

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
39/2025	Teknisk utvalg	02.06.2025

Saksbehandler: Øystein Magne Stjernen

Hjemmel: Plan og bygningsloven

Fradeling av hyttetomt fra eiendommen gnr. 8, bnr. 4 i Rødøy kommune

Kommunedirektørens innstilling:

Med hjemmel i Plan og bygningslovens § 19-2 innvilges dispensasjon fra det generelle bygge og dele forbudet i strandsonen.

Med hjemmel i Plan og bygningslovens § 20-1 m innvilges søknad om fradeling av tomt med størrelse på ca. 500 m², med formål tomt for fritidsbebyggelse fra eiendommen gnr. 8, bnr. 4 i Rødøy kommune.

Sammendrag

Saken dreier seg om fradeling av tomt til fritidsbolig med størrelse på ca. 500 m² fra eiendommen Gnr. 8, bnr. 4 i Rødøy kommune. Den omsøkte tomten ligger mellom to andre fritidsboliger, i område som ligger innenfor LNFR-spredt i kommuneplanens arealdel.

Saken har vært på høringsrunde til Statsforvalteren i Nordland, Nordland Fylkeskommune og Hestmannen Strandtindene reinbeitedistrikt. Det har ikke kommet uttalelse fra noen av disse høringsinstansene.



Saksopplysninger

Saken fører til deling av eiendom og er innenfor 100 meters belte fra sjø og krever med dette politisk behandling.

Planstatus

Fradelingen er omsøkt i område som ligger i LNFR areal for spredt bolig, fritids eller næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel for Rødøy. I gjeldene planperiode kan det tillates 3 nye fritidsboliger i det omsøkte området.

Landbruk

Eiendommen gnr. 8, bnr. 4 er av størrelse på ca. 1182 dekar, det omsøkte området er betegnet som annet markslag, jf. søk i gardskart.nibio.no

Allment friluftsliv

Området mellom den omsøkte tomten og sjøen er forholdsvis bratt og lite fremkommelig, og med dette lite egnet for friluftsliv.

Kulturminner

Omsøkt fradeling vil ikke berøre kjente kulturminner, jf. søk i kulturminnesok.no

Reindrift

Området fradelingen er omsøkt i ligger i vår, sommer, høst og vinterbeite, jf. søk i kilden.nibio.no

Konklusjon og anbefaling

Tiltaket dreier seg om fradeling av tomt til fritidsbolig. Saken har vært på høringsrunde til aktuelle instanser som ikke har kommet med noen uttalelser. Fradelingen er ikke i strid med planbestemmelsene for området og anses for å ha små negative konsekvenser for området. Siden tomten er plassert mellom to andre fritidsboliger anses det at tiltaket ikke i stor grad vil føre til økt privatisering av strandsonen.

Det anbefales i denne saken å innvilge dispensasjon fra bygge og dele forbudet i strandsonen og tillate fradeling av parsell med størrelse på ca. 500 m², med formål fritidsbebyggelse.

Rødøy kommune, 20.05.2025

Harald Einar Erichsen
Kommunedirektør

Øystein Magne Stjernen
Saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Vedlegg:

- 1 Inntegnet ny tomt.pdf
- 2 Bekreftelse nabovarsel sendt rekommandert.pdf
- 3 Inntegnet tomt som søkes fradelt.pdf
- 4 Soknad om tillatelse til tiltak uten a nsvarsrett - fradeling av hyttetomt.pdf
- 5 Søknad om dispensasjon - 100 m-beltet sjø- Langnes.pdf
- 6 Meldingstekst



Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 05.02.2025

Målestokk: 1:5000

Koordinatsystem: UTM 33N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnförklaring



Konsvikasen - Post i Butikk

Jaker Kvina

Postboks 1

8753 Konsvikasen

Org.nr. 986730907 MVA

Salgskvittering

Ant.	Varetekst	Beløp MVA
------	-----------	-----------

* 1	Rek Små Solveig IVERSEN LANGDALEN 4 8750 TONNES Vekt:0.017 kg Destinasjon:Norge (uten Svalbard) Nr.:R0875300513N0	kr 257,00 25%
-----	--	---------------

* 1	Rek Små Renate RESSEN ØRMBAKKEN 8 8614 MN I RANA Vekt:0.016 kg Destinasjon:Norge (uten Svalbard) Nr.:R0875300527N0	kr 257,00 25%
-----	---	---------------

Total	kr 514,00
-------	-----------

Kortbetaling	kr 514,00
--------------	-----------

Mva sat	Grunnlag	Mva sum
25%	kr 411,20	kr 102,80

* Solgt på vegne av Posten Norge AS

Org.Nr. 984661185 MVA

Bax: 14073205-525352 Resp.: 00

10/02/2025 14:11 Overf.: 461

BankAxept	KJØP	
Contactless	NOK	514.00
*****3527-2		
GODKJENT		

ATD: 05780000021010

TUR: 8000048000

Ref.: 322511 530687 KA1

Bongnr. 47-127419-1-395617-1

Dato	Tid	Kasse
10.02.2025	14:11:30	KASSE1

Signatur : _____



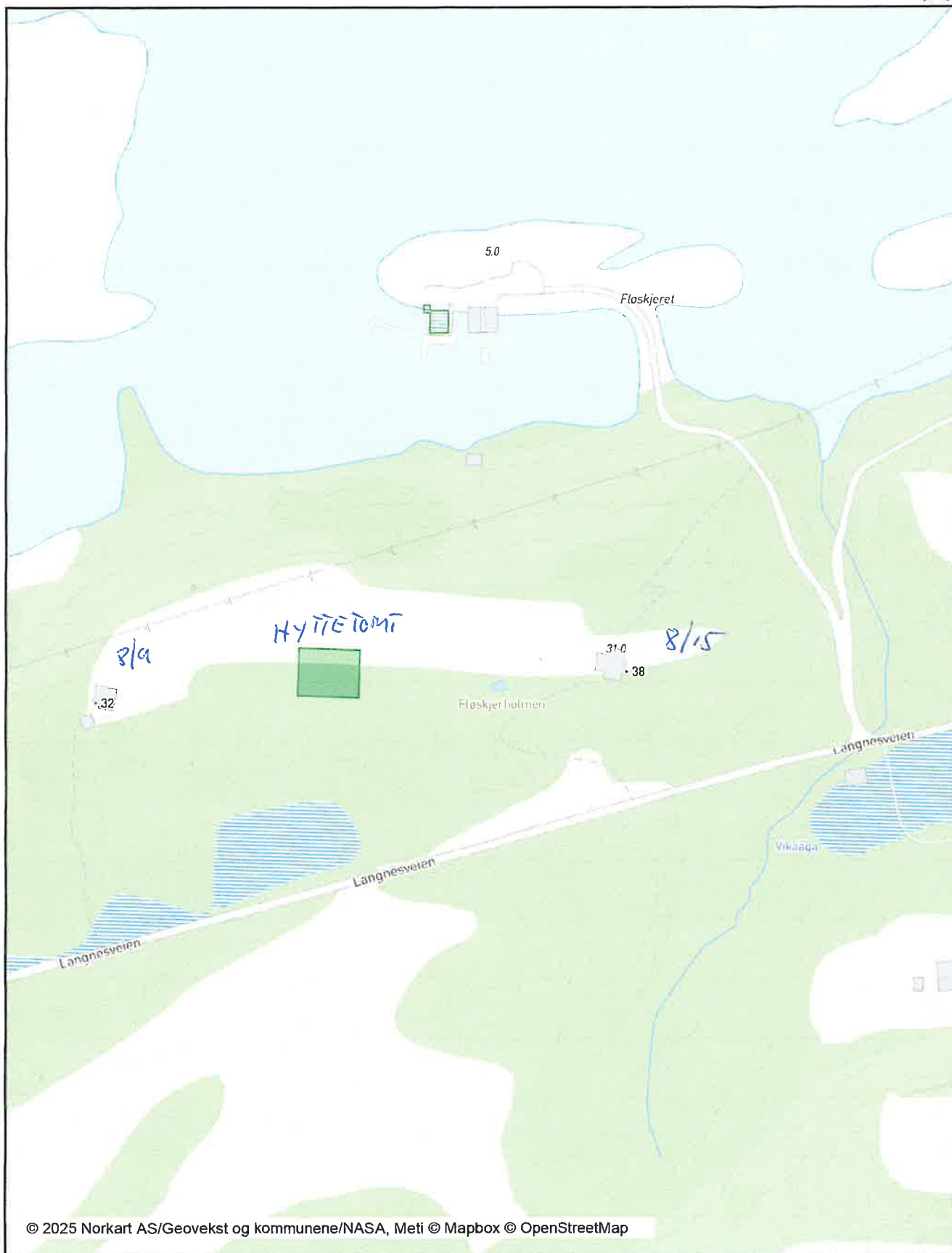


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 05.02.2025

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 33N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 og SAK kap. 3

Opplysninger gitt i søknaden eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Søkes det om dispensasjon fra plan- og bygningsloven, forskrift eller arealplan?	☐ Ja	☒ Nei
Er det behov for tillatelse/samtykke/uttalelse fra annen myndighet?	☐ Ja	☒ Nei
Hvis ja, så oppfylles ikke vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. pbl § 21-7 andre ledd		
Nabovarsling, jf. pbl 21-3, skal være gjennomført før søknaden sendes kommunen. (Blankett 5154, 5155, 5156).		
Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere?	☐ Ja	☒ Nei

Søknaden gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr.	8	Bnr.	4	Festenr.	
	Adresse			Langnesveien 70		
	Bygningsnr.		Bolignr.		Kommune	Rødøy
	Postnr.	8189	Poststed	Gjersvikgrenda		
Tiltakets art	Mindre tiltak til bebygd eiendom, pbl § 20-4 og SAK kap. 3					
	☐ Tilbygg < 50 m ² ☐ Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m ² ☐ Skilt/reklame (SAK10 § 3-1 d)					
	☐ Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m ² , jf. pbl § 20-4 bokstav b) og SAK10 § 3-2 ☐ Midlertidig bygning/konstruksjon/anlegg (som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år) ☐ Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet)					
	☐ Riving av tiltak som nevnt i SAK10 § 3-1 ☐ Oppretting/ending av matrikkelenhet ☐ Grunn-eiendom ☐ Anleggs-eiendom ☐ Festegrund over 10 år ☐ Arealoverføring					
	☒ Annet: Beskriv med egne ord hva du skal gjøre Søker om å få fradelst hyttetomt fra eget Gnr og Bnr. Det e tidligere skilt ut og bygget på 3 tomter i nærheten.					

Arealdisponering						
Planstatus mv.	☒ Sett kryss for gjeldende plan ☒ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan ☐ Eventuelt andre planer					
	Navn på plan Kommuneplanens arealdel					
Areal	BYA eksisterende	BYA nytt	Sum BYA	BRA eksisterende	BRA nytt	Sum BRA
						Tomteareal ca 500 m ²
Grad av utnyttning	Vis beregning av grad av utnyttning. Veiledning finnes på www.dibk.no eller kontakt kommunen Ikke aktuelt før det skal bygges på tomten					

Plassering					
Plassering av tiltaket	Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket?	☐ Ja	☒ Nei	Vedlegg nr. Q -	
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert				
	Kan vann og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket?	☐ Ja	☒ Nei	Vedlegg nr. Q -	
Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert					
Avstand	Minste avstand til nabogrense	ca 200 m			
	Minste avstand til annen bygning	ca 200 m			
	Minste avstand til midten av vei	ca 300 m	Dette skal vises på situasjonsplanen		

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)		
Flom (TEK17 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? ☐ Nei ☐ Ja	Vedlegg nr.
Skred (TEK17 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? ☐ Nei ☐ Ja	Vedlegg nr.
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	Foreligger det vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold? ☐ Nei ☐ Ja Dersom ja, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr.

Tilknytning til veg og ledningsnett			
Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst ☐ Ja ☒ Nei	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: ☐ Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☒ Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☒ Nei ☐ Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	
	Overvann	Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng	
	Feltene "Vannforsyning" og "Avløp" skal kun fylles ut for driftsbygning i landbruket, midlertidige tiltak eller oppretting av matrikkelenhet.		
Vann-forsyning pbl §§ 27-1, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta ☐ Offentlig vannverk ☐ Privat vannverk* ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann* ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann* Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	* Beskriv Vedlegg nr. Q -	
Avløp pbl §§ 27-2, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta ☐ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	Vedlegg nr. Q -	

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader/innvilget dispensasjon	B	-	☐
Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader	C	-	☐
Situasjonsplan/avkjøringsplan	D	-	☐
Tegninger plan, snitt, fasade (eksisterende/ny)	E	-	☐
Redegjørelse/kart	F	-	☐
Uttalelse/vedtak fra annen myndighet SAK10, § 6-2 og pbl § 21-5	I	-	☐
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	-	☐
Andre vedlegg	Q	-	☐

Erklæring og underskrift		
Tiltakshaver		
Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl), byggt teknisk forskrift og gitt tillatelse.		
Navn Odd Kristian Aag	Telefon (dagtid) 97010827	Mobiltelefon
Adresse SALAVEIEN 16	Postnr. 8752	Poststed KOMSVIKØSEN
Dato 24/2-25	Underskrift Odd Kristian Aag	
E-post Oddkr-aa@online.no		Eventuelt organisasjonsnr.
Gjentas med blokkbokstaver ODD KRISTIAN AAG		



RØDØY KOMMUNE

SØKNAD OM DISPENSASJON

Navn: Odd Kristian Aag

Adresse: Salaveien 16

Postnr.: 8752 Poststed: Konsvikosen

Berørt eiendom Gnr.: 8 Bnr.: 4 Fnr.:

Søker om dispensasjon fra (sett kryss) :

➤ *Kommuneplanens arealdel*

➤ *Reguleringsplan*

➤ *Bebyggelsesplan*

➤ *Forbud mot fradeling i 100 m-beltet langs sjø etc* **X**

➤ *Forbud mot bygging i 100 m-beltet langs sjø etc*

• *Bygningens art* Tomt til hytte

Begrunnelse for søknad om dispensasjon, jfr. Plan- og bygningslovens § 19:

Det søkes herved om dispensasjon for fradeling av hyttetomt i 100 m-beltet langs sjø.

Hyttetomten blir liggende mellom 2 andre eksisterende hytter, i samme avstand
fra sjøen som disse. Tomter/hytter ligger på en høyde opp fra sjøen. Området mellom
sjøen og hyttetomten er bratt og lite fremkommelig, med unntak av en vei helt nede ved sjøen.

En hyttetomt med bygging av hytte på høyden ovenfor denne veien vil ikke medføre
noen begrensning på den alminnelige ferdselen for folk.

Tomten ligger helt i ytre grense på 100 meter beltet - vi anslår at avstanden er
ca 75-100 meter.

Dato: 31.3.2025

Odd Kristian Aag
Underskrift søker