

**12120****Saksbehandler:** Kjetil Hansen**Sakens hjemmelsgrunnlag:** Jordlova, Friluftsløven, Plan- og bygningsloven, kommuneplanens arealdel.

Jnr. ref: 006/2020

Arkiv: Gnr. 1

Klageadgang: Ja

Off. dok: Ja

SØKNAD OM FRADELING AV EN TOMTEPARSELL MED PÅSTÅENDE HYTTE, TIL FRITIDSFORMÅL, PÅ GNR. 1 BNR. 3.

Rekvirent: Unni Jørgensen, 8198 Nordnesøy.**Erverver:** Jeanett Vigeland Johansen og Jakob Ø. Aasjord, Remmaveien 44, 8764 Lovund.

Søknaden gjelder fradeling av en tomteparsell på ca. 600 m² med påstående hytte, på gnr. 1 bnr. 3 på Nordnesøy.

Omsøkt fradeling gjelder 1 stk. av 2 hytter på bruket som ble bygd på slutten av 1980-tallet som utleiehytter, og har vært benyttet til utleie. Eieren av bruket er kommet i voksen alder, og en forstår det slik at utleievirksomheten ikke er så aktuell lenger.

Våningshuset på bruket er beliggende i tilknytning til de to hyttene.

Den hytten som søkes fradelt planlegges omdisponert/ombygd til fritidshus for selgers barnebarn.

Planstatus

Søknaden er lokalisert til et område som i kommuneplanens arealdel 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 nyttes 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 en tomteparsell med størrelse ca. 600 m², til eksisterende hytte, på gnr 1 bnr. 3 på Nordnesøy.

Gnr. 1 bnr. 3 på Nordnesøy består av følgende:

- 13 daa fulldyrket mark
- 2,8 daa overflatedyrket
- 8,9 daa innmarksbeite
- totalt areal ca. 850 daa

Det er ikke egen drift på bruket, og jordbruksarealene benyttes av nabobruk.

Ømsøkte parsell er et forholdsvis beskjedent areal på 600 m², som utgjør det naturlige «tomtearealet» rundt hytten.

Arealet er beliggende tett inntil eksisterende gårdsveg, og tomten og adkomstveg vil slik sett ikke legge beslag på landbruksareal av betydning.

Det er opplyst i søknad at hytten planlegges benyttet til fritidsbolig for selgers barnebarn. Erververen har således tilknytning til stedet.

Beliggenheten er for så vidt ikke optimal, i forhold til eventuell spredning av husdyrgjødsel etc. på nærliggende jordbruksarealer, da tomten ligger tett opptil disse.

Da fradelingen ellers ikke anses å ville føre til *vesentlige* drifts- eller miljømessige ulemper for jordbruket i området, tilrås at søknaden innvilges.

Delingen anses heller ikke for å svekke arealressursene på eiendommen i større grad.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Det er gjort oppslag i naturbase.no/miljødirektoratet.

Det er ikke registrert spesielle naturverdier i området som søknaden kan komme i konflikt med.

Veg, vann og avløp

Som adkomst er angitt i søknaden at det planlegges bruk av eksisterende privat gårdsveg som passerer tett inntil omsøkte parsell.

Hytten har pr. i dag tilknytning til privat felles vann- og avløpsanlegg sammen med eksisterende bolighus på bruket samt nabohytte.

Det må vurderes om kapasitet på dette er stort nok, og i tilfelle må denne utvides.

Samlet vurdering(PBL, Arealplan m.v.)

Søknaden gjelder fradeling av en tomt til eksisterende hytte, til fritidsformål, med tomtestørrelse ca. 600 m².

Omsøkte tomt er beliggende innenfor LNF-sone B i kommuneplanens arealdel, der spredt fradeling til bolig-, fritids- og ervervsbebyggelse kan tillates.

Vedleggsliste:

Søknad om fradeling, med vedlegg.

Rådmannen fremmer slik innstilling:

Med hjemmel i Jordlovens § 12 gis det tillatelse til fradeling av en tomteparsell på ca. 600 m² med påstående hytte, til fritidsformål, på gnr. 1 bnr. 3, som omsøkt i søknad fra Unni Jørgensen datert 14.04.2020, da fradelingen ikke vil føre til vesentlige drifts- eller miljømessige ulemper for jordbruket i området. Jfr. begrunnelse i saksfremlegg.

Vilkår etter jordlovens § 12.5 skal være 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 tomteparsell på inntil 600 m² med påstående hytte, til fritidsformål, under gnr. 1 bnr. 3, som omsøkt i søknad fra Unni Jørgensen datert 14.04.20.

Tillatelse til fradeling etter PBL § 20-1 gis på følgende vilkår:

- Det må redegjøres for avløpsløsning overfor kommunen, og det må dokumenteres at den nye eiendommen har en avløpsløsning som kan anses for selvstendig og tilstrekkelig i forhold til dagens krav til utslippstillatelse. Slik redegjørelse skal være Rødøy kommune i hende senest 3 mnd. etter dette vedtaks dato. Dersom kommunen anser det nødvendig, må avløpsanlegget oppgraderes i henhold til anvisninger/krav fra kommunen.

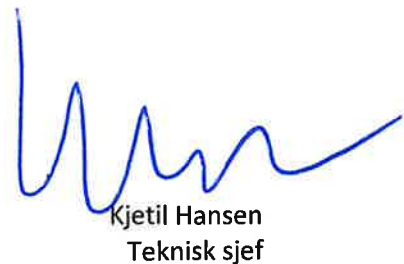
Nødvendige rettigheter til adkomst, samt evt. vann og avløp, på/over gnr. 1 bnr. 3, må tas med i skjøtet og tinglyses.

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

Rødøy kommune, den 10. juni 2020



Kitt Grønningsæter
Rådmann



Kjetil Hansen
Teknisk sjef

☐ Rekvisisjon av kartforretning

☒ Søknad om deling av grunneierendom

Jfr. § 20-1 m), § 26, § 27-1, § 27-2, § 27-4,
i Plan- og bygningsloven av 27. juni 2008.

Til oppmålingsmyndigheten i

Rødøy kommune

JNR. 006/2020

RØDØY KOMMUNE

TEKNISK ETAT

15 APR. 2020

J.nr.: _____ Ark.nr.: _____

Skriv ikke her!

Rekvisisjonen/søknaden gjelder	
Gnr.	Bnr.
1	3
Festnr.	
Søknadsnr.	
Elendom for deling	Bruksnavn/adresse
	Øvergården, 8198 Nordnesøy
Det rekvireres/ søkes om	Kartforretning over:
	☐ A - hele grunneierendommen uten deling
	☐ B - festegrunn
	☐ C - enkelte grenselinjer, grensejusteringer
☐ D Grensepåvisning etter målebrev	
☒ E Deling av grunneierendom med kartforretning over parcell	
Annot:	
Deling i h.t. pbl § 26	☐ Reguleringsplan
	☐ Bebyggelsesplan
Søknad om dispensasjon	☐ - jfr. pbl. § 19, fra bestemmelser i:
	☐ plan- og bygn.lov
☐ forskrift	
Godkjent tomteordningsplan	
☒ Privat forslag	
vedtekt	
reguleringsplan	
bebyggelsesplan	

Arealoppgave i da (for landbruksmyndigheten og Statistisk Sentralbyrå)

Elendommen FØR deling/bortfesting	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Fulldyrka areal	Overflate- dyrka areal	Produktiv barskog	Produktiv lauvskog	Annot skogareal	Myr	Annet ubebodd areal	Bebodd areal	Sum areal	Dyrkbart (2-7)
Gnr., bnr., festnr.										
Areal som ønskes fradel/bortfestet (i alt)							*		ca 600m ²	

* jfr. 7 - beskriv arealet

Bebygget med hytte

Andre opplysninger og underskrift

Andre opplysninger (f.eks. andre rettighets- havere av belydning)	Ønsker å kjøpe hytte m/omgjøring til fritidsbolig. Familiært eierskifte.	
Hjemmels- haver(e)	Navn	Adresse/telefon
	Jeanette Vigeland Johansen Jakob Ø. Ansjord	41622450/95290506 Remmaveien 44, 8764 Løvund
Underskrift	Sted	Dato
	Nordnesøy	14/4-20
	Underskrift	
	Miri Tøgersen	

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.

[illegible]

Parsell(er) det er søkt fradøling for

Skriv ikke her!

Parsell(er) det er søkt fradrag for			Gnr./bnr.
Parsell- len(e) skal benyttes til:	☒ Selvstendig bruksenhet	☐ Tilleggsareal til:	
	☐ Bolighus		☐ Landbruk/fiske
	☒ Frilandshus		☐ Naturvern
	☐ Industri/borgverk		☐ Off. frilandsområde
	☐ Varehandel/bank/forsikring/hotell/restaurant		☐ Off. veg
	☐ Off. virksomhet		☐ Annet kommunikasjonsareal/teknisk anlegg
Atkomst pbl §§ 27-4 vegloven § 40-43	☐ Riks-/fylkesveg	☐ Kommunal veg	☒ Privat veg
	☐ Ny åvkjørsel fra off. veg		☐ Uvidet bruk av eksisterende åvkjørsel
	☐ Åvkjørsels- tillatelse gitt	☐ Søknad om åvkj- tillatelse vedlegges	☐ Atkomst sikret ifølge vedlagte dokument
Vann- forsyning pbl § 27-1	☐ Offentlig vannverk	☒ Privat fellesvannverk	
	☐ Annet:		Tilknytnings-tillatelse vedlegges
Avlop pbl § 27-2	☐ Off. utlopsanlegg	☒ Privat enkeltanlegg	☐ beskriv
	☐ Off. fellesanlegg	☒ Privat fellesanlegg	
	☐ Utslipps- tillatelse gitt	☐ Søknad om utslipps- tillatelse vedlegges	☐ Avlop sikret ifølge vedlagte dokument

Spesifikasjon av parseller det er søkt om inndeling for

Par. søll nr.	Areal ca. m2	Parsøll skil henryttes til	Navn på evt. kjøper/ester	Postadresse
1	600m ²	Fritids- bolig	JEANETT VIGELAND JOHANSEN OG JAKOB DIESVOLD AASJORD	Øvergården 8198 Nordnesøy

J. H. R.

DENNE SIDE ER RESERVET OFFENTLIGE MYNDIGHETER FOR BEHANDLING AV SØKNADEN

Planstatus	☐ Fylkesplan ☒ Kommuneplan		☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan		☐ Ingen plan	
	Uttalelse fra/vedtak av --		Søker søkt	Uttalelse/vedtak datert		Møknader
Uttalelser	☐ Jordlovsmyndighet					
	☐ Vegmyndighet					
	☐ Helseråd					
	☐ Friluftsmyndighet					
	☐ Forurensningsmyndighet					
	☐					
	☐					
	☐					
	☐					
	☐					
Behandling	☐ Adm, etter delegasjon		☐ Av planutvalg/det beste utvalget		Dato	Sak nr.
Notater						
Vedtak						
Overføres til videre behandling	Sied	Dato	Underskrift			

Rekvisisjon av kartforretning

Denne blanketten brukes ved 5 forskjellige oppmålingsarbeider. Noen krever godkjenning av kommunen. Andre krever ingen spesiell tillatelse av offentlig myndighet.

Blanketten nevner følgende formål:

A. Kartforretning over hel grunnneiendom
Eksisterende eiendomsgrenser måles og kartlegges for hele eiendommen. Det utarbeides målebrev med bl.a. målsatt kart og nøyaktig areal over eiendommen.

Slik forretning krever ingen spesiell tillatelse av offentlig myndighet.

B. Kartforretning over festgrunn
Areal som skal festes bort (leies bort) merkes og måles. Det utarbeides målebrev med nøyaktig areal og målsatt kart. Areal får et festenummer under eiendommens bruksnummer.

Dersom arealet skal festes bort for mer enn 10 år, må kommunen gi delingslilattelse for forretningen gjennomføres (jfr. punkt E).

C. Kartforretning over enkelte grenselinjer/ grensejustering

Grense (eller del av grense) måles og kartlegges. Det utarbeides målebrev med nøyaktig kart over grensene.

Ulagelige grenser kan justeres ved forretningen. Slik forretning krever (som hovedregel) ingen spesiell tillatelse av offentlig myndighet.

D. Grensepåvisning etter målebrev
Grensepunkt blir påvist og om nødvendig avmerket i overensstemmelse med eksisterende målebrev.

Dersom det tidligere bare er holdt skylddelingsforretning på eiendommen, må det som regel holdes kartforretning (jfr. punkt A og C).

Forretningen krever ingen spesiell tillatelse av offentlig myndighet.

Søknad om deling

E. Deling av grunneiendom med kartforretning
En delings- og kartforretning er en nøyaktig beskrivelse og registrering av ny eiendom.

En del av eiendommen (parsell) skilles ut og blir en egen grunneiendom (får eget bruksnummer). Grensene for den nye eiendommen avmerkes og måles. Det utstedes målebrev på den nye eiendommen med bl.a. målsatt kart og nøyaktig areal. Før det foretas deling av eiendom, må bygningsrådet ha gitt tillatelse.

Krav til søknad om deling

Denne blanketten bør benyttes ved søknad om deling.

For areal som skal bebygges, vil kommunens delingslilattelse også være forhåndsilsagn om at arealet lillates bebygd. (Fullstendig søknad om byggetillatelse må likevel sendes inn på vanlig måte.)

For nærmere beskrivelse av de krav til dokumentasjon som stilles til søknad om deling, vises til plan- og bygningsloven §§ 26, og 27.

Her nevnes kort:

- kart eller skisse som viser hvordan delingen ønskes utført
- for byggetomt, hvordan atkomst og bortledning av avløpsvann kan sikres. Ved private enkeltanlegg og private fellesanlegg for avløpsvann, krever kommunen vanligvis at søknad om utslippstillatelse fremmes samtidig med søknad om fradeling av byggetomt (jfr. forurensningsloven og forskrift om utslipp fra separate avløpsanlegg).

Dersom saken krever uttalelse eller godkjenning av annen myndighet enn de kommunale bygningsmyndigheter, skal bygningsmyndighetene sørge for innhentning av disse. Dersom søker likevel har innhentet slik lillatelse (f.eks. avkjørsel), skal kopi av lillatelsen vedlegges søknaden.

Nabo- varsling

Ved søknad om deling skal naboer og gjenboere varsles om søknaden. Det er tilstrekkelig at nabo/ gjenboer skriftlig blir varslet om hvilket lillak som tenkes satt i verk og at saken kan sees på bygningsmyndighetenes kontor innen 14 dager etter at kvittering for nabovarsel foreligger. Det benyttes egen blankett for nabovarsel.

Areal- oppgave

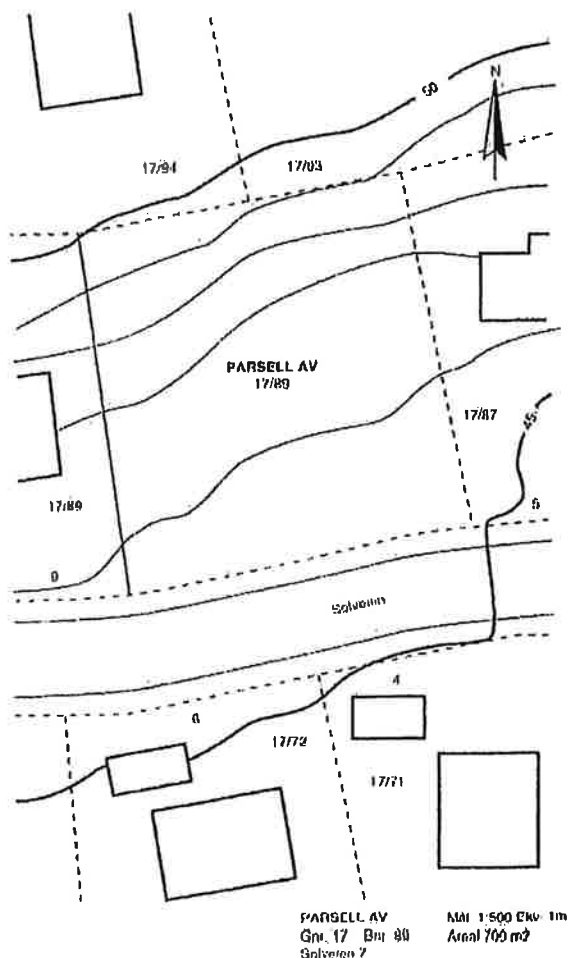
For arealoppgaven på forsiden av søknaden er det følgende arealdefinisjoner:

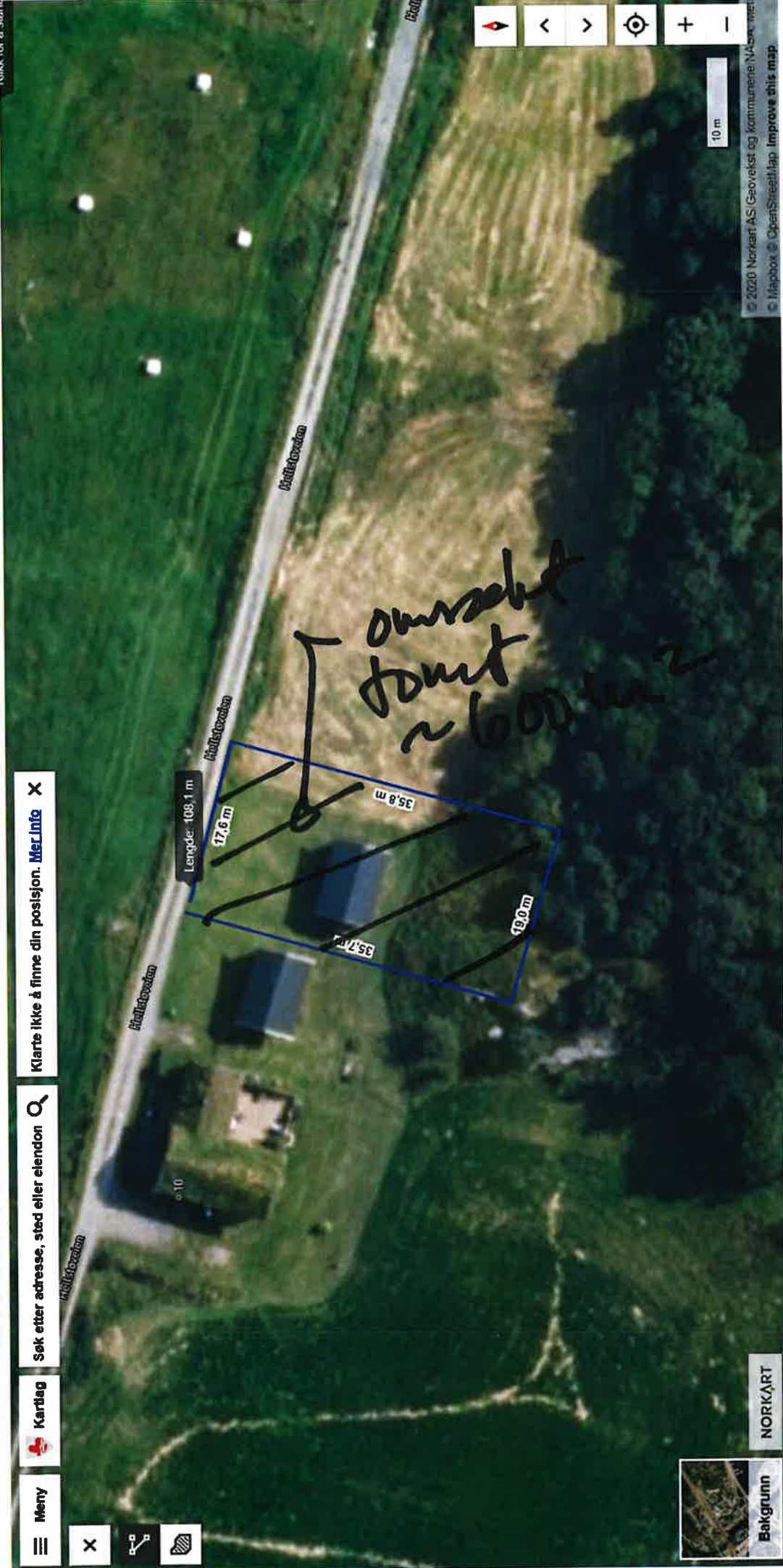
1. Areal som er brutt opp til vanlig plogdybde og som fortsatt kan ployes.
2. Areal som er rydda og brutt opp tilstrekkelig til at det er egnet for maskinell slåt eller beite. Kulturbeite tas med dersom det er inngjerdet og blir gjødslet.
3. Skog med produksjonsevne over ca. 0,1 m³/da og år, hvor bartrær dominerer skogbildet for avvirkning.
5. Skog med lavere produksjonsevne enn 0,1 m³/da og år.
6. Myr som ikke er oppdyrket eller grøftet for skogreisning.
7. Impediment, fastmark over skoggrensen o.l.
10. Areal som søkeren vurderer som teknisk mulig og økonomisk forsvarlig å dyrke opp.

Underskrift

Som hovedregel skal rekvisisjon på kartforretning eller søknad om deling underskrives av den som har grunnbokshjemmel til eiendommen, dvs. slår som er i grunnboka hos tinglysingsdommeren. Det finnes en del spesielle tilfeller hvor også andre kan være rekviert, etter delingslovens §§ 2-1 og 3-1.

Eksempel på kart som vedlegges søknaden:







Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 11.06.2020

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 33N

