Saltdal kommune

Arkiv: 17/3
Arkivsaksnr: 2013/1224
Saksbehandler: Marianne Hoff

Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskap	5/14	14.01.2014

Sign.	Eksp. til:
	Rolf Wensbakk, Øvergata 9, 7670 Inderøy

Søknad om deling av gnr. 17 bnr. 3 i Saltdal

Sakens bakgrunn

Det søkes om fradeling av våningshuset med omkringliggende arealer, til sammen 3,5 daa, på gnr. 17 bnr. 3 i Saltdal. Søker ønsker å selge det omsøkte arealet og selv beholde resteiendommen (skog, utmark med påstående hytte samt rettigheter tilknyttet eiendommen).

Eiendommen ligger på Drageid, ca 11km sør for Rognan, og har i følge gårdskartdatabasen et totalareal på 183,7 daa hvorav 178 daa er produktiv skog og to daa er dyrka mark. Av det produktive skogarealet er 25 daa registrert som dyrkbar mark. Mesteparten av jordbruksarealene er tidligere fradelt, og solgt som tilleggsjord til et nabobruk. Eiendommen er bebygd med våningshus, en eldre driftsbygning, uthus/garasje og en hytte på fellesland. I tillegg har eiendommen andel i fellesland, med blant annet rettigheter til jakt og fiske på gnr. 17 og fiskerett i Saltdalselva.

Området bruket ligger i har gode jordbruks- og skogbruksvilkår. Eiendommen har kun ett våningshus som i dag leies ut.

Eiendommen ligger innenfor kategorien *Landbruks- natur og friluftsområde* i kommunens arealplan. Å fradele boligtomter inntil fem dekar har vært vanlig praksis ved fradeling av tunområder der resteiendommen selges som tilleggsjord. Nabovarsel er gitt i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3, og samtlige naboer har samtykket til tiltaket. Veirett foreligger, og innkjørsel til våningshuset er inkludert i omsøkte areal.

For alle saker som berører naturmangfold følger det av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, og det skal fremgå av beslutningen hvordan disse prinsippene er vurdert og vektlagt i saken.

Hjemmelsgrunnlaget

Jordlovens § 12
Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpakting, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige. Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

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

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

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja. Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.
Dersom deling ikkje er rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

LOV 2008-06-27 nr 71: Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

§ 20-1. *Tiltak som krever søknad og tillatelse*

Med mindre annet framgår av §§ 20-3 og 20-4, må følgende tiltak, på eller i grunnen, i vassdrag eller i sjøområder, ikke utføres uten at søknad, og eventuelt søknad om dispensasjon, på forhånd er sendt kommunen, og den deretter har gitt tillatelse:

m) opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, eller arealoverføring, jf. lov om eigedomsregistrering. Slik tillatelse er ikke nødvendig når tiltak etter første punktum skjer som ledd i jordskifte i samsvar med rettslig bindende plan.§ 21-3. Nabovarsel

Før søknad sendes inn, skal naboer og gjenboere varsles av søker hvis ikke disse skriftlig har meddelt at de ikke har merknader til søknaden. I varselet skal det gis melding om at mulige merknader må være kommet til søker innen en frist på minst 2 uker etter at varselet er sendt og grunnlagsmaterialet for søknaden er gjort tilgjengelig. Dersom grunneiers adresse ikke er kjent eller ikke finnes i matrikkelen, kan varsling unnlates.

Kommunen kan frita søkeren fra å varsle naboer og gjenboere når deres interesser ikke eller i liten grad berøres av arbeidet. Kommunen kan kreve at også andre eiere eller festere enn de som er nevnt i foregående ledd, skal varsles.

Gjelder søknaden riving etter § 20-1 første ledd bokstav e, skal søkeren varsle dem som har pengeheftelser i eiendommen.

Ved delt søknad skal det bare sendes nabovarsel for søknad om rammetillatelse og søknad om tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav m som ikke er avklart i rammetillatelsen, eller endringssøknad om det samme.

Departementet kan gi forskrifter med nærmere bestemmelser om nabovarsling.

Vurdering

Vurderingene må ses i sammenheng med jordlovens overordnede formål; å sikre at arealressursene blir disponert på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra

samfunnsutviklingen i området, med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessig gode løsninger.

Videre skal vurderingene ta utgangspunkt i formålet med delingsbestemmelsen; å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og fremtidige eiere. Utgangspunktet for bestemmelsen om deling skal være at deling skal tillates dersom det ikke går ut over de interessene bestemmelsen skal verne om, og ta utgangspunkt i de langsiktige virkningene for eiendommen og inntekten fra den ved å dele fra areal eller bygninger.

«Omsynet til vern av arealressursene»
Av hensyn til vern av arealressursene skal man hindre at det oppstår enheter som det er vanskelig å drive rasjonelt og opprettholde i aktiv bruk. Vurderingene skal i denne sammenheng ta utgangspunkt i de langsiktige virkningene for eiendommen og inntekten fra den ved å dele fra areal eller bygninger.

Arealet som søkes fradelt er på ca 3,5 daa. Ca 2 daa er jordbruksarealer, hvor jorda er grunn på kuppelstein, noe som sammen med arealets beliggenhet gjør stykket vanskelig å drive, og gir restarealet liten verdi som jordbruksareal. Dette er også bakgrunnen for at arealet ble holdt utenfor når eiendommens øvrige jordbruksarealer ble solgt som tilleggsjord til et nabobruk. Eiendommen regnes nå som en skog- og utmarkseiendom, med ressurser knyttet til skogbruk, bygninger og utmarksrettigheter. Dette er ressurser som også kan komme til nytte i forbindelse med virksomheter som naturlig grenser til landbruk eksempelvis ulike tilleggsnæringer.

Eiendommen har kun ett våningshus. Delingen vil således føre til at eiendommen blir uten våningshus. Våningshuset representerer i dag et inntektspotensial for eiendommen i form av utleieinntekter. På grunn av husets tilstand/alder, er det tvilsomt at utleie vil kunne være lønnsomt sett opp mot nødvendig vedlikehold på sikt. Men uten våningshus blir det vanskeligere å utvikle eiendommen i framtiden, både med tanke på utvikling av tilleggsnæringer og utnytting av skogressursene. Det er likevel mest vanlig å sette bort skogbruksdriften, slik at bosted i dag har mindre betydning for aktiv drift av skogen enn tidligere.

Imidlertid kan små enheter i skogbruket øke risikoen for at skogen ikke blir forsvarlig drevet. Etter deling vil gjenværende eiendom være en liten ubebygd skog- og utmarkseiendom som er vanskelig å drive rasjonelt og opprettholde i aktiv bruk. I et langsiktig perspektiv vil det at bygningsmasse, og skog- og utmarksressurser er på samme eierhand kunne gi en nærmere tilknytning til eiendommen, og dermed gi en større sannsynlighet for opprettholdelse av drifta. Dette taler mot å tillate fradeling.

«om delinga fører til en driftsmessig god løysning»
Ved vurdering av om delinga gir en driftsmessig god løsning skal det legges vekt på om utforming av eiendommen kan fører til kostnadseffektiv drift. Det er etter dette hensynet tilstrekkelig at løsningen er god, vurderingen er ikke knyttet til hvilken løsning som vil være den driftsmessig beste. I dette tilfellet vil ikke kostnadseffektiviteten i forhold til de driftsmessige forholdene på eiendommen endres nevneverdig. Siden omsøkte deling ikke vil endre driftsforholdene på eiendommen nevneverdig taler vurderingene etter dette hensynet verken for eller mot en tillatelse til fradeling.

«om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området»
Fradelt areal blir en fritt omsettelig boligeiendom. Erfaringer viser at fritt omsettelige eiendommer i landbruksområder kan føre til konflikter med landbruksinteressene. Omsøkte tomt har imidlertid egen avkjørsel og ligger ikke i tilknytning til driftssenter på omkringliggende naboeiendommer. En fradeling av dette arealet vurderes derfor ikke å ville skape drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Fradelingen vil imidlertid føre til opprettelse av en liten ubebygd skog- og utmarkseiendom. I forhold til utnytting av felles skogressurser på gården og andre fellestiltak, hva gjelder utnyttelse og investeringer i utmark, kan dette vanskeliggjøres ved at eiere av slike ubebygde eiendommer får en svakere tilknytning til området. Erfaringer viser at slike eierforhold over tid kan begrense utnyttelsen av felles utmarksressurser og utviklingen av felles skogbrukstiltak. På en slik måte kan delinga føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Dette taler mot en tillatelse til fradeling.

Helhelsvurdering etter jordloven § 12, tredje ledd
Omsøkte tiltak vil ikke bidra til å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og fremtidige eiere på eiendommen. Av hensyn til vern av arealressursene, og drifts- og miljømessige ulemper ved den omsøkte fradelingen kan ikke fradeling tilrådes.

«Hensynet til bosetting»
Selv om det etter vurderingene over ikke ligger til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke gis dersom deling vil ivareta hensynet til bosetting i området.

Likevel kan ikke hensynet til bosetting trekkes inn i alle sammenhenger. Kommunen plikter å ta stilling til hvordan hensynet til bosetting i området gjør seg gjeldende. Samtykke kan gis der det for eksempel er nedgang i folketallet som kan svekke aktivitet og utvikling i området. Saltdal kommune har ikke definert i hvilke områder bosettingshensynet gjør seg gjeldende.

Det er ingen tvil om at delingen vil føre til opprettelse av en boligeiendom i et område hvor det er stor etterspørsel, men liten tilgang til boliger, og hvor det heller ikke er lagt ut nye boligtomter i kommunens arealplan. For at fradeling skal kunne gis av bosettingshensyn fremgår det at kommunen må kunne viset til at tiltaket vil kunne føre til en positiv endring i forhold til hensynet til bosetting. Bygningsmassen på omsøkte eiendom er bebodd, og en fradeling vil således ikke gi en positiv endring i forhold til bosetting. Det er heller ingen garanti for at en ved fradeling og salg av bygningsmassen får en kjøper bosetter seg på eiendommen. På bakgrunn av dette vurderes ikke fradeling å kunne tillates av hensyn til bosetting i området.

Vurdering etter naturmangfoldloven
Når det gjelder kravet til kunnskap om naturmangfold i naturmangfoldloven § 8, vises det til at området i hovedsak omfattes av et opparbeidet jordbruks- og boligareal. Selv om tiltaket arealmessig i liten grad berører naturmangfold, er det likevel foretatt en utsjekk i Naturbasen og i Artsdatabankens artskart, jf. at tiltaket berører natur. I henhold til dette er det ikke registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste for arter 2010, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper på Norsk rødliste for naturtyper 2011 i området. Det er heller ikke framkommet opplysninger i saken som skulle tyde på at det kan befinne seg arter eller naturtyper i området som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer. Dermed er det heller ikke påvist mulige effekter av tiltaket på naturmangfold. Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt. I og med at naturmangfold i liten grad berøres av tiltaket og det ikke kan påvises effekter av tiltak på verdifull natur, legges dette til grunn for at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9–12.

5

Konklusjon

Av hensyn til vern av arealressursene, og drifts- og miljømessige ulempene ved den omsøkte fradelingen kan ikke fradeling tilrådes. Fradelingen kan heller ikke tillates av hensyn til bosetting i området.

En slik fradeling vil også kunne skape presedens for videre behandling av liknende saker i kommunen, og på sikt føre til en rekke skogeiere med liten og ingen tilknytning til kommunen med de negative konsekvenser dette kan ha for utviklingen i landbruksnæringen.

Landbruksmessig ville den beste løsningen være at skogen ble solgt til et nabobruk, først da ville en fradeling av bygningsmassen kunne forsvares jordlovsmessig.

Rådmannens innstilling

Med bakgrunn i saksutredningen og med hjemmel i jordlovens § 12 avslås søknad om fradeling av tomt på inntil 3500m^2 fra gnr. 17 bnr. 3 i Saltdal til boligformål.

Av hensyn til vern av arealressursene, og de drifts- og miljømessige ulempene kan ikke fradeling tilrådes. Fradelingen kan heller ikke tillates av hensyn til bosetting i området.

Saksprotokoll i Formannskap - 14.01.2014

Behandling:

Rådmannens innstilling ble vedtatt med 6 mot 1 stemme.

Vedtak:

Med bakgrunn i saksutredningen og med hjemmel i jordlovens § 12 avslås søknad om fradeling av tomt på inntil 3500m^2 fra gnr. 17 bnr. 3 i Saltdal til boligformål.

Av hensyn til vern av arealressursene, og de drifts- og miljømessige ulempene kan ikke fradeling tilrådes. Fradelingen kan heller ikke tillates av hensyn til bosetting i området.

6

13/1224

Rolf Wensbakk
Øvergata 9
7670 Inderøy

060214

Saltdal Kommune
v/Saltdal Formannskap

Klage på vedtak – søknad om deling av gnr. 17 bnr. 3 i Saltdal

Jeg viser til min søknad av 241113 om deling av gnr. 17 bnr. 3 i Saltdal og til vedtak i Saltdal formannskap av 140114 (saksnummer 2013/1224). Vedtaket kom i posten til meg den 20. januar.

Jeg vil med dette klage på vedtaket.

Først vil jeg peke på en feil i saksfremlegget: Det heter under punktet "Sakens bakgrunn" at "Mesteparten av jordbruksarealene er tidligere fradelt, og solgt som tilleggsjord til et nabobruk". Det riktige skal være at "Alt av jordbrukeareal som er egnet til jordbruksdrift er tidligere fradelt og solgt som tilleggsjord til et nabobruk". Det kommer tydelig frem i min søknad av 241113.

Mine begrunnelser for klagen kan sammenfattes i følgende punkter:

1. Nytt rundskriv

I saksfremlegget til saksbehandler Marianne Hoff er det tatt utgangspunkt i Jordlovens § 12. Den 1. juli 2013 kom det et nytt rundskriv M-1/2013 "Omdisponering og deling – Lov om jord (jordlova) 12. mai 1995 nr 23 §§ 9 og 12". I dette rundskrivet heter det under pkt 1. "Formål med rundskrivet", andre avsnitt:

"Når departementet gir ut et nytt rundskriv om omdisponering og deling skyldes det at jordloven § 12 er endret i vesentlig grad. De nye reglene gir økt lokalt handlingsrom til kommunen, og de skal gjøre det enklere å dele fra dersom søknaden gjelder fradeling til tilleggsjord eller bosetting. Et viktig formål med rundskrivet er å gjøre rede for de nye reglene i jordlovens delingsbestemmelse, jordloven § 12."

Dette rundskrivet er ikke nevnt i saksfremlegget. I mail til meg av 31. januar skriver formannskapssekretær Christin Kristensen: "Det var ikke vedlagt andre dokumenter til saken da relevante opplysninger var fyldig redegjort i saksfremlegget. Det var bare saksfremlegget som ble lagt frem for politikerne". Kopi av denne mailen er lagt ved denne klagen.

I Bondebladet datert 30. jan.2014 heter det på side 19:
«Med den nye regelen (rundskriv M-1/2013 fra 1. juli 2013, min tilføyelse) er det større adgang til å selge jord, og samtidig beholde deler av arealet selv. Dette kan styrke rasjonaliseringsmulighetene og kan bidra til å redusere leiejordandelen, og Bondelaget støttet endringen»

Når rundskrivet ikke er nevnt i saksfremlegget, og heller ikke er lagt ved saken, er jeg svært usikker på om politikerne i Saltdal Formannskap er gjort kjent med de intensjoner og endringer som rundskriv M-1/2013 legger opp til.

Etter mitt syn må dette være en klar feil i saksbehandlingen.

2. Økt matproduksjon

I første halvdel av 2013 solgte jeg jordbruksarealet på ca 15 daa til nabo Per Arne Knædal. Knædal driver med sau, og jeg er kjent med at det er en målsetting i Nordland å redusere bruken av leiejord. Mitt salg av jordbruksareal er også i tråd med den viktigste målsettingen i Meld.St.9 (2011-2012) fra Landbruks- og matdepartementet der det heter på side 11: "Det skal legges til rette for at den landbaserte matproduksjonen kan øke i takt med etterspørselen til en økende befolkning i Norge". Denne målsettingen tilsvarer at matproduksjonen i Norge øker med 1 % hvert år de neste 20 årene.

Jeg mener at det må legges til rette for å styrke de brukene som skal produsere mat i fremtiden, og salg av jord som tilleggsjord vil være et slikt tiltak. Dersom dette innebærer at også skog og utmark må selges som en del av en slik prosess, vil det være mange eiere av mindre bruk som ikke vil selge jorda som tilleggsjord. Jeg viser i denne sammenheng til siste setning i saksfremlegget under "Konklusjon": "Landbruksmessig vil den beste løsningen være at skogen ble solgt til et nabobruk, først da ville en fradeling av bygningsmassen kunne forsvares jordlovsmessig".

Dersom jeg hadde fått krav om å selge skogen og utmarka samtidig som jeg solgte jordbruksarealet, ville jeg aldri ha solgt jordbruksarealet.

3. Om deling fører til en driftsmessig god løsning.

I saksfremlegget heter det at "En fradeling av dette arealet vurderes derfor ikke å ville skape drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området"

Videre heter det: "hva gjelder utnyttelse og investeringer i utmark, kan dette vanskeliggjøres ved at eiere av slike ubebygde eiendommer får en svakere tilknytning til området. Erfaringene viser at slike eierforhold over tid kan begrense utnyttelsen av felles utmarksressurser og utviklingen av felles skogtiltak. På en slik måte kan delinga føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området".

Min familie har ikke boplikt på denne eiendommen. Dette var også situasjonen da jeg solgte jordbruksarealet..

Jeg kan ellers nevne at jeg har kompetanse som landbruksøkonom fra Norges landbruks-høgskole, og at jeg i hele mitt yrkesaktive liv har jobbet med utvikling av landbruk og ressurser knyttet til landbruk (nå som rektor ved Mære landbruksskole). *Jeg håper derfor at jeg kan bidra til "drifts- og miljømessige fordeler for landbruket (utmarka) i området".*

4. Drift av skogen

I saksfremlegget heter det: "Det er likevel mest vanlig å sette bort skogsdriften, slik at bosted i dag har mindre betydning for aktiv drift av skogen enn tidligere".

Dette stemmer også for mitt vedkommende. Da jeg i 2003 fikk hogd 141 kubikkmeter furu, ble dette gjort ved hjelp av skogsmaskin som samtidig gjorde hogst på tilgrensede skogteiger eid av andre. Jeg tilplantet mitt hogstområde i 2004.

I samsvar med det forannevnte kan jeg godt drive skogen på 178 daa uten å eie bolig og uthus i Saltdal.

5. Hensynet til bosetting

Under overskriften "Omsynet til vern av arealressursene" i saksfremlegget heter det i tredje avsnitt: "På grunn av husets tilstand/alder, er det tvilsomt at utleie vil kunne være lønnsomt sett opp mot nødvendig vedlikehold på sikt".
Dette er helt riktig, og det er et bare et tidsspørsmål for hvor lenge jeg kan leie ut min bolig i Saltdal.

Under overskriften "Hensynet til bosetting" i saksfremlegget heter det i tredje avsnitt: "Bygningsmassen på omsøkte eiendom er bebodd, og en fradeling vil således ikke gi en positiv endring i forhold til bosetting".

De forannevnte sitatene fra saksfremlegget står i et motsetningsforhold til hverandre. Det bekreftes at jeg ikke kan regne med å få lønnsomhet i utleie og at jeg trolig må stoppe med dette, men samtidig tas det inn som et fakta at huset er bebodd.

Saksfremlegget bekrefter at "delingen vil føre til opprettelse av en boligeiendom i et område hvor det er stor etterspørsel, men liten tilgang til boliger, og hvor det heller ikke er lagt ut nye boligtomter i kommunens arealplan".

Det er etter min vurdering stor sannsynlighet for at en fradeling, og deretter et salg, vil føre til at min bolig blir opprustet på en helt annen måte av ny eier enn det jeg vil ha mulighet til. Dette kan sammenlignes med leiejord i landbruket. Alle naboene har skrevet under nabovarslet uten innsigelser. Det omsøkte tiltaket vil være positivt for bosettingen og for et godt grendesamfunn.

6. Vurdering av naturmangfold

Det heter i saksfremlegget:

"Det er heller ikke framkommet opplysninger i saken som skulle tyde på at det kan befinne seg arter eller naturtyper i området som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer. Dermed er det heller ikke påvist mulige effekter av tiltaket på naturmangfold".

7. Oppsummering

Jordlovens § 9 og Jordlovens § 12 har begge et sterkt fokus på å bevare jordbruksareal til jordbruksproduksjon. Ved å selge mitt jordbruksareal til bonde Per Arne Knædal har jeg bidratt til dette, og til å redusere bruk av leiejord. I Nordland, og landet for øvrig, er det mange som eier jordbruksareal, bygninger og utmark/skog på samme måte som jeg. For å sikre matproduksjonen, og redusere bruken av leiejord, vil en slik prosess som jeg nå prøver å gjennomføre være gunstig. Det vil også kunne bidra til at gamle bygninger blir oppgradert og tatt i bruk som permanent bosted. Det forannevnte er i tråd med rundskriv M-1/2013.

Eiendommen 17/3 har ikke et slikt arealgrunnlag at det kan kreves boplikt på eiendommen, jfr. Konsesjonsl. § 5, 2. ledd. D.v.s. at den konklusjon som kommunen har kommet fram til, i realiteten legger opp til at eiendommen blir en "fritidseiendom", eller blir en eiendom hvor en ikke kan være sikker på stabil bosetting. Bortleie av bygningene betinger at de er i en slik tilstand at det er av interesse for noen å leie de. Stabil bosetting vil best, etter undertegnedes vurdering, kunne bli ivaretatt ved at noen får overta bygningene til eie. Av saksframlegg for formannskapet bekreftes også "På grunn av husets tilstand/alder, er det tvilsomt at utleie vil kunne være lønnsomt sett opp mot nødvendig vedlikehold på sikt".

Likeså bekreftes at ut fra hensynet til driften av eiendommen vil det ikke være nødvendig med husvære på eiendommen. En finner også her grunn til å minne om at det i dette tilfelle dreier seg om en eiendom som består av ca 180 daa skog/utmark, fordelt på 8 teiger. Hvorvidt det befinner seg bolig på eiendommen eller ikke kan jeg derfor vanskelig se vil ha betydning for "driften" av eiendommens skog-/utmarksarealer. "Utvikling" av en skog- og utmarkseiendom med så beskjedne arealressurser, og som samtidig er fordelt på 8 parseller, synes etter undertegnedes vurdering ikke å ha noe med realisme å gjøre.

Hensynet til bosettingen, som skal tillegges særlig vekt etter jordl. § 12, 4. ledd, vurderes best å kunne bli ivaretatt ved at omsøkte deling godkjennes.

Med hilsen

Rolf Wensbakk

Rolf Wensbakk

Vedlegg: Kopi av mail datert 310114 fra formannskapssekretær Christin Kristensen.

10

Vatn Wensbakk

Fra: "Christin Kristensen" <christin.kristensen@saltdal.kommune.no>
Til: "Vatn Wensbakk" <svw@ntebb.no>
Sendt: 31. januar 2014 09:56
Emne: SV: Oversikt saksdokumenter

Jeg har sett på protokollen og saken. Det var ikke vedlagt andre dokumenter til saken da relevante opplysninger var fyldig redegjort i saksfremlegget. Det var bare saksfremlegget som ble lagt frem for politikerne.

N.B!

Hvis du har flere spørsmål om saken, vil jeg anbefale at du tar kontakt med saksbehandler Marianne Hoff.

Med vennlig hilsen
Christin Kristensen
formannskapssekretær
tlf. 75682018/48079140
e-post: christin.kristensen@saltdal.kommune.no

Saltdal kommune

Fra: Vatn Wensbakk [mailto:svw@ntebb.no]
Sendt: 30. januar 2014 22:56
Til: Christin Kristensen
Emne: Oversikt saksdokumenter

Hei

Jeg viser til min søknad PS 5/14 Søknad om deling av gnr 17 bnr 3 i Saltdal, Arkivsaksnr 2013/1224. Saken ble behandlet av formannskapet den 14. januar.

Jeg skulle gjerne ha tilsendt oversikt over hvilke saksdokumenter som lå ved saken da formannskapet fikk den til behandling. Altså: Ikke selve saksdokumentene, men bare en oversikt over hvilke dokumenter som lå ved saksframlegget.

Er det mulig? Gjerne pr mail.

Fint om du gir meg et snarlig svar.

mvh
Rolf Wensbakk

13/1224

25 FEB. 2014

Per Arne Knædal
Drageid
8250 Rognan

160214

Saltdal Formannskap
v/formannskapssekretær Christin Kristensen

Kommentar til søknad om deling av gnr 17 bnr 3 i Saltdal

Vi som er naboer av gnr 17 bnr 3 er kjent med at eier, Rolf Wensbakk, søker om fradeling av boligmassen på eiendommen, jfr tidligere underskrift av nabovarsel. Alle naboene har skrevet under dette nabovarselet uten innsigelser.

På vegne av oss som er nærmeste naboer til gnr 17 bnr 3, vil vi understreke at vi ønsker mer stabil bosetting på denne eiendommen. Rolf Wensbakk har i mange år hatt utleie av boligen på denne eiendommen, og det har ført til stadig skifte av hvilke personer som bor her. Personer som leier bolig for kortere perioder er ofte lite interessert i å skape gode relasjoner til sine naboer, og noen ganger har det ført til direkte dårlig naboskap. Det har spesielt vært krevende med den leietakeren som har leid hos Wensbakk de siste årene (støy fra biler og musikk, trafikk om natten, politi som spaner i området, fremmede hunder). Spesielt har dette vært skremmende for de eldste naboene.

Vi er klar over at Wensbakk kan skifte leietaker for å få inn andre leietakere, men vår erfaring er som nevnt at det ofte kommer inn personer som bidrar lite til utvikling av grenda.

Vi tror at det er stor fare for at Wensbakk slutter med utleie av denne boligen p.g.a. krav til vedlikehold, dårlig økonomi ved utleie og bråk fra leietakere. For oss som naboer er det ønskelig at gnr 17 bnr 3 er bebodd for å få en positiv utvikling av bosettingen.

Med bakgrunn i det forannevnte ønsker vi at Rolf Wensbakk får godkjenning på sin søknad om fradeling av bolig og uthus på gnr 17 bnr 3.

Ellers: For egen del vil jeg gjerne understreke at det var svært positivt at Rolf Wensbakk i fjor solgte sitt fulldyrka jordbruksareal til meg. Dette styrket grunnlaget for videre jordbruksdrift på mitt gårdsbruk, og det er mitt håp at flere eiere av jordbruksareal gjennomfører samme prosess som Wensbakk.

Jeg ber om at dette skrivet gjøres kjent for våre folkevalgte politikere i forbindelse med behandlingen av søknaden til Rolf Wensbakk.

Med hilsen

Per Arne Knædal (nabo og eier av gnr 17 bnr 27 og gnr 17 bnr 102)
Per Arne Knædal, Hilde Knædal, Tony A. Knædal,
Sda Knædal, Bimba Pere Pettersen Kent Anye Pettersen
Jaar Fridtjofsen Tove Fridtjofsen
Hildur Fridtjofsen Reiner Fridtjofsen

12

14/93

24 JAN. 2014

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 (matrikkelloven) kapittel 3 og 7.

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

Søknaden sendes til	Plass for kommunens stempel
Saltdal Kommune.	

1. Søknaden/rekvisisjonen gjelder følgende eiendom(mer):

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Adresse	Postnr.	Poststed
4	9			Saksenvik	8250	Rognan.

2. Søknad

Det søkes om:

Søknadspliktige tiltak etter pbl § 20-1 bokstav m, opprettelse av:

☒ Grunneiendom ☐ Anleggseiendom ☐ Festegrunn over 10 år ☐ Arealoverføring

Oppmålingsforretning for saker etter matrikkelloven

☐ Grensejustering ☐ Uteareal til eierseksjon ☐ Klargjøring av eksisterende grense ☒ Annet

Dersom annet, beskriv: Søker om fradeling.

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.	Tilleggsparsell til Bnr.
1	2000 m2	Boligformål.	☒	☐		
2	m2		☐	☐		
3	m2		☐	☐		

3. Dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

☐ Kommuneplanens arealdel
☐ Reguleringsplan
☐ Bebyggelsesplan
☐ Plan- og bygningsloven
☐ Vegloven

Dispensasjonssøknader skal begrunnes særskilt, jf. pbl § 19-2 av 27.06.2008, jf. overgangsforskrift §13

Begrunnelse for dispensasjonen skal gis på eget ark.

☐ Annet (spesifiser):

4. Rekvisisjon

☒ A Rekvisisjon av oppmålingsforretning ved opprettelse eller endring av matrikkelenhet.

☐ B Utsettelse av oppmålingsforretning etter pbl § 21-9 siste ledd.

☐ C Søknad om matrikulering med utsatt oppmålingsforretning (jf. matrikkelloven § 6 andre ledd, forskriften § 25). Kommunen setter en frist for når oppmålingsforretningen skal være fullført (frist er maksimalt 2 år fra tillatelsesdato).

Begrunnelse v/alternativ C

13

5. Arealoppgave i dekar

Eiendom før fradeling

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.		Dyrkbar jord i da.	Fulldyrket jord i da.	Annet ubebygd areal i da.	Sum areal i da.
4	9							
Areal som ønskes fradelt:								

Andre opplysninger

Viser til vedlegg, datert 23. 01. 14.

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)	m2	m2	m2
Bebygd areal (NS 3940)	m2	m2	m2

7. Parsell(er) det er søkt fradeling for

Minsteavstander:

Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense	Midt regulert vei	Annen bygning	Høyspent kraftlinje/kabel	Off./priv. vann- og avløpsledning
	m	m	m	m	m

Atkomst - jf. pbl § 27- 4 og vegloven §§ 40-43

Hva slags vei vil ny parsell ha atkomst fra?

- ☐ Riksvei
- ☐ Kommunal vei
- ☒ Privat vei

Ny avkjørsel eller utvidet bruk av eksisterende?

- ☐ Ny avkjørsel fra offentlig vei (plan må vedlegges)
- ☐ Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel

Er avkjørselstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei

Hvis avkjørselstillatelse tidligere er gitt, må dokumentasjon vedlegges.

Vannforsyning - jf. pbl § 27-1

Offentlig vannverk	☐ Ja	☒ 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 tilknytningstillatelse vedlegges.
Offentlig avløpsanlegg	☐ Ja	☒ Nei	

8. Plass for opplisting av vedlegg

Vedlegg nr.	Kryss av	Beskrivelse
1	☒	Situasjonsplan
2	☒	Gjenpart nabovarsel
3	☐	Begrunnelse for dispensasjon
4	☐	Rett til VVA over annen eiendom
5	☒	Begrunnelse vedr. Søknad.
6	☐	

Kort veiledning

Deling/justering: 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 tinglyst urådighet på eiendommen, kreves skriftlig samtykke fra urådighetshaver.

Klarlegging/uteareal: Legg ved kart som viser rekvirert grense/areal.

9. Opplysninger om søker og søkers underskrift

Navn	Telefon	E-postadresse
Vidar Olsen	99249181	ruthnyol@hotmail.com
Adresse	**Postnr.**	**Poststed**
Moveien 43	8250	ROGNAN.
Dato	**Underskrift**	
23. 01. 14.	Vidar Olsen.	

Ev mottaker av faktura m/underskrift

Navn	Telefon	E-postadresse
Adresse	**Postnr.**	**Poststed**
Dato	**Underskrift**	

14

5

Saltdal kommune

v/landbrukssjef Marianne Hoff

8250 ROGNAN

SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM

Undertegnede søker herved om fradeling av eksisterende våningshus med tomt fra eiendommen på gnr. 4 bnr. 9 i Saksenvik Vestre.

Huset er i dag utleid, og har vært det siden tidlig 2008.

Eiendommen har verken bo-eller driveplikt, men da jeg overtok i 2000 ble jeg pålagt driveplikt på skogen. Det skulle taes ut x antall m3 trevirke hvert år i 10 år. Dette er forlengst innfridd, men jeg tar fortsatt ut brensel fra egen skog.

Eiendommen som er "øverste" gård på Saksenvik Vestre, har beskjeden innmark i bratt terreng og er derfor meget lite drivverdig.

Tomta som søkes fradelt er tenkt 1500 - 2000m2 med påstående våningshus og uthus/stabbur som leietakerne benytter i dag. Huset er tilknyttet privat vannverk, og hvis fradeling skjer følger rettigheter og plikter vedr. vannverket med huset. Avløp fra boligen er egen septiktank m/infiltrasjon på egen tomt. Ved etablering av nytt hus, fritidsbygg eller fradeling får nye eiere veirett i privat gårdsvei mot tilknytningsavgift. Det er eget veilag for gårdsveien. (Fastsatt i jordskiftedom fra 2007.)

Grunnen til at jeg søker om fradeling av hus og uthus har flere årsaker. Vi har eget hus på Rognan hvor vi har bodd siden 1975, og derfor vil det neppe bli aktuelt å flytte til Saksenvik. Min sviktende helse (75% ufør)

gjør at vedlikehold av to hus blir en utfordring.

Våningshuset i Saksenvik ble renovert/oppgradert av vår sønn som bodde der en periode, og er i rimelig bra stand, men ved utleie kreves det likevel tilsyn/vedlikehold kontinuerlig.

Slik jeg føler det drifter jeg eiendommen i Saksenvik like bra selv om jeg bor på Rognan, (bor jo i Saltdal kommune).

Pr i dag er det kun to hus som er bebodd i ytre Saksenvik, disse to er utleid. Med unntak av et par hus, brukes resten kun noen få uker i året som fritidsboliger. Det kan hende at ved ny etablering kan effekten bli at andre også bosetter seg permanent der.

Det som gjør at jeg ønsker å beholde eiendommen, er foruten "røtter og en viss tilhørighet", inntekter av Saksenvik Kraft AS som er etablert, og Valken Kraftverk AS, som er under bygging. Eiendommen har fallrettigheter i elva.

I tillegg ligger de største kvernsteinsbruddene i Saksenvik på mine teiger i utmarka. Hestgarn og Vassliheia har jeg etterhvert fått et "nært forhold" til. Jeg har brukt en del tid for å legge tilrette der til bruk for almenheten.

Som nevnt tar jeg ut brensel fra egen skog, og ønsker denne muligheten fortsatt.

Jeg håper opplysningene som jeg har lagt fram gir forståelse for hvorfor jeg søker om fradeling av våningshuset m/tomt, og ønsker å beholde det resterende av eiendommen.

Rognan, 23.01.2014

Vidar Olsen

Vidar Olsen

Grunneiendom 1840 - 4/9/0

16

1.

Markslag (AR5) 13 klasser

0 10 20 30m

Målestokk 1:1000 ved A4 stående utskrift

skog+ landskap

17

skog+
landskap

Arealstatistikk for grunneiendom 1840-4/9/0

Markslag (AR5) 13 klasser

Landbruksregisteret (Statens landbruksforvaltning):
Del av landbrukseiendom: JA
1840-4/9/0

Matrikkelen (Kartverket)
Registrert: 1 av 1 grunneiendommer

Arealstatistikk (dekar):

Matrikkel-nummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflate-dyrka jord	Innmarks-beite	Skog særs høy bonitet	Skog høy bonitet	Skog middels bonitet	Skog lav bonitet	Uproduk-tiv skog	Myr	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunneien-dom
1840-4/9/0 Grunneiendom															
4/9	6	10.0	1.7	4.8	0.0	67.1	193.1	85.0	10.3	0.7	11.4	8.7	2.8	0.0	395.5
Sum dekar	**6**	**10.0**	**1.7**	**4.8**	**0.0**	**67.1**	**193.1**	**85.0**	**10.3**	**0.7**	**11.4**	**8.7**	**2.8**	**0.0**	**395.5**

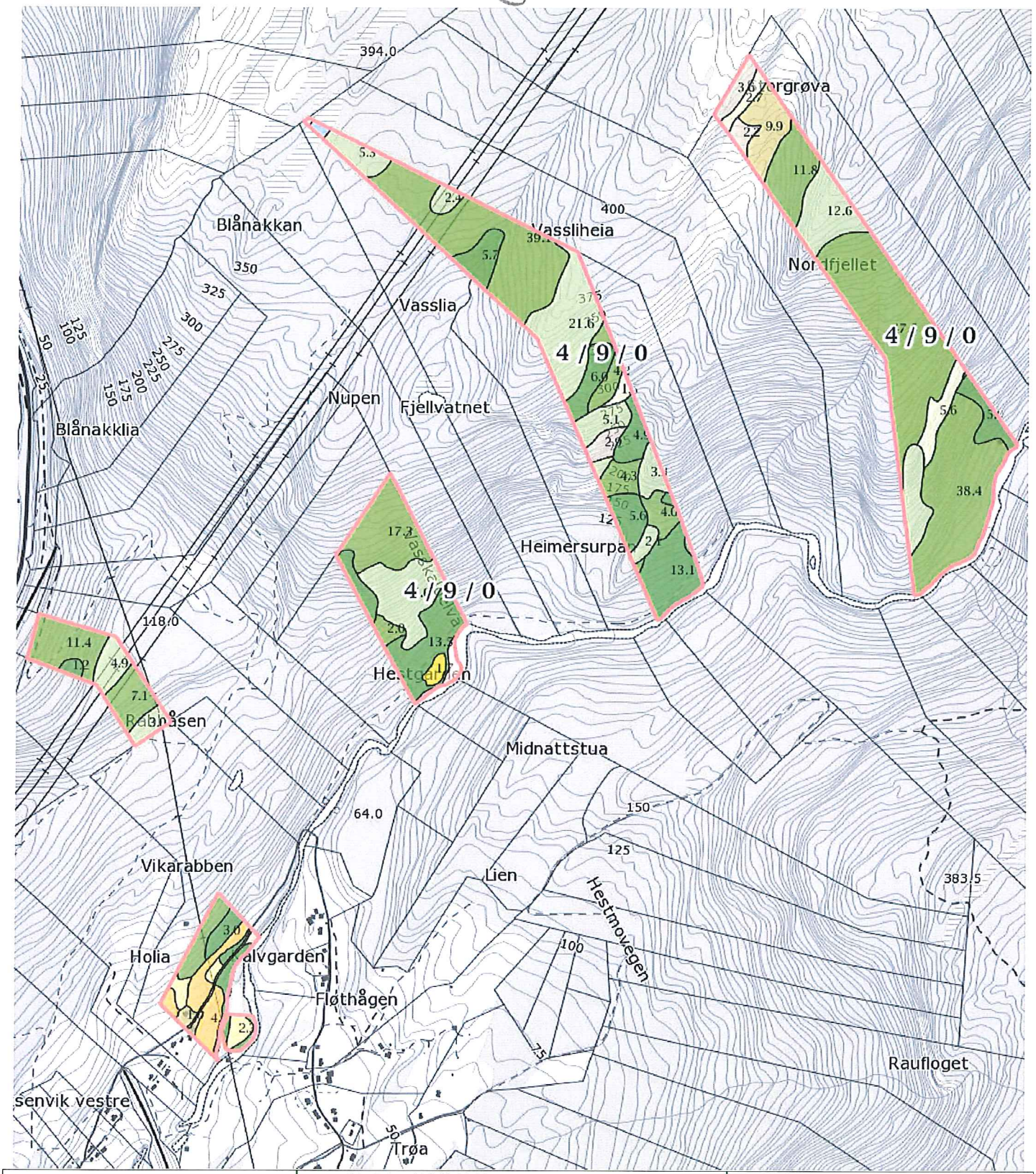
Tabellen "Arealstatistikk" viser arealtall for teiger som har klart definert eier (M eller F).

Andre arealer tilknyttet eiendommen? Nei

For mer informasjon om eierforholdene, se arealstatistikk på teignivå.

Uavklart eierforhold: Teiger som i matrikkelen har flere matrikkelenheter og ulike eiere (Fx).
Uregistrert jordsameie: Teiger som i matrikkelen er kodet som uregistrert jordsameie (S og Sx).
Tvisteteig: Teiger som i matrikkelen er kodet som tvist/omtvistet (T).

18



0 100 200 300m

Målestokk 1 : 10000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 24.02.2014

GÅRDSKART 1840-4/9

Tilknyttede grunneiendommer:

4/9

skog+ landskap

Markslag (AR5) 13 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
II	Fulldyrka jord	10.0	
III	Overflatedyrka jord	1.7	
III	Innmarksbeite	4.8	16.5
S	Skog av særs høg bonitet	0.0	
H	Skog av høg bonitet	67.1	
M	Skog av middels bonitet	193.1	
L	Skog av lav bonitet	85.0	
i	Uproduktiv skog	10.3	355.5
≈	Myr	0.7	
	Åpen jorddekt fastmark	11.4	
	Åpen grunnlendt fastmark	8.7	20.8
	Bebygd, samf, vann, bre	2.8	
	Ikke klassifisert	0.0	2.8
	Sum:	395.6	395.6

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Areal-statistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Fylkesmannen i
NORDLAND

19

– virker til Nordlands beste

Saltdal kommune
postmottak@saltdal.kommune.no

Saksb.: Ole Christian Skogstad
e-post: fmnoosk@fylkesmannen.no
Tlf:
Vår ref: 2014/31
Deres ref:
Vår dato: 31.01.2014
Deres dato: 02.01.2014
Arkivkode: 421.3

Uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbebyggelse - 34/1 - Saltdal

Fylkesmannen viser til oversendelse datert 02.01.14 angående søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbebyggelse på eiendom 34/1 og etablering av atkomstveg.

Omsøkte tomt ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt som LNF sone 1. Innenfor dette området er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som står i direkte tilknytning til stedbunden næring. Videre ligger parsellen i hundremetersbeltet langs Saltdalselven, som gjennom St.prp. nr. 118 (1991-92) om verneplan IV for vassdrag er gitt varig vern.

I forbindelse med jordlovsbehandlingen i sak 108/13 framgår det at «*Fradeling av hyttetomt på omsøkte sted vil slik tomten er plassert lett medføre at det ikke vil kunne gjennomføres skogsdrift på et noe større areal med god skogbonitet rundt omsøkte hyttetomt*». Det framgår av administrasjonens framlegg i sak om dispensasjon etter pbl. at hensynet bak bestemmelsen om ikke å tillate fritidsbebyggelse på høy bonitet vil i vesentlig grad bli tilsidesatt hvis det gis dispensasjon. Administrasjonens faglige vurderinger er klar på at skogbrukshensyn må vektlegges vesentlig høyere enn utbyggingsinteressene i denne saken.

Begrunnelsen for dispensasjon er arveoppgjør. Fylkesmannen bemerker at dette ikke vil være relevant for vurderingen av om dispensasjon kan gis. Videre vurderer Fylkesmannen, i likhet med kommunens administrasjon, at det her er knyttet betydelige interesser til skogsbruk. Sammenholder man dette med interessene tilknyttet Saltdalselva og dets kantsone, vil innvilgelse av dispensasjon som omsøkt medfører at de interessene som ligger bak LNF-formålt blir vesentlig tilsidesatt. Vilkåret i pbl. § 19-2 andre ledd første punktum kan heller ikke slik vi ser ansees å være oppfylt. Videre vil en i denne sak vanskelig kunne hevde at fordelene for søker alene er klart større enn ulempene ved evt. dispensasjon. Det andre vilkåret i § 19-2 andre ledd andre punktum synes således heller ikke å være oppfylt.

Fylkesmannen fraråder derfor søknad om dispensasjon, og ber om å bli underrettet om vedtak i saken.

Med hilsen

Tore Vatne (e.f.)
seksjonsleder

Ole Christian Skogstad
rådgiver

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.

Nordland FYLKESKOMMUNE

20

Vår dato: 13.01.2014
Vår referanse: 14/589

Deres dato: 02.01.2014
Deres referanse: 2013/89

Org.nr: 964 982 953

Saltdal kommune

Kirkegt. 23
8250 ROGNAN

Uttalelse til søknad om oppføring av fritidsbebyggelse og fremføring av adkomstveg på gnr. 34/bnr. 1 - Saltdal kommune

Med bakgrunn i lov om kulturminner, naturmangfoldloven og plan- og bygningsloven, herunder fylkesplanen og rikspolitiske retningslinjer, gir Kultur- og miljøavdelingen følgende uttalelse:

Planfaglig uttalelse
Fylkeskommunen viser til søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel til oppføring av fritidsbebyggelse og fremføring av adkomstveg til fritidsbebyggelsen på ca. 50 meter. Tiltaket er lokalisert innenfor område i kommuneplanens arealdel som er avsatt til LNF1, hvor kun tiltak som har direkte tilknytning til landbruk eller annen stedbunden næring er tillatt.

I saksfremlegget påpekes det at tiltaket er lokalisert på et område med høy bonitet. I kommunens egne politiske arealbruksprinsipper brukt som grunnlag under evaluering av innspill til kommuneplanens arealdel, var et av prinsippene at det ikke skulle bygges fritidsbebyggelse i skogområder med høy eller middels bonitet. Dette for å sikre høyproduktive skogområder.

Kommunens administrasjon konkluder med at søknad om dispensasjon ikke innvilges på grunn av at tiltaket tilsidesetter skogbrukshensyn, og at tiltaket har flere ulemper en fordeler, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Nordland fylkeskommune slutter seg til denne vurderingen.

Kulturminnefaglig uttalelse
Så vidt vi kjenner til, er tiltaket ikke i konflikt med kjente automatisk fredete eller andre verneverdige kulturminner. Det understrekes at mange kulturminner ennå ikke er registrert og at tiltakshavers har aktsomhets- og meldeplikt ved funn av gamle kulturspor under markarbeid, jf kulturminnelovens § 8 andre ledd.

Adresse: Postmottak, Fylkeshuset, 8048 Bodø
Besøksadresse: Prinsens gate 100
Dir.: 75 65 05 97
Tlf.: 75 65 00 00
Faks:
Saksbehandler: Trine-Marie Fjeldstad
Avdeling: Kultur og miljø
Enhet: Plan og miljø
E-post: post@nfk.no

Mafla sidi

21

Det vises til egen uttalelse fra Sametinget om forholdet til samiske kulturminner.

Kulturminnefaglig vurdering: Martinus Hauglid, tlf 75 65 05 26

Med vennlig hilsen

Dag Bastholm
plan- og miljøleder

Trine-Marie Fjeldstad
rådgiver

Kopi til:
Sametinget Ávjovárgeaidnu 50 9730 KARASJOK

13/89

Norges vassdrags- og energidirektorat

NVE

22

13 FEB. 2014

Saltdal kommune
8250 ROGNAN

Vår dato: 11 FEB 2014
Vår ref.: NVE 201300597-4 rn/anan
Arkiv: 323
Deres dato:
Deres ref.: 2013/89

Saksbehandler:
Anita Andreassen
anan@nve.no, 22 95 96 12

Høringsuttalelse - søknad om oppføring av fritidsbebyggelse og fremføring av veg på GBnr 34/1 - Saltdal kommune

Vi viser til høringsbrev datert 02.01.2014 og vår tidligere uttalelse til saken datert 06.02.2013.

NVE skal som høringspart bidra til at hensynet til vassdrag, skredfare og energianlegg blir innarbeidet i kommunale arealplaner og dispensasjoner etter plan- og bygningsloven.

Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel for oppføring av hytte og fremføring av veg på GBnr 34/1. Det er ikke oppgitt hvor stor avstanden til vassdraget er, men ut fra tilsendte kart og telefonsamtale med Frode Tjønn er avstanden ca 90 meter. Begrunnelsen for dispensasjonen er arveoppgjør hvor partene ønsker å ha hyttene nære hverandre.

I vår tidligere uttalelse mente NVE at kommunen ikke burde innvilge dispensasjon for oppføring av hytte ca 20 meter fra Saltdalselva. Begrunnelsen var vassdragsvernet og at vi ikke kunne se at fordelene var større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Tiltaket er nå flyttet lenger bort fra Saltdalselva, ca 90 meter fra vassdraget, og NVE kan ikke se at intensjonene med vassdragsvernet vil bli vesentlig forringet ved omsøkte tiltak.

Med hilsen

for Aage Josefsen
regionsjef

Anita Andreassen
overingeniør

Kopi: Fylkesmannen i Nordland, Moloveien 10, 8002 BODØ

23

13/89

Arild Jan Moen
Tømmerdal
8255 Røkland
Tel: 0047 90056019
E-post: arjamo@online.no

Saltdal Kommune Formannskapet
8250 ROGNAN

KLAGE PÅ VEDTAK I SAK 127/13 SØKNAD OM DISPENSASJON.

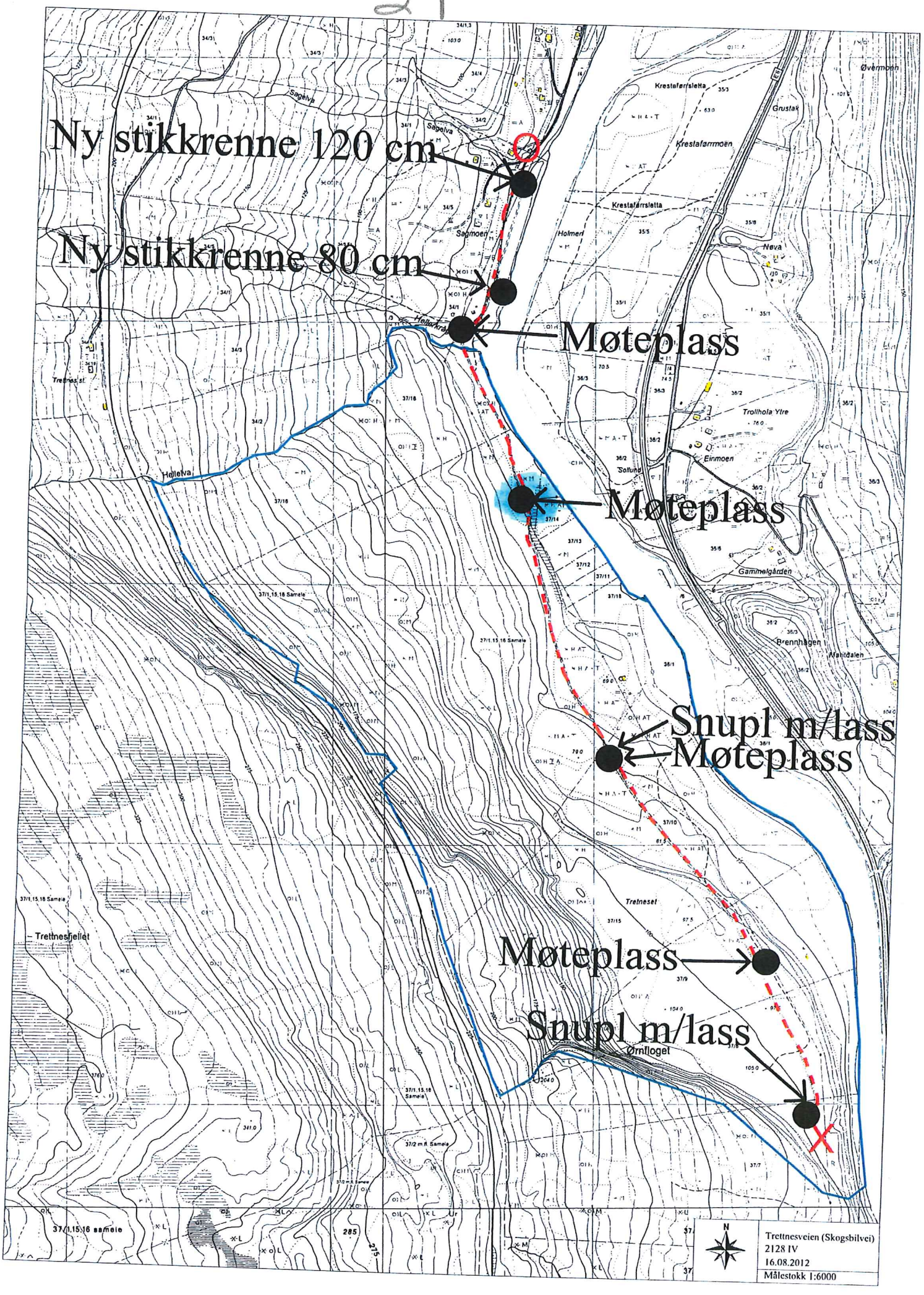
Ref. vedtak: «I henhold til plan og byggningslova § 19-2 innvilges ikke søknad om dispensasjon fra kommunalplanens arealdel for oppføring av fritidsbebyggelse og framføring av **privat vei**»
Her er ikke søkt om vei, da «Trettnesveien», som jeg for øvrig har bruksrett til, og som jeg også sitter som veiformann for, går rett ved grensen til tomten. Ved denne opparbeides det også forbikjøringsområde/parkeringsplass som ligger rett ved tomtegrensen.
Se for øvrig vedlagte kart markert med blått.

Videre i vedtaket: « Hensynet bak bestemmelsene om ikke å tillate fritidsbebyggelse på **høy bonitet** og **50 meters byggeforbud» osv.**
Hva gjelder bonitet, så er dette et av de dårligste vekstområdene, og boniteten i området er **lav.**
Ved levering av søknad, så ble det gjort klart at det ikke ville være vanskelig å trekke byggegrensene for hytte utenfor 50 meters-sonen.

Det synes for meg som det enstemmige vedtak bygger på en del feilaktige opplysninger.
I tillegg føler jeg at det foregår forskjellbehandling.
Dette ut fra at det i saknr:128/13, saken som behandles etter min sak gis
en positiv innstilling og sendes til høring.
I tillegg er det her snakk om bygging på et høybonitets område.
Ut fra foreliggende tør jeg be om at min sak blir vurdert på nytt.

Tømmerdal, den 14.01.2104.

Med hilsen


Ny stikkrenne 120 cm
Ny stikkrenne 80 cm
Møteplass
Møteplass
Snupl m/lass
Møteplass
Møteplass
Snupl m/lass
Trettnesveien (Skogsbilvei)
2128 IV
16.08.2012
Målestokk 1:6000

25

0 20 40 60m

Målestokk 1 : 2000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 07.02.2014

GÅRDSKART 1840-37/11

Tilknyttede grunneiendommer:

37/18 - 37/14 - 37/13 - 37/11 m.fl.

skog+ landskap

Markslag (AR5) 13 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
I	Fulldyrka jord	0.0	
II	Overflatedyrka jord	0.0	
III	Innmarksbeite	0.0	0.0
S	Skog av særs høg bonitet	0.0	
H	Skog av høg bonitet	5.6	
M	Skog av middels bonitet	20.4	
L	Skog av lav bonitet	0.0	
i	Uproduktiv skog	0.0	26.0
V	Myr	0.2	
	Åpen jorddekt fastmark	0.0	
	Åpen grunnlendt fastmark	0.0	0.2
	Bebygd, samf, vann, bre	0.0	
	Ikke klassifisert	0.0	0.0
	Sum:	26.2	26.2

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

26

Saltdal kommune

Arkiv: 37/13
Arkivsaksnr: 2013/1178
Saksbehandler: Frode Tjønn

Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskap	127/13	17.12.2013

Sign.	Eksp. til:
	Arild Moen, kommuneplanlegger

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Oppføring av fritidsbebyggelse.

Vedlegg

1 Gnr. 37/13. Søknad om dispensasjon

2 Vedlegg

3 Lokalisering fritidsbebyggelse

Sakens bakgrunn

Arild Moen søker om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for følgende tiltak:

1. Oppføring av fritidsbebyggelse

Tiltaket er lokalisert innenfor område i kommuneplanens arealdel avsatt som landbruk, - natur- og friluftsområde (LNF-sone 1). Kommuneplanens arealdel har følgende bestemmelse i kommuneplanen:

LNF sone 1

Tiltak som ikke har direkte tilknytting til landbruk eller annen stedbunden næring, er ikke tillatt i LNF sone 1. - Det tillates utvidelse av fritidsbebyggelse i henhold til generelle bestemmelser.

I tillegg søkes det om dispensasjon fra:
Generelle bestemmelsene for fritidsbebyggelse for:

1. Bygging på middels skogsbonitet.
2. Bygging nærmere vassdrag enn 50 meter

Saken behandles i forhold til Plan og bygningslova § 19-1. **Søknad om dispensasjon**.

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt av Saltdal kommunestyre 25.6.2009.

Vurdering

§ 19–2 Dispensasjonsvedtaket
Vilkårene for å gi dispensasjon – dispensasjonsvedtaket
Det skjønn kommunene skal utøve når de vurderer om dispensasjon skal gis er underlagt omfattende begrensninger, se omtale nedenfor. Det er derfor viktig at kommune gir en utfyllende begrunnelse for vedtak om dispensasjon.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Når kan dispensasjon gis?
Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset og § 19-2 annet ledd inneholder to vilkår som **begge må være oppfylt:**

1. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen må **ikke bli vesentlig tilsidesatt.**
2. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være **klart større enn ulempene** etter en samlet vurdering.

Bestemmelsens første vilkår innebærer at der hensynet bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt vil vilkårene for å gi dispensasjon ikke være til stede. På bakgrunn av en slik vurdering skal en her stoppe behandlingen av søknaden og avslå på dette grunnlag. Det vil da ikke være nødvendig å vurdere fordelene og ulempene ved dispensasjonen. *(administrasjon har i denne sak likevel vurdert dette)*

Bestemmelsens andre vilkår sikter til en interesseavveiing. I lovens forarbeider er det tydelig uttalt at det må være en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i den enkelte sak. Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper for de **allmenne interessene** som skal avveies. Det vil derfor i hovedsak være samfunnsmessige hensyn av planfaglige eller arealdisponeringsmessig karakter som har vekt når det er snakk om fordeler og ulemper. I en dispensasjonssak er det heller ikke tilstrekkelig at situasjonen for de allmenne interessene ikke forverres. Det må også påvises en fordel av tiltaket, primært for allmennhetens interesser.

Personlige fordeler/forhold vil bare unntaksvis kunne tillegges vekt.

1. **Vurdering av om hensynene bak om bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt:**

Oppføring i LNF-sone 1. Tiltak som ikke har direkte tilknytting til landbruk eller annen stedbunden næring, er ikke tillatt i LNF sone 1.

Det er på det rene at tiltaket ikke omfattes av landbruksdrift. Dette hindrer likevel ikke en vurdering av annen arealbruk i området ved dispensasjon. Arealplanen til Saltdal kommune har vært gjennom en grundig og gjennomgående prosess der bla. lokalisering av fritidsbebyggelse har vært ett av hovedtemaene ved de to siste rulleringene. Grunneierlag, brukergrupper, offentlige etater m.m. har medvirket til utforming av planen.

Saltdal kommune har hatt en streng praksis på dispensasjoner fra arealplanen vedrørende fritidsbebyggelse. Det er imidlertid innvilget noen, men dette har vært i tilknytning til eksisterende LNF-områder med fritidsbebyggelse der hyttene har vært trukket like utenfor det avsatte området og til områder med lav skogsbonitet. Andre søknader om nybygging har vært avslått.

En dispensasjon fra lokaliseringskravet vil kunne oppfattes som om en avviker den praksis som hittil har vært.

Dispensasjon fra planbestemmelsen om lokalisering utenfor middels bonitet
Bakgrunn for bestemmelsen er å sikre høyproduktive skogområder til skogbruksformål. Tiltaket er lokalisert på område med middels bonitet. Saltdal kommune utarbeidet egne politiske arealbruksprinsipper som skulle danne grunnlag for evaluering av innspill til kommuneplanens arealdel. Ett av prinsippene var bla. at det ikke skal bygges fritidsbebyggelse på skogsområder med høg og middels bonitet. Dette prinsippet ble lagt til grunn for vurdering av innspill til arealplan. Ved egengodkjenning av planen ble denne tatt med som egen bestemmelse for LNF-områder med spredt fritidsbebyggelse.

Tiltakshaver opplyser også at området benyttes til skogdrift.

Konklusjon
Planbestemmelsen er utarbeidet for å sikre ulike interesser ved utbygging. Både dispensasjon fra lokaliseringskravet og bestemmelsen vil tolkes som om kommunen vil føre en mindre streng praksis på dette området og vil danne presedens for lignende saker. Saken kan heller ikke karakteriseres som unik og det kan sådan komme flere lignende søknader innenfor dette området.

Administrasjonen anser at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt og at tillatelse ikke kan gis.

Dispensasjon fra planbestemmelsen om forbud mot bygging nærmere vassdrag enn 50 meter
50 meters sone er bestemmelse i LNF-områder avsatt for spredt utbygging av fritidsbebyggelse. Sonen hadde som hovedformål å ivareta friluftsliv, men har også en funksjon i forhold til flomvern. Hytten vil lokaliseres på 40 meter fra Saltdalselva.

Selv om det ikke er registrert former for friluftsliv i området bør 50 meters reglen være en standard regel som følges ved planlegging og utbygging av fritidsbebyggelse. Bestemmelsen gjelder for all plassering av fritidsbebyggelse og vil sådan være viktig å opprettholde.

Når det gjelder flom er det ikke utarbeidet flomkart for området. Dersom kommunen godkjenner bygninger som senere viser seg å være erosjonsutsatt vil kommunen bli erstatningspliktig. Det anbefales at en byggegrense på 50 meter opprettholdes som sone for å ivareta bebyggelse mot flom. Skulle eventuelt dispensasjonen innvilges vil NVE uttale seg i forhold til flom, men det er kommunen på selvstendig grunnlag som gjør vurderingene. Det anbefales at sonen opprettholdes som en sikkerhetssone mot flom.

Om fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering
Tiltakshaver opplyser følgende for dispensasjonen:

1. Hytten gir bedre tilgang på området, samt det opplyses om enkelte grunner til områdets egnethet m.m.

Vurdering
En dispensasjonsvurdering skal imidlertid forankres i objektive forhold ved tiltaket, eiendommen og omgivelsene. Arealbruken i et område fastsettes i et langsiktig perspektiv, mens eierforholdene til en eiendom kan være skiftende. Dette er bakgrunnen for at personlige forhold, som knytter seg til den enkelte tiltakshaver eller familie, normalt vil ha liten vekt i dispensasjonsvurderingen.

En dispensasjon fra LNF-område og utbygging på middels skogsbonitet vil liberalisere dispensasjonspraksisen og kan medføre at planbestemmelsen mister sin verdi som et effektivt redskap for å styre arealbruk i forhold til skogbruksinteressene.

Det skal likevel mye til før forvaltningspraksis kan medføre at en planbestemmelse har mistet sin rettsvirkning, slik at det ved anvendelse av planen kan sees helt bort fra denne. Terskelen for at kommunen kan la være å følge (deler av) en plan, som er blitt til på lovens foreskrevne måte, må derfor være høy. (Sivilombudsmannen 2012/654 (9. januar 2013).

Det er avgjørende i denne sak at tiltaket (hytte) plasseres i område med høy bonitet og at skogbruksinteressene skal prioriteres fremfor utbygging av hytte på omsøkt område.

Arealplanen som styringsverktøy
Kommuneplanen er et styringsverktøy som er kommet i stand etter en bred prosess, hvor både kommunale, fylkeskommunale, statlige og private aktører har kunnet komme med innspill, og som skal ivareta interesser for alle disse parter. En eventuell utbygging bør derfor skje gjennom endring i kommuneplanen, ikke gjennom en mer stykkevis og tilfeldig dispensasjonspraksis. Dispensasjon skal selvsagt vurderes i hvert enkelt tilfelle, men i følge vilkårene i kommuneplanen er det klart at det bør være en relativ høy terskel for å dispensere fra plan.

Konklusjon
Administrasjonen konkluderer dermed med at fordelene som tiltakshaver har ved at de får hytte ved siden av hverandre ikke vil være klart større enn de ulempene ved å bebygge på høy skogbonitet, samt dispensere fra lokaliseringskravet i kommuneplanen. Det konkluderes derfor med at det ikke foreligger tungtveiende grunner for å innvilge dispensasjon.

Naturmangfoldlova § 7. ***(prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12)***
Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, herunder når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd, og ved forvaltning av fast eiendom. Vurderingen etter første punktum skal fremgå av beslutningen.
(http://www.lovdata.no/dokument/NL/lov/2009-06-19-100)

§8 ***(kunnskapsgrunnlaget)***
Saltdal kommune har gjennomgått Naturbasen til Miljødirektoratet. Det er ikke registrert biologiske, landskapsmessige eller kulturelle verdier av betydning.

I og med at naturmangfold i liten grad berøres av tiltaket og det dermed ikke kan påvises nevneverdige effekter på truet eller verdifull natur, legger administrasjonen til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12. Kravet i naturmangfoldloven § 8 om at saken i hovedsak skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap er dermed oppfylt.

30

Vernet vassdrag 100 metersbeltet til Saltdalselva
En begrunnelse for vern av vassdrag har vært spesielle botaniske, zoologiske, geologiske eller kulturhistoriske forekomster i eller ved vannstrengen eller andre steder i nedbørfeltet. Også forekomster/områder av særlig betydning for landskapsbilde eller for friluftsliv vil utgjøre deler av vassdragets verneverdi jfr. RPR-verna vassdrag.

Administrasjonen viser til at det ikke er registrert arter eller forekomster av mangfold tilknyttet vassdragsmiljø på dette området. Gjennom kommunens kartlegging og verdisetting av friluftsområder er området vurdert som liten verdi i tursammenheng, ferdsel langs traktorveg. Traseen er opprustet til skogsvegstandard og er nå en del av sykkelprosjektet i Saltdal kommune. Det anses likevel at plassering av hytten ikke vil påvirke traseen.

Rådmannens innstilling

I medhold av Plan og bygningslova § 19-2 innvilges ikke søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppføring av fritidsbebyggelse og fremføring av privat veg. Dette begrunnes med:

1. Hensynet bak bestemmelsen om ikke å tillate fritidsbebyggelse på høy bonitet og 50-meters byggeforbud langs vann og vassdrag tilsidesettes i vesentlig grad hvis det gis dispensasjon. Skogbrukshensyn må vektlegges vesentlig høyere enn tiltakshavers ønske å bygge hytte i området.
2. Arealdelen som styringsverktøy for fritidsbebyggelse blir tilsidesatt dersom dispensasjon gis
3. Fordelene som tiltakshaver har ved tiltaket vil ikke være klart større enn ulempene ved å bebygge på høy skogbonitet, innenfor 50 meterssonen til vassdrag og lokaliseringskravet i kommuneplanen.

Saksprotokoll i Formannskap - 17.12.2013

Behandling:

Enstemmig vedtak:

I medhold av Plan og bygningslova § 19-2 innvilges ikke søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppføring av fritidsbebyggelse og fremføring av privat veg. Dette begrunnes med:

1. Hensynet bak bestemmelsen om ikke å tillate fritidsbebyggelse på høy bonitet og 50-meters byggeforbud langs vann og vassdrag tilsidesettes i vesentlig grad hvis det gis dispensasjon. Skogbrukshensyn må vektlegges vesentlig høyere enn tiltakshavers ønske å bygge hytte i området.
2. Arealdelen som styringsverktøy for fritidsbebyggelse blir tilsidesatt dersom dispensasjon gis
3. Fordelene som tiltakshaver har ved tiltaket vil ikke være klart større enn ulempene ved å bebygge på høy skogbonitet, innenfor 50 meterssonen til vassdrag og lokaliseringskravet i kommuneplanen.

08/1168

31

Saltdal kommune
v/Frode Tjønn

8250 ROGNAN

Drageid, 10. desember 2013

SØKNAD OM VIDEREFØRING AV SKOGSBILVEG

Øvre Drageid Grunneierlag har den 23.6.2011 fått godkjent detaljreguleringsplan for Bjørnlivegen – privat atkomstveg til fritidsbebyggelse. For ca 14 dager siden ble det gjennom skogsbrukssjefen fremmet søknad om forlengelse av denne vegen videre innover fjellet, Rundhågvegen, som skogsveg/traktorveg etter skogloven. Denne strekningen utgjør ca 2200 m.

Øvre Drageid Grunneierlag vil med dette søke om forlengelse av Rundhågvegen videre til demninga ved Øvre Tverråvatnn. Denne siste strekningen vil utgjøre ca 1800 m. I den forbindelse vises det til tidligere k-sak 34/11, pkt. 2 "Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur" samt skriv av 6.7.2012 fra Øvre Drageid Grunneierlag om videreføring av Bjørnlivegen. Hele vegstrekningen vil deretter bli brukt som snøscootertrase på vinteren.

Ytterligere opplysninger kan fås ved henvendelse til undertegnede.

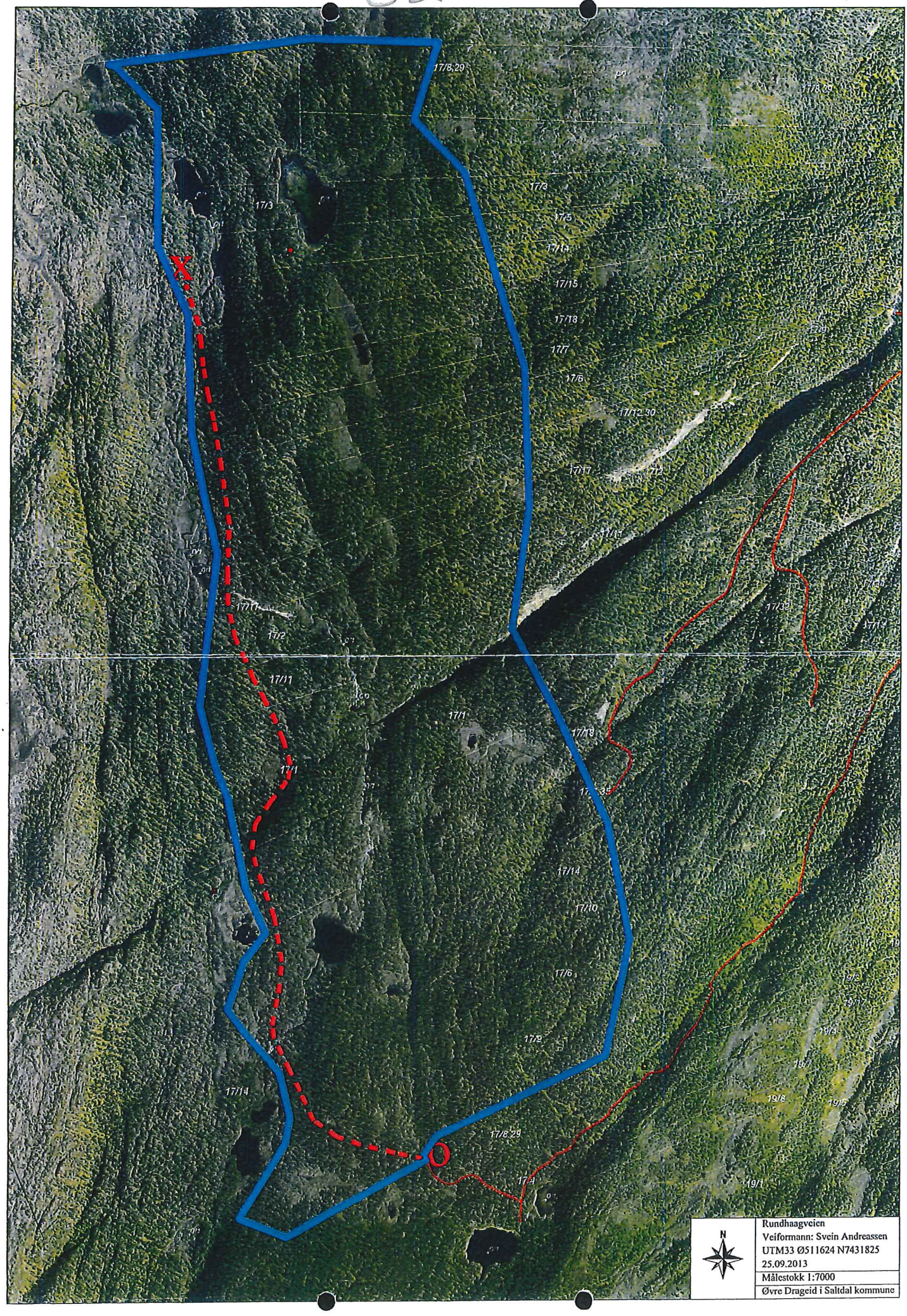
Håper på snarlig og velvillig behandling av søknaden.

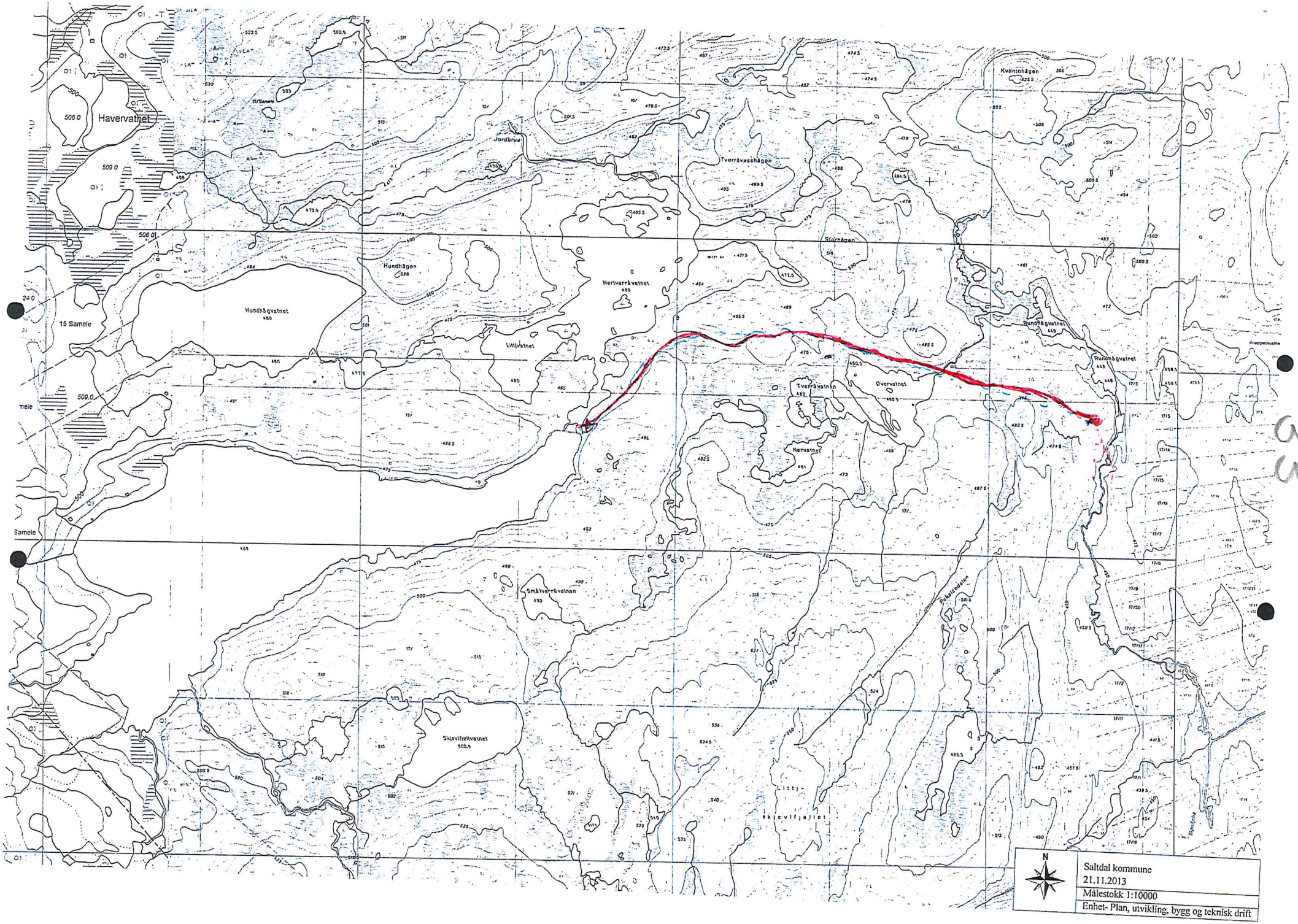
Med hilsen
for Øvre Drageid Grunneierlag

Svein Andreassen
leder
Svein Andreassen

32

13/1209


17/8,29
17/3
17/5
17/14
17/15
17/18
17/7
17/6
17/12,30
17/17
17/2
17/11
17/1
17/18
17/14
17/10
17/6
17/9
17/14
17/8,29
17/4
19/1
19/8
19/7
19/2
N
Rundhaagveien
Veiformann: Svein Andreassen
UTM33 Ø511624 N7431825
25.09.2013
Målestokk 1:7000
Øvre Drageid i Saltdal kommune


Havervatnet
Jordbrua
Tverråvasshågen
Kvantohågen
Storhågen
Hundhågen
Nertverråvatnet
Hundhågvatnet
Littjvatnet
15 Samele
Rundhågvatnet
Overvatnet
Tverråvatnan
Nervatnet
Smålverråvatnan
Skjevifjellvatnet
Pokelsodalen
Littj-
Skjevifjellet
N
Saltdal kommune
21.11.2013
Målestokk 1:10000
Enhet- Plan, utvikling, bygg og teknisk drift

Fylkesmannen i
NORDLAND

– virker for Nordlands beste

34

Saltdal kommune
Kirkegt. 23
8250 Rognan

Saksb.: Sylvi Katrin Brandsæther
e-post: fmnoskb@fylkesmannen.no
Tlf.: 75 53 16 43
Vår ref.: 2013/5355
Deres ref.: 2013/691
Vår dato: 24.02.2014
Deres dato: 03.02.2014
Arkivkode: 461.3

Høring - Nye Sulitjelma gruver AS - landing med helikopter i forbindelse med diamantboring i Risedalen - Saltdal

Balvatn reinbeitedistrikt har per telefon informert om det ikke er rein i området fra og med juli måned. Reinbeitedistriktet har derfor ingen merknader til søknaden dersom helikopterflygingen skjer fra juli.

Fylkesmannen registrerer at det planlegges 10 hiv med helikopter under tilrigging og 10 hiv ved nedflyging, totalt 20 turer á ca. to timer. Det framgår videre at det er aktuelt å flytte utstyr mellom borehullene, 1 – 2 flyginger á ca. 2 timer mellom hvert borehull. Dette medfører stor helikoptertrafikk i perioden arbeidet pågår, og dermed store forstyrrelser i forhold til rein som eventuelt oppholder seg i området.

Det framgår ikke av søknaden om hvilket tidspunkt det planlegges bruk av helikopter. Fylkesmannen gjør oppmerksom på at reinen er svært utsatt for forstyrrelser vinter, vår og i kalvings- og pregingstida. Helikopterflygingen bør derfor ikke foregå i disse periodene i områder der det er rein. Fylkesmannen anbefaler derfor at en eventuell innvilgning av søknad, begrenses til sommeren og helst etter 1. juli.

Med hilsen

Ing-Lill Pavall (e.f.)
underdirektør

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.

Kopi til:
Balvatn reinbeitedistrikt v/ Per Olof Blind 8230 SULITJELMA