgrunn av at det har kommet noen innspill på ny arealbruk som ikke tidligere er konsekvensutredet, og at det er gjort endringer i planbestemmelser, foreslås det at planen sendes på en ny begrenset høring der det høres på de endringer som nå foreslås. Det legges opp til endelig vedtak i kommunestyrets møte i juni 2016.

Forslag til endringer i planen etter høring
Det foreslås flere endringer og justeringer i plankartet. Dette framgår av konsekvensutredningene og/eller i merknadsbehandlingen. Det vises til disse.
Av større/viktige endringer kan følgende trekkes fram:

- Innsigelse fra Fylkesmannen er foreslått tatt til følge på Sund ved at LNFR område er redusert.
- Innsigelse fra Fylkesmannen er trukket tilbake i Bogen og planforslaget er noe endret i Jensvika.
- Det er foreslått tatt inn et nytt boligfelt i Leinesfjord
- Foreslått molo på Nordskot er tatt ut av planen
- Planlagt motocrossbane Bø er foreslått tatt ut av planforslaget
- Boligfelt Middagshågen foreslås utvidet
- Næringsområde og LNFR spredt bygging ved Furulund er noe redusert
- Næringsområder ved Gjerbakknes i Nordfold reduseres.
- Foreslått næringsområde i Langnesvika er redusert.
- Det er foreslått tatt inn et nytt hyttefelt i Lakså
- Byggrense mot Laksåelva justeres
- LNFR åpnet for spredt bygging er foreslått utvidet ved Gyldenmark.
- Akvakulturområde Kåvika, Skagstadsundet er tatt ut av planen
- To akvakulturområder i Leinesfjorden tas ut.
- Akvakultur, fiske, ferdselsområde Vik er foreslått tatt inn i planen

(Opplistingen er ikke fullstendig)

Utover det er bestemmelser og retningslinjer gjennomgått og det foreslås flere presiseringer, bl.a.:

- Om boligområder og friluftsområdet Hellvika
- Om hyttefelt Storosen Leirvika
- Om Helnessund Skjærgårdspark
- Om byggrense mot mindre bekker *(bestemmelser pkt. 1.5)*
- Bestemmelser til arealformål *(bestemmelser pkt. 3)* er skrevet om og presisert og det er gjort endringer i bestemmelser om omfang, lokalisering, estetikk etc.
- Retningslinjer om avkjørsler.

Det er også gjennomført noen mer redaksjonelle endringer ved at noen eksisterende boligområder er slått sammen og det er tatt en gjennomgang av hva som er «nåværende» og «framtidig».

Alle endringer som foreslås fra administrasjonen er innarbeidet i planforslaget som nå legges fram til behandling.

Bakgrunn: Kommuneplanens arealdel

Kommunen skal ha en arealplan for hele kommunen som del av kommuneplanen (kommuneplanens arealdel). En samlet arealplan er nødvendig for å sikre en planmessig og forsvarlig arealutnytting der det åpnes for ny aktivitet samtidig som arealene beskyttes mot uoverveide arealinngrep, alt ut fra en helhetlig vurdering der alle berørte parter får delta. En arealdel omfatter arealkart med temakart, bestemmelser og en planbeskrivelse med konsekvensutredning.

Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i hvordan arealene skal brukes og vernes, og hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. Samtidig skal arealdelen være utformet i et langsiktig perspektiv. Den må derfor være tilstrekkelig fleksibel slik at det er mulig å innpasse nye behov og muligheter.

Kommuneplanens arealdel gjelder hele kommunen, både land og sjø, og erstatter/opphever kommuneplanens arealdel 2004-2014, vedtatt 27.5.05, soneplaner for Leines (1986) og Nordskot (1986) og kommunedelplaner for Nordfold (1989), Bogen - Lervik (1989) og Leinesfjord (1989).

Planprosess
Planprogram for planprosessen ble fastsatt av Steigen kommunestyre den 2.10.2012. Det ble i oppstartsfasen gjennomført folkemøter i grendene Leines, Nordfold, Stamsvik, Leinesfjord, Dyping, Bogøy, Engeløya med til sammen ca. 178 frammøtte. Det er underveis også gjennomført egne møter med næringsforum, fiskarlag, natur- og friluftsorgansisasjoner, bondelag, oppdrettsnæring, enkelte grunneiere m.m. Ved oppstart kom det inn innspill fra ca. 85 forskjellige personer/bedrifter/organisasjoner om arealbruk i svært mange områder både på land og i sjø. I tillegg kom det innspill fra alle offentlige etater med interesse i planarbeidet. I høringsperioden kom det inn ca. 75 merknader. Det ble også gjennomført flere grendemøter der det ble informert om planforslaget.

Utkastet til plan er utarbeidet av Steigen kommune og Plankontoret (innleid konsulent). Vi har underveis også fått hjelp til konsekvensutredninger fra Bodø kommune og plankartet er digitalisert av Plankontoret og Bodø kommune, geodata-avdelingen. Etter høring er alle endringer utført av Steigen kommune selv.

VIKTIGE PROBLEMSTILLINGER OG PLANGREP

Næring
Havbruksnæringen blir stadig viktigere for Steigen, både næringa i sjøen og tilknyttet landbasert virksomhet. Kommunen har hatt flere henvendelser for lokalisering av større industrietableringer de siste årene. Næringsutvikling er også stedsavhengig og planen legger derfor til rette for utvikling av større, sjøretta næringsarealer med havnemuligheter på Herøya ved Helnessund, i Bogen, i Langnesvika, samt innlandsareal ved Furulund ved Leinesfjord. Hensikten er å kunne tilby planavklarte arealer for lokalisering av arealkrevende virksomheter som krever god infrastruktur, spesielt mot sjø, og å tilrettelegge for knoppskyting fra eksisterende virksomheter.

Bolig
Steigen er en spredt bygd kommune med store relativt store avstander. Bosetting er viktig for å skaffe arbeidskraft og å opprettholde tjenenestetilbud i ulike deler av kommunen. Bosted er ofte knyttet til lokal identitet. Tilgang og utsikt til sjøen er en viktig kvalitet ved å bo i Steigen. Planen legger til rette for å kunne bygge boliger både i byggeområder med ulike bokvaliteter i tilknytning til grendesentrene Leines, Nordfold, Leinesfjord, Bogen, Laskestad og Nordskot og ved spredt bygging i LNFR-områder. Det er også avsatt arealer til småbåthavner.

Matproduksjon

Matproduksjon er et viktig mål, både nasjonalt og lokalt. Både landbruk, havbruk og fiskeri er store matprodusenter. Engeløya er det viktigste jordbruksområdet i Steigen. For å ivareta landbruket er arealer for spredt bebyggelse på Engeløya gjennomgått og redusert ved at dyrka jord er forsøkt trukket ut. I sjø sikrer planen viktige fiskeplasser, gyteplasser og låssettingsplasser for fiskerinæringen. Samtidig legges det til rette for vekst og næringsutvikling innen akvakultur med muligheter for utbygging i egnede områder der det er minst mulig konflikter med fiske, friluftsliv, natur, landbruk. Planen viser også områder for fortøyning av akvakulturanlegg der vannoverflaten er avsatt til andre formål.

Funksjonell strandsone

Steigen er en kystkommune med 1000 øyer, holmer og skjær spredt langs en kystlinje på 477 km langs fastland og 887 km på øyene. I Plan og bygningsloven *§ 1-8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag* står det at i 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, definerer Steigen som et område med mindre press på arealene, der kommunen i en helhetlig planlegging kan godta utbygging i 100-metersbeltet. Funksjonell strandsone er kartlagt og danner grunnlaget for å gjennomføre en differensiert forvaltning av strandsonen ved at det er satt en byggegrense som grovt sagt åpner for fortsatt bygging i strandsonen der den allerede er utbygd og der det planlegges nye utbyggingsområder. I andre mer urørte områder vil bygge- og delingsforbudet gjelde i 100- metersbeltet.

Fritid og turist

Steigen har et stort potensiale for, og målsetting om utvikling av reiselivsnæring. Fritidsinnbyggere er i mange distriktskommuner viktig for næringsliv, sysselsetting og å opprettholde lokalt tjenestetilbud. Fritidsinnbyggere er både i form av gjestedøgn i overnattingsbedrifter og i egne fritidsboliger. Hytteundersøkelser viser at mange bruker fritidsboligen sin mye, og at grensene mellom hva som er bolig og fritidsbolig blir gradvis svakere. Fritidsboliger som har god infrastruktur og ligger nært tettsteder brukes som regel mest, og har stor betydning for lokalsamfunnet. Det er viktig å tilrettelegge for å kunne bygge flere fritidsboliger og å kunne tilby forskjellige typer områder og tomter med ulike kvaliteter og beliggenhet.

Planen legger til rette for utvikling av større områder til fritids- og turistformål i Helnessund og Nordskot samt mindre områder andre steder i kommunen. Det legges hovedsakelig opp til en fortsatt differensiering mellom bolig- og fritidsbolig i tettstedene. Planen legger også til rette for både spredt utbygging av hytter og høgstandard hyttefelt med veg, vann, strøm og tilgang til småbåthavner.

Natur og friluftsliv

Steigen er en kommune med variert natur som gir glimrende muligheter for friluftsliv. Kommunen har aktive turgrupper/idrettslag og et stort nettverk av stier med en rekke turposter, gapahuker og hytter åpne for allmennheten.

Skjærgården i Steigen har store opplevelseskvaliteter. Store deler av skjærgården i Steigen er også registrert som natur- og friluftslivsområder av nasjonal- og internasjonal verdi. Det knytter seg også betydelige kulturhistoriske verdier til kulturminner og kulturmiljøer. Steigens store gruntvannsområder med alle øyene ut mot Vestfjorden er en sjelden naturtype på verdensbasis. Området er kjerneområdet til verdens tetteste bestand av havørn. Her finnes også store bestander av sjøfugl, oter og andre dyre og fuglearter. Mange av øyene består av baserike bergarter som gir grunnlag for et rikt planteliv og et stort biologisk mangfold

Av andre viktige natur- og friluftsområder av nasjonal verdi, skal særlig nevnes området rundt Balkjosen – Storvatnet – Straumfjorden. Dette er et stort sammenhengende område med lite inngrep og med lange tradisjoner for friluftsliv, jakt og fiske.

Verdien av viktige naturområder er sterkt knyttet til fraværet av tekniske inngrep og forstyrrelser av dyre- og fuglelivet. Kommuneplanen viderefører det mangeårige byggeforbudet på ubebygde øyer og i viktige natur- og friluftsområder ellers i kommunen

Videre framdrift
Planforslaget skal ved 2. gangs høring ligge ute til offentlig ettersyn i minst 6 uker. Det legges opp til at dette er en begrenset høring der det høres på de endringer som er gjort i planforslaget og som innebærer endret arealbruk som ikke tidligere er konsekvensutredet. Hvis Plan- og ressursutvalget eller kommunestyret vedtar nye forslag til endringer i planforslaget som krever konsekvensutredning eller høring må dette gjennomføres før planen nå sendes på 2. gangs høring. Kommunestyret kan allikevel fritt ta ut forslag til ny arealbruk som er foreslått før planen vedtas, dvs enten ved denne behandlingen eller ved endelig vedtak, sannsynligvis i juni 2016.

Vedlegg:
Se: www.steigen.kommune.no/kommuneplanens-arealdel **-Kommuneplanens arealdel 2016-2028, - 2.gangs behandling.**

UTVIDELSE AV AKVAKULTURLOKALITET BERGSØY - CERMAQ AS

Saksbehandler:	Gunnar Svalbjørg	Arkiv: U43
Arkivsaksnr.:	15/870	

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
6/16	Plan- og ressursutvalget i Steigen	09.02.2016

Forslag til vedtak:

1. I henhold til Plan og bygningslovens § 19.1 gis det dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for de fortøyninger som strekker seg utenfor området AFF 5 i henhold til søknad fra Cermaq AS om utvidelse av produksjonen ved lokalitet Bergsøy i Bogøysundet. Det vises til saksutredning for begrunnelse.

2. Uttalelse til behandling etter Akvakulturloven: Steigen kommune anbefaler at Cermaq AS får tillatelse til å endre lokaliteten Bergsøy slik at MTB kan økes fra 1560 tonn MTB til 3120 tonn MTB i henhold til søknad, hvis dette vurderes som forsvarlig etter forurensningsloven.

Saksutredning:
Steigen kommune har mottatt søknad fra Cermaq AS om areal og biomasseendring for lokalitet Bergsøy i Steigen. Dette er en eksisterende lokalitet der noen av fortøyningene går litt utenfor område AFF5 i kommuneplanens arealdel i Bogøysundet. Det kreves derfor dispensasjon fra kommuneplanen for noen av fortøyningene. I søknaden skriver Cermaq at anlegget har vært slik siden 2009 da fortøyningene ble lagt ut. Biomasseendringen går ut på å doble lokaliteten fra 1560 MTB til 3120 MTB (maksimalt tillatt biomasse).

Søknaden er sendt på høring til berørte parter og har ligget ute til offentlig ettersyn i perioden 3.12.2015 – 12.1.2016. Det kom inn tre merknader til saken:

Fiskeridirektoratet Nordland har ingen merknader til at det gis dispensasjon i påvente av arealplan for Steigen kommune:

Henry Selvik, Engeløya skriver at det skal bygges kai på deres industriområde på gnr./bnr. 46/7 som ligger innenfor lokaliteten. Siden kaia skal brukes av større båter kan de ikke tillate at fortøyninger og merder på søkte utvidelse kommer nærmere industritomta en det som ble gitt på søknaden i 2009.

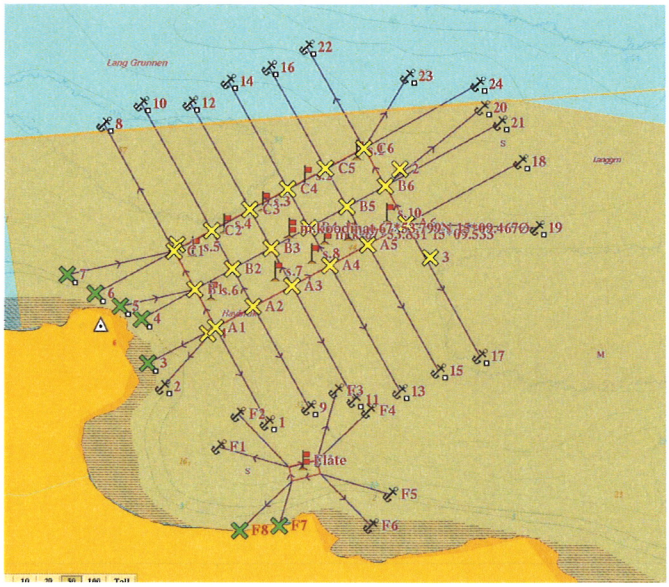
Nordland Fylkeskommune skriver at så langt de kan se vil tiltaket ikke være i strid med regional politikk slik dette er formulert i fylkesplanens arealpolitiske retningslinjer.

Forholdet til kommuneplanens arealdel

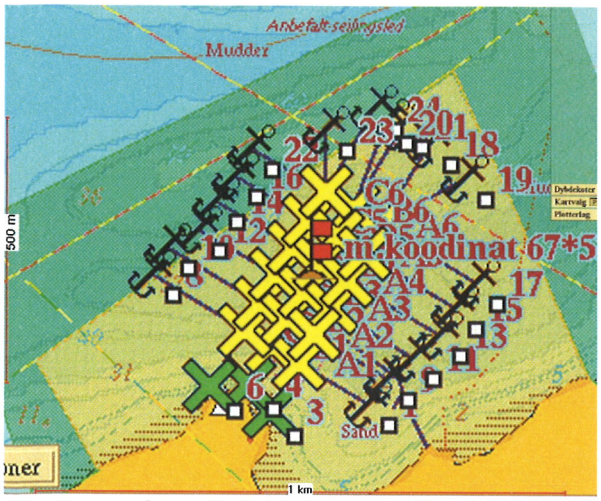
Lokaliteten
Lokaliteten ligger inne i flerbruksområde AFF 5 (akvakultur, fiske, ferdsel) Bergsøy i Bogøysundet. I ny kommuneplanens arealdel, som har ligget ute til offentlig ettersyn, er det avsatt en egen sone for fortøyninger som omfatter det området det nå søkes i. Hvis planen hadde vært vedtatt hadde søknaden vært i tråd med planen og det hadde ikke vært behov for dispensasjon. Det har i høringsrunden ikke kommet anmerkninger om dette fortøyningsområdet i planforslaget. Cermaq har denne begrunnelse for å søke dispensasjon:

Tillatelse til etablering av lokalitet Bergsøy ble gitt i 2009 på arealet AFF5 i gjeldende arealplan. I søknaden og tillatelsen var 7 av fortøyningslinene strukket helt ut til grensen for AFF-området. Det viser seg dessverre at noen av fortøyningene har blitt lagt ut sik at de kommer utenfor AFF-området. Dette skyldes bunntopografiske forhold og hensynet til dimensjonerende miljølaster på anlegg og fortøyninger. Vi beklager at dette ikke er tatt opp med rette myndigheter tidligere.

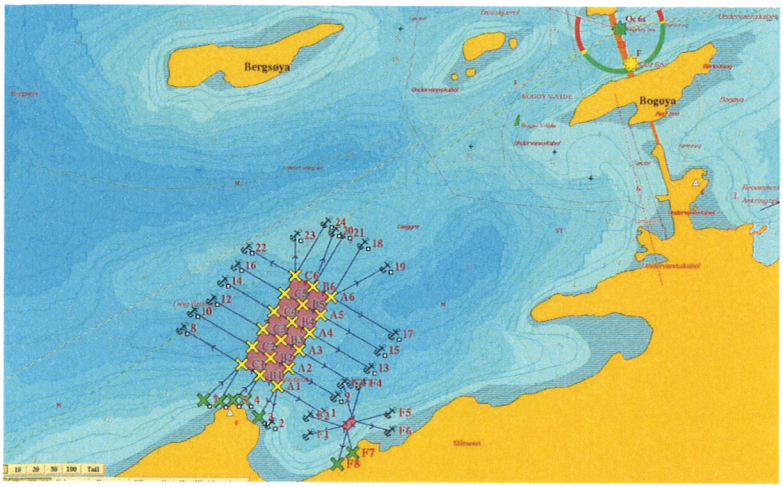
Fortøyningene har altså ligget slik siden 2009 og det er ikke søkt om å endre disse nå. Fortøyningene nær land på gnr./bnr 46/7 er også så vidt vi kan se i tråd med tillatelsen gitt i 2009.



Utsnitt av eksisterende anlegg med fortøyninger vist utenfor gjeldende akvakulturområde, samt planlagt fortøyninger for forflåte.



Utsnitt av anlegg i forhold til forslag til ny kommuneplan med fortøyningssone (grønn skravur)



Oversikt i forhold til Bogøya

I kommuneplanens arealdel er det følgende opplysende retningslinjer til søknader om akvakulturanlegg:

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

Om dispensasjon:

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

Til AFF 5: Her er det planlagt lakseslakteri. Området bør forbeholdes eventuelle ventemerder.

Økning av MTB
Cermaq AS har denne begrunnelsen for å søke om å utvide MTB:

Søknaden om utvidelse av MTB er begrunnet i to forhold. Cermaq øker samlet sin produksjon i region Nordland, etter tildeling av "grønne konsesjoner". Samtlige tillatelser i bruk på Bergsøy er grønne konsesjoner.

Videre er utsettet på Bergsøy i år økt på grunn av ILA-situasjonen i deler av Vesterålen, som har gjort det nødvendig å flytte deler av produksjonen fra Vesterålen til Steigen.

I tillegg til økt MTB omfatter søknaden nytt areal ved at det er tegnet inn en flåte med fortøyninger. Lokaliteten driftes i dag fra en nærliggende landbase, men det er i søknaden tatt høyde for at dette kan endres i fremtiden.

Vurdering:
Plan- og bygningsloven
Noen fortøyninger mot nord kommer utenfor området avsatt til akvakultur og inn i området NFFF (Natur, fiske, ferdsel, friluftsliv) slik at dispensasjon kreves.
I henhold til PBL § 19-2 andre ledd må det først vurderes om dispensasjon fører til vesentlig tilsidesetting av de hensyn bestemmelsen er ment å skulle ivareta, eller av lovens formålsbestemmelse. Fordelene med en dispensasjon må også etter loven være klart større enn ulempene.
I dette tilfellet har søknaden blitt vurdert i forhold til mulige ulemper for fiskeri av fiskeridirektoratet som ikke har innvendinger. Det er også snakk om små endringer som er i tråd med forslag til ny kommuneplan. En kan ikke se at en dispensasjon fører til "vesentlig tilsidesetting av de hensyn bestemmelsen er ment å skulle ivareta, eller av lovens formålsbestemmelse", og fordelene med å gi dispensasjon må også sies å være klart større enn ulempene. Det anbefales derfor at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel

Akvakulturloven
Det søkes om en dobling av produksjonen opp til 3120 tonn MTB. For Steigen sin del vil en økt produksjon kunne gi økt aktivitet og sterkere argumenter for å realisere lakseslakteriet på Storskjæret. En økt produksjon vil også kunne forsterke de miljøproblemene lakseoppdrett sliter med generelt, der lakselus og rømming er ansett som de største. Det at tillatelsene knyttet til Bergsøy er såkalt «grønne konsesjoner» betyr at det benyttes Econet-nøter og luseskjørt. Dette kan begrense problemene med rømming og lakselus, men er ingen permanent løsning.

Miljøundersøkelsene vedlagt søknaden av bunnmiljøet konkluderer med at fra et miljømessig synspunkt er selve lokaliteten lite påvirket av oppdrettsvirksomhet, men at terskelbassengene i resipienten (lenger ut i fjorden) er sårbare for økt tilførsler av organisk materiale. Disse miljøundersøkelsene vil bli vurdert av Fylkesmannens miljøvernavdeling som gir utslippstillatelse etter forurensningsloven.

Ut fra en total vurdering anbefales det at Steigen kommune støtter den økningen i biomasse som er omsøkt.

Vedlegg: Hele søknaden kan sees på http://www.steigen.kommune.no/artikkelarkiv uke 49, 2015.

BEHANDLING AV DETALJREGULERINGSPLAN FOR FARLEDSTILTAK I GRØTØYLEIA

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg Arkiv: P62
Arkivsaksnr.: 15/930

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
7/16	Plan- og ressursutvalget i Steigen	09.02.2016

Forslag til vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Steigen kommunestyre detaljreguleringsplan for farledstiltak i Grøtøyleia med planbeskrivelse og planbestemmelser sist endret 30.11.2015 og plankart sist endret 29.01.2016.

Saksutredning:
Kystverket har fått utarbeidet detaljreguleringsplan for utbedring av Grøtøyleia. Bakgrunnen er at det er avsatt midler til prosjektet i Nasjonal transportplan i 2016. Tiltaket omfatter utdyping av hurtigbåtled/ biled som i dag er trang med hyppige retningsforandringer. Tiltaket vil øke sikkerheten for hurtigbåter, fraktefartøy og fiskefartøy som trafikkerer leden.

Bakgrunn:
Som statlig etat har Kystverket fått utarbeidet planforslaget og lagt det ut til offentlig ettersyn. Innspill i saken kan leses i vedlagte merknadsbehandling. Steigen kommune jobbet lenge for å avklare om det kunne oppnås andre fordeler med prosjektet. Det ble her pekt på en utfylling av masser innenfor moloen/isvernet på Nordskot, og bygging av ny molo mot Nordvest utenfor Naustneset. Ingen av disse tiltakene lot seg realisere gjennom dette prosjektet og det er derfor heller ikke regulert inn slike tiltak i reguleringsplanen. Utover dette vises det til planbeskrivelse for nærmere redegjørelse for planen

Vurdering:
En utbedring av Grøtøyleia vil gjøre trafikk langs indre del av kysten tryggere både for miljøet (færre grunnstøtinger, mindre fare for utslipp) og for båteiere med mindre fare for materielle skader. Det har vært utredet og diskutert flere steder for hvor det er best egnet å deponere massene fra utbedringen og de valgte lokalitetene er valgt ut fra dette. De siste miljøundersøkelsene av massene viser at dette er reine masser og det er Fylkesmannen som er rette myndighet til å gi tillatelse til deponering. En tar sikte på oppstart av arbeidet høsetn 2016.

Vedlegg:
Plankart
Planbeskrivelse og bestemmelser
Merknadsbehandling

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLANEN FOR RØSSØYA HYTTEFELT

Saksbehandler: Kristin Rønnestad Arkiv: G/BNR 82/26
Arkivsaksnr.: 15/907

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
8/16	Plan- og ressursutvalget i Steigen	09.02.2016

Forslag til vedtak:

Steigen kommune gir dispensasjon fra reguleringsplanen for Røssøya hyttefelt jf § 19-1 og §19-2. Dispensasjon begrunnes med at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes som større enn ulempene for naturen på Røssøya.

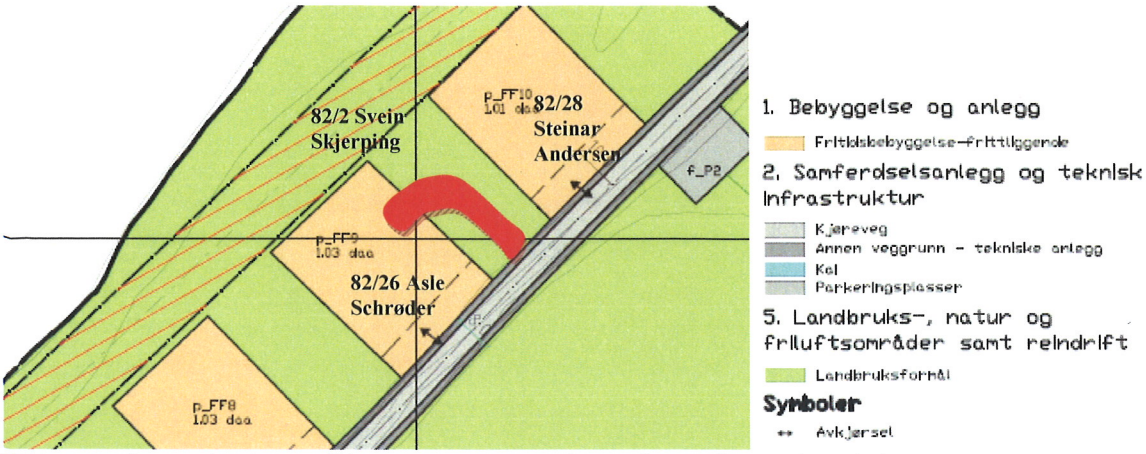
Saksutredning:

Saken gjelder:	Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen for Røssøy hyttefelt
Tiltakshaver:	Asle Schrøder
Grunneier:	Svein Skjerping
Eiendom:	Gnr 82 bnr 26
Planstatus:	Reguleringsplan for Røssøy hyttefelt, PLAN-ID 18482009004
Lovanvendelse:	Plan- og bygningsloven 2008 Kap. 19 Reguleringsplan for Røssøy hyttefelt Veileder til saksbehandlingsforskriften (SAK) § 9b Gebyrregulativ for Steigen kommune vedtatt 31.01.2012.

Steigen kommune har fått inn en søknad fra Asle Schrøder om dispensasjon fra reguleringsplanen for Røssøy hyttefelt fra april 2010. Adkomstveien til gnr 82 bnr 26 søkes lagt via Svein Skjerpings' eiendom som også grenser til tomten til Steinar Andersen. Adkomstveien er allerede utformet, søknad om dispensasjon kommer i ettertid.

Bakgrunn:
Oppdragsgiver for reguleringsplanen for Røssøy er Svein Skjerping, han er både initiativtaker i prosessen og lagt forutsetninger ved utarbeidelsen av reguleringsplanen. Formålet med planen er en reguleringsendring i form av justering av størrelse av eksisterende tomter og fortetting med 7 nye tomter.
Svein Skjerping er både utvikler av reguleringsplanen og grunneier av eiendom 82/2. Asle Schrøder søker om dispensasjon til å legge adkomstveien på eiendom 82/2, mellom Schrøders tomt 82/26 og Steinar Andersens tomt 82/28. Dette området er regulert til «Landbruksformål».

Søker mener at de terrengmessige forholdene gjør det mest hensiktsmessig å legge veien via eiendommen til Svein Skjerping. Dersom veien legges der reguleringsplanen bestemmer mener søker at det vil «kreve en del ekstra sprenging».



Den røde markeringen illustrerer omtrent hvor den veien er lagt i dag.

Søker legger frem følgende argumenter for at veien skal ligge utenfor tomt 82/26:

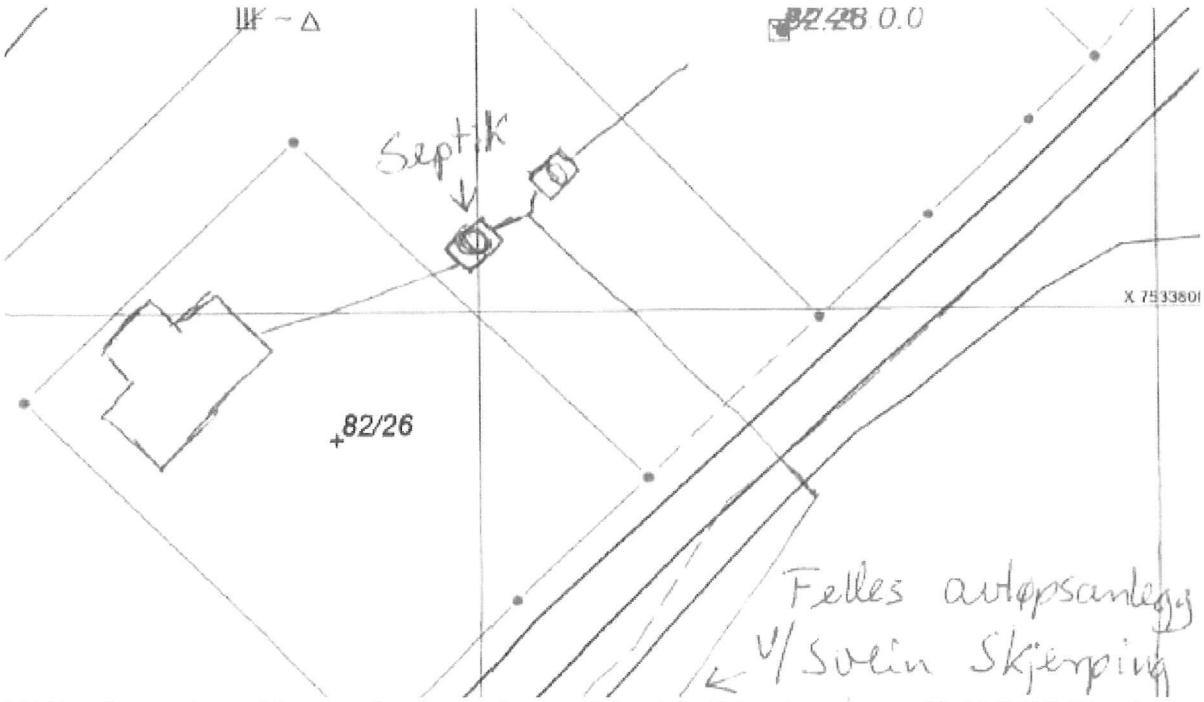
-Det krever mindre inngrep i terrenget å legge veien på eiendom 82/2.

-Det er allerede sprengt inn en grøft med felles avløpsledning fra tomt 82/26 og 82/28 på området mellom de to hyttetomtene. Dette er hvor Svein Skjerping har lagt septiktankene til de to hyttetomtene.

-Eier av tomt 82/2, Svein Skjerping, har signert et brev hvor han hevder det er helt naturlig at veien går der den er nå, både av hensyn til terrenget og praktiske hensyn. Han signerer på at han ikke har innvendinger om at veien legges på hans eiendom.

-Det er argumentert om enighet mellom Asle Schrøder, Svein Skjerping og Arnold Nilsen (som står for tomtearbeidene) om at det var naturlig å plassere både tanker og vei hvor det er plassert i dag.

26.10.2015 sendte Asle Schrøder et rekommandert nabovarsel til blant andre nabo på gnr 82, bnr 28, Steinar Andersen, med tegninger av veien på tomt 82/2. Det er ikke registrert naboprotester. Septiktankene som er lagt på eiendom 82/2 er også illustrert i nabovarselet



Utklipp fra tegninger i byggesøknad og nabovarsel fra Asle Schrøder, mottatt 25.10.2015. Tegning illustrerer septiktankenes beliggenhet. Byggesøknad vil behandles etter dispensasjonssøknaden er behandlet, det vil da utregnes totalt gebyr for søknad om dispensasjon- og byggesøknad.

Vurdering:
Under befaring på tomten ser byggesaksbehandler at terrenget hvor veien er lagt ligger omtrent 1m lavere enn terrenget som er bestemt i reguleringsplanen. Det er allikevel uklart om terrenget er noe lavere der veien er på grunn av inngrepet som allerede er utført, eller fordi terrenget opprinnelig lå lavere. Kart for området har ikke tilstrekkelig nøyaktighet til å gjengi det aktuelle terrenget.
Den valgte beliggenheten til veien kan være grunnet hensyn til terrenget, men også motivert av at det er enklere å legge septiktankene for tomt 82/26 og 82/28 mellom hyttene og derfor også veien på samme område. Argumentet om hva som er «enkelt» har kun fordeler for søker og er derfor ikke grunnlag for dispensasjon.
Argumentet hvor man ønsker å skåne terrenget anses som en velvilje for å bevare natur og taler for dispensasjonen. Dette er allikevel et usikkert argument ettersom tiltaket ble gjennomført før kommunen fikk mulighet til å vurdere terrenget.
Svein Skjerping skriver at han finner det naturlig at tilkomstveien ligger på hans grunn, det kan da stilles spørsmål med hvorfor ikke et tiltak som var så naturlig ble foreslått i reguleringsplanen som han selv var ansvarlig for utarbeidelsen av.
Schrøder skriver i søknaden at legging av veien ble diskutert mellom han og Svein Skjerping, dette viser til en bevissthet rundt tiltaket. Det er noe kritikkverdig at man ikke søker om tiltaket før man gjennomfører det. Dette har i dette tilfellet frarøvet saksbehandler muligheten til å kontrollere om terrenget faktisk var utformet slik som søker påstår før inngrepene ble utført.

Om tilkomstveien ligger noen meter unna det regulerte området vil det allikevel gjøre liten innvirkning på området. Søker Asle Schrøder vil fremdeles ha rett til å bygge en ny tilkomstvei på regulert område på egen tomt ved senere anledning. Dersom denne dispensasjonen godkjennes er det å anbefale at det bestemmes forbud mot å utforme enda en

avkjørsel/parkering på gnr 82 bnr 26. På den måten vil fotavtrykket til det totale tiltaket være tilnærmet likt i areal som det som er bestemt i reguleringsplanen. At påvirkningen på naturen vil være tilnærmet hva som er bestemt i reguleringsplanen er derfor et argument i retning for dispensasjon.



Bildet viser hvor avkjørselen er plassert i dag. Dersom søker hadde fulgt reguleringsplanen ville veien blitt lagt omtrent hvor den røde markeringen illustrerer. Bildet er fra 27.01.2015.

Konklusjon

Plan- og bygningsloven krever at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Ankomsten etterlater samme avtrykk hva areal angår og er plassert relativt nære det regulerte området, derfor holder tiltaket seg innenfor PBL § 19-2.

Fordelene for å gi dispensasjon vil påvirke søkeren, men dersom man legger påstander om terrenget til grunn er det også fordeler for naturen på Røssøy.
Kommunen tar søkers påstand om et eksisterende lavt terreng der tiltaket er utført som utgangspunkt når det anbefales at søker innvilges dispensasjon fra reguleringsplanen på Røssøy.

BRUKSENDRING FRA FORRETNING TIL BOLIG GNR 47 BNR 105

Saksbehandler:	Kristin Rønnestad	Arkiv: G/BNR 47/105
Arkivsaksnr.:	15/329	

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
9/16	Plan- og ressursutvalget i Steigen	09.02.2016

Forslag til vedtak:
Steigen kommune kan ikke gi dispensasjon fra bestemmelsene i kommunedelplanen for Bogen for å tillate at 1. etasje på gjenoppført bygning på gnr 47 bnr 105 omdisponeres fra næring til boligformål.
Avslaget begrunnes med at området i gjeldende plan er regulert til forretningsvirksomhet.

Vedtaket er et enkeltvedtak etter forvaltningsloven og kan påklages. Jfr. egen orientering om klageadgang.

Saksutredning:

Saken gjelder:	Søknad om bruksendring fra næring til bolig og dispensasjon fra kommunedelplan
Tiltakshaver:	Kristen Falch
Areal:	Bebygd areal BYA = 236,8 m^2
Eiendom:	Gnr 47 bnr 105
Planstatus:	Forretning/nærings område i kommunedelplan for Bogøy
Lovanvendelse:	Plan- og bygningsloven 2008 § 20-1 Kommunedelplan for Bogøy Gebyrregulativ for Steigen kommune vedtatt 31.01.2012.
Andre forhold:	Bygget er oppført i hht. byggetillatelse og ferdigattest for utført arbeid er skrevet. Søker ønsker hele bygget omdisponert til boligformål og deretter seksjonert til 4 boligenheter. Det legges til at eiendommen/området i den nye kommuneplanens arealdel er foreslått til sentrumsformål

Dagens situasjon:
Bygningen er gjenoppbygd etter brann. Tillatelse til bygging er gitt for etablering av 2 boenheter i 2. etasje og med formål forretning(er) i 1. etasje. Innredning av 1. etasje er ikke gjennomført og heller ikke omsøkt.
Bygget ligger plassert like ved kaia i Bogen og står på egen tomt som avgrenses mellom det gamle slakteriet, kaia og fylkesveien.
Det er gjort forberedelser med bygget for å tilfredsstille kravene til romhøyde for eventuell forretningsdrift av 1. etasje. Disse tilpasningene er gjort i samarbeid med forsikrings-selskapet.
Planstatus for området er næring og forretningsområde i kommunedelplanen for Bogen.
Tomta grenser i sør inn mot regulert boligområde.

Søknaden om bruksendring:
Kristen Falch vil endre bruken av 1. etasje fra forretning til 2 boliger og søker om dispensasjon fra planstatus. Dette fremkommer i muntlig fremstilling i forbindelse med innlevering av søknaden. Bruksendringen begrunnes med:

- Har tidligere erfaring med at det har vist seg vanskelig å få lønnsomhet i forretningsvirksomheter som har hatt tilhold på eiendommen.
- Boligbehovet i Bogen er i dag større enn etterspørselen etter forretningslokaler.
- Eiendommen har en beliggenhet som etter søkers oppfatning betraktes for å være mindre egnet for forretningsvirksomhet.
- Tomta ble fradelt i desember 2014 med bakgrunn i seksjonering. Underforstått i dette til boligformål.
- Ei utvikling på Storskjæret vil gi behov for flere boliger i nærområdet.

Dispensasjon:
Plan- og bygningsloven av 27.06.2008:
§ 1-1. Lovens formål

Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.

Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig.

Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstsvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.

§ 19-1. Søknad om dispensasjon

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

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

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

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

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

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens

bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

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

I henhold til § 19-2 andre ledd må det først vurderes om dispensasjon fører til vesentlig tilsidesetting av de hensyn bestemmelsen er ment å skulle ivareta, eller av lovens formålsbestemmelse.
Selv om bruksendring er i strid med formålet, anses dette for å være av mindre betydning i dette tilfellet. Dette begrunnes med at bygget allerede er godkjent med boliger i 2. etasje og at etablering av boliger i 1. etasje vil få liten innvirkning på tilstøtende område.
Bestemmelsene om naturmangfold blir ikke berørt i dette tilfellet.
Fordelene ved å gi dispensasjon anses i dette tilfellet anses å være klart større enn ulempene.
Naboer er ikke varsla i forbindelse med bruksendring ettersom disse har vært varslet i forbindelse med byggesaken og endringen vil ikke gi endrede forhold for naboene.
Statlige interesser vil ikke bli berørt.

Vurdering:
11.05.2015 behandlet Steigen kommune tilsvarende dispensasjonssøknad. Saksbehandler finner ikke nye argumenter eller dokumentasjon som gjør dette saksfremlegget ulikt det foregående. Søker har heller ikke levert inn ny informasjon siden forrige søknad, dette resulterer i et relativt identisk saksfremlegg som i mai 2015.

Bygninga er oppført etter bestemmelsene om teknisk utførelse i TEK 10 og tilfredsstiller kravene for bolig slik det er oppført. I og med at bygget ikke er ferdig innredet i 1. etasje, kan resterende arbeid også tilpasses disse reglene.
Fordi bygget er oppført og tillatt oppført med boliger i 2. etasje, er det kun 1. etasje som trenger tillatelse til omdisponering.
Bygget ligger i sin helhet inne i det som er definert for næringsvirksomhet, men har fått utgått tomt som avgrenses mot fylkesveien og av kaia foran eiendommen. I fradelingsvedtaket er det ikke tatt stilling til bruksområde for bygget.
I sammenheng med fradeling er det tinglyst adkomstrett over denne fradelte tomta og atkomsten fram til slakteritomta er dermed sikret.
Tomta og bygningen er forberedt for å seksjoneres og da etter søkers ønske til 4 boligseksjoner.
Atkomsten til resterende del av eiendommen med kaiområdet er sikret fra fylkesveien.
Med den bakgrunn i gjeldende kommunedelplan og forslag til ny kommuneplan, kan det ikke anbefales på gi dispensasjon fra kommunedelplanen i Bogen og bruksendring av 1. etasje av bygningen på gnr 47 bnr 105 til boligformål.
Avslag på søknad om bruksendring er ikke til hinder for eventuell seksjonering. Seksjonering til 2 boenheter i 2. etasje og til en eller 2 forretningsseksjoner kan aksepteres.

Vedlegg:
Situasjonskart over området med planstatus. (Legges fram i møtet)