



08416

Saksbehandler: Kjetil Hansen, Ole Nilssen

Sakens hjemmelsgrunnlag: Jordlova, Friluftsløven, Plan- og bygningsloven, kommunedelplan for Jektvik.

Jnr. ref: 005/2016

Arkiv: Gnr. 36

Klageadgang: Ja

Off. dok: Ja

SØKNAD OM FRADELING AV EN HYTTETOMT UNDER GNR. 36 BNR. 1.

Rekvirent: Ole Haugland, Spildervika 39, 8150 Ørnes.

Erverver: Ole og Gudveig Haugland, Spildervika 39, 8150 Ørnes.

Søknaden gjelder fradeling av en parsell på ca. 800 m² til hyttetomt under gnr. 36 bnr. 1.

Planstatus

Søknaden er lokalisert til et område som i kommunedelplan for Jektvik er avsatt til LNF- sone B.

Landbrukslovgivning

Søknad om fradeling av parseller fra landbrukseiendommer skal behandles etter jordloven av 1995. Jordlovens formål er gitt i § 1 som lyder:

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

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

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

Jordlovens § 12 inneholder et generelt forbud mot å dele eiendommer som er nytta eller kan nyttas til jord- eller skogbruk uten samtykke fra landbruksdepartementet. Samtykke kan gis dersom delingen er driftsøkonomisk forsvarlig eller samfunnsinteresser av større vekt taler for det. Ved avgjørelsen skal det også tas hensyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Dersom samtykke gis kan dette gis på slike vilkår som er nødvendige med hensyn til de formål som jordlova skal fremme. Likeledes er tillatelse nødvendig etter skogloven § 50 dersom arealet er skogbevokst.

I retningslinjer gitt av Landbruksdepartementet i rundskriv M-4/2003, presiseres at delingssamtykke kan gis dersom en av følgende betingelser er oppfylt:

- 1) Samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller
- 2) Deling er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi.

Det kan gis tillatelse til fradelinger som er forsvarlige ut fra hensyn til arbeid, bosetting og driftsmessig gode løsninger.

Landbruksmessig vurdering

Det søkes om fradeling av hyttetomt med størrelse ca. 800 m² på gnr 36 bnr. 1 i Værangfjorden.

Gnr. 36 bnr. 1 er et tidligere bebodd og drevet gårdsbruk med jordbruksareal ca 27 daa, og i alt ca. 1500 daa medregnet utmark. Den dyrka jorda leies i dag ut til slått av nabobruk.

Det er eldre bebyggelse på gårdsplassen, som brukes som fritidshus.

Tomta søkes på grunn som i gårdskart er registrert med naturtype som skrinnt fastmark. Området har ikke større landbruksmessig betydning.

Det bør settes vilkår at tomta gis gjerdeplikt mot husdyr, da det er nær gården.

Fradeling av hyttetomt som omsøkt kan tilrådes.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Det er gjort oppslag i naturbase.no/miljødirektoratet.

Det er ikke registrert spesielle naturverdier i området.

Veg, vann og avløp

Som adkomst er angitt i søknaden at det planlegges bruk av eksisterende privat veg som passerer like inntil den omsøkte parsell. Denne private vegen har godkjent avkjørsel fra Fv. 17, og leder frem til de to gårdene 36/1 og 35/1. Vegen benyttes også av 4 hyttetomter utskilt fra 35/1.

Det opplyses at en skal knytte seg til privat vannverk tilhørende 36/1, og at det som avløpsløsning skal benyttes privat enkeltanlegg med septiktank og etterfølgende infiltrasjon.

Søknad om utslippstillatelse må leveres sammen med byggesøknad.

Samlet vurdering(PBL, Arealplan m.v.)

Søknaden gjelder fradeling av en ny hyttetomt med størrelse ca. 800 m².

Tomten er beliggende 50-100 meter fra husene på gården 36/1.

Tomten skal erverves av dagens eiere av bruket 36/1 som tomten søkes fradelt fra.

Erververne har således tilknytning til stedet.

Det opplyses at de planlegger å selge bruket, og at de før salg ønsker å skille ut en tomt slik at de kan ha hytte på bruket.

Det er ikke tidligere fradelt hyttetomter fra gnr. 36 bnr. 1.

I retningsgivende bestemmelser til kommuneplanens arealdel står det at nye fritidstomter helst ikke skal plasseres nærmere eksisterende helårsbebyggelse enn 100 meter.

Avstanden fra omsøkte parsell til våningshuset på bruket(som pr. i dag er i bruk som fritidshus) er ca. 80-90 meter.

Med bakgrunn i opplysninger gitt i søknad, samt søkers tilknytning til området, finner en å tilrå at tillatelse til fradeling av den omsøkte parsell gis.

Ifølge de opplysninger som kommunen har(kulturminnedatabasen "Askeladden"), vil omsøkte parsell ikke berøre kjente kulturminner, og heller ikke spesielle friluftinteresser.

Vedleggsliste:

Søknad om fradeling.

Kartutsnitt/ortofoto.

Rådmannen fremmer slik innstilling:

Med hjemmel i Jordlovens § 12 gis det tillatelse til fradeling av en hyttetomt med størrelse ca. 800 m², på gnr. 36 bnr. 1, som omsøkt i søknad fra Ole Haugland datert 15.04.2016, da fradelingen ikke vil føre til vesentlige drifts- eller miljømessige ulemper for jordbruket i området.

Vilkår etter jordlovens § 12.5 er at tomta i skjøtet gis gjerdeplikt mot husdyr ved tinglysing.

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 20-1, gis det tillatelse til fradeling av en ny hyttetomt på inntil 800 m², under gnr. 36 bnr. 1, som omsøkt i søknad fra Ole Haugland datert 15.04.16.

Nødvendige rettigheter til adkomst, samt evt. vann og avløp, på/over gnr. 36 bnr. 1, må tas med i skjøtet og tinglyses.

Det tillates ikke innlagt vann eller etablert avløp, med mindre kommunen etter søknad har gitt utslippstillatelse.

Søknad om fradeling av boligtomt er vurdert for hensyn etter Naturmangfoldloven av 2008 etter prinsipper om kunnskap § 8 og førevar § 9.

Rødøy kommune, den 3. mai 2016



Kitt Grønningsæter
Rådmann



Kjetil Hansen
Teknisk sjef

Rekvisisjon av kartforretning
 Søknad om deling av grunneiendom
 jf. kap 2 og 3 i delingsloven av 23. juni 1978 med tilhørende forskrifter og §§ 63 og 66 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985

Journalnummer
 005/2016

RØDØY KOMMUNE
 TEKNISK ETAT
 15 APR. 2016
 J.nr.: 389 Ark.nr.: _____

Til oppmålingsmyndigheten i:
 Rødøy kommune

Rekvisisjonen/søknaden gjelder	
Eiendom før deling	Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr.
	Bruksnavn/adresse
Det rekvireres/søkes om	Kartforretning over: <input type="checkbox"/> A - hele grunneiendommen uten deling <input type="checkbox"/> B - festegrund <input type="checkbox"/> C - enkelte grenselinjer, -justeringer <input type="checkbox"/> D Grensepåvisning etter målebrev <input checked="" type="checkbox"/> E Deling av grunneiendom med kartforretning over parsell <input type="checkbox"/> Annet:
	Deling i hht pbl § 63 <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan <input type="checkbox"/> Godkjent tomtedelingsplan <input checked="" type="checkbox"/> Privat forslag
Søknad om dispensasjon	- jf. pbl § 7, fra bestemmelser i: <input type="checkbox"/> plan- og bygningslov <input type="checkbox"/> forskrift <input type="checkbox"/> vedtekt <input type="checkbox"/> kommuneplan <input type="checkbox"/> reguleringsplan <input type="checkbox"/> bebyggelsesplan

Arealoppgave i daa (for landbruksmyndigheten og Statistisk Sentralbyrå)										
Eiendommen FØR deling/bortfesting	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Fulldyrka areal	Overflate-dyrka areal	Produktiv barskog	Produktiv lauvskog	Annet skog-areal	Myr	Annet ubebygdet areal	Bebygd areal	Sum areal	Dyrkbart (2-7)
Gnr., bnr., festenr. 36 1							X			
Areal som ønskes fradelt/bortfestet (i alt)						Da	800m ²			

* jf 7 - beskriv arealet

Andre opplysninger og underskrift	
Andre opplysninger (f. eks. andre rettighets-havere av betydning)	Vi søker om fradeling av hytttomt. Vi er eiere av gården Aares og ved et eventuelt eier skifte ønsker vi å ha hytte på gården
Hjemmels-haver(e)	Navn Telefon OLE HAUGLAND/GUDVEIG HAUGLAND 96018040
	Adresse Postnr. Poststed Spildveika 39 8150 ØRNES
Underskrift	Sted Dato Underskrift ØRNES. 15.04.16 Ole Haugland Gudveig Haugland

OPPLYSNINGER TIL REKVISISJON/SØKNAD - fylles ut av søker

Nabooppgave

Det må legges ved kart/orienterende riss og andre dokumenter som viser grenser og naboforhold. Nabooppgaven nedenfor må fylles ut. Ved søknad om deling må det legges ved gjenpart av nabovarsel og kvittering for at varsel er gitt/sendt.

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Eiers/festers navn og adresse

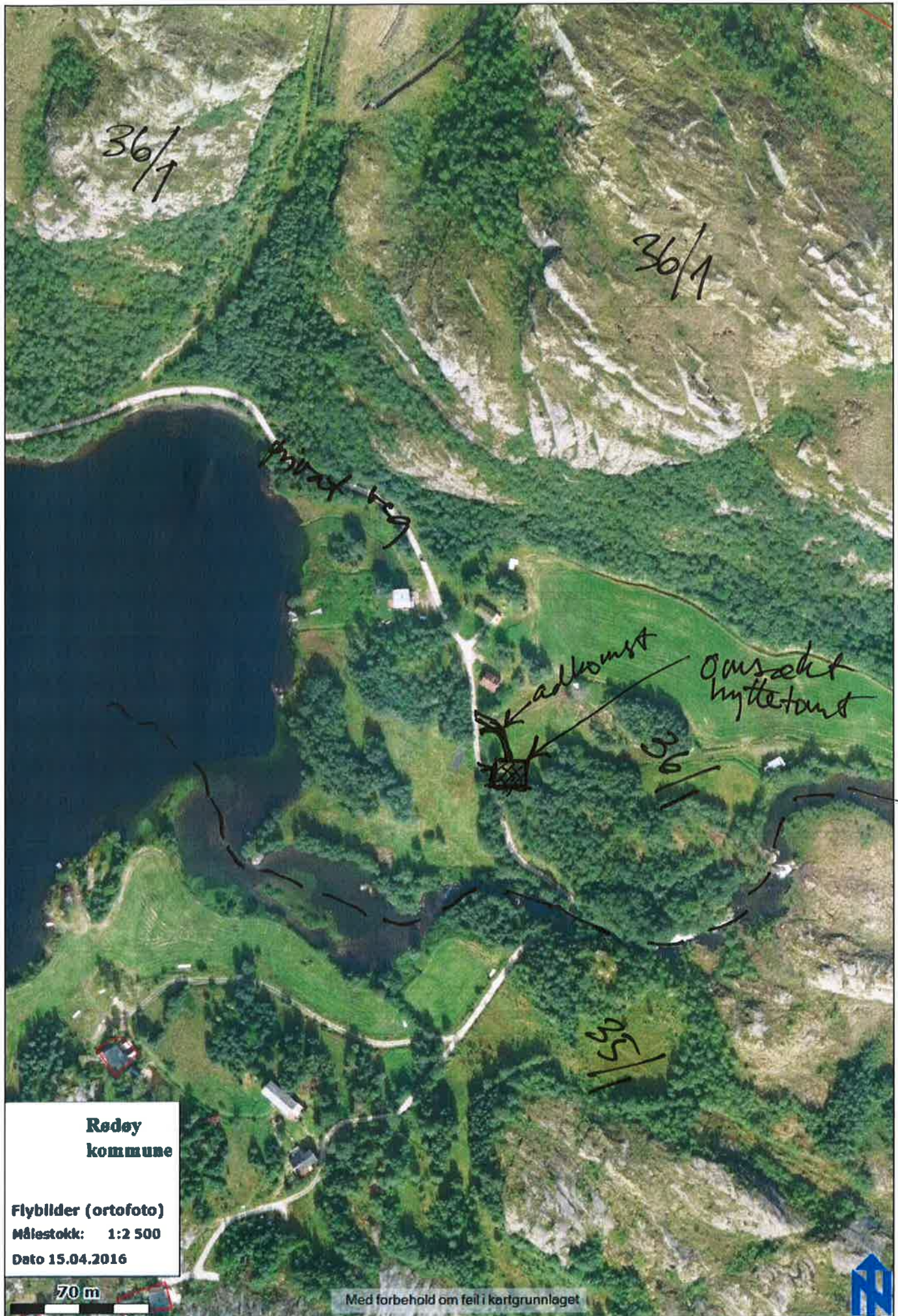
Parsell(er) det er søkt fradeling for

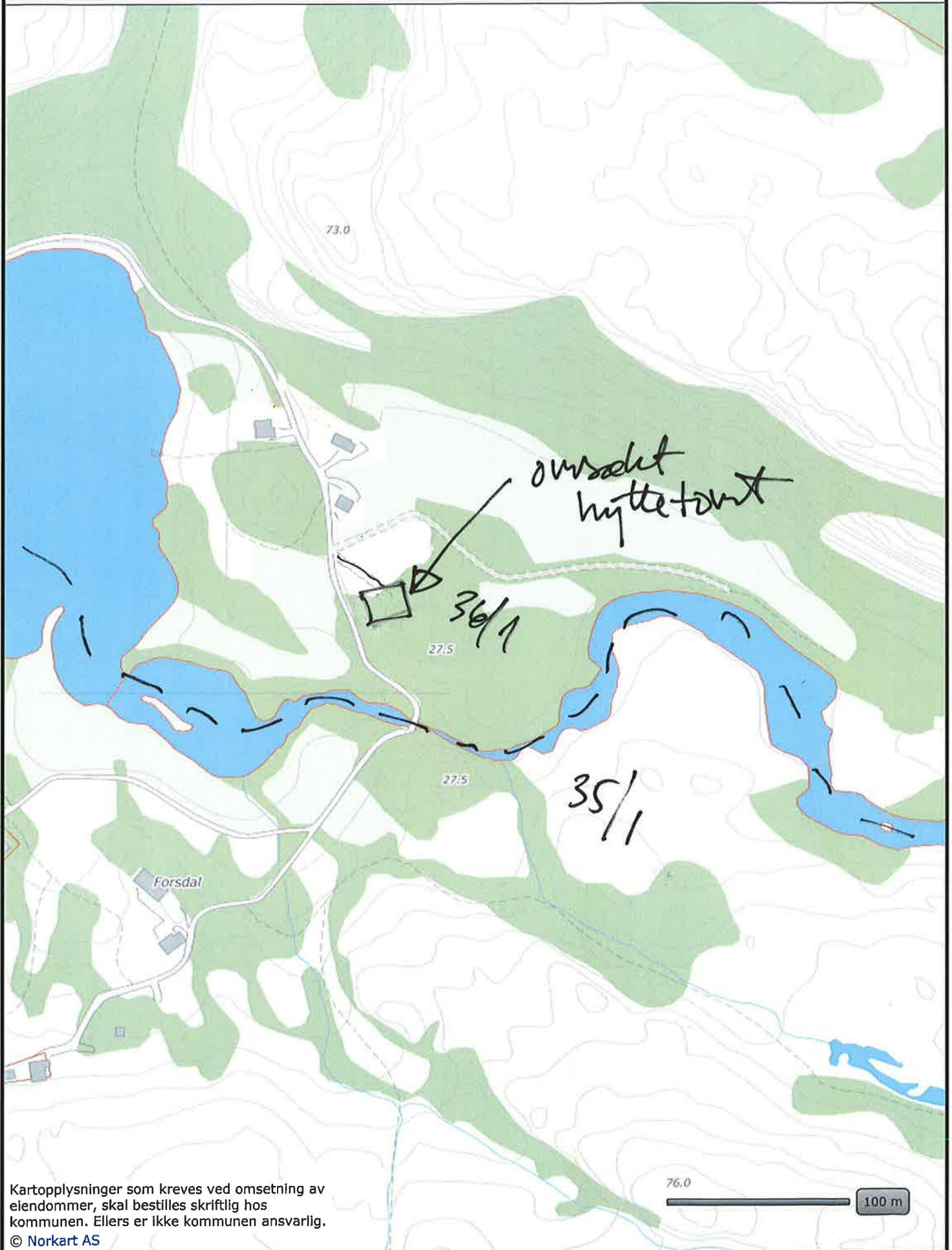
Parsellen(e) skal benyttes til	<input type="checkbox"/> Selvstendig bruksenhet	<input type="checkbox"/> Tilleggsareal til:	Gnr./bnr.
	<input type="checkbox"/> Bolighus <input checked="" type="checkbox"/> Fritidshus <input type="checkbox"/> Industri/bergverk <input type="checkbox"/> Varehandel/bank/forsikring/hotell/restaurant	<input type="checkbox"/> Offentlig virksomhet <input type="checkbox"/> Landbruk/fiske <input type="checkbox"/> Naturvern	<input type="checkbox"/> Offentlig friluftsområde <input type="checkbox"/> Offentlig veg <input type="checkbox"/> Annet kommunikasjonsareal/tekn. anlegg
Atkomst pbl § 66.1 vegloven §§ 40-43	<input type="checkbox"/> Riks-/fylkesveg	<input type="checkbox"/> Kommunal veg	<input checked="" type="checkbox"/> Privat veg
	<input type="checkbox"/> Ny avkjørsel fra offentlig veg	<input type="checkbox"/> Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel	
	<input type="checkbox"/> Avkjørselstillatelse gitt	<input type="checkbox"/> Søkn. om avkj.tillatelse vedlegges	<input type="checkbox"/> Atkomst sikret ifølge vedlagte dokument
Vannforsyning pbl § 65	<input type="checkbox"/> Offentlig vannverk	<input type="checkbox"/> Privat fellesvannverk. Tilknytningstillatelse vedlegges	
	<input checked="" type="checkbox"/> Annet: Eget vannverk tilknyttet g.nr 36 Bnr 1.		
Avløp pbl § 66.2	<input type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg	<input checked="" type="checkbox"/> Privat enkeltanlegg	- beskriv Septiktank + infiltrasjon
	<input type="checkbox"/> Utslippstillatelse gitt	<input type="checkbox"/> Privat fellesanlegg	
	<input type="checkbox"/> Søkn. om utslippstillatelse vedlegges	<input type="checkbox"/> Avløp sikret ifølge vedlagte dokument	

Spesifikasjon av parseller det er søkt om fradeling for

Parsell nr.	Areal ca m ²	Parsell skal benyttes til	Navn og adresse på ev. kjøper/fester	Journalnummer
1	800	Fritidsbolig	Ole og Gudrøg Høiland	

Planstatus	<input type="checkbox"/> Fylkesplan	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan		
	<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan	<input type="checkbox"/> Ingen plan	
Uttalelser	Uttalelser fra/vedtak av -	Saken sendt	Uttalelse/ vedtak datert	Merknader
	<input type="checkbox"/> jordlovsmyndighet			
	<input type="checkbox"/> vegmyndighet			
	<input type="checkbox"/> helsemyndighet			
	<input type="checkbox"/> friluftsmyndighet			
	<input type="checkbox"/> forurensningsmyndighet			
	<input type="checkbox"/>			
	<input type="checkbox"/>			
	<input type="checkbox"/>			
Behandling	<input type="checkbox"/> Etter delegasjon	<input type="checkbox"/> Av bygningsrådet	Dato	Sak nr.
Notater				
Vedtak				
Oversendes til videre behandling	Sted	Dato	Underskrift	





Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen. Ellers er ikke kommunen ansvarlig.