



MØTEINNKALLING

Utvalg: Plan- og ressursutvalget i Steigen
Møtested: Rådhuset
Møtedato: 25.10.2016 **Tid: Kl. 09:00**

Eventuelle forfall, samt forfallsgrunn bes meldt **snarest** til sentralbordet, tlf.75778800 eller postmottak@steigen.kommune.no

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

Representantene ordner med skyss på billigste måte.

SAKSLISTE

Utvalgssakstype/nr.		Arkivsaksnr. Tittel
PS	51/16	16/856 MELDING OM DELEGERTE VEDTAK I PERIODEN 30.08.2016-17.10.2016
PS	52/16	06/1644 SØKNAD OM MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING FRA BEBYGGELESPLAN BØSJYEN HYTTEFELT
PS	53/16	16/117 SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM GNR. 36 BNR. 1, DISPENSASJON
PS	54/16	16/692 SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM 97/6, OMDISPONERING AV DYRKA JORD

PS	55/16	16/793 SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FRADELING AV FRITIDSTOMT, GNR. 75 BNR. 2
PS	56/16	16/857 SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM - G/BNR 64/3+11 (Saka vil bli ettersendt)
PS BYG	57/16	16/733 SØKNAD OM DISPENSASJON FRA BESTEMMELSER I REGULERINGSPLAN FOR STORSANDØYA HYTTEOMRÅDE
PS DIS	58/16	16/849 SØKNAD OM DISPENSASJON FRA BESTEMMELSER I OMRÅDEREREGULERINGSPLAN
PS DEL	59/16	16/573 SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM GNR.98/4

Eventuelt.

MELDING OM DELEGERTE VEDTAK I PERIODEN 30.08.2016-17.10.2016

Saksbehandler: Elin Brit Grytøyr
Arkivsaksnr.: 16/856

Arkiv: 033

Saksnr.: Utvalg
51/16 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
25.10.2016

Forslag til vedtak:

Delegerte vedtak for perioden 30.08.16-17.10.16 tas til etterretning.

Saksutredning:

Se vedlagte liste over delegerte vedtak.

Delegerte vedtak

Dato: 30.08.2016 - 17.10.2016 Utvalg: PLA Plan- og ressursutvalget i Steigen

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
15/866 47/1	01.09.2016	DS BYG 116/16		PUD//KR G/BNR
	SØKNAD OM TILLATELSE I ETT TRINN			
16/663 21/8	05.09.2016	DS BYG 117/16		PUD//KR G/BNR
	SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT			G/BNR 21/8
16/683 21/8	06.09.2016	DS BYG 118/16		PUD//KR G/BNR
	SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GNR 98 BNR 40,45,46,48			
16/652 74/83	13.09.2016	DS BYG 119/16		PUD//KR G/BNR
	SØKNAD OM TILTAK UTEN UTEN ANVASRSRETT			
16/690 105/18	13.09.2016	DS BYG 120/16		PUD//KR G/BNR
	SØKNAD OM TILTAK UTEN ANSVARSRETT			
16/402 58/4	15.09.2016	DS BYG 121/16		PUD//KR G/BNR
	SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT GNR. 58 BNR. 4 - TILBYGG			
15/648	19.09.2016	DS BYG 123/16		PUD//TSLP
	G/BNR 82/27			
	SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GNR. 82 BNR. 27 - HYTTE RØSSØY			
16/708 21/81	20.09.2016	DS BYG 124/16		PUD//KR G/BNR

Delegerte vedtak

Dato: 30.08.2016 - 17.10.2016 Utvalg: PLA Plan- og ressursutvalget i Steigen

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
	SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT G/BNR 21/81			
16/712 28/79	21.09.2016	DS BYG 125/16		PUD//KR G/BNR
	SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK - ETT-TRINNS SØKNADSBEHANDLING			
16/722 22/46	10.10.2016	DS BYG 132/16		PUD//KR G/BNR
	SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK - ETT-TRINNS SØKNADSBEHANDLING			
16/731 26/10	10.10.2016	DS BYG 133/16		PUD//KR G/BNR
	SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT GNR. 26/10			
16/783 67/8	12.10.2016	DS BYG 134/16		PUD//KR G/BNR
	SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT - RIVING AV FJØS			
15/913 6/130	14.10.2016	DS BYG 136/16		PUD//KR G/BNR
	BYGGESØKNAD G.NR 6 B.NR 130			
16/748	26.09.2016	DS DEL 128/16	PUD/SKOG/GL	G/BNR 105/86
	SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM G/BNR 105/86 HAMRE 8286 NORDFOLD			
16/740	05.10.2016	DS DEL 129/16	PUD/SKOG/GL	G/BNR 48/3
	SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM GNR. 48/3			
16/815	05.10.2016	DS DEL 130/16	PUD/SKOG/GL	G/BNR 57/4

Delegerte vedtak

Dato: 30.08.2016 - 17.10.2016 Utvalg: PLA Plan- og ressursutvalget i Steigen

Arkivsak	Dato	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode
	Navn			Resultat
	Innhold			
SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM G/BNR 57/4 OPPHEIM				
16/555	30.08.2016	DS VEI 112/16	PUD/LAND/BS	NAVN xx
SØKNAD OM BYGGING AV LANDBRUKSVEI				
16/582	18.09.2016	DS 122/16	PUD//TSLP	G/BNR 47/89
SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM				
15/794	10.10.2016	DS 131/16	PUD/NÆR/PL	NAVN Steigensolen
Leinesfjord				
SØKNAD OM STØTTE TIL FIRST LEGO LEAGUE				
16/720	13.10.2016	DS 135/16	PUD//TSLP	G/BNR 105/254
SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM 105/254				
16/627	17.10.2016	DS 138/16	PUD/TEK/JHV	G/BNR 40/3+4
SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM - G/BNR 40/ 3+4				

**SØKNAD OM MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING FRA
BEBYGGELESPLAN BØSJYEN HYTTEFELT**

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg
Arkivsaksnr.: 06/1644

Arkiv: G/BNR 086/003

Saksnr.: Utvalg
52/16 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
25.10.2016

Forslag til vedtak:

Det foretas en mindre vesentlig endring av bebyggelsesplan for Bøsjyen Hyttefelt vedtatt av Plan- og ressursutvalget 28.3.2006, ved at plankart endres slik at tomt H5 deles i to og at hver del legges til henholdsvis tomt H4 og H6.

Saksutredning:

Erling Rindahl søker om at bebyggelsesplan for Bøsjyen hyttefelt omreguleres for å omgjøre 3 regulerte tomter til 2 tomter. Han opplyser i søknaden at Atle Skageng og Hans Ultvedt Skageng har kjøpt tomt nr 4,5 og 6 i hyttefeltet og at de ønsker at disse tre tomtene reguleres om til to like store tomter. Søknaden har ikke ytterligere begrunnelse.

Bakgrunn:

Bebyggelsesplan for Bøsjyen hyttefelt ble vedtatt 28.3.2006. Bebyggelsesplan har utgått som plantype i Plan og bygningsloven av 2008 og er i praksis erstattet av detaljreguleringsplan. Tomtene er ikke oppmålt, men tomt nr H1 og H2 er på 1 da, mens tomt nr H3 er på 2,3 da. En deling av tomt nr H5 som omsøkt vil derfor gi to tomter mellom 1,5 og 2 da.

Vurdering "mindre endring"

I hht Plan og bygningsloven § 12-14 andre ledd kan kommunestyret delegere myndigheten til å treffe vedtak om mindre endringer av reguleringsplan. I hht Steigen kommunes delegasjonsreglement kan derfor slike vedtak fattes av Plan- og ressursutvalget. Hva som er "mindre endringer" må vurderes i hver enkelt sak, men i dette tilfellet vurderes endringer av plankartet som omsøkt å være en mindre endring siden det ikke ennå er oppført hytter på noen av disse tre tomtene og siden det ikke er endring i formål.

Vurdering:

En reduksjon fra 3 til 2 tomter, vurderes å ikke ha negative effekter av betydning utover at det tilrettelegges for en hytte mindre i Bø. Reguleringsplanens begrensning på størrelse på hytte, 120 m² T-BRA vil fortsatt gjelde slik at vi her får 2 hytter med noe større tomter enn opprinnelige regulert, men allikevel mindre enn en annen regulert tomt i hyttefeltet. En slik reduksjon av antall hytter kan ikke sies å gi en negativ effekt for naboer, friluftsverdier o.l, snarere tvert i mot. Da det er 10 år siden reguleringsplanen ble utarbeidet tyder også det på at det ikke er et prekært behov for hyttetomter i området og der er også vedtatt en hyttereguleringsplan i nærheten med mange ledige tomter.

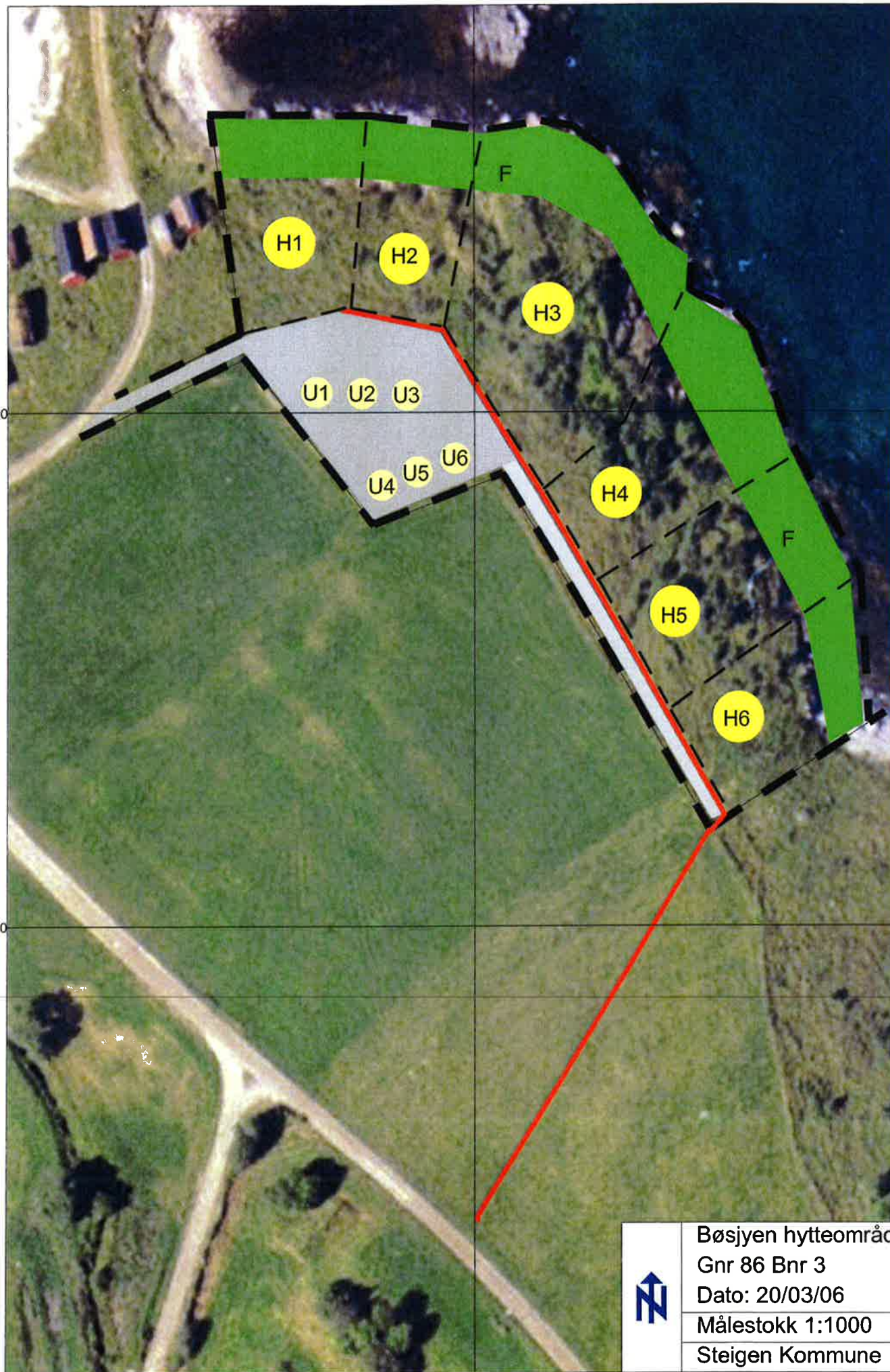
Vedlegg:

Gjeldene plankart og planbestemmelser

X 1112400

X 1112300

X -77700



Bøsjyen hytteområde
Gnr 86 Bnr 3
Dato: 20/03/06
Målestokk 1:1000
Steigen Kommune

TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMAL

Byggeområder

H	Hyttetomter
U	Uthus / garasje

Fellesområder

	Gangsti
P	Parkering
F	Friluftsområde

Linjesymboler

- - - - -	Planens begrensning
— — — — —	Vann og strøm
- - - - -	Tomtegrense
□	Ny bebyggelse

Målestokk M=1:1000



BEBYGGELSESPAN FOR BØSJYEN HYTTEFELT

Kartblad nr.

Saksbehandling i flg. plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign
Beslutning om oppstart (Plan- og ressursutv.)			
1. gangs behandling (Plan- og ressursutv.)	0009/06	26.02.06	
Offentlig innsyn fra 17.02.06 til 12.03.06			
2. gangs behandling		28.03.06	
Vedtak i Plan- og ressursutvalget			
Planen utarbeidet av:	Saksnr.	Tegnr.	Saksbeh.

Reguleringsbestemmelser

BEBYGGELSESPLAN

Bøsjyen Hytteområde, Deler av Gnr. 86 Bnr. 3, Steigen kommune

Eier: Erling Rindahl, 8289 Våg

§ 1. Planområdet

Arealet som omfattes av bebyggelsesplanen er i Kommuneplanens arealdel (vedtatt 27.04.2005) avsatt til byggeområde for hyttebygging og har benevnelsen H60. Planområdet utgjør 9 daa av eiendommen gnr 8 bnr 3 og er vist på oversiktskart i målestokk M=1 : 5000. Det regulerte området er inntegnet på plankart med reguleringsgrense i målestokk M = 1 : 1000.

Innenfor området kan det bygges inntil 6 hytter beliggende på 6 tomter som fradeles gnr 86 bnr 3. Jfr. plankartet.

På avsatt fellesområde for parkering og uthus, gis tomteeierne rett til å bygge veg med parkeringsplass og ett uthus pr. hyttetomt. Fellesområdet skal fortsatt være del av gnr 86 bnr 3.

Langs strandlinja avsettes et belte som reguleres til friluftsmål.

§ 2. Tomtene.

Hyttetomtene kan fradeles helt ned til sjøen og hver tomt etableres som egen enhet med eget målebrev. Den enkelte hyttetomt har et bevokst areal som alle er på mindre enn 600 m² når man trekker fra for berg- og steinsonen langs stranden. (Jfr. markslagsgrense på plankartet.) Hver tomt har rett til oppføring av uthus/garasje på felles område avmerket i planen.

§ 3. Hyttebebyggelsen.

Hyttene kan tillates oppført i 1 etasje med hems. Hyttene må plasseres slik at nedsatt merkestolpe for hytteplassering (merket H1 – H6 i plankartet) kommer innenfor bygningskroppen.

Høyden på grunnmur skal holdes så lav som mulig. Maksimum synlig høyde på grunnmur over terreng skal være 1 meter. Mønehøyde over grunnmur skal ikke være over 5 meter. Tak utføres som saltak med røsting mot fjæra med takvinkel på mellom 27 og 37 grader. Utvendige vegger skal kles med tre eller stein med fargebruk nær jordfargespekteret. Taket skal ha mørk og matt fargevirkning.

§ 4. Felles veg, parkeringsplass, gjerde, vannledning og strøm.

Hytteområdet gis vegrett fra den kommunale vegen og rett til å grave ned tilførselsledninger for vann og strøm fram til det regulerte området. Det skal legges vannledning og jordkabel for strøm langs nordre side av vegen som hver hytteeier kan knytte seg til.

Det skal bygges bilvei fram til en felles parkeringsplass som har plass for til sammen minst 9 personbilenheter. All parkering av kjøretøy skal skje på parkeringsplassen. Adkomst til de enkelte hyttene skjer ved bruk av gangsti.

SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM GNR. 36 BNR. 1, DISPENSASJON

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth
 Arkivsaksnr.: 16/117

Arkiv: G/BNR 36/1

Saksnr.: Utvalg
 53/16 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
 25.10.2016

Forslag til vedtak:**I**

Det gis dispensasjon fra LNFR-kategorien og delingsforbudet i strandsonen for fradeling av hyttetomt på inntil 1500 m² fra gnr. 36 bnr. 1 i Steigen, jfr. søknad mottatt 28.07.16. Tiltaket gjelder omgjøring og utvidelse av eksisterende festetomt. Det settes følgende vilkår:

- Tomta plasseres med utgangspunkt i kartskisse «se eiendom» datert 7.6.16
- Det er ikke anledning til å oppføre gjerde eller andre tiltak på en slik måte at allmenhetens ferdsel i strandsonen hindres eller fortrenges.

For begrunnelse for dispensasjon og vilkår vises det til saksutredninga. Jfr. plan- og bygningslovens § 1-8 og § 19, samt kommuneplanens arealdel av 22.6.16.

II

Det gis tillatelse til fradeling og utvidelse eksisterende festetomt på gnr. 36 bnr. 1 som beskrevet i pkt I. Jfr. jordlovens § 12 og plan- og bygningslovens §§ 26 og 27.

III

Fradelinga kommer ikke i konflikt med de hensyn naturmangfoldlovens § 7 m.fl. e ment å ivareta.

Saksutredning:

Det søkes om omgjøring av festetomt til fullverdig eiendomstomt, samt utvidelse av størrelsen på tomten fra 500 m² til ca. 2300 m². Tomten ligger på gnr. 36 bnr. 1. I kommuneplanens arealdel (fra juni 2016) har det aktuelle området status som LNFR- område, det vil si landbruks-, natur- og friluftsområde der det ikke er åpnet for deling/bygging. Bygge- og delingsforbudet gjelder i 100 meters-beltet i slike områder.

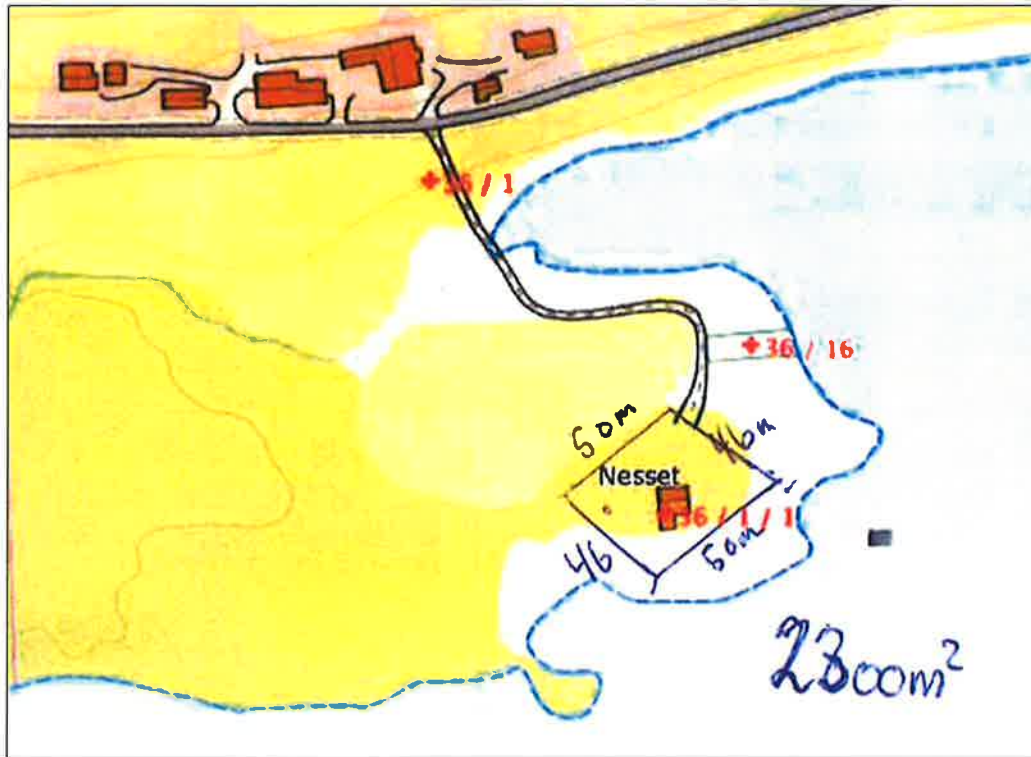
Søknad om omgjøring og utvidelse av festetomt ble opprinnelig fremmet i februar 2016. Planstatus for området var da LNF2, landbruks-, natur- og friluftsområde der bolig- og næringstiltak kunne tillates. Søknaden ble returnert med spørsmål om tilleggsopplysninger og eventuelt søknad om dispensasjon fra planstatus/delingsforbud i strandsonen. Ny søknad ble mottatt 28. juli, og saken tas til behandling som søknad om dispensasjon fra ny arealplan.

Parter:

Søker: Erik Eilertsen, Skotsfjord, 8288 Bogøy
 Kjøper: Svein Arild Tømmerås, Børtindgata 11C, 8007 Bodø

Lovgrunnlag

for vurdering av dispensasjon finner vi i plan- og bygningslovens § 19. Bygge- og delingsforbudet er hjemlet i plan- og bygningslovens § 1-8. Dersom det gis dispensasjon, blir delingsspørsmålet behandlet i henhold til jordlovens § 12 og plan- og bygningslovens §§ 26 og 27, samt naturmangfoldslovens § 7 m.fl. Lovtekst er å finne på www.lovdata.no.



Dispensasjonsbehandling

Søknaden om dispensasjon er begrunnet i partenes brev av 10. og 11. juli 2016.

- Festetomt på 500 m² har eksistert i 46 år. Hytteeier har i praksis disponert et større areal, i forståelse med grunneier. Det er rimelig at tomta nå utvides slik at grunneier får betalt for det arealet hytteeier i realiteten disponerer.
- Det er ikke planer om utvidelse av hytta.
- Da hytta ble bygd sto det et naust ca. 30 m fra sjøen/15 m fra hytta. Det vil etterhvert bli søkt om å bygge naust så nært hytta som mulig, 36 m fra sjøen.
- Det ble gitt dispensasjon fra 100m-beltet da hytta ble bygd.

Det skal vurderes om dispensasjon fører til vesentlig tilsidesetting av de hensyn bestemmelsen er ment å skulle ivareta, eller av lovens formålsbestemmelse.

- Forbudet mot tiltak i strandsonen skal ivareta et nasjonalt mål om at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Den har ofte et rikt biologisk mangfold, og omfatter viktige landskapsverdier.
- LNF1-kategorien i kommuneplanens arealdel omfatter områder med særlig viktige landbruks-, natur- og friluftsverdier. I disse områdene er bygging ikke tillatt, fordi særlig viktige interesser innen jordbruk, skogbruk, reindrift, jakt, fiske, natur, friluftsliv, kulturlandskaphensyn osv. kan bli skadelidende.

Her søkes det om omgjøring av eksisterende bebyggelse festetomt til fullverdig eiendomstomt. Dette i seg selv åpner ikke for ny aktivitet utover det som allerede er etablert. Partene har opplyst at det ikke er planer om utvidelse av hytta, men det er planer om bygging av naust, ca.

36 m fra sjøen. Naust har ikke samme privatiserende effekt i strandsonen som hytte. Siden hytta allerede er etablert, og søknaden ikke innebærer endret bruk, vurderes ikke tiltaket å medføre vesentlig tilsidesetting av de hensyn bestemmelsen er ment å skulle ivareta.

Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Foredler ved å gi dispensasjon er for partene: Grunneier får betalt for det arealet hytteeierne i praksis disponerer, hytteeierne får formelt eierskap til tomte og utearealene de disponerer.

Ulemper: Det er ikke framkommet noen konkrete ulemper, men generelt er det en ulempe å dispensere fra en nylig vedtatt arealplan. Bygge- og delingsbestemmelsen i plan- og bygningsloven er et viktig nasjonalt hensyn. Det er sentralt at eventuell dispensasjon ikke må føre til ytterligere fortrenging av allmenhetens ferdsel i strandsonen. Dette må sikres gjennom vilkår, for eksempel at tomte ikke kan gå helt ned til sjøen, eventuelt begrensninger i adgang til å gjerde inn tomte.

Basert på at tiltaket gjelder eksisterende bebyggelse festetomt, vurderes fordelene med tiltaket å være klart større enn ulempene.

Det er ingen naboer som blir berørt av tiltaket. Følgende regionale myndigheter er varslet og gitt anledning til uttalelse: Fylkesmannen i Nordland, Nordland Fylkeskommune og Sametinget. Det er kun Sametinget som har avgitt uttalelse. De vurderer at det ikke foreligger fare for at tiltaket kommer i konflikt med kjente fredete samiske kulturminner, men minner om tiltakshaver aktsomhetsplikt i henhold til kulturminnelovens § 8.

Det framgår av delingssøknad om brev fra partene at det søkes om en tomtestørrelse på 2300 m² (46 x 50 m²). Slik omsøkt tomt er tegnet inn på kart kan den måles opp til ca. 1500 m². Det er ikke gitt noen konkret begrunnelse for hvorfor det søkes om 2300 m², annet enn at det er opplyst planer om å bygge naust. Dette kan realiseres innenfor ei tomt på 1500 m². I kommuneplanens arealdel er det en generell bestemmelse om at nye ubebygde hyttetomter ikke skal være større enn 1500 m². Denne bestemmelsen er videreført fra planen i 2005. En kan ikke se noen grunn til å fradele tomt utover 1500 m² i dette tilfellet, der hele tomte ligger i strandsonen i et LNFR-område der det ikke er åpnet for bygging/deling.

Konklusjon: Etter ei samla vurdering tilrås det at det gis dispensasjon fra LNFR-kategorien og delingsforbudet i strandsonen for fradeling av tomt inntil 1500 m². Det bør settes vilkår om at tomte plasseres i henhold til kartskisse datert 7.6.2016 vedlagt søknad, og vilkår om at det ikke må oppføres gjerder eller andre tiltak som hindrer eller fortrenger allmenhetens frie ferdsel i strandsonen. Eventuell bygging på tomte må søkes om særskilt.

Delingsspørsmålet

- Den omsøkte tomte berører ikke dyrka jord. Hytte og adkomstvei er etablert. Omgjøring og utvidelse av festetomt vurderes ikke å komme i konflikt med jordbruksinteressene i området.
- Den omsøkte tomte er godt egnet til bruk til fritidsformål. Adkomst og infrastruktur er etablert, søknaden innebærer ikke noen endringer i dette.
- Søknaden er sjekket i forhold til Naturbasen. Det er ikke registrerte verdier i forhold til biologisk mangfold, naturtyper, kulturminner eller lignende i umiddelbar nærhet av tiltaket.

På denne bakgrunn tilrås det at fradeling innvilges.

**SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM
97/6, OMDISPONERING AV DYRKA JORD**

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth
Arkivsaksnr.: 16/692

Arkiv: G/BNR 97/6

Saksnr.: Utvalg
54/16 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
25.10.2016

Forslag til vedtak:**I**

Det gis tillatelse til omdisponering av 1 da. dyrka jord på gnr. 97 bnr. 6 til boligformål. Arealet ligger vest for adkomstvei til bnr. 22. Omdisponering begrunnes med arronderingsmessige forhold, at arealet allerede er gått ut av drift, og at det er behov for tilleggstomt til eksisterende boligtomt. Jfr. jordlovens § 9.

II

Det gis tillatelse til fradeling av ca. 1,4 da. tomt fra gnr. 97 bnr. 6, som tilleggstomt til gnr. 97 bnr. 22, jfr. søknad datert 18.08.16. Arealet avgrenses mot øst av eksisterende adkomstvei og grøft. Tomta skal ikke omfatte dyrka areal øst for adkomstveien. Jfr. jordlovens § 12 og plan- og bygningslovens §§ 26 og 27.

Ettersom tomta består av innmark og bebygd areal, kommer naturmangfoldslovens § 7 m.fl. ikke til anvendelse.

Saksutredning:

Vi gjør oppmerksom på følgende forhold:

- Tillatelse til deling foreldes etter tre år, i henhold til jordlovens § 12. Dette innebærer at partene må ta initiativ til oppmåling og tinglysing av tomta/tomtene innen tre år.
- Parter og eventuelt andre med rettslig klageinteresse har anledning til å klage på vedtaket innen tre uker. Det vises til vedlagte orientering om klageadgang.

Parter:

Søker: Svei-Arild Olsen, Hyttebakken 42, 8011 Bodø
Kjøper: Inge Knutsen, 8286 Nordfold

Eiendommen

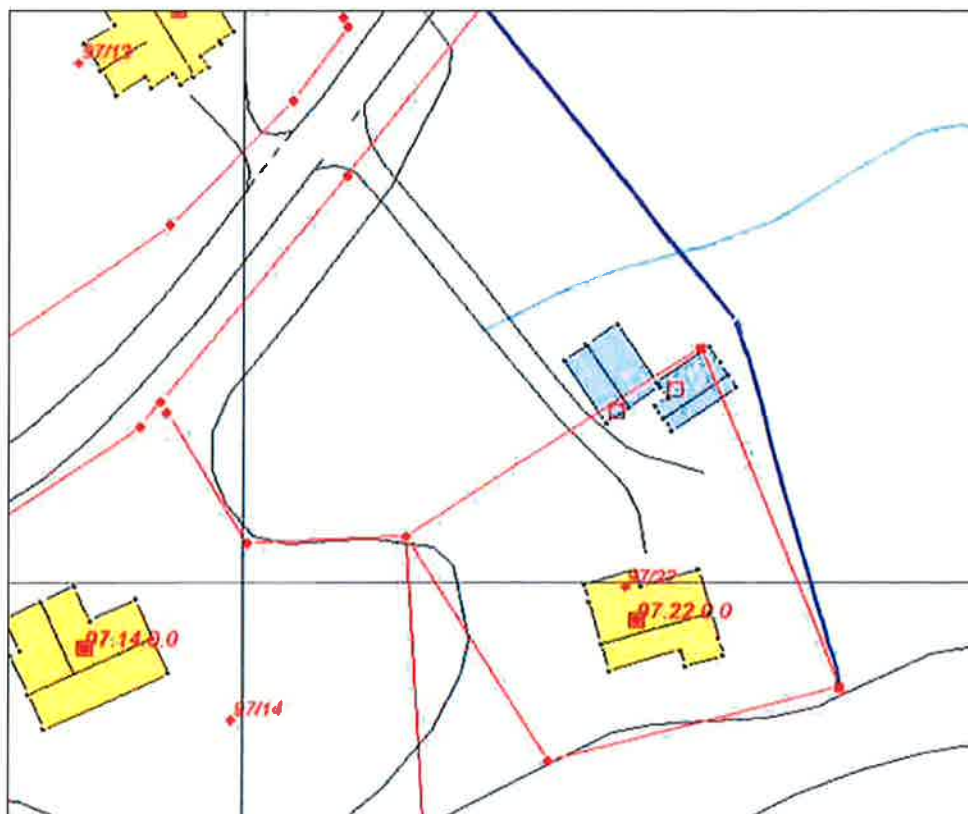
Gnr. 97 bnr. 6 + 12 er en landbrukseiendom med totalareal ca. 184 da., herav ca. 15 da. dyrka jord. Eiendommen er ikke i selvstendig drift, og eieren er bosatt i Bodø. Dyrka jord drives som tilleggsjord av et nabobruk. Planstatus for område er LNF åpnet for spredt bygging til bolig, nærings- og fritidsformål.

Det søkes om fradeling av ca. 2 da. som skal legges som tilleggstomt til bnr. 22. Bnr. 22 er ei boligtomt på ca. 1,2 da. Huset brukes som heilårsbolig. Den omsøkte tilleggstomta består i hovedsak av dyrka jord. Garasje/uthus tilhørende bnr. 22 står delvis på det omsøkte

tilleggsarealet. Adkomsten til bnr. 22 går over det omsøkte arealet, slik at 1 da. dyrka jord avskjæres fra resten av hovedbruket av denne adkomstveien.

Som begrunnelse for søknad om omdisponering og fradeling av dyrka jord opplyses:

- Eieren av boligtomta har behov for tilleggsareal
- Arealet ligger i utkanten av hovedeiendommen, og har i lang tid vært forsømt, slik at det delvis er grodd igjen med lyng/kratt.



Lovgrunnlaget

Omdisponering av dyrka jord vurderes i henhold til jordlovens § 9.

Søknad om deling vurderes i henhold til jordlovens § 12, samt plan- og bygningslovens §§ 26 og 27. For fullstendig lovtekst vises det til www.lovdata.no.

Vurdering

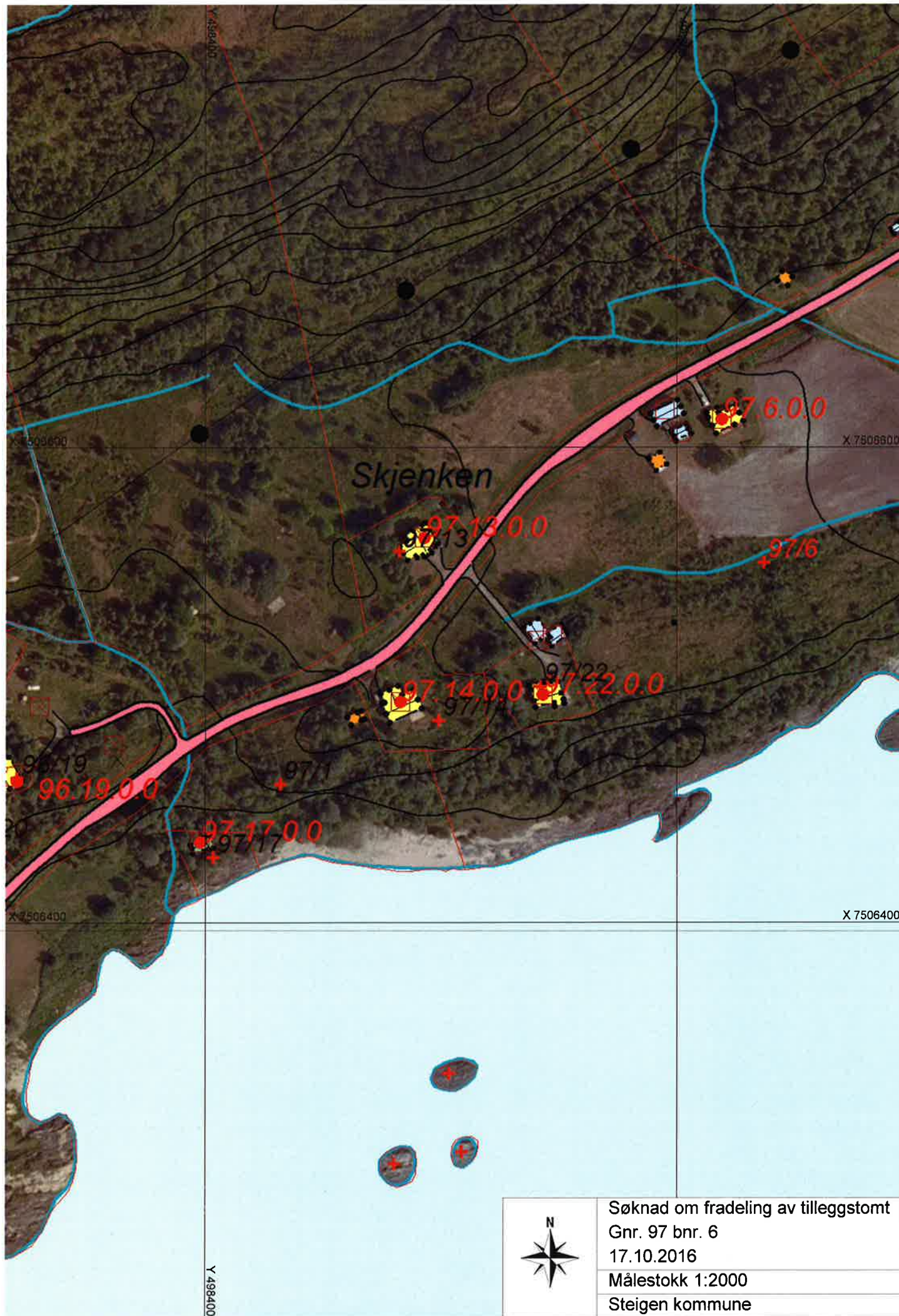
Jordlovens § 9 slår fast at dyrka jord ikke skal brukes til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon. Det kan i særlig høve gis dispensasjon fra dette, dersom landbruksmyndighetene etter ei samla vurdering finner at jordbruksinteressene bør vike. Samfunnsgagnen ved omdisponering er ett av flere kriterier som skal legges vekt på. Det samfunnsgagnlige formålet ved den omsøkte omdisponeringa er å bedre forholdene for ei eksisterende boligtomt. Behovet for å rydde opp i tomteforholdene slik at garasje/uthus kommer inn på tomta, vurderes av administrasjonen som høyeste prioritet. Dette arealet er ikke å anse som dyrka jord, og vurderes som ei kurant sak.

Den dyrka jorda (ca. 1 da.) som allerede avskjæres fra hovedbruket av adkomstveien til bnr. 22, anses som lite attraktivt å drive, særlig som leiejord. Arealet er allerede gått ut av bruk og er i ferd med å gro igjen. På slikt areal er terskelen lavere for å konstatere at «jordbruksinteressene bør vike». For arealet øst for adkomstveien ligger det imidlertid godt til rette for at jorda fortsatt kan drives sammen med hovedbruket. Etter ei samla vurdering tilrås

derfor at det gis tillatelse til omdisponering av 1 da. dyrka jord beliggende vest for adkomstveien til bnr. 22. Grense for tilleggstomta bør trekkes i eksisterende grøft mellom garasjebygg og dyrka jord, og slik at adkomstveien kommer inn på det fradelte arealet.

Vedlegg:

Ortofoto M 1:2000, datert 17.10.16



Søknad om fradeling av tilleggstomt
Gnr. 97 bnr. 6
17.10.2016
Målestokk 1:2000
Steigen kommune

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FRADELING AV FRITIDSTOMT, GNR. 75 BNR. 2

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth
Arkivsaksnr.: 16/793

Arkiv: G/BNR 75/2

Saksnr.: Utvalg
55/16 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
25.10.2016

Forslag til vedtak:

Det gis ikke dispensasjon for fradeling av tomt til fritidsformål i område LSBN5_11 på gnr. 75 bnr. 2, jfr. søknad datert 20.9.16. Avslaget begrunnes med at hensynet bak arealformålet blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon. Jfr. plan- og bygningslovens § 19-2 samt kommuneplanens arealdel av 22.6.16.

Saksutredning:

Det søkes om dispensasjon for fradeling av tomt til fritidsformål fra gnr. 75 bnr. 2, Våg i Steigen. I kommuneplanens arealdel har det aktuelle området status som landbruks-, natur- og friluftsområde der deling/bygging til bolig- og næringsformål kan tillates.

Parter:

Søker: Sigmund Skogvold, Vågsveien 8, 8289 Engeløya

Lovgrunnlag

For behandling av saka finner vi i plan- og bygningsloven av 2008 kap. 19.

§ 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.

§ 19-3. Midlertidig dispensasjon

Midlertidig dispensasjon kan gis tidsbestemt eller for ubestemt tid. Ved dispensasjonstidens utløp eller ved pålegg må søkeren uten utgift for kommunen 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 eller 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.

§ 19-4. Dispensasjonsmyndigheten

Myndigheten til å gi dispensasjon tilligger kommunen.

Dersom det er nødvendig for å ivareta nasjonale eller viktige regionale interesser og hensyn i nærmere angitte deler av strandsonen eller fjellområder, kan Kongen i forskrift legge myndigheten til å gi dispensasjon fra bestemte planer, eller for bestemte typer tiltak, midlertidig til regionalt eller statlig organ.



Saksutredning

I søknad om dispensasjon er det beskrevet at formålet med fradelinga er tomt til fritidshus/hus. Fradeling av tomt til boligformål vil ikke kreve dispensasjon fra planformålet. Ettersom det uttrykkelig er søkt dispensasjon, legges det til grunn at det søkes om fradeling av tomt til fritidsformål.

Søknaden er begrunnet med

- at søker er blitt forespurt om å selge tomt til ovenfor nevnte formål
- at det omsøkte arealet ikke er brukbart til landbruksformål, og derfor ikke er blitt brukt de siste 35 årene

- søker viser til saksgang og resultat ved søknad om bygging av hytte på nabotomt (gnr. 75 bnr. 37), og går derfor utifra at denne søknaden er en enkel sak
- søker opplyser for øvrig at han arbeider med å selge hele gården sin.

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.

«LNF-områder der bolig- og næringstiltak kan tillates» omfatter områder med viktige landbruks-, natur- og friluftsverdier. I disse områdene tillates derfor ikke spredt fritidsbebyggelse eller fradeling til slike formål. Videre gjør kulturlandskaphensyn seg sterkt gjeldende på Engeløyas sør-vest-side. Spredt bolig- og ervervsbebyggelse kan tillates dersom det ikke kommer i konflikt med viktige fiskeri-, oppdretts-, jord-, skog- og reindriftsinteresser, friluftsliv, naturmiljøet, kulturminner, vannforsyning eller den frie ferdsel.

Bosettingshensynet, lokalt i form av et politisk omforent ønske om fortsatt spredt bosetting i Steigen kommune, ligger til grunn for at kommuneplanens arealdel åpner for boligbygging i store LNF2-områder. I prosessen fram til vedtak av ny kommuneplanens arealdel juni 2016 er spredt-byggings-områdene særlig i de viktige jordbruksområdene på Engeløya vesentlig revidert, slik at de nå i langt mindre grad inkluderer jordbruksareal. I disse viktige jordbruksområdene er bosettingshensynet den klare begrunnelsen for at områdene (nært eksisterende bebyggelse) fortsatt er åpnet for spredt bygging, og ikke er lagt som reine LNF-områder.

I planprosessen er det gjort ei konkret vurdering av hvilke spredt-byggingsområder som skal være åpnet for fritidsbebyggelse, og hvilke områder som skal være forbeholdt bolig/næring. Det er nå fire måneder siden planen ble vedtatt. Å gi dispensasjon for fritidstomt i det omsøkte området må derfor vurderes som ei vesentlig tilsidesetting av de hensyn planbestemmelsen er ment å skulle ivareta. På denne bakgrunn tilrås det at søknad om dispensasjon avslås.

Det understrekes at søknad om fradeling av den omsøkte tomte til boligformål ikke vil kreve dispensasjon.

Søker viser til saksgang og vedtak for bygging av hytte på gnr. 75 bnr. 37, som ligger i umiddelbar nærhet av den omsøkte tomte.

Bnr. 37 ble tillatt fradelt til fritidsformål i 1999. Påstående fjøsbygning ble omgjort til fritidsbolig. I 2005 ble det vedtatt ny arealdel av kommuneplan, der området ble definert som LNF2, det vil si at bolig- og næringstiltak kunne tillates. I 2006 ble det søkt tillatelse til å bygge en ny fritidsbolig på samme tomt. Dette ble innvilget av kommunen i et vedtak som inneholdt saksbehandlingsfeil. Deretter følger en omfattende prosess med oppheving av vedtak, klage, nytt vedtak, klage, og avgjørelse av Fylkesmannen i Nordland. Resultatet ble dispensasjon for oppføring av fritidsboligen, vedtak stadfestet av Fylkesmannen i 2007. Etter administrasjonens vurdering er det flere forhold som tilser at dette vedtaket ikke kan påberopes å gi presedensvirkning i den saka det nå søkes om.

Avslutningsvis: Dersom plan- og ressursutvalget skulle komme til at det er grunnlag for å innvilge dispensasjon, må saka utsettes i påvente av varsel til berørte naboer og regionale myndigheter.

**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA BESTEMMELSER I REGULERINGSPLAN
FOR STORSANDØYA HYTTEOMRÅDE**

Saksbehandler: Kristin Rønnestad
Arkivsaksnr.: 16/733

Arkiv: G/BNR 6/11

Saksnr.: Utvalg
57/16 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
25.10.2016

Forslag til vedtak:

Steigen kommune gir ikke dispensasjon fra bestemmelser i reguleringsplan for Storsandøya hytteområde. Kommunen vurderer at hensynet bak reguleringsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon.

Saksutredning:

Saken gjelder: Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i reguleringsplan for Storsandøya hytteområde.

Tiltakshaver: Tom Erik Aasjord

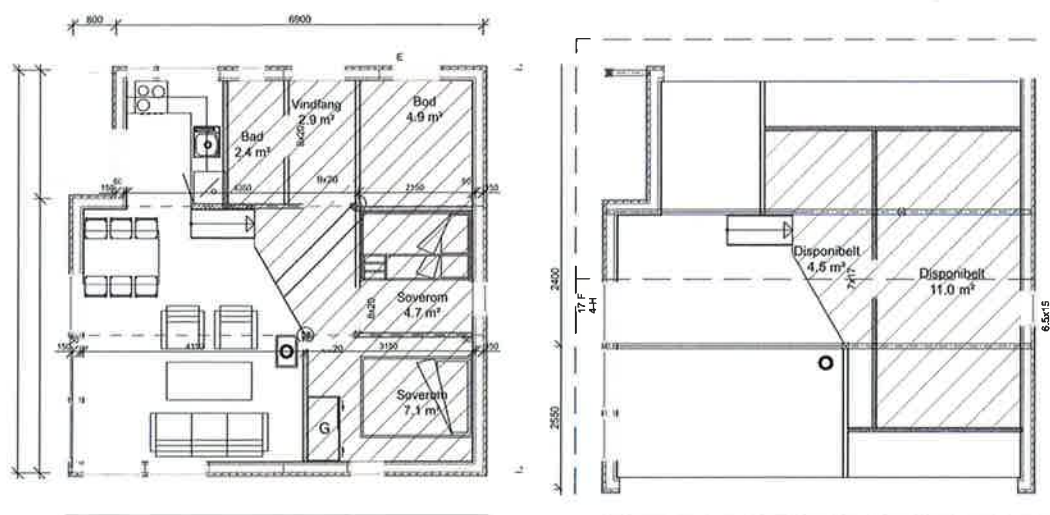
Eiendom: Gnr 6 bnr 11

Planstatus: Hytte og friluftsområde

Lovanvendelse: Plan- og bygningsloven 2008 Kap. 19
Reguleringsplan for Storsandøya hytteområde, vedtatt 13.02.85.
Veileder til saksbehandlingsforskriften (SAK) § 9b
Gebyrregulativ for Steigen kommune vedtatt 22.06.16.

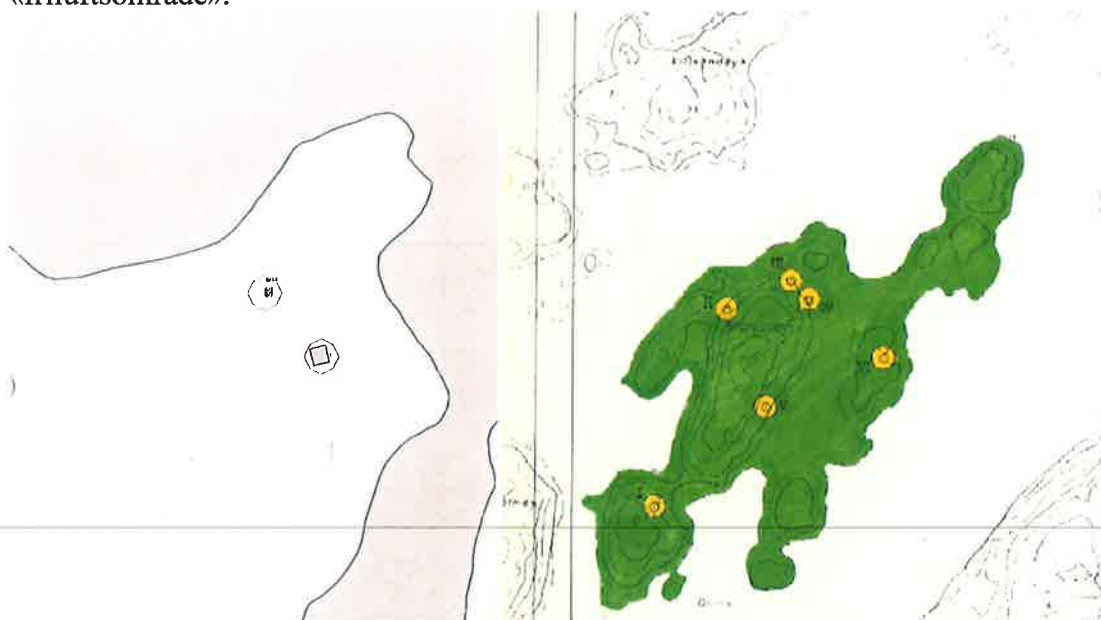
Bakgrunn:

Tiltakshaver leverte 13.09.16 en rivingssøknad for eksisterende hytte og en byggesøknad for ei ny hytte på 60m² på gnr 6 bnr 11 på Storsandøya. BYA på hytta er 59,9m² hvorav 6,4m² er bod og 53,5m² har til beboelse. Det er også planlagt en hems som ikke inngår i BYA/grunnflate. Reguleringsplanen for Storsandøya Hytteområde bestemmer at tiltakshaver har mulighet til å bygge hytte på 45m² med tilhørende bod på 15m². Tiltakshaver søker dispensasjon fra disse bestemmelsene ved å bruke 8,6m² av arealet som regulert til bod til boligformål. Det totale arealet vil være under 60m², så eksteriøret vil være likt et tiltak i tråd med reguleringsbestemmelsene. Det legges til grunn at definisjonen på grunnflate er avtrykket av tiltaket, tilnærmet lik dagens definisjon av BYA.



Plantegningene illustrerer hyttas areal hvor boden utgjør 4,9m² BRA og 6,4m²BYA. Delen til beboelse er 53,5m² BYA.

Reguleringsplanen har flere bestemmelser for å begrense bebyggelsens påvirkning på omgivelsene; begrenset takhøyde ved hjelp av lav takvinkel (18-27°), maksimal grunnflate på 60m², hyttenes tilpasning til landskapet, byggematerialer og farger, forbud mot kjemikalieklosett og hyttenes plassering. Området skravert i grønt er definert som «friluftsområde».



Hyttas plassering er tomt nr IV, illustrert på situasjonsplan og på utdrag av reguleringsplan.

Vurdering:

Reguleringsplanbestemmelsen §3 «Hyttene skal oppføres i 1 etasje med maksimal grunnflate på 45m² eksklusive uthus» har tydelig intensjon om å begrense bruk både med hensyn til antall brukere og brukens varighet. Det kan ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt jf. Plan- og bygningsloven § 19-2. En dispensasjon som strider mot reguleringsbestemmelsenes hensyn om å bevare friluftsområdet og begrense bruk er derfor i strid med Plan- og bygningsloven.

Vedlegg:

Reguleringsbestemmelser og Planbeskrivelser i Reguleringsplanen for Storsandøya
hytteområde.

I. Reguleringsbestemmelser.

Reguleringsplan for hyttefeltet Storsandøy under g.nr. 6 i Steigen kommune.

§ 1

Planområdet: avgrensing omfatter det i planens fargelagte friluftsbareal.

§ 2

Innenfor reguleringsområdet tillates oppført i alt 6 hytter, nummerert fra I - VI, hvorav den ene allerede er bygget (tomt nr. IV). Den enkelte hyttes beliggenhet er fastsatt ved aluminiumsbolt m/preget hode, nedenfor kalt hyttepunkt. For hyttepunkt IV er ikke benyttet bolt. Hyttepunktet ligger her i grunnmurens midtpunkt. Det vises til kartmaterialet der hyttepunktene er avmerket.

Flg. koordinatverdier for hyttepunktene oppgis:

Hyttepunkt I	X 1085040,33	Y 64638,69
" II	X 1085305,91	Y 64732,62
" III	X 1085344,50	Y 64824,66
" IV	-	-
" V	X 1085174,40	Y 64790,80
" VI	X 1085239,91	Y 64943,87

§ 3

Hyttene skal oppføres i 1 etasje med maksimal grunnflate på 45 m², eksklusive uthus. Hyttene skal ha saltak med takvinkel 18° - 27°.

§ 4

Uthuset skal bygges sammen med hytta og tilpasses denne med hensyn til materialvalg, form og farge.

Uthusets grunnflate må ikke overstige 15 m².

§ 5

Reguleringsområdet ligger i sameie mellom g.nr. 6, b.nr. 7, 8, 9, 10, 11 og 42.

§ 6

Adkomst til reguleringsområdet skjer med båt.

§ 7

Mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, om særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen samt bygningsvedtekter for Steigen kommune.

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland, Bodø, 11. juli 1985



Odd With



Erik Dahl



II. Beskrivelse av planen.

1. Hyttene plasseres slik at hyttepunktene blir liggende innenfor hyttas ytterkanter. Hver hytteeier disponerer området rundt hytta i en radius av ca. 20 m fra hyttepunktet.

Den frie ferdsel langs strandlinjen må ikke hindres.

2. Det skal være 1 bygning på hver hyttetomt, m.a.o. skal event. uthus bygges inn i hytta, slik at denne eksteriørmessig fremtrer som en bygning.

Maks areal inkl. uthus settes til 60 m² pr. tomt.

3. P.g.a. de naturgitte forhold skal hyttenes tilpassing til landskapet tillegges stor vekt (plassering, farge, takvinkel m.m.). Byggematerialet og farger skal gå mest mulig i ett med naturen (eksempelvis tre- eller steinmaterialer med tilhørende naturfarger i mørkebrunt eller grått).

Som takmateriale benyttes f.eks. torvtak, papp eller lappheller. Bølgeplater bør helst ikke brukes. Blir slike likevel brukt, må de være malt/lakkert i mørke jordfarger.

Det benyttes saltak med takhelling 18° - 27°.

Før bygging tar til må bygget være anmeldt og godkjent av bygningsrådet, som påser at bebyggelsen får en god form og materialbehandling samt harmonisk utførelse.

4. Sanitæranlegg - renovasjon.

Kjemikalieklosett o.l. tillates ikke. Det kan benyttes klosett etter godkjent muldbenkprinsipp, event. "bøttedo" som tilsettes torvstrø og tømmes regelmessig. Avfall herfra graves ned innenfor hyttas disposisjonsområde, eller på felles avfallsplass/plasser etter anvisning av styret.

Annet avfall medtas til hjemstedet.

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA BESTEMMELSER I OMRÅDEREGULERINGSPLAN

Saksbehandler: Kristin Rønnestad
Arkivsaksnr.: 16/849

Arkiv: G/BNR 47/89

Saksnr.: Utvalg
58/16 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
25.10.2016

Forslag til vedtak:

Steigen kommune gir dispensasjon fra områdereguleringsplanens bestemmelser § 2.2 og § 2.9. Bestemmelsene i områdereguleringsplanen har som hensikt å beskytte bygg mot stormflo og legge til rette for fremtidige forbindelser mellom Storskjæret og Bogøya. Utfra ny informasjon fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap er vil tiltaket være over stormflo-koten og utfra brev fra tiltakshaver og Cermaq er det ikke behov for fremtidig forbindelse på aktuelt område. Kommunen ser at dispensasjonen tar hensyn til forholdene det dispenseres fra og at fordelene er klart større enn ulempene.

Kommunen legger til grunn at ansvarlig søker har dokumentasjon på at bygget er tilstrekkelig sikret mot bølgepåvirkning og vanninntrenging.

Vilkår: kommunen ber om at byggesøknaden suppleres med denne informasjonen.

Saksutredning:

Saken gjelder: Søknad om dispensasjon fra områdereguleringsplan for Bogøy Næringsområde § 2.2 og § 2.9.

Ansvarlig søker: Øystein Thommessen v/ Anders Mæhlen. Org: 980380017

Tiltakshaver: Storskjæret AS v/ Aril Breive. Org: 916926014

Eiendom: Gnr 47 bnr 89

Planstatus: Industri og Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)

Lovanvendelse: Plan- og bygningsloven 2008 Kap. 19

Områdereguleringsplan for Bogøy Næringsområde, PlanID 18482015001

Veileder til saksbehandlingsforskriften (SAK) § 9b

Gebyrregulativ for Steigen kommune vedtatt 22.06.2016

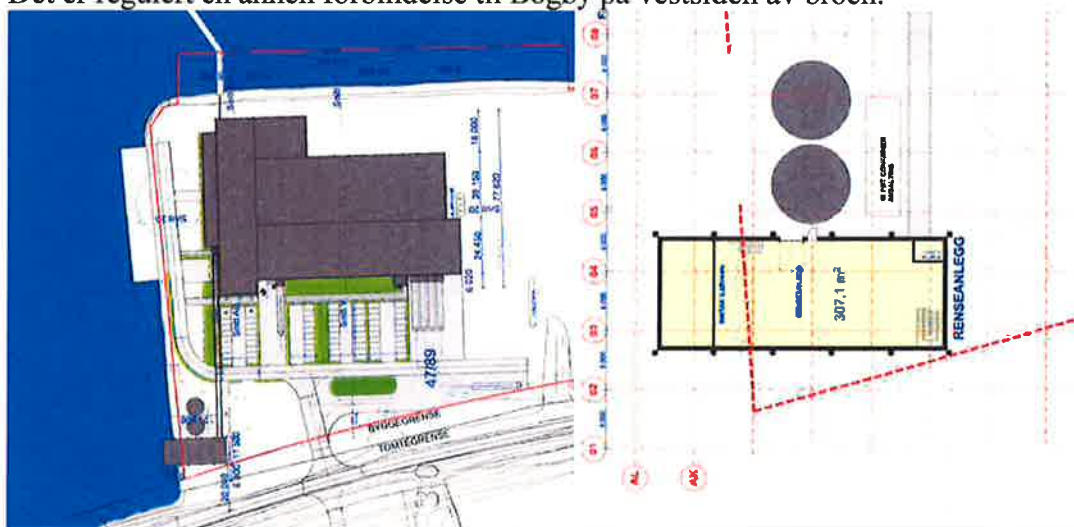
Utdrag fra Områdereguleringsplan for Bogøy Næringsområde:

-§2.9 «Byggegrenser. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de vise byggegrensene.»

-§ 2.2 «Krav til sikkerhet mot stormflo. Alle eventuelle bygningsdeler under kote +3,72 skal tåle påvirkning fra sjøvann.»

Bakgrunn:

Storskjæret AS søker dispensasjon i forbindelse med regulert byggegrense. Omsøkt tiltak med tilhørende renseanlegg er plassert slik at det delvis ligger innenfor regulert formål «samferdsel og teknisk infrastruktur». Dette regulerte formålet er tenkt som en mulig egen forbindelse mellom Storskjæret og Bogøya ved en fremtidig utvidelse. I et brev signert Arild Breive for Storskjæret AS og Atle Kvist for Cermaq AS hevdes det at det ikke er en nødvendighet å ha denne forbindelsen og det er ønskelig å heller utnytte tomta på best mulig måte. Dette ved å plassere renseanlegget så langt unna hovedbygningen som mulig, i nær tilknytning til sjøen. Det er regulert en annen forbindelse til Bogøy på vestsiden av broen.



Tegningene viser hvor renseanlegget faller utenfor byggegrensene.

Kotehøyden +3,72 baserer seg på rapporten «Havnivåstigning- Estimer av fremtidig havnivåstigning i norske kystkommuner» (2009). Reguleringsbestemmelsene følger kotehøyden i denne rapporten slik at nye bygg skal tåle at havet stiger i en stormfløssituasjon i år 2100. I september 2016 kom Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap med en ny rapport «Havnivåstigning og stormflo- samfunnssikkerhet i kommunal planlegging» (2016) som inneholder nye tall. Rapporten beregner en ny minimumskotehøyde i Steigen på +3.30m, i tillegg kommer eventuell bølgepåvirkning.

Vurdering:

Dispensasjon fra byggegrenser: Hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra blir ikke vesentlig tilsidesatt. Tiltaket vil være hensiktsmessig og praktisk med tanke på drift og prosjektering. Det legges til grunn at det er regulert adkomst til Bogøy på den andre siden av broen. Kommunen kan ikke se ulemper ved tiltaket.

Dispensasjon fra krav til sikkerhet mot stormflo: Det har kommet oppdaterte tall som kommunen ser grunn til å ta utgangspunkt i. Dersom kommunen hadde vært kjent med de nye tallene under utviklingen av områdereguleringsplanen ville de blitt lagt til grunn for bestemmelsen om sikkerhet mot stormflo. I søknaden om dispensasjon er det ikke dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet mot bølgepåvirkning og vanninntrenging. Vi forutsetter at hensynet til bølgepåvirkning er vurdert av ansvarlig søker/prosjekterende og legger dette til grunn for innvilgelse av dispensasjon. Dokumentasjon på vurdering av bølgepåvirkning og vanninntrenging skal tilføyes byggesøknad før behandling.

SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM GNR. 98/4

Saksbehandler: Gjermund Laxaa
 Arkivsaksnr.: 16/573

Arkiv: G/BNR 98/4

Saksnr.: Utvalg
 59/16 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
 25.10.2016

Forslag til vedtak:**Forslag til vedtak:**

Det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og tillatelse til fradeling av omsøkte parsell på ca 2500 m2 fra gnr.98 bnr.4 i Steigen kommune til næringsformål. Ved en samlet vurdering anser en fordelene for å gi dispensasjon som klart større enn ulempene.

Jfr. Jordlovens §§ 1 og 12 og Plan-og bygningslovens §§ 26-1 og 27-4 og 19-2

Saksutredning:

Saken gjelder: Søknad om tillatelse til fradeling av tomteparsell til industriformål

Søker: Arild Breive, Langnes 8286 Nordfold

Eiendom: gnr 98 bnr 4

Tomtestørrelse: ca 2.500 m2

Erverver: Bøteriet A/S, Langnesvika 8286 Nodfold

Planstatus: BFT6_1 Område for Fritids-og Turistformål

Lovanvendelse: Jordlovens §§ 1 og 12 og Plan-og bygningsloven §§ 26-1,27-4 og 19-2

Gebyrregulativ for Steigen kommune

Eiendommen

Eiendommen gnr 98 bnr 1,4 og 7 ligger i Stamsvik-Lagnesvikområdet på Foldstranda. Totalarealet er i følge Gårdskart ca 5500 daa. Ca 107 daa er registrert som fulldyrka jord og innmarksbeite. Det produktive skogarealet er på ca 141 daa. Det er ikke drift på eiendommen i dag, men jorda høstes av andre.

Tomta

Den omsøkte parsellen på ca 2500 m2 ligger mellom fylkesveien og veien ned til havna og Bøteriet A/S. Arealet er et steinbrudd som ble etablert da moloen/havna ble bygd tidlig på 70-tallet. Etterpå har det vært bruk til lagring av pukk og grus når fylkesveien ble rustet opp. I de siste årene har Bøteriet A/S brukt arealet til lagring av møreposer. I kommuneplanens arealdel er området avsatt til fritids-og turistformål (BFT6_1)

Lovgrunnlaget

Lovgrunnlaget for behandling av saken finnes i *Jordloven* og *Plan-og bygningsloven*

Jordloven av 1995, § 1 (formål) § 12 (deling)**§ 1. Føremål**

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

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

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

§ 12. Deling

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja. Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.

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

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

Departementet kan gi forskrift om høve til frådeling av mindre areal utan godkjenning i samband med grensejustering etter matrikkellova.

Endra med lov 14 juni 2013 nr. 46 (ikr. 1 juli 2013, etter res. 14 juni 2013 nr. 642). Vert endra med lov 21 juni 2013 nr. 100 (ikr. 1 jan 2016, etter res. 21 juni 2013 nr. 736).

Plan og bygningsloven av 2008**§ 26-1. Opprettelse og endring av eiendom**

Opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, jf. lov om eigedsregistrering, eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan. Opprettelse eller endring som nevnt i første punktum, må heller ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov.

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

§ 27-4. Atkomst

Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst

dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43.

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

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

§ 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, herunder fastsette tidsfrist for andre myndigheters uttalelse i dispensasjonssaker og gi regler om beregning av frister, adgang til fristforlengelse og konsekvenser av fristoverskridelse.

Vurderinger

I forbindelse med kommuneplanprosessen kom eier med innspill på å utvikle området ved havna til turistformål, og at det omsøkte arealet kunne være egnet til parkeringsplass. I ettertid ser eier at dette arealet ikke er egnet til dette formålet, og at det vil være naturlig å knytte det omsøkte arealet til utbyggingen av Bøteriet A/S. Bedriften har behov for egnet lagringsplass.

Eier har søkt om dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Kommunen kan gi dispensasjon hvis hensynene i Plan-og bygningslovens bestemmelser **ikke** blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Argumentasjonen for å gi dispensasjon virker fornuftig, og en ser for seg at det omsøkte arealet er lite egnet til turist/fritidsformål. Det foregår nå en større utbygging i området som følge av Bøteriets planer om utvidelse av aktiviteten. En samlet vurdering av saken tilsier at det kan gis dispensasjon, da fordelene for å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene. Fradelingen er heller ikke i konflikt med jordlovens bestemmelser.

Vedlegg:

- Søknad om dispensasjon – Arild Breive
- Kartutsnitt- kommuneplanens arealdel
- Kartutsnitt omsøkt område

Steigen kommune
Rådhuset
8283 Leinesfjord

6L

STEIGEN KOMMUNE	
Servicekontoret	
Løpnr: 4541	Indtatt: 6L
20 SEPT 2016	
Ansøker: 16/573	Dato: 2
Ansvarlig: 6/bnr 98/4	
Gradering:	
Kategori:	

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA AREALPLANEN LANGNES 98/4

I forbindelse med søknad om fradeling av et areal ved Langnesvika havn, som er ønsket som lagring/parkering av bedriften Bøteriet AS, søkes det om dispensasjon fra kommunens arealplan. Mitt innspill til arealplanen i 2012, omfattet naust/sjøhus langs en del av havnen og omsøkte areal som parkering. Jeg forstar nå at dette arealet i den nye arealplanen er tatt med som en del av areal for fritidsbebyggelse eller fritid/turisme.

Dette arealet er et resultat av kystverkets uttak av fjell/steinmasse til molo da havnen ble bygget tidlig på 1970-tallet. Kart er vedlagt. Under opprustning og asfaltering av fylkesveien fra Korsveien til Laukvik, lagret vegvesenet pukk og grus på arealet, slik at dette arealet i alle år har fremstått helt plant og velegnet til å dekke Bøteriet AS sitt behov.

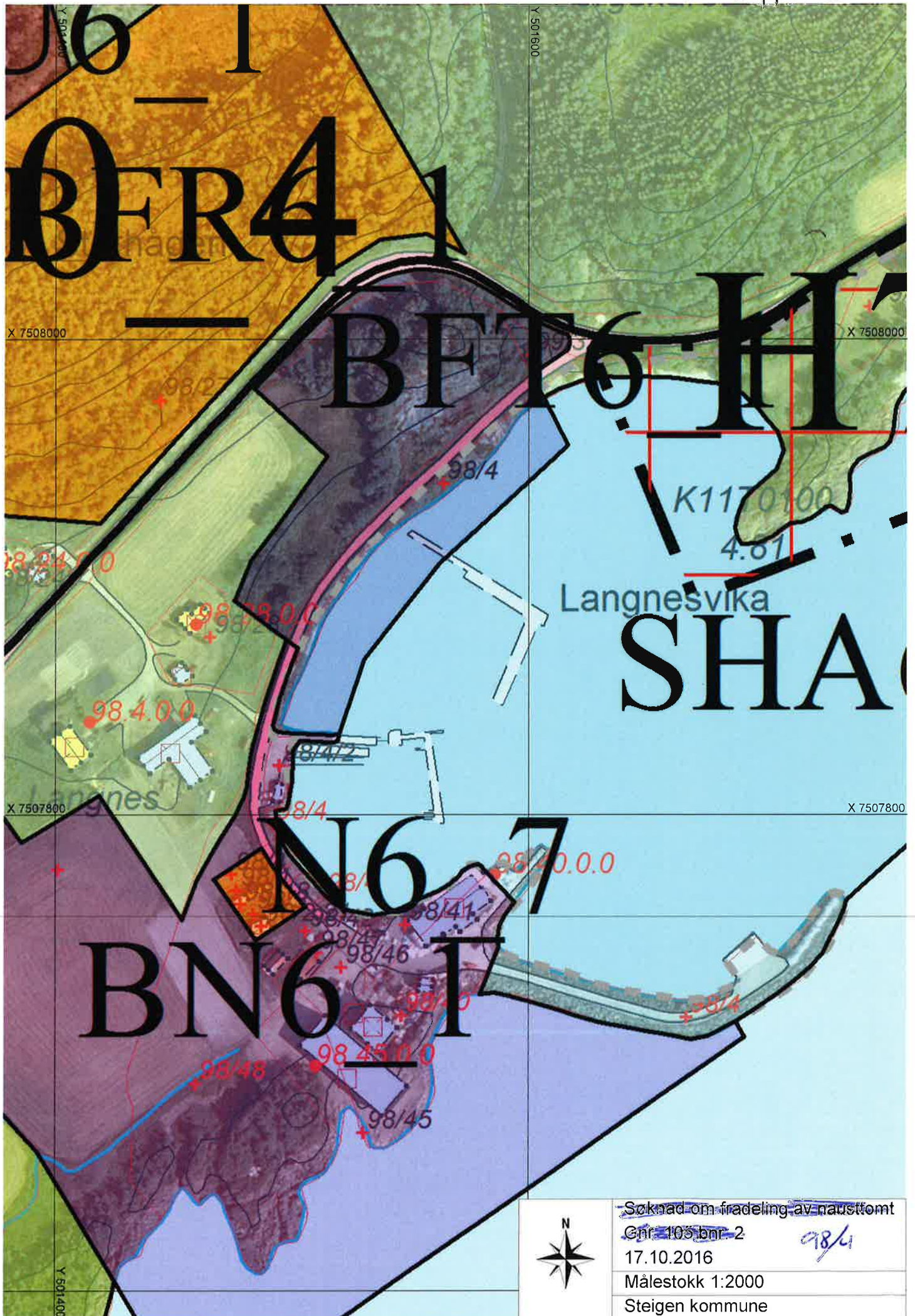
Arealet ligger på oversiden av havneveien og grenser til fylkesveien, og jeg ser ikke for meg at dette arealet er egnet til fritidsbebyggelse eller fritid/turisme. Siden dette arealet har ligget brakk i vel 40 år, kan det ikke sies at det er noe etterspørsel og det er på stedet forholdsvis romslig med areal til arealplanens formål. På bakgrunn av dette og at det er et lite areal det er snakk om, mener jeg at en eventuell dispensasjon vil være et lite avvik fra arealplanen og at fordelene vil være vesentlig større enn ulempene, da bedriften har et klart behov og ingen andre behov er registrert.

Langnes, 19.09.2016



Arild Breive
Langnes, 8286 Nordfold
Eier gnr 98, bnr 4

Vedlegg: Kart/flyfoto med avmerket område



Søknad om fradeling av naustromt
Gnr 105 bnr 2
17.10.2016
Målestokk 1:2000
Steigen kommune



omsøkt parsell