



Saksnummer	Utvalg	Møtedato
	Teknisk utvalg	10.12.2025

Saksbehandler: Martine Jensen Strømsnes

Klagebehandling - Avslag på dispensasjon fra LNFR-formål og plan- og bygningsloven § 1-8 for oppføring av to hytter på gnr. 31, bnr. 2, Einvik

Kommunedirektørens innstilling:

Klagen tas til følge. Det innvilges dispensasjon fra LNFR-formålet i kommuneplanens arealdel og byggeforbudet langs sjø i plan- og bygningsloven § 1-8 for oppføring av to fritidsboliger på inntil 50 m²-BRA hver, med en avstand på minimum 60 m fra sjø på gnr. 31, bnr. 2. Det tillates ikke opparbeidet vei til hyttene.

Hjemmel for vedtaket er forvaltningsloven § 33 andre ledd og plan- og bygningsloven § 19-2.

Sammendrag

Saken gjelder behandling av klage på avslag på dispensasjon fra LNFR-formålet i plan og byggeforbudet langs 100-metersbeltet mot sjø i forbindelse med to planlagte utleiehytter som tilleggsnæring til gårdsdrift. Avslaget ble gitt av teknisk utvalg i møte 15.09.25. Avslaget er påklaget, og det er denne klagen som behandles her.

Saksopplysninger

Sakshistorikk

02.02.25 – Kommunen mottar en henvendelse fra tiltakshaver som beskriver ønsket om å sette opp to mindre utleiehytter som tilleggsnæring til gårdsdriften på Buvik/Einvik. Hun ber om veiledning i hvordan søkeprosessen gjennomføres.

05.02.25 – Kommunen besvarer henvendelsen, viser til gjeldende planstatus (LNFR) og at oppføring av to hytter enten krever utarbeidelse av en privat reguleringsplan eller vil være avhengig av dispensasjon fra arealplanen, samt byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø i plan- og bygningsloven § 1-8.

27.02.25 – Kommunen mottar søknad om dispensasjon fra LNFR-formålet og plan- og bygningsloven § 1-8 for oppføring av 2 fritidsboliger under 50 m² på gnr. 32, bnr. 1.

03.04.25 – Kommunen sender søknaden på høring til Nordland fylkeskommune, Statsforvalteren i Nordland og Hestmann Strandtind reinbeitedistrikt. Fylkeskommunen viser til at tiltaket ikke kommer i konflikt med automatisk registrerte kulturminner, reinbeitedistriktet besvarer ikke høringen og Statsforvalteren vurderer at søknaden trolig ikke oppfyller vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon.

15.09.25 – Teknisk utvalg behandler dispensasjonssøknaden og gir avslag i henhold til kommunedirektørens innstilling.

05.10.25 – Kommunen mottar klage på avslaget fra tiltakshaver.

Nabovarsling

Søknad om dispensasjon er ikke nabovarslet. Tiltakseiendommen grenser kun til gnr. 31, bnr. 1, som eies av tiltakshaver.

Begrunnelse av klagen

Søkers begrunnelse for klagen er vedlagt saken i sin helhet, men gjengis her i korte trekk:

-Søknaden var ikke grundig behandlet.

-Hyttene er av mindre størrelse, under 50 m².

-Hyttene vil ikke være til hinder for gårdsdriften. Markslaget er skrinnt fastmark, og dette området har lav verdi som beitemark.

-I 100-metersbeltet her er det berg som går rett ned i sjø, og det er ingen tradisjon for å bruke dette som friluftsområde. Området grenser til et etablert hyttefelt som også ligger i strandsonen. Hyttene vil fremstå som samlet i dette området.

-Søker ønsker å benytte det konkrete arealet fordi området er uegnet som beiteareal, samt at området allerede er utbygd med infrastruktur (veg og strøm).

Vurderinger

Formalia

Søker fikk vedtaket oversendt 17.09.25. Klage på vedtaket ble mottatt hos kommunen 05.10.25. Klagen er rettidig innkommet og kommunen vurderer at vilkårene for å behandle klagen er oppfylt.

I forvaltningsloven § 33 andre ledd fremkommer det at «Underinstansen skal foreta de undersøkelser klagen gir grunn til. Den kan oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet.»

Dersom kommunen opprettholder sitt vedtak om avslag, sendes saken til Statsforvalteren i Nordland for endelig behandling. Dersom kommunen endrer eller opphever vedtaket, vil dette være et nytt enkeltvedtak som kan påklages. Statsforvalteren har bedt om å bli holdt orientert om vedtak i saken, uavhengig av utfall.

Vilkårene for å innvilge dispensasjon

For å kunne innvilge dispensasjon, må vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 være oppfylt. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, må ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å dispensere, være klart større enn ulempene.

Hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra

Det er søkt dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet mot sjø i plan- og bygningsloven § 1-8 og fra arealformålet LNFR i arealplanen.

Plan- og bygningsloven § 1-8

Tiltakshaver søker om dispensasjon for oppføring av to mindre hytter (under 50 m²) med en minste avstand fra sjøen på cirka 60 meter. Tomten og området for øvrig består i hovedsak av berg. Området grenser til et regulert hytteområde, og infrastruktur (veg og strøm) er etablert. Tiltakshaver
Klagebehandling - Avslag på dispensasjon fra LNFR-formål og plan- og bygningsloven § 1-8 for oppføring av to hytter på gnr. 31, bnr. 2, Einvik

driver gård og ønsker å bruke hyttene til utleie som tilleggsnæring for å styrke driftsgrunnlaget.

Hensynet bak byggeforbudet i 100-metersbeltet er å sikre allmennhetens tilgang til strandsonen som friluftslivs- og rekreasjonsområde, samt sikre landskaps- og naturverdier, hensynet til arts mangfold og klima.

Området består av skrånende berggrunn mot sjøen, som søker opplyser ikke benyttes som friluftsområde eller er et typisk rekreasjonsområde ved sjøen. Plasseringen av to små hytter vil i liten grad påvirke tilgjengeligheten eller opplevelsen av strandsonen. Tiltaket omfatter to mindre enheter under 50 m², i et område som visuelt og funksjonelt allerede er preget av eksisterende hyttebebyggelse (hvor det tillates hytter opptil 100 m²-BRA) i umiddelbar nærhet. Inngrepet vurderes å være begrenset og ikke å innebære vesentlige negative konsekvenser for landskapet.

Ønsket plassering av hyttene ligger både 60 m fra vannet og i høyere terreng enn vannkanten. Tiltaket vurderes derfor ikke å være særlig utsatt for stormflo eller erosjon. Området er allerede vurdert som egnet for hyttebygging i forbindelse med reguleringsplanarbeidet til planen for Einvik hytteområde.

Videre bør det vektlegges at Rødøy er en øykommune med lang kystlinje uten nevneverdig press på arealene, verken fra utbygging eller ferdsel. Det er store arealer tilgjengelig for allmennhetens bruk og behovet for å verne om strandsonearealer er mindre presserende her enn andre steder. Kommunen er at den oppfatning at en streng tilnærming til byggeforbudet langs 100-metersbeltet er lite praktisk.

Det vurderes at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak plan- og bygningsloven § 1-8.

Arealformålet LNFR

Hensynet bak arealformålet LNFR er å sikre arealer avsatt til landbruk, natur, friluftsliv og reindrift, herunder å beskytte og skape forutsigbarhet for næringer som landbruk og reindrift, sikre landbruksarealer og dyrkbar mark mot nedbygging, bevare biologisk mangfold og naturtyper, sikre allmennhetens tilgang til friluftsområder, samt beskytte og legge til rette for utøvelse av reindrift. I LNFR-områder tillates derfor kun tiltak som er nødvendige for stedbunden næring.

Tiltakshaver driver gård (sau og ammeku), og oppføringen av de to hyttene skal inngå som en del av gårdens tilleggsnæring (utleie). Hyttene plasseres i et bergområde som ikke er egnet til jordbruksproduksjon, og tiltaket bidrar derfor ikke til nedbygging av dyrka eller dyrkbar mark. Tiltaket kan dermed styrke driftsgrunnlaget og bidra til å opprettholde landbruket, noe som ligger innenfor intensjonen bak det som ofte omtales som "Landbruk Pluss". Dette er en politisk strategi for å modernisere landbruket og gjøre næringen mer robust ved å satse på tilleggsnæringer, som turisme eller annen næringsutvikling på gården. Det innebærer en tilpasning av lokale planer for å tillate disse nye tiltakene, og selv om dette fortrinnsvis skal gjøres gjennom plan, kan det også gjøres gjennom dispensasjoner der vilkårene for dispensasjon oppfylles. Selv om tiltaket ikke omfattes av LNFR-formålet, vurderes det å være i grenseland til type virksomhet som kan tillates som tilleggsnæring for landbruket. Det er et poeng at tiltaket understøtter formålsverdiene fremfor å tilsidesette dem.

Området har ingen nevneverdig verdi som friluftsområde, og naturinngrepet vurderes som begrenset. Reinbeitedistriktet har mottatt søknaden på høring uten å komme med merknader, og det må derfor legges til grunn at tiltaket ikke er i konflikt med reindriftsinteresser. Tiltaket kommer ikke i konflikt med landbruksinteresser. Søkeren viser i sin klage til at hun bevisst har ønsket å bygge på nettopp dette arealet fordi andre lokasjoner i større grad vil komme i konflikt med dyrkbar mark.

Det vurderes at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak LNFR-formålet. Tvert imot er dette et tiltak som bidrar til å styrke landbrukets økonomiske bærekraft uten å gå på bekostning av natur, friluftsliv eller reindrift.

Fordeler og ulemper ved å dispensere

Tiltaket grenser mot et regulert hyttefelt hvor området allerede er gjennomgått og vurdert planfaglig. Tiltaket er begrenset i omfang, og en reguleringsplan vil være både tid- og kostnadskrevende uten at den antas å tilføre vesentlig ny kunnskap utover dagens situasjon.

Det er positivt å samle fritidsbebyggelsen i områder hvor det allerede er slik utbygging, og hvor det er etablert strømforsyning og veg.

Søker har vist til andre tomter som er lagt ut på Stranda, men ønsker ikke å bygge på disse, da disse ligger på dyrkbar mark og beiteareal. Det er derfor en fordel å dispensere på det omsøkte arealet, da dette er vurdert som bedre egnet enn andre alternativer.

En ulempe ved å dispensere, er presedensvirkningen som dette kan medføre for lignende saker.

Kommunen vurderer imidlertid at fordelene er større i denne saken, og konkluderer med at vilkårene for å innvilge dispensasjon er oppfylt, og at klager dermed gis medhold i sin klage.

Oppføring av hyttene er søknadspliktig, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-1 a) og 20-3

Det gjøres oppmerksom på at denne saken kun gjelder søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 og arealformålet LNFR. Dersom dispensasjon innvilges, må tiltakshaver søke om byggetillatelse etter plan- og bygningsloven før hyttene kan settes opp. Tiltaket er søknadspliktig med krav om bruk av ansvarlig foretak, jf. plan- og bygningsloven § 20-4.

Konklusjon og anbefaling

Kommunedirektøren har etter en ny vurdering av saken kommet frem til at vilkårene for å innvilge dispensasjon er oppfylt, og anbefaler teknisk utvalg at opprinnelig vedtak endres i henhold til innstillingen.

Rødøy kommune, 04.12.2025

Harald Einar Erichsen
Kommunedirektør

Arild-Magne Larsen
Kommunalsjef teknisk

Martine Jensen Strømsnes
Byggesaksbehandler

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

Lene Engvik Rasch
Sperstadveien 152
8187 Jektvik

27.02.2025

Rødøy kommune
Vågaveien 100
8185 Vågaholmen

Gbnr. 31/2 Søknad om dispensasjon

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

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

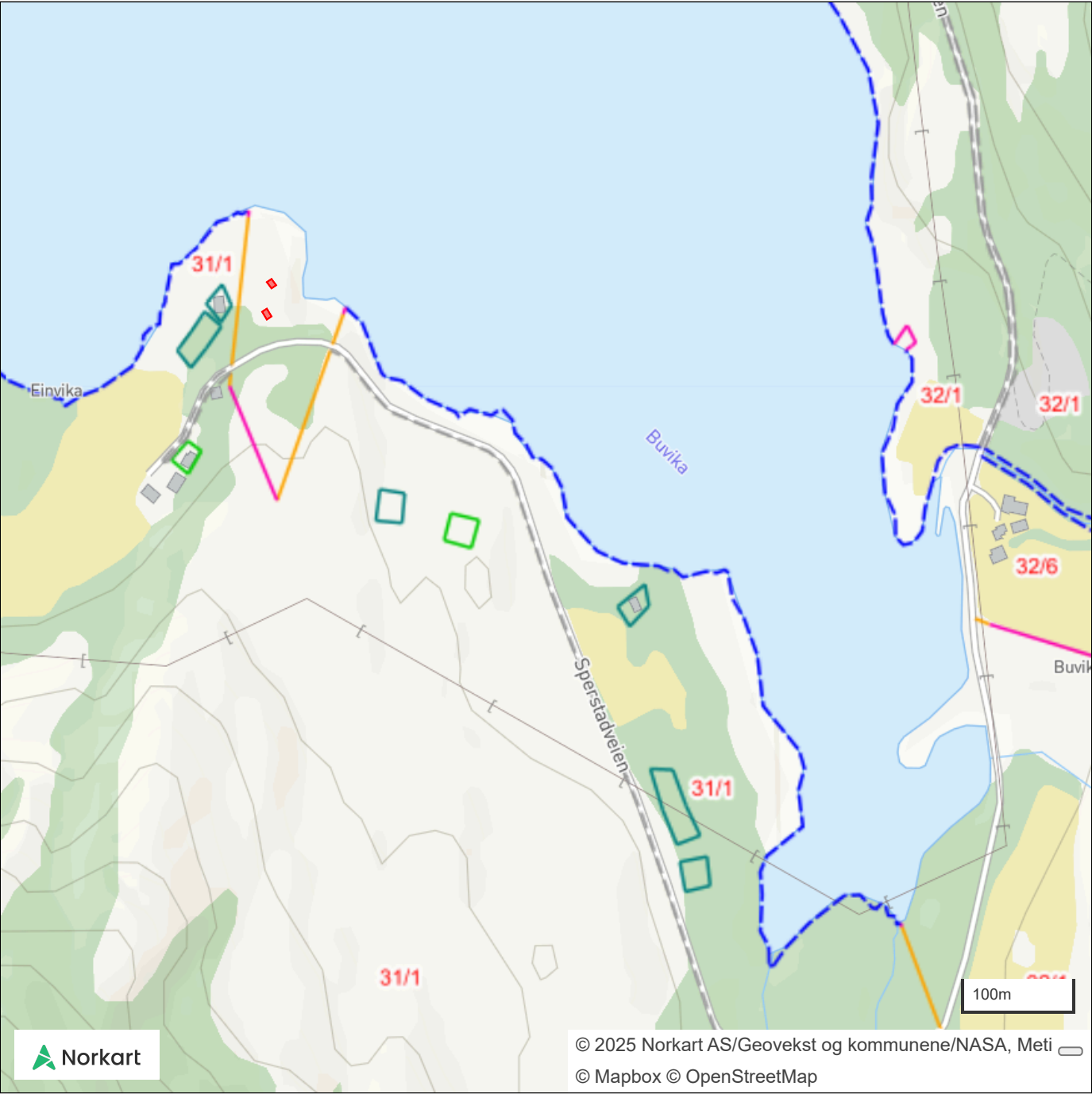
Når det gjelder 100 m sona langs sjø, er området allerede utbygd med hytter og hyttetomter. Det er ikke strand, men berg som går rett ned i sjøen, og derfor ikke noe attraktiv plass for rekreasjon. Det er mye uberørt strandsone her i kommunen, og ikke noe stort press på disse områdene. I de *statlige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

Med hilsen

Lene Engvik Rasch

|

Rødøy kommune





RØDØY KOMMUNE
Vågaveien 100
8185 VÅGAHOLMEN

Saksbehandler, innvalgstelefon
Gunn Olsboe Johannessen, 75 53 16 29

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

Vi viser til oversendelse fra dere av 03.04.2025.

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



Figur 1 Situasjonsplan til venstre og plansituasjon til høyre

Statsforvalterens vurdering

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



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

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

Det følger av pbl. § 19-2 andre ledd at dispensasjon ikke kan gis dersom *hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.*

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

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

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

Orientering om vedtak

Vi ber om å bli orientert om vedtaket i saken.

Med hilsen

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

Gunn Olsboe Johannessen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

NORDLAND FYLKESKOMMUNE

Postboks 1485 Fylkeshuset

8048 BODØ

Rødøy kommune
Øystein Magne Stjernen
Vågaveien 100
8185 VÅGAHOLMEN

Deres ref.:
2025/99

Deres dato:
03.04.2025

Vår ref.:
25/9992-2
25/56911

Vår dato:
07.05.2025

Kulturminnefaglig vurdering - søknad om dispensasjon - gbnr 31/2, Rødøy kommune

Fylkeskommunen er myndighet for å ivareta *kulturminner* i arealplanleggingen, i henhold til Lov om kulturminner av 1978 og Plan- og bygningsloven av 2008.

Tiltaket er sjekket mot våre arkiver. Så langt en kjenner til, er det ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner.

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

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

Med vennlig hilsen
Tor-Kristian Storvik
arkeolog

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Sametinget

Ávjovárgeaidnu 50

9730

KARASJOK

Utskrift av møteprotokoll

for Teknisk utvalg i møte mandag den 15.09.2025, Rødøy rådhus.
Av 5 medlemmer var 4 tilstede (medregnet møtende varamedlemmer).

45/2025 Bygge hytter til utleie

Teknisk utvalgs behandling i møte den 15.09.2025:

Kommunedirektørens innstilling:

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

Felles forslag:

Som kommunedirektørens innstilling.

Hyttenes plassering kan vurderes flyttet i henhold til gjeldende reguleringsplan for området.

Vedtak:

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

Hyttenes plassering kan vurderes flyttet i henhold til gjeldende reguleringsplan for området.

Enstemmig.

Rett utskrift

Rødøy kommune, formannskapskontoret 15.09.2025

Slava Korneev, rådgiver

Lene Engvik Rasch
Sperstadveien 152
8187 Jektvik
5.10.2025

Rødøy kommune
Vågaveien 100
8185 Vågaholmen

Klage på vedtak om avslag: Gbnr. 31/2 Søknad om dispensasjon

Dispensasjonssøknaden fra retningslinjene for LNFR- området i kommunedelplan for Rødøy ble sendt 27.02.2025, og avslaget kom 17.9 2025. Da det tok så lang tid hadde jeg forentet en grundigere behandling av søknaden, men når jeg leser avslaget ser det ikke ut til at argumentene mine har blitt vurdert. Vil derfor i korte trekk minne om grunnene til at jeg mener det er på sin plass å søke om dispensasjon:

-Hyttene er små, under 50 m².

-Hyttene vil ikke være til hinder for gårdsdrifta. Markslaget er skrin fastmark, og dette området har lav verdi som beitemark.

-100 m sona langs sjø: Her er det ikke strand, men berg som går rett ned i sjø. Det er dermed ikke tradisjon for friluftsområde her. Hyttene er tenkt satt opp inntil allerede etablert hyttefelt, som også ligger innenfor denne sona.

Da jeg ønsker å bygge her, og ikke på allerede utgåtte hyttetomter er det fordi: Disse tomtene ligger svært utsatt til for vær og vind, det vil være mye arbeid med vedlikehold i et vindutsatt område. Det er liten/ dårlig utsikt til havet. Det var også lagt ut noen hyttetomter på Stranda, på dyrkbar mark og verdifullt beite. Det uaktuelt for meg å bygge i et område som faktisk vil forhindre landbruksdrift. Der jeg ønsker å bygge ligger det godt til rette med allerede utbygd infrastruktur. (Veg og strøm). I og med at de vil ligge inntil et hyttefelt hvor det allerede er bygd ut, vil hyttene bli mer samlet. Dette vil være positivt både for beitedyr og folk som ferdes.

Kom gjerne en tur og ta en kikk på det aktuelle området!

Med hilsen

Lene Engvik Rasch