



# Målselv kommune

## Enhet teknisk

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

**Deres ref:**  
«Ref»

**Vår ref**  
2019/452-34

**Saksbehandler**  
Aud Nystad

**Dato**  
01.07.2022

**Delegert kommunedirektør - delingssak nr . 14/2022**

### 32/42 Svar på søknad om fradeling av 3 boligtomter

#### Saksopplysninger:

Søker: Sameiet 32/42 v/ Rolf Alander

Tomtekjøper T1: Rolf Alander

« T2: Ekstern kjøper

« T3: Kurt Alander

Beliggenhet: 5418/Mellombygdveien 1888

Koordinat: X 7661671 Y 654290

Plan- og bygningsloven- PBL

Naturmangfoldloven- NML

Søknaden gjelder fradeling av:

- Tomt 1 (T1) til eksisterende bolig bygn nr 191407601 - ca 1130 m<sup>2</sup>.
- Ny boligtomt (T2) - ca 1552 m<sup>2</sup>.
- Ny boligtomt (T3) - ca 1600 m<sup>2</sup>. Pga usikkerhet rundt vann- og avløpsledninger og byggegrense mot fylkesveien er tomten flyttet fra det området som var oppgitt i søknaden.

Sameiet ønsker avsatt et område på ca 8200 m<sup>2</sup> til framtidig boligbygging. Dette fremmes som et innspill til kommunens revisjon av kommuneplanens arealdel. Dette arealet vil bli noe mindre (ca 6500 m<sup>2</sup>) da tomt 3 nå er flyttet til det tiltenkte framtidige boligområdet.

#### Opplysninger om eiendommen:

32/42 er en landbrukseiendom med et beregnet areal på 31802 m<sup>2</sup> og ligger i et område med spredt boligbygging og landbruksdrift.

Eiendommen består av 3 teiger. På eiendommen står det en enebolig som nå søkes fradelt, samt en fritidsbolig som ikke omfattes av denne fradelingen.

---

**Postadresse**  
Mellombygdveien 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

Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, PBL § 19:

I arealplanen har området status som LNFR- område.

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

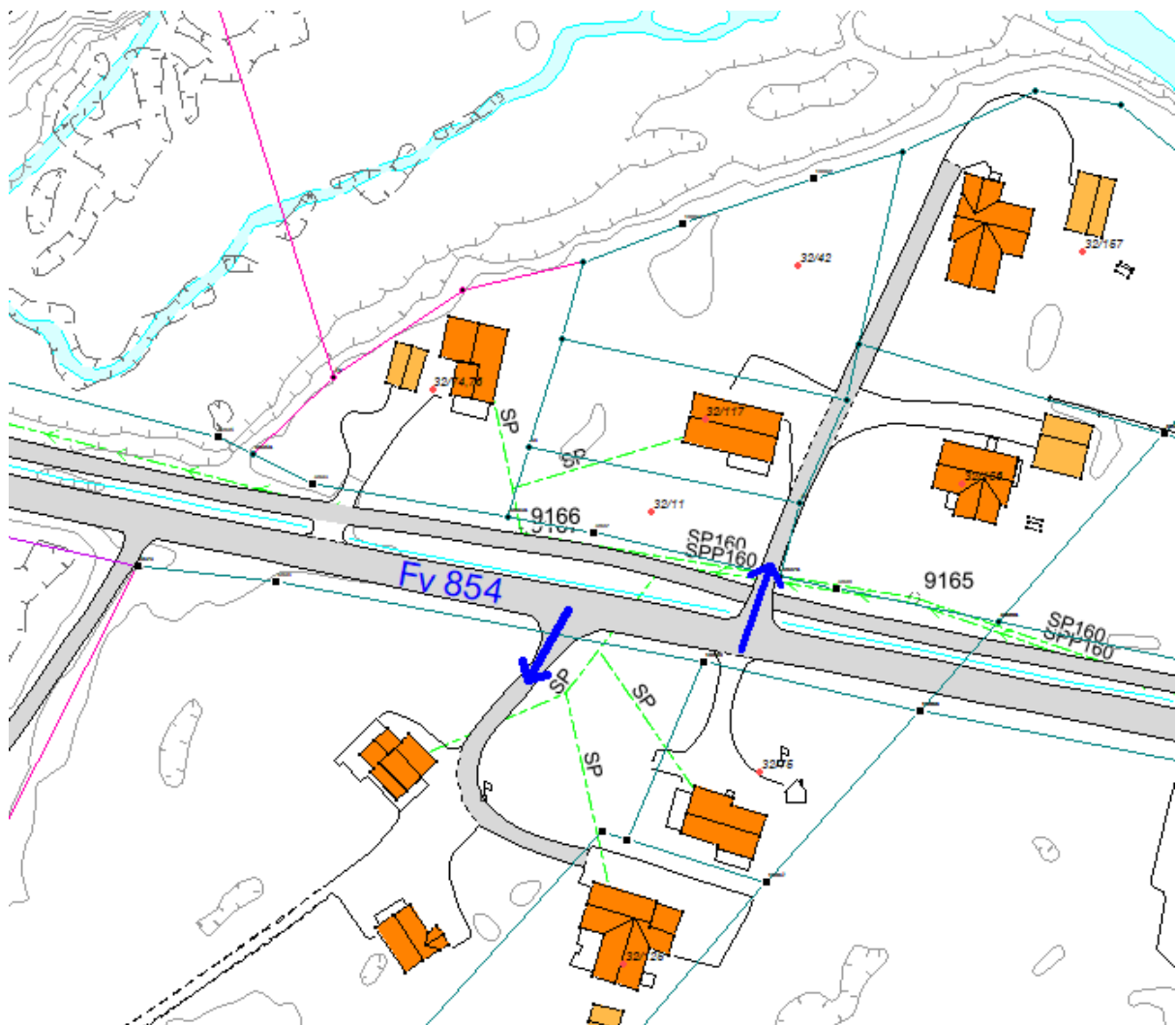
Som grunn oppgis at tiltakets formål er etablering av 3 nye boligtomter. Tomtene skal etableres i ett område med omkringliggende boliger (fortetting). Videre er det fremmet innspill om et framtidig boligområde på eiendommen. Dette innspillet ønskes tatt med i revisjon av kommuneplanens arealdel.

Vei, vann og avløp:

Det er privat vann (Rundhaugen vassverk) i området og evt nye boliger kan tilkobles dette vannverket.

Målselv kommune har hovedledning avløp langs fylkesveien, hvor planlagte boliger kan påkobles etter vurdering om anleggets kapasitet. Pr. dato er det tilstrekkelig kapasitet til 3-4 boliger. Tiltaket anses ikke å ha negative konsekvenser i forhold til Vannressursloven.

Tiltakets atkomst er i søknaden beskrevet som utvidet bruk av eksisterende fellesavkjørsler fra Fv 854. Det er etablert gang/sykkelvei på strekningen.



Utvidet bruk av eksisterende fellesavkjørsler fra Fv 854

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

-Målselv kommune, PNU sak 28/2022 av 31.05.22 vedtak etter jordloven:

*Målselv kommune godkjenner omdisponering og fradeling som omsøkt med vilkår, jamfør jordloven §§1,9 og 12.*

*Vilkår for fradeling av boligen på eiendommen er at resten av eiendommen meldes inn som boligområde når kommuneplanens arealdel skal revideres.*

*Tomt 3 er ikke registrert med verken dyrka eller dyrkbar jord men har utfordringer med VA og avstand til vei. Tomt 4 godkjennes som alternativ til tomt 3*

Merknad: Tomt nr. 3 er nå flyttet til det området som ble godkjent som en alternativ plassering kalt tomt nr. 4.

-Statens Vegvesen, brev av 11.06.21. Konklusjon:

*Statens vegvesen har ingen vesentlige merknader til fradeling av tomt nr. 1 rundt eksisterende bolig, eller til fradeling av tomt nr. 2 på nordsiden av fv. 854 (se nedenfor). Vi ber imidlertid Målselv kommune og tiltakshaver vurdere plasseringen av tomt nr. 3. Tomta ligger i sin helhet innenfor gjeldende byggegrense langs fv. 854. Av miljømessige årsaker (støy- og støvplager) anbefales tomta plassert med større avstand til fv. 854.*

*Spørsmål om utvidet bruk av eksisterende avkjørsler fra fv. 854 må avklares med Troms og Finnmark fylkeskommune som vegeier. Det samme gjelder eventuell dispensasjon fra byggegrensen langs fv. 854.*

Merknad: Tomt nr. 3 er nå flyttet og ligger i tilstrekkelig avstand fra Fv 854.

-Troms og Finnmark Fylkeskommune, brev av 21.06.21.

*Troms og Finnmark fylkeskommune har utfra sine berørte fagområder ingen merknader til søknaden.*

-NVE, brev av 17.06.21.

*På grunn av midlertidige ressursmessige utfordringer er NVE i større grad enn vanlig nødt til å benytte seg av standard svar, så også i dette tilfellet. Vi håper på forståelse for situasjonen. Vi anbefaler at kommunen bruker "Kartbaserte veileder for reguleringsplan" i denne saken. Vi minner om at reel fare skal være vurdert i forbindelse med byggesak.*

-Varsel er sendt tilstøtende naboeiendommer. Nabotvist har vært gjennom Jordskifteretten som har avsagt dom i saken og partene har kommet til enighet. Rettsboka er gjort kjent for partene og påvirker i så måte ikke denne fradelingssøknaden.

### **Vurderinger:**

Innkomne brev viser at Statens vegvesen har merknader til første plassering av tomt nr. 3 i forhold til byggeavstand mot fylkesveien. Denne tomten er nå flyttet og avstanden fra tomten til fylkesveien er over 70m.

### 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:

Det er ikke avklart hvilke konkrete reinbeiteinteresser som kan bli berørt av tiltaket. Ihht tilgjengelig informasjon om reindrift på kilden/nibio kommer ikke omsøkte tomt i berøring eller konflikt med viktige reindriftingsinteresser. Tiltaket er således å anse som kurant, og gjeldende praksis i Målselv kommune er at det godkjennes fradeling.

#### 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.

Hele det omsøkte arealet ligger utenfor fjell/stein og snøskred, jfr aktsomhetskartet. Området ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, men utenfor angitte avstand fra flomsone. På NGU's løsmassekartet viser grunnforholdene at området ligger på grunn med elveavsetning, med hav- og fjordavsetning inn mot lifoten. Området ligger innenfor den marine grense. Statens vegvesen har boret i nær tilknytning til området som søkes fradelt og denne dokumentasjon er forelagt sektormyndigheten uten negative tilbakemeldinger. Målselv kommune har da vurdert at sektormyndigheten har godkjent denne dokumentasjonen. Det er ikke andre naturlige eller menneskeskapte forhold som medfører fare for helse og sikkerhet.

#### Naturmangfold, forurensing og landskap:

Søk i naturbase viser ingen registrering av naturtyper, foreslått vern og andre naturtyper i nær tilknytning til omsøkte areal.

På Artskart vises det til noen registreringer i området. Dette er insekt/sommerfuglart (funndato 1883), karplante, fjellkveke og skredarve (funndato 1883 og 1907) og jordugle (funndato 2013, LC-livskraftig)

Målselv kommune mener at tiltaket ikke vil ha negative konsekvenser for de arter som framkommer her da avstanden til de ulike funnstedene er tilstrekkelig stor.

I og med at naturmangfold i liten grad berøres av tiltaket og det ikke kan påvises effekter av tiltak på verdifull natur, legges det til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i NML §§8-12.

#### 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.

Området som søkes fradelt er ikke friluftskartlagt.

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 friluftsjnteresser uten at det er gjort funn eller registreringer som tilsier at omsøkte tiltak ikke kan gjennomføres.

Målselv kommune har vurdert omsøkte tiltak i forhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Den omsøkte fradelingen beskriver momenter av samfunnsmessig verdi for allmennheten i form av bosettingshensyn/helårsbosetting, og kommunens intensjon er de som overtar boligtomter bor i kommunen. Dette er blant annet uttrykt i planprogrammet til kommuneplanens arealdel, som nettopp vektlegger tilrettelegging for boliger som styrker den desentraliserte skolestrukturen i kommunen.

Omsøkte tomtestørrelser er i tråd med intensjonen i arealdelen, og tilrettelegging for boligetablering av denne typen er av interesse for lokalsamfunnet på Rundhaugen. Tilrettelegging for tilflytting og nye boligetableringer gir økt bolyst. Det omsøkte arealet gir en god arronderingsløsning uten å være til ulempe for driften av den gjenværende landbruksenheten eller påvirke jord- og skogvernet på en negativ måte. Kommune vurderer innspillet om en framtidig boligfortetting på eiendommen som et positivt tiltak for å fremme vekst, tilflytting og bolyst på Rundhaugen. Dette innspillet går videre til revisjon av kommuneplanens arealdel.

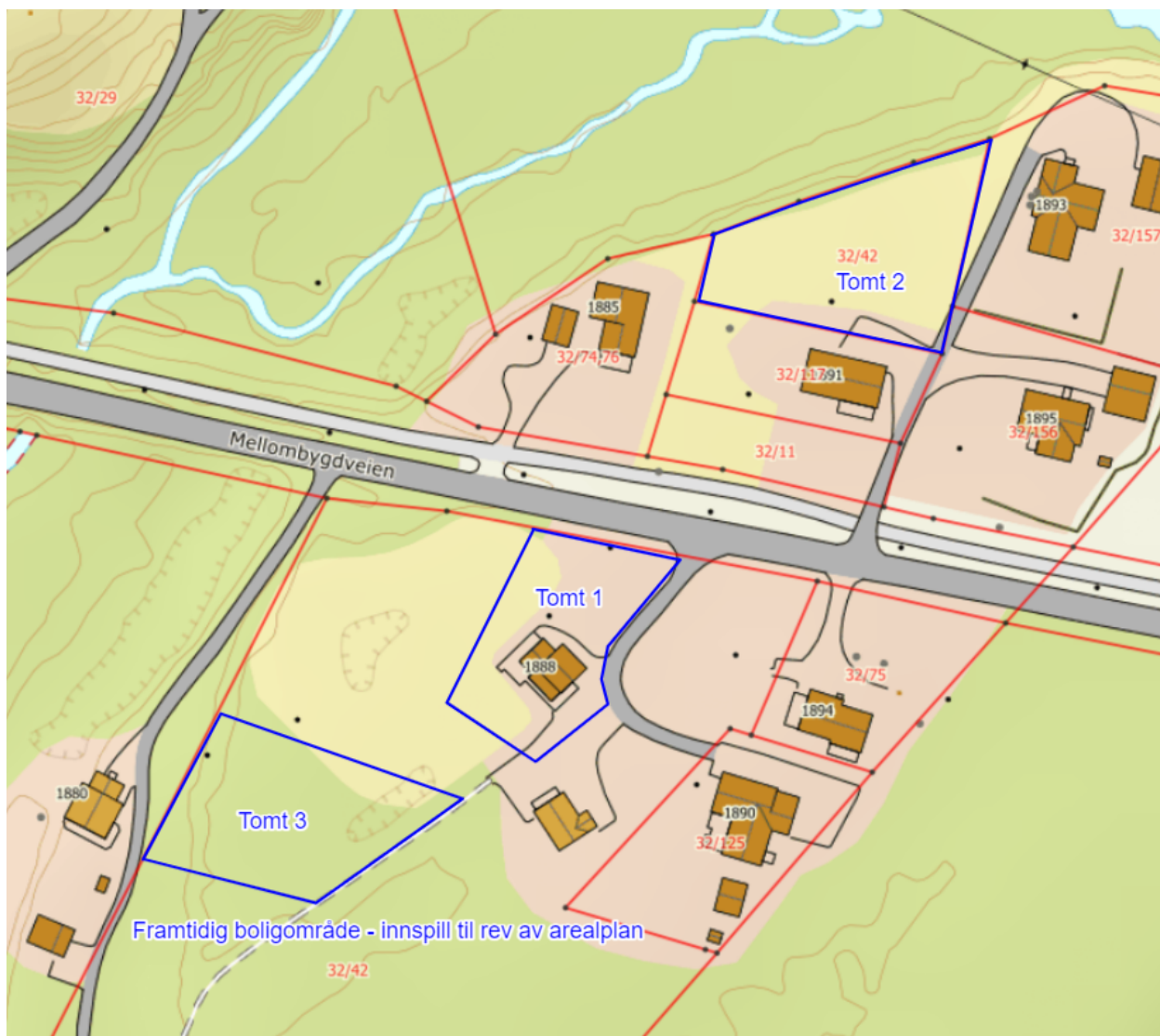
Målselv kommune har vektlagt kommunalt selvstyre ved prøving av det frie skjønn, og vurdert omsøkte fradeling til å være tilstrekkelig utredet i forhold til tiltakets formål. Tiltaket kommer ikke i konflikt med jordvernet, viktige reindrifts-, kulturminne-, vilt eller friluftsjnteresser. Etter en vurdering 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.

### **Vedtaket:**

Fradeling av 3 boligtomter godkjennes som omsøkt jfr. PBL § § 20-1m og 26, samt kart av 04.07.22.

- Tomt 1 (T1) til eksisterende bolig bygn nr 191407601 - ca 1130 m<sup>2</sup>.
- Ny boligtomt (T2) - ca 1552 m<sup>2</sup>.
- Ny boligtomt (T3) - ca 1600m<sup>2</sup>. Pga usikkerhet rundt vann- og avløpsledninger og byggegrensen mot fylkesveien er tomten flyttet fra det området som var oppgitt i søknaden.

Det er i vedtaket lagt vekt på at tomtene skal benyttes til boligformål og fradelingen er en fortetting av et allerede etablert boligområde med teknisk infrastruktur og g/s vei. Fradelingen er forelagt samtlige sektormyndigheter, og det er ikke kommet inn merknader eller innsigelser til tiltaket som tilsier at dispensasjon ikke kan innvilges.



Fradelingen er gitt på følgende vilkår:

- Sameiet ønsker avsatt et område på ca 6500m<sup>2</sup> til framtidig boligbygging. Dette fremmes som et innspill til kommunens revisjon av kommuneplanens arealdel.
- Eksisterende avkjørsler skal benyttes slik de ligger i dag og på de vilkår Troms og Finnmark fylkeskommune, som veimyndighet, setter i sin realitetsbehandling av avkjørselstillatelsen, jfr vegloven.

Det presiseres at utøvende veimyndighet kun gir tillatelse til bruk av avkjørsel fra offentlig vei. Adkomst og rettighet til bruk av annen persons grunn til adkomstvei er av privatrettslig karakter og må avtales skriftlig og sikres med tinglyst veirett over berørte eiendommer. Adkomst til parsellene må sikres med tinglyst veirett over eiendommer.

- Gebyrkrav for oppmåling og Matrikkelføring sendes Rolf Alander.

Ved anbering på kommunalt avløpsnett skal representant fra kommunens VA avdeling være tilstede.

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.

Det presiseres at delingsvedtaket alene, ikke gir noen automatisk rett til å kunne føre opp bygg eller utføre terrenginngrep på eiendommene. Planlagte bygg er søknadspliktige tiltak og skal avgjøres etter behandling iht gjeldende regelverk og dokumentasjon. Framtidige bygg må derfor utformes slik at hensynet til omkringliggende bebyggelse og kulturlandskap ivaretas i form av størrelse, form, farge, materialbruk, takvinkler, samt plassering i terrenget.

Tiltaket er vurdert i forhold til NML §§ 8-12, og anses ikke å ha negativ innvirkning for naturmangfoldet, naturtypen eller landskapsbildet.

Denne fradelingstillatelsen gjelder i 3 år fra vedtaksdato. Grunneier eller tomtekjøper må rekvirere oppmåling over tomta 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.

Ihht Konesjonslovens § 4 første ledd nr. 2, er konsesjonsfriheten betinget av at tomta blir bebygd innen 5 år, og at konsesjonsfriheten er betinget av at det ikke foretas bruksendring i strid med plan.

Alle heftelser og servitutter som ligger på avgiver eiendommen 32/42 følger automatisk med over på de nye eiendommene/tomtene. Avgiver eiendommen 32/42 må derfor slette alle heftelser som ikke skal følge med til de nye eiendommene før disse tinglyses. Dette gjelder spesielt heftelser som har betydning for de nye eiendommene (pengeheftelser/pant i eiendom, boretter, veiretter osv). Krav om sletting av heftelser som ikke overføres til nye eiendommer/tomter 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*

Vedlegg

1 32.42 Kart 3 boligtomter

Kopi til:

Troms og Finnmark fylkeskommune  
Statens vegvesen  
Nils Arne Graneng  
Marta Mlodzianowska  
Tove Granheim  
May Britt Fredheim

Postboks 701  
Postboks 1010 Nordre Ål  
Mellombygdveien 1891

9815 VADSØ  
2605 LILLEHAMMER  
9336 Rundhaug