



Saksnummer	Utvalg	Møtedato
8/2022	Teknisk utvalg	05.04.2022

Saksbehandler: Kjetil Hansen

Hjemmel: Plan- og bygningsloven. Kommunedelplan for Jektvik.

Søknad om dispensasjon fra bygge- og deleforbud i strandsonen etc./søknad om fradeling av 1 stk. boligtomt på gnr. 34 bnr. 1.

Rekvirent: Olav Terje Hoff, Jektvikøya 91, 8187 Jektvik.

Erverver: Thomas Hoff, Sperstadveien 49, 8187 Jektvik.

Søknaden gjelder fradeling av 1 stk. boligtomt med størrelse ca. 2000 m², på gnr. 34 bnr. 1. Samtidig søkes det om dispensasjon fra det generelle bygge- og deleforbudet i 100-meters-beltet langs strandlinjen, da den omsøkte tomteparsell er beliggende innenfor dette, samt dispensasjon fra byggeforbud i LNF-sone A for adkomstveg.

Planstatus

Omsøkte tomt er lokalisert til et område som i kommunedelplan for Jektvik er gitt betegnelsen; LNF-sone B.

Videre vil adkomstveg frem til tomten passere gjennom et område som har status LNF-sone A.

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. 34 bnr. 1 er i Gårdskart på Internett oppgitt med følgende arealer:

- 2,4 daa fulldyrka jord
- 0 daa overflatedyrka jord
- 0 daa innmarksbeite
- 96,6 daa produktiv skog
- 990 daa «annet» markslag
- 18,2 daa bebygd, vann, etc.

Totalt areal på eiendommen er iht. disse opplysningene 1107,2 daa.

Eiendommen gnr. 34 bnr. 1 er en landbrukseiendom uten egen jordbruksdrift i dag.

Arealressurser som kan karakteriseres som jordbruksareal er svært begrensede, og det er ikke grunnlag for egen jordbruksdrift på eiendommen.

Den aktuelle boligtomt skal ligge på en høyde ut mot havet like vest for Jektvik fergeleie, på grunnlendt mark hovedsakelig bestående av berggrunn, lyng etc, klassifisert som «annet» markslag, med liten betydning for jordbruksdrift.

Adkomst skal foregå med ny privat veg, fra kommunal veg på Jektvikøya, og sørover ca. 200 meter gjennom utmark frem til den omsøkte parsell.

Fradeling av omsøkte tomt, samt beskrevet adkomst, anses ikke å føre til vesentlige drifts- eller miljømessige ulemper for jordbruket i området.

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 til omsøkte boligtomt planlegges ny privat veg, fra kommunal veg på Jektvikøya, og sørover ca. 200 meter gjennom utmark frem til den omsøkte parsell.

Det opplyses at en som vannforsyning planlegger å knytte seg til privat fellesvannverk – Jektvik vannverk BA, og som avløpsløsning planlegges privat anlegg, med egen slamavskiller, og med eventuell tilknytning til kommunal utslippsledning.

Det er et par alternativer som vurderes i forhold til fremføring av vann og avløp.

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

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

Da tomten er beliggende innenfor LNF-sone B i kommunedelplan for Jektvik, samt innenfor 100-metersbeltet langs strandlinjen, må søknaden behandles som en søknad om dispensasjon fra det generelle bygge- og deleforbudet i strandsonen.

Videre vil planlagt adkomstveg til tomten passere gjennom et område som i kommunedelplanen er avsatt til LNF-sone A, der det gjelder generelt byggeforbud for andre tiltak enn tiltak tilknyttet stedbunden næring.

Søknaden har derfor vært sendt på høring til Statsforvalteren i Nordland, Nordland Fylkeskommune, og Hestmannen/Strandtindene Reinbeitedistrikt.

Statsforvalteren i Nordland har uttalt seg til saken i skriv av 28.03.22.

Statsforvalteren fraråder at det gis dispensasjon i denne saken.

Statsforvalteren viser til at omsøkte tomt vil bli beliggende på et platå på sørsiden av knausen på Jektvikøya. Parsellen vil bli beliggende høyt i terrenget sammenliknet med øvrig bebyggelse i området, og bryter sånn sett med dagens byggeskikk. Lokaliseringen vanskeliggjør god terrengtilpasning, og medfører tydelige virkninger på strandsonelandskapet her. Det vises videre til at adkomstvegen vil bli urimelig lang(200 meter) og vil medføre store naturinngrep i et område som i dag er uberørt av tekniske inngrep, blant annet langs og i ytterkanten av et myrområde.

Statsforvalteren registrerer også at det går en 22 kV-linje midt gjennom den omsøkte parsellen. Dette vil legge begrensninger på lokaliseringmulighetene for evt. boligbebyggelse.

Videre viser statsforvalteren til lovens vilkår i forhold til mulighet for dispensasjon etc.

Statsforvalteren fraråder innvilgelse av søknad om dispensasjon i dette tilfellet, og ber om å bli underrettet om vedtak i saken.

Det vises til skriv fra statsforvalteren.

Nordland Fylkeskommune meddeler i skriv av 28.02.22 at de har sjekket mot sine arkiver, og at så langt de kjenner til, vil det ikke være konflikt med kjente, verneverdige kulturminner som fylkeskommunen er delegert forvaltningsansvar for.

Hestmannen/Strandtindene Reinbeitedistrikt har ikke kommet med uttalelse til saken.

Dispensasjonsvurdering:

Den omsøkte parsell vil som nevnt bli beliggende innenfor 100-metersbeltet langs strandlinjen.

Horisontal avstand fra planlagt tomtegrense til strandlinjen vil iht. inntegning på kartutsnitt vedlagt søknaden være på ca. 50 meter.

En vil således være avhengig av å gi dispensasjon fra Plan- og bygningslovens § 1-8 samt bestemmelsene i kommuneplanens arealdel dersom den omsøkte fradeling skal innvilges.

Formålet med Plan- og bygningslovens § 1-8, det generelle bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, er å bevare strandsonen som natur- og friluftsområde, tilgjengelig for alle.

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

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke 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. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker, herunder fastsette tidsfrist for andre myndigheters uttalelse i dispensasjonssaker og gi regler om beregning av frister, adgang til fristforlengelse og konsekvenser av fristoverskridelse.

I skriv fra Olav Terje Hoff vedlagt søknaden om fradeling er søknaden om dispensasjon grunngitt.

Det vises til vedlagte skriv med vedlegg.

Av grunner som taler for å gi dispensasjon fra § 1-8, vil så vidt saksbehandler kan se i dette tilfellet være hensynet til søker.

Søknad om dispensasjon fra bygge- og deleforbud i strandsonen etc./søknad om fradeling av 1 stk. boligtomt på gnr. 34 bnr. 1.

Formålet med det generelle bygge- og deleforbudet i strandsonen er som kjent å bevare strandsonen som natur- og friluftsområde, tilgjengelig for alle.

I Rødøy kommunes gjeldende kommunedelplan for Jektvik er det generelle bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet i strandsonen gjeldende (Plan- og bygningslovens § 1 – 8). Kommunen har ikke i sine gjeldende arealplaner kartlagt og innarbeidet såkalt *funksjonell strandson*, dvs. at en har forskjellig byggegrense mot sjø i forhold til de ulike områdenes verdi for allmennheten/friluftsliv, samt i forhold til terrengforhold og eksisterende bebyggelse etc.

Dette er imidlertid innarbeidet i den pågående revisjonen av kommuneplanens arealdel som kommunen nå arbeider med.

I retningslinjene for kartlegging av såkalt funksjonell strandson inngår blant annet at funksjonell strandson regnes oppover til maks kote 20, dvs. at områder beliggende høyere enn kote 20 regnes normalt ikke som strandson med spesiell verdi for allmennhetens bruk, selv om den horisontale avstand til strandlinjen er mindre enn 100 meter.

Den her omsøkte boligtomt vil bli beliggende oppe på et platå på kote 32. Dvs. utenfor det området som vil være å karakterisere som funksjonell strandson med spesiell verdi for allmennheten til rekreasjon og friluftsliv.

Det vil slik sett være forsvarlig i denne saken å innvilge søknaden om dispensasjon sett i forhold til formålet med det generelle bygge- og deleforbudet i Plan- og bygningslovens § 1-8, og i forhold til hensynet bak denne bestemmelsen.

Den planlagte adkomstvegen vil gå gjennom et mindre område avsatt til LNF-sone A i kommunedelplanen for Jektvik. En kjenner ikke til spesielle kartlagte naturverdier i dette området, og heller ikke spesielle friluftsinnteresser.

Vegen vil imidlertid gå i kanten av et område med myr, og kommunen er kjent med at det kan være noe bløte masser i grunnen, spesielt i nedre del mot den kommunale vegen. Det er slik sett viktig at adkomstveg og løsning for bygging av denne prosjekteres av firma med nødvendig kompetanse i forhold til grunnforhold og sikkerhet.

Kommunen var på befaring i området sammen med erverver av aktuell tomt den 25.01.2022.

Aktuell plassering av bolig og veg etc. ble anvist.

Erverver redegjorde for at boligen planlegges plassert noe tilbaketrukket på det aktuelle platået, og at beliggenhet og tilpasning til terreng slik sett skulle bli grei etter erververs oppfatning.

Det ble også redegjort for at høyspent som går gjennom tomten forutsettes lagt om i kabel i bakken, og at en hadde vært i kontakt med netteier Arva om dette. Høyspent går pr. i dag midt over planlagt tomt, og det anses ikke for aktuelt å bebygge tomten med mindre høyspentten legges om.

Dersom tomten skal tillates fradelt, må det settes vilkår om at høyspent skal være lagt om før oppmålingsforretning avholdes.

Når det gjelder tilpasning til terreng etc. vil det være viktig at en bolig plasseres tilstrekkelig tilbaketrukket på platået, og helst at det oppføres bygg i kun én etasje.

I så fall vil det kunne være tilrådelig å oppføre en bolig på tomten sett i forhold til landskapstilpasning etc.

Idet det vises til ovenstående, finner en at det i denne saken foreligger en overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon, på de vilkår som det er aktuelle å sette i forbindelse med en eventuell tillatelse, jfr. utredning over.

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i Jordlovens § 12 gis det tillatelse til fradeling av en parsell med størrelse ca. 2000 m², til boligformål, på gnr. 34 bnr. 1, som omsøkt i søknad fra Olav Terje Hoff datert 14.02.2022, 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 § 19-2 dispenseres det fra det generelle bygge- og deleforbudet i Plan- og bygningslovens § 1 - 8, samt fra bestemmelsene i kommunedelplan for Jektvik, med den begrunnelse som fremgår av dette saksfremlegg, for fradeling av en parsell til boligformål på gnr. 34 bnr. 1, som omsøkt i søknad fra Olav Terje Hoff datert 14.02.2022. Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Oppmålingsforretning skal ikke avholdes før 22 kV høyspentlinje som går over tomtearealet er lagt om og fjernet.
- Ved bebyggelse av tomten skal boligen plasseres tilstrekkelig tilbaketrukket på terrengplatået, etter kommunens skjønn, og dette skal hensyntas ved behandling og godkjenning av situasjonsplan i byggesøknad. Byggehøyde skal vurderes av kommunen, i forhold til landskap/terrengforhold, normalt boligbygg i maks én etasje.
- Adkomstveg skal gis god tilpasning til terreng, og vegen skal prosjekteres av firma med nødvendig kompetanse i forhold til geoteknisk vurdering av grunnforhold og sikkerhet.

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 20-1, gis det tillatelse til fradeling av en parsell til boligformål, med størrelse ca. 2000 m², på gnr. 34 bnr. 1, som omsøkt i søknad fra Olav Terje Hoff datert 14.02.2022, og på ovenstående vilkår.

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

Det tillates ikke innlagt vann eller etablert avløp, med mindre kommunen etter søknad har gitt utslippstillatelse.

Nødvendige rettigheter til adkomstveg, vann og avløp, på/over gnr. 34 bnr. 1, må tas med i skjøtet og tinglyses.

Rødøy kommune, 31.03.2022

Kitt Grønningsæter
Rådmann

Kjetil Hansen
Teknisk sjef

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

Vedlegg:

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 Redegjørelse i forbindelse med søknad om dispensasjon og fradeling på gnr. 34 bnr. 1
- 3 Søknad
- 4 Kartutsnitt
- 5 Kart
- 6 E-post, tomt

- 7 Sak til uttalelse: Søknad om dispensasjon fra PBL § 1-8 m.v., samt søknad om fradeling av en parsell til boligformål, på gnr. 34 bnr. 1 i Rødøy
- 8 Jektvika
- 9 Kulturminnefaglig uttalelse - Søknad om dispensasjon fra PBL § 1-8 samt søknad om fradeling av en parsell til boligformål - gnr 34 bnr 1 - Rødøy kommune.pdf
- 10 Fraråding- Dispensasjon for fradeling til boligformål og etablering av atkomstvei - 34_1 - Rødøy.pdf



RØDØY KOMMUNE

SØKNAD OM DISPENSASJON

Navn: HOFF OLAV I
Adresse: JELTVIKØYA 91
Postnr.: 8187 Poststed: Jeltnak
Berørt eiendom Gnr.: 34 Bnr.: 1 Fnr.:

Søker om dispensasjon fra (sett kryss) :

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

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

Søker om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel
Jeltnak LNF-zone A for etablering av adkomst
for planlagt boligtomter på Tiskelbakken.
Som vist på kart.

Søker også dispensasjon for bygging av bolig
innenfor 100-meter regelen, dersom det er
behov for det.

Dato: 6.2.22

Olav Hoff
Underskrift søker

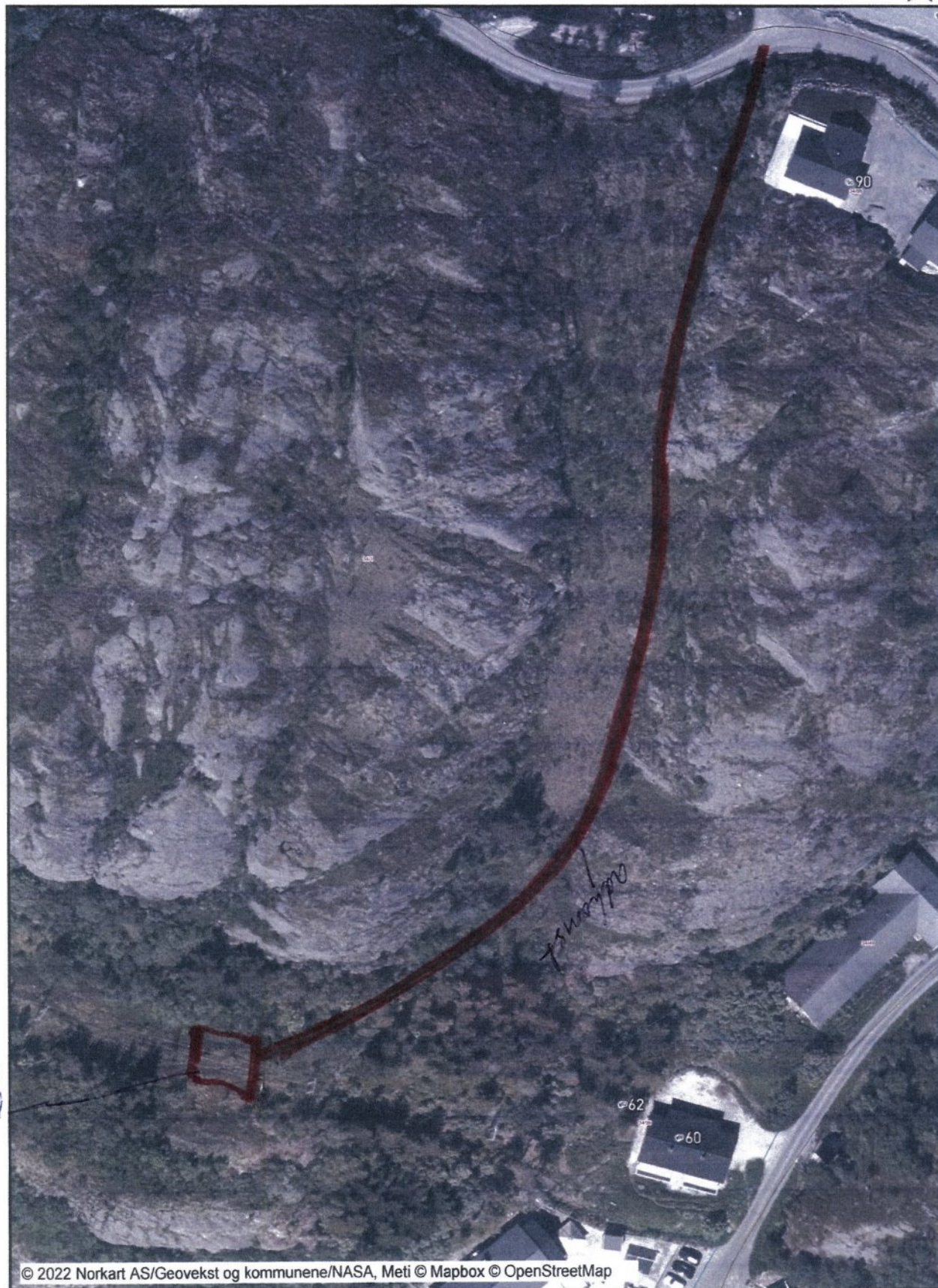


Tistelbakken

Dato: 06.02.2022

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 33N



Fra: Olav Terje Hoff[olav-teh@online.no]
Sendt: 14.02.2022 22:29:48
Til: Kjetil Hansen[Kjetil.Hansen@rodoy.kommune.no]
Tittel: Fwd: Tomt

Hei
Sender dette så kommer resten litt senere.

Olav T

Sendt fra min iPad

Videresendt melding:

Fra: Olav Terje Hoff <olav-teh@online.no>
Dato: 14. februar 2022 kl. 21:48:02 CET
Til: Olav Hoff <olav-teh@online.no>, Thomas Hoff <jektviking@yahoo.no>
Emne: Tomt

Søknad om fradeling av boligtomt på gnr 34 brnr 1 og søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel Jektvik og bygging i strandsonen, 100 meters regelen.

Adkomst til omsøkt boligtomt er tenkt fra kommunal vei som vist på kart og opp et lite dalføre med delvis myr. En del av veien vil gå gjennom et LNF sone A og det søkes her dispensasjon fra kommuneplanens arealdel Jektvik for å bygge veien. Som vist på vedlagt kart. Det er beregnet at veien skal gå i østre kant av myr i bergkamten mot øst . Har hatt befarings med entreprenør som uttaler at det er uproblematisk å legge veien der. Søker derfor om dispensasjon for å anlegge veien gjennom LNF sone A som vist på kart. Vanntilførsel og avløp er tenkt etablert som vist på kart, med tilknytning til kommunalt avløpssystem og tilknytning til privat vannverk. Alternativ kan være å legge vannledning i tilknytning til adkomstvei og det vil kunne være et alternativ å kunne legge avløp mot vest , ned i havet. Alternativene vil bli vurdert og selvfølgelig vil de beste alternativ bli valgt. Som en ser på kart går det en høyspentledning over tomta. Det har vært kontakt med kraftleverandør Arva der vi har fått bekreftet at det kan legges høyspente i kabel gjennom aktuelt område. Vi har fått tilbud på gjennomføring og pris. Søker også om dispensasjon for bygging i strandsonen , 100 meters regelen.

Sendt fra min iPad

☒ Rekvisisjon av kartforretning ☐ Søknad om deling av grunneiendom (fr. § 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.
--	---------------

Rekvisisjonen/søknaden gjelder				Skriv ikke her!
Eiendom for deling	Gnr. 34	Bnr. 1	Festnr. 	Seksjonsnr.
	Bruksnavn/adresse 8187 Jektoik			
Det rekvireres/søkes om	Kartforretning over: ☐ A – hele grunneiendommen uten deling ☐ B – festegrunn ☐ C – enkelte grenselinjer, grensejusteringer ☐ D Grensepåvisning etter målebrev ☒ E Deling av grunneiendom med kartforretning over parsell ☐ Annet:			
Deling i h.t. pbl § 26	☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan ☐ Godkjent tomteplan ☒ Privat forslag			
Søknad om dispensasj.	☐ jfr. pbl. § 14, fra bestemmelser i plan- og bygn. lov ☐ forskrift ☒ vedtekt ☒ kommuneplan ☐ reguleringsplan ☐ bebyggelsesplan			

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 ubebygd areal	Bebygd areal	Sum areal	Dyrkbart (2-7)
Gnr., bnr., festnr.							2000 m²		2000 m²	
Areal som ønskes fradel/bortfestet (i alt)							*			
* jfr. 7 - beskriv arealet										

Andre opplysninger og underskrift	
Andre opplysninger (f.eks. andre rettighets-havere av betydning)	
Hjemmels-haver(e)	Navn: Olav T Hoff Adresse/telefon: Jektoikøya 91 91709447 8187 Jektoik
Underskrift	Sted: Jektoik Dato: 14.2.22 Underskrift: Olav Torge Hoff

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	Festnr	Eiers/festers navn og adresse

Parsell(er) det er søkt fradeling for

Skriv ikke her!

Parsell(er) skal benyttes til	☒ Selvstendig bruksenhet	☐ Tilleggsareal til	Gnr / bnr
	☒ Bolighus	☐ Landbruksfiske	
	☐ 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-tilatelse gitt	☐ Søknad om avkjørsels-tilatelse 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
	☐ Utslipps-tilatelse gitt	☐ Søknad om utslipps-tilatelse vedlegges	
	☐ Privat fellesanlegg		
	☐ 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	2000m2	Bolig	Thomas Hoff	Sperstadveien. 49 8187 Jektvik

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 datert	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 Jellichi	Date 14/2 22	Underskrift [Signature]	

REKVISISJON AV KARTFORRETNING/SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM – Veiledning**Rekvisisjon
av kart-
forretning**

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 bilag: 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 (felles 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 for 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.

Ulagelege grenser kan justeres ved forretningen.

Slik forretning krever (som hovedregel) ingen spesiell tillatelse av offentlig myndighet.

D. Grensepavising etter målebrev

Grensepunkt blir påvist og om nødvendig avmerket i overensstemmelse med eksisterende målebrev.

Dersom det tidligere bare er holdt skyddelingsforretning 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 bilag: målsatt kart og nøyaktig areal.

For det foretas deling av eiendom, må bygningsloven ha blitt tilfattet.

**Krav til
søknad om
deling**

Denne blanketten bør benyttes ved søknad om deling.

For areal som skal bebygges, vil kommunens delingstillatelse også være forhåndsutsegn om at arealet tilates bebygget (fulstendig 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 §§ 46 og 47.

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 fremsendes 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 innhentning av disse. Dersom søker ikke vil innhente slik tillatelse (f.eks. avkjørsle) skal kopi av tillatelsen vedlegges søknaden.

**Nabo-
varsling**

Ved søknad om deling skal naboer og gjenboere varsles om søknaden. Det er tilstrekkelig at naboer og gjenboere 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**

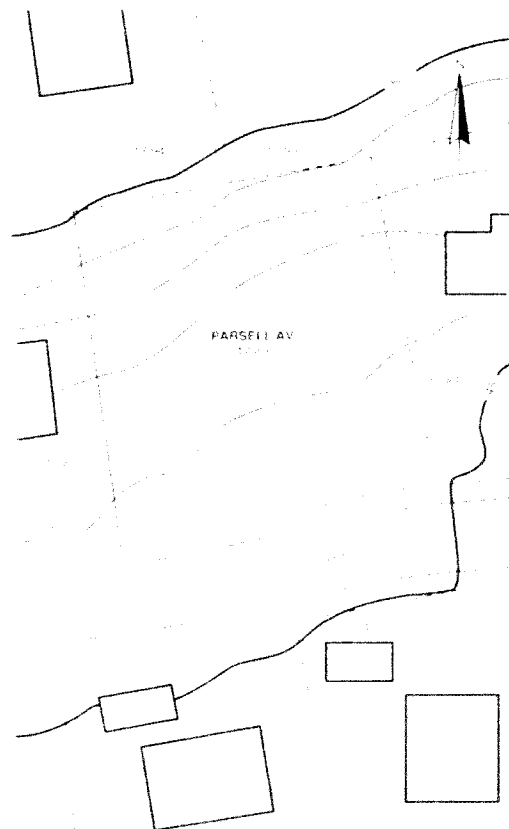
For arealoppgaven på forsiden av søknaden er det følgende arealdefinisjoner:

1. Areal som er brutt opp til vanlig plogdybde og som fortsatt kan pløyes.
2. Areal som er ryddet og brutt opp tilstrekkelig til at det er egnet for maskinell slått eller høst. 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 skogbuket for avvirking.
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 og i.
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 rekurrent. Etter delingslovens §§ 2-1 og 3-1.

Eksempel på kart som vedlegges søknaden





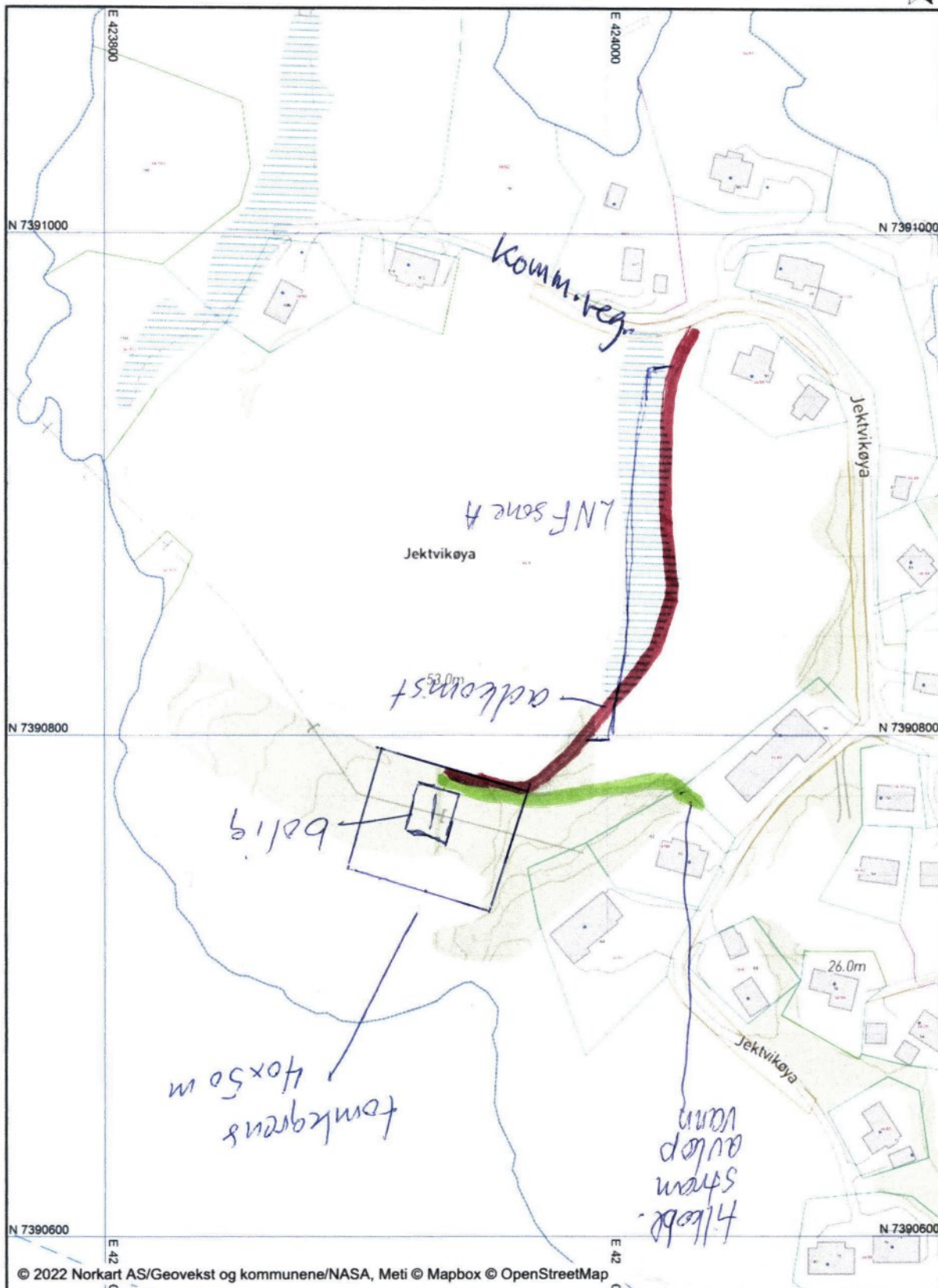
Jektvik

Dato: 11.02.2022

Målestokk: 1:2000

(ca)

Koordinatsystem: UTM 33N



Olav Thø



Tistelbakken

Dato: 06.02.2022

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 33N



Adkomst fra kommunal vei

Kulturskole A

Bolig
hus
13 x 17
m. ca.

Plottet

tilkobling
Vann
opløp
strøm

Tomtegrense 40 x 50 meter

Telenor e-post

teh@online.no

Logg ut

Skriv ny e-post

Tilbake

Svar

Svar alle

Videresending

Slett

Mer

Melding 1 av 706

E-post

Innboks (231)

Kladd

Sendt

Spam

Slettet

Sent Message...

Adressebok

Innstillinger

20% brukt av totalt 2048MB

Se flere lagringsplass



Tomt

Fra Olav Terje Hoff

Til Olav Hoff, Thomas Hoff

Dato 1 dag 21:47

Søknad om fradeling av boligtomt på gnr 34 brnr 1 og søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel Jektvik og bygging i strandsonen, 100 meters regelen.

Adkomst til omsøkt boligtomt er tenkt fra kommunal vei som vist på kart og opp et lite dalføre med delvis myr. En del av veien vil gå gjennom et LNF sone A og det søkes her dispensasjon fra kommuneplanens arealdel Jektvik for å bygge veien. Som vist på vedlagt kart. Det er beregnet at veien skal gå i østre kant av myr i bergkamten mot øst.

Har hatt befaring med entreprenør som uttaler at det er uproblematisk å legge veien der. Søker derfor om dispensasjon for å anlegge veien gjennom LNF sone A som vist på kart.

Vanntilførsel og avløp er tenkt etablert som vist på kart, med tilknytning til kommunalt avløpssystem og tilknytning til privat vannverk. Alternativ kan være å legge vannledning i tilknytning til adkomstvei og det vil kunne være et alternativ å kunne legge avløp mot vest, ned i havet. Alternativene vil bli vurdert og selvfølgelig vil de beste alternativ bli valgt.

Som en ser på kart går det en høyspentledning over tomta. Det har vært kontakt med kraftleverandør Arva der vi har fått bekreftet at det kan legges høyspente i kabel gjennom aktuelt område. Vi har fått tilbud på gjennomføring og pris.

Søker også om dispensasjon for bygging i strandsonen, 100 meters regelen.

Sendt fra min iPad

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

Dato:24.02.2022
Saksbehandler:Kjetil Hansen
Telefon direkte:75 09 80 32
Deres ref.:«Ref»
Løpenr.:1065/2022
Saksnr./vår ref.:2022/86
Arkivkode:L33

Sak til uttalelse: Søknad om dispensasjon fra PBL § 1-8 m.v., samt søknad om fradeling av en parsell til boligformål, på gnr. 34 bnr. 1 i Rødøy.

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

Generell orientering

Det søkes om fradeling av en parseller til boligformål(boligtomt) under gnr. 34 bnr. 1 i Jektvik i Rødøy, jfr. inntegning på kartutsnitt som er lagt ved søknaden.

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

Vedlagt er også kopi av gjeldende kommunedelplan for Jektvik.

Planstatus

Omsøkte parsell er beliggende innenfor LNF-sone B i kommunedelplan for Jektvik.

Det er søkt om dispensasjon fra det generelle bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet langs strandlinjen, PBL § 1 – 8.

Ny adkomstveg til parsellen vil ellers passere gjennom et lite område som er LNF-sone A i kommunedelplanen, og det er søkt om dispensasjon for dette forholdet også.

Landbruksinteresser

Omsøkte tomteareal har med sin beliggenhet og beskaffenhet svært begrenset landbruksmessig verdi.

Veg, vann, avløp

Det planlegges adkomst via ny privat veg, fra eksisterende kommunal veg på Jektvikøya.

Det opplyses at vannforsyning skal være fra Jektvik vannverk BA, som er et privat fellesvannverk, og at det skal etableres privat avløpsanlegg. Det er skissert mulige løsninger for tilknytning til eksisterende vann- og avløpsledninger.

Friluftsinnteresser/kulturminner/omgivelser

En kjenner ikke til at søknaden vil berøre registrerte kulturminner.(iflg. søk i "Askeladden").

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 er ellers ikke kjent med at det er spesielle friluftsinteresser knyttet til det aktuelle området.

Søknad om dispensasjon/begrunnelse

Det er lagt ved søknaden skriv med begrunnelse for søknad om dispensasjon fra bygge- og deleforbudet i strandsonen og bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Jfr. vedlegg.

Kommentar

Det søkes om fradeling av en parsell med et areal på ca. 2000 m², som skal være ny boligtomt for rekvirentens sønn.

Eventuelle merknader/kommentarer til søknaden sendes til: Rødøy kommune, Vågaveien 100, 8185 Vågaholmen, innen **24.03.2022.**

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

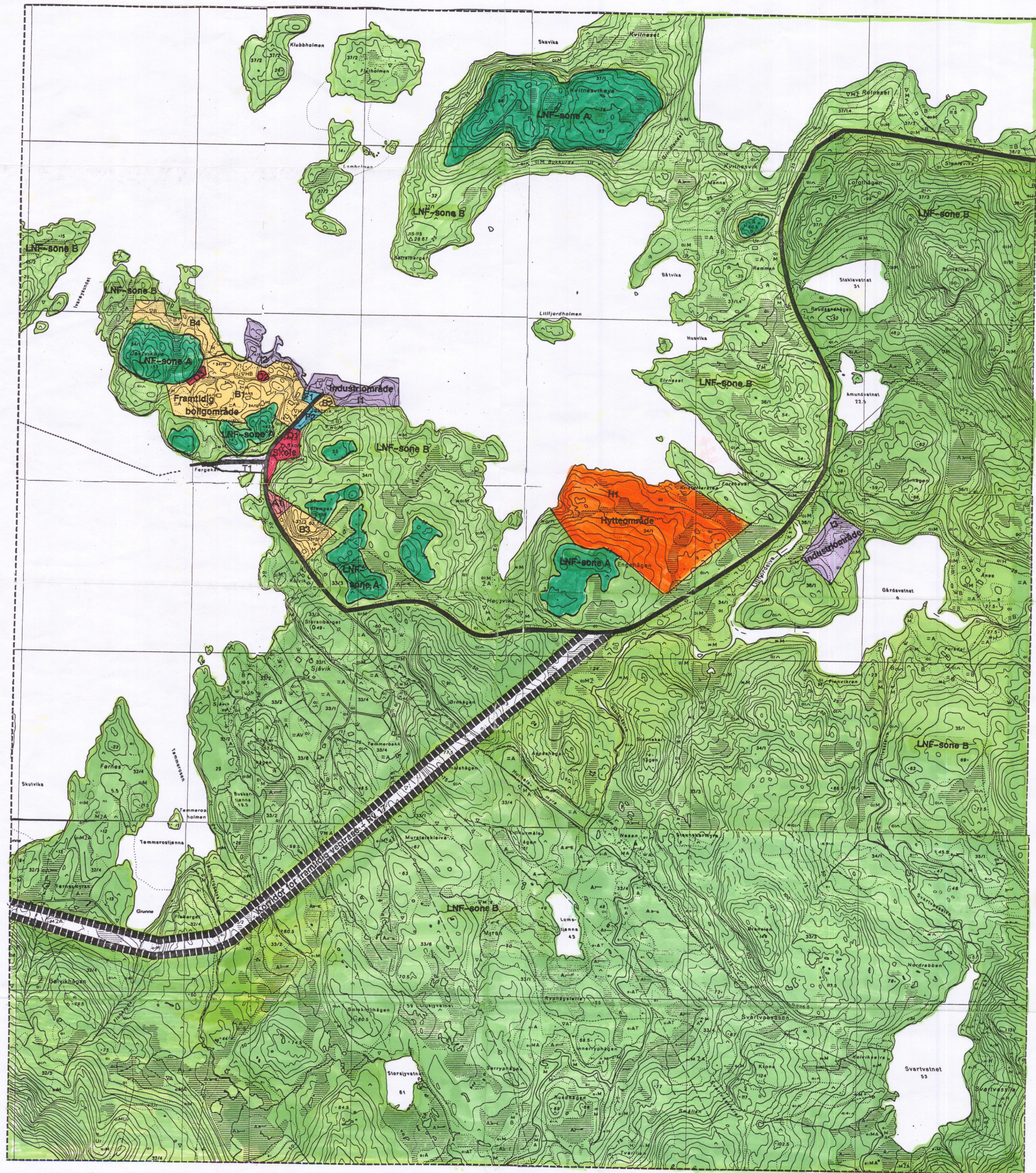
Med vennlig hilsen

Kjetil Hansen
Teknisk sjef

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Vedlegg:

- 1 Søknad
- 2 Kartutsnitt
- 3 Kart
- 4 E-post, tomt
- 5 Redegjørelse i forbindelse med søknad om dispensasjon og fradeling på gnr. 34 bnr. 1
- 6 Søknad om dispensasjon
- 7 Jektvika



Rødøy kommune



Kommuneplan Arealdelen

Kommunedelplan

JEKTVIKA

TEGNFORKLARINGER

Byggeområder

B Boligområde m.m.

H Hytteområde m.m.

I Industriområde m.m.

F Forretninger/kontor

O Offentlige formål m.m.

A Almenn-nyttige formål

T Trafikkområde

Landbruks-, natur, friluftsområde

LNF - sone A (generelt byggeforbud)

LNF - sone B (spredt boligbygging tillates)

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet:

Hovedveg

Planlagt vegtrase

Ferjerute

Streksymboler:

Grense for kommunedelplan

Målestokk: 1:7000

6. april 1994

Tegning nr. 02-07-10.10

Behandling:

Teknisk styre;

Offentlig ettersyn;

Teknisk styre;

Kommunestyret;

Revisjoner:

6. april 1994

10. april - 15. mai 1994



BESTEMMELSER TIL AREALDELEN

(Bindende etter plan- og bygningsloven § 20-4)

Krav om reguleringsplan/bebyggelsesplan:
For områdene B2, B3, I1, A1, O1, F1 og F2 kan arbeid og tiltak som nevnt i lovens §§ 84, 86a og 93 samt fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

For område H1 og ved opparbeidelse av en gruppe på minst 2 boliger eller 2 hytter i landbruks-, natur- og friluftsområde, kan arbeid og tiltak som nevnt i lovens §§ 84 og 93 samt fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i bebyggelsesplan.

Rekkefølge av utbygging m.v.:
Bygging i områder til utbyggingsformål kan ikke finne sted før kommunikasjons-, vannforsynings-, avløps- og elektrisitetsforholdene er tilfredsstillende etter kommunens skjønn. Ved bebyggelse skal det tas hensyn til kulturlandskapet, eksisterende vegetasjon og den lokale byggeskikken.

Avkjørsler:
Ved lokalisering av tiltak i lovens §§ 81, 84 og 93 i landbruks-, natur- og friluftsområde og innenfor byggeområder gjelder slike bestemmelser for avkjørsler. Alle avkjørsler skal oppfylle Statens vegvesen sine krav til avkjørselsutforming. Langa RV 17 tillates som hovedregel

ikke nye avkjørsler. Gjennom reguleringsplan eller bebyggelsesplan kan nye avkjørsler tillates når særlige forhold tilsier det.

Lekareal:

Ved boligbygging skal leke- og oppholdsmulighetene for barn og unge vurderes. I rimelig nærhet fra boligen skal det være mulig for lek og opphold for barn (1-7 år) og voksne og lekearealene skal ha solrik beliggenhet, være mest mulig skjermet mot støy, vind og snørev samt sikret mot forurensning og annen helsefare.

LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER:

LNF - sone A: I disse områdene er fritidsbebyggelse, spredt boligbebyggelse og ervervsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring, ikke tillatt.

LNF - sone B: I disse områdene er det tillatt med bolig- og ervervs- og fritidsbebyggelse hvis bebyggelsen ikke kommer i konflikt med landbruks-, vannforsynings-, natur-, friluft-, kulturvern- og reindriftsinteresser.

Bygging av fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet er ikke tillatt. Naust kan oppføres nærmere innsjø og sjøen enn 100 m.

Det tas landskapsmessig og på odder, nes, mindre øyer og holmer med svak vegetasjon og åpne terrengforhold er bebyggelse ikke tillatt.

BESTEMMELSER OM FRITIDSBEYGGELSE I LNF - OMRÅDER:

§ 1

Hyttene oppføres i en etasje med maksimal grunnflate på 85 m², eksklusive eventuelle uthus. Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 15 - 30 °.

§ 2

For uthus gjelder at disse skal bygges i sammenheng med fritidshuset/hytta og tilpasses denne med hensyn til materialvalg, form og farge. Uthusets grunnflate skal ikke overstige 15 m².

§ 3

Byggene må best mulig falle sammen med terrenget, og skal ha rektangulær form. Der høyde på grunnmur etter bygge-myndighets skjønn blir liggende for høyt over terrengnivå, skal denne blendes med gråstein eller torv. Veggene skal kles med trepanel eller annen laft. Alle bygninger skal beises eller males i farger som passer til omgivelsene. Tak skal tekkes med materiale med matt, mørk virkning. Pipestokken føres ikke høyere enn nødvendig.

§ 4

Det skal ikke fjernes mer vegetasjon enn det som er nødvendig for plassering av hyttene.

§ 5

For disse bestemmelsene kan en innenfor rammen av plan- og bygningsloven og vedtekter i Rødøy kommune, tillate unntak, når helst spesielle grunner taler for det.

I KOMMUNEDELPLANEN FOR JEKTVIKA GJELDER FØLGENDE RETNINGSLINJER:

1. Trafikkområde:

I område T1 er primærformålet ferjekai og oppstillingsplass for biler. I dette området skal det opprettes midlertidig servicebygg til reisende (gatekjøkken, turist-informasjon m.v.) slik at det ikke er til hinder for primærformålet. Ved område T1 kan det også gjennomføres tiltak for å forkjønnelse av området, f.eks. beplantning, rasteplass og gangstier.

2. Industriområde:

For industriområde I1 skal det utarbeides reguleringsplan i forbindelse med utbygging av industriområde og dypvasskai.

3. Riksveg 17 - ny trase:

Statens vegvesen - Nordland vegkontor - har lagt fram skisser for mulig ny trase av Rv 17 forbi Jektvik med forlengelse til Teines. Detaljert beskrivelse av veglinjen vil bli fremmet gjennom egen delplan og reguleringsplan.

Rødøy kommune
Postboks 93

8185 VÅGAHOLMEN

Kulturminnefaglig uttalelse - Søknad om dispensasjon fra PBL § 1-8 samt søknad om fradeling av en parsell til boligformål - gnr 34 bnr 1 - 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 som fylkeskommunen er delegert forvaltningsansvar for. Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert. Skulle kommunen innvilge søknaden, viser fylkeskommunen til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Dersom det under arbeidet skulle oppdages gamle gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/ uventede steinkonsentrasjoner, må Kulturminner i Nordland underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken.

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

Med vennlig hilsen

Geir Davidsen
seksjonsleder for Kulturminner

Martinus Hauglid
arkeolog

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift.

Kopi til:

Sametinget

Ávjovárgeaidnu 50

9730

KARASJOK

Adresse Postmottak Tlf.: 75650000
Fylkeshuset E-post: post@nfk.no
8048 Bodø

Samfunnsutvikling
Kulturminner
Martinus Hauglid
Tlf: 75650526

Besøksadresse Prinsensgate 100



Rødøy kommune

8185 Vågaholmen

Saksbehandler, innvalgstelefon

Ole Christian Skogstad,

Fraråding- Dispensasjon for fradeling til boligformål og etablering av atkomstvei - 34/1 - Rødøy

Statsforvalteren viser til oversendelse datert 24.02.22.

Saken gjelder dispensasjon for fradeling av parsell til boligformål, samt etablering av atkomstvei. Den omsøkte boligparsellen ligger innenfor et område som i kommunedelplanen for Jektvik er avsatt som LNFR-område sone B. Innenfor dette området er det i henhold til arealformålet åpnet for spredt bebyggelse. Slik bebyggelse kan ikke oppføres nærmere sjø enn hundre meter, noe som medfører at forbudet i pbl. § 1-8 gjelder fullt ut her.

Atkomstveien vil måtte gå gjennom et LNFR sone A- område. Her det ikke åpnet for annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som inngår direkte som ledd i stedbunden næring.

Det er i kommunedelplanen fra 1994 ikke angitt nærmere bestemmelser om omfang. For å kunne oppføre bygninger på grunnlag av enkeltsaksbehandling er det et krav at omfang og lokalisering må framgå av planen og er avklart med tanke på andre interesser. Nyttelike slike bestemmelser, vil slik områder måtte ansees som rene LNFR-områder.

Den omsøkte parsellen vil bli ligge på et platå på sørsiden av knausen på Jektvikøya. Parsellen vil bli liggende høyt i terrenget sammenliknet med øvrig bebyggelse i området, og bryter sånn sett med dagens «byggeskikk». Lokaliseringen vanskeliggjør god terrengtilpasning, og medfører tydelige virkninger på strandsonelandskapet her. Eventuell bolig her vil ligge forholdsvis eksponert til fra øst, sør og vest.

Topografien i området og eksisterende bebyggelse i øst betinger atkomstvei fra Jektvikøyveien nord for knausen. Dette gjør at veien vil bli urimelig lang (over 200 meter) og medføre store naturinngrep i et område som i dag er uberørt av tekniske inngrep, blant annet langs og i ytterkanten av et myrområde.

Statsforvalteren registrerer at det går en 22 kV-linje midt gjennom den omsøkte parsellen. Dette vil legge begrensninger på lokaliseringsmulighetene for evt. boligbebyggelse.



Lovens vilkår

Dispensasjon kan i henhold til pbl. § 19-2 andre ledd ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Ordvalget i pbl. § 19-2 innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Forbudet i pbl- § 1-8 markerer at hundremetersbeltet langs sjøen er av nasjonal interesse, og at strandsonen i utgangspunktet skal holdes fri for bebyggelse. Kommunen har gjennom vedtatt kommunedelplan fastsatt at området ikke skal kunne bebygges. Utbygging i denne delen av kommunen er forutsatt lokalisert innenfor avsatt boligområdene B1 og B4.

Det vil som den klare hovedregel foreligge ulemper ved en dispensasjon i hundremetersbeltet langs sjø og vassdrag. Statsforvalteren viser til Sivilombudsmannens rapport om dispensasjoner i strandsonen når det gjelder de vurderinger kommunen må gjøre. Hensynene bak bygge- og deleforbudet i strandsonen fremgår av plan- og bygningsloven § 1-8 første ledd. I hundremetersbeltet langs sjøen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Terrenginngrepet i LNFR-sonen vil alene vanskeliggjøre oppfyllelsen av lovens første vilkår i nærværende tilfelle.

Hvilke fordeler som er relevante, og dermed skal inngå i interesseavveiningen i vilkåret om klar overvekt av fordeler, beror på de konkrete forholdene i saken. De fordelene kommunen vektlegger må ha sammenheng med de hensynene plan- og bygningsloven er ment å ivareta. Det er her primært areal- og ressursdisponeringshensyn som er relevante i interesseavveiningen. Tiltakshaverens ønske om å få utføre tiltak på eiendommen er sjelden relevant i kommunens vurdering av om vilkårene for dispensasjon fra forbud er oppfylt.

Statsforvalteren fraråder innvilgelse av søknad om dispensasjon i dette tilfellet, og ber om å bli underrettet om vedtak i saken.

Med hilsen

Tore Vatne (e.f.)
seksjonsleder

Ole Christian Skogstad
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
NORDLAND FYLKESKOMMUNE