

Saltdal kommune  
Kirkegt. 23  
8250 Rognan

Saksb.: Erlann Mortensen  
e-post: [fmnoemo@fylkesmannen.no](mailto:fmnoemo@fylkesmannen.no)  
Tlf: 75531609  
Var ref: 2013/7050  
Deres ref: 13/89  
Var dato: 16.10.2013  
Deres dato: 04.10.2013  
Arkivkode: 423.1

## Avvisning av klage - dispensasjon fra kommuneplanen – Fradeling av hyttetomt ved Saltdalselva - 34/1 - Saltdal

Sigrun Ernstsén har på vegne av Kåre og Hjalmar Johansen søkt om fradeling av en hytte tomt i LNF-sone 1 i kommuneplanens arealdel. Kommunen avslo dispensasjon fra kommuneplanen i møte 19.03.13.

Dette ble påklaget av Tony Johansen, for Kåre og Hjalmar Johansen.

Kommunen foretok forberedende klagebehandling 27.08.13, og oversendte saken til Fylkesmannen.

Klagen ble så trukket av Sigrun Ernstsén, som sier at de velger å følge kommunens anbefaling om å søke på nytt med annen plassering. Fylkesmannen forutsetter at også tilbaketrekkingen ble gjort på vegne av Kåre og Hjalmar Johansen.

Det er således ikke rettslig interesse i å få saken avgjort, og Fylkesmannen vil ikke behandle saken.

Fylkesmannen vil for ordens skyld vise til at ved oversendelse av saker til klagebehandling skal alle saksdokumenter vedlegges. Fylkesmannen har i denne saken ikke fått oversendt dispensasjonssøknaden.

Da partenes adresser ikke fremgår av saksdokumentene, ber vi om at kommunen underretter dem om dette brevet.

Med hilsen

Tor Sande (e.f.)  
underdirektør

Erlann Mortensen  
rådgiver

*Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.*



Saltdal kommune  
Kirkegata 23  
8250 ROGNAN

Saksb.: Cathrine Hoff Mikalsen  
e-post: [fmnocmi@fylkesmannen.no](mailto:fmnocmi@fylkesmannen.no)  
Tlf: 75531622  
Vår ref: 2013/4695  
Deres ref:  
Vår dato: 01.10.2013  
Deres dato:  
Arkivkode: 423.1

## **Fylkesmannens klagebehandling av 23. august 2013 – Byggesak - Oppføring av fjøs - 45/80 - Saltdal – Omgjøring av Fylkesmannens vedtak**

Det vises til vårt vedtak av 23. august 2013 hvor vi opphevet Saltdal kommunes byggetillatelse av 14. mars 2013, vårt omgjøringsvarsel av 2. september 2013 samt innkomne uttalelser fra de berørte.

---

**Fylkesmannen omgjør vedtak av 23. august 2013, da vi anser dette ugyldig siden feil faktum er lagt til grunn ved behandlingen av saken. Videre stadfestes kommunens tillatelse til oppføring av driftsbygning av 14. mars 2013.**

---

### **Sakens bakgrunn**

Thorleif Vik fremmet den 20. februar 2013 søknad om oppføring av driftsbygning for sau (BYA = 475m<sup>2</sup>/BRA = 461 m<sup>2</sup>) på gnr. 45/80 i Vik. Omsøkt eiendom er iht. kommuneplanens arealdel (2009-2013), vedtatt 3. august 2009, avsatt til LNF-B3 hvor spredt boligbebyggelse er tillatt. Minste avstand fra tiltaket til nabogrense og annen bygning vil være henholdsvis 2 og 5 m.

Samtykke til oppføring med omsøkt avstand til nabogrensen fra nabo Hallvard Vik, slik påkrevd i pbl. § 29-4, 2. ledd forelå ikke på dette tidspunkt.

Tillatelse ble likevel gitt fra kommunen den 14. mars 2013, under henvisning til at omsøkte tiltak er i samsvar med både kommuneplanens arealdel og jordlovens § 9. Samtykke fra naboen ble deretter gitt den 19. mars 2013.

Vedtaket ble påklaget av tiltakshavers gjenboere den 24. april 2013, og den 15. mai mottok kommunen et brev hvor naboen, Hallvard Vik, trakk tilbake sitt nabosamtykke av 19. mars. Kommunen valgte imidlertid å opprettholde sin tillatelse, og oversendte saken til Fylkesmannen. Kommunens vedtak ble deretter kjent ugyldig og opphevet av Fylkesmannen den 23. august 2013 ettersom kravet til nabosamtykke ikke var oppfylt da kommunen fattet sitt vedtak.

3

I tillegg fant vi ikke grunnlag for å anse feilen reparert ved det etterfølgende samtykket, da det på tidspunktet for vår behandling av saken fremsto uklart for oss hvorvidt samtykket faktisk forelå/naboen ønsket å stå ved sitt samtykke.

I etterkant av dette ble imidlertid Fylkesmannen gjort kjent med at naboen Hallvard Vik jf. brev til kommunen av 11. juni 2013 ikke lenger ønsket å stå ved sitt brev av 15. mai 2013 (tilbaketrekkingen av samtykket) slik at gitt samtykke fremdeles var gjeldende. Dette brev falt ved en feil ut av oversendelsen fra kommunen den 24. juni 2013, og var således ikke kjent for oss da vi fattet vårt vedtak. Fylkesmannens vedtak av 23. august 2013 er dermed slik vi ser det fattet på grunnlag av et uriktig faktum, og må følgelig omgjøres jf. forvaltningslovens (fvl.) § 35, 1. ledd, bokstav c. Fylkesmannen tar dermed saken opp til ny behandling, hvor det legges til grunn at nabosamtykke til bygging inntil 2 m fra nabogrensen forelå på tidspunktet for vår behandling av klagen.

Ved den nye behandlingen vil vi også ta stilling til innkomne merknader mottatt i forbindelse med utsendt omgjøringsvarsel. Spørsmålet om betydningen av manglende nabovarsel anses imidlertid avgjort fra vår side, da det etter vårt syn fremdeles må legges til grunn at saksbehandlingsfeilen ble reparert gjennom kommunens etterfølgende saksbehandling. Innkomne merknader vedrørende dette punkt endrer slik vi ser det ikke på dette. Se for øvrig vår behandling av spørsmålet i vedtak av 23. august 2013, hvor den nærmere begrunnelse for vårt synspunkt fremgår.

#### **Fylkesmannens vurdering**

Omsøkte tiltak er søknadspliktig jf. pbl. § 20-2, bokstav b, og ligger ifølge kommuneplanens arealdel (2009-2013), i et område avsatt til LNF-B3 hvor spredt bebyggelse er tillatt.

Tiltaket er i strid med gjeldende krav fra nabogrense, slik at omsøkt plassering krever særskilt godkjenning av kommunen. Gjeldende krav fremgår av pbl. § 29-4, 2. ledd, hvor det uttales at byggverk skal ha en «*avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde, og ikke under 4 meter*». Unntak kan likevel tillates iht. bestemmelsens 3. ledd, bokstav a, dersom «*eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke*» til det. Uten samtykke må dispensasjon vurderes iht. vilkårene i pbl. § 19-2.

I gjeldende sak forelå det ikke et slikt samtykke på vedtakstidspunktet, og dispensasjon fra 4-metersregelen skulle således vært vurdert fra kommunens side før tillatelsen ble gitt. At dette ikke er gjort må anses som en feil fra deres side. Iht. oversendt dokumentasjon ble imidlertid skriftlig samtykke gitt kun dager etterpå, og feilen må dermed etter vår vurdering anses reparert gjennom samtykket slik at oppheving av vedtaket likevel ikke er nødvendig. At naboen fremdeles står ved sitt samtykke, samt er positiv til oppføringen av driftsbygningen, følger for øvrig av innkommet merknad mottatt 16. september 2013 og vi ser følgelig bort fra tilbaketrekkingen datert 15. mai 2013 ved den videre behandlingen av saken.

Ved sin behandling av saken har Saltdal kommune vist til at omsøkte eiendom er avsatt til LNF-B3 område, og tillagt avgjørende vekt på at oppføring av driftsbygning for sau er i tråd med dette formål. Ulempene for klagerne har slik vi ser det vært kjent for kommunen, men ikke tillagt særlig vekt. Dette begrunnes hovedsakelig i at dette er et LNF- B3 område, samt at tillatelsen stiller krav om at driftsbygget skal oppføres i tråd med gjeldende regelverk for å unngå avrenning fra driftsbygget samt ivareta andre driftsmessige forhold.

4

Videre vises det til at hensikten med å avsette areal til dette formål er å «gi rom for å innpasse visse andre bygninger i LNF-områder enn de som nyttes i primærnæring» slik at landbruksområdet kan bebygges med bolighus der det ikke kommer i konflikt med landbruksinteressene i området, og ikke motsatt.

Fylkesmannen har ingen avgjørende innvending til kommunens vurdering i dette henseende, og stadfester følgelig Saltdal kommunes vedtak om byggetillatelse. Herunder bemerkes det at nevnte ulemper for klagerne, slik de er redegjort for i saksfremlegget i vårt vedtak av 23. august, må anses påregnelige i LNF-områder hvor spredt boligbebyggelse er tillatt. Støy fra traktorkjøring, utplassering av høyballer nært huset men innenfor driftseiendommen, lukt fra fjøsdriften mv, er slik vi ser det noe beboere i slike områder må akseptere innenfor rimelighetens grenser.

Vi forutsetter imidlertid at omsøkte driftsbygg blir oppført i tråd med gjeldende krav, slik at ytterligere avrenning til klagers eiendom forhindres.

#### Vedtak

Fylkesmannen omgjør vedtak av 23. august 2013, slik at Saltdal kommunes vedtak av 14. mars 2013 i sak 11/13 om tillatelse til oppføring av driftsbygning likevel stadfestes.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-9, jf. rundskriv T-2/09 fra Miljøverndepartementet og brev datert 28. september 2009 fra Kommunal- og regionaldepartementet, jf. forvaltningslovens § 34.

Denne avgjørelsen kan innen tre uker påklages til Kommunal- og regionaldepartementet. En eventuell klage bes sendt via Fylkesmannen.

Sakens parter er underrettet ved kopi av dette brev.

Med hilsen

*Tor Sande*  
Tor Sande (e.f.)  
fung. avdelingsdirektør

*Cathrine H. Mikalsen*  
Cathrine Hoff Mikalsen  
rådgiver

Kopi til:

Ole Henrik Vik	Vik	8250	ROGNAN
Arnold Moen	Vik	8250	ROGNAN
Larissa og Hallvard Vik	Vik	8250	ROGNAN
Thorleif Vik	Vik	8250	ROGNAN



18 OKT. 2013

13/1101

5

Bryggehuset AS  
Org nr... (SUS)  
c/o Havnegården, sentrum  
8250 Rognan

Saltdal kommune  
8250 Rognan

Rognan, 11. oktober 2013

## SØKNAD OM TILSKUDD TIL NY NÆRINGSVIRKSOMHET SALTDAL

Vi viser til tidligere samtaler med nærings sjef Ivar Skogseth og presentasjon av Bryggehuset AS. Initiativet til ny næringsvirksomhet i Rognan sentrum, har vært positivt mottatt og ansett som helt nytt, og er nå kommet til et stadium for realisering.

Etter en lang og grundig prosess er selskapet nå etablert (se vedlagte stiftelsesdokumenter) og under formell registrering i Brønnøysundregistrene. Bryggehuset AS har inngått et leieforhold med Leif G Johansen i Havnegården, sentrum, med opsjon på å kjøpe hele eiendommen innen ett år. Beregnet åpning er 8. november 2013.

Med bakgrunn i den usikkerheten knyttet til et avgrenset nærmarked, har gründerne sett det nødvendig å gjøre en konkret utprøving av responsen ved å etablere virksomheten trinnvis. Samtlige fire forretningsområder skal aktiveres; brukt og antikk, kafé, arrangement og utleie, men med gradvis opptrapping, særlig på utleiesiden.

Forretningsplanen (se utdrag i vedlegg 1) peker i retning av at mulighetene er gode og at prosjektet kan bli økonomisk bærekraftig. Et slikt tilbud finnes ikke i hele Saltenregionen og vil dekke et behov lokalt, regionalt og nasjonalt/internasjonalt (turisme spesielt). Risikoen i prosjektet er dog knyttet til et begrenset marked og kunders reelle kjøpsatferd. Andre sammenlignbare konsepter i Norge har hatt en god mottakelse, og vi velger å legge dette til grunn. Med overtakelse av hele eiendommen vil Bryggehuset AS være i stand til å utvikle fire enda mer robust og slik fremstå som overlappende forretningsområder, som samlet vil styrke prosjektet.

Kapitalbehovet ved etableringen er beregnet til kr 308.100,- med en foreslått tredelt finansiering på 40 % egenfinansiering, 36 % lån (også egenfinansiert) og 24 % tilskudd fra Saltdal kommune (ve vedlegg 2). Vi gjør oppmerksom på at dette representerer

6

minimumsbehovet i trinn en. I trinn to vil det tilkomme flere kostnader for tilrettelegging av fullskala kjøkken og utvikling av den øvrige eiendomsmassen.

Selskapet Bryggehuset AS er under formell registrering i disse dager, med innbetalt aksjekapital kr 30.000,-. Organisasjonsnummer ettersendes så snart det foreligger.

De tre eierne, Tove Hals Karlsen, Ellen Nina Solheim og Kari Nystad-Rusaanes, har gjennom aksjonæravtale, etablert selskapet i 3 likelydende eierposter. Kari vil ta rollen som daglig leder og styreleder, mens Tove skal ha hovedansvar for brukt og antikkdelen, samt styremedlem og Ellen skal ha hovedansvar for kafé og styremedlem.

Ellen og Tove skal begge ha daglig virke i lokalene, med ulike stillingsbrøker. Kari skal ha kontortid i Bryggehuset minimum to ganger per måned, og ellers bistå i det økonomisk-administrative feltet samt forretningsutvikling. Alle tre skal ha felles ansvar for arrangement og utvikling av opplevelses- og kulturdelen av virksomheten.

Nettverket til gründerne er stort og relevant og trekkes aktivt inn i etableringen.

Regnskapsfører er Madsens regnskapskontor AS. Bankforbindelse er i DnB.

*Vi tillater oss med dette å søke Saltdal kommune om tilskudd til næringsetableringen tilsvarende kr 75.000,-.*

Det er grunn til å understreke at gründerne har opplevd en svært positiv mottakelse på idéen i alle ledd, også Saltdal kommune.

Med vennlig hilsen

Bryggehuset AS  
[bryggehus1@gmail.com](mailto:bryggehus1@gmail.com)

Kari Nystad-Rusaanes (sign)

Tove Hals Karlsen (sign)

Ellen Solheim (sign)

Vedlegg;

1. Utdrag fra forretningsplan Bryggehuset (konfidensiell)
2. Kapitalbehov inkludert finansiering

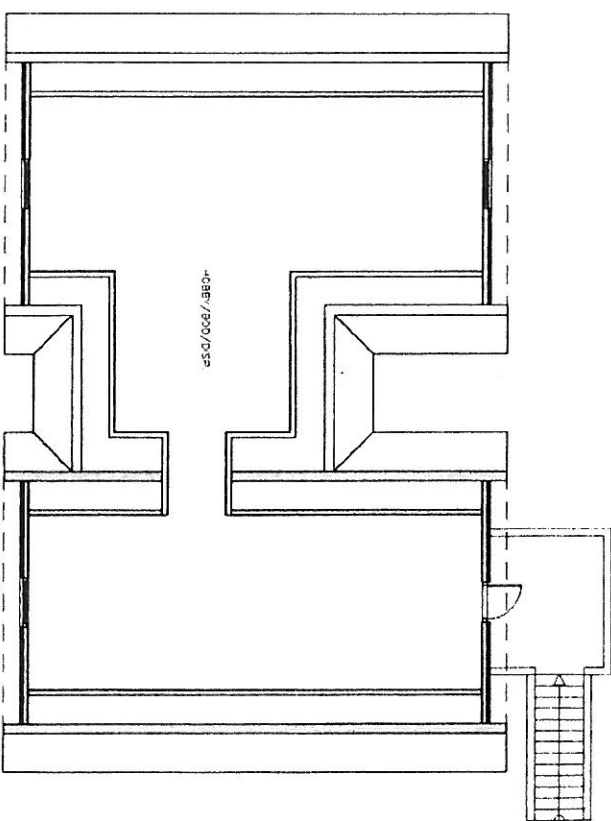
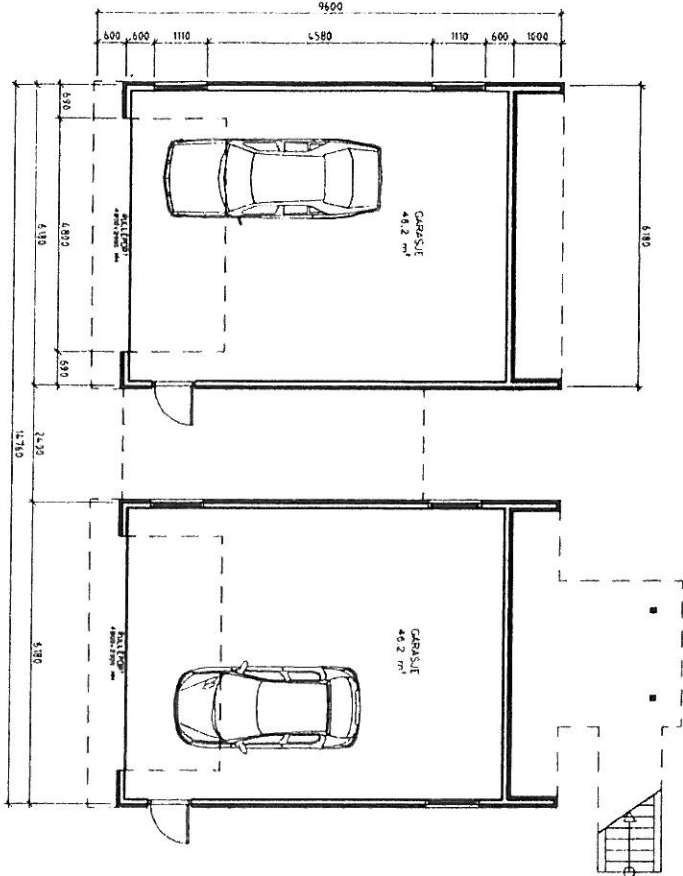
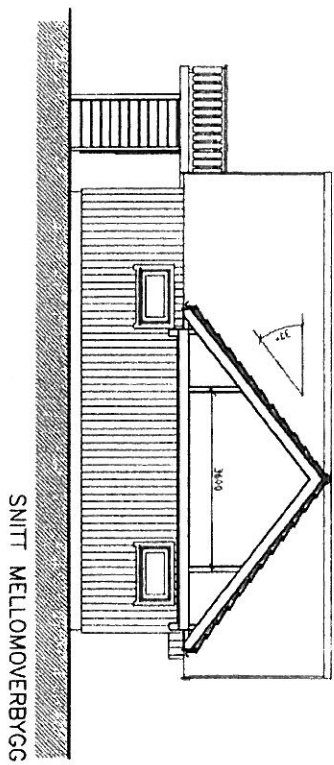
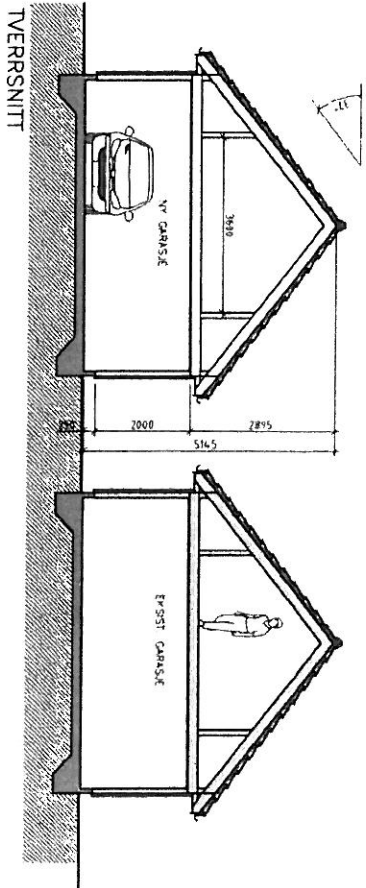
7

## Investering og finansiering ved etablering

		%
Kjøp av varelager (fra Rognan brukt og antikk)	110 000	36
Inventar/møbler/utstyr/belysning til kafé	50 000	16
Serveringsutstyr	20 000	6
Kjøledisk	8 000	3
Hyller diverse	4 000	1
Salgsdisk kafé	7 000	2
Kasseapparat	5 000	2
Benkeplater ihht mattilsyn	5 000	2
Oppvaskmaskin	14 000	5
Kaffemaskin og utstyr	21 100	7
Kjøleskap	8 000	3
Komfyr	7 000	2
Internett	3 000	1
Piano	8 000	3
<i>Ombygninger:</i>		-
Rør tilpasning oppvaskmaskin og utslagsvask	6 000	2
Elektrisk (ekstra kapasitet)	5 000	2
Dører/inngang/div	12 000	4
Diverse uforutsett	15 000	5
<b>SUM investering</b>	<b>308 100</b>	<b>100</b>
		%
Egenfinansiering inkl eget arbeid	123 100	40
Etableringstilskudd Saltdal kommune	75 000	24
Lån/avbetaling varelager	110 000	36
<b>SUM finansiering</b>	<b>308 100</b>	<b>100</b>



9



PLAN 1. ETG.

PLAN 2. ETG.

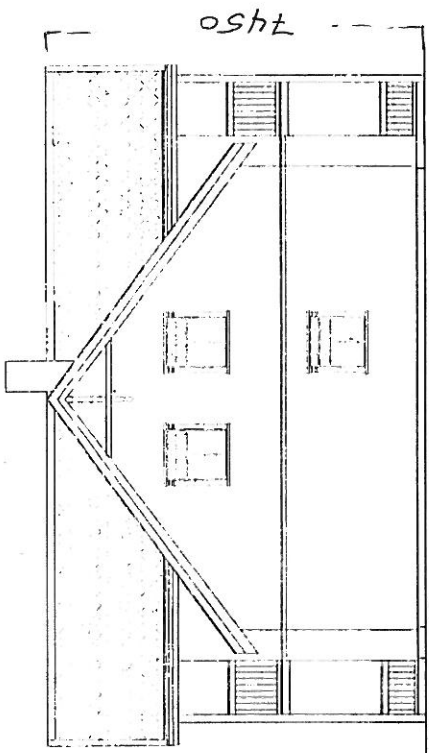
NO	REVISJON	DATE	BYGGER
-	-	-	-
A	22.04.13	Div. mindre endringer iht byggherre	Interne
JE	-	-	-

UTVITDEL SE GARASJE, SOMMERFELTIS VEG 23, ROSMAN  
KEN-ANDERS NEDREGAARD  
PLANKR OG SNITT

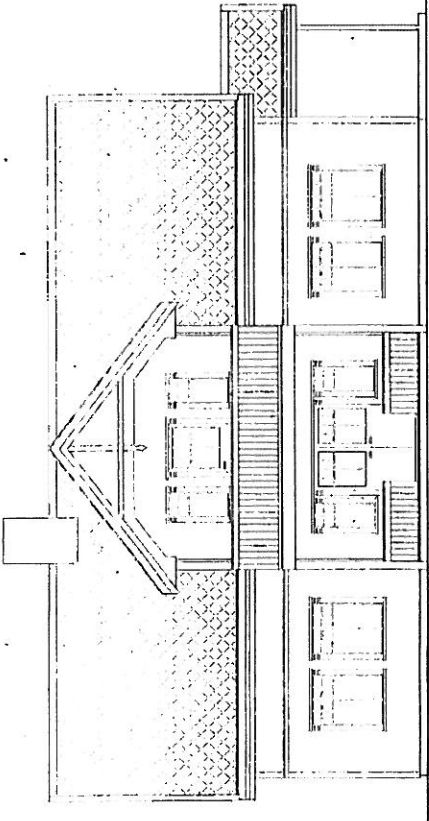
PROSJEKT	JE	TEGNER	001	REVISJON	A
NO	-	DATE	18.02.13	1:100	(A3)

ANMERKNINGER:

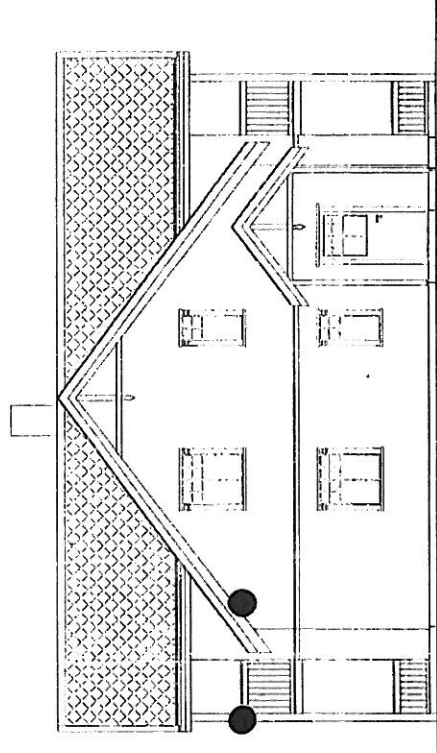
HENSNINGER:



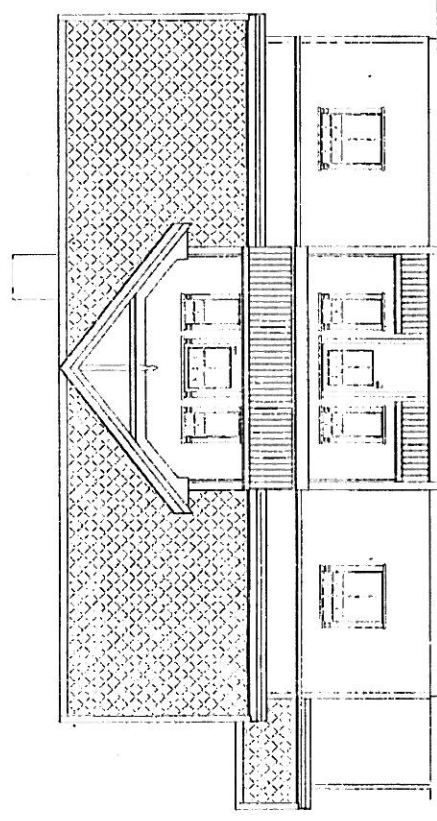
FASADE VEST  
1:100



FASADE SOR  
1:100



FASADE OST  
1:100



FASADE NORD  
1:100

10

0033REV 1.0 04/11

BYGGERI: KEN ANDERS NEDREGÅRD

PROJEKTANT: BO OTHEN

FASADER BF - 301

A

B

E

V

L

Ken Anders Nedregård  
ENEBOLOG. NYBYGG

BYGGMELDINGSTEGNING

BYGGERI: KEN ANDERS NEDREGÅRD

PROJEKTANT: BO OTHEN

FASADER

BYGGERI: KEN ANDERS NEDREGÅRD

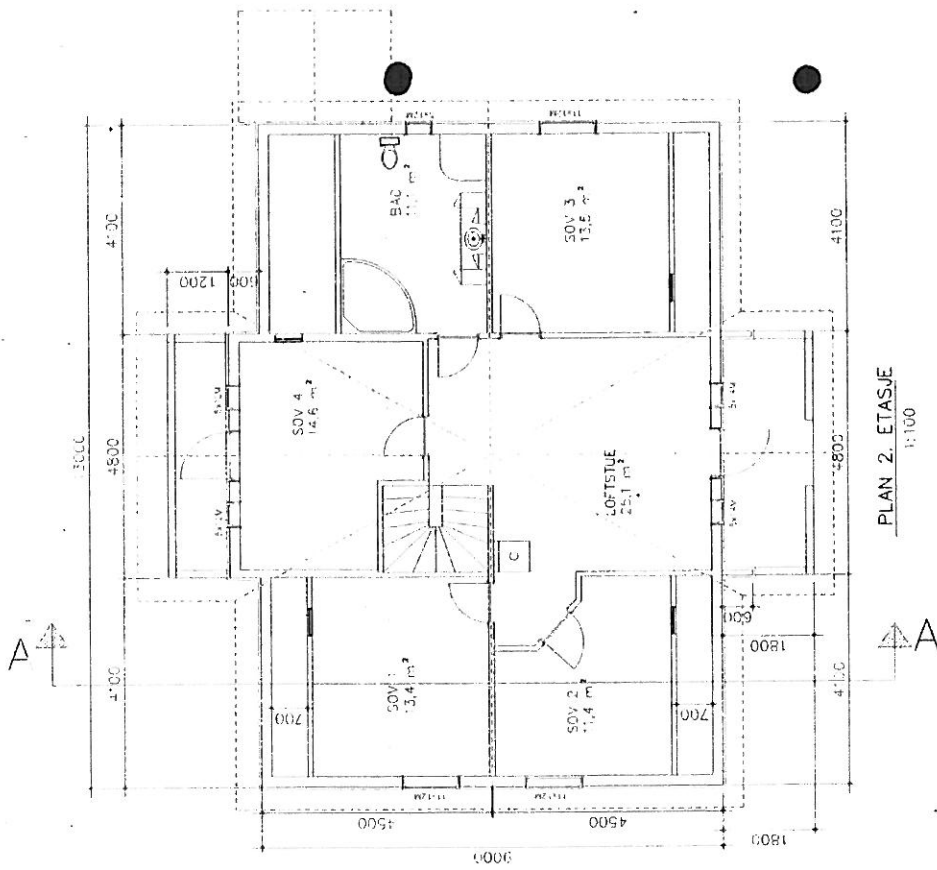
PROJEKTANT: BO OTHEN

FASADER BF - 301

E-2

ANMÆRKNINGER

REMARKS



PLAN 2. ETASJE  
1:100

NOTES

PLAN 2 ETG BP - 120

A  
B  
E  
V  
L

Bo Olsen  
Arkitekt

Ken Anders Nedregård  
ENEBOLOG. NYBYGG

BYGGMELDINGSTEGNING

PROJEKTANT	BO OLSSEN
BYGGER	PLAN 2 ETG
BYGGENUMMER	B O
BYGGESTADIUM	BYGGMELDING
BYGGESKED	BP - 120



12

### Begrunnelse for søknad om tilbygg garasje i Sommerfeltvei 23

- Ved byggesøknad for husbygging ble det søkt om større garasje men på grunn av nærhet til nabotomt ble søknad avslått.  
Det ble da også spurt om å kjøpe nabotomt, men dette ble også avslått.
- Nå som vi har fått kjøpt tilleggstomt på baksiden av garasjen har vi fått den muligheten vi ønsket ved byggestart.
- Det vi ønsker er å bygge ut garasjen slik at vi får større garasjeplass fordi vi ser at vi har et behov for dette da vi har 2 biler som trenger garasjeplass, snøscooter m.m
- Hobby som gjør at vi trenger verksted og plass for å drive på med hobby som å lage møbler, reparere og utvikle snøscooter.
- Et ønske om å kjøpe veteranbil for å sette i stand og bruke.
- Utnyttelsesgraden på eiendommen lang fra utnyttet og vil heller ikke bli det ved tilbygget av garasjen. Ved nytt tilbygg og 3 biloppstillingsplasser er tomten regnet ut for utnyttet ca 23%.
- Alle naboer som grenser til eiendommen stiller seg alle positive til tilbygget og synes det ble et fint bygg iflg. tegningene. Vi har ikke fått noen negative tilbakemeldinger fra naboene her.

Ken-Anders Nedregård jobber turnus i Nordsjøen og har derfor flere lange friperioder, det er disse friperiodene han liker å holde på med sine hobbyer derav snøscooter, snekring m.m og ønsker seg derfor plass for dette.

Har vi fått kjøpt tomten som vi ønsket ved byggestart ville plassering av hus og garasje nok blitt annerledes slik at det ville blitt plass til en større garasje, men ut ifra de tegningene vi har fått laget for tilbygget av garasjen er vi fornøyd og synes det vil bli seende bra ut og passe bra inn i bebyggelsen. Det vil bli en garasje, og ikke 2, selv om den blir litt større og da vil vi ikke behøve å sette opp noe redskapsbod på eiendommen.

I følge reguleringsplanen er området regulert for en garasje, men i området er det flere eiendommer med flere garasjer eller store uthus/redskapsbod. Vi ser derfor ikke hvorfor det skal være noen forskjell her i området. Og håper derfor på positiv innstilling.



**BESTEMMELSER KORRIGERT I H.H.T BYGNINGSRÅDETS VEDTAK 27.04.95.**

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSENDRING FOR  
OMRÅDE B9, B10 OG B11 I REGULERINGSPLAN FOR SALTNES I SALTDAL  
KOMMUNE**

§ 1.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet datert 28.03.1994 er vist med reguleringsgrense.

Arealet innen planområdet er regulert til:

- |      |                    |   |                         |
|------|--------------------|---|-------------------------|
| I.   | BYGGEOMRÅDER       | - | boliger                 |
| II.  | OFF.TRAFIKKOMRÅDER | - | kjøreveg                |
|      |                    | - | jernbane                |
| III. | FRIOMRÅDER         | - | park, lek og turveg     |
| IV.  | FAREOMRÅDER        | - | høgspennet kraftledning |
| V.   | FELLESOMRÅDER      | - | felles avkjørsel        |

**FELLESBESTEMMELSER**

§ 2.

Bebyggelse skal plasseres innefor de regulerte byggegrensene. Der byggegrensene ikke er vist, gjelder formålsgrensen som byggegrense.

§ 3.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling og at bygninger i samme område får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn på takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4.

Plassering og utførelse av gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 5.

Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

§ 6.

Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker.

## § 7.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

**BYGGEOMRÅDER**Boligområder

## § 8.

## Område for småhusbebyggelse

- a. Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 1,5 etasje. Sokkeletasje kan for 1-etasjes hus, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet i samsvar med bestemmelsene i bygningslovens § 70.
- b. For hver leilighet skal avsettes plass for 1 garasje samt for oppstilling av minst 1 bil. Garasjer kan bygges sammen med bolighuset eller føres opp frittliggende. Garasjen skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materiale, form og farge.
- c. Maksimal utnyttelsesgrad  $U=0,2$ .

## § 9.

## Område for konsentrert boligbebyggelse

- a. Bygningene kan oppføres i inntil 2 etasjer. Gesims og mønehøyde fastsettes av bygningsrådet i samsvar med bestemmelsene i bygningslovens § 70.
- b. Områdene kan ikke bebygges før det for det aktuelle felt foreligger detaljert bebyggelsesplan som er godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsesplanen skal vise bebyggelsens plassering, funksjon, yte dimensjoner, atkomstforhold, eksisterende trær, terrengbearbeidelse (høyder, nyplantning, mv) gangveger, parkering, lekeplasser og andre utendørsanlegg knyttet til bygningens og områdets bruk.
- c. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate parkering på egen grunn. Garasjer eller overbygde bilplasser må utformes og plasseres slik i forhold til den øvrige bebyggelse at det oppnås en god arkitektonisk virkning.
- d. Maksimal utnyttelsesgrad  $U=0,35$ .
- e. Innenfor det området som på reguleringsplanen er regulerert til konsentrert boligbebyggelse kan bygningsrådet tillate oppført lekeinnretninger og eventuelle andre typer fellesanlegg.

16  
**OFF. TRAFIKKOMRÅDER**

Jernbane

§ 10.

Mot jernbanelinjen skal det etableres 2 meter høgt gjerde.

**FELLESOMRÅDER**

§ 11.

Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

§ 12.

Parkering skal fortrinnsvis løses ved fellesanlegg som dimensjoneres for 1,5 bilplasser pr. leilighet.

\*\*\*\*\*

Rognan 27.04.94

  
.....  
leder for bygningsrådet



## Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskap	175/12	27.11.2012

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

### Reguleringsplan Saltnes.

### Forslag til endring av tomteinndeling B10 og B11a.

#### Vedlegg

1. Søknad om tilleggsareal til eiendom 8/206.
  2. Søknad om tilleggsareal til eiendom 8/210
- Forslag til endring tomteinndeling i B10 og B11a. Reguleringsplan Saltnes.

#### Foreliggende dokumenter:

Gjeldene reguleringsplan.

#### Sakens bakgrunn

Jens Petter Jensen og Benedikte Kristina Nordnes på eiendom 8/206 og Ken-Anders Nedregård og Cathrine O. Bjørnli på eiendom 8/210 Saltnes, søker om utvidelse av egne tomter på bekostning av ubebygde (ikke solgte) nabotomter. Utnyttelsesgraden på tomtene er begrenset på grunn av høyspentlinje og kabel.

I tillegg har avdeling PLBY har sett på flere tomter som er berørt av høyspentlinjer og kabler, og hvor det kan være vanskeligheter med å plassere hus og få et tilfredsstillende uteareal.

Saken gjelder derfor forslag om endring av tomteinndeling slik at 6 tomter omgjøres til 4 tomter.

#### Vurdering

Reguleringsplanen ble vedtatt i 1995. Det var da vektlagt å ha tilbud også på tomter som ikke var store. I dag etterspørres det større tomter. Små tomter er i dag vanskelig å selge/omsette.

Det har også tidligere vært foretatt endringer i tomteinndeling på Saltnes på grunn av søknader om utvidet tomtestørrelse.



**Konsekvenser**

Mot:

- Færre tomter som er ledig til salgs. I dag er det 11 ledige tomter på Saltnes, mot 9 ved sammenslåing.
- Færre abonnenter til kommunale vann og avløpsanlegg.
- Eventuelle innsigelser fra naboer og offentlig etater.

For:

- Tilpasning til etterspørsel og større valgmuligheter i valg av tomter.
- Raskere omsetning av tomter vil gi økt boligbygging og inntekter til kommunen.

I tillegg er det ønskelig å gjøre noen mindre justeringer i planbestemmelsene.

§8a, siste settning sier at «Gesims og mønehøyde fastsettes av bygningsrådet i samsvar med bestemmelsene i bygningsloven §70»

Denne forslås endret til - maksimal mønehøyde settes til 8 m fra gjennomsnittlig terrengnivå.

§8c «Maksimal utnyttelsesgrad  $U=0,2$ .

Denne foreslås endret til –  $BYA=35\%$  (U-grad brukes ikke lenger i reguleringsplaner og kan være komplisert å beregne)

**Rådmannens innstilling**

Fremlagte forslag til endret tomteinndeling for felt B10 og B11a i Reguleringsplan Saltnes, datert 06.11.2012, godkjennes.

Siste setning i §8 a i reguleringsbestemmelsene endres til – Maksimal mønehøyde settes til 8 m fra gjennomsnittlig terrengnivå.

§8c i reguleringsbestemmelsene endres til –  $BYA=35\%$

**Saksprotokoll i Formannskap - 27.11.2012****Behandling:****Enstemmig vedtak:**

Fremlagte forslag til endret tomteinndeling for felt B10 og B11a i Reguleringsplan Saltnes, datert 06.11.2012, godkjennes.

Siste setning i §8 a i reguleringsbestemmelsene endres til – Maksimal mønehøyde settes til 8 m fra gjennomsnittlig terrengnivå.

§8c i reguleringsbestemmelsene endres til –  $BYA=35\%$



Andre vedlegg

19

10 SEPT. 2012

09/568



Søknad sendes:  
Saltedal kommune, Plan og utvikling  
Rådhuset, Rognan

Tilskshaver			
Navn	Ken-Anders Nedregård Catherine O. Bjørnli	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon 97183474
E-postadresse:	ken-anders-n@hotmail.com		
Adresse	Sommerfeltsveg 23	Postnr.	Poststed 5250 Rognan

## SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon for følgende eiendom				
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Eiendommens adresse
8	210			50

Det søkes med dette om dispensasjon fra:

<input type="checkbox"/>	Kommuneplanens bestemmelser
<input checked="" type="checkbox"/>	Reguleringsplan
<input type="checkbox"/>	Bebyggelsesplan
<input type="checkbox"/>	Plan- og bygningsloven
<input type="checkbox"/>	Teknisk forskrift
<input type="checkbox"/>	Vegloven
<input type="checkbox"/>	Annet:

Det søkes om dispensasjonen fra følgende bestemmelse/forskrift, for å bygge:

MRK: Se søknad fra Sommerfeltsveg 29

20

Tiltakshavers underskrift	
<b>Sted og dato</b> Rognan 7/9-12	<b>Underskrift</b> Ken-Anders Nøstegård Catherine O. Bjørnli
Vedlagt følger	
<input type="checkbox"/> Gjenpart av nabovarsel	<input checked="" type="checkbox"/> Andre vedlegg/søknad Kart, søknad

Ny ønsket grense er merket på kart.

21

Vi søker med dette å få omgjøre to tomter i Sommerfetsveg.

Vi ønsker å utvide vårt tomteareal og samtidig omgjøre de to tomtene mellom Sommerfetsveg 23 og 29 til en tomt.

Vi søker på grunnlag av at vi nå er ferdig med hus og garasje ser vi hvor lite friareal som blir rundt husene.

Vi mener også at dette vil være en fordel for de tomtene imellom å gjøre om til en, da disse ser lite byggevennlige ut med utformingen av tomtene.

Det ble også nevnt at kraftlinja skulle legges i bakken, noe som ikke stemmer etter samtale med SKS. Dette gjør at Sommerfetsveg 29 ikke har mulighet å oppføre noe mer på tomta slik den er idag.

Dette er et helt nytt boligfelt og vi har nå mulighet til å forbedre litt slik at vi kan få litt luft imellom husene.

Vi håper at dette kan la seg gjøre slik at vi som unge nybyggere her i Saltdal blir ekstra fornøyd over å få bo i hjembygda vår.







23

25 SEP 2013

13/89

## Søknad om deling/justering av grunneiendom

Søknaden/rekvisisjonen framsettes i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1, 1. ledd, bokstav m - jf. pbl kap. 26, 27, 28 og 29 og lov om eiendomsregistrering (matrikkeloven) kapittel 3 og 7.

Alle relevante punkter fra 1-8 må være utfyllt - hvis plassmangel, benytt følgebrev

Søknaden sendes til	Plass for kommunens stempel
---------------------	-----------------------------

1. Søknaden/rekvisisjonen gjelder følgende eiendom(mer):						
Gnr	Bnr	Festenr	Seksj nr	Adresse	Postnr	Poststed
34	1			Løyveveien	8355	Rikhuset

2. Søknad	
Det søkes om:	
Søknadspårligte tiltak etter pbl § 20-1 bokstav m. opprettelse av:	
<input checked="" type="checkbox"/> Grunneiendom	<input type="checkbox"/> Anleggseiendom
<input type="checkbox"/> Festegrunn over 10 ar	<input type="checkbox"/> Arealoverføring
Oppmalingsforretning for saker etter matrikkeloven	
<input type="checkbox"/> Grensejustering	<input type="checkbox"/> Uteareal til eierseksjon
<input type="checkbox"/> Klargjøring av eksisterende grense	<input type="checkbox"/> Annet
Dersom annet beskriv:	

Legg ved situasjonskart eller kopi av gjeldende reguleringskart som viser hvilket areal/grense det søkes om

Parsellen(e) skal brukes til:						
Parsell nr.	Areal (ca areal)	Formål	Selvstendig bruksenhet	Tilleggsparsell	Tilleggsparsell til	
					Gnr.	Bnr.
1	1000 m2	Hytte	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	m2		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	m2		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

3. Dispensasjon	
Det søkes om dispensasjon fra:	
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens arealdel	<p>Dispensasjonssøknader skal begrunnes særskilt, jf. pbl § 19-2 av 27.06.2008, jf. overgangsforskrift §13</p> <p>Begrunnelse for dispensasjonen skal gis på eget ark.</p>
<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	
<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan	
<input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven	
<input type="checkbox"/> Vegloven	
<input type="checkbox"/> Annet (spesifiser):	

4. Rekvisisjon	
<input checked="" type="checkbox"/> A	Rekvisisjon av oppmalingsforretning ved opprettelse eller endring av matrikkelenhet
<input type="checkbox"/> B	Utsettelse av oppmalingsforretning etter pbl § 21-9 siste ledd.
<input type="checkbox"/> C	Søknad om matrikulering med utsatt oppmalingsforretning (jf. matrikkeloven § 6 andre ledd, forskriften § 25). Kommunen setter en frist for når oppmalingsforretningen skal være fullført (frist er maksimalt 2 ar fra tillatelsesdato).

Begrunnelse v/alternativ C

24

5. Arealoppgave i dekar								
Eiendom før fradeling								
Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Dyrkbar jord i da	Fulldyrket jord i da	Annet ubetygd areal i da	Sum areal i da	
34	1							
Areal som ønskes fradelt								
Andre opplysninger Hytte tomt med adgang fra eksisterende avkjørsel, men omlegging av vei pga stigning på eksisterende vei Hytte planering i henhold til anbefaling etter befaring fra formannslags se tedl. drøp. søknad.								

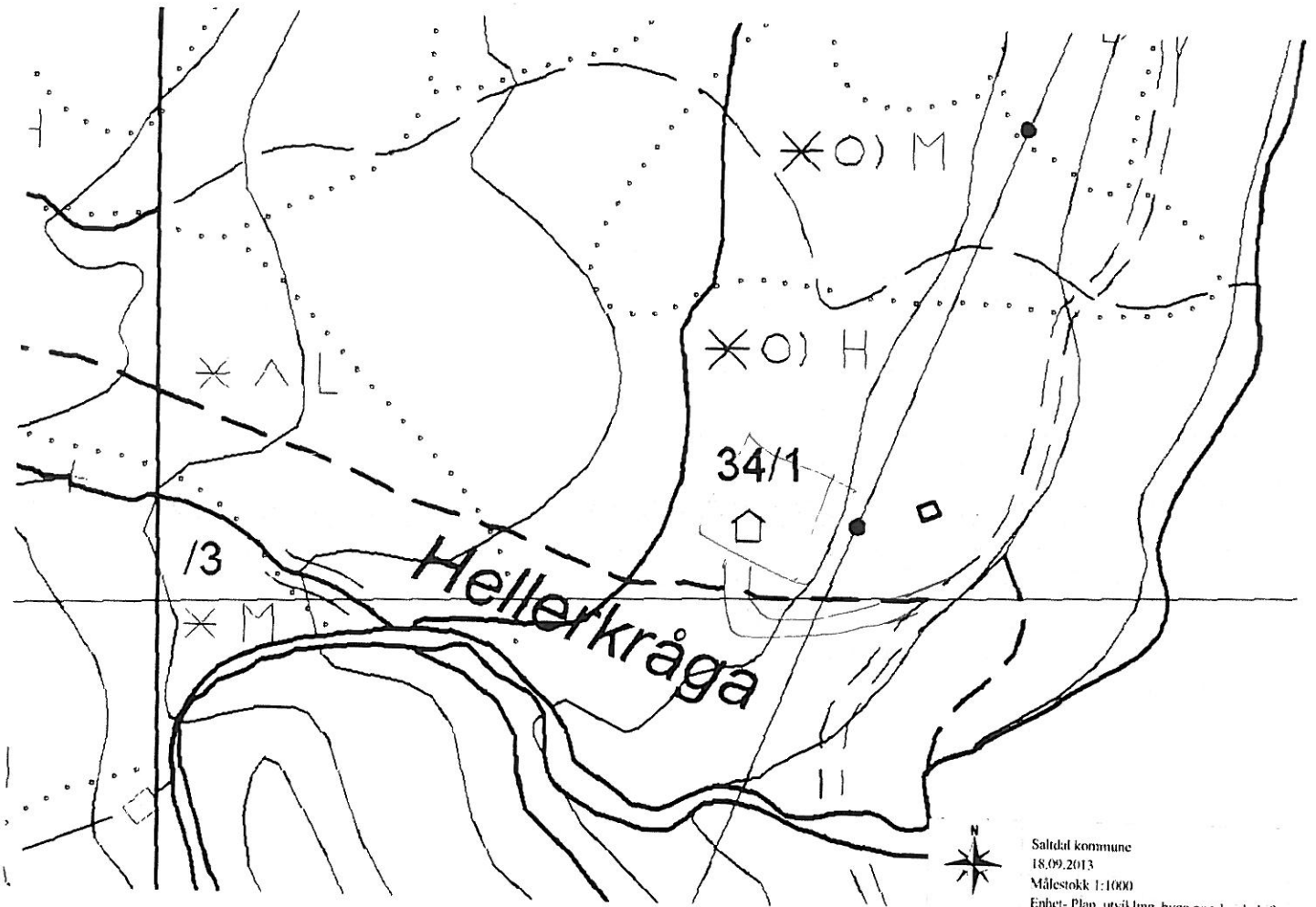
6. Arealdisponering og grad av utnyttelse			
Bebyggelse	Eksisterende	Ny	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)			
Antall bruksenheter (NS 3940)			
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Bebygd areal (NS 3940)	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>

7. Parsell(er) det er søkt fradeling for					
Minsteavstander:					
Minste avstand fra den planlagte bygning til	Nabogrense m	Midt regulert vei m	Annen bygning m	Høyspent kraftlinje kabel m	Off /priv vann og avløpsledning m
Alkomst - jf. pbl § 27-4 og vegloven §§ 40-43					
Hva slags vei vil ny parsell ha atkomst fra? <input type="checkbox"/> Riksvei <input type="checkbox"/> Kommunal vei <input checked="" type="checkbox"/> Privat vei		Ny avkjørsel eller utvidet bruk av eksisterende? <input type="checkbox"/> Ny avkjørsel fra offentlig vei (plan må vedlegges) <input checked="" type="checkbox"/> Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel		Er avkjørselstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis avkjørselstillatelse tidligere er gitt, må dokumentasjon vedlegges.	
Vannforsyning - jf. pbl § 27-1					
Offentlig vannverk <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Merknad hvis NEI: Det kreves generelt at alle bygninger for beboelse i nærheten av off. vann/avløpsledning tilknyttes offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett. Dersom annen vannforsyning og avløpsløsning ønskes, må det utførlig redegjøres for planlagt løsning. For tilknytning til privat, felles vannverk må tilknytningsstillatelse vedlegges.			
Offentlig avløpsanlegg <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei					

8. Plass for oppstilling av vedlegg			Kort veiledning
Vedlegg nr	Kryss av	Beskrivelse	
1	<input type="checkbox"/>	Situasjonsplan	<b>Deling/justering:</b> Det er viktig at søknaden (på kartvedlegg) viser bygningens plassering, atkomst og parkering. Naboer og gjenboere som grenser til omsøkt eiendom, skal varsles, og kvittering for varsling skal legges ved søknaden. I LNF-områder kreves det uttalelse fra jordbruksmyndigheter. Dersom det er tillyst urådighet på eiendommen, kreves skriftlig samtykke fra urådighetshaver.  <b>Klarlegging/uteareal:</b> Legg ved kart som viser rekvirert grense/areal.
2	<input type="checkbox"/>	Gjenpart nabovarsel	
3	<input type="checkbox"/>	Begrunnelse for dispensasjon	
4	<input type="checkbox"/>	Retten til VVA over annen eiendom	
5	<input type="checkbox"/>		
6	<input type="checkbox"/>		

9. Opplysninger om søker og søkers underskrift			
Navn Kåre og Halmar Johansen		Telefon	E-postadresse
Adresse Langenes		Postnr 8255	Poststed Rikland
Dato 23/9-17		Underskrift Kåre Johansen	
Ev mottaker av faktura m/underskrift			
Navn Kåre Johansen		Telefon 91472877	E-postadresse
Adresse Langenes Havnvei 8		Postnr 8250	Poststed Rikland
Dato 23/9-17		Underskrift Kåre Johansen	

25



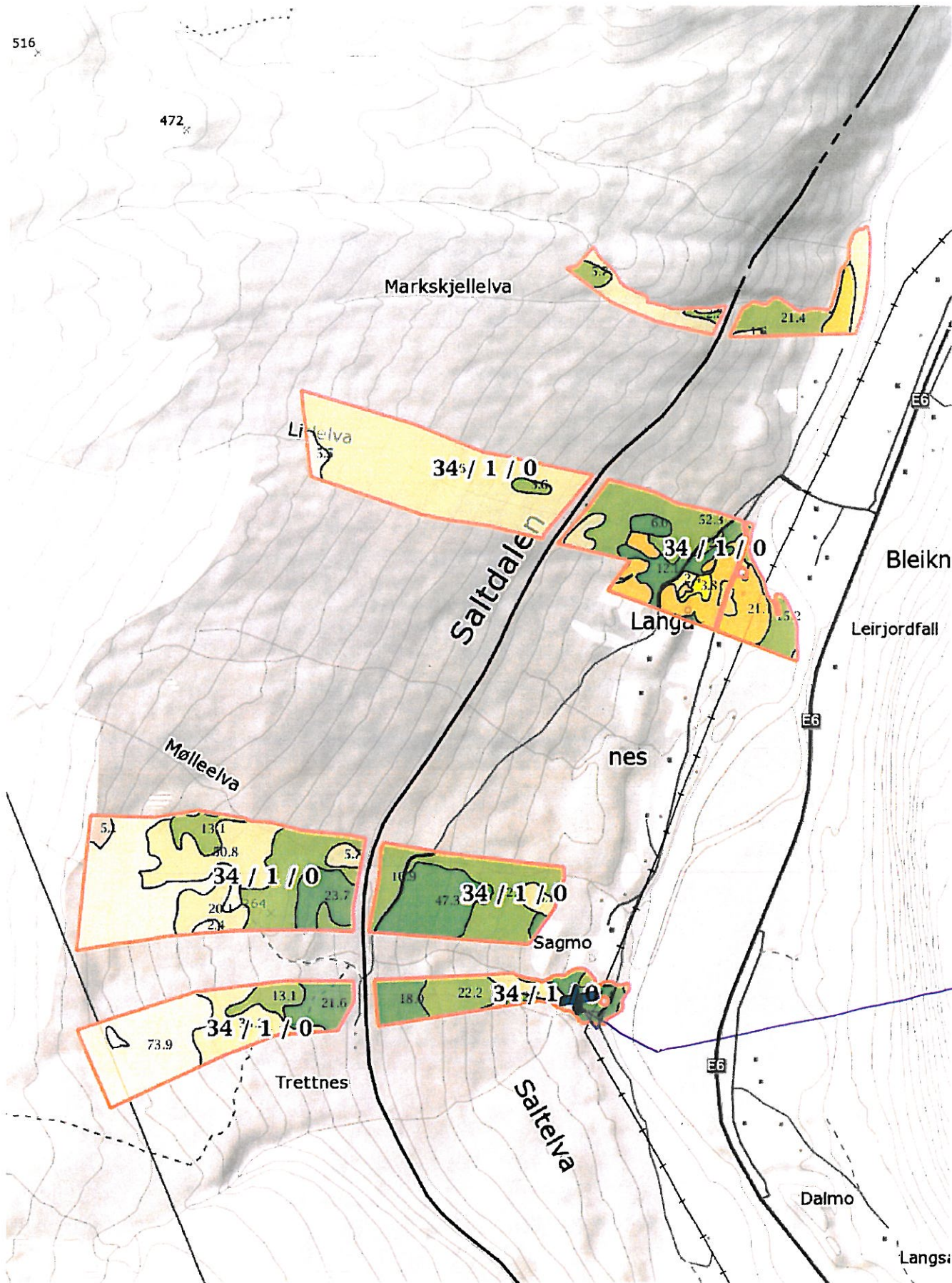
Saltdal kommune  
18.09.2013  
Målestokk 1:1000  
Enhet- Plan, utvikling, bygg og teknisk drift



26

# Landbrukseiendom 1840 - 34/1

Markslag (AR5) 13 klasser



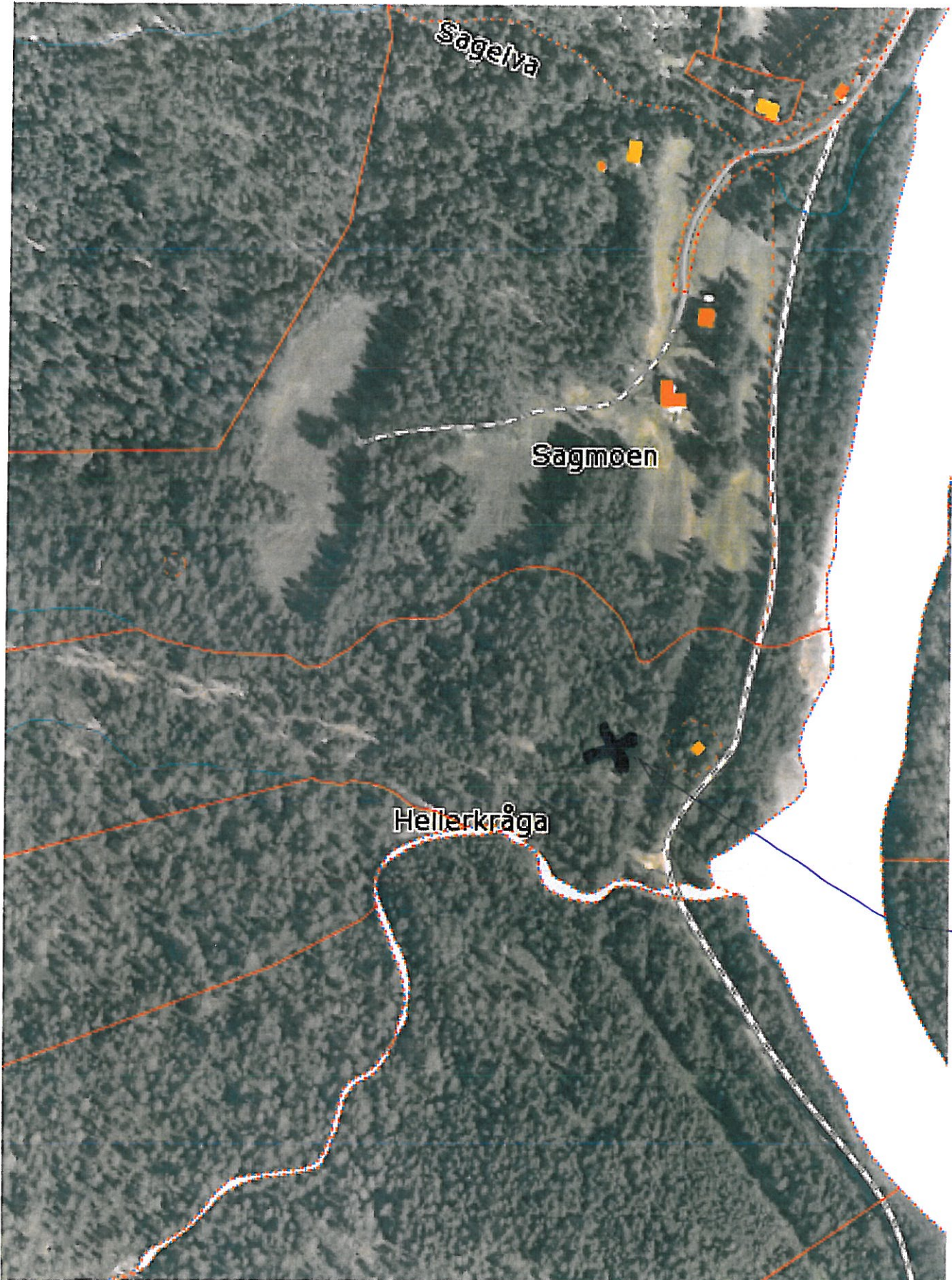
*Omsøkt høydefornit*



Målestokk 1:15000 ved A4 stående utskrift

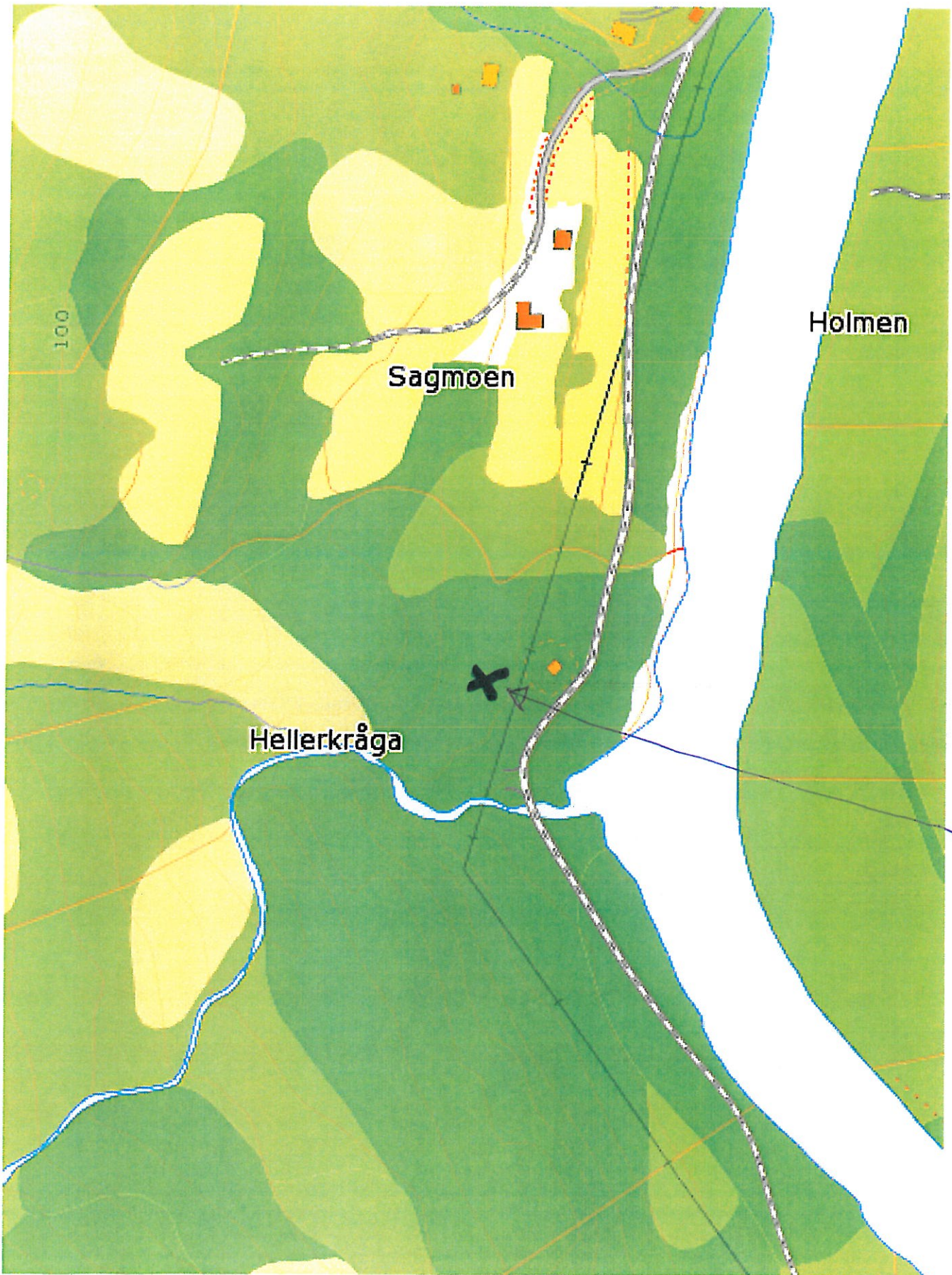






Området hører til







29

## Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskap	59/13	25.06.2013
Formannskap	77/13	27.08.2013

Sign.	Eksp. til: Kåre og Hjalmar Johansen
-------	--

### **Klage på vedtak. Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Bygging av hytte ved Saltdalselva på gnr. 34 bnr. 1.**

#### **Foreliggende dokumenter:**

Saksfremlegg med vedtak, sak 21/13 behandlet av Formannskapet.

Brev fra Tony Johansen, klage på avslag.

Kart med hytteplassering.

#### **Sakens bakgrunn**

Sigrun Ernstsén søker for Kåre og Hjalmar Johansen om fradeling av hyttetomt i område lagt til LNF- sone 1 i kommuneplanens arealdel. Søknaden begrunnes med det at i arveoppgjøret kan begge søstrene få hyttene nære hverandre og ha samme fordel med vann, vei og strøm.

Formannskapet hadde saken opp i møte 19.03.2013, hvor enstemmig vedtak ble:

I medhold av Plan og Bygningsloven §19 innvilges ikke søknaden om dispensasjon fra Kommuneplanen arealplan for 2009-2013 for bygging av hytte innenfor område LNF- sone 1.

For Kåre og Hjalmar Johansen sender Tony Johansen klage på vedtak og sender med en ny tegning hvor hyttetomt er tegnet inn. Brev datert 13.mai 2013.

#### **Vurdering**

Området ligger innenfor LNF-sone 1 hvor det ikke er tillatt med spredt bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse. Søknaden må derfor behandles som en dispensasjonssøknad etter Plan og bygningsloven §19.

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.

*Området er avsatt som Landbruk-, natur- og friluftsområde i Kommuneplanen og har følgende bestemmelse:*

*LNF sone 1 er områder der det bare er tillatt med tiltak som har tilknytning til stedbunden næring. I disse områdene skal det være en streng holdning til plan- og dispensasjonspraksisen.*



Omsøkt hytte ligger innenfor 100-metersbelte langs verna vassdrag hvor det skal tas spesielle hensyn til naturverdiene. I følge Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag er myndighetene på alle nivåer og i alle sektorer forpliktet til å ta hensyn til verdiene i de verna vassdragene. I følge Plan og bygningsloven § 1-8 første ledd skal det i 100- metersbelte langs sjø og vassdrag tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

*I følge kommuneplanens arealdel er Saltdalselva ei typisk flomelv. Det er viktig å bevare kantvegetasjonen fordi manglende kantvegetasjon kan føre til bla. økt avrenning og erosjon i elvekanten. Dette kan på sikt føre til uønskede forebygginger.*

*I henhold til Vannressurslova av 24.nov. 2000 nr.82 (lov om vassdrag og grunnvann) vedtok Saltdal kommune ved forrige rullering av arealplan, bestemmelse som gir kantvegetasjon langs vassdrag sterkere vern mot skadelige inngrep (§11 vannressurslova). Bredden på vegetasjonsbeltet er fastsatt til 20 meter.*

Søknaden ble sendt på høring til NVE for en forhåndsuttalelse, før saken kom opp 1.gang. I deres brev fra 6. februar 2013, mener NVE at det ikke skal tillates nybygging i strandsonen langs verna vassdrag.

#### **Søker skriver i sin klage;**

Søker ønsker at hyttatomta legges med grense til vei i vest og ikke nærmere enn 20 meter fra Saltdalselva.

*Oppmålt er det ca.30 meter mellom Saltdalselva og vei. Veien forbi hyttetomt er en privat bilvei, som også brukes til skogsbilvei, hvor det hentes tømmervirke. I følge «Lov om vegar» skal det være en byggegrense som skal ta vare på de kravene som vegsystemet måtte ha, til trafikken og til miljøet som grenser opp til vegen. Byggegrense langs kommunale veier og gang- og sykkelvei er 15 meter fra midtlinje vei.*

#### **Konklusjon**

Administrasjonen konkluderer med at dispensasjon ikke kan gis for bygging av hytte i et område som ligger på LNF- sone 1 område i arealplan og som ligger nær inntil verna vassdrag. Hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra vil bli vesentlig tilsidesatt med å gi en dispensasjon etter en samlet vurdering.

- Innenfor område LNF sone 1 i arealplan skal det være en streng holdning til plan- og dispensasjonspraksisen og kun være tillatt med tiltak som har tilknytning til stedbunden næring.
- Saltdalselva er verna vassdrag og bevaring av kantvegetasjon er viktig for vernet og for å hindre avrenning og erosjon. Plassering av hytte nær inntil vassdraget kan ikke godkjennes.
- Hytta vil ligge helt inntil veien og vil ligge innenfor de anbefalte byggegrensene for bilvei.

#### **Rådmannens innstilling**

Vedtaket endres ikke.

I medhold av Plan og Bygningsloven §19 innvilges ikke søknaden om dispensasjon fra Kommuneplanen arealplan for 2009-2013 for bygging av hytte innenfor område LNF- sone 1.

**Saksprotokoll i Formannskap - 25.06.2013****Behandling:**

Bjørnar Brændmo foreslo å utsette saken til første møte etter sommerferien.

**Enstemmig vedtak:**

Saken utsettes.

**Saksprotokoll i Formannskap - 27.08.2013****Behandling:**

Det ble foretatt befaring.

**Enstemmig vedtak:**

Vedtaket endres ikke.

I medhold av Plan og Bygningsloven §19 innvilges ikke søknaden om dispensasjon fra Kommuneplanen arealplan for 2009-2013 for bygging av hytte innenfor område LNF- sone 1.

Saltdal formannskap anbefaler at det sendes ny søknad med ny tomteplassing på øver siden av veien, jfr. befaring tirsdag 27.08. Det påminnes om at underskrevet nabovarsel må vedlegges søknaden.