

BYGGALF AS
Att. Olav-Inge Alfheim
Postboks 1146
8001 BODØ

Dato:28.06.2016
Saksbehandler:Kjell Arne Skogheim
Telefon direkte:75 55 53 69
Deres ref.:
Løpenr.:51211/2016
Saksnr./vår ref.:2015/7338
Arkivkode:77/32

Tillatelse - deling av eiendom

Eiendommens adresse: Knaplund, 8056 SALTSTRAUMEN Eiendom: 77/32
Hjemmelshaver: C&M Invest AS
Søker: BYGGALF AS
Formål: Eiendomsdeling - boligformål

Søknaden gjelder fradeling av 3 nye parseller til boligformål.

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m, jf. §§ 26-1 og 27-1, 27-2 og 27-4 godkjennes søknaden.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra områdereguleringsplan for Saltstraumen sentrum, for fradeling av eiendommer til boligformål der eiendomsgrensen kommer noe inn på område regulert til friområde Fri1 i plankartet. Bygningssjefen kan ikke se at hensynene bak hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Etter en samlet vurdering finner bygningssjefen at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Det foreligger erklæringer om veirett samt rett til framføring, bruk og vedlikehold av vann- og avløpsnett på naboeiendommer.

Det foreligger ikke naboprotester.

Saken behandles i medhold av delegert myndighet.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av protesterende naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Søknaden:

Søknaden, datert 05.01.2016, gjelder opprettelse av 3 nye grunneiendommer.

Søknaden gjelder fradeling av 3 parseller til boligformål:

- Tomt A på 380 m².
- Tomt B på 1113 m².
- Tomt C på 597 m² med påstående bolig.

Byggesakskontoret

Postadresse:
Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse:
Herredshuset, Gjerdåsveien 2, 8010 Bodø

Telefoner:
Sentralbord: 75 55 50 00
Ekspedisjon: 75 55 52 00
Telefax: 75 55 53 48

Elektroniske adresser:
Kjell.Arne.Skogheim@bodo.kommune.no
www.bodo.kommune.no

Orgnr.:
972 418 013
Bankkonto:
4500 55 00080

Spesielle forhold:

Denne delingssøknaden er vurdert i sammenheng med omsøkte tiltak om nye boliger på parsell A og B. Det vises til søknad om byggetillatelse i egen sak nr. 2016/147.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av planbestemmelser for områdereguleringsplan for Saltstraumen sentrum, plan-id 2010004, vedtatt 29.10.2015 og med endring av 03.11.2015. Området N/F/B er regulert til kombinert næring-, forretning- og boligformål.

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for Saltstraumen, vedtatt 24.10.2012.
Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel 2014-2026, vedtatt 19.06.14.

§ 3.14 b) Boligbebyggelse

Grad av utnytting settes til BYA 30 %.

Bygninger tillates ikke oppført nærmere offentlig vann- og avløpssystem enn 4 meter. Byggegrense mot kommunal vei er 4 meter regnet fra regulert veg. I forhold til friskt i kryss gjelder veglovens byggegrenser.

Eventuelle arker, takoppbygg og nedskjæringer skal trekkes tilbake, og skal ikke dominere takflaten eller fremstå som en fortsettelse av fasaden. Mønehøyde settes til 9 meter og gesimshøyde settes til 8 meter over planert terreng. Mønehøyde for garasje, carport, uthus og lignende bygg settes til 5 meter over planert terreng. Takform og volum skal underordnes og tilpasses bolighuset.

Tomtas skikkethet og form/ Ubebygd del av tomta, fellesareal:

Tomta er svakt fallende mot sørøst. De 3 parsellene er utformet slik at de skal tilfredsstille krav til parkering, uteoppholdsareal og utnyttingsgrad på eiendommene.

Vann og avløp:

Det foreligger uttalelse i e-post av 20.01.2016 fra Byteknikk v/ Knut Olaisen om at kommunen har kapasitet for tilkopling av vann- og avløpsnett til de nye eiendommene.

Det foreligger avtale om rett til framføring, bruk og vedlikehold av vann- og avløpsnett samt øvrig ledningsnett (tele, data, el.) over gnr. 77/68 til omsøkte parseller A, B og C på gnr. 77/32.

Det foreligger også avtale om felles rett til framføring, bruk og vedlikehold av vann- og avløpsnett samt øvrig ledningsnett (tele, data, el.) intern mellom de 3 parsellene A, B og C på gnr. 77/32.

Atkomst:

Eksisterende avkjørsel til bolig på tomt C erstattes av ny felles avkjørsel kommunal vei til de 3 parsellene. Det foreligger tillatelse til flytting av avkjørsel og utvidet avkjørselstillatelse for 5 nye boliger, kfr. sak nr. 16/3509, samt e-post av 02.06.2016 fra Byteknikk v/Monica Pedersen.
Det forutsettes at ny avkjørsel ikke må komme nærmere enn 0,6 m fra gatelys/lyktestolpe.

Det foreligger avtale om rett til framføring, bruk og vedlikehold av atkomstvei over gnr. 77/68 til omsøkte parseller A, B og C på gnr. 77/32.

Det foreligger også avtale om felles rett til framføring, bruk og vedlikehold av vei intern mellom de 3 parsellene A, B og C på gnr. 77/32.

Byggegrunn, miljøforhold:

Tiltaket skal skje i område regulert til omsøkte formål boligbebyggelse og vurderes ikke å ha noen konsekvenser for miljø og naturmangfold.

Dispensasjoner:

Det søkes om dispensasjon fordi en stripe av tomten langs grense mot nordvest ligger inne på område som i områdereguleringsplanen for Saltstraumen sentrum er regulert til friområde **Fri1**. Det angis at areal i friområde ikke blir tatt med i bebygd areal (BYA) og vurdering av utnyttelsesgrad for omsøkte bebyggelse på eiendommene (kfr. byggesak nr 16/147), og at bygninger i området ikke vil overskride byggegrense på 4 m til regulert grense mot friområde.

Bygningssjefens vurdering:

For å dispensere i medhold av pbl. § 19-2 er vilkåret at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene i § 19-2 annet ledd første og annet punktum må være oppfylt før det er rettslig adgang til å gi dispensasjon.

I vurderingen om dispensasjon kan innvilges foretas en interesseavveining, der fordelene med tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Først og fremst er det de formål som planen skal ivareta som må vurderes opp mot det tiltak det søkes igangsatt.

Dispensasjonsvurderingen er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn, for eksempel at vurderingen av arealbruken er endret etter at planen ble utarbeidet. Behandlingen av den enkelte søknad om dispensasjon må foretas ut fra en konkret og reell vurdering.

Hensynet om å ivareta planens intensjon, tilsier at det ikke skal være kurant å dispensere i enkelt saker.

Bygningssjefen legger i sin vurdering av dispensasjon vekt på at det er lagt til rette for at byggetiltak på eiendommene kan utformes og plasseres slik at dette ikke skal bryte byggegrense mot tilstøtende friareal og at utnyttelsesgrad kan innfris uten å disponere friarealet.

Det synes også urimelig ikke å gi dispensasjon fordi den regulerte grensen i plankartet avviker litt fra eiendomsgrensen. Avviket er ca. 2 m i det nordvestre hjørnet og 0,6 m i det sørvestre hjørnet av eiendommen. Det må antas at intensjonen med plassering av det regulerte området N/F/B i plankartet var at det skulle følge eiendomsgrensen for hovedeiendommen.

Bygningssjefen kan en ikke se at en dispensasjon vil medføre en vesentlig tilsidesettelse av de hensyn som planen skal ivareta.

Under henvisning til det som er anført ovenfor finner bygningssjefen søknaden å være i henhold til bestemmelser i gjeldende lov og forskrift og kan godkjennes. Dispensasjon i hht pbl § 19-2 innvilges.

Videre saksgang:

Saken overføres til geodatakontoret for videre behandling etter lov om eiendomsregistrering.

Bortfall av tillatelse:

Tillatelse til tiltak etter § 20-1 første ledd bokstav m faller bort dersom det ikke er rekvirert oppmålingsforretning etter lov om eiendomsregistrering innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom matrikkelføring vil være i strid med lov om eiendomsregistrering.

Gebyrberegning:

Gebyr er beregnet etter gjeldende betalingsregulativ.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Nordland. Klagen skal sendes til Bodø kommune v/Byggesakskontoret. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningsloven § 29.

Klageretten gjelder også de som får kopi av dette brev.

Med hilsen

Tor Åseng
bygningssjef

Kjell Arne Skogheim
Saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:
C & M Invest AS Torvgata 10 A 8006 BODØ
Stig Solli Geodata

Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bodø kommune, Byggesak, Postboks 319, 8001 Bodø. Besøksadresse: Herredshuset, Gjerdåsveien 2, 8010 Bodø.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med kommunens Servicetorg i Postgården.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.