



18120

Saksbehandler: Kjetil Hansen

Sakens hjemmelsgrunnlag: Jordloven / Plan- og bygningsloven / Kommuneplanens arealdel.

Jnr. ref: 011/2020

Arkiv: Gnr. 11

Klageadgang: Ja

Off. dok: Ja

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA DET GENERELLE BYGGE- OG DELFORBUDET I STRANDSONEN/SØKNAD OM FRADELING AV EN NY HYTTETOMT UNDER GNR. 11, BNR. 1.

Søknaden gjelder dispensasjon fra det generelle bygge- og deleforbudet i strandsonen, samt søknad om fradeling av en ny hyttetomt med størrelse ca. 350 m², under gnr. 11 bnr. 1 i Øresvik.

Selger: Finn Karstensen, 8754 Øresvik.

Kjøper: Josefine Hilda Karstensen, Gjallarveien 4 C, 1412 Sofiemyr.

Planstatus

Søknaden er lokalisert til et område som i kommuneplanens arealdel er gitt betegnelsen; LNF-sone B.

Landbrukslovgivning

Søknad om fradeling av parseller fra landbrukseiendommer 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 busetting, 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 nyttes 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. 11 bnr. 1 er i Gårdskart på Internett oppgitt med følgende arealer:

- 11,1 daa fulldyrka jord
- 1,1 daa innmarksbeite
- 477,3 daa produktiv skog

- 1310,2 daa «annet» markslag
- 14,5 daa bebygd, vann, etc.
- 21,2 daa ikke klassifisert

Totalt areal på eiendommen er iht. disse opplysningene 1835,4 daa.

Eiendommen gnr. 11 bnr. 1 er en landbrukseiendom uten egen jordbruksdrift i dag. Arealressurser som kan karakteriseres som jordbruksareal er svært begrensede.

Den aktuelle hyttetomt skal ligge nede ved sjøen i Øresvik, innimellom annen bebyggelse. Arealet består av grunnlendt skogsmark/fjell.

Fradeling av omsøkte tomt anses ikke å føre til vesentlige drifts- eller miljømessige ulemper for jordbruket i området, da arealet med sin beliggenhet ikke har større landbruksmessig verdi.

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

Adkomst skal foregå via kommunal veg som går ned til tidligere d/s-kai, samt videre på privat veg som går vestover fra denne.

Det opplyses i søknen at det skal være vannforsyning fra privat fellesvannverk, og at en skal knytte seg til offentlig avløpsanlegg.

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

Det søkes om fradeling av 1 stk. hyttetomt med størrelse ca. 350 m².

Den omsøkte tomt er beliggende innenfor LNF-sone B i kommuneplanens arealdel, og innenfor strandsonen, der det generelle bygge- og deleforbudet i Plan- og bygningslovens § 1-8 gjelder.

Det vises til vedlagte søknad om dispensasjon med vedlegg.

Da det her gjelder en søknad om dispensasjon fra bygge- og deleforbudet i PBL § 1-8, har søknaden vært sendt på høring til Fylkesmannen i Nordland og Nordland Fylkeskommune, jfr. bestemmelsene i Plan- og bygningslovens § 19.

Fylkesmannen i Nordland har ikke kommet med uttalelse til saken.

Nordland Fylkeskommune har uttalt seg til saken i skriv datert 14.07.2020.

Fylkeskommunen sier at tiltaket er sjekket mot deres arkiver, men at de ikke finner at tiltaket vil komme i konflikt med kjente verneverdige kulturminner.

De har ellers ingen spesielle kommentarer til søknaden.

Dispensasjonsvurdering:

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 Finn Karstensen datert 12.05.20 er søknaden om dispensasjon grunnlagt.

Karstensen viser til at det aktuelle arealet består av fjell og ur, og at det ikke har vært brukt til annet enn beite tidligere.

Av grunner som taler for å gi dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, vil så vidt saksbehandler kan se i dette tilfellet i første rekke være hensynet til erverver, og den tilknytning erverver har til området, da dette er søkers søster.

Ellers det faktum at den nye tomten er beliggende innimellom annen bebyggelse, i et område som allerede er bebyggt.

Videre er det forholdsvis stor høydeforskjell ned til strandlinjen i området.

En ser ikke at etableringen vil gi spesielle negative effekter, jfr. ellers landbruksmessig vurdering over.

Reindriftsinteresser har også vært hørt i saken, og det er ikke kommet uttalelse fra reinbeitedistriktet, som må tolkes dithen at de ikke har noen merknader til etablering av tomten.

Idet det vises til ovenstående vurderinger, samt uttalelsen fra Nordland Fylkeskommune, finner en at det i denne saken foreligger en overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon, jfr. bestemmelsene i PBL § 19-2.

Vedleggsliste:

Søknad om fradeling datert 12.03.20, samt søknad om dispensasjon, med vedlegg.

Teknisk etat; skriv av 23.06.20.

Nordland Fylkeskommune; skriv av 14.07.20.

Rådmannen fremmer slik innstilling:

Med hjemmel i Jordlovens § 12 gis det tillatelse til fradeling av en hyttetomt på ca. 350 m², på gnr. 11 bnr. 1, som omsøkt i søknad fra Finn Karstensen datert 12.03.2020, da fradelingen ikke anses å føre til vesentlige drifts- eller miljømessige ulemper for jordbruket i området.

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 19-2 dispenseres det fra det generelle bygge- og deleforbudet i Plan- og bygningslovens § 1 - 8, med den begrunnelse som fremgår av saksfremlegg, for fradeling av 1 stk. tomtparsell til fritidsformål, under gnr. 11 bnr. 1.

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 20-1, gis det tillatelse til fradeling av 1 stk. hyttetomt med størrelse ca. 350 m², under gnr. 11 bnr. 1, som omsøkt i søknad fra Finn Karstensen datert 12.03.2020.

Tomten må gis nødvendige rettigheter til veg, vann og avløp, på/over gnr. 11 bnr. 1, og dette skal tas med i skjøtet og tinglyses.

Tomten skal ha gjerdeplikt, og dette tas med i skjøtet og tinglyses.

Det tillates ikke innlagt vann eller etablert avløp, med mindre kommunen etter søknad har gitt utslippstillatelse.

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

Rødøy kommune, den 23. september 2020.


Kitt Grønningsæter
Rådmann


Kjetil Hansen
teknisk sjef

- ☐ Rekvisisjon av kartforretning
- ☒ Søknad om deling av grunneiendom

(Ifølge § 20-1 m), § 26, § 27-1, § 27-2, § 27-4,
i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008

Fylkesplanmyndigheten i

Rødøy kommune

JNR. 011/2020

RØDØY KOMMUNE
TEKNISK ETAT
28 MAI 2020

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

Rekvisisjonen/søknaden gjelder				
	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
Eiendom for deling	11 /			
	Baksnavn/adresse STSV Fresvik			
Det rekvireres/ søkes om	Kartforretning over			
	☐ A - hele grunneiendommen uten deling ☒ B - festegrunn ☐ C - enkelte grenselinjer, grensejusteringer ☐ D Grensepavising 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	☐ jf. pbl § 19 fra bestemmelser i plan- og bygn. lov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ kommuneplan ☐ bebyggelsesplan			

Skriv ikke her!

Arealoppgave i da (for landbruksmyndigheten og Statistisk Sentralbyrå)										
Eiendommen FØR deling/bortfesting	1 Fullt dyrka 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., festnr.							X			
Areal som ønskes fradel/bortfestet (i alt)										

* jf. 7 - beskriv arealet

Andre opplysninger og underskrift	
Andre opplysninger (f.eks. andre rettighets- havers av betydning)	
Hjemmels- haver(e)	Navn: _____ Adresse/tel: _____
Underskrift	Sted: <i>Fresvik</i> Dato: <i>12/03-20</i> Underskrift: <i>Jan K. Rindse</i>

Nabooppgave

[illegible]

Skriv ikke her!

Parsel- len(e) skal benyttes til	☐ Selvstendig bruksenhet	☐ Tilleggsareal til	Gnr./bnr.
	☒ Bolighus		Landbruksliske
	☒ Fritidshus		Naturvern
	☐ Industri/bergverk		Off. inntaksområde
	☐ Varehandel/bank/forsikring/hotell/restaurant		Off. veg
	☐ Off. virksomhet		Annet kommunikasjonsareal/teknisk anlegg
Atkomst pbl §§ 27-4 vegloven § 40-43	☐ Riks-/fylkesveg	☒ Kommunal veg	☐ Privat veg
	☐ Ny avkjørsel fra off. veg		☒ Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel
	☐ Avkjørsels- tiltattelse gitt	☐ Søknad om avkj - tiltattelse vedlegges	☐ Atkomst sikret ifølge vedlagte dokument
Vann- forsyning pbl § 27-1	☐ Offentlig vannverk	☒ Privat fellesvannverk	Tilknytningstillatelse vedlegges
	☐ Annet		
Avløp pbl § 27-2	☒ Off. avløpsanlegg	☐ Privat enkeltanlegg	beskriv
		☐ Privat fellesanlegg	
	☐ Utslipps- tiltattelse gitt	☐ Søknad om utslipps- tiltattelse vedlegges	Avløp sikret ifølge vedlagte dokument

[illegible][illegible]



RØDØY KOMMUNE



SØKNAD OM DISPENSASJON

Navn: Fin Earsensen
Adresse: 8754 Ørskov
Postnr.: 8754 Poststed: Ørskov

Berørt eiendom Gnr.: 11 Bnr.: 1 Fnr.:

Søker om dispensasjon fra (sett kryss) :

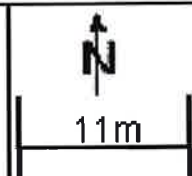
- Kommuneplanens arealdel _____
- Reguleringsplan _____
- Bebyggelsesplan X
- Forbud mot fradeling i 100 m-beltet langs sjø etc X
- Forbud mot bygging i 100 m-beltet langs sjø etc X
- Bygningens art fritids hus

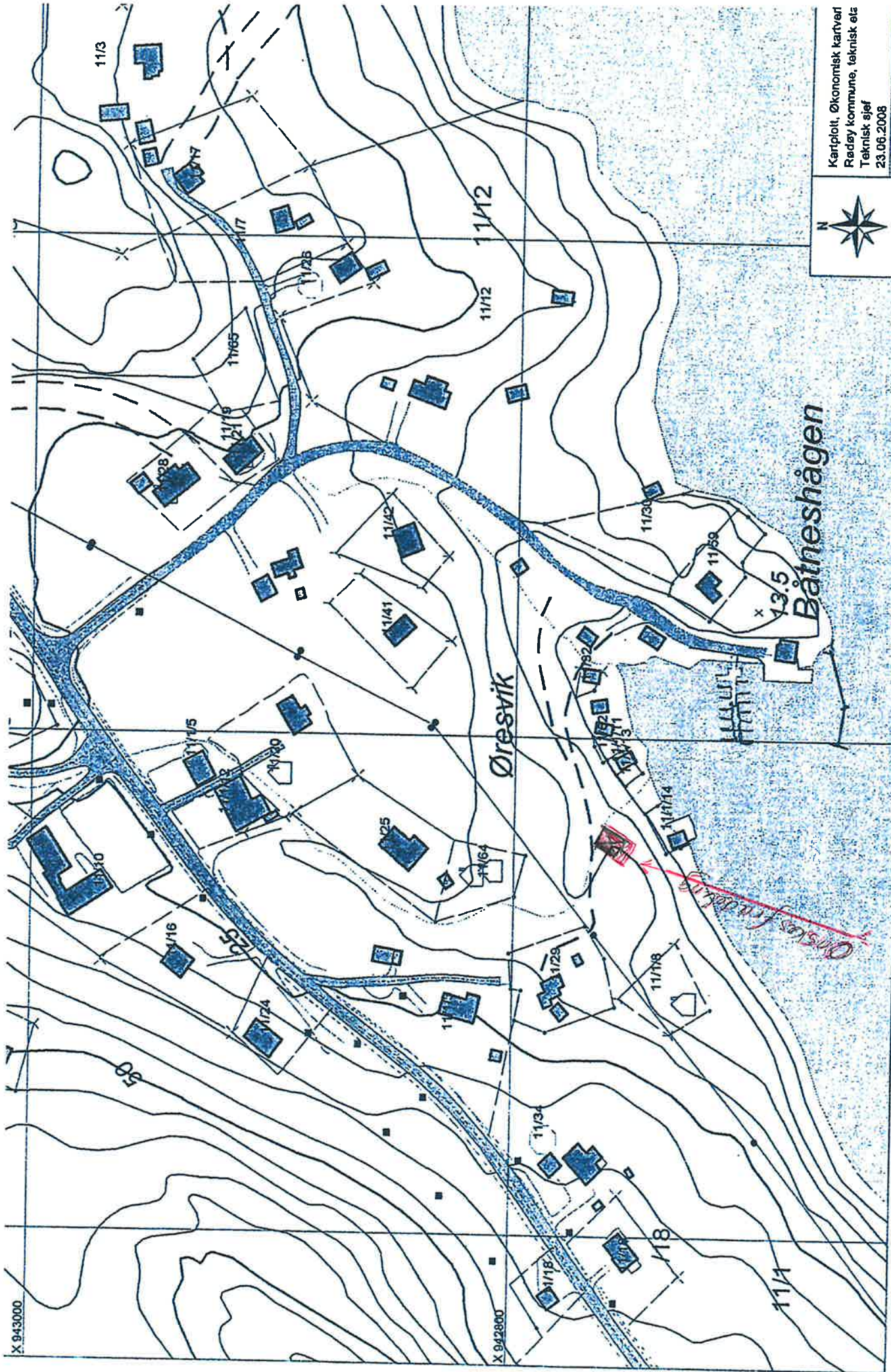
Begrunnelse for søknad om dispensasjon, jfr. Plan- og bygningslovens § 19:

Jeg tidligere siket om lomt til bolighus, men
av andre årsaker ønsker enken å få forandret
det til fritidshus
Område er ikke brukt til ant en beite tidligere.
Består av fjell og ur.
Vedlegger kart.

Dato: 12/05-20

Fin Earsensen
Underskrift søker





Kartplott, Økonomisk kartverf
Rødøy kommune, teknisk etz
Teknisk sjef
23.06.2008
Målestokk 1:2000

X 943000

X 942800



Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 23.06.2020

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 33N



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

Dato: 23.06.2020
Saksbehandler: Kjetil Hansen
Telefon direkte: 75 09 80 32
Deres ref.: «Ref»
Løpenr.: 3395/2020
Saksnr./vår ref.: 2020/329
Arkivkode: L42

Sak til høring - søknad om dispensasjon fra bygge- og deleforbud samt søknad om fradeling - gnr. 11 bnr. 1 i Rødøy

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

Generell orientering

Det søkes om fradeling av en parseller til fritidsformål(hyttetomt) under gnr. 11 bnr. 1 i Øresvik 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 parsell er beliggende innenfor LNF-sone B i kommuneplanens arealdel, og ca. 30 meter fra strandlinjen.

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

Landbruksinteresser

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

Vei, vann, avløp

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

Det opplyses at vannforsyning skal være fra privat fellesvannverk og at en skal knytte seg til kommunalt avløpsanlegg.

Friluftsinnteresser/kulturminner/omgivelser

En kjenner ikke til spesielle friluftsinnteresser innenfor det aktuelle området som tiltaket kan komme i konflikt med, og heller ikke at søknaden vil berøre registrerte kulturminner.(iflg. søk i "Askeladden").

Søknad om dispensasjon/begrunnelse

Det er lagt ved søknaden skriv(utfylt skjema) med begrunnelse for søknad om dispensasjon fra de aktuelle bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Jfr. vedlegg.

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

Kommentar/vurdering

Omsøkte fradeling gjelder en mindre tomt til fritidsformål, innenfor strandsonen, beliggende i Øresvik, i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Erverver er søster av grunneier som søker om fradeling.

Innenfor området gnr. 9 – gnr. 11 kan det iht. bestemmelsene i kommuneplanens arealdel tillates fradeling av inntil 4 stk. nye tomter i planperioden, og omsøkte fradeling er innenfor denne rammen.

Eventuelle merknader/kommentarer til søknaden sendes til: Rødøy kommune, Vågaveien 100, 8185 Vågaholmen, innen **23.07.2020**.

Med vennlig hilsen

Kjetil Hansen
Teknisk sjef

✉

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Vedlegg:

- 1 Søknad om dispensasjon fra bygge- og deleforbud i strandsonen, og fradeling, under gnr. 11 bnr. 1 i Rødøy

Rødøy kommune
Kjetil Hansen
Postboks 93

8185 VÅGAHOLMEN

Kulturminnefaglig uttalelse - søknad om dispensasjon fra bygge- og deleforbud samt søknad om fradeling - gnr 11 bnr 1 i 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 gamle gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, må Kulturminner i Nordland underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken.

Uttalelsen gjelder ikke samiske kulturminner; det vises til egen uttalelse fra Sametinget.

Med vennlig hilsen

Geir Davidsen
seksjonsleder for Kulturminner

Martinus Hauglid
arkeolog

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift.

Hovedmottakere:

Rødøy kommune

Postboks 93

8185

VÅGAHOLMEN

Adresse Postmottak Tlf.: 75 65 00 00
Fylkeshuset E-post: post@nfk.no
8048 Bodø

Avdeling for samfunnsutvikling
Kulturminner i Nordland
Martinus Hauglid
Tlf: 75 65 05 26/ 909 59111

Besøksadresse Prinsensgt. 100

Kopi til:
Sametinget

Ávjavárgeidnu 50

9730

KARASJOK