



Saksnummer	Utvalg	Møtedato
9/2022	Teknisk utvalg	05.04.2022

Saksbehandler: Kjetil Hansen

Hjemmel: Plan- og bygningsloven. Kommuneplanens arealdel.

Søknad om dispensasjon fra bygge- og deleforbud i strandsonen/søknad om fradeling av en hyttetomt på gnr. 64 bnr. 5.

Rekvirent: Magnar Våtvik, Segelforveien 302, 8185 Vågaholmen.

Erverver: Ann-Marit Våtvik, Erik Hansens vei 24, 8530 Bjerkvik.

Søknaden gjelder fradeling av 1 stk. hyttetomt med størrelse ca. 800 m² og 1 stk. nausttomt med størrelse ca. 130 m², på gnr. 64 bnr. 5.

Samtidig søkes det om dispensasjon fra det generelle bygge- og deleforbudet i 100-meters-beltet langs strandlinjen, da de omsøkte tomteparsellene er beliggende innenfor dette.

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 busetjing, 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 nyttes 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-1/2013, 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.

Eiendommen gnr. 64 bnr. 5 er i *Gårdskart på Internett* oppgitt med følgende arealer:

- 0 daa fulldyrka jord
- 0 daa overflatedyrka jord
- 0 daa innmarksbeite
- 15,2 daa produktiv skog
- 52,5 daa «annet» markslag
- 3,1 daa bebyggt, vann, etc.

Totalt areal på eiendommen er iht. disse opplysningene 70,8 daa.

Eiendommen gnr. 64 bnr. 5 er driftsenhet i landbruket sammen med «hovedeiendommen» gnr. 64 bnr. 2. Gnr. 64 bnr. 2 har ca. 20 daa jordbruksareal og har et totalt areal på 945 daa.

Arealressurser som kan karakteriseres som jordbruksareal er forholdsvis begrensede på de to eiendommene til sammen.

Eier driver med en liten villaubesetning.

Den aktuelle hyttetomt og nausttomt skal ligge på et utstikkende nes ved sjøen, på Strandåsen, på grunnlendt mark hovedsakelig bestående av berggrunn, lyng etc, klassifisert som «annet» markslag, med liten betydning for jordbruksdrift.

Adkomst opplyses å skal være gangadkomst, med lengde ca. 450 meter, som starter fra privat veg. Det er ikke redegjort nærmere for parkering etc.

Fradeling av omsøkte tomt, samt beskrevet adkomst, anses ikke å føre til vesentlige drifts- eller miljømessige ulemper for jordbruket i området.

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

Adkomst opplyses å skal være gangadkomst, med lengde ca. 450 meter, som starter fra privat veg. Det er ikke redegjort nærmere for parkering etc.

Det er ikke gitt opplysninger om vann og avløp, og det antas at det ikke skal være innlagt vann og vannklosett.

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

Det søkes om fradeling av 1 stk. hyttetomt med størrelse ca. 800 m² og 1 stk. nausttomt med størrelse ca. 130 m².

Da tomtparsellene er beliggende innenfor LNF-sone B i kommuneplanens arealdel, samt innenfor strandsonen, må søknaden behandles som en søknad om dispensasjon fra det generelle bygge- og deleforbudet i strandsonen.

Søknaden har derfor vært sendt på høring til Statsforvalteren i Nordland, Nordland Fylkeskommune, og Hestmannen/Strandtindene Reinbeitedistrikt.

Statsforvalteren i Nordland har uttalt seg til saken i skriv av 29.03.22.

Statsforvalteren fraråder at det gis dispensasjon i denne saken.

Statsforvalteren viser til at de omsøkte parsellene ligger på odden vest for Strandåsen. Den her aktuelle odden er smal, og den ytre delen er under 90 meter på tvers. Følgelig vil opprettelse av parseller her og etterfølgende oppføring av fritidsbolig og naust komme i konflikt med den nasjonale strandsonebestemmelsen i PBL § 1-8.

Søknad om dispensasjon fra bygge- og deleforbud i strandsonen/søknad om fradeling av en hyttetomt på gnr. 64 bnr. 5.

Statsforvalteren viser til at innvilgelse av dispensasjon i dette tilfellet vil klart tilsidesette de hensyn som lovens byggeforbud er ment å ivareta, og da særskilt hensynet til allmennhetens tilgang til og bruk av odden.

Ettersom odden pr. i dag er uberørt av tyngre tekniske inngrep, antas virkningene å bli betydelig større enn selve tiltaket alene skulle tilsi.

Videre vil en fritidsbolig her bli liggende svært eksponert til i strandsonelandskapet. Nærvirkningene vil derfor bli store. Videre er det grunn til å tro at evt. fritidsbolig her også vil gi noe negative fjernvirkninger.

Statsforvalteren fraråder innvilgelse av søknad om dispensasjon i dette tilfellet, og ber om å bli underrettet om vedtak i saken.

Det vises til skriv fra statsforvalteren.

Nordland Fylkeskommune meddeler i skriv av 28.02.22 at de har sjekket mot sine arkiver, og at så langt de kjenner til, vil det ikke være konflikt med kjente, verneverdige kulturminner som fylkeskommunen er delegert forvaltningsansvar for.

Hestmannen/Strandtindene Reinbeitedistrikt har ikke kommet med uttalelse til saken.

Dispensasjonsvurdering:

De to omsøkte parseller vil som nevnt bli beliggende innenfor 100-metersbeltet langs strandlinjen.

Avstand fra planlagt tomtengrense til strandlinjen vil iht. inntegning på kartutsnitt vedlagt søknaden være ned mot 20 meter.

En vil således være avhengig av å gi dispensasjon fra Plan- og bygningslovens § 1-8 samt bestemmelsene i kommuneplanens arealdel dersom den omsøkte fradeling skal innvilges.

Formålet med Plan- og bygningslovens § 1-8, det generelle bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, er å bevare strandsonen som natur- og friluftsområde, tilgjengelig for alle.

Fra Plan- og bygningslovens § 19-2, ang. mulighet for å gi dispensasjon:

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker, herunder fastsette tidsfrist for andre myndigheters uttalelse i dispensasjonssaker og gi regler om beregning av frister, adgang til fristforlengelse og konsekvenser av fristoverskridelse.

I skriv fra Magnar Våtvik vedlagt søknaden om fradeling er søknaden om dispensasjon grunngitt. Det vises til vedlagte skriv med vedlegg.

Av grunner som taler for å gi dispensasjon fra § 1-8, vil så vidt saksbehandler kan se i dette tilfellet være hensynet til søker.

Formålet med det generelle bygge- og deleforbudet i strandsonen er som kjent å bevare strandsonen som natur- og friluftsområde, tilgjengelig for alle.

Søknad om dispensasjon fra bygge- og deleforbud i strandsonen/søknad om fradeling av en hyttetomt på gnr. 64 bnr. 5.

I Rødøy kommunes gjeldende arealplan er det generelle bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet i strandsonen gjeldende (Plan- og bygningslovens § 1 – 8). Kommunen har ikke i sin arealplan kartlagt og innarbeidet såkalt *funksjonell strandson*e, dvs. at en har forskjellig byggegrense mot sjø i forhold til de ulike områdenes verdi for allmennheten/friluftsliv, samt i forhold til terrengforhold og eksisterende bebyggelse etc.

Dette er imidlertid innarbeidet i den pågående revisjonen av kommuneplanens arealdel som kommunen nå arbeider med.

I retningslinjene for kartlegging av såkalt funksjonell strandson

e inngår blant annet at funksjonell strandsone regnes oppover til maks kote 20, dvs. at områder beliggende høyere enn kote 20 regnes normalt ikke som strandsone med spesiell verdi for allmennhetens bruk, selv om den horisontale avstand til strandlinjen er mindre enn 100 meter.

Vedlagt er utsnitt av temakartet for funksjonell strandson

e for det aktuelle området på gnr. 64.

Som en ser av kartutsnittet vil den omsøkte hyttetomt bli beliggende innenfor det området som i fremtiden vil være å karakterisere som funksjonell strandson

e, der det skal være byggeforbud iht. PBL § 1-8.

Kommunen har i de senere år ikke innvilget dispensasjon for tilsvarende søknader om dispensasjon for tomter til fritidsformål såpass nært strandlinjen, dersom ikke særlige grunner og forhold skulle tale for det.

Senest i en sak på gnr. 61 i Kila i 2021 ble en søknad om dispensasjon avslått.

I de dispensasjoner som er gitt de senere år, har en tilstrebet at avstand til tomtegrense til strandlinje, for nye fritidseiendommer, minimum skal være 40-50 meter, i de tilfellene kommunen har gitt dispensasjon.

For boligtomter har en vært noe mer liberale.

En slutter seg stort sett til de vurderingene og det som påpekes i skrivet fra Statsforvalteren i Nordland, og en må konstatere at det i denne saken ikke er en overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon, slik vilkårene er i PBL § 19-2 for å kunne innvilge søknaden.

Søknaden om dispensasjon for etablering av de to aktuelle parseller bør derfor avslås.

Kommunen var ellers på befaring i området sammen med grunneier/søker den 15.02.2022.

En så såvidt på alternative lokaliseringer i området.

Saksbehandler ser det slik at det kan være tilrådelig å gi tillatelse til fradeling av en hyttetomt og en nausttomt i området, dersom tomtene flyttes ca. 180 meter lengre øst, se inntegning på vedlagte kartutsnitt datert 31.03.2022, stemplet teknisk etat.

Åsen er der ganske tett bevokst med skog, og en anser det slik at en hytte såpass tilbaketrukket fra odden vil kunne få forholdsvis bra tilpasning til terrengforhold og landskap.

Nausttomt kan da samlokaliseres med allerede eksisterende sjøtomt tilhørende gnr. 64 gnr. 6.

Alternativet er nevnt for søker, og det er gitt uttrykk for at det er interesse hos dem for at kommunen vurderer muligheten for en slik alternativ plassering.

En plassering av hyttetomt ca. 180 meter lengre øst vil også bli utenfor funksjonell strandson

e, jfr. inntegning på utsnitt av temakart, datert 31.03.2022, vedlagt her.

Det anbefales derfor at det gis tillatelse til etablering på alternativ lokalitet som vist i vedlegg.

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 1-8 samt med hjemmel i bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, avslås søknad fra Magnar Våtvik datert 24.01.22 om dispensasjon fra det generelle bygge- og deleforbudet i strandsonen i forbindelse med søknad om fradeling av en hyttetomt og en nausttomt på gnr. 64 bnr. 5, med plassering som vist på kartutsnitt vedlagt søknaden, med den begrunnelse som fremgår av dette saksfremlegg.

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 19-2 dispenserer det fra det generelle bygge- og deleforbudet i Plan- og bygningslovens § 1 - 8, samt fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, med den begrunnelse som fremgår av dette saksfremlegg, for fradeling av en parsell på inntil 800 m² til hyttetomt og en parsell på inntil 100 m² til nausttomt, på gnr. 64 bnr. 5, jfr. søknad fra Magnar Våtvik datert 24.01.2022. Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Tomteparsellene skal flyttes ca. 180 meter lengre mot øst enn plassering omsøkt i søknaden, og plasseres innenfor område vist på 2 stk. kartutsnitt vedlagt her, datert 31.03.2022, stemplet teknisk etat.
- Den nødvendige plasseringen skal godkjennes av kommunen på stedet ved oppmålingsforretningen, og det skal legges vekt på god terreng- og landskapstilpasning.

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 20-1, gis det tillatelse til fradeling av en parsell til hyttetomt med størrelse inntil 800 m² og en parsell til nausttomt med størrelse inntil 100 m², på gnr. 64 bnr. 5, og på ovenstående vilkår.

Med hjemmel i Jordlovens § 12 gis det tillatelse til fradeling av en parsell med størrelse inntil 800 m², til hyttetomt og en parsell på inntil 100 m² til nausttomt, på gnr. 64 bnr. 5, da fradelingen ikke anses å føre til vesentlige drifts- eller miljømessige ulemper for jordbruket i området.

- Hyttetomten skal ha gjerdeplikt for husdyr.

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

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

Adkomst skal være som gangrett på gnr. 64 bnr. 5, fra parkeringsplass ved privat veg, og dette må tas med i skjøtet og tinglyses.

Rødøy kommune, 31.03.2022

Kitt Grønningsæter
Rådmann

Kjetil Hansen
Teknisk sjef

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

Vedlegg:

- 1 Søknad om deling av grunneiendom 64 5.pdf
- 2 Meldingstekst
- 3 Sak til uttalelse: Søknad om dispensasjon fra PBL § 1-8, samt søknad om fradeling av en parsell til fritidsformål/hytte, på gnr. 64 bnr. 5 i Rødøy
- 4 Arealplankart hele Rødøy
- 5 Arealdelen.Bestemmelser.2000
- 6 Kulturminnefaglig uttalelse - Søknad om dispensasjon fra PBL § 1-8 samt søknad om fradeling av en parsell til fritidsformål - gnr 64 bnr 5 - Rødøy kommune.pdf
- 7 Fraråding - Dispensasjon for fradeling til fritidsboligformål - 64_5 - Rødøy.pdf
- 8 Kartutsnitt gnr. 64bnr. 5 med tilrådd hyttetomt og nausttomt.31.03.2022
- 9 Kartutsnitt funksjonell strandsone, gnr. 64bnr. 5 med tilrådd hyttetomt og nausttomt.31.03.2022

☐ 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.	J.nr. _____
Til oppmålingsmyndigheten i Rødøy kommune	

Rekvisisjonen/søknaden gjelder	
Eiendom for deling	Gnr. <u>64</u> Bnr. <u>5</u> Festenr. _____ Seksjonsnr. _____ Bruksnavn/adresse <u>Vågen 8185 Vågaholmen</u>
Det rekvireres/søkes om	Kartforretning over: ☐ A – hele grunneiendommen uten deling ☐ B – fest grunn ☐ C – enkelte grenselinjer, grensejusteringer ☐ D Grensepåvisning etter målebrev ☒ E Deling av grunneiendom med kartforretning over parsell Annet: _____
Deling i h.t. pbl § 26	☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan ☐ Godkjent tomteplan ☒ Privat forslag
Søknad om dispensasj.	☒ jfr. pbl. § 19, fra bestemmelser i: ☒ plan- og bygn.lov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ kommuneplan ☐ reguleringsplan ☐ bebyggelsesplan

Skriv ikke her!

Arealoppgave i da (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 skogareal	Myr	Annet ubebygd areal	Bebygd areal	Sum areal	Dyrkbart (2 – 7)
Gnr., bnr., festnr.										
Areal som ønskes fradelte/bortfestet (i alt)							*			
* jfr. 7 – beskriv arealet										

Andre opplysninger og underskrift			
Andre opplysninger (f.eks. andre rettighets- havere av betydning)			
Hjemmels- haver(e)	Navn <u>Magnar Våvik</u>	Adresse/telefon <u>8185 Vågaholmen</u> <u>Tlf. 916 34 874</u>	
Underskrift	Sted <u>Vågen</u>	Dato <u>24/10-22</u>	Underskrift <u>Magnar Våvik</u>

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]

Skriv ikke her!

Parsel- len(e) skal benyttes til	☒ Selvstendig bruksenhet	☐ Tilleggsareal til:	Gnr./bnr.
	☐ Bolighus		☐ Landbruk/fiske
	☒ Fritidshus + Naurst		☐ Naturvern
	☐ Industri/bergverk		☐ Off. friluftsområde
	☐ 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 avkjørsel fra off. veg		☐ Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel
	☐ Avkjørsels- tillatelse gitt	☐ Søknad om avkj.- tillatelse vedlegges	☐ Atkomst sikret ifølge vedlagte dokument
Vann- forsyning pbl § 27-1			☐ Privat fellesvannverk
	☐ Offentlig vannverk		☐ Tilknytningstillatelse vedlegges
	☐ Annet:		
Avløp pbl § 27-2		☐ Privat enkeltanlegg	- beskriv
	☐ Off. avløpsanlegg	☐ Privat fellesanlegg	
	☐ Utslipps- tillatelse gitt	☐ Søknad om utslipps- tillatelse vedlegges	☐ Avløp sikret ifølge vedlagte dokument

[illegible][illegible]

DENNE SIDE ER RESERVERT OFFENTLIGE MYNDIGHETER FOR BEHANDLING AV SØKNADEN

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

Søknaden gjelder

Eiendom / byggested	Gnr 64 Bnr 5 Feste nr Seksjon nr Eier / fester Magnar Våvik	
	Bygg / anleggsadresse Vågen Post nr 8185 Post sted Vågaholmen	
Tiltakets art	Mindre tiltak på bebygget eiendom, pbl § 20-2 bokstav a) og SAK10 § 3-1 ☐ Tilbygg < 50 m ² ☒ Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m ² ☐ Antennesystem ☐ Skilt / reklame ☐ Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m ² ☐ Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg, pbl § 20-2 bokstav c) ☐ Bruksendring (fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt innenfor en bruksenhet)	
	Tiltak etter, pbl § 20-1 ☐ Nybygg ☐ Skilt ☐ Fasadeendring ☐ Anlegg / vei ☐ Riving ☐ Gjerd mot veg ☐ Bruksendring ☒ Eiendomsdeling eller bortfeste	
	Beskriv tiltaket X Hytte + naust strandåsen Vågen	

Søknad om dispensasjon fra planer eller forskrifter

Pbl kap 19	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis i eget brev som legges ved) ☐ Plan- og bygningsloven med forskrifter ☐ Arealplaner ☐ Vegloven	Vedlegg nr B-
	Pbl § 31-2 ☐ Det søkes om fravik fra TEK for eksisterende byggverk (pbl § 31-2) Redegjørelse i eget vedlegg	Vedlegg nr B-

Vedlegg

	Nabovarsel skal inneholde nok informasjon for at naboer skal forstå hva tiltaket innebærer.	Nr fra – Nr til	Ikke relevant
Pbl § 21-3	Kopi av søknaden X	S - til	☐
	Dispensasjonssøknader X	B - til	☐
	Situasjonsplan / avkjøringsplan X	D - til	☐
	Tegninger, plan, snitt og fasader nytt	E - til	☐
	Andre vedlegg	Q - til	☐

Adresse for merknader og underskrift

Eventuelle merknader må være kommet oss i hende innen 2 uker etter at dette varsel er sendt

☐ Skal sendes til Tiltakshaver:☒ Skal sendes til Ansvarlig søker:

Navn	Navn Magnar Våvik
Adresse	Adresse Segelforvren 302
Postnr Poststed	Postnr 8185 Poststed Vågaholmen
Telefon Mobil	Telefon Mobil 916 34 874
e-post adresse	e-post adresse
Dato Sign	Dato 24/11 - 22 Sign Magnar Våvik

Bilag C-

Kvittering for nabovarsling

Dette er ansvarlig søker eller tiltakshavers dokumentasjon på at nabovarsling er foretatt. Nabovarsling kan godkjennes når naboene har signert egenhendig eller postveket har kvittert for rekommandert sending.

Søknaden gjelder

Eiendom / byggested	Gnr	Bnr	Feste nr	Seksjon nr	Eier / fester
	Bygg / anleggsadresse				

Gnr 64 Bnr 5 Feste nr Seksjon nr Eier / fester Magmar Våterik
 Bygg / anleggsadresse Vågen Post nr 8185 Poststed Vågakholmen

For nabo eller gjenboers eiendom:

Gnr	Bnr	Feste nr	Seksjon nr	Navn
Adresse		Adresse		
Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	Dato

Gnr 64 Bnr 1 Feste nr Seksjon nr Navn Laila Engen
 Adresse Segelforv. 286 Adresse Segelforv. 286
 Postnr 8186 Poststed Tjongsfjorden Postnr 8186 Poststed Tjongsfjorden
☒ Samtykker I tiltaket ☐ Varsel er mottatt Sign eller postverkets kvitteringstrykk

For nabo eller gjenboers eiendom:

Gnr	Bnr	Feste nr	Seksjon nr	Navn
Adresse		Adresse		
Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	Dato

☐ Samtykker I tiltaket ☐ Varsel er mottatt Sign eller postverkets kvitteringstrykk

For nabo eller gjenboers eiendom:

Gnr	Bnr	Feste nr	Seksjon nr	Navn
Adresse		Adresse		
Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	Dato

☐ Samtykker I tiltaket ☐ Varsel er mottatt Sign eller postverkets kvitteringstrykk

For nabo eller gjenboers eiendom:

Gnr	Bnr	Feste nr	Seksjon nr	Navn
Adresse		Adresse		
Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	Dato

☐ Samtykker I tiltaket ☐ Varsel er mottatt Sign eller postverkets kvitteringstrykk

For nabo eller gjenboers eiendom:

Gnr	Bnr	Feste nr	Seksjon nr	Navn
Adresse		Adresse		
Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	Dato

☐ Samtykker I tiltaket ☐ Varsel er mottatt Sign eller postverkets kvitteringstrykk

For nabo eller gjenboers eiendom:

Gnr	Bnr	Feste nr	Seksjon nr	Navn
Adresse		Adresse		
Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	Dato

☐ Samtykker I tiltaket ☐ Varsel er mottatt Sign eller postverkets kvitteringstrykk

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign.



RØDØY KOMMUNE

SØKNAD OM DISPENSASJON

Navn: Magnar Våtrik
Adresse: Segelforveien 302
Postnr.: 8185 Poststed: Vågaholmen
Berørt eiendom Gnr.: 64 Bnr.: 5 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 X

• Bygningens art

Hytte

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

Undertegnede ønsker med denne søknaden å bli gitt dispensasjon for å kunne fradele en eiendom på strandåsen til min datter. Tomten vil bli brukt til å bygge en hytte med nærhet til sjø og nærtomb. Strandåsen er et godt egnet område for dette, men på grunn av dens topografi/bredde er det ikke mulig å gjøre dette uten dispensasjon for etablering i strandsonen. Hele strandåsen er uegnet som dyrket jord da det er berg og mose med spredt vegetasjon som preger hele området. Strandåsen er minimalt benyttet som rekreasjonsområde av lokalbefolkningen. Hyttebomten vil uansett ikke være til noe hinder for allmennheten i området.

Dato: 24/1-22

Magnar A. Våtrik
Underskrift søker







Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 24.08.2021

Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 33N





Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 24.08.2021

Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 33N



Fra: Kjetil Hansen[Kjetil.Hansen@rodoy.kommune.no]
Sendt: 09.02.2022 08:55:56
Til: Postmottak[postmottak@rodoy.kommune.no]
Tittel: VS: Søknad fra Magnar Våtvik

Hei, ny sak, søknad om fradeling og søknad om dispensasjon. L33.

Med vennlig hilsen
Rødøy kommune, Teknisk etat

Kjetil Hansen
teknisk sjef
kh@rodoy.kommune.no
75098032

Fra: Tore V <tvaatvik@online.no>
Sendt: tirsdag 8. februar 2022 12.08
Til: Kjetil Hansen <Kjetil.Hansen@rodoy.kommune.no>
Emne: Søknad fra Magnar Våtvik

Hei.

Her er vedlagt søknad om deling av grunneiendom.
Ved spørsmål, eller mer dokumentasjon, vennligst kontakt Magnar mob, 91634874

Mvh Tore Våtvik

«MottakerNavn»
«Kontakt»
«Adresse»
«Postnr» «Poststed»

Dato:24.02.2022
Saksbehandler:Kjetil Hansen
Telefon direkte:75 09 80 32
Deres ref.:«Ref»
Løpenr.:1069/2022
Saksnr./vår ref.:2022/92
Arkivkode:L33

Sak til uttalelse: Søknad om dispensasjon fra PBL § 1-8, samt søknad om fradeling av en parsell til fritidsformål/hytte, på gnr. 64 bnr. 5 i Rødøy.

Herved oversendes ovennevnte søknad til dere på høring, jfr. Plan- og bygningslovens § 19.

Generell orientering

Det søkes om fradeling av en parsell til fritidsformål(hyttetomt) og en parsell til naust, under gnr. 64 bnr. 5 på Vågeng i Rødøy, jfr. inntegning på kartutsnitt som er lagt ved søknaden.

Vedlagt er kopi av selve søknaden, samt kopi av søknad om dispensasjon, med vedlegg.

Vedlagt er også kopi av gjeldende kommuneplanens arealdel og bestemmelser.

Planstatus

Omsøkte parsell er beliggende innenfor LNF-sone B i kommuneplanens arealdel, innenfor 100-metersbeltet langs strandlinjen. Avstand fra tomtegrense til strandlinje blir slik omsøkte parsell er inntegnet på kartutsnitt vedlagt søknaden, på kun 30 meter.

Det er søkt om dispensasjon fra det generelle bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet langs strandlinjen, PBL § 1 – 8.

Landbruksinteresser

Omsøkte tomteareal har med sin beliggenhet og beskaffenhet begrenset landbruksmessig verdi. Det er stort sett grunnlendt skogsmark/fjell.

Veg, vann, avløp

Det planlegges adkomst som gangrett fra eksisterende privat veg.

Det er ikke gitt opplysninger ang. vann og avløp, og en forstår det slik at det i utgangspunktet ikke skal være innlagt vann og vannklosett etc.

Friluftsinnteresser/kulturminner/omgivelser

En kjenner ikke til at søknaden vil berøre registrerte kulturminner.(iflg. søk i "Askeladden").

En er ellers ikke kjent med at det er spesielle friluftsinnteresser knyttet til det aktuelle området.

Teknisk etat

Postadresse:
Vågaveien 100, 8185 Vågaholmen
Besøksadresse:
Rødøy rådhus, Vågaveien 100

Telefoner:
Sentralbord: 75 09 80 00
Telefon:

Elektroniske adresser:
postmottak@rodoy.kommune.no
Kjetil.Hansen@rodoy.kommune.no
www.rodoy.kommune.no

Orgnr.:
945 717 173

Søknad om dispensasjon/begrunnelse

Det er lagt ved søknaden skriv med begrunnelse for søknad om dispensasjon fra bygge- og deleforbudet i strandsonen og bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Jfr. vedlegg.

Kommentar

Det søkes om fradeling av en parsell med et areal på ca. 800 m² til hyttetomt, og en parsell med størrelse ca. 130 m² til nausttomt, som skal erverves av rekvirentens datter.

Eventuelle merknader/kommentarer til søknaden sendes til: Rødøy kommune, Vågaveien 100, 8185 Vågaholmen, innen **24.03.2022.**

Evt. pr. mail til: postmottak@rodoy.kommune.no.

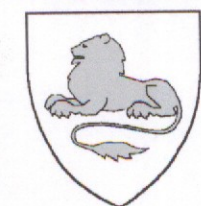
Med vennlig hilsen

Kjetil Hansen
Teknisk sjef

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Vedlegg:

- 1 Søknad om deling av grunneiendom 64 5.pdf
- 2 Meldingstekst
- 3 Arealplankart hele Rødøy
- 4 Arealdelen.Bestemmelser.2000

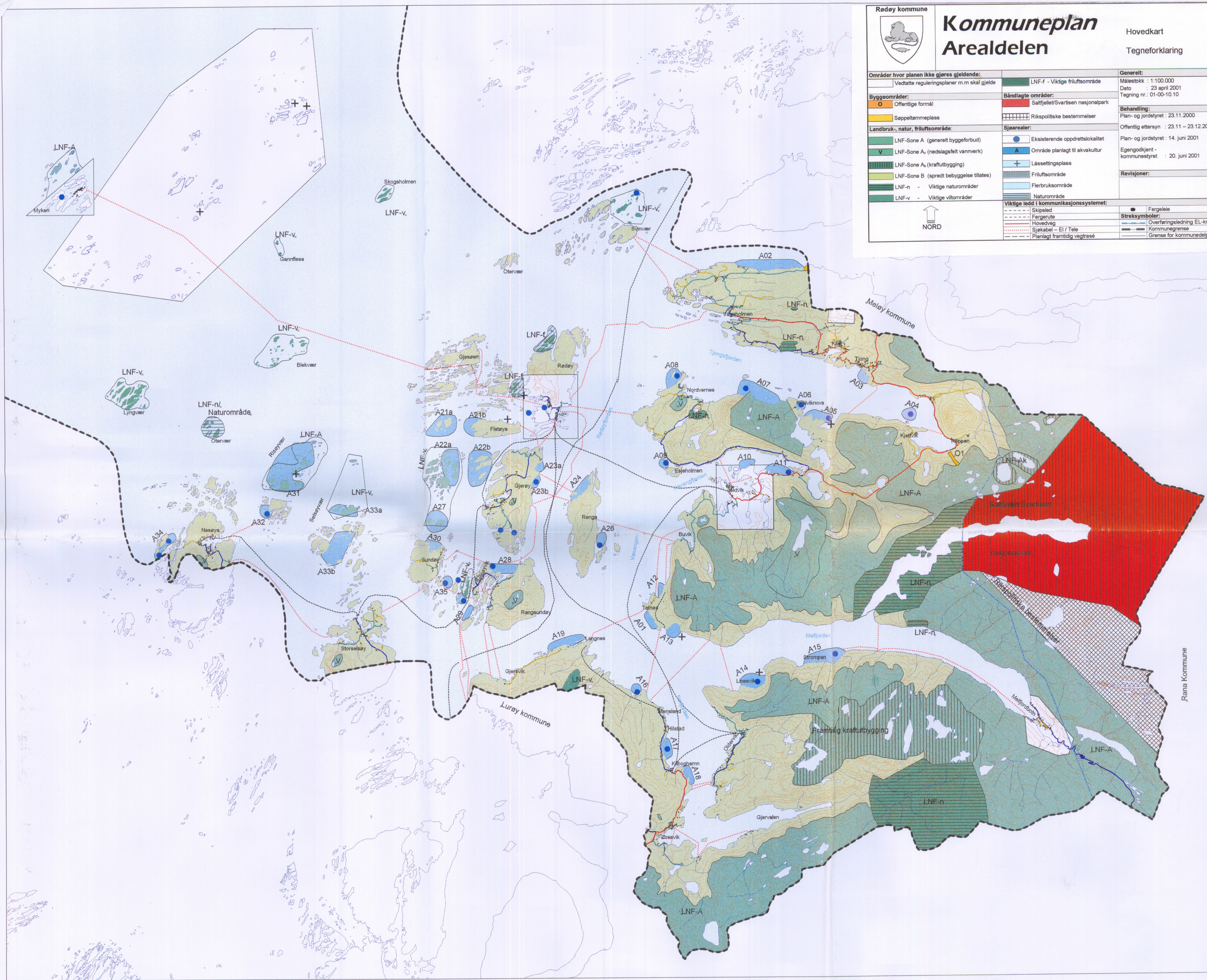


Kommuneplan Arealdelen

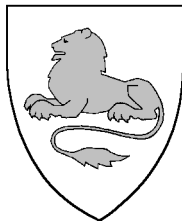
Hovedkart

Tegneforklaring

Områder hvor planen ikke gjøres gjeldende:		Generelt:	
Vedtatte reguleringsplaner m.m skal gjelde		LNF-f - Viktige friluftsområde	Målestokk : 1:100.000
Byggeområder:		Båndlagte områder:	Dato : 23 april 2001
O Offentlige formål		Saltfjellet/Svartisen nasjonalpark	Tegning nr.: 01-00-10.10
Søppeltømme plass		Rikspolitets bestemmelser	Behandling:
Landbruk-, natur, friluftsområde:		Sjøarealer:	Plan- og jordstyret : 23.11.2000
LNF-Sone A (generelt byggeforbud)		Eksisterende oppdrettslokalitet	Plan- og jordstyret : 14. juni 2001
LNF-Sone A _v (nedslagsfelt vannverk)		A Område planlagt til akvakultur	Egendokument - kommunestyret : 20. juni 2001
LNF-Sone A _k (kraftutbygging)		+ Låsestingsplass	Revisjoner:
LNF-Sone B (spredt bebyggelse tillates)		Friluftsområde	
LNF-n - Viktige naturområder		Fierbruksområde	
LNF-v - Viktige viltområder		Naturområde	
		Viktige ledd i kommunikasjonssystemet:	
		Skipsled	Fergeleie
		Fergerute	Streksymboler:
		Hovedveg	Overføringsledning EL-kraft
		Sjøkabel - El / Tele	Kommunegrense
		Planlagt framtidig vegtrasé	Grense for kommunedelplan



Rødøy kommune



Kommuneplan
Arealdelen

Hovedplan – bestemmelser

21.06. 2001

AREALDELEN TIL KOMMUNEPLAN FOR RØDØY KOMMUNE - BESTEMMELSER

(kfr. Plan- og bygningslovens § 20-4)

Krav om reguleringsplan/bebyggelsesplan:

I områder hvor det planlegges opparbeidet en gruppe på minst 2 boliger eller 2 fritidsboliger innenfor LNF-sone B-områder, kan arbeid, tiltak eller fradeling til slikt formål ikke finne sted før området inngår i bebyggelsesplan eller reguleringsplan. Med område forstås en eiendom, dvs. et bruksnummer. For landbrukseiendommer forstås et område som en driftsenhet, jfr. jordlovens definisjoner.

Rekkefølge av utbygging m.v.:

Ved bebyggelse skal det tas hensyn til kulturlandskapet, eksisterende vegetasjon og den lokale byggeskikken. Bygging kan ikke finne sted før kommunikasjons-, vannforsynings-, avløps- og elektrisitetsforholdene er tilfredsstillende etter den kommunale bygningsmyndighetens skjønn.

Avkjørsler:

Ved lokalisering av tiltak i lovens §§ 81, 84, 86b og 93 i landbruks-, natur- og friluftsområder, gjelder slike bestemmelser for avkjørsler:

Langs Rv17 skal det praktiseres en ”streng” holdning til avkjørsler. Dette innebærer at:

- Antall avkjørsler til vegen må være meget begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.
- Gårdsbruks hovedavkjørsel kan tillates når den oppfyller de tekniske krav etter vegnormalene.
- Nye boligavkjørsler bør ikke tillates uten at det foreligger stadfestet reguleringsplan, eller godkjent detaljplan etter vegloven, som godkjenner en slik løsning. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på fremtidig utviklingsmulighet.
- Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør begrenses. Det bør være et visst antall brukere fra før.

Langs øvrige offentlige veger i kommunen praktiseres en ”lite streng” holdning til avkjørsler. Dette innebærer at:

- Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis under forutsetning av at de tekniske krav til avkjørselsutforming oppfylles. Der forholdene ligger til rette for dette, kan adkomst henvises til nærliggende, eksisterende avkjørsel.

Lekeareal:

Ved boligbygging skal leke- og oppholdsmulighetene for barn og unge vurderes. I rimelig nærhet fra boligen skal det være mulig for lek og opphold for barn(1-7 år) og voksne, og lekearealene skal ha solrik beliggenhet, være best mulig skjermet mot støy, vind og snødrev samt sikret mot forurensning og annen helsefare.

Landbruks-, natur- og friluftsområde

LNF-sone A : I disse områdene er fritidsbebyggelse, spredt boligbebyggelse og ervervsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring, ikke tillatt.

Bygg og anlegg for allmenn friluftsinnteress kan tillates. Slik bebyggelse kan ikke finne sted før området inngår i bebyggelsesplan.

LNF-sone B : I disse områdene kan spredt boligbebyggelse, ervervsbebyggelse og fritidsbebyggelse finne sted. Bebyggelsen må ikke komme i konflikt med landbruks-, vannforsynings-, natur-, friluft-, kulturvern- og reindriftsinnteresser. Bygging i 100-meters beltet er ikke tillatt.

I høyereliggende områder med fjellkvaliteter tillates ikke spredt bebyggelse utenom stedbunden næring.

Det settes følgende grense for ny spredt utbygging i LNF-B-områdene innenfor planperioden :

Område	Grensebeskrivelse	Antall boliger	Antall fritidshus
Nordnesøy	Gnr. 1	6	4
Storselsøy	Gnr. 2	4	3
Sundøy	Gnr. 3	2	2
Selsøyvik/Rangsund	Gnr. 4, 5 og 6	6	4
Gjersvik-Langnes	Gnr. 7 og 8	3	3
Stensland-Øresvik	Gnr. 9, 10 og 11	8	4
Tømmerdal-Gjervalen	Gnr. 12, 13, 14,15 og 16	2	2
Skivik-Oldervik	Gnr. 17, 18 og 19	6	4
Hellervik-Hammerhei	Gnr. 20, 21, 22, 23, 26, 27, 28 og 29	0	0
Telnes-Strømsvik	Gnr. 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 og 41	6	3
Eivik-Værnes Nordre	Gnr. 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 og 50	5	3

Kvalvik-Aarnes	Gnr. 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 og 58	2	2
Tjong Nedre-Segelfore	Gnr. 59, 60, 61, 62 og 63	8	3
Vågenge-Strosteinøren	Gnr. 64, 65, 66, 67 og 68	6	3
Svinvær-Otervær	Gnr. 69 og 70	0	0
Gjessøy-Flatøy	Gnr. 72, 73, 74 og 75	0	2
Gjerøy Nordre-Gjerøyhavn	Gnr. 76, 77 og 78	5	2
Rengen Ytre og Indre	Gnr. 79 og 80	0	0
Sum, hele kommunen :		69	62

Spredt fritidsbebyggelse må ikke plasseres nær eksisterende helårsbebyggelse og ikke plasseres slik at den forringer bokvalitet m.m. for helårsbebyggelsen, herunder utsikt, adkomst til sjø, strand og turområder.

Som retningsgivende bør fritidsbebyggelse ikke plasseres nærmere eksisterende helårsbebyggelse enn 100 meter.

For områder langs innsjøer større enn 2 daa og langs følgende elver:

- Gjervalelva
- Sørfjordelva
- Reppaelva
- ”Litlfjordelva”
- Segeraaen

kan fritidsbebyggelse ikke finne sted nærmere enn 50 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.

Det tas landskapshensyn, og på odder, nes, mindre øyer og holmer med svak vegetasjon og åpne terrengforhold er bebyggelse ikke tillatt.

Naust kan oppføres nærmere innsjøer og sjøen enn 50 meter.

LNF-n: Viktig naturområde.

I disse områdene er det dokumentert naturverdier som det bør tas spesielle hensyn til.

I disse områdene er bebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring, ikke tillatt.

LNF-v: Viktig viltområde.

Dette er områder som er viktige for ulike viltarter, spesielt fugler. I disse områdene må det ikke settes i gang tiltak som vil være til skade for viltet.

I disse områdene er bebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring, ikke tillatt.

LNF-f: Viktig friluftsområde.

Dette er områder som benyttes mye som utfartsområder, og som har stor verdi for friluftslivet og som trivselsmoment i nærmiljøet.

I disse områdene er bebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring, ikke tillatt.

Båndlagte områder.

Områder som er eller skal båndlegges for nærmere angitte formål i medhold av denne eller andre lover og områder for forsvaret.

I planen er markert Saltfjellet/Svartisen nasjonalpark (SSN: kfr. kgl. Res. Den 8. september 1989) og område hvor rikspolitiske bestemmelser gjelder (RB) i forbindelse med planene om kraftutbygging (Melfjordutbyggingen). De rikspolitiske bestemmelser setter forbud mot bygge- og anleggstiltak som omfattes av plan- og bygningslovens bestemmelser, unntatt nødvendige tiltak knyttet til en gitt konsesjon for vannkraftutbygging.

Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (PBL § 20-4 nr. 5)

FLERBRUKSOMRÅDER - FFFNA

Flerbruksområde for fiske-, ferdsel-, friluft-, natur- og akvakulturformål.

Dette er områder med verdi for flere brukstyper, men hvor disse generelt likestilles i forhold til hverandre. Ny akvakultur tillates, dersom det dokumenteres at ingen av de andre formålene blir skadelidende.

Retningslinjer for flerbruksområder

Tiltak og arbeid som er i konflikt med de dokumenterte interessene i hvert enkelt område vil ikke bli tillatt.

Hensynet til fiskerinæringen skal generelt (også i uplanlagte områder) tillegges stor vekt i konflikttilfeller.

Ved kaste- og låssettingsplasser, har fiske prioritet i den perioden fiske pågår. Annen arealbruk fortsetter som i dag.

AKVAKULTUR

Områder merket	A- blå sirkel	: Områder avsatt til akvakultur
	A nr. 01-35	: Områder til planlagt ny akvakultur

Retningslinjer for akvakultur

Innenfor områder avsatt til akvakultur vil kommunen tillate lokalisering for oppdrett av fisk og skalldyr, såfremt anlegget ikke kommer i konflikt med gjeldende lovverk (oppdrettsloven, forurensningsloven, saltvannsfiskeloven, fiskesykdomsloven, havneloven og reindriftsloven). De utlagte oppdrettssonene skal prioriteres ved fremtidig lokalisering.

Nye lokalitetsvalg må avklares i hvert enkelt tilfelle gjennom konsesjons- og lokalitetssøknad og det skal være offentlig høring på lokaliseringen. Det er forbud mot ferdsel 20 meter fra, og fiske 100 meter fra anleggene. Inntil anlegg er etablert og tatt i bruk eller dersom det er satt ut av drift, kan ferdsel, fiske og friluftsliv foregå uhindret. Når oppdrettsvirksomhet opphører eller ikke følger de gitte vilkår, vil kommunen kreve fjerning av anlegg som er skjemmende for miljøet eller til hinder for annen bruk.

NATUROMRÅDER

Merket: N.

Formålet med ”naturområder” er å verne om og gjøre oppmerksom på viktige/sårbare bestander av dyre- eller plantearter.

Retningslinjer for naturområder

Tiltak og inngrep må ikke endre stedlige forhold som på en unaturlig måte kan forringe eksisterende tilstand og verdi.

Allmen ferdsel, fiske og friluftsliv kan fortsette som før.

FRILUFTSOMRÅDER

Merket: F.

Områdene er betegnet som særlig viktige da de har spesiell verdi som utfartsområder og badeplasser m.v.

Retningslinjer for friluftsområder

Arbeid og tiltak som kan bli til hinder for utøvelsen av friluftslivet, eller redusere områdets kvalitet som friluftsområde vil ikke tillates.

Friluftsområdet vil ikke være til hinder for fiske og ferdsel.

UPLANLAGTE OMRÅDER

Uplanlagte områder omfatter områder av kystsonen som ikke er avsatt til spesielt formål. Dette er områder hvor det ikke foreligger spesielle planer om aktiviteter utover dagens bruk. I disse områdene er fiske og ferdsel de viktigste aktiviteter.

De 2 områdene er Valvær-Innmyken og Nordfjorden. Valvær-Myken er uplanlagt i denne revisjonen av kommuneplanens arealdel i påvente av sluttbehandlingen av Kystverneplan for Nordland. Nordfjorden er uplanlagt i påvente av hvorvidt oppdrettsaktiviteter kan skje i ytre deler av fjorden.

I uplanlagte områder er det ikke foretatt noen avklaring mellom de ulike interessene. Søknader om eventuell utnyttelse av området avklares gjennom det aktuelle lovverk.

Andre retningslinjer for arealdelen

1. Innenfor område LNF-sone A med tekst ”fremtidig kraftutbygging”, må det ikke iverksettes tiltak som kan komme i konflikt med fremtidige anlegg for vannkraft.

2. Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele kommunen.

” Ingen må – uten at det er lovlig etter § 8 – sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje” (§ 3, 1. ledd).

” Vil noen sette i gang tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner på en måte som er nevnt i § 3 1. ledd, må vedkommende tidligst mulig før tiltaket planlegges iverksatt melde fra til vedkommende myndighet eller nærmeste politimyndighet. Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig om og i tilfelle på hvilken måte tiltaket kan iverksettes. Avgjørelsen kan påklages til departementet innen 6 uker fra underretning om vedtaket er kommet frem til adressaten” (§ 8, 1. ledd).

Vedkommende myndighet er kultur- og fritidsavdelingen, Nordland fylkeskommune.

Retningsgivende bestemmelser om fritidsbebyggelse i LNF-områder:

§ 1

Tomt som fradeles til fritidsformål skal ikke overstige 500 m².

§ 2

Hyttene oppføres i en etasje med maksimal grunnflate på 85 m², eksklusive eventuelt uthus. Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 15 – 30 grader.

§ 3

For uthus gjelder at disse skal bygges i sammenheng med fritidshuset/hytta og tilpasses denne med hensyn til materialvalg, form og farge. Uthusets grunnflate skal ikke overstige 15 m². Terrasse/balkong skal ikke overstige 20 m². Det tillates kun ett frittliggende uthus pr. fritidseiendom.

§ 4

Byggene må best mulig falle sammen med terrenget, og skal ha rektangulær form. Der høyde på grunnmur etter byggemyndighetens skjønn blir liggende for høyt over terrengnivå, skal denne blendes med gråstein eller torv. Byggemyndigheten kan også sette krav om maks. byggehøyde. Veggene skal kles med trepanel eller annen laft. Alle bygninger skal beises eller males i farger som passer til omgivelsene. Tak skal tekkes med materiale med matt, mørk virkning. Pipestokken føres ikke høyere enn nødvendig.

§ 5

Det skal ikke fjernes mer vegetasjon enn det som er nødvendig for plassering av hyttene.

§ 6

Fra disse bestemmelsene kan en innenfor rammen av plan- og bygningsloven og vedtekter i Rødøy kommune, tillate unntak, når helst spesielle grunner taler for det.

Rødøy kommune
Postboks 93

8185 VÅGAHOLMEN

Kulturminnefaglig uttalelse - Søknad om dispensasjon fra PBL § 1-8 - samt søknad om fradeling av en parsell til fritidsformål - gnr 64 bnr 5 - Rødøy kommune

Fylkeskommunen er myndighet for å ivareta *kulturminner* i arealplanleggingen, i henhold til Lov om kulturminner av 1978 og Plan- og bygningsloven av 2008.

Tiltaket er sjekket mot våre arkiver. Så langt en kjenner til, er det ikke i konflikt med kjente, verneverdige kulturminner som fylkeskommunen er delegert forvaltningsansvar for. Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert. Skulle kommunen innvilge søknaden, viser fylkeskommunen til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Dersom det under arbeidet skulle oppdages gamle gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/ uventede steinkonsentrasjoner, må Kulturminner i Nordland underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken.

Uttalelsen gjelder ikke samiske kulturminner; det vises til egen uttalelse fra Sametinget.

Med vennlig hilsen

Geir Davidsen
seksjonsleder for Kulturminner

Martinus Hauglid
arkeolog

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift.

Kopi til:

Sametinget

Ávjovárgeaidnu 50

9730

KARASJOK

Adresse Postmottak Tlf.: 75650000
Fylkeshuset E-post: post@nfk.no
8048 Bodø

Samfunnsutvikling
Kulturminner
Martinus Hauglid
Tlf: 75650526

Besøksadresse Prinsensgate 100



Rødøy kommune

8185 Vågaholmen

Saksbehandler, innvalgstelefon

Ole Christian Skogstad,

Fraråding - Dispensasjon for fradeling til fritidsboligformål - 64/5 - Rødøy

Statsforvalteren viser til oversendelse datert 24.03.22 angående søknad om dispensasjon for fradeling av parseller fra mnr. 64/5 til fritidsbolig- og naustformål.

De omsøkte parsellene ligger på odden vest for Strandåsen. Det aktuelle området er i kommuneplanens arealdel av 2001 avsatt som LNFR sone B, dvs. områder med spredt bebyggelse (4 boliger og 3 fritidsboliger). Bygging i hundremetersbeltet er ikke tillatt, og forbudet i pbl. § 1-8 gjelder fullt ut her.

Den her aktuelle odden er smal, og den ytre delen er under 90 meter på tvers. Følgelig vil opprettelse av parseller her og etterfølgende oppføring av fritidsbolig og naust komme i konflikt med det nasjonale strandsonebestemmelsen i pbl. § 1-8. Strandsonen er av nasjonal verdi, og bestemmelsen må praktiseres i henhold til loven og Stortingets intensjon. I Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) bl.a. følgende sagt om strandsonebestemmelsen:

«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her (...).»

Derfor bør dispensasjoner fra arealplaner og en differensiert forvaltning av strandsonen etter en helhetlig vurdering være unntaket. Innvilgelse av dispensasjon i dette tilfellet vil klart tilsidesette de hensyn som lovens byggeforbud er ment å ivareta, og da særskilt hensynet til allmennhetens tilgang til og bruk av odden. Eventuell fritidsbolig vil virke negativt for friluftslivsutøvelse på begge sider av ryggen som følger odden. Ettersom odden pr i dag er uberørt av tyngre tekniske inngrep, antas virkningene å bli betydelig større enn selve tiltaket alene skulle tilsi.

Videre vil fritidsbolig her bli liggende svært eksponert til i strandsonelandskapet. Nærvirkningene vil derfor bli store. Videre er det grunn til å tro at evt. fritidsbolig her også vil gi noe negative fjernvirkninger.



Lovens vilkår

Dispensasjon kan i henhold til pbl. § 19-2 andre ledd ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Ordvalget i pbl. § 19-2 innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Forbudet i pbl- § 1-8 markerer at hundremetersbeltet langs sjøen er av nasjonal interesse, og at strandsonen i utgangspunktet skal holdes fri for bebyggelse. Kommunen har gjennom vedtatt kommunedelplan, og da spesifikt gjennom byggegrensen mot sjø, fastsatt at området ikke skal kunne bebygges.

Det vil som den klare hovedregel foreligge ulemper ved en dispensasjon i hundremetersbeltet langs sjø og vassdrag. I denne tilfellet er det åpenbart at hensynet bak bygge- og deleforbudet i strandsonen slik det fremgår av plan- og bygningsloven § 1-8 første ledd blir tilsidesatt. En innvilgelse av dispensasjon vil i dette tilfellet gå på tvers av lovens intensjon om særlig å ivareta hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i hundremetersbeltet langs sjøen.

Hvilke fordeler som er relevante, og dermed skal inngå i interesseavveiningen i vilkåret om klar overvekt av fordeler, beror på de konkrete forholdene i saken. De fordelene kommunen vektlegger må ha sammenheng med de hensynene plan- og bygningsloven er ment å ivareta. Det er her primært areal- og ressursdisponeringshensyn som er relevante i interesseavveiningen. Tiltakshaverens ønske om å få utføre tiltak på eiendommen er sjelden relevant i kommunens vurdering av om vilkårene for dispensasjon fra forbud er oppfylt.

Statsforvalteren kan vanskelig se at vilkårene lar seg oppfylle i denne sak, og fraråder innvilgelse av dispensasjon i dette tilfellet. Vi ber om å bli underrettet om vedtak i saken.

Med hilsen

Tore Vatne (e.f.)
seksjonsleder

Ole Christian Skogstad
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Nordland fylkeskommune



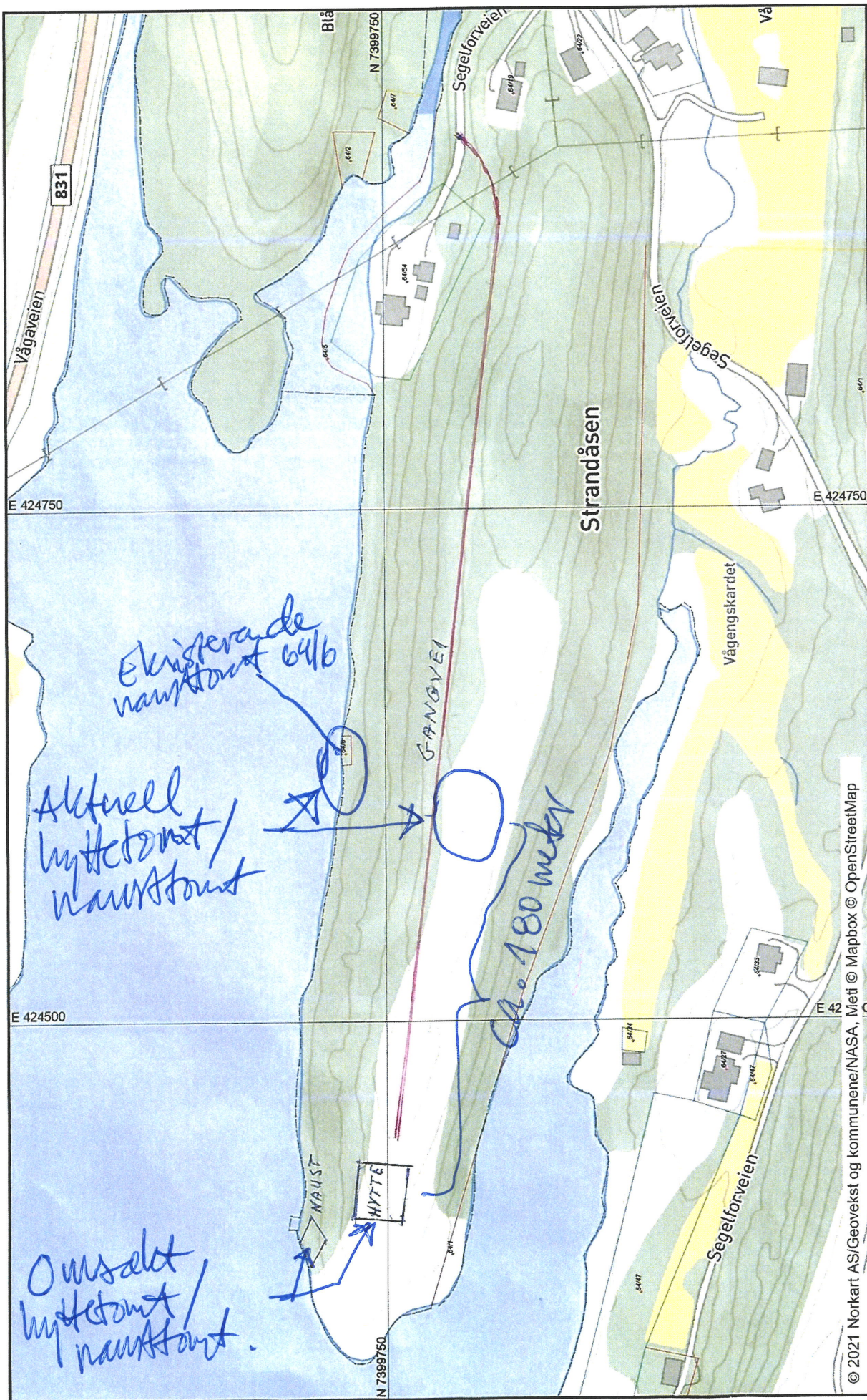


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 24.08.2021

Målestokk: 1:2500

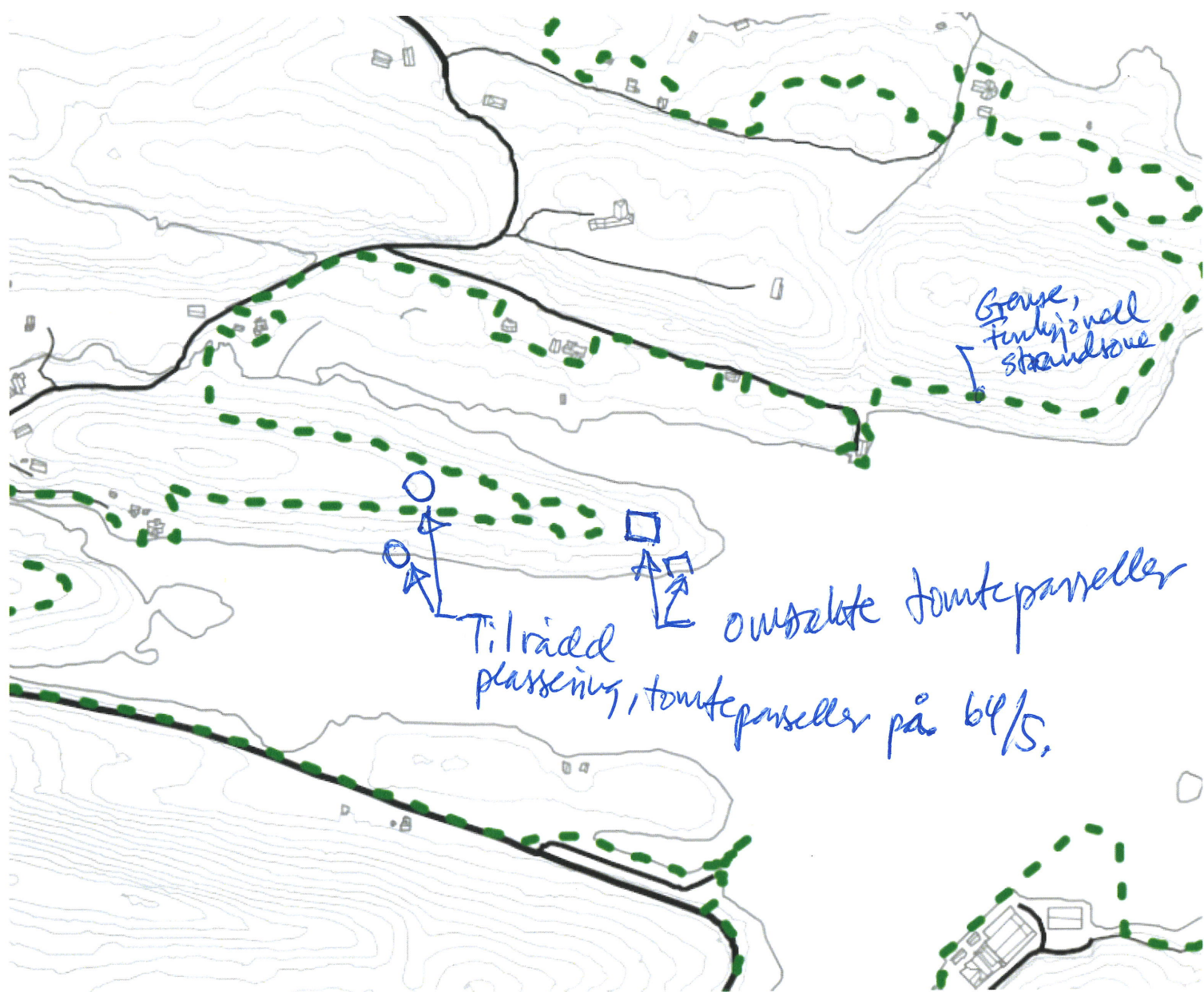
Koordinatsystem: UTM 33N



© 2021 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

31.03.2022

Utsnitt av kart over "Funksjonell strandsone",
for kommuneplanens arealdel,
revidering 2021-2022.



31.03.2022