



12420

Saksbehandler: Kjetil Hansen

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

Jnr. ref: 013/2020

Arkiv: Gnr. 1

Klageadgang: Ja

Off. dok: Ja

SØKNAD OM FRADELING AV 1 STK. NY BOLIGTOMT UNDER GNR. 1 BNR. 8.

Rekvirent: Tor Olsen, Kjerringskjærveien 10, 8198 Nordnesøy.

Erverver: Rødøy kommune, Vågaveien 100, 8185 Vågaholmen.

Søknaden gjelder fradeling av 1 stk. ny boligtomt med størrelse ca. 1000 m², under gnr. 1 bnr. 8 på Nordnesøy.

Tomten skal benyttes til bygging av ny kommunal utleiebolig på Nordnesøy (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 landbrukseiendommer 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 løysingar.

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. 1000 m².

Tomten vil bli beliggende inntil arm på fylkesvegen som går nedover mot Kjerringskjæret.

Det planlegges grenseregulering mot eiendom(felleseie, «Myren») gnr. 1 bnr. 8 og 14, 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. 1000 m².

Eiendommen gnr. 1 bnr. 8 er etter *Gårdskart på Internett* med registrerte arealer hos NIBIO:

- 7,6 daa fulldyrket jord
- 12,6 daa innmarksbeite
- 9,6 daa produktiv skog
- 324 daa «annet markslag»
- 358 daa totalt areal

Det er pr. i dag ikke egen jordbruksdrift på eiendommen gnr. 1 bnr. 8, og de dyrkede arealene drives/høstes av annet gårdsbruk.

Slik boligtomten er planlagt, er den beliggende på areal som har vært tidligere slåttemark, nå bebygd med fiskehjeller, og inntil eksisterende fylkesveg.

Det dreier seg om et areal som med sin beliggenhet og beskaffenhet i dag har liten 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 avkjørsel fra fylkesveg som passerer langs tomten. Fra denne avkjørselen går det «kjerreveg» til den tidligere husmannsplassen «Myren» samt noen naust nede ved sjøen. Det er ikke søkt om utvidet bruk av denne avkjørselen til formålet, og det må søkes om dette til Nordland Fylkeskommune, slik at avkjørselsforholdene blir brakt formelt i orden.

Det planlegges tilknytning til kommunalt vannverk og etablering av separat avløpsanlegg. Det finnes kommunal vannledning i sjøen nord for tomten, og stikkledning må tas opp derfra.

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

Det søkes om fradeling av 1 stk. ny boligtomt med størrelse ca. 1000 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 tilknytning til eksisterende bebyggelse, sør for Nordnesøyvågen, med bra beliggenhet i forhold til solforhold, og med utsikt utover vågen.

Deler av eldre fiskehjell må rives for å gi plass til boligen.

Boligen vil bli beliggende på øvre side av veg som går langs sjøen til husmannsplassen «Myren», ca. 70 meter tilbaketrukket fra strandlinjen, og anses å være 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 03.06.2020.

Rådmannen fremmer slik innstilling:

Med hjemmel i Jordlovens § 12 gis det tillatelse til fradeling av en boligtomt med størrelse ca. 1000 m², på gnr. 1 bnr. 8, som omsøkt i søknad fra Tor Olsen datert 03.06.2020, 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. 1000 m², under gnr. 1 bnr. 8, som omsøkt i søknad fra Tor Olsen datert 03.06.2020.

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.

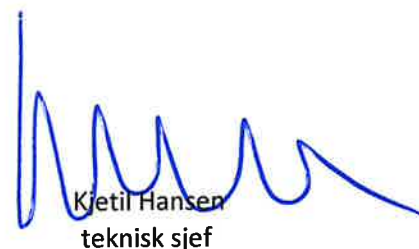
Tomten må gis nødvendige rettigheter til veg, vann og avløp, på/over gnr. 1 bnr. 8, og dette skal tas med i skjøtet og tinglyses.

Det må søkes til Nordland Fylkeskommune om utvidet bruk av eksisterende avkjørsel fra fylkesvegen.

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

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

Til oppmålingsmyndigheten i

Rødøy kommune

J.nr.

013/2020

**RØDØY KOMMUNE
TEKNISK ETAT**

04 JUNI 2020

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

Rekvisisjonen/søknaden gjelder

Skriv ikke her!

Eiendom for deling	Gnr.	Bnr.	Festevr.	Seksjonsnr.
	1	8		
	Bruksnavn/adresse			
	8198 Nordnesøy			
Det rekvireres/ søkes om	Kartforretning over:			
	☐ A - hele grunneiendommen uten deling			
	☐ B - festegrunn			
	☒ E Deling av grunneiendom med kartforretning over parsell			
	☐ C - enkelte grenselinjer, grensejusteringer			
	Annet:			
Deling i h.t. pbl § 26	☐ Reguleringsplan		☐ Bebyggelsesplan	
	☐ Godkjent tomteplan		☒ Privat forslag	
Søknad om dispensasjon	- jfr. pbl. § 19, fra bestemmelser i:		vedtekt	
	☐ plan- og bygningslov		☐ kommuneplan	

Arealoppgave i da (for landbruksmyndigheten og Statistisk Sentralbyrå)

Eiendommen FØR deling/bortfelling	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Fulldyrka areal	Overlate dyrka areal	Produktiv bærskog	Produktiv lauvskog	Annet skogareal	Myr	Annet ubedygd areal	Bebyggt areal	Sum areal	Dyrkbart (2-7)
Gnr., bnr., festevr.										
Areal som ønskes fradel/bortfellest (i alt)							ca 1000 m ²			
* jfr. 7 - beskriv arealet										
Fjell / grensberedelse										

Andre opplysninger og underskrift

Andre opplysninger (f.eks. andre rettighets- havere av betydning)	Søknad om fradeling av et areal til ny boligbunt.		
Hjemmels- haver(e)	Navn		Adresse/telefon
	TOR OLSEN		Lipningstjerveien 10, 8198 Nordnesøy
Underskrift	Sted	Dato	Underskrift
	X Nordnesøy	3/6-20	Tor Olsen

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	Festnr	Eiers/festers navn og adresse
1	014		- Tor Olsen - Stein Olsen - Arthur Pedersen

Parsell(er) det er søkt fradeling for

Skriv ikke her!

Parsell(er) skal benyttes til	☒ Selvstendig bruksenhet	☐ Tilleggsareal til	Gnr/bnr
	☒ Bolighus		Landbruksliske
	☐ Frilidshus		Naturvern
	☐ Industri/bergverk		Off. inntilssområde
	☐ Varehandel/bank/torskring/hotell/restaurant		Off. veg
	☐ Off. virksomhet		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 avkjørsel-tillatelse vedlegges	Atkomst sikret ifølge vedlagte dokument
Vannforsyning pbl § 27-1	☒ Offentlig vannverk		Privat fellesvannverk
	☐ Annet		Tilknytnings-tillatelse vedlegges
Avlop pbl § 27-2	☐ Off. avlopsanlegg	☒ Privat enkeltanlegg	- beskriv
		☐ Privat fellesanlegg	
	☐ Utslipps-tillatelse gitt	☐ Søknad om utslipps-tillatelse vedlegges	Avlop sikret ifølge vedlagte dokument

Spesifikasjon av parseller det er søkt om fradeling for

Parsell nr.	Areal ca. m2	Parsell skal benyttes til	Navn på evt kjøper/fester	Postadresse
1	1000	Bolig	Rødøy kommune	Vågarveien 100, 8185 Vågabakken

J nr.

DENNE SIDE ER RESERVERT OFFENTLIGE MYNDIGHETER FOR BEHANDLING AV SØKNADEN

Planstatus	☐ Fylkesplan	☐ Reguleringsplan		
	☒ Kommuneplan	☐ Bebyggelsesplan	☐ Ingen plan	
Uttalelser	Uttalelse fra/vedtak av	Saken sendt	Uttalelse/vedtak dateret	Merknader
	☐ Jordlovsmyndighet			
	☐ Vegmyndighet			
	☐ Helserådet			
	☐ Luftfartsmyndighet			
	☐ Forurensningsmyndighet			
	☐			
	☐			
	☐			
Behandling	☐ Adm. eller delegasjon ☐ Av planutvalget/det faste utvalget		Dato	Sak nr
Notater				
Vedtak				
Oversendes til videre behandling	Sted	Date	Underskrift	

