



11321

Saksbehandler: Kjetil Hansen

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

Jnr. ref: 012/2021

Arkiv: Gnr. 61

Klageadgang: Ja

Off. dok: Ja

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA BYGGE- OG DELEFORBUD/SØKNAD OM FRADELING AV 2 STK. HYTTETOMTER UNDER GNR. 61 BNR. 3.

Rekvirenter: Sture Bang, Gammelveien 6, 8150 Ørnes.
Line Voll Bang, Gammelveien 6, 8150 Ørnes.
Stian Tinnan, Postboks 179, 8161 Glomfjord.

Erververe: Ikke oppgitt.

Søknaden gjelder fradeling av 2 stk. hyttetomter med størrelse ca. 500 m² hver, under gnr. 61 bnr. 3. 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 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 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 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-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. 61 bnr. 3 er i Gårdskart på Internett oppgitt med følgende arealer:

- 1,2 daa fulldyrka jord
- 6,4 daa overflatedyrka jord
- 9,4 daa innmarksbeite
- 128,7 daa produktiv skog
- 79,3 daa «annet» markslag
- 1,9 daa bebygd, vann, etc.

Totalt areal på eiendommen er iht. disse opplysningene 226,9 daa.

Eiendommen gnr. 61 bnr. 3 er en liten landbrukseiendom uten egen jordbruksdrift i dag. Arealressurser som kan karakteriseres som jordbruksareal er forholdsvis begrensede. Noe arealer leies ut til sauebeite, til lokal gårdbruker.

De aktuelle hyttetomter skal ligge på et utstikkende nes ved sjøen, på grunnlendt mark hovedsakelig bestående av berggrunn, lyng etc, klassifisert som «annet» markslag, med liten betydning for jordbruksdrift. Adkomst skal foregå fra fylkesveg 831 og langs eldre kommunal veg som passerer gjennom eiendommen.

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.

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 til de nye hyttetomtene planlegges bruk av eksisterende eldre kommunal veg som passerer gjennom eiendommen 61/3.

Videre privat veg inn mot de nye tomtene.

Det opplyses at en som vannforsyning planlegger å knytte seg til kommunalt vannverk, og som avløpsløsning planlegges privat fellesanlegg.

Det går kommunal vannledning noe øst for de planlagte tomtene, og tilknytning kan skje der.

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

Det søkes om fradeling av 2 stk. hyttetomter med størrelse ca. 500 m² hver.

Da tomtene 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 10.06.21.

Statsforvalteren fraråder at det gis dispensasjon i denne saken.

Statsforvalteren viser til at fradeling av to parseller og etterfølgende oppføring av fritidsboliger vil privatisere en del av strandsonen langs Hamn som i dag er tilgjengelig for allmennheten. Det synes her åpenbart at hensynene bak strandsonevernet, spesielt hva gjelder friluftsliv og landskap, vil bli vesentlig tilsidesatt.

Statsforvalteren kan heller ikke se at vilkåret om klar overvekt av fordeler er oppfylt. Det foreligger ikke en klar overvekt av konkrete areal- og ressursdisponeringshensyn som tilfredsstiller overvektsvilkåret.

Statsforvalteren viser til at det skjønn som kommunene skal utøve når de vurderer om dispensasjon skal gis er underlagt omfattende begrensninger.

Videre viser statsforvalteren til at det finnes alternative plasseringer utenfor hundremetersbeltet langs sjø i denne saken. At slike alternativer finnes på eiendom 61/3 taler også mot at byggeforbudet mot sjø skal kunne fravikes.

Statsforvalteren fraråder omsøkte dispensasjoner, og ber om underretning av vedtak i saken.

Det vises til skriv fra statsforvalteren.

Nordland Fylkeskommune har i mail av 12.05.2021 uttalt at de for tiden har fryktelig knapt med planfaglige ressurser og derfor må ta denne saken til orientering.

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

Dispensasjonsvurdering:

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

Avstand fra planlagt tomtegrense til strandlinjen vil iht. inntegning på kartutsnitt vedlagt søknaden være ned mot 0 meter(sørover).

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:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene med å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ved vurdering av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt.

Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

I skriv fra Sture Bang 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.

Det aktuelle området i/ved Hamn er i friluftslivkartleggingen til Nordland Fylkeskommune vurdert som et svært viktig friluftslivområde, jfr. FK00006987.

Slik sett er betydningen av dette aktuelle området for friluftsliv og rekreasjon særskilt dokumentert.

Se vedlagte kopi av faktaark med kartutsnitt.

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 strandsoner, 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 det ønskelig å få inn ved den revisjonen av kommuneplanens arealdel som kommunen nå går i gang med.

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 meter, i de tilfellene kommunen har gitt dispensasjon. For boligtomter har en vært noe mer liberale.

I denne saken dreier det seg om etablering av 2 stk. nye tomter til fritidsformål, innenfor et område med dokumenterte verdier for friluftsliv etc., og der tomtegrense kommer tett på 0 meter fra strandlinje(flomål).

Idet det vises til ovenstående, merknadene fra Fylkesmannen i Nordland i skriv av 10.06.21, tidligere dispensasjonspraksis, samt friluftslivkartleggingen i regi av Nordland Fylkeskommune for lokalitet FK00006987, finner en at det i denne saken ikke foreligger en overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon, jfr. bestemmelsene i PBL § 19-2, og det tilrås derfor at søknaden om dispensasjon avslås.

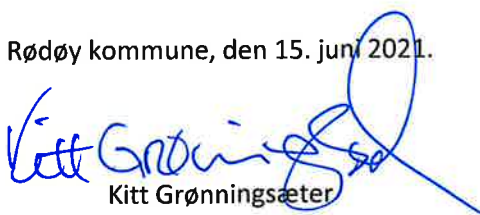
Vedleggsliste:

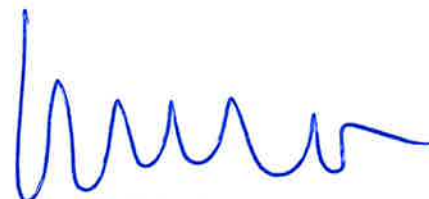
Søknad om fradeling, samt søknad om dispensasjon, med vedlegg, datert 07.04.21.
Teknisk etat; skriv av 06.05.21.
Statens vegvesen; skriv av 24.08.15.
Statsforvalteren i Nordland; skriv av 10.06.21.
Nordland Fylkeskommune; mail av 12.05.21.
Miljødirektoratet, naturbase; Faktaark, kartlagt friluftsområde Hamn, FK00006987.
Gårdskart, gnr. 61 bnr. 3.

Rådmannen fremmer slik innstilling:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 1-8 samt med hjemmel i bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, avslås søknad fra Sture Bang med flere, datert 07.04.21 om dispensasjon fra det generelle bygge- og deleforbudet i strandsonen i forbindelse med søknad om fradeling av 2 stk. hyttetomter under gnr. 61 bnr. 3, med den begrunnelse som fremgår av saksfremlegg.

Rødøy kommune, den 15. juni 2021.


Kitt Grønningsæter
Rådmann


Kjetil Hansen
teknisk sjef

☐ Rekvisisjon av kartforretning

☒ Søknad om deling av grunneiendom

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

Til oppmålingsmyndigheten i

Rødøy kommune

JNR.012/2021

Rekvisisjonen/søknaden gjelder

Skriv ikke her!

Eiendom for deling	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
	61	3		
	Bruksnavn/adresse			
	STAUEN, 8186 TROMSFJORD			
Det rekvireres/ søkes om	Kartforretning over:			
	☐ A - hele grunneiendommen uten deling			
	☐ B - festegrunn			
	☐ 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 dispensasjon	- jfr. pbl. § 19, fra bestemmelser i:		vedtekt	
	☒ plan- og bygn.lov		☐ kommuneplan	

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	Annet skogareal	Myr	Annet ubebygd areal	Bebygd areal	Sum areal	Dyrkbart (2 + 7)
Gnr., bnr., festnr.										
Areal som ønskes fradelt/bortfestet (i alt)							2x500		1000	

* jfr. 7 - beskriv arealet

10 parceller av 500 km i br. arealplan. Se vedlagt kartskisse

Andre opplysninger og underskrift

Andre opplysninger (f.eks. andre rettighets- havere av betydning)			
Hjemmels- haver(e)	Navn	Adresse/telefon	
	STURE SANG LINE JOLL SANG STIAN TINNAN	Gammelvåren 6, 8150 ØMES Gammelvåren 6, 8150 ØKRE Boks 179, 8161 GLØMFJORD	
Underskrift	Sted	Dato	Underskrift
	Øms	7/4-21	for hjemmelshavere Sture Sang

Nabooppgave

Gnr	Bnr	Festløn	Eiers/lesters navn og adresse
61 60	1 67		Einar Johan Hga Tingsfjord Bætteveing

Skriv Ikke her!

Parsel- len(e) skal benyttes til	☒ Selvstendig bruksenhet	☐ Tilleggsareal til:	Gnr./bnr
	☐ Bolighus ☒ Fritidshus ☐ Industri/bergverk ☐ Varehandel/bank/forsikring/hotell/restaurant ☐ Off. virksomhet	☐ Landbruk/fiske ☐ Naturvern ☐ Off. friluftsområde ☐ Off. veg ☐ Annet kommunikasjonsareal/teknisk anlegg	
Atkomst pbl §§ 27-4 vegloven § 40-43	☐ Riks-/fylkesveg	☒ Kommunal veg	☐ Privat veg
	☒ Ny avkjørsel fra off. veg ☐ Avkjørsels- tillatelse gitt	se skisse ☐ Søknad om avkj.- tillatelse vedlegges	☐ Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel
Vann- forsyning pbl § 27-1	☒ Offentlig vannverk	☐ Privat fellesvannverk	
	☐ Annet	☐ Tilknytningstillatelse vedlegges	
Avløp pbl § 27-2	☐ Off. avløpsanlegg	☒ Privat enkeltanlegg	beskriv
	☐ Utslipps- tillatelse gitt	☐ Privat fellesanlegg ☐ 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		☐ Ingen plan
	☒ Kommuneplan	☐ Bebyggelsesplan		
Uttalelser	Uttalelser fra/vedtak av –	Saken sendt	Uttalelse/vedtak datert	Merknader
	☐ jordlovsmyndighet			
	☐ vegmyndighet			
	☐ helserådet			
	☐ friluftsmyndighet			
	☐ forurensningsmyndighet			
	☐			
	☐			
	☐			
	☐			
Behandling	☐ Adm. eller delegasjon		☐ Av planutvalget/det faste utvalget	Dato
Notater				
Vedtak				
Overendes	Sted	Dato	Underskrift	



RØDØY KOMMUNE

SØKNAD OM DISPENSASJON

Navn: STURE SANDA, LINE VOLL SANDA, STIAN TINNÅU

Adresse: GAMMELVEIEN 6

Postnr.: 8150 Poststed: ØRNES

Berørt eiendom Gnr.: 61 Bnr.: 3 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

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

Søker fradeling av to parceller på gnr. 61, bnr. 3 i Rødøy.
(se vedlagte kartskisser) Parcellene skal benyttes til bygging av
fritidshus for nåværende hjemmelshavere.
Begrunnelse redegjøres for i vedlegg 1.

Dato: Ans 22/4-21

Sture Sanda
Underskrift søker

Søknad om dispensasjon fra forbud om fradeling i 100 m-beltet langs sjø



Det søkes med dette om fradeling av to tomteparseller, hver av 500 m², fra gnr. 61 bnr. 3, til fritidsformål, på Staulen i Rødøy kommune.

Det søkes samtidig om dispensasjon fra det generelle bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet langs strandlinjen. De to parsellene grenser til gnr. 61, bnr. 34, hvor vi tidligere har fått dispensasjon for bygging av kai (sak 019/2019).

Dispensasjonssøknaden fremmes av Stian Tinnan, Sture Bang og Line Voll Bang.

Staulen er deler av ei halvøy i Tjongsfjorden i Rødøy kommune. Eiendommen ble fraflyttet på 50-tallet og huset/eiendom har i svært liten grad blitt vedlikeholdt i årene som har gått siden. Skogen har vokst opp og området er til dels svært overgrodd. Etter overtakelsen av eiendommen i 2015 har vi gått systematisk til verks og skoget område for område for å få mer lys og utsikt, noe vi har fått positive tilbakemeldinger på. Vi har også bekostet inngjerding av et større område som både omfatter tidligere innmark og utmark, og tilbudt området som beiteområde for villsau. Vårt ønske er at området blir beitet ned for å hindre at området gror igjen. Tilbakemelding fra saueier, er at området gir for lite næring til en liten flokk sauer. Vi vurderer derfor å utvide inngjerdet område.

Det går en kommunal vei gjennom eiendommen. Denne går til en tidligere dampskipskai, hvor idrettslaget har plassert en trimpostkasse. Vår erfaring er at halvøya i svært liten grad benyttet som turområde, men unntak av veien fra hovedvei og ned til postkasse. Dette turområdet vil ikke bli berørt, og de planlagte hyttene vil ikke hindre allmenn ferdsel. Tvert imot vil videre utvikling av området gjøre området mer tilgjengelig for allmenheten ved at vei og atkomst blir bedre og videre hugging av skog gjøre området mer åpent.

Området som søkes for bygging av to hytter, ligger i nærheten av småbåthavn og område som allerede er utbygd.

Hyttene vil bli plassert på en slik måte i terrenget at de ikke vil ruve, og vil på best mulig måte tilpasses omgivelsene.

Infrastruktur/vei

Det går en kommunal vei gjennom området med avkjøring fra FV. 831. I forbindelse med gitt dispensasjon for fradeling av nausttomter (sak 016/2019). og bygging av kai (sak 019/2019), ble eiere av gnr. 61 bnr 3 og 34, pålagt å utbedre kryss mellom Fv. 831 og kommunal vei, etter kommunens anvisning og stikking. Utbedring er ferdigstilt og godkjent av kommunen ved Teknisk etat.

Det planlegges å etablere vei fra den kommunale veien frem til hyttene.

Det planlegges å søke om utslippstillatelse for å kunne knytte hyttene til kommunal vannforsyning og etablere avløp etter. I løpet av 2021 vil det bli etablert ny koblingsboks for strøm til området, som vil erstatte forfallet lavspentlinje som går til Staulen i dag.

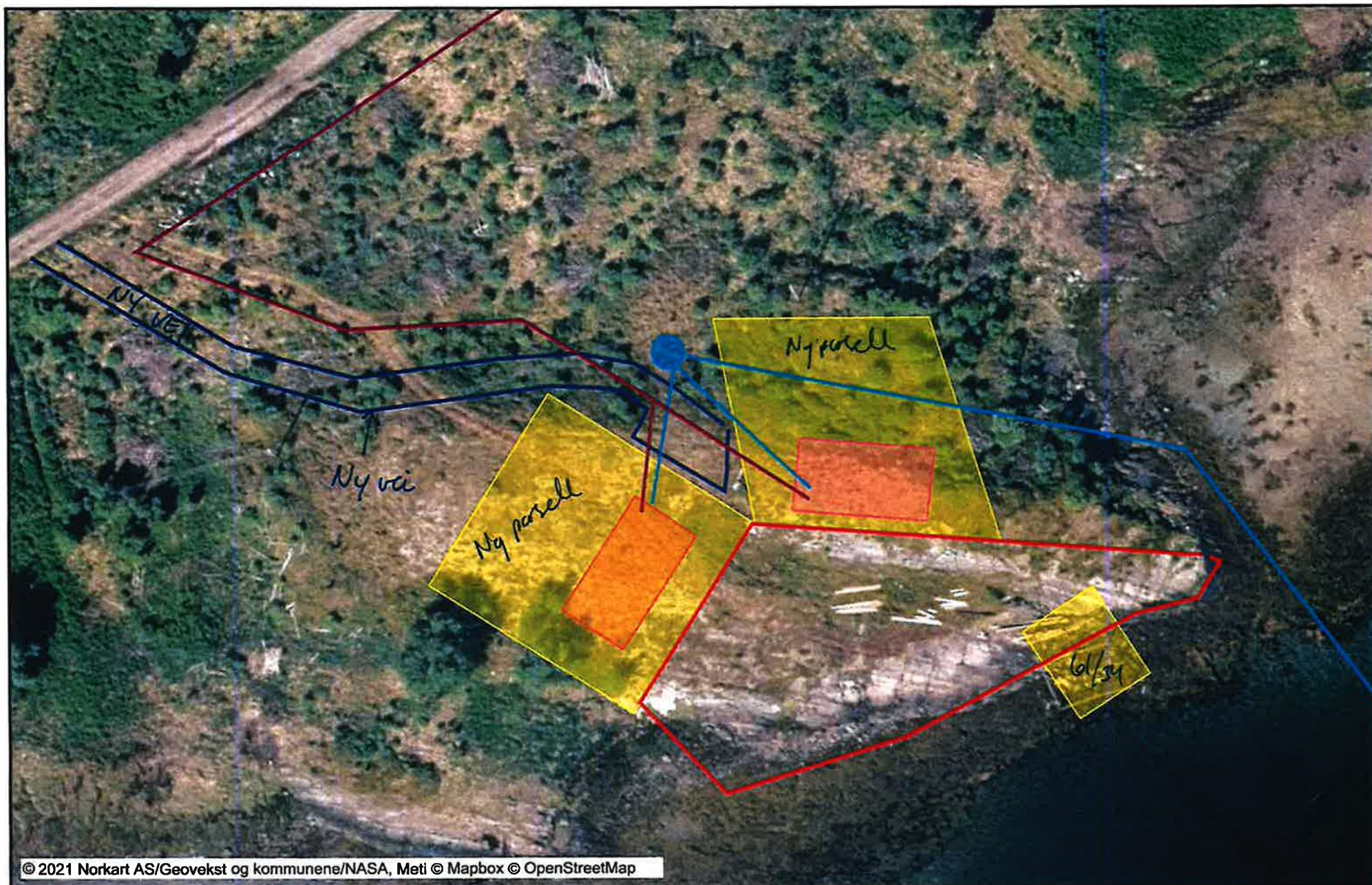
Vi er kjent med at det eksisterer differensierte retningslinjer for håndheving av regelverket for bygging langs sjøen. Siden presset på strandsonen er betydelig mindre langs store deler av kystlinjen i Nord-Norge, åpner kategori 3 for at i områder uten press, vil det være enklere for kommunene å gi tillatelse til å bygge, enn i områder der presset er stort. Vi håper derfor at vår søknad om dispensasjon fra det generelle bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet, vil bli behandlet positivt.

Med vennlig hilsen

Forsøknadsfremmere



Sture Bang



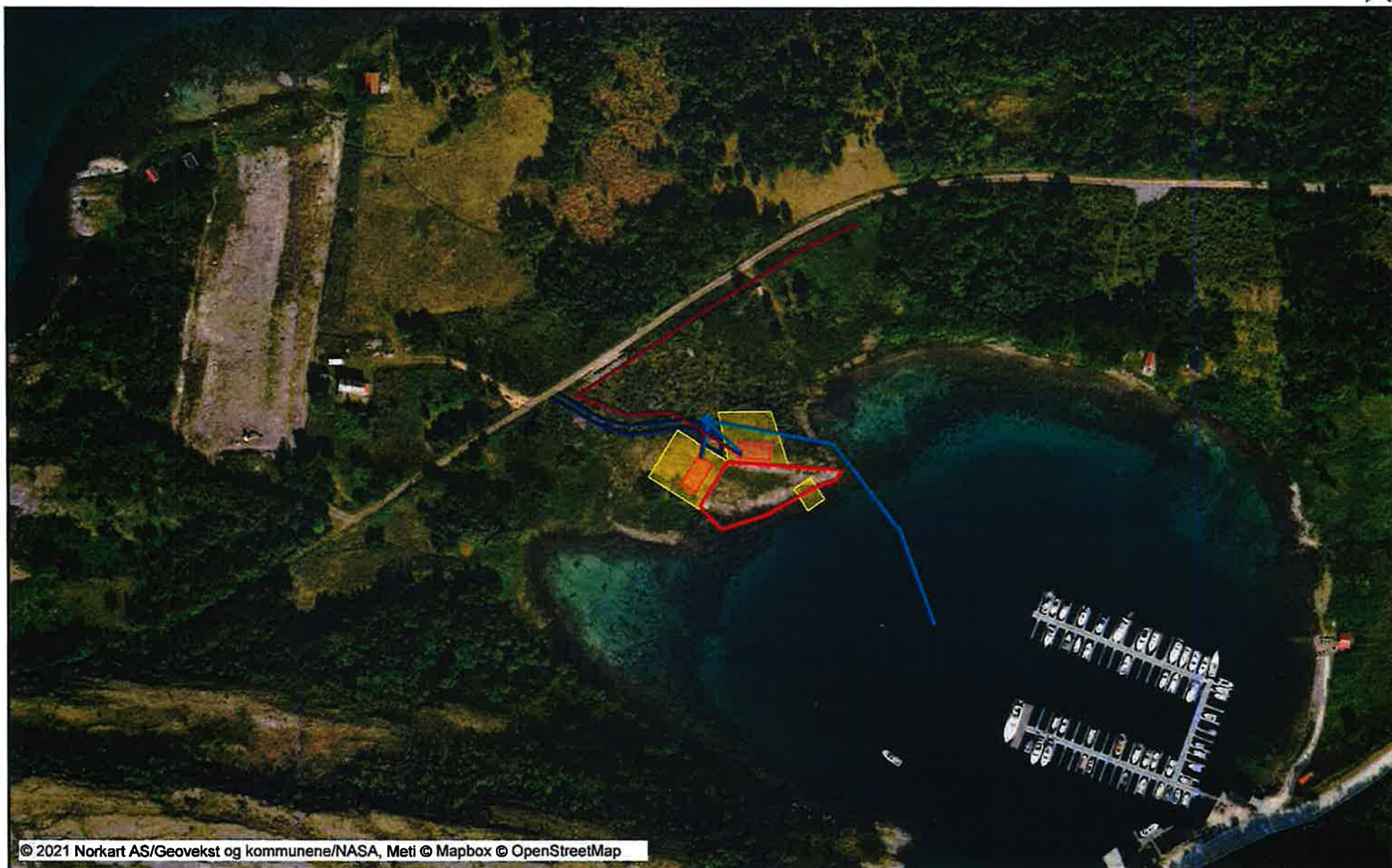


Format 1_2000 vann avløp flyfoto

Dato: 05.03.2021

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 33N



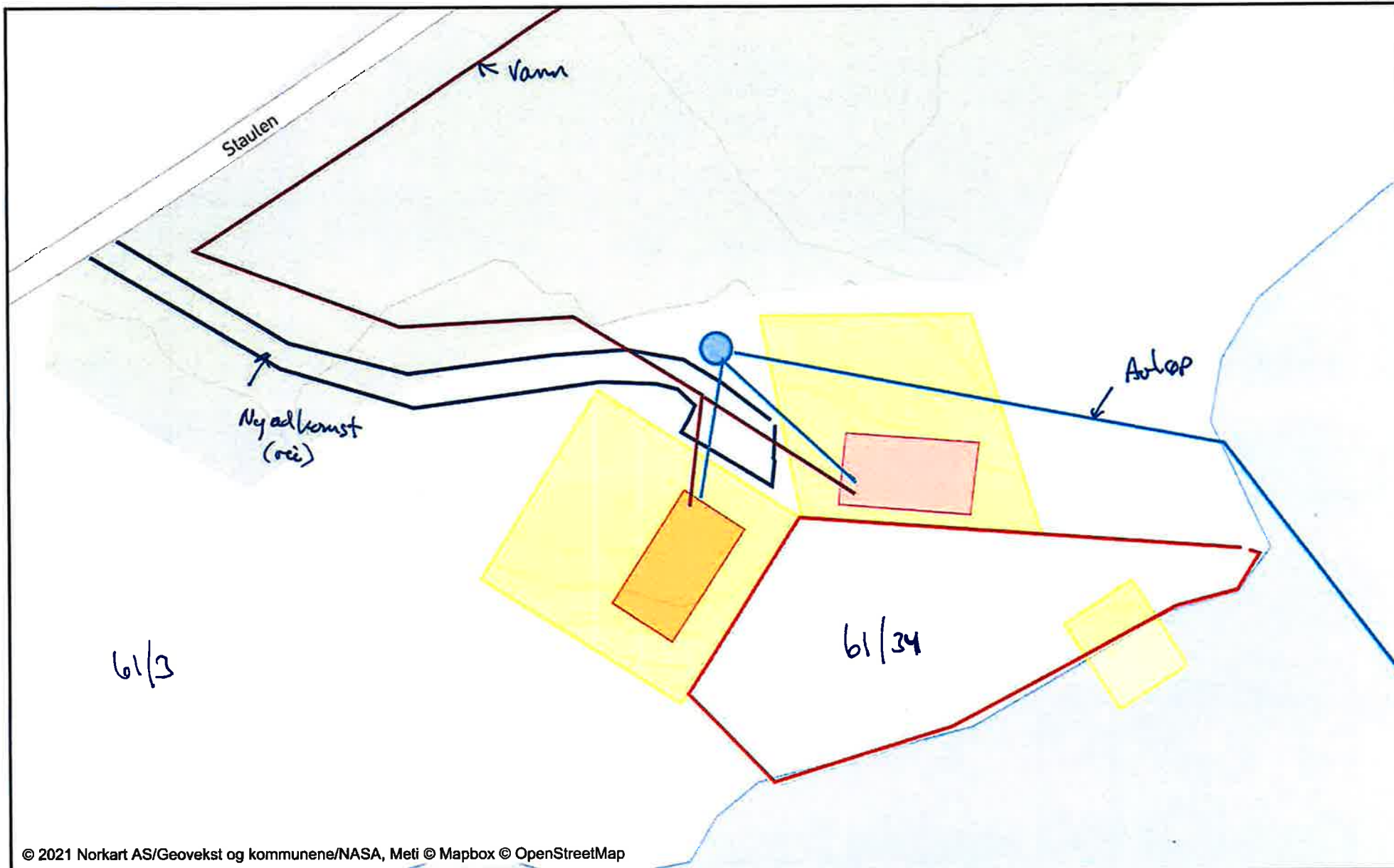


Kartutsnitt 1_500 Vann avløp

Dato: 24.02.2021

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 33N



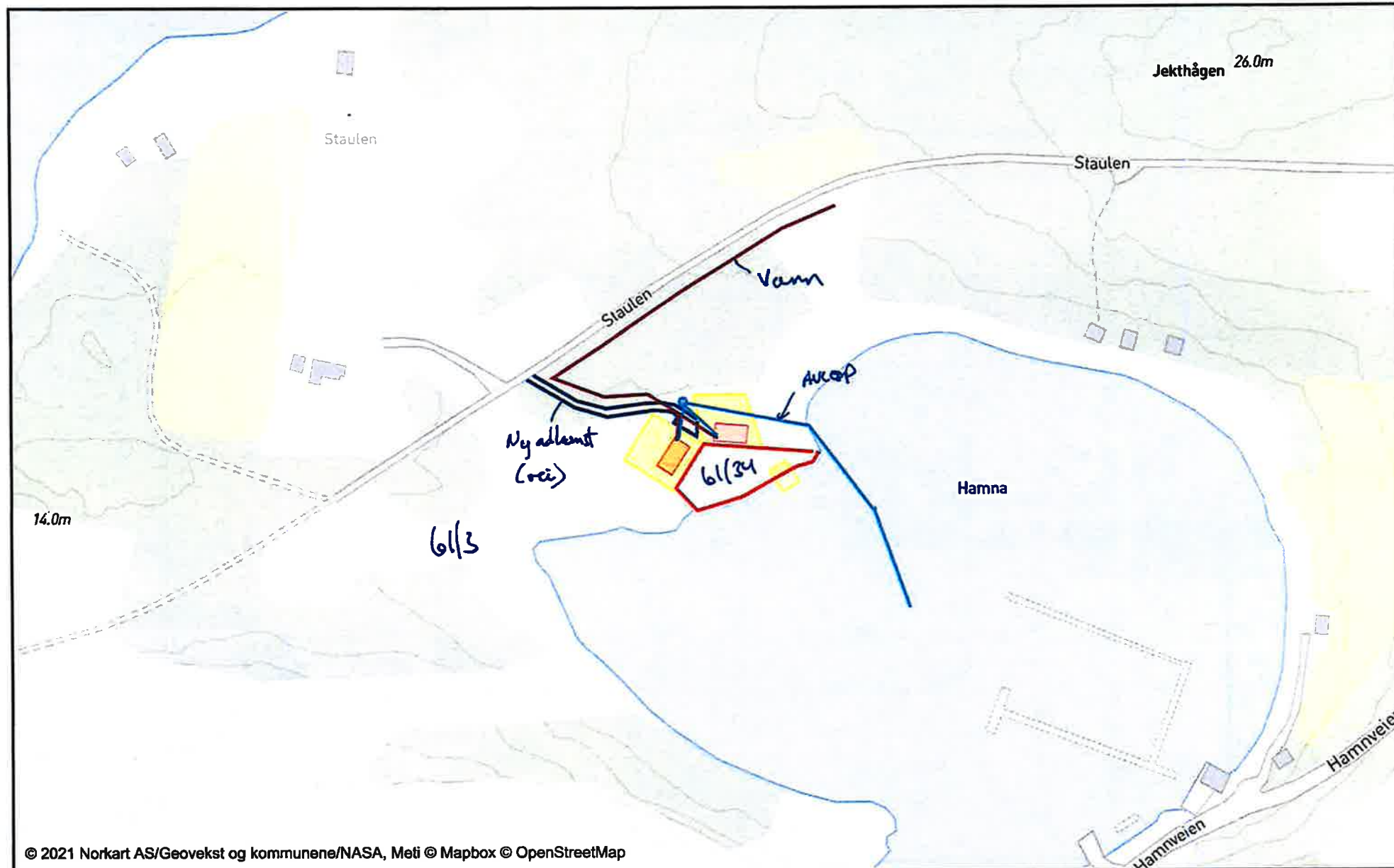


Kartutsnitt 1_2000 Vann avløp

Dato: 24.02.2021

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 33N



RØDØY KOMMUNE

SØKNAD OM DISPENSASJON

Einar Johan Aar

Navn: STURE SAND, LINEVOLL SAND, STANTINNAU

Adresse: GAMMELVEIEN 6

Postnr.: 8150 Poststed: ØRNES

Berørt eiendom Gnr.: 61 Bnr.: 3 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 ---

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

Søker fradeling av to parceller på gnr. 61, bnr. 3 i Rødøy. Skal benyttes til bygging av

SØKNAD OM AVKJØRSEL FRA KOMMUNAL VEG

Undertegnede, navn STURE BANG, LING VOLL BANG, STIAN TANNA
adr. GUMMELVEGEN 6, PISO ØRNES
Søker tillatelse til anlegg av ny avkjørsel ☒ (Kryss av)
utvidet bruk av eksisterende avkjørsel ☐
fra kommunal veg til skole, Rødag, TONGSFJORD
til eiendommen: for fadlingsrødnad gnr. bnr.
i Rødag kommune.

Avkjørselen er ment benyttet som adkomst til:

- | | | |
|---|---|---|
| ☐ Bolig på fradelt tomt | / | ☒ Hytte |
| ☐ Bolig på gårdsbruk | / | ☐ Forretning/café |
| ☐ Driftsavkjørsel, jord/skog | / | ☐ Bensinstasjon |
| ☐ Garasje | / | ☐ Campingplass |
| ☐ Driftsbygning | / | ☐ Naust/sjøhus |

Beskriv eventuelt annet formål Veier for adkomst til fritidsbolig, se skisse vedlagt.

Saken vedlegges målsatt skisse eller kartsnitt hvor avkjørselen inntegnes slik denne er ment plassert/anlagt ved kommunal veg. Søknaden oversendes teknisk etat for avgjørelse.

A. SIKTLENGDE, målt fra et pkt. 0,5 m over avkjørselen, 4 m fra vegkant, og til et pkt. 1,1 m over vegplanum.

Siktlengde i retning mot er:m

Siktlengde i retning mot er:m

Siktlengde for venstresving målt 20 m før avkjørselen, er:m

Fartsgrense: km/Antatt trafikkhastighet

B. ANLEGG AV NY AVKJØRSEL

Teerengets stigningsforhold ved tilknytningsstedet Flatt

Ved stign./fall over 1:8 Utbedring/omlegging kan gi stigning/fall

C. UVIDET BRUK AV EKS. AVKJØRSEL

Avkjørsel brukes nå som adkomst til

Hvis nødvendig, beskriv utbedring

Eierens navn:

Avkjørselens stigning/fall gnr. bnr.

Utbedring/flytting kan gi stigning fall

Utbedring/flytting kan gi fri sikt

D. KOMMUNAL VEGS VERTIKAL- OG HORIZONTALKURVATOR PÅ STEDET .

Opplysning om snøforholdene på stedet hvis avkjørselen ligger i eller ved kurve

Bygningssjefens uttalelse: Benytt baksiden.

..... den den

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

Dato: 06.05.2021
Saksbehandler: Kjetil Hansen
Telefon direkte: 75 09 80 32
Deres ref.: «Ref»
Løpenr.: 3112/2021
Saksnr./vår ref.: 2021/294
Arkivkode: L33

Sak til uttalelse: Søknad om dispensasjon fra Plan- og bygningslovens § 1-8, samt søknad om fradeling av 2 stk. hyttetomter, på gnr. 61 bnr. 3 i Rødøy.

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

Generell orientering

Det søkes om fradeling av 2 parseller til fritidsformål(hyttetomter) under gnr. 61 bnr. 3 i Tjongsfjorden i Rødøy, jfr. inntegning på vedlagte kartutsnitt som er lagt ved søknaden.

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

Planstatus

Omsøkte parseller er beliggende innenfor LNF-sone B i kommuneplanens arealdel, og med tomtengrense kun ca. 10-20 meter fra strandlinjen.

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

For området gnr. 59-63 kan det iht bestemmelsene i kommuneplanens arealdel for LNF-sone B i planperioden bygges 8 boliger og 3 fritidsboliger. I løpet av de siste 4 år er det gitt tillatelse til bygging av 2 stk. hytter(begge på gnr. 63).

Landbruksinteresser

Omsøkte tomteareal har med sin beliggenhet og beskaffenhet liten landbruksmessig verdi.

Vei, vann, avløp

Det planlegges adkomst via eksisterende kommunal veg som går gjennom området.

Det opplyses at vannforsyning skal være fra offentlig vannverk og at det skal etableres privat felles avløpsanlegg.

Friluftsinnteresser/kulturminner/omgivelser

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

Ellers er det noe friluftsinnteresser i området, da det er en trimpost nede ved den nedlagte d/s-kaien i

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

vest. Området rundt Hamn er ellers registrert av Nordland Fylkeskommune som friluftsområde(jfr oppslag i Nordlandsatlas).

Søknad om dispensasjon/begrunnelse

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

Jfr. vedlegg.

Kommentar

Det er eierne av eiendommen Staulen(som det søkes om fradeling fra) som søker om fradeling av 2 stk. parseller til fritidsformål, og de opplyser at de selv skal eie tomtene, og ønsker å bygge hver sin hytte på tomtene som søkes utskilt fra eiendommen.

Eventuelle merknader/kommentarer til søknaden sendes til: Rødøy kommune, Vågaveien 100, 8185 Vågaholmen, innen **04.06.2021.**

Med vennlig hilsen

Kjetil Hansen
Teknisk sjef

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Vedlegg:

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 Kartutsnitt-vann og avløp
- 3 Nabovarsel
- 4 Søknad om avkjørsel fra kommunal veg
- 5 Søknad om fradeling
- 6 Utskrift Norkart

Adresseliste

Elements

Seleksjon: Journalenhet: @, Journalpost ID: 22628

Rapport generert: 06.05.2021

Kortnavn	Navn	Adresse	Postnr	Poststed	Epost
	HESTMANN STRANDTIND REINBEITEDISTRIKT	c/o Kurt Jørgen Gaup Nesnaveien 1020	8725	UTSKARPEN	
	NORDLAND FYLKESKOMMUNE	Postboks 1485 Fylkeshuset	8048	BODØ	
	STATSFORVALTEREN I NORDLAND	Postboks 1405	8002	BODØ	



Rødøy kommune

8185 Vågaholmen

Saksbehandler, innvalgstelefon

Ole Christian Skogstad,

Fraråding av dispensasjon for fradeling av to fritidsboligtomter - 61/3 - Rødøy

Statsforvalteren viser til oversendelse datert 06.05.21.

Saken gjelder dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og forbudet i pbl. § 1-8 mot tiltak i hundremetersbeltet langs sjø for fradeling av to fritidsboligparseller.

De omsøkte parsellene ligger i kort avstand til sjø (10-20 meter) langs Hamnas vestsida. Det aktuelle området er i kommuneplanens arealdel avsatt som LNFR sone B, dvs. områder med spredt bebyggelse. Bygging i hundremetersbeltet er ikke tillatt, og forbudet i pbl. § 1-8 gjelder fullt ut her.

Strandsonen er av nasjonal verdi, og er derfor underlagt særskilt vern gjennom pbl. § 1-8. Strandsonevernet må praktiseres i henhold til lovens intensjoner. Derfor bør dispensasjoner fra arealplaner være mer et unntak enn en utbredt praksis. Et viktig prinsipp i en god arealpolitikk, er at utviklingen skjer gjennom gjennomarbeidede planer og ikke ved sporadiske enkeltavgjørelser. En utstrakt innvilgelse av dispensasjoner vil kunne innskrenke allmennhetens tilgang til sjø og til å ferdes i strandsonen. I Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) bl.a. følgende sagt om strandsonestemmelsen:

«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsonestemmelse. 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 (...)».

Dispensasjon kan i henhold til pbl. § 19-2 andre ledd ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Vesentlighetsvilkåret i pbl. § 19-2 andre ledd vil vanskelig la seg oppfylle i dette tilfellet. Det er registrert store friluftslivinteresser tilknyttet Hamn og strandsonen, jf. [FK00006987](#). Fradeling av to parseller og etterfølgende oppføring av fritidsboliger vil privatisere en del av strandsonen langs



Hamn som i dag er tilgjengelig for allmenheten. Det synes her åpenbart at hensynene bak strandsonevernet, spesielt hva gjelder friluftsliv og landskap, vil bli vesentlig tilsidesatt.

Statsforvalteren kan heller ikke se at vilkåret om klar overvekt av fordeler er oppfylt. Det foreligger ikke en klar overvekt av konkrete areal- og ressursdisponeringshensyn som tilfredsstillende overvektvilkåret. Sivilombudsmannen har om dette vilkåret uttalt at tiltakshaverens ønske om å få utføre slike tiltak på eiendommen er sjelden relevant i kommunens vurdering av om vilkårene for dispensasjon fra byggeforbudet er oppfylt. Det er areal- og ressursdisponeringshensyn som er relevante i vurderingen. I de tilfellene hvor tiltakshaverens ønsker og behov er eneste og avgjørende fordel i fordel-/ulempevurderingen, mener Statsforvalteren i likhet med Sivilombudsmannen det er tilsomt at vilkåret om at fordelene er «klart større» enn ulempene er oppfylt.

Det skjønn som kommunene skal utøve når de vurderer om dispensasjon skal gis er underlagt omfattende begrensninger. Forvaltningslovens regel om å vektlegge det kommunale selvstyret kommer således i betraktning kun ved interesseavveiningen om dispensasjon skal gis når lovens formelle vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt. Det må derfor forventes at kommunen følger opp det lovfestede strandsonevernet og følger nasjonal arealpolitikk på dette området.

Det finnes alternative plasseringer utenfor hundremetersbeltet langs sjø. At slike alternativer finnes på eiendom 61/3 taler også mot at byggeforbudet mot sjø skal kunne avvikes. Det vises i denne sammenheng til kommunens egen arealplan og statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen punkt 10.3.

Statsforvalteren fraråder omsøkte dispensasjoner og ber om underretting av vedtak i saken.

Med hilsen

Tore Vatne (e.f.)
seksjonsleder

Ole Christian Skogstad
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kjetil Hansen

Fra: Martinus A Hauglid <marhau@nfk.no>
Sendt: onsdag 12. mai 2021 09.47
Til: Kjetil Hansen
Emne: Søknad om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8 samt søknad om fradeling av to hyttetomter på gnr 61 bnr 3 i Rødøy

Hei,

Nordland fylkeskommune har fryktelig knapt med planfaglige ressurser for tida og må ta denne saken til orientering. Jeg beklager dette.

Med vennlig hilsen

Martinus A Hauglid

Arkeolog

Tlf: +4775650526

Mob: +4790959111

marhau@nfk.no

[Skype](#)



Sammen bygger vi attraktive og inkluderende samfunn

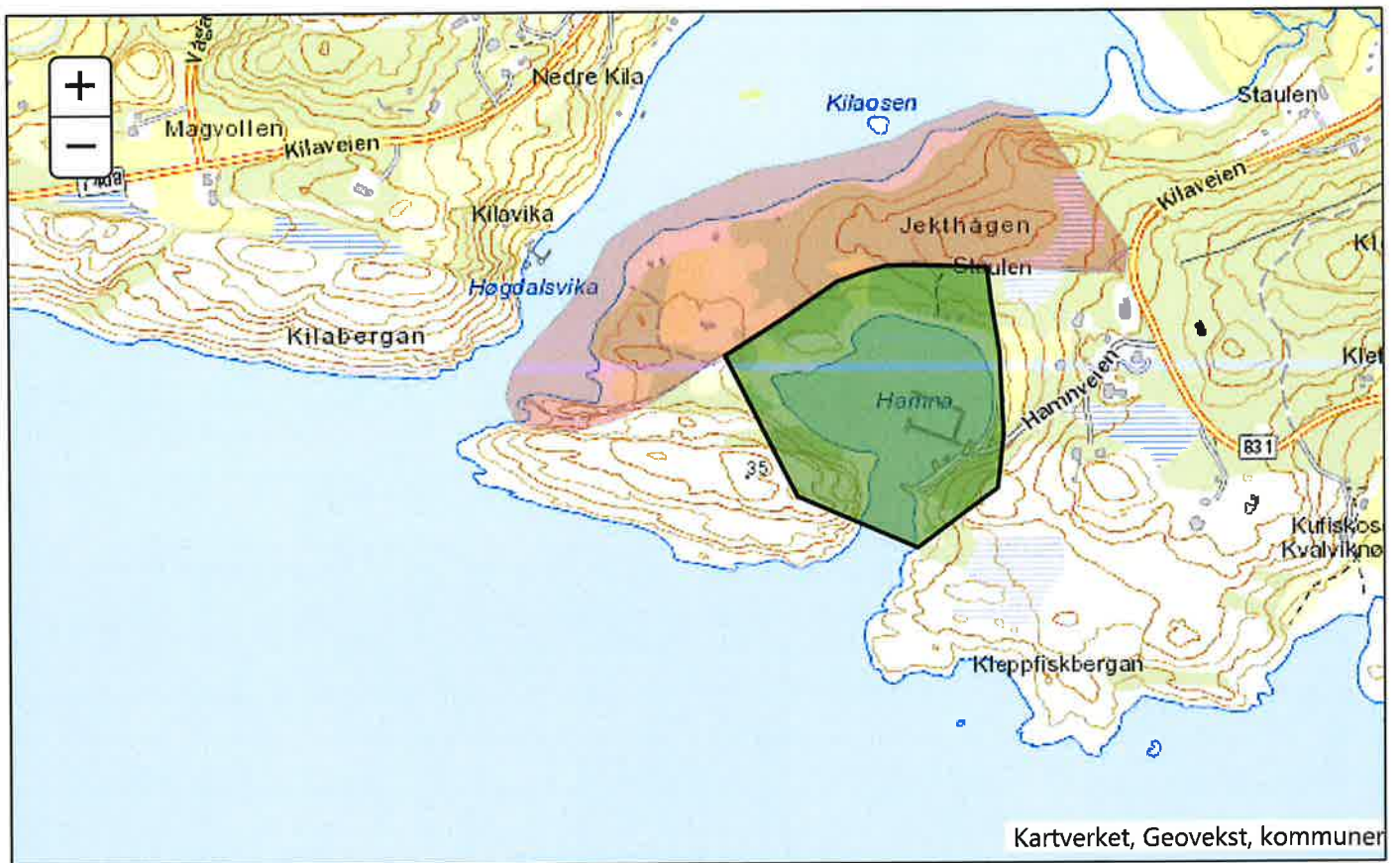


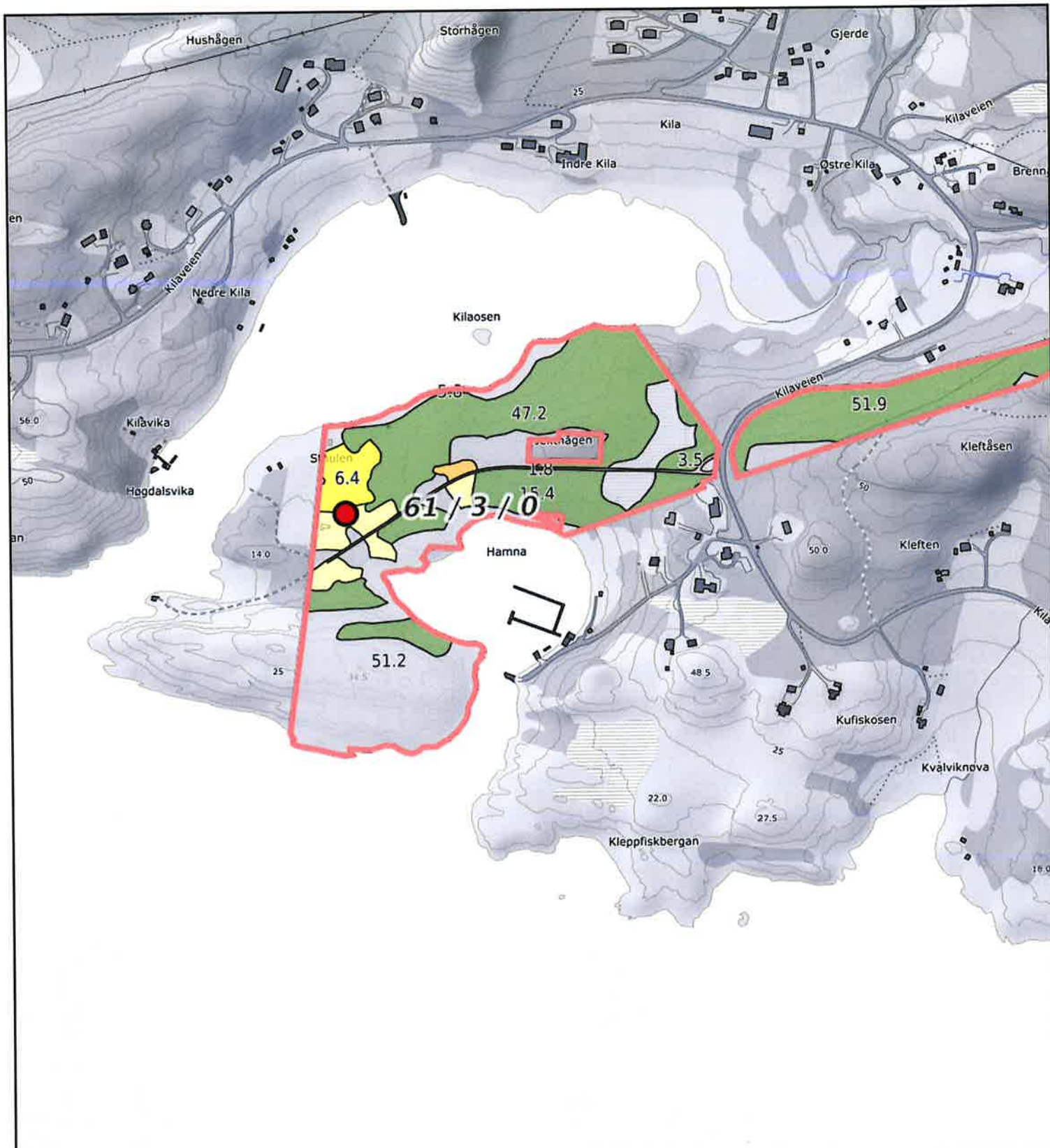
Kartlagt friluftslivsområde

Utskriftsdato: 06.05.2021

Hamn

ID	FK00006987
Områdetype	Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag
Områdeverdi	Svært viktig friluftslivsområde
Kommunenummer	1836
Kommunenavn	Rødøy
Områdebeskrivelse	-
Kartleggingsår	-
Brukerfrekvens	Ganske stor
Regionale og nasjonale brukere	Middels
Opphav	-
Opplevelseskvaliteter	Litt
Symbolverdi	Litt
Lydmiljø	-
Funksjon	Spesiell funksjon
Egnethet	Godt
Tilrettelegging	Høy grad av tilrettelegging
Kunnskapsverdier	Ganske få
Inngrep	Ganske utbygd
Potensiell bruk	Ganske stor
Tilgjengelighet	God
Utstrekning	Mangler noe
Areal fra kartobjekt (daa)	98,8





0 50 100 150m

Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 15.06.2021 13:19

Eiendomsdata verifisert: 13.06.2021 14:28

GÅRDSKART 1836-61/3/0

Tilknyttede grunneiendommer:
61/3/0

Markslog (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Produktiv skog *
	Annet markslog
	Bebygd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

1.2	
6.4	
9.4	17.0
128.7	128.7
79.3	
1.9	81.2
0.0	0.0
226.9	226.9

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI