

MØTEINNKALLING

TIL

FORMANNSKAPET

Møtested: Kommunestyresalen
Møtedato: 15.05.2019 **Tid:** 13.30

Eventuelt forfall meldes til tlf. 76 11 42 00
 Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

NB: NYTT KLOKKELETT
Fsk-møte ihht. møteplan 16.05.19 utgår.

SAKSLISTE

Utvalgs- saksnr.	Saksnr. Tittel
37/19	19/243 MØTE MED FYLKESMANNEN 15.05.19.
<u>MULIGE TILLEGGSSAKER SOM FORESLÅS BEHANDLET FØR SAK 37/19:</u>	
38/19	19/261 SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR GNR/BNR 28/3 NY BEHANDLING TILTAKSHAVER FRED TORE FAGERENG
39/19	19/119 OPPRYDDING / FRADELING, STEINE GNR/BNR 17/FLERE
40/19	18/202 OPPSTART AV PLANARBEID OG FORSLAG TIL PLANPROGRAM - HOVEDPLAN VANN OG AVLØP

Bø kommune, 10.05.2019.

Sture Pedersen
 Ordfører

MØTE MED FYLKESMANNEN 15.05.19.

Saksbehandler: Grete F. Olsen
Arkivsaksnr.: 19/243

Arkiv: 120 &17

Saksnr.: Utvalg
37/19 Formannskapet

Møtedato
15.05.2019

Innstilling:

Saksutredning:

Til orientering:

Møtet med Fylkesmannen er beregnet til å vare i ca. 2 timer.

**SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR GNR/BNR 28/3 NY BEHANDLING
TILTAKSHAVER FRED TORE FAGERENG**

Saksbehandler: Rune Dahl
Arkivsaksnr.: 19/261

Arkiv: GNR 28/3

Saksnr.: Utvalg
38/19 Formannskapet

Møtedato
15.05.2019

Innstilling:

Saksutredning:

Fylkesmannen i Nordland har i brev datert 6.5.19 opphevet Bø kommune sitt vedtak av 4.12.18 vedrørende oppføring av våningshus på gnr 28, bnr 3 for tiltakshaver Fred Tore Fagereng.

Det innebærer at søknaden må behandles på nytt.

Begrunnelsen for opphevelsen av vedtaket ser i hovedsak ut til å være to forhold:

- a. Kommunens manglende vurdering av behovet for våningshus
- b. I hvilken grad tiltaket er i tråd med LNFR- formålet i pbl § 11-7 nr. 5 bokstav a.

I et eventuelt nytt saksfremlegg må disse to forholdene nærmere utredes. Dette håper rådmannen å kunne legge frem i møtet.

Straume 10.05.19

Gundar Jakobsen
Rådmann

Vedlegg: Brev fra fylkesmannen



Bø kommune
Rådhuset
8475 Straumsgjøen

Saksbehandler, Innvalgstelefon
Shanaz Horori, 75 53 16 80

Klagebehandling - Oppføring av våningshus - 28/3 - Bø - Opphevelse

Vi viser til kommunens oversendelse av 11.02.2019.

Fylkesmannen opphever Bø kommunes vedtak av 04.12.2018 der det gis tillatelse til å oppføre våningshus på eiendommen gnr. 28 bnr. 3. Saken er ikke utredet tilstrekkelig, og sendes derfor tilbake til kommunen for ny behandling.

Sakens bakgrunn

Straumbygg AS ved Jan Jarle Jakobsen, fremmet søknad 02.11.2018 på vegne av tiltakshaver Fred Tore Fagereng om å føre opp våningshus på eiendommen gnr. 28 bnr. 3 på Bø i Vesterålen. Eiendommen ligger i et LNF-område i kommuneplanens arealdel.

Den 04.12.2019 godkjente Bø kommune, i medhold av plan- og bygningsloven og kommuneplanenes arealdel 2017-2028, søknad om tillatelse til å føre opp våningshus på eiendommen. Det blir vist til plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5 bokstav a, jf. Ot.prp. Nr. 32 (2007-2008) og at byggingen er relatert til stedbunden næring, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Nabomerknad

Eierne av nabotomten gnr. 28 bnr. 104, Stian og Johanne Larsen, la frem merknader til nabovarsel. Merknadene omhandler adkomsten til fjære og fjellet fra deres tomt og over gnr. 28 bnr. 3. Videre gjelder merknadene at våningshuset er planlagt over deres septiktank/avløpsrør. Det stilles spørsmål om behovet for et tredje hus på eiendommen og om det faktisk er et våningshus når det ikke er i tilknytning til gårdsdriften, eller om det er en frittstående bolig.

Det blir også påpekt at deres eiendom vil bli forringet ved at den vil få større innsyn og at de mister både sol og havutsikt. Det vises til at det av hensyn til jordvernet ikke bør plasseres et våningshus på ca. 3 dekar dyrka mark. De bemerker at de ikke vil gi tillatelse til å plassere adkomstveien nærmere 4 meter fra deres grense, og at situasjonskart viser at den er 2 meter fra deres tomt. Til slutt blir det stilt spørsmål ved om tiltakshaver burde søke bruksendring av «fjøstomten» til boligformål.



Fylkesmannen vil bemerke at tiltakshaver har besvart naboens merknader i søknad om tillatelse datert 02.11.2018.

Klage fra naboer

Den 19.12.2019 fremsatte Johanne og Stian Larsen klage på vedtak om byggetillatelse til å oppføre våningshuset på gnr. 28 bnr. 3. I klagen skriver de at Bø kommune må gi en avklaring på om det er greit å ha en egen adkomstvei fradelt resten av gårdstunet til våningshus. Med tanke på jordvernet, økonomi og miljø skriver klagerne at det er en bedre løsning å pusse opp kårboligen, enn å bygge et nytt hus.

Klagerne viser til at det også skal bygges garasje på tomten, selv om tiltakshaver har kommentert at det ikke er søkt om å bygge garasje.

Videre skriver klagerne at:

«I punkt 11 står det blant annet «I juni 2017 ble den gamle fjøsmuren reve og området sletta til». Vi stiller oss undrende til om dette stemmer, med tanken på at fjøsen ble kontrollert nedbrent i september 2015. Videre forsvarer søker seg med at «Området er pr. i dag definert som bebygd areal.» Dette mener vi er feil ettersom kartene ikke er oppdatert og at den gamle fjøstomten er tilbakeført til dyrket areal, se vedlegg.

I dag bor Fred Tore Fagereng på Lynghaugen. Per dags dato har han drift i flere fjøs. At han da velger å bygge i avstand fra hovedbygningen på gårdstunet stiller vi oss svært undrende til. Hvorfor ikke bygge nært hovedbygningen på gårdstunet når han først skal bygge? Og hvorfor er det ikke vurdert andre plassering av det nye våningshuset? Vi mener at jordvernet ikke blir tatt hensyn til, og at dette vedtaket er med på å «åpne dør ene» for mange som vil bygge på dyrket mark, men også at kommunen har gjort dårlig jobb i form av å ikke be om vurdering av andre plasseringer av våningshuset.»

Til slutt ber klagerne om utsatt iverksetting av tiltaket til klagen er endelig behandlet.

Kommunens klagebehandling

Kommunen behandlet klagen den 15.01.2019. Klagernes anførsler blir besvart punktvis av kommunen.

Når det gjelder anførsel om adkomstvei skiver kommunen at de ikke har noen motforestillinger til anlegg av privat vei over tiltakshavers private eiendom. Kommunen viser til at det ikke er nødvendig å søke om å lage privat vei i denne saken.

Til klagernes anførsel om at huset med gårds plass og hage blir bygget på dyrket mark, svarer kommunen at:

«...det er ingen dyrket mark som blir tatt for byggingen. Omdisponering av landbruksjorda er gitt for adkomstveien.

Hvordan tiltakshaver anlegger hage og om det blir slått med traktor eller plenklipper har ikke sammenheng med byggesaken og ble ikke vektlagt av Bø Kommune i sin behandling av søknaden.»

Kommunen skriver at vei kan bygges 1 meter fra nabogrense og at det ikke er nødvendig å ta stilling til adkomstvei.



Kommunen avviser klagerne anførsler i sin klagebehandling. Rådmannen foreslo at klagen skulle avvises.

Formannskapet behandlet klagen i møte den 05.02.2019. Det ble truffet følgende vedtak:

«Det er ikke tilkommet opplysninger i klagen som ikke har vært kjent ved tidligere behandling av byggesaken.

Bø Kommune avviser klagen av 19.12.2018 og opprettholder sitt vedtak av 04.12.2018.»

Saken ble sendt til Fylkesmannen for endelig klagebehandling.

Brev til Fylkesmannen

Klagerne sendte den 06.03.2019 brev til Fylkesmannen. I brevet kommer det frem at:

«Bø kommune skriver i saksutredningen at tiltaket (våningshus) er relatert til stedbunden næring og er et tiltak som er «nødvendig for drift av næringsmessig landbruk» (jfr. Pbl § 11-7 nr 5 bokstav a), selv om eiendommen allerede har 2 våningshus. Hva tenker Fylkesmannen om dette og hvordan skal pbl § 11-7 nr 5 bokstav a forstås? Er det slik at ethvert bygg man søker om er nødvendig for driften av næringsmessig landbruk? Hvis vedtaket ikke blir endret forstår vi dette som at bygget er en del av driften på gården og ikke kan deles fra gården på et senere tidspunkt. Stemmer det?»

Det stilles også spørsmål ved om TEK 17 skal vise hvordan parkering/garasje skal løses. Klagerne skriver også:

«Til slutt er vi overrasket over at ulempene for oss med å få vei på 3 sider av vår eiendom ikke er svart ut, men bare avfeid med at Bø kommune anser «det ikke nødvendig å kommentere disse punktene mer detaljert». Skal ikke ulempene for berørte naboer vurderes?»

Fylkesmannens lovforståelse, vurdering og forståelse av faktum i saken

Fylkesmannens avgjørelse bygger på de opplysninger som er framkommet i det skriftlige materialet som er oversendt fra kommunen, så vel kommunens egne opplysninger som de opplysninger klager har framlagt.

Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Vi skal vurdere de synspunkter som klageren legger fram, og vi kan også ta opp forhold som ikke er berørt i klagen. Vi skal legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn, jf. forvaltningslovens § 34 annet ledd.

Plan- og lovgrunnlag

Det aktuelle området er i kommuneplanens arealdel for Bø kommune 2017-2028 vedtatt 06.12.2017 avsatt til LNFR-formål, hvor nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er tillatt.

Formålet er i tråd med underformålet som angitt i plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5 bokstav a), hvor det følger at:



«areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursbruk».

Tiltaket må altså være i tråd med arealformålet LNFR. Dersom tiltaket ikke inngår i LNFR-formålet, kan det søkes om dispensasjon for å føre opp våningshuset.

Fylkesmannens vurdering

Spørsmålet som Fylkesmannen skal ta stilling til er om vedtaket er i tråd med LNFR-formålet i kommuneplanenes arealdel jf. plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5 bokstav a).

På situasjonsplan som er tilsendt til Fylkesmannen fremkommer det at våningshuset blir plassert 7,5 meter vest for eiendommen gnr. 28 bnr. 104. Kart over området viser at det tidligere har stått et fjøs på tiltenkt plassering av våningshuset.

Klagerne har stilt spørsmål ved om det skal bygges et våningshus eller frittstående bolig, da det ikke er i tilknytning til gårdstunet eller gårdens drift.

I Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder «Garden som ressurs» s. 8 og 9, er det stilt opp noen kriterier som må være oppfylt for at tiltaket skal inngå i LNFR-formålet. Av veilederen fremgår det at våningshus og kårbolig inngår i landbruksbegrepet LNFR hvis bygningen er nødvendig av hensyn til driften av gården. Bruk til annet formål i perioder, eller av del av bygning, kan være tillatt.

Fylkesmannen har forstått det slik at eier av gnr. 28 bnr. 3 også eier gnr. 28 bnr. 8. Gjennom kartverktøyet Nordlandsatlas ser vi at det er oppført flere bygninger på eiendommen gnr. 28 bnr. 8. Kommunen eller tiltakshaver har ikke redegjort nærmere for behovet for våningshus, annet enn at det i byggesøknaden kommer frem at våningshuset skal benyttes til gårdsbruk på gnr. 28 bnr. 8. Det vil derfor være vanskelig for Fylkesmannen å ta stilling om våningshuset som skal føres på gnr. 28 bnr. 3 er nødvendig av hensyn til driften av gården, når det allerede er oppført bygninger på gnr. 28 bnr. 8.

Av veilederen kommer det frem at tiltaket må være knyttet til produksjonen på gården eller det behovet gården har for varer eller tjenester, eller det er nødvendig i forbindelse med annen næringsvirksomhet knyttet til jordbruk, skogbruk, reindrift og lignende. Videre må virksomheten være basert på og tilpasset gårdens eget ressursgrunnlag, for eksempel bruk av planter, trær, frukt og andre rådsvarer produsert på gården samt videreforedling og/eller salg av disse.

Av saksfremlegget for kommunens klagebehandling følger det at:

«I punkt 5 skriver søker at «Våningshuset på gården er heftet med boret til tiltakshavers mor. Kårbolig er ikke beboelig på helårsbasis.» At tiltakshavers mor har boret burde søker ha tenkt over da gården ble overtatt. Videre stiller vi oss svært undrende til at kårboligen ikke er beboelig på helårsbasis, ettersom den er bebos av fjøsrøker/av løser som er ansatt på gården. Mtp jordvernet, økonomi og miljø må det være en bedre løsning å pusse opp kårboligen, enn å bygge nytt hus.

Svar:

Bø Kommune går ikke inn å familiære forhold eller hvordan tiltakshaver driver gården. Det har ingen relevans med byggesaken.»

Fylkesmannen kan ikke ut fra vedtaket datert 04.12.2018 og innsendt dokumentasjon se at det er redegjort for hvordan tiltaket er knyttet til produksjonen på gården eller at det er gjort en vurdering



ut fra kriteriene som er nevnt i avsnittet ovenfor. Siden kommunen ikke har redegjort for dette, er det vanskelig for Fylkesmannen å ta stilling til kommunens avgjørelse. For det tilfellet tiltaket ikke er i tråd med LNFR-formålet, må det søkes om dispensasjon for å føre opp våningshuset. Vi etterspør en landbruksfaglig vurdering fra kommunen i tillegg til vurdering etter plan- og bygningsloven.

Vi vil bemerke at kommunens begrunnelse for vedtaket er tynn, da det ikke vises behovet for våningshus, og heller ikke i hvilken grad tiltaket er i tråd med LNFR-formålet i pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a. I vedtak datert 04.12.2018 viser kommunen til at tiltaket er i tråd med kommuneplanenes arealdel 2017-2018, men de går ikke nærmere inn på hvilken planbestemmelse tiltaket er i tråd med. I tilknytning til kommunes klagebehandling vil vi påpekte at svarene til klagerne er besvart kortfattet og at kommunen gjør ikke nærmere vurderinger. Vi legger til at kommunen med fordel kunne vist til en landbruksfaglig vurdering i dette tilfellet.

Etter forvaltningsloven § 17 første ledd, skal kommunen påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak er truffet. Vi kan ikke ta stilling til saken da kommunen ikke har redegjort nærmere for behovet for våningshus, og heller ikke i hvilken grad tiltaket er i tråd med LNFR-formålet i pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a. Fylkesmannen opphever derfor Bø kommunes vedtak datert 04.12.2018, og saken må behandles på nytt av kommunen.

Fylkesmannen vil bemerke at kommunen ikke har tatt stilling til klagerne anførsel om utsatt iverksetting. Dette er en saksbehandlingsfeil fra kommunens side. Fylkesmannen har imidlertid myndighet til å utsette iverksetting. Siden vi opphever vedtaket, bes det også om at tiltaket blir stanset inntil kommunen treffer et nytt vedtak i saken.

Vedtak

Fylkesmannen opphever kommunens vedtak av 04.12.2018.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-9, jf. rundskriv T-2/09 fra Miljøverndepartementet og brev datert 28. september 2009 fra Kommunal- og regionaldepartementet, jf. forvaltningsloven § 34.

Avgjørelsen kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28.

Sakens parter er underrettet ved kopi av dette brev.

Med hilsen

Tor Sande (e.f.)
underdirektør

Shanaz Horori
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Johanne Johnsen Larsen	Bøveien 708	8470	Bø i Vesterålen
Fred Tore Fagereng	Lynghaugveien 19	8475	Straumsjøen
Stian Mortensen Larsen	Bøveien 708	8470	Bø i Vesterålen
STRAUMBYGG AS	Postboks 11	8465	Straumsjøen

OPPRYDDING / FRADELING, STEINE GNR/BNR 17/FLERE

Saksbehandler: Rune Dahl
Arkivsaksnr.: 19/119

Arkiv: GNR 17/75

Saksnr.: Utvalg

/ Kommunestyret
39/19 Formannskapet

Møtedato

13.06.2019
15.05.2019

Innstilling:

Kommunestyret vedtar å selge eiendommen gnr 17 bnr 267 til Nergård Bø AS for kr 22 000,- etter inngått avtale mellom Bø Kommune og Nergård Bø AS.

Saksutredning:

Nergård Bø AS v/ Advokatfirmaet Rønning- Hansen AS jobbet med opprydding av Nergård sine eiendommer ved industriområdet Steinesjøen.

Denne eiendommen gnr 17 bnr 267 er fradelt fra gnr 17 bnr 252 i 1984 og eier av den eiendom er Nergård Bø.

Ut fra tidligere byggesaker og fradelinger er det opprettet flere gårds og bruksnummer med samme eier.

Denne forespurte eiendommen på 400 m2 ligger delvis med bebyggelse og parkeringsplass. Bygningsmassen tilhører Nergård.

Konklusjon

Rådmann anbefaler salg av denne eiendommen for kr 55,- pr m2, som er dagens pris på salg av næringsareal i kommunen.

Straume 07.05.2019

Gundar Jakobsen
Rådmann

Rune Dahl
Teknisk sjef

Vedlegg:

Kjøpekontrakt
Grunnbok
Kart

AVTALE OM KJØP AV EIENDOM

Følgende avtale er inngått mellom

Bø kommune, org. nr. 946 452 676, Rådhuset, Veaveien 50, 8475 Straumsjøen, som selger og

Nergård Bø AS, org.nr. 987 625 937, 8469 Bø i Vesterålen, som kjøper:

1. SALGSOBJEKT, KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Selger overdrar herved til kjøper sin eiendom gnr. 17 bnr. 267 i Bø kommune med tilliggende rettigheter og forpliktelser innen avtalt overtagelsestidspunkt jf. punkt 3.

Kjøpesummen for eiendommen er kr. 22 000,-.

Kjøper dekker dokumentavgift og tinglysingsgebyr for skjøtet.

2. OPPGJØR

Hele kjøpesummen skal innbetales selgers konto nr. (XXX) innen overtagelse, jf. punkt 3, forutsatt at selger har fremvist kopi av signert skjøte innen denne datoen.

Ved forsinket betaling av hele eller deler av kjøpesummen, kan selger kreve lovens forsinkelsesrente av den til enhver tid ubetalte del av kjøpesummen fra avtalt tidspunkt for overtagelse og frem til full innbetaling faktisk finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

3. OVERTAGELSE

Eiendommen overtas av kjøper 14 dager etter at begge partene har signert avtalen. Eiendommen overtas med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger.

Før overtagelse kan finne sted må hele kjøpesummen være innbetalt.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppbærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og rengjort stand, uten leieforhold av noen art.

Med mindre annet avtales mellom partene, skal partene signere en overtakelsesprotokoll i to eksemplarer når overtakelse er gjennomført.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper fra avtalt overtagelsestidspunkt.

Kjøperen kan kreve at overtagelsen utsettes hvis ikke eiendommen er i kontraktsmessig stand, herunder også skikkelig ryddet rengjort, på avtalt overtagelsestidspunkt. Mangler som er uvesentlige for kjøperens bruk eller utnyttelse av eiendommen gir ikke grunnlag for utsettelse. Ved utsatt overtagelse utsettes oppgjør av kjøpesummen, uten at selgeren kan kreve rentekompensasjon. Også

ved utsatt overtagelse går risikoen for eiendommen over på kjøper fra avtalt overtagelsestidspunkt. Likeledes skal kjøper også ved utsatt overtagelse svare fra avtalt overtagelsestidspunkt for alle eiendommens utgifter og oppebærer alle inntekter.

4. HEFTELSER

En bekreftet utskrift av eiendommens grunnbok datert 2.5.2019 er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Eiendommen overdras fri for heftelser.

Selger bekrefter at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utlegg, utover det som grunnboksutskriften viser.

5. DOKUMENTER/TINGLYSNING

Selger skal utstede heftefritt skjøte i to eksemplarer til fordel for kjøper samtidig med inngåelsen av denne avtalen. Kopi av signert skjøte skal fremvises til kjøper før kjøper betaler kjøpesummen etter punkt 3. Selger skal sende/overlevere signert originalt skjøte til kjøper når kjøpesummen er betalt og overtakelsestidspunktet er kommet.

Kjøper besørger selv tinglysing av skjøtet.

6. TILBEHØR

Med eiendommen følger gjenstander som er på eiendommen og som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal tilhøre eiendommen.

7. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT OG KJØPERS UNDERSØKELSEPLIKT

Selger har plikt til å opplyse om skjulte og/eller åpenbare feil og mangler som han kjenner eller måtte kjenne til. Dersom selger har gitt uriktige opplysninger, vil det foreligge en mangel.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han ble kjent med eller burde blitt kjent med ved besiktigelsen. Det samme gjelder andre forhold kjøper kjente eller måtte ha kjent til da avtalen ble inngått.

8. EIENDOMMENS STAND

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jf. avhendingslova § 3-9.

Eiendommen har likevel mangel i følgende tilfeller:

- Når selger ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt.
- Når kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt, jf. avhendingslova § 3-7.
- Når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selgeren. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke er blitt rettet i tide på en tydelig måte, jf. avhendingslova § 3-8.
- Når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhendingslova § 3-9 annet punktum.
- Når bygning og/eller tomt har et vesentlig mindre areal enn opplyst av selgeren, jf. avhendingslova § 3-3.

Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han ble kjent med eller burde blitt kjent med ved besiktigelsen. Det samme gjelder andre forhold kjøper kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått, jf., avhendingslova § 3-10.

9. MISLIGHOLD/REKLAMASJON

Dersom eiendommen har mangel eller selgeren ikke overleverer eiendommen til avtalt tid, kan kjøperen på de vilkår som følger av avhendingslova kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, avvise eiendommen, heve kontrakten og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av avhendingslova kapittel 5 kreve oppfyllelse, heving, erstatning, renter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøperen.

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av plikter etter avtalen, må han gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget misligholdet, jf. avhendingslova §§ 4-19 og 5-7.

10. BILAG

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

1. Bekreftet grunnboksutskrift for eiendommen.
2. Kartskisse med eiendomsgrenser for eiendommen

* * *

Denne kontrakt er utferdiget i 2 – to – likelydende eksemplarer, ett til hver av partene.

Sted/dato:

Sted/dato:.....

Selger

Kjøper

.....
Sture Pedersen, ordfører

.....
Tommy Torvanger, styreleder

Navn: Advokatfirmaet Rønning-Hansen
Saksbehandler: 18493HS
Saksreferanse: 1962

ambita

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 17, Bruksnummer 267 i 1867 BØ kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

02.05.2019 kl. 14.58

Oppdatert per

02.05.2019 kl. 14.58

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

902439-1/78

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

BØ KOMMUNE

ORG.NR: 945 452 676

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

1984/3524-1/78 18.05.1984

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1867 GNR: 17

BNR: 252

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



**OPPSTART AV PLANARBEID OG FORSLAG TIL PLANPROGRAM -
HOVEDPLAN VANN OG AVLØP**

Saksbehandler: Andreas Nakklings Andersen
Arkivsaksnr.: 18/202

Arkiv: 141 M4

Saksnr.: Utvalg
40/19 Formannskapet

Møtedato
15.05.2019

Innstilling:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens §§ 11-12 og 11-13 vedtas oppstart av planarbeid samt forslag til planprogram for ny Hovedplan Vann og Avløp.

Varsel om oppstart av planarbeid samt forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker.

Saksutredning:

I kommunens planstrategi for 2017-2020 ble det lagt opp til oppstart av arbeid med ny hovedplan for avløp i 2018. Gjeldende hovedplan avløp for Bø kommune er fra 2002, og siden både regelverket og forutsetningene generelt har blitt vesentlig endret siden den gang, er det stort behov for å utarbeide en helt ny plan for avløpssektoren. Hovedplan Vann er ikke omtalt i planstrategien, men siden gjeldende hovedplan vann er fra 1993 og behovet for en ny plan også på dette området er stort, foreslås det å lage en samlet plan for begge sektorene. Dette gir mulighet i planarbeidet til å se helhetlig på behov, utfordringer og løsninger. Organiseringen er i også slik i dag at de samme personene jobber med begge sektorene.

Planprogram for hovedplan vann og avløp er utarbeidet i henhold til plan- og bygningsloven § 4-1:

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn normalt samtidig med varsling av planoppstart. Planprogrammet fastsettes ordinært av planmyndigheten.

Forslaget til planprogram vil bli sendt ut på høring samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet. Både offentlige og private har anledning og oppfordres til å sende inn innspill og forslag til planarbeidet. Fristen for å komme med merknader til oppstarten og forslaget til planprogram vil være minimum seks uker, deretter fastsetter kommunen det endelige planprogrammet.

Det er allerede gjennomført anbudskonkurransen for kjøp av konsulenttenester i forbindelse med utarbeidelse av hovedplanen, hvor kostnadene blir belastet driften på vann og avløp. Ved positivt vedtak i formannskapet vil arbeidet bli iverksatt umiddelbart.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler oppstart av planarbeid for Hovedplan Vann og Avløp, og at forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Straume den 07.05.2019

Gundar Jakobsen
Rådmann

Rune Dahl
Teknisk sjef

Vedlegg:

Forslag til Planprogram for Hovedplan Vann og Avløp



**HØVEDPLAN
VANN OG AVLØP
2020-2027
BØ KOMMUNE**

FORSLAG TIL PLANPROGRAM



1 INNHOLD

1.1	Revisjoner.....	2
2	Innledning.....	3
3	Formål.....	3
4	Planområde	3
5	Planperiode	3
6	Rammebetingelser	4
7	Tema i planarbeidet	4
7.1	Målsetninger	4
7.2	Rammebetingelser	4
7.3	Organisering	4
7.4	Vannmiljø	5
7.5	Kommunale anlegg.....	5
7.6	Private avløpsanlegg.....	5
7.7	HMS	5
7.8	Økonomi	5
7.9	Handlingsdel	5
8	Konsekvensutredning.....	6
9	Planprosess.....	6
10	Fremdriftsplan	7

1.1 REVISJONER

Ver.	Dato	Beskrivelse
1	10.04.2019	Forslag utarbeidet for behandling i Formannskapet

2 INNLEDNING

I kommunens planstrategi for 2017-2020 ble det lagt opp til oppstart av arbeid med ny hovedplan for avløp i 2018. Gjeldende hovedplan avløp for Bø kommune er fra 2002, og siden både regelverket og forutsetningene generelt har blitt vesentlig endret siden den gang er det stort behov for å utarbeide en helt ny plan for avløpssektoren. Hovedplan Vann er ikke omtalt i planstrategien, men siden gjeldende hovedplan vann er fra 1993 og behovet for en ny plan også på dette området er stort, foreslås det å lage en samlet plan for begge sektorene. Dette gir mulighet i planarbeidet til å se helhetlig på behov, utfordringer og løsninger. Organiseringen er i også slik i dag at de samme personene jobber med begge sektorene.

Planprogram for hovedplan vann og avløp er utarbeidet i henhold til plan- og bygningsloven § 4-1:
Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn normalt samtidig med varsling av planoppstart. Planprogrammet fastsettes ordinært av planmyndigheten.

Forslaget til planprogram vil bli sendt ut på høring samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet. Både offentlige og private har anledning og oppfordres til å sende inn innspill og forslag til planarbeidet. Fristen for å komme med merknader til oppstarten og forslaget til planprogram vil være minimum seks uker, deretter fastsetter kommunen det endelige planprogrammet.

3 FORMÅL

Formålet med dette arbeidet er å utarbeide en overordnet plan for vannforsyningen og avløpshåndteringen (VA) i Bø kommune, både for forvaltning av kommunale VA-anlegg og for myndighetsutøvelse overfor private avløpsanlegg. Planen skal gi en oversikt over status og tilstand for sektorene, hvilke lover og regler som gjelder, og hvilke mål som er satt. Det skal også utarbeides en handlingsdel som angir hvordan planen skal følges opp gjennom perioden, med beskrivelser av nødvendige tiltak på kort og lengre sikt med tilhørende økonomiske konsekvenser. I tillegg skal det utarbeides kart med oversikt over planlagte tiltak.

4 PLANOMRÅDE

Planområdet er hele Bø kommune, og omfatter både kommunale VA-anlegg og private avløpsanlegg.

5 PLANPERIODE

Det legges opp til at planen med tilhørende handlingsdel skal gjelde frem til 2027, som sammenfaller med rullering av planene i vannforskriften. Planen revideres ved behov. Handlingsdelen revideres hvert år.

6 RAMMEBETINGELSER

Vann- og avløpssektoren er omfattet av flere forskjellige regelverk, både sentrale og lokale, som hovedplanen må ta hensyn til. Noen av de er listet opp her:

- Forurensningsloven
- Forurensningsforskriften
- Vannressursloven
- Vannforskriften
- Drikkevannsforskriften
- Lov om kommunale vass- og avløpsanlegg
- Plan- og bygningsloven
- Internkontrollforskriften
- Regional forvaltningsplan for vannområde Vesterålen
- Kommuneplan – Bø kommune
- Forskrift om vann- og avløpsgebyrer i Bø kommune
- Renovasjonsforskrift – Bø, Hadsel, Lødingen, Sortland og Øksnes
- KS standard abonnementsvilkår for vann og avløp

7 TEMA I PLANARBEIDET

Planprogrammet skal gi føringer for hvilke temaer som skal tas med videre i planarbeidet. Hovedplanen skal utrede, vurdere og gi forslag til strategier og tiltak innenfor disse temaene sammen med kostnadsestimater. For de foreslåtte tiltakene må det da videre utarbeides spesifikke detaljplaner for regulering, prosjektering, sanering mv. Disse detaljplanene er ikke en del av hovedplanen.

For enkelte av temaene vil det eksistere flere alternative løsninger. Det skal da gjøres en vurdering av de ulike alternativenes konsekvenser for kostnader, miljø og samfunn.

7.1 MÅLSETNINGER

Det skal vedtas egne målsetninger for VA-sektoren, for eksempel:

***Nok vann, godt vann og sikker vannforsyning
Utslipp fra avløp skal ha et lavt miljøavtrykk
Virksomheten skal drives kostnadseffektivt***

7.2 RAMMEBETINGELSER

Planen skal beskrive de viktigste regelverkene som omfatter VA-sektoren.

7.3 ORGANISERING

Planen skal beskrive den bemanningen og kompetansen som anbefales for å utføre arbeidsoppgavene som relaterer seg til forvaltning av de kommunale anleggene samt tilsyn og myndighetsutøvelse.

7.4 VANNMILJØ

Planen skal gi en oversikt over resipienter for utslipp av avløpsvann og den økologiske tilstanden til disse. Det skal også tas med relevante momenter og tiltak fra forvaltningsplanen for vannområde Vesterålen.

7.5 KOMMUNALE ANLEGG

Planen skal gi en oversikt over plassering og tilstand for eksisterende kommunale anlegg. Det skal gjøres en vurdering av hvilke områder som skal omfattes av kommunale anlegg, relatert opp mot kommuneplanens strategier for utbygging og infrastruktur.

Det skal gjøres en kartlegging og beskrivelse av følgende:

- Den generelle tilstanden for eksisterende ledningsanlegg og tekniske installasjoner
- Kapasitet på eksisterende anlegg
- Vurdering av brannvannsdekning
- Behov for fornyelse av eksisterende ledningsanlegg og tekniske installasjoner
- Behov for nye ledningsanlegg, pumpestasjoner, høydebasseng mv.
- Behov for fornyelse/utvidelse/nye vannbehandlingsanlegg

Det må også gjøres vurderinger angående rensekraft for kommunale utslipp, og eventuell etablering av renseanlegg på de kommunale avløpsanleggene.

7.6 PRIVATE AVLØPSANLEGG

Kommunen har etter dagens regelverk fått ansvar for å ha oversikt, gi tillatelser til og å føre tilsyn med private avløpsanlegg. Det finnes per i dag ikke en slik oversikt, og det utføres ikke tilsyn. Planen må gi forslag til løsninger rundt dette.

Planen må videre vurdere hvilke rensekraft som skal stilles for mindre private utslipp for ulike områder i kommunen, og utarbeide et sonekart som illustrerer dette.

7.7 HMS

Planen skal gi en oversikt over eksisterende planer og rutiner i forhold til beredskap og internkontroll, og gjøre vurderinger rundt behov for revidering eller etablering av nye med fokus på helse, miljø og sikkerhet.

7.8 ØKONOMI

Planen skal beskrive den økonomiske situasjonen for VA-sektorene, og vurdere konsekvensene av planlagte tiltak. Det skal gjøres beregninger av gebyrutviklingen i planperioden, samt gjøres vurderinger av eventuelle tilsynsgebyrer i forbindelse med kartlegging, tilsyn og myndighetsutøvelse overfor private avløpsanlegg.

7.9 HANDLINGSDEL

De foreslåtte tiltakene skal settes opp i en fremdriftsplan i prioritert rekkefølge med hensyn på kritikalitet og kost/nytte effekt.

8 KONSEKVENsutredning

Det legges til grunn at det ikke skal utarbeides en konsekvensutredning for hovedplanen da planarbeidet ikke utløser krav etter plan- og bygningsloven § 4-1 eller forskrift om konsekvensutredning §§ 6, 7 og 8. Videre detaljplanlegging av tiltak foreslått i hovedplanen kan bli gjenstand for konsekvensutredning, eks. renseanlegg for avløp, og vil bli vurdert i hvert enkelt tilfelle.

9 PLANPROSESS

Planarbeidet blir utført av Bø kommune ved Teknisk etat, og det er etablert en intern arbeidsgruppe. Det er planlagt å benytte konsulenttenester i planarbeidet. Prosessen i arbeidet er tenkt slik:

- 1. Oppstart**
Forslag til planprogram utarbeides og fremmes for formannskapet for beslutning om oppstart og kunngjøring.
- 2. Kunngjøring av oppstart og høring av forslag til planprogram**
Varsel om oppstart av planarbeid og forslag til planprogram blir sendt til offentlige organer og andre interessenter, samt kunngjøres i lokalavis og på digitale medier. Frist for innspill er minimum seks uker fra kunngjøring, og det er mulig å gi innspill både til planprogrammet og planarbeidet generelt.
- 3. Vedtak planprogram**
Mottatte høringsuttalelser behandles, og revidert planprogram legges frem for formannskapet for vedtak.
- 4. Utarbeide forslag til hovedplan**
Administrasjonen utarbeider forslag til hovedplan. Det vil bli arrangert møter ved behov. Forslag til hovedplan fremmes for formannskapet for vedtak om å legge ut på høring.
- 5. Høring av forslag til hovedplan**
Forslag til hovedplan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, samt kunngjøring i lokalavis og på digitale medier.
- 6. Behandling av innspill og merknader**
Mottatte høringsuttalelser behandles, og revidert forslag til hovedplan legges frem for formannskapet for vedtak.
- 7. Vedtak kommunestyret**
Kommunestyret fatter endelig vedtak av hovedplanen. Hovedplanen kunngjøres i lokalavis, og plandokumentet legges ut på kommunens hjemmeside.

10 FREMDRIFTSPLAN

Det er utarbeidet forslag til fremdriftsplan under. Det påpekes at fremdriften er avhengig av tilgjengelig kapasitet på teknisk etat, og at det underveis i planarbeidet ikke oppstår behov for større utredninger.

#	Aktivitet	2019										2020				
		Mars	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Desember	Januar	Februar	Mars	April	
1	Utarbeide forslag planprogram	■	■													
2	Høring oppstart og planprogram			■	■											
3	Vedtak planprogram					■										
4	Utarbeide forslag hovedplan						■	■	■	■						
5	Høring hovedplan										■	■				
6	Behandle høringsuttalelser												■	■		
7	Vedtak hovedplan															■

