



11920

Saksbehandler: Kjetil Hansen

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

Jnr. ref: 007/2020

Arkiv: Gnr. 61

Klageadgang: Ja

Off. dok: Ja

SØKNAD OM FRADELING AV EN TOMTEPARSELL MED PÅSTÅENDE ELDRE VÅNINGSHUS SAMT EN PARSELL MED PÅSTÅENDE NAUST, PÅ GNR. 61 BNR. 3.

Rekvirenter: Sture Bang, Gammelveien 6, 8150 Ørnes(1/3)

Line Voll Bang(1/3)

Stian Tinnan(1/3)

Erverver: Ikke oppgitt.

Søknaden gjelder fradeling av en tomteparsell på ca. 515 m² med påstående eldre våningshus samt en parsell på ca. 110 m² med påstående eldre naust, på gnr. 61 bnr. 3 på Staulen, Tjongsfjorden.

Planstatus

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

Landbrukslovgivning

Søknad om fradeling av parseller fra landbrukseiendommer 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 nyttes 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.

Ytterligere retningslinjer er kommet i rundskriv M-1/2013 fra Landbruks- og matdepartementet.

Landbruksmessig vurdering

Det søkes om fradeling av en tomteparsell med størrelse ca. 515 m² til eksisterende eldre våningshus og en parsell på ca. 110 m² til eldre naust, på gnr 61 bnr. 3 på Staulen i Tjongsfjorden.

Eiendommen gnr. 61 bnr. 3 er i *Gårdskart på Internett* oppgitt med følgende arealer:

- 1,0 daa fulldyrka jord
- 15,9 daa innmarksbeite
- 130,5 daa produktiv skog
- 83,8 daa annet uproduktivt areal

Totalt areal på eiendommen er 231 daa.

Eiendommen gnr. 61 bnr. 3 er et småbruk uten egen drift i dag.

Jordbruksarealene/beiteressursene benyttes av andre bruk.

Det er opplyst i søknaden at det skal tinglyses vegrett fra eksisterende eldre kommunal veg og frem til parsell for eldre hus, og derfra gangrett frem til nausttomt.

Det er generelt ikke ønskelig å fradele våningshus på landbrukseiendommer.

Bebyggelsen på en slik eiendom er å anse som en del av arealressursene på eiendommen, jfr. jordlovens § 1, som bidrar til den *avkastning* en kan få av arealressursene samlet på eiendommen.

Herunder kan regnes inn utleieinntekter en kan ha av utleie av bygningsmassen til forskjellige formål.

Det bør ellers helst forefinnes hus på slike eiendommer, slik at en har anledning til å bo og oppholde seg på eiendommen i forbindelse med skjøtsel, drift etc. Dette selv om det ikke er formell boplikt på eiendommen.

Eiendommen gnr. 61 bnr. 3 eies i sameie av 3 personer, og det er i søknaden opplyst at gammelt våningshus og naust består av «gammel medtatt bebyggelse» som trenger omfattende renovering, og at eierne ser det slik at ivaretagelse av den gamle bygningsmassen best lar seg løse ved at en eller 2 av dagens 3 eiere overtar bebyggelsen som egen eiendom, eller at den selges på det åpne markedet.

Søkerne viser videre til at jordbruksarealene og beiteressursene benyttes av lokal gårdbruker, og at skogressursene ivaretas av eierne selv.

Eierne har bosted i nabokommunen Meløy.

I forhold til den kjennskap kommunen har til det gamle våningshuset, er det på det rene at dette er et lite eldre hus(ca. 100 år?) som de siste 30-40 årene har vært benyttet til fritidshus, og huset er neppe i en slik forfatning at det kan benyttes som bolighus, uten at det utføres omfattende oppgraderinger og modernisering.

Når det gjelder eiendommens mulighet for avkastning, som selvstendig driftsenhet, anses den avkastning den kan gi for forholdsvis begrenset, jfr. de marginale jordbruksarealene på eiendommen, listet opp over.

Det gamle våningshuset antas heller ikke for å kunne gi større utleieinntekter i forhold til beskaffenhet/tilstand.

I forhold til tilstanden på den gamle bygningsmassen, samt med de svært begrensede jordbruksressursene på eiendommen, finner en det i dette tilfellet – etter en konkret vurdering – forsvarlig å anbefale å tillate fradeling av det gamle våningshuset på bruket.

Fradeling av omsøkte tomteparseller anses ellers ikke å føre til vesentlige drifts- eller miljømessige ulemper for jordbruket i området.

Imidlertid ligger tomt som søkes fradelt tett opp til fulldyrket jord på naboeiendom gnr. 61 bnr. 1, 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.

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

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 skal tinglyses vegrett fra eldre kommunal veg og frem til parsell med eldre våningshus. Videre skal det være gangrett derfra og frem til nausttomt.

Ved en eventuell fradeling må adkomstrett sikres ved tinglysing.

Det er ikke gitt opplysninger vedr. vann og avløp og eventuelle planer for dette. Det antas at det eldre huset pr. i dag ikke har innlagt vann eller har avløpsanlegg. Dersom det skal legges inn vann og etableres avløp, må det søkes om utslippstillatelse til kommunen.

Samlet vurdering(PBL, Arealplan m.v.)

Søknaden gjelder fradeling av en tomt til eksisterende eldre bolighus, til fritidsformål, med tomtestørrelse ca. 515 m² samt en parsell på ca. 110 m² til eldre naust.

Bygningene er beliggende innenfor 100-metersbeltet i strandsonen, men fradelingen anses ikke å komme i konflikt med det generelle bygge- og deleforbudet i strandsonen, da det her gjelder fradeling av mindre parseller til eksisterende bebyggelse, til samme bruksformål som i dag.

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

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. 515 m² med påstående eldre våningshus samt en parsell på ca. 110 m² til eksisterende naust, på gnr. 61 bnr. 3, som omsøkt i søknad fra Sture Bang med flere datert 08.05.2020, da fradelingen ikke anses å føre til vesentlige drifts- eller miljømessige ulemper for jordbruket i området. Jfr. begrunnelse i saksfremlegg.

Vilkår etter jordlovens § 12.5 skal være at:

- tomta i skjøtet gis gjerdeplikt mot husdyr ved tinglysing

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 20-1, gis det tillatelse til fradeling av en tomteparsell på ca. 515 m² med påstående eldre bolighus og en parsell på ca. 110 m² til eksisterende naust, til fritidsformål, under gnr. 61 bnr. 3, som omsøkt i søknad fra Sture Bang med flere datert 08.05.2020.

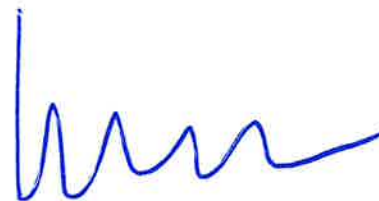
Nødvendige rettigheter til adkomst, på/over gnr. 61 bnr. 3, må tas med i skjøtet og tinglyses. Utforming av adkomstrett skal godkjennes av kommunen ved teknisk etat.

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

Rødøy kommune, den 10. juni 2020



Kitt Grønningsæter
Rådmann



Kjetil Hansen
Teknisk sjef

11/5-2020

JNR. 007/2020

- ☐ 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



Rekvisisjonen/søknaden gjelder

Skriv ikke her!

Eiendom for deling	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	61	3		
	Bruksnavn/adresse			
	Staulen 37			
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)

Eiendommen FØR deling/bortfesting	1 Fulldyrka areal	2 Overflate- dyrka areal	3 Produktiv barskog	4 Produktiv lauvskog	5 Annet skogareal	6 Myr	7 Annet ubebyggt areal	8 Bebyggt areal	9 Sum areal	10 Dyrkbart (2-7)
Gnr., bnr., festenr. 61/3										
Areal som ønskes fradelt/bortfestet (i alt)							* 590m2	80m2		

* jfr. 7 – beskriv arealet

Hoved delen av eiendommen består av plen og overgrodd annet overflate dyrket areal

Andre opplysninger og underskrift

Andre opplysninger (f.eks. andre rettighets- havere av betydning)	Staulen 37 er en flott eiendom med veldig gammel og medtatt bebyggelse som trenger omfattende renovering for å tilfredsstille dagens krav til stand på fritids eiendom. Dette lar seg best løse ved at en eller to av dagens tre eiere overtar bebyggelsen som egen eiendom eller den blir solgt på det åpne markedet. Eiendommen det søkes fradeling for er på ca 0,62 mål og dette inkluderer en naust eiendom hvor det står naust på. Det vil bli tinglyst veirett ifra kommunal eiendom til hus og gangrett/veirett ifra hus til naust. Eiendommen har i dag en driveplott og den vil følge 61/3 videre og er ivarettatt ved at lokal bonde bruker et nytt inngjerdet område til beite område for villsau. Dette gjør at eiendommen sakte men sikkert vil bli kultivert og skog bli fremkommelig i for almenheten. Vi eiere har i tillegg gjort et stort stykke arbeid med å skoge området langs vei slik at det igjen blir utsikt til havet da dette var helt gjengrodd. Håper kommunen er positiv til denne fradelingen og ser verdien i at bebyggelsen blir tatt vare på.	
Hjemmels- haver(e)	Navn	Adresse/telefon
	Sture Voll Bang Line Voll Bang Stian Tinnan	Gammelveien 6. 8150 Ørnes Gammelveien 6. 8150 Ørnes Boks 179. 8161 Glomfjord
Underskrift	Sted <i>[Signature]</i>	Dato 5/5-20 Underskrift <i>[Signature]</i>

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	

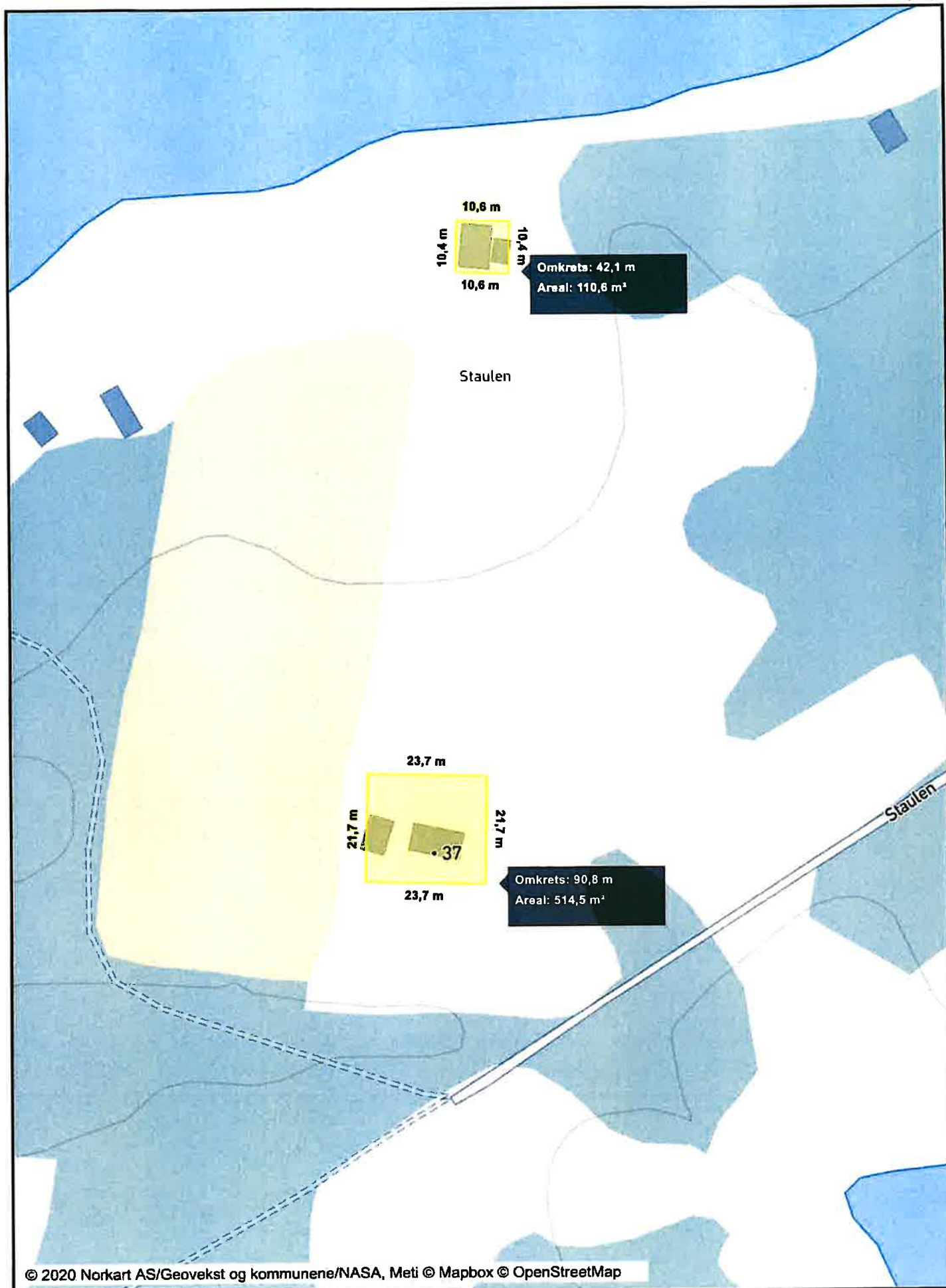


Staulen fradelings søknad

Dato: 25.03.2020

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 33N





Staulen fradelings søknad

Dato: 25.03.2020

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 33N



Bilag G-

Kvittering for nabovarsling

Detta er ansvarlig søker eller tilakshavers dokumentasjon på at nabovarsling er foretatt. Nabovarsling kan godkjennes når naboene har signert egenhendig eller postverket har kvittert for rekommandert sending.

Søknaden gjelder:

Eiendom / byggested	Gnr	Bnr	Feste nr	Seksjon nr	Eier / fester
	61	3			
	Bygg / anleggsadresse			Post nr	Post sted
	Staulen 37			8186	Tjongsfjord

For nabo eller gjennboers eiendom:

Gnr	Bnr	Feste nr	Seksjon nr	Navn
61	1			Einor Johan Aaga
Adresse				Adresse
Staulen				Kilavien 311
Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	
8186	Tjongsfjord	8186	Tjongsfjord	
☐ Samtykker i tiltaket				☒ Varsel er mottatt
Dato				Sign. eller postverkets kvitteringsstrykk
5/5-20				[Signature]

For nabo eller gjennboers eiendom:

Gnr	Bnr	Feste nr	Seksjon nr	Navn
Adresse				Adresse
Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	
☐ Samtykker i tiltaket				☐ Varsel er mottatt
Dato				Sign. eller postverkets kvitteringsstrykk

For nabo eller gjennboers eiendom:

Gnr	Bnr	Feste nr	Seksjon nr	Navn
Adresse				Adresse
Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	
☐ Samtykker i tiltaket				☐ Varsel er mottatt
Dato				Sign. eller postverkets kvitteringsstrykk

For nabo eller gjennboers eiendom:

Gnr	Bnr	Feste nr	Seksjon nr	Navn
Adresse				Adresse
Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	
☐ Samtykker i tiltaket				☐ Varsel er mottatt
Dato				Sign. eller postverkets kvitteringsstrykk

For nabo eller gjennboers eiendom:

Gnr	Bnr	Feste nr	Seksjon nr	Navn
Adresse				Adresse
Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	
☐ Samtykker i tiltaket				☐ Varsel er mottatt
Dato				Sign. eller postverkets kvitteringsstrykk

For nabo eller gjennboers eiendom:

Gnr	Bnr	Feste nr	Seksjon nr	Navn
Adresse				Adresse
Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	
☐ Samtykker i tiltaket				☐ Varsel er mottatt
Dato				Sign. eller postverkets kvitteringsstrykk

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

Samlet antall sendinger: _____ Sign.



Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 11.05.2020 09:59

Eiendomsdata verifisert: 11.05.2020 09:57

GÅRDSKART 1836-61/3/0

Tilknyttede grunneiendommer:
61/3/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Produktiv skog
	Annet markslag
	Bebygd, samf., vann, bre
	Ikke klassifisert
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

1.0	
0.0	
15.9	16.9
130.1	130.1
79.7	
0.2	79.9
0.0	0.0
226.9	226.9

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

