



09819

Saksbehandler: Kjetil Hansen

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

Jnr. ref: 009/2019

Arkiv: Gnr. 32

Klageadgang: Ja

Off. dok: Ja

## SØKNAD OM FRADELING AV EN TOMTEPARSELL MED PÅSTÅENDE ELDRE HUS(TIDLIGERE VÅNINGSHUS) PÅ GNR. 32 BNR. 2.

Rekvirent: Torstein Røsnes, Idrettsveien 9, 8640 Hemnesberget.

Erverver: Anita Røsnes-Høgås, 8640 Hemnesberget.

Søknaden gjelder fradeling av en tomteparsell på ca. 400 m<sup>2</sup> med påstående eldre våningshus (nr. 2), på gnr. 32 bnr. 2 på Raunes, Værangfjorden.

### Planstatus

Søknaden er lokalisert til et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF- sone B.

### Landbrukslovgivning

Søknad om fradeling av parseller fra landbrukseieendommer skal behandles etter jordloven av 1995. Jordlovens formål er gitt i § 1 som lyder:

"Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsemessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til framtidige generasjonar sine behov. Forvaltinga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter."

Jordlovens § 12 inneholder et generelt forbud mot å dele eiendommer som er nytta eller kan nyttas til jord- eller skogbruk uten samtykke fra landbruksdepartementet. Samtykke kan gis dersom delingen er driftsøkonomisk forsvarlig eller samfunnsinteresser av større vekt taler for det. Ved avgjørelsen skal det også tas hensyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Dersom samtykke gis kan dette gis på slike vilkår som er nødvendige med hensyn til de formål som jordlova skal fremme. Likeledes er tillatelse nødvendig etter skogloven § 50 dersom arealet er skogbevokst.

I retningslinjer gitt av Landbruksdepartementet i rundskriv M-4/2003, presiseres at delingssamtykke kan gis dersom en av følgende betingelser er oppfylt:

- 1) Samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller
- 2) Deling er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi.

Det kan gis tillatelse til fradelinger som er forsvarlige ut fra hensyn til arbeid, bosetting og driftsmessig gode løsninger.

**Landbruksmessig vurdering**

Det søkes om fradeling av en tomteparsell med størrelse ca. 400 m<sup>2</sup>, til eksisterende eldre våningshus nr. 2, på gnr 32 bnr. 2 på Raunes i Værangfjorden.

Torstein Røsnes har nylig overtatt landbrukseiendommen gnr. 32 bnr. 2 og 5 etter sine avdøde foreldre.

Eiendommen er i Gårdskart på Internett oppgitt med følgende arealer:

- 24,9 daa fulldyrka jord
- 1,2 daa innmarksbeite
- 54,8 daa produktiv skog
- 661 daa annet uproduktivt areal

Totalt areal på eiendommen er 742 daa.

Det er pr. i dag ikke egen jordbruksdrift på eiendommen, og jordbruksarealene høstes av nabobruk, gnr. 32 bnr. 1, Sperstad.

Det er heller ikke fast bosetting på eiendommen, og husene er i bruk som fritidsboliger.

Omsøkte fradeling gjelder en tomteparsell på ca. 400 m<sup>2</sup>, med påstående eldre våningshus fra ca. 1913.

Huset har innlagt strøm, men ikke vann og avløp.

Tomteparsellen med påstående hus skal overtas av søster til eier Torstein Rødnes, og i skriv vedlagt søknaden opplyses det at dette er et ledd i arveoppgjør.

Søker opplyser at det ved utformingen av tomteparsell som søkes fradelt er tatt hensyn til adkomstveger og drift av jordbruksarealer, slik at dette ikke skal bli negativt påvirket av fradelingen.

Tomt som søkes fradelt ligger tett opp til fulldyrket jord, og dette anses generelt sett for lite heldig, i forhold til spredning av husdyrgjødsel etc., da dette er noe som kan føre til konflikter mellom landbruksnæring og fritidsbebyggelse.

Husene på bruket har imidlertid vært i bruk som fritidshus i mange år, og en må anta at en er kjent med denne problematikken.

Da det er et nyere bolighus på driftsenheten bygd i ca. 1940-45 ifølge opplysninger fra søker, finner en å kunne tilrå at den foreliggende søknaden om fradeling av det eldre våningshus nr. 2 på bruket innvilges.

**Vurdering etter naturmangfoldloven**

Det er gjort oppslag i naturbase.no/miljødirektoratet.

Det er ikke registrert spesielle naturverdier i området.

**Veg, vann og avløp**

Som adkomst er det oppgitt at det planlegges bruk av eksisterende privat sti/kjerreveg som fører frem til huset, fra parkeringsplass ved kommunal veg.

Adkomstrett må sikres ved tinglysning i skjøtet.

Det opplyses at det ikke er innlagt vann, og heller ikke avløpsanlegg i det gamle huset. Det benyttes eldre utedo.

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

Søknaden gjelder fradeling av en tomt til eksisterende eldre bolighus, til fritidsformål, med tomtestørrelse ca. 400 m<sup>2</sup>.

Søknaden er beliggende innenfor LNF-sone B i kommuneplanens arealdel, der spredt bolig- og fritidsbebyggelse normalt kan tillates.

Det er tidligere fradelt 1 stk. hyttetomt fra eiendommen, for ca. 25 år siden.

I forhold til ovenstående, anses søknaden for forholdsvis kurant i forhold til Plan- og bygningsloven.

Erverver er søster til eier, og har således tilknytning til stedet.

Ifølge de opplysninger som kommunen har (kulturminnedatabasen "Askeladden"), vil omsøkte parsell ikke berøre kjente kulturminner, og heller ikke spesielle friluftsinnteresser.

Vedleggsliste:

Søknad om fradeling, med vedlegg.

**Rådmannen fremmer slik innstilling:**

Med hjemmel i Jordlovens § 12 gis det tillatelse til fradeling av en tomteparsell på ca. 400 m<sup>2</sup> med påstående eldre våningshus nr. 2, på gnr. 32 bnr. 2, som omsøkt i søknad fra Torstein Røsnes datert 04.06.2019, da fradelingen ikke anses å føre til vesentlige drifts- eller miljømessige ulemper for jordbruket i området, og da det er ett gjenværende bolighus på driftsenheten gnr. 32 bnr. 2 og 5.

Vilkår etter jordlovens § 12.5 skal være at:

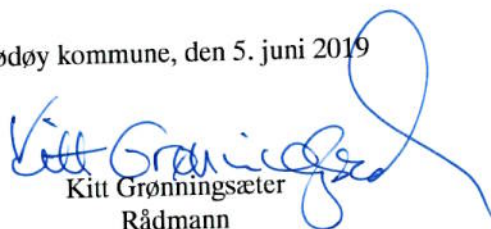
- tomta i skjøtet gis gjerdeplikt mot husdyr ved tinglysing
- adkomstrett/vegrett skal være etter eksisterende sti markert i kartverk, med parkering ved kommunal veg, og utforming av vegrett skal godkjennes av kommunen ved teknisk etat.


Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 20-1, gis det tillatelse til fradeling av en tomteparsell på ca. 400 m<sup>2</sup> med påstående eldre bolighus, til fritidsformål, under gnr. 32 bnr. 2, som omsøkt i søknad fra Torstein Røsnes datert 04.06.2019.

Nødvendige rettigheter til adkomst, på/over gnr. 32 bnr. 2, må tas med i skjøtet og tinglyses. Utforming av adkomstrett skal godkjennes av kommunen ved teknisk etat.

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

Rødøy kommune, den 5. juni 2019

  
Kitt Grønningsæter  
Rådmann

  
Kjetil Hansen  
Teknisk sjef

04 JUNI 2019

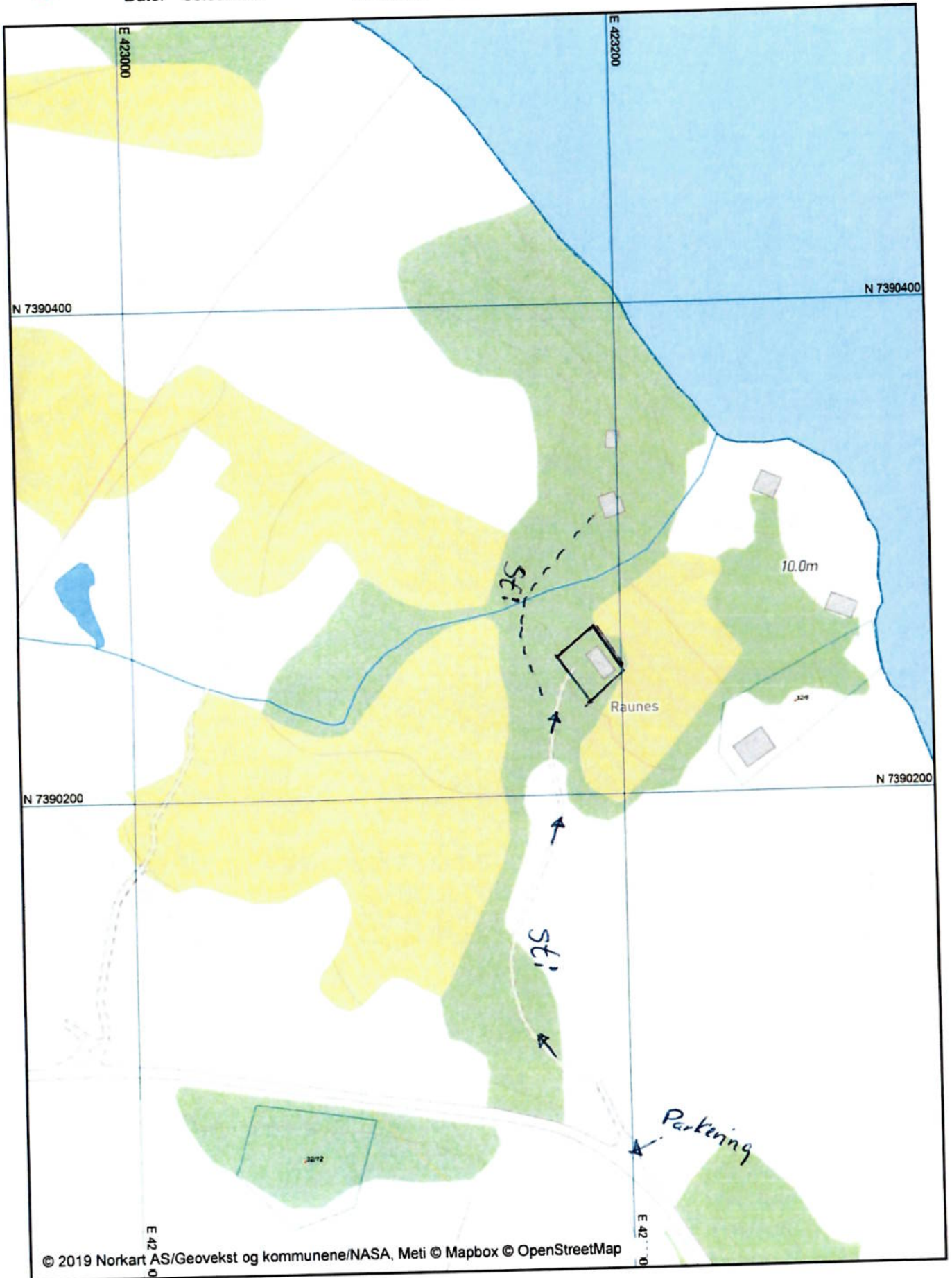


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 03.06.2019

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 33N



## Kjetil Hansen

---

**Fra:** Røsnes, Torstein <Torstein.Rosnes@nav.no>  
**Sendt:** onsdag 5. juni 2019 06.57  
**Til:** Kjetil Hansen  
**Emne:** Opptegnet sti og parkering  
**Vedlegg:** image2019-06-05-164755.pdf

Hei,  
Jeg glemte å markere sti og parkering på kartet som var vedlagt i går og har nå markert det på vedlagte kart.

Mvh  
Torstein Røsnes

- Rekvisisjon av kartforretning
- Søknad om deling av grunneiendom

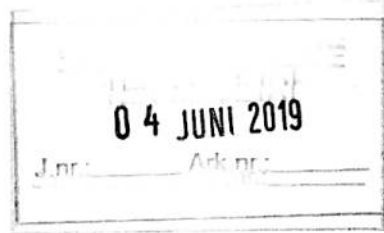
Jfr. § 20-1 m), § 26, § 27-1, § 27-2, § 27-4,  
i Plan- og bygningsloven av 27. juni 2008

Til oppmålingsmyndigheten i

**Rødøy kommune**

J.nr.

009/2019



Skriv ikke her!

**Rekvisisjonen/søknaden gjelder**

Eiendom for deling	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
	32	2		
Bruksnavn/adresse				
Raunes				
Det rekvireres/søkes om	Kartforretning over:			
	<input type="checkbox"/> A - hele grunneiendommen uten deling	<input type="checkbox"/> D Grensepåvisning etter målebrev		
<input type="checkbox"/> B - festegrunn	<input checked="" type="checkbox"/> E Deling av grunneiendom med kartforretning over parsell			
<input type="checkbox"/> C - enkelte grenselinjer, grensejusteringer	Annet:			
Deling i h.t. pbl § 2.6	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan	<input type="checkbox"/> Godkjent tomteplan	<input checked="" type="checkbox"/> Privat forslag
	Søknad om dispensasj. - jf. pbl. § 19 fra bestemmelser i:			
<input type="checkbox"/> plan- og bygn.lov	<input type="checkbox"/> forskrift	<input type="checkbox"/> vedtekt	<input type="checkbox"/> kommuneplan	<input type="checkbox"/> reguleringsplan
				<input type="checkbox"/> bebyggelsesplan

**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	Dyrkbar (2-7)
Gnr., bnr., festnr.										
Areal som ønskes fradelt/bortfestet (i alt)							* Ca 400m <sup>2</sup>			

\* jfr. 7 - beskriv arealet

Arealen er lamt til eldre hus

**Andre opplysninger og underskrift**

Andre opplysninger (f.eks. andre rettighets-havere av betydning)	Se. Vedlegg		
Hjemmels-haver(e)	Navn	Adresse/telefon	
	TORSTEIN RØSNES	Idrettsvegen 9, 8640 Hemnesberget Tlf 957 99 633	
Underskrift	Sted	Dato	Underskrift
	Hemnesberget	4/6-19	Torstein Røsnæs



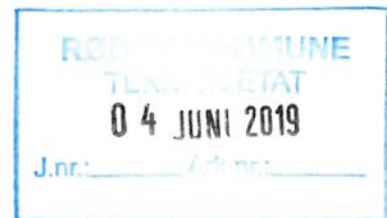
**DENNE SIDE ER RESERVERT OFFENTLIGE MYNDIGHETER FOR BEHANDLING AV SØKNADEN**

<b>Planstatus</b>	<input type="checkbox"/> Fylkesplan	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan		
	<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan	<input type="checkbox"/> Byggesaksplan	<input type="checkbox"/> Ingen plan	
<b>Uttalelser</b>	Uttalelser fra/vedtak av -	Saken sendt	Uttalelse/vedtak datert	Merknader
	<input type="checkbox"/> jordlovsmyndighet			
	<input type="checkbox"/> vegmyndighet			
	<input type="checkbox"/> helserådet			
	<input type="checkbox"/> friultsmyndighet			
	<input type="checkbox"/> forurensningsmyndighet			
	<input type="checkbox"/>			
	<input type="checkbox"/>			
<b>Behandling</b>	<input type="checkbox"/> Adm. etter delegasjon	<input type="checkbox"/> Av planutvalget/det faste utvalget	Dato	Sak nr.
	<b>Notater</b>			
<b>Vedtak</b>				
<b>Oversendes til videre behandling</b>	Sted	Dato	Underskrift	

Eiendommen ønskes fradelt i forbindelse med et arveoppgjør og skal benyttes til fritidshus av avdødes datter. Det er ikke innlagt vann eller kloakk i huset, og det er utedo som benyttes til avtrede. Huset er fra ca 1913 er ikke nevneverdig oppgradert, utover normalt vedlikehold. Det er innlagt strøm i huset.

Det er i tillegg et nyere våningshus på eiendommen som er antatt bygd rundt 1940 – 1945 som kan benyttes til våningshus på gården. Dette huset ligger ca 50-70 vest for angitte fritidshus.

Det er ivaretatt hensyn til adkomst til dyrket mark og drift av eiendommen ellers. Adkomst med traktor og jordbruksredskaper er hensyntatt og vil ikke få noen innvirkning i forhold til fradeling. Dyrket mark er utleid til Knut Sperstad som vil drifte den fremover, slik han allerede har gjort i mange år.



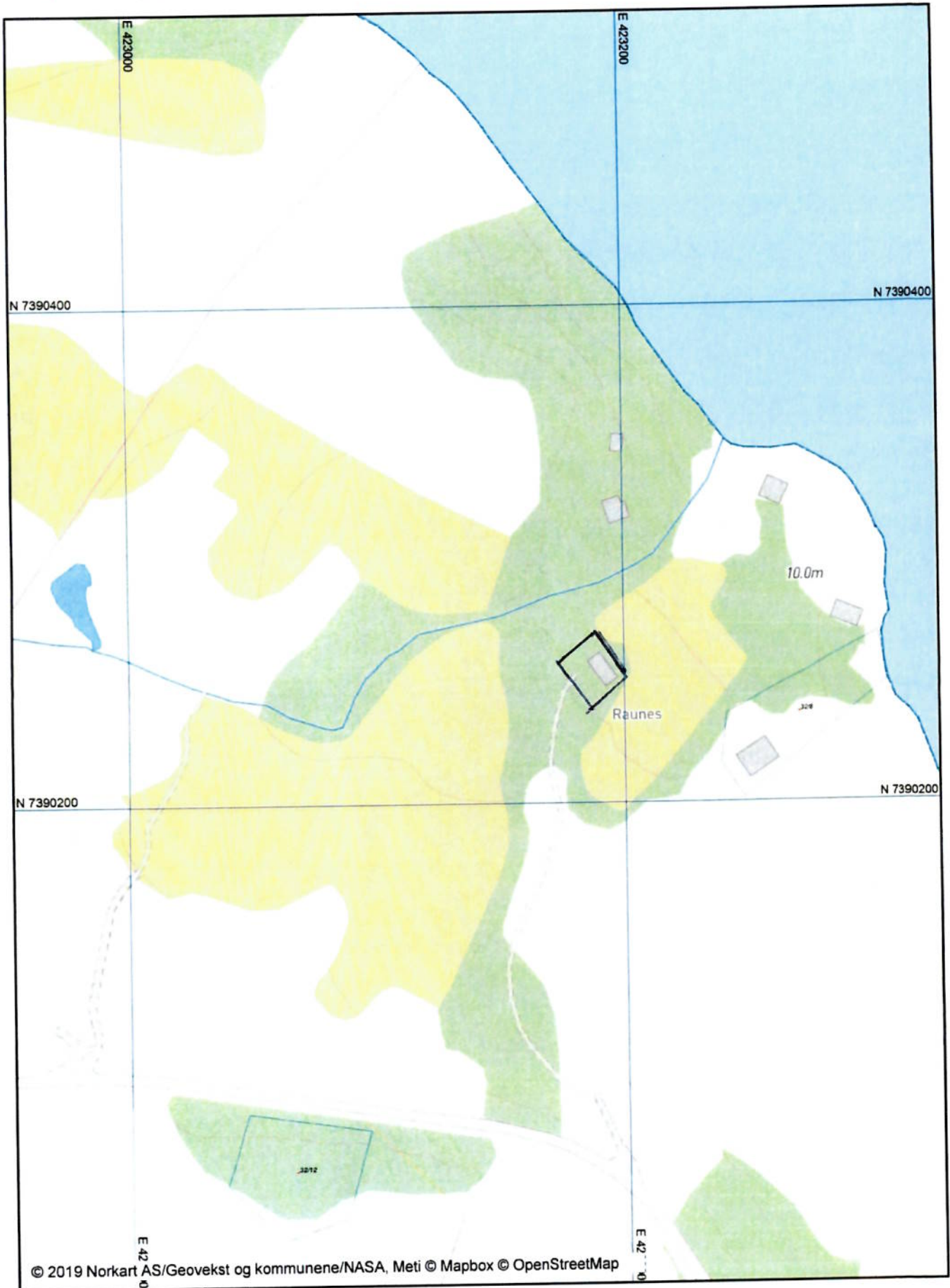


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 03.06.2019

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 33N





Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 03.06.2019

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 33N

