

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
2/2025	Teknisk utvalg	22.01.2025

Saksbehandler: Øystein Magne Stjernen  
Hjemmel: Jordloven og kommuneplanens arealdel

## Søknad om fradeling av tomt til eldre våningshus-gnr. 59, bnr. 1

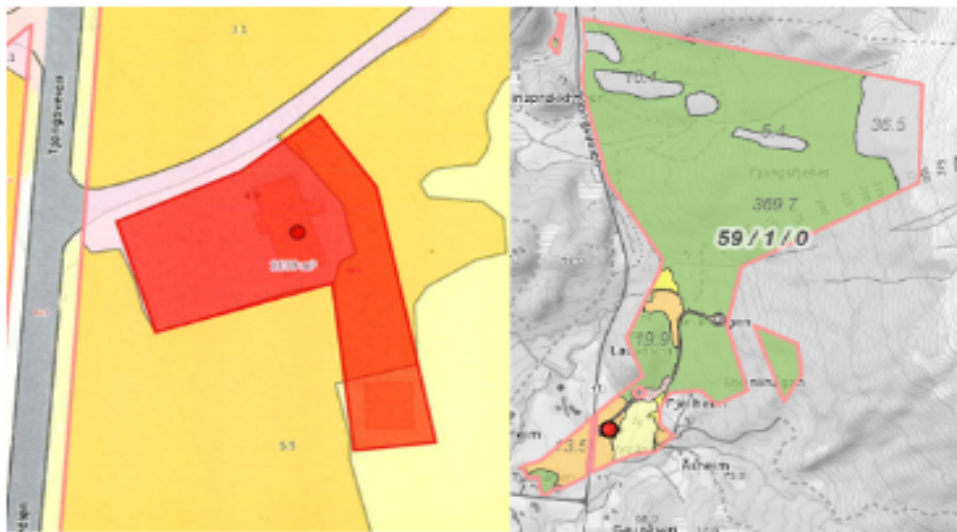
Rekvirent: Inger Marie Tjong

### Saksopplysninger

Søknaden gjelder fradeling av bebygd tomteparsell på ca. 1,1 dekar på gnr. 59, bnr. 1 i Tjongsfjorden i Rødøy kommune.

### Vurderinger

**Planstatus:** Omsøkt tiltak ligger i LNFR- område i kommuneplanens arealdel.



Figur 1 viser omsøkt tomt for fradeling. Figur 2 viser eiendommen i sin helhet.

### Landbrukslovgivning

Søknad om fradeling av parseller fra landbrukseiendommer skal behandles etter jordloven.

Jordlovens formål er gitt i §1 om å legge til rette for at jord med skog og fjell kan brukes mest ganglag for samfunnet og de som har yrke i landbruket. Arealer bør disponeres med tjenlig, variert bruksstruktur og hovedvekt på bosetting, arbeid og driftsmessige gode løsninger. En samfunnsgagnlig bruk tar hensyn til fremtidige generasjoner sine behov.

Forvaltningen skal være miljøforsvarlig, vern av jord, samt ta vare på areal og kulturlandskap. Jordloven §12 inneholder et generelt forbud mot å dele eiendommer som er nytta til jord- eller skogbruk uten samtykke. Samtykke kan gis dersom deling er driftsøkonomisk forsvarlig, eller samfunnsinteresser av større vekt. Det tas hensyn til om deling vil føre til drifts- og/eller miljømessige ulemper for landbruket.

I retningslinjer gitt av landbruksdepartementet presiseres det at deling kan gis dersom en av følgende betingelser er oppfylt:

1. Samfunnsinteresser av stor vekt taler for det.
2. Deling er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastningen eiendommen kan gi.
3. Det kan gis tillatelse til fradeling som er forsvarlige ut fra hensynet til arbeid, bosetting driftsmessige gode løsninger.

### **Landbruksmessig vurdering**

Eiendommen tomten søkes fradelt er på omentrent 520 dekar fordelt på følgende måte:

<b>Arealfordeling</b>	<b>Areal i dekar</b>
Fulldyrket jord	29,6
Overflate dyrket jord	4,1
Innmarksbeite	12,2
Produktiv skog	404,5
Annet markslag	64,4
Bebygd samf, vann, bre	5,3
<b>sum Grunneiendom</b>	<b>520,1</b>

Boligen som søkes fradelt har ikke blitt brukt som våningshus på gården de siste 40 årene. Det er bygd en nyere bolig som har fungert som våningshus for gården. Den nyeste boligen er matrikkelført med gnr. 59, bnr. 12. Denne boligen står i tilknytning til driftsbygningene, og fremstår som det naturlige våningshuset på gården. Fradelingen vil på grunn av dette ikke føre til bruksendring på gården.

Den omsøkte tomtten ligger for seg selv og fremstår som tomteareal for det eldre våningshuset.

Det som i gårdskartet fremstår som fulldyrka mark er egentlig etablert som kjørevei.

### **Naturmangfold:**

Rødøy kommune er ikke kjent med at det er sårbare naturarter som vil komme i konflikt med tiltaket.

### **Kulturminner:**

Det er ingen kjente kulturminner som vil bli berørt av fradelingen jfr. Søk i kulturminnesok.no

### **Veg, vann og avløp:**

Eiendommen har privat vannverk og avløpsanlegg og fradeling vil ikke føre til endring av adkomst fra vei.

**Reindrift:**

I forbindelse med at eiendommen ligger i reinbeitelei har saken vært på høring hos Hestmannen og Strandtindene reinbeitedistrikt. Det har ikke kommet merknader til fradelingen fra overnevnte i saken.

**Konklusjon og anbefaling**

En finner med bakgrunn i vurderinger å kunne tilrå at søknad om fradeling av tomt til det eldre våningshuset med en tomtestørrelse på 1,1 dekar på gnr.59, bnr.1 kan innvilges da det ikke vil føre til vesentlige ulemper for driften av landbruket på eiendommen jf. jordloven § 12.

**Kommunedirektørens innstilling**

Med hjemmel i Jordloven § 12 gis det tillatelse til fradeling av tomt på 1100 m<sup>2</sup> til grunneiendom for bolig på gnr. 59, bnr. 1. Da det det ikke vil føre til vesentlig driftsmessige ulemper for landbruket i området.

Med hjemmel i plan og bygningsloven §20-1 bokstav m og kommuneplanens arealdel gis det tillatelse til oppretting av ny grunneiendom for boligformål, med størrelse på 1100 m<sup>2</sup> fra eiendommen gnr.59, bnr.1 i Rødøy kommune.

Rødøy kommune, 10.01.2025

Harald Einar Erichsen  
Kommunedirektør

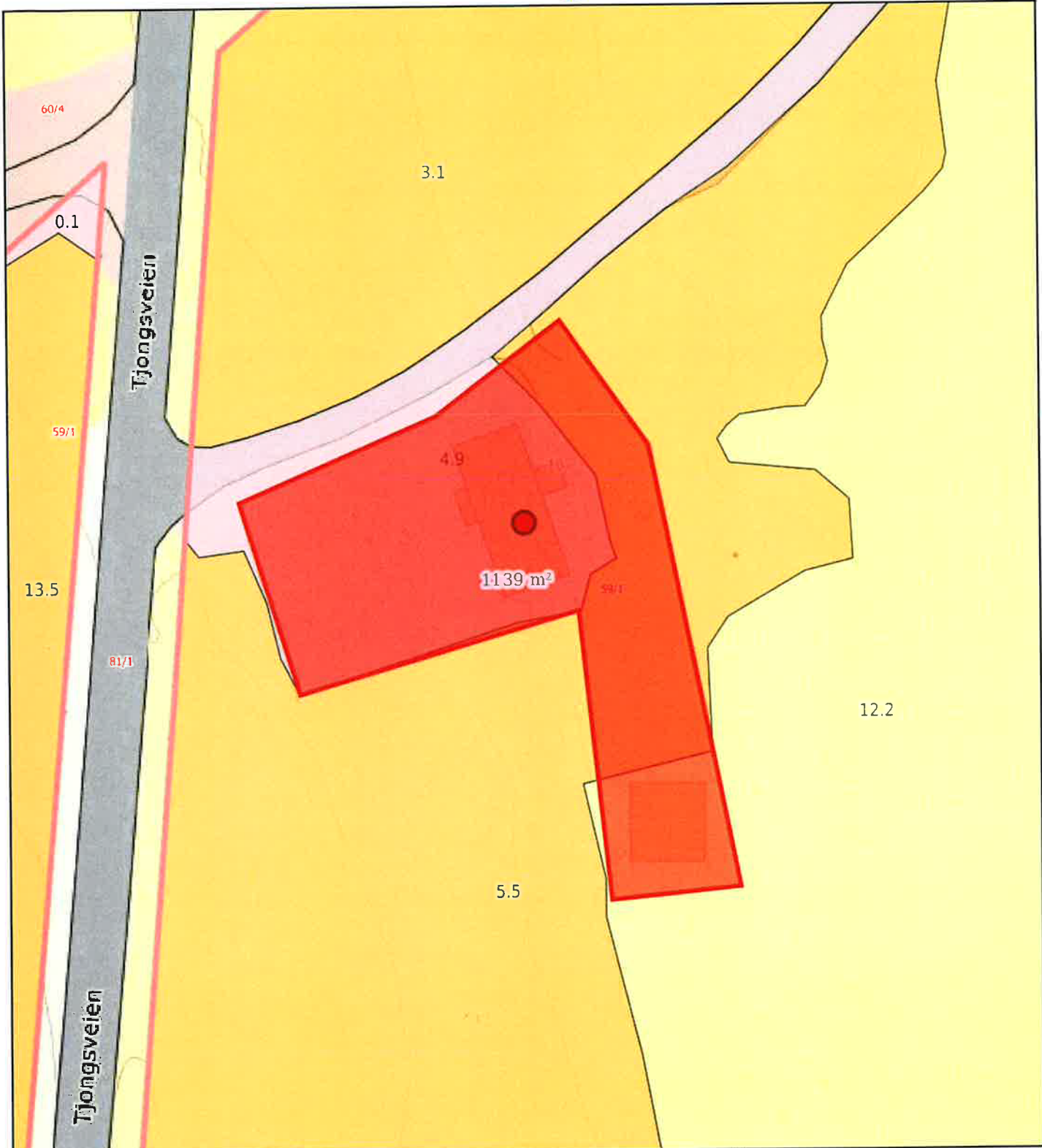
Steinar Stien  
Kommunalsjef teknisk

Øystein Magne Stjernen  
Saksbehandler

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

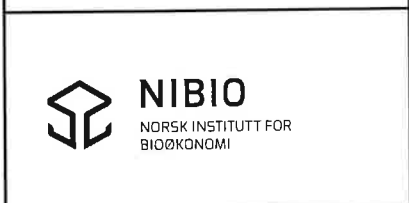
D1-1

F1-1



0 5 10 15m  
 Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift  
 Utskriftsdato: 11.09.2024 12:48  
 Eiendomsdata verifisert: 11.09.2024 12:28

**GÅRDSKART 1836-59/1/0**  
 Tilknyttede grunneiendommer:  
 59/1/0



Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
=	Fulldyrka jord		29.6
5	Overflatedyrka jord		4.1
6	Innmarksbeite		12.2
w	Produktiv skog *		45.9
	Annet markslag		404.5
	Bebygd, samf., vann, bre		64.4
	Ikke kartlagt		5.3
	Sum		69.7
			0.0
			0.0
			520.1
			520.1

\* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

**SØKNAD OM DISPENSASJON**

For tiltak på følgende eiendom:

Gnr: 59 Bnr: 1 F.nr: 0 S.nr: .....

Adresse: Tjongsveien .....

Søknaden innsendes av :

Tiltakshavers navn: Inger Marie Tjeng .....

Tiltakshavers adresse: Tjongsveien 14 .....

Kontaktperson: Inger Marie Tjeng .....

Telefon dagtid: 99102728 Epost-adresse: inger.tjeng@signalboks.no

Jeg / vi søker om dispensasjon fra: (sett kryss for det riktige)

- Kommuneplanens arealdel
- Kommunedelplan for .....
- Reguleringsplan (områdeplan, detaljplan, bebyggelsesplan)
- Planens navn: .....
- Plan- og bygningsloven (pbl)
- Byggeteknisk forskrift (TEK17)
- Annet
- Beskriv: Jordloven .....

Jeg / vi søker om dispensasjon fra følgende bestemmelser i tilknytning til ovennevnte:

Fra kommuneplanens best. om LNFR  
 Fra jordloven §12. Det som på kartet står som  
 fulldyrka er en kjørevei.

For å kunne bygge / gjøre: (beskriv hva du skal bygge / gjøre, som for eksempel bygge garasje, bruksendring av eksisterende bygg fra bolig til næring osv.)

Ingen bruksendring

Jeg / vi søker om :

- Dispensasjon etter pbl §19-1 (permanent)
- Dispensasjon etter pbl §19-3 (midlertidig) fram til følgende dato: .....

**Begrunnelse for dispensasjonssøknaden:** (bruk gjerne eget ark i tillegg om du trenger mer plass)

**Signatur(er):**

*Inger Hæle Tjøng*

*11.09.24*

Dato og underskrift

tiltakshaver

Dato og underskrift

eventuell ansvarlig søker

**Vedlegg:**

Beskrivelse av vedlegg	Vedlagt	Ikke Relevant
Kvittering for nabovarsel (skal alltid være med)		X
Tegninger		α
Situasjonsplan	α	
Eventuelle uttalelser / vedtak fra andre myndigheter (se SAK10 § 6-2)		
Andre vedlegg:		

## Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 og SAK kap. 3

Opplysninger gitt i søknaden eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Søkes det om dispensasjon fra plan- og bygningsloven, forskrift eller arealplan?  Ja  Nei

Er det behov for tillatelse/samtykke/uttalelse fra annen myndighet?  Ja  Nei

Hvis ja, så oppfylles ikke vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. pbl § 21-7 andre ledd

Nabovarsling, jf. pbl 21-3, skal være gjennomført før søknaden sendes kommunen. (Blankett 5154, 5155, 5156).

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere?  Ja  Nei

**Søknaden gjelder**

Elendom/ byggested	Gnr. 59	Bnr. 1	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune Rødey
	Adresse Tjongsveien 10				Postnr. 8186	Poststed Tjongsfjorden	

Mindre tiltak til bebygd eiendom, pbl § 20-4 og SAK kap. 3

Tilbygg < 50 m<sup>2</sup>     Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m<sup>2</sup>     Skilt/reklame (SAK10 § 3-1 d)  
 Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m<sup>2</sup>, jf. pbl § 20-4 bokstav b) og SAK10 § 3-2  
 Midlertidig bygning/konstruksjon/anlegg (som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år)  
 Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet  
 Riving av tiltak som nevnt i SAK10 § 3-1

Oppretting/ending av matrikkelenhet     Grunn-eiendom     Anleggs-eiendom     Festegrunn over 10 år     Arealoverføring

Annet: Beskriv med egne ord hva du skal gjøre  
 Fradeling av tomt for eldre våningshus

**Arealdisponering**

Sett kryss for gjeldende plan

Arealdel av kommuneplan     Reguleringsplan     Bebyggelsesplan     Eventuelt andre planer

Planstatus mv. Navn på plan: Kommuneplanens arealdel

Areal	BYA eksisterende	BYA nytt	Sum BYA	BRA eksisterende	BRA nytt	Sum BRA	Tomteareal
							ca 11 mål

Grad av utnyttning: Vis beregning av grad av utnyttning. Veiledning finnes på [www.dibk.no](http://www.dibk.no) eller kontakt kommunen

**Plassering**

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket?  Ja  Nei

Hvis ja, må avklaring med berørt 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 -

Minste avstand til nabogrense: 33 m

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)		
<b>Flom</b> (TEK17 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Vedlegg nr. 
<b>Skred</b> (TEK17 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Vedlegg nr. 
<b>Andre natur- og miljøforhold</b> (pbl § 28-1)	Foretigger det vesentlig utempe som følge av natur- og miljøforhold? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja    Dersom ja, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. 

Tilknytning til veg og ledningsnett			
<b>Adkomst</b> vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:	
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input checked="" type="checkbox"/> Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
<b>Overvann</b>	Takvann/overvann føres til:	<input type="checkbox"/> Avløpssystem	<input type="checkbox"/> Terreng
<b>Feltene "Vannforsyning" og "Avløp" skal kun fylles ut for driftsbygning i landbruket, midlertidige tiltak eller oppretting av matrikkelenhet.</b>			
<b>Vannforsyning</b> pbl §§ 27-1, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta	* Beskriv	
	<input type="checkbox"/> Offentlig vannverk <input checked="" type="checkbox"/> Privat vannverk* <input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann* <input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann* Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei Vedlegg nr. Q -
<b>Avløp</b> pbl §§ 27-2, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta		
	<input type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg		
	<input checked="" type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett? Foreligger utslippstillatelse? Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Vedlegg nr. Q -

Vedlegg				
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant	
Dispensasjonssøknader/innvilget dispensasjon	B	1 - 1	<input type="checkbox"/>	
Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader	C	-	<input checked="" type="checkbox"/>	
Situasjonsplan/avkjøringsplan	D	1 - 1	<input type="checkbox"/>	
Tegninger plan, snitt, fasade (eksisterende/ny)	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>	
Redegjørelse/kart	F	1 - 1	<input type="checkbox"/>	
Uttalelse/vedtak fra annen myndighet SAK10, § 6-2 og pbl § 21-5	I	-	<input type="checkbox"/>	
Rekvisisjon av opmålingsforretning	J	-	<input type="checkbox"/>	
Andre vedlegg	Q	-	<input type="checkbox"/>	

Erklæring og underskrift		
<b>Tiltakshaver</b>		
Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl), byggteknisk forskrift og gitt tillatelse.		
Navn	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon
Inger Marie Tjông	99 10 27 28	
Adresse	Postnr.	Poststed
Tjongsveien 14	8186	Tjongsfjorden
Dato	Underskrift	E-post
11. sept. 2024	Inger M. Tjông	inger.tjong@signalbox.no
Gjentas med blokkbokstaver		Eventuelt organisasjonsnr.