FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 13/297 Arkiv sakID.: 12/2146	Saksbehandler: Wilhelm Morgenstierne
Sluttbehandlede vedtaksinstans: Plan- og utviklingsutvalget		
Sak nr.: 007/13	PLAN- OG UTVIKLINGSUTVALG	Dato: 05.02.2013

90/2, 5 OG 6 - GISLAUG SELSTAD M.FL. - SØKNAD OM DELING OG DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRADELING AV HYTTETOMT VED SJØNSTÅDAL VED SULITJELMAVASSDRAGET. ERVERVER: GISLAUG SELSTAD

Vedlegg:
1. Søknad om fradeling av hyttetomt, datert 19.10.2012
2. Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, datert 30.10.2012
3. Div. kartkopier med omsøkte tomt avmerket v/skogbrukssjef
4. Delegert jordlovsak saksnr 172/12
5. Følgeskriv til uttaleinstanser, datert 13.11.2012
6. Uttalelse fra Nordland fylkeskommune, datert 18.12.2012
7. Uttalelse fra Reindriftsforvaltningen Nordland, datert 17.12.2012
8. Uttalelse fra Balvatn reinbeitedistrikt, datert22.12.2012
9. Uttalelse fra Fylkesmannen i Nordland, datert 04.01.2013

Saksopplysninger:

Det søkes om fradeling av hyttetomt på ca 2 dekar i et område som ligger ca 180 meter o.h. og er bevokst med glissen småvokst lauvskog på uproduktiv skogsmark. Flere steder er det berg i dagen. Tomten ligger ca 75 meter vest for eiendommens gårdsvei og avstanden langs denne til offentlig bilvei er ca 420 meter.

Omsøkte tomt er omfattet av LNF-A område i kommuneplanens arealdel. Det er et område hvor det kun er tillatt med tiltak med tilknytning til stedegen næring.

Eiendommen er ikke i drift og har ikke fast bosetting. Eiendommen er eid av 4 sameiere. Erververen (Gislaug Selstad) er en av disse. Det har vært en rettslig prosess i tilknytning til eiendomsretten til eiendommen. Denne prosessen har endt med et rettslig forlik. Det rettslige forliket går bl.a. ut på at Gislaug Selstad skal få utskilt og overskjøtet til seg en tomt på mellom 2 og 4 dekar på et sted på eiendommen. Det forutsettes at tomtens størrelse og plassering godkjennes av offentlige myndigheter. I tillegg skal Gislaug Selstad, ifølge rettsforliket, fra 1. juli 2012 overta bruksretten til en av eiendommens beboelige hus, den gamle «Stasjonsbygningen» ved Sjønstådal. Denne ligger ned ved den offentlige bilveien og er lett tilgjengelig og med god parkeringsplass. «Stasjonsbygningen» har innlagt kaldt og varmt vann, WC og strøm og er ellers blitt noe pusset opp, bl.a. med nytt tak. Huset som er ganske gammelt, har imidlertid en ganske gammeldags og lav standard. Erverver/sameier som bor i Oslo-området

ønsker derfor å bygge en hytte med mer komfortabel og moderne standard som hun og familien kan benytte når de bor på eiendommen.

En alternativ løsning for hyttetomt er å søke fradeling av hyttetomt på samme eiendom i et område som i kommuneplanens arealdel er lagt ut for spredt hyttebygging for 2 hytter. Dette området ligger straks sør for Langvasselva. Dette området er vurdert av søkere og erverver, men er funnet å være for lite tilgjengelig fordi elva må krysses og eksisterende bro er for dårlig, i alle fall for personbil.

Det synes verken å være naturmangfoldsverdier eller landbruksverdier av større betydning som vil bli berørt ved en eventuell fradeling. Det er også ganske lite friluftsliv i omsøkte område. Det meste av friluftslivet er nok helt lokalt.

I delegert jordlovsak saksnr 172/12 gis det med hjemmel i jordlovens § 12 tillatelse til omsøkte fradeling av hyttetomt på 2 dekar.

Ut fra eksisterende kart som viser reindriftsinteresser i området, ligger omsøkte tomt straks sør for et avmerket vårbeite 2 for reindriften og straks øst for avmerket trekklei for rein. I forbindelse med arbeidet med ny kommuneplan, arealdelen ble område for spredt hyttebygging fjernet fra bl.a. omsøkte område nettopp av hensyn til reindriftsinteressene.

Uttalelse fra Reindriftsforvaltningen Nordland:
I uttalelsen fra Reindriftsforvaltningen Nordland står det bl.a.: *«Det omsøkte tiltaket ligger i Balvatn reinbeitedistrikt i et område som i første rekke brukes som vår- og høstbeite. Det kan imidlertid være rein i området hele året. I Skoffedalen er det oppsamlingsområde for reinen med flyttleier til og fra. De sørvendte liene mot Sjønståda len blir gjerne tidlig bare og grønne på våren, en periode hvor reinen generelt er var for ferdsel og andre forstyrrelser. Balvatn reinbeitedistrikt er for øvrig kraftig berørt av fritidsbebyggelse, ferdsel og andre inngrep allerede. Dette er noe som over tid har påvirket driftsmønsteret, og gjort det mer kritisk å ivareta områder som fortsatt kan brukes som reinbeite.»* Det konkluderes med at: *«Reindriftas behov for varierte og sammenhengende beitearealer og områder hvor reinen kan få nødvendig ro i kritiske perioder vil være et av de hensyn som skal ivaretas ved å legge føringer i forhold til fritidsbebyggelse i overordnet plan. Dette hensynet mener vi vil bli vesentlig tilsidesatt ved en eventuell dispensasjon fra planen, jfr. Plan og bygningsloven § 19-2, 2. ledd.*

På bakgrunn av det som her er nevnt fraråder Reindriftsforvaltningen at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av hyttetomt i dette området. Vi viser i den forbindelse til Plan- og bygningslovens § 19-2, 4. ledd.»

Plan- og bygningslovens § 19-2, 2. ledd lyder slik: *«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.»*

I plan- og bygningslovens § 19-2, 4. ledd står det: «*Ved vurdering 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.»*

Uttalelse fra Balvatn reinbeitedistrikt:
Balvatn reinbeitedistrikt uttaler bl.a.: *«Balvatn reinbeitedistrikt er svært negative til Gislaug Selstad m.fl. sin dispensasjonssøknad av følgende årsaker:*
Området er et meget verdifullt tidlig vårbeite for rein, da det blir tidlig grønt da det ligger på solsiden.

Det finnes nok hytter i Sulitjelmadalen fra før.

Søkerens påstand om at hun ikke har sett rein i området under hele sin levetid, er en helt urimelig påstand, da området er og har vært reinbeiteområde i uminnelige tider.

Videre setter søkeren spørsmålstegn ved Blindfamiliens rett til reinbeite i området. Til dette henviser distriktets reineiere til Lov om reindrift.»

Uttalelse fra Fylkesmannen i Nordland:
Fylkesmannen i Nordland uttaler: *«Fylkesmannen i Nordland kan ikke se at omsøkte tiltak berører nasjonale eller viktige regionale verdier innenfor de fagtema vi har ansvar for, og har således ingen vesentlige merknader til søknaden på dette punkt.*

Dispensasjonen reiser imidlertid særlige spørsmål, og vil ut fra hensynet til kommuneplanen som styringsverktøy være å anse som uheldig. Det er i overordnet arealplan avsatt betydelige utbyggingsområder for fritidsboliger i dalen. Dette taler mot at nye etableringer skal finne sted utenfor disse avklarte områdene.»

Uttalelse fra Nordland fylkeskommune:
Fylkeskommunen har ikke særskilte innvendinger til at det dispenseres i denne saken. I tilknytning til den kulturminnefaglige uttalelsen bes det om: *«Skulle kommunen innvilge søknaden, vil fylkeskommunen derfor vise til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Dersom det under arbeidet skulle oppdages gamle gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, må Kulturminner i Nordland underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken.»*

Saksbehandlers vurdering:

Saksbehandler har vurdert fordeler og ulemper ved en evt. fradeling av omsøkte hyttetomt og kan ikke se at fradelingen medfører større fordeler enn ulemper for området. Ulempene består i hovedsak i at reindriftsinteressene blir berørt på negativt vis. Det er vanskelig å påvise noen helt klare fordeler.

Reindriftsforvaltningen Nordland, som er en statlig myndighet, fraråder at det gis dispensasjon for omsøkte fradeling av hyttetomt.

Siden omsøkte fradeling ikke medfører klart større fordeler enn ulemper og statlig myndighet fraråder at dispensasjon gis, bør det ikke dispenseres fra bestemmelsene i kommuneplanens

arealdel og dermed heller ikke gis tillatelse til fradeling etter plan- og bygningslovens bestemmelser.

INNSTILLING :

Det vises til saksutredningen og gis med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 ikke dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 3.1 a) for omsøkte hyttetomt.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1 gis det ikke tillatelse til omsøkte fradeling av hyttetomt.

Vedtaket begrunnes med at omsøkte fradeling ikke medfører klart større fordeler enn ulemper og i tillegg frarådes fradeling av statlig myndighet (Reindriftsforvaltningen Nordland).

Fauske, 14.01.2013

Even Ediassen
Rådmann

Søknad om deling/justering av grunneieiendom

Journalnr.: 71/12

Søknaden/rekvisisjonen framsettes i medhold av bygg- og bygningslovens(pbl)§93, 1. ledd, bokstav h – jf. pbl kap. XI og XII og lov om eiendomsregistrering (matrikkelloven) kapittel 3 og 7.

Alle relevante punkter fra 1 – 5 må være utfylt
Hvis plassmangel, benytt eget vedlegg

Plass for kommunes stempel

Fauske kommune
Plw | Saksbeh. WMo
19/10-12
Klassering E1
J. ID 12/9159 | S. ID 12/2146

Søknaden sendes

Fauske kommune
Plan og utvikling
Postboks 93
8201 Fauske

1 Søknad /rekvisisjonen gjelder følgende eiendom(mer):

Gnr.	Bnr.	Hjemmelshaver (med blokkbokstaver)	Underskrift
90	2,5 og 6	Gislaug SELSTAD	Gislaug Selstad
Adresse: FJORDVANGVN 4,		Postadresse 1450 NESODDTANGEN	Telefonnr. dagtid 66913690 (Datter 98052790)
90	2,5 og 6	BJØRN JENSEN	Bjørn Jensen
Adresse Myrlia		Postadresse SULITJELMA	Telefonnr. dagtid 90630836
90	2,5 og 6	LIV SIVERTSEN	Liv Sivertsen
Adresse Reitanvn 3		Postadresse 8210 FAUSKE	Telefonnr. dagtid 90846858
90	2,5 og 6	MAY ENSE LARSEN	May Larsen
Adresse HELSETUNET 11,		Postadresse 8210 FAUSKE	Telefonnr. dagtid 75645957

2 Det søkes om:

2a Søknaden gjelder:

- [X] fradeling av grunneiendom (parsell) med oppmålingsforretning
- [ ] arealoverføring eller grensejustering med oppmålingsforretning
- [ ] fradeling av veggrunn med oppmålingsforretning

Legg ved gjenpart av nabovarsel, kvittering for at varsel er gitt/sendt og kopi av kart som viser hvilket areal/grense det søkes om.

2b Søknaden er i henhold til plan/ søknad om dispensasjon:

Deling i hht pbl § 63	[ ] Kommuneplan	[ ] Reguleringsplan	[ ] Godkjent tomtedelingsplan		[X] Privat forslag
Søknad om dispensasjon	- jf. pbl § 19-1, fra bestemmelser i: [X] plan- og bygningslov	[ ] forskrift	[ ] Vedtekt	[X] Kommuneplan	[X] reguleringsplan

Copyright: Fauske kommune

3 Parsell(er) det er søkt fradeling for

Parsellen(e) skal benyttes til	☐ **Selvstendig bruksenhet**	☐ **Tilleggsareal til:**	Gnr./Bnr.
	☐ Bolighus	☐ Offentlig virksomhet	☐ Offentlig friluftsområde
	☒ Fritidshus	☐ Landbruk/fiske	☐ Offentlig veg
	☐ Industri/bergverk	☐ Naturvern	☐ Annet kommunikasjonsareal/tekn. anlegg
	☐ Varehandel/bank/forsikring/hotell/restaurant		
Adkomst Pbl § 66.1 og vegloven §§ 40-43	☐ Riks-/fylkesveg	☐ Kommunal veg	☒ Privat veg
	☐ Ny avkjørsel fra offentlig veg	☐ Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel	
	☐ Avkjørselstillatelse er gitt	☐ Søkn. om avkj.tillatelse vedlegges	☐ Adkomst sikret ifølge vedlagt dokumenter
Vannforsyning pbl § 65	☐ Offentlig vannverk	☐ Privat felles vannverk. Tilknytningstillatelse vedlegges	
	☒ Annet		
Avløp Pbl § 66. 2	☐ Offentlig avløpsanlegg	☒ Privat enkeltanlegg ☐ Privat fellesanlegg	- beskriv
	☐ Utslippstillatelse er gitt	☐ Søkn. om utslippstill. vedlegges	☐ Avløp sikret ifølge vedlagte dokument

4 Spesifikasjon av parseller det er søkt om

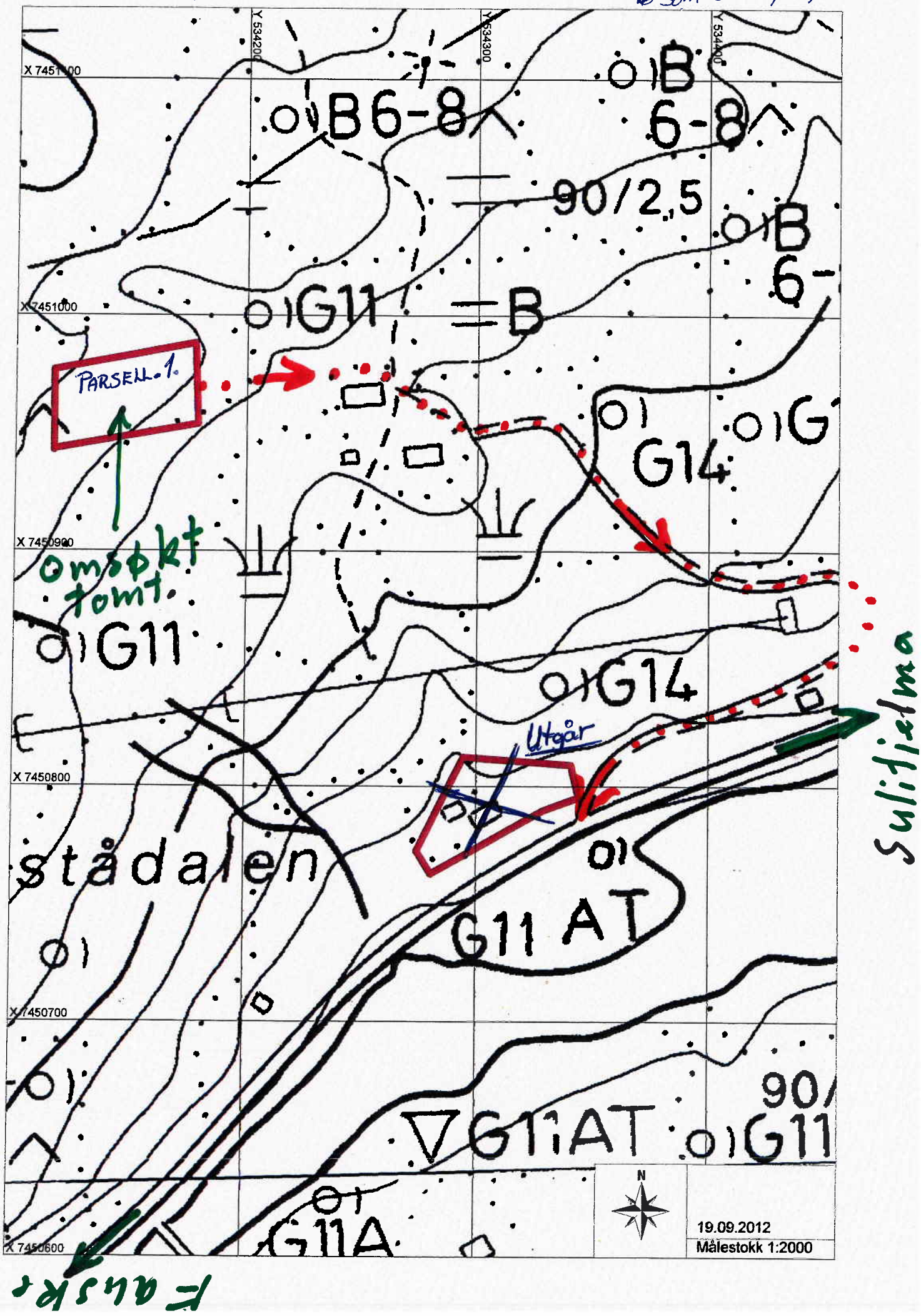
Parsell nr.	Areal ca m²	Parsell skal benyttes til	Navn og adresse på evt. kjøper/fester	Journalnummer
1	2000	Hytte (Se kart)	GISLAUG SELSTAD	

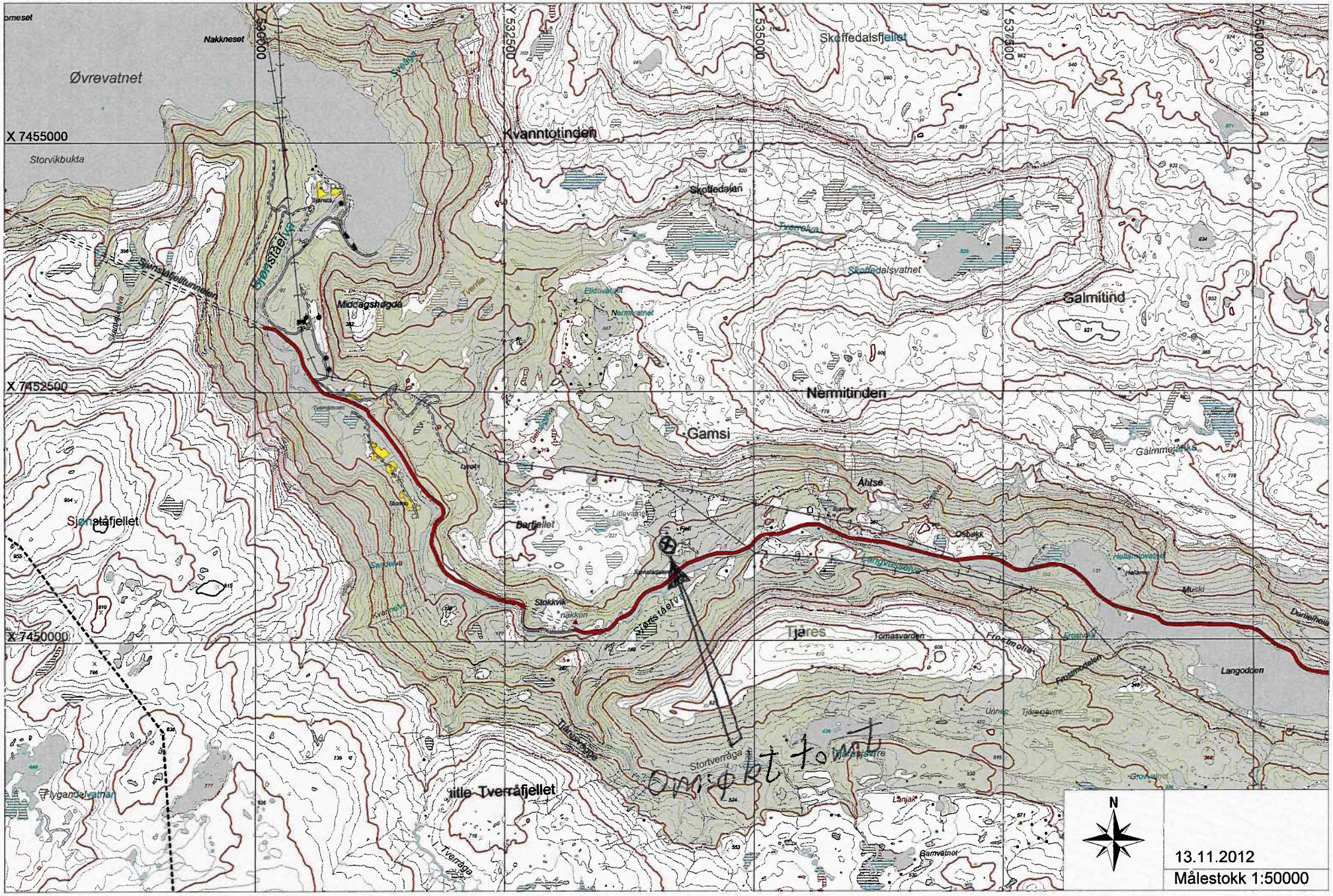
5 Faktura sendes til:

Navn (med blokkbokstaver).	Adresse	Postadresse
GISLAUG SELSTAD	FJORDVANGVN 4	1450 NESODDTANGEN

Copyright: Fauske kommune

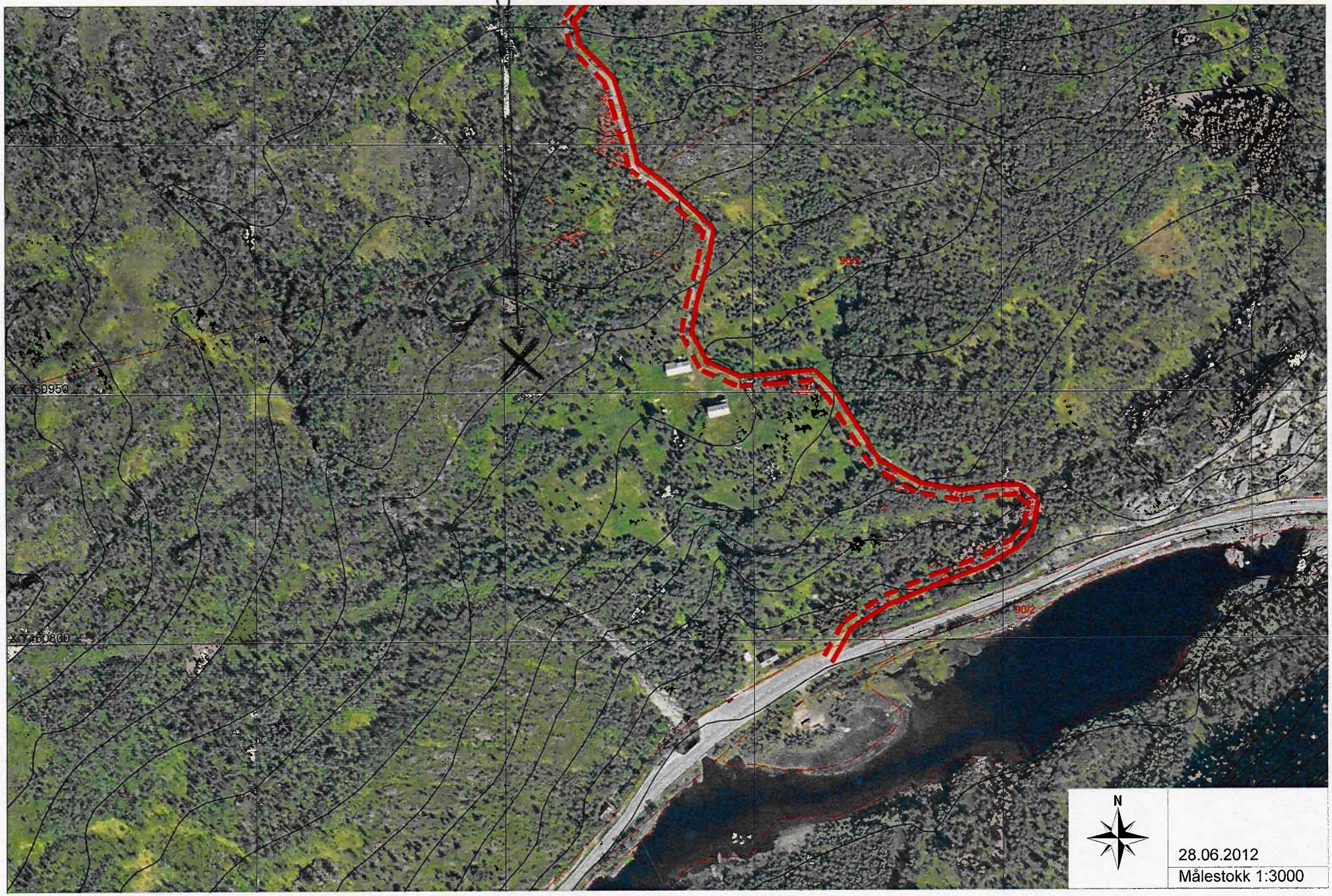
FORSLAG FRA FAUSKE KOMMUNE OM MULIGE TOMTER som kan godkjennes!





FAUSKE KOMMUNE
SKOGBRUKSSJEFEN

Omsøkt tomt



FAUSKE KOMMUNE
SKOGBRUKSSJEFEN

Fauske kommune
Saksbeh. WMO
2/11-12
Klassering E1
I. ID 12/9602
S. ID 12/2146

Fauske kommune
Plan/utvikling
Postboks 93

8201 Fauske

Att. Wilhelm Morgenstierne ***Nesodden 30/10-2012***

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel hyttetomt på gnr 90-2,5 og 6 Fauske kommune Sjønståda Sulitjelma

Viser til flere telefonsamtaler og mail rundt overnevnte sak. Også ditt brev av 19/9 hvor du vedlegger kart inntegnet forslag av hyttetomter for oss.
Søknad er innsendt med alle underskrifter av samtlige grunneiere som også er eier av ¼ PART av overnevnte eiendom.
Det ønskes snarest og få satt opp en hytte på eiendommen som blir bekostet og brukes av min familie. Jeg begynner og bli gammel slik at søknaden bes hastebehandles så fort som mulig for og få saken ut av verden og hyttebygging kan starte.
Det har vært veldig vanskelig og komme til en enighet om beliggenhet tidligere og med avslag av forrige søknad. VI BA DEG da komme med forslag siden alle våre ønsker om hyttetomt virket håpløst.
Vi ønsker selvfølgelig en hyttetomt mest tilgjengelig og også fremkommelig med bil og vann lagt inn. Vi har altså tidligere sendt inn søknaden lik ditt forslag.
Med vedlegg av kart hvor tomten er inntegnet av deg/Fauske kommune og vi har derfor regnet med nå at dette var enkel sak.
Området har meget lav skogboenitet, eller ingen skog.

Eiendommen benyttes i dag som fritidseiendom og noen av grunneiere har tidligere skilt ut tomter fra eiendommen til sin familie.
Boplikt og driveplikt fra tidligere landbrukseiendom er vi fritatt.
Slik at alle 4 grunneiere vil komme til og få sin hyttetomt skilt ut av hovedeiendommen og alle grunneiere ønsker lik behandling på sine søknader fra Fauske kommune.
Forøvrig er hele eiendommen et sameie frem til 2030,lik rettsforlik.

Eiendommen er så stor at det ikke burde være noe problem og skille ut noen hyttetomter hverken nå eller senere for våre arvinger. (Rettet)!
Og den beste løsningen for alle parter er og legge denne hyttetomten på Sjønståda siden hvor det allerede er vei/adkomst til tomten fra riksvegen og opp til gården.
Det vises til din mail at det mest sannsynlig vil bes om en uttalelse fra reindriftmyndighetene. Vi stiller oss uforstående til at vi som grunneiere skal be om bruken av vår egen eiendom, og det vil på ingen måte bli endring av bruk på eiendommen enn det er i pr dag.
Gamle driftsbyggninger og bolighuset på Nedre Fjeld gård er delvis restaurert og ligger i umiddelbar nærhet og som idag brukes til hytte/fritidsbolig av fam May Larsen som også er eier av ¼ part av samme eiendom.
Det har også tidligere av oss blitt bedt om dokumentasjon hvor det har vært hevdet

at reindriften har hatt rett til og benytte beiteareal på vår grunneiendom.
Hvis vår søknad skal fremlegges reindriftsmyndighetene, bes dokumenter fra reindriftnæringen over bruk over vår eiendom lagt frem, også fra lang tid tilbake.
Denne eiendommen har vært i samme familie fra 1850 årene på morsiden og for meg som er født og oppvokst på eiendommen
og har benyttet området i hele mitt liv, har aldri vært informert om noe slikt eller sett reinsdyr annet enn langt til fjells.
Vi må derfor be om at hyttetomtsøknaden godkjennes.

Om det ikke skulle være nødvendig med dispensasjonsøknad for vår hyttetomt bes det se bort fra dette brev og behandle søknaden som er innsendt tidligere.

Vi ser nå frem til en positiv og rask behandling og og at dette løser seg slik du har foreslått.

Med vennlig hilsen
for Gislaug Selstad

Anne M Selstad
Vollenveien 108
1389 Heggedal

vedlegg kopi av ditt brev av 26/9-2012 og utskrift fra mail 26/10-2012

FAUSKE KOMMUNE

ADMINISTRATIVT VEDTAK

	JournalpostID: 12/9696 Arkiv sakID: 12/2146	Saksbehandler : Wilhelm Morgenstierne
Sak nr.: 172/12	Delegert plan- og utviklingsutvalg	Dato: 06.11.2012

90/2, 5 OG 6 - GISLAUG SELSTAD M.FL. - SØKNAD OM DELING/JUSTERING AV GRUNNEIENDOM - FRADELING AV TOMT FOR FRITIDSHUS VED SJØNSTÅDAL

Saksutredning:

Eiendom:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	ID andel	Eiendomsnavn
Fauske	90	2				
Fauske	90	5				
Fauske	90	6				

Eier/selger:

Navn	Adresse
Gislaug Selstad	Fjordvangveien 4, 1450 Nesoddtangen
Bjørn Robert Jensen	Myrlia, 8230 Sulitjelma
Liv Sivertsen	Reitanveien 3, 8210 Fauske
May Elise Larsen	Helsetunet 11, 8200 Fauske

Kjøper/erverver:

Navn	Adresse
Gislaug Selstad	Fjordvangveien 4, 1450 Nesoddtangen

Saksforhold:

Bebygd (j/n)	N	Samsvar med godkjent plan (j/n)	N
Adkomst dyrka jord (j/n)	N	Ivaretar kulturlandskapshensyn (j/n)	J
Adkomst gjennom tunet (j/n)	J	Avstand tun, meter	75
Flere våningshus (j/n)	N	Adkomst gårdsvei (j/n)	J
Grenser bolig / hytte (j/n)	N	Vernskog (j/n)	J
Grenser dyrka jord(j/n)	N		

Det søkes om fradeling av hyttetomt på ca 2 dekar i et område som ligger ca 180 meter o.h. og er bevokst med glissen småvokst lauvskog på uproduktiv skogsmark. Flere steder er det berg i dagen. Tomten ligger ca 75 meter vest for eiendommens gårdsvei og avstanden langs denne til offentlig bilvei er ca 420 meter.

Den angjeldende landbrukseiendommen har et stort areal på i alt ca 7020 dekar. Av dette er 6,8 dekar innmarksbeite og ca 3390 dekar produktiv skog. P.g.a. vanskelig terreng vil først og fremst den delen av skogen som har høy og en god del av skogen med middels bonitet kunne drives. Dette utgjør anslagsvis ca 980 dekar.

Eiendommen er ikke i jordbruksmessig drift og mye av det jordbruksarealet eiendommen hadde, er nå i stor grad tilvokst med skog og kratt. Selv om eiendommen har forholdsvis stort skogareal, synes det å være en beskjeden drift i skogen. Eiendommen er ikke fast bebodd av noen av eierne.

Eiendommen er eid av 4 sameiere. Erververen (Gislaug Selstad) er en av disse. Det har vært en rettslig prosess i tilknytning til eiendomsretten til eiendommen. Denne prosessen har endt med et rettslig forlik. Det rettslige forliket går bl.a. ut på at Gislaug Selstad skal få utskilt og overskjøtet til seg en tomt på mellom 2 og 4 mål på et sted på eiendommen. Det forutsettes at tomtens størrelse og plassering godkjennes av offentlige myndigheter. I tillegg skal Gislaug Selstad, ifølge rettsforliket, fra 1. juli 2012 overta bruksretten til en av eiendommens beboelige hus, «Stasjonsbygningen» ved Sjønståda1. Denne ligger ned ved den offentlige bilveien og er lett tilgjengelig og med god parkeringsplass. Stasjonsbygningen har innlagt kaldt og varmt vann, WC og strøm og er ellers blitt pusset opp en del bl.a. med nytt tak (ref. Bjørn Robert Jensen). Huset som er et ganske gammelt hus har imidlertid en ganske gammeldags og lav standard.

Oversikt over areal til landbrukseiendommen og omsøkte parsell:

Arealtype	**Eiendommens areal**	**Areal omsøkte parseller**		
	da	Parsell 1, da	Parsell 2, da	Parsell 3, da
Fulldyrket lettbrukt jord				
Mindre lettbrukt fulldyrka jord				
Fulldyrka tungbrukt jord				
Sum fulldyrka jord				
Overflatedyrka jord				
Innmarksbeite	6,8			
Sum overflaltedyrka/innmarksbeite	**6,8**			
Skog, særs høg bonitet				
Skog, høg bonitet	82,1			
Skog, middels bonitet	1102,7			
Skog, lav bonitet	2208,6			
Sum produktiv skog	**3393,4**			
Uproduktiv skog	1542,6	2		
Myr	384			
Annen jorddekt fastmark	401,6			
Grunnlendt areal/fjell i dagen	1292			
Ikke klassifisert				
Sum uproduktive areal	**3620,2**	**2**		
Totalt areal	**7020,4**	**2**		

Omsøkte hyttetomt ligger i et område som i Fauske kommunes kommuneplan har betegnelsen LNF-A. Dette er et område hvor det ikke er tillatt med andre tiltak enn de som er knyttet til stedbunden næring. I kommuneplanen er det på eiendommen (gnr 90/2,5,6) lagt ut et område for spredt hyttebygging med inn til 2 hytter i planperioden (maks areal 1 dekar pr. tomt) . Dette området ligger på sørsiden av Langvasselva og medfører at man må krysse elva via en gammel og noe dårlig bro for lette kjøretøy. Erverver som er noe eldre synes det blir for vanskelig tilgjengelighet i dette området og mener derfor at hyttetomt her er uaktuelt.

Vurderingsprinsippene i naturmangfoldlovens §8, § 9, § 10, § 11 og § 12 er med å danne grunnlag for saksbehandlers vurdering. Med grunnlag i de data som er registrert i Naturbasen og Artdatabanken og den kunnskap saksbehandler selv har, synes omsøkte fradeling ikke å komme i konflikt med verdifulle naturtyper og/eller rødlistearter eller andre viktige miljøverdier.

Jordlovens § 12 forbyr deling av eiendom som blir nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk uten samtykke fra landbruksmyndighetene. Dette gjelder uten hensyn til om eiendommen har flere gnr/bnr og etter landbruksmyndighetens skjønn må regnes som en driftsenhet. I § 12 fremgår det også at landbruksmyndigheten kan gi tillatelse til deling dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller deling er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. Når saken skal avgjøres, skal det bl.a. tas hensyn til om deling kan føre til drifts- og eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal også tas hensyn til godkjente planer for arealbruken med grunnlag i plan- og bygningsloven samt hensynet til kulturlandskapet.

Det er ikke samfunnsinteresser av stor vekt som taler for at det gis tillatelse til omsøkte fradeling.

Eiendommen må regnes som primært en skog- og fjelleiendom med ca 980 dekar drivbar skog. Mesteparten av denne skogen er lauvskog, med unntak av litt granplanting. Skogarealet er slik sett ikke større enn at eiendommen har behov for alle sine produktive og drivbare areal, da spesielt de arealene som ligger mest lettvindt til med middels og god skogbonitet ganske nær bilvei. Omsøkte areal er imidlertid ikke et slikt areal, men grunnlendt og uproduktivt. Fradeling av hyttetomt på dette stedet kan slik sett anses som forsvarlig med hensyn til eiendommens avkastning. Flere fritidseiendommer langs gårdsveien kan i fremtiden i noen grad øke muligheten for konflikt mellom hytteeieres interesser og skogbrukets interesser når det gjelder bruk av veien. Omsøkte fradeling vil slik sett muligens kunne medføre drifts- og/eller miljømessige ulemper i noen grad for skogbruket i området. At omsøkte sted i kommuneplanen er omfattet av LNF-A område hvor det kun er tillatt med tiltak knyttet til stedbunden næring, må tillegges noe vekt her, men det må også kunne vurderes slik, at det fritidshuset det søkes tomt for, i perioder vil tjene som bosted for ¼ av eierinteressene (som bor i Oslo-området) i tilknytning til deres bruk av eiendommen.

VEDTAK :

Skogbrukssjefen viser til saksutredningen og gir med hjemmel i jordlovens § 12 tillatelse til omsøkte fradeling av hyttetomt på 2 dekar.

Dette begrunnes med at fradelingen anses som forsvarlig med hensyn til eiendommens avkastning og vil gjøre det lettere for deler av eierinteressene å bruke eiendommen. Drifts- og miljømessige ulemper for jord- og skogbruket ved omsøkte fradeling synes å være både usikre og forholdsvis små.

Fauske, 06.11.2012

W. Morgenstierne

Wilhelm Morgenstierne
skogbrukssjef

FAUSKE KOMMUNE
Plan/utvikling

Fylkesmannen i Nordland
Moloveien 10
8002 BODØ

Saksbehandler: Wilhelm Morgenstierne - Telefon: 75 60 60 65 - Telefaks: 75 60 40 01

Deres ref.: ***Vår ref.:*** *12/9957/WMO* ***Dato:*** *13.11.2012*

90/2,5,6 - GISLAUG SELSTAD M.FL. - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRADELING AV HYTTETOMT VED SJØNSTÅDAL VED SULITJELMAVASSDRAGET

Vedlagt sendes forannevnte dispensasjonssak til uttalelse.

Hva det søkes dispensasjon fra
Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, nærmere bestemt fra bestemmelsene om at det i LNF-A områder kun er tillatt med tiltak knyttet til stedbunden næring. Søknaden gjelder dispensasjon fra slike bestemmelser i et område ved Sjønstådal. For områder der det kan tillates spredt hyttebygging gjelder bestemmelse om at hyttetomtene ikke skal være større enn 1 dekar. Det er indirekte grunn til å praktisere det same kravet for LNF-A områder hvis det gis dispensasjon for hyttetomt.

Hva det søkes om
Det søkes om fradeling fra gnr 90/2,5,6 av hyttetomt på 2 dekar i LNF-A område som ligger ca 180 meter o.h. og er bevokst med lauvskog på uproduktiv skogsmark. Omsøkte areal er gunnlendt og flere steder er det berg i dagen. Eiendommen har et totalt areal på ca 7020 dekar, hvorav 6,8 dekar innmarksbeite og 3390 dekar produktiv skog hvorav 980 dekar anslås nyttbart. Eiendommen må i praksis regnes som en ren skogeiendom.

Historikk
I forrige kommuneplans arealdel lå det et område for spredt hytte- og boligbygging på berørte eiendom på begge sider av Langvsselva. Nordvest for og tilgrensende dette området lå det i tillegg et stort område for spredt hyttebygging. I tilknytning til arbeidet med ny kommuneplans arealdel gikk reindriften imot at det fortsatt skulle være et område for spredt hyttebygging og for spredt bolig-/hyttebygging på nordsiden av Langvasselva ved Sjønstådalområdet. Reindriften mente det allerede var kommet nok hyttetomter og hytter i disse områdene, særlig i tilknytning til Finneid grus sin hyttereguleringsplan. Av disse grunner ble kommuneplanens arealdel endret her slik at det i dagens arealdel kun er satt av et mindre område for spredt hyttebygging for 2 hytter på sørsiden av Langvasselva. Det vil av forannevnte grunner være naturlig at reindriften får dispensasjonssøknaden til uttalelse.

Eiendommen er et sameie med 4 sameiere. Sameierne har tidligere i 2012 søkt om fradeling av hyttetomt på 4 dekar til Gislaug Selstad i et område med lauvskog på middels skogbonitet som ligger noe sørøst for omsøkte sted. Denne søknaden fikk de avslag på med hjemmel i jordloven. Vedtaket ble ikke påklaget.

Gislaug Selstad har fått bruksretten til gamle Sjønståda stasjonsbygning som er blitt pusset en del opp og som har innlagt kaldt og varmt vann og visstnok også skal ha et vannklosett. Slik jeg forstår det oppfattes likevel dette huset som for gammeldags og lite innbydende. Familien ønsker derfor å bygge en mer moderne hytte på eiendommen. Det er forøvrig hele sameiet som fortsatt eier Sjønståda stasjonsbygning.

Alternative løsninger for tiltaket
En alternativ løsning for tiltaket er å søke fradeling av hyttetomt på samme eiendom i et område for spredt hyttebygging for 2 hytter som ligger straks sør for Langvasselva. Dette området er vurdert av søkere og erverver, men er funnet å være for lite tilgjengelig fordi elva må krysses og eksisterende bro er for dårlig, i alle fall for personbil.

Relevante verdier som berøres
Det synes verken å være naturmangfoldsverdier eller landbruksverdier av større betydning som vil bli berørt ved en eventuell fradeling. Det er ganske lite friluftsliv i omsøkte område. Det meste av friluftslivet er nok helt lokalt.

Ut fra eksisterende kart som viser reindriftsinteresser i området, ligger omsøkte tomt straks sør for et avmerket vårbeite 2 for reindriften og straks øst for avmerket trekklei for rein. Hvilken betydning dette kan ha for reindriften, må reindriften uttale seg om.

Forhold knyttet til ulike lover
Det synes i hovedsak å være jordlovens, plan- og bygningslovens, naturmangfoldslovens og reindriftslovens bestemmelser som er relevante i tilknytning til ulike sider av denne saken.

Dispensasjonssøkers argumenter for å få dispensasjon
I dispensasjonssøknaden fremgår det at omsøkte sted har lav skogbonitet eller ingen skog. Det pekes også på at søker som er født og oppvokst på eiendommen og som har brukt områdene i hele sitt liv ikke har sett reinsdyr annet enn langt til fjells. Det stilles også spørsmål om dokumentasjon på at reindriften har rett til å benytte beiteareal på angjeldende eiendom.

Det pekes ellers på at eiendommen er så stor at det ikke burde være noe problem å skille ut noen hyttetomter verken nå eller senere for familiens arvinger.

Saksbehandlers samlede vurdering av saken
Det synes ikke å være noen verdier av større betydning for landbruk, natur/miljø og friluftsliv som vil bli skadelidende hvis omsøkte fradeling tillates. Det er imidlertid viktige at reindriftsinteressene får uttale seg om saken.

Hvis omsøkte hyttetomt fradeles vil Gislaug Selstad og hennes familie kunne få et mer tidsmessig og bedre sted å bo når de er på besøk i området for å bruke og forvalte sin del av sameiet. På den annen side så vil en fradelt hyttetomt bli fullt omsettelig uten at det må innhentes tillatelse fra myndighetene, og kan slik sett ganske snart selges til personer som ikke er medeiere i sameiet.

Med forbehold om at det ikke er reindriftsinteresser av betydning knyttet til omsøkte hyttetomt, vil jeg konkludere med at det samlet sett bør kunne gis dispensasjon, men kun for ei tomt på maksimum et dekar.

Med hilsen

Wilhelm Morgenstierne
Skogbrukssjef

Mottakere:

Balvatn reinbeitedistrikt v/Per Olof Blind	Ørnflogveien 17	8230	SULITJELMA
Fylkesmannen i Nordland	Moloveien 10	8002	BODØ
Nordland fylkeskommune	Fylkeshuset	8048	BODØ
Reindriftsforvaltningen Nordland	Sjøgata 78	8200	FAUSKE

Nordlándda boazodoallohálddahus
Båatsoe-burriej reereme Nordlaantesne
Reindriftsforvaltningen Nordland

Fauske kommune
Saksbeh. WMO
19/12-12
Klassering
J. ID 12/11223
S. ID 12/2146

Fauske kommune
Postboks 93
8201 Fauske

Din çuj./Deres ref.:	Min çuj./Vår ref.:	Dáhton/Dato:
12/9957/WMO	2012/2769 / 21265/2012/ JVN/ 414.3	17.12.2012

90/2,5,6 - Gislaug Selstad m.fl - søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av hyttetomt ved Sjønståda1 ved Sulitjelmavassdraget.

Viser til brev av 13.11.2012 med overnevnte sak på høring.

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av hyttetomt i LNF-A område hvor dette etter planen ikke er tillatt.
Nord-vest for det aktuelle området er det allerede etablert et hyttefelt, og hensynet til reindrifta er en grunn til at kommuneplanen ikke åpner for ytterligere fritidsbebyggelse på nordsiden av Langvasselva.

Det omsøkte tiltaket ligger i Balvatn reinbeitedistrikt i et område som i første rekke brukes som vår- og høstbeite. Det kan imidlertid være rein i området hele året. I Skoffedalen er det oppsamlingsområde for reinen med flyttleier til og fra. De sørvendte liene ned mot Sjønståda1en blir gjerne tidlig bare og grønne på våren, en periode hvor reinen generelt er var for ferdsel og andre forstyrrelser. Balvatn reinbeitedistrikt er for øvrig kraftig berørt av fritidsbebyggelse, ferdsel og andre inngrep allerede. Dette er noe som over tid har påvirket driftsmønsteret, og gjort det mer kritisk å ivareta områder som fortsatt kan brukes som reinbeite.

Flere fritidsboliger vil medføre økt ferdsel og aktivitet i et område hvor det pr. i dag er forholdsvis lite aktivitet og hvor reinen kan få ro i perioder hvor det er behov for dette.

Vi registrerer at det i søknaden bes om dokumentasjon for rett til reinbeite på eiendommen.
Retten til reinbeite er en bruksrett som i hovedsak bygger på alders tids bruk. Bare helt unntaksvis er grunnlaget avtale, vedtak om ekspropriasjon e.l.
Etter Reindriftslovens §§ 4 og 5 skal det legges til grunn at det foreligger rett til reinbeite i tråd med reindriftsloven innenfor grensene for det samiske reinbeiteområdet.

Ádreassa - Adresse	Telefovdna - Telefon	Telefáksa - Telefaks
Sjøgt. 78	75600260	75600261
8200 Fauske	www.reindrift.no	

Balvatn reinbeitedistrikt er et av tolv reinbeitedistrikter i Nordland reinbeiteområde og grensene for dette er fastlagt i kgl.res. av 3.september 1898 med senere justering av Reindriftsstyret 27.04.1999. Den aktuelle eiendommen er utvilsomt en del av reinbeitedistriktet.

Reindriftas behov for varierte og sammenhengende beitearealer og områder hvor reinen kan få nødvendig ro i kritiske perioder vil være et av de hensyn som skal ivaretas ved å legge føringer i forhold til fritidsbebyggelse i overordnet plan. Dette hensynet mener vi vil bli vesentlig tilsidesatt ved en eventuell dispensasjon fra planen, jfr. Plan- og bygningsloven § 19-2, 2.ledd.

På bakgrunn av det som her er nevnt fraråder Reindriftsforvaltningen at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av hyttetomt i dette området. Vi viser i den forbindelse til Plan- og bygningsloven § 19-2, 4.ledd.

Med hilsen

Ing-Lill Pavall
Reindriftsagronom

Jo Vidar Nordhaug
Seniorrådgiver

Kopi til:

Balvatn reinbeitedistrikt v/Per Olof Blind	Ørnflogveien 17	8230	Sulitjelma
Fylkesmannen i Nordland	Moloveien 10	8002	BODØ

Nordland
FYLKESKOMMUNE

Vår dato: 18.12.2012
Vår referanse: 12/41748

Deres dato: 13.11.2012
Deres referanse: 12/9957/WMO

Org.nr: 964 982 953

Fauske kommune
PLW | Saksbeh. WMO
20/12-12
Klassering E1
J. ID 12/11250 | S. ID 12/2146

Fauske kommune

Postboks 93
8201 FAUSKE

Uttalelse til søknad om fradeling av hyttetomt fra gnr 90 bnr 2, 5 og 6, Sjønstådal

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

Planfaglig uttalelse
Det vises til § 19-2 i Plan- og bygningsloven.

> **§ 19-2.** *Dispensasjonsvedtaket*
>
> *Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.*

Hvis kommunen her finner grunnlag for dispensasjon bes det om at det settes vilkår til dispensasjonen som styrer utforming og omfang av omsøkt tiltak, samt allmennhetens tilgang og ferdsel jf. arealpolitiske retningslinjer i Fylkesplan for Nordland (2008-2011).

Fylkeskommunen deler kommunens syn på at det må gis vilkår for dispensasjonen i denne saken, og ber om dette ivaretas i den videre saksbehandling.

Planfaglig uttalelse: Marianne Siiri, tlf: 75 65 05 92.

Kulturminnefaglig uttalelse
Tiltaket er sjekket mot våre arkiver. Så langt en kjenner til, er det ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner. *Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert*. Skulle kommunen innvilge søknaden, vil fylkeskommunen derfor vise til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Dersom det under arbeidet skulle oppdages gamle gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, må Kulturminner i Nordland underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken.

Adresse	Postmottak Fylkeshuset 8048 Bodø	Dir.: Tlf.: Faks:	75 65 05 26 75 65 05 20	Saksbehandler: Avdeling: Enhet:	Martinus Hauglid Kultur og miljø Kulturminner i Nordland
Besøksadresse	Prinsens gate 100			E-post:	post@nfk.no

Uttalelsen gjelder ikke samiske kulturminner; det vises til egen uttalelse fra Sametinget.

Med vennlig hilsen

Egil Murud
kulturvernsjef

Martinus Hauglid
arkeolog

Kopi til:
Marianne Siiri
Sametinget Ávjovárgeaidnu 50 9730 KARASJOK

Fauske kommune
Plan | Saksbeh. WMO
3/1-13
Klassering E1
L.ID 13/30 | S.ID 12/2146

Balvatn reinbeitedistrikt
v/ Per Olof Blind
Ørnflogveien 17
8230 Sulitjelma

22.12.2012

Fauske kommune
Plan / Utvikling
Postboks 93
8201 Fauske

Deres ref 12/9957/WMO

Angående Gislaug Selstad m.fl. søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, for fradeling av hyttetomter ved Sjønståda ved Sulitjelmavassdraget.

Balvatn reinbeitedistrikt er svært negative til Gislaug Selstad m.fl. sin dispensasjonssøknad av følgende årsaker:
Området et et meget verdifullt tidlig vårbeite for rein, da det blir tidlig grønt da det ligger på solsiden.

Det finnes nok hytter i Sulitjelmadalen fra før.

Søkerens påstand om at hun ikke har sett rein i området under hele sin livstid, er en helt urimelig påstand, da området er og har vært reinbeiteområde i uminnelige tider.

Videre setter søkeren spørsmålstegn ved Blindfamiliens rett til reinbeite i området. Til dette henviser distriktets reineiere til Lov om reindrift.

Med hilsen

Per Olof Blind, leder

Eline Blind
Sekr./Kass.

KOPI: REINDRIFTSFORVALTNINGEN
Storgt. 78. 8201 FAUSKE

A. id. 12/2146
S. id. 13/103

Wilhelm Morgentierne

Fra: Skogstad Ole Christian <fmnoosk@fylkesmannen.no>
Sendt: 7. januar 2013 10:04
Til: Wilhelm Morgentierne
Emne: SV: Vedr. høringsuttalelse fra Fylkesmannen

Uttalelsen gjelder sak med ref.: 12/9957/WMO. Beklager at ikke deres ref. var oppgitt.

Med hilsen

Ole Christian Skogstad
rådgiver
miljøvernavdelinga
Fylkesmannen i Nordland

telefon: 75531598
MERK MIN NYE EPOSTADRESSE: fmnoosk@fylkesmannen.no

www.fmno.no
www.twitter.com/FMNordland
www.facebook.com/FylkesmannenNO

Fra: Wilhelm Morgentierne [mailto:wilhelm.morgenstierne@fauske.kommune.no]
Sendt: 7. januar 2013 09:58
Til: Skogstad Ole Christian
Emne: SV: Vedr. høringsuttalelse fra Fylkesmannen

Fylkesmannen i Nordland

Hei!

Jeg kan ikke umiddelbart se hvilken sak uttalelsen din gjelder. Det bør fremgå hvilken sak uttalelsen gjelder. Uttalelsen skal legges frem i kommunens Planutvalg.

Med hilsen
Wilhelm Morgenstierne

// Vennlig hilsen Wilhelm Morgenstierne
Skogbrukssjef, FAUSKE KOMMUNE

+47 75 60 4065 // +47 97 70 27 39
wilhelm.morgenstierne@fauske.kommune.no
http://www.fauske.kommune.no

Fra: fmnoosk@fylkesmannen.no [mailto:fmnoosk@fylkesmannen.no]
Sendt: 4. januar 2013 09:10
Til: Wilhelm Morgentierne
Emne: Vedr. høringsuttalelse fra Fylkesmannen

Fylkesmannen kan ikke se at omsøkte tiltak berører nasjonale eller viktige regionale verdier innefor de fagtema vi har ansvaret for, og har således ingen vesentlige merknader til søknaden på dette punkt.

Dispensasjonen reiser imidlertid særlige spørsmål, og vil ut fra hensynet til kommuneplanen som styringsdokument være å anse som uheldig. Det er i overordnet arealplan avsatt betydelige utbyggingsområder for fritidsboliger i dalen. Dette taler mot at nye etableringer skal kunne finne sted utenfor disse avklarte områdene.