



Saksnummer	Utvalg	Møtedato
2/2026	Teknisk utvalg	04.02.2026

Saksbehandler: Martine Jensen Strømsnes
Hjemmel: Pbl. §§ 19-2, 20-1 og 21-4

Søknad om rammetillatelse og dispensasjon - Sjøhus på gnr. 71, bnr. 74, Myken

Kommunedirektørens innstilling:

- Teknisk utvalg innvilger søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø i plan- og bygningsloven § 1-8 for oppføring av nytt sjøhus 0 m fra sjøen på gnr. 71, bnr. 74.
- Teknisk utvalg innvilger søknad om dispensasjon fra bestemmelse 2.1.1 a) i KPA om maks byggehøyde på fritidsboliger på 6,5 m for oppføring av nytt sjøhus med fritidsbolig med 7,07 m byggehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng på gnr. 71, bnr. 74.
- Teknisk utvalg innvilger søknad om rammetillatelse for riving av eksisterende naust og oppføring av nytt sjøhus/fritidsbolig på gnr. 71, bnr. 74.

Sammendrag

Søknaden gjelder rammetillatelse for riving av eksisterende naust, og oppføring av ny fritidsbolig/sjøhus med tilsvarende størrelse og plassering på gnr. 71, bnr. 74 i Myken. Tiltaket er avhengig av to dispensasjoner; forbudet mot tiltak i strandsonen, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 og en bestemmelse om maks tillatt byggehøyde på 6,5 m på fritidsboliger i kommuneplanens arealdel.

Saksopplysninger

Kort sakshistorikk

29.04.2025 – Kommunen mottar søknad om rammetillatelse og dispensasjon for riving av eksisterende naust og oppføring av et nytt sjøhus på gnr. 71, bnr. 74, Myken.

02.05.2025 – Søknaden sendes på høring til Nordland fylkeskommune og Statsforvalteren i Nordland.

20.06.2025 – Nordland fylkeskommune besvarer høringsbrevet og fraråder at det gis dispensasjon, og ber om at saken opplyses grundigere med tilstandsrapport, samt at et eventuelt nytt bygg bør være bedre tilpasset det eksisterende kulturmiljøet.

04.07.2025 – Kommunen sender et mangelbrev til søker og ber om at saken suppleres med en tilstandsrapport og tilråder at prosjektet endres for å harmonere bedre med øvrig bebyggelse i området.

10.12.2025 – Søknaden suppleres (ifølge søker ble søknaden supplert lenge før, men dette dukket ikke opp i kommunens systemer før det ble etterspurt svar).

Om tiltaket

Formålet med tiltaket er å sikre videre bruk og vern av området gjennom oppføring av en ny bygning i tilsvarende stil og plassering som eksisterende brygge som søkes revet.

Lurøy Bygg AS har utarbeidet en tilstandsrapport for brygga som søkes revet. I rapporten konkluderes det med at byggverket har høy alder og er i svært dårlig forfatning. Taket er svært skadet og delvis kollapset, det er råte i undertaket og i taksperrene, og yttervegger og vinduer er i dårlig forfatning. Det vurderes etter dette som lite egnet for rehabilitering.

Brygga som skal rives, er oppgitt å være 50 m²-BYA. Det søke som oppføring av en ny brygge / fritidsbolig med et areal på 57 m²-BYA. Plasseringen er den samme som tidligere.

Visuelle kvaliteter

Det ble først søkt om oppføring av brygge med flere og større vindusflater. Dette er justert, og bygningen det nå søkes om, vil i større grad videreføre uttrykket og estetikken til eksisterende bebyggelse i området, og bidra til områdets kulturmiljø.

Forholdet til vann og avløp

Søknad om tilkobling til vann, samt utslippsløsning vil bli omsøkt i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse. I denne omgang er det tatt utgangspunkt i at bygningen ikke skal ha innlagt vann, og dermed heller ingen tilhørende utslippstillatelse. Inntil det eventuelt er godkjent tilkobling og gitt utslippstillatelse, er det ikke tillatt å legge inn vann til fritidsboligen.

Ansvarlige foretak

Søknaden gjelder rammetillatelse, og det er kun Byggsøk Norge AS som har erklært ansvar i tiltaket (for ansvarsområdene søker og prosjekterende arkitektur). Dette anses som tilstrekkelig for å innvilge rammetillatelse. Øvrige funksjoner og ansvarsområder må erklæres ansvar for i forbindelse med søknad om igangsetting.

Planstatus

Planlagte tiltak ligger i et område som ikke er regulert, men avsatt til bebyggelse og anlegg (blandet formål, bolig/fritidsbolig/mindre næring), samt innenfor hensynssone H_570 kulturmiljø, i kommuneplanens arealdel for Rødøy med tilhørende bestemmelser og retningslinjer under § 1.7 bevaring av eksisterende bygg og annet kulturmiljø. Eksisterende bygning er også SEFRAK-registrert med idnr:18360101018.

Planmessig kommer tiltaket i konflikt med bestemmelse 2.1.1 a) om maks tillatt byggehøyde på fritidsbebyggelse. Dispensasjon behandles i eget avsnitt under.

Hensynssone H_570

I planbestemmelsene i pkt. 1.7 i KPA fremkommer det i henholdsvis pkt. d) og e) at «Innenfor disse områdene skal det ikke etableres tiltak eller utøves aktiviteter som kan skade eller redusere verdien av eksisterende kulturminner og kulturmiljø» og «Tiltak og aktivitet som bidrar til å fremme områdenes verdi som kulturmiljø er tillatt». Det er kommunens vurdering at omsøkt tiltak ikke vil skade eller redusere verdien av eksisterende kulturminner og kulturmiljø, da eksisterende brygge er felleferdig og ikke egnet for rehabilitering. Kommunen er av den oppfatning at oppføring av en ny brygge i samme tradisjonelle byggestil, vil bidra til å fremme områdets verdi som et kulturmiljø, og at tiltaket derfor ikke kommer i konflikt med hensynssonen.

Nabovarsling

Søknaden er nabovarslet, og det er ingen registrerte merknader til tiltaket.

Høringsuttalelser

Eksisterende naust er registrert i SEFRAK-registret. Søknaden gjelder også en dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8. Søknaden er derfor sendt på høring til regionale myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt (Nordland fylkeskommune og Statsforvalteren i Nordland). Kun fylkeskommunen besvarte høringsbrevet.

Høringsuttalelsen fra Nordland fylkeskommune

«Ut fra oversendte bilde ser bygningen ut som en av de bevaringsverdige kulturminnene på øyen. Nordland fylkeskommune syns det er svært beklagelig dersom det legges til rette for riving av eldre bebyggelse avsatt med hensynssone for å bygge nytt. Vi kan ikke se at det foreligger en tilstandsrapport som tilsier at bygningen ikke kan ivaretas. Etter vår vurdering bør det i større grad vurderes alternative løsninger som ivaretar bygningen. Dette kan eksempelvis være en ombygging av eksisterende bebyggelse for nytt formål. Ved en eventuell riving bør også nytt bygg være tilpasset det eksisterende kulturmiljøet. I oversendte tegning er dette delvis ivaretatt, men ikke godt nok. Med bakgrunn i denne begrunnelsen fraråder fylkeskommunen tillatelse og ber om å få kommunens vedtak oversendt så snart dette foreligger».

I etterkant av høringsuttalelsen er det oversendt tilstandsrapport, samt at prosjektet er revidert i tråd med uttalelsen. Søknaden er ikke sendt på ny høring etter at prosjektet ble revidert, men kopi av dette vedtak vil bli oversendt fylkeskommunen, som har rett til å klage på vedtaket.

Dispensasjonsvurderinger

Vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon

Vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon fremkommer av plan- og bygningsloven § 19-2. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt ved at det innvilges dispensasjon. I tillegg må fordelene ved å dispensere være klart større enn ulemper.

Søkers begrunnelse for dispensasjon

Fra plan- og bygningsloven § 1-8

-Tiltaket skal plasseres på samme plass som dagens naust og skal videreføre bruken av naustet, men for å kunne forsvare bruk og etablering av nytt naust over to etasjer skal det etableres fritidsbolig i 2. etasje.

-Det nye tiltaket skal videreføre uttrykket og estetikken til eksisterende naust, slik at det passer inn sammen med resterende naust i området. Vi mener da at tiltaket vil bidra og videreføre områdets kulturmiljø. Vi mener det er positivt at det er et ønske om å ivareta bebyggelsen og skape verdier på Myken.

-Hensikten med bestemmelsen er å verne strandlinjen og ivareta tilgjengeligheten for allmennheten, men vi kan ikke se at tiltaket bryter med bestemmelsen i vesentlig grad da det allerede står et naust på eiendommen. Vi mener det bør legges vekt på at det er et ønske om å ta vare på bygget, ved at det etableres noe nytt som vil passe godt inn med eksisterende bebyggelse. Dagens naust er slitt og trenger så mye vedlikehold at det ikke er forsvarlig å bevare det som står der i dag.

-Vi kan derfor ikke se at omsøkt tiltak skaper ulemper for naboer eller allmennheten og adkomst/passasje for strandlinjen. En dispensasjon vil gi likestilling med naboeiendommer som er nærmere strandlinjen enn omsøkt tiltak.

Fra kommuneplanens arealdel bestemmelse 2.1.1 a)

-Omsøkt tiltak vil ha en totalhøyde på 7.07 meter fra gjennomsnittlig terreng og bryter derfor med maks tillatte byggehøyde i området på 6.5 meter.

-Ved en eventuell dispensasjon vil det være mulig å etablere et nytt naust, med mulighet for beboelse i 2. etasje med tilfredsstillende høyde i etasjen. Høyde på oversiden (sett fra veien) av tiltaket er på ca. 3.9 meter til mønet, noe som er innenfor tillatte byggehøyde og den høyden vi mener vil bli mest sett av forbipasserende. Tiltaket bryter med bestemmelsen, men grunnen til dette er også å tilfredsstille DSBs krav til byggehøyde over fremtidig vannstand med stormflo i sikkerhetsklasse 1. (ikke beboelse) og 2. for beboelse.

-Tiltaket vil ikke bli særlig mye høyere enn eksisterende naust, eller omkringliggende bebyggelse. Derfor kan vi ikke se at omsøkte tiltak bryter med bestemmelsen i vesentlig grad.

-Vi mener derfor at fordelene med å gi dispensasjon er større enn ulempene i dette tilfellet, og at bestemmelsen i KPA ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vi kan ikke se at tiltaket vil virke særlig mer dominerende enn resterende bebyggelse i området og vil passe godt inn i kulturmiljøet og videreføringen av dette.

-Hele tiltaket er ellers innenfor alle krav i KPA for dette området og en eventuell dispensasjon vil gi mulighet til å bruke sjøhuset til mer enn bare et naust, noe som skaper verdier og bruk på Myken. med øvrige nye rorbuer som er satt opp langs samme område. Vi kan videre ikke se at en eventuell dispensasjon for et ca. 0.5 meter høyere bygg som plasseres på samme plass som eksisterende naust, vil skape noen større negative effekter for området eller bebyggelsen rundt.

Blir hensynene bak byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 vesentlig tilsidesatt?

Plan- og bygningsloven § 1-8 skal ivareta hensynet til strandsonen som et særlig verdifullt natur- og friluftsområde, herunder allmennhetens tilgang til strandlinjen, landskapsverdier og naturmiljø.

Omsøkt tiltak innebærer oppføring av nytt naust på samme sted som eksisterende naust, med videreføring av dagens bruk i 1. etasje og etablering av fritidsbolig i 2. etasje. Tiltaket medfører dermed ikke ny plassering eller ytterligere privatisering av strandsonen, men erstatter eksisterende bebyggelse som er i dårlig forfatning og vurderes som lite egnet å bevare.

Kommunen legger vekt på at tiltaket viderefører området etablerte naust- og sjøhusbebyggelse, både i plassering, uttrykk og materialbruk, og at det er tilpasset eksisterende kulturmiljø på Myken. Det anses positivt at eksisterende bebyggelse fornyes og tas i aktiv bruk, fremfor at bygget forfaller og etterlates som et brudd i bebyggelsesrekken langs sjøen. En slik praksis vil medføre at bebyggelsen på sikt forsvinner, og det er ikke ønskelig.

Er det flere fordeler enn ulemper ved å dispensere?

Tiltaket vurderes ikke å medføre ulemper for allmennhetens ferdsel eller tilgjengelighet langs strandlinjen. Adkomst- og passasjeforhold påvirkes i liten grad sammenlignet med dagens situasjon. Det legges også vekt på at det er tillatt oppført andre nybygg i samme område i senere tid, og at omsøkt tiltak ikke fremstår som mer privatiserende enn eksisterende eller omkringliggende bebyggelse. Dispensasjon vil således bidra til en viss likestilling med nærliggende eiendommer som ligger nærmere sjøen.

Fordelene ved å gi dispensasjon, herunder istandsetting og videreføring av eksisterende sjøbebyggelse, økt bruk og aktivitet, samt positive ringvirkninger for lokalsamfunnet, vurderes som klart større enn ulempene. Det anses videre lite realistisk at tiltaket vil bli regulert gjennom detaljregulering.

Blir hensynene bak bestemmelsen om maks tillatt byggehøyde for fritidsboliger vesentlig tilsidesatt?

Kommuneplanens arealdel § 2.1.1 a) fastsetter maksimal tillatt byggehøyde til 6,5 meter generelt for fritidsboliger i kommunen. Hensikten med bestemmelsen er å sikre tilpasning til omgivelsene, begrense størrelse og omfang på bygningsmassen og bidra til helhetlig landskaps- og stedsutforming.

Omsøkt tiltak har en totalhøyde på 7,07 meter målt fra gjennomsnittlig terreng, og overskrider dermed tillatt byggehøyde med rett i overkant av 0,5 meter. Overskridelsen begrunnes blant annet med behov for tilstrekkelig etasjehøyde for beboelse i 2. etasje, samt krav til byggehøyde over framtidig vannstand ved stormflo i henhold til DSBs sikkerhetskrav.

Kommunen legger vekt på at tiltaket er et sjøhus/naust med beboelse, og ikke en tradisjonell fritidsbolig/hytte på land. Det anses derfor naturlig at bygningen gis et noe annet volum og uttrykk enn fritidsbebyggelse ellers i kommunen. Sett fra land- og veisiden vil byggehøyden være om lag 3,9 meter til møne, noe som er innenfor tillatt byggehøyde og den delen av bygget som i størst grad vil være synlig for forbipasserende. Det visuelle uttrykket vil derfor ikke være at dette er et veldig høyt og ruvende bygg. Heller ikke fra sjøsiden vurderes tiltaket å fremstå vesentlig høyere eller mer dominerende enn eksisterende naust eller omkringliggende bebyggelse. Det er videre lagt opp til en utforming som harmonerer godt med eksisterende sjøhusmiljø og bidrar til videreføring av områdets kulturpreg. Kommunen kan derfor ikke se at hensynene bak bestemmelsen om maksimal byggehøyde blir vesentlig tilsidesatt.

Er det flere fordeler enn ulemper ved å dispensere?

Tiltaket legger til rette for flerbruk av bebyggelsen, økt aktivitet og bruksverdi, samt ivaretagelse av nødvendige sikkerhetskrav knyttet til framtidig havnivå. En mindre overskridelse av byggehøyden på et bygg som plasseres på samme sted som eksisterende naust, vurderes ikke å medføre vesentlige negative konsekvenser for området eller omkringliggende bebyggelse. Det er ingen naboer som har hatt innvendinger til dispensasjonen eller vist til ulemper dette medfører for egen eiendom.

Konklusjon

Vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 anses oppfylt. Det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 2.1.1 a) for byggehøyde og fra plan- og bygningsloven § 1-8 for tiltak i strandsonen.

Konklusjon og anbefaling

Kommunedirektøren finner at vilkårene for å innvilge dispensasjon er oppfylt, og innstiller på at det gis dispensasjon og innvilges rammetillatelse i henhold til søknad og vedlagte tegninger.

Rødøy kommune, 24.01.2026

Harald Einar Erichsen

Kommunedirektør

Arild-Magne Larsen
Kommunalleder teknisk

Martine Jensen Strømsnes
Byggesaksbehandler

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

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1



Prosjektnavn: Per Arne Rengård

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
71	74	0	0
Kommune	RØDØY		
Adresse	, 8181 Myken		

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Nytt bygg - Boligformål

Næringsgruppe: X Bolig

Bygningstype: Hytter, sommerhus og fritidsbygg

Formål: Fritidsbolig

TILTAKSHAVER

Navn: Josefine Eriksen Bygdevoll

Telefon: 92631514
92631514

E-postadresse: Josefinebygdevoll@hotmail.com

Adresse: Joveien 17, 8014 BODØ

ANSVARLIG SØKER

Navn: BYGGSØK NORGE AS

Telefon: 91908074

E-postadresse: jorgen@byggsoknorge.no

Adresse: Nordstrandveien 63, 8012 BODØ

Organisasjonsnummer: 813181282

Kontaktperson:

Navn: Jørgen Kristian Mortensen
Telefon: 91908074
91908074
E-postadresse: jorgen@byggsoknorge.no

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere? Nei

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:

Søknad om rammetillatelse for riving av eks. naust og oppføring av nytt sjøhus

REDEGJØRELSE:

Det søkes om rammetillatelse da tiltakshaver ikke har klar noen foretak.

Alle relevante foretak vil legges inn med ansvarsrett ved en søknad om IG.

Det skal søkes om påkobling av vann og utslippstillatelse før søknad om IG, når løsning for dette er klart.

Det legges merke til at Naustet er registrert i SEFRAK-registeret. Slik vi kan se vil det være positivt for kulturmiljøet i området at bygget tas vare på, ved at det etableres ett nytt, som er tilnærmet likt naustet. Byggeår for naustet er uvisst.

Tiltakshaver vil være Josefine Eriksen Bygdevoll, datter av hjemmelshaver Gro Bygdevoll. Det vedlegges fullmakt fra Gro Bygdevoll til Josefine for å føre søknad.

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse

Se vedlegg

Begrunnelse

Se Vedlegg

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type Plan

Arealdel av kommuneplan

Navn på plan	Kommuneplanens arealdel for Rødøy Kommune 2022-2034
Reguleringsformål	Blandet formål - bolig, hytter
Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Prosent bebygd areal (%BYA)
Grad av utnytting iht. gjeldende plan	50 %

TOMTEAREALET

Byggeområde/grunneiendom	714 m ²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0 m ²
= Beregnet tomteareal	714 m ²

BEBYGGELSEN

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	357 m ²
Areal eksisterende bebyggelse	50 m ²
- Areal som skal rives	50 m ²
+ Areal ny bebyggelse	57 m ²
+ Parkeringsareal	0 m ²
= Sum areal	57 m ²

GRAD AV UTNYTTING

Beregnet grad av utnytting	7,98 %
-----------------------------------	--------

PLASSERING AV TILTAKET

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket? Nei

Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket? Nei

Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2)	Nei
Skred (TEK § 7-3)	Nei
Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurenset grunn eller kvikkleire):	Nei

VANNFORSYNING

Tilknytning

Ikke innlagt vann

AVLØP

Tilknytning

Bygningen skal ikke ha innlagt vann

OVERVANN

Blir takvann/overvann ført til terreng?

Ja

Løfteinnretninger

Er det løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen?

Nei

Planlegges løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen?

Nei

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse 1

Foreligger sentral godkjenning? Ja

☒ Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

SIGNERT AV

JØRGEN KRISTIAN MORTENSEN på vegne av BYGGSØK NORGE AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

29.04.2025 12:35:47 AR678300038

29.04.2025 12:35:47 AR678300038

Filvedlegg:

Per-Arne Rengård - Myken - A4 - A103 Situasjonsplan.pdf

Fullmakt signert.pdf

Fullmakt signert.pdf

Per-Arne Rengård - Myken - A3 - A101 Fasader.pdf

3D Realistisk.jpg

Per-Arne Rengård - Myken - A3 - A100 Plantegninger.pdf

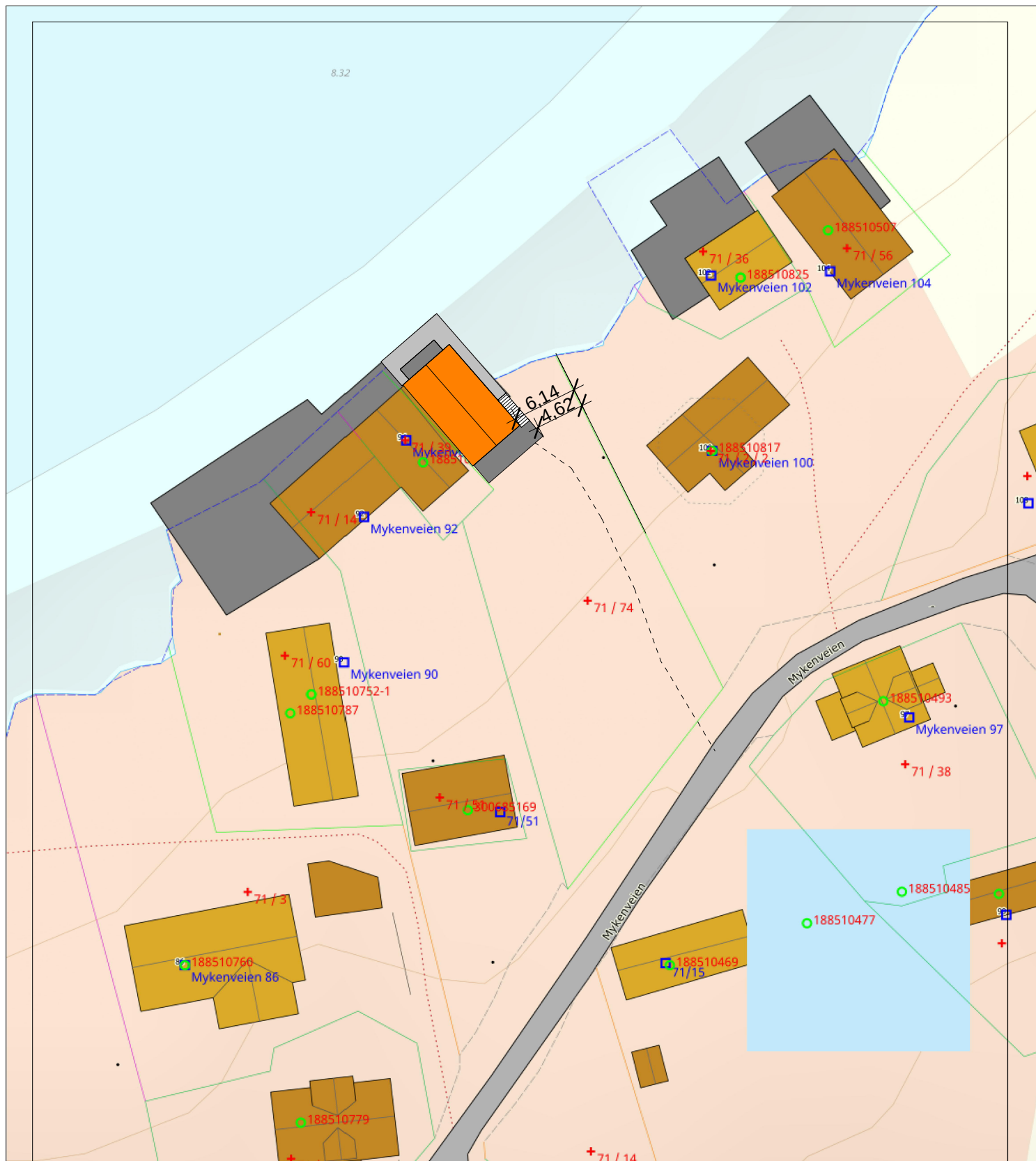
Søknad om dispensasjon.pdf

thumbnail_IMG_3784.jpg

Kvittering-for-nabovarsel-1-20250320-1427.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_BYGGSØK NORGE AS.pdf

Nabovarsel-1-20250320-1427.pdf



Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Dato
Per Arne Rengård Mykenveien, 8181 Myken		Målestokk	Dato
		1 : 500	20.03.2025
Situasjonsplan		Tegnet	JKM
		Arkstørrelse	Prosjektnr.
Gårds- og bruksnummer: 71/74		25-567	
		Tegningsnr.	Rev.
		A103	

Rødøy Kommune

Dato: 24.04.2025

Eiendom: Gnr 71 Bnr 74

Søknad om dispensasjon fra KPA §1.6.1, bokstav a) Byggegrense langs kyst, og KPA §2.1.1, bokstav a) byggehøyder

I forbindelse med søknad om rammetillatelse for rivning og etablering av nytt sjøhus i form av naust og fritidsbolig på gårds- og bruksnummer 71/74 søkes det herved om dispensasjon etter PBL §19-1 fra kommuneplanens arealdel for Rødøy kommune 2022-2034 §1.6.1, bokstav a) byggegrenser, og §2.1.1, bokstav a) byggehøyder.

- KPA §1.6.1, bokstav a) sier at «For byggegrense langs kysten gjelder juridisk bindende linje for byggegrense som vist i plankartet i alle byggeområder der denne fremgår av plankartet. Der denne ikke fremgår er byggegrense mot sjø formålsgrense.»

Da vi ikke kan se at det foreligger noen byggegrense i plankartet antar vi at PBL §1-8 er gjeldende her:

«I 100-metersbeltet fra strandlinjen langs sjø og i en sone på 50 m langs vann og vassdrag er det forbudt med tiltak etter pbl § 1-6. Forbudet gjelder ikke når byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.»

- KPA §2.1.1, bokstav a) sier at «Maksimalt tillatt mønehøyde er 6,5 meter for fritidsboliger, i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.»

Hensikten med bestemmelsene er å ivareta strandlinjen slik at den er tilgjengelig for allmennheten og ikke stenger eksisterende passasje ned til og langs strandlinjen. Bestemmelsen angående byggehøyde er at det skal være klare retningslinjer for hvor høy bygninger kan oppføres.

Tiltaket skal plasseres i et område avsatt til bebyggelse og anlegg i plankartet, herunder beskrevet som blandet formål – bolig, hytter. Det står i dag et naust oppført i 2 etasjer på eiendommen. Slik vi kan se er naustet registrert i SEFRAK-registeret.

Nytt tiltak er tenkt plassert på samme plass som dagens naust, og vil ha samme utvendige mål som dagens naust, bortsett fra at 2. etasjen trekkes litt lengre bak enn underetasjen(naustdelen). Fritidsboligen/nausthuset, med brygge vil være plassert litt over strandlinjen som vist på vedlagte tegninger og situasjonsplan. Tiltaket bryter derfor med KPA §1.6.1 og PBL §1-8, og det søkes derfor om dispensasjon fra denne bestemmelsen. Tiltaket har også en mønehøyde på ca. 7.1 meter over gjennomsnittlig terreng. Maks tillatte mønehøyde for fritidsboliger er på 6,5 meter og bryter derfor med denne bestemmelsen også.

Begrunnelse for dispensasjon fra KPA §1.6.1, bokstav a) byggegrense:

Da tiltaket skal plasseres i og litt over strandlinjen bryter tiltaket med bestemmelsen i KPA og PBL. Det søkes derfor om dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Tiltaket skal plasseres på samme plass som dagens naust og skal videreføre bruken av naustet, men for å kunne forsvare bruk og etablering av nytt naust over to etasjer skal det etableres fritidsbolig i 2. etasje.

Eks. naust/brygge:



Nytt naust/sjøhus og brygge:



Det nye tiltaket skal videreføre uttrykket og estetikken til eksisterende naust, slik at det passer inn sammen med resterende naust i området. Vi mener da at tiltaket vil bidra og videreføre områdets kulturmiljø. Vi mener det er positivt at det er et ønske om å ivareta bebyggelsen og skape verdier på Myken.

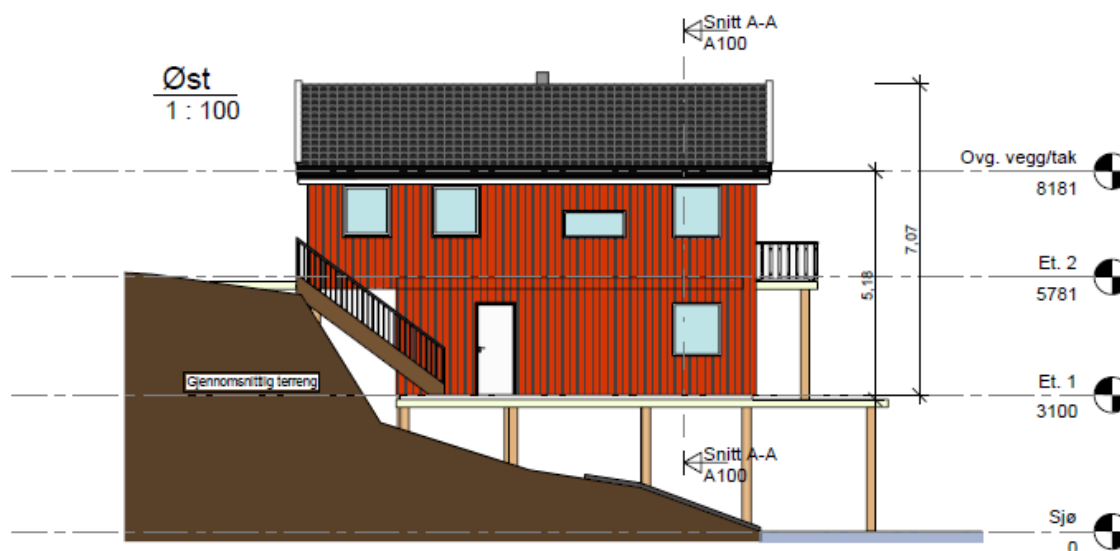
Hensikten med bestemmelsen er å verne strandlinjen og ivareta tilgjengeligheten for allmennheten, men vi kan ikke se at tiltaket bryter med bestemmelsen i vesentlig grad da det allerede står et naust på eiendommen. Vi mener det bør legges vekt på at det er et ønske om å ta vare på bygget, ved at det etableres noe nytt som vil passe godt inn med eksisterende bebyggelse. Dagens naust er slitt og trenger så mye vedlikehold at det ikke er forsvarlig å bevare det som står der i dag.

Det søkes derfor om dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Begrunnelse for dispensasjon fra KPA §2.1.1, bokstav a) byggehøyde

Omsøkt tiltak vil ha en totalhøyde på 7.07 meter fra gjennomsnittlig terreng og bryter derfor med maks tillatte byggehøyde i området på 6.5 meter. Det søkes derfor om dispensasjon fra denne bestemmelsen i KPA.

Terrengsnitt/Fasade:



Ved en eventuell dispensasjon vil det være mulig å etablere et nytt naust, med mulighet for beboelse i 2. etasje med tilfredsstillende høyde i etasjen.

Høyde på oversiden (sett fra veien) av tiltaket er på ca. 3.9 meter til mønet, noe som er under tillatte byggehøyde og den høyden vi mener vil bli mest sett av forbipasserende. Tiltaket bryter med bestemmelsen, men grunnen til dette er også å tilfredsstille DSBs krav til byggehøyde over fremtidig vannstand med stormflo i sikkerhetsklasse 1. (ikke beboelse) og 2. for beboelse.

Tiltaket vil ikke bli særlig mye høyere enn eksisterende naust, eller omkringliggende bebyggelse. Derfor kan vi ikke se at omsøkte tiltak bryter med bestemmelsen i vesentlig grad.

Konklusjon:

Vi mener derfor at fordelene med å gi dispensasjon er større enn ulempene i dette tilfellet, og at bestemmelsen i KPA ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vi kan ikke se at tiltaket vil virke særlig mer dominerende enn resterende bebyggelse i området og vil passe godt inn i kulturmiljøet og videreføringen av dette.

Hele tiltaket er ellers innenfor alle krav i KPA for dette området og en eventuell dispensasjon vil gi mulighet til å bruke sjøhuset til mer enn bare et naust, noe som skaper verdier og bruk på Myken. med øvrige nye rorbuer som er satt opp langs samme område. Vi kan videre ikke se at en eventuell dispensasjon for et ca. 0.5 meter høyere bygg som plasseres på samme plass som eksisterende naust, vil skape noen større negative effekter for området eller bebyggelsen rundt.

Vi kan derfor ikke se at omsøkt tiltak tilsidesetter bestemmelsene i KPA i vesentlig grad, eller skaper ulemper for naboer eller allmennheten og adkomst/passasje for strandlinjen. En dispensasjon vil gi likestilling med naboeiendommer som er nærmere strandlinjen enn omsøkt tiltak.

Vi håper derfor på en positiv behandling i denne saken, og at kommunen er enig i at fordelene med en dispensasjon er større enn ulempene og at hensynene bak bestemmelsene i KPA.

Med vennlig hilsen
Jørgen Kristian Mortensen

Ingeniør
BYGGSØK NORGE AS



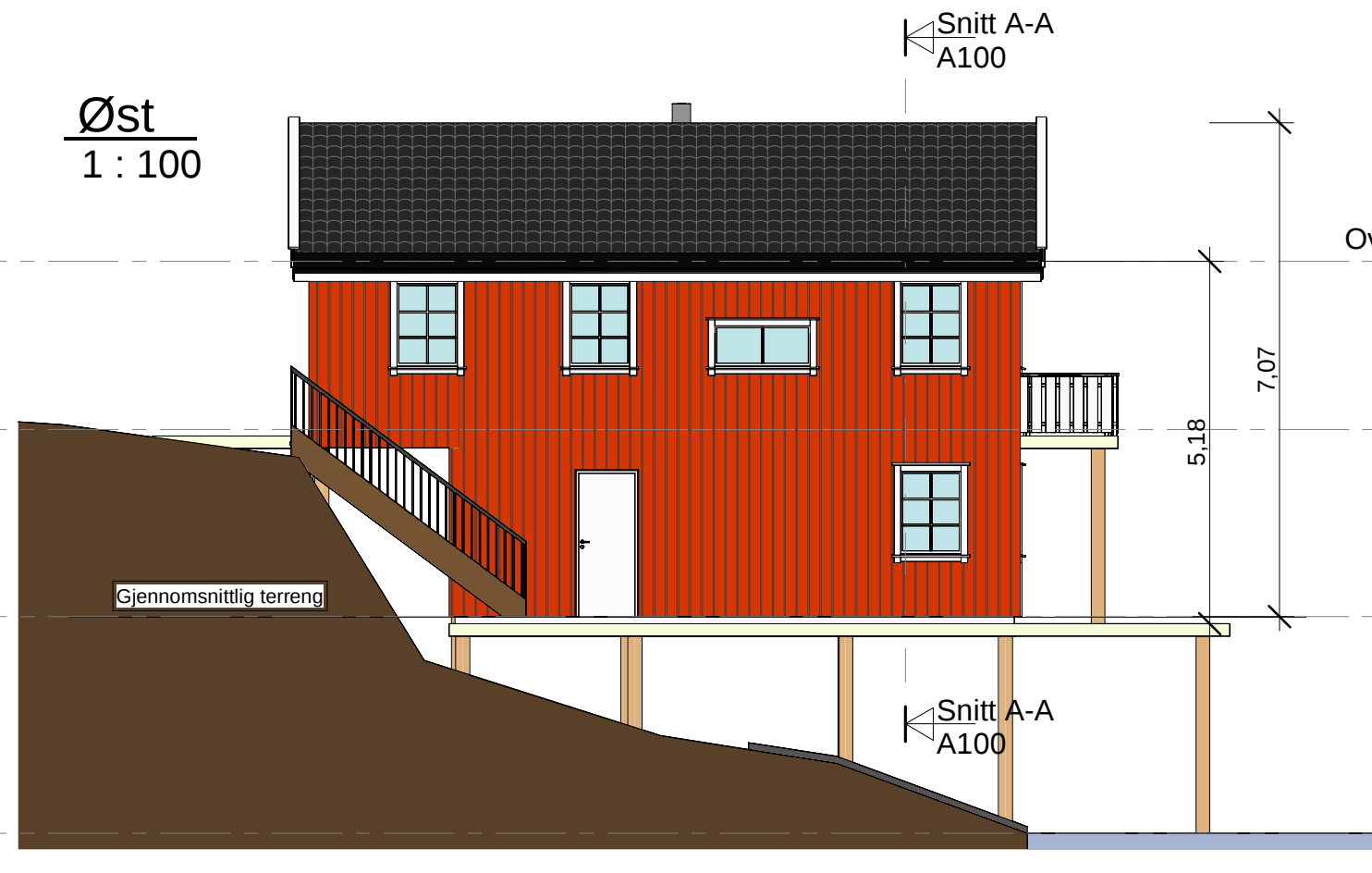






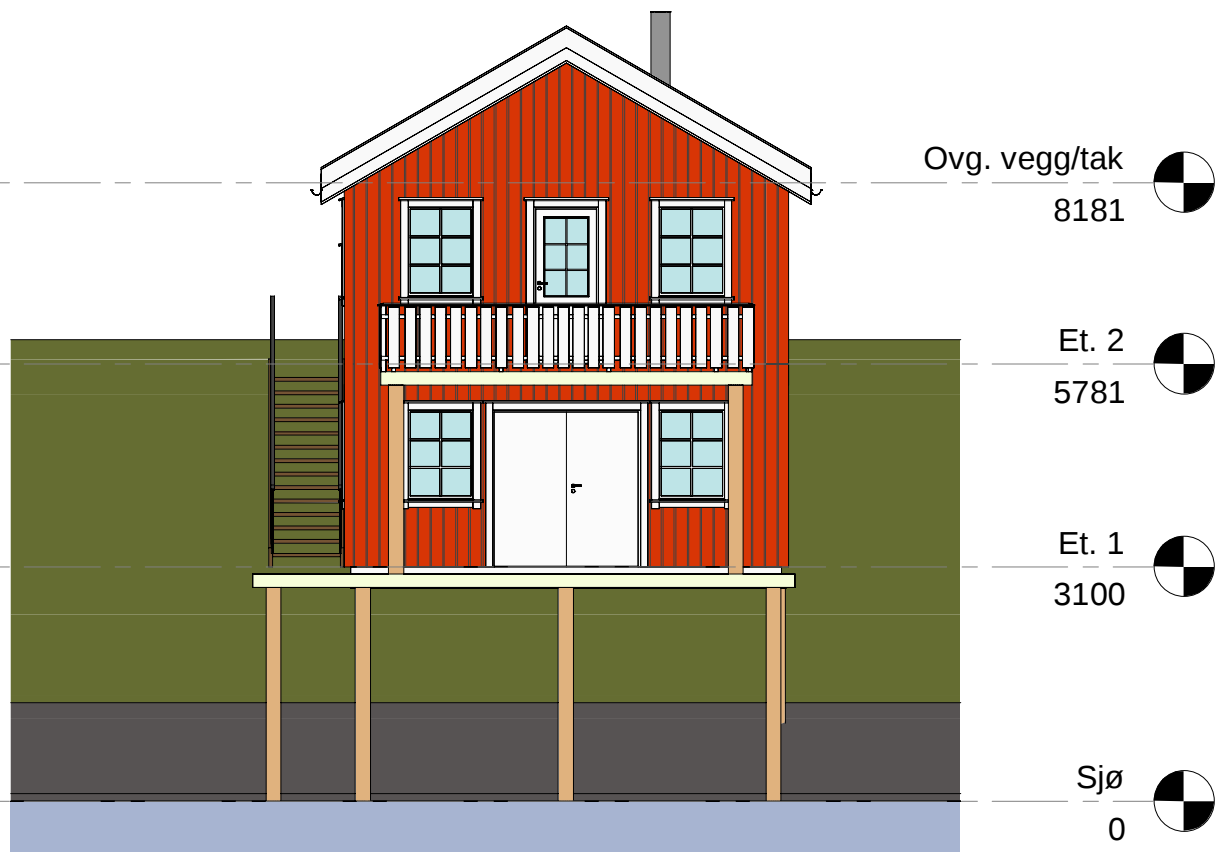
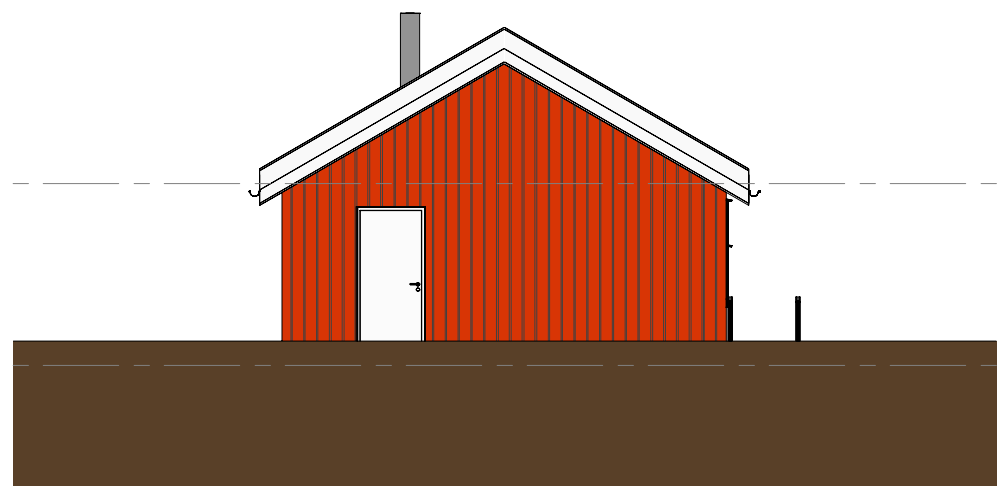


Øst
1 : 100



- Ovg. vegg/tak 8181
- Et. 2 5781
- Et. 1 3100
- Sjø 0

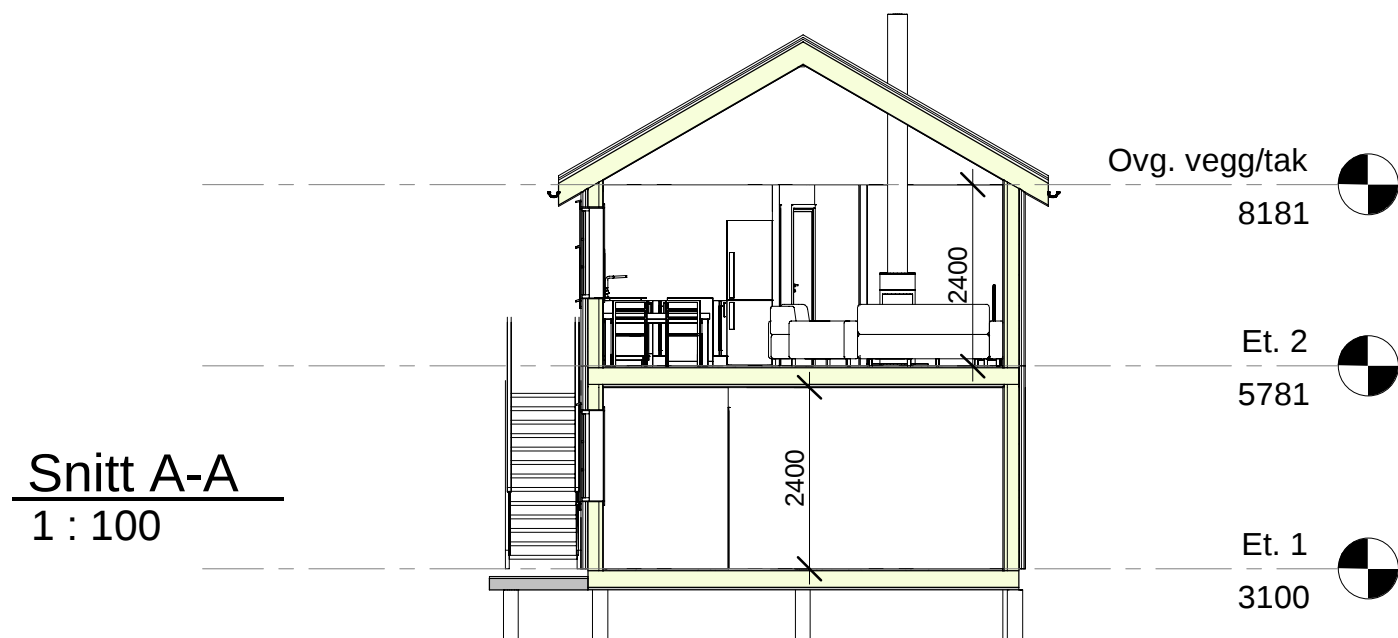
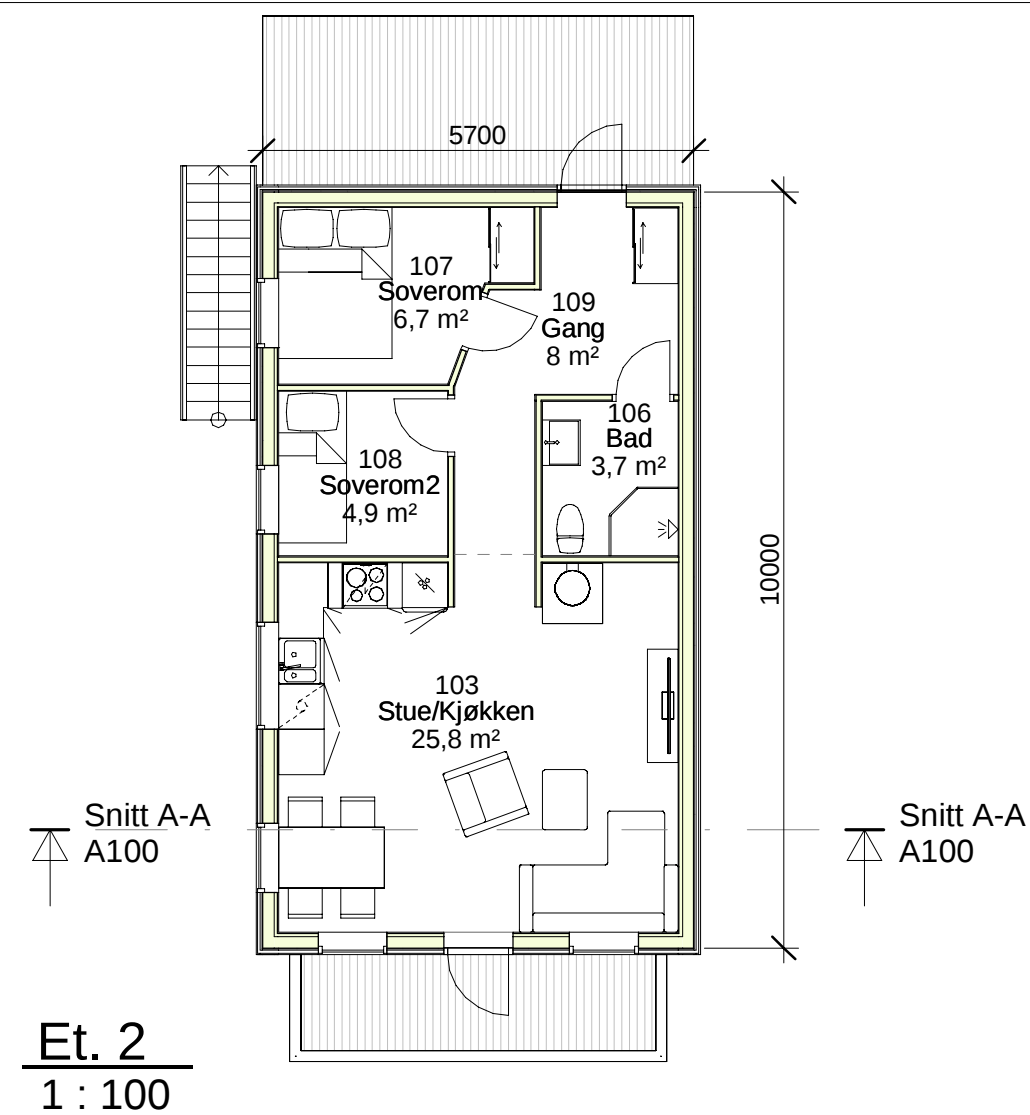
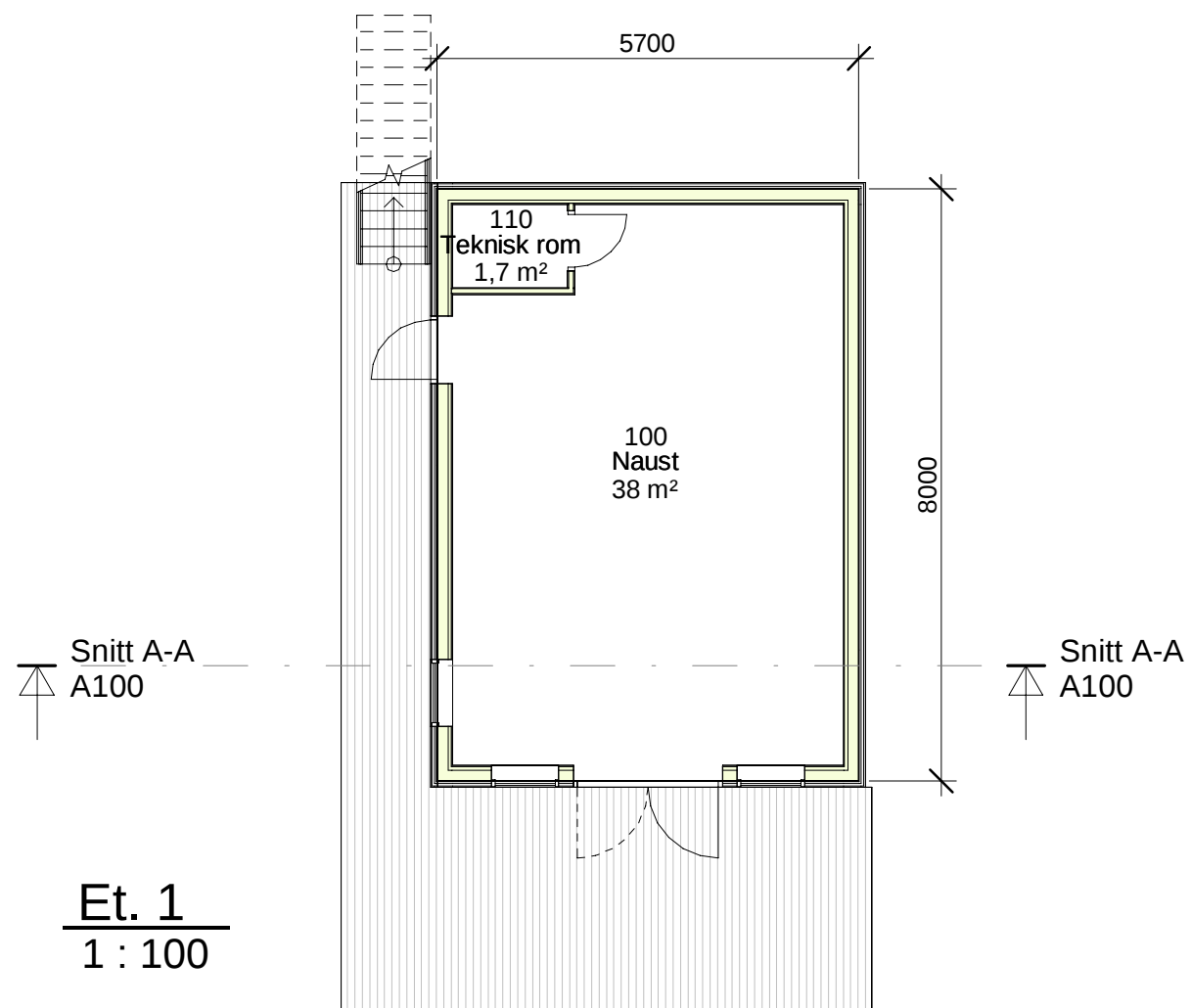
Sør
1 : 100



- Ovg. vegg/tak 8181
- Et. 2 5781
- Et. 1 3100
- Sjø 0

Nord
1 : 100

 Autodesk® Revit®	Rev.	Revisjonen gjelder			Utført	Kontr.	Dato
	Per Arne Rengård Mykenveien, 8181 Myken				Målestokk 1 : 100	Dato	20.03.2025
	Fasader				Tegnet	JKM	
Gårds og bruksnummer: 71/74		Arkstørrelse	Prosjektnr.	25-567			
		Tegningsnr. A101			Rev.		



 Autodesk® Revit®	Rev.	Revisjonen gjelder			Utført	Kontr.	Dato
	Per Arne Rengård Mykenveien, 8181 Myken				Målestokk 1 : 100	Dato	20.03.2025
					Tegnet	JKM	
	Plantegninger	Gårds og bruksnummer: 71/74	Arkstørrelse	Prosjektnr.	25-567		
		Tegningsnr. A100			Rev.		

Rødøy Kommune

Dato: 27.08.2025

Eiendom: Gnr 71 Bnr 74

Tilstandsrapport og tilpassing eksisterende kulturmiljø

I forbindelse med søknad om rammetillatelse for rivning og etablering av nytt sjøhus i form av naust og fritidsbolig på gårds- og bruksnummer 71/74 vedlegges det her en tilstandsrapport og tilpassing av sjøhuset.

Tilstandsrapport fra Daglig leder i Lurøy Bygg AS:

Tilstandsrapport bygning på gnr.71 bnr. 74

Viser til forespørsel ang. tilstandsrapport for bygningen Byggets tilstand. Etter befaringskommer vi med følgende konklusjon:

1. Innledning

Denne rapporten er utarbeidet for å dokumentere byggets tilstand på et eldre sjøbod/naust registrert i SEFRAK- registeret, med henblikk på rivning og gjenoppføring.

Bygningen har høy alder, og er svært dårlig forfatning. Formålet med tiltaket er å sikre videre bruk og vern av området gjennom oppføring av ny bygning i tilsvarende stil og plassering

2. Byggets tilstand.

Taket er sterkt skadet og delvis kollapset, råte i undertak og taksperrer. Yttervegger og vinduer i samme forfatning. Bygget er svært dårlig forfatning og vurderes som lite egnet for rehabilitering.

3. Konklusjon.

Bygget er svært dårlig forfatning.

Det anbefales at bygget rives og erstattes med ny bebyggelse som viderefører områdets historiske og visuelle karakter.

Ole Kristian Johannessen

Daglig Leder

Lurøy Bygg AS | M: +47 991 01 148

Onøy 21.08.2025.

Bilde som viser tilstanden fra utsiden:

Bygget er falleferdig og det er ingenting å ta vare på i dagens tilstand. Det er ifølge Ole Kristian i Lurøy Bygg, ikke forsvarlig å bevege seg mye innvendig i bygget.



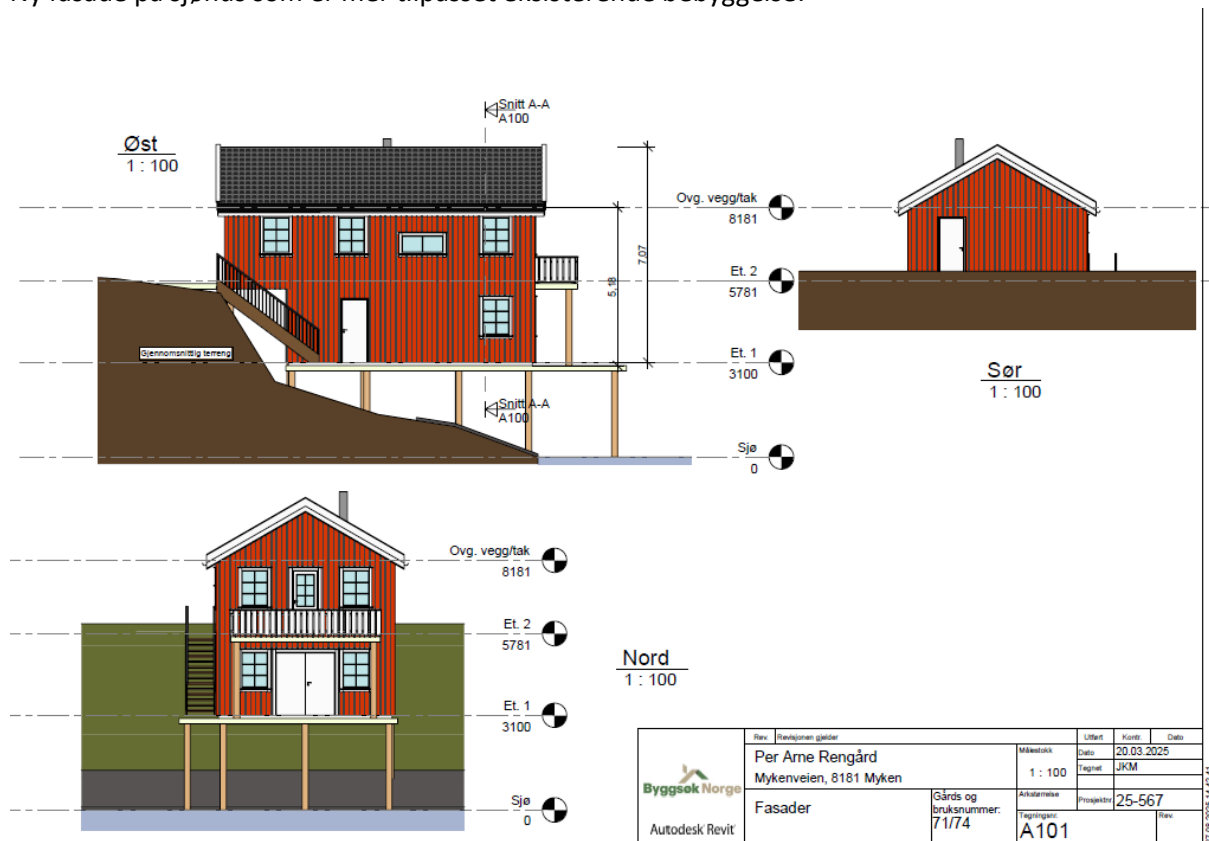
Tilpassing av eksisterende bebyggelse og kulturmiljø:

Vi har endret på uttrykket av sjøhuset slik at det passer mer inn med eksisterende bebyggelse med tanke på vinduer i front. Vi mener da at sjøhuset er tilpasset resterende bygninger, og det som ellers er godkjent i senere tid. (viser til nærmeste bygg med grå kledning)

Eks. naust/brygger:



Ny fasade på sjøhus som er mer tilpasset eksisterende bebyggelse:



Med vennlig hilsen
Jørgen Kristian Mortensen

Ingeniør
BYGGSØK NORGE AS