



09319

Saksbehandler: Kjetil Hansen

Sakens hjemmelsgrunnlag: Jordlova, Friluftsløven, Plan- og bygningsloven, Reguleringsplan for Melfjordbotn

Jnr. ref: 008/2019

Arkiv: Gnr. 25

Klageadgang: Ja

Off. dok: Ja

SØKNAD OM FRADELING AV ET TILLEGGSSAREAL TIL GNR. 25 BNR. 114(HYTTETOMT) UNDER GNR. 25 BNR. 13.

Rekvirent: Kjell Solhaug, Dalheimveien 123, 8178 Halså.

Erverver: Per Hansen, Kobbskjærveien 20, 8178 Halså.

Søknaden gjelder fradeling av et tilleggsareal med størrelse ca. 700 m², til eksisterende hyttetomt gnr. 25 bnr. 114, under gnr. 25 bnr. 13 i Melfjordbotn.

Tomten gnr. 25 bnr. 114 har pr. i dag et areal på ca. 279 m².

Planstatus

Søknaden er lokalisert til et område som i Reguleringsplan for Melfjordbotn er avsatt til landbruk.

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

Eiendommen gnr. 25 bnr. 13 er i Gårdskart på Internett oppgitt med følgende arealer:

- 12,1 daa fulldyrka jord
- 5,9 daa innmarksbeite
- 100,5 daa produktiv skog
- 284,4 daa annet uproduktivt areal

Totalt areal på eiendommen er oppgitt til: 405,1 daa.

Det søkes om fradeling av et areal med størrelse ca. 700 m², som skal være tilleggsareal til eksisterende hyttetomt gnr. 25 bnr. 114.

Arealet ligger slik til - mellom eksisterende hytte og fylkesveg, etc. – at det ikke er utnyttbart til landbruksvirksomhet.

Videre er eksisterende hyttetomt gnr. 25 bnr. 114 er svært begrenset i størrelse, kun på 279 m², slik at det i praksis er påkrevet med bruk av en del areal utenfor selve tomten til parkering etc.

Det er ikke egen landbruksdrift på bruket 25/13, og heller ikke på andre bruk i Melfjordbotn. En del arealer benyttes til beite, av bønder fra Rana kommune.

En kan ikke se at søknaden om fradeling vil føre til vesentlige drifts- eller miljømessige ulemper for jordbruket i området.

Det bør settes som vilkår at tomta gis gjerdeplikt mot husdyr.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Det er gjort oppslag i naturbase.no/miljødirektoratet.

Det er ikke registrert spesielle naturverdier i området.

Veg, vann og avløp

Ingen endrede adkomstforhold, da tomten pr. i dag deler avkjørsel fra fylkesvegen med hovedbruket.

Det opplyses at hytten er tilknyttet privat fellesvannverk, og at en har inne søknad om utslippstillatelse hos kommunen for behandling.

Samlet vurdering(PBL, Arealplan m.v.)

Søknaden gjelder fradeling av et tilleggsareal på ca. 700 m², til en tomt som fra før har en størrelse på ca. 279 m².

Dvs. at tomten etter tillegg av omsøkte tilleggsareal vil få en samlet størrelse på ca. 980 m².

Det omsøkte arealet er beliggende slik til, mellom fylkesveg, bygning, og kjøreveger på bruket, at det må kunne sies å være et forholdsvis naturlig tomteareal til hytten.

Arealet er regulert til landbruksformål i eksisterende Reguleringsplan for Melfjordbotn, men i forhold til vurderinger i forhold til landbrukslovgivning, finner en at det er forsvarlig å omdisponere arealet, jfr. ovenstående vurdering.

Erverver er svoger til eier av gnr. 25 bnr. 13, og han 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 et tomteareal på inntil 700 m² under gnr. 25 bnr. 13, som skal være tilleggsareal til gnr. 25 bnr. 114, som omsøkt i søknad fra Kjell Solhaug datert 07.05.2019, da fradelingen ikke vil føre til vesentlige drifts- eller miljømessige ulemper for jordbruket i området.

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 et areal på inntil 700 m² under gnr. 25 bnr. 13, som skal være tilleggsareal til hyttetomt gnr. 25 bnr. 114, som omsøkt i søknad fra Kjell Solhaug datert 07.05.2019.

Arealet skal sammenføres med gnr. 25 bnr. 114, og dette skal være gjort senest innen ett år fra dette vedtaks dato.

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

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.

008/2019

RØDØY KOMMUNE
TEKNISK ETAT

07 MAI 2019

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

Skriv ikke her!

Rekvisisjonen/søknaden gjelder

Eiendom for deling	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
	25	13		
Bruksnavn/adresse				
Skogheim 8182 Meljordbota				
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 § 26	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan	<input type="checkbox"/> Godkjent tomtedelingsplan	<input type="checkbox"/> Privat forslag
	- jf. pbl. § 19, fra bestemmelser i:			
Søknad om dispensasj.	<input type="checkbox"/> plan- og bygn.lov	<input type="checkbox"/> forskrift	<input type="checkbox"/> vedtekt	<input checked="" type="checkbox"/> reguleringsplan
			<input type="checkbox"/> kommuneplan	<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	Dyrkbart (2-7)
Gnr., bnr., festnr.										
Areal som ønskes fradelt/bortfestet (i alt)							* 700 m ²			

* jfr. 7 - beskriv arealet

Areal til tomt, gressbeveget.

Andre opplysninger og underskrift

Andre opplysninger (f.eks. andre rettighets- havers av betydning)	Tomt opprettet i 2007 ble bare 200 m ² . Arealet det søkes om disponeres av hytteeier. Det er ingen interesse fra landbruksinteressert for dette arealet.		
	Navn	Adresse/telefon	
Hjemmels- haver(e)	KJELL SOLHAUG	DALHEIMVEIEN 123, 8178 HALSA TEL. 415 76 896	
Underskrift	Sted	Dato	Underskrift
	Halva	7/5-19	Kjell Solhaug

DENNE SIDE ER RESERVERT OFFENTLIGE MYNDIGHETER FOR BEHANDLING AV SØKNADEN

Planstatus	<input type="checkbox"/> Fylkesplan	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan		
	<input type="checkbox"/> Kommuneplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan	<input type="checkbox"/> Ingen plan	
Uttalelser	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"/> friluftsmyndighet			
	<input type="checkbox"/> forurensningsmyndighet			
	<input type="checkbox"/>			
	<input type="checkbox"/>			
	<input type="checkbox"/>			
	<input type="checkbox"/>			
Behandling	<input type="checkbox"/> Adm. etter delegasjon		<input type="checkbox"/> Av planutvalget/det faste utvalget	Dato
				Sak nr.
Notater				
Vedtak				
Oversendes til videre behandling	Sted	Dato	Underskrift	

REKVISISJON AV KARTFORRETNING/SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM – Veiledning

Rekvisisjon av kartforretning

Denne blanketten brukes ved 5 forskjellige oppmålingsarbeider. Noen krever godkjenning av kommunen. Andre krever ingen spesiell tillatelse av offentlig myndighet.

Blanketten nevner følgende formål:

A. Kartforretning over hel grunneiendom

Eksisterende eiendomsgrenser måles og kartlegges for hele eiendommen. Det utarbeides målebrev med bl.a. målsatt kart og nøyaktig areal over eiendommen.

Slik forretning krever ingen spesiell tillatelse av offentlig myndighet.

B. Kartforretning over festegrunn

Areal som skal festes bort (leies bort) merkes og måles. Det utarbeides målebrev med nøyaktig areal og målsatt kart. Arealet får et festenummer under eiendommens bruksnummer.

Dersom arealet skal festes bort for mer enn 10 år, må kommunen gi delingstillatelse før forretningen gjennomføres (jfr. punkt E).

C. Kartforretning over enkelte grenselinjer/ grensejustering

Grense (eller del av grense) måles og kartlegges. Det utarbeides målebrev med nøyaktig kart over grensene.

Ulagelige grenser kan justeres ved forretningen.

Slik forretning krever (som hovedregel) ingen spesiell tillatelse av offentlig myndighet.

D. Grensepåvisning etter målebrev

Grensepunkt blir påvist og om nødvendig avmerket i overensstemmelse med eksisterende målebrev.

Dersom det tidligere bare er holdt skylddelingsforretning på eiendommen, må det som regel holdes kartforretning (jfr. punkt A og C).

Forretningen krever ingen spesiell tillatelse av offentlig myndighet.

E. Deling av grunneiendom med kartforretning

En delings- og kartforretning er en nøyaktig beskrivelse og registrering av ny eiendom.

En del av eiendommen (parsell) skilles ut og blir en egen grunneiendom (får eget bruksnummer). Grensene for den nye eiendommen avmerkes og måles. Det utstedes målebrev på den nye eiendommen med bl.a. målsatt kart og nøyaktig areal.

Før det foretas deling av eiendom, må bygningsrådet ha gitt tillatelse.

Søknad om deling

Krav til søknad om deling

Denne blanketten bør benyttes ved søknad om deling.

For areal som skal bebygges, vil kommunens delingstillatelse også være forhåndstilsagn om at arealet tillates bebygd. (Fullstendig søknad om byggetillatelse må likevel sendes inn på vanlig måte.)

For nærmere beskrivelse av de krav til dokumentasjon som stilles til søknad om deling, vises til plan- og bygningsloven §§ 16 og 27.

Her nevnes kort:

- kart eller skisse som viser hvordan delingen ønskes utført
- for byggetomt, hvordan atkomst og bortledning av avløpsvann kan sikres. Ved private enkeltanlegg og private fellesanlegg for avløpsvann, krever kommunen vanligvis at søknad om utslippstillatelse fremmes samtidig med søknad om fradeling av byggetomt (jfr. forurensningsloven og forskrift om utslipp fra separate avløpsanlegg).

Dersom saken krever uttalelse eller godkjenning av annen myndighet enn de kommunale bygningsmyndigheter, skal bygningsmyndighetene sørge for innhenting av disse. Dersom søker likevel har innhentet slik tillatelse (f.eks. avkjørsel), skal kopi av tillatelsen vedlegges søknaden.

Nabovarsling

Ved søknad om deling skal naboer og gjenboere varsles om søknaden. Det er tilstrekkelig at nabo/gjenboer skriftlig blir varslet om hvilket tiltak som tenkes satt i verk og at saken kan sees på bygningsmyndighetenes kontor innen 14 dager etter at kvittering for nabovarsel foreligger. Det benyttes egen blankett for nabovarsel.

Arealoppgave

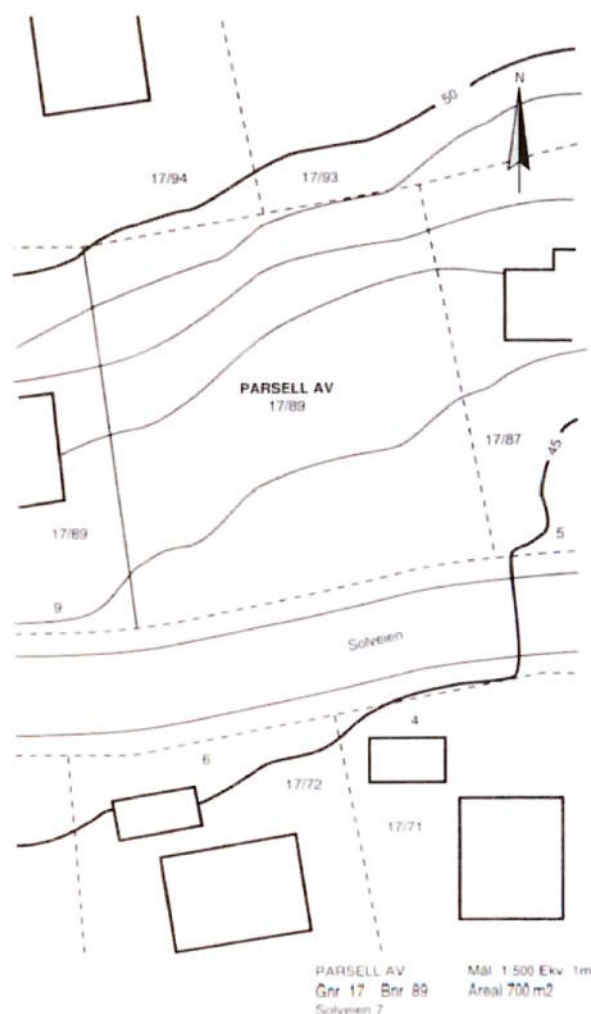
For arealoppgaven på forsiden av søknaden er det følgende arealdefinisjoner:

1. Areal som er brutt opp til vanlig plogdybde og som fortsatt kan pløyes.
2. Areal som er rydda og brutt opp tilstrekkelig til at det er egnet for maskinell slått eller beite. Kulturbeite tas med dersom det er inngjerdet og blir gjødslet.
3. Skog med produksjonsevne over ca. 0,1 m²/da og år, hvor bartrær dominerer skogbildet før avvirkning.
5. Skog med lavere produksjonsevne enn 0,1 m²/da og år.
6. Myr som ikke er oppdyrket eller grøftet for skogreisning.
7. Impediment, fastmark over skoggrensen o.l.
10. Areal som søkeren vurderer som teknisk mulig og økonomisk forsvarlig å dyrke opp.

Underskrift

Som hovedregel skal rekvisisjon på kartforretning eller søknad om deling underskrives av den som har grunnbokshjemmel til eiendommen, dvs. står som eier i grunnboka hos tinglysningsdommeren. Det finnes en del spesielle tilfeller hvor også andre kan være rekviert, etter delingslovens §§ 2-1 og 3-1.

Eksempel på kart som vedlegges søknaden:

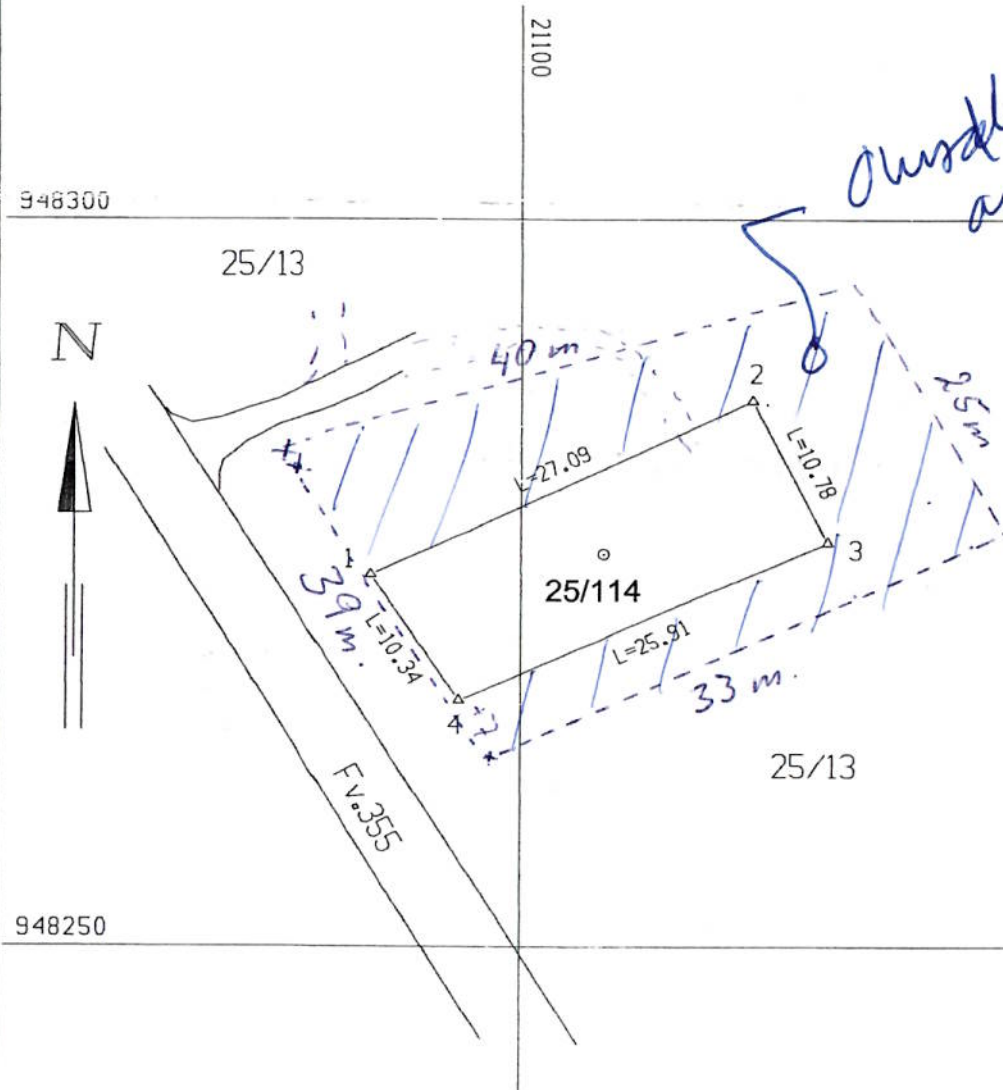


Gnr. 25	Bnr. 114	Festenr.
Representasjonspunkt X 948277 Y 21105		
Kartblad NGO IV DR198-1-27		X Landsnett
Målestokk 1 : 500	Areal 278,8 m ²	

MÅLEBREVKART

J.nr. 11/2001
Målebrev nr. 0029-2001

Punkt	X-koordinat	Y-koordinat	Lengde	Radius	Beskrivelse
1	948275,604	21090,495	27,093		Grensemerke i jord
2	948287,496	21114,839	10,775		Grensemerke i jord
3	948277,806	21119,551	25,909		Grensemerke i jord
4	948266,883	21096,057	10,344		Grensemerke i jord



ansatt tilleggs-areal, ca. 700m²



Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 07.05.2019

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 33N

