



Møteinnkalling

Utvalg: Formannskapet
Møtested: Bindal rådhus, Terråk - Kommunestyresalen
Dato: 09.02.2023
Tidspunkt: 00:00

Eventuelt forfall må meldes snarest.

Vararepresentantene møter etter nærmere beskjed.

Tilleggsinformasjon:

Møtet starter umiddelbart etter fondsstyrets møteslutt.

Kl.16:00 Informasjon om mulig framtidig forvaltning av konsesjonskraft.

Kl.16:30 Verdiskapingsplan for Bindal kommune - presentasjon av arbeidet så langt, og diskusjon/innspill. Arbeidsgruppa møter.

Kl.18:00 Dialogmøte med idrettsrådet.

Dokumentene vil bli publisert på Bindal kommunes nett- og facebookside.

Terråk, 01.02.2023

Britt Helstad
Ordfører

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen håndskrevet signatur

Saksliste

Saksnr.	Tittel	Lukket
PS 1/2023	Godkjenning av innkalling med sakliste	
PS 2/2023	Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel til bygging av anneks - 1811/44/388 - Laila Helstad	
PS 3/2023	Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel til bygging av gapahuk og sanitæranlegg - 1811/60/1 - Hans Otto Helstad	
PS 4/2023	Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan Aspvika, PlanID 197803 - bygging av adkomsveg til hytte - May Sissel Husby Svarte og Steinar Svarte	
PS 5/2023	Søknad om dispensasjon fra kommunedelplan for kystsonen og reguleringsplan til utfylling i sjø og utvidelse av industriområde - Brukstomta Næringspark AS	
PS 6/2023	Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom - 1811/16/1 - Espen Hald	
PS 7/2023	Klage på vedtak i F-sak 62/2022 - Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel til bruksendring fra naust til fritidsbolig - 1811/42/10 Eyvind Hedel	
PS 8/2023	Finansrapportering 2022	

PS 1/2023 Godkjenning av innkalling med sakliste



Saksutredning

Arkivreferanse: 2022/1440-7

Saksbehandler: Astrid Nilssen

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
2/2023	09.02.2023	Formannskapet

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel til bygging av anneks - 1811/44/388 - Laila Helstad

Kommunedirektørens innstilling

Laila Helstad gis avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel til bygging av anneks til eksisterende hytte på eiendom 1811/44/388, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Begrunnelse for vedtaket som i saksutredningen.

Vedtaket er fattet med hjemmel i kommunelovens § 5-3 om delegering, samt Bindal kommunes delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret i sak 29/22.

Saksopplysninger

Laila Helstad søker om dispensasjon for bygging av anneks ved Nervatnet i Terråkmarka, på fritidseiendom 1811/44/388. Annekset skal bygges i tilknytning til eksisterende hytte på eiendommen. Annekset består av to soverom og ett oppholdsrom.

Eksisterende hytte ble oppført i 1962 med et areal på ca. 40 kvm, og ble i 1988 utvidet med 13,5 kvm. Hytten er plassert i strandsonen, ca. 22 meter fra vannkanten.

Området hvor annekset skal stå er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF1 område og nedslagsfelt for drikkevann. I LNF1 er det kun tillatt med bebyggelse tilknyttet stedbunden næring. I nedslagsfelt for drikkevann må det ikke settes i verk tiltak som kan ha negativ virkning på vannkvaliteten i området, jf. forskrift om vannforsyning og drikkevann m.m. Det søkes med bakgrunn i dette om dispensasjon for oppføring av anneks.

Saken ble sendt på høring 28.11.2022 med høringsfrist 02.01.2023. Høringsbrevet gikk ut til Sametinget, Mattilsynet, Voengel Njaarke reinbeitedistrikt, Nordland Fylkeskommune og Statsforvalteren i Nordland. Kommunen har mottatt fire uttalelser i saken.

Mattilsynet:

I denne saken planlegges det bygging av anneks, med to soverom og oppholdsrom, innenfor nedslagsfeltet til drikkevannskilden for Terråk vannverk. Dette vannverket forsyner 600 fastboende personer, fire fritidseiendommer, helseinstitusjon, skole, barnehage og overnattingsvirksomhet med drikkevann.

Mattilsynet uttaler seg i denne saken i forhold til interesser på drikkevannsområdet.

Tiltaket er i strid med føringer og regelverk på drikkevannsområdet og Mattilsynet mener derfor at søknad om dispensasjon må avslås.

Eksisterende hytte ligger bare 22 meter fra vannet, noe som etter dagens regelverk ikke ville tillates ved nybygg. Økt aktivitet, i form av mennesker og dyre, kan medføre fare for forurensning av kilden. Dersom det gis dispensasjon til dette tiltaket kan det utløse andre slike søknader til kommunen, som samlet sett får en negativ effekt/konsekvens for nedslagsfeltet og drikkevannskilden.

Mattilsynets innstilling om avslag på denne søknaden er i samsvar med behandling av tilsvarende saker i andre kommuner, der slike tiltak ønskes utført i nedslagsfeltet til drikkevannskilder.

Statsforvalteren i Nordland:

Dispensasjon i denne saken vil vesentlig sette til side hensynet til reindriftsinteressene og dermed hensynet bak formålsbestemmelsene og arealbestemmelsene for LNF1-området. Vi mener at tiltak som tilrettelegger for økt aktivitet i områder, vil være en vesentlig ulempe for reindrifta.

Eiendommen ligger i Voengel Njaarke reinbeitedistrikts beiteområde. Annekset tenkes plassert i et område som benyttes til oppsamling av rein ved flytting mellom de kystnære og østlige områdene i reinbeitedistriktet. Oppsamlingsområder er områder med naturlige avgrensninger, og hvor reinen samles før flytting, ved kalvemerking, skilling eller slakt. Så langt som mulig bør man ikke åpne for utbygging i slike områder.

Reindriftslovens § 19 fastslår at reindrifta har beiterett i fjellet og annen utmarksstrekning, og beiteretten gjelder hele året. Ifølge opplysningene i reindriftas arealbrukskart, benyttes beiteområdet både til høstvinterbeite, vinterbeite og vårbeite.

Tiltaket ligger i et sammenhengende og relativt inngrepsfritt område, hvor reinen kan finne beitero. Det er spesielt viktig for å sikre best mulig overlevelse gjennom vinteren. Tiltak som fører til økt ferdsel og aktivitet i dette området er uheldig, fordi det kan føre til økte forstyrrelser, stress og redusert næringsopptak hos reinen.

Sametinget:

Etter vår vurdering av beliggenhet og ellers kjente forhold kan vi ikke se at det er fare for at tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til planforslaget.

Skulle det likevel under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegget formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Nordland fylkeskommune:

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



Oversiktskart

Vurdering

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser i eller i medhold av denne lov, jf. plan- og bygningsloven (PBL) § 19-2.

Dispensasjon kan i henhold til PBL § 19-2 andre ledd ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenserer fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

I LNF sone 1 er det landbruk- natur, friluftslivs- og reindriftsinteresser som det skal tas hensyn til. Det søkes om dispensasjon for oppføring av annekset nært tilknyttet eksisterende hytte. Annekset, som består av to soverom og ett oppholdsrom, utgjør ca. 10 kvm bruksareal. Annekset bygges på en fritidseiendom som ligger inne i et friluftsområde kartlagt som svært viktig. Søker opplyser at byggingen ikke vil føre til mer aktivitet i området, og derfor ikke vil medføre større ulemper for friluftslivet.

Området ligger i vårbeite, tidlig intensiv høst vinterbite og tidlig vinterbeite for rein. Annekset som oppføres tilknyttet eksisterende hytte vil ikke forringe beiteområdene til reinen, så fremst aktiviteten i området ikke økes som følge av utbyggingen.

Det er ikke registrert viktige naturtyper eller trua/sårbare arter på omsøkt areal. Bygging av annekset vil ikke føre til skade på naturmangfoldet eller føre til en uforholdsmessig stor belastning på økosystemet.

Hensynene bak bygge- og deleforbudet i strandsonene, framgår av PBL § 1-8 første ledd; i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Allmennhetens rett til fri ferdsel i strandsonen vil ikke bli vesentlig svekket ved bygging av annekset, da det ikke vil føre til ytterligere privatisering eller hinder i strandsonen enn det som er der i dag som følge av eksisterende hytte.

Byggetiltak i nedslagsfelt til drikkevannskilden til Terråk *kan* føre til forurensning. Kommunen, som er eier av vannverket på Terråk, og som er ansvarlig for å levere drikkevann til sine innbyggere har et særlig ansvar for å ivareta drikkevannskilden. Vannforskriften § 17 sier at vannforekomster som brukes til uttak av drikkevann skal oppfylle miljømålene i §§ 4-7 slik at omfanget av rensing ved produksjon av drikkevann reduseres. I drikkevannsforskriften § 4 står det at det er forbudt å forurense drikkevann. Forbudet gjelder all aktivitet som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset, herunder friluftsliv og annen utøvelse av allemannsretten. Ved nye tiltak sier vannforskriftens § 12 andre ledd bokstav b at samfunnsnyttene av de nye inngrepene eller aktivitetene skal være større enn tapet av miljøkvaliteten.

Kommunen har ansvar for å beskytte drikkevannskilden, og bygging av annekset vil ikke være i tråd med dette ansvaret. Dette fordi samfunnsnyttene ikke er større enn ulempene ved et byggetiltak i nedslagsfeltet til drikkevannet til Terråk.

Søknad om dispensasjon for oppføring av annekset innenfor nedslagsfeltet til drikkevannskilden bør ses på som en presedenssak. Tiltaket alene vil ikke nødvendigvis føre til forurensning av drikkevannskilden, men flere slike tiltak kan totalt sett føre til økt fare for forurensning. Det er totalt fem hytter og ett naust rundt Nervatnet. I tillegg ligger det ei utleiehytte, Sørvasbu, og ei skogskoie ved Sørvatnet. Om dispensasjon gis til bygging av annekset på gnr. 44, bnr. 388, vil dette være førende for evt. behandling av saker som kommer i ettertid i samme område. Om samtlige hytter rundt Nervatnet skulle øke sitt bruksareal, vil dette samlet sett kunne føre til større forurensningsfare enn det ene annekset vil gjøre. En eller flere utbygginger vil føre til økt aktivitet i området ved at hyttene vil være tilrettelagt for flere brukere/besøkende. Transport av folk, utstyr og byggematerialer vil også gi økt belastning på området.

Terråkmarka er som nevnt et viktig friluftslivsområde. Utleiehytter, turstier, skiløyper og jakt og fiske er blant de friluftaktivitetene som utøves i området. Med unntak av løypekjøring vinterstid, er det lite forurensende fotavtrykk i fjellet i forbindelse med friluftsliv.

Det ble i 2019 gitt tillatelse til oppføring av tilbygg til hytten på Sørvasbu. Hytten ligger ved Sørvatnet, ca. 40 meter fra vannkanten. Mattilsynet ble ikke tilskrevet i den saken, men en ser i ettertid at de burde vært høringspart. Terråk jeger- og fiskerforening driver utleie av hytten. De som bruker hytten må ta seg inn til fots, det er altså ikke tillatt bruk av motorkjøretøy.

På bakgrunn av ovennevnte, samt tidligere utbygging av hytte på gnr. 44, bnr. 388, mener kommunedirektøren at hensynet til drikkevannskilden, og kommunens plikt til å sikre drikkevannet, er så tungtveiende at det bør gis avslag på dispensasjon for oppføring av annekset ved Nervatnet i Terråkmarka.

KOMMUNEDIREKTØREN I BINDAL KOMMUNE, Terråk, 30.01.2023

Knut Toresen
kommunedirektør

Kjell Andersen
plan- og utviklingssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.



Saksutredning

Arkivreferanse: 2022/1525-5

Saksbehandler: Astrid Nilssen

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
3/2023	09.02.2023	Formannskapet

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel til bygging av gapahuk og sanitæranlegg - 1811/60/1 - Hans Otto Helstad

Kommunedirektørens innstilling

Hans Otto Helstad gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel til bygging av gapahuk og sanitæranlegg på eiendom 1811/60/1, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Dispensasjonen betinger at grunneier søker Nordland fylkeskommune om avkjørselstillatelse.

Dersom det under arbeidet oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull, unaturlige/uventede steinkonstruksjoner eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må kulturminnemyndighetene underrettes umiddelbart.

Begrunnelse for vedtaket som i saksutredningen.

Vedtaket er fattet med hjemmel i kommunelovens § 5-3 om delegering, samt Bindal kommunes delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret i sak 29/22.

Saksopplysninger

Hans Otto Helstad søker om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppføring av gapahuk og sanitæranlegg i Skiftesvika på eiendom 1811/60/1. Gapahuk og sanitærhus skal plasseres i et viktig friluftsområde, og skal benyttes i tilknytning til friluftsinnteresser i området.

Omsøkt areal er i kommuneplanens arealdel regulert som LNF sone 1, der fradeling og bygging, utenom stedbunden næring, er forbudt.

Saken ble sendt på høring 14.12.2022 med høringsfrist 14.01.2023. Kommunen har mottatt to uttalelser i saken. Hovedtrekkene i uttalelsene er gjengitt nedenfor.

Sametinget:

«Etter vår vurdering av beliggenhet og ellers kjente forhold kan vi ikke se at det er fare for at tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til planforslaget.»

«Skulle det likevel under arbeidet i marken komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.»

Nordland fylkeskommune:

Fylkesveg

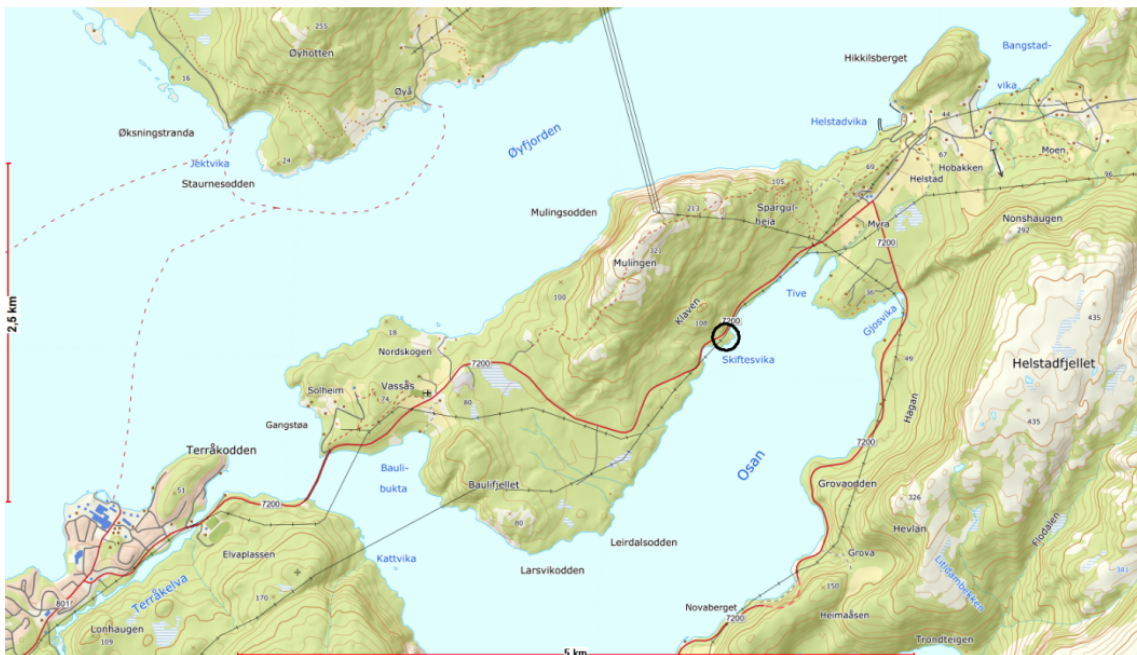
«Nordland fylkeskommune eier, drifter, vedlikeholder og forvalter fylkesvegene i kommunen. Vår interesse her er fremkommelighet og trafikksikkerhet langs fylkesvegene, hvor nullvisjonen, om null drepte eller hardt skade i vegtrafikken, ligger til grunn. Fylkeskommunen som vegmyndighet har ansvar for å sørge for at vegnormalene, og andre regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt. Dersom tiltaket strider mot disse, anses det å stride mot vesentlige regionale interesser.

I sakspapirene står det at det søkes om oppføring av gapahuk og sanitæranlegg. Her er det viktig at det også settes av areal for adkomst og parkering. Adkomst til det omsøkte tiltaket er fra fylkesveg 7200, Vassåsveien, der fartsgrensen er 80 km/t, og årsdøgnetrafikk er ca. 260.

Hvis kommunen aksepterer dispensasjonssøknaden, må det søkes til Nordland fylkeskommune om avkjørselstillatelse. Søker kan forvente positiv behandling av en slik søknad, med vilkår om at avkjørsel og parkering utformes i henhold til gjeldende vegnormaler.»

Kulturminner

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



Omsøkt areal, oversiktskart i målestokk 1:20000.



Vurdering

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser i eller i medhold av denne lov, jf. plan- og bygningsloven (PBL) § 19-2.

Dispensasjonen kan i henhold til PBL § 19-2 annet ledd ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelser, eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

I LNF1 er det landbruk- natur, friluftsliv- og reindriftsinteresser det skal tas hensyn til. Gapahuk og sanitæranlegg skal oppføres i et område som ligger nært tilknyttet fylkesvei 7200, Vassåsveien. Området ligger i strandsonen til Osan. Allmennhetens rett til fri ferdsel vil ikke bli vesentlig svekket da bygging av gapahuk og sanitæranlegg tilrettelegger for utøvelse av friluftsliv. Gapahuk plasseres på en høyde 6-7 meter og havet, og med bratt skråning ned mot sjøen.

Området er et viktig friluftsområde, og blir benyttet av allmennheten. Tilrettelegging av området synes positivt for friluftslivsinteressene i området. Brukerfrekvensen er ganske stor, og tilrettelegging

av området vil gagne allmennhetens interesser med tanke på fast etablert leirplass, forsøpling og menneskelig avfall.

Det er ikke landbruksinteresser der gapahuk og sanitæranlegg skal plasseres. Omsøkt areal ligger i område med barskog av lav bonitet og jorddekt grunn.

Det er ikke registrert viktige naturtyper eller trua/sårbare arter i området. Det er heller ikke registrert kulturminner i området.

På bakgrunn av ovennevnte mener kommunedirektøren at hensynet til LNF1-området i kommuneplanenes arealdel, natur- og kulturmiljø og landskap ikke er vesentlig tilsidesatt. Friluftsliv og allmenne interesser er i stor grad hensyntatt i denne saken.

Etter en samlet vurdering mener kommunedirektøren at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, og mener dispensasjon kan gis, jf. PBL § 19-2.

KOMMUNEDIREKTØREN I BINDAL KOMMUNE, Terråk, 23.01.2023

Knut Toresen
kommunedirektør

Kjell Andersen
plan- og utviklingssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.



Saksutredning

Arkivreferanse: 2022/1499-5

Saksbehandler: Bjørn Inge Lange

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
4/2023	09.02.2023	Formannskapet

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan Asprika, PlanID 197803 - bygging av adkomsveg til hytte - May Sissel Husby Svarte og Steinar Svarte

Kommunedirektørens innstilling

May Sissel Husby Svarte og Steinar Svarte gis dispensasjon fra reguleringsplan for Asprika hytteområde med bestemmelser, planID: 197803, til bygging av veg på gnr. 20, bnr. 1, jfr. plan- og bygningsloven § 19-2.

Dispensasjonen gis på følgende betingelser:

- Skriftlig bekreftelse på godkjenning av vegtraséen fra grunneier Vigdis Sund må forelegges kommunen før byggearbeidet starter opp.
- Det må søkes om byggetillatelse før tiltaket settes i gang.
- Vegen må bygges i henhold til tegning og kart i dispensasjonssøknaden datert 17.11.2022

Dersom det under arbeidet oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull, unaturlige/ uventede steinkonsentrasjoner eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må kulturminnemyndighetene underrettes umiddelbart.

Begrunnelse for vedtak som i saksutredningen.

Vedtaket er fattet med hjemmel i kommunelovens § 5-3 om delegering, samt Bindal kommunes delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret i sak 29/22.

Saksopplysninger

May Sissel Husby Svarte og Steinar Svarte søker om bygging av 70 meter adkomstveg og legging av vannledning i samme trasé. Det er lagt opp til felles parkering oppe ved fylkesveien med gangstier ned til hyttene. På bakgrunn av dette søker May Sissel Husby Svarte og Steinar Svarte om dispensasjon fra reguleringsplanen Asprika til bygging av adkomstveg til sin hytte.

Vegtraseen blir liggende ca. 55 meter fra sjøen på det nærmeste. Det er ingen byggegrense i reguleringsplanen og derfor er det 100 meters grensen i PBL § 1-8 som gjelder.

I dag er adkomsten en sti som til dels ligger i ei kløft. Denne stien er blitt benyttet siden byggestart i 1978. Vegen skal legges nede i den kløfta der stien går i dag, og blir derfor liggende skjult i terrenget.

Hytta har ikke drikkevann og det ligger kommunalt vann like ved der hvor adkomstvegen skal starte. Det er derfor ønskelig å legge veg og vannledning i samme trasé, da dette vil gi både kostnads- og ressursbesparelser.



Omsøkt vegtrasé

Søknaden er sendt på høring til Statsforvalteren i Nordland, Nordland fylkeskommune, Sametinget og Voengelh-Njaarke reinbeitedistrikt med høringsfrist satt til 8. januar 2023.

Bindal kommune har mottatt to høringsuttalelser innen høringsfristens utløp. Hovedtrekkene i uttalelsene er gjengitt nedenfor.

Sametinget:

Skulle det likevel under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Vi minner om at alle samiske kulturminner fra 1917 eller eldre er automatisk fredet ifølge kml. § 4 annet ledd. Samiske kulturminner kan for eksempel være hustufter, gammetufter, teltboplasser (synlig som et steinsatt ildsted), ulike typer anlegg brukt ved jakt, fangst, fiske, reindrift eller husdyrhold, graver, offerplasser eller steder det knytter seg sagn til. Mange av disse er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet.

Statsforvalteren:

Det ser for oss ut til å ha vært en klar forutsetning da reguleringsplanen ble utarbeidet og vedtatt at det ikke skulle etableres veger til hyttene. Vi mener hensynene bak planens løsning når det gjelder parkering og adkomst til hyttene vil bli vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis.

Kommunen har opplyst at det tidligere er innvilget dispensasjon til bygging av adkomstveg lenger sør i området. Vi minner om at hver dispensasjonssak må vurderes konkret, men vi kan ikke anbefale en praksis der det gjennom dispensasjoner åpnes for etablering av veger i hyttefelt som var forutsatt å ikke ha veger.

Det er snakk om et relativt stort planområde, og spørsmålet om dispensasjon bør vurderes også ut fra at det kan være ønske om tilsvarende løsning for flere hytteeiere. Dette kan tilsi en planprosess der

det for hele området vurderes om det skal åpnes opp for etablering av adkomstveier i planområdet, og hvor disse i så fall skal plasseres.

Den klare hovedregelen er at planer skal følges inntil de oppheves eller endres. Hensynet til demokrati, offentlighet og helhetlig arealbruk gjør det viktig at planendring skjer i samsvar med reglene om arealplanlegging og ikke ved en rekke enkeltdispensasjoner. Dersom reguleringsplanen ikke lenger gir uttrykk for hvordan kommunen ønsker å utnytte området, bør kommunen gjennomføre en planprosess. En planprosess vil i større grad enn enkeltdispensasjoner sikre at helhetlige hensyn ivaretas og at eiendommene ses i sammenheng.

Vurdering

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser i eller i medhold av denne lov, jfr. PBL § 19-2.

Dispensasjon kan i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempe etter en samlet vurdering.

Det er lagt opp til felles adkomst med felles parkeringsplasser for alle hyttene i planen. Noen hytter ligger like ved parkeringsplassen, mens andre ligger lenger unna. Området vegen skal gå igjennom, er regulert til jord og skogbruk. Arealet hvor vegen skal gå består av blandingsskog av middels bonitet. Det betyr at det ikke er noen stor konflikt med jord- og skogbruksinteressene.

I reguleringsplanen ble det ikke lagt opp til at det skulle kjøres frem til hyttene. Likevel er det 5 hytter som kan kjøre til tomta. Dagens samfunn har andre krav til lettere adkomst til hyttene enn det det var i 1978, da planen ble vedtatt. Omsøkt vegtrasé vil ikke medføre noen ulempe for eventuell fremføring av veg til andre hytter, da det ikke er noen andre hytter i denne delen av planområdet. Traséen ligger i et område med åpen fastmark. Den vil heller ikke være i konflikt med jord- og skogbruksinteressene.

På bakgrunn av ovennevnte mener kommunedirektøren at hensynet til reguleringsplanen for Asprika ikke vesentlig tilsidesettes.

Søknaden skal også vurderes etter naturmangfoldloven. Det er verken registrert viktige naturtyper eller trua/sårbare arter i dette området. Vegen skal plasseres i et område med åpen fastmark.

Kommunedirektøren kan ikke se at omsøkte tiltak vil føre til skade på naturmangfoldet eller føre til en uforholdsmessig stor belastning på økosystemet.

Plan- og bygningslovens § 1-8 har et bygge- og deleforbud i 100-meters beltet langs sjø. Dette gjelder også reguleringsplaner uten byggegrense. Vegtraseen blir liggende ca. 55 meter fra sjøen på det nærmeste. Det betyr at dersom vegen skal bygges, må det gis dispensasjon fra PBL § 1-8.

Selv om vegen blir liggende mindre enn 100 meter fra strandlinjen, vil den ikke bli liggende i potensiell tilgjengelig strandsone, jfr. SSBs registreringer. Videre vil den heller ikke ligge innenfor funksjonell strandsone, da den ligger oppe på en forhøyning som er høyere enn 25 meter over havet.

På bakgrunn av ovennevnte mener kommunedirektøren at hensynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen ikke er vesentlig tilsidesatt. Det betyr at hensynet bak byggeforbudet i strandsonen ikke vesentlig tilsidesettes.

Ett av delmålene i kommuneplanens samfunnsdel er; «*Bindal kommune skal legge til rette for en bærekraftig utvikling av strandsonen hvor arealplanen klart definerer utbyggingsområder. Bindal kommune skal ha en positiv tilnærming i forhold til å innfri befolkningens ønsker om bygging i*

strandsonen der dette ikke kommer i konflikt med viktige friluftslivs- eller naturområder» I dette tilfellet er ikke det omsøkte tiltaket i konflikt med viktige friluftslivs- eller naturområder. Det anses som en fordel at delmålene i denne planen innfris.

En fordel med vegtraséen er at den legges i en naturlig forsenkning i terrenget, slik at inngrepene i landskapet blir minimale. Veg fram til hytta vil lette muligheten for funksjonshemmede, eldre, uføre og barn å benytte hytta. Videre vil vegen lette adkomsten med materialer og utstyr i forbindelse med vedlikehold og endring av hytta. Dette vil føre til mer bruk og bedre vedlikehold av hytta.

På bakgrunn av ovennevnte mener kommunedirektøren etter en samlet vurdering at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Siden det her søkes om å bygge en kort veg i en naturlig forsenkning i terrenget, er dette et såpass lite tiltak, at en reguleringsendring vil være unødvendig ressurskrevende. Kommunedirektøren mener derfor at det kan gis dispensasjon, jfr. PBL § 19-2.

KOMMUNEDIREKTØREN I BINDAL KOMMUNE, Terråk, 25.01.2023

Knut Toresen
kommunedirektør

Kjell Andersen
plan- og utviklingssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.



Saksutredning

Arkivreferanse: 2022/506-10

Saksbehandler: Bjørn Inge Lange

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
5/2023	09.02.2023	Formannskapet

Søknad om dispensasjon fra kommunedelplan for kystsonen og reguleringsplan til utfylling i sjø og utvidelse av industriområde - Brukstomta Næringspark AS

Kommunedirektørens innstilling

Søknad fra Brukstomta Næringspark om dispensasjon for utfylling i sjø samt flytting av byggegrensa tilsvarende 6 meter fra fyllingsfronten på gnr. 44, bnr. 500 og bnr. 80, innvilges som omsøkt, jfr. plan- og bygningsloven §§ 1-8 og 19-2. Dispensasjonen innvilges på følgende vilkår:

1. Stor spredning av finpartikler må hindres, for eksempel ved bruk av duk.
2. Arbeidet må gjennomføres på høsten og/eller tidlig vinter.
3. Det må brukes rene masser ved planlagt utfylling i sjø.
4. Statsforvalteren gir tillatelse etter forurensningsloven.
5. Det søkes om byggetillatelse og arbeidet med utfyllingen kan ikke starte opp før slik tillatelse er gitt.

Søknad om dispensasjon til endring av formål fra camping til næringsbebyggelse på Terråk, gnr. 44, bnr. 80, avslåes i påvente av eventuell reguleringsendring, jfr. plan- og bygningsloven § 19-2.

Begrunnelse for vedtak som i saksutredningen.

Vedtaket er fattet med hjemmel i kommunelovens § 5-3 om delegering, samt Bindal kommunes delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret i sak 29/22, den 28.04.22.

Saksopplysninger

Brukstomta Næringspark AS søker om å fylle opp ca. 2,5 daa i sjø på Terråk. Området ligger utenfor Brukstomta Næringsparks eiendom gnr. 44, bnr. 500 og utenfor gnr. 44, bnr. 80, som eies av Geir Inge Pettersen. Arealet i sjø, er i kystzoneplanen for Bindal, båndlagt for regulering med bygge- og deleforbud.

Terråk Industripark har en intensjonsavtale om denne oppfyllingen, samt muligheten til å kjøpe inntil halvparten av arealet på naboeiendommen til Geir Inge Pettersen, gnr. 44, bnr. 80. Dette arealet er i

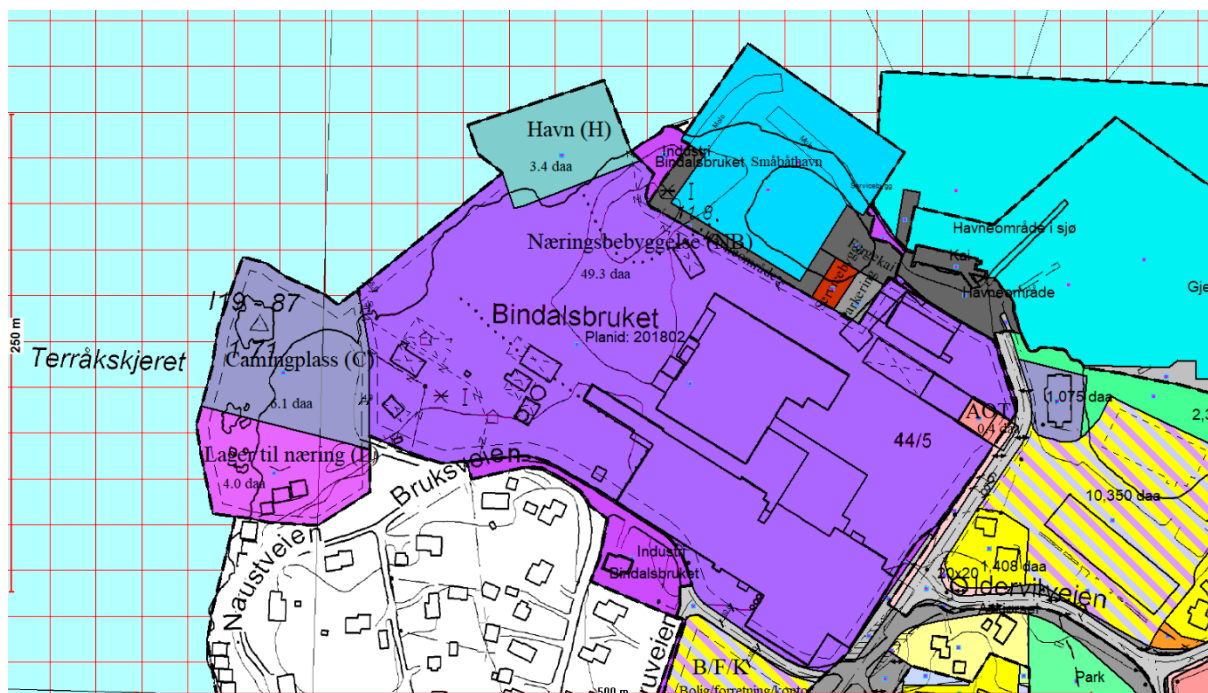
reguleringsplanen Brukstomta Næringspark, avsatt til campingplass. Terråk Industripark søker om konsesjon for etablering av settefiskanlegg på gnr. 44, bnr. 500, og har i forbindelse med dette behov for et større areal.

Utfyllingen vil skje på grunt vann. Det arealet av naboeiendommen som skal kjøpes og benyttes til næringsareal, er i dag benyttet som lager for næringsvirksomhet, men i reguleringsplanen for Brukstomta Næringspark er det avsatt til camping.

Ovennevnte fører til at det søkes om dispensasjon fra kystzoneplanen og reguleringsplanen for Brukstomta Næringspark, jfr. §§ 19-2 og 1-8.



Det gule området er gnr. 44, bnr. 500 og område i vest, er naboeiendommen gnr. 44, bnr. 80. Den røde streken skisserer hvor langt ut det skal fylles opp.



Reguleringsplan for Brukstomta Næringspark, M=1:1500

Saken er forelagt Statsforvalteren i Nordland, Nordland Fylkeskommune, Nord-Trøndelag havn og Fiskeridirektoratet med frist for uttalelse satt til 18.12.2022.

Det er kommet tre uttalelser innen høringsfristens utløp. Hovedtrekkene i uttalelsene er gjengitt nedenfor.

Fylkeskommunen:

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

Fiskeridirektoratet:

Utfylling i sjø vil, spesielt i anleggsperioden, kunne medføre midlertidige effekter i området rundt utfyllingen. Utfylling av masser i sjø vil føre til oppvirvling av finpartikulært materiale som lett kan spres i et større område. Sedimenter kan inneholde flere ulike kjemikalier og miljøgifter som holder seg i vannmassene over lang tid. Finpartikulært materiale som holder seg i vannmassene over lang tid følger havstrømmene og kan dermed også spres langt fra tiltaksområdet å gjøre skade i det marine økosystemet, inkludert på gytende fisk, tidlige livsstadier og over trofiske nivåer når fisk spiser andre dyr som har fått i seg partikler. Effekten av tiltakene vil være avhengig av massene som brukes til utfyllingen både med hensyn til størrelse og innhold.

Vi ber om at det brukes rene masser ved planlagt utfylling i sjø. Bruk av slik duk kan redusere spredning av finpartikulært materiale noe, men de minste partiklene vil ikke stoppes av en slik duk. Utfylling i sjø medfører også permanent ødeleggelse av naturen som fylles ut. Hvor omfattende de permanente konsekvensene av en utfylling vil være, avhenger av hvor stor del av naturtypen som vil bli ødelagt gjennom tiltaket. Her vil det også være viktig å se et større område i sammenheng, enn bare naturtypen på stedet.

Vi gjør oppmerksom på at planlagt tiltaksområde er i direkte konflikt med et relativt stort kartlagt gytefelt for kysttorsk, og ber derfor om at tiltaket gjennomføres utenfor gyteperioden for kysttorsk (mars-mai). Vi ber om at tiltaket planlegges gjennomført på høst og tidlig vinter da det er perioden hvor livet i kystsonen ligger mest i ro. Vi vil også uttale oss når tiltakshaver må søke om tillatelse til tiltaket hos Statsforvalteren i Nordland. Fiskeridirektoratet har ingen innvendinger til at det gis dispensasjon forutsatt at de marine verdiene ivaretas som beskrevet.

Statsforvalteren i Nordland:

Omsøkte tiltak er avhengig av dispensasjon fra kystsoneplanen når det gjelder arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag, og i tillegg dispensasjon fra reguleringsplankravet. Videre er tiltaket avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanens formål campingplass og fra byggeforbudet i 100-metersbeltet mot sjø.

Arealbruken i Bindalsfjorden bør etter vår oppfatning avklares i plansammenheng, særlig der det er snakk om arealbruk som kan påvirke fjordsystemet som vandrings- og oppholdsområde for ville bestander av anadrome laksefisk.

Statsforvalteren forutsetter at kommunen ved behandlingen av saken er seg bevisst at hele Bindalsfjorden og Tosenfjorden har stor verdi for sjøørret, sjørøye og villaks.

Vi minner om at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, og vurderingen skal i henhold til § 7 fremgå av beslutningen.

Vi ber om å bli orientert om vedtaket i saken.

Vurdering

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser i eller i medhold av denne lov, jfr. PBL § 19-2.

Dispensasjon kan i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

I denne saken søkes det om dispensasjon til to endringer fra gjeldende planer. Det er en utfylling i sjøen der det søkes om dispensasjon fra bygge- og deleforbudet i påvente av regulering og fra formålet flerbruksområde i sjø til næringsformål. Det andre det søkes om dispensasjon til er å endre hele området med formål campingplass til næringsbebyggelse. Siden dette er to forskjellige endringer fra forskjellige planer og bestemmelser, må det gjøres en individuell behandling. Utfylling i sjø vurderes først.

Søknaden skal også vurderes etter naturmangfoldsloven. I denne saken søkes det fylling i sjø til et landbasert oppdrettsanlegg, der det verken er registrert viktige naturtyper eller trua/sårbare arter. Landområdet innenfor utfyllingen er tidligere vurdert i forhold til naturmangfoldsloven i forbindelse med reguleringsplanen og lagt ut til næringsbebyggelse. Kommunedirektøren kan ikke se at tiltaket vil føre til skade på naturmangfoldet eller føre til en uforholdsmessig stor belastning på økosystemet.

Hensikten med båndleggingen for regulering i kystsoneplanen var å stoppe ny oppdrettsvirksomhet i sjø, inntil det forelå en konsekvensanalyse av nye oppdrettslokaliteter i Bindalsfjorden og Tosenfjorden. Det foreligger nå en rapport om oppdrett av laksefisk i åpne anlegg i Bindalsfjorden og Tosenfjorden og konsekvensene for villaks, sjøørret, sjørøye og ulike arter av hvitfisk fra 2019. Det er i første rekke hensynet til villaksen som er bakgrunnen for båndleggingen. En utfylling i sjø til næringsbebyggelse for etablering av et settefiskanlegg vil ikke ha innvirkning på villaksen. Det er nyetableringer av oppdrettsanlegg i sjø, båndleggingen er ment å stoppe.

I 100-metersbeltet langs sjø gjelder det etter plan- og bygningsloven § 1-8 andre ledd et generelt bygge- og deleforbud. Forbudet gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, se plan- og bygningsloven § 1-8 tredje ledd som viser til §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2. I dette 100-metersbeltet skal det i henhold til plan- og bygningsloven § 1-8 tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

I reguleringsplanen for Brukstomta Næringspark er det satt ei byggegrense for næringsområde på 6 meter fra strandsonen. Når det fylles ut i sjøen vil gjeldende grense fra sjøen øke, og utvidelsen av næringsområdet vil ikke medføre utvidelse av byggeområde slik det søkes om. Derfor må byggegrensen flyttes tilsvarende.

At byggegrensa flyttes ut på det oppfylte området utenfor et eksisterende næringsområde vil ikke medføre noen endringer med hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i forhold til dagens situasjon. Flyttinga langs det utfylte området vil øke fra 0 til 30 meter, da området som skal fylles ut er skrått på eksisterende område til næringsbebyggelse. På bakgrunn av dette vil ikke justeringa av byggegrensa vesentlig tilsidesette hensikten med bygge- og deleforbudet i 100-meters beltet langs sjø.

Fiskeridirektoratet anbefaler å hindre stor spredning av finpartikler og at arbeidet gjennomføres på høsten og tidlig vinter, da det er perioden hvor livet i kystsonen ligger mest i ro. Videre ber fiskeridirektoratet om at det brukes rene masser ved planlagt utfylling i sjø. Bruk av duk kan redusere spredning av finpartikulært materiale noe, men de minste partiklene vil ikke stoppes av en slik duk. Anbefalingene fra fiskeridirektoratet bør settes som vilkår for en eventuell dispensasjon for hindre å gjøre skade i det marine økosystemet, inkludert på gytende fisk og tidlige livsstadier.

Dersom det tas hensyn til fiskeridirektoratets innspill og stilles vilkår for dispensasjon som nevnt ovenfor, vil ulempen ved utfyllingen være minimale. Det er tross alt et relativt lite område som skal fylles ut sett, i forhold til dagens industriområde. Forurensing i forbindelse med utfyllingen er ikke vurdert, da det er Statsforvalteren som behandler saken etter forurensingsloven.

Fordelen med utfyllingen i sjø, er at det legger til rett for næringsutvikling i form av landbasert oppdrettsvirksomhet på Terråk. Etter at Bindalsbruket gikk konkurs, har det vært et mål å skape ny virksomhet og nye arbeidsplasser på Brukstomta.

På bakgrunn av ovennevnte mener kommunedirektøren etter en samlet vurdering at fordelene ved å gi dispensasjon til utfylling av et område i sjø er klart større enn ulempene.

En reguleringsplan er blitt til gjennom en planprosess, der hensynene til offentlighet, samråd og medvirkning blir ivaretatt. Den klare hovedregelen er at planer skal følges inntil de oppheves eller endres. Hensynene til demokrati, offentlighet og helhetlig arealbruk gjør det viktig at planendringer skjer i samsvar med reglene om arealplanlegging, og ikke ved enkeltdispensasjoner.

Det å regulere hele campingplassen til næringsbebyggelse vil være så stor endring av reguleringsplanen at det bør gjøres ved en reguleringsendring, med hensyn til offentlighet og demokrati som nevnt over. Både naboer, lokalsamfunn og hele Bindals befolkning har rett til å bli tatt med på en slik endring av reguleringsplanen.

En annen sak er behovet for denne utvidelsen av område avsatt til næringsbebyggelse. Etter utfyllingen vil tomta det ønskes landbasert oppdrett på være 30 daa. Med en utnyttelsesgrad på 60% bebygd areal, betyr det at man kan oppføre bygninger med total grunnflate på 18 000 m². Til sammenligning er nybygget på Svaberget ca. 9500 m². Før man gjennomfører en slik endring av reguleringsplanen, bør det foreligge mer konkrete planer og en reguleringsendring vil være en mer omfattende prosess som skal legge til rette for den framtidige bruken av området. Planprosessen ved

endring av reguleringsplan tar hensyn til offentlighet, samråd og medvirkning, noe man ikke oppnår ved en dispensasjon fra planen.

Bakgrunnen for at det ble avsatt et område til campingplass, var behovet for en plass for bobilparkering og utleiehytter på Terråk. Dersom hele området som er avsatt til camping endres til næringsbebyggelse, vil hensynet bak utlegging av dette området til camping bli vesentlig tilsidesatt. En planprosess der endring av planen behandles, vil kunne medføre en grundig vurdering av behovet for næring kontra camping på Terråk med mulighet for medvirkning fra alle som kan ha interesse i området.

På bakgrunn av ovennevnte, kan det ikke gis dispensasjon til å endre formålet fra campingplass til næringsbebyggelse i reguleringsplanen for Brukstomta Næringspark, jfr. plan- og bygningslovens § 19-2 annet ledd.

Siden utfyllingen i sjø er en liten utvidelse av det eksisterende området til næringsbebyggelse, og det ikke er i konflikt med noen andre interesser i området, mener kommunedirektøren at det kan gis dispensasjon på de vilkår som Fiskeridirektoratet anbefaler, jfr. PBL § 19-2.

KOMMUNEDIREKTØREN I BINDAL KOMMUNE, Terråk, 23.01.2023

Knut Toresen
kommunedirektør

Kjell Andersen
plan- og utviklingssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.



Saksutredning

Arkivreferanse: 2022/1540-2

Saksbehandler: Åsmund Myrvang

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
6/2023	09.02.2023	Formannskapet

Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom - 1811/16/1 - Espen Hald

Kommunedirektørens innstilling

Bindal kommune innvilger søknad om konsesjon for erverv av eiendom gnr. 16 bnr. 1 på Hald i Bindal kommune, Espen Hald, jf. Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom § 1, § 5 andre ledd og § 9 fjerde ledd. Vedtaket bygger på en samlet vurdering, jf. saksutredning.

Vedtaket kan påklages.

Vedtaket fattes med hjemmel i kommuneloven § 5-3 om delegering, samt vedtak i kommunestyret sak 29/22, den 28.04.22.

Vedlegg

- 1 Søknad konsesjon
- 2 Kjøpekontrakt
- 3 Verdivurdering

Saksopplysninger

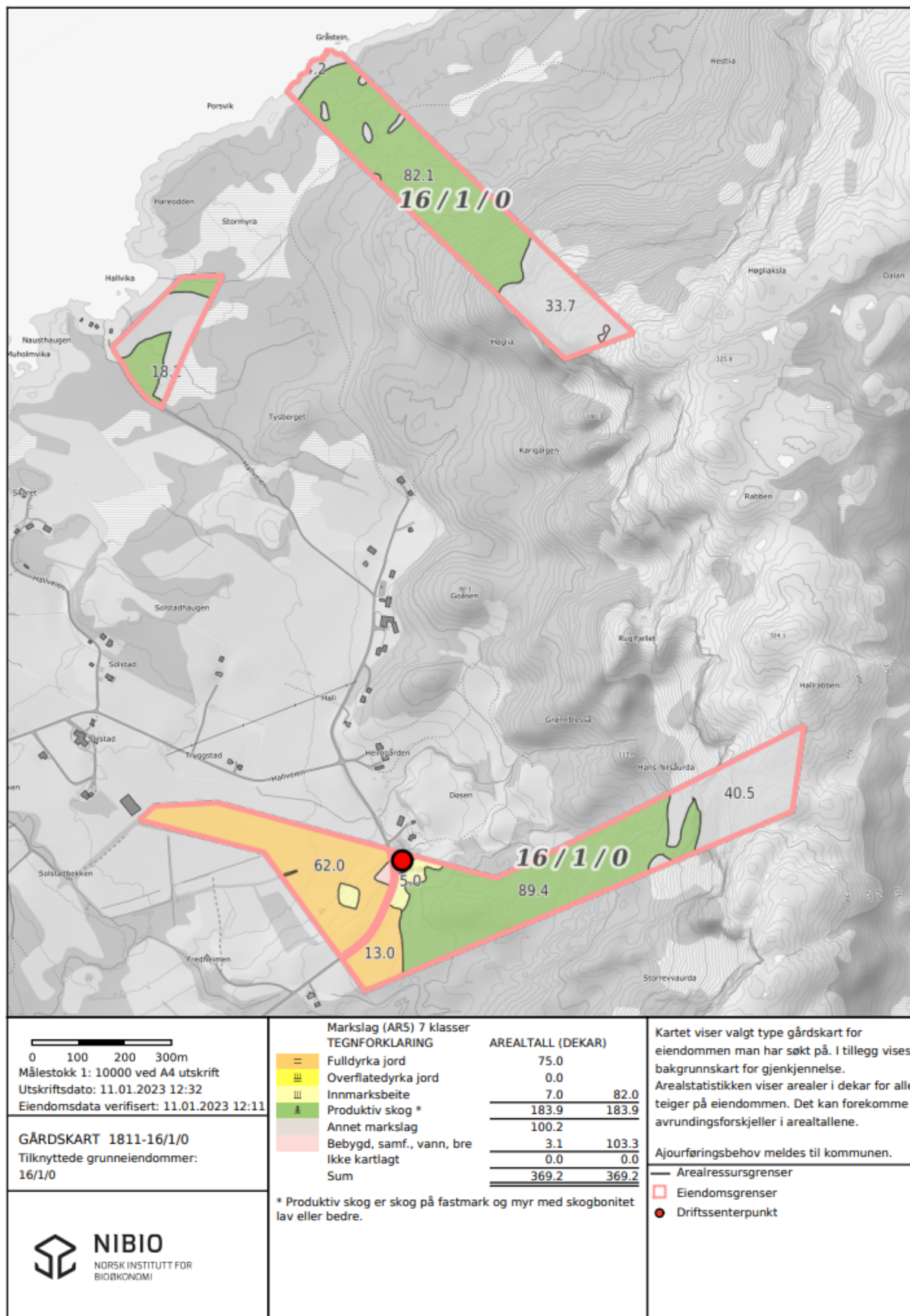
Espen Hald søker om konsesjon for erverv av landbrukseiendom gnr. 16 bnr. 1 på Hald i Bindal kommune. Espen driver i dag melk- og kjøttproduksjon på Holm – ca 2,8 km unna.

Overdrager: Tone Grete Busch

Kjøpesum: kroner 1 400 000,-

Hensikten med ervervet: Kjøpes som tilleggsareal for annen landbrukseiendom. Aktiv bruk av jord og skog. Søker har ikke til hensikt å tilflytte eiendommen.

Eiendommens totalareal er på 369,2 daa med følgende arealfordeling:





Lovgrunnlag

Lov om konsesjon, LOV-1974-05-31-19, sist endret fra 01.01.2021

K-sak 29/22: Delegeringsreglement for Bindal kommune, datert 28.4.2022

I lovens § 1 (formålsparagrafen) står det at:

«Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. framtidige generasjoners behov
2. landbruksnæringen
3. behovet for utbyggingsgrunn
4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser
5. hensynet til bosettingen.»

§ 9.(særlige forhold for landbrukseiendommer)

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

1. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
3. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Vurdering

En samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling:

I henhold til Rundskriv M/1- 2021 – Konsesjon, priskontroll og boplikt skal prisvurdering unnlates for bebygde, konsesjonspliktige landbrukseiendommer hvor kjøpesummen er under 3,5 millioner kroner. Beløpsgrenseunntaket får bare anvendelse hvor ervervet skjer til boligformål.

I denne saken er formålet tilleggsareal og ikke bolig. Når det samtidig er over 35 daa fulldyrka areal, utløses det priskontroll selv om kjøpesum er under 3,5 millioner kroner.

Kommunes vurdering av pris:

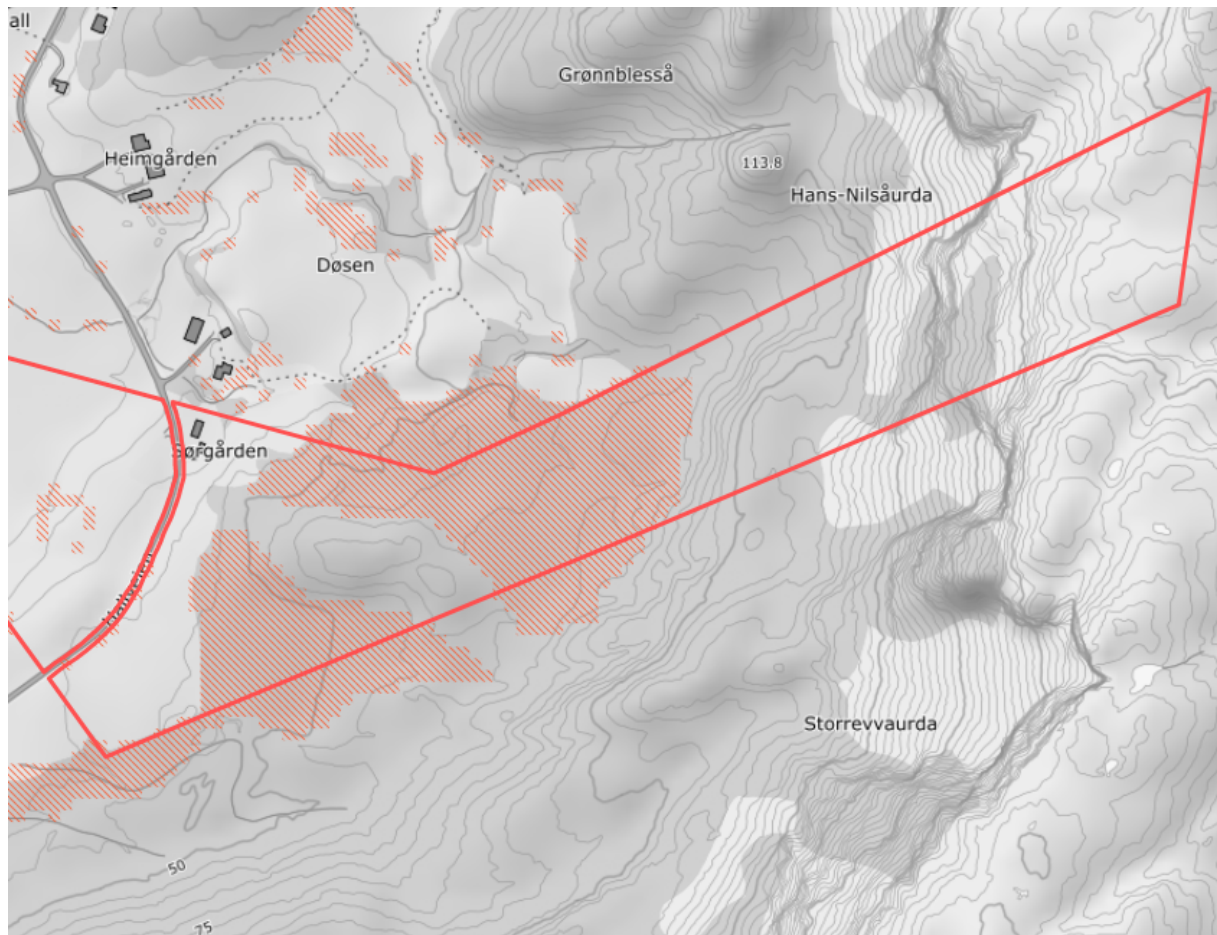
Det er foretatt en verdivurdering av Takstforum Midt-Norge v/Helge Kvalø. Dette er en uavhengig og sertifisert takstmann, så kommunedirektøren legger hans vurderinger av bygningsmasse til grunn.

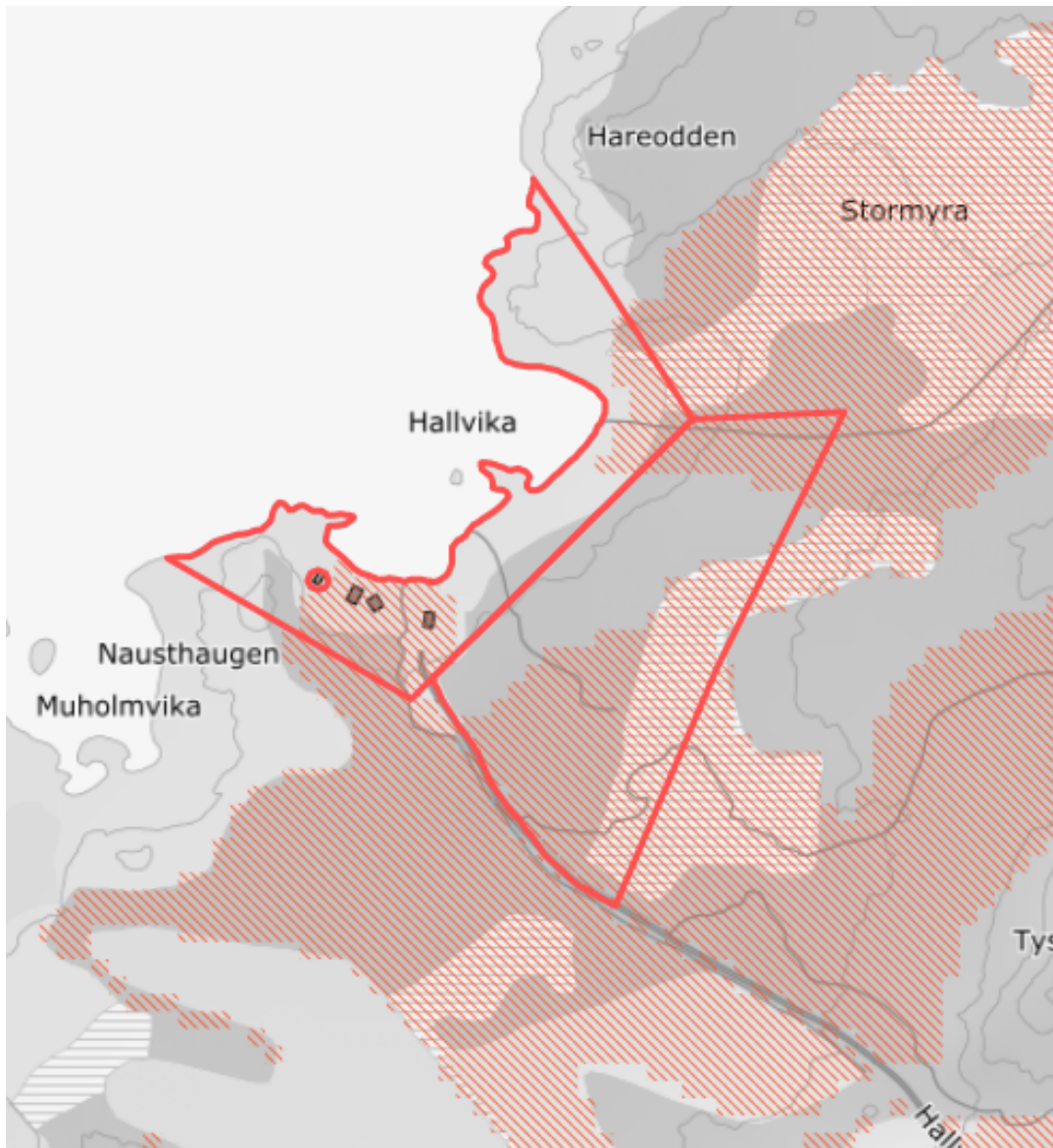
Boligen er opprinnelig fra 1750, men ombygd og tilbygd i 1955 og 1965, og beskrives til å være i middels teknisk stand. Anslått verdi bygninger og eiendom utenom skog og dyrkamark – 650.000 kroner.

Dyrkamarka er holdt i god hevd og drives i dag av kjøper. Verdien er satt til 100.000 kroner for dyrkamark. Dette tilsvarer ca 1300 kroner per dekar. Denne summen er nok å betrakte som middels til lav, hvis man ser på mulig avkastning på jorda. Denne jorda ligger sør/vest-vent og har stort avlingspotensiale.

Eiendommens skog- og utmarksverdier: Ettersom eiendommen ikke har en ny skogtakst, vil det bli en unøyaktig verdivurdering. Takstmann har forsiktig anslått en verdi på skogen til 300.000. Det må påregnes kostnader for å få MIS-registrering, som er ei forutsetning for å få levere skog til industrien.

Eiendommen har en del dyrkbar jord, se skravert felt. Dette gir potensiale for ytterligere utvikling av eiendommen.





Markedsverdi er vurdert til 1.050.000, noe under kjøpesum. Det er på en annen side sannsynlig at dyrkamarka er vurdert litt lavt av takstmann, så alt i alt vurderes kjøpesum til å være innenfor det som må sies å være akseptabelt.

Hensynet til bosetting i området:

Søker opplyser at han ikke har til hensikt å tilflytte eiendommen, men kjøpe den som tilleggsareal til egen eiendom. Kommunen kan vektlegge bosettingshensynet for alle konsesjonspliktige eiendommer med bolighus.

Fra Rundskriv M/1- 2021 – Konsesjon, priskontroll og boplikt:

5.2.3 Bosettingshensynet (side 25)

«Etter konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1 er bosettingshensynet et forhold det skal legges særlig vekt på. Dette innebærer at det må avklares om

bosettingshensynet gjør seg gjeldende i det aktuelle området og med hvilken tyngde. Det må tas stilling til om det er nedgang eller fare for nedgang i folketallet i denne delen av kommunen. Bosettingshensynet kan tilsi at søknaden avslås.

...

Det er kommunens vurdering av bosettingsutviklingen i det aktuelle området som skal tillegges vekt.

Det kreves ikke at kommunen har bekreftet behovet for å opprettholde eller styrke bosettingen gjennom for eksempel investeringer i infrastruktur eller lignende. Ved behandlingen av en konsesjonssak er det er derimot tilstrekkelig at kommunen har et ønske om å opprettholde eller styrke bosettingen i det aktuelle området. Ønsket om å styrke bosettingen kan bare vektlegges dersom det er grunn til å tro at andre som ikke allerede bor i området, vil erverve eiendommen med sikte på selv å bo der. Gjelder saken erverv av tilleggsjord, vil bosettingshensynet kunne ivaretas dersom det er grunn til å tro at en utvidelse av ressursgrunnlaget er med på å danne grunnlag for videre bosetting på eiendommen.»

Huset på eiendommen har lenge stått tomt, men har vært brukt til feriehus på sommeren. Huset har ifølge verdivurdering mangler i forhold til dagens krav til boligstandard. Holm/Hald er ei grend hvor man kunne vurdert om bosettingshensynet bør vektas tungt, for å holde liv i grenda. Ervervet kan ikke sies å fremme hensynet til bosetting i området, men det er ikke gjort kommunedirektøren kjent at andre interessenter ønsker å kjøpe eiendommen for å bosette seg på den.

Hensynet til en driftsmessig god løsning:

Landbrukseiendommer bør fortrinnsvis bebos og drives av den som eier den. Jorda blir best holdt i hevd om den eies av aktive bønder og skog styrker driftsgrunnlaget til gårdsbruket. Kjøper av eiendommen har kort vei til jorda, og ervervet vil sikre at en gård som satser stort, fremdeles har det nødvendige ressursgrunnlaget som kreves.

Om erververen anses skikket til å drive eiendommen:

Erverver leier i dag dyrkamarka, og har gjort det de siste årene. At arealene er i såpass god hevd, viser at kjøper innehar de egenskapene og ressursene som kreves for å hente gode avlinger også i årene som kommer. Det må også påberegnes skjøtsel av skog og vedlikehold av bygninger, noe erverver må kunne anses skikket til, med tanke på tidligere utført utbyggings- og nydyrkingsprosjekt.

Om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet:

Kjøper bor i området og vil kunne ivareta eiendommen på en god måte. Det er fulldyrka jord som utløser driveplikt, jorda drives av kjøper.

Samlet vurdering:

Vurderingen av en søknad skal være helhetlig og det skal være gode grunner til å avslå en søknad. Eiendommen har i utgangspunktet boplikt grunnet arealgrunnlaget. Med erverver boende i nabolaget, og en bygningsmasse som ikke holder dagens standard, vil det være lite hensiktsmessig å kreve boplikt i dette tilfellet. Bygningene kommer til å brukes slik som før, da selger har bruksrett på hus. Slik sett vil bygningsmassen holdes i hevd, men det er større sannsynlighet for verdiøkning på resten av eiendommen.

Konklusjon: Kommunedirektøren anbefaler at formannskapet gir Espen Hald konsesjon for erverv av eiendommen, gnr. 16 bnr. 1 i Bindal kommune.

KOMMUNEDIREKTØREN I BINDAL KOMMUNE, Terråk, 16.01.23

Knut Toresen
kommunedirektør

Kjell Andersen
plan- og utviklingssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

**Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom
etter konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98**
Dette skjemaet er påbudt å bruke ved søknader om konsesjon

Søknaden skal sendes til kommunen der eiendommen ligger

Tør skjema

Før søknaden fylles ut, bør du undersøke om ervervet er konsesjonsfritt, jf. rettleiingen på side 3 og 4

Til ordføreren i Bindal

(den kommunen der eiendommen ligger)

Søknad om konsesjon skal sendes til ordføreren i den kommunen eiendommen ligger innen fire uker etter at avtalen er inngått eller erververen fikk rådighet over eiendommen. På side 3 skal du redegjøre for forhold av betydning som ikke fremgår av svarene på de spørsmål skjemaet inneholder. Skjøte, kjøpekontrakt, leiekontrakt eller annen avtale samt taks skal legges ved i original eller bekreftet avskrift i den utstrekning slike dokumenter foreligger. Gjelder ervervet landbruksland, skal skogbruksplan legges ved dersom slik plan foreligger.

1	Søkerens navn (slektenavn, for- og mellomnavn) Espen Hald		Fødselsnr. (11 siffer) 270482		
2	Adresse Holmsveien 1996, 7982 Bindalseidet		Organisasjonsnr. (9 siffer) 988609285		
3	Telefonnr. (8 siffer) 41457885	E - postadresse cspchald@online.no			
4	Overdragerens navn Tone Grete Busch		Fødselsnr. (11 siffer) 041061		
5	Adresse Nebby 28, 2500 Tynset		Organisasjonsnr. (9 siffer)		
6	Eiendommen(e) eller rettigheten(e) betegnelsen (navn, gnr., bnr., festnr. o.l.) Hallveien 242 g.nr 16 b.nr 1				
7	Kjøpesum / leiesum pr. ar (ved arv eller gave oppgi anslått verdi) 1.400.000	Kår av 5-årig verdi	Kjøpesum for løsøre		
8	Kommune Bindal	Fylke Nordland			
9	Arealets størrelse 369.200 m²	Arealets fordeling på dyrket jord, produktiv skog og annet areal 75daa dyrka, 184daa skog, 110 daa annet			
10	Hvis skogbruksplan foreligger, oppgi fordeling på hogstklasser I-V, bonitet og balansekvantum for produktiv skog				
Beskrivelse av nåværende bebyggelse på eiendommen (bolighus, hytte, driftsbygning, forretningsgård, industri o.l.)					
11	Bygning (type) Bolighus	Grunnflate i m ² 77	Byggeår 1750	Antall etasjer 2	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) middels
	Bygning (type) Uthus	Grunnflate i m ² 23	Byggeår 1900	Antall etasjer 1	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig) middels
	Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
Annen bebyggelse					

Med sikte på å redusere næringslivets oppgaveplikter, kan opplysninger som avgis i dette skjema i medhold av lov om Oppgaverregisteret §§ 5 og 6, helt eller delvis bli benyttet også av andre offentlige organer som har hjemmel til å innhente de samme opplysningene. Opplysninger om eventuell samordning kan fås ved henvendelse til Oppgaverregisteret på telefon 75 00 75 00.

12	Rettigheter som ligger til eiendommen eller som er avtalt i forbindelse med ovenstående Selger forbeholder seg bruksrett på hus, se kontrakt	
13	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år annen fast eiendom i kommunen? ☒ Ja ☐ Nei	I tilfelle hvilke? G.nr 14, b.nr 3
14	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år fast eiendom i andre kommuner? ☐ Ja ☒ Nei	I tilfelle hvilke?
15	Beskriv hvordan eiendommen brukes i dag (gjelder ervervet landbruksseiendom, beskriv eiendommens drift) Fritidsbolig, utleie av dyrket jord	
16	Erververs planer for bruk av eiendommen aktiv bruk av jord og skog	
Spesielt for jord- og skogbruksseiendommer (landbruksseiendommer)		
17	Ved erverv av tilleggsjord oppgi gnr. og bnr. på den eiendommen søkeren eier fra før 1811-14-3	
18	Søkerens kvalifikasjoner (teoretisk og/eller praktisk erfaring fra jord- og skogbruk) Agronom, ca 22 års praksis innen jordbruk, 17 år som gårdbruker.	
19	Vil søkeren forplikte seg til å bosette seg på eiendommen innen 1 - ett - år og selv bebø eiendommen i minst 5 - fem - år sammenhengende? ☐ Ja ☒ Nei ☐ Jeg søker konsesjon fordi jeg ikke skal bosette meg på eiendommen, jf konsesjonsloven § 5 annet ledd	
20	Har overdrageren annen fast eiendom i kommunen som ikke omfattes av overdragelsen? ☐ Ja ☒ Nei I tilfelle hvilke? (oppgi gnr./bnr./fnc. e.l.)	
21	Er det flere kotere, bes opplyst om søkerne er gifte eller samboere	
22. Underskrift		
Dato Holm		Overdragerens underskrift 
Dato 18.11.2022		Søkerens underskrift 
Underretning om avgjørelsen bes sendt til Espen Hald		
Oversikt over vedlegg til søknaden Vedlegg: kjøpekontrakt m/verdivurdering		
Skjemaset er tilgjengelig på www.landbruksdirektoratet.no Spørsmål om utfylling skal rettes til kommunen.		

Eventuelle tilleggsopplysninger

Rettledning

Generelt om konsesjonsloven

«Erverv» er en felles betegnelse for alle måter man kan få en eiendom på, eksempelvis gjennom kjøp, arv, gave osv. Konsesjon er en tillatelse fra staten. Der som blir ny eier av eiendommen kalles erverver. Overdrager er forrige eier. Et konsesjonspliktig erverv kan ikke tinglyses uten at det er gitt konsesjon.

Konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98 bestemmer at alle erverv av fast eiendom, og stiftelse av brukersett for lengre tid enn 10 år, er undergitt konsesjonsplikt med mindre det er gjort unntak i loven eller i forskrifter fastsatt i medhold av loven. Som erverv regnes også erverv av andeler eller partar i en eiendom.

Er du usikker på om ervervet utløser konsesjonsplikt eller har du spørsmål om konsesjonsbehandlingen, kan du henvende deg til kommunen der eiendommen ligger for å få svar.

A. Overdragelser som ikke trenger konsesjon

Det følger av konsesjonsloven §§ 4 og 5 og forskrift om konsesjonsfrihet m.v. (fastsatt 8. desember 2003) hvilke erverv som er unntatt fra konsesjonsplikten. Hovedregelen er at du kan erverve bebygd eiendom som ikke er større enn 100 dekar og heller ikke har mer enn 35 dekar fulldyrket/overflatedyrket jord uten å søke konsesjon. Det samme gjelder tomter til bolig, fritidshus eller naust, og annet ubebygd areal som er utlagt til annet enn landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift. Erverv fra nær familie og erververe med odelserett er også unntatt fra konsesjonsplikt. Konsesjonsfriheten som følger av reglene i § 4 første ledd nr. 1 - 4 og § 5 første ledd nr. 1 og 2 skal godtgjøres ved skjema for egenrklæring LDIR-380. Skjemaet er tilgjengelig på www.landbruksdirektoratet.no. Egenrklæringen skal innleveres til kommunen. Kommunen skal kontrollere og bekrefte opplysningene i erklæringen. Kommunen fører kontroll med at konsesjonsloven blir fulgt.

Konsesjonsfriheten på grunn av ekteskap, slektskap og/eller odelserett ved erverv av landbruks eiendom over en viss størrelse er betinget av at du bosetter deg på eiendommen innen ett år og bor der i fem år. Dette gjelder eiendommer som har mer enn 35 dekar fulldyrket/overflatedyrket areal og/eller mer enn 500 dekar produktiv skog og som har bebyggelse som er eller har vært i bruk som helårsbolig, eller har bebyggelse som er tilrett oppført som helårsbolig, eller har bebyggelse under oppføring hvor tilatelse til oppføring av helårsbolig er gitt. Hvis du ikke skal bosette deg innen fristen på ett år, må du søke konsesjon. Du må da krysse av i felt 19 og gjøre konsesjonsmyndighetene oppmerksom på at uette er grunnen til at du søker konsesjon.

B. Kort om saksgangen

Kommunen har avgjørelsesmyndighet i konsesjonssaker. Statsforvalteren/Landbruksdirektoratet er klageinstans.

Bestemmelser om overføring av myndighet fastsatt 8. desember 2003, er tilgjengelig på www.landbruksdirektoratet.no og [www.lovdata.no](http://www lovdata.no).

Før søknaden tas opp til behandling, må du betale et behandlingsgebyr. Gebyret blir fastsatt og krevd inn av kommunen.

Du skal ikke betale gebyr hvis du har overtatt konsesjonsfritt på grunn av odelserett eller slektskap, og du søker konsesjon fordi du ikke skal bosette deg på eiendommen.

C. Nærmere om utfylling av søknad om konsesjon

Det er viktig at opplysningene i søknaden gis så fullstendig som mulig. Dette kan bl.a. bidra til å redusere saksbehandlingstiden og å sikre at saken behandles på riktig faktisk grunnlag.

Feltene 1 - 5

Både overdrager og du som søker konsesjon må oppgi navn og adresse, fødselsdato eller organisasjonsnummer. Juridiske personer (f.eks. aksjeselskaper) tildeles et organisasjonsnummer. Organisasjonsnummeret fås oppgitt ved henvendelse til Enhetsregisteret (Brønnøysundregistrene www.brreg.no). Venntligst oppgi telefonnummer og eventuell e-postadresse ved henvendelse dit.

Feltene 6 - 11

Omfatter overdragelsen flere gårds- og bruksnummer, må alle oppgis i felt 6. Gjelder søknaden konsesjon på feste, skal festenummeret oppgis dersom slikt foreligger. Gjelder søknaden konsesjon på stiftelse eller overdragelse av andre rettigheter over fast eiendom som medfører konsesjonsplikt etter § 3 i konsesjonsloven, skal rettigheten beskrevet (for eksempel grusrettighet, utbyggingkontrakt o.l.).

I felt 7 gis opplysning om kjøpesummen for eiendommen. Gjelder søknaden konsesjon på leie av eiendommen, skal leiesummen pr. år oppgis. Dersom erververen har overtatt eiendommen ved arv eller gave, skal antatt verdi fylles inn i feltet for dette. Hefter det kårtytelser på eiendommen, skal verdien av disse oppgis. Som eksempel på kårtytelser kan nevnes borett og naturalier (melk, poteter, ved, snørydding, etc.). Kårforpliktelser som ikke er bundet til hvert år, skal oppgis som 5-årig verdi. Ytterligere opplysninger om omfattende kårtytelser som borett og lignende, bl.a. om påregnelig varighet, forutsettes å gå fram av kjøpekontrakt eller fremkomme i saksutredningen under behandlingen av konsesjonssøknaden. Dersom leasere følger med i overdragelsen, skal verdien oppgis i feltet for dette.

Du trenger ikke fylle ut felt 7 dersom du har overtatt konsesjonsfritt på grunn av odelsrett eller slektskap og du søker konsesjon fordi du ikke skal bosette deg på eiendommen.

I felt 8 oppgis hvilke kommune og fylke eiendommen ligger i. I felt 9 skal opplysning om eiendommen(e)s totalareal fylles ut. Gjelder ervervet flere gårds- og bruksnummer, skal alle regnes med. I tillegg skal det opplyses om hvordan eiendommens areal fordeler seg på ulike arealkategorier. I feltet for dyrket jord føres opp fulldyrket jord, overflate dyrket jord og innmarksbeite. I feltet for produktiv skog føres skog med produksjonsevne på minst 100 liter (0,1 kubikkmeter) per dekar per år. Som annet areal regnes myr, grunnlendt mark, uproduktiv mark, fjell i dagen o.l. Se www.gardskart.skogoglandskap.no for mer informasjon om din eiendom.

Foreligger det skogbruksplan for eiendommen, bes oppgitt fordeling på hogstklasse I-V og bonitet, og balansekvantumet for den produktive skogen.

I felt 11 oppgis hvilke bygninger som i dag er oppført på eiendommen (f.eks. bolighus, karbolig, hytte, driftsbygning, forretningsbygg, industribygg, seter o.l.). I tillegg skal grunnflaten for den enkelte bygning oppgis i kvadratmeter og antall etasjer. Hvis opplysninger om bygningens tekniske tilstand (god, middels eller dårlig) og byggeår foreligger (f.eks. fra takst over eiendommen), oppgis dette.

Feltene 12 - 16

Følger andre rettigheter med i overdragelsen, skal disse oppgis i felt 12. Eksempler på slike rettigheter er beiterett (f.eks. i utmark), strandrett, jakt- og fiskerett, hugstrett, allmenningsrett, ståtterett o.l. Dersom du, din ektefelle eller barn under 18 år eier eller leier andre eiendommer i kommunen eller i andre kommuner, skal gårds- og bruksnummer på disse oppgis i henholdsvis felt 13 og 14. I felt 15 skal det gis en beskrivelse av hvordan eiendommen blir brukt i dag. For landbrukseieendommer skal det fremgå om eiendommen drives med husdyrhold, planteproduksjon e.l. I felt 16 skal du opplyse hva eiendommen skal brukes til. Eksempel på slikt bruk kan være erverv til fritidsformål, landbrukseformål eller industri.

Feltene 17 - 21

Skal eiendommen du søker konsesjon på brukes som tilleggsgjord til eiendom du eier fra før, må du oppgi gårds- og bruksnummer på den eiendommen. I felt 18 skal du opplyse om hvilken teoretisk utdanning og praktisk erfaring innen jord- og skogbruk du har.

Det trenger ikke å fylle ut felt 18 hvis du har overtatt eiendommen konsesjonsfritt på grunn av odelsrett eller slektskap, og du søker konsesjon fordi du ikke skal bosette deg på eiendommen.

I felt 19 må du krysse av for om du vil forplikte deg til å bosette deg på eiendommen innen ett år og selv bo der i minst 5 år sammenhengende. Er ervervet i utgangspunktet konsesjonsfritt på grunn av ekteenskap, slektenskap eller odelsrett, og du søker konsesjon fordi du ikke skal bosette deg på eiendommen, if punkt A, må du krysse av for dette alternativet i felt 19. Du kan gi nærmere opplysninger om bakgrunnen for hvorfor du ikke skal bosette deg på eiendommen på side 3, under "Eventuelle tilleggsopplysninger", eller vedleggs eget brev.

Gjelder søknaden en jord- eller skogbrukseieendom, skal det i forbindelse med behandlingen av konsesjonssøknaden vurderes om det er nødvendig med delingssamtykke etter § 12 i lov av 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordloven). I felt 20 må det derfor opplyses om overdrageren eier annen fast eiendom i kommunen enn den som nå overdras. Er det flere som søker konsesjon på samme landbrukseieendom, må det opplyses om søkerne er gift, samboere eller partnere i felt 21.

Felt 22

Både du som erverver og overdrageren må undertegne konsesjonssøknaden. For umyndige - personer under 18 år eller umyndiggjorte - må vergen undertegne. Advokater kan undertegne på vegne av partene dersom fullmekt foreligger.

KJØPEKONTRAKT

Gnr 16. Bnr 1. Halveien 242, 7982 Bindalseidet.

Det er i dag inngått kjøpekontrakt mellom følgende parter;

Selger;

Tone Grete Busch født 04.10.1961. Mobil: 970 12944. Mail: tgbusch@live.no

Kjøper;

Espen Hald født: 27.04.1982. Mobil: 414 57885. Mail: espehald@online.no

SALGSOBJEKT/KJØPESUM

Selger overdrar herved til kjøper sin eiendom:

Gnr 16. Bnr 1. Halveien 242, 7982 Bindalseidet, 1811 Bindal Kommune.

Kr 1,4 million. Skriver kroner en million og fire hundre tusen 00/100

Eiendommen består av hovedhus og redskapshus.

Når det gjelder eiendommens areal henvises til vedlagte kart og beskrivelse i verdivurdering av 20.07.2021.

Hjemmelshaver til eiendommen er:

	Tone Grete Busch	Født: 04.10.1961.
--	------------------	-------------------

Omkostninger

Kjøpesum og omkostninger;

Øvrige omkostninger knyttet til kjøpet, som dokumentavgift og tinglysnings omkostninger skal dekkes av kjøper.

Oppgjør

Oppgjøret foretas direkte mellom partene. Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt, innbetales til hjemmelshavers konto; Tone Grete Busch, [REDACTED] Sparebanken 1 Østlandet.

Selger er innforstått med at det ikke vil bli foretatt oppgjør før:

• hele kjøpesummen er innbetalt fra kjøper og er disponibel på hjemmelshavers konto.

Heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Selger garanterer videre at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette kjøper dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtakelsen.

Tilbehør

Eiendommens tilbehør overtas i den stand det var ved besiktigelsen.

Forsikring

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdifsikret frem til og med overtagelsesdagen, jf. § 9.

Dersom eiendommen blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen før overtakelse, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

Diverse

- Gjenstander som er på eiendommen og som etter lov, forskrifter eller annet offentlig vedtak skal tilhøre denne.
- Tone Grete Busch og Dag Busch har bruksrett over husene livet ut, eller av annen grunn frasier seg denne, som f.eks helsemessige årsaker. Denne perioden settes primært til å gjelde juni, juli og august mnd. Benyttes ikke eiendommen i den gitte periode må kjøper underrettes om dette.
- Viktig at selger informerer kjøper om tidspunkt eiendommen benyttes, så dette ikke kolliderer med planlagt arbeid/vedlikehold på husene.
- Tone og Dag har ikke anledning til å drive utleie eller utlån av husene i sin brukers rett.
- Kjøper disponerer fritt husene når Tone og Dag ikke benytter denne.
- Kjøper sørger for nødvendig vedlikehold av hovedhuset på eiendommen.
- Selger har fri uttak av ved til eget bruk.
- Selger sørger for at alle private eiendeler fjernes innen utgangen av august 2023. Etter denne dato tilfaller alt som er i husene kjøper.

Vedlegg

Følgende dokumenter er fremlagt for partene og er ved signering av denne kjøpekontrakt gjort til en del av herværende avtale:

Verdivurdering foretatt 20.07.2002 av Takstforum Midt-Norge AS ved Helge Kvalø
Tlf. 909 22714. Mail: helge@takstforum.com

Sted/dato:

Holm 24/11-22

Kjøper: Espen Hald	Selger: Tone Grete Busch
	

Verdivurdering

Matrikkel: Gnr 16: Bnr 1
Kommune: 1811 BINDAL KOMMUNE
Adresse: Halvøien 242, 7862 BINDALSEIDET



Dato befaring: 19.07.2021
Utskriftsdato: 20.07.2021
Oppdrag nr: 210518

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst
Takstforum Midt-Norge A/S
Blåbærveien 1, 7970 KOLVEREID
Telefon: 909 22 714

Sertifisert takstmann:
Helge Kvals
Telefon: 909 22 714
E-post: helge@takstforum.com
Rolle: Uavhengig takstmann



Norsk takst



Matrikkel: Gnr 16: Bnr 1
Kommune: 1811 BINDAL KOMMUNE
Adresse: Hallveien 242, 7982 BINDALSEIDET

Takstforum Midt-Norge A/S
Blåbærveien 1, 7970 KOLVEREID
Telefon: 909 22 714



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivarettatt gjennom takstmennens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Verdivurdering utført etter beste skjønn med god kjennskap til markedet på stedet. Verdivurdering baseres på visuell befaring uten målinger og inngrep i konstruksjoner, opplysninger fra eier om eiendommens og bygningsmessens tilstand er benyttet. Grunnbokskrift og reguleringsbestemmelser er ikke kontrollert. Denne verdivurdering må ikke forveksles med Landbrukstakst, takst skal benyttes av hjemmelshaver til finansiering. Eiendommen har konsesjonsplikt. Det anbefales utarbeidet Fullstendig landbrukstakst ved eventuell omsetning.

Rapportdata

Kunde: Tone Grete Busch
Takstmann: Helge Kvalø
Befaring/tilstede: Befaringsdato: 19.07.2021.
- Tone Grete Busch. Hjemmelshaver. Tlf. 97012944
- Helge Kvalø. Takstmann. Tlf. 909 22 714

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 1811 BINDAL Gnr: 16 Bnr: 1
Eiet/leiet: Eiet
Areal: 369 200 m²
Hjemmelshaver: Tone Grete Busch.
Adresse: Hallveien 242, 7982 Bindalseidet.
Kommentar: Arealer hentet fra Gårdskart som er vedlagt. Gårdskart viser arealfordeling.

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Slider	Vedlagt
Arealoversikt			Innhentet		
Situasjonskart			Innhentet		Ja
Eiendomsverdi.no			Innhentet		
Eier		Til stede og ga opplysninger			

Eiendomsdata

Eiendommen ligger i landlige omgivelser med landbruksland og gårdsbruk omkring på Hall i Bindal kommune. Tidligere småbruk som nå er nedlagt og eiendommen benyttes til fritidsformål. Dyrkamark leies og drives av nabo. Eiendommen består av 3 teiger, en ved Høglia nord for hall og en ved Hallvika som også ligger nord for Hall. Begge disse teigene grenser mot sjøen og består hovedsaklig av lauvskog/utmark. En teig ligger på selve Hall med dyrket mark og fjell/skog mot øst, det er på denne teigen bygningsmasse er plassert.

Bygninger på eiendommen

Bygningsmasse med bolig, uthus og frittstående utedo.
Bygningsmasse opprinnelig fra 1750, tilbygget og ombygget i ca 1955 og ca 1985. Nytt taktekke på våningshus er skiftet i senere tid.

Arealer og anvendelse

Eiendommens arealoversikt i henhold til vedlagt gårdskart.

Bolig:
Bla 154 m², Bra 138 m², areal P - rom 134, areal S - rom 4 m².
Romfordeling 1 etg. 2x gang/trapperom, bad, kjøkken stue.
Romfordeling 2 etg. 2x gang/trapperom, 4 stk soverom, 1 stk kott.

Uthus med grunnflate 23 m².

Utedo ca 3 m².



0100200300m Målestokk 1: 15000 ved A4 utskrift Utskriftsdate: 25.06.2021 10:15 Elendomsdata verifisert: 23.06.2021 07:18	Mærkslag (ARS) 7 klasser TEGNFORKLARING Fulldyrka jord Overflatedyrka jord Innmarksbelte Produktiv skog * Annet mærkslag Bebygd, samf., vann, bre Ikke kartlagt Sum AREALTALL (DEKAR) 75.0 0.0 7.0 183.9 100.2 3.1 0.0 369.2 82.0 183.9 103.3 0.0 369.2 * Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle telger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI		

Matrikkel: Gnr 18: Bnr 1
Kommune: 1811 BINDAL KOMMUNE
Adresse: Halvøien 242, 7882 BINDALSEIDET

Takstforum Midt-Norge A/S
Blåbærveien 1, 7970 KOLVEREID
Telefon: 909 22 714



Konstruksjoner og innvendige forhold

Bolig:

Grunnmur av betong/naturstein, deler av boligen har kjeller med lav etasjehøyde som ikke inngår i arealberegning på grunn av lav etasjehøyde.

Trekonstruksjoner over grunnmur med tømmerkasse i eldste del og bindingsverksvegger i tilbygget del. Saltak av tre med taktekke av blikkplater, nytt taktekke, renner og nedløp montert i senere tid.

Yttervegger er utvendig bekledd med tømmermannspanel, vinduer og dører av tre med varierende alder og tilstand.

Innvendig er gulv med etasjeskiller av tre, tregulv med gulvbelegg på overflater. Vegger er med platekledning/panel, malte overflater. Himling er med malt papirbelegg/panel, synlige takåser i første etasje.

Bad har gulvbelegg på gulv, våtromsbelegg på vegger og malte plater i himling.

Innredninger og utstyr med generell enkel standard, el. anlegg er med høy alder.

Boligen oppvarmes med vedfyring og el. varme. Vannforsyning via privat brønn. Avløp til privat septiktank.

Bolig med generell enkel standard og lav isolasjonsevne. Oppgraderinger må påregnes utvendig og innvendig.

Uthus:

Frittstående uthus med normal standard og normalt vedlikehold. Uthus er oppbygget med lav ringmur og betongplate på grunn. Ordinære trekonstruksjoner over grunnmur med bindingsverksvegger og saltak av tre. Yttervegger er bekledd med tømmermannspanel og tak er tekket med blikkplater.

Beregning

Markedsverdi	Mindre småbruk nå omdisponert til fritidsformål med dyrkamark, skogsarealer og utmark beliggende i naturkjenne omgivelser helt sør i Nordland. Eiendommen er konsesjonspliktig ved eventuell salg da dyrket mark er over 35 da. Dyrket mark er utleie og drives av nabo. Det foreligger ingen skogplan for eiendommen men det er noe hogstmoden skog på teig 1. Tilgang til skog i teig 1 er god, mengde skog og kostnader med drift gjør at samdrift med naboer bør vurderes. Verdi skog vurderes forsiktig anslått til kr 300.000,- Verdi utleie dyrkamark vurderes kapitalisert til kr 100.000,- Verdi eiendommen for øvrig benyttet til fritidsformål vurderes til kr 650.000,-.	1 050 000
--------------	--	-----------

KOLVEREID, 20.07.2021

Helge Kvalø

Helge Kvalø
Telefon: 909 22 714



Saksutredning

Arkivreferanse: 2022/1276-14

Saksbehandler: Bjørn Inge Lange

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
7/2023	09.02.2023	Formannskapet

Klage på vedtak i F-sak 62/2022 - Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel til bruksendring fra naust til fritidsbolig - 1811/42/10 Eyvind Hedel

Kommunedirektørens innstilling

Klagen fra Eyvind Hedel, på vedtak i F-sak 62/2022, tas ikke til følge. Etter formannskapets vurdering er det ikke fremkommet nye argumenter i klagen som taler for å oppheve vedtak i F-sak 62/2022.

Begrunnelse for dette som i saksutredning.

Vedtaket er fattet med hjemmel i kommunelovens § 5-3 om delegering, samt Bindal kommunes delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret i sak 29/22, den 28.04.22.

Saksopplysninger

Eyvind Hedel klager i brev datert 08.12.2022 over formannskapets vedtak i sak 62/2022 om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel til bruksendring fra naust til fritidsbolig – 1811/42/10 i Bindal. Klagen er innkommet innenfor fristen og tas til behandling.

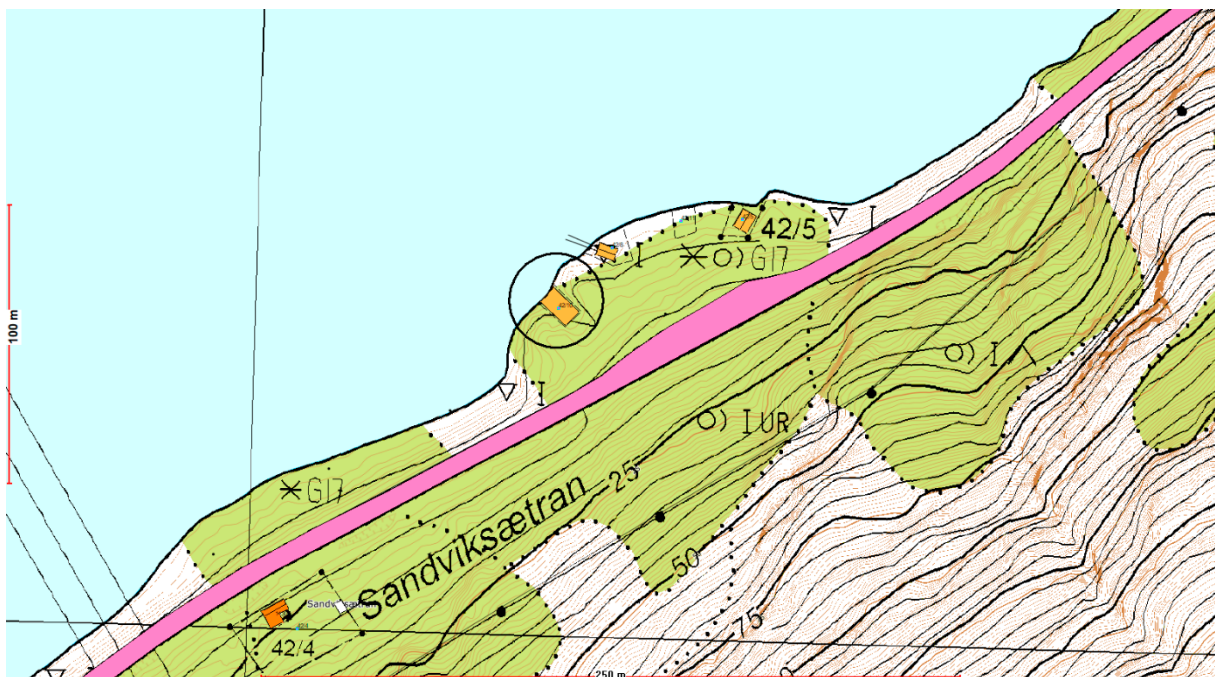
Eyvind Hedel søker om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel til bruksendring av naust til fritidsbolig på eiendommen gnr. 42, bnr. 10. Naustet er bygd og dimensjonert til en åttring, og har tidligere vært brukt til opplagring av seksring og åttring. Det er i dag brukt til småbåter og lager. Loftet var opprinnelig bygget og innredet til seiloft. Loftet er i seinere tid blitt bruk noe til overnatting.

Eyvind Hedel skriver at det søkes om en bruksendring fra naust til ei "fullverdig" hytte, slikt hytter en gang var, altså med en mye enklere form for installasjoner enn i et hus, eller det de nå kaller hytter. Første etasje er i første omgang tenkt å være et atelier, men når andre eventuelt overtar må det

være adgang til å innrede som oppholdsrom. Det er vanskelig å se at det vil bli installert vann fra offentlig ledning eller fra egen brønn. Strøm kan det være aktuelt å legge inn på et senere tidspunkt.



Oversiktskart M=1:25000



Detaljkart M=1:1000

I epost datert 08.12.2022 fremsatte Eyvind Hedel følgende klage:

Det foreligger ingen evidens på at der er fare for hverken ras eller flom i området, hverken gjennom observasjon av natur eller ved historisk evidens.

Der er ellers både hytter og nyetablerte kraftlinjer i området.

Saken påklages.

Vurdering

Kommunen *kan* gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser i eller i medhold av denne lov, jfr. PBL § 19-2.

Dispensasjon kan i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Eyvind Hedel påpeker at det ikke foreligger bevis for at det er fare for hverken ras eller flom i området og at det ellers er hytter og kraftlinjer i området. I sak 62/2022 blir det påpekt at naustet ligger i et område med rasfare og fare for flom og at det derfor er en ulempe å gi dispensasjon til bruksendring til hytte. I aktsomhetskartene til NVE ligger naustet inne i utløpsområde for jord- og flomskred, snøskred og steinsprang. I følge NVE betyr dette at det må vises aktsomhet i disse områdene og ikke settes i verk nye byggetiltak uten at det gjøres en grundigere undersøkelse som avkrefter at det er rasfare her. Rasfaren er en betydelig ulempe, selv om det ikke har vært ras i området.

Grunn kan bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, jfr. PBL §28-1. Bindal kommune er i dette tilfellet ansvarlig for å vurdere om grunnen er tilstrekkelig sikker, og skal om nødvendig nedlegge forbud mot oppføring av byggverk, eller stille særlige krav til byggegrunn, bebyggelse og uteareal. Ifølge fylkeskommunens uttalelse, kan Bindal kommune få erstatningskrav ved naturhendelser, dersom det er gitt tillatelse til tiltak etter PBL, på grunn med kjent risiko for naturhendelser på tidspunktet tillatelsen ble gitt.

En ulempe ved bruksendring fra naust til fritidsbolig er at naustet er i et område med to andre naust og ei ubebyggt nausttomt, samt at det foreslåes lagt ut til eksisterende naustområde. Det vil kunne føre til et press fra de andre nausteierne i området om også å få bruksendring til fritidsbolig.

Videre vil det også kunne gi presedens for andre som måtte ønske å endre bruken av naustet sitt til hytte enten det er gammelt eller nytt. Dermed kan det bygges naust først for så å søke om hytte like etter med forventning at en slik søknad vil bli innvilget. Dette kan ses på som en mulighet for å få hytte helt nede ved sjøen, og det vil være uheldig med mange slike saker.

I en kommune med lite byggeaktivitet av både boliger og fritidsboliger vil det være en fordel med nye fritidsboliger.

Det er også en fordel med at det etableres en fritidsbolig i nærheten av eksisterende veg. Videre er det gunstig med etablering av fritidsbolig på et forholdsvis begrenset område med allerede eksisterende tekniske inngrep.

For å kunne gi dispensasjon skal fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Som nevnt over er det to tungtveiende ulemper med å gi dispensasjon; at det vil gi presedens i tilsvarende saker, og at naustet ligger i et fareområde for ras og flom. Fordelene ved bruksendringen vil ikke kunne oppveie ulempene. På bakgrunn av ovennevnte mener kommunedirektøren etter en samlet vurdering, at fordelene ved å gi dispensasjon til bruksendring av naust til hytte, ikke er klart større enn ulempene. Dermed er ikke kravene i PBL 19-2 annet ledd til stede og dispensasjon kan ikke innvilges.

Som nevnt ovenfor står det i plan- og bygningsloven at kommunen *kan* gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser i eller i medhold av denne lov. Det betyr at kommunen ikke trenger gi dispensasjon selv om det foreligger grunnlag for å gi dispensasjon.

Selv om Eyvind Hedel påpeker at det ikke har vært ras i området og at det står hytter og kraftlinjer i området, mener kommunedirektøren fortsatt at fordelene ved å gi dispensasjon til bruksendring av naust til hytte, ikke er klart større enn ulempene.

KOMMUNEDIREKTØREN I BINDAL KOMMUNE, Terråk, 23.01.2023

Knut Toresen

kommunedirektør

Kjell Andersen

plan- og utviklingssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.



Saksutredning

Arkivreferanse: 2022/885-5

Saksbehandler: Wenche Næsvold

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
8/2023	09.02.2023	Formannskapet Kommunestyret

Finansrapportering 2022

Kommunedirektørens innstilling

Finansrapportering 2022 tas til orientering.

Saksopplysninger

I henhold til reglement for finansforvaltning for Bindal kommune, vedtatt i kommunestyret 11.11.2021, sak 67/21, skal det ved tertialrapportering pr. 30. april og pr. 31. august legges fram rapporter som viser status for forvaltningen av ledig likviditet og andre midler beregnet for driftsformål. I tillegg skal det legges fram årsrapport.

Denne rapporteringen omfatter perioden: 01.01. – 31.12.2022.

Innskudd

Innestående på kasse og bank viser følgende utvikling (i hele 1000 kr):

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Kasse og bank*	102 550	56 478	106 723

* Kasse og bank er uten skattetreksmidler

Årsaken til at innestående pr 31.12.2021 er så lavt, sammenlignet med 2022 og 2020, er at investeringstilskudd fra Husbanken i forbindelse med sykeheimsutbygging, kr 42 073 000,- ikke ble utbetalt før i 2022.

Innestående beløp i bank svinger betydelig i løpet av en måned. Kommunen har en generell plikt til å ha tilstrekkelig likviditet til å dekke de løpende betalingsforpliktelser.

Det optimale er at plasseringene gjøres slik at likviditetsbehovet blir dekket samtidig som en forsvarlig avkastning blir oppnådd.

Bindal kommune har alle midler plassert i bankinnskudd. Rentebetingelsen er 3-mnd NIBOR pluss et avtalt påslag. Pengemarkedsrenten NIBOR 3-mnd var pr. desember 3,26 %.

Bindal kommune har pr. 31.12.2022 to bankinnskudd på særvilkår; Sparebank 1 Midt Norge, kr 22 250 826,- og BN Bank kr 1 237 879,-.

Avvik mellom faktisk forvaltning og rammene i finansreglementet, innskudd:

Ifølge reglementets pkt. 6.1 skal rentebinding ikke avtales for en periode på mer enn 2 år. Alle særvilkårsinnskuddene er innenfor tillatt rentebindingsperiode.

Innlån

Langsiktig gjeld (i hele 1000 kr):

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Innlån	207 317	214 398	224 207

I detalj har det skjedd følgende endringer i løpet av de siste årene:

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Langsiktig gjeld 1/1	214 397 705	224 207 365	186 076 994
Avdrag lån	7 913 787	8 533 785	7 468 376
Ekstraord. avdrag	4 934 700	11 310 875	901 253
Låneopptak	5 768 000	10 035 000	46 500 000
Langsiktig gjeld	207 317 218	214 397 705	224 207 365

Av totale innlån pr. 31.12.2022, kr 207 317 218,-, gjelder kr 6 808 402,- startlån fra Husbanken (11 stk). Kommunen har 8 lån i Kommunalbanken, 11 startlån i Husbanken og 7 lån i KLP Kommunekreditt.

7 lån, totalt kr 161 520 804,-, er pr. 31.12.2022 fastrentelån. Andel fastrentelån pr. 31.12.22 av total lånegjeld er 77,91 %. Det er ikke foretatt konvertering av eldre lån i 2022.

Långiver	Fast/Flytende rente	Rente	Restgjeld	Siste forfall
Husbanken 11 stk startlån	Flytende	1,38 %	6 808 402	01.11.2031
Kommunalbanken 1811031	Flytende	3,95 %	1 037 020	02.11.2026
Kommunalbanken 20080711	Flytende	3,95 %	840 000	22.12.2028
Kommunalbanken 20110902	Flytende	3,86 %	414 900	31.12.2031
Kommunalbanken 20120632	Flytende	3,95 %	403 820	31.12.2032
Kommunalbanken 20150636	Fast	1,28 %	5 243 520	03.12.2035
Kommunalbanken 20150637	Fast	1,64 %	14 210 660	03.12.2055
Kommunalbanken 20180684	Flytende	3,95 %	18 238 770	30.12.2058
Kommunalbanken 20190534	Fast	2,53 %	37 370 000	02.12.2059
KLP Kommunekreditt 01959	Flytende	3,95 %	4 712 000	30.03.2034
KLP 36887	Flytende	3,95 %	7 011 000	01.03.2036
KLP 69882	Fast	2,65 %	52 200 000	31.12.2058
KLP 71266	Fast	1,28 %	23 750 000	15.12.2059
KLP 71290	Fast	1,33 %	20 425 000	15.12.2059
KLP 13079	Fast	2,19 %	8 321 624	15.12.2061
KLP 13572	Flytende	3,95 %	5 768 000	28.12.2042

Avvik mellom faktisk forvaltning og rammene i finansreglementet, gjeldsforvaltning:

Det er pr. 31.12.2022 ingen avvik i forbindelse med gjeldsforvaltningen.

Utlån

Utlån viser følgende utvikling:

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Startlån	6 327 719	7 327 028	6 845 838
Utlån næringsfond	440 000	440 000	385 000
Utlån sosiallån	8 405	12 705	21 805
Sum	6 776 124	7 779 733	7 252 643

Rentebærende eiendeler/rentebærende gjeld

Det har vært følgende utvikling i rentebærende eiendeler og rentebærende gjeld (i hele 1000 kr):

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Rentebærende eiendeler	114 040	69 110	118 405
Rentebærende gjeld	206 755	213 798	223 570
Differanse	- 92 715	- 144 688	-105 165

Denne oppstillingen viser at rentebærende eiendeler er kr 92,7 millioner mindre enn rentebærende gjeld pr 31.12.2022.

Stresstest - kommune					
	Balanse %	Balanse (hele tusen)	Endrings parameter	Durasjo n	Beregnet tap
Gjeld med p.t. rente	0 %	0	1,00 %		0,0
Gjeld med flytende rente	22 %	45 234	1,00 %		452,3
Gjeld med fast rente	78 %	161 521			
Finanspassiva	100 %	206 755			452,3
Innskudd i bank og korte pengem.	100 %	114 040	1,00 %		-1140,4
Finansaktiva	100 %	114 040			
Samlet tap for markedsrisiko for langsiktige finansaktiva					0,0
Mulig tap vil utgjøre :			-688,1		

Stresstesten viser at ved en renteoppgang på 1 %, vil Bindal kommune få en årlig besparelse på kr 688 100,- pr 31.12.2022. Årsaken til positiv effekt av en eventuell renteoppgang er at kommunen pr. 31.12.2022 har mer innskudd enn lån til flytende rente (stor andel av lån til fastrente).

KOMMUNEDIREKTØREN I BINDAL KOMMUNE, Terråk, 27.01.2023

Knut Toresen
kommunedirektør

Wenche Næsvold
økonomisjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.