



# Målselv kommune

## Enhet teknisk

«MottakerNavn»  
«Adresse»  
«Postnr» «Poststed»

«Kontakt»

**Deres ref:**  
«Ref»

**Vår ref**  
2022/708-8

**Saksbehandler**  
Aud Nystad

**Dato**  
29.06.2022

**Delegert kommunedirektør - delingssak nr . 13/2022**

## 51/6 Svar på søknad om arealoverføring mellom 51/6 og 51/73

### Saksopplysninger:

Søkere: Gjermund Hoel og Knut Arild Bjørnås  
Tomtekjøpere: Kari Trosten og Kjell Ragnvald Olsen  
Beliggenhet: 5418/Sørhusveien 75  
Koordinat: X7664828 Y637898  
Plan- og bygningsloven- PBL  
Naturmangfoldloven- NML

Målselv kommune har mottatt søknad om arealoverføring og dispensasjon fra kommuneplanens arealdel fra grunneiere av 51/6.

I søknaden er det oppgitt et tilleggsareal på inntil 279 m<sup>2</sup> til eksisterende fritidstomt 51/73.

Tomtekjøper har i epost av 02.06.22 redusert tilleggsarealet til inntil 250 m<sup>2</sup>.

### Opplysninger om eiendommen 51/6:

Landbruksseiendom med beregnet areal på 444127 m<sup>2</sup> fordelt over 4 teiger. Eiendommen strekker seg fra Rustahøgda til Andsvatnet.

### Eiendommen 51/73:

Fritidseiendom med beregnet areal på 978,4m<sup>2</sup> med påstående fritidsbolig.

### Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, PBL § 19:

I arealplanen har området status som LNFR- område. Herunder jord- og skogbruk, reindrift, utmarksnæring og fiske som ledd i stedbunden næring, og/eller natur- og friluftsområder, og omsøkte tiltak er vurdert i forhold til vedtatte bestemmelser.

Søknaden om dispensasjon er grunnlagt, jfr PBL § 19-1.

Som grunn oppgis at tiltakets formål er utvidelse av fritidstomten for å kunne arbeide med ved i bakkant av tomten. Tomten ligger i en skråning som ikke egner seg til denne typen vedarbeid.

---

**Postadresse**  
Mellombygdeveien 216, 9321 MOEN  
**E-post:**  
postmottak@malselv.kommune.no

**Besøksadresse**  
Kommunehuset, Moen  
  
[www.malselv.kommune.no](http://www.malselv.kommune.no)

**Telefon**  
77 83 77 00  
**Telefaks**  
77 83 77 01

**Bank**  
4715.02.00373  
**Org.nr**  
972418005

### Klausuleringsbestemmelser for Bardufoss vannverk:

Omsøkte tilleggstomt ligger innenfor nedslagsfeltet til Bardufoss vannverk, hvor klausuleringsbestemmelsen pkt III, Restriksjoner 1- bygninger sier at det ikke er tillatt å oppføre nye bygninger i nedslagsfeltet.

## **III RESTRIKSJONER.**

### **1. Bygninger.**

Det er ikke tillatt å oppføre nye bygninger i nedslagsfeltet.

Eksisterende bygninger tillates ikke tatt i bruk til andre formål enn eksisterende bruk uten samtykke fra Målselv kommune.

Priveter skal etableres på støpt underlag og privetavfall skal føres ut og deponeres utenfor nedslagsfeltet.

### Nærhet til vassdrag og vatn:

Omsøkte parsell ligger ca. 225 m fra Andsvatnet. Da det ikke er tillatt å oppføre nye bygg anses tiltaket ikke å ha negative konsekvenser i forhold til Vannressursloven og Bardufoss vannverk.

### Vei, vann og avløp:

Tomtens eksisterende avkjørsel og adkomst fra Sørhusveien skal benyttes slik den er etablert i dag.

Det er ikke redegjort for fritidsboligens vann – og avløpsløsning. Målselv kommune forutsetter at dagens løsning videreføres på de vilkår klausuleringsbestemmelsene setter.

### Søknaden har vært tilsendt berørte sektormyndigheter, og følgende tilbakemeldinger er mottatt:

-Målselv kommune, Jordlovsvedtak 37/2022:

- 1. Målselv kommune har mottatt søknad om fradeling av 0,3 da skogsmark lav bonitet fra gnr 51 bnr 6 som ønskes føyd til gnr 51 bnr 73.*
- 2. Målselv kommune viser til jordloven §§ 1, 9 og 12 og godkjenner fradeling og omdisponering av arealet som omsøkt.*

*Det er ved avgjørelsen lagt vekt på at omsøkt areal er lavbonitet og ligger i forlengelse av fritidstomta gnr 51 bnr 73.*

-Troms og Finnmark Fylkeskommune, brev av 27.06.22.

*Utfra berørte fagområder har fylkeskommunen ingen merknader til dispensasjonssøknaden.*

-Statsforvalteren i Troms og Finnmark, brev av 26.06.22.

*Ingen faglige merknader til søknaden, men det bes om at søker unngår støyende aktivitet når reinen trekker gjennom området.*

-Varsel er sendt tilstøtende naboeiendommer, og ingen merknader er kommet inn.

## **Vurderinger:**

Innkommne brev viser at ingen av sektormyndighetene har innsigelser til søknaden.

### Kulturminne etter kulturminneloven (kml):

Alle samiske kulturminner fra år 1917 eller eldre er automatisk fredet iflg kml §4, annet ledd. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme et freda kulturminne, eller sikringssonen på 5 m rundt kulturminnet, jfr kml § § 3 og 6.

Målselv kommune er ikke kjent med at det finnes registrerte kulturminner på eller i nærheten til omsøkte parsell. Krav om at disse skal ivaretas hvis kulturminner blir oppdaget, vil bli stilt i et eventuelt positivt delingsvedtak. Søk er utført på et større område rundt omsøkte tiltak i Riksantikvarens kulturminnebase /Askeladden og Matrikkelens SEFRAK-register.

### Reindrift:

Søknaden er forelagt berørt reinbeitedistrikt.

Det er ikke kommet inn merknader fra reindriften og vi må derfor anse at reindriften ikke ser på tiltaket som hinder for deres virksomhet.

Da dette gjelder tilleggsareal til eksisterende fritidstomt utløser ikke tiltaket fysiske inngrep i terrenget. Tiltaket er heller ikke å anse som en nyetablering/utbygging hvor det blir økt trafikk/motorisert ferdsel eller mer menneskelig aktivitet i området som følge av at det godkjennes tilleggstomt.

### Sikkerhet ifht natur og ytre miljø:

Ved dispensasjon fra loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Målselv kommune har gjennomgått søknaden mot naturgitte forhold.

Omsøkte parsell ligger i et område som anses som utenfor fare for flom/overflatevann, utglidning og skred. Det er ikke andre naturlige eller menneskeskapte forhold som medfører fare for helse og sikkerhet. På NGU's løsmassekart viser grunnforholdene tynn morene. Området ligger over marin grense.

### Naturmangfold, forurensing og landskap:

Det framkommer at det ikke er registrert prioriterte, truede eller nær truede arter etter Norsk rødliste for arter, utvalgte naturtyper, truede eller nær truede naturtyper på Norsk rødliste for naturtyper eller i området. Det er heller ikke framkommet opplysninger som skulle tyde på at det kan finnes seg arter eller naturtyper i området som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer. I og med at naturmangfold i liten grad berøres av tiltaket og det ikke kan påvises effekter av tiltaket på verdifull natur, legges det til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i NML §§8-12. Kravet om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap er dermed oppfylt.

### Allmenne friluftsinnteresser og ivaretagelse av barn, unge og funksjonshemmede:

Det er ikke anført fra søker eller naboer at det foreligger friluftsinnteresser som vil bli berørt av tiltaket.

Tiltaket anses ikke å ha noen negativ virkning for barn, unge og funksjonshemmede.

I friluftskartleggingen har området status som nærturområde.

Målselv kommune er ikke kjent med at det foreligger spesifikke føringer for dette området hvor friluftslivet skal vises særlig hensyn.

### Konklusjon:

PBL § 1-1, fastslår at loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger hvor konsekvensene for naturmangfold, miljø, jordvern, samfunn og sikkerhet er vurdert. Gjennom tilgjengelige offentlige databaser er området sjekket ut mot jordvern, samfunnssikkerhet, beredskap, kulturminner, reindrift, naturtyper, artsmangfold og friluftsinnteresser uten at det er gjort funn eller registreringer som tilsier at omsøkte tiltak ikke kan gjennomføres.

Kommunens behandlingspraksis i sammenlignbare saker er at tiltaket innvilges når arealbruken ikke endres i forhold til dagens situasjon, medfører økt motorisert trafikk eller mer menneskelig aktivitet.

Det omsøkte arealet gir en god arronderingsløsning uten å være til ulempe eller hinder for driften av den gjenværende landbruksenheten eller påvirke jord- og skogvernet på en negativ måte.

Fradelingen er forelagt sektormyndighetene, og det er ikke kommet inn merknader eller innsigelser til tiltaket som tilsier at dispensasjon ikke kan innvilges.

Målselv kommune har vektlagt kommunalt selvstyre ved prøving av det frie skjønn, og vurdert omsøkte fradeling til å være tilstrekkelig utredet i forhold til tiltakets formål.

Tiltaket kommer ikke i konflikt med vannverkets bestemmelser, jordvernet, viktige reindrifts-, kulturminne-, vilt eller friluftsinnteresser.

Etter en vurdering av den framlagte løsningen for deling av eiendommen anses fordelene større enn ulempene, ved at bestemmelsene i kommuneplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt og dispensasjon kan derfor gis.

Kriterier som er lagt til grunn er satt som vilkår i vedtaket.

### **Vedtak:**

Arealoverføring av inntil 250 m<sup>2</sup> mellom 51/6 og 51/73 til formål fritid godkjennes jfr. PBL § § 20-1m og 26.

Det er i vedtaket lagt vekt på at arealet skal tillegges eksisterende fritidstomt.

Fradelingen er gitt på følgende vilkår:

- Eksisterende avkjørsel fra Sørhusveien skal benyttes.
- Gebyrkrav for oppmåling og Matrikkelføring sendes tomtekjøper.
- Ihht klausuleringsbestemmelser for Bardufoss vannverk er det ikke tillatt å føre opp nye bygninger på tomten/nedslagsfeltet.

Skulle det under arbeid i marken komme fram gjenstander o.l som viser eldre aktivitet, må arbeidet stanses og melding gis til kulturminnemyndighetene. Jfr. Lov om kulturminner § 8.2. Alle samiske kulturminner fra år 1917 eller eldre er automatisk fredet iflg kml §4, annet ledd. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme et freda kulturminne, eller sikringssonen på 5 m rundt kulturminnet, jfr kml § § 3 og 6.

Vedtaket er vurdert i forhold til NML §§ 8-12. Da tiltaket ikke utløser inngrep i marka, anses tiltaket ikke å ha negativ innvirkning for naturmangfoldet, naturtypen eller landskapsbildet.

Denne tillatelsen gjelder i 3 år fra vedtaksdato. Grunneier eller tomtekjøper må rekvirere oppmåling over tomte fra kommunens oppmålingskontor innen samme tidsramme. Dette kan gjøres ved å sende en e-post til [postmottak@malselv.kommune.no](mailto:postmottak@malselv.kommune.no)  
Etter 3 år bortfaller tillatelsen uten varsel, jfr. PBL § 21-9.

Vedtaket er fattet i medhold PBL § 19-2 som en varig dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel, planident 19242012KPLAN.

Arealoverføring betinger en skriftlig avtale mellom avgiver- og mottakereiendom. Underskrevet original avtale må leveres kommunens oppmålingsing etter at arealet er oppmålt. Skjema som skal benyttes finner du her: <https://www.kartverket.no/eiendom/skjema/erklaring-om-arealoverforing>  
Alle heftelser og servitutter som ligger på avgiver eiendommen 51/6 følger automatisk med over på mottakereiendommen. Avgiver eiendommen må derfor slette alle heftelser som ikke skal følge med til den nye eiendommen før denne tinglyses. Dette gjelder spesielt heftelser som har betydning for den nye eiendommen (pengeheftelser/pant i eiendom, boretter, veiretter osv...). Krav om sletting av heftelser som ikke overføres til ny eiendom/tomt skal sendes direkte til tinglysing etter oppmåling.

Info om dette finner dere på Statens kartverks hjemmeside: <https://www.kartverket.no/eiendom/slette-fra-grunnboken>

Tinglyste heftelser kan hentes ut fra <https://seieiendom.kartverket.no/> ved å bruke gårds/bruksnr og bankid.

### **Klageadgang**

*Vedtaket kan påklages til **Målselv kommune**. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.*

Med hilsen

Morten Tomter  
enhetsleder Teknisk

Aud Nystad  
rådgiver Areal

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever ikke signatur*

Kopi til:

Kari Trosten	Hagavegen 11	9007	Tromsø
Kjell Ragnvald Olsen	Hagavegen 11	9007	Tromsø
Tove Granheim			
Marta Mlodzianowska			

