

**15121**

Saksbehandler: Kjetil Hansen

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

Jnr. ref: 028/2020

Arkiv: Gnr. 64

Klageadgang: Ja

Off. dok: Ja

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA BYGGE- OG DELEFORBUD I STRANDSONEN/SØKNAD OM FRADELING AV 2 STK. PARSELLER TIL NÆRINGSFORMÅL, UNDER GNR. 64 BNR. 4.

Rekvirenter: Ole Strømsnes, Veslefrikksvei 10, 8802 Sandnessjøen(1/2).

Katinka Ormseth, Veslefrikksvei 10, 8802 Sandnessjøen(1/2).

Erververe: Våga Eiendom AS, 8185 Vågaholmen.

Søknaden gjelder fradeling av 2 stk. parseller til næringsformål, med størrelse henholdsvis ca. 0,8 daa og 6,1 daa, under gnr. 64 bnr. 4.

Samtidig søkes det om dispensasjon fra det generelle bygge- og deleforbudet i 100-meters-beltet langs strandlinjen, da de omsøkte tomteparsellene er beliggende innenfor dette.

Planstatus

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

Landbrukslovgivning

Søknad om fradeling av parseller fra landbrukseieendommer 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 busetjing, 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 nyttas 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. 64 bnr. 4 er i Gårdskart på Internett oppgitt med følgende arealer:

- 10,8 daa fulldyrka jord
- 2,9 daa innmarksbeite
- 23,3 daa produktiv skog
- 160,7 daa «annet» markslag
- 3,2 daa bebyggt, samf., vann, bre, etc.

Totalt areal på eiendommen er iht. disse opplysningene 200,9 daa.

Eiendommen gnr. 64 bnr. 4 er en liten landbrukseiendom uten egen jordbruksdrift i dag.

Arealressurser som kan karakteriseres som jordbruksareal er forholdsvis begrensede.

Dyrkede arealer høstes av annet gårdsbruk i området, og noe beiteressurser benyttes også av andre bruk.

De aktuelle parseller som søkes fradelt til næringsformål, er beliggende i tilknytning til Vågaholmen gamle fergeleie med vegarm og oppstillingsplass, som i dag er kommunal veg tilhørende Rødøy kommune.

Den største parsellen – som er på ca. 6,1 daa – og er beliggende på selve Einvollneset, består av noe beitemark/innmarksbeite.

Den minste parsellen på ca. 0,8 daa, består av grunnlendt mark, uten større landbruksmessig verdi.

Fradeling av omsøkte parseller, til næringsformål, anses ikke å føre til vesentlige drifts- eller miljømessige ulemper for jordbruket i området, da disse parsellene er beliggende i ytterkanten av landbrukseiendommen gnr. 64 bnr. 4, mot sjøen.

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

Som adkomst til de nye parsellene planlegges ny avkjørsel fra kommunal veg/fergeleie.

Utformingen av adkomsten må klareres nærmere med Rødøy kommune, slik at den ikke fører til forringelse av det kommunale området/fergeleiet, i forhold til fremtidig bruk/utnyttelse.

Det opplyses at en som vannforsyning planlegger å knytte seg til kommunalt vannverk, og som avløpsløsning planlegges privat enkeltanlegg.

Det går kommunal vannledning gjennom området/fergeleiet, og det vil være mulighet for tilknytning til kommunalt vannverk.

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

Det søkes om fradeling av 2 stk. parseller til næringsformål, med samlet størrelse ca. 7000 m².

Da parsellene er beliggende innenfor LNF-sone B i kommuneplanens arealdel, samt innenfor strandsonen, må søknaden behandles som en søknad om dispensasjon fra det generelle bygge- og deleforbudet i strandsonen.

Søknaden har derfor vært sendt på høring til Statsforvalteren i Nordland, Nordland Fylkeskommune, og Hestmannen/Strandtindene Reinbeitedistrikt.

Statsforvalteren i Nordland har uttalt seg til saken i skriv av 25.08.21.

Statsforvalteren er kritisk til at det gis dispensasjon for den største parsellen som omhandler Einvollneset.

Statsforvalteren påpeker at Plan- og bygningsloven § 12-1 tredje ledd oppstiller et eget krav om at gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn krever reguleringsplan. Det vises til begrensningene i adgangen til å gi dispensasjon, iht Plan- og bygningslovens § 19-2, og fordel/ulempevurderingen som må gjøres m.v.

Statsforvalteren er kritisk til dispensasjon for parsellen som omhandler Einvollneset, og ber om underretning av vedtak i saken.

Det vises til skriv fra statsforvalteren.

Nordland Fylkeskommune har uttalt seg i skriv av 23.07.2021. De har ikke spesielle merknader ut over at de minner om tiltakshavers aktsomhetsplikt i forhold til fornminner og varslingsplikt.

Hestmannen/Strandtindene Reinbeitedistrikt har ikke kommet med uttalelse til saken.

Dispensasjonsvurdering:

De to omsøkte parseller til næringsformål vil som kjent bli beliggende innenfor 100-metersbeltet langs strandlinjen, og en vil således være avhengig av å gi dispensasjon fra Plan- og bygningslovens § 1-8 samt bestemmelsene i kommuneplanens arealdel dersom den omsøkte fradeling skal innvilges.

Formålet med Plan- og bygningslovens § 1-8, det generelle bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, er å bevare strandsonen som natur- og friluftsområde, tilgjengelig for alle.

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 vedlagt søknaden om fradeling er søknaden om dispensasjon grunngitt.

Det vises til vedlagte skriv med vedlegg.

Formålet med det generelle bygge- og deleforbudet i strandsonen er som kjent å bevare strandsonen som natur- og friluftsområde, tilgjengelig for alle.

Av grunner som taler for å gi dispensasjon fra § 1-8, vil i denne saken først og fremst være at saken gjelder utbygging til næringsformål, som vil kunne gi verdiskapning og arbeidsplasser i en forholdsvis næringsfattig kommune som Rødøy.

Det vil også dreie seg om å styrke en eksisterende virksomhet/bedrift, som har sterkt behov for ekstra areal for å sikre mulighet for utvikling og ekspansjon i fremtiden.

Det aktuelle området ved Vågaholmen gamle fergeleie har ellers i mange år av kommunen vært sett på som et aktuelt område for fremtidig næringsutvikling.

Når det gjelder parsell 1, som er det mindre arealet nordvest for fergeleiet, så går det kommunal hovedvannledning langs dette arealet, som det må tas hensyn til ved eventuell utnyttelse av arealet. Det vil her for eksempel ikke være mulig med bebyggelse i området for vannledningstracéen, slik at fremtidig drift og vedlikehold av denne vannledningen hindres. Dette må tiltakshaver gjøre spesielt oppmerksom på.

Når det gjelder parsell 2, som omhandler deler av Einvollneset, så er dette et areal på ca. 6,1 daa. Den sørlige delen av neset er holdt utenom det areal som søkes fradelt, slik at dette arealet fortsatt kan være LNF-område og strandsone som kan benyttes av allmennheten. Arealet vil også bli stående igjen som en avskjerming sett fra sjøen, mot eventuell bebyggelse for næring/industri på det arealet som søkes fradelt. Dette anses gunstig visuelt sett.

Ved oppslag i databaser er det ikke spesielle naturverdier knyttet til det området som søkes fradelt. En er heller ikke kjent med at dette området er særlig brukt av allmennheten til rekreasjon mv. Det er andre områder i fjorden som er mer brukt, jfr oversikten over kartlagte friluftsområder i Miljødirektoratets base. Dermed kan en ikke se at hensynet bak bestemmelsen i § 1-8 i Plan- og bygningsloven settes vesentlig til side i denne saken.

I denne omgangen søkes det om fradeling av de to aktuelle parsellene til næringsformål, slik at arealene kan erverves av Våga Eiendom.

Det opplyses i søknaden at de senere vil legge frem planer for utnyttelse av området.

Det er ikke oppgitt om en med dette mener utarbeidelse av reguleringsplan.

Tiltakets karakter og omfang vil imidlertid være styrende for om det vil måtte utarbeides reguleringsplan etc.

Kommunen er nå i gang med å revidere kommuneplanens arealdel, og det er sannsynlig at planene for næringsarealer i tilknytning til Vågaholmen gamle fergeleie vil komme inn og vurderes i dette planarbeidet.

Da det her dreier seg om søknad om dispensasjon for fradeling av 2 stk. parseller til næringsformål, uten at dette synes å gå på bekostning av friluftsinnteresser etc., finner en at det i denne saken er en overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon, jfr. ovenstående vurderinger/momententer.

Det tilrås at dispensasjon for *fradeling* av de omsøkte arealene gis.

Vedleggsliste:

Søknad om fradeling, samt søknad om dispensasjon, med vedlegg, datert 18.06.21.

Teknisk etat; skriv av 09.07.21.

Statsforvalteren i Nordland; skriv av 25.08.21.

Nordland Fylkeskommune; mail av 23.07.21.

Gårdskart, gnr. 64 bnr. 4.

Rådmannen fremmer slik innstilling:

Med hjemmel i Jordlovens § 12 gis det tillatelse til fradeling av 2 parseller til næringsformål/industri, med størrelse til sammen ca. 7000 m², på gnr. 64 bnr. 4, som omsøkt i søknad fra Ole Strømsnes og Katinka Ormseth datert 18.06.2021, da fradelingen ikke anses å føre til vesentlige drifts- eller miljømessige ulemper for jordbruket i området.

- Tomten skal ha gjerdeplikt for husdyr.

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 2 parseller til næring/industri, som omsøkt i søknad fra Ole Strømsnes og Katinka Ormseth datert 18.06.2021.

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 20-1, gis det tillatelse til fradeling av 2 parseller til næring/industri, med størrelse samlet ca. 7000 m², under gnr. 64 bnr. 4, som omsøkt i søknad fra Ole Strømsnes og Katinka Ormseth datert 18.06.2021.

Det minnes om at det går kommunal hovedvannledning over arealet som er benevnt som parsell 1, og at det ikke vil være mulig med bebyggelse etc. i området for vannledningstracéen, slik at fremtidig drift og vedlikehold av denne vannledningen hindres.

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

Rødøy kommune, den 6. september 2021.



Kitt Grønningsæter
Rådmann



Kjetil Hansen
teknisk sjef

Ole Agnar Strømsnes

Veslefrikks vei 10
8802 Sandnessjøen



Rødøy kommune

Postboks 93
8185 Vågaholmen

Sandnessjøen 18.06.2021

Følg brev til søknad om fradeling, saks nr. 2020/865

Viser til tidligere innsendte søknad om fradeling av Gnr. 64 Bnr. 4 i Rødøy Kommune. Under henvisning til deres brev av 8. juni sendes det herved inn ny komplett søknad med alle dokumenter i saken.

Vi må bare registrere at vi er uenig med kommunen i at grunneiendommen hvor tidligere fergekai og fylkesvei lå er kommunens eiendom. Det er mulig at kommunen har overtatt veien fra Statens vegvesen, men når det kommer til grunneiendommen er den ikke overdratt fra undertegnede til noen. Det har heller ikke vært noen form for oppgjør av eiendommen hverken ved kjøp eller ekspropriasjon.

Etter samtaler med kjøper av utskilt del av Einvollneset har vi likevel blitt enig om å ta ut den delen av eiendommen som kommunen refererer til for å unngå forsinkelser i overføring til nye eier.

Vedlagt følger komplett søknad om fradeling av to parseller på Einvollneset og hvor omstridt areal er unntatt søknaden om fradeling.

Vedlagt følger:

- Vedlegg 1 Søknad om dispensasjon for fradeling
- Vedlegg 2 Skisse over ny eiendom etter deling med topografi
- Vedlegg 3 Skisse over ny eiendom etter deling uten topografi
- Vedlegg 4 Søknad om avkjøringstillatelse
- Vedlegg 5 Skisse over tilgang til strandsonen mot sør for friluft og rekreasjon
- Vedlegg 6 Søknad om deling av grunneiendom

Vi har nå justert delingssøknaden og dens dokumenter, samt tatt ut nedlagt fergekai med tilhørende vei. Vi anser nå søknaden som komplett og i hht. tilbakemelding fra kommunen.

Ser frem til en velvillig og rask behandling av saken.

Med vennlig hilsen

Ole Agnar Strømsnes

VEDLEGG 1 Søknad om dispensasjon om fradeling og oppretting av ny eiendom i 100 meter sonen.

Ole Agnar Strømsnes og Katinka Ormseth

Veslefrikks vei 10
8802 Sandnessjøen

Rødøy kommune

Postboks 93
8185 Vågaholmen

Sandnessjøen 18.06.2021

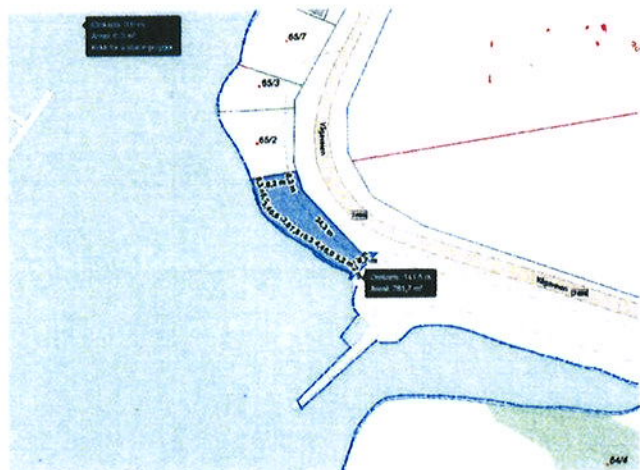
Søknad om dispensasjon fra PBL §1-8 ved fradeling og oppretting av ny eiendom i 100 metersonen, sone 3.

Det søkes herved om dispensasjon fra PBL §1-8 for deling av eiendommen Einvollneset Gnr. 64 Bnr. 4 i Rødøy kommune.

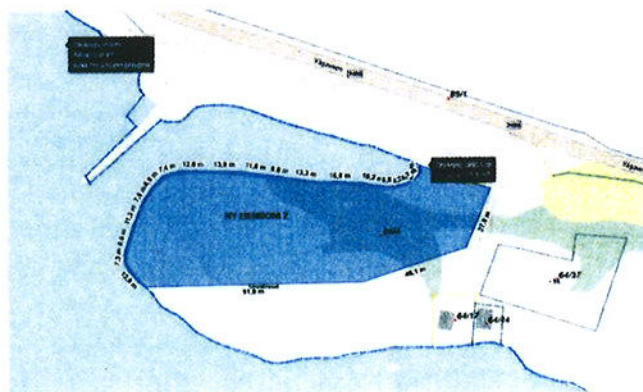
Området:

Det søkes fradelt to parseller av Einvollneset som vist på kartutsnitt nedenfor. Det er to teiger, en på ca 0,8 daa vest av fergeleiet, og en på ca 6,1 daa som er ca 2/3 av Einvollneset med unntak av det gamle fergeleiet og kommunal vei merket i eget utsnitt nedenfor.

Teig 1

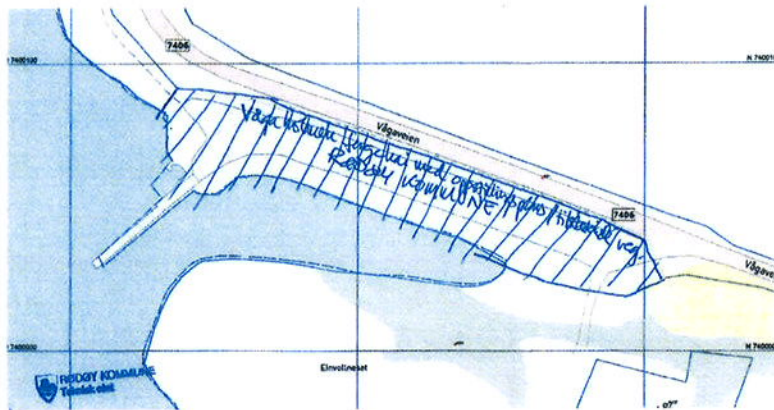


Teig 2

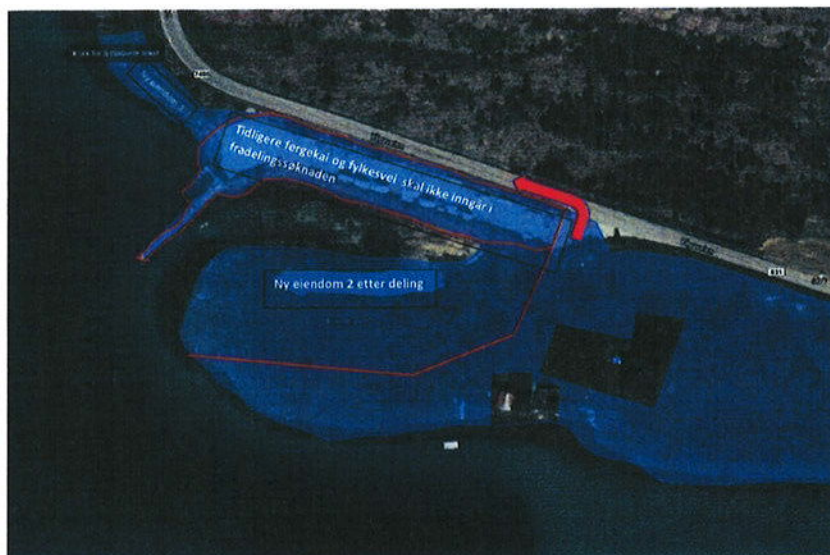


VEDLEGG 1 Søknad om dispensasjon om fradeling og oppretting av ny eiendom i 100 meter sonen.

Område som ikke skal fradeles:



Etter fradelingen blir situasjonen som følger:



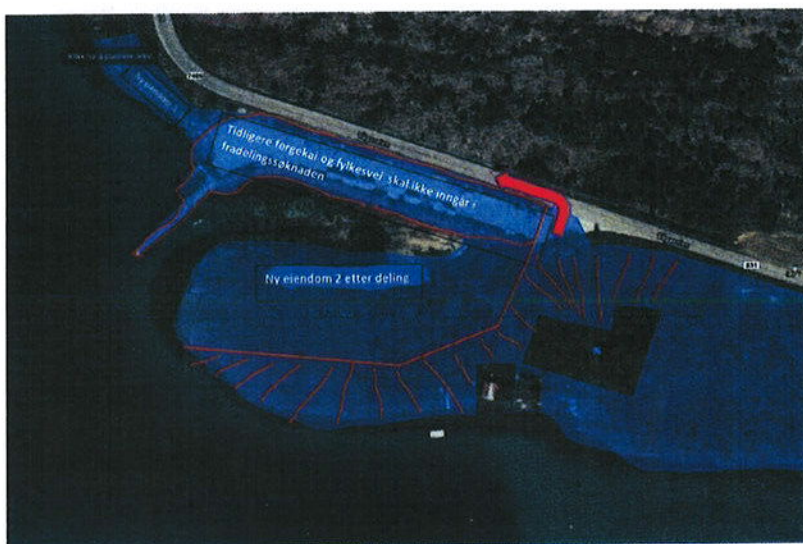
Landbruksverdi/jordvern:

Området ligger innenfor LNF-området, og består av et begrenset areal på totalt ca 6,9 daa av Einvolleset og tilstøtende areal vest for nedlagt fergekai. Vegetasjonen i området er hovedsakelig berg og småskog. Området anses å ha liten eller ingen landbruksmessig verdi.

VEDLEGG 1 Søknad om dispensasjon om fradeling og oppretting av ny eiendom i 100 meter sonen.

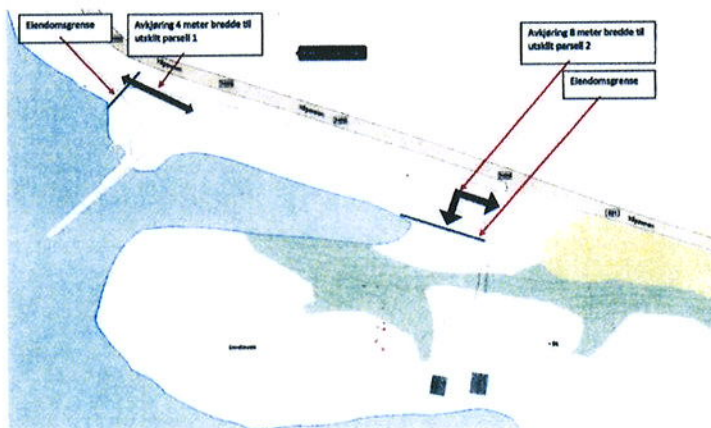
Natur og friluftsliv/tilgjengelighet:

Omsøkt området ligger i sin helhet på sørsiden av fylkesvei 831. Denne avgrensingen gjør at området fremstår som mindre attraktivt for natur og friluftsliv. I delingssøknaden er det likevel lagt opp til å skjerme den sørlige delen av neset som kan være av verdi for natur og friluft. Det ligger alt to naust på sørsiden av neset og det er i delingsforslaget lagt opp til mulighet for også i fremtiden å kunne utnytte dette området videre for natur og friluft. Delingen tar således hensyn til at den mest attraktive delen av området også i fremtiden vil være tilgjengelig for natur og frilufts bruk. Se skravert utsnitt nedenfor:



Avkjøring:

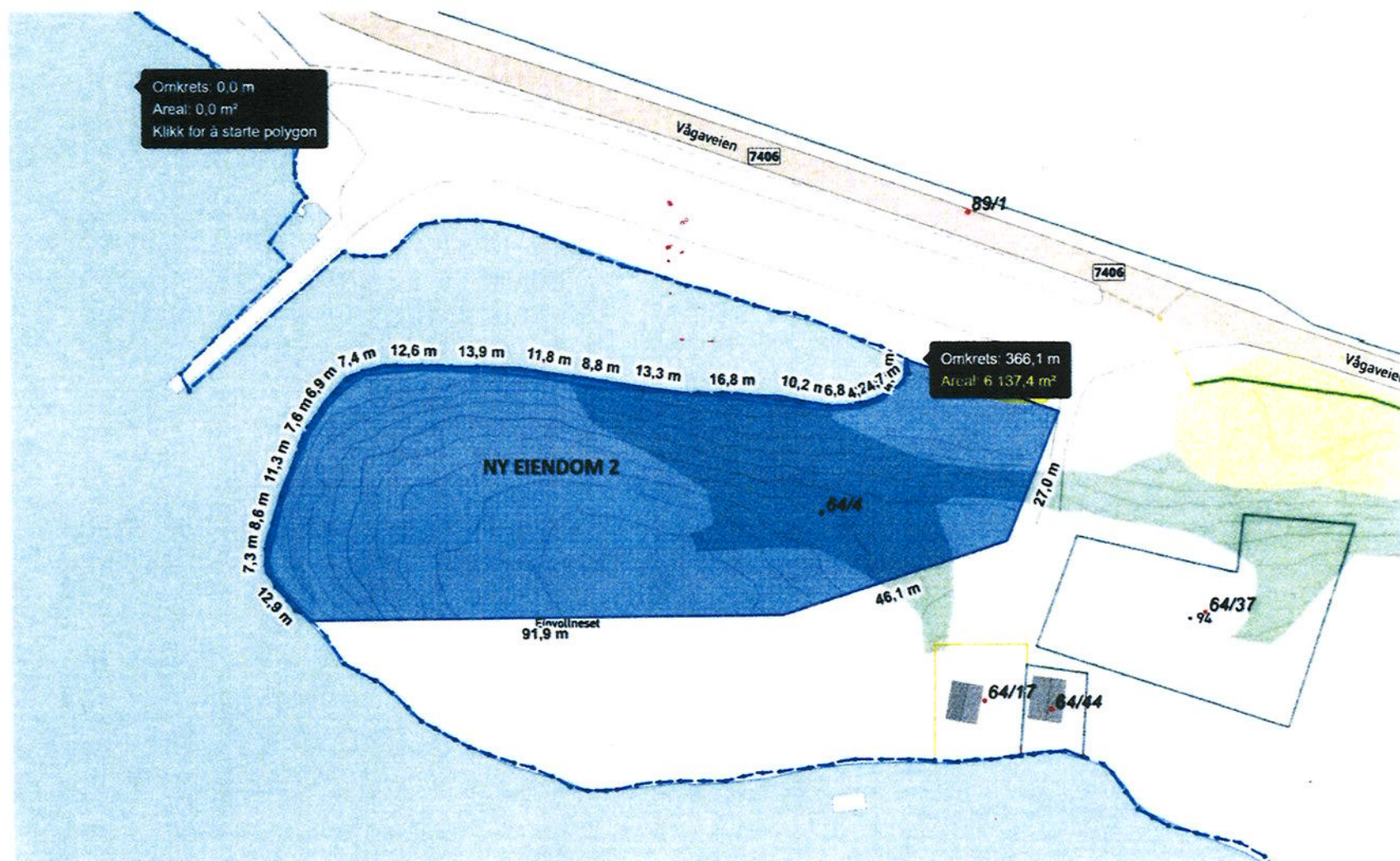
Avkjøring fra fylkesvei 831 til kommunal vei er etablert. Søknad om avkjøring fra Kommunal vei til den omsøkte fradelingen er vedlagt.



Vedlegg 2 Skisse over nye eiendommer etter deling med topografi.



Vedlegg 3 Skisse over ny eiendom etter deling uten topografi





Søknad om avkjørsel fra kommunal veg/dispensasjon fra byggegrense langs kommunal veg.

Søknaden gjelder:	Kryss av hva søknaden gjelder:	
	Det søkes om avkjørsel fra offentlig kommunal veg:	Det søkes om dispensasjon fra byggegrense langs offentlig kommunal veg for:
	☐ Bygging av ny avkjørsel ☐ Endret bruk av eksisterende avkjørsel ☐ Etablering av ny bolig ☐ Bruksendring ☐ Ny boenhet i eksisterende bolig ☐ Etablering av ny næring ☒ Annet, beskriv: for adkomst til omsøkt fredet område	☐ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Garasje Minste avstand fra senterlinje:

Søker:	Søkers navn, adresse, telefon og e-postadresse:			
	Navn:	Ole A. Stømsnes Katinka Ormseth		
	Adresse:	Veste frukts vei 10 8802 Sandnessjøen		
	Telefon:	958 75062	E-post:	olestromsnes@yahoo.no

Veg og eiendom:	Vegens navn, Gnr., bnr., fnr., Eiers/festers navn:			
	Vegens navn:	1836 KV 36004 Vågaveien		
	Gnr:	64	Bnr:	4
	Eier/ fester:			

Antall boenheter:	Søker må oppgi antall boenheter som skal bruke avkjørselen:	
	Oppgi hvor mange boenheter som skal benytte avkjørselen.	
	Det gjelder både eksisterende boenheter som benytter avkjørselen i dag og nye boenheter.	
	Antall eksisterende boenheter som benytter avkjørselen pr. i dag:	
Antall nye boenheter som skal benytte avkjørselen:		

Vedlegg og eventuelle opplysninger:	Vedlegg som skal følge søknaden:
	• Detaljkart i målestokk 1:1000, 1:500 eller 1:250 der tiltaket er tegnet inn. • Om nødvendig skal det foreligge en erklæring der grunneier gir rett til bruk av eiendommen • Kopi av tillatelse til tiltak, dersom saken er behandlet av bygningsmyndighet.
	Eventuelle andre relevante opplysninger:

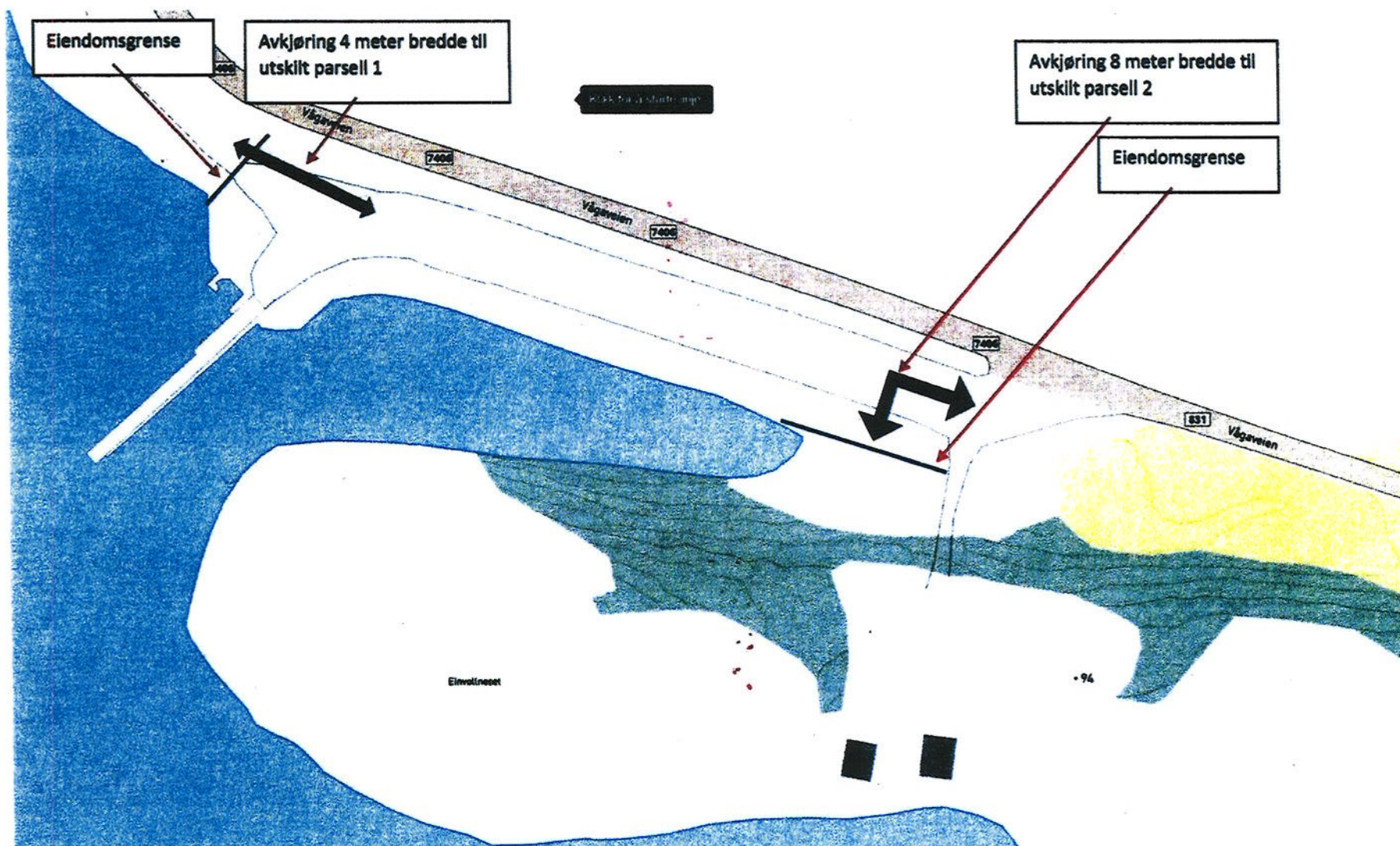
Lov- og regelverk om disse emnene finner du i kap. VI i Vegloven. Se <http://www.lovdata.no/>.
 Informasjon, skjemaer og kartverk finner du på vår nettside www.rodoy.kommune.no

Underskrift:	Sted / dato: Rødøy	Underskrift: Ole A. Stømsnes / Katinka Ormseth
	1.16.21	Ole Stømsnes Katinka Ormseth

Skjema med vedlegg sendes til:

- Postadresse: Rødøy kommune, Vågaveien 100, 8185 Vågaholmen
- E-post: postmottak@rodoy.kommune.no

Vedlegg 4 side 2





Vedlegg 5 Rød skravert felt gir tilgang til sørsiden av Einvollneset med strandlinje for fritid og rekreasjonsbruk og tilgang til eksisterende eiendommer

Vedlegg 6 side 1

☐ Rekvisisjon av kartforretning ☒ Søknad om deling av grunneiendom jf. kap 2 og 3 i delingsloven av 23. juni 1978 med tilhørende forskrifter og §§ 63 og 66 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985	Journalnummer

Til oppmålingsmyndigheten i:

Rødøy Kommune
Rådhuset

8185 Vågaholmen



Rekvisisjonen/søknaden gjelder				
Eiendom for deling	Gnr. 64	Bnr. 4	Festnr.	Seksjonsnr.
	Bruksnavn/adresse Einvollneset			
Det rekvireres/søkes om	Kartforretning over:			
	☐ A - hele grunneiendommen uten deling ☐ B - festegrunn ☐ C - enkelte grenselinjer, -justeringer ☐ D Grensepåvisning etter målebrev ☒ E Deling av grunneiendom med kartforretning over parsell ☐ Annet: Det søkes dispensasjon fra det generelle deleforbudet i strandsone, se egen søknad vedlagt			
Deling i hht pbl § 63	☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan ☐ Godkjent tomtedelingsplan ☒ Privat forslag			
Søknad om dispensasjon	- jf. pbl § 7, fra bestemmelser i: ☐ plan- og bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☒ kommuneplan ☐ reguleringsplan ☐ bebyggelsesplan			

Arealoppgave i daa (for landbruksmyndigheten og Statistisk Sentralbyrå)										
Eiendommen FØR deling/bortfesting	1 Fulldyrka areal	2 Overflate- dyrka areal	3 Produktiv barskog	4 Produktiv lauvskog	5 Annet skog- areal	6 Myr	7 Annet ubebygd areal	8 Bebygd areal	9 Sum areal	10 Dyrkbart (2-7)
Gnr., bnr., festnr. 64 4							30693		30693	
Areal som ønskes fradelte/bortfestet (i alt)							6918		6918	

* jf 7 - beskriv arealet

Del av Einvollneset ref vedlagt kartutsnitt. Arealet ligger innenfor LNF område, men har liten / ingen landbruksmessig verdi.

Andre opplysninger og underskrift	
Andre opplysninger (f. eks. andre rettighets- havere av betydning)	Det søkes fradeling av ca 6918 m2 som vist på vedlagt kartutsnitt av eiendom Gnr. 64 Bnr. 4 parsell som ligger på sørsiden av fylkesvei 831 og er på 30693 m2 før deling. Hele eiendommen Gnr. 64. Bnr. 4 er på totalt 212195 m2 for fradeling. Fradelingen har som formål å senere søke om utvikling av området til industri og næringsområde.
Hjemmels- haver(e)	Navn: Ole Anskar Strømsnes Katinka Ormseth Adresse: Veslefriggs vei 10 Postnr.: 8802 Poststed: Sandnessjøen
Underskrift	Sted: Sandnessjøen Dato: 19.04.2021 Underskrift: Ole Strømsnes Katinka Ormseth

Vedlegg 6 side 3

DENNE SIDE ER RESERVET 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			
	☐ helsemyndighet			
	☐ friluftsmyndighet			
	☐ forurensningsmyndighet			
	☐			
	☐			
	☐			
Behandling	☐ Etter delegasjon ☐ Av bygningsrådet		Dato	Sak nr.
Notater				
Vedtak				
Overendes til videre behandling	Sted	Dato	Underskrift	

Vedlegg 6 side 4

REKVISISJON AV KARTFORRETNING/SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM - Veiledning

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

Blanketten nevner følgende formål:

Rekvisisjon av kartforretning

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. Areal får et festenummer under eiendommens bruksnummer.

Dersom arealet skal festes bort for mer enn 10 år, må bygningsrådet gi delingstillatelse før forretningen gjennomføres (jf. 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 skyddelsesforretning på eiendommen, må det som regel holdes kartforretning (jf. punkt A og C).

Forretningen krever ingen spesiell tillatelse av offentlig myndighet.

Søknad om deling

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 kommunen ha gitt tillatelse.

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 tilates 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 §§ 63 og 66.

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 et søknad om utslippstillatelse fremmes samtidig med søknad om fradeling av byggetomt (jf. 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 innhentning 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 ansvaret søkers adresse innen 14 dager etter at kvittering for nabovarsel foreligger. Det benyttes egen blankett for nabovarsel.

Arealoppgave

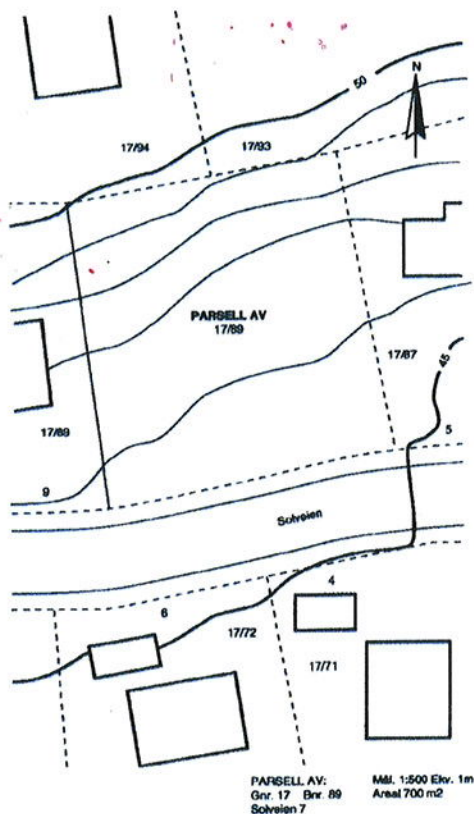
For arealoppgaven på forsiden av søknaden er det følgende arealdefinisjoner:

1. Areal som er brutt opp til vanlig plogdybde og som fortsatt kan pleyes.
2. Areal som er ryddet og brutt opp tilstrekkelig til at det er egnet for maskinell slått eller beite. Kulturbelte tas med dersom det er inngjerdet og blir gjødslet.
3. Skog med produksjonsevne over ca. 0,1 m³/daa pr. år, hvor bartrær dominerer skogbildet før avvirkning.
5. Skog med lavere produksjonsevne enn 0,1 m³/daa pr. år.
6. Myr som ikke er oppdyrket eller grøftet for skogreisning.
7. Impediment, fastmark over skoggrensen ol.
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 tinglysingsdommeren. Det finnes en del spesielle tilfeller hvor også andre kan være rekvirent, etter delingsloven §§ 2-1 og 3-1.

Eksempel på kart som vedlegges søknaden:



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

Dato: 09.07.2021
Saksbehandler: Kjetil Hansen
Telefon direkte: 75 09 80 32
Deres ref.: «Ref»
Løpenr.: 4712/2021
Saksnr./vår ref.: 2020/865
Arkivkode: L33

Sak til uttalelse: Søknad om dispensasjon fra Plan- og bygningslovens § 1-8, samt søknad om fradeling av 2 parseller til næringsvirksomhet, på gnr. 64 bnr. 4 i Rødøy.

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

Generell orientering

Det søkes om fradeling av 2 parseller til næringsformål under gnr. 64 bnr. 4 ved Vågaholmen 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 parseller er beliggende innenfor LNF-sone B i kommuneplanens arealdel, og i tilknytning til det gamle fergeleiet i Vågaholmen, som ble omklassifisert fra fylkesveg til kommunal veg i 2008. Det er søkt om dispensasjon fra det generelle bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet langs strandlinjen, PBL § 1 – 8.

Landbruksinteresser

Omsøkte tomtareal har med sin beliggenhet og beskaffenhet begrenset landbruksmessig verdi. Deler av den største parsellen, beliggende mot sør, er grunnlendt mark som har vært benyttet til beite opp gjennom tiden.

Vei, vann, avløp

Det planlegges adkomst via eksisterende kommunal veg (gammelt fergeleie).

Det opplyses at vannforsyning skal være fra offentlig vannverk og at det skal etableres privat avløpsanlegg.

Friluftsimteresser/kulturminner/omgivelser

En kjenner ikke til at søknaden vil berøre registrerte kulturminner. (iflg. søk i "Askeladden").

En er ellers ikke kjent med at det er spesielle friluftsimteresser knyttet til det aktuelle området.

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

Søknad om dispensasjon/begrunnelse

Det er lagt ved søknaden skriv med begrunnelse for søknad om dispensasjon fra bygge- og deleforbudet i strandsonen og bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.
Jfr. vedlegg.

Kommentar

Det søkes om fradeling av to parseller med et samlet areal på ca. 7000 m², som planlegges benyttet til næringsvirksomhet. Parsellene skal erverves av Våga Eiendom AS, som eier handelsstedet i Vågaholmen, der det pr. i dag drives en betydelig næringsvirksomhet.

Det er pr. i dag ikke fremlagt detaljerte planer for utbygging/bruk, og det er således ikke kjent om det skal utarbeides reguleringsplan for området/arealene.

Kommunen har nå startet opp arbeidet med revidering av kommuneplanens arealdel, og det er på det rene at en i mange år har sett for seg at arealene beliggende i tilknytning til det gamle fergeleiet i Vågaholmen burde kunne ha potensiale for utnytting til næringsformål.

Det er naturlig at dette spilles inn i den forestående prosessen med revidering av arealdelen.

Eventuelle merknader/kommentarer til søknaden sendes til: Rødøy kommune, Vågaveien 100, 8185 Vågaholmen, innen **10.08.2021.**

Evt. pr. mail til: postmottak@rodoy.kommune.no.

Med vennlig hilsen

Kjetil Hansen
Teknisk sjef

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Vedlegg:

- 1 Meldingstekst
- 2 Vedlegg 1 Søknad om dispensasjon
- 3 Vedlegg 2 Skisse over nye eiendommer etter deling med topografi
- 4 Vedlegg 3 Skisse over ny eiendom etter deling uten topografi
- 5 Vedlegg 4 Søknad om avkjørsel fra kommunal veg
- 6 Vedlegg 5 skisse over tilgang til strandsonen på Einvollneset sør
- 7 Søknad om deling av grunneiendom

Adresseliste

Elements

Seleksjon: Journalenhet: @, Journalpost ID: 24264

Rapport generert: 09.07.2021

Kortnavn	Navn	Adresse	Postnr	Poststed	Epost
	HESTMANN STRANDTIND REINBEITEDISTRIKT	c/o Kurt Jørgen Gaup Nesnaveien 1020	8725	UTSKARPEN	
	NORDLAND FYLKESKOMMUNE	Postboks 1485 Fylkeshuset	8048	BODØ	
	STATSFORVALTEREN I NORDLAND	Postboks 1405	8002	BODØ	



Rødøy kommune

8185 Vågaholmen

Saksbehandler, innvalgstelefon

Ole Christian Skogstad,

Uttalelse til søknad om dispensasjon for fradeling av to parseller til næringsformål - 64/4 - Rødøy

Statsforvalteren viser til oversendelse datert 07.07.21.

Saken gjelder dispensasjon fra LNFR-formålet i kommuneplanens arealdel og forbudet etter pbl. § 1-8 mot tiltak i hundremetersbeltet langs sjø for fradeling av to parseller til næringsformål. Dette som et ledd i å utvikle det gamle fergeleie og tilgrensende områder for båthotell, verksted og lager.

I plan- og bygningslovens forarbeider er det presisert at det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging i strandsonen. Plan- og bygningslovens forarbeider gir uttrykk for at det skal være en høy terskel for å dispensere fra arealplaner:

«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.»

Forarbeidene forutsetter en generell tilbakeholdenhet med å dispensere fra plan, dette for så vidt også i tilfeller der de rettslige vilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd er til stede. I dette tilfellet må kommunen undersøke hvilke hensyn som begrunner det aktuelle arealformålet og strandsonevernet. Strandsonen er underlagt et i utgangspunktet strengt vern, og det er en nasjonal målsetting om å bevare denne. Hovedformålet med byggeforbudet i hundremetersbeltet langs sjøen er å sikre allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten. Strandområdene har også en selvstendig verdi som leveområder for plante- og dyrearter, de representerer en viktig del av det norske landskapsbildet, og de formidler den norske kystkulturen gjennom eksisterende bygninger og anlegg. I forarbeidene er det uttalt som et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. I Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 243 uttales det under henvisning til dette blant annet:



«Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til utbygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress.»

Plankrav

Statsforvalteren er ikke negativ til endret bruk for selve fergeleiet og området benevnt som parsell 1 i søknaden. Vi påpeker imidlertid at plan- og bygningsloven § 12-1 tredje ledd oppstiller et eget krav om at gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn krever reguleringsplan. Hovedkriteriet for reguleringsplikten vil være om tiltaket i seg selv eller de konsekvenser det kan gi, vil fremkalle vesentlige endringer i det bestående miljø, eller utløse behov for andre tiltak mv. som samlet kan gi større virkninger, jf. Ot.prp. nr. 51 (1987-88) s. 53-54. Dette kriteriet må kombineres med hensynet til å gi offentligheten adgang til å gjøre sine synspunkter gjeldende før endelig beslutning om tiltakets gjennomføring treffes.

I utgangspunktet er det ikke anledning til å gi dispensasjon fra saksbehandlingsregler, men hvor det foreligger unntak fra plankrav «i den utstrekning det ikke er en slik sammenheng mellom plankravet og et evt. krav om konsekvensutredning at det er til hinder for dispensasjon». En eventuell dispensasjon fra plankravet i § 12-1 tredje ledd andre punktum forutsetter at de alminnelige vilkårene i § 19-2 andre ledd er oppfylt. I tilknytning til den tidligere bestemmelsen i pbl. (1985) § 23 nr. 1 første ledd andre punktum, har Sivilombudsmannen gitt uttrykk for at det som utgangspunkt bør kreves sterke grunner for å dispensere fra plankravet, jf. Sivilombudsmannens årsmelding for 2008 s. 294 (Somb-2008-76). I uttalelsen heter det blant annet:

«En adgang til å fravike reguleringsplikten i pbl. § 23 nr. 1 for større bygge- og anleggsarbeider vil etter min mening måtte være begrenset, noe jeg også ga uttrykk for i min uttalelse inntatt i årsmeldingen 1990 s. 174 som gjaldt dispensasjon fra et midlertidig plankrav etter dagjeldende pbl. § 117. At det er stilt krav om reguleringsplan for større bygge- og anleggsarbeider, har sin bakgrunn i at det i slike tilfeller er ønskelig å få en grundigere vurdering av arealdisponeringen enn det som er gjort i den mer grovmaskede arealdelen til kommuneplanen (hvor slik plan foreligger) samt gi offentligheten adgang til å gjøre sine synspunkter gjeldende før endelig beslutning om tiltakets gjennomføring treffes. Skal det kunne dispenseres fra reguleringsplikten, bør forutsetningen i så fall være at man, etter en konkret vurdering, kommer til at den forutsatte grundigere planvurdering av det konkrete byggeområdet og at den i utgangspunktet ønskede medvirkning fra offentligheten likevel ikke er påkrevd.»

Det Sivilombudsmannen her uttaler, må legges til grunn som et veiledende synspunkt også etter dagens lov.

Adgang til å dispensere

Dispensasjon kan i henhold til pbl. § 19-2 andre ledd ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Ordvalget i pbl. § 19-2 innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. Det er et hovedprinsipp i loven at kommunens myndighetsutøvelse og vedtak må ligge innenfor statlige og regionale rammer og mål, og det gjelder også dispensasjonssaker.



Vesentlighetsvilkåret

Ved vurdering av om hensynene bak et plankrav vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon er det naturlig å ta utgangspunkt i hva en reguleringsplan for området vil kunne avklare. Her vil allerede en avklaringen på annen måte, f.eks. gjennom kommuneplanbestemmelser, etablert infrastruktur, eller at området har en etablert bebyggelsesstruktur inngå. Ettersom viktige forhold på neset og forholdet til strandsonevernet ikke er avklart, samt at tiltakets virkning for omgivelsene er betydelig og av en viss størrelse, vil det være vanskelig å konkludere med at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon, jf. § 19-2 andre ledd første punktum. Etter ombudsmannens vurdering er det flere momenter i saken som trekker i retning av at hensynene bak det generelle plankravet fortsatt gjør seg gjeldende med styrke, spesielt for Einvollneset.

Fradeling til endret bruk for Einvollneset vil også komme i konflikt med nasjonalt mål for bevaring av strandsonen, og sånn sett kunne tilsidesette hensynene bak lovens § 1-8 og gjeldende arealformålsangivelsen. Etterfølgende næringsvirksomhet vil medføre store terrenginngrep på et nes som pr. i dag er uten større tekniske inngrep, og dermed endre deler av nesets betydning i landskapsbildet, samt forringe allmenhetens mulighet for bruk av neset og naturforholdene på stedet.

Fordel-/ulempevurderingen

En fordel ved å dispensere fra det generelle plankravet i denne saken vil i første rekke være å unngå en ressurskrevende planprosess. Ulempen ved å dispensere vil være at man ikke får en like omfattende, grundig og demokratisk behandling av tiltaket som ved en reguleringsprosess. Når det skal tas stilling til vilkåret om at fordelene må være klart større enn ulempene, må det derfor vurderes i hvilken grad hensynene til offentlighet, samråd og medvirkning gjør seg gjeldende, f.eks. fordi tiltaket i seg selv eller de konsekvenser det kan gi, vil kunne fremkalle vesentlige endringer i det bestående bomiljøet eller utløse behov for andre tiltak mv., som samlet sett kan gi større virkninger.

Når det gjelder der fordel-/ulempevurderingen av hensynene bak arealformålet og strandsonevernet må det foreligge en klar overvekt av konkrete areal- og ressursdisponeringshensyn som tilfredsstiller overvektvilkåret. Sivilombudsmannen har om dette vilkåret uttalt at tiltakshaverens ønske om å få utføre slike tiltak på eiendommen er sjelden relevant i kommunens vurdering av om vilkårene for dispensasjon fra byggeforbudet er oppfylt. Det er areal- og ressursdisponeringshensyn som er relevante i vurderingen. Ulemper som rammer de interessene som er nevnt i pbl. § 1-8 første ledd vil være aktuelle i denne sammenheng. Kommunen må for eksempel vurdere om tiltaket vanskeliggjør allmennhetens ferdsel i området, om det vil forringe estetiske landskapskvaliteter og om det vil medføre skadevirkninger for naturmangfoldet.

Statsforvalteren er ut fra det forannevnte kritisk til dispensasjon for den delen som berører Einvollneset. Vi ber om underretting om vedtak i saken.

Med hilsen

Tore Vatne (e.f.)
seksjonsleder

Ole Christian Skogstad
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Rødøy kommune
Postboks 93

8185 VÅGAHOLMEN

Kulturminnefaglig uttalelse - søknad om om fradeling av 2 parseller til næringsvirksomhet - gnr 64 bnr 4 - 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, viser fylkeskommunen derfor 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 naturlige/ 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.

Kopi til:
Sametinget

Ávjovárgeaidnu 50

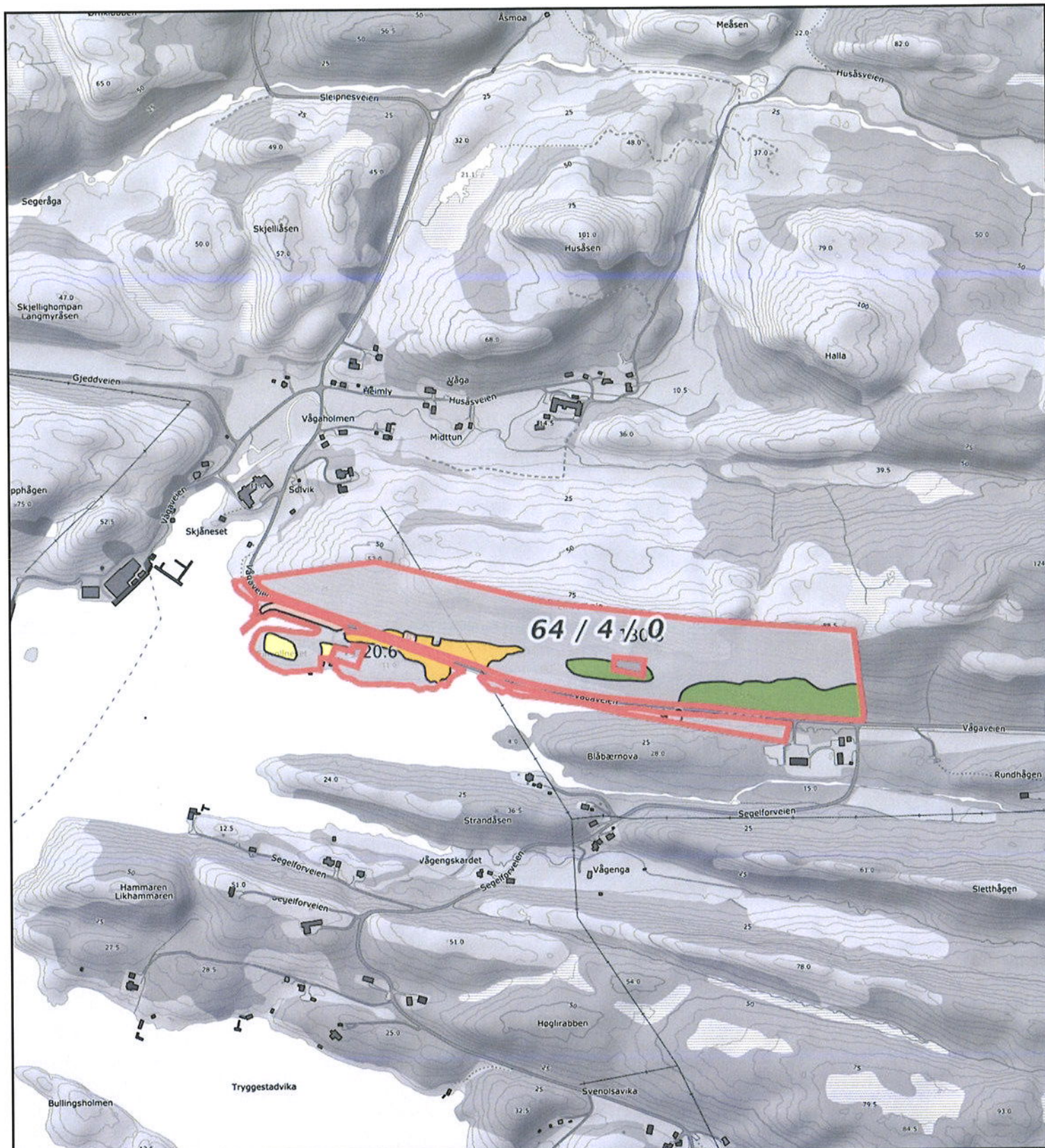
9730

KARASJOK

Adresse Postmottak Tlf.: 75650000
Fylkeshuset E-post: post@nfk.no
8048 Bodø

Samfunnsutvikling
Kulturminner
Martinus Hauglid
Tlf: 75650526

Besøksadresse Prinsensgate 100



0 100 200 300m

Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 06.09.2021 08:19

Eiendomsdata verifisert: 06.09.2021 08:19

GÅRDSKART 1836-64/4/0

Tilknyttede grunneiendommer:

64/4/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebyggd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

10.8	
0.0	
2.9	13.7
23.3	23.3
160.7	
3.2	163.9
0.0	0.0
200.9	200.9

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

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