



15321

Saksbehandler: Kjetil Hansen

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

Jnr. ref: 018/2021

Arkiv: Gnr. 65

Klageadgang: Ja

Off. dok: Ja

SØKNAD OM FRADELING AV 1 STK. NY BOLIGTOMT UNDER GNR. 65 BNR. 7.

Rekvirent: Trond Hansen, Postboks 3, 8183 Vågaholmen.

Erververe: Fredrik Hansen, Vågaveien 105, 8185 Vågaholmen.

Søknaden gjelder fradeling av 1 stk. ny boligtomt med størrelse ca. 2000 m², under gnr. 65 bnr. 7 i Vågaholmen.

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 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 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.**Søknad**

Søknaden gjelder fradeling av en ny boligtomt med størrelse ca. 2000 m².

På kartutsnitt vedlagt søknaden er det redegjort for planene for adkomst, vann, avløp etc.

Tomten vil bli beliggende oppe i åssiden, på ca. kote 25, på øvre side av Fv. 433.

Vurdering

Saken gjelder som nevnt søknad om fradeling av en ny boligtomt med størrelse ca. 2000 m².

Eiendommen gnr. 65 bnr. 7 er etter *Gårdskart på Internett* med registrerte arealer hos NIBIO:

- 4,8 daa fulldyrket jord
- 0,4 daa innmarksbeite
- 59,7 daa produktiv skog
- 462,6 daa «annet markslag»
- 2,6 daa bebygd, samf., vann, bre

- 530,1 daa totalt areal

Det er pr. i dag ikke egen jordbruksdrift på eiendommen gnr. 65 bnr. 7, og de dyrkede arealene drives/høstes av annet gårdsbruk.

Slik boligtomten er planlagt, er den beliggende oppe i en åsside, med grunnlendt mark/fjell.

Saken gjelder etablering av en ny boligtomt, og det er her således samfunnsinteresser av en del vekt/betydning, da det gjelder etablering av fast bosetting.

Det gjelder fradeling av en tomt med størrelse ca. 2000 m², som er en størrelse som en normalt vil kalle en forholdsvis romslig boligtomt. Grensen for konsesjonsplikt er som kjent 2000 m² for ubebygd areal.

En kan ikke se at fradelingen vil føre til vesentlige drifts- eller miljømessige ulemper for jordbruket i området, og en finner at fradelingen av en ny boligtomt kan tilrås.

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 planlegges etablering av ny veg fra eksisterende avkjørsel på stedet, se vedlagte situasjonsplan.

Det planlegges tilknytning til kommunalt vannverk, og etablering av privat avløpsanlegg.

Det må søkes til kommunen om tilknytningstillatelse for vann, samt utslippstillatelse for avløpsanlegget.

Det finnes kommunale vann- og avløpsledninger i rimelig nærhet.

Detaljer vedr. løsning når det gjelder dette må avklares med kommunen før igangsetting.

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

Det søkes om fradeling av 1 stk. ny boligtomt med størrelse ca. 2000 m².

Planlagt tomt er beliggende innenfor LNF-sone B i kommuneplanens arealdel, der det etter søknad kan tillates spredt utbygging av tomter til boliger og fritidsboliger.

I forhold til planlagt beliggenhet etc. for omsøkte tomt, finner en å tilrå at søknaden om fradeling innvilges som omsøkt.

Jfr. ellers landbruksmessig vurdering over.

Vedleggsliste:

Søknad om fradeling, med vedlegg, datert 26.08.2021.

Rådmannen fremmer slik innstilling:

Med hjemmel i Jordlovens § 12 gis det tillatelse til fradeling av en boligtomt med størrelse inntil 2000 m², på gnr. 65 bnr. 7, som omsøkt i søknad fra Trond Hansen datert 26.08.2021, 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 § 20-1, gis det tillatelse til fradeling av en boligtomt med størrelse inntil 2000 m², under gnr. 65 bnr. 7, som omsøkt i søknad fra Trond Hansen datert 26.08.2021.

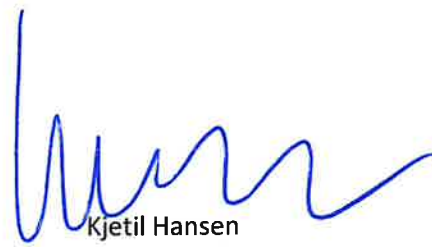
I forbindelse med byggesøknad pålegges det å søke om utslippstillatelse, og innlegging av vann og etablering av avløp tillates ikke før kommunen etter søknad har gitt utslippstillatelse.

Tomten må gis nødvendige rettigheter til veg, vann og avløp, på gnr. 65 bnr. 7, og dette skal tas med i skjøtet og tinglyses.

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

Rødøy kommune, den 2. september 2021.


Kitt Grønningsæter
Rådmann


Kjetil Hansen
teknisk sjef

018/2021

- ☐ 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

Skriv ikke her!

Rekvisisjonen/søknaden gjelder

Eiendom for deling	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	65	7		
	Bruksnavn/adresse			
	Vågaholmen			
Det rekvireres/ søkes om	Kartforretning over:			
	☐ A - hele grunneiendommen uten deling		☐ D Grensepåvisning etter målebrev	
	☐ B - festgrunn		☒ E Deling av grunneiendom med kartforretning over parsell	
	☐ C - enkelte grenselinjer, grensejusteringer			
	Annet:			
Deling i h.t. pbl § 26	☐ Regulæringsplan		☐ 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 ubebygd areal	8 Bebygd areal	9 Sum areal	10 Dyrkbart (2 - 7)
Gnr., bnr., festnr.										
Areal som ønskes fradelte/bortfestet (i alt)							* 2 da			

* jfr. 7 - beskriv arealet

Fjellhytte/bergareal

Andre opplysninger og underskrift

Andre opplysninger (f.eks. andre rettighets- havere av betydning)			
Hjemmels- haver(e)	Navn	Adresse/telefon	
	TROND HANSEN	POSTBOKS 3, 8183 VÅGAHOLMEN 97698900	
Underskrift	Sted	Dato	Underskrift
	Vågaholmen	26/8-21	

OPPLYSNINGER TIL REKVISISJON/SØKNAD – fylles ut av søker

Nabooppgave

Det må legges ved kart/orienterende riss og andre dokumenter som viser grenser og naboforhold. Nabooppgaven nedenfor må fylles ut. Ved søknad om deling må det legges ved gjenpart av nabovarsel og kvittering for at varsel er gitt/sendt.

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Eiers/festers navn og adresse
64	4		OLE STRØMSNES

Parsell(er) det er søkt fradeling for

Skriv ikke her!

Parsell- len(e) skal benyttes til	☐ Selvstendig bruksenhet	☐ Tilleggsareal til:	Gnr./bnr.
	☒ Bolighus	☐ Landbruk/fiske	
	☐ Fritidshus	☐ Naturvern	
	☐ Industri/bergverk	☐ Off. fritidsområde	
	☐ 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- tillatelse gitt	☐ Søknad om avkj.- tillatelse vedlegges	☐ Atkomst sikret ifølge vedlagte dokument
Vann- forsyning pbl § 27-1	☒ Offentlig vannverk	☐ Privat fellesvannverk	
	☐ Annet:	☐ Tilknytningstillatelse vedlegges	
Avløp pbl § 27-2	☐ Off. avløpsanlegg	☒ Privat enkeltanlegg	- beskriv
		☐ Privat fellesanlegg	
	☐ Utslipps- tillatelse gitt	☐ Søknad om utslipps- tillatelse vedlegges	☐ Avløp sikret ifølge vedlagte dokument

Spesifikasjon av parseller det er søkt om fradeling for

Parsell nr.	Areal ca. m2	Parsell skal benyttes til	Navn på evt. kjøper/fester	Postadresse
1	2000	BOLIG	FREDRIK HANSEN, VÅGAVEIEN 105, 8185 VÅGAHOLMEN	

J. nr.



Kartverket