



03021

Saksbehandler: Kjetil Hansen

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

Jnr. ref: 002/2020

Arkiv: Gnr. 60

Klageadgang: Ja

Off. dok: Ja

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA BESTEMMELSER I KOMMUNEPLANENS AREALDEL/SØKNAD OM FRADELING AV EN TOMT TIL EKSISTERENDE HYTTE UNDER GNR. 60 BNR. 10.

Søknaden gjelder dispensasjon fra bestemmelser i kommuneplanens arealdel vedrørende det generelle bygge- og deleforbudet i 50-meterssonen langs innsjøer, samt søknad om fradeling av en tomteparsell med størrelse ca. 450 m², under gnr. 60 bnr. 10 ved Ågvatnet/Tjong.

Selger: Hanne Berit Taraldsen Mathisen, Kilaveien 22, 8186 Tjongsfjorden.

Kjøper: Bård Krogh, Skolebakken 70, 8186 Tjongsfjorden.

Planstatus

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

Landbrukslovgivning

Søknad om fradeling av parseller fra landbrukseiendommer skal behandles etter jordloven av 1995. Jordlovens formål er gitt i § 1 om å legge til rette for at jord med skog og fjell kan brukes mest gagnlig for samfunnet og de som har yrke i landbruket.

Arealer bør disponeres med tjenlig, variert bruksstruktur og hovedvekt på 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. 60 bnr. 10 er i Gårdskart på Internett oppgitt med følgende arealer:

- 16,4 daa fulldyrka jord
- 0,6 daa overflatedyrka jord
- 2,5 daa innmarksbeite
- 128,2 daa produktiv skog
- 118,6 daa «annet» markslag
- 0,4 daa bebygd, vann, etc.

Totalt areal på eiendommen er iht. disse opplysningene 268,8 daa.

Eiendommen gnr. 60 bnr. 10 er en liten landbrukseiendom som bebos og drives av eieren og hennes ektefelle.

Arealressurser som kan karakteriseres som jordbruksareal er forholdsvis begrensede.

Søknaden om fradeling gjelder tomt med størrelse ca. 450 m² til en eksisterende eldre liten hytte beliggende ved Ågvatnet.

Arealet består av skogsmark/berg.

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

Det skal være gangadkomst fra parkering ved fylkesveg.

Vurdering av naturmangfold

Det er i kommunen ikke kjent forhold som tilsier spesielle hensyn etter naturmangfoldloven av 2008 ved kunnskap § 8, eller førevar-prinsipp § 9, når det gjelder denne tomtesøknaden.

Veg, vann og avløp

Adkomst skal være gangadkomst fra parkering ved fylkesveg. Nordland Fylkeskommune har i skriv antydnet at det kan gis tillatelse til etablering av avkjørsel og parkering dersom kommunen innvilger søknaden om fradeling av tomt.

Det må søkes til Nordland Fylkeskommune om avkjørsel.

Det opplyses at det ikke er aktuelt med vann/avløp.

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

Det søkes om fradeling av en tomtparsell med størrelse ca. 450 m², til eksisterende eldre hytte.

Den omsøkte tomt er beliggende innenfor 50-meterssonen langs innsjø, der det i henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel gjelder et generelt bygge- og deleforbudet. Tomtegrensen blir beliggende ca. 30 meter fra strandlinjen på Ågvatnet. Det er derfor søkt om dispensasjon fra denne bestemmelsen i arealdelen i forbindelse med søknad om fradeling av tomten.

Det vises til vedlagte søknad om dispensasjon med vedlegg.

Da det her gjelder en søknad om dispensasjon fra bygge- og deleforbud langs innsjø/vassdrag, har søknaden vært sendt på høring til Statsforvalteren i Nordland, Nordland Fylkeskommune og Hestmannen og Strandtindene Reinbeitedistrikt, jfr. bestemmelsene i Plan- og bygningslovens § 19.

Statsforvalteren i Nordland har ikke kommet med uttalelse til saken.

Nordland Fylkeskommune har uttalt seg til saken i skriv datert 05.02.2021.

Fylkeskommunen viser til at tomten må ha ordende forhold med adkomst fra Fylkesveg 17, og at det må søkes om formell avkjørselstillatelse til NFK når Rødøy kommune eventuelt har innvilget søknaden om fradeling av tomt.

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

Dispensasjonsvurdering:

Fra Plan- og bygningslovens § 19-2, ang. mulighet for å gi dispensasjon:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene med å gi dispensasjon være klart større enn ulemene etter en samlet vurdering.

Ved vurdering av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt.

Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

I skriv fra Bård Krogh datert 26.01.2021 er søknaden om dispensasjon grunnlagt.

Krogh påpeker at søknaden gjelder tomt til eksisterende hytte, bygd på 1960-tallet.

Det vises videre til at avstand fra tomtegrense til strandlinje vil bli på 29,5 meter og at det er noen høydemeter fra vannet og opp til tomten. Han mener at det således ikke er naturlig for allmennheten å ferdes der tomten er planlagt. Videre planlegges det ikke endret bruk i forhold til dagens.

Av grunner som taler for å gi dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, vil så vidt saksbehandler kan se i dette tilfellet i første rekke være at det gjelder tomt til en eksisterende eldre hytte, uten at bruksformål skal endres. Det søkes om fradeling av tomt slik at en får eierforhold formelt i orden.

Videre er tomten noe tilbaketrukket fra strandlinjen - ca. 30 meter, og hytten er beliggende noe høyere i terrenget enn selve vatnet/strandlinjen.

En ser ikke at etableringen vil gi spesielle negative effekter i forhold til landbruksdrift, jfr. landbruksmessig vurdering over.

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

Vedleggsliste:

Søknad om fradeling datert 26.01.2021, samt søknad om dispensasjon, med vedlegg.

Teknisk etat; skriv av 27.01.2021.

Nordland Fylkeskommune; skriv av 05.02.2021.

Rådmannen fremmer slik innstilling:

Med hjemmel i Jordlovens § 12 gis det tillatelse til fradeling av en tomt på ca. 450 m² til eksisterende hytte, på gnr. 60 bnr. 10, som omsøkt i søknad fra Hanne Berit Taraldsen Mathisen datert 26.01.2021, da fradelingen ikke anses å føre til vesentlige drifts- eller miljømessige ulemper for jordbruket i området.

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 19-2 dispenseres det fra det generelle bygge- og deleforbudet i kommuneplanens arealdel i 50-metersseonen langs innsjø/vassdrag, med den begrunnelse som fremgår av saksfremlegg, for fradeling av en tomteparsell på ca. 450 m² til eksisterende hytte, under gnr. 60 bnr. 10.

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 20-1, gis det tillatelse til fradeling av en tomt med størrelse ca. 450 m², til eksisterende hytte, under gnr. 60 bnr. 10, som omsøkt i søknad fra Hanne Berit Taraldsen Mathisen datert 26.01.2021.

Tomten må gis nødvendig rettighet til adkomst på/over gnr. 60 bnr. 10, og dette skal tas med i skjøtet og tinglyses. Adkomstrett skal være som *gangrett* fra parkeringsplass ved Fv. 17.

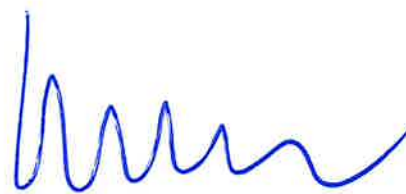
Det må søkes til Nordland Fylkeskommune om etablering av avkjørsel fra Fv. 17, og kartforretning skal ikke avholdes før NFK har gitt slik avkjørselstillatelse.

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

Rødøy kommune, den 03. mars 2021.



Kitt Grønningsæter
Rådmann



Kjetil Hansen
teknisk sjef

- ☐ 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

J.nr.

002/2021

RØDØY KOMMUNE
TEKNISK ETAT
27 JAN. 2021

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

Rekvisisjonen/søknaden gjelder

Skriv ikke her!

Eiendom for deling	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	60	10		
	Bruksnavn/adresse			
	8186 Tjongsfjord			
Det rekvireres/ søkes om	Kartforretning over:			
	☐ A – hele grunneiendommen uten deling		☐ D Grensepåvisning etter målebrev	
	☐ B – festegrunn		☒ E Deling av grunneiendom med kartforretning over parsell	
	☐ C – enkelte grenselinjer, grensejusteringer			
	Annet:			
Deling i h.t. pbl § 26	☐ Reguleringsplan		☐ 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., festenr.										
Areal som ønskes fradelt/bortfestet (i alt)							*	450m ²		

* jfr. 7 – beskriv arealet

tomt rundt eksisterende eldre hytte

Andre opplysninger og underskrift

Andre opplysninger (f.eks. andre rettighets- havere av betydning)	Fradeling av tomt rundt eldre eksisterende hytte. Det planlegges ikke endret bruk.		
Hjemmels- haver(e)	Navn Adresse/telefon		
	HANNE BERIT TARALSEN MATHISEN 8186 TJONGSFJORD		
Underskrift	Sted	Dato	Underskrift
			Hanne Berit Mathisen 26.01.2021 Tjongsfjord

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.

[illegible]

Skriv ikke her!

Parsel- len(e) skal benyttes til	☒ Selvstendig bruksenhet	☐ Tilleggsareal til	Gnr./bnr.
	☐ Bolighus		☐ Landbruk/fiske
	☒ Fritidshus		☐ Naturvern
	☐ Industri/bergverk		☐ Off. friluftsområde
	☐ 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: <i>ikke innlagt vann</i>	☐ Tilknytningstillatelse vedlegges	
Avlop pbl § 27-2	☐ Off. avlopsanlegg	☐ Privat enkeltanlegg	beskriv <i>ikke avlop.</i>
	☐ Off. avlopsanlegg	☐ Privat fellesanlegg	
	☐ Utslipps- tillatelse gitt	☐ Søknad om utslipps- tillatelse vedlegges	☐ Avlop sikret ifølge vedlagte dokument

Spesifikasjon av parseller det er søkt om fradeling for[illegible]

J. nr.

DENNE SIDE ER RESERVERT 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			
	☐ helserådet			
	☐ frikultursmyndighet			
	☐ forurensningsmyndighet			
	☐			
	☐			
	☐			
	☐			
Behandling	☐ Adm. etter delegasjon		☐ Av planutvalget/det faste utvalget	Dato
Notater				
Vedtak				
Oversendes til videre behandling	Sted	Dato	Underskrift	



RØDØY KOMMUNE

SØKNAD OM DISPENSASJON

Navn: Bård Krogh
Adresse: skolebakken 70
Postnr.: 8186 Poststed: Tjongsfjord
Berørt eiendom Gnr.: 60 Bnr.: 10 Fnr.:

Søker om dispensasjon fra (sett kryss) :

- Kommuneplanens arealdel X
- Reguleringsplan
- Bebyggelsesplan
- Forbud mot fradeling i ⁵⁰~~100~~ m-beltet langs sjø etc X
- Forbud mot bygging i 100 m-beltet langs sjø etc
- Bygningens art

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

fradeling av tomt rundt eksisterende hytte. Hytta ligger 36 m fra vann og tomtegrensen blir ca 29,5 m fra vann. Det er noen høydemeter fra vann til tomt, så det er ikke naturlig å gå forbud i tomten.
Hytta er bygd på 1960 tallet, Det planlegges ingen endret bruk.

Dato: 26.01.21

Bård Krogh
Underskrift søker

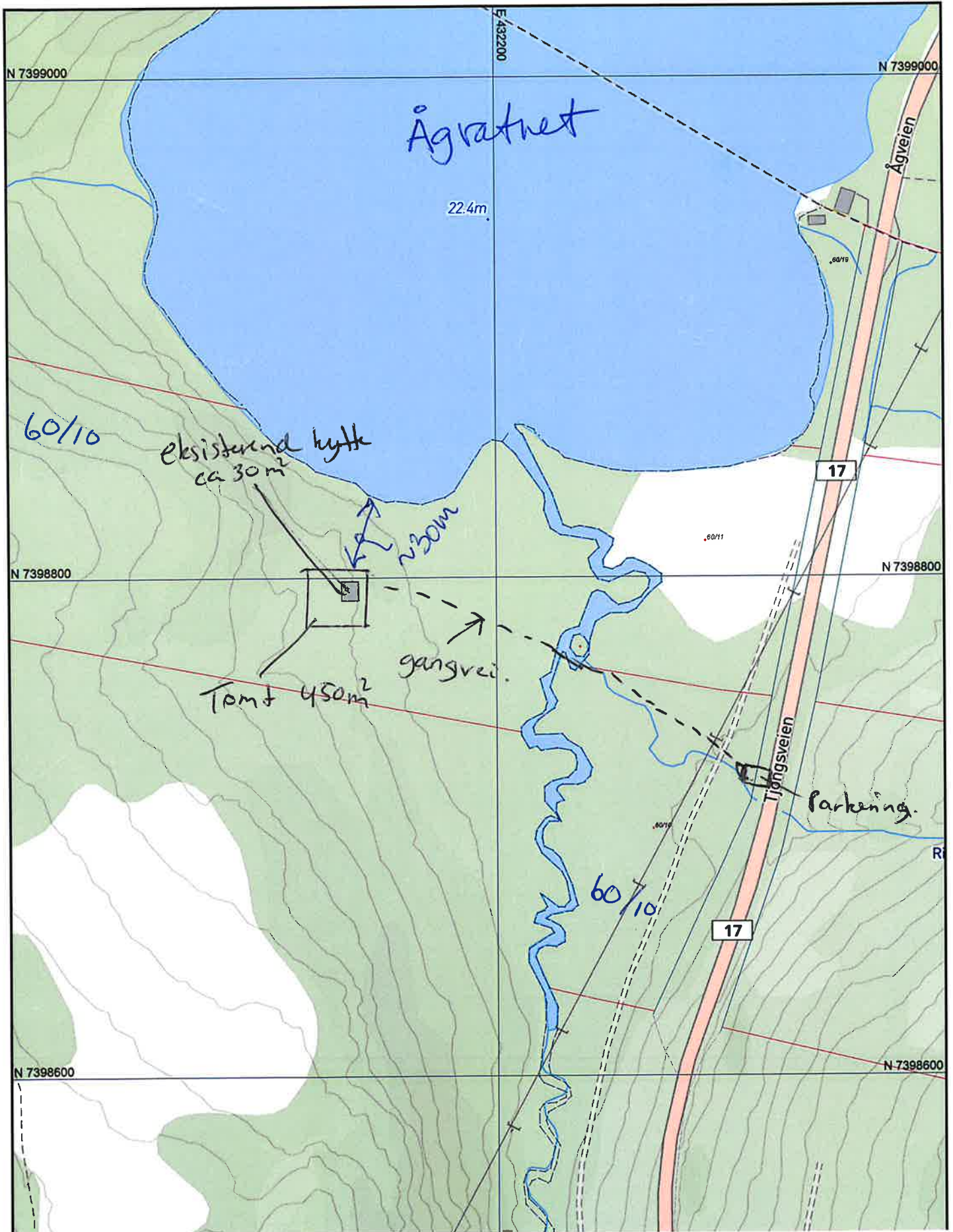


Utskrift fra Norkart AS kartklient

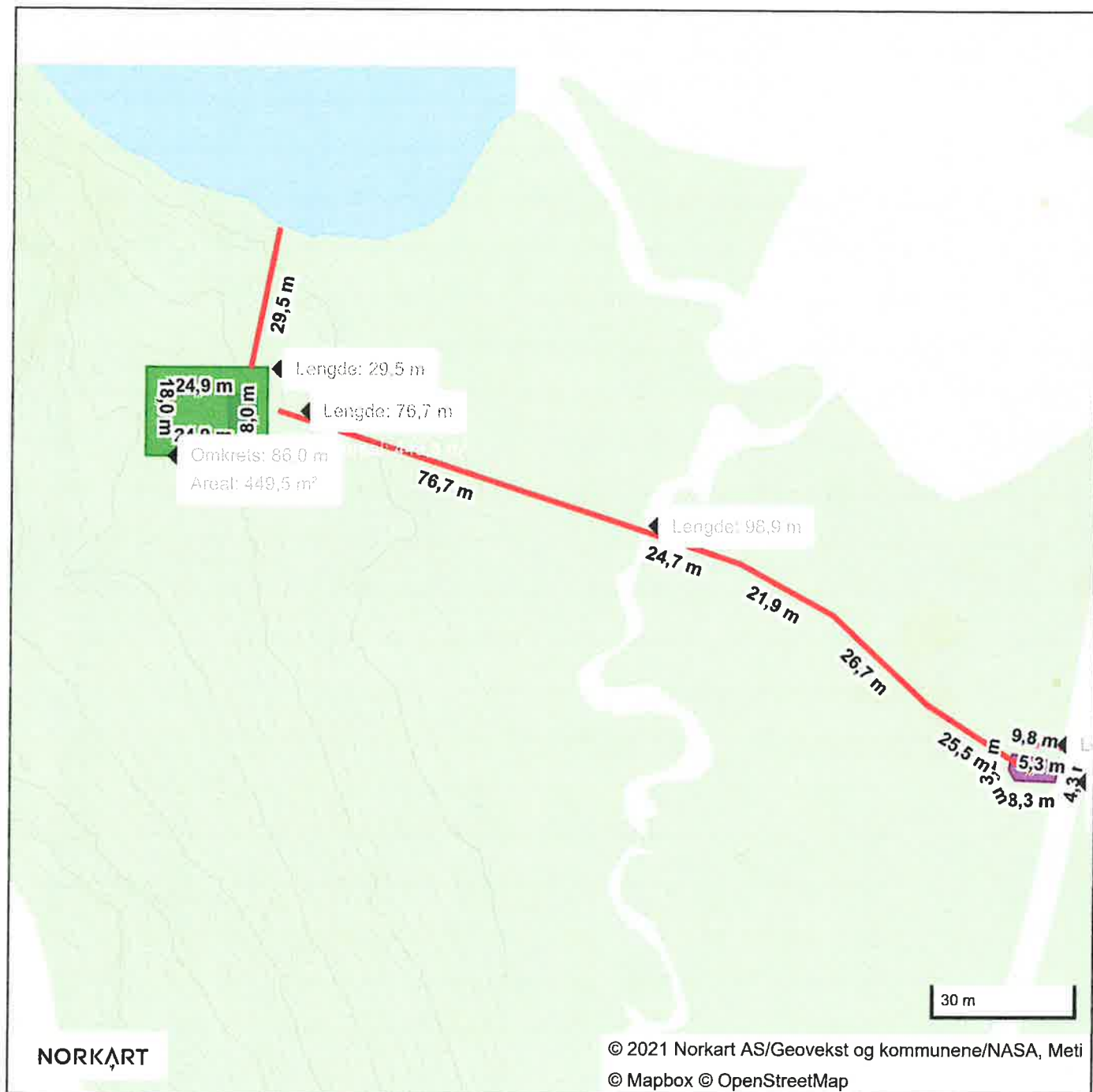
Dato: 26.01.2021

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 33N



Rødøy kommune



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

Dato: 27.01.2021
Saksbehandler: Kjetil Hansen
Telefon direkte: 75 09 80 32
Deres ref.: «Ref»
Løpenr.: 898/2021
Saksnr./vår ref.: 2021/60
Arkivkode: L33

Sak til høring: Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i kommuneplanens arealdel/fradeling av tomt til eksisterende hytte på gnr. 60 bnr. 10 i Rødøy.

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

Generell orientering

Det søkes om fradeling av en tomt til eksisterende eldre hytte på gnr. 60 bnr. 10 i Rødøy, samt søknad om dispensasjon fra det generelle bygge- og deleforbudet i 50-meterssonen langs innsjøer og vassdrag(i kommuneplanens arealdel) for samme.

Vedlagt er kopi av søknaden, samt kopi av søknad om dispensasjon, med vedlegg.

Planstatus

Omsøkte hyttetomt vil bli beliggende innenfor LNF-sone B i kommuneplanens arealdel.

Landbruksinteresser

Omsøkte tomt vil ikke berøre landbruksinteresser i nevneverdig grad.

Friluftsinnteresser/kulturminner/omgivelser

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

Søknad om dispensasjon/begrunnelse

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

Jfr. vedlegg.

Kommentar/vurdering

Søknaden gjelder fradeling av en mindre tomt til eksisterende eldre hytte beliggende ved Ågvatnet på gnr. 60 bnr. 10 i Rødøy.

Søker kjenner ikke byggeåret til hytten, men antar at den er oppført rundt 1970.

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

En kan i utgangspunktet ikke se at det omsøkte tiltaket vil medføre spesielle negative konsekvenser for området/omgivelsene, da det gjelder fradeling av tomt til eksisterende hytte, med samme bruksformål som i dag.

Eventuelle merknader/kommentarer til søknaden må være skriftlige, og sendes til: Rødøy kommune, Vågaveien 100, 8185 Vågaholmen, innen **26.02.2021.**

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

Med vennlig hilsen

Kjetil Hansen
Teknisk sjef

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Vedlegg:

- | | |
|---|------------------------|
| 1 | Søknad om fradeling |
| 2 | søknad om dispensasjon |
| 3 | kart |

Adresseliste

Seleksjon: Journalenhet: @, Journalpost ID: 20344
Rapport generert: 27.01.2021

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
Postboks 93

8185 VÅGAHOLMEN

Uttalelse - søknad om dispensasjon for fradeling av tomt til eksisterende hytte på gnr 60 bnr 10 - Rødøy kommune

Som myndighet etter vegloven og kulturminneloven gir Nordland fylkeskommune følgende uttalelse:

Fylkesveg

Eiendommen ligger i uregulert område, dette betyr at veglovens bestemmelser gjelder her. Dispensasjon og fradeling av tomt (PBL § 27-4) krever at det innvilges tillatelse til etablering av ny avkjørsel fra fv. 17.

Årsdøgntrafikken er 380 kjøretøy (2019), skiltet fartsgrense er 80 km/t og kravet til sikt er oppfylt i begge retninger. Fylkesvegen har på denne strekningen holdningsklasse «streng» hvor det i utgangspunktet ikke aksepteres nye avkjørsler uten detaljplan. På oversendt situasjonsplan ligger manøvrerings og parkeringsareal på fylkesvegens eiendom, dette er ikke i tråd med veglovens krav som sier at dette *skal* etableres på egen eiendom. Siden dette er en eksisterende hytte kan det i denne saken aksepteres at det etableres ny avkjørsel fra fv. 17 til eiendommen. Positivt vedtak til dispensasjon og fradeling må vedlegges søknad om avkjørselstillatelse. Utforming av avkjørsel, parkerings- og manøvreringsareal vil bli fastsatt ved behandling av søknaden.

Kulturminner

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.

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

Med vennlig hilsen

Geir Davidsen
leder

Martinus Hauglid
arkeolog

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift.

Kontakter:

Tema	Navn	Tlf.
Fylkesveg	Trude Mørk	75655219
Kulturminner	Martinus Hauglid	75650526

Kopi til:

Sametinget

Ávjovárgeaidnu 50

9730

KARASJOK