MØTEINNKALLING

Utvalg: RESSURSUTVALG
Møtested: Formannskapssalen
Møtedato: 06.06.2017 **Tid:** kl: 09:00

Eventuelt forfall meldes til tlf. 77 17 20 03
Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

SAKSLISTE

Saksnr.	**Arkivsaksnr.** **Tittel**
37/17	17/301 **SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GNR. 20 BNR. 24, 82 OG 514.**
38/17	17/73 **SØKNAD OM FRADELING GNR. 23 BNR. 1 TOMT MED PÅSTÅENDE BOLIGHUS.**
39/17	17/276 **ELGTILDELING 2017 - REINGJERDSKOG/LABERG/OTTERÅ**

Salangen, 2.6.2017

Tor Magnus Østvik
Leder

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GNR. 20 BNR. 24, 82 OG 514.

Saksbehandler:	Tor J Jenssen	Arkiv: G/BNR 20/24
Arkivsaksnr.:	17/301	

Saksnr.:	**Utvalg**	**Møtedato**
37/17	Ressursutvalg	06.06.2017

Sakens dokumenter:
Vedlagt:
- Fasadetegninger dat. 06.04.17.
- Plan 1. etg. dat. 06.04.17.
- Situasjonsplan dat. 06.04.17.
- Referat fra forhåndskonferanse 25.10.16.
- Referat fra møte 19.12.16.
- Referat fra møte i Ressursutvalget 08.02.17.

Ikke vedlagt:
- Søknad om tillatelse til tiltak gnr. 20 bnr. 24-514 – søknad om rammetillatelse dat. 22.05.17 og tilhørende dokumenter.

Sakens fakta:
Coop Nord SA planlegger oppføring av nytt forretningsbygg for Coop Extra på egen tomt i Sjøvegan sentrum gnr. 20 bnr. 24, 82 og 514.
I den forbindelse har det vært avholdt forhåndskonferanse/møter med Coop samt behandling av saken i møte Ressursutvalget 08.02.17.
Søknad om rammetillatelse er framlagt dat. 22.05.17 hvor bl.a. fasadeløsning, plan 1. etg. og situasjonsplan/utenomjusplan er framlagt. Det foreligger ikke forslag til en etasje 2, men det opplyses at bygg planlegges for en mulig 2. etasje mht. bl.a. dimensjonering.

Administrasjonssjefens vurderinger:
Saken legges fram til orientering.

Administrasjonssjefens innstilling:
Administrasjonssjefen anbefaler at orientering tas til etterretning.

Frode Skuggedal	Reidar Berg
Administrasjonssjef	teknisk sjef

Referat

Oppdrag:	**10075 Exstra Sjøvegan**				
Sak:	**Forhåndskonferanse; Avklaringsmøte vedr. offentlige forhold, reg. bestemmelser, byggesak mm**				
Sted:	**Sjøvegan kommune**	Dato:	**25.10.2016**	Uke:	**43**
Referent:	**Stig A. Hansen**			Dato:	**02.11.2016**
:					
Vedlegg:					

Firma:	Navn:	Fork.	Til stede	Referat	Telefaks – E-post
WSP Norge AS	Stig A. Hansen	WSP	x	x	stig.hansen@wspgroup.no
Coop Nord	Beate Nemeth	BN	x	x	beate.nemeth@coop.no
Coop Nord	Kjetil Seljevold	KS	x	x	kjetil.seljevoll@coop.no
Sjøvegan kommune v/ Teknisk avdeling	Tor J. Jensen Mob. 48180878	SK	x	x	tor.jostein.jensen@salangen.kommune.no

AGENDA

1. Prosjektinfo
2. Reguleringsstatus
3. Lokale bestemmelser
4. Offentlige tillatelser/Byggesak
5. Vann og avløp
6. Kommunikasjon/Korrespondanse

Sak	Tekst	Frist	Ansvarlig
1.	**Prosjektinfo**		
1.1	**Coop Nord SA informere om byggeplaner**		
	Eiendomssjef Beate Nemeth informerte om byggeplanene; - Byggesak vedr. utfylling av eiendommen (e) er avsluttet. Det foreligger ferdigmelding fra kommunen på dette tiltaket. - Tegninger ved plan, snitt, fasader samt illustrasjoner ble vist til saksbehandler. - BN ønsket å få rede på / avklare hva som er forutsetningene og om kommunen har særskilte føringer til byggesaken. - Saksbehandeler informerte generelt om reguleringsplan for området og at kommunen var positiv til Coop Nord SA sine planer om etablering av ny Exstra butikk.		
2.	**Reguleringsstatus**		
	Parseller som er tilknyttet området / tomta der tiltaket skal etableres er; gnr. 20 / bnr. 24 / 30 / 82 / 217 / 514.		
2.1	Området / tomta er omfattes av reguleringsplan av 1957, men denne er ikke relevant i dag iflg. saksbehandler.		
2.2	Kommuneplanens arealdel av 1995 er gjeldende, men denne omfatter ikke sentrum og området / tomta som skal bebygges.		
2.3	Reguleringsplan – Sjøvegan Sentrum, Rv 84. Datert 12.10.1984. Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplann for parsell av sentrum Rv. 84, <u>med tilstøtende områder</u> gjennom Sjøvegan sentrum – Salangen kommune. - Området / tomta, inkl. ny fylling er tilstøtende til Rv. 84 og omfattes dermed av denne reguleringsplan.		
2.4	Reguleringsplan – Fortau Sjøvegan Sentrum, Rv. 84: Sentrum – Kryss St. Hansveien. Datert 23.10.1997.		
3.	**Lokale bestemmelser – Salangen kommune**		
	Det foreligger iflg. saksbehandler ingen lokale eller kommunale bestemmelser for området / tomta for hhv;		
3.1	Rekkefølgebestemmelser.		
3.2	<u>Renevasjon.</u> Salangen kommune har avtale om behandling av avfafall med «Senja avfall».		
3.3	<u>Skilting.</u> Skiltplan følger byggesaken med tilhørende bestemmelser.		
3.4	Parkering. Kommunen har ingen krav til parkeringsdekning. Utbygger må selv vurdere behovet.		
3.5	<u>Fortau.</u> Coop Nord ser på trafikksikkerhet hensynet for myke trafikkanter iforb. utarbeidelse av utenomhusplan.		
3.6	Universel utforming.		
3.7	<u>Snødeponi / Snørydding.</u>		

Sak	Tekst	Frist	Ansvarlig
	Coop Nord ser på plassering iforb. utarbeidelse av utenomhusplan. Iflg. saksbehandler tillates at det ryddes snø over fyllingsfront og ut i sjø.		
3.8	Overvann.		
4.	**Offentlige tillatelser / Byggesak**		
4.1	Det foreligger ferdigattest for området / tomta for sjøfylling som er etablert, datert 24.06.2016		SK
4.2	Ref. overnevnte reguleringsstatus så nevnes følgende: - Byggegrense er 10 meter fra vegmidte på Rv 84. - På møtet med saksbehandler ble avstand på byggegrense til vegmidte målt i fellesskap, på kommunen sitt kartgrunnlag.		
4.3	Ref. reguleringsplan Sjøvegan Sentrum, Rv 84 datert 12.10.1984, så nevnes følgende: - § 2 d) Bebyggelsen bør har saltak med takvinkel 15-40 grader.		
4.4	- Coop Nord sitt tiltak har flatt tak, da flatearealet vannskeliggjør at det etableres saltak. Tiltak er ikke i strid med reguleringsstatus, som sier bør. - Coop Nord ønsker å vurdere muligheten for seinere utbygging av en andreetasje, saltak vil vanskeliggjøre dette.		
4.5	- Det er politisk interesse for hvordan bygget blir seende ut. Saksbehandler og kommunen sitt ressursutvalg ønsker å se på byggets karakter /utforming. Saksbehandler gir tilbakemelding om kommunens synspunkter senest etter møte i ressursutvalget.	29/11-16	SK
4.6	- Iflg. saksbehandler er normal saksbehandlingstid på dette prosjektet ca 2 uker. Dette forutsetter at alle forhold i søknaden er avklart og i orden når søknad innsendes.		
4.7	- Coop Nord oversender tegninger med plan, snitt, fasader og perspektiv illustrasjoner som viser byggets karakter og utforming	4/11-16	WSP
4.8	Endring av avkjøring mot Rv 84. – Statens vegvesen - Dagens avkjøring mot Rv 84 må flyttes mot sentrum. - Iflg. saksbehandler så har ikke kommunen innvendinger til dette. - Coop Nord v/ Beate Nemeth tar opp saken med Statens vegvesen. - Henvendelse / evt søknad om endret avkjøring, vil saksbehandler ha kopi av.		BN
5.	**Vann og avløp**		
5.1	Saksbehandler Tor J. Jensen oversender underlag og tegninger til Stig Hansen (WSP), på vann og avløp for området / tomta. Dette da Coop Nord trenger dette til videre planlegging og prosjekterings arbeidet.	4/11-16	SK
5.2	Iflg. saksbehandler kan OV føres til terreng.		
6.	**Kommunikasjon / Korrespondanse**		
6.1	Coop Nord har engasjert WSP Norge AS for å ivareta byggadministrasjon gjennom prosjektledelsen på prosjektet. WSP rapporterer videre til Coop Nord v/ eiendomssjef Beate Nemeth.		
6.2	Ansvarlig søker på tiltaket blir en av totalentreprenørene i prosjektet. Entreprenør er pt. ikke valgt.		
6.3	Normalt er byggesaker delegert til Teknisk avdeling. Postadresse; Sjøvegan kommune Att; Teknisk avdeling Pb. 77		

Sak	Tekst	Frist	Ansvarlig
	9355 Sjøvegan		
7.	**Kommunikasjon / Korrespondanse**		
7.1	Kommentar til referat, oversendes undertegnede innen 2 uker.		

Med hilsen

På vegne av;
Coop Nord SA
Postboks 6152
9291 TROMSØ
Stig A. Hansen
Prosjektleder

+ 47 975 37 557
Stig.hansen@wspgroup.no.no

WSP Norge AS
Mobil: +47 975 37 557
Adresse: Grønnegata 78-80, 9253 Tromsø
www.wspgroup.no

PROFESJONELL PROSJEKTLEDELSE PÅ ET NYTT NIVÅ

WSP Norge er det nye navnet til Faveo Prosjektledelse. Vi byttet navn i januar 2016.

Referat

Oppdrag:	**10075 Exstra Sjøvegan**			
Sak:	**Avklaringsmøte byggesak med Salangen kommune, vedr. estetikk, utrykk og plassering mm vedr ny Exstra butikk**			
Sted:	**Sjøvegan kommune**	Dato:	**19.12.2016**	Uke:
Referent:	**Stig A. Hansen**			Dato: **16.01.2017**
Neste møte:				
Vedlegg:				

Firma:	Navn:	Fork.	Til stede	Referat	Telefaks – E-post
Coop Nord v/ WSP Norge AS	Stig A. Hansen, Prosjektleder	WSP	x	x	stig.hansen@wspgroup.no
Coop Nord	Beate Nemeth, Eiendomssjef	CN	x	x	beate.nemeth@coop.no
Coop Nord v/ Block Berge AS	Åge Grude, Arkitekt	BB	x	x	aag@blockberge.no
--- « ---	Jon Arvid Johansen, Markedssjef	BB			JaJ@blockberge.no
Sjøvegan kommune	Tor J. Jensen Saksbehandler Mob. 48180878	SK	x	x	tor.jostein.jensen@salangen.kommune.no
--- « ---	Reidar Berg, Teknisk sjef	SK			
--- « ---	Frode Skuggedal, Adm. sjef	SK			
--- « ---	Tore Uthaug, Kommune planlegger	SK			
--- « ---	Sigrun Wiggen Prestbakkmo, Ordfører	SK			

AGENDA

1. Prosjektorientering av utbygger
2. Salangen kommune sine synspunkter til prosjektet
3. Gjennomgang av vareprøver på fasader
4. Nye illustrasjoner der leiligheter på tak er tatt med
5. Kommunikasjon
6. Kommentar til referat

Sak	Tekst	Frist	Ansvarlig
1.	**Prosjektorientering**		
1.1	**Utbygger orienterer om byggeplaner**		
	Eiendomssjef Beate Nemeth orienterte om byggeplanene til Coop Nord SA; - Generell info om byggetomta og planene ved etablering av ny Exstra butikk. - Generell info om at Coop Nord driver dagligvare butikk og ikke eiendomsutvikling. At butikk er tilrettelagt for å etablere fremtidig leiligheter på takarealet. - Generell info om at Coop har 1 interesenter for kjøp av takarealet. Dersom salg blir en realitet, er det tenkt at takarealet seksjoneres ut som egen enhet. - Generell info om at Coop har 2 interesenter for kjøp av den eksisterende eiendom, der «Gamle butikken» står i dag. Bygget er tenkt renovert av interessent. - Dersom dette blir en realitet, er det tenkt at takarealet seksjoneres ut som egen enhet.		
1.2	Prosjektleder for Coop Nord Stig A. Hansen orienterte om dagens planer med tegninger, situasjonsplaner og perspektiv illustrasjoner. - Det er pt laget 2 forslag til plan og fasadeløsning. - Det **ene alternativet** har inngangspartiet vendt opp mot riksveien og det **andre alternativet** har inngangspartiet vendt inn mot sentrum. - Det ble også vist illustrasjoner for leilighetsbebyggelse oppe på taket til butikken. - Dette bare for å illustrere at takarealet fullt ut kan bebygges og at prosjekteringen av bæresystemet har tatt høyde for for den ekstrabelastning en evt 1 etasjes leiligheter har. - Videre ble det orientert at dagens byggeplaner har tatt høyde for de forhold som er gjeldende i reguleringsplaner.		
2.	**Salangen kommune sine synspunkter til prosjektet**		
2.1	Ordfører Sigrunn Presbakkmo orienterte om viktigheten av et helhetlig inntrykk og plan som kummunen har for sentrum. Det ble gitt orientering om detaljhandelen og den positive driven, som næringslivet og innbyggerene har for handelen i kommunen. Kommunen var svært positive til at Coop Nord ville etablere ny ekstra butikk på tomta. Orienteringen ble avsluttet med lunsj og befaring av tomta.		
2.2	På møtet på rådhuset, ble Coop Nord orientert om at kommunen, ønsket et sentrumsområde som skulle ha et helhetlig utrykk, selv om dette ikke var regulert i detalj. At sentrum skulle ha et helhetlig utrykk der bebyggelsen var vendt mot havet og at området ned mot strandsonen skulle være innbydene for sjøreisende og myke traffikanter. - Det ble tydelig signalisert at de ønsket et utrykk på nybygget som var tilpasset synlighet fra havet og inn mot sentrum. Dette da tomta der nybygget er tenkt etablert er det første bygget på den fremtidige strandpromenaden og inn mot sentrum.		

Sak	Tekst	Frist	Ansvarlig
	- Videre at bebyggelsen så langt mulig rå er, holder et maritimt utrykk med takvinkler og retning på takvinklene iforhold til havet/havna.		
3.	**Gjennomgang av vareprøver på fasader**		
3.1	Bloc Berger tok en gjennomgang av dagens fasadeløsning og hvorfor den var valgt. Videre så ble nye vareprøver presentert med illustrasjoner fra andre bygg i prefab betong. - Mye av byggets karakter kan gis ved valg av overflate. Og innenfor det prisnivå CN har lagt seg på, så kunne man fortsatt gjøre noen endringer. Disse endringer og eksempler ble vist under gjennomgangen.		
4.	**Nye illustrasjoner der leiligheter på tak er tatt med – vurdering - tilbakemelding**		
4.1	Da det fortsatt var litt usikkerhet for hvordan utrykket til bygget ville bli med leiligheter på takarealet. Så var det ønskelig at noen forslag ble presentert kommunen, før byggesøknad ble sendt inn. Man ble enig om følgende i den videre prosess;		SK
4.2	- Coop Nord får tegnet opp 3-4 forslag med leiligheter på taket. Alle forslag tar for seg de forhold som var diskutert på dagens møte iforhold til fasader og utrykk mot sjøen og inn mot sentrum. - Det blir også tegnet opp en revidert Utenomhusplan, der det legges inn et «parkanlegg» ned mot sjøen. - Arkitekten til Block Berger kommer opp med noen forslag - Ref gjeldene plan for område; Bebyggelsen bør har saltak med takvinkel 15-40 grader. - Det legges opp til en størrelse mellom 60-100 m2 på leilighetene, der uteoppholdsareal, boder og trapp/heishus er med.	20 Januar	Åge Grude
4.3	- Prosjektleder for oversendt disse 3-4 forslag til ressursutvalget i Salangen kommune via saksbehandler Tor J. Jensen.	24 Januar	SAH
4.4	- Ressursutvalget gir tilbakemelding til prosjektleder på hvilke 2 forslag med prioritet, de velger å gå for. Tilbakemelding sendes til prosjektleder Stig A. Hansen. - Forslagene danner da også føringer til evt fremtidig utbygging av takarealet og hva kommunen kan godta.	31 Januar	Salangen kommune
4.5	- Coop Nord SA vil da ta stilling til hvilket av disse 2 forslag, som utbygger vil gå for. Prosjektleder gir tilbakemelding til ressursutvalg via saksbehandler. - Dette forslaget vil da også legge føringer på hva utbygger vil godta, på hva som bygges på takarealet til evt fremtidig kjøper.	6 Februar	SAH
5	**Kommunikasjon / Korrespondanse**		
5.1	Coop Nord har engasjert WSP Norge AS for å ivareta byggadministrasjon gjennom prosjektledelsen på prosjektet. WSP rapporterer videre til Coop Nord v/ eiendomssjef Beate Nemeth.		

Sak	Tekst	Frist	Ansvarlig
	All koorespondanse til Coop Nord SA, går gjennom prosjektleder Stig A. Hansen.		
5.2	Ansvarlig søker på tiltaket blir en av totalentreprenørene i prosjektet. Block Berger er valgt som totalentreprenør for bygget. Øvrige entreprenør er pt. ikke valgt.		
5.3	Byggesøknad sendes til Teknisk avdeling. Postadresse; Sjøvegan kommune Att; Teknisk avdeling Pb. 77 9355 Sjøvegan		
6.	**Kommentar til referat**		
6.1	Kommentar til referat, oversendes undertegnede innen 2 uker.		

Med hilsen

På vegne av;

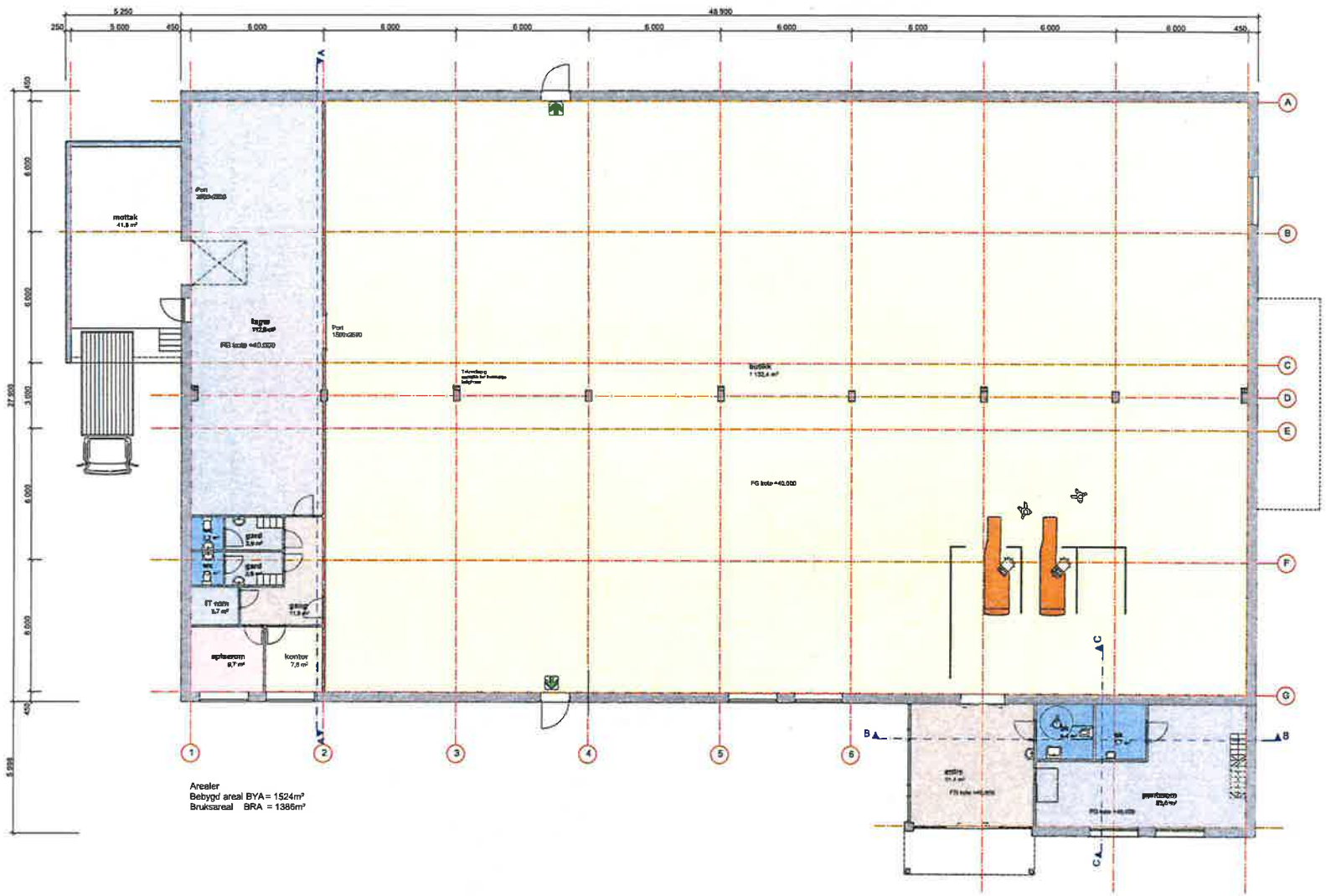
Coop Nord SA
Postboks 6152
9291 TROMSØ
Stig A. Hansen
Prosjektleder

+ 47 975 37 557
Stig.hansen@wspgroup.no.no

WSP Norge AS
Mobil: +47 975 37 557
Adresse: Grønnegata 78-80, 9253 Tromsø
www.wspgroup.no

PROFESJONELL PROSJEKTLEDELSE PÅ ET NYTT NIVÅ

WSP Norge er det nye navnet til Faveo Prosjektledelse. Vi byttet navn i januar 2016.



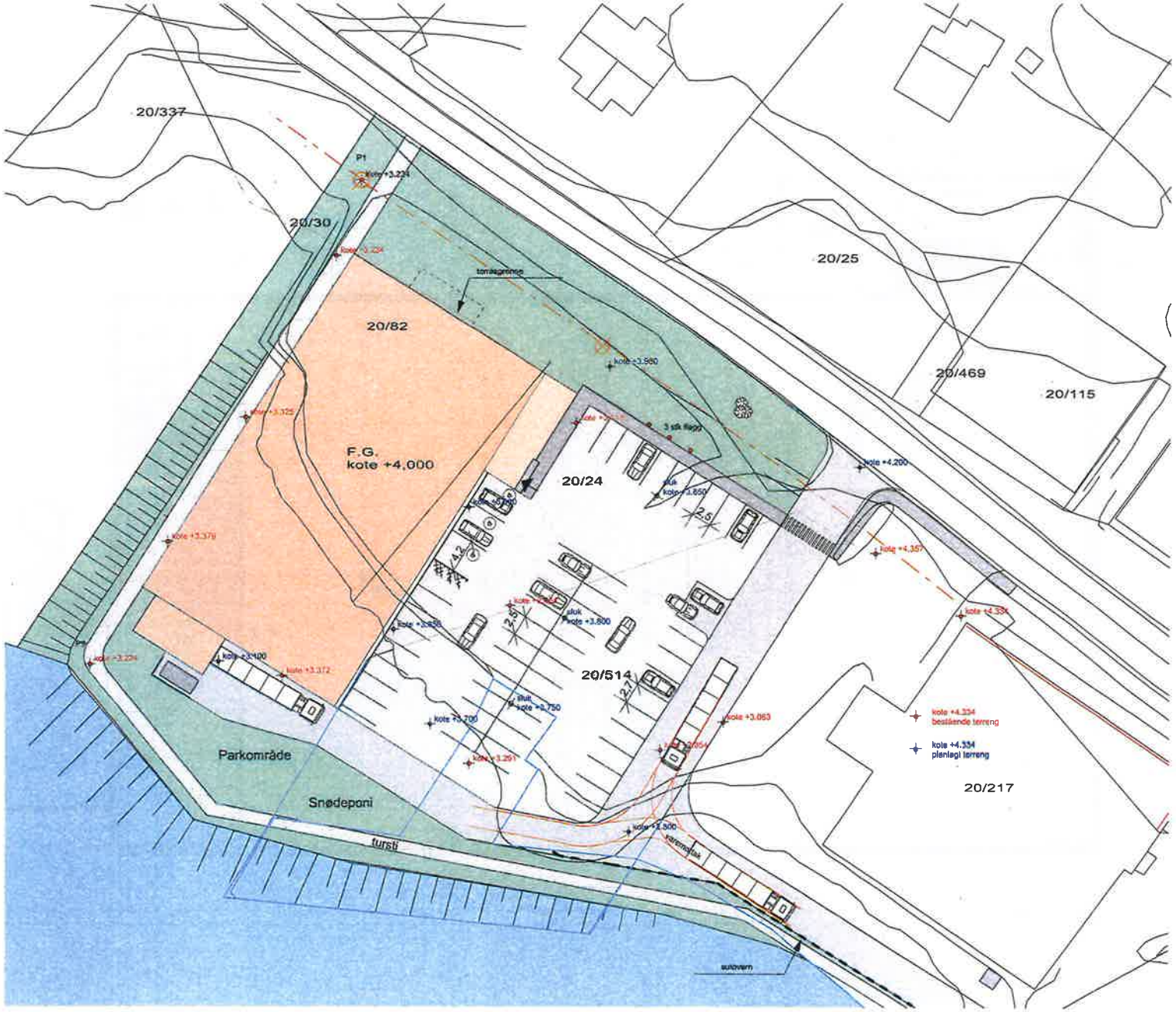
Arealer
Bebygd areal BYA = 1524m²
Bruksareal BRA = 1386m²

Prosjekt id:
Rammesøknad

Salgslokaler - Risikoklasse 5
Risikoklasse 5 og 1. etasje gir brannklasse 1

Prosjekt: Coop Extra Sjøvegan	Prosjektnr.: 58592
Tiltakshaver: Coop Extra Sjøvegan Kongsvelen 9350 Sjøvegan	Tegningsnr.: A20-02
Tegning: Plan 1. Etasje	Dato: 06.04.2017
	Målestokk: 1:200
BLOCK BERGE BYGG AS Bedriftsvelen 6 4353 Klepp st. Telefon 51 78 99 00 www.blockberge.no	Arkitekt: ÅG
	Gnr / Bnr.: 20/82-20/24-20-514

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

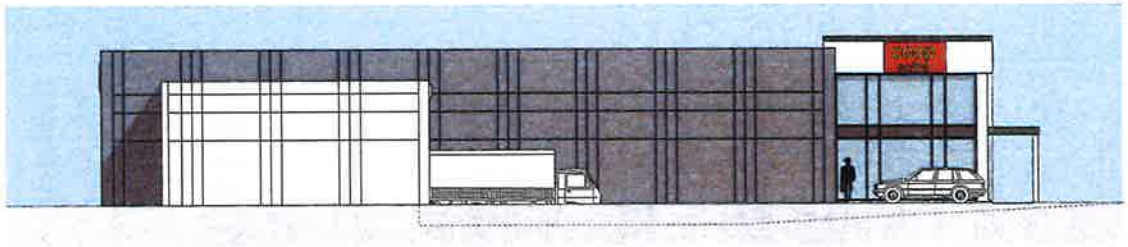


Prosjekt Id:
Rammesøknad

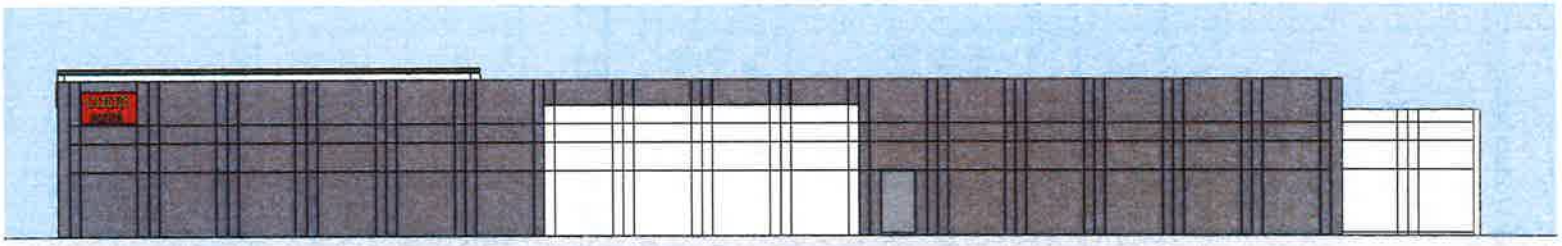
Tomteareal 4823m²

Parkeringsplasser 60 plasser
Herav 2 HC

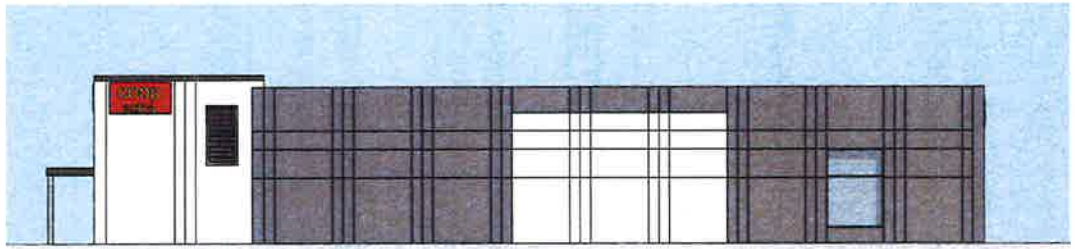
Prosjekt: Coop Extra Sjøvegan	Prosjektnr.: 58592
Tiltakshaver: Coop Extra Sjøvegan Kongsvelen 9350 Sjøvegan	Tegningsnr.: A10-01
Tegning: Situasjonsplan	Dato: 06.04.2017
	Målestokk: 1:500
BLOCK BERGE BYGG AS Bedriftsveien 6 4353 Klepp st. Telefon 51 78 99 00 www.blockberge.no	Arkitekt: AG
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Gnr / Bnr.: 20/82-20/24-20-514



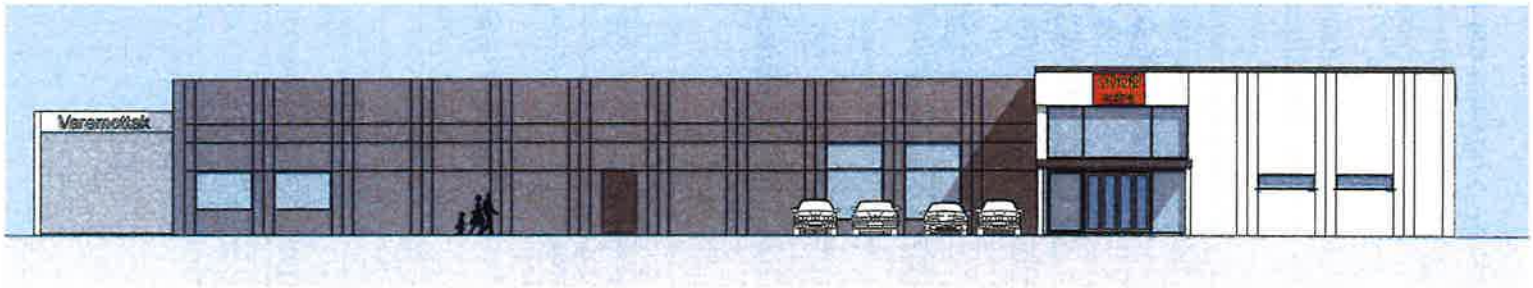
1:200 Fasade sør



1:200 Fasade øst



1:200 Fasade nord



1:200 Fasade vest

Prosjekt id:
Rammesøknad

Prosjekt: Coop Extra Sjøvegan	Prosjektnr.: 58592
Tiltakshaver: Coop Extra Sjøvegan Kongsveien 9350 Sjøvegan	Tegningsnr.: A40-01
Tegning: Fasader	Dato: 06.04.2017
	Målestokk: 1:200
BLOCK BERGE BYGG AS Bedriftsveien 6 4353 Klepp st. Telefon 51 78 99 00 www.blockberge.no	Arkitekt: ÅG
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Gnr / Bnr.: 20/82-20/24-20-514

Salangen kommune
Teknisk avdeling
Tor J. Jenssen
16.02.17.

REFERAT

fra møte i Ressursutvalget onsdag 08.02.17 (09.30 - 11.30).

Møtt:	Tor Magnus Østvik, Frode Hansen, Nina Årvold, Torben Uthaug, Geir Vadstein, Veronica Daleng, Svein-Magne Forsgren.
Forfall/ikke møtt:	
I stedet møtte:	
Ellers møtte:	Teknisk sjef Reidar Berg, kommuneplanlegger Tore Uthaug, ordfører Sigrunn W. Prestbakmo, sekr./avd.ing. Tor J. Jenssen.

SAKER TIL BEHANDLING:

SAK	BEHANDLING
Nytt forretnings-Bygg Coop gnr. 20 bnr. 24, 82, 514.	Dokumenter framlagt: - Referat fra møte 19.12.16. - Alternative forslag fasadeløsninger, jfr. e-post fra WSP Norge AS 27.01.17. Resyme fra møtet: Mottatte tegninger med alternative løsninger ble gjennomgått og vurdert. Ressursutvalgets innspill oppsummeres som følgende: - Generelt så er man noe skeptisk til den arkitektoniske løsningen, hvor man mener det er dårlig proporsjon mellom boligene på 2. etg. og forretningsdelen i 1. etg. Man ser også at en saltaksløsning kan være noe av årsaken her. Ressursutvalget vil derfor ikke være kategorisk på en slik takløsning. Man ser også at en byggehøyde på 11m gir et bedre arkitektonisk uttrykk slik det fremstår i alternativ 2-1. Ressursutvalget er derfor innstilt på å dispensere fra PBL på dette pkt. Planløsning i alt. 2 er også å anbefale, da man får en noe tyngre og sammenhengende fasade ut mot havet. - Videre så bør veggflatene brytes der de er sammenhengende mørk. Fasadetegning 2 mot veg som viser trappehus og inngangsparti i lys farge som kontrast mot den mørke, virker som et bra uttrykk. Ressursutvalget håper at man ut fra disse signalene vil bearbeide forslagene ytterligere. Som nevnt ovenfor er alternativ 2 med byggehøyde 11m den beste av disse. Videre så legger man til grunn at rammesøknaden har med seg 2. etg., men at denne evt. kan gjennomføres som byggetrinn 2 innenfor et angitt tidsperspektiv (eks. igangsatt innen 3 år etter innvilget rammesøknad iht. PBL).

Tor J. Jenssen
ref.

SØKNAD OM FRADELING GNR. 23 BNR. 1 TOMT MED PÅSTÅENDE BOLIGHUS.

Saksbehandler:	Inge Fredheim	Arkiv: G/BNR gnr. 23 bnr. 1
Arkivsaksnr.:	17/73	

Saksnr.:	**Utvalg**	**Møtedato**
38/17	Ressursutvalg	06.06.2017

Sakens dokumenter:
- søknad fra Eli-Josefine Enoksen Carlsen datert 22.01.17 med tilleggsopplysninger gitt i e-post av 05.03.17
- div. dokumenter i sak 14/39
- fylkesmannens klagebehandling datert 30.06.15.

Sakens fakta:
Det søkes om fradeling av 2 dekar tomt for påstående våningshus fra eiendommen gnr 23 bnr 1 på Elvenes i Salangen kommune. Eiendommen er totalt 670 dekar, hvorav 184 dekar er jordbruksareal og 322 dekar er produktiv skog. Det var inntil 2015 melkeproduksjon på gården. Parsellen søkes fradelt som boligtomt. Arealet som søkes fradelt er klassifisert som bebygd (ca. 0,8 da) og fulldyrket areal (ca. 1,2 da) på Gårdskart.

Tilnærmet lik søknad ble behandlet av avdeling landbruk (sak 14/39) som avslo fradeling av parsell på 1,3 dekar med påstående våningshus fra landbrukseiendommen "Elvenes" gnr 23 bnr 1, jf. jordlovens §§ 1 og 12. Det ble ved avgjørelsen lagt stor vekt på at fradeling som omsøkt ikke ville gi en god driftsmessig løsning, og at fradeling ville kunne føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket. Saken ble påklaget og behandlet av ressursutvalget (RU) som sak 38/15. RU fant da ikke å kunne ta klagen til følge. Klagen gikk videre til Fylkesmannen i Troms som stadfestet RU sitt vedtak den 30.06.17.

Administrasjonssjefens vurderinger:
Adminstrasjonssjefen viser til behandling av fradelingssaken i 2015. Den eneste forskjellen vi kan se at det nå søkes om fradeling av parsell på 2 da mot 1,3 da sist.

Vi har forståelse for at de private forhold som beskrives i e-post av 05.03.16 kan være krevende, men kan ikke legge avgjørende vekt på dette i vår behandling.

Det sentrale for kommunen er å unngå fradelinger som med stor grad av sannsynlighet vil kunne medføre betydelige drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket, og som ikke gir gode driftsmessige løsninger. Fradeling av fritt omsettelige våningshus så tett innpå tunet som dette er ikke ønskelig, og bør unngås.

Administrasjonssjefens innstilling:
Adminsitrasjonssjefen tilrår ressursutvalget i fatte følgende

v e d t a k:

"Salangen kommune avslår fradeling av parsell på 2,0 dekar med påstående våningshus fra landbrukseiendommen "Elvenes" gnr 23 bnr 1, jf. jordlovens §§ 1 og 12.

Ved avgjørelsen er det lagt stor vekt på at fradeling som omsøkt ikke gir en god driftsmessig løsning, og vil kunne føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket."

Frode Skuggedal
Administrasjonssjef

Inge Fredheim
skogbrukssjef

SALANGEN KOMMUNE
Sentraladministrasjon
Teknisk avdeling

Saksbehandler, dir. telefon:
Tor J. Jenssen,

Vår dato:
07.03.2017

Vår ref.:
17/73 - 579/17
Arkiv: G/BNR gnr. 23 bnr. 1

Deres ref.:

Salangen kommune
Avd. Landbruk

her.

VEDR. SØKNAD OM FRADELING GNR. 23 BNR. 1 TOMT MED PÅSTÅENDE BOLIGHUS.

Viser til søknad om fradeling tomt med påstående bolighus gnr. 23 bnr. 1 dat. 22.01.17, kopi av vårt brev dat. 03.02.17, og sakens øvrige dokumenter.

Vi har mottatt tilbakemelding fra søkeren dat. 05.03.17, hvor det er gitt nærmere begrunnelse for søknaden.

Kopi av ovennevnte tilbakemelding og sakens øvrige dokumenter oversendes herved vedlagt. Vi ber med dette om landbruksavdelingens vurdering av om ovennevnte tilbakemelding gir grunnlag for ny vurdering av saken etter jordlovens bestemmelser, og at søkeren underrettes direkte om dette.

For evt. videre behandling av søknaden avventer vi landbruksavdelingens behandling.

Søkeren underrettes om ovennevnte ved kopi av dette brev.

Med hilsen

Reidar Berg
Teknisk sjef

Tor J. Jenssen
avd.ing.

Kopi til: Eli-Josefine E. Carlsen, Øvre Salangen, 9350 Sjøvegan.

17/73-3

Tor Jostein Jensen

Fra: Eli-Josefine Carlsen <elijcarlsen@gmail.com>
Sendt: 5. mars 2017 20:53
Til: Tor Jostein Jensen
Emne: Tilbakemelding - Deres Ref. 17/73 307/17

TILBAKEMELDING – DERES REF. 17/73 – 307/17

Viser til brev datert 3.2.2017 dog mottatt først 14.2.2017 vedrørende fradeling av tomt.

Når det gjelder den nevnte lov er dette noe jeg har blitt informert om fra Asbjørn Elvevoll.

Denne lovteksten skulle tre i kraft den 1.1.2015 uten at jeg kan stadfeste dette noe nærmere.

Jeg krever at min fradelingssak blir tatt opp på nytt i førstkommende møte med bakgrunn i følgende punkter:

1. Jeg har notert meg at det tidligere har vært en langt mer liberal politikk når det gjelder fradeling av tomter og hus

   fra gårdsbruk i Øvre-Salangen.

2. Tomten som søkes utskilt har utelukkende bygningsmasse som er oppført i 1980 i motsetning til våningshuset som er oppført før år 1900. Våningshuset har som foreskrevet utsyn til fjøset noe som som det er krav til (mens det var drift på gården). I bygningsmassen som er oppført i 1980 er dette fysisk umulig på grunn av våningshusets plassering og skulle derfor ikke kunne søkes og registreres som «hoved-hus».
3. Har forhørt meg vedrørende om det foreligger noen 2-års «karantene» på vedtak som er gjort fra Fylkeskommunens side og dette er noe ingen kjenner til. Fylkeskommunen har vel strengt tatt heller ikke hatt dette denne søknaden opp til behandling i og med at de kun har gått ut og sagt at de hadde tiltro til at saken var behandlet korrekt i kommunen.
4. Den situasjon jeg er i nå er at jeg har en alvorlig kreftsyk mann som jeg ikke vet hvor lenge har igjen. Han jobber i Trondheimsregionen og han har eiendom der. Jeg vurderer det slik at det blir særs vanskelig å sitte med en såpass omfattende og krevende eiendom som gårdsbruket er og vurderer derfor å selge. Det vil også bli mer praktisk i forhold til behandlingen av kreften å holde til der. Jeg har kommet såpass langt at jeg har en mulig kjøper på gården. Kjøperen har imidlertid gjort det klart at han ikke ikke har mulighet til å kjøpe eiendommen hvis tomten som ønskes fradelt ikke er skilt ut da totalen vil overgå det har har mulighet for å betale.

Med hilsen

Eli-Josefine Carlsen

SOGNEFJ
SOGNEFJ
LØSEN KOMMUNE
Løpe nr.: 177
Journalføring/stempel:
25 JAN 2017
Saksnr. 17/73 -1
Ark.kode P
Gnr. 23/1

☐ **I) Søknad om tiltak; oppretting eller endring av matrikkelenhet (deling). Pbl § 20-1m**

☐ **II) Krav om matrikulering av enhet(er) som ikke krever behandling etter Pbl § 20-1m, eller oppmålingsforretning etter Ml § 33.**
Ml § 5, siste ledd og matrikkelforskr. §§ 43-48

☐ **III) Rekvisisjon av oppmålingsforretning**
Matrikkelloven § 33

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	23	1		
	Bruksnavn/adresse:			
	COURE-SALANGEN			

I) Søknad om tiltak (deling) etter, Pbl § 20-1 og matrikulering etter Ml § 5.

Sakstype, pbl § 20-1, oppretting av	**Deling i hht.**	**Søknad om dispensasjon jf. pbl § 19-1:**
☐ Ny grunneiendom	☐ Reguleringsplan	☐ Plan- og bygningslov
☐ Ny anleggseiendom	☐ Bebyggelsesplan (eldre lovverk)	☐ Kommuneplan
☐ Nytt jordsameie	☐ Privat forslag	☐ Reguleringsplan
☐ Ny festegrunn over 10 år	☐ Annet:.....	☐ Bebyggelsesplan (eldre lovverk)
☒ Arealoverføring		

II) Krav om matrikulering av enheter som ikke krever behandling etter Pbl § 20-1m, eller oppmålingsforretning etter Ml § 33.

☐ Sammenslåing (matrikkelforskr. § 43)
☐ Føring av referanse til eksisterende grense, (matrikkelforskr. § 44)
☐ Føring av samlet fast eiendom (matrikkelforskr. § 45 (2))
☐ Registrering av (ekisterende)uregistrert jordsameie (matrikkelforskr. § 32,ML §§34, 6(særlige grunnerer)
☐ Matrikulering av eksisterende umatrikulert grunn (matrikkelforskr. § 31 ML §§34, 6(særlige grunnerer)
☐ Annet (angi hjemmel):

III) Rekvisisjon av oppmålingsforretning, Ml § 33.

Oppmålingsforretning for matrikkelenhet(er) i henhold til tillatelse (delingsvedtak) etter Pbl 20-1m:
☐ **Grunneiendom** ☐ **Anleggseiendom** ☐ **Jordsameie** ☐ **Festegrunn** ☐ **Arealoverføring**

Må besvares:

A) ☐ **Ønskes gjennomført uten ugrunnet opphold.** (Kommunens frist er 16 uker etter pbl-vedtak, § 20-1m + event vinter-forskrift, matrikkel forskriften § 18.3) **Foretrukket mnd el dato for forretningen:**	B) ☐ **Ønsker å utsette oppmåling og matrikulering til mnd angitt nedenfor** (Kan etter rekvirentens ønske utsettes i inntil 3 år. Etter 3 år faller tillatelsen etter pbl § 20-1m bort.) **Foretrukket mnd el dato for forretningen:**	C) ☐ **Ønsker etter særlige grunner å gjennomføre matrikulering, men utsette fullføring av oppmålings-forretningen.** (matrikkelforskriften § 25). **Kommunen fastsetter frist for fullføring, ikke lenger enn 2 år.**
For alt C); angivelse av særlige grunner (eventuelt i eget vedlegg):		

Oppmålingsforretning for matrikkelenhet(er) som ikke krever tillatelse (delingsvedtak) etter Pbl 20-1 m:
☐ Klarlegging av eksisterende grenser (eventuelt grensepåvisning) (matrikkelforskr. § 36)
☐ Grensejustering (matrikkelforskr. § 34)
☐ Uteareal til eierseksjon (jf. eierseksjonsloven § 7, matrikkelforskr. § 35)
☐ Registrering av (ekisterende) uregistrert jordsameie (matrikkelforskr. § 32) (se også felt **II)**
☐ Matrikulering av eksisterende umatrikulert grunn (matrikkelforskr. § 31) (se også felt **II)**
☐ Annet (angi hjemmel):

Parsell nr.	Areal ca. m²	Arealtype før deling	Eventuelt journal nr.	Eventuelt navn og adresse på kjøper/fester
	2000	ikdyrkamark		BJØRN-SVERRE ENOKSEN

Parsellen(e) skal benyttes til

☒ Selvstendig bruksenhet ☐ Tilleggsareal til

Gnr./Bnr./Fnr./Snr.

☒ Bolighus ☐ Offentlig virksomhet ☐ Offentlig friluftsområde

☐ Fritidshus ☐ Landbruk/Fiske ☐ Offentlig veg

☐ Industri/Bergverk ☐ Naturvern ☐ Kommunikasjonsareal/tekn. anlegg

☐ Varehandel/bank/forsikring/hotell/restaurant

Adkomst

Pbl § 66.1

Vegloven §§ 40-43

☐ Riks-/fylkesveg ☒ Kommunal veg ☐ Privat veg

☐ Ny avkjørsel fra offentlig veg ☐ Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel

☐ Avkjørselstillatelse gitt (vedlegges) ☐ Søknad om avkjørseltillatelse vedlegges ☐ Adkomst sikret ifølge vedlagte dokument

Vann-forsyning

Pbl § 65

☐ Offentlig vannverk ☐ Privat fellesvannverk. Tilknytningstillatelse vedlegges

☐ Annet:

Avløp

Pbl § 66.2

☐ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat enkeltanlegg ☐ Privat fellesanlegg

Beskriv:

☐ Utslippstillatelse gitt (vedlegges) ☐ Søkn. om utslippstillatelse vedlegges ☐ Avløp sikret ifølge vedlagte dokument

	Nr. fra - til	Ikke relevant
Partsliste/naboliste (alternativt nyttes s. 4 eller kvitteringsskjema for rekommandert sending)		☐
Kart og situasjonsplaner		☐
Avtale om veg/adkomst, inkl. kart		☐
Private servitutter		☐
Uttalelser/samtykke fra andre offentlige myndigheter		☐
Skjema for krav om sammenslåing		☐
Andre avtaler, dokumentasjon		☐
Andre vedlegg		☐
Bekreftelse på/erklæring om at det er ordnet opp i / ikke foreligger heftelser, urådigheter eller andre restriksjoner som er til hinder for matrikulering		☐
		☐

Andre opplysninger (for eksempel rettighetshavere av betydning)			
Hjemmelshaver(e)	Navn: Eli-Josefine Enoksen Carlsen		Tlf: 90546498
	Adresse: Øvre-Salangen	Postnr: 9350	Sted: Sjovegan
	E-post: Elycarlsen@Gmail.com		
Underskrift	Sted: Elverus	Dato: 22/1-17	Underskrift: Elycarl
Hjemmelshaver(e)	Navn:		Tlf:
		Postnr:	Sted:
	E-post:		
Underskrift	Sted:	Dato:	Underskrift:
Fakturaadresse: **(Dersom dette er en annen enn hjemmelshaver):**	Navn:		Tlf:
		Postnr:	Sted:
	E-post:		

X

Eventuelt utfyllende merknader:

Håper på fortgang og vil presisere att den nye loven som kom 1/1-16 om at det ikke er pålagt å ha boligshus på gårdsbruk.
Jeg har fremdeles ett hus allikevell på gårdsbruket. dette huset som skal fradeles har aldri vært brukt av meg; forbindelse av drifta av gården Som for øyeblikket er ned lagt.

/27
/13
Gravpl.
= A
= A
= A
= A
= B
= A
/21
191344928
191344901
191344898
191339118
191339126
300256341
191339088
191344847
191344839
23/21
23/1
Elvenes
23/1
23/1
N
Fradeling 23/1
05.06.2015
Målestokk 1:1000
SALANGEN KOMMUNE

Fylkesmannen i Troms
Romssa Fylkkamánni

1F

Saksbehandler	Telefon	Vår dato	Vår ref.	Arkivkode
Bjørn Einan	77 64 21 05	30.06.2015	2015/3354 - 2	422.5
		Deres dato	Deres ref.	

SALANGEN KOMMUNE
Sentraladministrasjonen
Løpe nr.: Saksbeh.: 134
6 JUL 2015
År/Saksnr.: 14/39-7
Ark.kode: P Ark.kode: Gnr. 23/bnr. 1

Eli J. Carlsen
Øvre Salangen
9350 SJØVEGAN

Jordlovbehandling – klage – deling av gnr. 23 bnr. 1 i Salangen kommune

Eli J. Carlsen har i brev av 28.5.2015 klaget på at Salangen kommune har avslått søknad om deling av eiendommen. Eiendommen ligger på Elvenes i Øvre Salangen.

Sakens bakgrunn

Sakens dokumenter, herunder søknad, klage og kommunens saksfremlegg, forutsettes kjent av partene. Fylkesmannen gir derfor bare et kortfattet sammendrag av saken.

Salangen kommune mottok den 22.1.2014 søknad om fradeling av parsell på 1,3 dekar rundt det ene av eiendommens to våningshus. Kommunen avslo søknaden i brev av 15.5.2015. Det ble ved avgjørelsen lagt vekt på at delingen ikke ville føre til en driftsmessig god løsning, og at oppretting av boligtomta ville føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket.

Eli Carlsen klaget i brev av 28.5.2015 på kommunens avgjørelse. Hun viser til at bygningen som søkes fradelt ikke har tilknytning til driften på gården. Parsellen skal overdras til en bror. Huset har en slik forfatning at det har behov for vedlikehold. Dette er påkostninger hun ikke har anledning til å påta seg. Det vises til brevet som er vedlagt saken.

Ressursutvalget i kommunen behandlet klagen i møte den 2.6.2015. Her heter det at kommunen har forståelse for det som holdes frem i klagen, men finner ikke å kunne legge vekt på private hensyn i denne saken. Det sentrale for kommunen er å unngå fradelinger som med stor grad av sannsynlighet vil kunne medføre drifts- og miljømessige ulemper for landbruket.

Ressursutvalget fant ikke å kunne ta klagen til følge.

Jordloven § 12

Jordloven § 12 fikk vesentlige endringer ved Lov 10. juni 2013 om endringar i jordlova. Bestemmelsen har nå følgende ordlyd:

«Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpakting, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til

Fylkeshuset, Strandvegen 13
Postboks 6105, 9291 Tromsø
Telefon: 77 64 20 00
Telefaks: 77 64 21 39
Avdeling
Plan, reindrift og samfunnssikkerhet
fmtrpostmottak@fylkesmannen.no
www.fylkesmannen.no/troms

del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

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

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

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.

Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.

Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskild registrert del av eigedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedom.

Dersom deling ikkje er rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.»

Utgangspunktet for bestemmelsen om deling skal være at deling skal tillates dersom det ikke går ut over de interessene bestemmelsen skal verne om.
Før lovendringen kunne en ikke gi samtykke til deling med mindre ett av to lovvilkår var oppfylt.

Nytt tredje ledd åpner for en friere tilnærming ettersom forvaltningen ikke lenger trenger å vurdere lovbestemte vilkår for å gi samtykke. Den friere tilnærmingsmåten og synliggjøringen av sentrale elementer i formålsbestemmelsen går fram av tredje ledd.

En kunne også før lovendringen legge vekt på om den aktuelle delingen førte til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Lovendringen innebærer ingen endring i adgangen til å legge vekt på dette hensynet. Formuleringen tar fortsatt sikte på to hovedforhold.

Det ene er driftsmessige ulemper, det andre er det en kaller miljømessige ulemper. Ved vurderingen må en konkret vurdere hvilke ulemper som kan oppstå på eiendommen som deles, men også på andre landbrukseiendommer i området.

Bestemmelsen omfatter bebygde og ubebygde eiendommer som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk. Det er uten betydning om eiendommen består av kun dyrka jord eller kun skog. Inn under bestemmelsen kommer også eiendommer som brukes til hagebruk. Eiendommen må ha en slik størrelse og beliggenhet at den kan gi grunnlag for lønnsom drift. En liten eiendom kan omfattes av bestemmelsen om deling dersom det hører dyrka jord av høy kvalitet til eiendommen. I praksis har en eiendom med totalareal på 5 dekar blitt ansett tilstrekkelig ettersom den hadde 3 dekar fulldyrka jord. Eiendommens beliggenhet er et relevant moment. Det samme gjelder kvaliteten på arealet, vekstvilkår, og hvilken produksjonsform som er påregnelig. Den eiendommen som søkes delt skal betraktes isolert. Det forhold at eiendommen egner seg som tilleggsjord, har ikke betydning for spørsmålet om eiendommen faller inn under loven. Vurderingen må ta utgangspunkt i hva en eier med alminnelige kunnskaper og erfaring kan få ut av eiendommen.

Fylkesmannens merknader og avgjørelse
Eiendommen er med sine 672 dekar fordelt på 184 dekar fulldyrka jord, 10 dekar innmarksbeite, 261 dekar produktiv skogsmark og resten annen utmark, en eiendom som inntil nylig har vært i drift med melkeproduksjon, og som kan nyttes til landbruksdrift.

Det er søkt om tillatelse til å dele fra det ene av to våningshus til boligtomt. Parsellen skal overdras til en bror som skal stå for omfattende og nødvendig oppgradering.

Jordloven § 12 tredje ledd annet punktum stiller opp de landbruksmessige hensynene som vurderingen skal ta utgangspunkt i. I vurderingen inngår blant annet hensynet til vern av arealressursene, om delingen fører til en driftsmessig god løsning, og om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper. Dersom disse momentene ikke taler mot deling, skal tillatelse gis.

Vern av arealressursene
Tiltaket fører ikke til nedbygging av arealressurser, og har derfor ingen slike direkte konsekvenser. Slik Fylkesmannen ser det er nødvendig bebyggelse på en eiendom av denne størrelsen en ressurs, slik at hensynet til vern av arealressursene isolert sett kan tale mot deling.

Driftsmessig gode løsninger
En driftsmessig god løsning innebærer utforming av eiendommer som kan føre til kostnadseffektiv drift. Arronderingsmessige forhold som avstander, utforming av teiger og lignende må også trekkes inn. En driftsmessig god løsning innebærer at driftsenhetene bør være samlet og med korte driftsavstander.

Vanligvis vil oppbygging av en enhet mot større bruk føre til reduksjon i driftskostnadene. Et slikt resultat vil være et moment ved avveiningen av om en oppnår en driftsmessig god løsning.

Vurderingen av hva som vil være en driftsmessig god løsning kan knyttes til følgende forhold:

- Hva er påregnelig drift i et langsiktig perspektiv?

- Det er tilstrekkelig at løsningen er god. Vurderingen er ikke knyttet til hvilken løsning som vil være den driftsmessig beste.
- Vurderingen knyttes både til den eiendommen som deles, og til den eiendommen tilleggsarealet legges til.
- Det kan legges vekt på at en nabo får overta tilleggsjord selv om en ikke alltid oppnår full rasjonalisering. Totalløsningen er viktig.
- Det er stort omfang av leid jordbruksareal i mange områder. Bestemmelsen om deling kan brukes for å få bedre samsvar mellom eiendoms- og bruksstrukturen.
- Ved fradeling av tilleggsjord kan det generelt legges vekt på at jord som ellers leies bort skal overføres til eie til en aktiv næringsutøver. Det å få kjøpt det arealet en leier vil i mange tilfeller kunne gi en driftsmessig god løsning for den som får tilleggsjorda.

Fylkesmannen mener at omsøkte fradeling i dette tilfellet ikke har driftsmessige konsekvenser slik de er definert av lovgiver.

Drifts- og miljømessige ulemper
Det er søkt om tillatelse til å opprette en boligtomt inne på tunet på en landbrukseiendom. Vi har erfaring med at dette kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket på eiendommen. Parsellen vil etter fradeling være fritt omsettelig, og kan overdras til personer uten tilknytning til eiendommen eller til landbruksnæringen. Dette igjen vil kunne føre til krav om restriksjoner på en ellers fullt ut forsvarlig drift av eiendommen.

Bosetningshensynet
Jordloven § 12 fjerde ledd åpner for at en likevel kan gi samtykke til deling, selv om en vurdering av hensynene nevnt i tredje ledd taler for avslag på søknaden. Fjerde ledd sier at *"Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området."* Det er et vilkår for å vurdere bruk av fjerde ledd at samtykke til deling ikke kan gis etter tredje ledd.

Kommunen har i sin behandling ikke uttalt seg til bosetningshensynet. Fylkesmannen antar at det er Salangen kommune som innehar kompetansen rundt spørsmålet om bosetting i kommunen, og legger ikke vekt på dette.

Det fremgår av forvaltningslovens § 34 annet ledd at statlig klageinstans skal legge vekt på hensynet til kommunalt selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Dette betyr at klageinstansen (Fylkesmannen) i sin frie skjønnsvurdering skal legge selvstendig vekt på det kommunale selvstyre (dvs den kommunale skjønnsvurdering).

Vedtak:

Etter en samlet vurdering mener Fylkesmannen i Troms at landbruksmessige hensyn som skal vurderes i jordloven § 12 taler i mot deling som omsøkt.

Fylkesmannen i Troms viser til ovenstående, og stadfester med dette Salangen kommunes avgjørelse av 15.5.2015. Dette innebærer at delingssamtykke etter jordloven § 12 ikke er gitt.

Vedtaket er endelig, og kan ikke påklages videre.

Med hilsen

Bård M. Pedersen
fylkesmann

Marianne Vileid Uleberg
fung. landbruksdirektør

Kopi til:
Salangen kommune Postboks 77 9355 Sjøvegan

SALANGEN KOMMUNE
Sentraladministrasjon
Teknisk avdeling
Saksbehandler, dir. telefon:
Inge Fredheim, tlf: 90025730

Vår dato: 08.06.2015

Vår ref.: 1515/15-G/BNR Gnr. 23 bnr. 1

Deres ref.:

Eli J. Carlsen
Øvre Salangen

9350 SJØVEGAN

MELDING OM POLITISK VEDTAK - SØKNAD OM DELING GRUNNEIENDOM GNR. 23 BNR. 1 FOR TOMT MED PÅSTÅENDE BOLIGHUS.

Ressursutvalget behandlet i møte 02.06.2015 sak 38/15. Følgende vedtak ble fattet:

1. Ressursutvalget finner ikke å kunne ta klagen til følge.

2. Saken oversendes fylkesmannen for videre klagebehandling.

Med hilsen

Grethe D. Kleppe
Grethe D. Kleppe
sekretær

Kopi til: Fylkesmannen i Troms, Pb. 6105, 9291 Tromsø

Vedlegg:

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler:	Tor J Jenssen	Arkiv: G/BNR Gnr. 23 bnr. 1
Arkivsaksnr.:	14/39	

KLAGE - FRADELING AV TOMT FOR PÅSTÅENDE VÅNINGSHUS FRA GNR. 23 BNR. 1

Sakens dokumenter:
- søknad fra Eli J .E. Carlsen om fradeling datert 13.11.13 mottatt her 27.01.14
- delegert behandling, avslag fra kommunen datert 15.05.15
- klage fra Eli J. E. Carlsen datert 28.05.15

Sakens fakta:
Eli J. Enoksen Carlsen eier landbrukseiendommen Elvenes gnr 23 bnr 1 i Øvre Salangen. Eiendommen ligger om lag 12 km fra Sjøvegan i et aktivt landbruksområde. Hun søkte om tillatelse til fradeling av 1,3 dekar tomt for påstående våningshus fra eiendommen gnr 23 bnr 1 på Elvenes i Salangen kommune. Det har inntil nylig vært melkeproduksjon på gården. Parsellen søkes fradelt som boligtomt. Arealet som søkes fradelt er klassifisert som bebygd (ca. 0,8 da) og fulldyrket areal (ca. 0,5 da) på Gårdskart.

Saken ble behandlet av avdeling landbruk (sak 14/39) som avslo fradeling av parsell på 1,3 dekar med påstående våningshus fra landbrukseiendommen "Elvenes" gnr 23 bnr 1, jf. jordlovens §§ 1 og 12. Det ble ved avgjørelsen lagt stor vekt på at fradeling som omsøkt ikke ville gi en god driftsmessig løsning, og at fradeling ville kunne føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket.

Administrasjonssjefens vurderinger:
Administrasjonssjefen har vurdert klagen fra Eli J. E. Carlsen. Hun opplyser at det er hennes bror som skal overta huset som søkes fradelt, og at dette huset ikke har hatt noe med gårdsdrifta å gjøre etter at det gamle hovedhuset ble pusset opp. Hun opplyser videre at huset trenger oppussing, og at hun ikke har anledning eller mulighet til det.

Slik vi ser det framkommer det ikke nye momenter i klagen som gir grunn til å omgjøre avslaget gitt 15.05.15. Vi har forståelse for det som holdes fram i klagen, men kan ikke legge avgjørende vekt på private hensyn som dette i vår behandling.

Det sentrale for kommunen er å unngå fradelinger som med stor grad av sannsynlighet vil kunne medføre drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket, og som ikke gir gode driftsmessige løsninger.

Administrasjonssjefens innstilling:
Administrasjonssjefen tilrår ressursutvalget å fatte følgende

v e d t a k:

1. Ressursutvalget finner ikke å kunne ta klagen til følge.

2. Saken oversendes fylkesmannen for videre klagebehandling.

Frode Skuggedal
Administrasjonssjef

Inge Fredheim
skogbrukssjef

SALANGEN KOMMUNE
Landbruksavdeling

Vår dato: 15.05.2015
Vår ref.: 14/39
Arkiv: G.ark. 23/1

Saksbehandler, dir. telefon:
Inge Fredheim, 900 25 730

Deres ref.:

Eli J. E. Carlsen
Elvenes
9350 Sjøvegan

Jordlovsbehandling- søknad om deling av grunneiendom gnr 23 bnr 1

Vi viser til søknad om fradeling datert 13.11.13 mottatt her 27.01.2014.

Sakens fakta:
Det søkes om fradeling av 1,3 dekar tomt for påstående våningshus fra eiendommen gnr 23 bnr 1 på Elvenes i Salangen kommune. Eiendommen er totalt 672 dekar, hvorav 184 dekar er jordbruksareal og 322 dekar er produktiv skog. Det har inntil nylig vært melkeproduksjon på gården. Parsellen søkes fradelt som boligtomt. Arealet som søkes fradelt er klassifisert som bebygd (ca. 0,8 da) og fulldyrket areal (ca. 0,5 da) på Gårdskart.

Landbruksavdelingens vurdering:
Saken er behandlet som saksnr 14/39 etter gjeldende regler for delegering av myndighet og etter jordlovens §§ 1 og 12:

§ 1. *Føremål*
Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og ***driftsmessig gode løysingar.***

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltinga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.

§ 12. *Deling*
Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpakting, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.
Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.
Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ***ei driftsmessig god løysing****, og om delinga kan føre til* ***drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket*** *i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.*
Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.

Utgangspunktet for bestemmelsen om deling skal være at deling skal tillates dersom det ikke går utover de interessene jordloven skal verne om.

Fradeling av våningshus som omsøkt er imidlertid ikke uproblematisk sett opp mot hensynet til tjenlig bruksstruktur og driftsmessig gode løsninger. Våningshuset som her søkes fradelt ligger ikke mer enn 10-12 m fra huset som blir igjen på gården, og som etter fradeling er tenkt funksjon som gårdens hovedhus. Det er for oss åpenbart at en slik fradeling ikke vil føre til en god driftsmessig løsning.

Deling som omsøkt kan føre til drifts- og miljømessige ulemper for resteiendommen. Erfaring viser at det ofte medfører ulemper for den som skal drive eiendommen å ha en fradelt tomt med hus inne på tunet. Etter fradeling har en ingen garanti for at huset forblir i familien. Vi mener det er viktig å ha et langsiktig perspektiv i slike saker. Ulempene kommer gjerne over tid.

Etter gjeldende regler for delegering av myndighet har avdeling landbruk fattet følgende

v e d t a k:

"Salangen kommune avslår fradeling av parsell på 1,3 dekar med påstående våningshus fra landbrukseiendommen "Elvenes" gnr 23 bnr 1, jf. jordlovens §§ 1 og 12.

Ved avgjørelsen er det lagt stor vekt på at fradeling som omsøkt ikke gir en god driftsmessig løsning, og vil kunne føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket."

Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker fra den dagen brevet ble mottatt hos påført adressat jf forvaltningsloven § 28. Saksbehandler er behjelpelig med veiledning.

Med hilsen

Inge Fredheim
skogbrukssjef

Kopi til: *Teknisk avdeling, her*

ELGTILDELING 2017 - REINGJERDSKOG/LABERG/OTTERÅ

Saksbehandler: Inge Fredheim Arkiv: K46
Arkivsaksnr.: 17/276

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
35/17	Ressursutvalg	30.05.2017
39/17	Ressursutvalg	06.06.2017

Sakens dokumenter:
Viser til generell orientering.

Sakens fakta:
Valdet er godkjent med et tellende areal på 24 600 da. Fellingsresultat for de fire siste årene er slik:
2013: 11 tildelt, 11 felt
2014: 14 tildelt, 13 felt
2015: 9 tildelt, 8 felt
2016: 10 tildelt, 10 felt

Administrasjonssjefens vurderinger:
Fo r valdene Baklia og Reingjerdskog-Otterå tilrår vi av bestandsmessige grunner å redusere minstearealet med 30 %. Et redusert minsteareal på 2 100 da gir dette valdet en tildeling på 11 dyr.

Administrasjonssjefens innstilling:
Administrasjonssjefen tilrår ressursutvalget å fatte følgende

v e d t a k:

1. For vald 7 reduseres minstearealet med 30 % jf. hjorteviltforskriftens § 7. Det legges vekt på elgbetanden er generelt stor i kommunen, og at det er et mål å redusere den.
2. Vald 7 v/Erling Reingjerdskog tildeles 11 dyr med følgende fordeling: 3 okser, 3 kyr og 5 kalver.

Ressursutvalg vedtok den 30.05.2017 saksnr. 35/17 slik innstilling:

Saken utsettes til neste møte.