



Saksnummer	Utvalg	Møtedato
3/2025	Teknisk utvalg	22.01.2025

Saksbehandler: Øystein Magne Stjernen
Hjemmel:

Fradeling eiendom fra- gnr. 34 bnr. 1

Saksopplysninger

Søknad om oppretting av grunneiendom etter privat reguleringsplan for deler av eiendom g.nr 34-b.nr 1 i Jektvik, behandlet i Kommunestyremøte sak 22/2024 Vedtak Detaljreguleringsplan, Plan ID 1836-03-07-16.10 Jektvik, gnr. 34 bnr. 1 og gnr. 34 bnr. 8.

Vurderinger

Søknad om oppretting av grunneiendom er i tråd med behandlet reguleringsplan, og dermed er formålet med den nye eiendommen å betrakte som ivaretatt. Det ligger ikke noen søknader for etablering av bygg eller anlegg på denne eiendommen.

Etter vedtak kan oppmålingsforretning rekvireres før ny grunneiendom kan etableres i tråd med matrikkelloven § 6, a)

Konklusjon og anbefaling

Eiendom fradeles hovedeiendommen 34/1 og får nytt bruks nr.

Etter vedtak fra Teknisk utvalg kan fradeler rekvirere oppmålingsforretning for å kunne matrikkelføre eiendommen.

Gebyr beregnet etter gebyrregulativ.

C1. OPPRETTING AV GRUNNEIENDOM, FESTEGRUN OG MATRIKULERING AV EKSISTERENDE UMATRIKULERT GRUNN.

Boligtomter, garasje- nausttomter for fastboende, forretnings- og industritomter:

Areal 0 – 2000 m² : Gebyr : kr. 18 100,-.

For arealer over 2000 m² øker gebyret med kr. 2970,- pr. påbegynt daa.

Overstiger arealet 5 daa, øker gebyret videre med kr. 1630,- pr. påbegynt daa.

Samlet gebyr for fradeling av 21,2 (22 på begynte) daa vil koste kr 54 720,-

Kommunedirektørens innstilling:

Det gis med hjemmel i Plan og bygningsloven § 20-1 bokstav m, tillatelse om fradeling av eiendom til næringsformål. Fradelingen er i tråd med reguleringsplan med planID 1836-03-07-16.10, og fradeles eiendom med gnr. 34, bnr. 1 med arealet 21,2 daa.

Rødøy kommune, 04.12.2024

Harald Einar Erichsen
Kommunedirektør

Steinar Stien
Kommunal sjef teknisk

Øystein Magne Stjernen
Saksbehandler

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

Vedlegg:

- 1 Søknad om tillatelse til tiltak - gnr. 34 bnr. 1
- 2 Nabovarsling
- 3 Kartutskrift
- 4 Detaljreguleringsplan for Jektvik næringsområde
- 5 3191_001
- 6 3192_001

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1
Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til
søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

☐ Rammetillatelse

☐ Ett-trinns søknadsbehandling

Oppfylles vilkårene for 3 ukers
saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? ☐ Ja ☐ Nei

Erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker

Tiltaksklasse SØK

Foreligger sentral godkjenning? ☐ Ja ☐ Nei



Berører tiltaket eksisterende eller
fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før
igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850,
jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen
foreligge før igangsetting av tiltaket.

Søknaden gjelder	
Elendom/ byggsted	Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr. Bygningsnr. Bolignr. Kommune
Planlagt bruk/formål	Adresse: 34 1 Jellevikøya 91
	Postnr. 8187 Poststed: Jellevik
Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)	Bolig ☐ Fritidsbolig ☐ Garasje ☐ Annet: ☒ Reg. plan. næring
	Nye bygg og anlegg ☐ Nytt bygg *) ☐ Parkeringsplass *) ☐ Anlegg ☐ Veg ☐ Vesentlig terrenginngrep
	Endring av bygg og anlegg ☐ Tilbygg, påbygg, underbygg *) ☐ Fasade
	☐ Konstruksjon ☐ Reparasjon ☐ Ombygging ☐ Anlegg
	Endring av bruk ☐ Bruksendring ☐ Vesentlig endring av tidligere drift
	Riving ☐ Hele bygg *) ☐ Deler av bygg *) ☐ Anlegg
	Bygn.tekn. installas.**) ☐ Nyanlegg *) ☐ Endring ☐ Reparasjon
	Endring av bruks-enhet i bolig ☒ Oppdeling ☐ Sammenføyning
	Innhegning, skilt ☐ Innhegning mot veg ☐ Reklame, skilt, innretning e.l.
	Annet: ☐ Beskriv: Omstøt areal skal benyttes til næringsformål jf. reguleringsplan. Reg. plan er vedlagt da den viser til kart og slusier

*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A) **) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Opplysninger om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket (Byggblankett 5175)	A	–	☒
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	–	☒
Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	–	☒
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	–	☒
Tegninger	E	–	☒
Redegjørelser/kart	F	–	☐
Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	–	☒
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	–	☒
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	–	☒
Andre vedlegg	Q	–	☒

Erklæring og underskrift			
Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold av plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.			
Ansvarlig søker for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak	Org.nr.	Navn	
		Olav Terje Hoff	
Adresse		Adresse	
		Jektvikøya 91	
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed
		8187	JEKTVIK
Kontaktperson	Telefon	Eventuelt organisasjonsnummer	
E-post		E-post	Telefon (dagtid)
		olav-terh@online.no	91709447
Dato	Underskrift	Dato	Underskrift
		07.10.24	Olav Terje Hoff
Gjentas med blokkbokstaver		Gjentas med blokkbokstaver	
		OLAV TERJE HOFF	

Fakturaadresse	
Navn	
Olav Terje Hoff	
Adresse	
Jektvikøya 91	
Postnr.	Poststed
8187	Jektvik
Eventuelt organisasjonsnummer	

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg til Byggblankett 5174

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Opplysningene gjelder							
Elendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	34	1					
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Jelvehøya 91				8187	Jelvehøi	
Forhåndskonferanse							
Pbl § 21-1	Forhåndskonferanse er avholdt og referat foreligger						☐ Ja ☒ Nei
Dispensasjonssøknad. Unntak fra TEK							
Pbl Kap. 19	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark) ☐ Plan- og bygningsloven med forskrifter ☐ kommunale vedtekter/ forskrifter til pbl ☐ Arealplaner ☐ Vegloven						Vedlegg nr. B –
Pbl § 31-2	☐ Det søkes om unntak fra TEK for eksisterende byggverk (pbl § 31-2) Redegjørelse i eget vedlegg						Vedlegg nr. B –
Arealdisponering							
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan ☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan ☐ Eventuelt andre planer						
	Navn på plan						
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv						
	Reguleringsplan næringsformål						
Tomtearealet	Velg aktuell kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan*						
		%-BYA	BYA	%-BRA / %-TU	BRA	U-grad	
	a. Grad av utnyttning iht. gjeldende plan	%	m ²	%	m ²		
	b. Byggeområde/grunneiendom**	m ²		m ²		m ²	
	c. Ev. areal som trekkes fra iht. beregn.regler	–	m ²	–	m ²		
	d. Ev. areal som legges til iht. beregn.regler					+ m ²	
e. Beregnet tomteareal (b–c) eller (b+d)	=	m ²	=	m ²	= m ²		
Grad av utnyttning	Arealbenevnelse	BYA	BYA	BRA	BRA	BTA	
	f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a. og e.)	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
	g. Areal eksisterende bebyggelse	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
	h. Areal som skal rives	–	m ²	–	m ²	– m ²	
	i. Areal ny bebyggelse	+	m ²	+	m ²	+ m ²	
	j. Parkeringsareal på terreng	+	m ²	+	m ²	+ m ²	
	k. Areal byggesak	=	m ²	=	m ²	= m ²	
	Beregnet grad av utnyttning (jf. e. og k.)***	%	m ²	%	m ²		
Bygningsopplysninger som føres i Matrikkelen	l. Åpne arealer som inngår i k		–	m ²	–	m ²	
	j. Parkeringsareal på terreng		–	m ²	–	m ²	
	m. Areal matrikkelen = k – l – j		=	m ²	=	m ²	= m ²
	Antall etasjer	Antall bruksenheter bolig	Boliger	m ²	Boliger	m ²	Boliger m ²
		Antall bruksenheter annet	Annet	m ²	Annet	m ²	Annet m ²
Redegjørelser	* Skal beregning av utnyttingsgrad skje etter annen regel, beskriv nærmere						Vedlegg nr. D –
	** Dersom areal i rad b ikke er fremkommet av målebrev, beskriv nærmere						Vedlegg nr. D –
	*** Vis ev. underlag for beregningen av grad av utnyttning i vedlegg						Vedlegg nr. D –

Bygningsopplysninger som føres i matrikkelen	
Næringsgruppekode	Oppgi kode for hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. Unntak: Næringsgruppekode «X» skal kun brukes når bygget bare har areal til boligformål.
Næringsgrupper – gyldige koder	
A Jordbruk, skogbruk og fiske B Bergverksdrift og utvinning C Industri D Elektrisitets-, gass-, damp- og varmvannsforsyning E Vannforsyning, avløps- og renovasjonsvirksomhet F Bygge- og anleggsvirksomhet G Varehandel, reparasjon av motorvogner	H Transport og lagring I Overnattings- og serveringsvirksomhet J Informasjon og kommunikasjon K Finansierings- og forsikringsvirksomhet L Omsetning og drift av fast eiendom M Faglig, vitenskapelig og teknisk tjenesteyting N Forretningsmessig tjenesteyting O Offentlig administrasjon og forsvar, trykdeordninger underlagt offentlig forvaltning
P Undervisning Q Helse- og sosialtjenester R Kulturell virksomhet, underholdning og fritidsaktiviteter S Annen tjenesteyting T Lønnet arbeid i private husholdninger U Internasjonale organisasjoner og organer X Bolig Y Annet som ikke er næring.	

Plassering av tiltaket	
Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket?	☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, må avklaring med berørte myndigheter/rettighetshaver være dokumentert	Vedlegg nr. Q –
Kan vann og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket?	☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert	Vedlegg nr. Q –

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)	
Skal byggverket plasseres i område med fare for:	
Flom (TEK17 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja Hvis ja, angi sikkerhetsklasse:
	F1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/20 år) F2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/200 år) F3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år)
	Vedlegg nr. F –
Skred (TEK17 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja Hvis ja, angi sikkerhetsklasse:
	S1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/100 år) S2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år) S3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/5000 år)
	Vedlegg nr. F –
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	☒ Nei ☐ Ja Dersom ja, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg
	Vedlegg nr. F –

Tilknytning til veg og ledningsnett	
Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst? ☐ Ja ☒ Nei
	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: ☐ Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☒ Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei
Vannforsyning pbl § 27-1	Tilknytning i forhold til tomta ☐ Offentlig vannverk ☒ Privat vannverk ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann Beskriv <i>Jelebril Private vannverk</i> Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei
	Vedlegg nr. Q –
Avløp pbl § 27-2	Tilknytning i forhold til tomta ☐ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☒ Nei Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☒ Nei Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☒ Nei
	Vedlegg nr. Q –
Overvann	Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng
	Vedlegg nr. Q –

Løfteinnretninger	
Er det i bygningen løfteinnretninger som omfattes av TEK?:	Søkes det om slik innretning installert?:
☐ Ja ☒ Nei	☐ Ja ☒ Nei
	Hvis ja, sett X ☐ Heis ☐ Trappeheis ☐ Løfteplattform ☐ Rulletrapp eller rullende fortau

Opplysninger gitt i nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)

Pbl § 21-3

Tiltak på eiendommen:						
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Elendommens adresse	Postnr.	Poststed
34	1			Jektvikøya 91	8187	JEKTVIK
Eier/fester				Kommune		
OLAV TERJE HOFF				Rødøy		

Det varsles herved om						
☐ Nybygg	☐ Anlegg	☐ Endring av fasade	☐ Riving			
☐ Påbygg/tilbygg	☐ Skilt/reklame	☐ Innhegning mot veg	☐ Bruksendring			
☐ Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	☐ Antennesystem	☒ Oppretting/ending av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste	☐ Annet			
Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19						
☐ Plan- og bygningsloven med forskrifter	☐ Kommunale vedtekter	☐ Arealplaner	☐ Vegloven	Vedlegg nr. B -		

Arealdisponering			
Sett kryss for gjeldende plan			
☐ Arealdel av kommuneplan	☒ Reguleringsplan	☐ Bebyggelsesplan	☐ Eventuelt andre planer
Navn på plan			

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder	
Overdragelse av areal fra Olav T Hoff til JEKTVIK UTVIKLING AS Godkjent reguleringsplan for næringsvirksomhet.	
Vedlegg nr. Q -	

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til			
Foretak/tiltakhaver			
Kontaktperson, navn	E-post	Telefon	Mobil
Olav T Hoff	olav-teh@online.no	9170944	91709447
Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk):			

Merknader sendes til	
Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakhaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.	
Navn	Postadresse
Olav T Hoff	Jektvikøya 91
Postnr.	E-post
8187 Jektvik	olav-teh@online.no

Følgende vedlegg er sendt med nabovarslet			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	—	X
Situasjonsplan	D	—	X
Tegninger snitt, fasade	E	—	X
Redegjørelser/kart	F	X —	
Andre vedlegg	Q	—	X

Underskrift	
Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere. Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.	
Sted	Dato
Jektvik	07.10.24
Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver	
Olav Terje Hoff	
Gjentas med blokkbokstaver	
OLAV TERJE HOFF	

Kvittering for nabovarsel skal sendast kommunen saman med søknaden

Nabovarsel kan anten sendast som rekommandert sending, overleverast personleg mot kvittering eller sendast på e-post mot kvittering. Med kvittering for at e-posten er motteken melnest e-post frå nabo/gjenbuar som stadfester at nabovarslet er motteke. Ved personleg overlevering vil signatur gjelde som stadfesting av at varslet er motteke. Det kan òg signerast på at ein gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjeld							
Eigedom/ byggjestað	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bustadnr.	Kommune
	34 1						
	Adresse Jellevikøya 91				Postnr.	Poststad 8187 Jellevik	

Følgjande naboar har motteke eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhøyrande vedlegg:

Nabo-/gjenbuareigedom				Eigar/festar av nabo-/gjenbuareigedom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Namn på eigar/festar	Dato sendt e-post		
34	11-13			Rødday Kommune	17/10-24		
Adresse				Adresse	Kvittering må leggjast ved		
				Vagarn. 100			
Postnr.				Postnr.	Poststad	Poststaden sitt reg.nr.	
8187 Jellevik				8185	Vagaholmen		
Personleg kvittering for				Personleg kvittering for		Dato	
☐ motteke varsel				☒ samtykke til tiltaket		17/10-24	
Sign.				Sign.			
				Eigar/festar			

Nabo-/gjenbuareigedom				Eigar/festar av nabo-/gjenbuareigedom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Namn på eigar/festar	Dato sendt e-post		
34	8			Borghild Strømdal	7/10-24		
Adresse				Adresse	Kvittering må leggjast ved		
Jellevikøya 19							
Postnr.				Postnr.	Poststad	Poststaden sitt reg.nr.	
8187 Jellevik				8187	Jellevik		
Personleg kvittering for				Personleg kvittering for		Dato	
☐ motteke varsel				☒ samtykke til tiltaket		7/10-24	
Sign.				Sign.			
				Borghild Strømdal			

Nabo-/gjenbuareigedom				Eigar/festar av nabo-/gjenbuareigedom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Namn på eigar/festar	Dato sendt e-post		
34	4			Diana Telnes, Ole P. Svaleng	7/10-24		
Adresse				Adresse	Kvittering må leggjast ved		
Jellevikøya 5							
Postnr.				Postnr.	Poststad	Poststaden sitt reg.nr.	
8187 Jellevik				8187	Jellevik		
Personleg kvittering for				Personleg kvittering for		Dato	
☐ motteke varsel				☒ samtykke til tiltaket		7/10-24	
Sign.				Sign.			
				Diana Telnes Svaleng			

Nabo-/gjenbuareigedom				Eigar/festar av nabo-/gjenbuareigedom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Namn på eigar/festar	Dato sendt e-post		
Adresse				Adresse	Kvittering må leggjast ved		
Postnr.				Postnr.	Poststad	Poststaden sitt reg.nr.	
Personleg kvittering for				Personleg kvittering for		Dato	
☐ motteke varsel				☐ samtykke til tiltaket			
Sign.				Sign.			

Nabo-/gjenbuareigedom				Eigar/festar av nabo-/gjenbuareigedom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Namn på eigar/festar	Dato sendt e-post		
Adresse				Adresse	Kvittering må leggjast ved		
Postnr.				Postnr.	Poststad	Poststaden sitt reg.nr.	
Personleg kvittering for				Personleg kvittering for		Dato	
☐ motteke varsel				☐ samtykke til tiltaket			
Sign.				Sign.			

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovannemnde adressatar.

Samla tal sendingar: _____ Sign.

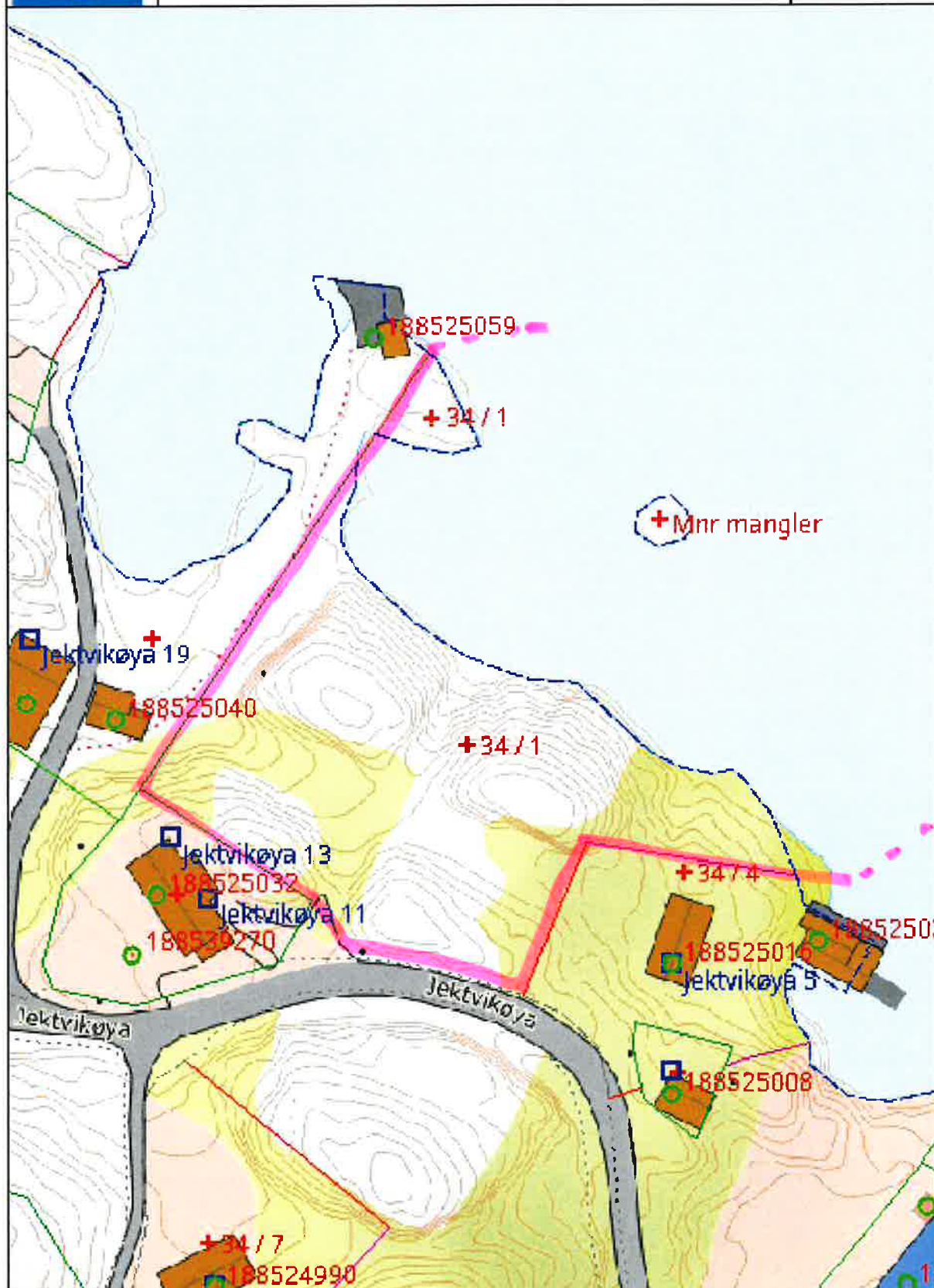


Kartutskrift

Målestokk 1:1000



23m



07.10.24

Olav Hoff

Jektvik utvikling AS

► Detaljreguleringsplan for Jektvik næringsområde

Planbeskrivelse

PlanID 03-07-16.10

Oppdragsnr.: **52109196** Dokumentnr.: Versjon: **B01** Dato: **2023-04-14**



Oppdragsgiver: Jektvik utvikling AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Thomas Hoff
Rådgiver: Norconsult AS, Halvor Heyerdahlsv. 4, NO-8626 Mo i Rana
Oppdragsleder: Tuva Cathrine Daae
Fagansvarlig: Tuva Cathrine Daae
Andre nøkkelpersoner: Trude Fridtjofsen

B01	2023-04-14	Utkast til gjennomsyn hos forslagsstiller	TuCDa		
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

► Sammendrag

Forslagsstiller har planer om å etablere et næringsområde med kaifront, ved å sprengte ut fjellknauser og fylle ut i sjø. Området er regulert til fremtidig næringsareal i kommuneplanens arealdel, med krav om detaljregulering og konsekvensutredninger. Deler av området har vært avsatt til næring i tidligere kommunedelplan for Jektvik til og er knyttet til eksisterende næringsvirksomhet. Forslagsstiller ønsker å benytte næringsarealet til bygninger og anlegg knyttet til akvakulturnæringen, samt utendørs lagring og anlegg for drivstoff-fylling for småbåter. Det planlegges kaifront og flytekaier slik at området i sjø kan benyttes til opplagring av reserveferge og småbåter som skal fylle drivstoff.

For å vurdere gjennomførbarhet av utfylling i sjø er det gjort grunnundersøkelser, sedimentanalyser, stabilitetsberegninger, beregninger av stormflo, bølger og vind. Utfyllingsområde er modellert for å avklare hvordan fyllingen må utføres for å oppnå tilstrekkelig stabilitet.

Planens konsekvenser for miljø og samfunn er vurdert gjennom konsekvensutredning av naturmangfold, reindriftsvurdering, trafikkanalyse og en landskapsvurdering. Øvrige virkninger av planen er redegjort for.

Utfylling i sjø krever egen tillatelse fra Statsforvalteren, der avbøtende tiltak for å hindre forurensning i sjø skal beskrives. Grunnlagsrapporten for søknaden vurderes å være beslutningsrelevant for detaljreguleringsplanen.

Risiko og sårbarhet er vurdert og ivaretatt gjennom rekkefølgekrav i planbestemmelsene.

Planen vurderes å være i samsvar med ønsket utvikling lokalt og i Rødøy kommune, ved at den tilrettelegger for økt aktivitet og arbeidsplasser som kan styrke lokalsamfunnet. Planens negative konsekvenser vurderes som svært begrenset.

Innhold

1	Planfakta og bakgrunn	6
1.1	Planfakta	6
1.2	Hensikt med planen	6
1.3	Planavgrensning	7
1.4	Krav om konsekvensutredning	8
2	Planprosess	9
2.1	Oppstart planprosess	9
2.2	Medvirkning	9
2.3	Innspill til oppstartsvarsel	9
2.4	Øvrige prosesser – søknad om utfylling i sjø	19
3	Planstatus og rammebetingelser	20
3.1	FNs bærekraftsmål	20
3.2	Statlige føringer	21
3.2.1	<i>Lov om reindrift (reindriftsloven)</i>	21
3.2.2	<i>Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven)</i>	21
3.2.3	<i>Lov om kulturminner (kulturminneloven)</i>	21
3.2.4	<i>Lov om vern mot forurensninger og om avfall (forurensningsloven)</i>	21
3.2.5	<i>Lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven).</i>	21
3.2.6	<i>Lov om havner og farvann (havne- og farvannsloven)</i>	21
3.2.7	<i>Lov om folkehelsearbeid (folkehelseloven)</i>	21
3.2.8	<i>Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, 2019-2023</i>	22
3.2.9	<i>Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene</i>	22
3.2.10	<i>Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging</i>	22
3.2.11	<i>Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning i strandsonen langs sjøen</i>	22
3.2.12	<i>Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen</i>	22
3.2.13	<i>Retningslinjer for flaum og skredfare i arealplanar</i>	23
3.2.14	<i>Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)</i>	23
3.2.15	<i>Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen T1442</i>	23
3.3	Regionale føringer	23
3.3.1	<i>Fylkesplan for Nordland 2013-2025</i>	23
3.4	Kommunale planer og føringer	25
3.4.1	<i>Kommunal planstrategi</i>	25
3.4.2	<i>Kommuneplanens samfunnsdel</i>	25
3.4.3	<i>Kommuneplanens arealdel</i>	26

3.4.4	Kystsoneplan	28
3.4.5	Strategiplan for havbruk i Salten 2017-2027	29
3.4.6	Detaljreguleringsplan for nytt boligområde	29
4	Bekrivelse av planområdet, eksisterende forhold	30
4.1	Dagens bruk av området og tilgrensende områder	30
4.2	Landskap	34
4.3	Naturverdier og vannkvalitet	35
4.4	Reindrift	36
4.5	Naturressurser – fiske	37
4.6	Friluftsliv, barn og unge, kulturminner	38
4.7	Trafikk	40
4.8	Annen infrastruktur	41
4.9	Grunnforhold	43
4.10	Støy og forurensning	43
5	Beskrivelse av planforslaget	44
5.1	Planlagt arealbruk	44
5.2	Klimatilpasning	45
5.3	Trafikkløsning og kjøreadkomst	46
5.4	Tilknytning til infrastruktur	46
5.5	Støy og forurensning	46
5.6	Avbøtende tiltak	46
5.7	Rekkefølgebestemmelser	47
6	Planens konsekvenser for miljø og samfunn og øvrige virkninger av planen	48
6.1	Naturmangfold og vannmiljø	48
6.2	Reindrift	48
6.3	Landskap	49
6.4	Trafikk på vei og i sjø	52
6.5	Støy og forurensning	52
6.6	Massebalanse	52
6.7	Teknisk infrastruktur	52
6.8	Barn og unge, boligområde, rekreasjonsbruk	52
6.9	Næringsutvikling	53
6.10	Risiko og sårbarhet	53
6.11	Interessemotsetninger	54
6.12	Avveininger av virkninger	54
7	Vedlegg	55

1 Planfakta og bakgrunn

1.1 Planfakta

Plan-ID: 03-07-16.10
Kommunens saksnr: 2022/
Stedsangivelse: Jektvika i Rødøy kommune
Plankonsulent: Norconsult AS, Postboks 237, 8601 MO I RANA
Forslagsstiller: Jektvik utvikling AS, Sperstadveien 49, 8187 JEKTVIK

Eiendom	Grunneier
34/1	Olav Terje Hoff
34/8	Borghild Strømdal

Planområdet er lokalisert i Jektvika i Littfjorden, som inngår i Værangfjorden krets i Rødøy kommune. Planområdet ligger ca 500 m fra fergeleiet for forbindelsen Kilboghavn-Jektvik langs fylkesvei 17 og 150 m fra bygdesenteret i Jektvik.



Figur 1 Lokalisering av planområdet

1.2 Hensikt med planen

Forslagsstiller har planer om å etablere et næringsområde med kaifront, ved å sprengre ut fjellknauser og fylle ut i sjø, som vist på illustrasjonen i figur 2.



Figur 2 Illustrasjon av tiltaket

Så langt er det tenkt oppført en bygning på området, men det kan bli aktuelt med flere lager- og/eller administrasjonsbygninger. Kaien kan være aktuell for oppankring av reserveferger. Det tenkes etablert et lukket anlegg for drivstoff til småbåter, og flytekai for både småbåter og arbeidsbåter i akvakulturnæringen.

Området som er vist flatt på illustrasjonen har et areal på cirka 9 dekar, og på illustrasjonen er området lagt på kote 3. Terrenget på sjøbunnen begrenser planlagt utfylling til cirka 7 dekar, og utfyllingshøyden settes til minimum kote 3,5. Planen skal legge til rette for adkomst via eksisterende adkomstvei til slipp på naboeiendommen.

1.3 Planavgrensning

Varslet planområde er på cirka 21,2 dekar og omfatter område både på land og i sjø. Innenfor planområdet skal det kunne planeres et næringsområde med fyllingsfot i sjø, samt at kjøreadkomst fra Jektvikveien skal oppgraderes.

Planområdet følger i hovedsak eiendomsgrenser mot naboeiendommer, men strekker seg over på nabotomt for adkomst til kommunal veg. I sjøen strekker planområdet seg cirka 120 m ut fra dagens fjære.

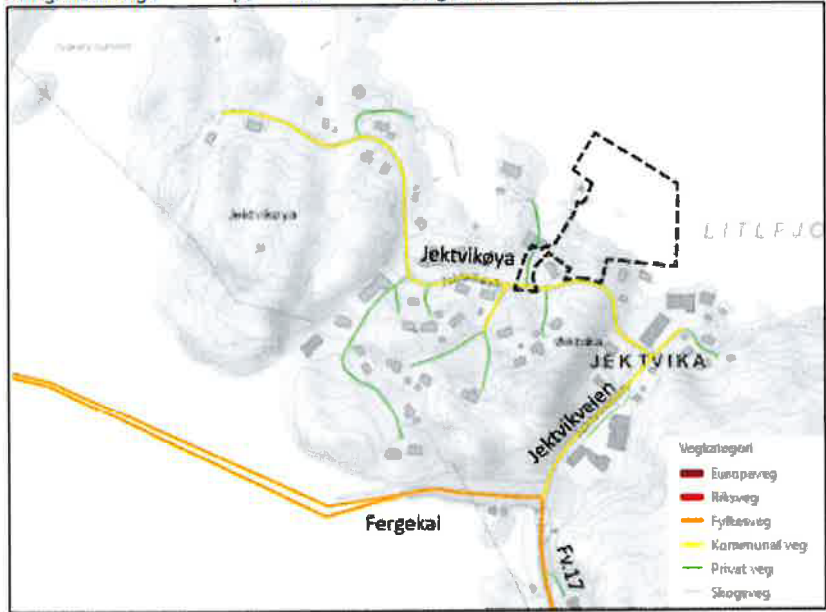


Figur 3 Planområde

Kjøreadkomst til planområdet er fra Fv.17 via Jektvikveien og Jektvikøya til avkjørsel fra Jektvikøya til planområdet. Adkomstvegen ned til planområdet er en smal grusveg med bredde på 3,5 – 4,3 m. Her er det relativt tett med vegetasjon langs vegen og ikke plass til to kjøretøy å møtes. Dagens avkjørsel mot planområdet har blitt brukt av følgende virksomheter.

- Rekeflsker (nå nedlagt)
- Sjøp (pr i dag ikke i drift)
- Mowi (flyttes til planområdet).
- Privat brygge.

Planområdet ligger cirka 400 m fra Fv.17 som går fra fergekaia og videre mot Ågskardet, Meløy og Bodø. Jektvikveien er hovedadkomst til bygda, og Jektvikøya fungerer som adkomstveg til boligområdene mot vest. Fartsgrensen langs Fv. 17 er på 50 km/t mens det i øvrig område er 30 km/t.



Figur 21 Vegsystemet i området fra NVDB (bakgrunnskart fra Statens kartverk)

