

# Møteinnkalling

---

**Utvalg:**     **Storfjord Plan- og driftsstyre**  
**Møtested:**   Møterom Otertind, Storfjord Rådhus  
**Dato:**       15.04.2013  
**Tidspunkt:**   09:00 -

---

Eventuelt forfall må meldes snarest på tlf. 772 12800 eller pr. epost:  
post@storfjord.kommune.no.

Vararepresentanter møter etter nærmere beskjed.

Møtet starter med:

1. Presentasjon og gjennomgang av Storfjord kommune sitt forslag til beredskapsplan Nordnes fjellskred.  
Av Hilde Kibsgaard, May Tove Lilleng og Stine J. Strømsø
2. Orientering vedrørende salg av kommunale boliger.  
Av Hilde Kibsgaard.
3. Orientering vedrørende skolehytte i Paras.  
Av Hilde Kibsgaard.

Hatteng 9. april 2013

Øistein Nilsen (s.)  
Leder

Bente Høiseth  
Sekretær

## Saksliste

| Utv.saksnr | Sakstittel                                                                                                | U.Off | Arkivsaksnr |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|
| PS 8/13    | Referatsaker Plan- og driftsstyret 15. april 2013                                                         |       | 2013/461    |
| PS 9/13    | Sluttbehandling av reguleringsplan: Lindevollen                                                           |       | 2011/4363   |
| PS 10/13   | Søknad om konsesjon for erverv av gnr. 45 bnr. 104 i Storfjord                                            |       | 2013/775    |
| PS 11/13   | Ny klagebehandling vedrørende skredsikring ved Hatteng skole - klage på avvisning av klagebehandling      |       | 2010/5991   |
| PS 12/13   | Nye tomtepriser og endring av innhold i grunnlag for prisfastsetting                                      |       | 2013/1220   |
| PS 13/13   | Avklaring for vatkmestertjenester for eldre og uføre - satser, rett til tjenester og innhold i tjenesten. |       | 2013/1221   |
| PS 14/13   | Dispensasjonssøknad fra kommuneplanens arealdel for matrikkelenhet 1939/54/123                            |       | 2009/4607   |



## Saksfremlegg

| Utvalgssak | Utvalgsnavn                    | Møtedato   |
|------------|--------------------------------|------------|
| 8/13       | Storfjord Plan- og driftsstyre | 15.04.2013 |

### Referatsaker Plan- og driftsstyret 15. april 2013

#### Rådmannens innstilling

Sakene ble referert.

#### Saksopplysninger

1. Brev fra Knut Olav Figenschau. Høringsuttalelse på sak ”ny forskrift for minsteareal for elg i Storfjord kommune”.
2. Storfjord bondelag. Høring – ny forskrift for minsteareal for elg i Storfjord kommune.
3. Epost fra Aadne Olsrud. Etablering av scooterløype - Arctic Trail.
4. Brev fra Balsfjord kommune, plan og næring. Svar på forespørsel om kjøp av jordbruksfaglige tjenester.
5. Brev fra Avfallsservice AS. Utredning om alternativ plassering av et sorteringsanlegg for næringsavfall.
6. Brev fra Det kongelige kunnskapsdepartementet. Landets skoleelever har krav på et godt arbeidsmiljø.
7. Brev fra Det kongelige kulturdepartementet. Ekstraordinært tilskudd til bygging av kostnadseffektive svømmeanlegg.
8. Brev fra Fylkesmannen i Troms. Forslag til verneplan for skog på Statskog SFs grunn i Troms. Lokal og sentral høring, offentlig ettersyn.
9. Brev fra Husbanken. Tilsudd til utleieboliger.
10. Brev fra Fylkesmannen i Troms. Vurdering av utvidelse av Skibotn omsorgssenter – avklaring av byggetomtas sikkerhet mot naturpåkjenninger – Fylkesmannens vurdering.
11. Brev fra Fylkesmannen i Troms. Høring av forslag til endring av forskriftene for fiske i vassdrag i Troms.
12. Brev fra Direktoratet for naturforvaltning. Undersøkelser og tiltak i Skibotnelva – pålegg.
13. Brev fra Direktoratet for naturforvaltning. Høring – forslag til forskrift om pliktig organisering og drift av vassdrag.

14. Brev fra Anne Rasmussen og Leen Berger. Bekymringsuttalelse vedrørende boligsituasjon for vanskeligstilte.



## Saksfremlegg

| Utvalgssak | Utvalgsnavn                    | Møtedato   |
|------------|--------------------------------|------------|
| 9/13       | Storfjord Plan- og driftsstyre | 15.04.2013 |
|            | Storfjord Kommunestyre         |            |

### Sluttbehandling av reguleringsplan: Lindevollen

Henvisning til lovverk:

- PBL § 12-12

Vedlegg

- 1 Reguleringsplankart: Lindevollen
- 2 Bestemmelser reguleringsplan: Lindevollen
- 3 Planbeskrivelse for reguleringsplan: Lindevollen
- 4 Fylkesmannens brev - 00019H.pdf

### Rådmannens innstilling

Reguleringsplan Lindevollen utlagt til offentlig ettersyn i perioden 11.01.2013 – 05.03.2013 godkjennes, jfr. plan og bygningsloven § 12-12.

Følgende endringer gjøres i reguleringsplan jf. merknadsbehandling av innkomne innspill:

- Universell utforming  
Krav om dette tas med i under punkt 2 *Felles bestemmelser* i reguleringsbestemmelsene som en minimumsløsning i henhold til TEK 10.
- Utenomhusplan  
Det tas med reguleringsbestemmelsene at det må foreligge godkjennelse fra kommunen av utenomhusplan før tiltak kan settes i gang. Dette erstatter områdeplan i bestemmelsene.

Følgende innspill på endringer til reguleringsplan Skibotn sentrum tas ikke til følge jf. merknadsbehandling:

- Innspill fra Håkon Silli tas ikke til følge.

## **Saksopplysninger**

### **Hensikt med plan**

Hensikten med denne planen er å legge tilrettelegge for et godt oppholdsareal/møteplass for barn, unge og eldre for området Hatteng og andre besøkende.

### **Bakgrunn**

Bakgrunn for utarbeiding av reguleringsplan var en forespørsel fra ”ballbingens venner” vedrørende muligheten for å etablere ballbinge ved området Lindevollen. Etter hvert kom det også inn andre interessenter som også ønsket å bruke området.

Hatteng vel (tidligere ballbingens venner) har fått bruksrett for deler av området. Før tiltaket kan gjennomføres skal det foreligge en godkjent reguleringsplan. Reguleringsplanen har som formål å belyse konsekvensene av tiltaket og gi berørte mulighet for medvirkning

### **Oppstart**

Oppstart av planarbeid ble varslet i brev datert 04.11.2011.

Kommunestyret har i sak 50/12 vedtatt høring og offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan Lindevollen. Dette skjer i samsvar med PBL § 12-10. Reguleringsplanen er utarbeidet etter gjeldende PBL.

Detaljreguleringsplan jf. PBL § 12-3.

Berørt eiendom: gnr. 52 bnr.1 fnr. 19

### **Initiativtager**

Planlegger Storfjord kommune.

### **Planstatus og formål**

I kommuneplanens arealdel er området avsatt som formål erverv. Området er tidligere regulert til offentlig formål i reguleringsplan; Brenna - Kitdalselva.

Formålet med planen er å tilrettelegge for etablering av ballbinge, sandvolleyballbane, skotthyllbane, lekeareal, annet oppholdsareal mm.

### **Viktige utredningsbehov**

Planen er vurdert etter forskrift om konsekvensutredning og plan- og næringsavdelingen i Storfjord kommune har konkludert med at tiltaket ikke utløser konsekvensutredning. Det er gjort en enkel ROS-analyse.

### **Innspill mottatt etter kommunestyrets behandling**

Etter kommunestyrets behandling i sak 50/12 har kommunen mottatt brev datert 5.9.12 fra Troms fylkeskommune, kulturetaten, hvor de uttaler at det ikke ble registrert automatisk fredete kulturminner som kommer i konflikt med tiltaket. Det er medtatt i reguleringsbestemmelsene om stopp av arbeid og varsling av kulturmyndighetene i henhold til kulturminneloven ved eventuelle funn av kulturminner.

I sak 50/12 for kommunestyret var innspill behandlet, og det ble vedtatt at planen legges ut på høring og offentlig ettersyn. Planen ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn i perioden 11.01.2013 – 05.03.2013.

Følgende uttalelser/merknader er innkommet:

1. Brev av 6.2.2013 fra Fylkesmannen.  
Fremmer ingen innsigelser, men har følgende merknader:
  - Planen må vurderes etter naturmangfoldlovens §§ 8-12.
  - Planen justeres for å imøtekomme kravene til universell utforming
  - Storfjord kommune må ta stilling til hva utenomhusplanen skal omfatte.
2. E-post av 27.02.2013 fra NVE.  
NVE har ingen merknader til reguleringsplanen da området er sjekket ut for fare for skred.
3. Brev av 24.01.2013 fra Statens vegvesen.  
Statens vegvesen har ingen merknader til planen.
4. Håkon Silli har per telefon til kommunen meddelt at deres brev av 5.12.2011, som opprinnelig var skrevet som et innspill, også gjelder som høringsuttalelse til planen. Brevet inneholdt disse hovedpunktene:
  - Viktige arealer for Hatteng sentrum som bør forbeholdes annet og derfor ikke bør omreguleres i henhold til den nye planen.
  - Ballbinge og annet lekeareal bør etableres i tilknytning til Hatteng skole.
5. Storfjord eldreråd har i møte 5.3.2013 vedtatt at saken tas til orientering.
6. Skotthyllgjengen har i brev av 19.02.2013 uttalt at de synes området kan bli litt lite for aktivitetene som er planlagt å finne sted der. Ellers tas planen til etterretning.

## **Vurdering**

### **Til fylkesmannens merknader i brev av 6.2.2013:**

- Vurdering etter naturmangfoldloven  
Storfjord kommune har vurdert planen etter naturmangfoldlovens §§ 8-12 og kommet fram til følgende:
  - Det er sjekket opp i tilgjengelige databaser og kunnskap kommunen selv besitter i forhold til rødlistearter o.a.. Det er ikke funnet at planområdet kommer i konflikt med dette, jf. § 8 i naturmangfoldloven
  - Planområdet er av begrenset størrelse og ligger innenfor Hatteng sentrumsområde. Kommunen kan ikke se at planen har noen konsekvenser som bryter med naturmangfoldlovens §§ 8-12.
- Universell utforming  
Krav om dette tas med i under punkt 2 *Felles bestemmelser* i reguleringsbestemmelsene som en minimumsløsning i henhold til TEK 10.
- Utenomhusplan  
Det tas med reguleringsbestemmelsene at det må foreligge godkjennelse fra kommunen av utenomhusplan før tiltak kan settes i gang. Dette erstatter områdeplan i bestemmelsene.

### **Til merknad fra Håkon Silli:**

Brevet av 5.12.2011 fra Åshild og Håkon Silli var oppe til behandling i kommunestyresak 50/12 hvor alle innspillene ble vurdert. Kommunestyret valgte å ikke ta hensyn til dette innspillet. En kan ikke se at det har framkommet noen nye momenter i høringsrunden som skulle tilsi at denne merknaden tas til følge.

Det foreligger ingen innsigelser og kommunestyret kan dermed egengodkjenne reguleringsplanen. Fylkesmannens merknader innarbeides i bestemmelsene som nevnt oven for.

Side 9



TEGNFORKLARING - PBL § 12.

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)

Nærmiljøanlegg

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR.2)

Veg

Gang/sykkelveg

Annen veggrunn - grøntareal

Juridiske linjer og punkt

Planens begrensning

Formålsgrænse

Stenging av avkjørsel

Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk 1:1000 (A3)

Storjord kommune

REGULERINGSPLAN

Lindevollen

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

| SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN            | SAKS-NR.    | DATO     | SIGN. |
|--------------------------------------------------------|-------------|----------|-------|
| Revisjon                                               |             |          |       |
| Kommunestyrets vedtak:                                 |             |          |       |
| 3. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker |             |          |       |
| Offentlig ettersyn fra .....til .....                  |             |          |       |
| 2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker |             |          |       |
| Offentlig ettersyn fra .....til .....                  |             |          |       |
| 1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker |             |          |       |
| Kunngjøring av oppstart av planarbeidet                |             |          |       |
| PLANEN UTARBEIDET AV:                                  | PLANNR.     | SAKSBEH. |       |
|                                                        | 19392012xxx | SSØ      |       |

**REGULERINGSPLAN: LINDEVOLLEN**

I medhold til plan og bygningsloven § 12-12 har Storfjord kommunestyre i møte den \_\_\_\_\_ i sak \_\_\_\_\_ vedtatt reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser. Bestemmelsene er skrevet inn i samsvar med kommunestyrets vedtak og knyttes til reguleringsplan: 19392012xxx.

Storfjord den .....  
 \_\_\_\_\_

Ordfører

|                                                                                                       |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL<br>DETALJREGULERINGSPLAN; LINDEVOLLEN,<br>STORFJORD KOMMUNE | Plan nr.<br>19392013xxx |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|

| SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG<br>BYGNINGSLOVEN          | SAKSNR. | DATO | SIGN. |
|---------------------------------------------------------|---------|------|-------|
| Revisjon                                                |         |      |       |
| Kommunestyrets vedtak:                                  |         |      |       |
| 2. gangs behandling i det faste utvalg for<br>plansaker |         |      |       |
| Offentlig ettersyn fra _____ til _____                  |         |      |       |
| 1. gangs behandling i det faste utvalg for<br>plansaker |         |      |       |
| Kunngjøring av oppstart av planarbeidet                 |         |      |       |



## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERINGSPLAN:

### - Lindevollen

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 01.04.2013

## 1. GENERELT

1.1 Området reguleres for følgende formål  
(jfr. plan- og bygningslovens § 12.5)

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr.1)  
- Nærmiljøanlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr.2)  
- Veg  
- Gang/sykkelveg  
- Annen veggrunn – grøntareal

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for et godt oppholdsareal for befolkningen på Hatteng.

## 2. FELLES BESTEMMELSER

2.1 Krav til Utenomhusplan

Før tiltaket kan iverksettes skal det foreligge en godkjent utenomhusplan. som oppfyller minimumsløsning i henhold til TEK 10.

2.2 Miljøforhold

Støytiltak skal iverksettes dersom bruken av ballbinge og andre aktiviteter innenfor området fører til overskridelse av gjeldende støykrav.

2.3 Automatisk freda kulturminner

Dersom det under arbeid i marka kommer frem gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes omgående til kultturmyndighet (jfr. Kulturminneloven)

2.4 Universell utforming

Universell utforming skal være i henhold til minimumsløsning angitt i TEK 10.

## 3. REGULERINGSFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg



- Nærmiljøanlegg
  - a) Innenfor avgrenset areal kan det etableres ballbinge, sandvolleyballbane, skotthyllbane, akebakke, park/oppholdsareal og annen bebyggelse og anlegg som kan tilknyttes et nærmiljøanlegg.
  - b) Innenfor avgrenset areal kan det etableres 2 mindre bygg. Hvert bygg skal ha saltak og skal ikke overstige 15 m<sup>2</sup> BYA. Bygga skal brukes til lagring av benker, lekeapparater og annet utstyr som kan tilknyttes områdets formål.
  - c) Bebyggelse og anlegg skal ha god estetisk utformig og skal ha et materialebruk som er av god kvalitet.
  - d) Innenfor planområdet kan det etableres anlegg for belysning.
  - e) Det tillates å etableres jordvoll mot eksisterende gang og sykkelveg.
  - f) Storfjord kommunen kan komme med vilkår vedrørende tidsbruk av området.

### 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg, gang/sykkelveg og annen veggrunn - grøntareal
  - a) Mål i plankart legges til grunn for etablering av ny overgang.



## PLANBESKRIVELSE FOR REGULERINGSPLAN

### - LINDEVOLLEN



|                    |                               |
|--------------------|-------------------------------|
| Sted               | Hatteng, Storfjord kommune    |
| Tiltakshaver       | Hatteng vel/Storfjord kommune |
| Utfører planarbeid | Storfjord kommune             |
| ID reguleringsplan | 19392012xxx                   |
| Vedtatt            | xx.xx.xxxx                    |



## INNHALDSFORTEGNELSE

|                                                                                     |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. Bakgrunn.....</b>                                                             | <b>3</b> |
| 1.1 Hensikt med planen .....                                                        | 3        |
| 1.2 Forslagstiller, planutarbeider og eierforhold .....                             | 3        |
| 1.3 Krav om konsekvensutredning .....                                               | 3        |
| <b>2. Overordna plan, gjeldende reguleringsplan og tilgrensende planarbeid.....</b> | <b>3</b> |
| <b>3. Beskrivelse av planområdet.....</b>                                           | <b>4</b> |
| 3.1 Beliggenhet og avgrensning .....                                                | 4        |
| 3.2 Dagens arealbruk og topografi .....                                             | 5        |
| 3.3 Trafikkforhold .....                                                            | 5        |
| 3.4 Grunn- og skredforhold .....                                                    | 5        |
| <b>4. Risiko og sårbarhet .....</b>                                                 | <b>5</b> |
| <b>5. Beskrivelse av planforslaget .....</b>                                        | <b>5</b> |
| 5.1 Nærmiljøanlegg .....                                                            | 5        |
| 5.2 Gang og sykkelveg, annet veggrunn - grøntareal og veg .....                     | 6        |
| <b>6. Virkninger/konsekvens av planforslaget.....</b>                               | <b>6</b> |
| 6.1 Generell virkning.....                                                          | 6        |
| 6.2 Trafikkforhold .....                                                            | 6        |
| 6.2 Støy.....                                                                       | 6        |
| <b>7. Innkomne innspill.....</b>                                                    | <b>6</b> |



## 1. Bakgrunn

Den 25.05.2010 kom det inn søknad til Storffjord kommune med forespørsel om å bruke området Lindevollen til etablering av ballbinge. Søknaden ble lagt fram for plan- og driftsstyre den 25.01.2011 med en innstilling om at søker kan bruke området dersom det ikke kom inn vesentlige merknader til en slik etablering. Innstillingen ble vedtatt. Storffjord kommune vil med denne reguleringsplanen følge opp vedtak og videre legge til rette for at en slik etablering skal kunne skje.

I etterkant har også andre interessenter kommet med forespørsel om bruk av samme området.

### 1.1 Hensikt med planen

Med denne reguleringsplanen ønsker Storffjord kommune å tilrettelegge for et godt oppholdsareal/møteplass for unge og gamle. Dette skal skje gjennom å regulere området til formål nærmiljøanlegg.

### 1.2 Forslagstiller, planutarbeider og eierforhold

Forslagstiller: Hatteng vel/Storffjord kommune

Planutarbeider: Storffjord kommune

Eierforhold: Grunneier: Åshild Silli, Fester: Storffjord kommune

### 1.3 Krav om konsekvensutredning

Storffjord kommune har vurdert at tiltaket ikke utløser konsekvensutredning etter forskriften da tiltaket ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

## 2. Overordna plan, gjeldende reguleringsplan og tilgrensende planarbeid

Området ligger inne i kommuneplanens arealdel, 2007 – 2019 med formål erverv. Med planarbeidet vil kommunen regulere området til formål nærmiljøanlegg. Dette formålet er ikke i henhold til overordnet plan og tiltaket kan derfor sees som en dispensasjonssak.

Planområdet er regulert og ligger som formål offentlige/offentlige bygninger i reguleringsplan Brenna – Kitdalselva vedtatt 21.02.79.

Det foregår reguleringsarbeid vest for planområdet. Dette planarbeidet legger blant annet opp til at det skal bli en ny adkomstløsning til området Hatteng. En slik løsning vil føre til mindre trafikk på kommunal veg mellom rådhus og framtidig nærmiljøanlegg.



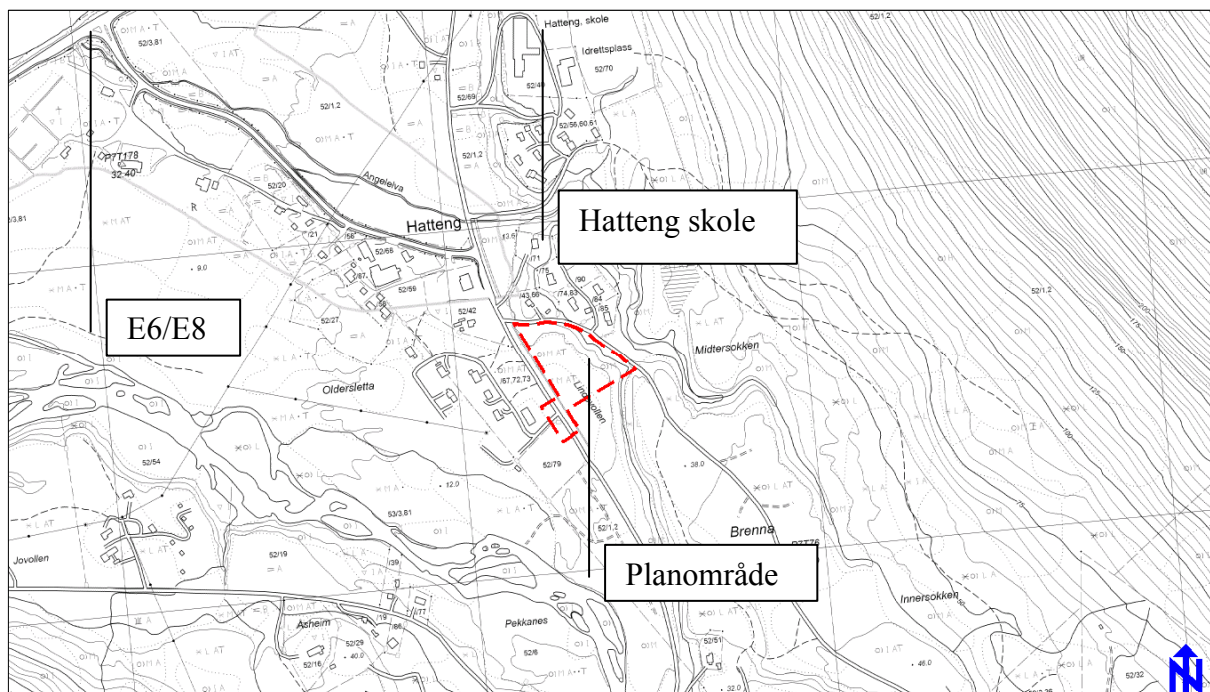
### 3. Beskrivelse av planområdet

#### 3.1 Beliggenhet og avgrensning

Planområdet ligger ved Hatteng, i Stor fjord kommune, øst for Lyngenfjorden. Området ligger visa vers Stor fjord rådhus og avgrensens av kommunal veger i vest, mot nord og i øst. I mot sør/sørøst avgrensens planområdet av enkeltstående bolighus. Viser til figur 1 og 2.



Figur 2. Oversiktskart (kilde; Statens kartverk)



Figur 1. Planavgrensning – Rødstiplet linje



### **3.2 Dagens arealbruk og topografi**

Arealet består for det meste av grasmark, bringebærkratt og belter med større lauvskog. Det er blant annet mye selje og or, men også enkelte bjørke - og rogntré. Området blir i dag ikke brukt og har ligget brakk i lengre tid.

Store deler av planområdet er tilnærmet flatt og ligger på samme høydekote som Storfjord rådhus. I nord og mot øst stiger terrenget gradvis opp til annet høydenivå og opp til bakomliggende terrasse. Terrassekanten avgrenser planområdet på en naturlig måte og danner et amfi mot vest. Områdets beliggenhet og topografi gir området tilgjengelighet for alle.

Planområdet ligger i sentrum av Hatteng og har rådhus, NAV bygg, bibliotek, matvarebutikk innen kort avstand. Området har ellers enkelte boliger i sørøst og på bakomliggende terrasse.

Det er foretatt befarings av kulturmyndigheter og ....

### **3.3 Trafikkforhold**

Området avgrenses av kommunal veger i sydvest, mot nord og i mot nordøst. Vegen i nord og nordøst har kun mindre trafikkmengde til bakomliggende boliger. Vegen i sydvest har større trafikk da denne er forbindelsen mellom E6/E8 og Hatteng sentrum, videre til Kitdalen og Signaldalen. Gang og sykkelveg går parallelt med denne vegen, samme side som planområdet.

### **3.4 Grunn- og skredforhold**

I følge NGU sitt løsmassekart består området av elve- og bekkeavsetninger med sand og grus som dominerende sedimenter.

Det ble foretatt skredvurdering i år xxxx for området Hatteng. Rapporten vurderer aktuelt område til ikke å være skredutsatt.

## **4. Risiko og sårbarhet**

Viser til vedlegg 1.

## **5. Beskrivelse av planforslaget**

### **5.1 Nærmiljøanlegg**

Utarbeidelse av reguleringsplanen har til hensikt å tilrettelegge for et godt oppholdsareal for unge og gamle i området Hatteng. Ved å regulere området til formål nærmiljøanlegg legges det opp til at det kan etableres ballbinge, sandvolleyballbane, skotthyllbane og andre tiltak som ligger innefor formålets intensjon. Det legges videre opp til at anlegget skal bli et møtested for unge og gamle. Dette skal skje gjennom utsetting av benker og bord skjøtsel og andre forskjønnings- og trivselstiltak.

I første omgang vil det etableres ballbinge, men etter hvert kan det komme flere etableringer. For at området skal få en hensiktsmessig og estetisk god utforming vil det bli satt krav om at det utarbeides en bruksplan for området.



Nærmiljøanlegget vil til sammen dekke et areal på ca 15 daa.

## **5.2 Gang og sykkelveg, annet veggrunn - grøntareal og veg**

Reguleringsplanen legger opp til å flytte dagens fotgjengerovergang til en mer trafikksikker plassering. Dette vil hindre sammenblanding av ”myke”- og motorisert trafikk. Planforslaget stenger eksisterende overgang med ny etablering lenger sørøst. Viser til reguleringskart.

Viser til at det foregår reguleringsarbeid i tilgrensende område og i den forbindelse kan det bli nødvendig å justere på plasseringen av denne overgangen.

## **6. Virkninger/konsekvens av planforslaget**

### **6.1 Generell virkning**

Planområdet er lite brukt og bærer preg av ikke ha blitt skjøttet. Dette til tross for den sentrumsnære beliggenheten. Området er sentral og vil være en god plassering for et slikt anlegg. Området er synlig for omkringliggende områder i vest og sør/sørøst og avgrense naturlig av bakomliggende skråning/terrasse.

Den største etableringa innenfor planområdet vil være ballbingen. Plasseringen vil legges jf. områdeplan og bør plasseres i bakre kant. Bortsett fra ballbingen vil bygg og anlegg være av mindre karakter og totalinngrepet vil få liten virkning for områdets karakter.

### **6.2 Trafikkforhold**

Etablering av nærmiljøanlegget vil føre til at det blir økt trafikk av gående og syklende inn til området. Eksisterende gang og sykkelveg vil ”serve” denne trafikken. Det vil trolig bli økt trafikk over på til motsatt side av kommunal veg og til matbutikk, kiosk og bibliotek. Dagens løsning med fotgjengerovergang direkte knyttet til kryss rådhus/matbutikk har en liten hensiktsmessig plassering. Planforslaget legger derfor opp til å flytte denne overgangen noe lenger sørøst.

### **6.2 Støy**

Det er forventet økt støy. Dette vil være en naturlig konsekvens ved en slik etablering. Det er spesielt ballbingen som er forbundet med støy. For å begrense dette, vil ballbingen plasseres lengst inn i planområdet og mot bakenforliggende skråning. Denne skråningen vil være med på å skjerme omkringliggende bebyggelsen. I tillegg til ballstøy vil det også bli støy fra skrik og skrål. Området er imidlertid ikke i umiddelbar nærhet til boliger og det vil trolig ikke bli et problem.

Støy fra området skal ligge under gjeldene støykrav.

## **7. Innkomne innspill**

I tabellen under vil det kort bli referert til alle innkomne innspill til varslet planoppstart. Det vil videre bli vist til kommunens behandling.



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Statens vegvesen har i brev dater 16.11.2011 kommet med følgende innspill                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Kommunens behandling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Tatt til orientering.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Sametinget har i brev dater 25.11.2011 kommet med følgende innspill                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Kommunens behandling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Sametinget varsler befarings av området før det kan gis uttalelse.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Fylkeskommunen i Troms har i brev dater 29.11.2011 kommet med følgende innspill                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Kommunens behandling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Fylkeskommunen varsler befarings av området før det kan gis en uttalelse.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Åshild og Håkon Silli har i brev dater 05.12.2011 kommet med følgende innspill                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Kommunens behandling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>Dersom utvikling av sentrum på Hatteng skal kunne skje, er det viktig å ha tilgang på gode arealer. Derfor ingen omregulering av Lindevollen.</p> <p>Tomt til ungdomsklubb er også planfesta til området like ved Hatteng skole. Brukerne av ungdomsklubben vil også være aktuelle brukere av de etableringer som er tenkt planlagt på Lindevollen.</p> <p>Derfor ser vi det som viktig å samle disse leke — og aktivitetstilbud ved Hatteng skole og ungdomsklubben. Slik vil mange kunne dra nytte av det.</p> <p>Dette vil være god samfunnsøkonomi og trivsel for mange flere enn ved plassering på Lindevollen, synes vi.</p>                                 | <p>Lindevollen har en mer sentral beliggenhet enn skoleområdet og kan knyttes opp mot butikk, kiosk, bibliotek, campingplass og rådhus.</p> <p>En ønsker videre å kombinere lekeareal for barn og unge opp mot oppholdsareal for voksne og eldre. En slik kombinasjon er mindre sannsynlig ved skoleområdet som ligger utenfor ”sentrum”.</p> <p>Området vil trolig ha større tilsyn på kveldstid fra omkringliggende persontrafikk og bebyggelse.</p> |
| Knut Jentoft har i e-post dater 06.12.2011 kommet med følgende innspill                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Kommunens behandling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>Lindevollen er det mest verdifulle arealet som ikke er tatt i bruk her på Hatteng. Dersom man plasserer en ballbinge her, så er dette tomtearealet blokkert for annen utnyttelse.</p> <p>På Hatteng og ellers i kommunen er det mangel på bolig tomter og ledige boliger. Samtidig har politiske myndigheter i mange år ”snakket” om at det er behov for en boligstiftelse.</p> <p>Lindevollen egner seg svært godt for kjedet rekkehus bebyggelse i halvsirkel med fellesområdet midt i.</p> <p>Jeg foreslår derfor at ballbingen plasseres oppe ved skolen, og at Lindevollen omreguleres til boligformål med tanke på etablering av kommunal boligstiftelse</p> | <p>Storfjord kommune lager reguleringsplan for Åsen området med formål boligbebyggelse. Ved ferdigstilling av plan vil det være tilstrekkelig tilgang på boligtomter for området Hatteng.</p> <p>Hele Lindevollen blir ikke regulert og det vil fortsatt være mulig med annen etablering.</p> <p>Viser ellers til kommunens behandling under innspill fra Åshild og Håkon Silli.</p>                                                                   |
| Skotthyllgjengen har i brev dater 07.12.2011 kommet med følgende innspill                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Kommunens behandling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Støyaspektet. Det vil ikke være noe problem med støynivået.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Storfjord kommune har vurdert støyaspektet . Se kap. 6.2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| NVE har i e-post dater 29.12.2011 kommet med følgende innspill                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Kommunens behandling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| I følge <a href="http://www.skrednett.no">www.skrednett.no</a> og aktsomhetskart er planområdet utsatt for potensiell skredfare. En nærmere vurdering vil kunne avgjøre reell skredfare.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Storfjord kommune har i forbindelse med annet planarbeid fått utført skredvurderinger for Hatteng.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |



|                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Med tanke på grunnforhold henviser vi til <a href="http://www.ngu.no">www.ngu.no</a> og NGUs løsmassekart.</p> <p>Retningslinjene og veilederne bør legges til grunn i planarbeidet. NVE har ikke andre innspill til planarbeidet.</p> | <p>Aktuelt område ligger utenfor fareområde skred.</p> <p>Tiltaket vil kun få mindre masseforflytning og stabilitetsforholdene er vurdert til å være tilfredsstillende.</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



Storfjord kommune

9046 Oteren

### **Innspill til offentlig ettersyn for reguleringsplan Lindevollen i Storfjord kommune**

Fylkesmannen viser til ovennevnte plan med høringsfrist 05.mars 2013.

Formålet med planen er å tilrettelegge for etablering av ballbinge, sandvolleyballbane, skotthyllbane, lekeareal, annet oppholdsareal mm. I kommuneplanens arealdel er området avsatt til erverv.

#### Om planbeskrivelsen og bestemmelsene:

Fylkesmannen vil be kommunen kvalitetssikre dokumentene før de sendes ut. For eksempel refereres det, under punkt 3.4 *Grunn og skredforhold* til en skredvurdering som er foretatt i år XXX, det mangler årstall. I bestemmelsenes punkt 2 *Felles bestemmelser*, kreves det i punkt 2.1 en områdeplan. Fylkesmannen har vært i telefonsamtale med Storfjord kommune v/ Birger Storaas og fikk avklart at det er feil bruk av begrep. Derfor legger Fylkesmannen til grunn at kommunen her har ment utomhusplan.

**Fylkesmannen ønsker at dette skal bli et vellykket prosjekt i Storfjord kommune som vil gi god livskvalitet for alle i området.**

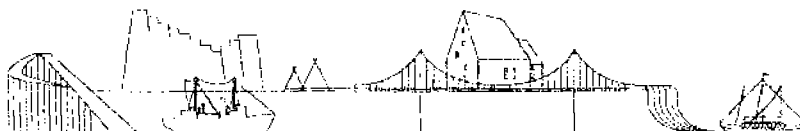
**Fylkesmannen i Troms fremmer ingen innsigelser til detaljreguleringen for Lindevollen i Storfjord kommune.**

**Fylkesmannen fremmer følgende merknader:**

- **Planen må vurderes etter naturmangfoldlovens §§ 8-12**
- **Planen justeres for å imøtekomme kravene til universell utforming**
- **Storfjord kommune må ta stilling til hva utomhusplanen skal omfatte**

#### Naturmangfoldloven – krav til offentlige etaters beslutninger

I naturmangfoldlovens § 8 fremgår det at offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal bygges på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Virkninger av et tiltak skal vurderes ut fra den samlede belastningen økosystemet blir utsatt for, jf. § 10.



Dersom det ikke foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger et tiltak kan ha på naturmiljøet, skal føre-var-prinsippet legges til grunn, jf. § 9.

Lovens § 7 pålegger alle som utøver offentlig myndighet å synliggjøre sine vurderinger etter lovens § 8 til 12 i vedtaket. Vurderingen etter naturmangfoldlovens §§ 8-12 skal fremgå ved høring av forslag til reguleringsplan. Fylkesmannen kan ikke se at det fremgår av planbeskrivelsen eller saksframlegget hvordan de miljørettslige prinsippene er vurdert i saken og forventer at kommunen i sitt vedtak gjør en vurdering etter §§ 8-12.

#### Hensynet til universell utforming:

Plan- og bygningsloven krever at prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen. Videre krever diskriminerings- og tilgjengelighetsloven § 9 generell tilrettelegging. Dette gjelder også bygninger, anlegg og uteområder rettet mot allmennheten (§10). Minimumskravene for å oppfylle universell utforming er nedfelt i TEK 10. her er kapitel 8 *Uteareal og plassering* av byggverk og kapitel 12 *Planløsning og bygningsdeler i byggverk* sentrale. Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har utgitt en veileder til tekniske krav til byggverk (publikasjonsnummer HO-2/2011) dere finner den her:

<http://byggeregler.dibk.no/dxp/content/tekniskekrav/>. Veilederen inneholder også en del råd/henvisninger til blant andre Norsk Standard om hvordan bygninger kan bli bedre enn minimumskravet. Kommune må ta stilling til om man går for minimumsløsninger i TEK 10 eller ønsker å sikre en høyere kvalitet på anlegget. Da kan veilederen fra Standard Norge: NS 1105:2011 – *Universell utforming av opparbeidete uteområder, krav og anbefalinger* være til hjelp.

Fylkesmannen ber Storfjord kommune innarbeide bestemmelser om universell utforming i planen. Denne kan godt komme inn under punkt 2 *Felles bestemmelser*.

#### Merknad til bestemmelse, punkt 2.1 om krav om utomhusplan:

Felles bestemmelsen punkt 2.1 stiller krav til utomhusplan (ikke områdeplan). Denne skal være godkjent av kommunen før tiltaket iverksettes. I telefonsamtale med Storfjord kommune V/ Birger Storaas får vi opplyst at kommunen ikke har noen retningslinjer/normaler for utarbeidelse av utomhusanlegg.

Uteoppholdsarealer kan være felles eller private og skal opparbeides slik at det i størst mulig grad oppnås sammenhengende arealer som er egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for alle grupper (dette innebærer også universell utforming).

Det kommer ikke klart fram om kommunen selv skal utarbeide utomhusplanen eller om andre aktører skal gjøre det. Fylkesmannen vil derfor komme med noen råd for hva en utomhusplan bør inneholde. Listen er ikke uttømmende og dere må selv vurdere hva som er hensiktsmessig her. En utomhusplan bør for eksempel vise:

- Uteoppholdsarealer og annen disponering av ubebygde arealer
- Lekearealer
- Støttemurer
- Parkeringsareal for bil og sykkel
- Tekniske forhold som avfallshåndtering og eventuelt oppsamling /avrenning av overflatevann

- Gangareal
- Eksisterende og planlagt vegetasjon (plantelag). Eksisterende trær som skal fjernes avmerkes
- Støyskjermer
- Detaljering som for eksempel kanter, gjerder, trapper, møblering og avskjerming av utearealer

Kommunen kan kreve at utomhusplanen sendes inn i farger og målestokk 1:200. Målestokk 1:500 kan benyttes dersom området er stort og detaljene likevel fremkommer tydelig. Dersom tomten har markerte høydeforskjeller, vil terrengsnitt i tillegg være nødvendig. Tegningene skal ha en tegnforklaring og være påført nordpil, målestokk, firmanavn, arbeidssted, eiendomsnummer og dato. Det kan også være aktuelt å kreve en nærmere beskrivelse som fotomontasje og eventuelt en modell av tiltaket som viser terrenget.

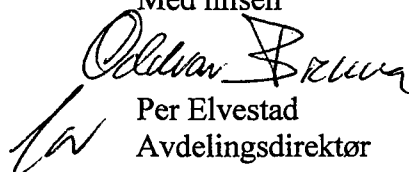
Nasjonale krav og anbefalinger er nedfelt i:

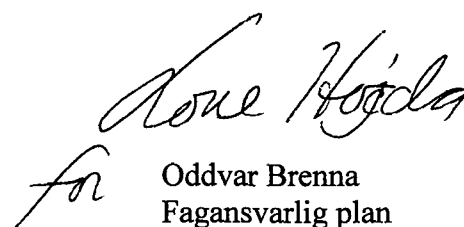
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, lekearealer for barn.
- PBL 28-6 Sikring av basseng, brønn og dam
- PBL § 28-7 Den ubebygde del av tomte.
- § 29-1 Utforming av tiltak
- § 29-2 Visuelle kvaliteter
- TEK 10 kapittel 8 Utearealer og plassering av byggverk
- TEK 10 § 9-4 Utvalgte naturtyper
- TEK 10 § 10-1 Personlig og materiell sikkerhet
- TEK 10 § 12-4 Inngangsparti
- TEK 10 § 12-12 Avfallssystem og kildesortering

Fylkesmannen råder Storfjord kommune å konsultere barn og unge for medvirkning til utforming av anlegget (utomhusplanen). På landsbasis er det høstet mange positive erfaringer med å gi barn og unge eierforhold til anleggene. Dette har blant annet gitt utslag i mindre hærverk.

Fylkesmannen ønsker dere lykke til videre i prosjektet og ønsker å bli orientert om den videre prosessen. Ta gjerne kontakt for råd og veiledning.

Med hilsen

  
Per Elvestad  
Avdelingsdirektør

  
Oddvar Brenna  
Fagansvarlig plan



## **Saksfremlegg**

| Utvalgssak | Utvalgsnavn                    | Møtedato   |
|------------|--------------------------------|------------|
| 10/13      | Storfjord Plan- og driftsstyre | 15.04.2013 |

### **Søknad om konsesjon for erverv av gnr. 45 bnr. 104 i Storfjord**

Vedlegg

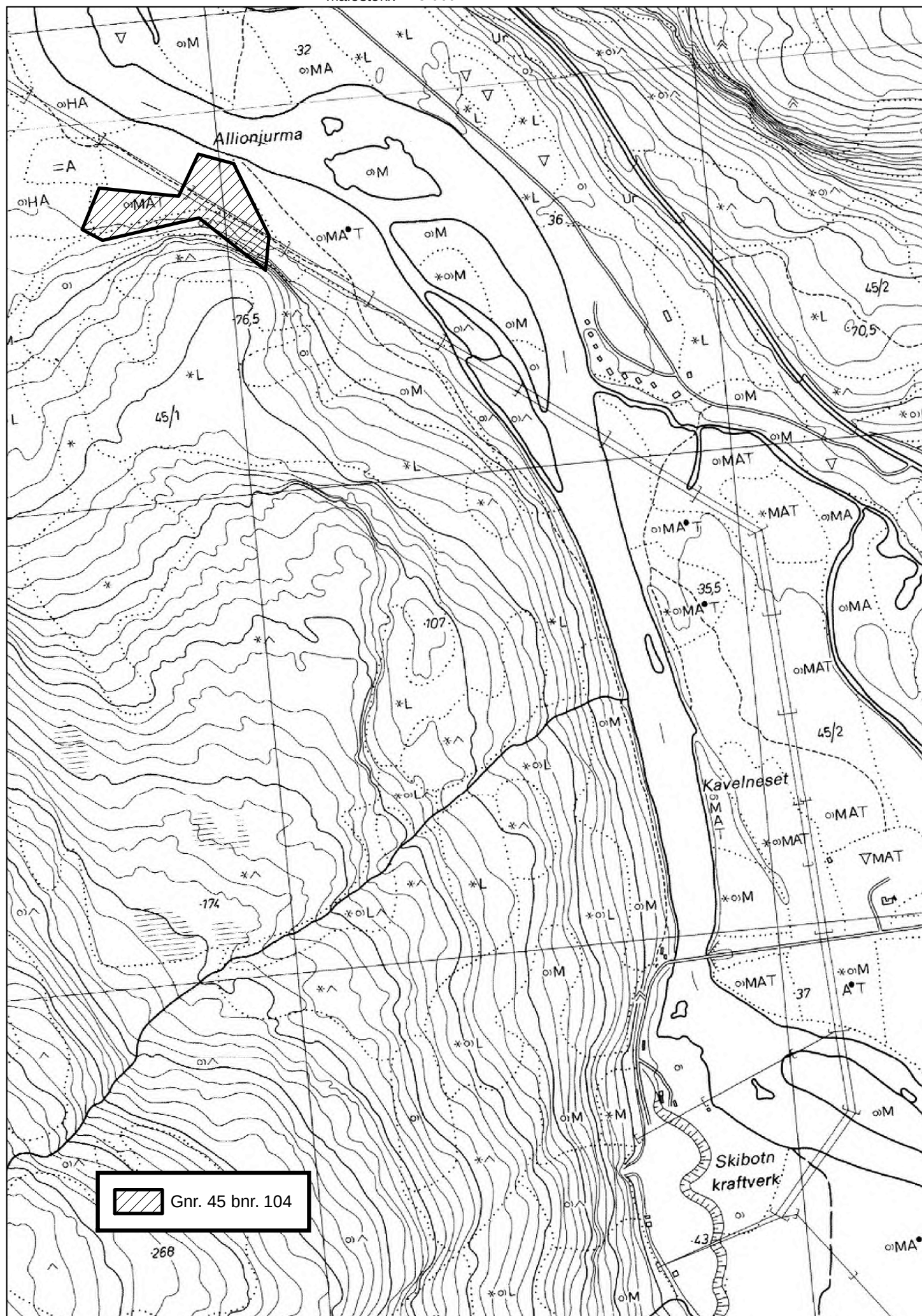
1 Kart over 45/104

#### **Rådmannens innstilling**

I medhold av konsesjonsloven gis Troms Kraftforsyning og Energi AS konsesjon for erverv av eiendommen gnr. 45 bnr. 104 i Storfjord kommune.

#### **Saksopplysninger**

Troms Kraftforsyning og Energi AS søker om konsesjon for erverv gnr. 45 bnr. 104 i Storfjord. Overdrager er Troms Kraft Produksjon AS. Arealets størrelse er 9,8 dekar. Det må søkes konsesjon fordi arealet er over 2 dekar og ubebygget. Eiendommen omfatter tunnelutløpet på nedsiden av kraftstasjonen.





## Saksfremlegg

| Utvalgssak | Utvalgsnavn                    | Møtedato   |
|------------|--------------------------------|------------|
| 11/13      | Storfjord Plan- og driftsstyre | 15.04.2013 |

### **Ny klagebehandling vedrørende skredsikring ved Hatteng skole - klage på avvisning av klagebehandling**

Henvising til lovverk:

Forvaltningsloven § 28

Plan- og bygningsloven § 21-3

Vedlegg

- 1 Behandling av avvisningsvedtak - bygging av skredsikring - klage fra Rolf Bjørklund
- 2 Påklaging byggesak, sikringsmur v/Hatteng skole, Oteren.

### **Rådmannens innstilling**

1. I klagen som er rettet til kommunen 26.2.2013 fra Bjørklund kan kommunen ikke se at det er kommet inn nye momenter i klagen som endrer tidligere vedtak i plan- og driftsstyret 11.2.2013. Storfjord kommune anser fremdeles ikke at klager har rettslig klageinteresse etter forvaltningsloven § 28, ei heller at han oppfyller vilkårene for å klage iht. plan og bygningsloven i denne saken. Med bakgrunn i dette avvises klagebehandling.
2. Saken sendes til Fylkesmannen for behandling.

### **Saksopplysninger**

I saken vedrørende bygging av skredsikring ved Hatteng skole/flerbrukshallen har Storfjord kommune mottatt flere klager fra Rolf Bjørklund. Under punktet *bakgrunn* vises det til prosessen forøvrig.

Storfjord kommune mottok i brev av 25.01.13 fra Fylkesmannen, vedtak om oppheving av avvisningsvedtak av 26.11.12. Saken ble hjemvist for ny behandling på grunn av saksbehandlingsfeil ved at kommunen ikke hadde vurdert om klager hadde «rettslig klageinteresse».

Saken ble på nytt behandlet i administrasjonen og rådmannens innstilling til plan og driftsstyret var bl.a. at Rolf Bjørklund ikke hadde rettslig klageinteresse etter forvaltningslovens § 28 med bakgrunn i at; 1) kommunen ser motsetning i argumentasjon ved at Bjørklund ved forrige korsvei var i mot bygging av flerbrukshall fordi den ville bli plassert i skredfarlig område, mens han i ny klage klagde på skredsikringstiltaket, og 2) Bjørklund har ikke barn i skolen, og han bor heller ikke i umiddelbar nærhet til sikringsmuren. Vi kunne ikke se at han ble påført skjemmende utsyn eller annen reell ulempe fra hans bolig. Bjørklund ble derfor ikke ansett å ha tilknytning til saken. Det ble vedlagt kart over området der det ble vist til at skredsikringen er bygd ca 300 meter fra hans bolig. Med bakgrunn i dette var innstillingen at klagen skulle avvises for realitetsbehandling.

Plan- og driftsstyret behandlet i møte 11.2.2013 sak 5/13 avvisningsvedtaket fra Fylkesmannen. Vedtaket fra plan- og driftsstyret lyder som følger:

*”Klager er ikke nabo, og har dermed ikke krav på nabovarsel etter pbl § 21-3. Da klager verken er part eller har rettslig klageinteresse, jf. fvl § 28, jf. pbl § 1-9, avvises realitetsbehandling av klagen.*

*Klagerett for flerbrukshallsaken gir ikke automatisk klagerett i skredsikringssaken. Som beboer i området blir ikke klager berørt av vedtaket om støttemur. Vedtaket har ingen rettslig betydning for klager, og gir heller ingen faktiske eller praktiske konsekvenser for klager. Klager bor ca 300 meter fra skredsikringen, og vil ikke få sin utsikt påvirket eller evt. andre ulemper av tiltaket.*

*Klager er heller ikke “beste klager”, og det vil av den grunn være urimelig å gi han klagerett. Naboer eller evt. andre som er direkte berørt av vedtaket, har ikke klagd på tiltaket. Etter en helhetsvurdering kan vi ikke se at klager har noen reell interesse i å få medhold i saken/å få vedtaket overprøvd. Plan- og driftsstyret ser motsetning i argumentasjon ved at Bjørklund ved forrige korsvei var i mot bygging av flerbrukshall fordi den ville bli plassert i skredfarlig område, mens han nå klager på skredsikringstiltaket.”*

Storfjord kommune mottok 26.2.2013 ny klage fra Rolf Bjørklund. Klagen fra Bjørklund er vedlagt i saken.

Bakgrunn:

Kommunen v/Driftsetaten ga 25.09.12 iht. delegert myndighet tillatelse til oppføring av en mur i betong på eiendommen 52/70, med formål å skredsikre den nye flerbrukshallen, samt skolebygget med tilhørende utearealer.

Allerede 13.09.12 – ca. 2 uker før vedtaket ble truffet – sendte Rolf Bjørklund en e-post til Fylkesmannen, der han blant annet spurte om det var riktig av kommunen å ikke anse ham som nabo til tiltaket, slik at han ikke hadde fått nabovarsel. Fylkesmannen svarte på dette i e-post 27.09.12 med kopi til kommunen. Fra deres brev hitsettes følgende:

«Hvorvidt du har rettslig klageinteresse i forhold til den ennå ikke vedtatte tillatelsen til å bygge selve muren, må i første omgang vurderes av kommunen dersom du fremsetter en klage.»

Byggetillatelsen ble påklaget av Rolf Bjørklund i e-post til Fylkesmannen datert 22.10.12. Det ble anført at klagen ikke var behandlet i samsvar med reglene i forvaltningsloven. Klagen ble oversendt til kommunen for underinstansbehandling 05.11.12. I møte 22.11.12 besluttet plan- og driftsstyret å avvise klagen fra realitetsbehandling, med henvisning til at den «ikke anser Bjørklund som nabo og dermed er ikke vilkårene for å klage tilstede. Realitetsbehandling av klagen ble avvist i hht. Plan- og bygningsloven § 21-3.»

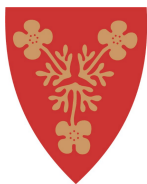
Avvisningsvedtaket ble påklaget i e-post av 29.11.12 til Fylkesmannen. Saken ble oversendt til kommunen for underinstansbehandling 05.12.12. Kommunen underinstansbehandlet klage på avvisningsvedtak i møte 13.12.12. Klagen ble ikke tatt til følge, og saken er etter dette oversendt Fylkesmannen for behandling. Personell i driftsetaten i kommunen orienterte Fylkesmannen per telefon 23.01.13 om at den ikke hadde vurdert om klager hadde rettslig klageinteresse etter fvl. § 28, men kun slått fast at han ikke var å anse som nabo.

I brev fra Fylkesmannen av 25.01.13 til kommunen, oppheves kommunens avvisningsvedtak av 26.11.12, og saken hjemvises for ny behandling. Vedtaket anses som ugyldig på grunn av saksbehandlingsfeil ved at kommunen har ikke vurdert om klager har «rettslig klageinteresse».

### **Vurdering**

I klagen som er rettet til kommunen 26.2.2013 fra Bjørklund, kan kommunen ikke se at det er kommet inn nye momenter som endrer tidligere vedtak om avvisning av klagebehandling. Med henvisning til behandling av sak 5/13 i plan og driftsstyret 11.2.2013, anser kommunen fremdeles det slik at Bjørklund ikke har rettslig klageinteresse etter forvaltningsloven, eller at han oppfyller vilkår for å klage etter plan- og bygningsloven, og mener at vilkårene for å klage ikke er tilstede. Med bakgrunn i dette avvises klagebehandling.

Avslag på klagebehandling i kommunen kan særskilt påklages til Fylkesmannen. Etter behandling i plan- og driftsstyret sendes saken til Fylkesmannen for behandling.



## **Saksfremlegg**

| Utvalgssak | Utvalgsnavn                    | Møtedato |
|------------|--------------------------------|----------|
|            | Storfjord Plan- og driftsstyre |          |

### **Behandling av avvisningsvedtak - bygging av skredsikring - klage fra Rolf Bjørklund**

Henvisning til lovverk:  
Forvaltningsloven § 28

Vedlegg:

- 1 Kart over området Hatteng skole, flerbrukshallen og skredsikringsmuren
- 2 Brev av 25.01.13 fra Fylkesmannen med avvisningsvedtak over klagebehandling

#### **Rådmannens innstilling**

1. Rolf Bjørklund anses ikke å ha rettslig klageinteresse etter forvaltningslovens § 28 med bakgrunn i følgende:
  - a) Kommunen ser motsetning i argumentasjon ved at Bjørklund ved forrige korsvei var i mot bygging av flerbrukshall fordi den ville bli plassert i skredfarlig område, mens han nå klager på skredsikringstiltaket. Det er da uklart for kommunen hvilken reell interesse Bjørklund faktisk har som klager.
  - b) Bjørklund har ikke barn i skolen. Han bor heller ikke i umiddelbar nærhet til sikringsmuren. Vi kan vanskelig se at han påføres skjemmende utsyn eller annen reell ulempe fra hans bolig. Bjørklund anses ikke å ha tilknytning til saken. Det vises også til vedlagte kart over området, der skredsikringen er bygd ca 300 meter fra hans bolig.
2. Klagen avvises derfor for realitetsbehandling.

#### **Saksopplysninger**

Kommunen v/Driftsetaten ga 25.09.12 iht. delegert myndighet tillatelse til oppføring av en mur i betong på eiendommen 52/70, med formål å skredsikre den nye flerbrukshallen, samt skolebygget med tilhørende utearealer.

Allerede 13.09.12 – ca. 2 uker før vedtaket ble truffet – sendte Rolf Bjørklund en e-post til

Fylkesmannen, der han blant annet spurte om det var riktig av kommunen å ikke anse ham som nabo til tiltaket, slik at han ikke hadde fått nabovarsel. Fylkesmannen svarte på dette i e-post 27.09.12 med kopi til kommunen. Fra dere brev hitsettes følgende:

«Hvorvidt du har rettslig klageinteresse i forhold til den ennå ikke vedtatte tillatelsen til å bygge selve muren, må i første omgang vurderes av kommunen dersom du fremsetter en klage.»

Byggetillatelsen ble påklaget av Rolf Bjørklund i e-post til Fylkesmannen datert 22.10.12. Det ble anført at klagen ikke var behandlet i samsvar med reglene i forvaltningsloven. Klagen ble oversendt til kommunen for underinstansbehandling 05.11.12.

I møte 22.11.12 besluttet plan- og driftsstyret å avvise klagen fra realitetsbehandling, med henvisning til at den «ikke anser Bjørklund som nabo og dermed er ikke vilkårene for å klage tilstede. Realitetsbehandling av klagen ble avvist i hht. Plan- og bygningsloven § 21-3.»

Avvisningsvedtaket ble påklaget i e-post av 29.11.12 til Fylkesmannen. Saken ble oversendt til kommunen for underinstansbehandling 05.12.12.

Kommunen underinstansbehandlet klage på avvisningsvedtak i møte 13.12.12. Klagen ble ikke tatt til følge, og saken er etter dette oversendt Fylkesmannen for behandling.

Personell i driftsetaten i kommunen orienterte Fylkesmannen per telefon 23.01.13 om at den ikke hadde vurdert om klager hadde rettslig klageinteresse etter fvl. § 28, men kun slått fast at han ikke var å anse som nabo.

I brev fra Fylkesmannen av 25.01.13 til kommunen, oppheves kommunens avvisningsvedtak av 26.11.12, og saken hjemvises for ny behandling. Vedtaket anses som ugyldig på grunn av saksbehandlingsfeil ved at kommunen har ikke vurdert om klager har «rettslig klageinteresse», jf. fvl. § 28.

## **Vurdering**

Storfjord kommune behandlet klage fra Bjørklund vedrørende bygging/byggetillatelse av flerbrukshallen, og erkjente dermed at klager hadde klagerett da. Saken ble sendt til Fylkesmannen for behandling, som stadfestet Bjørklunds klageinteresse. Det er imidlertid nødvendigvis ikke de samme interessene som gjør seg gjeldende ved vurderingen av tilknytningen til støttemuren som i vurderingen av tilknytningen til flerbrukshallen.

Kommunestyret vedtok i møte 23.11.11 å gi byggetillatelse med vilkår, som gikk ut på å skredsikre området før hallen kunne tas i bruk. Plan og prosjektering av skredsikringen ble utført av Multiconsult. Multiconsult har for øvrig geoteknisk kompetanse og prosjekterte skredsikring ihht faglige og geotekniske krav.

Sikringstiltaket ble iverksatt og skredsikringen er nå ferdigstilt. Tiltaket er en direkte konsekvens av at hallen er bygd.

Kommunens vurdering og argumentasjon for at Bjørklund ikke har rettslig klageinteresse er som følger:

1. Kommunen synes å se motsetning i argumentasjon ved at Bjørklund ved forrige korsvei var i mot bygging av flerbrukshall fordi den ville bli plassert i skredfarlig område, mens han nå klager på skredsikringstiltaket. Det er da uklart for kommunen hvilken reell interesse Bjørklund faktisk har som klager.
2. Bjørklund har ikke barn i skolen. Han bor heller ikke i umiddelbar nærhet til sikringsmuren. Vi kan vanskelig se at han påføres skjemmende utsyn eller annen reell ulempe fra hans bolig. Det vises til vedlagte kart over området, der skredsikringen er bygd ca 300 meter fra hans bolig.

Med bakgrunn i de ovenfor nevnte punkter er det etter vår forståelse slik at Bjørklund ikke har rettslig klageinteresse etter forvaltningslovens § 28, og at klagen derfor avvises for realitetsbehandling.

**Post Storfjord***Ehu  
Kopi: HHK***Fra:** rolf.bjorklund [rolf.bjorklund@storfjord.net]**Sendt:** 25. februar 2013 20:26**Til:** Post Storfjord**Kopi:** fylkesmannen**Emne:** Påklaging byggesak sikringmur for skoleområdet, Hatteng.

Storfjord kommune, Oteren

Oteren 26.feb.2013.

**Påklaging byggesak, sikringsmur v/Hatteng skole, Oteren.**

Tilsvare på vedtak i Plan og driftsstyre-11.02.2013.

Jeg viser til min klage på byggesak for oppføring av sikringsmur for Hatteng skole. Som henvist tidligere i min klagesak omfatter dette brudd på plan og bygningslovens bestemmelser på en rekke områder og som ikke er bestridt.

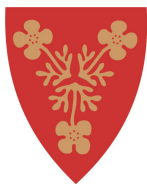
- Disse punktene gjentas her: Det er IKKE utarbeidet reguleringsplan for tiltakene.
- Tiltaket i seg selv utløser en reguleringsplan i kraft av sin størrelse og omfang, muren er et stort naturinngrep og påvirker både natur og miljømessige forhold.
- Det er ikke utarbeidet en ROS analyse for tiltaket.
- Det er ikke utført nødvendige grunnundersøkelser på stedet.
- Muren skal forebygge for snøras som etter kart utarbeidet av NGI som har en rasfot på ca 2 km. bredde. Dette berører store deler av bebyggelsen i området. Det er meget kort avstand fra rasfot til bebyggelse (ca 30-50 m).
- Det er kun grunneier som har fått nabovarsel. Tiltaket i seg selv omfatter langt flere, bl.a. undertegnede.

Det iverksatte tiltaket oppfyller ikke de krav som stilles gjennom plan og bygningsloven og er dermed å anse som ulovlig igangsatt.

Den gitte tillatelsen er derfor å anse som ugyldig og kreves tilbaketrukket. Med lov skal landet bygges.

Hilsen

Rolf Bjørklund, Hatteng 9046 Oteren



## **Saksfremlegg**

| Utvalgssak | Utvalgsnavn                    | Møtedato   |
|------------|--------------------------------|------------|
| 14/13      | Storfjord Formannskap          | 16.04.2013 |
|            | Storfjord Kommunestyre         |            |
| 12/13      | Storfjord Plan- og driftsstyre | 15.04.2013 |

### **Nye tomtepriser og endring av innhold i grunnlag for prisfastsetting**

Henvising til lovverk:

Vedlegg

- 1 Samlet saksfremstilling fr 2004 - justering av tomteprisene
- 2 Samlet saksfremstilling fra 2003/2004 - fastsettelse av tomtepriser i Storfjord kommune

### **Rådmannens innstilling**

#### **1. Selveiertomter i regulerte boligfelt (Engstadjordet/Oterbakken)**

- a. Tomteprisen er kr 40 000 + 15 kr pr. m<sup>2</sup> tomteareal. Salgsprisen for en tomt på 1000 m<sup>2</sup> vil med dette utgjøre 55 000 kr og inkluderer oppmålingsgebyr og dokumentavgift.
- b. Privat stikkledning: Ledning mellom bygning og kommunal hovedledning. Bygging, drift og vedlikehold av stikkledninger er bygningseiers ansvar fra og med an boring/tilknytning på hovedledningen.
- c. Etablering av evt. samleledning skal søkes om og godkjennes av kommunen. Denne blir da å oppfatte som kommunal, både når det gjelder bygging, drift og vedlikehold.
- d. Byggesaksgebyr og tilknytningsavgift for vann og avløp kommer i tillegg.
- e. Prisene justeres hvert år i samsvar med konsumprisindeksen. Utgangspunkt for korrigeringen er indeksen pr. 15. november.

#### **2. Selveiertomter utenfor regulert område:**

- a. Utenfor regulerte områder hvor det ikke er ført frem kommunalt vann og kloakk er tomteprisen 10 kr. pr m<sup>2</sup> tomteareal.
- b. Ingen gebyrer er inkludert i denne tomteprisen.
- c. Prisene justeres hvert år i samsvar med konsumprisindeksen. Utgangspunkt for korrigeringen er indeksen pr. 15. november.

### **3. Kvalhaugen boligfelt og Abaja boligfelt, spesialpris:**

- a. Selveiertomter i regulerte boligfelt kr 5 pr m<sup>2</sup> tomteareal.
- b. Ingen gebyrer er inkludert i salgsprisen.
- c. Privat stikkledning: Ledning mellom bygning og kommunal hovedledning. Bygging, drift og vedlikehold av stikkledninger er bygningseiers ansvar fra og med an boring/tilknytning på hovedledningen.
- d. Etablering av evt. samleledning skal søkes om og godkjennes av kommunen. Denne blir da å oppfatte som kommunal, både når det gjelder bygging, drift og vedlikehold.
- e. Prisene justeres hvert år i samsvar med konsumprisindeksen. Utgangspunkt for korrigeringen er indeksen pr. 15. november.

### **4. Råa boligfelt Elvevoll, spesialpris:**

- a. Selveiertomter med grunnpris 20 000 kr + 15 kr pr m<sup>2</sup> tomteareal. En tomt på 1000 m<sup>2</sup> vil med dette ha en salgspris på kr 35 000 og inkluderer oppmålingsgebyr og dokumentavgift.
- b. Privat stikkledning: Ledning mellom bygning og kommunal hovedledning. Bygging, drift og vedlikehold av stikkledninger er bygningseiers ansvar fra og med an boring/tilknytning på hovedledningen.
- c. Etablering av evt. samleledning skal søkes om og godkjennes av kommunen. Denne blir da å oppfatte som kommunal, både når det gjelder bygging, drift og vedlikehold.
- d. Byggesaksgebyr og tilknytningsavgift for vann og avløp kommer i tillegg.
- e. Prisene justeres hvert år i samsvar med konsumprisindeksen. Utgangspunkt for korrigeringen er indeksen pr. 15. november.

### **5. Sommersethlia boligfelt, øvre del:**

- a. Storfjord kommune selger samtlige tomter i boligfeltet Sommersethlia-øvre del ut fra følgende prinsipp: Utbyggingskostnadene for kommunaltekniske anlegg fordeles med like stor sum på hver boligtomt.
- b. Utbyggingskostnader: kr 188 468,90 pr. 01.01.2013
- c. Grunnpris pr. m<sup>2</sup> tomteareal: kr 37,05 pr. 01.01.2013
- d. Salgspris blir da utbyggingskostnader + grunnprisen multiplisert med antall m<sup>2</sup> tomteareal ifølge matrikkelbrev.
- e. Oppmålingsgebyr og dokumentavgift inngår i salgsprisen.
- f. Byggesaksgebyr og tilknytningsavgift for vann og avløp kommer i tillegg.
- g. Prisene justeres hvert år i samsvar med konsumprisindeksen. Utgangspunkt for korrigeringen er indeksen pr. 15. november.
- h. Tomteprisen for unge etablerere hvor den eldste i et parforhold ikke er over 35 år, subsidieres med 50 % av utbyggingskostnadene. (Dette gjelder kun Sommersethlia boligfelt, øvre del)
- i. Dersom utbyggingskostnadene subsidieres med 50 % gjelder det en botid på 5 år.
- j. Dersom botiden ikke fullføres, vil det kreves prosentvis tilbakebetaling av de subsidierte utbyggingskostnadene.

## **Saksopplysninger**

Tomteprisene i Storfjord kommune har ikke hatt vedtak som sier noe om økning i forhold til konsumprisindeksen. Det er kun det nye feltet i Sommersethlia, øvre del som har dette med i vedtaket. I sammenheng med at prisene ikke har vært økt siden kommunestyrevedtak 16/04 og 68/04, har vi nå fått med at alle skal øke i forhold til konsumprisindeksen.

Videre har vi ikke lenger inkludert så mye gebyrer i prisene som tidligere. Her har kommunen gjort seg erfaring med at det har kostet mer å legge til rette for en ny tomt. Det skal være slik at vi tar inn noe for utbyggingskostnadene for de feltene vi har bygd ut, jfr. Sommersethlia, Øvre del.

Helt nytt vil det være at privat stikkledning er ledning mellom bygning og kommunal hovedledning, og at bygging, drift og vedlikehold av stikkledninger er bygningseiers ansvar fra og med an boring/tilknytning på hovedledningen. Det har vært praktisert ulikt i forhold til dette, og det må lages kommunal forskrift for vann og avløp. Dette arbeidet burde vært gjort før tomteprisene ble revidert, slik at vi har godkjente forskrifter å vise til. Arbeidet med å få forskriftene ferdig vil ta så lang tid, at det ikke vil være hensiktsmessig å vente med å få ut tomtepriser som er mer realistiske.

Det må også tas med noe om samleledninger. Samleledning bør unngås, men der kommunen godkjenner at det kan etableres samleledninger, skal samleledningen skal være kommunal. Det gjelder både bygging, drift og vedlikehold.

Vi har tatt bort prisene for festetomter i Storfjord. Det er etter at matrikkelloven kom, ikke tillatt med fremfeste.

## **Vurdering**

Vi vurderer at tomteprisene har vært urimelige og urettferdige i forhold til hva som inkluderes i de ulike prisene. Sommersethlia, Øvre del er et godt eksempel på hvordan dette kan gjøres. Her har vi bare foreslått noen få endringer, bl.a. at dokumentavgiften kan tas inn i den delen som kommunen betaler for.

Prisene har ikke vært øket siden 2004. Med at vi tar gebyrer ut av tomteprisene, har vi ikke økt tomteprisene i noen særlig grad. Det koster å legge vann og avløp til tomtegrensen, og dette ønsker vi å få inn i en forskrift som sier bl.a. at stikkledninger er private. Da vil bygningseier være ansvarlig for bygging/drift og vedlikehold av ledningen frem til og med an boring på hovedledning. Etablering av evt. samleledning skal søkes om og godkjennes av kommunen. Denne blir da å oppfatte som kommunal, både når det gjelder bygging, drift og vedlikehold. Utgiftene til Storfjord kommune har vært store i forhold til hvor mye som har kommet inn i forhold til salgsprisen. Det bør ikke være slik at kommunen taper penger på å selge tomter til innbyggerne.

# SAMLET SAKSFREMSTILLING

## JUSTERING AV TOMTEPRISENE PÅ KVALHAUGEN OG ABAJA BOLIGFELT NY BEHANDLING

Saksbeh.: Aud Nystad  
Arkivsaksnr: 04/00766

Arkivkode:  
Gradering: /

| Saksnr.: Utvalg       | Møtedato   |
|-----------------------|------------|
| 0088/04 Driftstyret   | 30.08.2004 |
| 0068/04 Kommunestyret | 08.09.2004 |

### Vedlegg:

#### FAKTISKE OPPLYSNINGER:

Tidligere behandlet i K-styret sak 16/04.

I ovennevnte kommunestyrevedtak ble tomteprisene i Abaja og Kvalhaugen boligfelt satt til kr. 10.000,- + kr. 1,- pr. m2 tomteareal.

Tomteprisen på kr.10.000,- skal dekke de kommunale gebyrene, tilknytningsgebyr vann og avløp, byggesaksgebyr, oppmålingsgebyr og tomterefusjon.

Kvalhaugen boligfelt har kommunalt vann og avløpsnett, mens Abaja boligfelt kun har kommunalt vannledningsnett.

Satsene for disse gebyrene er vedtatt og utgjør for 2004 følgende:

|                         |                               |
|-------------------------|-------------------------------|
| Tilknytningsgebyr vann  | kr. 5775,- eks. mva           |
| Tilknytningsgebyr avløp | kr. 5775,- eks. mva           |
| Oppmålingsgebyr         | kr. 5896,30 avg. fritt        |
| <u>Byggesaksgebyr</u>   | <u>kr. 1500,90 avg. fritt</u> |
| Til sammen              | kr. 18947,20 eks.mva          |

Differansen mellom vedtatte gebyrer og ny tomtepris er - kr. 8947,20 eks. mva på Kvalhaugen og

- kr. 3172,20 eks. mva i Abaja.

#### Eksempel:

For ei tomt på 1200m2 er nå vedtatte tomtepris kr. 11200,-.

På Kvalhaugen blir det en differanse på - kr. 7747,20 eks. mva.

I Abaja blir differansen på - kr. 1972,20 eks.mva

Dette er en differanse/inntektstap som kommunen må dekke over eget budsjett. De er ikke avsatt midler på budsjettet til inndekning av gebyrinntektstap.

#### VURDERING:

Utfra kommunestyrets vedtak tolkes det som at det er ønskelig å ha billige tomter på Kvalhaugen og Abaja for å gjøre disse boligfeltene attraktive for nyetablerere, og for å satse på

økt bosetting i disse områdene. Det er imidlertid ikke rimelig at tomteprisene settes så lave at de ikke dekker kommunale gebyr. Kommunestyret bes derfor ta saken opp på nytt og fatte vedtak om at tomteprisen i de to nevnte boligfelt settes til et visst antall kroner pr m2 tomteareal + de til enhver tid gjeldende gebyr.

### **RÅDMANNENS INNSTILLING:**

Tomteprisene for Kvalhaugen og Abaja boligfelt settes inntil videre til den pris som hvert år dekker de vedtatte gebyrsatsene som gjelder + kr. 1,- pr. m2 tomteareal.

Saken oversendes kommunestyret for endelig avgjørelse.

### **Behandling/vedtak i Driftstyret den 30.08.2004**

#### **Behandling:**

#### **FORSLAG FRA DRIFTSSTYRET:**

Tomteprisene for Kvalhaugen og Abaja boligfelt settes inntil videre til den pris som hvert år dekker de vedtatte gebyrsatsene som gjelder + kr. 0,- pr. m2 tomteareal.

Saken oversendes kommunestyret for endelig avgjørelse.

Driftsstyrets forslag ble enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak:**

Tomteprisene for Kvalhaugen og Abaja boligfelt settes inntil videre til den pris som hvert år dekker de vedtatte gebyrsatsene som gjelder + kr. 0,- pr. m2 tomteareal.

Saken oversendes kommunestyret for endelig avgjørelse.

### **Behandling/vedtak i Kommunestyret den 08.09.2004**

#### **Behandling:**

#### Forslag fra Skibotn Folkeliste v/Øistein Nilsen:

Tomteprisene for Kvalhaugen og Abaja boligfelt settes inntil videre til den pris som hvert år dekker de vedtatte gebyrsatsene.

Forslaget ble trukket.

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak:**

Tomteprisene for Kvalhaugen og Abaja boligfelt settes inntil videre til den pris som hvert år dekker de vedtatte gebyrsatsene som gjelder + kr. 0,- pr. m2 tomteareal.

# SAMLET SAKSFREMSTILLING

## FASTSETTELSE AV TOMTEPRISER I STORFJORD KOMMUNE

Saksbeh.: Aud Nystad  
Arkivsaksnr: 03/00909

Arkivkode: 231  
Gradering: /

| Saksnr.: Utvalg       | Møtedato   |
|-----------------------|------------|
| 0104/03 Driftstyret   | 24.11.2003 |
| 0016/04 Kommunestyret | 31.03.2004 |

### FAKTISKE OPPLYSNINGER:

Driftstyret har i sak 91/03 bedt administrasjonen lage en samlet sak for ny fastsettelse av boligtomteprisene i kommunen.

Dagens priser er vedtatt i tidligere saker slik:

#### Kvalhaugen boligfelt:

Tomtepris på Kvalhaugen ble fastsatt i Driftstyret sak 28/02 til grunnpris kr. 40.000,- + kr. 6,- pr.m2 tomteareal for selveiertomter. I denne prisen inngår tilknytningsgebyr vann, kloakk, byggesaksgebyr, oppmålingsgebyr og tomterefusjon. Tomtekjøper bekoster selv tinglysningen av skjøtet.

#### Råa Elvevoll:

Prisen for selveiertomter i Råa ble fastsatt i Driftstyret sak 11/03 til grunnpris kr. 27.500,- + kr. 15,- pr.m2 tomteareal. I denne prisen inngår tilknytningsgebyr vann, byggesaksgebyr, oppmålingsgebyr og tomterefusjon. Grunnprisen er nedsatt da det ikke er kommunal kloakk i feltet. Tomtekjøper bekoster selv tinglysningen av skjøtet.

#### Festetomter i regulerte boligfelt:

Vedtatt i Driftstyret sak 27/02.

Grunnprisen er kr. 40.000,- og inkluderer:

Tilknytningsavgift vann og kloakk, byggesaksgebyr, oppmålingsgebyr og tomterefusjon. Tomteprisen er den samme uansett tomtens størrelse. Festeavgiften utgjør 6% og beregnes etter en grunnverdi på kr. 12,50 pr.m2 tomteareal. Dvs. at en festetomt på 1000m2 betaler kr. 750,- i årlig festeavgift. Festeavgiften reguleres hver 10.år etter grunnverdien som fastsettes av kommunestyret.

Tomtekjøper bekoster selv tinglysningen av festekontrakten.

#### Selveiertomter i regulerte boligfelt:

Denne prisen er fastsatt av kommunestyret i sak 101/94 og Driftstyret sak 27/02.

Grunnprisen er i dag kr. 40.000,- + kr. 15,- pr. m2 tomteareal. En tomt på 1000m2 vil koste kr. 55.000,- og tomteprisen inkluderer:

Tilknytningsavgift vann og kloakk, byggesaksgebyr, oppmålingsgebyr og tomterefusjon. Tomtekjøper bekoster selv tinglysningen av skjøtet.

**Selveiertomter utenfor regulerte områder:**

Denne prisen ble vedtatt i k-sak 103/98 og i Driftstyret sak 27/02.

Utenfor regulerte områder hvor det ikke er ført fram kommunalt vann og kloaknett har tomteprisen vært kr. 6,- pr. m2 tomteareal. Tomtekjøper bekoster selv tinglysning av skjøtet. Tilskudd til spredt boligbygging er gitt til disse tomtekjøperne etter søknad.

**RÅDMANNENS INNSTILLING:**

Dagens tomtepriser opprettholdes.

Saken oversendes til kommunestyret for endelig avgjørelse.

**Behandling/vedtak i Driftstyret den 24.11.2003****Behandling:****Tilleggsforslag fra Bodil Aasmundstad:**

Driftstyret henstiller til kommunestyret om å vurdere en økning av tomteprisene i boligfeltene. Dette med tanke på fast veidekke på de kommunale veiene i boligfeltene.

**Vedtak:**

Dagens tomtepriser opprettholdes.

Driftstyret henstiller til kommunestyret om å vurdere en økning av tomteprisene i boligfeltene. Dette med tanke på fast veidekke på de kommunale veiene i boligfeltene.

Saken oversendes til kommunestyret for endelig avgjørelse.

Vedtaket er enstemmig.

**Behandling/vedtak i Kommunestyret den 31.03.2004****Behandling:****Forslag fra Sigmund Steinnes, AP:**

1. Dagens tomtepriser opprettholdes, dog slik at kommunen ikke tar høyere pris enn det kostet å etablere tomtene.
2. Kommunestyret vedtar at det skal avsettes 1 million kroner årlig i økonomiplanen i årene fremover inntil alle kommunale veger har fast dekke.  
Det utarbeides en plan for dette arbeidet som forelegges politisk behandling.

**Forslag fra Samarbeidslista KrF, SP, SV, Frp:**

1. Kvalhaugen boligfelt:

Grunnprisen settes til kr 10.000,- + kr 1,- pr m2 tomteareal for selveiertomter.

Prisen inkluderer tilknytningsgebyr vann og kloakk, byggesaksgebyr, oppmålingsgebyr og tomterefusjon. Tinglysningen av skjøtet bekostes av tomtekjøper.

2. Driftsstyret utarbeider en plan for utarbeidelse av fast dekke på alle kommunale veger.

Forslag fra Felleslista v/Arvid Lilleng:

For å stimulere til boligbygging på vestsida tildeles tomtene i Kvalhaugen og Råa gratis til barnefamilier (2 voksne og minimum 1 barn).

Med gratis menes også alle kommunale gebyrer ved tomtetildelingene.

Forslag fra Sigmund Steinnes, AP:

Abaja boligfelt behandles på de samme betingelsene som Kvalhaugen.

Forslag fra Felleslista forkastet med 14 mot 3 stemmer

Forslag fra Sigmund Steinnes pkt 1 enstemmig vedtatt

Forslag fra Sigmund Steinnes pkt 2 vedtatt med 9 mot 8 stemmer som ble avgitt for Samarbeidslistas pkt 2

Forslag fra Samarbeidslista pkt 1 enstemmig vedtatt

Forslag fra Sigmund Steinnes ved Abaja boligfelt vedtatt med 14 mot 3 stemmer

Råa Elvevoll:

Prisen for selveiertomter i Råa ble fastsatt i Driftsstyret sak 11/03 til grunnpris kr 27.500,- + kr 15,- pr m2 tomteareal. I denne prisen inngår tilknytningsgebyr vann, byggesaksgebyr, oppmålingsgebyr og tomterefusjon. Grunnprisen er nedsatt da det ikke er kommunal kloakk i feltet. Tomtekjøper bekoster selv tinglysningen av skjøtet.

Vedtatt med 16 mot 1 stemme.

**Vedtak:**

Dagens tomtepriser opprettholdes, dog slik at kommunen ikke tar høyere pris enn det kostet å etablere tomtene.

Kvalhaugen boligfelt:

Grunnprisen settes til kr 10.000,- + kr 1,- pr m2 tomteareal for selveiertomter.

Prisen inkluderer tilknytningsgebyr vann og kloakk, byggesaksgebyr, oppmålingsgebyr og tomterefusjon. Tinglysningen av skjøtet bekostes av tomtekjøper.

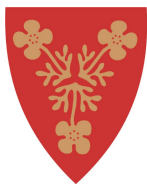
Abaja boligfelt behandles på de samme betingelsene som Kvalhaugen.

Råa Elvevoll:

Prisen for selveiertomter i Råa ble fastsatt i Driftsstyret sak 11/03 til grunnpris kr 27.500,- + kr 15,- pr m2 tomteareal. I denne prisen inngår tilknytningsgebyr vann, byggesaksgebyr, oppmålingsgebyr og tomterefusjon. Grunnprisen er nedsatt da det ikke er kommunal kloakk i feltet. Tomtekjøper bekoster selv tinglysningen av skjøtet.

Det skal avsettes 1 million kroner årlig i økonomiplanen i årene fremover inntil alle kommunale veger har fast dekke.

Det utarbeides en plan for dette arbeidet som forelegges politisk behandling.



## Saksfremlegg

| Utvalgssak | Utvalgsnavn                          | Møtedato   |
|------------|--------------------------------------|------------|
|            | Storfjord Eldreråd                   |            |
| 13/13      | Storfjord Formannskap                | 16.04.2013 |
|            | Storfjord Styret for helse og sosial |            |
| 13/13      | Storfjord Plan- og driftsstyre       | 15.04.2013 |
|            | Storfjord Kommunestyre               |            |

### **Avklaring for vaktmestertjenester for eldre og uføre - satser, rett til tjenester og innhold i tjenesten.**

Vedlegg

1 Saksfremstilling fra 2001 - Satser for egenbetaling fro praktisk bistand

#### **Rådmannens innstilling**

1. De som får vedtak om rett til hjemmetjenester er samtidig godkjent til å kunne få tjenester fra vaktmester for eldre og uføre.
2. Hjemmeboende eldre med sviktende helsesituasjon kan etter søknad og påfølgende vedtak fra Helse- og omsorgssjefen gis rett til denne tjenesten.
3. Hjemmeboende uføre med sviktende helsesituasjon kan etter søknad og påfølgende vedtak fra Helse- og omsorgssjefen gis rett til denne tjenesten.
4. Søker må samtykke i at Storfjord kommune innhenter opplysninger om inntekt.
5. Satser for vaktmestertjenester for eldre og uføre:
  - a. Gr. 1: Inntekt under 2 G: kr. 100 pr. time
  - b. Gr. 2: Inntekt over 2 og under 3 G: kr. 120 pr. time
  - c. Gr. 3: Inntekt over 3 G og under 5 G: kr. 150 pr. time
  - d. Gr. 4: Inntekt over 5 G: kr. 240 pr. time
6. Det er husstandens samlede skattbare nettoinntekt før særfradrag som danner grunnlag for satsene.
7. Maks betaling pr. år: Gr. 1: kr 4800, gr. 2: kr 6000. gr. 3: kr 10000 og gr. 4: kr 20 000
8. Økning av satsene vedtas av kommunestyret i forhold til budsjett hvert år.
9. Hvilke tjenester som vaktmester for eldre og uføre utøver:

- a. Hjelp til å få ved inn i boligen. Det presiseres at vaktmester ikke hugger/kløyver veden, men at denne må kjøpes klar til bruk.
- b. Enkle, små reparasjoner i boligen som ikke er svært tidkrevende. Oppussing av boligen faller ikke under denne ordningen.
- c. Hjelp i forhold til problemer med vann og eller avløp.
- d. Snømåking og/eller strøing ved kapasitet. Tjenestemottaker må holde utstyr og sand selv.
- e. Plenklipping/lett hagearbeid ved kapasitet. Tjenestemottaker må holde utstyr og plenklipper selv.
- f. Dersom tjenestemottaker ønsker at vaktmester skal utføre andre oppgaver enn det som er listet opp, skal det godkjennes av driftssjef, eller den som denne bemyndiger.

### **Saksopplysninger**

I saksopplysningene vil det nye forslaget til hvordan et nytt vedtak i forhold til dette med vaktmester for eldre og uføre kan være. Her vil vi komme inn på satser, mottakere av tjenesten og hvilke tjenester som kan utføres. Vi har ikke funnet tidligere vedtak i saken, med unntak av en revidering av satsene for betaling fra 2001.

#### Satser for vaktmestertjenester for eldre og uføre:

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| Inntekt under 2 G:             | kr. 100 pr. time |
| Inntekt over 2 og under 3 G:   | kr. 120 pr. time |
| Inntekt over 3 G og under 5 G: | kr. 150 pr. time |
| Inntekt over 5 G:              | kr. 240 pr. time |

#### Mottakere av tjenesten:

Vaktmester for eldre og uføre er tilgjengelig for eldre og uføre som er brukere av hjemmetjenester. Hjemmetjenester ytes etter vedtak. De som får vedtak om hjemmetjenester bør samtidig bli godkjent til å kunne få tjenester fra vaktmester for eldre og uføre.

I tillegg ser man at andre hjemmeboende eldre og uføre kan ha et reelt behov for denne tjenesten på grunn av sviktende helsesituasjon. Det åpnes for at også denne gruppen kan søke om å motta tjenesten. Søknaden rettes til Helse og omsorgsetaten v/Helse- og omsorgssjefen, som gjør et vedtak om å gi rett til denne tjenesten, dersom man mener at det er behov for det i forhold til helsemessige årsaker. I søknaden må søker samtykke i at Storfjord kommune innhenter opplysninger om inntekt. Dette fordi systemet for betaling legger opp til en gradering av betaling i forhold til inntekt. Dette medfører at man betaler dels etter evne og dels etter bruk. Tiltaket ses i sammenheng med kommunens satsning på «Borte bra, hjemme best.» - et tiltak som har som mål å tilrettelegge for at eldre kan bo hjemme så lenge som mulig.

#### Hvilke tjenester som vaktmester for eldre og uføre utøver:

- Hjelp til å få ved inn i boligen. Det presiseres at vaktmester ikke hugger/kløyver veden, men at denne må kjøpes klar til bruk.
- Enkle, små reparasjoner i boligen som ikke er svært tidkrevende. Oppussing av boligen faller ikke under denne ordningen.
- Hjelp i forhold til problemer med vann og eller avløp.
- Snømåking og strøing. Tjenestemottaker må holde utstyr og sand selv.
- Plenklipping/lett hagearbeid ved kapasitet. Tjenestemottaker må holde utstyr og plenklipper selv.

- Dersom bruker av tjenesten ønsker at vaktmester skal utføre andre oppgaver enn det som er listet opp, skal det godkjennes av driftssjef, eller den denne bemyndiger.

## **Vurdering**

Vaktmestertjenester for eldre og uføre er ikke en lovpålagt tjeneste. Forskrift til lov om sosiale tjenester m.v. tar ikke denne tjenesten inn under det som har lovbegrensninger i forhold til betaling. Kommunen kan derfor selv bestemme hva satsene skal være og hvilke tak vi skal sette i forhold til betaling. Det er ikke slik at kommunen må sette et tak for betaling, men det vil være et godt tiltak for å stimulere til at eldre kan bo hjemme så lenge som mulig. Satsene for betaling for vaktmestertjenester for eldre og uføre er urimelig lav. Det siste vedtaket om satser for vaktmestertjenester vi kan finne er fra 2001, sak 0086/01 fra kommunestyre. Satsene som fremkommer av dette vedtaket er fra 18 kr og opp til 64 kr. pr time. Dette er svært lavt, og satsene synes ikke å ha vært øket siden i 2001. Det foreslås at disse satsene økes, samt at hvem som skal ha rett til tjenesten og hvilke type oppgaver som kan ytes bistand til klargjøres.

Å yte denne tjenesten er viktig i forhold til kommunens satsing på «Borte bra, hjemme best», et tiltak som har som mål å tilrettelegge for at eldre kan bo hjemme så lenge som mulig.

Satsene for hjemmehjelp har en gradering i forhold til hvor mye husstanden har som inntekt. De som har lav inntekt vil fremdeles få en lav sats, mens de som har en høyere inntekt vil måtte betale mer for samme tjeneste. Dette er et rettferdig prinsipp, og dette vil også satsene for vaktmestertjenester for eldre og uføre bygge på.

2013 / 1221

## SAMLET SAKSFREMSTILLING

### SATSER FOR EGENBETALING FOR PRAKTISK BISTAND

Saksbeh.: Anne Rasmussen  
Arkivsaksnr: 01/00775

Arkivkode: 231  
Gradering: /

| Saksnr.: Utvalg                       | Møtedato   |
|---------------------------------------|------------|
| 0008/01 Eldrerådet                    | 13.12.2001 |
| 0040/01 Hovedutvalget helse og sosial | 15.11.2001 |
| 0086/01 Kommunestyret                 | 19.12.2001 |

#### FAKTISKE OPPLYSNINGER:

Hovedutvalget for helse-og sosial ønsker å vurdere satsene for egenbetaling for praktisk bistand, herunder hjemmehjelp. Satsene for egenbetaling er ikke justert siden 94/95. Storfjord kommune har følgende satser:

| Netto inntekt: | Pr. time | Maks. betaling pr. år |
|----------------|----------|-----------------------|
| Inntil 2 G     | Kr.10,-  | 600,-                 |
| 2-3 G          | Kr.29,50 | 8.400,-               |
| 3-4 G          | Kr.41,-  | 10.800,-              |
| 4-5 G          | Kr.52,50 | 14.400,-              |
| Over 5 G       | Kr.64,-  | 18.000,-              |

For vaktmestertjeneste er satsene samme som for hjemmehjelp, med unntak av inntektsgruppa under 2G som betaler kr.18,- pr.time, og disse satsene er heller ikke oppjustert siden -93.

#### 1 G = 51.360,- (oppjusteres pr.01.05. hvert år)

I forskrift til lov om sosiale tjenester kap.8 om vederlag/egenbetaling for sosiale tjenester m.v. står det at kommunen selv kan fastsette regler for betalingssatser, men vederlaget skal ikke overstige kommunens utgifter til angjeldende tjeneste (selvkost). Timelønn/selvkost hjemmehjelp er beregnet til **kr. 132,- pr.time**. (timelønn ltr.18 + sosiale utgifter + 10% adm.utgifter)

Videre fremgår det av forskriften at dersom tjenestene betales etter abonnementsordning kan vederlaget *ikke* overstige kommunens samlede selvkost til den enkelte i den måneden abonnementet omfatter.

Utgiftstaket for sosiale tjenester med inntekt under 2 G fastsatt til kr. 150,- pr.mnd. =kr. 1.800 pr.år.(forskrift av 05.januar 2001) Staten har regnet ut at kommunene får en merinntekt med at utgiftstaket er hevet, og rammetilskuddet er redusert tilsvarende.

De fleste kommuner har innført abonnementsordning for egenbetaling hjemmehjelp, så også nabokommunene. Hvis brukeren/husstanden har høy inntekt og få timetall vil det måtte kreves vederlag etter timesatsen, fordi kommunen ikke kan overstige selvkost. En abonnementspris vil være retningsgivende og fungere som utgiftstak.

I følge lov om sosiale tjenester skal alle ha nok av sin inntekt til å dekke eget behov og evt. forsørgeransvar. Det er en forutsetning at brukeren skal ha en forsvarlig levestandard.

Eldrerådet har tidligere gitt uttalelse og mener å opprettholde nåværende timepris med en økning på 15% på satsene over 2 G, henholdsvis: 10,- 34,- 47,- 60,50 73,50.

Vaktmestertjeneste følger samme satser.

Saken oversendes Eldrerådet på ny høring.

### **VURDERING:**

Det vurderes som rimelig å gå inn på samme ordning og samme satser som nabokommunene har, da tjenesten med innhold og organisering er lik. Dessuten vil en abonnementsordning være enklere å administrere, og enkel for brukeren å beregne utgiftene med.

Når det gjelder vaktmestertjeneste vurderes det som riktig å skille mellom hjelp med dagliglivets gjøremål eks. vedkapping, snømåking, og større oppdrag som eks. utbedring av bolig. I henhold til lov om sosiale tjenester inngår hjelp til dagliglivets gjøremål i praktisk bistand og opplæring, det som skal til for at brukeren skal kunne bo og fungere hjemme. Det er derfor rimelig at det følges samme satser som hjemmehjelp, og at dersom en bruker får hjemmehjelp så inngår *enkel* vaktmesterbistand i samme sats. Ved større vaktmesteroppdrag betales timesats.

Storfjord har ikke til nå tatt egenbetaling for praktisk bistand til psyk. utviklingshemmede, dette foreslås nå innført på lik linje med andre brukere som har bistandsbehov. (jfr. lik praksis i kommunene)

### **RÅDMANNENS INNSTILLING:**

1. Det innføres følgende abonnementsordning for praktisk bistand:

| Inntil 2 G        | 2-3 G            | 3-4 G         | 4-5 G           | Over 5 G       |
|-------------------|------------------|---------------|-----------------|----------------|
| Kr. 150,- pr.mnd. | Kr.428,- pr.mnd. | Kr.713,-/mnd. | Kr. 1069,-/mnd. | Kr.1426,-/mnd. |

Dersom brukeren har lavt timetall og høy inntekt betales timesats kr.132,-

Det innføres samme satser for praktisk bistand til psyk.utv.hemmede.

Vaktmestertjeneste til dagliglivets gjøremål følger samme satser og inngår i samme ordning.

Ved større oppdrag betales timesats.

Betalingsordningen trer i kraft fra 01.01.02.

2. For øvrig tiltredes til enhver tid gjeldende Forskrift om utgiftstak for sosiale tjenester.

## **Behandling/vedtak i Hovedutvalget helse og sosial den 15.11.2001**

### **Behandling:**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

### **Vedtak:**

1. Det innføres følgende abonnementsordning for praktisk bistand:

| Inntil 2 G        | 2-3 G            | 3-4 G         | 4-5 G           | Over 5 G       |
|-------------------|------------------|---------------|-----------------|----------------|
| Kr. 150,- pr.mnd. | Kr.428,- pr.mnd. | Kr.713,-/mnd. | Kr. 1069,-/mnd. | Kr.1426,-/mnd. |

Dersom brukeren har lavt timetall og høy inntekt betales timesats kr.132,-

Det innføres samme satser for praktisk bistand til psyk.utv.hemmede.

Vaktmestertjeneste til dagliglivets gjøremål følger samme satser og inngår i samme ordning.

Ved større oppdrag betales timesats.

Betalingsordningen trer i kraft fra 01.01.02.

2. For øvrig tiltredes til enhver tid gjeldende Forskrift om utgiftstak for sosiale tjenester.

**Behandling/vedtak i Eldrerådet den 13.12.2001**

**Behandling:**

Pleie- og omsorgssjef Anne Rasmussen orienterte om saka.

**Enstemmig vedtak:**

Eldrerådet har ikke merknader til rådmannens innstilling.

**Vedtak:**

Eldrerådet har ikke merknader til rådmannens innstilling.

---



## Saksfremlegg

| Utvalgssak | Utvalgsnavn                    | Møtedato   |
|------------|--------------------------------|------------|
| 14/13      | Storfjord Plan- og driftsstyre | 15.04.2013 |

### Dispensasjonssøknad fra kommuneplanens arealdel for matrikkelenhet 1939/54/123

Henvising til lovverk:

Plan og bygningsloven

Vedlegg

- 1 00009H.pdf
- 2 00003H.pdf
- 3 Særutskrift - 1939/54/8- Søknad om fradeling av tomt til hytte/fritidsformål
- 4 00053H
- 5 Særutskrift - Søknad om dispensasjon fra arealplan - Signaldalen

### Rådmannens innstilling

1. I medhold av plan og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Omsøkte fradeling av tomt til fritidseiendom på matrikkelenhet 1939/54/8 (gjelder eksisterende matrikkelenhet 1939/54/123), godkjennes på følgende vilkår:
  - a. Arealet på fradelt tomt skal ikke overstige 1200m<sup>2</sup>.
  - b. Dette vedtaket gjelder kun dispensasjon til fradeling i LNF-område og fradeling av fritidseiendom i 30 metersbelte langs Signaldalsvassdraget.
  - c. Avkjørsel fra kommunal vei. Det gis tillatelse til opparbeidelse av ny avkjørsel fra kommunal vei, Parasveien. Avkjørselen legges til dagens markavkjørsel. Skog/kratt skal hugges i begge kjøreretninger slik at tilstrekkelig sikt oppnås, og stikkrennerør min Ø30cm må benyttes. (Det antas at denne avkjøringen er etablert som angitt, men det tas med i vedtaket, da det tidligere vedtaket 79/09 fra Storfjord Plan- og driftsstyre oppheves.)
  - d. Tomtekjøper må selv sørge for å få tinglyst veirett til tomten.
  - e. Omsøkt areal skal ikke gjerdes inn, eller hindre allmenn ferdsel på annen måte.
  - f. Hjemmelshaver faktureres oppmålings- og tinglysingsgebyr etter kommunalt gebyrregulativ.
  - g. Skjøtet mellom kjøper og selger skal tinglyses straks selger mottar melding om at den nye matrikkelenheten er tinglyst.
  - h. Denne fradelingstillatelsen gjelder i 3 år fra vedtaksdato.

- i. Dispensasjonen gjelder kun for denne fradelingen.
- j. Det presiseres at vedtaket kun gjelder for oppretting av matrikkelenhet for fritidseiendom. Bygging nærmere enn 30 meter fra Signaldalsvassdraget må det søkes dispensasjon om i etterkant av nytt vedtak.
- k. Søknad om dispensasjon når det gjelder bygging i 30-metersbeltet langs Signaldalsvassdraget må behandles som en egen sak i Plan- og driftsstyre.
- l. Tidligere byggesøknader gjeldende omsøkt matrikkelenhet 1939/54/123, skal ikke behandles, da det ikke forelå grunnlag for behandling på tidspunktet for innlevering av byggesøknad.
- m. Før en byggesøknad kan leveres inn må det foreligge dispensasjon for fradeling i LNF-område og i forbudssonen langs Signaldalsvassdraget, dispensasjon for bygging nærmere enn 30 meter fra Signaldalsvassdraget og utslippstillatelse.
- n. Dersom det skal fradeles flere fritidseiendommer i området, vil det kreves at det lages en reguleringsplan. Det vil være tiltakshaver selv som er ansvarlig for å få dette utført. Alle kostnader i forbindelse med denne reguleringsplanen vil tilfalle tiltakshaver.
- o. Delegert vedtak 97/11 kjennes ugyldig, da den henviser til feil matrikkelenhet.
- p. Stoppordre gis i forhold til all byggeaktivitet på matrikkelenhet 1939/54/123 inntil byggesøknad er godkjent av Storfjord kommune.
- q. Vedtak fra Plan- og driftsstyre, utvalgssak 79/09 – datert 07.09.2009 oppheves ved at dagens vedtak gjøres gyldig.
- r. Vedtak fra Plan- og driftsstyre, utvalgssak 3/11 – datert 25.01.2011 oppheves ved at dagens vedtak gjøres gyldig.

## Saksopplysninger

Saken gjelder for

Grunneier:

- Morten Rognli (1/2 av matrikkelenhet 1939/54/123)
- Ellen Rydningen (1/2 av matrikkelenhet 1939/54/123)

Odd Gunnar Rognli (1/1) hjemmelshaver av 1939/54/8, som matrikkelenhet 1939/54/123 er fradelt fra.

### Søknadens innhold:

Det søkes fradelt et areal på inntil 1200 m<sup>2</sup>. Omsøkt areal skal benyttes til tomt for fritidsbolig. Morten Rognli og Ellen Rydningen har tidligere fått fradelt overnevnte matrikkelenhet fra grunneiendom 1939/54/8. Det er uenighet omkring den tidligere fradelingsprosessen, hvor det har vært gjort feil fra både grunneier/søkere og Storfjord kommune. For å få saken avklart og ferdigbehandlet har man i møte mellom Storfjord kommune og representanter for grunneierne blitt enig om at prosessen skal startes på nytt. Det betyr at denne søknaden om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel ønskes behandlet som om dette var den første henvendelsen i denne saken. Denne søknaden vil omhandle dispensasjon fra kommuneplanens arealdel i forhold til fradeling i LNF-område. I tillegg søkes det om dispensasjon om fradeling nærmere Signaldalsvassdraget enn 30 meter. Det er i kommuneplanens arealdel en forbudssone i forhold til både bygging og fradeling i et belte på 30-meter på hver side langs dette vassdraget.

Tiltakshaverne har begrunnet i søknaden hvorfor de mener dispensasjon bør innvilges.

#### Planbestemmelser:

Arealet som søkes fradelt er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-område. Bygge- og anleggsvirksomhet er ikke tillatt utover det som har tilknytning til stedbundet næring. Fradeling av tomt til fritidsbolig blir endring av planformål. I tillegg søkes det om dispensasjon om fradeling nærmere Signaldalsvassdraget enn 30 meter. Det er i kommuneplanens arealdel en forbudssone i forhold til både bygging og fradeling i et belte på 30-meter på hver side langs dette vassdraget.

Det søkes derfor om dispensasjon fra gjeldende arealplan.

Det har vært vanlig praksis i Storfjord kommune at dersom det skal søkes om dispensasjon for mer enn 3-4 tomter i et område, vil det utløse krav om reguleringsplan. Dette er den 4. fradelingen som det søkes dispensasjon for i det sammen området på Signalnesmoen. Dette betyr at dersom det skal fradeles flere fritidseiendommer i området, vil det kreves at det lages en reguleringsplan for dette området. Det vil være tiltakshaver selv som er ansvarlig for å få dette utført. Alle kostnader i forbindelse med denne reguleringsplanen vil tilfalle tiltakshaver.

#### Høring:

Spørsmålet om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel har vært på høring hos berørte sektormyndigheter. Høringsfristen var satt til 03.04.2013.

Etter at fristen for å inngi høringsuttalelser har gått ut, har det kommet inn 2 høringsuttalelser. Statens vegvesen har ingen innsigelser til fradelingssøknaden. NVE region nord har kommet med en innsigelse den 20.3.2013 og sier følgende:

*"Områder i og langs vassdrag er verdifulle for miljø og friluftsliv. Generelt gjelder at utbygging tett inntil vassdrag bør unngås og at kommunen bør vurdere å innføre et byggeforbud i et bestemt meterbelte langs vassdragene. Omsøkte fradeling ligger svært nær vassdraget og i et urørt område. Dette vil medføre en privatisering av kantsonen langs vassdraget.*

*Vi mener at fradelingen må avslås eller flyttes vekk fra nærområdet til vassdraget, både med tanke på de allmenne verdiene rundt vassdraget samt fare for flom/høyt vannstand langs med elva. Kommunen må vurdere hvordan samfunnssikkerhet i henhold til erosjon av vassdraget er ivaretatt."*

Storfjord kommune vil i delen om vurdering si noe om de spørsmålene som NVE retter i sin høringsuttalelse.

#### Nabovarsel:

Følgende naboer har mottatt og signert nabovarsel:

54/9: Sigmund Fossen  
54/41: Henny Innseth Andreassen  
54/66: Nils-Erling Rognli  
54/75: Mathilde Antona Westby

#### Adkomst:

Avkjørsel fra kommunal vei. Det gis tillatelse til opparbeidelse av ny avkjørsel fra kommunal vei, Parasveien. Avkjørselen legges til dagen markavkjørsel. Skog/kratt skal hugges i begge kjøreretninger slik at tilstrekkelig sikt oppnås, og stikkrennerør min Ø30cm må benyttes. (Det antas at denne avkjøringen er etablert som angitt, men det tas med i vedtaket, da det tidligere vedtaket 79/09 fra Storfjord Plan- og driftsstyre oppheves.)

Tomtekjøper må selv sørge for å få tinglyst veirett til tomten.

#### Risiko- og sårbarhetsvurdering:

Omsøkte fradeling ligger i et område uten kjent problematikk med overflatevann eller spesielle vær- og nedbørpåkjenninger. Et parti i Nordnesfjellet i Kåfjord kommune er spesielt overvåket i forhold til dette med ustabile fjellmasser. Storfjord kommune vil bli påvirket dersom store fjellmassiver faller ut i Lyngenfjorden. Kommunen er delaktig i utarbeidelse av beredskapsplan i forhold til dette. Beredskapsstatus ligger på grønt område.

Med grunnlag i NGI skredfarekart vurderes området som utenfor snø- og steinskredfare.

Det er ikke utført kartlegging av radonforekomst i Storfjord kommune. Teknisk forskrift (TEK 10) stiller krav til radonsikring, og dette må utføres i byggeprosessen. Dette gjelder også fritidsbolig.

Det er ikke risikofyllt industri i området, herunder kjemikalier/eksplosiver.

Høyspentledningen i parsellen nærhet ligger langt over 6 meter fra tomtegrensen til den ytterste fasen på høyspentledningen.

#### Naturmangfold:

Det er ikke kjente rødlistearter eller viktige viltområder i omsøkte område.

#### Jordlovsbehandling:

Etter jordloven § 12 skal deling av eiendom som kan benyttes til jordbruksformål godkjennes iht. denne lov før endelig delingsvedtak fattes. Saken er behandlet av jordbrukssjefen i Storfjord kommune, omsøkte deling ble her godkjent etter jordloven i delegert vedtak 46/13.

### **Bakgrunn i saken**

#### Tidligere behandling:

Grunneier Odd Gunnar Rognli søkte fradelt parsell til hyttebygging på eiendommen 54/8. Den fradelte parsellen skulle selges til Morten Rognli. Søknaden er registrert mottatt i Storfjord kommune 25.8.2008. I kommuneplanens arealdel er området avsatt til Landbruk - natur og friluftsområde (LNF - område). Saken ble derfor lagt frem for plan- og driftsstyret som dispensasjonssak. Søknaden om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel ble avslått av plan- og driftsstyret 15.10.2008 i vedtak 166/08. Dette vedtaket ble i brev av 27.10.2008 påklaget av Odd Gunnar Rognli. Klagen ble behandlet i møte i plan- og driftsstyret 15.12.2008, og i vedtak 191/08 ble det besluttet at spørsmålet skulle sendes på høring til berørte sektormyndigheter. Søknaden ble sendt på høring 16.4.2009. Høringspartene hadde ingen merknader til omsøkte tiltak.

Plan- og driftsstyret innvilget i vedtak 79/09 fradeling av to hyttetomter. I vedtaket nevnes at tidligere godkjente boligtomter på gårdstunet til eiendommen 54/8 omgjøres til hyttetomter og flyttes til Signalnesmoen. Det vises også i vedtaket til at plassering av hyttetomter godkjennes i henhold til søknad. I vedtaket nevnes spesielt at dispensasjon fra kommuneplanens arealdel omfatter kun fradeling. Spørsmål om konkret byggetillatelse på omsøkte parsell er derfor ikke omfattet av dette vedtaket. Av vedtaket fremgår også at krav om oppmålingsgebyr skal være betalt før oppmåling finner sted.

Oppmålingsforretning ble utført av Nord-Norsk Byggekontroll (NNBK) på oppdrag av Storfjord kommune 24.6.2010. Kommunen hadde ikke representant tilstedet under forretningen. For grunneier møtte Morten Rognli, som er sønn av grunneier og også aktuell kjøper av fradelte

parsell. Det ble satt ned fire offentlig godkjente grensemerker etter anvisning fra grunneiers representant. Oppmåler var på dette tidspunkt klar over at nedsatte grensemerker var i strid med byggeforbudssonen på 30 meter langs Signaldalselva. Grunneiers representant ble også gjort klar over dette under forretningen. NNBK gjorde Storfjord kommune oppmerksom på at utmålte parsell var plassert i strid med kommuneplanens byggeforbudssone. Disse opplysningene ble kjent for kommunen 24.6.2010, samme dag som oppmålingen fant sted. Iht. vedtak vedrørende kommuneplanen fremgår det at bygging eller fradeling til byggeformål ikke er tillatt nærmere enn 30 meter fra Signaldalselva.

Vedtaket i plan- og driftsstyret omfatter ikke dispensasjon fra byggeforbudssonen, men kun dispensasjon til fradeling i LNF område. Administrasjonen i Storfjord kommune hadde derfor ikke anledning til å opprette ny grunneiendom på grunnlag av nedsatte grensemerker i terrenget.

Kommunens kommentar og vurdering vedrørende oppmålingen:

Etter gjennomføringen av oppmåling burde kommunen straks tatt kontakt med grunneier og opplyst om at utmålte tomt ikke var i henhold til dispensasjonsvedtaket i plan- og driftsstyret. Det ble dessverre ikke gjort. Spørsmålet om fradeling i byggeforbudssonen burde også vært lagt frem til politisk behandling da problemstillingen ble kjent for kommunen. I tillegg skulle det vært opplyst om at tomten ikke ville bli matrikkelført slik den var markert i terrenget. Normalt sendes protokoll ut straks etter oppmåling, her kunne forholdene vært beskrevet slik at grunneier og tomtekjøper hadde blitt klar over problemstillingen. Partene har ikke fått tilsendt protokoll av denne forretningen.

Videre prosess etter oppmåling:

Siden oppmålte parsell ikke var matrikkelført med eget gårds- og bruksnummer var det ikke mulig for kjøper eller selger å komme videre i saken. Fradeling kunne ikke gjennomføres på grunn av at dette ville være i strid med gjeldende plan, og byggetillatelse kunne ikke gis før fradeling var gjennomført. Dette medførte hinder i prosessen i kommunen. Det er ikke registrert aktivitet (journalført post) i saken før 21.11.2011. Grunneier/ tomtekjøper opplyser imidlertid at kommunen jevnlig ble kontaktet i denne perioden. Grunneier hevder også at det ble gitt muntlig tillatelse til å starte bygging på oppmålte parsell, dette på tross av at parsellen ikke var matrikkelført eller tildelt eget gårds- og bruksnummer. Storfjord kommune kan ikke bekrefte at slik muntlig byggetillatelse ble gitt. På grunnlag av den angivelig muntlige byggetillatelsen ble grunnmur ført opp i avstand omkring 9 meter fra elv, elvebreddens plassering er fastsatt etter kart.

Kommunens kommentar og vurdering til det ovenfornevnte:

Siden det ikke foreligger skriftlig dokumentasjon vedrørende byggetillatelse, er det uklart hva som er blitt sagt av kommunens saksbehandler i denne saken. Det finnes ikke dokumentasjon på at tiltakshaver har levert søknad om byggetillatelse slik plan- og bygningsloven § 21-2 krever. Vår vurdering er derfor at grunneier/tiltakshaver har gjennomført handlinger ut over det som tillates i plan- og bygningsloven. Storfjord kommune må erkjenne å ha vist noe unnskyldighet i denne saken og kanskje ikke gitt tilstrekkelig veiledning, men dette kan ikke fritta tiltakshaver i å følge PBL og plikten til å søke om byggetillatelse som krevd i PBL § 21-2.

Storfjord kommune ble i 2010 kontaktet av grunneier med spørsmål om status i saken. Grunneier ble da muntlig orientert om parsellens plassering i byggeforbudssonen langs elven. Det ble videre gitt råd fra kommunen om å søke dispensasjon fra planbestemmelsen om byggeforbud. Slik søknad fra grunneier er i kommunen registrert med dokumentdato 21.11.2010. Søknad om dispensasjon legges frem til politisk behandling i plan- og driftsstyret 16.12.2010. Rådmannens innstilling til vedtak er slik: Søknaden innvilges under forutsetning av at fradelte eiendom ikke gjerdes inn, eller på annen måte hindrer allmenn ferdsel langs elva.

Rådmannens innstilling ble ikke vedtatt. Forslag fra en representant i plan- og driftsstyret ble i vedtak 37/10 vedtatt: Saken utsettes. Visse uklarheter gjør at saken sendes tilbake til saksbehandler. Alle dokumenter i saken må gjennomgås på nytt. Som følge av dette vedtaket ble saken lagt frem til ny politisk behandling i plan- og driftsstyret 25.1.2011. Saken ble da lagt frem uten innstilling, men i saksfremlegget skriver kommunens saksbehandler blant annet dette: Grunneiers dispensasjonssøknad datert 21.11.2010 er stilet som søknad om bygging nærmere enn 30 meter fra elv. Denne behandlingen omfatter ikke byggesøknad, men kun fradeling. Eventuell innvilget dispensasjon for fradeling av tomt vil derfor ikke omfatte oppføring av bygning uten at dette søkes særskilt om.

Plan- og driftsstyret gjør 25.1.2011 i sak 3/11 følgende vedtak:

Saken er litt spesiell da det har vært en lang og noe uryddig saksbehandling, her har vært gjort mindre feil både fra utbygger og Storfjord kommune. Etter en skjønnsmessig vurdering innvilges søknaden under forutsetning av at fradelt eiendom ikke gjerdes inn eller på annen måte hindrer allmenn ferdsel langs elva. På grunnlag vedtaket i sak 3/11 ble fradeling matrikkelført og ny eiendom fikk tildelt gnr/bnr 54/123. Storfjord kommune vurderer dette vedtaket som kun å omfatte deling av eiendommen, oppføring av bygning innenfor byggeforbudssonen er ikke hjemlet i plan - og driftsstyrets vedtak 3/11.

Det ble den 24.05.2011 sendt ut stoppordre til hjemmelshaver til matrikkelenhet 1939/54/8 i forhold til ulovlig igangsatte arbeider med grunnmur. Dette ble gjort i delegert vedtak 97/11. Dette vedtaket må kjennes ugyldig samtidig som dette vedtaket blir gjort gyldig. Samtidig blir det opprettholdt stoppordre i forhold til all byggeaktivitet på matrikkelehet 1939/54/123 inntil byggesøknad er godkjent av Storfjord kommune.

#### Tidligere vedtak i saken:

Vedtak fra Storfjord Plan- og driftsstyre, utvalgssak 79/09 – datert 07.09.2009 oppheves ved at dagens vedtak gjøres gyldig.

I utvalgssak 137/10 i Storfjord Plan- og driftsstyre, ble saken utsatt. Denne ble igjen satt opp som sak den 25.01.2011. Samme sak ble igjen tatt opp i utvalgssak 3/11. Vedtak fra Storfjord Plan- og driftsstyre, utvalgssak 3/11 – datert 25.01.2011 oppheves ved at dagens vedtak gjøres gyldig.

## **Vurdering**

Etter høringsfristens utløp har vi mottatt en innsigelse mot omsøkt fradeling. NVE har anmodet kommunen om å avslå søknaden, eller at fritidseiendommen flyttes vekk fra nærområdet til vassdraget, både med tanke på de allmenne verdiene rundt vassdraget samt fare for flom/høyt vannstand langs med elva. Kommunen blir bedt om å vurdere hvordan samfunnssikkerhet i henhold til erosjon av vassdraget er ivarettatt.

Vi vil her komme med vår begrunnelse og vurdering i forhold til det NVE bringer opp. Avstanden fra omsøkt matrikkelenhet til der elven renner under normale forhold er ca. 40 meter. Når det er flom i elva kan vanne gå helt opp til elvebredden ca. 6-7 meter fra der omsøkt fradeling har sin nærmeste grense til elva. Det ligger en stor steinør mellom landtorva og elvens løp som kun er under vann ved flom. Omsøkt matrikkelenhet ligger ca. 3 meter høyere enn landtorva. Signaldalsvassdraget er regulert i forbindelse med kraftutbygging, så vannstanden forandrer seg ikke svært mye.

Det finnes ingen naturlig sti langs elven i dette området. Området består av tett vegetasjon og ulendt terreng. Derimot finnes det en skogsvei på andre siden av omsøkt matrikkelenhet, som benyttes til allmenn ferdsel. Dersom tomten plasseres lengre inn i terrenget vil nevnte skogsbilvei bli utilgjengelig for allmenn ferdsel. Omsøkt areal brukes i liten grad til allmenn ferdsel og friluftsliv. Det er ingen naturlige fiskeplasser ved omsøkt areal.

Omsøkt areal er ikke synlig for berørte naboer og alle naboer har underskrevet på at de ikke har innvendinger til tiltaket. Omsøkt areal skal ikke gjerdes inn. Det planlegges at en bygning på omsøkt areal skal ha enkel standard og ikke ruve i terrenget. Det planlegges heller ikke at bygningen skal tilknyttes vann og strøm.

Vi kan ikke se at søknaden fører til ulempe i forhold til kommuneplanens arealdel. Det anses ikke at søknaden fører til miljømessige ulemper, eller er til hinder for friluftslivet i området.

Storfjord kommune mener dispensasjon kan gis i forhold til Plan- og bygningslovens § 19-2, da vi ikke ser at hensynet til bestemmelsene vi dispenserer fra blir vesentlig tilsidesatt. Jordbrukssjefen i Storfjord kommune har godkjent fradeling i forhold til jordloven og Storfjord kommune mener at hensynet til ikke å hindre allmenn ferdsel langs elva ikke blir vesentlig tilsidesatt. Samtidig anser vi at fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.



Storfjord kommune

9046 Oteren

### Svar på anmodning om veiledning vedr. delings- og byggesak på eiendom 54/8 og siden byggesøknad på eiendom 54/123

Fylkesmannen viser til Storfjord kommune v/Driftsetatens brev av 20.4.2012, hvor det bes om veiledning i forbindelse med håndteringen av en konkret fradeling/byggesak på ovennevnte gårds-, og bruksnummer.

Sakens forhistorie er omfattende, og vi viser til redegjørelse fra kommunen i ovennevnte brev.

Fylkesmannen anser det som svært vanskelig å gi en veiledning av generell karakter i denne saken. Vi utelukker derfor ikke muligheten for at vi kan komme til å måtte erklære oss inhabile ved en eventuell senere behandling av klagesaker fra sakskomplekset. Vi forstår det imidlertid slik at behovet for veiledning i denne saken er stort, og vi vil derfor søke å imøtekomme dette på beste måte. Ved en eventuell inhabilitet i en fremtidig klagesak vil det bli oppnevnt settefylkesmann til behandling av saken.

Innledningsvis vil Fylkesmannen opplyse om at vi på bakgrunn av det oversendte materialet finner det vanskelig å konkludere i forhold til hvilken konkret plassering de to tomtene som Plan- og driftsstyret mente å gi dispensasjon for i vedtak av 7.9.2009, under sak 79/09, skal ha iht. vedtaket. I vedtaksteksten står det bare at tomtene flyttes til «omsøkte område på Signalnesmoen». Videre ligger bl.a. vedlagt et kart hvor et kryss gjort med tusj penn viser «omsøkt areal». Noe kart som uttrykkelig viser tiltenkt plassering for to tomter kan vi ikke se at foreligger.

Fylkesmannen går på bakgrunn av det ovennevnte ikke nærmere inn på spørsmålet om den nå oppmålte tomtens plassering er i samsvar med dispensasjonsvedtaket eller ikke. Vi går likevel videre til kommunens konkrete spørsmål.

#### Dispensasjonsvedtak av 25.1.2011 i sak 3/11

Slik vi oppfatter Plan- og driftsstyrets vedtak av 25.1.2011, under sak 3/11, har man her gått bort fra å evt. hevde at den oppmålte tomte ikke er i samsvar med gitt dispensasjon, jf. ovenfor. Ved denne «runden» av saken forstår vi Plan- og driftsstyret dit hen at det mener at det som nå gjenstår for å kunne bringe de allerede etablerte forhold vedrørende fradeling i orden, er en dispensasjon fra kommuneplanens byggeforbudssone langs elva, ettersom dette ikke har vært vurdert av kommunen tidligere.



Ved dette vedtaket hefter det imidlertid en rekke feil/uklarheter.

- 1) Som administrasjonen har påpekt i saksframlegget er søknad fra grunneier som ligger til grunn for denne nye behandlingen stilet som en søknad som omhandler «bygging nærmere enn 30 meter fra elv». Administrasjonen mener saken ikke har kommet lenger enn til avgjørelse av spørsmålet om fradeling, og har også begrenset saksframlegget til dette. I vedtaket fra Plan- og driftsstyret uttales det imidlertid at «søknaden» etter en skjønnsmessig vurdering «innvilges» på visse forutsetninger, og søker har tolket dette bokstavelig som en innvilgelse også av en byggetillatelse.

Fylkesmannen mener kommunens vedtak burde vært mer presist i sin ordlyd. På bakgrunn av sakens forhistorie, og saksframlegget mv., mener vi likevel ikke det er særlig tvilsomt at det kun ble tatt stilling til spørsmålet om fradeling i dette vedtaket. Som kommunen skriver er det heller ingenting som tyder på at en komplett søknad om byggetillatelse på dette tidspunkt var registrert mottatt hos kommunen, og eventuelt byggearbeid uten tillatelse må som utgangspunkt betraktes som ulovlig byggearbeid.

- 2) Søknad om dispensasjon er ikke sendt på høring til berørte sektormyndigheter, og eventuelt andre interessenter, jf. plan- og bygningsloven § 19-1. Dette er helt klart en mangel ved saksbehandlingen som normalt fører til at vedtaket må kjennes ugyldig.
- 3) Det er også andre forhold ved vedtaket som, isolert eller samlet, kan føre til at det må kjennes ugyldig. For det første kan vi ikke se at det er opplyst at det har blitt sendt nabovarsel om dispensasjonssøknaden, og for det andre inneholder verken vedtaket i seg selv – eller saksframlegget – spor av vurderinger av dispensasjonsspørsmålet forhold til bestemmelsen i pbl. § 19-2 andre ledd som inneholder vilkårene for at dispensasjon kan gis, og en begrunnelse for hvorfor kommunen evt. anser vilkårene for å kunne gi dispensasjon for å være oppfylt. Fylkesmannen vil normalt i slike tilfeller, dersom vi får saken inn til klagebehandling, komme til at vedtaket må oppheves fordi det er så mangelfullt begrunnet at det er umulig for oss som klageinstans å påse at kommunen har tatt saklige og relevante hensyn ved vurderingen av om det foreligger grunnlag for å innvilge dispensasjon. Situasjonen er likevel noe forskjellig utenfor klagesak, det vil si dersom kommunen eller Fylkesmannen vurderer omgjøring av eget tiltak etter fvl. § 35, ettersom det da skal fortas en bredere vurdering av spørsmålet om ugyldighet, hvor bl.a. hensynet til partens innrettelse i forhold til vedtaket er et viktig moment.

Når det så tilslutt gjelder vedtaket om byggestans, hvor pålegget refererer til feil gårds-, og bruksnummer, er vårt syn at det generelt skal lite til av formelle feil ved et slikt tyngende vedtak før det må kjennes ugyldig. Dersom kommunen selv finner at vedtaket er ugyldig, må det eventuelt treffes et nytt vedtak etter prosedyren som fremgår av plan- og bygningslovens kapittel 32.

Kommunen stiller helt til slutt spørsmål om byggesøknad av 5.9.2011 på eiendommen gnr. 54, bnr. 123 kan godkjennes. Svaret på dette er helt kort at det ikke kan gis byggetillatelse uten en forutgående søknad, og innvilgelse av, dispensasjon fra både avsatt arealformålskategori i kommuneplanens arealdel (LNF) og kommuneplanens byggeforbudssone langs det aktuelle vassdraget. Dette er det ikke tidligere søkt om, så vidt vi

kan se. Vi tilføyer at det stilles krav om dispensasjon i begge fradelingssaken og byggesaken, jf. vedlagte uttalelse fra KRD av 1.9.2006.

#### Den videre prosessen

Etter at kommunen nå har blitt klar over de saksbehandlingsfeil mv. som har blitt gjort i saken, blir det kommunens oppgave som primær plan- og bygningsmyndighet å vurdere om det foreligger grunnlag for å omgjøre noen av de vedtak som har blitt truffet i saken. Utfallet av denne vurderingen vil så bestemme den videre saksgang.

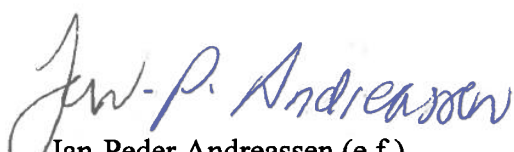
En omgjøring av vedtak i denne saken vil i alle tilfelle, etter det vi kan se, være til «ugunst» for tiltakshaver. Dette innebærer at omgjøringsadgangen i tilfelle hviler på hjemmelen i forvaltningsloven (fvl.) § 35, første ledd, bokstav c), som gjelder adgangen til å omgjøre ugyldige vedtak, samt eventuelt på fvl. § 35, fjerde ledd. Det gjelder ingen tidsfrist for omgjøring på bakgrunn av ugyldighet, men den tid som har gått, og partens eventuelle innrettelse til det vedtak som er truffet vil som nevnt tidligere være et viktig moment i ugyldighetsvurderingen.

Det vil føre for langt å skrive inngående om den vurdering som må foretas i relasjon til spørsmålet om et vedtak er å anse som ugyldig, og vi anbefaler kommunen om å søke juridisk bistand i en slik prosess. Vi vil videre gjøre oppmerksom på at et eventuelt omgjøringsvedtak vil være et nytt enkeltvedtak som kan påklages på vanlig måte.

Avslutningsvis gjør vi oppmerksom på at Fylkesmannen, som overordnet plan- og bygningsmyndighet, har myndighet til å gå inn å omgjøre ugyldige kommunale vedtak av eget tiltak. Denne adgangen er imidlertid forbeholdt særlige tilfeller av manglende oppfølging fra kommunens side, ettersom ansvaret for slik oppfølging klart påligger kommunen som primær plan- og bygningsmyndighet.

Fylkesmannen bes om å bli holdt orientert om den videre saksgang.

Med hilsen

  
Jan-Peder Andreassen (e.f.)  
avdelingsdirektør

  
Ole Ramberg  
fagansvarlig

Kopi:

Advokat Tor Reidar Klausen, Adv.firmaet Elvenes, Postboks 1037, 9260 Tromsø

Morten Rognli og Ellen Rydningen  
Åsen  
9046 OTEREN

Åsen, 06.09.12

Til  
Storfjord kommune  
v/ Driftsetaten, Driftsstyret, rådmann og ordfører

## **Søknad om dispensasjon fra kommunens arealplan – eiendommen 54/123 nærmere enn 30 meter fra elv.**

### **Bakgrunn**

Dette dreier seg om en sak som startet i september 2008. Odd-Gunnar Rognli (grunneier) søkte da om fradeling av 2 hyttetomter på eiendommen 54/8. Søknaden ble avslått og senere påklagd av grunneier. Klagen ble tatt til følge, og i september 2009 mottar grunneier melding om vedtak om fradeling av 2 tomter fra Driftsstyret i Storfjord kommune. Saken om fradeling av tomt til hytte/fritidsformål hadde da vært sendt til høring til berørte parter/sektormyndigheter, og det hadde ikke kommet noen innsigelser.

24.06.10 gjennomførte Nord-norsk Byggekontroll oppmåling av den ene tomten. Senere på høsten i 2010 fikk grunneier beskjed om at tomten var plassert feil i forhold til avstand fra elv. Kommunen ba derfor grunneier om at det ble søkt om dispensasjon for bygning nærmere enn 30 meter fra elv. Søknad ble sendt, og behandlet i Driftsstyret 25.01.11. I vedtak fra Driftsstyret står følgende: *Etter en skjønnsmessig vurdering innvilges søknaden under forutsetning av at fradelt eiendom ikke gjerdes inn eller på annen måte hindrer allmenn ferdsel langs elva.*

Våren 2011 ble oppmålingsgebyr betalt, og kommunen sendte inn målebrev til Statens Kartverk for tinglysning. 18.07.11 blir skjøte på eiendommen 54/123 (fradelt fra 54/8) tinglyst til Morten Rognli og Ellen Rydningen. 05.09.11 ble komplett byggesøknad for eiendommen 54/123 levert av Bygginor AS. I begynnelsen av oktober 2011 etterspør kommunen dispensasjon vedr bygning nærmere 30 meter fra elv. Bygginor AS leverte umiddelbart dispensasjonsvedtaket fra 25.01.11 til kommunen. En rekke ganger i løpet av høsten 2011 etterlyser Bygginor AS svar på byggesøknaden. Kommunen gir ingen tilbakemelding.

I mars 2012 mottar Ellen Rydningen og Morten Rognli (eier av 54/123) brev fra Storfjord kommune, hvor kommunen skriver at søknad om dispensasjon vil bli forberedt fra kommunen og oversendt til Fylkesmannen for vurdering. For vår del virker det som om Storfjord kommune oppdager at det har vært gjort feil i den tidligere saksbehandlingen, og at kommunen på grunn av dette ønsker en veiledning fra Fylkesmannen. 20.04.12 sender Storfjord kommune anmodning om veiledning til Fylkesmannen. Etter vår mening inneholder brevet fra Storfjord kommune til Fylkesmannen en rekke mangler. I saksfremstillingen blir ikke alle sider av saken belyst. Dette gjelder blant annet en rekke saksbehandlingsfeil som er gjort av kommunen, samt at kommunen har unnlat å svare på skriftlige henvendelser fra både Odd-Gunnar Rognli og oss.

Etter svar/veiledning fra Fylkesmannen mottar vi forhåndsvarsel om mulig omgjøring av fradelingsvedtak – mangler ved byggesøknad. 15.08.12 deltok vi på et møte med ordfører, rådmann og Driftsetaten. Kommunen sa at grunneier av eiendommen 54/123 måtte utarbeide en ny dispensasjonssøknad for eiendommen. Kommunen skulle gi grunneier bistand og veiledning i

forbindelse med dispensasjonssøknaden. Grunneier (54/123) har vært i kontakt med Driftsetaten i kommunen, men så langt har de ikke kunnet gi noe veiledning i forhold til dette. På bakgrunn av dette søker vi om dispensasjon fra kommunens arealplan.

### **Søknad om dispensasjon fra kommunens arealplan – eiendommen 54/123 nærmere enn 30 meter fra elv.**

Begrunnelser for at dispensasjon skal gis:

- Avstand fra tomt til elv ved normal vannstand er cirka 40 meter. I perioder med flom kan avstanden variere fra 10-40 meter. Grunnen til at avstanden til elva varierer skyldes at det ligger en stor steinør mellom landtorva og elvens løp som kun er under vann ved flom. Tomta ligger cirka 3 meter høyere enn landtorva. Elva er regulert i forbindelse med kraftutbygging, så vannstanden forandrer seg svært lite.
- Det finnes ingen naturlig sti langs elvebredden. Hele området langs eleven (både ovenfor og nedenfor tomta) består av tett vegetasjon og ulendt terreng. Det er ingen naturlig ferdselsveg langs elva. Derimot finnes det en skogsvei på andre siden av tomta som benyttes til allmenn ferdsel. Dersom tomten plasseres lengre inn i terrenget vil nevnte skogsvei bli utilgjengelig for allmenn ferdsel.
- Området hvor tomta ligger brukes i liten grad til allmenn ferdsel og friluftsliv. Området består av en mo med tett blandingsskog. Det er heller ingen naturlige fiskeplasser i området.
- Ingen naboer eller berørte myndigheter har tidligere i prosessen hatt innsigelser til tomtens plassering.
- Tomtens plassering er ikke til sjenanse for allmenn ferdsel eller naboer. Tomten ligger i et område med tett og høy vegetasjon og det er lang avstand til nærmeste bebyggelse. Tomten er heller ikke synlig for berørte naboer.
- Tomten skal ikke gjerdes inn.
- Bygningen på tomten skal ha en enkel standard og ikke ruve i terrenget. Det planlegges heller ikke at bygningen skal tilknyttes vann og strøm.

Etter vår vurdering og av hensyn til lovens formålsbestemmelse, er det klart en større fordel enn ulempe å gi dispensasjon, da tomten er plassert nettopp slik for å ikke være til hinder for allmenn ferdsel.

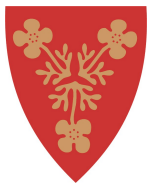
### **Avslutning**

Vi vil til slutt understreke at dette brevet ikke er uttømmende i forhold til informasjon vedr denne saken. Vi finner det heller ikke nødvendig å nevne dette i denne sammenheng, da kommunen har fått dette tidligere.

Denne saken har nå pågått i over 4 år, og vi venter fortsatt på ei avklaring. Vi har opplevd mange uklarheter og mangel på informasjon fra kommunens side. Slik denne saken har blitt, og måten vi har blitt behandlet på av kommunen, har vært ei stor belastning for oss og vår familie. Vi håper derfor at Storfjord kommune vil ta dette med i sin vurdering av saken, og at en avklaring kan komme innen rimelig tid.

Med vennlig hilsen  
Morten Rognli og Ellen Rydningen

Vedlegg: Ortofoto av eiendommen 54/123 og området omkring.



## Saksfremlegg

| Utvalgssak | Utvalgsnavn                    | Møtedato   |
|------------|--------------------------------|------------|
| 79/09      | Storfjord Plan- og driftsstyre | 07.09.2009 |

### 1939/54/8- Søknad om fradeling av tomt til hytte/fritidsformål

Henvisning til lovverk: Plan- og bygningsloven

#### Saksprotokoll i Storfjord Plan- og driftsstyre - 07.09.2009

##### Behandling:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

##### Vedtak:

Søknad om fradeling av hyttetomt på inntil 1200m<sup>2</sup> godkjennes i henhold til søknaden og under følgende vilkår:

- Område LB 14 flyttes fra dagens plassering ved gårdstunet til 54/8 og til omsøkte område på Signalnesmoen. LB 14 omgjøres fra 2 boligtomter til 2 hyttetomter.
- Tomtene skal legges i tilstrekkelig avstand fra høyspentlinjen.
- Det gis tillatelse til opparbeidelse av ny avkjørsel fra kommunal vei, Parasveien. Avkjørselen legges til dagens markavkjørsel. Skog/kratt skal hugges i begge kjøreretninger slik at tilstrekkelig sikt oppnås, og stikkrennerør min. ø30cm må benyttes.
- Krav om oppmålingsgebyr sendes Odd Gunnar Rognli og må være innbetalt før kartforretningen og oppmålingen finner sted.
- Skulle det under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding gis til Riksantikvaren, Sametinget og Troms fylkeskommune omgående, jfr. Lov om kulturminner §8.2. Tiltakshaver og de som skal utføre arbeidet i marka pålegges meldeplikt etter denne paragraf.
- Planlagt nybygg må tilpasses eksisterende bebyggelse på stedet med hensyn til materialbruk, takvinkel, fargesetting, arealdisponering og byggets plassering på tomten.
- Tomtekjøper må selv sørge for tinglyst vegrett til tomten.
- Skjøter mellom kjøper og selger skal tinglyses straks målebrevet er tinglyst.
- Denne fradelingstillatelsen gjelder i 3 år fra vedtaksdato. Etter 3 år bortfaller tillatelsen uten varsel.
- Utslippstillatelse for kloakk og byggenes plassering fra høyspentlinjen må godkjennes før byggetillatelse gis.

Vedtaket er fattet i medhold av plan og bygningslovens pgf. 7 som en varig dispensasjon fra vedtatt kommuneplan. Dispensasjonen gjelder da kun for fradelingen og ikke den videre konkrete byggesaksbehandlingen på eiendommen.

### **Rådmannens innstilling**

Søknad om fradeling av hyttetomt på inntil 1200m<sup>2</sup> godkjennes i henhold til søknaden og under følgende vilkår:

- Område LB 14 flyttes fra dagens plassering ved gårdstunet til 54/8 og til omsøkte område på Signalnesmoen. LB 14 omgjøres fra 2 boligtomter til 2 hyttetomter.
- Tomtene skal legges i tilstrekkelig avstand fra høyspentlinjen.
- Det gis tillatelse til opparbeidelse av ny avkjørsel fra kommunal vei, Parasveien. Avkjørselen legges til dagens markavkjørsel. Skog/kratt skal hugges i begge kjøreretninger slik at tilstrekkelig sikt oppnås, og stikkrennerør min. ø30cm må benyttes.
- Krav om oppmålingsgebyr sendes Odd Gunnar Rognli og må være innbetalt før kartforretningen og oppmålingen finner sted.
- Skulle det under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding gis til Riksantikvaren, Sametinget og Troms fylkeskommune omgående, jfr. Lov om kulturminner §8.2. Tiltakshaver og de som skal utføre arbeidet i marka pålegges meldeplikt etter denne paragraf.
- Planlagt nybygg må tilpasses eksisterende bebyggelse på stedet med hensyn til materialbruk, takvinkel, fargesetting, arealdisponering og byggets plassering på tomten.
- Tomtekjøper må selv sørge for tinglyst vegrett til tomten.
- Skjøter mellom kjøper og selger skal tinglyses straks målebrevet er tinglyst.
- Denne fradelingstillatelsen gjelder i 3 år fra vedtaksdato. Etter 3 år bortfaller tillatelsen uten varsel.
- Utslippstillatelse for kloakk og byggenes plassering fra høyspentlinjen må godkjennes før byggetillatelse gis.

Vedtaket er fattet i medhold av plan og bygningslovens pgf. 7 som en varig dispensasjon fra vedtatt kommuneplan. Dispensasjonen gjelder da kun for fradelingen og ikke den videre konkrete byggesaksbehandlingen på eiendommen.

### **Saksopplysninger**

Grunneier: Odd Gunnar Rognli, 9046 Oteren  
Beliggenhet/kart ref: Signaldalen/Signalnes  
Journalnr.: 33-08

Det søkes om fradeling av hyttetomt på inntil 1200m<sup>2</sup>.  
Arealet som søkes fradelt har i kommuneplan for Storfjord kommune betegnelsen LNF- område uten tillatelse til spredt utbygging. I disse områdene er det ikke tillatt med bygg og anleggsvirksomhet utover det som har direkte tilknytning til stedbunden næring.

#### Dispensasjon:

Søknaden må behandles som dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanen.  
Omsøkte tiltak ikke er i tråd med formålet i kommuneplanens arealdel, men Driftstyret har i sak 191/08 vedtatt innvilget dispensasjon fra kommuneplanens arealdel i medhold av PBL §7.

Søknad om flytting av LB 14 til omsøkte område innvilges, og formålet omgjøres fra 2 boligtomter til 2 hyttetomter.

Søknaden har vært tilsendt berørte sektormyndigheter, og ingen av disse har kommet med innsigelser/merknader til fradelingen innen fristens utløp.

Storfjord landbrukskontor v/skogmesteren har muntlig gitt klarsignal til tiltaket.

Nabovarsel:

Nabovarsel er tilsendt alle tilstøtende naboeiendommer.

Avkjørsel:

Kommunal veg: Parasveien

Fartsgrense i området: 80 km/t

Det søkes om utvidet bruk av eksisterende markavkjørsel inntegnet på vedlagte kart.

**Vurdering**

Innkomne merknader viser at ingen av fagetatene har innvendinger mot søknaden.

Driftssjefen kan ikke se at søknaden fører til ulempe for gjennomføring av kommuneplanen. Det anses heller ikke at delingssøknaden fører til miljømessig ulemper, eller er til hinder for friluftslivet i området.

Sametinget, kulturavdelingen har i denne saken ikke kommet med uttalelse innen høringsfristens utløp.

Det forutsettes i den videre saksbehandlingen at det på omsøkte parsell eller nærliggende område ikke finnes freda eller ikke registrerte kulturminner.

Vannforsyning:

Planlagte bygg skal tilkoblet privat vannverk.

Avløp:

Det er ikke søkt om utslippstillatelse, men det er i delingssøknaden oppgitt at tiltaket skal tilknyttes privat enkeltanlegg/septiktank.

Risiko og sårbarhetsvurdering:

Omsøkte areal ligger i et område som anses utenfor fare for flom/overflatevann, utglidning og skredfare. Området ligger ikke værutsatt til eller er spesielt nedbørsutsatt.

Det er ikke menneskeskapte forhold med risikofylt og kjemikalie/eksplosiv industri i nærheten.

Planlagte bygg må legges i tilstrekkelig avstand fra høyspentlinjen.



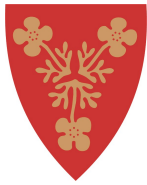
## Møtereferat

|            |                                                                           |
|------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Møtetema:  | Dispensasjon, fradeling og byggesøknad - eiendom 54/8 og 54/123           |
| Til:       | Ellen Rydningen, Odd Gunnar Rognli, Pål Rognli, Ordfører, Erling Lund     |
| Dato møte: | 15.8.2012                                                                 |
| Dato dok:  | 20.8.2012                                                                 |
| Referent:  | Rådmann                                                                   |
| Tilstede:  | Ordfører, Rådmann, Erling Lund, Ellen Rydningen, Odd Gunnar og Pål Rognli |
| Forfall:   |                                                                           |

Saksliste (følgende saker ble drøftet/orientert om):

| Nr. | Sakstittel/-innhold                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Ansvar | Frist |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|
| 1   | <p><b>Status og gjennomgang av saken i grove trekk. Fokus på løsning i videre prosess.</b></p> <p>Det ble diskusjon av tidligere prosess. Dette løser imidlertid ikke saken og fokuset ble rettet mot å være løsningsorientert. Storfjord kommune erkjenner og beklager saksbehandlingsfeil og ønsker å bistå i videre prosess for å finne løsning i saken. Det ble uttrykt forståelse for grunneiers frustrasjon i sakens anledning.</p> <p>Gjennomgang av utfordringer som kan føre til at vedtak blir kjent ugyldig: 1) Søknad om disp ble ikke sendt på høring til berørte sektormyndigheter og andre interessenter ihht Plan- og bygningsloven (pbl) §19-1. Siden dette er en så klar mangel ved saksbehandlingen fører det normalt til at vedtaket må kjennes ugyldig. Det er også andre forhold ved vedtaket som, isolert eller samlet sett, kan føre til at vedtaket må kjennes ugyldig. 2) Det er ikke sendt nabovarsel om disp.søknaden, 3) det er i søknaden ikke lagt ved vurderinger/argumenter for hvorfor det bør gis dispensasjon (jf. Pbl §19-2), 4) ei heller ga kommunen begrunnelse for hvorfor man anså at vilkårene for å gi disp var oppfylt da styret for plan- og drift (SPD) vedtok dispensasjon. Fylkesmannen (FM) vil normalt i slike tilfeller komme til at vedtak må oppheves.</p> <p>Det ble i møtet også diskutert vedrørende byggesøknad og de arbeider som allerede er startet på eiendommen 54/123. Kommunen har ikke mottatt en eksplisitt byggesøknad, men en søknad der både dispensasjon og bygging nærmere enn 30 meter fra elv var framlagt. Kommunen har i sin saksutredning kun tatt stilling til søknad om fradeling, og oppsatt mur på eiendommen er å anse som ulovlig byggearbeid. Her er det delte meninger mellom partene, og vedtak gjort i SPD er blitt tolket å gjelde både fradeling og bygging. Rådmannen refererte til svarbrev fra FM, ref. kommunens anmodning om veiledning fra FM, der det eksplisitt står at det ikke kan gis byggetillatelse uten en forutgående lovlig prosess. Med bakgrunn i det sistnevnte, og som følge av de feil som er begått i saken, bør prosessen etter rådmannens syn restarteres. I dette ligger vurderingen av at det er grunnlag for å omgjøre vedtak, jf. forvaltningsloven § 35. Det er selvsagt beklagelig, men det synes å være den mest hensiktsmessige løsningen da pbl. er førende for kommunen som primær plan- og bygningsmyndighet.</p> <p>Etter noe drøfting i møtet kom vi fram til at videre prosess kan være som følger (se punkt 2)</p> |        |       |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 2 | <p><b>Videre prosess</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Administrasjonen henter inn bistand og veileder grunneier ifm ny dispensasjonssøknad for eiendommen 54/123.</li> <li>2. Grunneier lager argumentasjonsliste for hvorfor disp. bør kunne gis fra avsatt arealformålskategori i kommunens arealplan (LNF). Dette sendes til saksbehandler Erling Lund.</li> <li>3. Grunnlagt søknad om disp. og fradeling utarbeides. Kommunen vil bistå grunneier.</li> <li>4. Søknad om disp. og fradeling sendes på høring</li> <li>5. Høringsinnspill? Avhengig av høringsinnspill berører videre prosess.</li> <li>6. Kommunen forbereder en omgjørings sak (ny sak til SPD). Saksfremstilling utarbeides. Målet er å få den til møtet i SPD 10.okt.</li> <li>7. Behandling i SPD<br/>         Avhengig av vedtak i SPD avgjør hvorvidt vedtaket omgjøres eller at disp.vedtaket er gyldig. Hvis det sistnevnte er utfallet, kan likevel FM gå inn å omgjøre ugyldige kommunale vedtak av eget tiltak.<br/>         Et evt. nytt vedtak om dispensasjon må inneholde vurderinger av disp.spørsmålet ift pbl. §19-2 som inneholder vilkår for at dispensasjon kan gis, og det må gis en begrunnelse for hvorfor kommunen evt. anser vilkårene for disp. for å være oppfylt.<br/>         Et omgjøringsvedtak kan påklages som enkeltvedtak på vanlig måte.</li> </ol> <p>For øvrig ble forhåndsvarsel om mulig omgjøringsvedtak sendt til grunneier i juni 2012. Frist for tilbakemelding var satt til 15.8.2012.</p> <p>Det må utarbeides en egen byggesøknad som må saksbehandles særskilt fra disp. og fradelingssaken.</p> |  |  |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|



## **Saksfremlegg**

| Utvalgssak | Utvalgsnavn                    | Møtedato   |
|------------|--------------------------------|------------|
| 137/10     | Storfjord Plan- og driftsstyre | 16.12.2010 |
| 3/11       | Storfjord Plan- og driftsstyre | 25.01.2011 |

### **Søknad om dispensasjon fra arealplan - Signaldalen**

#### **Saksprotokoll i Storfjord Plan- og driftsstyre - 25.01.2011**

##### **Behandling:**

###### Forslag fra Odd Geir Fagerli:

Saken er litt spesiell da det har vært en lang og noe uryddig saksbehandling, her har vært gjort mindre feil både fra utbygger og Storfjord kommune.

Etter en skjønnsmessig vurdering innvilges søknaden under forutsetning av at fradelt eiendom ikke gjerdes inn eller på annen måte hindrer allmenn ferdsel langs elva.

Forslag fra Odd Geir Fagerli enstemmig vedtatt.

##### **Vedtak:**

Saken er litt spesiell da det har vært en lang og noe uryddig saksbehandling, her har vært gjort mindre feil både fra utbygger og Storfjord kommune.

Etter en skjønnsmessig vurdering innvilges søknaden under forutsetning av at fradelt eiendom ikke gjerdes inn eller på annen måte hindrer allmenn ferdsel langs elva.

#### **Saksprotokoll i Storfjord Plan- og driftsstyre - 16.12.2010**

##### **Behandling:**

###### Forslag fra Tore Isaksen:

Saken utsettes. Visse uklarheter gjør at saken sendes tilbake til saksbehandler. Alle dokumenter i saken må gjennomgås på nytt.

Forslag fra Tore Isaksen enstemmig vedtatt.

**Vedtak:**

Saken utsettes. Visse uklarheter gjør at saken sendes tilbake til saksbehandler. Alle dokumenter i saken må gjennomgås på nytt.

**Rådmannens innstilling den 25.01.2011**

Saken legges frem uten innstilling.

**Saksopplysninger til plan- og driftstyremøte den 25.01.2011**

Odd Gunnar Rognli søker dispensasjon fra planbestemmelsen for bygge-/fradelingsforbud nærmere enn 30 meter fra Signaldalselva. Denne saken var tatt opp i plan- og driftstyremøtet 16.12.2010 og saken ble da sendt tilbake til saksbehandler for gjennomgang av alle dokumenter i forbindelse med søknad og saksbehandling.

Odd Gunnar Rognli søkte om fradeling av to hyttetomter 08.10.2008 og etter driftstyrevedtak i sak 0166/08 ble dette avslått med begrunnelse i at dette tiltaket ville være i strid med kommuneplanens arealdel. Driftstyret så heller ikke grunn til å dispensere fra disse bestemmelsene.

Dette vedtaket ble av Odd Gunnar Rognli påklaget til driftstyremøtet 15.12.2008, han fremmet søknad om å flytte to godkjente boligtomter fra gårdstun (merket LB14) og samtidig gjøre disse om til hyttetomter. Dette ble godkjent av driftstyret i sak 0191/08 den 15.12.2008 og saken ble sendt på høring til berørte parter. Vedlagt til denne søknaden var kartutsnitt som grovt markerte plassering av omsøkte fradeling. Søknaden omfattet kun fradeling av parsell. Søknad om byggetillatelse er ikke registrert mottatt i kommunens journalpost.

Det ble ikke utstedt gebyr til rekvirenten for oppmåling som forutsatt i vedtaket. Grunnen til dette er ikke mulig å bringe klarhet i ut fra de dokumenter som foreligger i saken. Oppmåling ble utført 24.6.2010, ca 18 måneder etter vedtaket om fradeling ble fattet i plan- og driftsstyret sak 0191/08. Under oppmålingen ble privat bedrift leid inn av Storfjord kommune for å gjennomføre forretningen i marka. Til stedet under forretningen var tomtekjøper Morten Rognli og bestyrer for forretningen Andreas Sørensen fra Nordnorsk byggekontroll.

Som vedlegg til søknad om fradeling var kartutsnitt med markert plassering av omsøkte parsell. Etter beregninger gjort av undertegnede er ikke grensemerker i marka i samsvar med denne søknad. Anslagsvis er omsøkte parsell 125 meter lenger nedover langs elva enn det som faktisk er markert i marka etter oppmåling 25.6.2010. Dette forholdet er illustrert på vedlagte ortofoto med påtegninger. Med grunnlag i økonomisk kartverk er hyttetomten plassert med minste avstand 7,7 m fra elvebredden. Etter gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel tillates ikke fradeling eller byggverk mindre enn 30 meter fra elva. På tross av at Storfjord kommune ble gjort oppmerksom på dette samme dag som oppmåling fant sted, ble ikke rekvirent og tomtekjøper varslet om dette avviket.

Det er ikke utarbeidet målebrev eller ført opplysninger i matrikkelen for den utmålte parsellen.

**Vurderinger:**

Etter vedtak i plan- og driftsstyret 24.6.2009 fikk Odd Gunnar Rognli tillatelse til å fradele to hyttetomter som det fremgår av vedlagte kartutsnitt. Etter påvisning fra rekvirentens representant under kartforretningen ble parsellen utmålt uten at dette er i samsvar med plan- og driftsstyrets tillatelse. Etter mine beregninger er tillatelsen gitt for en parsell som ligger ca 125 meter lenger ned langs elven enn parsellen som i dag er utmålt og merket. Politikerne i plan- og driftsstyret må derfor vurdere om flyttingen som er foretatt i forhold til opprinnelig tillatelse skal vurderes som søknadspliktig. Et moment som bør tas med i vurderingen her er at det er satt ned offentlige godkjente grensemerker som kan gi et inntrykk av at dette er godkjent av myndighetene.

Grunneiers dispensasjonssøknad datert 21.11.2010 er stilet som søknad om bygging nærmere enn 30 meter fra elv. Denne behandlingen omfatter ikke byggesøknad, men kun fradeling. Eventuell innvilget dispensasjon for fradeling av tomt vil derfor ikke omfatte oppføring av bygning uten at dette søkes særskilt om.

Avviket mellom plassering av omsøkt parsell og faktisk plassering i marka vil ikke ha praktisk innvirkning for området og bruken av denne. Arealplanbestemmelser tillater ikke fradeling eller bebyggelse mindre enn 30 meter fra elvebredd. Hensikten med denne bestemmelsen er i første rekke å sikre fri ferdsel langs elvebredden.

I dette tilfellet kan en fradeling av hyttetomt som merket i marka medføre hinder for alminnelig ferdsel langs vassdraget. En betingelse for fradeling må derfor være at tomten ikke gjerdes inn eller på annen måte gjøres utilgjengelig for allmennheten. Eventuell dispensasjon som innvilges må fattes etter plan- og bygningslovens § 19-2, *vilkår for dispensasjon*.

### **Rådmannens innstilling plan- og driftsstyremøte 16.12.2010**

Søknaden innvilges under forutsetning av at fradelt eiendom ikke gjerdes inn, eller på annen måte hindrer allmenn ferdsel langs elva.

### **Saksopplysninger plan- og driftsstyremøte 16.12.2010**

Odd Gunnar Rognli søker om dispensasjon fra arealplan vedrørende gnr 54 bnr 8, Signaldalen. På grunn av manglende oppmålingsutstyr i Storfjord kommune, ble det innleid oppmålingstjeneste fra privat firma, NNBK, for å utføre dette konkrete oppdraget. Oppmålingen ble utført 21.6.2010. Morten Rognli var tilstede på forretningen som grunneiers representant. Grensemerkene P1, P2, P3 og P4 ble satt ned i marka etter anvisning fra grunneier. Grunneiers oppfatning av elvebreddens beliggenhet er grunnlagt på de faktiske forhold på stedet der elven er delt med en dypål og flere mindre elveløp. Det er utenfor enhver tvil at avstanden fra tomtegrensen til elvens dypål er over 30 meter.

Med grunnlag i økonomisk kartverk, samt ortofoto, fremkommer det at minste avstand mellom tomtegrense og elvebredd er 6,7 meter. Gjeldende arealplan for området tillater ikke fradeling til bygg nærmere enn 30 meter fra elvebredden. Morten Rognli ble gjort kjent med dette under kartforretningen.

## Vurdering

Hensikten med bestemmelsen i kommuneplanens arealdel er å sikre allmenn ferdsel langs elvebredden. På grunn av bratt skråning fra fradelt tomt mot elvebredd, vil ferdsel langs elvebredden ikke kunne foregå uten å ferdes over den gjeldende parsell.

Dersom fradelt tomt gjerdes inn vil allmenn ferdsel langs elvebredden bli hindret. Vilkår for å innvilge søknaden må være at allmenn ferdsel ikke hindres med gjerde eller andre stengsler.

Etter at endelig vedtak i plan- og driftsstyret om fradeling av omsøkte parsell den 7.9.2009 ble det ikke foretatt oppmåling eller foretatt noe fra kommunens side før 21.6.2010 da tomten ble utmålt av Nord Norsk Byggekontroll. Det er derfor forståelig at rekvirent og grunneier kunne forvente en raskere behandling av denne saken. Dette har også fremkommet gjennom en rekke muntlige purringer på kommunens saksbehandlere med ønske om fradeling slik at byggesaken kunne behandles.

Nedsatte offentlige grensemerker kan gi inntrykk av at tomtegrensen er påvist. Det er derfor forståelig at grunneier er av den oppfatning at fradelingen er godkjent av oppmålingsmyndighetene og at formell tinglysing kun gjensto. Grunneier har derfor inngangsatt grunnarbeidet for oppføring av hytte på tomten. Dette må foregå på egen risiko, men det bør også nevnes at Storfjord kommune burde informert rekvirenten om konsekvensene av at nedsatte grensemerker ikke var i henhold til vedtatt arealplan. Disse opplysningene var kjent for Storfjord kommune samme dag som oppmålingen foregikk (21.6.2010). På tross av at dette var kjent ble ikke rekvirenten gjort oppmerksom på dette før vedkommende tok kontakt med driftsetaten for å purre på målebrev over eiendommen høsten 2010.

Det faktum at godkjente grensemerker er satt ned i marka uten at dette var i henhold til gjeldende arealplan og at dette ikke ble opplyst grunneier som rekvirent, gjør denne saken så unik at det sannsynligvis ikke vil oppstå lignende saker i fremtiden. Det er derfor ikke grunn for å anta at en innvilgelse av dispensasjon i denne saken vil danne presedens i andre saker i fremtiden.