



02620

Saksbehandler: Kjetil Hansen			
Sakens hjemmelsgrunnlag: Jordlova, Friluftsløven, Plan- og bygningsloven, kommuneplanens arealdel.			
Jnr. ref: 002/2020	Arkiv: Gnr. 61	Klageadgang: Ja	Off. dok: Ja

SØKNAD OM FRADELING AV 1 STK. NY BOLIGTOMT UNDER GNR. 61 BNR. 1.

Rekvirent: Einar Johan Aga, Kilaveien 311, 8186 Tjongsfjorden.

Erververe: Ida Cathrin Aga og Martin Våtvik, Kilaveien 311B, 8186 Tjongsfjorden.

Søknaden gjelder fradeling av 1 stk. ny boligtomt med størrelse ca. 3500 m², under gnr. 61 bnr. 1 i Kila, 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 nyttes 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-4/2003, 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. 3500 m².

I skriv vedlagt søknaden har Einar Johan Aga redegjort for planene for adkomst, vann, avløp etc.

Tomten vil bli beliggende like vest for Tjongsfjord skole og Rødøyhallen, inntil privat skogsveg som går nordover mot Kilamyran.

Tomten vil ha adkomst til denne private vegen.

I skriv vedlagt søknaden har Aga redegjort for formålet med søknaden om fradeling.

Det vises til skriv fra Aga, samt inntegning på kartutsnitt vedlagt søknaden.

Vurdering

Saken gjelder som nevnt søknad om fradeling av en ny boligtomt med størrelse ca. 3500 m².

Eiendommen gnr. 61 bnr. 1 er etter *Gårdskart på Internett* med registrerte arealer hos NIBIO:

- 42,8 daa fulldyrket jord
- 239,5 daa produktiv skog
- 319,9 daa «annet markslag»
- 602,6 daa totalt areal

Det er pr. i dag ikke egen jordbruksdrift på eiendommen gnr. 61 bnr. 1, og de dyrkede arealene drives/høstes av annet gårdsbruk.

Slik boligtomten er planlagt, er den beliggende inntil eksisterende veger og annen infrastruktur, og grensende mot annen boligtomt i vest.

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. 3500 m², som er en størrelse som en normalt vil kalle en stor og romslig boligtomt.

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 benyttet eksisterende privat veg som passerer langs tomten. Denne vegen har tilknytning til kommunal veg like sørvest for Rødøyhallen.

Det planlegges tilknytning til kommunalt vannverk og kommunalt avløpsanlegg. Det finnes kommunale vann- og avløpsledninger i rimelig nærhet.

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

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

Det søkes om fradeling av 1 stk. ny boligtomt med størrelse ca. 3500 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 16.01.2020.
Ortofoto med omsøkt tomt inntegnet.

Rådmannen fremmer slik innstilling:

Med hjemmel i Jordlovens § 12 gis det tillatelse til fradeling av en boligtomt med størrelse ca. 3500 m², på gnr. 61 bnr. 1, som omsøkt i søknad fra Einar Johan Aga datert 16.01.2020, da fradelingen ikke anses å føre til vesentlige drifts- eller miljømessige ulemper for jordbruket i området.

- Tomten skal ha gjerdeplikt for husdyr.

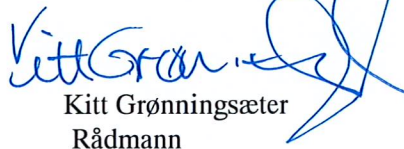
Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 20-1, gis det tillatelse til fradeling av en boligtomt med størrelse inntil 3500 m², under gnr. 61 bnr. 1, som omsøkt i søknad fra Einar Johan Aga datert 16.01.2020.

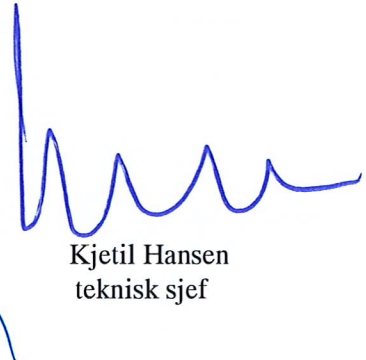
I forbindelse med byggesøknad pålegges det å søke om utslippstillatelse, og innlegging av vann og etablering av avløp tillates ikke før kommunen etter søknad har gitt utslippstillatelse.

Tomten må gis nødvendige rettigheter til veg, vann og avløp, på gnr. 61 bnr. 1, 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 9. mars 2020.


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.

002/2020

RØDØY KOMMUNE

TEKNISK ETAT

23 JAN. 2020

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

Rekvisisjonen/søknaden gjelder

Skriv ikke her!

Eiendom før deling	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	61	1		
	Bruksnavn/adresse Kila Kilaodden 311 8186 Tjongsfjorden			
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:			
	☐ plan- og bygn.lov		☐ forskrift	

Arealoppgave i da (for landbruksmyndigheten og Statistisk Sentralbyrå)

Eiendommen FØR deling/bortfesting	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Fulldyrka areal	Overflate- dyrka areal	Produktiv barskog	Produktiv lauvskog	Annet skogareal	Myr	Annet ubebygget areal	Bebygget areal	Sum areal	Dyrkbart (2 – 7)
Gnr., bnr., festenr.										
Areal som ønskes fradelte/bortfestet (i alt)					3.5 da		*			

* jfr. 7 – beskriv arealet

Andre opplysninger og underskrift

Andre opplysninger (f.eks. andre rettighets- havere av betydning)			
Hjemmels- haver(e)	Navn EINAR JOHAN AGA Kilaodden 311	Adresse/telefon 8186 Tjongsfjorden 48211772	
Underskrift	Sted Tjongsfjorden	Dato 16/1-20	Underskrift Einar Johan Aga

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. 61	Bnr. 149	Festenr.	Eiers/festers navn og adresse STIG EØEN AGA 8186 Tjønnfjord
			Rødøy Kommune
			Selger.

Parsell(er) det er søkt fradeling for

Skriv ikke her!

Parsell(en) 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:	☐ Tilknytningstillatelse vedlegges	
Avløp pbl § 27-2	☐ Off. avløpsanlegg	☒ Privat enkeltanlegg	- beskriv Se vedlegg
		☒ 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	3500	Bolig	Ida Cathrin	Agg / Martin Håvørh
			Adr Kila veien 31 B	
			8186 Tjønnfjord	

J.nr.

DENNE SIDE ER RESERVERT OFFENTLIGE MYNDIGHETER FOR BEHANDLING AV SØKNADEN

Planstatus	☐ Fylkesplan ☒ Kommuneplan		☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan		☐ Ingen plan	
Uttalelser	Uttalelser fra/vedtak av –	Saken sendt	Uttalelse/vedtak dateret	Merknader		
	☐ jordlovsmyndighet					
	☐ vegmyndighet					
	☐ helserådet					
	☐ friluftsmyndighet					
	☐ forurensningsmyndighet					
	☐					
	☐					
	☐					
	☐					
Behandling	☐ Adm. etter delegasjon		☐ Av planutvalget/det faste utvalget		Dato	Sak nr.
Notater						
Vedtak						
Oversendes til videre behandling	Sted	Dato	Underskrift			

REKVISISJON AV KARTFORRETNING/SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM – Veiledning

Rekvisisjon av kartforretning

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

Blanketten nevner følgende formål:

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. Arealen får et festenummer under eiendommens bruksnummer.

Dersom arealet skal festes bort for mer enn 10 år, må kommunen gi delingstillatelse før forretningen gjennomføres (jfr. 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 skylddelingsforretning på eiendommen, må det som regel holdes kartforretning (jfr. 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 bygningsrådet 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 tillates bebyggt. (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 §§ 16 og 27.

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 at søknad om utslippstillatelse fremmes samtidig med søknad om fradeling av byggetomt (jfr. 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 innhenting av disse. Dersom søker likevel har innhentet slik tillatelse (f.eks. avkjørsel), skal kopi av tillatelsen vedlegges søknaden.

Nabo- varsling

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 bygningsmyndighetenes kontor innen 14 dager etter at kvittering for nabovarsel foreligger. Det benyttes egen blankett for nabovarsel.

Areal- oppgave

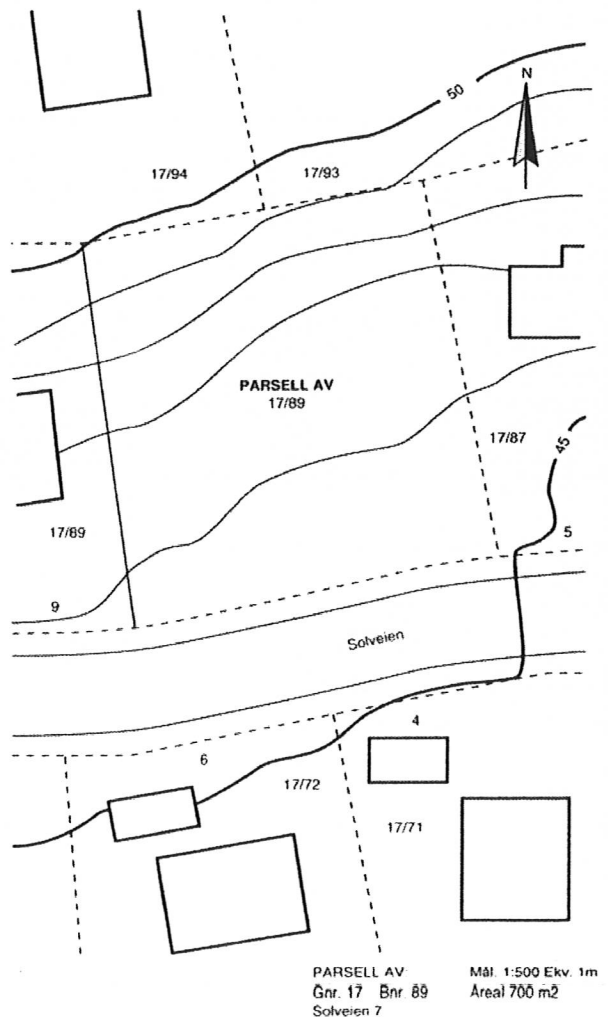
For arealoppgaven på forsiden av søknaden er det følgende arealdefinisjoner:

1. Areal som er brutt opp til vanlig plogdybde og som fortsatt kan ployes.
2. Areal som er rydda og brutt opp tilstrekkelig til at det er egnet for maskinell slått eller beite. Kulturbeite tas med dersom det er inngjerdet og blir gjødslet.
3. Skog med produksjonsevne over ca. 0,1 m³/da og år, hvor bartrær dominerer skogbildet før avvirkning.
5. Skog med lavere produksjonsevne enn 0,1 m³/da og år.
6. Myr som ikke er oppdyrket eller grøftet for skogreisning.
7. Impediment, fastmark over skoggrensen o.l.
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 delingslovens §§ 2-1 og 3-1.

Eksempel på kart som vedlegges søknaden:



Vedlegg 1.

Einar Johan Aga

Kilaveien 311

8186 Tjongsfjorden

16.01.20

Vedrørende adkomst, vann og avløp.

Veg

Adkomst beregnes å bli fra eksisterende privat vei vest Rødøyhallen.

Vann

I blått punkt N V hjørne av idrettsbanen skal det være en 50 mm offentlig vannledning som i dag forsyner 61/121, 149 og 150. Denne er koblet direkte på hovedledningen og skulle være tilstrekkelig til å forsyne både disse, omsøkte og sikkert flere eiendomer.

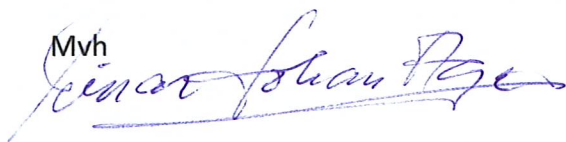
Avløp

Det søkes om utslippstillatelse for omsøkte tomt- merket med rød strek- til koblingspunkt, blått rundpunkt. Her beregnes inntak av avløp fra 61/121, 149 og 150, slik at infiltrering opphører for disse. Videre etter samme trasse som dagens vannledning fra ovenfor nevnte koblingspunkt til Tjongsfjord Vannverk hovedledning og videre til eksisterende avløpsledning fra 61/68. J.fr. rød strek på kartet.

Ledningstrassen (merket rød) ligger hele tiden på selgers eiendom 61/1 Kila.

Dagens eier av 61/117 har tidligere vært tilbuds å koble seg til en slik løsning, men takket nei.

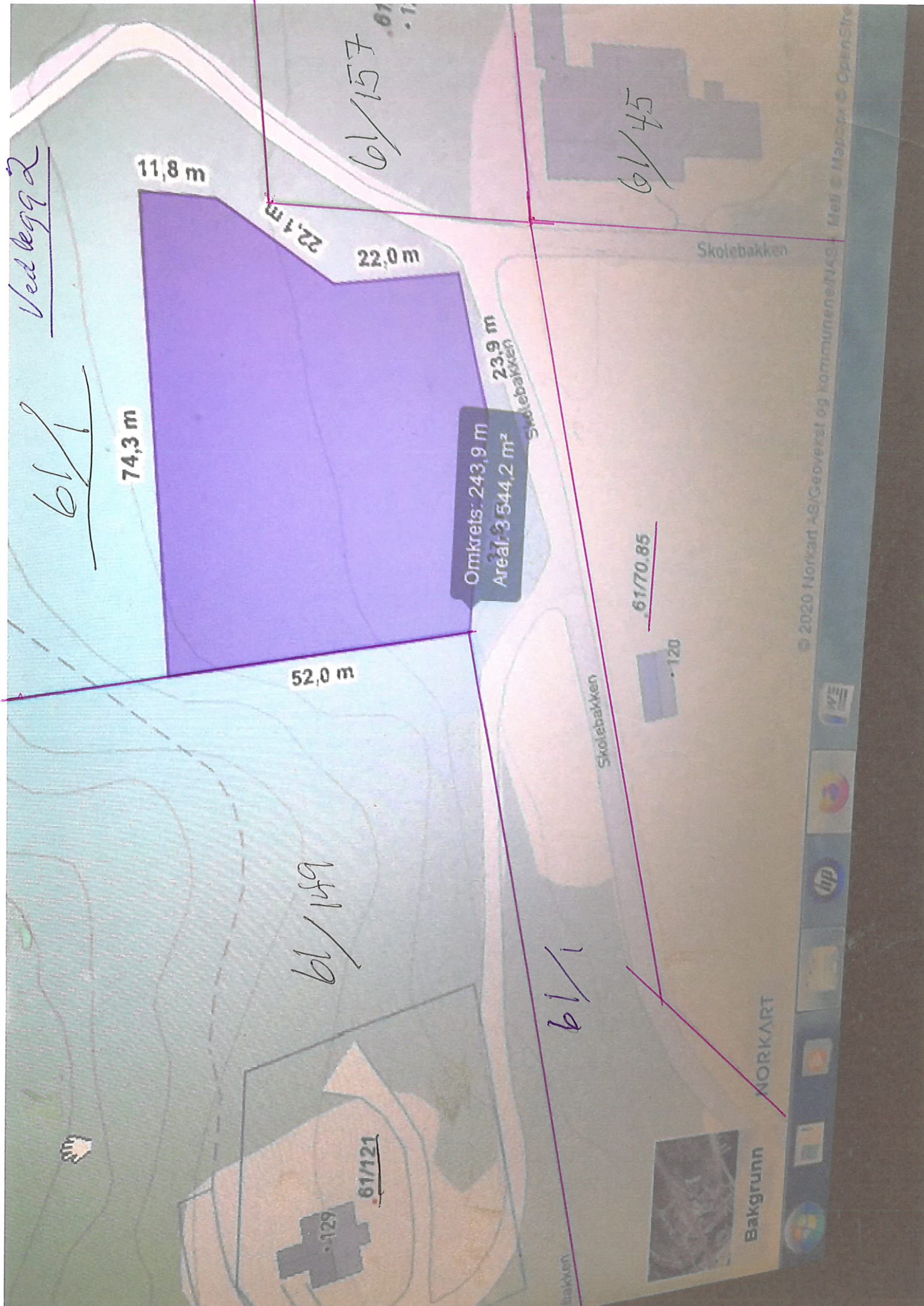
Mvh



Vedlegg til sønad:

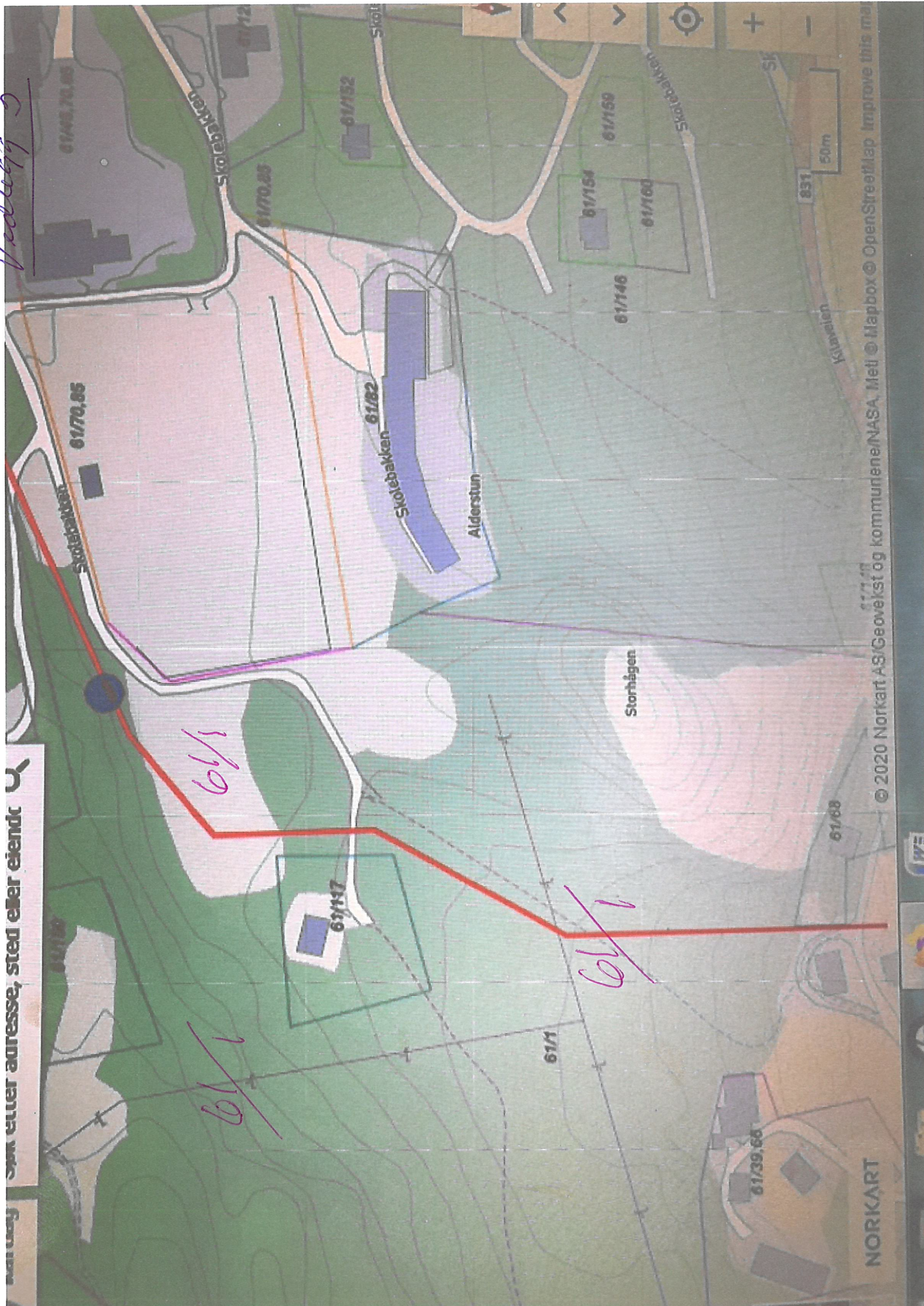
- 1 Dette brev
- 2 Kartskisse tomt m.v.
- 3 Kartskisse vann og avløp, markert med rød strek
- 4 Nabovarsel

61/1
Vedlegg 2



Map data © OpenStreetMap contributors, Imagery © Mapbox

Søk etter adresse, sted eller eiendom



NORKART

© 2020 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA. Meti © Mapbox © OpenStreetMap Improve this map



Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 10.03.2020

Målestokk: 1:2500



Koordinatsystem: UTM 33N





Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 10.03.2020

Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 33N

