



Utvalg: Formannskap
Møtested: Formannskapssalen
Dato: 13.04.2010
Tidspunkt: 09:30

Eventuelt forfall må meldes Servicekontoret snarest på tlf. 75 68 20 00. Vararepresentanter møter etter nærmere beskjed.

Saksliste

Utvalgs- saksnr	Innhold	Vedlegg	Arkivsaksnr
	Saker til behandling		
PS 37/10	Bevilgning av midler til delegerte næringsaker	1	2010/268
PS 38/10	Gnr. 8/180. Hestehold i Erling Engans veg 12. Klage på formannskapssak 20/10, 22.02.2010.	2-15	2009/1616
PS 39/10	Saksenvik Kraft AS. Valken kraftverk, søknad om konsesjon - Høring.	Eget hefte	2010/128
PS 40/10	Søknad om konsesjon på gnr. 23 bnr. 2	16-22	2010/20
PS 41/10	Søknad om konsesjon på gnr. 33 bnr. 1, 16 og 19	23-25	2010/27
PS 42/10	Søknad om endring av konsesjonsvilkår på gnr. 28 bnr. 1 i Saltdal	26-31	2010/6
PS 43/10	Linebakken reguleringsplan. Gnr. 43/899, søknad om omregulering til boligformål.	32-34	2009/994

Referatsaker blir lagt frem i møtet.

Rognan, 07.04.10

Kjell Magne Johansen
Ordfører



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskap	37/10	13.04.2010

Sign.	Eksp. til: Økonomiavdeling, kommunerevisjon, næringssjef
-------	---

Bevilgning av midler til delegerte nærings saker

Foreliggende dokumenter:

- Oversikt bevilgede næringsmidler 2007, 2008, 2009 og 2010
- Tidligere vedtak om bevilgning av midler til delegerte nærings saker

Sakens bakgrunn:

Saltdal kommune får en del søknader om næringsmidler hvor søknadsbeløpet er av en beskjeden størrelse. Videre er det i en del tilfeller behov for næringsmidler også utenom konkrete søknader. Dette kan være f.eks. kommunale mindre næringsprosjekter, dekning av reiseutgifter i forbindelse med mulige etableringer, mindre markedsføringstiltak, investeringer m.m.

Siden 1998 har det vært avsatt midler fra næringsfond til delegerte nærings saker, senest i formannskapssak 02/07. Her ble det avsatt kr.125.000,-. Det er nå behov for å sette av nye midler.

Vurdering:

Hvis formannskapet bevilger en samlet sum til delegerte nærings saker vil denne i sin helhet bli tatt ut av næringsfondet og plassert på egen "reskonto". Når det senere blir bevilget midler på delegasjon fra denne summen, blir de anvist ved bruk av reskrontrnummeret. En slik framgangsmåte innebærer to klare fordeler. Formannskapet har for det første til enhver tid oversikt over hvor mye som er disponibel rest på næringsfondet. For det andre vil reskontroen for delegasjonssaker vise hvor mye midler som er brukt til delegerte saker.

Etter siste avsetning til delegerte næringsmidler har det i årene 2007, 2008 og 2009 og hittil i 2010 samlet vært behandlet 26 saker på delegasjon. Det er bevilget midler i 21 saker med samlet ca. kr. 144.000, mens det er gitt avslag i 5 saker.

Det har vært en stor fordel å ha en sum til slike formål. Dette har gjort det lettere å kunne gi raske svar der dette er nødvendig. Likeledes slipper formannskapet å behandle mindre saker som bør kunne være ”ubyråkratiske”.

Rådmannen foreslår at det settes av nye kr. 125.000,- til delegerte nærings saker. Alle saker hvor det bevilges midler refereres for formannskapet. Dersom beløpet brukes opp, må en ny sak fremmes for formannskapet om bevilgning av en rund sum til dette formålet.

Rådmannens innstilling

1. Det settes av kr. 125.000,- fra næringsfond B til nærings saker som kan avgjøres på delegasjon.
2. Delegasjonen er knyttet til ordfører, rådmann og nærings sjef i fellesskap.
3. Midlene kan benyttes til kurante mindre søknader om tilskudd, samt øvrige mindre behov for bruk av næringsmidler.
4. Maksimalt øvre delegert beløp er kr. 20.000,-.
5. Alle bevilgningssaker skal refereres for formannskapet



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskap	38/10	13.04.2010

Sign.	Eksp. til: Formannskapet, Saltdal kommune
-------	--

Gnr. 8/180. Hestehold i Erling Engans veg 12. Klage på formannskapssak 20/10, 22.02.2010.

Vedlegg

- 1 Klageadgang vedr. vedtak i f.sak 20/10
- 1 Gnr. 8/180. Hestehold i Erling Engans veg 12.
- 1 Gnr.8/180. Klage på delegert vedtak
- 1 Nabovarsel ang. hest i nabolaget
- 1 Vi samtykker.
- 1 Vi samtykker ikke.
- 1 Gnr. 8/180. Hestehold i Erling Engans veg 12.
- 1 Kart over område for hestehold Saltnes
- 1 Klage på formannskapssak 20/10: "Hestehold i Erling Engans veg 12"
- 2 Legeattest

Sakens bakgrunn:

Saltdal kommune har fått spørsmål om hestehold i Erling Engansvei 12 hvor det etterspørres om lovlighet av å ha hest i boligområder. Det vises til at slik virksomhet kan føre til sjenanse mht til lukt og fluer når sommeren kommer. Eiendommen ligger på Saltnes hvor området er regulert for boliger. Det ble opprettet sak etter samråd med kommunelege og berørt nabo av hesteholdet.

Dette førte til følgende delegert vedtak:

Det tillates ikke dyre-/hestehold i områder i Saltdal kommune som er regulert til boligformål. Dette vil si at hestehold i regulert boligområde på Saltnes og Erling Engansvei ikke tillates.

Dette vedtaket ble klaget til formannskapet av hesteeieren. Som tillegg til saken ble det lagt fram positive underskrifter fra nabolaget med unntak av naboen som har hestegjerdet helt inntil husveggen sin.

Formannskapetets fattet følgende enstemmige vedtak:

*Ponniene som er oppstallet i eksisterende fjøs i Erling Engans vei, ansees ikke å være til vesentlig ulempe for beboerne i Strøket.
Hesteeierens klage tas til følge.
Det forutsettes at innhengningen flyttes der den er til minst mulig sjenanse for naboene.*

Linda Bødker klager nå på vedtak om tillatelse hestehold i formannskapssak 20/10, i møte den 22.2.10.

Vurdering:

Klager angir følgende momenter i klagen:

- På 80 tallet regulerte Saltdal kommune området til boligformål med påfølgende ekspropriasjon og tvangsnedleggelse av eksisterende husdyrhold.
- Som nærmeste nabo vil hestehold føre til vesentlig ulempe for familien da hun har en sønn med allergi, dette selv om gjerdene flyttes vil det oppleves som en vesentlig ulempe da pollen eller andre allergifremmende elementer er luftbåren.
- Da de bygde i 94/95 i ett område regulert for boligbebyggelse hadde de ingen formeninger om at de skulle få husdyr som nærmeste nabo. De bemerker også at de ikke var spurt om tillatelse av nabo til å holde husdyr, Saltdal kommune har heller ikke mottatt en slik søknad.
- Det foreligger en helseattest om at sønnen i huset har slitt med pollenallergi i flere år og må bruke medikamenter for å holde plage i sjakk.

I forrige framlegg for formannskapet ble disse punktene vurdert.

Kommunen kan med hjemmel i pbl § 78 nekte virksomhet i boligstrøk dersom virksomheten medfører vesentlig ulempe for beboerne i strøket. Det avgjørende vil da være om virksomheten er av slik art og omfang at den er vanlig/- påregnelig i boligstrøket og under hensyn til om bebyggelsen er spredt eller tett. I et boligstrøk vil naboeiendommene ha forventninger til bokvalitet som er en følge av bruk av eiendommene som bolig.

Dette forutsetter at virksomheten medfører vesentlig ulempe for beboerne i strøket.

I denne saken har en rekke tilgrensende naboer stilt seg positiv til tiltaket. Byggingstavstand mellom nabohuset og fjøs er ca 20 meter. Tiltaket kan i midlertidig også gi ulemper for naboer som ikke direkte grenser til eiendommen og ikke en naturlig del av et boligområde.

Det foreligger mange positive sider med hestehold for barn og unger i Erling Engansvei og det oppleves utvilsomt som en trivselsfaktor for de fleste.

Saken engasjerer ved at nabolaget støtter opp med underskrifter, saken har også fått mye omtale i media, artikler, leserinnlegg og støttegruppe på Facebook med mange venner.

Men her foreligger dokumenterte medisinske årsaker til at naboen ikke vil ha hest inntil sin eiendom.

Med de nye opplysningene som nå er framkommet bes det om at formannskapet tar opp vedtaket til ny behandling.

Tilleggsopplysning:

Hesten er nå flyttet fra stallen på Saltnes, saksbehandler har vært i telefonisk kontakt med hesteeier som bekrefter at hesten er flyttet.

Rådmannens innstilling

Klagen fra Linda Bødtker mot hestehold i Erling Engansvei 12 tas til følge.
Hestehold Erling Engansvei 12 tillates ikke.



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskap	39/10	13.04.2010

Sign.	Eksp. til: NVE, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 Oslo Nordland fylkeskommune, Fylkeshuset, 8048 Bodø
-------	--

Saksenvik Kraft AS. Valken kraftverk, søknad om konsesjon - Høring.

Foreliggende dokumenter:

- NVE 14. jan 2010. Saksenvik kraft AS – Søknad om bygging av Valken kraftverk i Saltdal kommune, Nordland – Høring (oversendelsesbrev).
- Utdrag av Søknad om konsesjon, januar 2010 (Norconsult), sidene 0 – 17 (Innledning og beskrivelse av tiltaket) og side 27 (avbøtende tiltak).
- Side 26 (Avbøtende tiltak) i Rapport fra Rådgivende Biologer AS – Konsekvensvurdering, biologisk mangfold.

Andre dokumenter av interesse for saken (sendes ikke ut):

- K-sak 054/01 den 12.9.2001. Offentlig høring samlet plan for Saksenvikelva.
- K-sak 005/04 den 12.2.2004. Konsesjonssøknad Saksenvik kraftverk.

Sakens bakgrunn

Saksenvik Kraft As søker om konsesjon for bygging av Valken kraftverk. Søknaden, datert 11.1.2010, er utarbeidet av Norconsult as.

Rådgivende Biologer AS har utarbeidet rapport om biologisk mangfold i vassdraget, mens konsekvenser for miljø, naturressurser og samfunn ut over dette er hentet fra Samlet plan-rapport for Saksenvikelva utarbeidet i 2001.

Valken kraftverk skal utnytte fallet mellom cote 330 og 120 i Salsvikelva, en brutto fallhøyde på 210 meter. Vannveien er planlagt i fjell på hele strekningen og blir totalt ca. 1700 m lang. Det forutsettes slipping av en minstevannføring på 200 l/s i perioden 15. juni til 15. september for å unngå tørrlegging av elveleiet nedstrøms inntaket i denne perioden.

På bakgrunn av uttaler fra sametinget og fylkeskommunen, er tiltaket ikke ventet å komme i konflikt med kulturminner, og vil heller ikke berøre reindriften i området i nevneverdig grad.

Tidligere behandlinger i kommunen.

Kommunestyret fattet følgende uttalelse til samlet plan for Saksenvikelva (2001):

Saltdal kommune viser til at de positive effekter ved en kraftutbygging i området vesentlig overskrider de negative effekter.

Saltdal kommune viser for øvrig til det pågående arbeid med å utarbeide en bruks- og verneplan for området Junkerdal/Balvatn. Det angitte området for kraftutbygging i tilknytning til Saksenvikvassdraget er naturmessig og samfunnsøkonomisk godt tilpasset næringsmessig bruk.

Kommunestyret fattet videre følgende uttalelse til søknad om konsesjon for Saksenvik kraftverk (2004):

Saltdal kommune har følgende merknader til utbygging av Saksenvik kraftverk i Saksenvikdalen, og til trasevalg fra kraftstasjon til høyspent nettet.

Saltdal kommune er positiv til utbygging av micro, mini og småkraftver, kfr. kommuneplanen.

- 1. Tiltakshaver må sikre at skogbilveien til <saksenvikdalen opprettholdes.*
- 2. Tiltakshaver må sikre ny drikkevannskilde dersom eksisterende kilde til Saksenvik Østre skulle bli forringet eller bortfalle i forbindelse med utbyggingen.*

Vurdering

Når det gjelder virkning av bygging av Valken kraftverk konkluderer Rådgivende Biologer AS følgende:

- Middels verdi og liten negativ virkning gir **liten negativ konsekvens for biologisk mangfold**.
- Middels verdi og liten til middels negativ virkning gir **liten negativ konsekvens for flora og fauna**.
- Liten verdi og liten negativ virkning gir **liten negativ konsekvens for fisk- og ferskvannsbiologi**.
- Tiltaket vil føre til bortfall av **inngrepsfrie områder** på totalt 2,9 km². Virkningen vurderes som **liten til middels negativt**. Det bør tas i betraktning at tiltaket vil være lite synlig, og regionen som helhet har nokså store arealer av inngrepsfrie områder.

Det er vurdert to alternative utbygginger av prosjektet, ett med vannvei hovedsaklig i fjell, og ett med vannvei noe i fjell og ellers i rør lagt i grøft, og alternative stasjonsløsninger på kote 120 og 132. Hovedalternativet (valgt alternativ) er med vannvei hovedsaklig i fjell og kraftstasjon på kote 120.

Tunneldriften vil generere ca. 60 000 m³ sprengstein. Noe er tenkt brukt til opprusting av atkomstvegen til påhugget, noe til andre prosjekter i området (om mulig), mens resten skal legges i deponi på motsatt side av Saksenvikelva for tunnelpåhugget. Deponiet antas å få en mektighet på 5 – 6 m over et område på 10 – 12 da. Deponiet kan bli svært dominerende i landskapsbildet. NVE bør derfor vurdere om det skal gis føringer for hvordan deponiet skal arronderes og avsluttes, herunder om det bør påføres vekstmasse for hurtig naturlig gjengroing.

I og med at kommunestyret tidligere har uttalt seg til både samlet plan og til Saksenvik kraftverk, og vedtatt kommuneplanen, anses det ikke nødvendig med behandling av uttalelsen i kommunestyret.

Rådmannens innstilling

Saltdal kommune anbefaler at det gis tillatelse til bygging av Valken kraftverk etter de planer som er utarbeidet av Norconsult as (vannvei etter hovedalternativ og kraftstasjon alt 2).

NVE bes vurdere å gi føringer/vilkår for deponering av fjellmasser, herunder avdekning av deponiområdet (for gjenbruk), utforming og avslutning av deponiet. Videre at det settes krav om ”pussing” og etablering av vegetasjon etter de terrenginngrep som følger av utbyggingen. Om nødvendig bør det kreves egen plan for dette som skal godkjennes av NVE.

Saltdal kommune anbefaler at det for anleggsperioden settes vilkår i tillatelsen som hindrer tilslamming av Saksenvikelva i perioden september til november, og at vegetasjonen langs elvekanten røres minst mulig.

Saltdal kommune forutsetter også at det settes krav til utslipp av vann fra tunneldriften, avfallshåndtering og opprydding under og etter anleggsarbeidene, og at lagring, bruk og håndtering av kjemikalier, olje og oljeholdige produkter forgår på en forsvarlig måte.



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskap	40/10	13.04.2010

Sign.	Eksp. til: Inger M. Bødker, Urbakken 38, 8255 Røkland Rønnaug Markussen, Urbakken 4, 8255 Røkland
-------	---

Søknad om konsesjon på gnr. 23 bnr. 2

Foreliggende dokumenter:

Utvalgssak 005/04 – søknad om fritak fra bo- og eller driveplikt

Forhåndsvarsel – brudd på lovbestemt boplikt etter konsesjonsloven § 5 datert 05.01.10

Søknad om konsesjon på gnr. 23 bnr. 2 datert 19.01.10

Sakens bakgrunn

Inger M. Bødker og Rønnaug Markussen overtok i 2003 gnr. 23 bnr. 2 i Saltdal i sameie etter sine avdøde foreldre. De er begge født og oppvokst på bruket, men bor nå med egne familier på Røkland. Skogen drives av søkerne, mens jordbruksarealene er leid bort på langsiktig kontrakt.

Omsøkte eiendom ligger i Vassbotn, 8 km øst for Røkland, og har et totalareal på 743 dekar. Av dette er ca 20 dekar dyrka mark og ca 517 dekar produktiv skog i følge gårdskartdatabasen. Eiendommen er bebyggt med et våningshus fra 1969, driftsbygning, stabbur og garasje. Eiendommen er tidligere omtalt som et lite støttebruk.

I 2004 ble det gitt utsettelse på boplikten i fem år under forutsetning av at eiendommen ble overtatt av en eier, og at videre plan for denne ble klarlagt. Eiendommen har i perioden blitt vedlikeholdt, og har fra overtakelsen vært utleid til boligformål.

Etter lovendringen i konsesjonsloven i 2009 er det ikke lengre mulig å søke fritak fra boplikt. Den som har overtatt en eiendom konsesjonsfritt, slik som i dette tilfellet, må søke konsesjon dersom de ikke kan eller vil oppfylle boplikten.

Med bakgrunnen i at søkerne enda har små barn og håper at noen av disse vil overta familieeiendommen når de flytter hjemmefra søker Inger M. Bødker og Rønnaug Markussen derfor konsesjon på eiendommen med bakgrunn i konsesjonslovens § 5 siste ledd. De ønsker fortsatt å leie ut huset til boligformål og vil leie ut jordbruksarealene på langsiktig kontrakt.

Hjemmelsgrunnlaget

Konsesjonsloven

§ 1. (lovens formål)

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

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

§5.Ved erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 25 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 og 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst 5 år. Som bebygd eiendom regnes her eiendom med bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig. Det samme gjelder eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring dersom tillatelse til bebyggelse er gitt med sikte på boligformål. Erverver gjenlevende ektefelle eiendom fra sin avdøde ektefelle som eier eller ved uskifte, skal botiden gjenlevende har gjennomført før overtagelsen regnes mot pliktiden.

§ 6. (bopliktens innhold)

Erverver som etter § 5 annet ledd har boplikt på en eiendom, skal ta eiendommen som sin reelle bolig. En eiendom er tatt som reell bolig hvis eieren er registrert bosatt på eiendommen etter regler fastsatt i eller i medhold av lov 16. januar 1970 nr. 1 om folkeregistrering.

§ 9. (særlige forhold for landbrukseiendommer)

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

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

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

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

Første ledd nr. 1 og 4 gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 annet ledd. I slik sak skal det i tillegg til første ledd nr. 2, 3 og 5 blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og

husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.

§ 11. (vilkår for konsesjon)

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

Kongen skal ut fra hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap ta stilling til om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt, og om boplikten skal være en personlig plikt for eier.

Vurdering

Konsesjonslovens § 9 fjerde ledd sammenholdt med første ledd angir de momenter som tillegges vekt dersom nær slekt søker konsesjon fordi boplikten etter konsesjonsloven § 5 annet ledd ikke skal oppfylles. Det skal legges særlig vekt på hensynet til bosetting, en driftsmessig god løsning, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Bare hvis de samlede vurderingene av de øvrige momentene etterlater tvil om hvordan samfunnsinteressene best kan ivaretas, kan livssituasjonen eller tilknytning etter omstendighetene bli avgjørende. Dette innebærer at det ikke er hensynet til eier som skal være avgjørende for avveiningene.

Hensynet til bosetting

Med bosetting menes både bosetting på eiendommen saken gjelder og i området for øvrig. Dette innebærer at følgene for lokalsamfunnet har betydning ved vurderingen.

Saltdal kommune har et ønske om å opprettholde og helst styrke bosettingen i Vassbotn. Det er lite nybygging og nyetablering i grenda. Omsøkte eiendom har vært utleid til boligformål siden søkerne overtok eiendommen i 2003 uten at dette har vært pålagt av kommunen. Søkerne har gjennom dette vist vilje til å opprettholde bosettingen i området, og huset blir jevnlig vedlikeholdt. De ønsker fortsatt å leie ut huset til boligformål, og håper at noen av deres barn vil overta eiendommen og flytte til grenda når de flytter hjemmefra.

Med bakgrunn i eiendommens beskaffenhet og etterspørselen etter slike eiendommer i Saltdal anses det som sannsynlig at andre vil erverve eiendommen med sikte på selv å bo der. Hensynet til bosetting vurderes likevel å kunne opprettholdes ved å gi konsesjon med vilkår om upersonlig boplikt, siden denne ordningen har fungert godt siden 2003, i påvente av at barn av nåværende eiere eventuelt overtar eiendommen.

En driftsmessig god løsning

Det er et nasjonalt mål å skape et robust landbruk med stabile arbeidsplasser og god lønnsomhet. Dette innebærer blant annet at en må tilstrebe en bruksstruktur som gir grunnlag for å redusere kostnadene og tilpasse driften til endringer i rammebetingelsene for norsk landbruk. Eiendomsstørrelsen og den fysiske utformingen av eiendommen er viktige faktorer for å få det til. Driftsmessig gode løsninger forutsetter rasjonelle driftsenheter.

På grunn av eiendommens beskjedne jordressurser er det ikke påregnelig at eiendommen kan drives som en selvstendig driftsenhet med tradisjonell jordbruksproduksjon. For rette kjøpere kan imidlertid eiendommen være et utgangspunkt for jordbruksproduksjon, men da under forutsetning av tilgjengelige leiejordarealer. Dagens drift med utleie av jordbruksarealer til nabobruk i drift representerer imidlertid en driftsmessig god løsning. De driftsmessige forholdene på eiendommen vil sannsynligvis ikke påvirkes i større grad av vedtaket i denne konsesjonssaken.

Helhetlig ressursforvaltning

Med helhetlig ressursforvaltning menes at en må se på hvilke virkninger et eierskrifte har for alle ressursene på eiendommen enten det gjelder jord- og skogbruksarealer, bygninger eller øvrige deler av eiendommen. Ressursene skal disponeres på en slik måte at produksjonsevne og utnyttelsesevne ivaretas, slik at eiendommen i framtida kan legge grunnlag for drift og bosetting.

Det antas at en eier som selv bor på eiendommen sin har større foranledning til å ivareta eiendommens ressurser i et slikt langsiktig perspektiv enn den som ikke bor der. Å gi konsesjon til søkere som ikke ønsker å bebo eiendommen vil ikke sikre en helhetlig ressursforvaltning.

Kulturlandskapet

Med kulturlandskapet menes landskapsbildet, mangfoldet i naturen og kulturhistoriske verdier. Hensynet til kulturlandskapet er dessuten knyttet til produksjon av miljøgoder som turveier og natur- og kulturopplevelser for allmennheten.

Konsesjonssøker skal ikke bruke eiendommen på en måte som bidrar til å redusere kulturlandskapsverdiene direkte, men på sikt antar en, som nevnt ovenfor, at en eier som bebor eiendommen har større forutsetninger for å ivareta kulturlandskapet i området enn en som ikke bor der.

Konklusjon

De samlede vurderingene ovenfor etterlater tvil om hvordan samfunnsinteressene best kan ivaretas. Bosettingshensynet og hensynet til en driftsmessig god løsning taler for konsesjon, mens hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet taler mot konsesjon.

Med særlig vekt på at søkerne fra overtakelsestidspunktet har leid ut eiendommens bolighus, og på den måten har sørget for å opprettholde bosettingen i området, og med tanke på søkernes tilknytning til eiendommen og mulighetene for at et av dere barn vil bosette seg på eiendommen når de blir gammel nok, vurderes konsesjon med vilkår om upersonlig boplikt å kunne sikre en samfunnsmessig god løsning for eiendommen.

Rådmannens innstilling

I medhold av konsesjonsloven § 1 innvilges Inger M. Bødker og Rønnaug Markussen konsesjon for erverv av gnr. 23 bnr. 2 i Saltdal.

Det er et vilkår for konsesjon at eiendommen blir brukt som helårsbolig i den tiden Inger M. Bødker og Rønnaug Markussen eier den. Dersom Inger M. Bødker eller Rønnaug Markussen selv bosetter seg på eiendommen i henhold til vilkårene i konsesjonsloven § 6, er boplikten begrenset til fem år regnet fra registreringen i folkeregisteret.



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskap	41/10	13.04.2010

Sign.	Eksp. til: Bjørn Jensen, Idrettsveien 3, 8250 Rognan
-------	--

Søknad om konsesjon på gnr. 33 bnr. 1, 16 og 19

Foreliggende dokumenter

Forhåndsvarsel om brudd på lovbestemt boplikt datert 6.1.2010
Søknad om konsesjon datert 2.2.2010

Sakens bakgrunn

Bjørn Jensen søker konsesjon på gnr. 31 bnr. 1, 16 og 19 som følge av brudd på lovbestemt boplikt etter konsesjonsloven § 5 annet ledd.

Eiendommen ligger på Bleiknes, 8 km sør for Røkland, på østsiden av Saltdalselva. E6 krysser eiendommen. I følge gårdskartdatabasen har eiendommen et totalareal på 720,8 dekar. Av dette er 24,3 dyrkamark og 604,8 produktiv skog. Eiendommen er bebyggt med våningshus (sist utbyggt med bad og stue i 1972), en gammel driftsbygning og et uthus på 104m² satt opp i 1988. Bolighuset har vært bebodd frem til 2006.

Eiendommens jordbruksarealer har ikke vært drevet i egen regi de siste 30 årene, men dyrka mark har vært leid bort til nabobruk. Skogen har vært høstet i eierens regi.

I 1987 overtok søker sammen med sin bror Håkon Jensen eiendommen i sameie etter sine foreldre. Kravet om selvstendig drift av dyrka jord ble ikke oppfylt, og boplikten ble ikke oppfylt for Bjørn Jensens vedkommende. De ble derfor pålagt av Landbruksdepartementet å søke om konsesjon. Bjørn Jensen hadde ikke til intensjon å tilflytte eiendommen og fikk derfor ikke innvilget konsesjon. Hele eiendommen ble da overført til Håkon Jensen som bodde på eiendommen. Da Håkon Jensen døde overtok Bjørn Jensen eiendommen konsesjonsfritt 8.2.2006. Konsesjonsfritt erverv av landbrukseiendom over 100 dekar var etter den tid gjeldende konsesjonslov betinget av at erverver bosatte seg på eiendommen. Etter konsesjonsloven var han ilagt boplikt fra 8.2.2007. Bjørn Jensen er imidlertid fortsatt registrert bosatt på Rognan, og har ifølge svar på forhåndsvarsel om brudd på lovbestemt boplikt ikke til intensjon å tilflytte eiendommen.

Jensen hevder at eiendommen ble registrert som fritidsbolig når han overtok etter sin bror og at boplikt aldri har vært nevnt. Videre opplyser han at våningshuset er under renovering, og derfor ikke egner seg som helårsbolig, samt at fjøset er under renovering, og at stedet blir flittig brukt

av hans familie særlig i sommerhalvåret og i helgene. Han anser det som umulig i en alder av snart 66 år å flytte tilbake til Bleiknes. Bjørn Jensen bor i egen enebolig i boligområde på Rognan.

Hjemmelsgrunlaget

Konsesjonsloven

§ 1. (lovens formål)

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

6. framtidige generasjoners behov
7. landbruksnæringen
8. behovet for utbyggingsgrunn
9. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser
10. hensynet til bosettingen

§ 5. Ved erverv av bebyggd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 25 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 og 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst 5 år. Som bebyggd eiendom regnes her eiendom med bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig. Det samme gjelder eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring dersom tillatelse til bebyggelse er gitt med sikte på boligformål. Erverver gjenlevende ektefelle eiendom fra sin avdøde ektefelle som eier eller ved uskifte, skal botiden gjenlevende har gjennomført før overtagelsen regnes mot pliktiden.

§ 6. (bopliktens innhold)

Erverver som etter § 5 annet ledd har boplikt på en eiendom, skal ta eiendommen som sin reelle bolig. En eiendom er tatt som reell bolig hvis eieren er registrert bosatt på eiendommen etter regler fastsatt i eller i medhold av lov 16. januar 1970 nr. 1 om folkeregistrering.

§ 9. (særlige forhold for landbrukseiendommer)

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

6. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling
7. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området
8. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning
9. om erververen anses skikket til å drive eiendommen
10. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

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

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

Første ledd nr. 1 og 4 gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 annet ledd. I slik sak skal det i tillegg til første ledd nr. 2, 3 og 5 blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.

§ 11. (vilkår for konsesjon)

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

Kongen skal ut fra hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap ta stilling til om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt, og om boplikten skal være en personlig plikt for eier.

Vurdering

Brudd på lovbestemt boplikt regnes som vesentlig ved at tilflyttingsfristen er oversatt med over 3 år. Bjørn Jensen hevder at han ikke visste at eiendommen han overtok etter sin bror var omfattet av bestemmelsene om boplikt, og at han fra overtakelsestidspunktet har registrert eiendommen som fritidsbolig.

Saltdal kommunes enhet for bygg og teknisk drift har i en årrekke hatt en praksis der boligeiere, ved signering av avtale om bruk mindre enn 9 måneder i året, får midlertidig reduksjon i kommunale avgifter (den samme sats som fritidsboliger). Dette er ikke en omdisponering av eiendommen til fritidsformål, som krever behandling etter plan- og bygningsloven, men det er dette Bjørn Jensen omtaler som registrering som fritidsbolig. Det fremstår også som merkelig at Jensen etter prosessen hvor landbruksdepartementet nektet han konsesjon på samme eiendom i 1991, på grunn av manglende oppfyllelse av boplikten, nå ikke skulle være klar over at eiendommen var omfattet av bestemmelsene om boplikt.

Konsesjonslovens § 9 fjerde ledd sammenholdt med første ledd angir de momenter som tillegges vekt dersom nær slekt søker konsesjon fordi boplikten etter konsesjonsloven § 5 annet ledd ikke skal oppfylles. Det skal legges særlig vekt på hensynet til bosetting, en driftsmessig god løsning, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Bare hvis de samlede vurderingene av de øvrige momentene etterlater tvil om hvordan samfunnsinteressene best kan ivaretas, kan livssituasjonen eller tilknytningen etter omstendighetene bli avgjørende. Dette innebærer at det ikke er hensynet til eier som skal være avgjørende for avveiningen.

Hensynet til bosetting

Med bosetting menes både bosetting på eiendommen saken gjelder og i området for øvrig. Dette innebærer at følgene for lokalsamfunnet har betydning ved vurderingen.

Eiendommen har vært bebodd frem til 2006. Kommunen har et ønske om å opprettholde og styrke bosettingen i Bleiknes. Det er lite nybygging og nyetablering i området, men det er stor interesse for ledige gårdsbruk i Saltdal.

Jensen oppgir restaurering av huset som bakgrunn for at eiendommen ikke er beboelig. I rundskriv M-2/2009 "Konsesjon og boplikt" sies dette om husforholdene: *Boplikt etter konsesjonsloven § 5 annet ledd gjelder eiendom som er eller har vært brukt som helårsbolig. Er det dårlige husforhold på eiendommen, må en følgelig vurdere om eiendommen er egnet til, og kan fungere som boplass. Ved denne vurderingen må det sees hen til eiendommens beliggenhet, muligheter for oppgradering til vanlig god standard med innlagt strøm, vann og kloakk, veiforhold til eiendommen m.m. Det må videre tas stilling til om det er påregnelig at andre vil erverve eiendommen til boligformål.* Utifra disse føringene kan en ikke si at restaureringsarbeid i seg selv er nok til å si at en eiendom ikke er beboelig. Han har dessuten selv hatt god tid på å gjennomføre denne restaureringen innenfor bosettingsfristen om han ønsket å bosette seg på eiendommen.

Med bakgrunn i eiendommens beskaffenhet og etterspørselen etter slike eiendommer i Saltdal anses det som sannsynlig at andre vil erverve eiendommen med sikte på selv å bo der. Ut i fra bosettingshensynet bør det derfor ikke gis konsesjon til søkere som ikke ønsker å bosette seg på eiendommen.

En driftsmessig god løsning

Det er et nasjonalt mål å skape et robust landbruk med stabile arbeidsplasser og god lønnsomhet. Dette innebærer blant annet at en må tilstrebe en bruksstruktur som gir grunnlag for å redusere kostnadene og tilpasse driften til endringer i rammebetingelsene for norsk landbruk. Eiendomsstørrelsen og den fysiske utformingen av eiendommen er viktige faktorer for å få det til. Driftsmessig gode løsninger forutsetter rasjonelle driftsenheter.

På grunn av eiendommens beskjedne jordressurser er det ikke påregnelig at eiendommen kan drives som en selvstendig driftsenhet med tradisjonell jordbruksproduksjon. For rette kjøpere kan imidlertid eiendommen være et utgangspunkt for jordbruksproduksjon, men da under forutsetning av tilgjengelige leiejordarealer. Dagens drift med utleie av jordbruksarealer til nabobruk i drift representerer imidlertid en driftsmessig god løsning. De driftsmessige forholdene på eiendommen vil sannsynligvis ikke påvirkes i større grad av vedtaket i denne konsesjonssaken.

Helhetlig ressursforvaltning

Med helhetlig ressursforvaltning menes at en må se på hvilke virkninger et eierskrifte har for alle ressursene på eiendommen enten det gjelder jord- og skogbruksarealer, bygninger eller øvrige deler av eiendommen. Ressursene skal disponeres på en slik måte at produksjonsevne og utnyttelsesevne ivaretas, slik at eiendommen i framtida kan legge grunnlag for drift og bosetting.

Det antas at en eier som selv bor på eiendommen sin har større foranledning til å ivareta eiendommens ressurser i et slikt langsiktig perspektiv enn den som ikke bor der. Å gi konsesjon til søkere som ikke ønsker å bebo eiendommen vil ikke sikre en helhetlig ressursforvaltning.

Kulturlandskapet

Med kulturlandskapet menes landskapsbildet, mangfoldet i naturen og kulturhistoriske verdier. Hensynet til kulturlandskapet er dessuten knyttet til produksjon av miljøgoder som turveier og natur- og kulturopplevelser for allmennheten.

Konsesjonssøker skal ikke bruke eiendommen på en måte som bidrar til å redusere kulturlandskapsverdiene direkte, men på sikt antar en, som nevnt ovenfor, at en eier som bebor eiendommen har større forutsetninger for å ivareta kulturlandskapet i området enn en som ikke bor der.

Konklusjon

Basert på vurderingen ovenfor og med særlig vekt på at Saltdal kommune ønsker å fremme bosetting, og ha en streng praksis i forbindelse med boplikt anbefales det ikke å innvilge konsesjon på gnr. 33 bnr. 1, 16 og 19 uten vilkår om boplikt. Både bosettingshensynet og hensynet til en helhetlig ressursforvaltning taler for avslag på søknad om konsesjon.

Rådmannens innstilling

I medhold av konsesjonsloven § 1 innvilges ikke Bjørn Jensen konsesjon på gnr. 33 bnr. 1, 16 og 19 i Bleiknes. Ervervet vil ikke gi slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet.

På denne bakgrunn fastsettes med hjemmel i konsesjonsloven § 18 en frist på tre måneder (innen 13.7.2010) til å sørge for at eiendommen blir overdratt til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon. Søker kan også selv velge å oppfylle vilkåret om boplikt etter § 5 annet ledd.

Ved oversittelse av fristen vil kommunen sende melding om dette til fylkesmannen som uten varsel kan la eiendommen selges gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg jf. konsesjonsloven § 19.



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskap	42/10	13.04.2010

Sign.	Eksp. til: Gjermund Carlsen, Jensvollveien 22b, 8071 Bodø
-------	--

Søknad om endring av konsesjonsvilkår på gnr. 28 bnr. 1 i Saltdal

Foreliggende dokumenter:

Forhåndsvarsel om brudd på konsesjonsvilkår datert 4.1.2010

Søknad om endring av konsesjonsvilkår datert 17.3.2010

Sakens bakgrunn

Gjermund Carlsen søker om endring av konsesjonsvilkår om boplikt på gnr. 28 bnr. 1 i Saltdal.

Carlsen søkte i 2004 om konsesjon på eiendommen, formålet med ervervet var da å bruke eiendommen som fritidseiendom. Etter en samlet vurdering ble konsesjonen avslått. Vedtaket ble påklaget. I klagen fremkom det at søker var uforberedt på å overta en landbrukseiendom ved søknadstidspunktet, og ønsket en fem års utsettelse på boplikten begrunnet med at de tre eldste barna da ville være ferdig med grunnskolen, og at opprydding og restaurering av boligen var både arbeids- og kostnadskrevende. Formannskapet gjorde på bakgrunn av dette om eget vedtak, og innvilget Carlsen konsesjon med vilkår om at han tilflyttet eiendommen og selv bebodde denne innen 30.6.2009. Carlsen søker nå om endring i vilkåret om boplikt.

Søker er gift og har fire barn i alderen 7-19 år. Familien er bosatt i Bodø, og søker jobber i dag i Coop Sambo i Bodø, mens hans kone har yrkesrettet attføring og studerer på Høyskolen i Bodø. Han ser ikke muligheter for at han kan få seg arbeid i Saltdal, men opplyser at han stort sett bruker alle helger og ferier i Saltdal. I tillegg tilbringer han tid i Saltdal i forbindelse med sin jobb i Coop. På bakgrunn av at han tilbringer så mye tid på eiendommen mener han at kravet om bosetting allerede er mer eller mindre ivaretatt. Han mener også at det vil være upraktisk for han å på nåværende tidspunkt flytte til Saltdal på grunn av familiesituasjonen med skole og jobb. Han utelukker ikke å flytte til eiendommen når kona er ferdig å studere og barna er blitt eldre, dersom det løser seg i forhold til å få arbeid i Saltdal. Videre opplyser han at ett av barna har vist interesse for dyrehold og gårdsdrift, men fremdeles er for ung til at utdanning og yrkesvalg er lagt. På bakgrunn av dette ønsker han å beholde gården slik som den er.

Eiendommen ligger i Storalmeningen, 2km sør for Røkland. Eiendommen har i følge gårdskartdatabasen et totalareal på 589 dekar, av dette er 38 dekar fulldyrka jord og 498 dekar produktiv skog. Med unntak av skogen har ikke eiendommen vært drevet i egen regi på mange år. Det dyrka arealet er leid bort på langsiktig kontrakt til nabobruk i drift.

Eiendommen har flere bygninger. Nytt våningshus ble bygd i 2006 etter at det gamle brant ned. Driftsbygningen er gammel og har i flere år ikke vært brukt til annet enn uthus. Den er ikke brukbar til husdyr uten omfattende ombygging/restaurering. I tillegg er det på tunet et tømret uthus som søker har lagt nytt tak på. Utenfor tunet har eiendommen ei smie, en tømmerhytte og et sommerfjøs, alt i dårlig forfatning. Søkeren har fått testamentert eiendommen som gave etter forrige eier som ikke hadde livsarvinger. Søkers farmor er oppvokst på eiendommen.

Hjemmelsgrunlaget

Konsesjonsloven

§ 1. (lovens formål)

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

11. framtidige generasjoners behov
12. landbruksnæringen
13. behovet for utbyggingsgrunn
14. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser
15. hensynet til bosettingen

§ 6. (bopliktens innhold)

Erverver som etter § 5 annet ledd har boplikt på en eiendom, skal ta eiendommen som sin reelle bolig. En eiendom er tatt som reell bolig hvis eieren er registrert bosatt på eiendommen etter regler fastsatt i eller i medhold av lov 16. januar 1970 nr. 1 om folkeregistrering.

§ 9. (særlige forhold for landbrukseiendommer)

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

11. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling
12. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området
13. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning
14. om erververen anses skikket til å drive eiendommen
15. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

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

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

Første ledd nr. 1 og 4 gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 annet ledd. I slik sak skal det i tillegg til første ledd nr. 2, 3 og 5 blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.

§ 11. (vilkår for konsesjon)

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

Kongen skal ut fra hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap ta stilling til om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt, og om boplikten skal være en personlig plikt for eier.

§ 16. (overtredelse av konsesjonsvilkår)

For overtredelse av vilkår som er satt for konsesjon i henhold til denne loven, kan Kongen fastsette en tvangsmulkt som påløper inntil forholdet er bragt i orden, eller som forfaller for hver overtredelse. Pålegg om mulkt er tvangsgrunnlag for utlegg.

Dersom en konsesjon er gitt på grunnlag av uriktige eller ufullstendige opplysninger om forhold av vesentlig betydning, eller erververen overtrer fastsatte vilkår av vesentlig betydning, kan konsesjonen trekkes tilbake.

Blir konsesjonen trukket tilbake, skal det fastsettes en frist for innehaveren til å sørge for at eiendommen blir overdratt til noen som lovlig kan erverve den. Oversittes fristen, får § 19 tilsvarende anvendelse.

§ 17. (kontroll med at vilkår overholdes m.m.)

Kommunen og fylkesmannen skal føre kontroll med at vilkår som er satt for konsesjon, blir overholdt. Kommunen skal straks melde fra til fylkesmannen om forhold som nevnt i § 16 annet ledd. Det samme gjelder dersom kommunen får kjennskap til erverv som mangler nødvendig konsesjon etter denne loven.

Kongen kan bestemme at andre sakkyndige organer skal utføre gjøremålene etter denne paragrafen istedenfor eller i tillegg til fylkesmannen eller kommunen.
Endret ved lov 19 juni 2009 nr. 98 (i kraft 1 juli 2009 iflg. res. 26 juni 2009 nr. 848).

Vurdering

Det følger av konsesjonslovens § 17 første punktum at kommunen skal føre kontroll med at vilkår som er satt for konsesjon blir overholdt. Ved brudd på vilkår avgjør kommunen om det er grunn til å trekke konsesjonen tilbake jf. konsesjonsloven § 16 annet ledd. Konsesjonen kan trekkes tilbake dersom det foreligger brudd på vilkår av vesentlig betydning.

At tilflyttingsfristen er oversteget med over seks måneder regnes som brudd på vilkår av vesentlig betydning, og er i seg selv grunn nok til at kommunen kan trekke konsesjonen tilbake. Søker har imidlertid søkt om endring av konsesjonsvilkår.

Bakgrunnen for avslaget på konsesjon i 2004 var bosettingshensynet. Siden søker i klagen ga inntrykk av at han likevel ville tilflytte eiendommen i 2009 ble konsesjonsvedtaket gjort om. I søknaden fra 2004 var et av argumentene for å ikke bebo eiendommen at det gamle våningshuset måtte rives og nytt bygges opp, og at de ville vente med å flytte til de tre eldste barna var ferdig med grunnskolen. Det er nå satt opp nytt våningshus på eiendommen etter at det gamle våningshuset brant ned. Skolegang og jobb er likevel også i denne søknaden oppført som hinder for å flytte til Saltdal.

Søker hadde anledning til å klage på vilkår om konsesjon da konsesjon ble gitt i 2004 dersom han ikke hadde til intensjon å tilflytte eiendommen innen fristen. Søknad om endring av vilkår kom først etter at forhåndsvarsel om brudd på konsesjonsvilkår ble sendt fra kommunen, et halvt år etter at søker i utgangspunktet skulle tilflyttet eiendommen.

Med bakgrunn i eiendommens beskaffenhet og etterspørselen etter slike eiendommer i Saltdal anses det som sannsynlig at andre vil erverve eiendommen med sikte på selv å bo der. Dersom søker ikke ønsker å oppfylle vilkåret om boplikt vurderes det som mest gagnlig for samfunnet at han overfører eiendommen til noen som vil bosette seg på eiendommen.

Det er et nasjonalt mål å skape et robust landbruk med stabile arbeidsplasser og god lønnsomhet. Driftsmessig gode løsninger forutsetter rasjonelle driftsenheter. Et alternativ til overføring av hele eiendommen til ny eier kan derfor være å dele fra eiendommens våningshus, og selge resterende landbrukseiendom til et nabobruk i drift. Dette vil gi en driftsmessig god løsning ved at det styrker ressursgrunnlaget på nabobruket, og derigjennom på lang sikt bidrar til å opprettholde bosetting og jordbruksdrift i grenda.

Konklusjon

Basert på vurderingen ovenfor og med særlig vekt på at Saltdal kommune ønsker å fremme bosetting, og ha en streng praksis i forbindelse med boplikt anbefales det ikke å innvilge søknad om endring av konsesjonsvilkår for gnr. 28 bnr. 1 i Saltdal. Både bosettingshensynet og hensynet til en helhetlig ressursforvaltning taler for avslag på søknad om endring av konsesjonsvilkår.

Rådmannens innstilling

I medhold av konsesjonsloven § 1 avslås søknad om endring av konsesjon på gnr. 28 bnr. 1 i Saltdal. Endring i konsesjonsvilkårene vil ikke gi slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet.

På bakgrunn av brudd på konsesjonsvilkår av vesentlig betydning trekkes konsesjon gitt i sak 133/04 tilbake jf. konsesjonsloven § 16. Med hjemmel i konsesjonsloven § 18 settes en frist på tre måneder (innen 13.7.2010) til å sørge for at eiendommen blir overdratt til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon.

Ved oversittelse av fristen vil kommunen sende melding om dette til fylkesmannen som uten varsel kan la eiendommen selges gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg jf. konsesjonsloven § 19.

Dette vedtaket er imidlertid ikke til hinder for at søker selv kan velge å oppfylle vilkåret om boplikt. Alternativt kan Carlsen søke om fradeling av tunområdet med bygninger og selge resterende eiendom som tilleggsjord til et nabobruk i drift.



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskap	43/10	13.04.2010

Sign.	Eksp. til:
-------	------------

Linebakken reguleringsplan. Gnr. 43/899, søknad om omregulering til boligformål.

Foreliggende dokumenter:

- Brev av 21.08.2009 fra Sissel Blåmoli og Jurunn Benmalek. Sknad om omgjøring av eiendom fra landbrukseiendom til boligeiendom, vedlagt kartutsnitt.
- Utsnitt av reguleringsplan for Linebakken på ortofoto, M=1:1000.

Sakens bakgrunn

Sissel Blåmoli og Jorunn Benmalek er eier av eiendommen 43/899 som ligger innenfor Reguleringsplan Linebakken. Eiendommen ligger på begge sider av Fv 515 som er hovedinnsfartsåren fra sør til Rognan sentrum. Den delen som ligger øst for Fv 515 (mellom Fv 515 og Dalvegen/gml. E 6) er ca 4,8 mål og regulert til landbruksformål. Det er først og fremst denne delen av eiendommen som ønskes vurdert for omregulering til boligformål.

Den delen som ligger vest for Fv 515 er ca 8,1 mål og ligger delvis innenfor Fiskvågflåget Naturresevat og er ellers regulert til friområde og parkering. Ny vurdering av reguleringsformålet her er lite aktuelt på det nåværende tidspunkt.

I telefonsamtale den 30.3.2010 med Sissel Blåmoli er en blitt enig om å fremmes saken for formannskapet som en forespørsel om planmyndighetene har merknader til at det igangsettes planprosess med tanke på å fremme privat forslag til detaljregulering med formål boligbebyggelse (på området 4,8 mål).

Vurdering

Det er en kjent sak at det for tiden er mangel på sentrumsnære boliger i Rognan-området. Generelt sett er det derfor også ønskelig med flere sentrumsnære boligtomter. Da det er relativt få sentrumsnære områder igjen, som kan reguleres til boligformål, bør det være ønskelig med en relativt høy utnyttelsesgrad.

Området det her er snakk om (4,8 mål), regulert i dag til landbruksformål, er svært aktuelt for vurdering til boligformål. Området brukes ikke til landbruk i dag og har liten verdi som

framtidig landbruksområde. Betydelige friområder med tilknytning til skiløype/tursti finnes i Linebakken for øvrig. Området er derfor også lite aktuelt som framtidig friluftsområde.

Etter pbl § 4-1 skal det for reguleringsplaner som *kan ha vesentlig virkning for miljø og samfunn* utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet. Det er ikke tilfellet her. En reguleringsplan for et område på 4,8 mål vil ikke ha vesentlig virkning for miljø og samfunn. Følgelig er det ikke nødvendig med planprogram. Planforslag skal imidlertid ved innsendelse ha vedlagt en planbeskrivelse, jfr. pbl § 4-2.

Derimot må det utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. I dette tilfellet er det i første rekke vegtrafikkstøy fra Fv 515 som må avklares, jfr. T-1442 ”Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging”. Det antas at dette ikke vil bli noe problem, men ved tvil må tiltakshaver få utarbeidet støyberegninger. Også andre sikkerhetsaspekt ved nærhet til Fv 515 må vurderes.

Det kan også se ut som om terrenget er noe lavt i forhold til omkringliggende bebyggelse og infrastruktur. Grunnforhold og evt. overvannsproblematikk bør derfor avklares, herunder også behov for oppfylling av terreng.

Dalvegen (gml. E 6) forbi planområdet er regulert til gang og sykkelveg. Fra planområdet og nordover til kryss med Tyrivegen er imidlertid vegen regulert til kjørbare gangveg for atkomst til de nærmeste boligene rett nord for planområdet. Ved regulering til boligformål må denne kjørbare gangvegen forlenges sørover til planområdet, evt. omreguleres til kjøreveg. Flere boliger vil medføre noe økt biltrafikk, men neppe i et omfang som gjør Dalvegen uegnet som turveg. Gjennomkjøring til Rønningen er uansett ikke aktuelt/ønskelig.

Planområdet er ikke utbygd med hensyn til vannforsyning og avløp. Reguleringsplanen må i nødvendig utstrekning vise hvor teknisk infrastruktur skal/kan anlegges (ledningstrace o.l.).

Konklusjon.

De vurderinger som er gjort er fortløpige og viser så langt at det neppe er særlig konfliktfylt å omregulere det aktuelle området fra landbruksformål til boligformål. Selv om området ikke framstår som et ideelt boligområde bør formannskapet i utgangspunktet stille seg positiv til at det kan startes prosess for omregulering. Detaljreguleringsplan må utarbeides av fagkyndige og i nødvendig utstrekning vise areal til bl.a.:

- bebyggelse, herunder garasje og biloppstillingsplasser
- teknisk infrastruktur, VA-ledninger o.l.
- grønnstruktur, herunder lekeplass

I tillegg må tiltakshaver godtgjøre at området er egnet til boligbygging i forhold til grunnforhold, trafikkstøy og trafikkikkerhet, og i nødvendig utstrekning beskrive/innarbeide tiltak i reguleringsplanen som skal gi tilfredsstillende boforhold.

Rådmannens innstilling

Saltdal kommune har på det nåværende tidspunkt ingen vesentlige merknader til at det igangsettes reguleringsplanprosess for utarbeidelse av detaljreguleringsplan, formål boligbygging, for den del av gnr. 43/899 som i ø/v retning begrenses av Dalvegen og Fv 515. Forhold beskrevet under ”vurdering” i saksframlegget må ivaretas i planarbeidet.

Reguleringsplan skal utarbeides av fagkyndige og for øvrig i tråd med bestemmelser i plan- og bygningsloven.

