



Saksnummer	Utvalg	Møtedato
45/2025	Teknisk utvalg	15.09.2025

Saksbehandler: Øystein Magne Stjernen
Hjemmel: Plan og bygningsloven

Bygge hytter til utleie

Kommunedirektørens innstilling:

Med hjemmel i kommuneplanens arealdel og Plan og bygningslovens § 1-8 avslår Rødøy kommune søknad om dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanens arealdel og det generelle byggeforbudet i strandsonen.

Sammendrag

Saken dreier seg om oppføring av to hytter med areal under 50 m² på eiendommen gnr.31, bnr. 2 Einvik i Rødøy kommune. Formålet med hyttene er utleie for å sikre en breiere og mer stabil inntjening for gården ved å utvikle gården mot turisme og utleie. Saken har vært på høring til Statsforvalteren, Nordland fylkeskommune og Hestmannen Strandtindene reinbeitedistrikt. Av høringsinstansene er det kommet uttalelser fra Statsforvalteren og Nordland fylkeskommune.

Statsforvalteren legger til grunn at hyttene ikke er nødvendig i forbindelse med utøvelse av landbruksnæringen og at de i utgangspunktet skal leies ut på helårsbasis. Oppføring av hytter til dette formålet er i strid med LNFR-formålet i planen. Videre viser de til veileder H-2401-Gården-som-resurs.

I forhold til dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen uttaler de:

«Det er allerede oppført fritidsboliger i samme område. det foreligger imidlertid en reguleringsplan for disse, og det gjenstår et større uberørt areal mot sjøen der omsøkte hytter planlegges. Omsøkte hytter vil føre til en ytterligere nedbygging av strandsonen på stedet. Vi kan vanskelig se at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt i denne saken, og mener de ikke bør tillates uten etter plan».

Uttalelser fra de to høringsinstansene ligger som egne vedlegg i saken.



De røde feltene viser plassering av hyttene det søkes dispensasjon for

Saksopplysninger

Det søkes dispensasjon fra arealformålet LNFR i kommuneplanens arealdel og forbudet mot bygging i 100 metersbeltet fra sjø. Begge disse dispensasjonene krever politisk behandling.

Plangrunnlag

Området det søkes dispensasjon for tiltak ligger under LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Omsøkt område grenser mot Einvik hytteområde.

Landbruk

Eiendommen gnr. 31, bnr. 2 er på ca. 201 dekar, omsøkt område er oppgitt som annet markslag, jf. søk i gardskart.nibio.no

Allment friluftsliv

Omsøkt område grenser mot Einvik hytteområde, en kjenner ikke til om området benyttes som turområde.

Kulturminner

Tiltaket vil ikke være i konflikt med kjente kulturminner, jf. uttalelse fra Nordland fylkeskommune.

Reindrift

Omsøkt område ligger i høst og vinterbeite, jf. søk i kilden.nibio.no

Konklusjon og anbefaling

Tiltaket det søkes dispensasjon for strider mot formålet for området i kommuneplanens arealdel. Det kan heller ikke ses at det ligger til rette for å kunne innvilge dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen. Vilklårene for å kunne innvilge dispensasjon med hjemmel i Plan og bygningslovens § 19-2 er ikke oppfylt, derfor vil utbygging av de omsøkte utleiehyttene kreve reguleringsplan for området.

Anbefaler å avslå søknad om dispensasjoner.

Rødøy kommune, 20.05.2025

Harald Einar Erichsen
Kommunedirektør

Øystein Magne Stjernen
Saksbehandler

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

Vedlegg:

- 1 Uttalelse - Dispensasjon - Rødøy 31_2 - Einvik - oppføring av to hytter.pdf
- 2 Kulturminnefaglig vurdering - søknad om dispensasjon - gbnr 312, Rødøy kommune.pdf

- 3 Meldingstekst
- 4 disp hytter Einvik (1).odt
- 5 hytter Einvik.pdf 2.pdf



RØDØY KOMMUNE
Vågaveien 100
8185 VÅGAHOLMEN

Saksbehandler, innvalgstelefon
Gunn Olsboe Johannessen, 75 53 16 29

Uttalelse - Dispensasjon - Rødøy 31/2 - Einvik - oppføring av to hytter

Vi viser til oversendelse fra dere av 03.04.2025.

Saken gjelder dispensasjon fra arealformålet LNFR i kommuneplanens arealdel og forbudet mot bygging i 100-metersbeltet fra sjø, jf. pbl. § 1-8, for oppføring av to hytter med areal under 50 m² på eiendommen gnr. 31, bnr. 2, i Rødøy kommune. Formålet med hyttene er å utvikle gården mot turisme og utleie.



Figur 1 Situasjonsplan til venstre og plansituasjon til høyre

Statsforvalterens vurdering

Det aktuelle arealet er i kommuneplanens arealdel for Rødøy, i kraft 21.06.2022, avsatt til LNFR-formål.



Vi legger ut fra opplysningene i søknaden til grunn at hyttene ikke er nødvendig i forbindelse med utøvelse av landbruksnæringen og at de i utgangspunktet skal leies ut på helårsbasis. Oppføring av hytter til dette formålet er i strid med LNFR-formålet i planen. Vi viser i denne sammenheng til [Veileder H-2401: Garden-som-ressurs](#).

Byggeforbudet i pbl. § 1-8 andre ledd gjelder. LNFR-formålet skal uansett ivareta noen av de samme hensynene som byggegrensen mot sjø, og hensynet til bl.a. natur og friluftsliv må vurderes også når det gjelder dispensasjon fra LNFR-formålet. Og pbl. § 1-8 første ledd krever at det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Det følger av pbl. § 19-2 andre ledd at dispensasjon ikke kan 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.*

Til hjelp for kommunens vurdering av vilkårene i pbl § 19-2 andre ledd med hensyn på strandsonen anbefaler vi [Sivilombudsmannens undersøkelser av dispensasjoner i strandsonen](#).

Det er allerede oppført fritidsboliger i samme område. Det foreligger imidlertid en reguleringsplan for disse, og det gjenstår et større uberørt areal mot sjøen der omsøkte hytter planlegges. Omsøkte hytter vil føre til en ytterligere nedbygging av strandsonene på stedet. Vi kan vanskelig se at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt i denne saken, og mener de ikke bør tillates uten etter plan.

Søker viser til at dette området anses som et område med mindre press på arealene ifølge de [Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen](#). Ifølge retningslinjene skal utbygging bare tillates etter en konkret vurdering ut fra lokale forhold. I områder uten press vil det være enklere for kommunene å gi tillatelse til å bygge enn i områder der presset er stort. Statsforvalteren presiserer at retningslinjene direkte gjelder for planer og at vilkårene for å gi dispensasjon i pbl § 19-2 uansett må være oppfylt før dispensasjon kan gis.

Orientering om vedtak

Vi ber om å bli orientert om vedtaket i saken.

Med hilsen

Hanne M. K. Hanssen (e.f.)
seniorrådgiver

Gunn Olsboe Johannessen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

NORDLAND FYLKESKOMMUNE

Postboks 1485 Fylkeshuset

8048 BODØ

Rødøy kommune
Øystein Magne Stjernen
Vågaveien 100
8185 VÅGAHOLMEN

Deres ref.:
2025/99

Deres dato:
03.04.2025

Vår ref.:
25/9992-2
25/56911

Vår dato:
07.05.2025

Kulturminnefaglig vurdering - søknad om dispensasjon - gbnr 31/2, 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.

Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert. Skulle kommunen innvilge søknaden, vil fylkeskommunen derfor vise til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Dersom det under arbeidet skulle oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner må vi underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken.

Uttalelsen gjelder ikke samiske kulturminner; vi viser til egen uttalelse fra Sametinget.

Med vennlig hilsen
Tor-Kristian Storvik
arkeolog

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Sametinget

Ávjovárgeaidnu 50

9730

KARASJOK

Fra: Lene Rasch[lene.rasch@yahoo.com]
Sendt: 27.02.2025 23:03:26
Til: Postmottak - Rødøy Kommune[postmottak@rodoy.kommune.no]
Tittel: Søknad om dispensasjon -hyttebygging

Hei!

Se vedlegg for søknad dispensasjon fra retningslinjene for LNFR-området i kommuneplan for Rødøy, og om bygging innafor 100 m sona langs sjøen. Vedlagt er og kart som viser ønsket plassering av to utleiehytter.

Mvh

Lene Engvik Rasch

Lene Engvik Rasch
Sperstadveien 152
8187 Jektvik

27.02.2025

Rødøy kommune
Vågaveien 100
8185 Vågaholmen

Gbnr. 31/2 Søknad om dispensasjon

Med dette søker jeg om dispensasjon fra retningslinjene for LNFR-området i kommuneplan for Rødøy, og om bygging innafor 100 m sona langs sjøen.

Tiltakshaver har overtatt drifta av Buvik, 32/6, med tilhørende Einvik 31/1 og 31/2. Jeg ønsker å styrke drifta på gården, og sikre en breiere og mer stabil inntening. Det er derfor ønskelig å utvikle gården inn mot turisme og utleie, i tillegg til eksisterende drift med sau og ammekyr. Jeg vil søke om oppføring av to mindre hytter, under 50 m². Oppføringa av disse hyttene vil ikke være til hinder for drifta av gården da de ligger unna gårdstunene, beite og slåttemark. Plasseringa er tenkt i eit område som ligger inneklemt mellom kommunal veg, sjø og andre hytter/hyttetomter. I følge *gardskart.no* er markslaget skrin fastmark, og bygging i dette området vil dermed ikke ha noen negativ effekt på beiteressursene på gården. På den tenkte plasseringa er det framført strøm, i forbindelse med tidligere hyttebygging, og den kommunale vegen går rett forbi. Dette reduserer behovet for større inngrep med tanke på infrastruktur.

Når det gjelder 100 m sona langs sjø, er området allerede utbygd med hytter og hyttetomter. Det er ikke strand, men berg som går rett ned i sjøen, og derfor ikke noe attraktiv plass for rekreasjon. Det er mye uberørt strandsone her i kommunen, og ikke noe stort press på disse områdene. I de *statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonene langs sjøen* som ble revidert i mai 2021, ble det gitt større muligheter enn tidligere for bygging i strandsona, i forbindelse med næringsutvikling og bosetting i spredtbygde strøk langs kysten.

Med hilsen

Lene Engvik Rasch

|

Rødøy kommune

