

## FAUSKE KOMMUNE

### SAKSPAPIR

	JournalpostID: 13/297	
	Arkiv sakID.: 12/2146	Saksbehandler: Wilhelm Morgenstjerne
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, datert 22.12.2012
  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 Sjønstådalen 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

<b>Søknad om deling/justering av grunneiendom</b>		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.														
<b>Alle relevante punkter fra 1 – 5 må være utfylt</b> <b>Hvis plassmangel, benytt eget vedlegg</b>		Plass for kommunes stempel												
Søknaden sendes <b>Fauske kommune</b> <b>Plan og utvikling</b> <b>Postboks 93</b> <b>8201 Fauske</b>		<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Fauske kommune</td> </tr> <tr> <td>Plan</td> <td>Saksbeh. WMO</td> </tr> <tr> <td colspan="2">19/10-12</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Klassering E1</td> </tr> <tr> <td>J. ID</td> <td>S. ID</td> </tr> <tr> <td>12/9159</td> <td>12/2146</td> </tr> </table>	Fauske kommune		Plan	Saksbeh. WMO	19/10-12		Klassering E1		J. ID	S. ID	12/9159	12/2146
Fauske kommune														
Plan	Saksbeh. WMO													
19/10-12														
Klassering E1														
J. ID	S. ID													
12/9159	12/2146													

1 Søknad /rekvisisjonen gjelder følgende eiendom(mer):			
Gnr.	Bnr.	Hjemmelshaver (med blokkbokstaver)	
90	2.506	Gislaug SELSTAD	Underskrift Gislaug Selstad
Adresse: FJORDVANGVN 4,		Postadresse: 1450 NESODDTANGEN	Telefonnr. dagtid: 6691 3690 (Datter 98052790)
90	2.506	Bjørn JENSEN	Underskrift Bjørn Jensen
Adresse: Myrdia		Postadresse: SULITJELMA	Telefonnr. dagtid: 90630836
90	2.506	LIV SIVERTSEN	Underskrift Liv Sivertsen
Adresse: Reitanvn 3		Postadresse: 8210 FAUSKE	Telefonnr. dagtid: 90846858
90	2.506	MAY EUSÉ LARSEN	Underskrift May Larsen
Adresse: HELSETUNET 11,		Postadresse: 8210 FAUSKE	Telefonnr. dagtid: 75645957

2 Det søkes om:	
<b>2a Søknaden gjelder:</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> fradeling av grunneiendom (parsell) med oppmålingsforretning <input type="checkbox"/> arealoverføring eller grensejustering med oppmålingsforretning <input type="checkbox"/> fradeling av veggrunn med oppmålingsforretning	<b>Legg ved gjenpart av nabovarsel, kvittering for at varsel er gitt/sendt og kopi av kart som viser hvilket areal/grense det søkes om.</b>
<b>2b Søknaden er i henhold til plan/ søknad om dispensasjon:</b>	
<b>Deling i hht pbl § 63</b> <input type="checkbox"/> Kommuneplan <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Godkjent tomtedelingsplan <input checked="" type="checkbox"/> Privat forslag	<b>Søknad om dispensasjon</b> - jf. pbl § 19-1, fra bestemmelser i: <input checked="" type="checkbox"/> plan- og bygningslov <input type="checkbox"/> forskrift <input type="checkbox"/> Vedtekt <input checked="" type="checkbox"/> kommuneplan <input checked="" type="checkbox"/> reguleringsplan

### 3 Parsell(er) det er søkt fradeling for

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

### 4 Spesifikasjon av parseller det er søkt om

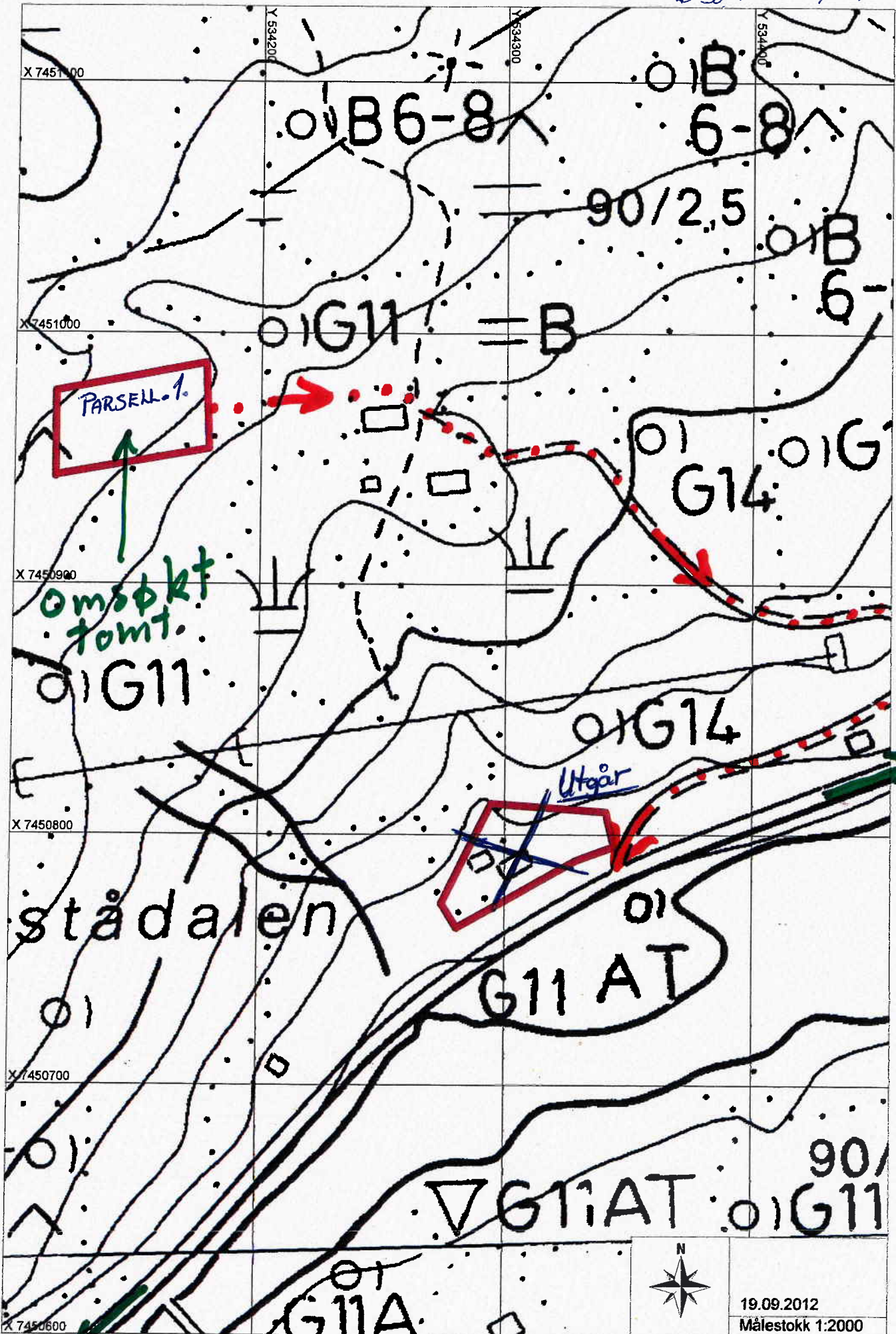
Parsell nr.	Areal ca m <sup>2</sup>	Parsell skal benyttes til	Navn og adresse på evt. kjøper/fester
1	2000	Hytte (se kart)	GISLAUG SELSTAD

Journalnummer

### 5 Faktura sendes til:

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

FORSLAG FRA FAUSKE KOMMUNE OM MULIGE TOMTER  
Som kan opdeljenes!



Fauske

