



MØTEINNKALLING

Utvalg: Plan- og ressursutvalget i Steigen
Møtested: Nybrygga Helnessund
Møtedato: 06.12.2016 Tid: Kl. 09:00

Eventuelle forfall, samt forfallsgrunn bes meldt snarest til sentralbordet, tlf. .

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

Representantene ordner med skyss på billigste måte.

SAKSLISTE

Utvalgssakstype/nr.	Arkivsaksnr.	Tittel
PS	60/16	14/625 CERMAQ NORWAY AS - SØKNAD OM ØKNING AV FØRFORBRUK HOLMVÅG SETTEFISKANLEGG
PS	61/16	15/958 DETALJREGULERINGSPLAN FOR JENSVIKHÅGEN I BOGEN- 1. GANGS BEHANDLING BOGEN I STEIGEN KOMMUNE
PS	62/16	16/96 UTLEGGING AV LASTEBRYGGE I FORSANBUKTA - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL, SAMT TILLATELSE ETTER HAVNE- OG FARVANNSLOVEN
PS	63/16	16/793 SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FRADELING AV FRITIDSTOMT, GNR. 75 BNR. 2 I STEIGEN

PS	64/16	16/904 SØKNAD OM FRADELING AV VÅNINGSHUS - G.NR 70 B.NR 5
PS	65/16	16/950 SØKNAD OM STØTTE TIL KLASSETUR VÅREN 2017
PS	66/16	16/983 SØKNAD OM LÅN FRA STEIGEN KOMMUNES LÅNEFOND
PS BYG	67/16	16/629 SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL – BYGGEFORBUD I LNF 1
PS	68/16	16/913 NÆRINGSPRISEN 2016
PS	69/16	16/938 SØKNAD OM DISPENSASJON FRA PLANKRAV, OG FRADELING AV TO BOLIGTOMTER GNR. 21 BNR. 158, LEINESFJORD
PS	70/16	16/117 KLAGE, DELINGSSAK GNR 36 BNR 1
PS DIS	71/16	16/851 SØKNAD OM DISPENSASJON FRA PLANBESTEMMELSER PÅ RØSSØY
PS	72/16	16/894 SØKNAD OM DISPENSASJON FRA BESTEMMELSEN OM NAUST PÅ HÅSAND

Eventuelt.

CERMAQ NORWAY AS - SØKNAD OM ØKNING AV FØRFORBRUK HOLMVÅG SETTEFISKANLEGG

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg
Arkivsaksnr.: 14/625

Arkiv: U43

Saksnr.: Utvalg

57/15 Plan- og ressursutvalget i Steigen
60/16 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato

08.09.2015
06.12.2016

Forslag til vedtak:

Uttalelse til søknaden om økt førforbruk:

Steigen kommune vil peke på at Holmvåg fjorden er en terskelfjord og at det ikke er ønskelig å tillate utslipp i fjorden helt opp mot eller over miljøets tålegrense.

En forutsetter at «føre var»- prinsippet legges til grunn ved behandling av søknaden, og at det gjøres ei vurdering av tålegrensen for miljøet i fjorden før det gis permanent tillatelse til økt forforbruk utover dagens 150 tonn.

Behandling/vedtak i Plan- og ressursutvalget i Steigen den 08.09.2015 sak 57/15

Behandling:

Administrasjonen endrer innstilling. Nytt punkt 2

2. Uttalelse til utvidelse av akvakulturtillatelse – økning fra 1 mill settefisk til 1,8 mill settefisk:

Det forutsettes at Fylkesmannen som forurensningsmyndighet stiller krav om hyppige resipientundersøkelser i Holmvåkfjorden, samt prøver av fisken i fjorden. Under forutsetning av at økningen av produksjonen ikke foringer miljøet i Holmvåkfjorden, anbefales det at søknaden innvilges.

Vedtak:

Enstemmig som innstilling med endring.

Vedtaket lyder da slik:

1. Uttalelse til konsesjon om vannuttak:

Steigen kommune har ingen innvending mot at Cermaq Norway gis konsesjon på vannuttak i henhold til søknad. Kommunen ber om at følgende avbøtende tiltak vurderes:

- Det stilles krav om rydding av skog i oppdemmingssonen i Holmåkvatnet.

2. Uttalelse til utvidelse av akvakulturtillatelse – økning fra 1 mill settefisk til 1,8 mill settefisk:

Det forutsettes at Fylkesmannen som forurensningsmyndighet stiller krav om hyppige resipientundersøkelser i Holmvåkfjorden, samt prøver av fisken i fjorden. Under forutsetning av at økningen av produksjonen ikke foringer miljøet i Holmvåkfjorden, anbefales det at søknaden innvilges.

Saksutredning:

Steigen kommune har fått oversendt søknad fra Cermaq Norway AS for uttalelse. Det søkes om tillatelse til økt forforbruk ved lokaliteten Holmvåg med en økning fra 150 tonn til 250 tonn årlig mengde tørrfôr for en produksjon av 1,8 millioner settefisk av laks, ørret og regnbueørret.

Cermaq begrunner søknaden slik:

«Søknaden medfører ingen endringer i antall settefisk produsert ved anlegget i forhold til eksisterende akvakulturtillatelse, som har en begrensning på 1.800.000 settefisk per år. På grunn av mer effektiv produksjon og føring, og en generell utvikling mot produksjon av større settefisk enn tidligere, utgjør den eksisterende utslippstillatelsen på 150 tonn tørrfôr en kritisk begrensning på produksjonen på Holmvåg. For å kunne sikre optimal føring av all fisken, og en god utnyttelse av anlegget, søkes om økt utslippstillatelse fra 150 til 250 tonn tørrfôr. Søknaden medfører ikke behov for endring av øvrige vilkår i tillatelsen.»

Søknaden har vært lagt ute til offentlig ettersyn. Det har kommet inn ... merknader i saken:

Bakgrunn:

I 2015 søkte Cermaq om å øke produksjonen fra 1 mill. til 1,8 mill. settefisk og samtidig øke forforbruket fra 74 tonn til 150 tonn (tørrfôr). Plan- og ressursutvalget vedtok enstemmig følgende uttalelse angående den saken den 08.09.2015:

Uttalelse til utvidelse av akvakulturtillatelse – økning fra 1 mill settefisk til 1,8 mill settefisk: Det forutsettes at Fylkesmannen som forurensningsmyndighet stiller krav om hyppige resipientundersøkelser i Holmvåkfjorden, samt prøver av fisken i fjorden. Under forutsetning av at økningen av produksjonen ikke foringer miljøet i Holmvåkfjorden, anbefales det at søknaden innvilges.

Det ble etter det gitt tillatelse etter Forurensingsloven til økningen fra Fylkesmannen, og etter Akvakulturloven fra Fylkeskommunen.

I april 2016 hadde Fylkesmannen tilsyn ved smoltanlegget og det ble funnet 1 alvorlig avvik der det ble avdekket at bedriften ikke har overholdt maksimalt forforbruk fastsatt i utslippstillatelsen. Det ble også gitt avvik på at bedriften manglet rutiner for å vurdere om det er behov for resipientundersøkelser og dokumenterte rutiner for kontroll og vedlikehold av utslippsrelatert utstyr.

Etter anmodning fra Steigen kommune har Cermaq oversendt kopi av sitt svar til Fylkesmannen på disse avvikene. I brevet beklager de på det sterkeste avvikene og konkluderer med at Cermaq Norway er et stort og seriøst selskap som er opptatt av å utøve sin virksomhet på en bærekraftig måte der driften har så liten negativ innvirkning på det ytre miljø som mulig. De redegjør i brevet videre for hvordan de har lukket disse avvikene ved å innføre nye rutiner. Slik vi forstår det har Fylkesmannen godkjent Cermaq sine tiltak og avvikene er lukket.

Søknaden

Det ligger ved en undersøkelse av miljøforholdene i fjorden utenfor smoltanlegget fra 2015. Formålet med undersøkelsen var å beskrive miljøtilstanden i området basert på vann-, sediment-, kjemi- og bunndyrsundersøkelser.

Rapporten konkluderer slik: «Totalt tyder undersøkelsen i 2015 på at utslipp fra settefiskanlegget ikke har hatt negativ effekt på akkumulering av organisk materiale eller bløtbunnsfaunasamfunn i fjorden i perioden fra 2011 til 2015.» Hele undersøkelsen kan leses på Steigen kommunes hjemmeside under «kunngjøringer».

Miljøundersøkelsen fra Holmvåg fjorden viser tilstanden i en fjord med utslipp fra et fôrforbruk på 120 tonn i 2013, 132 tonn i 2014 og 159 tonn i 2015 (det ble gitt dispensasjon til dette i 2014 og 2015). Det søkes nå altså om en ytterligere økning av dette utslippet.

Vurdering:

Gjennom det tilsynet som ble gjennomført fra Fylkesmannen virker det som om Cermaq har forbedret sine rutiner for å overholde de betingelser som ligger i utslippstillatelsen. Man velger nå å søke om økning av fôrforbruket istedenfor å overskride denne grensen. En har full forståelse for at Cermaq ønsker å sikre optimal føring av fisken, og en god utnyttelse av anlegget. Dette må allikevel veies opp mot hvilke konsekvenser økt utslipp får for miljøet i Holmvåg fjorden.

Som tidligere beskrevet søkte Cermaq i 2015 om å øke antall smolt fra 1 mill til 1,8 mill stk og fôrforbruk fra 74 tonn til 150 tonn. Det oppfattes derfor som uheldig at en så allerede i 2016 søker om å øke fôrforbruket fra 150 tonn til 250 tonn, fordi en ser at den første økningen i fôrforbruk ikke er nok til å fore den fisken en fikk økt kvoten på året før. Dette burde bedriften hatt kontroll på og søkt på samlet.

Steigen kommune skal avgi en uttalelse i saken og Fylkesmannen i Nordland er rette myndighet etter forurensingsloven. Steigen kommune vil peke på at Holmvåg fjorden er en terskelfjord og at det ikke er ønskelig å presse utslippet i fjorden helt opp mot eller over tålegrensen til fjorden. Det kom i Plan- og ressursutvalgets forrige behandling (8.9.15) opp påstander om at kvaliteten på villfisk (for eksempel sei) var forringet utenfor anlegget og det ble i vedtaket tatt inn formuleringer der man ba om at dette ble undersøkt. Det er ikke gjort.

En permanent økning i utslippstillatelsen fra 74 tonn tørrfôr i 2014 til 250 tonn i 2016 høres mye ut. Selv om bedriften har et renseanlegg som tar bort tørrstoff vil en slik økning gi økte utslipp av organisk materiale i fjorden. Det savnes også en faglig vurdering i søknaden hva slike økte utslipp vil føre til.

Fylkesmannens forurensingsseksjon har god fagekspertise for å vurdere søknaden fra Cermaq og en har tillit til at de gjør en god vurdering av søknaden. De kan derfor på en bedre måte enn kommunen vurdere om søknaden vil føre til for stor belastning på resipienten. Det anbefales allikevel at Plan og ressursutvalget klart oppfordrer Fylkesmannen til å legge seg på et føre var prinsipp i forhold til at utslipp i Holmvåg fjorden ikke må føre til forringelse av miljøet i fjorden.

Utover det vil ikke søknaden føre til endrede vilkår i tillatelsen eller behov for fysiske endringer som er i strid med plan- og bygningsloven.

Vedlegg:

Hele søknaden fra Cermaq kan sees på www.steigen.kommune.no under Nyheter lagt ut den 25.10.16.

DETALJREGULERINGSPLAN FOR JENSVIKHÅGEN I BOGEN- 1. GANGS BEHANDLING - BOGEN I STEIGEN KOMMUNE

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg
Arkivsaksnr.: 15/958

Arkiv: NAVN Jensvik

Saksnr.: Utvalg
61/16 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
06.12.2016

Forslag til vedtak:

Steigen kommune vedtar at forslag til detaljreguleringsplan for Jensvikhågen sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn med de endringer som er foreslått. Jfr. pbl § 12-10. Høringsutkastet gjelder planforslag datert ... (plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse.)

(Det vil ettersendes et nytt planforslag som er noe justert i forhold til avkjørsler til fv 835 og med en redegjørelse av trafikkomfang)

Saksutredning:

Plankontoret AS har på vegne av grunneier Asle Bogen utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for området Jensvikhågen i Bogen. Planforslaget legger opp til utbygging av boliger, sentrumsbebyggelse med forretninger, fritidsboliger for utleie og småbåthavn.

Bakgrunn:

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og er etter kommunens oppfatning et viktig bidrag for å tilrettelegge for økt boligbygging og annen aktivitet i Bogen i forbindelse med at det nå skal bygges nytt lakseslakteri på Storskjæret i Bogen. Det vises for øvrig til vedlagte planbeskrivelse for ytterligere beskrivelse av planforslaget.

Vurdering:

Steigen kommune har vært i god dialog med forslagsstiller om planforslaget og reguleringsplanen er justert i dialog med kommunen. Planforslaget åpner for en variert utbygging av eneboliger, flermannsboliger, leilighetsbygg, forretninger, kontor etc., og også for en ny småbåthavn der det også kan bygges utleiehytter, båtutsett, bølgedemping og servicebygg/foreningsbygg for småbåtforening. En ser på planforslaget som et viktig bidrag for å utvikle Bogen som et tettsted i vekst i forbindelse med den store utbyggingen som vil skje på Storskjæret/Bogøyområdet, og Plan, utvikling og drift avdelingen i Steigen kommune er i all hovedsak enig i det planforslaget som nå er fremmet.

Det har imidlertid vært en diskusjon med tiltakshaver om byggehøyde på boligene i feltet B4, og området for fritids og turistformål BFT. Disse områdene omtales derfor spesielt her.

B4

I planforslaget som er fremmet foreslås det maksimal gesims- og mønehøyde på 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng i området B4, dvs området åpnet for ene- og tomannsboliger. Dette begrunnes med at terrenget er skrånende og at husene derfor ikke vil ta utsikt fra hverandre.

Ut fra administrasjonens vurdering vil en byggehøyde på 9 meter gjøre at de som ønsker å bygge et lavere hus enn maksimalt tillatt et stykke opp i boligfeltet, der en tilpasser huset til tomte ved å bygge mere i bredden enn i høyden, kunne få redusert sin utsikt og gi dårligere solforhold. De vil da risikere å få et hus foran seg som utnytter byggehøyden fullt ut. Dette vil for noen være uheldig og kan etter vår oppfatning gjøre noen tomter vanskeligere å selge. Administrasjonen har derfor vurdert at en møne- og gesimshøyde på maksimalt 8 meter, i hvert fall i deler av feltet, vil kunne oppmuntre til å bygge hus som er like store, men bedre tilpasset terrenget. Vedlagt ligger snittegninger utarbeidet av kommunens byggesaksbehandler som viser hvordan bygningene vil kunne bli i forhold til hverandre hvis det bygges fullt ut i forhold til en mønehøyde på 9 m.

Enda bedre ville være å fastsette en mønehøyde som stiger med kotene, slik at raden med tomter nærmest sjøen i Jensvika har lavest maksimal mønehøyde og øverste rad har høyere maksimal mønehøyde. Vi vurderer at slike bestemmelser vil kunne bevare enda bedre utsikt på samtlige tomter og unngå at noen tomter blir mindre attraktive og vanskelig å selge.

Det foreslås nå allikevel ikke endringer i bestemmelsen for B4 før planen sendes på høring, men det høres gjerne på dette. Det gjøres også oppmerksom på at forhold som byggehøyde kan reduseres i endelig vedtak hvis kommunestyret finner det hensiktsmessig, og dette vil derfor bli vurdert etter at høringen er avsluttet.

BFT

I byggeområdet for fritids og turistformål (BFT) nederst mot sjøen er det foreslått en utnyttelsesgrad på maksimal 60 % BYA og maksimal mønehøyde på 9 meter. Ut fra at terrenget skråner, mener tiltakshaver at dette er forsvarlig også for de bakenforliggende bolighusene. Kommunen har i en epost til tiltakshaver foreslått en mønehøyde på maksimalt 6 meter og ønsket for øvrig en ytterligere dialog om dette området. Tiltakshaver har gitt tilbakemelding på at han ønsker å fremme planen slik den nå er sendt inn med følgende bestemmelse til BFT:

Fritids- og turistformål

Innenfor område BFT tillates det oppført fritidsboliger for utleie, samt bygg for service, bevertning og fellesfunksjoner. Bebyggelsen i området skal plasseres over kote + 3,72. Maksimal utnyttingsgrad settes til 60 % BYA. Maksimal mønehøyde settes til 9 meter.

Vurdering

Ut fra administrasjonens vurdering må dette området detaljeres mere enn det forslaget som er sendt inn. En redusert byggehøyde vil etter vårt syn være enda viktigere her enn i boligfeltet. Et område på 9,5 da i strandsonen og foran alle boligene må planlegges bedre enn foreslått. Slik bestemmelsen er formulert vil det teoretisk kunne bygges en 9 meter høy massiv bygning på 60 % av arealet. Dette vil kunne framstå som unødvendig dominerende i havna og for de husene som ligger bak. Andre alternative måter å utnytte BYA fullt ut vil også kunne gi uheldige forhold på dette sentrale arealet, slik vedlagte illustrasjoner som viser hva

bestemmelsene kan tillate viser. Vi tror nok tiltakshaver ikke nødvendigvis tenker å bygge slik illustrasjonene viser, men poenget er at en reguleringsplan er juridisk bindende og en kan tenke seg at for eksempel en ny eier har et helt annet syn på hvordan området skal utnyttes. En må derfor planlegge prinsipielt og langsiktig i slike områder.

Det innstilles derfor på å endre, og detaljere, maksimal størrelse på bygninger i området BFT. Angitt BYA og BRA er et godt verktøy gitt i plan- og bygningsloven for å regulere bygningsmassen. En maksimal mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng på 6m og gesimshøyde på 5m vil gi en bygningshøyde og takform som er i tråd med byggeskikk i strandsonen. Det vil også være mindre sjenerende for boligtomtene nord for BFT og gi disse forutsigbarhet for hva som kommer foran. Administrasjonen vurderer at en utnyttelsesgrad på 40 % er et absolutt maksimum i et område som kommer mellom samtlige boligtomter og deres utsikt. Det vil også være enklere å utarbeide uteområder med gode kvaliteter med utnyttelsesgrad på 40 % eller mindre.

Det foreslås derfor å sende på høring et endret forslag til bestemmelse for området BFT (bestemmelsen er innarbeidet i planforslaget):

Fritids- og turistformål

Innenfor område BFT tillates det oppført fritidsboliger for utleie, samt bygg for service, bevertning og fellesfunksjoner. Bebyggelsen i området skal plasseres over kote + 3,72. Maksimal utnyttingsgrad settes til 40 % BYA og maksimal BYA per tiltak er satt til 80m² og BRA 150m². Maksimal mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng settes til 6m, maksimal gesimshøyde til 5m. Parkering inngår i BYA jf. TEK 10 § 5-7.

Sammen med byggesøknad skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde delen av byggeområdet i målestokk 1:500/1:200. Planen skal vise disponering av utearealet med hensyn til adkomst, gangarealer, parkering, avfall og vegetasjon. Planen skal også redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i hht godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.»

Denne bestemmelsen gir bedre forutsigbarhet for hva som kan bygges i området og kan erstatte en mere detaljert regulering i egen plan. En annen måte å gjøre det på er å utsette reguleringen av område BFT slik at en egen detaljreguleringsplan for dette arealet kan utarbeides på et senere tidspunkt.

Konklusjon

Utover punktene over har administrasjonen ingen anmerkning til planen og foreslår at planforslaget med de endringer det er redegjort for sendes ut på høring og legges ut på offentlig ettersyn slik det nå foreligger. Det vises til planbeskrivelse for ytterligere opplysninger om planforslaget.

Vedlegg:

- plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse
- illustrasjoner med volumstudie og beregning av utnyttelsesgrad for BFT/B4

**UTLEGGING AV LASTEBRYGGE I FORSANBUKTA - SØKNAD OM
DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL,
SAMT TILLATELSE ETTER HAVNE- OG FARVANNSLOVEN**

Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg
Arkivsaksnr.: 16/96

Arkiv: U43

Saksnr.: Utvalg
62/16 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
06.12.2016

Forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel til omsøkt tiltak, jfr. pbl § 19.1 slik at brygga, fortøyningsbøyer og lasteslanger plasseres der det framgår av koordinater i søknaden, dvs slik at brygga på det lengste kommer ca. 40 meter fra område avsatt til næring i kommuneplanens arealdel. Det vises ellers til saksfremlegg for nærmere begrunnelse.
2. Med hjemmel i Havne og farvannslovens (HFL) § 27, 1. ledd gis Cermaq Norway tillatelse til å legge ut flytebrygge med bryggestørrelse 8 x 25 m = 200 m² med tilhørende fortøyninger, samt fortøyningsbøyer og lasteslanger i Forsan i Steigen kommune, Nordland, i samsvar med innsendt kart og beskrivelse.

Vilkår:

- Lastebrygge med lasteslanger må ha tilstrekkelig solid utførelse og fortøyes/forankres på en slik måte at konstruksjonen ikke hindrer eller skader annen sjøveis trafikk, samt at avdrift unngås.
- Lastebryggen med lasteslanger skal være tilstrekkelig belyst, og lyset skal innrettes på en slik måte at det ikke virker blendende på de sjøfarende.
- Dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 - tre- år eller at det innstilles i mer enn 2 – to – år, faller tillatelsen bort.
- Det må ikke foretas endringer av tiltaket uten at dette er godkjent etter havne- og farvannsloven.
- Tiltakshaver plikter å sende melding der tiltaket er nøyaktig inntegnet på kart med posisjoner oppgitt i EUREF89-sone 33 til Statens Kartverk Sjø, Postboks 60, 4001 Stavanger, umiddelbart etter at tiltaket er ferdigstilt. Tiltaket kan ikke tas i bruk før slik melding er sendt. Kopi av meldingen må sendes Steigen kommune, 8283 Leinesfjord.

Saksutredning:

Cermaq AS søker om dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel samt tillatelse etter havne- og farvannsloven for å legge ut lastebrygge og lasteslanger for lasting av smolt i Forsan. Reguleringsplanen åpner for slike anlegg i sjø utenfor smoltanlegget, men Cermaq skriver i sin søknad at prosjekteringen viser at optimal plassering av anlegget kommer lenger ut i bukta enn det som lå til grunn for reguleringsplanen.

Tilsvarende område som er avsatt i reguleringsplanen er i kommuneplanens arealdel avsatt til næringsområde. Lastebrygga blir dermed liggende i område NFFF(Natur, fiske, ferdsel, friluftsliv) i kommuneplanens arealdel og krever dermed en dispensasjon. Selve lastebrygga blir liggende mellom 15 og 40 meter fra området avsatt til næringsområde (brygga er 25 m lang). I tillegg kommer fortøyninger og lasteslanger. Lasteslangene vil i hovedsak ligge innenfor område avsatt til næring.

Søknaden har vært sendt på høring til berørte regionale etater samt til fiskarlaget. Det har i skrivende stund kommet inn fire merknader:

Nordland Fylkes fiskarlag. Viser til at det ikke er registrert annen fiskerivirksomhet enn en kaste- og låssettingsplass i nærheten av anlegget. På denne bakgrunn har fiskarlaget ingen kommentarer til søknaden.

Tromsø Museum. Er rette myndighet for forvaltning av kulturminner under vann. Skriver at tiltaket vil være av begrenset omfang og de vurderer sannsynligheten for konflikt med eventuelle kulturminner under vann som liten. Har derfor ingen merknader til søknaden.

Fiskeridirektoratet region Nordland. Er av den oppfatning at avstanden fra tiltaksområdet til låssettingsområde er så vidt stor at tiltaket ikke vil få vesentlig betydning for bruk av denne. Tiltrår at dispensasjon innvilges som omsøkt slik at flytende del av tiltaket kan strekkes vest for næringsområdets grense i den utstrekning det er nødvendig, men ikke lenger enn 50 meter.

Kystverket. Kystverket Nordland kan ikke se at tiltakene vil hindre ferdselen eller sikkerheten i området. Ut over det har de ingen merknader til oversendte dokumenter.

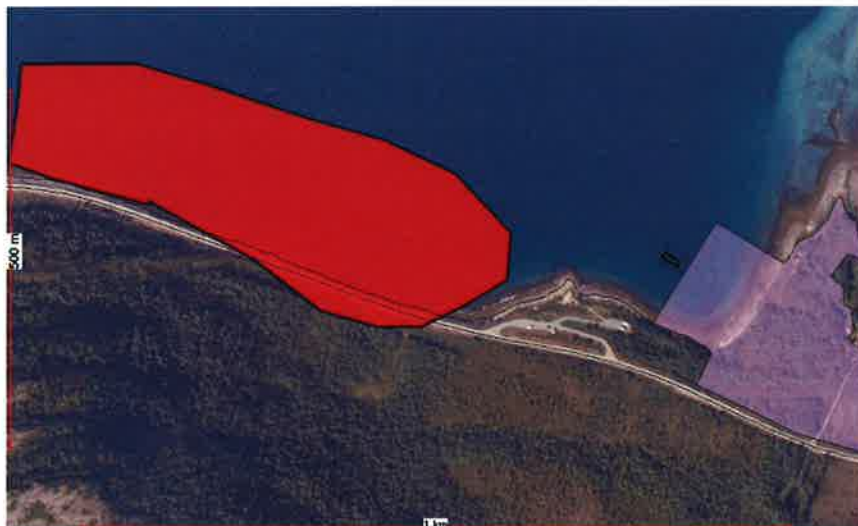
Bakgrunn:

Forholdet til kommuneplanens arealdel. Brygga vil ligge fra ca. 15 – 40 meter fra avsatt næringsområde:



Lastebrygga inntegnet i forhold til næringsområde i kommuneplanens arealdel

Når det gjelder forholdet til fiskeri er det markert en låssettingsplass fra ca. 200 m fra lastebrygga.



Låssettingsplass i forhold til Lastebrygge

Havne- og farvannsloven:

§ 27. Tiltak som krever tillatelse

Bygging, graving, utfylling og andre tiltak som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i kommunens sjøområde, krever tillatelse av kommunen hvor tiltaket skal settes i verk. Som tiltak regnes bl.a. fortøyningsinstallasjoner, kaier, brygger, broer, luftspenn, utdypning, dumping, akvakulturanlegg, opplag av fartøy, lyskilder, kabler og rør. Kommunen kan ikke gi tillatelse til tiltak som vil stride mot bestemmelser gitt i eller i medhold av loven her.

§ 29. Vilkår i tillatelse

Ved fastsettelsen av vilkår i enkeltvedtak etter dette kapittelet skal det legges vekt på hensynet til god fremkommelighet og trygg ferdsel i farvannet, hensynet til andre næringer, samt hensynet til liv og helse, miljø og materielle verdier. Det kan bl.a. settes vilkår om

- a) undersøkelser, herunder om virkninger av tiltaket,*
- b) utførelse, herunder utstyr og dimensjonering,*
- c) tidsbegrensning,*
- d) bruk,*
- e) vedlikehold,*
- f) miljøovervåkning,*
- g) fjerning og opprydding.*

Vedtaket kan fastsette at den som får en tillatelse, eller den i hvis interesse et vedtak blir truffet, skal dekke utgiftene til å oppfylle vilkår nevnt i første ledd.

I tillatelse til tiltak som kan volde vesentlig ulempe for annen bruk og utnytting av farvannet, kan det settes som vilkår at tiltakshaveren skal legge til rette for slik bruk og utnytting annet sted, eller skal yte tilskudd for dette formål, eller at tiltakshaveren uten hensyn til skyld skal

erstatte skade på og tap av redskap og utstyr mv. som benyttes i annen næringsvirksomhet i farvannet, for eksempel fiskeredskap. Erstatningsansvaret kan lempes eller falle bort dersom tiltakshaveren godtgjør at skaden skyldes grov uaktsomhet fra skadelidte.

Vurdering:

Plan- og bygningsloven

Tiltaket innebærer en flytting av en lastebrygge fra et regulert næringsområde til maks 50 meter utenfor dette da det viser seg at dette er den mest hensiktsmessige plasseringen. 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 har heller ikke kommet andre innvendinger mot søknaden når dette skrives. I forhold til utsikt fra rasteplassen i Forsan er det ingen tvil om at settefiskanlegget har ført til en stor endring i opplevelseskvaliteten. Det vurderes imidlertid at en flytting som det her er søkt om ikke fører til noen vesentlig forverring av dette. Lastebrygga skal nå plasseres i et sjøområde i kommuneplanen avsatt til fiske, ferdsel, friluftsliv og natur. 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. Dette fordi det er en forutsetning for drift av smoltanlegget at de får legge ut en lastebrygge som fungerer, og at ulempene blir lite endret da det er åpnet for slike lastebrygger innefor avsatt næringsområde litt lenger inn. Det anbefales derfor at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Vurdering i henhold til Naturmangfoldloven

Det skal framgå av vedtaket at en vurdering i henhold til Naturmangfoldloven er gjennomført. Det er registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse i området og Forsbukta er registrert som en viktig naturtype; brakkvannsdelta. Det ble imidlertid gjennomført en grundig vurdering i forhold til Naturmangfoldloven i forbindelse med regulering av- og tillatelse til Forsan settefiskanlegg og kraftutbygging i Forsanvatnet.

En dispensasjon for flytting av en lastebrygge fra regulert næringsområde til inntil 50 meter utenfor dette vurderes å ikke føre til økt påvirkning for biologisk mangfold eller naturtyper i forhold til den vurderingen som tidligere er gjort.

En kan heller ikke se at andre av Naturmangfoldlovens bestemmelser kommer til anvendelse. Tillatelsen gis derfor etter en vurdering av Naturmangfoldloven § 8 – 12. jfr § 7.

Havne- og farvannsloven

Kommunen er gitt forvaltningsansvar og myndighet etter Havne og farvannsloven (HFL) "innenfor området hvor kommunen har planmyndighet etter plan- og bygningsloven", jf. HFL § 9, 1. ledd. Dette kalles "kommunens sjøområde" og omfatter området innenfor 1 nautisk mil utenfor grunnlinjen.

For å gi tillatelse etter havn- og farvannsloven, skal det legges vekt på lovens formål for å legge best mulig til rette for god fremkommelighet, trygg ferdsel og forsvarlig bruk av farvannet. Videre skal det tas hensyn til fiskeri og andre næringer som kan bli berørt. Med begrepet trygg ferdsel menes å ivareta hensynet til sjøsikkerhet og fremkommelighet der det er den alminnelige ferdsel som skal trygges.

Ved vurderinger om tillatelse skal gis, må en veie de ulike hensyn i saken opp mot formålet med de aktuelle bestemmelsene i havne- og farvannsloven. Tilsvarende dersom det skal settes vilkår i forbindelse med eventuell tillatelse. Vilkårene kan gjelde tidsrom, utførelse, vedlikehold, bruk og opprydding mm.

Vurdering:

Anlegget blir plassert i et område uten gjennomgangstrafikk, utover eventuelle fritidsfiskere som dørger langs land. Anlegget kommer noe lenger ut enn det som var avklart gjennom reguleringsplanen for Forsan settefisk, men det vurderes allikevel at det ikke vil være til utilbørlig ulempe for sjøveis ferdsel. Dette også fordi hovedtrekket i søknaden er avklart gjennom behandling av tillatelse til settefiskanlegget.

Ut fra dette kan tiltaket tillates utført, men med følgende vilkår:

- Lastebryggen må ha tilstrekkelig solid utførelse og fortøyes/forankres på en slik måte at konstruksjonen ikke hindrer eller skader annen sjøveis trafikk, samt at avdrift unngås.
- Lastebryggen med slanger skal være tilstrekkelig belyst, og lyset skal innrettes på en slik måte at det ikke virker blendende på de sjøfarende.
Dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 - tre- år eller at det innstilles i mer enn 2 – to – år, faller tillatelsen bort.
- Det må ikke foretas endringer av tiltaket uten at dette er godkjent etter havne- og farvannsloven.
- Tiltakshaver plikter å sende melding der tiltaket er nøyaktig inntegnet på kart med posisjoner oppgitt i EUREF23-sone 33 til Statens Kartverk Sjø, Postboks 60, 4001 Stavanger, umiddelbart etter at tiltaket er ferdigstilt. Tiltaket kan ikke tas i bruk før slik melding er sendt. Kopi av meldingen må sendes Steigen kommune, 8283 Leinesfjord.

Gebyr:

Søknader om flytebrygger er gebyrpliktig etter eget regulativ for Steigen kommune.
Sakbehandlingsgebyr PBL §20 "Andre tiltak som behandles etter søknad":

Flytebrygge til næringsformål <15m²: 4310,-

Tillegg per m² for brygger >15m²: 59,- *185m² = 10915,-

Totalt: 15225,-

Maksimalt gebyr for flytebrygger til næringsformål: 8.620,- (får derfor reduksjon på 6.605,-)

I tillegg kommer gebyr for dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel: Kr 4310,-

Totalt gebyr blir derfor Kr 12930,-

Vedlegg:

Søknad fra Cermaq datert 3.11.2016

Cermaq Norway AS

8286 Nordfold

Steigen kommune

postmottak@steigen.kommune.no

 STEIGEN KOMMUNE Servicekontoret	
Løpenr.: 5449	Saksbeh. GS
03 NOV 2016	
Ar/saksnr. 16/96	Dok.nr. 15
Ark.kode	U43
Gradering	
Kopi til:	

3.11.2016

Utlekking av lastebrygge og lasteslanger i Forsanbukta - søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel samt tillatelse etter havne- og farvannsloven

I forbindelse med settefiskanlegget i Forsan planlegger Cermaq Norway AS å legge ut en lastebrygge for brønnbåt med tilhørende fortøyninger, samt 3 lasteslanger for smolt.

I den vedtatte detaljreguleringsplanen for settefiskanlegget i Forsan er det satt av areal i sjø (område FS1) til anlegg og installasjoner knyttet til driften av anlegget, herunder konstruksjoner for fortøyning/forankring og ledningsanlegg (reguleringsbestemmelse § 6.2). Nevnte arealbruk er også innarbeidet i kommuneplanens arealdel som ble vedtatt i juni i år.

Cermaq har nå prosjektert lastebrygge med fortøyninger, fortøyninger for brønnbåt, samt utlegging av lasteslanger for transport av smolt fra landanlegget til brønnbåt. Viktige elementer for valg av plassering for konstruksjonene har vært dybdeforhold i bukta, størrelse og dybde på dagens brønnbåter, samt sikker avstand til allerede utlagte utslippsledninger fra landanlegget.

Prosjekteringen viser at en optimal plassering av anlegget blir noe lengre ut i bukta enn det som lå til grunn for reguleringsplanen, og utenfor området FS1. Cermaq søker på denne bakgrunnen om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for anlegget.

I samsvar med reguleringsbestemmelse § 6.2 søkes også om tillatelse til følgende tiltak i sjø etter havne- og farvannsloven:

- Utlekking av lastebrygge (8 x 25 meter) med fortøyninger.
- Utlekking av fortøyningsbøyer for brønnbåt.
- Utlekking av 3 lasteslanger for smolt fra landanlegget til lastebrygga.

Anleggsskisse med koordinater for hele anlegget er vist i vedlagte Excel-fil.



Ved spørsmål til søknaden bes om at det tas kontakt med undertegnede på mobil 970 99 265 eller epost knut@steigenlive.com .

På vegne av Cermaq Norway AS,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Knut Andersen".

Knut Andersen
Ekstern rådgiver

GPS posisjoner fortøyninger/lastebrygge/lasteslanger Forsanbukta

Anker/bunnfester:

A1	67*57.115	N	15*38.198	Ø	D1	67*57.078	N	15*38.276	Ø
A2	67*57.090	N	15*38.160	Ø	D2	67*57.080	N	15*38.253	Ø
A3	67*57.091	N	15*38.081	Ø	D3	67*57.081	N	15*38.236	Ø
A4	67*57.102	N	15*38.031	Ø	D4	67*57.081	N	15*38.220	Ø
A5	67*57.128	N	15*37.990	Ø	D5	67*57.081	N	15*38.196	Ø
A6	67*57.153	N	15*38.029	Ø	D6	67*57.085	N	15*38.167	Ø
A7	67*57.152	N	15*38.109	Ø	D7	67*57.091	N	15*38.144	Ø
A8	67*57.141	N	15*38.159	Ø	D8	67*57.098	N	15*38.126	Ø
					D9	67*57.106	N	15*38.118	Ø
					D10	67*57.113	N	15*38.097	Ø
					D11	67*57.117	N	15*38.081	Ø

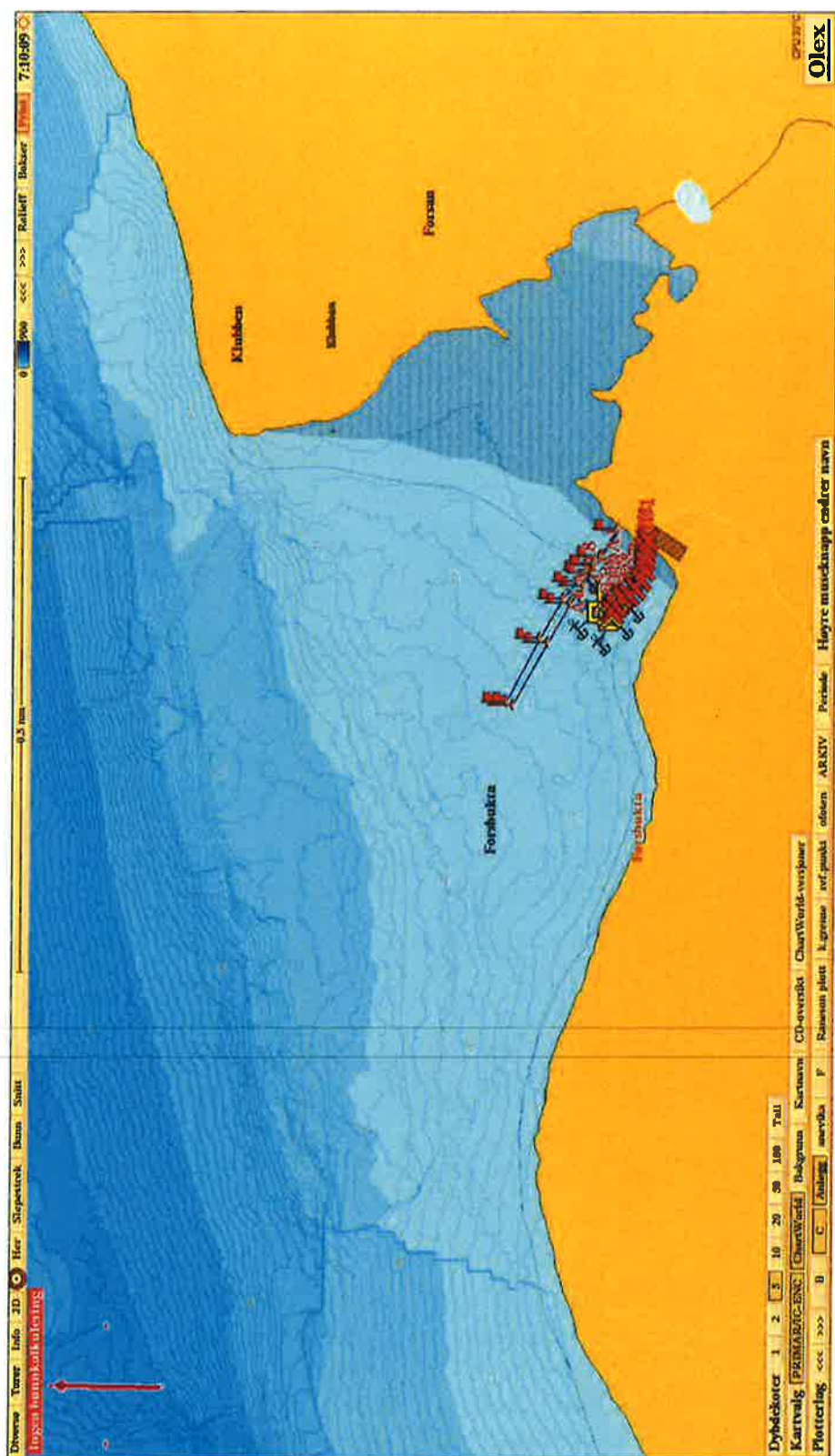
Fortøynings-Bøyer - fester Brønnbåt/Lastebrygge

B1	67*57.122	N	15*38.129	Ø
B2	67*57.110	N	15*38.110	Ø
B3	67*57.121	N	15*38.060	Ø
B4	67*57.134	N	15*38.080	Ø

Hjørner Lasteflytekai

C1	67*57.121	N	15*38.073	Ø
C2	67*57.114	N	15*38.103	Ø
C3	67*57.110	N	15*38.097	Ø
C4	67*57.117	N	15*38.067	Ø





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

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth
Arkivsaksnr.: 16/793

Arkiv: G/BNR 75/2

Saksnr.: Utvalg

55/16 Plan- og ressursutvalget i Steigen
63/16 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato

25.10.2016
06.12.2016

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.

Behandling/vedtak i Plan- og ressursutvalget i Steigen den 25.10.2016 sak 55/16

Plan- og ressursutvalget hadde saka til behandling den 25. oktober, der den ble utsatt i påvente av at den skulle sendes på høring.

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 grunnlagt 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 kulturlandskapshensyn 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 rene 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.

For det tilfellet at plan- og ressursutvalget kommer til en annen konklusjon enn administrasjonen, og mener at hensynet bak gjeldende arealformål ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon for fritidstomt som omsøkt, må utvalget vurdere fordeler/ulemper ved dispensasjon, og eventuelle uttalelser fra naboer og regionale myndigheter.

Fordeler ved dispensasjon: For partene er det en fordelt henholdsvis at grunneier får solgt en tomt, og at en kjøper får realisert hytteplanene sine. Ulemper vil være i forhold til ytterligere infiltrering av fritidseiendommer i området, og at ei potensielt tilgjengelig boligtomt «brukes opp» til hyttebygging. Dette er et sentralt jordbruksområde, og et viktig kulturlandskap på Engeløya. Det er viktig å ha fokus på hvilken presedensvirkning en eventuell dispensasjon vil kunne få i forhold til andre etterfølgende saker. Det er en generell ulempe ved dispensasjon at planens gjennomslagskraft i påfølgende saker svekkes. Dette gjør seg særlig sterkt gjeldende når planen er ny og forventes å ha ei lang virketid framover.

Søknaden er sendt på høring til Fylkesmannen i Nordland og Nordland fylkeskommune. De har svarfrist til 6. desember, og har foreløpig ikke gitt noen uttalelser. Naboer har fått svarfrist til 30. november. Foreløpig har en nabo uttalt at hun ikke har noen motforestillinger til den omsøkte dispensasjonen.

SØKNAD OM FRADELING AV VÅNINGSHUS - G.NR 70 B.NR 5

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth
 Arkivsaksnr.: 16/904

Arkiv: G/BNR 70/5

Saksnr.: Utvalg
 64/16 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
 06.12.2016

Forslag til vedtak:

Det gis tillatelse til fradeling av våningshuset på gnr. 70 bnr. 5 på ca. 2 da. stor tomt. Jfr. jordlovens § 12.

Det settes som vilkår for fradeling: Erklæring om at bolighus på gnr. 70 bnr. 42 ikke kan overdras uavhengig av gnr. 70 bnr. 5 må tinglyses seinest 6 mnd. etter at fradeling av eksisterende våningshus på gården er tinglyst. Vilkåret begrunnes med behovet for å sikre eieren av gården tilgjengelig bolig. Jfr. jordlovens § 12 tredje og femte ledd.

Saksutredning:

Vi gjør oppmerksom på følgende forhold:

- Det er her gitt tillatelse til deling etter jordloven. Før fradelinga kan gjennomføres må saken også behandles etter plan- og bygningsloven.
- Tillatelse til deling foreldes etter tre år, i henhold til jordlovens § 12. Dette innebærer at partene må ta initiativ til oppmåling og tinglysing av tomte/tomtene innen tre år.
- Parter og eventuelt andre med rettslig klageinteresse har anledning til å klage på vedtaket innen tre uker. Det vises til vedlagt orientering om klageadgang.

Parter

Søker: Stein Tore Berg, Engeløyveien 46, 8289 Engeløya

Kjøper: Ole Magne Berg og Silje Lund Berg, Engeløyveien 45, 8289 Engeløya

Det søkes om fradeling av våningshuset på gnr. 70 bnr. 5 på Berg på Engeløya.

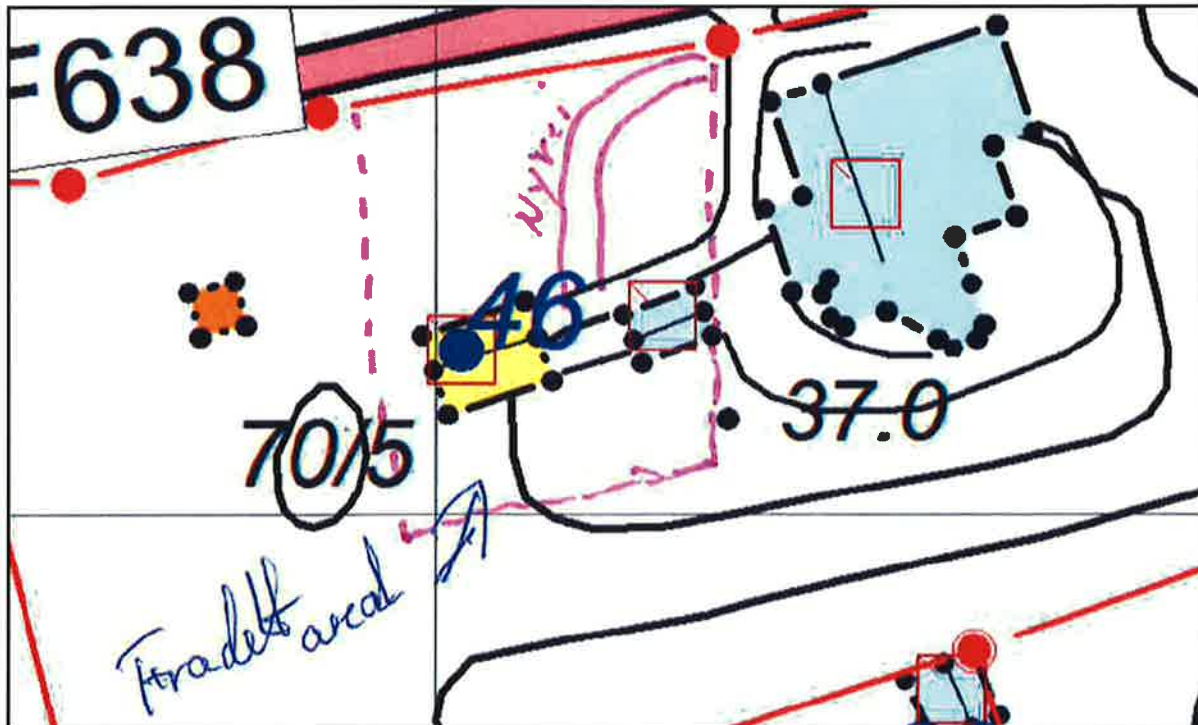
Eiendommen

Gnr. 70 bnr. 5 utgjør sammen med bnr. 4 og bnr. 13 ei driftsenhet med i alt ca. 174 da. dyrka jord, ca. 40 da. innmarksbeite og ca. 508 da. produktiv skog. Eiendommen er utbygd til melkeproduksjon, men drives nå hovedsakelig med kun grovforproduksjon. Beliggenheten er sentralt på sørsida av Engeløya, status for tun-området i kommuneplanens arealdel er landbruks-, natur- og friluftsområde der bolig- og næringstiltak kan tillates.

Søknaden gjelder fradeling av eiendommens eneste våningshus på ca. 2 da. stor tomt. Det er dårlig sikt på fylkesveien i området, og den nye tomte må derfor fortsatt ha samme avkjørsel som driftsbygninga. Intern vei kan anlegges, slik at det ikke blir nødvendig å bruke selve gårdsveien som adkomstvei til huset.

Søknaden er begrunnet (se vedlegg) med tilrettelegging for generasjonsskifte. Familien har tidligere (2004/2005) fått fradelt det nyeste bolighuset på gården, som ligger på andre sida av fylkesveien. Dette huset har neste generasjon overtatt og bosatt seg i. Når de nå skal overta hele gården er det ønskelig at kårboligen ikke følger med, for å redusere kapitalbehovet.

Planen er da at det tidligere fradelte huset igjen skal knyttes opp til gården og tjene som våningshus.



Lovgrunnlaget

Søknaden behandles i henhold til jordlovens § 12. For fullstendig lovtekst vises det til www.lovdata.no. Ettersom fradeling gjelder tomt til eksisterende bebyggelse vurderes naturmangfoldlovens § 7 m.fl. ikke å komme til anvendelse. Før endelig delingssamtykke kan gis i henhold til plan- og bygningsloven må det innhentes samtykke til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel fra Statens vegvesen.

§12 Deling

Deling av eiendom 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 eiendom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eiendom meiner ein òg rettar som ligg til eiendomen 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 eiendom har fleire registernemningar når eiendomen 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 eiendom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eiendom.

Dersom deling ikkje er rekviert 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 matrikkelova.

Vurdering i henhold til jordloven

Eiendommen har ressursgrunnlag i form av jord, skog og bygningsmasse til at det kan være realistisk å etablere selvstendig næringsmessig landbruksdrift. For denne typen eiendommer er det viktig at det er tilgjengelig bolig for eieren på eiendommen. Fradeling av eiendommens eneste våningshus vil ikke være forenlig med jordlovens § 12 tredje ledd, der en fokuserer blant annet på å tilrettelegge for en «driftsmessig god løsning». Partene er klar over dette, og har derfor pekt på at kjøperens eksisterende bolighus igjen kan knyttes opp til gården som våningshus. Dette vurderes som ei grei løsning på gårdens boligbehov.

Det omsøkte husets beliggenhet i forhold til driftsbygning og adkomst kan medføre praktiske utfordringer, for eksempel med dyretransport, utkjøring av husdyrgjødsel, beiting, og generelt med lukt- og støyproblemer. Den omsøkte løsningen vil ikke være ideell, men problemene kan kompenseres noe ved at tomte kun deler avkjørsel med driftsbygning, og ikke får tinglyst rett til å bruke gårdsveien. Denne mulige ulempen må veies opp mot fordelene ved at løsningen tilrettelegger for et generasjonsskifte på eiendommen.

Vedlegg:

Søknad om deling datert 24.10.2016

(utskriften ble litt rolete på slutten)

Berg 24.10.16

Stein Tore Berg
Engeløyveien 46
8289 Engeløya

Steigen Kommune
Plan, utvikling og drift
8283 Leinesfjord

 STEIGEN KOMMUNE Servicekontoret	
Løpenr.: 5335	Saksbeh. TSLP
28 OKT 2016	
Årsaksnr. 16/904	Dok.nr. 1
Artkode	G/bnr 70/5
Gradering	
Kopi til:	

Søknad om deling av grunneiendom

I forbindelse med forestående generasjonsskifte på vår gård, Berg Nedre gnr 70 bnr 5 i Steigen, søker vi om å få fradelt bolighuset på gården fra eiendommen.

Begrunnelsen for dette er at vår sønn Ole Magne M. Berg skal slippe å binde kapital til et bolighus nr. 2 da han allerede har et bolighus som står inne på gården, men er fraskilt på eget gårds-og bruksnummer. Dette huset ønsker vi skal innlemmes i gården og fungere som gårdens våningshus.

Vi er klar over at huset som ønskes fradelt har felles innkjørsel med driftsbygningen, noe som i framtida kan løses ved å trekke veien inn mot bolighuset slik tegningen viser. Dermed blir det bare utkjørselen som blir felles, Nye utkjørsler er vanskelig å få tillatelse til, da området er svært uoversiktlig på grunn av bakketoppen. Ved en slik løsning vil man kunne lukke tunet mot driftsbygningen med hekkplanting/gjerding..

Håper på en positiv behandling av søknaden da dette vil forenkle finansieringen i forbindelse med generasjonsskifte/utbygging og framtidig utvikling av gården. Legger ved kart som viser hvordan vi har tenkt oss grensen samt den nye veien som er tenkt lenger inn mot huset.

Grete Møllevold

Stein Tore Berg

Ole

Magne Møllevold Berg

Ole Magne

Stein Tore Berg

Grete Møllevold

SØKNAD OM STØTTE TIL KLASSETUR VÅREN 2017

Saksbehandler: Per Løken
Arkivsaksnr.: 16/950

Arkiv: 223

Saksnr.: Utvalg
65/16 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
06.12.2016

Forslag til vedtak:

Søknad fra elevene i 10. klasse ved Steigenskolen om midler til å reise på klassetur, kan ikke imøtekommes. Dette begrunnes med at formålet ikke er i tråd med vedtektene for fondet.

Saksutredning:

Elevene som går ut Steigenskolen våren 2017 søker i brev av 14.11.2016 om tilskudd til klassetur. Turen går med Hvite Busser for bl.a. å se konsentrasjonsleirer fra 2. verdenskrig.

Kostnadene med turen er ca 300.000 kr. Elevene har så langt samlet inn ca 150.000 kr. De søker nå bl.a. Kultur- og Næringsfondet om penger for å fullfinansiere turen.

Vurdering:

En klassetur med Hvite Busser vil være lærerikt og gi elevene økt kunnskap om menneskeverd uten rasisme og ekstremisme.

Formålet er imidlertid ikke i tråd med vedtektene for Kultur og Næringsfondet og kan av den grunn ikke støttes.

SØKNAD OM LÅN FRA STEIGEN KOMMUNES LÅNEFOND

Saksbehandler: Per Løken
 Arkivsaksnr.: 16/983

Arkiv: NAVN Perm

Saksnr.: Utvalg
 66/16 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
 06.12.2016

Forslag til vedtak:

Helnessund Brygger AS innvilges et lå på kr 400.000 fra lånefondet som delfinansiering i kostandene med å bygge ny hurtigbåtkai i Helnessund.

Det taes pant i Helnessund Bryggers eiendom (Gnr 5 Bnr 114) med prioritet etter ordinære banklån.

Renta settes til 3,8 % og avdragstida settes til 5 år.

Saksutredning:

Helnessund Brygger AS søker i brev av 23 november om et lån fra Steigen Kommune i forbindelse med oppbygging av hurtigbåtkai i Helnessund.

Helnessund Brygger AS eier hurtigbåtkai i Helnes. Kaien har en svært viktig funksjon med stor passasjertrafikk og frakt av fersk fisk fra Steigen Sjømat og ellers betjening av det øvrige næringslivet i Helnessund.

Søker opplyser at kaien er bygget opp etter storbrannen i Helnes i 1978. Det viser seg nå at bærende konstruksjoner er svært dårlige og hele kaien må fornyes.

Situasjonen er akutt. En har pr tiden et firma i området som har gitt en pris på fornying av kaien. Tilbudet er på kr 1.750.000 pluss MVA. Dette er basert på en total fornyelse av 61 m kai-lengde.

Hurtigbåtkai i Helnessund er den kaien med mest trafikk av anløpene i Steigen.

Helnessund Brygger AS oppgir at de har ei bruttoinntekt på kaien på ca 460.000 kr.

Lønnskostnadene er ca 300.000 kr. Etter andre kostnader har søker igjen vel 100.000 til å forrente og drive vedlikehold.

Investering i ny hurtigbåtkai vil være et for stort løft for Helnessund Brygger alene. De peker på at dette er ei kai som betjener allmenheten og ber om offentlig medvirkning for å kunne gjøre dette løftet med å bygge ny kai.

Det er satt opp følgende finansieringsplan:

1.prioritets lån fra Sparebank 1:	800.000 kr
Lån fra Steigen kommune- lånefond	400.000 kr
Innskudd fra de viktigste brukerne av kaien:	250.000 kr
Innskudd egenkapital i Helnessund Brygger AS	300.000 kr
Sum	1.750.000 kr

Vurdering:

Hurtigbåtkaia i Helnessund er svært viktig for Helnes.-samfunnet og for hele Steigen.

Søker nevner:

- Sikre transportmuligheten for fersk fisk og foredlede produkter.
- Økt verdiskapning fra reiselivet med betydning for det lokale næringsgrunnlaget
- Sikre reisemulighetene for lokal befolkning og lokalt næringsliv.

Omsetningen på drift av kaia er relativt liten og det vil være naturlig at samfunnet bidrar i å få til en løsning for å fornye kaia.

Det er søkt til fylkeskommunen for å skaffe finansiering. Kaifondet er lagt ned og de kan eller ikke gå inn i private kaier med infrastrukturmidler.

Helnessund Brygger AS fikk i sak 1/16 100.000 kr i lån og tilsvarende i tilskudd i forbindelse med utvikling av kontorlandskap i «Nybrygga».

Lånefondet har en ledig kapital på ca 500.000 kr og i tillegg nylig tilført kapital på 2 mill kr etter vedtak i kommunestyret.

Lån skal gis med ei rente på kommunalbankens rente (pt. 1,8 %) og et påslag på 2 %. Avdragstida kan settes til maksimalt 8 år, og forslås i dette tilfellet satt til 5 år.

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL BYGGEFORBUD I LNF 1

Saksbehandler: Kristin Rønnestad
Arkivsaksnr.: 16/629

Arkiv: G/BNR 132/8

Saksnr.: Utvalg
67/16 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
06.12.2016

Forslag til vedtak:

Steigen kommune gir dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om byggeforbud i LNF 1 for å tillate et uthus ved hytte på gnr 132 bnr 8.

Kommunen ser ikke at tiltaket kommer i konflikt med hensynene bak planbestemmelsene.

Vilkår:

Tiltaket kan ikke påbegynnes før det foreligger en byggetillatelse fra kommunen. Byggesaksbehandlingen vil legge vekt på god landskapstilpasning, høy estetisk og arkitektonisk kvalitet, og allmennhetens tilgang og ferdsel.

Saksutredning:

Saken gjelder: Søknad om dispensasjon fra Kommuneplanens Arealdel
Tiltakshaver: Kristi Julianne Kristiansen & Eilert Kristiansen
Eiendom: Gnr 132 bnr 8
Planstatus: LNFR-areal
Lovanvendelse: Plan- og bygningsloven 2008 Kap. 19
Kommuneplanens arealdel, vedtatt 22.06.2016
Veileder til saksbehandlingsforskriften (SAK) § 9b
Gebyrregulativ for Steigen kommune vedtatt 22.06.2016

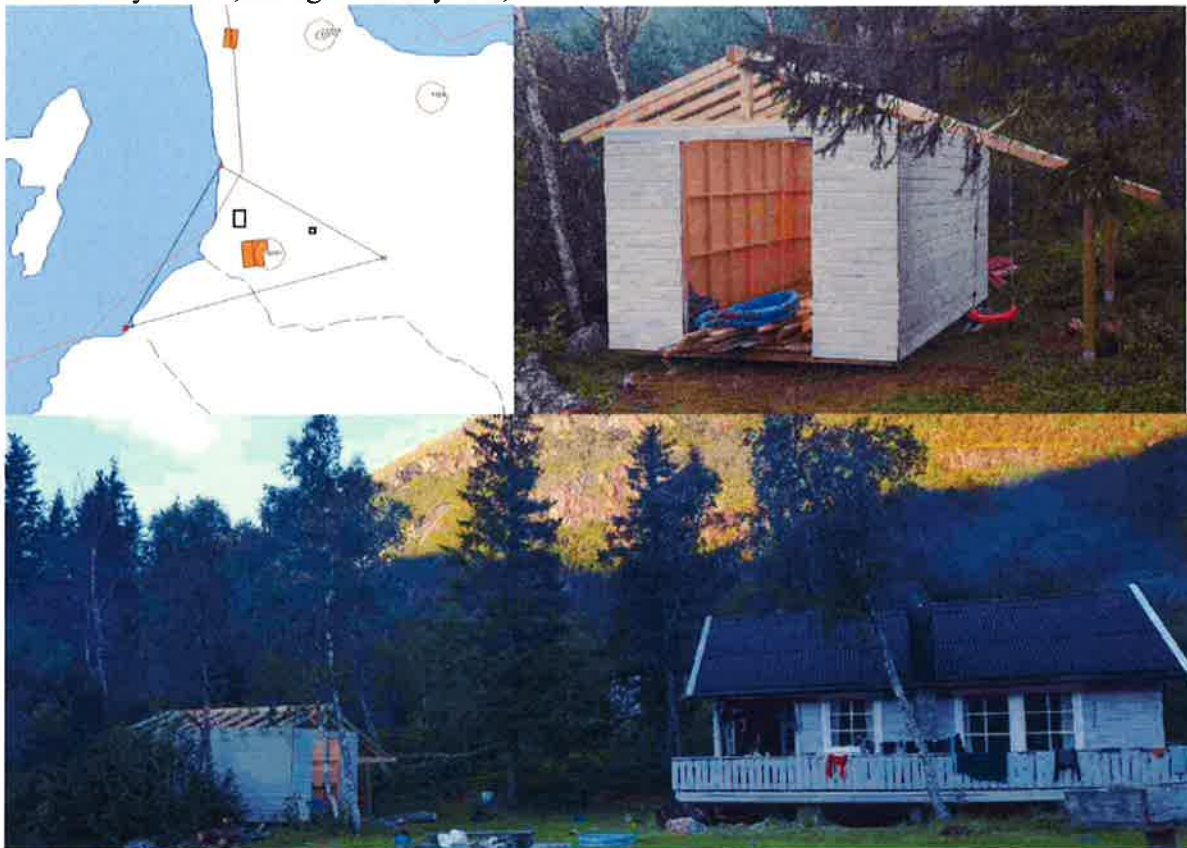
Nabovarsel:

Statskog ved Helene Holmvik skriver i brev til tiltakshaver 22.11.16 at de ikke har innvendinger til oppføring av uteboden, men forutsetter at bygget i sin helhet står inne på tomten for gnr. 132, bnr 8.

Bakgrunn:

Tiltakshavere har begynt arbeid på en 15m² utebod på sin hyttetomt ved Straumfjordvatn. Dette er ikke søknadspliktig jf. Plan- og bygningsloven, men tomten ligger i et LNFR-område jf. Kommuneplanens Arealdel der annen bygging enn nødvendige tiltak for landbruk og reindrift ikke er tillatt (tidligere LNF-1). Da tiltakshaver ble gjort oppmerksom på arealformålet mottok kommunen en søknad om dispensasjon fra bestemmelsene.

Tiltakshaver har allerede en fritidsbolig på tomten på 41m². Den har vært i familiens eie fra ca. 1945, tilhørende tomt er ca 1,8 mål. Tiltakshaver hevder boden er en nødvendighet for å kunne lagre utstyr og redskaper. Planlagt uthus er 15m² med et utstikk på østsiden. Gesimshøyde er 2,2m og mønehøyde 2,75m.



Situasjonsplanen illustrerer uthusets plassering, bildene illustrerer uthusets karakter.

Saken har vært på høring hos Fylkesmannen og Fylkeskommunen.

Fylkeskommunen skriver at bygging kun skal tillates etter en konkret vurdering ut fra lokale forhold. Fylkeskommunen ønsker at strandsonen skal bevares som et attraktivt og tilgjengelig område for friluftsliv og naturopplevelse. Dersom kommunen finner grunnlag for dispensasjon ber Nordland Fylkeskommune om at det settes vilkår til dispensasjonen som sikrer god landskapstilpasning, høy estetisk og arkitektonisk kvalitet, og allmennhetens tilgang og ferdsel jf. fylkesplanens arealpolitiske retningslinjer, kap 8.5 pkt f). De ser ikke ut over dette at tiltaket vil være i strid med regional politikk slik dette blant annet er formulert i fylkesplanens arealpolitiske retningslinjer. Tiltaket er ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner, men grunnet at alle kulturminner ikke er registrert minner fylkeskommunen derfor om tiltakshavers aktsomhet- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens §8 andre ledd.

Fylkesmannen ble tilsendt saken 02.09.16 og har ikke gitt en uttalelse på søknaden om dispensasjon.

Tiltaket kommer ikke i konflikt med reindrift i følge kartleggingen av oppsamlingsområde, flyttlei og trekklei.

Vurdering:

Dette er et nødvendig tiltak for å kunne holde orden på en allerede eksisterende hyttetomt, det er naturlig med en lagringsplass til en hytte på 41m². Tiltaket er ikke i konflikt med reindrift, friluftsliv, jord- eller skogbruk. Tiltaket vil heller ikke føre til økt aktivitet da det er til oppbevaring, ikke opphold. Hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene er klart større enn ulempene. Kommunen ser derfor at dispensasjon kan innvilges.

NÆRINGSPRISEN 2016

Saksbehandler: Per Løken
Arkivsaksnr.: 16/913
§5

Arkiv: 076
Unntatt offentlig ofl §5 OfI

Saksnr.: Utvalg
68/16 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
06.12.2016

Forslag til vedtak:

Saken legges fram uten innstilling.

Saksutredning:

Steigen kommune deler hvert år ut en næringspris.

Det er utarbeidet retningslinjer for utdeling av prisen. Det er annonsert i 2 aviser og på kommunens hjemmeside hvor en inviterer publikum til å komme med forslag til kandidater.

Det er kommet inn 3 forslag. Disse holdes hemmelig til valgt kandidat presenteres i kommunestyret den 15 des.

Plan og ressursutvalget avgjør hvem som får prisen.

Kandidatene blir lagt fram på møtet den 6. des. Utvalgsmedlemmene kan henvende seg til Næringskontoret for på forhånd å få opplysninger om kandidatene.

Statutter for prisen og liste over tidligere tildelinger følger saken.

Vedlegg

Retningslinjer
Tidligere tildelinger

Kap 5

Steigen kommunes næringspris

§ 5.1. Næringsprisen

Steigen kommunes næringspris er innstiftet av Steigen kommunestyre i møte den 22. mars 1991. Næringsprisen skal bestå av en kunstnerisk gjenstand, utført av lokal kunstner/kunsthåndverker og/eller et prisbeløp samt diplom. Prisbeløpet settes til 5000 kr.

§ 5.2. Formål

Steigen kommunes næringspris har til formål å stimulere til videreutvikling og nyskaping innen næringslivet i kommunen.

§ 5.3. Prisvinner

Steigen kommunes næringspris kan tildeles bedrifter, organisasjoner, institusjoner eller enkeltpersoner fra arbeidsgiver, såvel som fra arbeidstakersiden, som har gjort en innsats for næringslivet i kommunen.

§ 5.4. Tildeling

Det kan utdeles en Steigen kommunes næringspris pr. år, under forutsetning av at juryen finner fram til aktuelle kandidater. Prisen deles ut i kommunestyret, ved ordføreren, i siste kommunestyremøte før jul.

§ 5.5. Jury

Plan- og ressursutvalget og leder for næringskontoret er jury for Steigen kommunes næringspris.

§ 5.6. Forslag

Alle innbyggere i Steigen kommune kan etter kunngjøring i lokalpressen foreslå kandidater til Steigen kommunes næringspris. Forslagene må være skriftlige og godt begrunnet, og skal være juryen i hende innen utgangen av september måned.

OVERSIKT OVER TIDLIGERE TILDELINGER AV STEIGEN KOMMUNES
NÆRINGSPRIS.

2015	Bogøy Bil og Landbruksverksted, v/Ole-Tommy, Tove Helen og Carl-Otto Samuelsen, 8288 Bogøy
2014	Nyma. Familiene Nystad/Markussen, 8283 Leinesfjord
2013	Steigen Oljeservice A/S, 8285 Leines
2012	Ålstadøya Trelast A/S- Byggern Steigen v Hege og Ole jacob Ålstad, 8289 Engeløya
2011	Gårdbruker Marita Olsen, 8283 Leinesfjord
2010	Nord-Salten VVS v/ Ståle Petersen, 8289 Engeløya
2009	Vestfjord Brønnbåtservice A/S, 8285 Leines
2008	Nordnorsk Veisikring A/S 8283 Leinesfjord
2007	Entreprenør Kevin Gregersen, 8283 Leinesfjord
2006	Mali blomster v/Mary Danielsen, 8289 Engeløya
2005	Rita Gadowski, 8288 Bogøy, malerforretning m.m.
2004	Ingunn Øvsthus, 8283 Leinesfjord, gartneri
2003	Br Aasjord, 8285 Leines, kjøp, foredling av fisk
2002	Nordfold Snekkeri, 8286 Nordfold
2001	Arnt og Egil Nilsen, 8285 Leines, fiskere
2000	Steigen Røde Kors Hjelpekorps Ambulanse A/S v/daglig leder Håvard Olsen 8286 Nordfold
1999	Valle Gartneri v/Olga og Terje Aarekol, 8286 Nordfold
1998	Jan Sigurd Nilsen, 8285 Leines, etablerer Notbøteriet
1997	Kvinneuniversitetet Nord, 8286 Nordfold
1996	N. Svendsen v/Evelyn og Jon Svendsen, 8289 Engeløya, dagligvarer
1995	Follalaks Holding v/Martin og Tarald Sivertsen, 8286 Nordfold
1994	Berits Blomster v/Berit Strøm, 8285 Leines
1993	Ingen utdeling
1992	Ninas Dagligvarer v/Nina Ingolfesen, 8283 Leinesfjord
1991	Solbjørg Bakken og Johnny Hansen 8289 Engeløya, gårdsbruk-melkeproduksjon

**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA PLANKRAV, OG FRADELING AV TO
BOLIGTOMTER
GNR. 21 BNR. 158, LEINESFJORD**

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth
Arkivsaksnr.: 16/938

Arkiv: G/BNR 21/158

Saksnr.: Utvalg
69/16 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
06.12.2016

Forslag til vedtak:

I

Det gis dispensasjon fra krav om reguleringsplan for fradeling av to boligtomter på gnr. 21 bnr. 158 i henhold til søknad datert 11.11.2016. Dispensasjonen begrunnes med at fordelene vurderes som klart større enn ulempene. Jfr. pbl § 19.

II

Det gis tillatelse til fradeling av to boligtomter hver på ca. 1 da. fra gnr. 21 bnr. 158 i henhold til søknad datert 11.11.2016. Den østlige tomte sikres stedfestet adkomstrett over den vestlige, fram til offentlig vei. Jfr. pbl. §§ 26 og 27. Ved tillatelse til bygging på tomtene må det settes vilkår om at avløp for de to tomtene må løses som privat felles anlegg.

III

Dispensasjon og deling vurderes som forenlig med de hensyn naturmangfoldlovens § 7 m.fl. skal ivareta.

Saksutredning:

Søker: Steigen kommune, 8283 Leinesfjord

Steigen kommune eier gnr. 21 bnr. 158 i Leinesfjord. Eiendommen går fra Vikranveien og ned mot Hellvika. Den øvre del av eiendommen er kommuneplanens arealdel regulert til byggeområde for bolig, men med krav om utarbeiding av reguleringsplan før tiltak kan iverksettes.

Steigen kommune søker om dispensasjon fra plankravet for to tomter lengst nord i byggeområdet. Bakgrunnen for at det er ønske om å selge tomter før plan er utarbeidet, er konkrete søknader fra interesserte kjøpere. Søknaden om dispensasjon har følgende begrunnelse:

- *Det er stor etterspørsel etter boligtomter i dette området, også fra utbyggere som ønsker å gå i gang så snart som mulig.*
- *Steigen kommune har begrensede ressurser til å starte opp og gjennomføre reguleringsprosesser. Det er for tiden flere større bygge-/utviklingsprosjekt som håndteres, og kommunen må nøye prioritere hvor kapasiteten skal settes inn.*

- Gjennom nylig gjennomført prosess på kommuneplanens arealdel er arealbruken på overordna nivå avklart. Nettopp i dette området har det vært grundig fokus på avveiningen mellom ulike interesser, der også regionale myndigheter konkret har vært involvert.
- De to tomtene en ser rom for å fradele uten at reguleringsplan utarbeides, avgrenses naturlig i terrenget som beskrevet ovenfor, og en kan ikke se at det er behov for vesentlige avklaringer som må gjøres i sammenheng med øvrig tilgrensende byggeområde. Steigen kommune vil ikke søke dispensasjon for fradeling av ytterligere tomter i dette byggeområdet før reguleringsplan foreligger.

Lovgrunnlag

For behandling av dispensasjonssøknader finnes i plan- og bygningslovens § 19. Delingssøknad må også vurderes i henhold til plan- og bygningslovens § 26 og 27, samt naturmangfoldloven.

Søknaden er ikke sendt på høring til regionale myndigheter, da en anser at saken er grundig belyst gjennom nylig vedtatt arealplan der dette området har fått konkret oppmerksomhet. Det vises til prosess for frigiving av området fra statlig sikra friluftsområde til boligområde. Naboer er varslet, og har frist til 5. desember for å avgi uttalelse.

Bakgrunn for plankravet er behov for å se tomtene i sammenheng, finne gode løsninger for adkomst og interne veier, skape forutsigbarhet i forhold til plassering og volum på utbygging, og andre generelle planhensyn. Siden de to omsøkte tomtene avgrenses av kommunal vei, nabogrense, arealformålsgrense og bekk, gjør behovet for samordning seg lite gjeldende nettopp for disse to tomtene. Etter administrasjonens vurdering vil hensynet bak plankravet ikke bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

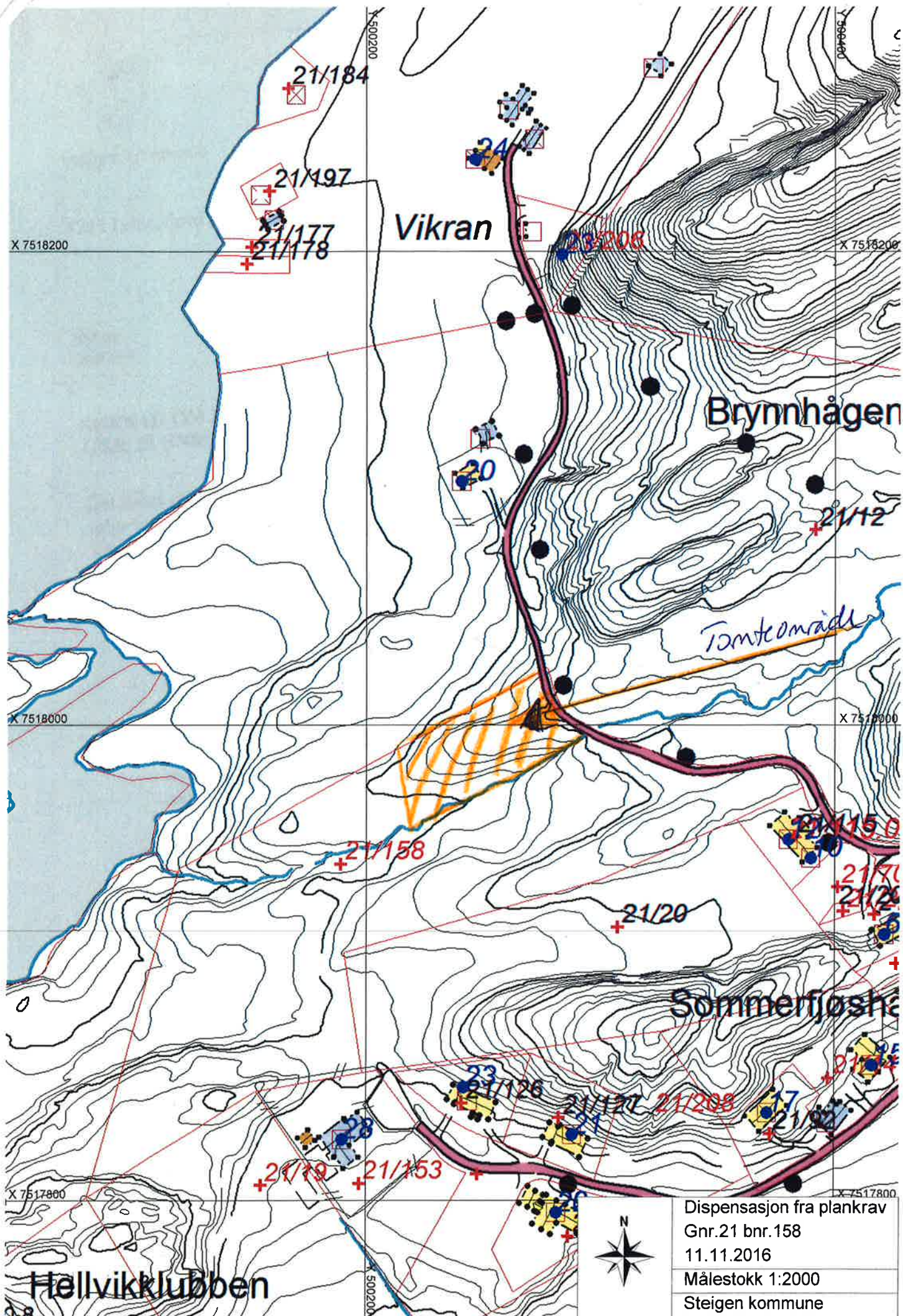
Fordelene ved å gi dispensasjon er at to interessenter kan realisere sine planer om boligbygging i området. Steigen kommune legger stor vekt på å tilrettelegge for attraktive boligtomter for de som ønsker å bygge nye boliger. Ulemper blir at en ikke får sett utnytting av disse to tomtene i sammenheng med resten av området, og en generell ulempe ved å dispensere fra planverket, særlig når kommuneplanens arealdel nylig er vedtatt.

Etter ei samla vurdering finner administrasjonen at fordelene er klart større enn ulempene, og tilrår at dispensasjon innvilges.

Tomtene har ei sentral beliggenhet, gode sol- og lysforhold, direkte tilgang til kommunal vei, og kan tilknyttes offentlig vannverk. Det er ikke bygget ut offentlig avløp fram til området. Tomtekjøperne må derfor finne ei privat felles løsning på avløp som kan godkjennes i forhold til gjeldende regelverk. Dersom det i framtida bygges ut offentlig avløp kan disse tomtene få pålegg om tilknytning. Ned østligste (nederste) tomta må sikres adkomstrett over tomta som blir liggende nærmest veien.

Naturbasen har ikke opplysninger om naturmangfold som kan bli skadelidende av boligbygging på disse tomtene.

Vedlegg: Kartskisse datert 11.11.2016



Dispensasjon fra plankrav
Gnr.21 bnr.158
11.11.2016
Målestokk 1:2000
Steigen kommune

KLAGE, DELINGSSAK GNR 36 BNR 1

Saksbehandler: Tordis Sofie Langseth
 Arkivsaksnr.: 16/117

Arkiv: G/BNR 36/1

Saksnr.: Utvalg

53/16 Plan- og ressursutvalget i Steigen
 70/16 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato

25.10.2016
 06.12.2016

Forslag til vedtak:

Plan- og ressursutvalget kan ikke se at det i klagen er framsatt momenter som gir grunnlag for å endre vedtak, og opprettholder derfor sitt vedtak i sak 53/16.

SAKSUTREDNING:

Plan- og ressursutvalget fattet i sak 53/16 den 25.10.16 følgende 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 av 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. er ment å ivareta.

Saksgang

Kjøper/fester av festetomta, Svein Tømmerås, har i brev datert 7.11.2016 påklaget vedtaket. Brevet er journalført hos Steigen kommune 18.11.2016. I henhold til forvaltningslovens § 29 er det tre ukers klagefrist. Det legges til grunn at klagen er framsatt innen fristens utløp, når en tar hensyn til nødvendig postgang. Som fester av eksisterende tomt anses klageren å være part i saken og har klageadgang. Klagen oppfyller også ellers lovens krav til å tas til behandling. I henhold til forvaltningslovens §§ 33 og 34 skal kommunen (underinstans) først vurdere om en finner grunnlag for å gjøre om det påklagede vedtaket. Dersom vedtaket opprettholdes, sendes klagen videre til klageinstansen, som da kan prøve alle sider av saken. Fylkesmannen er klageinstans på enkeltvedtak fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Klage

Klageren er fornøyd med at det er gitt tillatelse til deling, men klager på størrelsen på den innvilga tomte. Det var søkt om 2300 m², og altså innvilga 1500 m².

Klagen er begrunnet med ønske om å få dagens parkeringsplass med innenfor tomte, samtidig som området nedenfor hytta som er tenkt til framtidig naust også skal være omfattet av tomte. Det opplyses at jordbruksinteresser eller naboer ikke vil bli berørt av ei tomte på 2,3 da., samt at tomte ikke vil bli inngjerdet eller fri ferdsel fortrent på annen måte. Sekundært ønsker klageren ei vurdering av ei tomte på ca. 2 da., som han mener andre tomter i området fra samme byggeperiode ligger på.

Administrasjonens vurdering av momenter i klagen:

- Ønske om at tomte skal omfatte biloppstillingsplass er et nytt moment i saken. I tidligere saksutredning er det redegjort for at hytte samt ønsket plassering av naust kan løses innenfor ei tomte på 1,5 da. Hytteeier har innrettet seg på bakgrunn av en festeavtale på 500 m², samt utifra en forståelse med grunneier om en viss disposisjon av et areal utover dette. Det er ca. 28 m luftlinje mellom hytta og eksisterende biloppstillingsplass, slik det framgår av ortofoto. Når det ikke bygges bilvei fram til ei hytte, er det ikke uvanlig at biloppstilling skjer utenfor selve tomte. Dette kan formaliseres som en tinglyst rettighet mellom partene, uten at hele det mellomliggende arealet behøver å innlemmes i tomte.
- Ei tomte helt fra biloppstillingsplassen vil grense umiddelbart til dyrka jord i drift, men ikke beslaglegge dyrka jord. Klageren har rett i at det ikke er naboer som blir berørt av tomteutvidelse.
- Øvrige fritidstomter som er fradelt fra samme hovedbruk, samt nabobruket (vest for Lilands-straumen) har følgende størrelse (avrundet til 100 m²) og opprinnelses-år:

36/5	36/6	36/13	36/14	36/12	36/8	36/15	36/9	36/7	36/11
1,4 da.	1,3 da.	1,1 da.	1,0 da.	1,0 da.	0,9 da.	2,3 da.	2,4 da.	1,5 da.	0,9 da.
År 1990	1990	2002	2003	2000	1992	2005	1993	1990	1994

Vi ser at av 10 tomter er det to tomter som er større enn 1,5 da. En kan altså ikke si at tidligere praksis tilsier en tomtestørrelse i området på 2,3 da. Uansett tidligere praksis, vil den foreliggende søknaden om fradeling måtte behandles utifra dagens regelverk, som dispensasjon fra planstatus og delingsforbud i strandsonen.

- Private hytter har en privatiserende effekt i strandsonen. Ved at arealet utvides, utvides også området som over tid naturlig vil preges av tomteeiers aktivitet. Praksis tilsier også at en romslig tomtestørrelse åpner for at hytteeier/familien over tid utvikler planer eller ønsker om økt bygging. Dersom området mellom hytte og biloppstillingsplass ikke skal brukes til noe tiltak knyttet til hyttetomte, kan behovet for biloppstilling dekkes gjennom en avtale mellom partene.

Konklusjon: Dispensasjon for fradeling av hyttetomte i strandsonen og i LNF-område som ikke er åpnet for bygging bør være restriktivt. En kan ikke se at det er framkommet moment i klagen som tilsier at festetomte som i utgangspunktet er på 500 m² bør utvides utover det som er standard tomtestørrelse i Steigen for nye tomter i områder der det er åpnet for hyttebygging.

Vedlegg: Klage mottatt 18.11.2016

Svein Tømmerås
Børtindgaten 11c
8007 Bodø

STEIGEN KOMMUNE Servicekontoret	
Løpnr. 5588/1b	Saksbeh. TSLP
18 NOV 2016	
Arfsaksnr. 10/117	Dok.nr. 11
Ark.kode G/Bnr 36/1	
Gradering	
Kopi til:	

7.11.2016

Klage over forvaltningsvedtak på søknad om deling av grunneiendom GNR .36, BNR.1, Dispensasjon-
Arkivsak 16/117

Takker for innvilgelse og positivt svar på utvidelse av eksisterende festetomt. En tomt som har vært i familien i 46 år og som sagt tidligere i alle år har vært brukt med velsignelse av tidligere og nåværende grunneier, men med et mye større areal enn det som har vært festet.

Årsaken til at jeg sender inn klage er:

Arealet som ble søkt om på 2300 m2 var en størrelse som grunneier og jeg ble enige om.

På side 3 i vedtaket står det: «Det framgår av delingssøknad om brev fra partene at det søkes om en tomtestørrelse på 2300 m2 (50 x46m). Slik omsøkt tomt er tegna inn på kart kan den måles opp til ca. 1500 m2. Det er ikke gitt noen konkret begrunnelse til at det søkes om 2300 m2, annet enn at det er opplyst planer om å bygge naust»

Hvis tomta må ned til 1500 m2, kommer ikke parkeringsplassen som vi nå disponerer og som både grunneier og jeg ønsker skal være en del av tomta med. For å få parkeringsplassen med på ei tomt på 1500 m2, vil da noe av det framtidige naustet bli liggende utenfor tomtegrensa mot sjøen

Om tomta blir utvidet til 2300 m2, vil den fremdeles ikke berøre dyrket jord, eller komme i konflikt med jordbruksinteresse i området. Ingen naboer vil bli berørt av tiltaket.

Det kommer ikke til å bli satt opp noen form for gjerder eller andre tiltak, som hindrer eller fortrenger allmenhetens frie ferdsel i strandsonen.

Om det kan hjelpe på utvidelse av tomtestørrelse, kan det evt gås ned til en størrelse på 2000 m2 (50 x 40 m) Ser at andre tidligere festede tomter i samme område og fra samme byggeperiode er innvilget en eiendomstomt fra 1800-1900 m2 og opp til 4000 m2.

Håper på positiv svar fra dere.

Med vennlig hilsen

Svein Tømmerås

Børtindgaten 11 c

8007 Bodø

Tlf 41221376

mail: sveitoen@outlook.com

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA PLANBESTEMMELSER

Saksbehandler: Kristin Rønnestad
 Arkivsaksnr.: 16/851

Arkiv: G/BNR 82/18

Saksnr.: Utvalg
 71/16 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
 06.12.2016

Forslag til vedtak:

Steigen kommune gir dispensasjon fra planbestemmelser om at det ikke skal bygges fritidsbolig på gnr 82 bnr 18.

Begrunnelse: tomte ble fradelte i 2008, kommuneplanens arealdel vedtatt 22.06.16 åpner for at dispensasjon til bygging av fritidsboliger kan gis på eksisterende hyttetomter fradelte etter 27.04.2005.

Tiltaket tillates ikke satt i gang før byggesøknad er behandlet.

Saksutredning:

Saken gjelder: Søknad om dispensasjon fra bestemmelser om boligbygging på Røssøy
 Tiltakshaver: Anita og Per Olav Eian, K.M. Nordangersvei 7, 2003 Lillestrøm
 Ansvarlig søker: Hedda Hytter AS v/Anita Kaas, Hedalsvegen 1165, 3528 Hedalen
 Eiendom: gnr 82 bnr 18
 Planstatus: LNFR-område for spredt bolig, fritids- eller næringsbebyggelse
 Lovanvendelse: Plan- og bygningsloven 2008 § 19 (med flere)
 Kommuneplanens arealdel, vedtatt 22.06.16

Bakgrunn:

18.11.08 ga kommunen «tillatelse til fradeling av tomt til fritidshus på gnr 82 bnr 4» (saksnr 08/830, nytt bruksnummer på fradelte tomt ble da bnr 18).

Når tiltakshavere i dag ønsker å bygge en fritidsbolig er ny arealplan vedtatt som ikke tillater fritidsbolig på aktuelt område (LSBN5_15). Tiltakshaver behøver derfor en dispensasjon fra bestemmelser i kommuneplanens arealdel, vedtatt 22.06.16.

Det vurderes at det ikke er behov for å sende saken på høring til andre instanser da ingen blir berørt av tiltakets bruk.

Vurdering:

Kommunen ser at da tomte ble fradelte var dette et byggeområde (B2 Røssøy) hvor fritidsboliger var tillatt jf. kommuneplanens arealdel fra 2005.

Ulempen er at det har vært en planprosess hvor dette området er blitt satt av til boligbebyggelse.

I kommuneplanens arealdel fra 2016 er det retningslinjer til dispensasjoner: *«Dispensasjon til bygging av fritidsboliger kan gis på eksisterende hyttetomter fradelt etter 27.04.2005 så sant de ikke kommer i konflikt med viktige fiskeri-, oppdretts-, jord-, skog-, og reindriftsinteresser, friluftsliv, naturmiljøet... kulturminner, vannforsyning eller den frie ferdsel.»*

Tomta var fradelt etter 27.04.2005 og kommer ikke i konflikt med interesser eller andre hensyn. Kommunen ser derfor grunn til å gi dispensasjon til å bygge fritidsbolig på gnr 82 bnr 18.

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA BESTEMMELSER OM NAUST PÅ HÅSAND

Saksbehandler: Kristin Rønnestad
 Arkivsaksnr.: 16/894

Arkiv: G/BNR 99/2

Saksnr.: Utvalg
 72/16 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
 06.12.2016

Forslag til vedtak:

Steigen kommune gir dispensasjon fra kommuneplanen arealdels bestemmelser om at naust skal være maks 40m² BYA.

Begrunnelse: Det må rives to naust som til sammen er større enn det nye naustet og omliggende naust er dobbelt så stort som det planlagte naustet. Det nye naustet vil derfor ikke har en dominerende innvirkning på omgivelsene.

Naustet skal benyttes til oppbevaring av båt og redskap i tilknytning til båtbruk. Naust skal ikke innredes med tanke på overnatting eller personopphold.

Tiltaket kan ikke igangsettes før det foreligger bygge- og rivingstillatelse fra kommunen.

Saksutredning:

Saken gjelder: Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel kapittel 3.5.

Tiltakshaver: Sølvi og Niclas Hiller

Eiendom: Gnr 99 bnr 2

Planstatus: LNFR-område for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (LSBNF6_7 Håsand/Segelstein)

Lovanvendelse: Plan- og bygningsloven 2008 Kap. 19
 Kommuneplanens arealdel, vedtatt 22.06.16
 Veileder til saksbehandlingsforskriften (SAK) § 9b
 Gebyrregulativ for Steigen kommune vedtatt 22.06.2016

Bakgrunn:

Tiltakshaver ser at sine to naust på gnr 99 bnr 2 er i såpass dårlig stand at de må rives. Naustene på forholdsvis 40m² og 27m² huser i følge tiltakshaver flere gamle trebåter og fiskeutstyr som for tiltakshaver ønsker å ta vare på. Tiltakshavere mener at å erstatte de to eksisterende byggene med ett nytt vil være både en praktisk og estetisk forbedring. Arealet på det planlagte naustet er 60m² og derfor blir det totale avtrykket fra naustet minimert med 7m².

Det er tidligere søkt om dispensasjon for å bygge naust som har resultert i avslag. Kommunens begrunnelse var da at tegningene ga inntrykk av at bygget liknet mer hytte enn naust. Denne søknaden er vedlagt tegninger av alminnelige naustfasader uten vinduer eller dekorasjoner

3.5 Område avsatt til annet byggeområde, naust

- Side 33 av 34

e) For naust i tilknytning til sjø settes maks tillatt bebygd areal (BYA) til 40 m². For naust i tilknytning til ferskvann settes maks BYA til 25 m².

f) Maks mønehøyde settes til 4,0 m for naust ved sjø og 3,5 for naust ved ferskvann. Mønehøyden måles fra gjennomsnittlig terrengnivå. Naustet skal ha en takvinkel mellom 25 og 35 grader.

g) Det er ikke tillatt med gjerde/levegg eller andre stengsler i tilknytning til naustet. Nausttomt skal ikke inngjerdes

Vurdering:

Kommuneplanens arealdel bestemmer at naust ved sjø skal være maks 40m² og en maksimal mønehøyde på 4m. Dette både fordi man mener den størrelsen huser nødvendig utstyr i naust og at inntrykket i strandlinja ikke skal være dominerende.

Det planlagte naustet står rett ved et naust på 125m² som gjør at 60m² ikke vil virke voldsomt. Det er også snakk om en redusering av total BYA, den totale grunnflaten av naust, fra 67m² (40+27) som også taler for at det nye naustet ikke vil gi et større inntrykk enn dagens to naust.