



12320

Saksbehandler: Kjetil Hansen

Sakens hjemmelsgrunnlag: Jordlova, Friluftsløven, Plan- og bygningsloven, kommuneplanens arealdel.

Jnr. ref: 012/2020

Arkiv: Gnr. 77

Klageadgang: Ja

Off. dok: Ja

SØKNAD OM FRADELING AV 1 STK. NY BOLIGTOMT UNDER GNR. 77 BNR. 2 OG 3.

Rekvirent: Stein Aakre, Gjerøyveien 63, 8195 Gjerøy.

Erverver: Rødøy kommune, Vågaveien 100, 8185 Vågaholmen.

Søknaden gjelder fradeling av 1 stk. ny boligtomt med størrelse ca. 900 m², under gnr. 77 bnr. 2 og 3 på Gjerøy.

Tomten skal benyttes til bygging av ny kommunal utleiebolig på Gjerøy (vertikaldelt tomanns-bolig).

Planstatus

Søknaden er lokalisert til et område som i kommuneplanens arealdel er gitt betegnelsen; LNF-sone B.

Landbrukslovgivning

Søknad om fradeling av parseller fra landbrukseieendommer skal behandles etter jordloven av 1995. Jordlovens formål er gitt i § 1 om å legge til rette for at jord med skog og fjell kan brukes mest gagnlig for samfunnet og de som har yrke i landbruket.

Arealer bør disponeres med tjenlig, variert bruksstruktur og hovedvekt på busetting, arbeid og driftsmessig gode løsninger.

Ein samfunnsgagnlig bruk tar hensyn til framtidige generasjoner sine behov. Forvaltinga skal vera miljøforsvarleg, vern av jord, samt ta vare på areal og kulturlandskap

Jordlovens § 12 inneholder et generelt forbud mot å dele eiendommer som er nytta eller kan nyttas til jord- eller skogbruk uten samtykke. Samtykke kan gis dersom delingen er driftsøkonomisk forsvarlig, eller samfunnsinteresser av større vekt. Det tas hensyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket.

Jordlovens § 9 gjelder omdisponering av dyrka og dyrkbart areal: "Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon". Omdisponering kan tillates dersom ei samla vurdering finn at jordbruksinteressene bør vika. Det tas omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket, kulturlandskapet og samfunnsnytte.

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.**Søknad**

Søknaden gjelder fradeling av en ny boligtomt med størrelse ca. 900 m².

Tomten vil bli beliggende i kanten på en berghaug, like ved veg som går frem til tidligere butikk(Zakken-butikken), beliggende ved sjøen på søndre side av Sørgjerøyvågen.

Det planlegges grenseregulering mot eiendom gnr. 77 bnr. 11, slik at et mindre areal på 350 m² kan tillegges det tomteareal som fradeles.

Det vises til inntegning på kartutsnitt vedlagt søknaden.

Vurdering

Saken gjelder som nevnt søknad om fradeling av en ny boligtomt med størrelse ca. 900 m².

Eiendommen gnr. 77 bnr. 2 og 3 er etter *Gårdskart på Internett* med registrerte arealer hos NIBIO:

- 21,5 daa fulldyrket jord
- 15,5 daa innmarksbeite
- 129 daa produktiv skog
- 965 daa «annet markslag»
- 1132 daa totalt areal

Det er pr. i dag ikke egen jordbruksdrift på eiendommen gnr. 77 bnr. 2 og 3, og de dyrkede arealene drives/høstes av annet gårdsbruk.

Slik boligtomten er planlagt, er den beliggende i kanten på en haug bestående av grunnlendt utmark/fjell, og inntil eksisterende veg.

Det dreier seg om et areal som med sin beliggenhet og beskaffenhet er uten landbruksmessig verdi.

Saken gjelder etablering av en ny boligtomt, og det er her således samfunnsinteresser av en del vekt/betydning, da det gjelder etablering av utleiebolig.

En kan ikke se at fradelingen vil føre til vesentlige drifts- eller miljømessige ulemper for jordbruket i området, og en finner at fradelingen av en ny boligtomt til utleiebolig kan tilrås.

Vurdering av naturmangfold

Det er i kommunen ikke kjent forhold som tilsier spesielle hensyn etter naturmangfoldloven av 2008 ved kunnskap § 8, eller førevar-prinsipp § 9, når det gjelder denne tomtesøknaden.

Veg, vann og avløp

Som adkomst planlegges benyttet eksisterende veg som passerer langs tomten.

Det planlegges tilknytning til kommunalt vannverk og kommunalt avløpsanlegg. Det finnes kommunale vann- og avløpsledninger i rimelig nærhet.

Samlet vurdering(PBL, Arealplan, dispensasjon m.v.)

Det søkes om fradeling av 1 stk. ny boligtomt med størrelse ca. 900 m².

Planlagt tomt er beliggende innenfor LNF-sone B i kommuneplanens arealdel, der det etter søknad kan tillates spredt utbygging av tomter til boliger og fritidsboliger.

Tomten er ellers beliggende i kanten på en haug mot Sørgjerøyvågen, med bra beliggenhet i forhold til utsikt og solforhold etc.

Tomten er beliggende på øvre side av veg som går langs sjøen, og er således beliggende utenfor såkalt «funksjonell strandsone», og det vil således ikke være behov for dispensasjon fra det generelle bygge- og deleforbudet i strandsonen for etableringen.

I forhold til planlagt beliggenhet etc. for omsøkte tomt, finner en å tilrå at søknaden om fradeling innvilges som omsøkt.

Jfr. ellers landbruksmessig vurdering over.

Vedleggsliste:

Søknad om fradeling, med vedlegg, datert 01.06.2020.

Rådmannen fremmer slik innstilling:

Med hjemmel i Jordlovens § 12 gis det tillatelse til fradeling av en boligtomt med størrelse ca. 900 m², på gnr. 77 bnr. 2 og 3, som omsøkt i søknad fra Stein Aakre datert 01.06.2020, da fradelingen ikke anses å føre til vesentlige drifts- eller miljømessige ulemper for jordbruket i området.

- Tomten skal ha gjerdeplikt for husdyr.

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 20-1, gis det tillatelse til fradeling av en boligtomt med størrelse ca. 900 m², under gnr. 77 bnr. 2 og 3, som omsøkt i søknad fra Stein Aakre datert 01.06.2020.

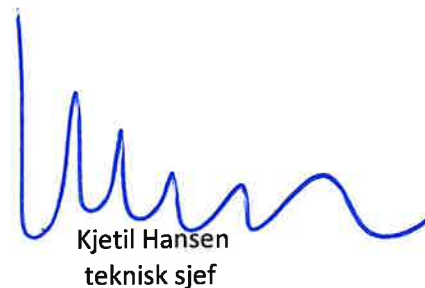
I forbindelse med byggesøknad pålegges det å søke om utslippstillatelse, og innlegging av vann og etablering av avløp tillates ikke før kommunen etter søknad har gitt utslippstillatelse.

Tomten må gis nødvendige rettigheter til veg, vann og avløp, på/over gnr. 77 bnr. 2 og 3, og dette skal 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 15. juni 2020.


Kitt Grønningseter
Rådmann


Kjetil Hansen
teknisk sjef

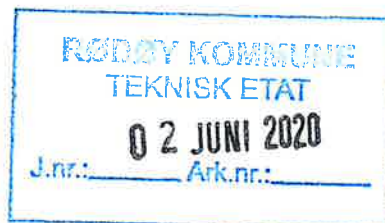
- ☐ Rekvisisjon av kartforretning
- ☒ Søknad om deling av grunneiendom

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

Til oppmålingsmyndigheten

Rødøy kommune

012/2020



Skriv ikke her!

Rekvisisjonen/søknaden gjelder			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
77	2-3		
Eiendom for deling	Bruksnavn/adresse		
Det rekvireres/ søkes om	Kartforretning over:		
	☐ A - hele grunneiendommen uten deling		
	☐ B - festegrunn		
	☐ C - enkelte grenselinjer, grensejusteringer		
	☐ Annet:		
	☒ D Grensepåvisning etter målebrev		
	☒ E Deling av grunneiendom med kartforretning over parsell		
Deling i h.t. pbl § 26	☐ Reguleringsplan	☐ Bebyggelsesplan	☐ Godkjent lomtodelingsplan
	☒ Privat forslag		
Søknad om dispensasjon	- jfr. pbl § 19 fra bestemmelser i		vedtekt
	☐ plan- og bygn. lov	☐ forskrift	☐ kommuneplan

Arealoppgave i da (for landbruksmyndigheten og Statistisk Sentralbyrå)										
Eiendommen FØR deling/bortfesting	1 Fulldyrka areal	2 Overflate- dyrka areal	3 Produktiv barskog	4 Produktiv lauvskog	5 Annet skogareal	6 Myr	7 Annet ubebygget areal	8 Bebygget areal	9 Sum areal	10 Dyrkbart (2 - 7)
Gnr., bnr., festnr.										
Areal som ønskes fradelte/bortfestet (i alt)									0,9	
* jfr. 7 - beskriv arealet										
Berggrunn m/ mose-kratt-trær -										

Andre opplysninger og underskrift	
Andre opplysninger (f.eks. andre rettighets- havere av betydning)	
Hjemmels- haver(e)	Navn: STEIN AAKRE Adresse/telefon: Geragveien 63 - 481 45126
Underskrift	Sted: Gjerøy Dato: 1/6-20 Underskrift: Stein Aakre

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.

Parsell(er) det er søkt fradeling for

Parsel- len(e) skal benyttes til	☐ Selvstendig bruksenhet	☐ Tilleggsareal til	Gr. nr. 77/2-3
	☒ Bolighus		Landbruks felle
	☐ Fritidshus		Naturvern
	☐ Industri/bergverk		Off. trafikkområde
	☐ Varehandel/bank/forsikring/hotell/restaurant ☐ Off. virksomhet		Off. veg Annet kommunikasjonsareal/teknisk anlegg
Atkomst pbl §§ 27-4 vegloven § 40-43	☐ Riks-/fylkesveg	☒ Kommunal veg	☐ Privat veg
	☐ Ny avkjørsel fra off. veg		☐ Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel
	☐ Avkjørsels- tillatelse gitt	☐ Søknad om avkj- seltatelse vedlegges	☐ Atkomst sikret ifølge vedlagte dokument
Vann- forsyning pbl § 27-1	☒ Offentlig vannverk		☐ Privat fellesvannverk Tilslutningstillatelse vedlegges
	☐ Annet		
Avløp pbl § 27-2	☒ Off. avløpsanlegg	☐ Privat enkeltanlegg	beskriv
		☐ Privat fellesanlegg	
	☐ Utslipps- tillatelse gitt	☐ Søknad om utslipps- tillatelse vedlegges	☐ Avløp sikret ifølge vedlagte dokument

Spesifikasjon av parseller det er søkt om fradeling for

Parselli nr	Areal ca. m2	Parseli skal benyttes til	Navn på evt. kjøper/festejer	Postadresse
1	900	Bfsg	Rødde kommun	Vågarveien 100, 8185 Vågaholmen

DENNE SIDE ER RESERVERT OFFENTLIGE MYNDIGHETER FOR BEHANDLING AV SØKNADEN

Planstatus	☐ Fylkesplan ☒ Kommuneplan	☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan	☐ Ingen plan	
Uttalelser	Uttalelser fra/vedtak av	Saken sendt	Uttalelse/vedtak datert	Merknader
	☐ jordlovsmyndighet			
	☐ vegmyndighet			
	☐ helserådet			
	☐ Inluftsmyndighet			
	☐ forurensningsmyndighet			
	☐			
	☐			
	☐			
Behandling	☐ Adm. eller delegasjon	☐ Av planutvalget/det faste utvalget	Date	Sak nr.
Notater				
Vedtak				
Oversendes til videre behandling	Sted	Date	Underskrift	



Gjerøy

Dato: 14.05.2020

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 33N

