

Saltdal kommune  
Kirkegt. 23  
8250 Rognan

Saksb.: Gunn Olsboe Johannessen  
e-post: [fmnogjo@fylkesmannen.no](mailto:fmnogjo@fylkesmannen.no)  
Tlf: 75 53 16 23  
Vår ref: 2014/4661  
Deres ref: 2013/89  
Vår dato: 01.09.2014  
Deres dato: 25.06.2014  
Arkivkode: 423.1

## Klagebehandling - Dispensasjon fra kommuneplanen - Fradeling av hyttetomt - 34/1 - Saltdal - Avslag

Vi viser til kommunens oversendelse av 25.06.2014.

---

Fylkesmannen endrer kommunes vedtak i saken og fatter nytt vedtak om å avslå dispensasjon. Villkårene for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2, fra kommuneplanens arealdel er etter vår vurdering ikke oppfylt i dette tilfellet.

---

### Bakgrunn for klagen

Kåre og Hjalmar Johansen (hjemmelshavere) fremmet den 16.01.2013 søknad om fradeling av en parsell på 1000 m<sup>2</sup> fra gnr. 34, br. 1 i Saltdal til formål fritidsbebyggelse. Tomta ligger ca. 50 meter nedenfor eksisterende skogsbilvei, mot Saltdalselva. Kåre og Hjalmar Johansen har også fremmet søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for å føre opp fritidsbolig og etablere atkomstveg til denne.

Det er søkt om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel. Begrunnelsen er arveoppgjør og at søstrene skal få hytter nær hverandre. Det anføres at det også er mange fordeler, som strøm, vei, og så videre. I søknaden om oppføring av hytte er det dessuten anført at hyttetomtens plassering gjør det mulig med strømtilførsel fra ledningsnett dersom det blir aktuelt i fremtiden, og at det er utskilt en tomt med hytte fra før i samme området, og at området ikke har noen jord- eller skogbruksinteresser.

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 Saltdalselva, som gjennom St.prp. nr. 118 (1991-92) om verneplan IV for vassdrag er gitt varig vern.

Fradelingen er behandlet av kommunen etter jordloven den 29.10.2013 i sak 108/13. Det fremgår her at omsøkte areal er bevokst med blandingskog av furu og lauvskog og har høy

bonitet. Berørte landbrukseiendom er ikke i jordbruksmessig drift, men deler av dyrkamarka høstes av annen bruker. Eiendommen har et dyrka areal på 66,3 dekar og et produktivt skogareal på i alt 778 dekar. En større del av det produktive skogarealet har lav skogbonitet og ligger på oversiden av jernbanen med lang og vanskelig transport. Det er noe drift i eiendommen skog. Administrasjonens vurdering og behandling etter jordlovens §§ 1 og 12 jf. 9 gjengis:

«Eiendommen har ikke spesielt store arealressurser og har slik sett behov for alle sine produktive areal og da særlig de produktive arealene som har stor produksjonsevne og som ligger lett tilgjengelig like ved bilvei slik som omsøkte areal. 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. Sannsynligheten for dette er enda større siden det er nær familie som skal erverve omsøkte tomt. Fradelingen kan m.a.o. ikke sies å være tjenlig for bruksstrukturen.

At området hvor omsøkte tomt er plassert, ligger i LNF sone 1 i kommuneplanens arealdel forsterker vurderingen av at omsøkte fradeling ikke bør tillates. Det samme gjør det faktum at hyttetomten ligger i 100-metersbeltet langs Saltdalselven (verna vassdrag) hvor naturverdier i særlig grad bør skjermes.»

Administrasjonen innstilte etter dette på ikke å gi tillatelse til fradeling etter jordloven. Begrunnelsen er at fradeling som omsøkt ikke vil være tjenlig for bruksstrukturen og at behovet for skjerming av naturverdier i 100-metersbeltet ved verna vassdrag i LNF sone 1-området støtter opp om vedtaket.

Til tross for administrasjonens negative innstilling godkjente et enstemmig formannskap fradeling som omsøkt med hjemmel i jordloven den 29.10.2013 i sak 108/13. Formannskapets vedtak er ikke begrunnet.

Søknaden om oppføring fritidsbebyggelse på gnr 34, bnr 1, er sendt grunneiere, berørte parter og vegforening til uttalelse som dispensasjonssak.

Kommunen har bedt veiformann i Veiforeningen Trettnesveien, Jan Arild Moen, om uttalelse for å avklare spørsmålet om bruken av skogsbilveien Trettnesveien som adkomstveg til fritidsbebyggelsen ved en eventuell fradeling, jf. brev av 14.01.2014.

Fylkesmannen i Nordland ved miljøvernavdelingen har uttalt seg til søknaden om dispensasjon for oppføring av fritidsbebyggelse på tomta. Fra uttalelsen av 31.01.2014 gjengis:

«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

3

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-formålet 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.»

Nordland fylkeskommune har i sin uttalelse vist til de arealprinsipper som ble brukt som grunnlag under evaluering av innspill til kommuneplanens arealdel der ett av prinsippene var at det ikke skulle bebygges på skogområder med høy og middels bonitet. Dette for å sikre høyproduktive områder. Fylkeskommunen slutter seg til administrasjonens vurderinger.

I møte den 04.03.2014 i sak 22/14 innvilget Formannskapet søknaden om oppføring av fritidsbebyggelse på tomta.

I brev av 04.04.2014 skriver Jan Arild Moen blant annet at bruk av «denne veien» som atkomstvei til hytter i området ikke vil bli godtatt av styret.

I erklæring av 14.05.14 har eier av gnr 34, bnr 2, Tore Mosti, gitt parkering og adkomstrett over sin eiendom til gnr 34, bnr 1. Kommunen har etter dette lagt til grunn at den opprinnelig omsøkte atkomstløsning ikke lenger er aktuell. Dette betyr at hytteeier skal sette fra seg bilen på parkeringsplassen ved en kommunale veien og gå til hytta.

Den 16.05.2014 i delegert sak 46/14 ble søknaden om fradeling innvilget av administrasjonen i medhold av pbl § 20-1. Kommunens vurdering gjengis:

«Kåre og Hjalmar Johansen fikk innvilget dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppføring av fritidsbebyggelse på gnr 34/1, Langånes {vedtak av 04.03.2014 i sak 22/14, Fylkesmannen bem.}. Adkomst til tomten vil være via skogsbilveg over gnr. 34/1 samt 34/2. Grunneier på gnr 34/2 har gitt samtykke til parkering og adkomst over sitt gårdsnummer.»

I brev av 07.06.2014 ble vedtaket om fradeling påklaget av Veiforeningen Trettnesveien v/Arild Moen og Trettnes grunneierlag v/Roald Kristensen. Klagen er den samme som klagen på vedtak i sak 22/14 om å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppføring av fritidsboligen. Etter samtale mellom kommunen og grunneierleder for Trettnes gjelder klagen også fradelingen.

Klagens innhold:

Klagernes viser til sak 22/14: Atkomstveien til omsøkte tomt er ca. 50 meter fra skogsbilveien Trettnesveien som er i privat eie. Det er flere hundre meter privat veg fram til den kommunale veien.

Ifølge klagerne foreligger ingen avtale om veirett/bruksrett til nye eiere av omsøkt hyttetomt. Eierne av gården Trettnes har veirett over gården Langånes fram til E6, jf. jordskiftedom 28/1978. Vegen kan ikke benyttes fritt, veieier har rett til stenge veien. Det vises til brev fra

4

advokat i Skogeierlaget. Det er også vist til brev av 11.05.2014 fra klagerne med dokumentasjon av veirett og hvem som kan tas opp som medlemmer i foreningen.

Til framlagt nytt forslag med parkeringsalternativ ved garasje under Sagmoen ved siden av kommunal vei, bemerker klagerne at det ikke er opparbeidet noen parkering her, i tillegg benyttes området av andre hytteeiere samt om vinteren som snuplass for brøytebil.

Klagerne viser til de innspill som var i saken både fra Fylkesmannen i Nordland og Nordland fylkeskommune. De viser også til administrasjonens vurdering og deres anbefaling om ikke å innvilge dispensasjon.

Klagerne konkluderer med at dispensasjon må avslås. Dette ut fra lover, regler og en samfunnsnyttig tenkning om å forvalte områdene rett. Et arveoppgjør kan ikke overstyre samtlige lover/planer når alle faginstanser fraråder dispensasjon.

Kommunen har vurdert dette slik i sak 88/14 om klage på tillatelse til oppføring av hytta: Kommunen viser til pbl § 27-4 om atkomst: *Før opprettelse og endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende.*

Kommunen mener det er tilstrekkelig at grunneier på gnr 34 bnr. 2 har gitt tillatelse til parkering og adkomstrett over deres eiendom og tilfredsstiller kravene i pbl § 27-4. Saltdal kommune kan ikke se at denne saken dreier seg om vegretter i området da den private vegen ikke berøres. At parkeringsplassen skal opparbeides er en selvfølge i saken.

Det faste utvalg for plansaker behandlet klagen i møte den 24.06.2014 som sak 88/14. Det tidligere vedtak ble opprettholdt og saken ble sendt til Fylkesmannen for klagebehandling.

### **Fylkesmannens lovforståelse, vurdering og forståelse av faktum i saken**

Fylkesmannens avgjørelse bygger på de opplysninger som er framkommet i det skriftlige materialet som er oversendt fra kommunen, så vel kommunens egne opplysninger som de opplysninger klager har framlagt.

Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Vi skal vurdere de synspunkter som klageren legger fram, og vi kan også ta opp forhold som ikke er berørt i klagen. Vi skal legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn, jf. forvaltningslovens § 34 annet ledd.

- Om klagerett

Det følger av forvaltningsloven (fvl) § 28, 1. ledd at enkeltvedtak kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse i saken. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet fram til vedkommende part, jf. § 29, 1. ledd.

Klagefristen er overholdt.

Klagerett har etter dette for det først sakens parter, slik dette begrepet er definert i fvl § 2 første ledd bokstav e: «den som en avgjørelse retter seg mot eller som saken ellers direkte gjelder». Fylkesmannen kan ikke se at Trettnes grunneierlag eller Veiforeningen Trettnesveien er part i saken. I tillegg til sakens parter kan andre med «rettslig klageinteresse» klage på et forvaltningsvedtak. Spørsmålet om klageinteresse må vurderes helhetlig, og ut fra enkelte typisk relevante momenter som gjør seg gjeldende. I rettspraksis er det lagt vekt på at klageren må ha en aktuell interesse i å få vedtaket overprøvd og ha en viss tilknytning til saken. Interessesmotsetninger kan f.eks. gi klagerett. Organisasjoner har rettslig klageinteresse i saker som direkte gjelder organisasjonens egen rettsstilling

Kommunens saksbehandler opplyser at Trettnes grunneierlag har søkt om og fått tillatelse av kommunen til å etablere eksisterende skogsbilvei. Trettnes grunneierlag dannet Trettnes veiforening da veien ble bygd. Veiforeningen er registrert i Brønnøysundregisteret. Trettnes grunneierlag hevder i klagen at de eier og har bruksrett til veien. Det er i den forbindelse vist til en jordskiftesak 28/1978 som bekrefter at eierne av gården Trettnes har veirett over gården Langånes fram til E-6. Skogsbilveien går over gnr 34/1 som er søkers eiendom og 34/2. Det er uansett, etter det Fylkesmannen kan se ikke dokumentert at den omsøkte tomte har veirett/bruksrett til skogsbilveien.

Opprinnelig omsøkt adkomst ved bruk av den aktuelle skogsveien er imidlertid forlatt, jf. foran. I stedet foreligger erklæring av 14.05.14 hvor eier av gnr 34, bnr 2, Tore Mosti, har gitt parkering og adkomstrett over sin eiendom til gnr 34, bnr 1. Det kan derfor stilles spørsmål ved Veiforeningen Trettnesveien eller Trettnes grunneierlag hadde noen aktuell interesse i saken på det tidspunkt klagen ble fremsatt og tatt til behandling av kommunen. Det er naturlig at eierne av den omsøkte tomten vil bruke veien til å gå på, og det vil kunne oppstå behov for bilvei til transport av varer mv. Fylkesmannen legger etter dette til grunn at klagerne har aktuell klagerinteresse i saken.

Vi legger også til grunn at grunneierne i dette tilfellet har rettslig klageinteresse hver for seg, i fellesskap eller som her, som et grunneierlag eller forening.

Fylkesmannen har etter dette ingen avgjørende innvendinger til at kommunen har gitt Trettnes grunneierlag og/eller Veiforeningen Trettnesveien rett til å klage i dette tilfellet.

- Atkomst

Det følger av plan- og bygningsloven § 27-4 om atkomst at «Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende. (...)Dersom vegforbindelse etter kommunens skjønn ikke kan skaffes uten uforholdsmessig vanske eller utgift, kan kommunen godta en annen ordning.»

Kravet om veiforbindelse gjelder også fritidsbebyggelse. Eier av gnr 34, bnr 2 har gitt parkering og adkomstrett over sin eiendom til gnr 34, bnr 1. Det er imidlertid ikke dokumentert at omsøkte tomt har sikret lovlig atkomst via den omtalte skogsbilveien. Dersom skogsbilveien skal benyttes som gangvei fra parkeringsplassen ved kommunal vei og fram til hytta blir spørsmålet om ferdselsrett i kraft av allemannsretten kan godtas. Det er i juridisk teori tvilsomt hvorvidt det i kraft av allemannsretten kan benyttes en fast rute som

6

atkomst – se O.J. Pedersen med flere 2011 s. 462 som viser til Falkanger 2007 s. 413 og Bjørnvik 2005 s. 1-18.

Klagen gjelder i hovedsak skogsbilveien som ikke lenger er aktuell som bilvei, men som gåvei. Klagerne ser ut til å akseptere at veien kan benyttes til gåvei.

Formannskapet har lagt til grunn at den omsøkte tomte har sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende.

- Forholdet til plan

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 Saltdalselva, som gjennom St.prp. nr. 118 (1991-92) om verneplan IV for vassdrag er gitt varig vern.

Opprettelse og endring av eiendom, jf. pbl § 20-1 første ledd bokstav m, er tiltak som nevnt i pbl § 1-6. Kommuneplanen er dermed bindende for tiltaket, jf. pbl § 11-1. Etter § 11-6 annet ledd må tiltak etter § 1-6 ikke være i strid med planens arealformål og gjeldende bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.

Det er på det rene at tiltaket, fradeling av tomt til formål fritidsbolig, er i strid med LNF-formålet i arealplanen.

Det er dessuten fastsatt i pbl § 1-8, annet ledd at det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser langs vassdrag.

- Dispensasjon - rettslig grunnlag

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for å kunne tillates. Dette er også lagt til grunn av kommunen.

Dispensasjon vurderes etter pbl § 19-2, 2. til 4. ledd som lyder:

*Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*

*Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.*

*Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.*

7

Fra forarbeidene til den nye loven, Ot.prp. nr. 32 (2007-2008), gjengis:

"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. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjon, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.

Det foreligger begrunnet søknad om dispensasjon, jf. kravet i pbl § 19-1,1. pkt.

- Kommunens dispensasjonsvurdering

Formannskapet i kommunen har gitt tillatelse til fradeling. Dette er begrunnet med at Kåre og Hjalmar Johansen fikk innvilget dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppføring av fritidsbebyggelse på gnr 34/1, Langånes, jf. vedtak av 04.03.2014 i sak 22/14. Adkomst til tomten vil være via skogsbilveg over gnr. 34/1 samt 34/2. Grunneier på Gnr 34/2 har gitt samtykke til parkering og adkomst over sitt gårdsnummer.

Formannskapets vedtak i sak 22/14 lyder: «Omsøkte oppsetting av fritidsbebyggelse på gnr 34, bnr 1 tillates. Området vurderes etter befaring av formannskapet som godt egnet til hyttebygging. Formannskapet anser ikke tiltaket å berøre fremtidig skogsdrift i vesentlig grad.» Vedtaket er ikke ytterligere begrunnet.

- Fylkesmannens vurdering

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveiling, der fordelene ved tiltaket må veies opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Dette innebærer at det normalt ikke skal være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak planen fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. Jf. forarbeidene til loven.

Fradeling av hyttetomt og etablering av atkomstveg i dette aktuelle området er i utgangspunktet i strid med hensynene bak planen, dvs. landbruks-, natur- og friluftsførmål. Generelt vil oppføring av fritidsbolig i et slikt område legge beslag på areal, virke privatiserende og kunne være til hinder for allmennhetens friluftsliv og landbruk.

Fylkesmannens miljøvernavdeling og Nordland fylkeskommune har uttalt seg negativt om søknaden om dispensasjon for oppføring av hytta.

Det følger av pbl § 19-2 at kommunen ikke bør dispensere fra planer og lovens bestemmelser om planer når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativ om dispensasjonssøknaden.

Administrasjonen innstilte i sak 22/14 på å avslå søknaden om dispensasjon for oppføring av hytta i medhold av pbl § 19-2.

Dette var begrunnet med:

1. Hensynet bak bestemmelsen om ikke å tillate fritidsbebyggelse på høy bonitet tilsidesettes i vesentlig grad hvis det gis dispensasjon. Skogbrukshensyn må vektlegges vesentlig høyere enn et arveoppgjør og at søstrene skal få hytte nært hverandre
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, og dispensere fra lokaliseringskravet i kommuneplanen.

Fra administrasjonens innstilling i sak 22/14 gjengis:

«§ 19–2 Dispensasjonsvedtaket

(...)

1. Vurdering av om hensynene bak om bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt: Oppføring i LNF-sone 1. Tiltak som ikke har direkte tilknytning 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 blant annet 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. I dette området kom det ikke innspill om fritidsbebyggelse ved rullering av planen. Området ble da lagt ut som landbruks-, natur og friluftsområde (LNF).

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.

(...)

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 fra planbestemmelsen om lokalisering utenfor høg bonitet  
Bakgrunn for bestemmelsen er å sikre høyproduktive skogområder til skogbruksformål. Tiltaket er lokalisert på område med høg bonitet. Saltdal kommune utarbeidet egne politiske arealbruksprinsipper som skulle danne grunnlag for evaluering av innspill til kommuneplanens arealdel. Ett av prinsippene var blant annet 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



9

egengodkjenning av planen ble denne tatt med som egen bestemmelse for LNF-områder med spredt fritidsbebyggelse.

(...)

2. Om fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering

Tiltakshaver opplyser følgende at det søkes om dispensasjon fra plan for at søstrene i et arveoppgjør skal få hyttene nær hverandre.

#### 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. Begrunnelsen av at det er et arveoppgjør er ikke relevant i denne saken.

En dispensasjon fra LNF-område og utbygging på høy 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 er avgjørende i denne sak at tiltaket (veg og hytte) plasseres i område med høy bonitet og at skogbruksinteressene skal prioriteres fremfor utbygging av hytte og veg på omsøkt område. Når det gjelder allmennhetens interesser vil ikke tiltaket gi noen fordeler.

Klagen viser i hovedsak til det som er anført fra kommunens administrasjon og berørte statlige og regionale myndigheter.

Søknaden er hovedsakelig begrunnet i arveoppgjør. Det anføres at det også er mange fordeler: Strøm, vei, og så videre. I tillegg er det anført at det er utskilt en tomt med hytte fra før i samme området, og at området ikke har noen jord- eller skogbruksinteresser. Fylkesmannen skal bemerke at personlige hensyn, slik som arveoppgjør, normalt ikke tillegges avgjørende vekt i dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven. Vi viser til Ot.prp nr. 32 (2007-2008) s. 242. Når det gjelder jord- og skogbruksinteresser viser vi til jordlovsbehandlingen i sak 108/13 hvor kommunens fagmyndighet på området har vurdert 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». Vi viser også til administrasjonens vurdering, foran. Søker har vist til at kommunen har tillatt oppføring av annen hytte området. Det er imidlertid ikke dokumentert eller sannsynliggjort at denne representerer en usaklig forskjellsbehandling eller at området av den grunn har mistet sin verdi som LNF-område. Av kart og flyfoto kan vi se at det ligger en bygning på oversiden av veggen på dette aktuelle stedet og at det er flere bygninger et stykke unna lenger nord, også disse på oversiden av veggen. Nedsiden mot Saltdalselva og sørover er etter det vi kan se derimot ubebygget.

Fylkesmannen har etter dette ingen avgjørende innvendinger til administrasjonens vurdering og begrunnelse for avslag i saken om oppføringen av hytta. Argumentene og vurderingen gjør seg like fullt gjeldende i fradelingssaken.

10

Fylkesmannen finner etter dette at vilkårene for å gi dispensasjon etter pbl § 19-2 fra kommuneplanens arealdel ikke er oppfylt. Hensynet bak kommuneplanens arealdel blir etter vår vurdering vesentlig tilsidesatt ved tiltaket, og fordelene ved å gi dispensasjon er etter vår vurdering ikke klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Kommunens vedtak i sak 46/14 er således ugyldig.

### Vedtak

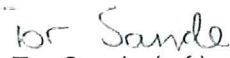
Fylkesmannen endrer kommunens vedtak av 16.05.2014 i delegert sak 46/14 og treffer nytt vedtak i saken slik at dispensasjon for fradeling av den omsøkte tomta avslås.

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. forvaltningsloven § 34.

Avgjørelsen kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28.

Sakens parter er underrettet ved kopi av dette brev.

Med hilsen

  
Tor Sande (e.f.)  
underdirektør

  
Gunn Olsboe Johannessen  
seniorrådgiver

Kopi til:

Hjalmar Johansen	Langånes	8255	RØKLAND
Kåre Johansen	Langånes	8255	RØKLAND
Veiforeningen Trettnesveien v/Arild Moen	Tømmerdal	8255	RØKLAND
Trettnes grunneierlag v/Roald Kristensen	Langvad	8250	ROGNAN

- 3 SEPT. 2014

13/89



Fylkesmannen i  
NORDLAND

11

- virker til Nordlands beste

Saltdal kommune  
Kirkegt. 23  
8250 Rognan

Saksb.: Gunn Olsboe Johannessen  
e-post: fmnogjo@fylkesmannen.no  
Tlf: 75 53 16 23  
Vår ref: 2014/4662  
Deres ref: 2013/89  
Vår dato: 01.09.2014  
Deres dato: 25.06.2014  
Arkivkode: 423.1

## Klagebehandling- Dispensasjon fra kommuneplanen - Oppføring av fritidsbebyggelse - 34/1 - Saltdal - Avslag

Vi viser til kommunens oversendelse av 25.06.2014.

---

**Fylkesmannen endrer kommunes vedtak i saken og fatter nytt vedtak om å avslå dispensasjon. Vilkårene for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2, fra kommuneplanens arealdel er etter vår vurdering ikke oppfylt i dette tilfellet.**

---

### Bakgrunn for klagen

Det foreligger søknad fra Kåre og Hjalmar Johansen, grunneiere, om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for å føre opp fritidsbolig og etablere atkomstveg til denne (ca. 50 m), eller 38 m ifølge søknad. Eiendommen det gjelder er gnr. 34, bnr. 1, Langånes.

Begrunnelsen er arveoppgjør. Søstrene i arveoppgjøret skal få hyttene nær hverandre. Hyttetomtens plassering gjør det mulig med strømtilførsel fra ledningsnett dersom det blir aktuelt i fremtiden. Adkomstvegen legges om da den er for bratt til å bruke uten 4-hjulstrekk. Ny veg gjør det mulig å kjøre frem med vanlig personbil. På grunn av alder og bevegelighet vil vi ha kjørevegen helt frem til hytten og ser vanskeligheter med å benytte hytten dersom veien ikke blir bygget. Det anføres at det er utskilt en tomt med hytte fra før i samme området, og at området ikke har noen jord- eller skogbruksinteresser.

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 Saltdalselva, som gjennom St.prp. nr. 118 (1991-92) om verneplan IV for vassdrag er gitt varig vern.

Formannskapet innvilget i sak 108/13 fradeling av omsøkt parsell etter jordlova.

Tiltakshaver er etter kommunens opplysning ikke eier av skogsbilveien Trettnesveien som er atkomstveg til hytta. Kommunen har derfor bedt veiformann i Veiforeningen Trettnesveien,

12

Jan Arild Moen, om uttalelse for å avklare spørsmålet om bruken av vegen som adkomstveg til fritidsbebyggelse ved en eventuell fradeling, jf. brev av 14.01.2014.

Saken har vært sendt følgende til uttalelse: Fylkesmannen i Nordland, Nordland fylkeskommune, NVE region nord, Sametinget og miljø- og kulturavdelingen i kommunen.

Fylkesmannen i Nordland har blant annet uttalt følgende den 31.01.2014:

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-formålet 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.»

Nordland fylkeskommune har i sin uttalelse vist til de arealprinsipper som ble brukt som grunnlag under evaluering av innspill til kommuneplanens arealdel der ett av prinsippene var at det ikke skulle bebygges på skogområder med høy og middels bonitet. Dette for å sikre høyproduktive områder. Fylkeskommunen slutter seg til administrasjonens vurderinger.

Saken ble lagt fram for formannskapet med negativ innstilling fra administrasjonen. Administrasjonen innstilte på å avslå dispensasjonssøknaden i medhold av pbl § 19-2. Dette er begrunnet med:

- Hensynet bak bestemmelsen om ikke å tillate fritidsbebyggelse på høy bonitet tilsidesettes i vesentlig grad hvis det gis dispensasjon. Skogbrukshensyn må vektlegges vesentlig høyere enn et arveoppgjør og at søstrene skal få hytte nært hverandre
- Arealdelen som styringsverktøy for fritidsbebyggelse blir tilsidesatt dersom dispensasjon gis
- Fordelene som tiltakshaver har ved tiltaket vil ikke være klart større enn ulempene ved å be bygge på høy skogbonitet, og dispensere fra lokalisingskravet i kommuneplanen.

I møte den 04.03.2014 i sak 22/14 ble søknaden likevel innvilget. Formannskapet fattet følgende vedtak med 6 mot 1 stemmer:

13

«Omsøkte oppsetting av fritidsbebyggelse på gnr. 34 bnr. 1 tillates. Området vurderes etter befaring av formannskapet som godt egnet til hyttebygging. Formannskapet anser ikke tiltaket å berøre fremtidig skogsdrift i vesentlig grad.»

I brev av 04.04.2014 skriver Jan Arild Moen blant annet at bruk av «denne veien» som atkomstvei til hytter i området ikke vil bli godtatt av styret.

I erklæring av 14.05.14 har eier av gnr 34, bnr 2, Tore Mosti, gitt parkering og adkomstrett over sin eiendom til gnr 34, bnr 1. Kommunen har etter dette lagt til grunn at den opprinnelig omsøkte atkomstløsning ikke lenger er aktuell. Dette betyr at hytteeier skal sette fra seg bilen på parkeringsplassen ved en kommunale veien og gå til hytta.

I brev av 07.06.2014, registret inn til kommunen samme dag, ble vedtaket av 04.03.2014 i sak 22/14 påklaget av Veiforeningen Trettnesveien v/Arild Moen og Trettnes grunneierlag ved Roald Kristensen. Trettnes grunneierlag er representert i Veiforeningen Trettnesveien. Klagen er den samme som klagen på vedtak i sak 46/14 om å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av fritidsboligen. Etter samtale mellom kommunen og grunneierleder for Trettnes gjelder klagen også oppføringen.

Klagens innhold (kommunens kommentarer i kursiv):

Klagernes viser til sak 22/14: Atkomstveien til omsøkte tomt er ca. 50 meter fra skogsbilveien Trettnesveien som er i privat eie. Det er flere hundre meter privat veg fram til den kommunale veien.

*Kommunen: Ca. strekning privat veg er 320 meter.*

Ifølge klagerne foreligger ingen avtale om veirett/bruksrett til nye eiere av omsøkt hyttetomt. Eierne av gården Trettnes har veirett over gården Langånes fram til E6, jf. jordskiftedom 28/1978. Vegen kan ikke benyttes fritt, veieier har rett til stenge veien. Det vises til brev fra advokat i Skogeierlaget. Det er også vist til brev av 11.05.2014 fra klagerne med dokumentasjon av veirett og hvem som kan taes opp som medlemmer i foreningen.

Til framlagt nytt forslag med parkeringsalternativ ved garasje under Sagmoen ved siden av kommunal vei, bemerker klagerne at det ikke er opparbeidet noen parkering her, i tillegg benyttes området av andre hytteeiere samt om vinteren som snuplass for brøytebil.

*Kommunen: «I saken fremkommer det at søker Kåre og Hjalmar Johansen er grunneiere i området. Saltdal kommune har i vedtaket ikke tildelt noen veirett. I brev til Jan Arild Moen av 16.01 og 14.01 omtales vegen som privat og det bes særskilt om innspill i forhold til denne. Dette var i forbindelse med høring av saken. Det kom ikke noe svar fra Jan Arild Moen innen fristen. 5.5.2014 kom det brev fra Jan Arild Moen der han viser til at bruk av veien som adkomstvei til hytter i området ikke vil bli godtatt av styret. Brevet er stilet til Saltdal kommune 3. april og stemplet av Servicekontoret 4. april. Brevet ble først lagt inn i sakssystemet 5.5.2014. Brevet ble også lagt på en annen sak (Sak 13/1178) som omhandler en søknad fra Jan Arild Moen som privatperson om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppføring av hytte like i nærhet av omtalt hytte i denne sak. Administrasjonen tolker ikke innholdet i brevet til å være en klage på sak 22/14 men som en opplysning/innspill til fradeling av hyttetomta.»*

Kommunen: «Selve vegspørsmålet er lite omtalt i sak 22/14. bakgrunn for dette er bl.a. at veilaget ikke hadde uttalt seg noe særlig om bruk av vegen som adkomstveg.(...)Saltdal kommune har i denne sak ikke tildelt noen vegretter i området. Hvorvidt det skal fordeles plikter og rettigheter på omtalt veg er av privatrettslig karakter og angår ikke denne saken.»

Klagerne viser til de innspill som var i saken både fra Fylkesmannen i Nordland og Nordland fylkeskommune. De viser også til administrasjonens vurdering og deres anbefaling om ikke å innvilge dispensasjon.

Kommunen: «Dette er innspill som ble vedlagt formannskapetets behandling i sak 22/14 og er sådan ikke nye opplysninger i denne saken. Saken er også videresendt til offentlige etater for klage.»

Klagerne konkluderer med at dispensasjon må avslås. Dette ut fra lover, regler og en samfunnsnyttig tenkning om å forvalte områdene rett. Et arveoppgjør kan ikke overstyre samtlige lover/planer når alle faginstanser fraråder dispensasjon.

Formannskapet behandlet klagen i møte den 24.06.2014 som sak 87/14. Det tidligere vedtak ble opprettholdt og saken ble sendt til Fylkesmannen for klagebehandling.

### **Fylkesmannens lovforståelse, vurdering og forståelse av faktum i saken**

Fylkesmannens avgjørelse bygger på de opplysninger som er framkommet i det skriftlige materialet som er oversendt fra kommunen, så vel kommunens egne opplysninger som de opplysninger klager har framlagt.

Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Vi skal vurdere de synspunkter som klageren legger fram, og vi kan også ta opp forhold som ikke er berørt i klagen. Vi skal legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn, jf. forvaltningslovens § 34 annet ledd.

#### **- Om klagerett**

I brev av 07.06.2014, registret inn til kommunen samme dag, ble vedtaket av 04.03.2014 i sak 22/14 påklaget av Veiforeningen Trettnesveien v/Arild Moen og Trettnes grunneierlag ved Roald Kristensen. Trettnes grunneierlag er representert i Veiforeningen Trettnesveien.

Det følger av forvaltningsloven (fvl) § 28, 1. ledd at enkeltvedtak kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse i saken. Vi legger i likhet med kommunen til grunn at Veiforeningen Trettnesveien og/eller Trettnes grunneierlag har klagerett. Vi viser til vår avgjørelse av i dag i delingssaken saken (vår sak 2014/4661).

Kommunens saksbehandler opplyser at klagerne ble underrettet om vedtaket ved brev av 31.03.2014. Dvs. at klagen kom inn mer enn 2 måneder etter at klagefristen etter forvaltningsloven § 29, 1 ledd var gått ut. Klagefristen er i dette tilfellet 3 uker etter at underretning kom fram til vedkommende part.

- Dispensasjon - rettslig grunnlag

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for å kunne tillates. Dette er også lagt til grunn av kommunen.

Dispensasjon vurderes etter pbl § 19-2, 2. til 4. ledd som lyder:

*Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*

*Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.*

*Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.*

Fra forarbeidene til den nye loven, Ot.prp. nr. 32 (2007-2008), gjengis:

”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. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjon, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.

Det foreligger begrunnet søknad om dispensasjon, jf. kravet i pbl § 19-1,1. pkt.

- Kommunens dispensasjonsvurdering

Formannskapet har fattet følgende vedtak:

*«Omsøkte oppsetting av fritidsbebyggelse på gnr. 34 bnr. 1 tillates. Området vurderes etter befaring av formannskapet som godt egnet til hyttebygging. Formannskapet anser ikke tiltaket å berøre fremtidig skogsdrift i vesentlig grad.»*

- Fylkesmannens vurdering

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må veies opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Dette innebærer at det normalt ikke skal være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak planen fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. Jf. forarbeidene til loven.

Oppføring av hytte og etablering av atkomstveg i dette aktuelle området er i utgangspunktet i strid med hensynene bak planen, dvs. landbruks-, natur- og friluftsmål. Generelt vil

16

Det følger av fvl § 31 at:

*Selv om klageren har oversittet klagefristen, kan klagen tas under behandling såfremt*

- a) parten eller hans fullmektig ikke kan lastes for å ha oversittet fristen eller for å ha drøyd med klage etterpå, eller*
- b) det av særlige grunner er rimelig at klagen blir prøvd.*

*Ved vurderingen av om klagen bør tas opp til behandling, skal det også legges vekt på om endring av vedtaket kan medføre skade eller ulempe for andre.*

*Klagen kan ikke tas under behandling som klagesak dersom det er gått mer enn ett år siden vedtaket ble truffet.*

Det fremgår ikke av kommunens vedtak at dette er vurdert. Kommunen har likevel behandlet klagesaken.

Saken må vurderes etter fvl § 31, første ledd bokstav b. I vår sak 2014/4661, endret vi kommunens vedtak i saken og avslø vi kommunens vedtak om dispensasjon for fradeling. Kommunens vedtak i 46/14 saken ble ansett som ugyldig. Det følger av dette at realitetsavgjørelsen som er truffet av kommunen også den her aktuelle saken, sak 22/14, om oppføringen av hytta, nødvendigvis er tvilsom rettslig sett. Vi kan ikke se at innrettelseshensynet er særlig fremtredende i denne saken. Vi viser blant annet til at fradelingsaken først ble avgjort 16.05.2014 og ble påklagd innenfor fristen. Fylkesmannen mener resultatet av Fylkesmannens behandling i sak 2014/4661 (kommunes sak 16/14) er et avgjørende argument for å gi oppreisning i dette tilfellet, og tar klagen til behandling.

- Atkomst

Opprinnelig omsøkt atkomst ved bruk av den aktuelle skogsveien er forlatt. Eier av gnr 34, bnr 2, har gitt parkerings- og atkomstrett over sin eiendom til gnr 34, bnr 1. Vi viser for øvrig til vårt vedtak i sak 2014/4661.

- Gjeldende planer

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 Saltdalselva, som gjennom St.prp. nr. 118 (1991-92) om verneplan IV for vassdrag er gitt varig vern.

Oppføring av bygning er et tiltak som nevnt i pbl 1-6. Kommuneplanen er dermed bindende for tiltaket, jf. pbl § 11-1. Etter § 11-6 annet ledd må tiltak etter § 1-6 ikke være i strid med planens arealformål og gjeldende bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.

Det er på det rene at tiltaket, oppføring av fritidsbolig, er i strid med LNF-formålet i arealplanen.

Det er dessuten fastsatt i pbl § 1-8, annet ledd at det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser langs vassdrag.



oppføring av fritidsbolig i et slikt område legge beslag på areal, virke privatiserende og kunne være til hinder for allmennhetens friluftsliv og landbruk.

Fylkesmannens miljøvernavdeling og Nordland fylkeskommune har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Det følger av pbl § 19-2 at kommunen ikke bør dispensere fra planer og lovens bestemmelser om planer når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativ om dispensasjonssøknaden.

Administrasjonen innstilte på å avslå dispensasjonssøknaden i medhold av pbl § 19-2. Dette begrunnes med:

1. Hensynet bak bestemmelsen om ikke å tillate fritidsbebyggelse på høy bonitet tilsidesettes i vesentlig grad hvis det gis dispensasjon. Skogbrukshensyn må vektlegges vesentlig høyere enn et arveoppgjør og at søstrene skal få hytte nært hverandre
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, og dispensere fra lokaliseringskravet i kommuneplanen.

Fra administrasjonens innstilling i sak 22/14 gjengis:

«§ 19–2 Dispensasjonsvedtaket

(...)

1. Vurdering av om hensynene bak om bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt: Oppføring i LNF-sone 1. Tiltak som ikke har direkte tilknytning 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 blant annet lokalisering av fritidsbebyggelse har vært ett av hovedtemaene ved de to siste rulleringene. Grunneierlag, brukergupper, offentlige etater m.m. har medvirket til utforming av planen. I dette området kom det ikke innspill om fritidsbebyggelse ved rullering av planen. Området ble da lagt ut som landbruks,- natur og friluftsområde (LNF).

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.

(...)

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 fra planbestemmelsen om lokalisering utenfor høg bonitet  
Bakgrunn for bestemmelsen er å sikre høyproduktive skogområder til skogbruksformål. Tiltaket er lokalisert på område med høg 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.

Ny adkomstveg på ca. 40 meter bygges frem til hytten på høy bonitet.

(...)

2. Om fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering

Tiltakshaver opplyser følgende at det søkes om dispensasjon fra plan for at søstrene i et arveoppgjør skal få hyttene nær hverandre.

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. Begrunnelsen av at det er et arveoppgjør er ikke relevant i denne saken.

En dispensasjon fra LNF-område og utbygging på høy 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 er avgjørende i denne sak at tiltaket (veg og hytte) plasseres i område med høy bonitet og at skogbruksinteressene skal prioriteres fremfor utbygging av hytte og veg på omsøkt område. Når det gjelder allmennhetens interesser vil ikke tiltaket gi noen fordeler.»

Klagen viser i hovedsak til det som er anført fra kommunens administrasjon og berørte statlige og regionale myndigheter.

Søknaden er hovedsakelig begrunnet i arveoppgjør. I tillegg er det anført at det er utskilt en tomt med hytte fra før i samme området, og at området ikke har noen jord- eller skogbruksinteresser. Fylkesmannen skal bemerke at personlige hensyn, slik som arveoppgjør, normalt ikke tillegges avgjørende vekt i dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven. Vi viser til Ot.prp nr. 32 (2007-2008) s. 242. Når det gjelder jord- og skogbruksinteresser viser vi til jordlovsbehandlingen i sak 108/13 hvor kommunens

19

fagmyndighet på området har vurdert 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». Vi viser og til administrasjonens vurdering, foran. Søker har vist til at kommunen har tillatt oppføring av annen hytte området. Det er imidlertid ikke dokumentert eller sannsynliggjort at denne representerer en usaklig forskjellsbehandling eller at området av den grunn har mistet sin verdi som LNF-område. Av kart og flyfoto kan vi se at det ligger en bygning på oversiden av vegen på dette aktuelle stedet og at det er flere bygninger et stykke unna lenger nord, også disse på oversiden av vegen. Nedsiden mot Saltdalselva og sørover er etter det vi kan se derimot ubebygget.

Fylkesmannen hadde etter dette ingen avgjørende innvendinger til administrasjonens vurdering og begrunnelse for avslag i saken.

Fylkesmannen finner etter dette at vilkårene for å gi dispensasjon etter pbl § 19-2 fra kommuneplanens arealdel for oppføring av fritidsbolig som omsøkt ikke er oppfylt. Hensynet bak kommuneplanens arealdel ble etter vår vurdering vesentlig tilsidesatt ved tiltaket, og fordelene ved å gi dispensasjon er etter vår vurdering ikke klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Kommunens vedtak i sak 22/14 er således ugyldig.

### Vedtak


Fylkesmannen endrer kommunens vedtak av 04.03.2014 i sak 22/14 og treffer nytt vedtak i saken, slik at dispensasjon avslås.

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. forvaltningsloven § 34.

Avgjørelsen kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28.

Sakens parter er underrettet ved kopi av dette brev.

Med hilsen

  
Tor Sande (e.f.)  
underdirektør

  
Gunn Olsboe Johannessen  
seniorrådgiver

Kopi til:

Arild Jan Moen

Trettnes grunneierlag v/Roald Kristensen

Veiforeningen Trettnesveien v/Arild Moen

Kåre Johansen

Hjalmar Johansen

Tømmerdal 8255 RØKLAND

Langvad 8250 ROGNAN

Tømmerdal 8255 RØKLAND

Langånes 8255 RØKLAND

Langånes 8255 RØKLAND

14/  
681

20

Per J. Haagensen  
Steinåsen 25  
7049 Trondheim

Saltdal kommune  
8250 Rognan  
Att. Frode Tjønn

Trondheim, 1. august 2014

**Omregulering av tomter på Rognan**

Viser til samtale i slutten av juni d. å. om tomtene 43/6 og 43/112. Vil anmoder med dette om å få tomtene omregulert til boligformål. Arealet er til sammen på litt over 2 mål og vi tar sikte på at det kan oppføres inntil 4 boenheter der.

Med hilsen



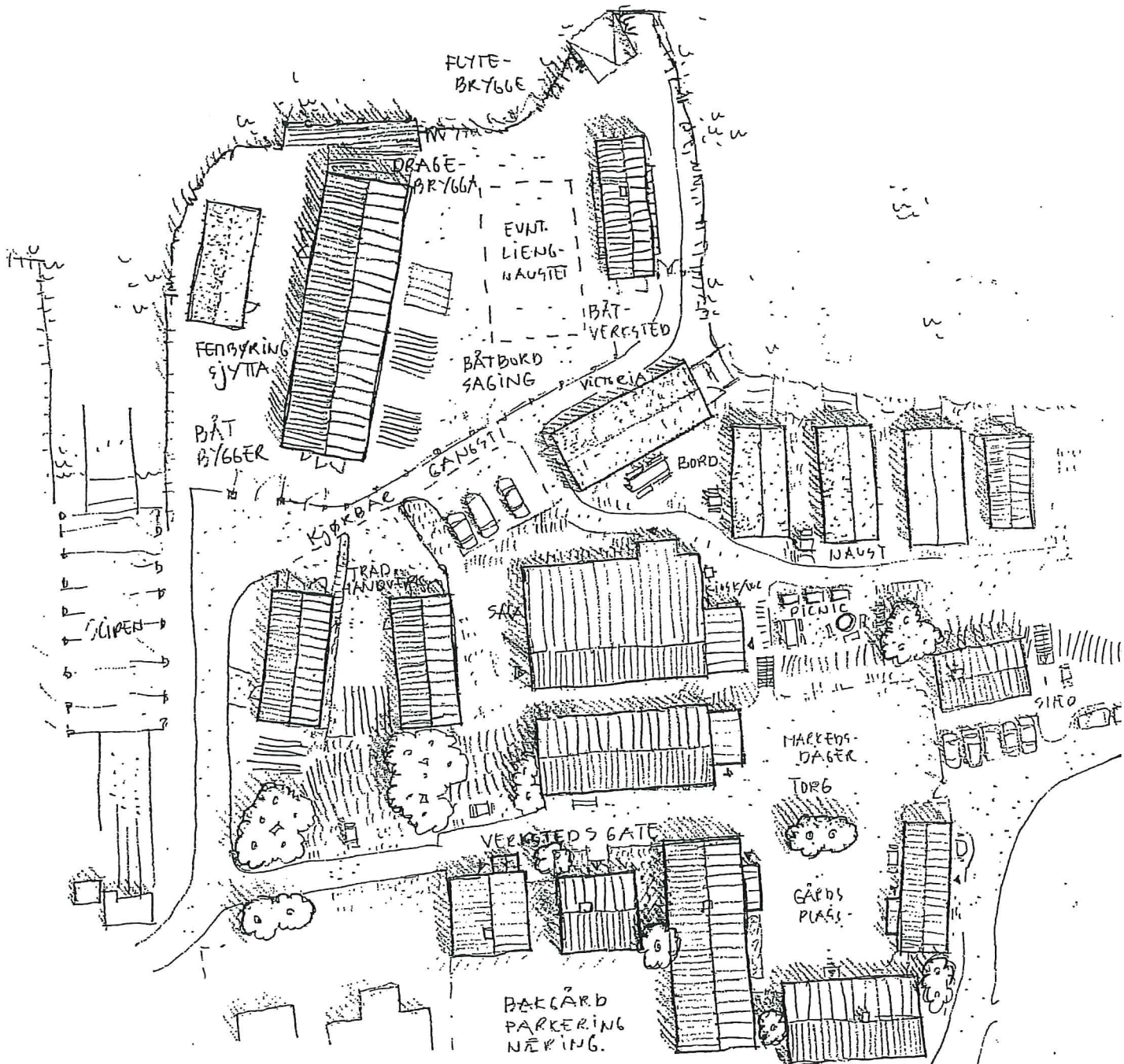
Per J. Haagensen,

på vegne av Kristin Osmo og Hilde Marie Kristoffersen (øvrige grunneiere)



22

# ØSTERFJÆRA



Utvikling av Østerfjæra, Rognan, november 2005

Rapport 04-05 fra Miljøverksted Nord

Boks 575, 8001 Bodø - Besøksadresse: Tollbugata 9 - Tlf 755 44 332 - E-post [haakonbo@online.no](mailto:haakonbo@online.no)

## ØSTERFJÆRA

Oppgaven til Miljøverksted Nord går ut på å gi arbeidsgruppen bistand til å skissere løsninger for bruk av arealene i Østerfjæra. Området skal bli et satsningsområde for utvikling av lokal håndverkertradisjon, bevaring av bygninger og satsning innen reiseliv- og turistsammenheng.

### BAKGRUNN

Arbeidsgruppen hadde drøftet mange muligheter, som de ønsket vurdert. Temaene var:

- Naustklynge ved sjøen.
- Vurdere plassering av den gamle saga på Vesterfjæra i Østerfjæra.
- Et utviklingsområde eller grønt sør for Dragebrygga og vest for saga.
- Flytebrygge ved bryggen og mulighet for båtutsett.
- Driftsbygning for båtbygger øst for brygga.
- Vurdere muligheten for utvikling av ny bygningsmasse i tilknytning til ny/eksisterende bygning. Tilpassing til eksisterende bygningsmiljø.
- En atkomstveg til området fra vest.
- Plassering av bord, benker, lyssetting, gangveg (eller kjørbær gangveg) og grillsted.

### OPPSUMMERING ETTER BEFARING DEN 31. OKTOBER

- Skissene skal brukes til å avdele tomter til båtbygger, andre håndverkere og øvrige formål i området.
- Skissene tar for seg hele arealet som er regulert til satsingsområde for småskala håndverksindustri i kommunedelplanen for Rognan.
- Skissene viser muligheter på kort og lengre sikt. Se beskrivelsene til hver skisse.

### VURDERING AV EKSISTERENDE FORHOLD

- Opprydding. Arealet mellom saga og Haagensenverkstedet, området i sjøfronten utenfor Dragebrygga, samt brakkeriggen trekker særlig ned helhetsinntrykket. Hele det nedre arealet trenger en grundig opprydding, som stort sett består i å sortere og kjøre vekk til deponi. Forholdene skyldes forsømmelser fra tidligere eiere. Med en opprydding, vil området framstå som attraktivt.
- Eksisterende bygninger. Alle bygninger trenger skjøtsel eller reparasjoner. De er til dels preget av utstrakt mangel på vedlikehold. Fundamentet/kaia under Dragebrygga svikter, særlig stolperekkene under langveggene. Den store, gamle porten i øst, ved Haagensenverkstedet, bør få stå som et minne om verftet. Forslagene baserer seg på å finne ny bruk av bygningene som ikke forutsetter store bygningsmessige endringer.
- Områdets kvaliteter. Saga, verkstedet og brygga forteller hver sine historier om Saltdals stolte båtbyggertradisjon. Området har store, ledige flater nær fjorden. Det gir fine utviklingsmuligheter. De kvaliteter som må framstå tydelig etter en utviklingsfase, er det gamle bygningsmiljøet, naturfjæra østover fra fyllingen, og den lille bjørkeskogen i hellingen vest for saga. Se skisse 1.

## SKISSER

24  
Skisse 1: Eksisterende forhold (Se "Vurdering av eksisterende forhold" ovenfor)

Skisse 2: Bruk av eksisterende anlegg og løsning av eksisterende behov

Skisse 3: Videre utvikling av området

Skisse 4: Skissert tomteinnndeling

### SKISSE 2 – FØRSTE FASE

- Båtbygger. Fembøringsjytta (uisolert båthall), Dragebrygga (material- og båtlager), nytt båtbyggerverksted for småbåter og båter opp til åttring størrelse med personalrom, areal for håndtering av båter og tørking av materialer, samt båtutsettet med flytebrygge for tradisjonsbåter, inngår i areal for eksisterende båtbyggerbedrift. Det er stippet inn et areal som kan benyttes til Liengnaustet, dersom det skal flyttes hit. Dragebrygga settes i stand.
- Dragesaga ryddes, taket tettes og vegger flikkes. Tilbygget nede og arealet ovenfor sagbenken, samt takkonstruksjonen, benyttes til enkel presentasjon av mindre tradisjonsbåter. Denne båtsamlingen kan fungere som permanent, ubemannet visningssted til faste åpningstider. I tillegg kan resten av arealet (midten) rigges for enkel plakattstilling om båtbygging og båter. (I sommerhalvåret kan det kanskje bygges en småbåt her for å formidle håndverket til publikum en fast, kort periode hver dag, kanskje mot inngangsbillett?) Tilretteleggingen av saga består av å dekke til valser og hull i golv, med for eks. strekkmetallrister, slik at publikumsområdet blir sikkert, samtidig som elementene fra saga blir tydelige og synlige. Det trengs strøm og armaturer til lyssetting. Et areal øst i saga kan tilrettelegges enkelt for kiosk/vaffel- og kaffe-salg, (samt toalett?) rettet mot friområdet i fjæra, eller med noe mulighet for inneservering eller arrangementer?
- Haagensenverkstedet ryddes og benyttes som demonstrasjonssmie om sommeren med smed i arbeid til faste tider/dager. Formidling av smedfaget, maskiner og funksjon som et levende verksted. Utsalg av produkter.
- Stornaust. Ett stornaust er under bygging. Naustgruppa utvikles videre her.
- Fembøringen Victoria på bygdetunet kan flyttes hit for å bevare den bedre. Det bygges besøksnaust som kan fungere i sammenheng med en enkel båtsamling i Dragesaga.
- Grillsted. Området mellom Haagensenverkstedet og saga tilrettelegges som picnicområde.
- Gangvegen gjøres tydelig. Den merkes fra sentrum og fra campingplassen. Det lages trapp opp forbi Haagensenverkstedet. Bjørkeskogen pleies. Det kan etableres en sittegruppe ovenfor skogen.

### SKISSE 3 – NESTE FASE

- Håndverkergate og håndverkertorg. Langs vegen oppe på bakken kan det flyttes gamle eller bygges nye hus med verksteder og utsalg for og av tradisjonshåndverkere eller kunsthåndverkere. Husene legges tett på begge sider av en "gate" og rundt et håndverkertorg. (Torget er der brakkene står i dag.) Anlegget holdes i liten skala.
- Naustgruppe. Det settes av plass til tre stornaust til langs fjæra (I alt fem).
- Haagensenverkstedet. Arealet nedenfor bakken kan utvikles videre for aktivitet og utstyr knyttet til verkstedet.
- Trehåndverk. Vest for saga, nedenfor skogen, holdes det av et areal som er egnet for en halvstor, tradisjonell håndverksvirksomhet, en båtbygger til, laftesnekker eller lignende.

Utvikling av Østerfjæra, Rognan, november 2005

Rapport 04-05 fra Miljøverksted Nord

Boks 575, 8001 Bodø – Besøksadresse: Tollbugata 9 – Tlf 755 44 332 – E-post [haakonbo@online.no](mailto:haakonbo@online.no)



Denne tegning er beskyttet iht. lov om opphavsrett. Den må ikke benyttes eller kopieres uten tillatelse fra MILJØVERKSTED NORD.

25

SKISSEPROSJEKT

ØSTERFJÆRA,  
ROGNAN

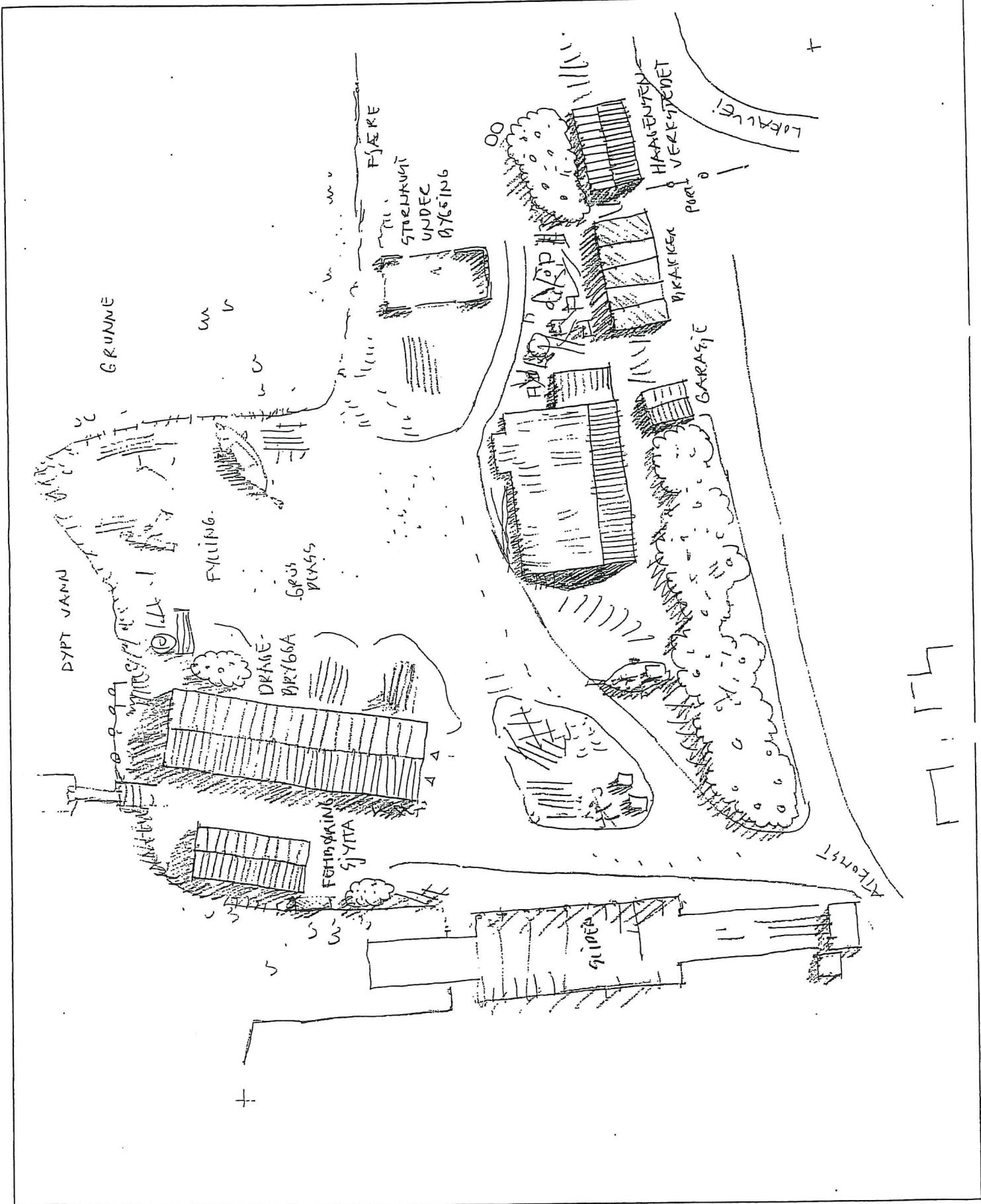
SALTDAL KOMMUNE

Sted - folk - arkitektur - levende hus  
**MILJØVERKSTED NORD**  
Tollbugt. 9, Boks 575, 8001 Bodø.  
Tlf 755 44332 fax 755 44339  
e-post: haakonbo@online.no

M 1:500  
Tegnet av HABB  
Kontroll:  
Dato: 02.11.05

Skisse 1  
Eksisterende

Tegning nr - revisjon nr  
P 051



Denne tegning er beskyttet iht lov om opphavsrett. Den må ikke benyttes eller kopieres uten tillatelse fra MILJØVERKSTED NORD.

26

**SKISSEPROSJEKT**

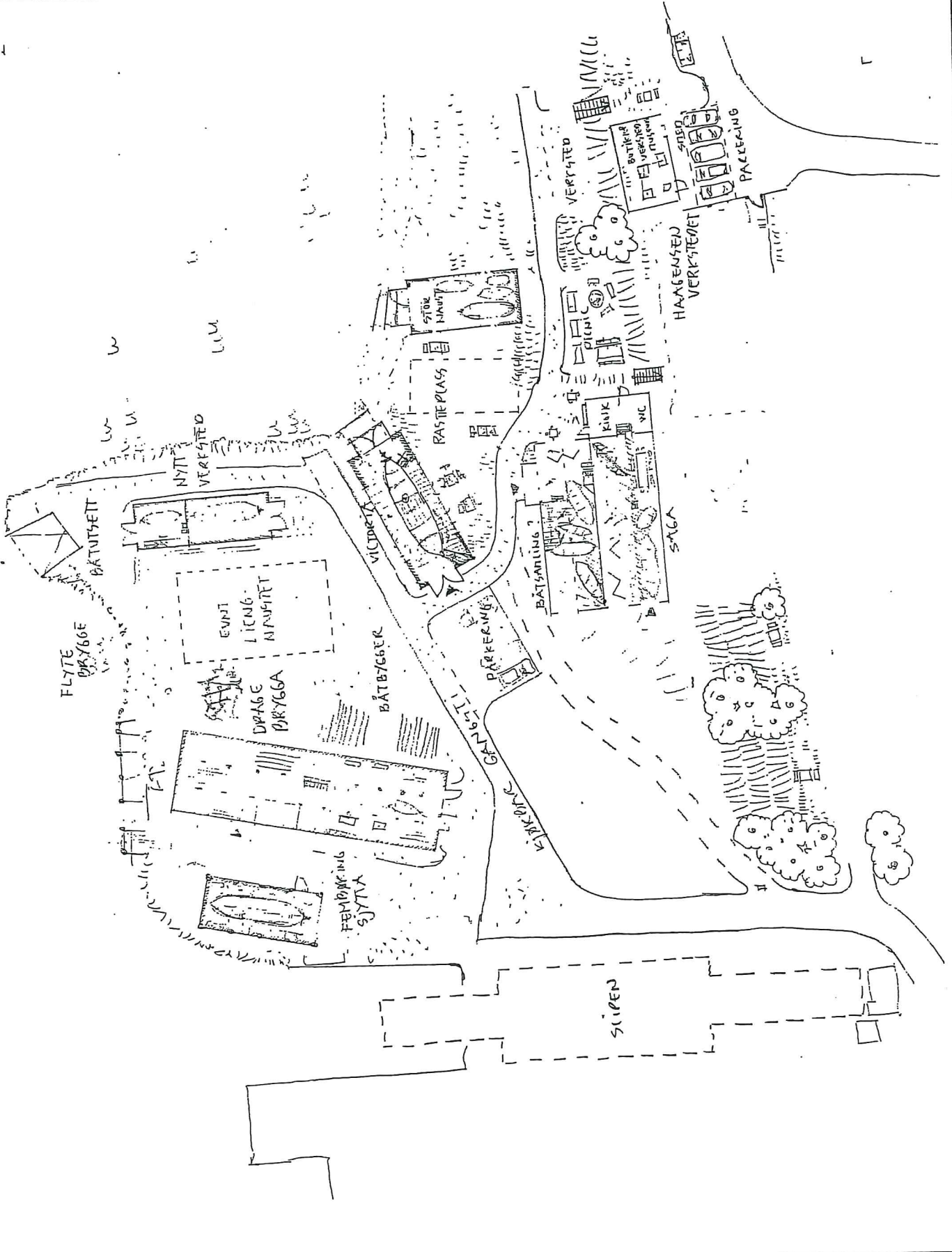
**ØSTERFJÆRA,  
ROGNAN**  
SALTAL KOMMUNE

Sied - folk - arkitektur - levende hus  
**MILJØVERKSTED NORD**  
Tollbuget. 9, Boks 575, 8001 Bodø.  
Tlf 755 44332 fax 755 44339  
e-post haakonbo@online.no

M 1:500  
Tegnet av HABB  
Kontroll:  
Dato: 02.11.05

**Skisse 2**  
**Første fase**

Tegning nr - revisjon nr  
**P 052**



Denne tegning er beskyttet iht lov om opphavsrett. Den må ikke benyttes eller kopieres uten tillatelse fra MILJØVERKSTED NORD.

27

SKISSEPROSJEKT

ØSTERFJÆRA,  
ROGNAN

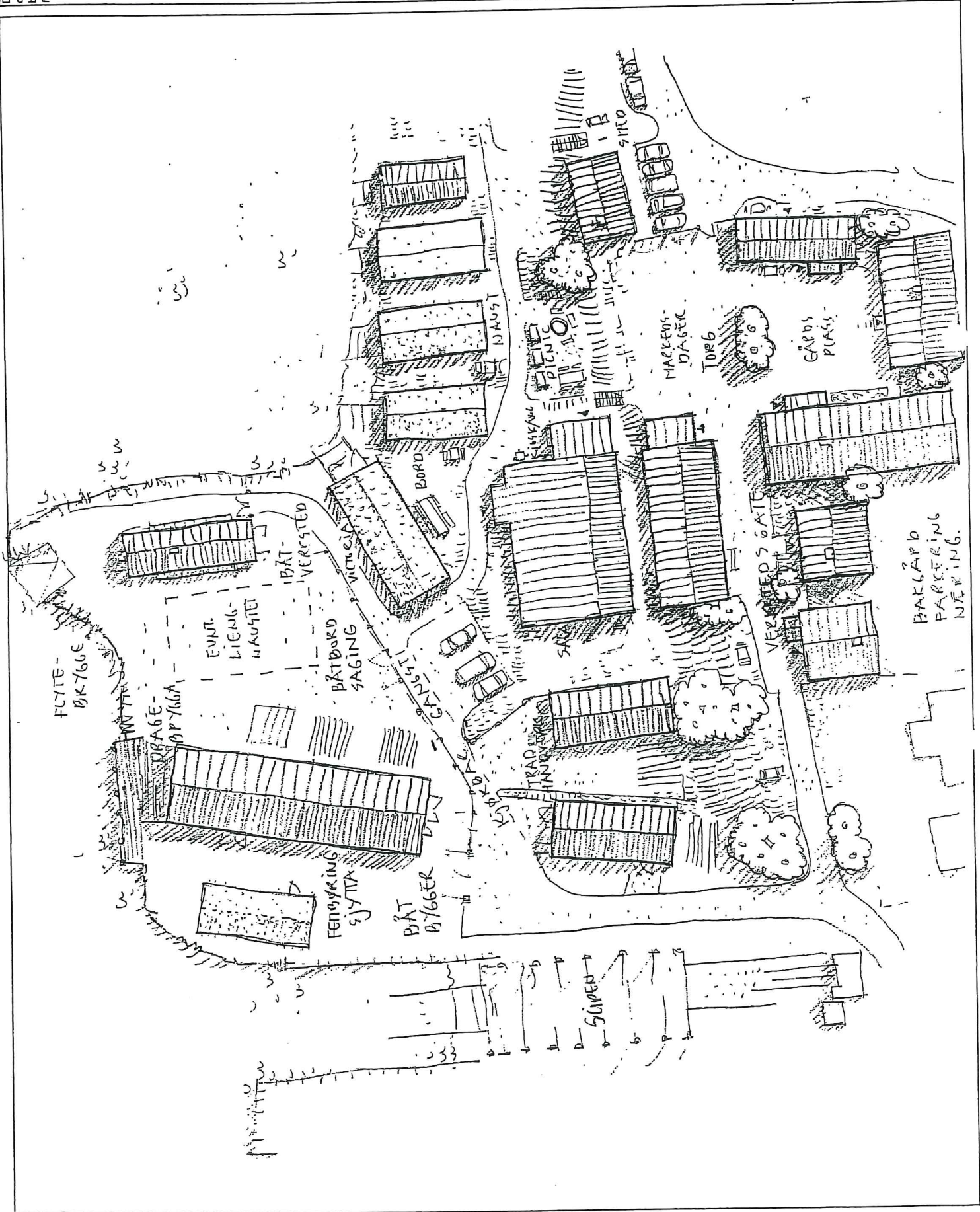
SALTDAL KOMMUNE

Sled - folk - arkitektur - levende hus  
MILJØVERKSTED NORD  
Tollbugt. 9, Boks 575, 8001 Bodø.  
Tlf 755 44332 fax 755 44339  
e-post: haakonbo@online.no

M 1:500  
Tegnet av HÅBB  
Kontroll:  
Dato: 02.11.05

Skisse 3  
Neste fase

Tegning nr - revisjon nr  
P 053



Denne tegning er beskyttet iht lov om opphavsrett. Den må ikke benyttes eller kopieres uten tillatelse fra MILJØVERKSTED NORD.

### INDELING I TOMTER

- Tomt 1 Verftet og slipen
- Tomt 2 Båtbyggeri, Kai Linde
- Tomt 3 Utsjillingsnaust for Victoria
- Tomt 4-7 Store naust for tradisjonsbåter
- Tomt 9-14 Verksteder og utsalg for kunsthåndverk og tradisjonshåndverk
- Tomt 15-16 Verksted for annel/lyngre tradisjons-håndverk
- Tomt 17 Dragesaga

### SKISSEPROSJEKT

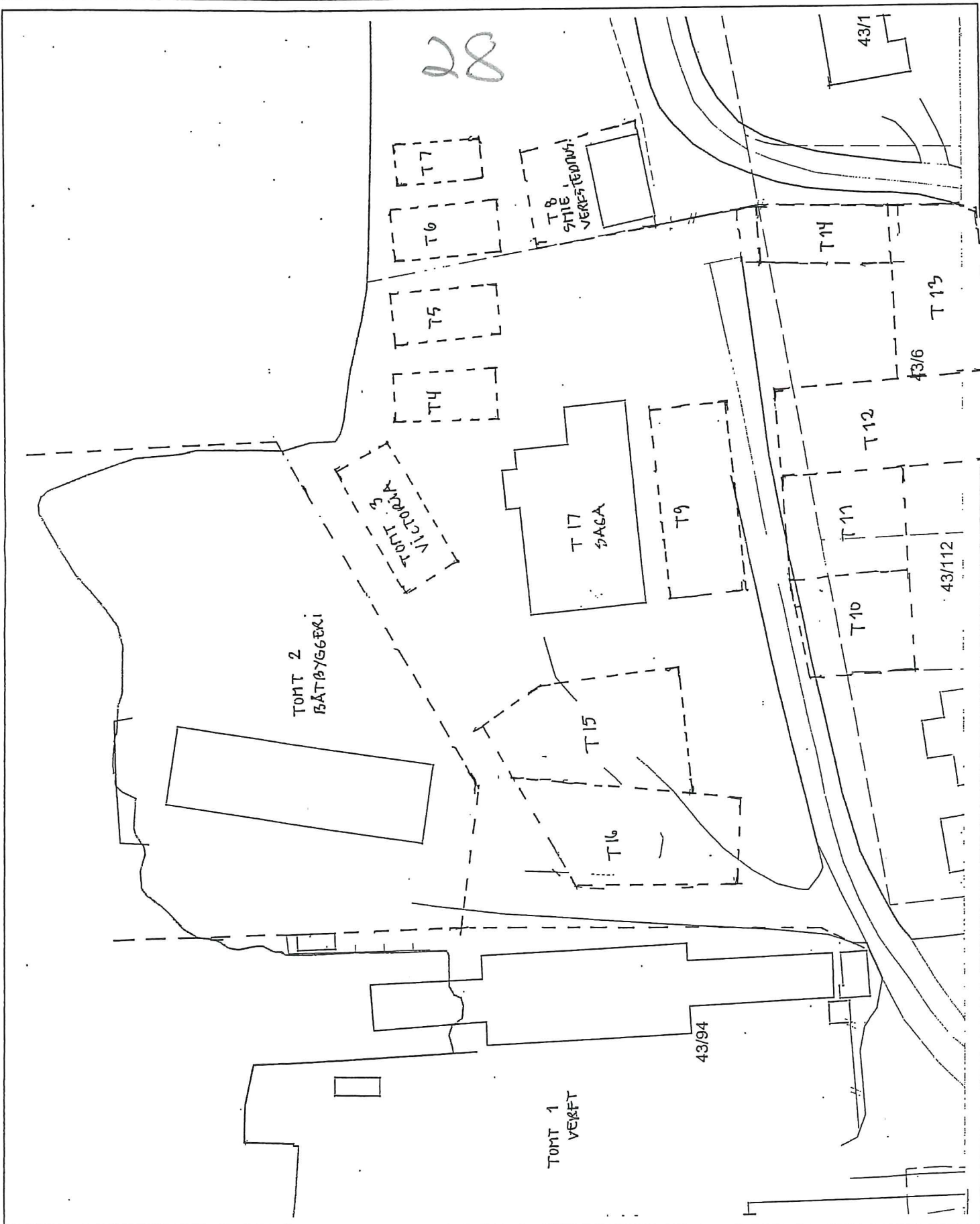
ØSTERFJÆRA,  
ROGNAN  
SALTDAL KOMMUNE

Sted - folk - arkitektur - levende hus  
**MILJØVERKSTED NORD**  
Tollbugt, 9, Boks 575, 8001 Bodø.  
Tlf 755 44332 fax 755 44339  
e-post haakonbe@online.no

M 1:500  
Tegnet av HÅBB  
Kontroll:  
Dato: 02.11.05

**Skisse 4**  
**Tomteinndeling**  
(Utkast)

Tegning nr - revisjon nr  
**P 054**







## Forslag til vedtekter for kommunalt foretak i Saltdal for næringsutvikling.

### Vedtekter

(Fastsatt i generalforsamlingen .....)

#### § 1

Foretakets navn er: ????

#### §2

Foretakets forretningskontor er i Saltdal kommune

#### §3

Foretaket virksomhet er å arbeide aktivt for å fremme nærings- og samfunnsutvikling i Saltdal kommune og i tråd med de målsettinger som er nedfelt i kommunens overordnede planer. Foretaket bør etterstrebe seg med å inngå nært samarbeid med våre nabokommuner i arbeidet med nærings- og samfunnsutvikling.

NN-.....skal være kommunens utøvende organ i nærings saker.

NN.....skal være en profesjonell førstelinje overfor bedrifter og etablerere i kommunen.

Foretaket skal besitte kompetanse/kapasitet til å være et effektivt bindeledd med det regionale /nasjonale/virkemiddelsystemet.

NN.....skal være en profesjonell og god prosjektorganisasjon, som er i stand til å påta seg tyngre og varierte utviklingsoppgaver. KFèt skal kunne påta seg utviklingsoppgaver i regional sammenheng og i samarbeid med de andre Salten kommunene og fylkeskommunen.

Selskapet skal herunder:

- Dokumentere vilkårene for næringsutviklingsarbeid i kommunen
- Følge opp samt utarbeide årlige handlingsplaner for strategisk næringsplan i nært samarbeid med rådmannen.
- Samarbeide med andre offentlige instanser og private næringsinteresser for kunne drive mest mulig aktiv næringspolitikk og utvikling
- Foretaket skal utvikle nye arbeidsplasser gjennom eksisterende næringsliv i kommunene og nyetablering.
- Fokus skal være utvikling, vekst og ny bosetting.

## § 4

Foretakets styre består av 5 medlemmer etter generalforsamlingens nærmere bestemmelser. Styret velges av generalforsamlingen (kommunestyre) men en funksjonstid på 2 år. Generalforsamlingen (kommunestyret) velger leder og nestleder ved separate valg. Styrets godtgjørelse vedtas av kommunestyret.

## § 5

Foretaket skal ha en grunnbemanning på 2 årsverk fra driftsåret 2015 hvorav 1 er daglig leder. Styret foretar ansettelser, også daglig leder og treffer avgjørelser i personalsaker.

## § 6

Ordinær generalforsamling holdes innen utgangen av juni mnd. (siste kommunestyre før ferieavvikling)

I innkallingen skal det fremgå hvilke saker som skal behandles.

På den ordinære generalforsamling skal følgende saker behandles og avgjøres:

1. Godkjenning av styrets årsberetning
2. Godkjenning av regnskapet
3. Anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd i henhold til det fastsatte årsregnskap.
4. Fastsettelse av honorar til styret og revisor
5. Valg av styrets medlemmer, herunder leder og nestleder
6. Andre saker som i henhold til lov og vedtekter hører inn under generalforsamlingen

## § 7

Endring av vedtektene kan bare vedtas av Saltdal kommunestyre. Styret skal gis anledning til å uttale seg før saken fremmes til kommunestyret.

## § 8

**Øvrige bestemmelser**

Forøvrig vises det til enhver tid gjeldende kommunelov og aktuelle særlovers bestemmelser.