

ADVOKAT KJELL-ARNE MATHISEN AS

Storgata 8
8006 BODØDato:21.02.2019
Saksbehandler:Kjell Arne Skogheim
Telefon direkte:75 55 53 69
Deres ref.:
Løpenr.:15065/2019
Saksnr./vår ref.:2018/16184
Arkivkode:41/1

Avslag på søknad om dispensasjon

Svar på søknad om tillatelse til deling av eiendom etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1 første ledd bokstav m

Eiendommens adresse:	Lille Hunstad 82, 8019 BODØ	Eiendom:	41/1
Søker:	Advokat Kjell-Arne Mathisen AS		
Hjemmelshaver:	Brit Hunstad Jodal		
Erverver:	Cara Eiendom AS		
Formål:	Arealoverføring - næringsformål		

Søknaden gjelder fradeling/arealoverføring av parsell til næringseiendom gnr/bnr 41/1466. Søknaden omfatter også søknad om dispensasjon.

Søknad om deling er ikke behandlet da det gis avslag på søknad om dispensasjon og grunnlaget for tiltaket faller av den grunn bort og vil påføre tiltakshaver unødvendige kostnader.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis avslag på søknad om dispensasjon fra Områdereguleringsplan for Hunstad sør del 2, for fradeling av areal regulert til boligformål som skal overføres til næringseiendom. Det gis også avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel 2018-2030, § 1.2 om plankrav.

Bygningssjefen finner at hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Etter en samlet vurdering kan kommunen ikke se at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Følgen er at vilkårene, jf. pbl. § 19-2 ikke er til stede for å innvilge dispensasjon.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Saken behandles i medhold av delegert myndighet.

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

Byggesak

Postadresse:
Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse:Telefoner:
Sentralbord: 75 55 50 00
Ekspedisjon: 75 55 50 00
Telefax:Elektroniske adresser:
postmottak@bodo.kommune.no
Kjell.Arne.Skogheim@bodo.kommune.no
www.bodo.kommune.noOrgnr.:
972 418 013
Bankkonto:
4500 55 00080

Søknaden:

Søknaden, datert 13.11.2018, mottatt 03.12.2018 gjelder arealoverføring.

Søknaden gjelder fradeling av parsell på ca. 1200 m² til næringsformål.

Situasjonskart datert 23.10.2017, dok. nr. 4, vedlegg 3 i saken legges til grunn for søknaden.

Spesielle forhold:

Det er ingen særlige forhold knyttet til søknaden.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av områdereguleringsplan for Hunstad Sør del 2, plan-id nr. 201513, vedtatt 30.03.2017. Eiendommen omfattes også av planbestemmelser for endring av områderegulering av Hunstad Sør del 2, plan-id nr. 201513_1, vedtatt 29.08.2018. Området som ligger i felt B7 er regulert til boligbebyggelse.

Eiendommen omfattes også av Kommuneplanens arealdel (KPA) 2018-2030, vedtatt 14.06.2018.

KPA § 1.1.2 Forholdet til reguleringsplaner

Alle vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel 2018 – 2030, med unntak av følgende bestemmelser:

- §§ 1.2 til og med 1.18
- §§ 2 til og med 5
- § 6.1
- § 6.6

For resterende bestemmelser får kommuneplanen utfyllende og supplerende virkning.

KPA § 1.2 Plankrav

Alle bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn krever reguleringsplan.

Reguleringsbestemmelse § 1.5 Plankrav

Før det innen bygge- og anleggsområder kan gis tillatelse til tiltak for oppføring av nye bygg etter plan- og bygningsloven skal de enkelte delområdene inngå i detaljreguleringsplan. Det er anledning til å regulere flere delområder i samme plan. Formålene innenfor Bestemmelsesområde #1 er unntatt fra dette kravet, jf. § 1.1.

Reguleringsbestemmelse § 3.1.2:

Områdene er regulert til boligbebyggelse. Før områdene kan bygges ut skal de inngå i detaljreguleringsplan, som også skal legge til rette for leke- og uteoppholdsareal, internveier og parkering. Maksimal byggehøyde er satt til 13 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. I skrått terreng skal byggehøyder fastsettes med kotehøyder. Detaljreguleringen skal inneholde minimum 3,5 boliger pr daa i boligformålene. Endelig % BYA fastsettes i detaljregulering. Det skal være varierte boligtyper innenfor hvert delområde. Ved regulering av B7 og/eller B9 skal det lages en gang- og sykkelforbindelse mellom GF2 og GF3.

Tomtas skikkethet og form:

Sørlige del av omsøkt parsell har skrånende terreng. Det opplyses at det ikke er planlagt noen vesentlige terrenginngrep på parsellen. Store deler av parsellen er i kommunens kart registrert med arealressurs (AR5) som fulldyrka jord. Kfr. KPA § 1.11 om bevaring/håndtering av matjord.

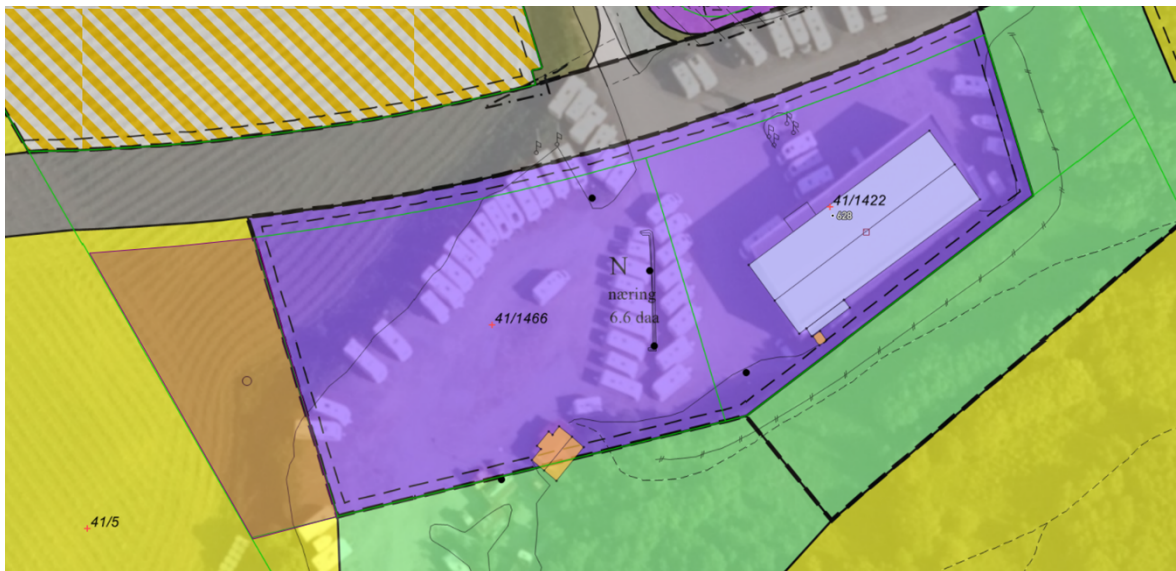
Uttalelser fra annen myndighet:

Det foreligger høringsuttalelse fra Bodø kommune, Byplankontoret, gjengitt som følger:

B7 har et totalt areal på 26,5 daa, og har en anslått kapasitet på 90-100 boenheter. Delområdet er knyttet til flere rekkefølgekrav, og kan bla. ikke bygges ut før samlevei S1 er bygget fra øst og frem til delområdets plangrense.

Det overordnede målet for områdereguleringen er å legge til rette for boligbygging med kvalitet. Rådmannen skrev i sin innstilling til bystyret 30.03.2017 at «hensikten med planen er å lage grunnlag for bygging av om lag 1000 boligenheter gjennom etappevis regulering og utbygging av delområder og infrastruktur. Planforslaget legger til rette for utvikling av området med en tett og variert boligbebyggelse med grøntstruktur, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, med hensynsoner for natur- og kulturmiljø samt friluftsliv og kyststi langs sjøen.»

På bakgrunn av dette vurderer Byplan det som viktig å ikke redusere det tilgjengelige arealet for boligbygging, og heller ikke vanskeliggjøre fremføring av gang og sykkelforbindelser på tvers av planområdet. Fradeling av det aktuelle arealet, som er regulert til boligbygging til bruk til næringsformål er etter Byplans syn i strid med intensjonene i områdereguleringsplanen. Byplan kan ikke tilrå at det gis dispensasjon som omsøkt.



Omsøkt areal skravert til venstre

Det foreligger høringsuttalelse fra Bodø kommune, Teknisk avdeling, Forvaltning som følger:

Teknisk avdeling, Forvaltning har følgende merknader:

- *Det ligger kommunale VA ledninger over tiltenkt parsell. Ved en eventuell flytting av disse bekoster utbygger/eier av eiendommen for dette.*
- *Det tillates ikke bygg nærmere enn 4 meter i horisontalavstand fra kommunale ledninger. Det kan søkes om dispensasjon for bygging nærmere.*

Dispensasjoner:

Det søkes om dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel 2018-2030 § 1.2 om plankrav. Det søkes også om dispensasjon fra Områdereguleringsplan for Hunstad sør del 2, for arealoverføring av areal regulert til boligformål til næringseiendom.

Søker/tiltakshavers begrunnelse:

Cara Eiendom AS har tidligere fått fradelt parseller på ca. 6 daa til sin forretningsvirksomhet. Omsøkte parsell er på ca. 1,2 daa. er nødvendig for drift av eksisterende forretningsvirksomhet. Fradelingen vil gi en sammenhengende eiendom etter sammenslåing med gbnr. 41/1466.

Omsøkt areal fremstår som meget mindre i forhold til det areal som er avsatt til den etablerte bruk. Parsellen ligger i randsonen til boligområdet. Planlagt bruk vil ikke generere støy. Tiltaket er følgelig mindre inngripende i forhold til de hensyn plan skal ivareta for fremtidig boligutbygging. Tilgrensende areal er avsatt til grøntområde, og bidrar til buffersone til boligområdet. Fradelingen bidrar til naturlig grensearronding, ved at restarealet av gbnr. 41/1 mot eiendom gbnr. 41/5 overføres til gbnr. 41/1466.

Tilleggsarealet er ulendt i sør av arealet. Parsellen skråer ned fra eiendom gbnr. 41/1466. Parsellen har meget areal for plassering/lagring av snø om vinteren.

Det er ikke planlagt vesentlig terrenginngrep på omsøkte parsell.

På bakgrunn av anførte begrunnelser anser søker/tiltakshaver at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensyn til gjeldende reguleringsformål og bestemmelser. En mener at fordelene med å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene ved å ikke tillate fradeling.

Søker har i tillegg, i senere framlagt skriv av 06.02.2019, lagt fram ytterligere opplysninger til søknad om dispensasjon. Av nye opplysninger som bringes inn, er argumenter om at boligområdet nødvendiggjør areal til forretningsdrift, herunder fremtidig butikkdrift, f.eks. endring til kolonial.

Søker viser til Kommuneplanens arealdel §1.4 om fremtidige utbyggingsprogram for boliger, *og at satsingen på andre utbyggingsområder ikke må komme i konflikt med, eller i konkurranse med utbygging av ny bydel eller prinsippet om kompakt byutvikling.*

Søker mener med dette at det vil ta lang tid før detaljreguleringsplan for området vil foreligge og at et plankrav vil være til hinder for forretningsdrift og utvikling av næringsvirksomhet.

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.

Fagmyndighetens uttalelser skal tillegges stor vekt ved avgjørelsen.

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

Bygningssjefen legger i sin vurdering av dispensasjoner særlig vekt på høringsuttalelser fra kommunal fagmyndighet. Det vises til at Byplankontoret ikke kan tilrå at det gis dispensasjon. Bygningssjefen er enig i Byplankontorets vurderinger.

Bygningssjefen finner det tungtveiende at gjeldene plan er av nyere dato. Det ligger i dette at arealformålene i området nylig er avklart og bestemt i forbindelse med planarbeidet og vedtak av områdereguleringsplan for Hunstad sør del 2. Behov for næringsareal i området må ansees å være vurdert i planprosessen, og det har vært anledning til å komme med innspill om dette i forbindelse med offentlig høring av planen.

Når det gjelder søkers henvisning til KPA § 1.4, der en tolker det slik at det vil ta tid før det foreligger detaljplaner for området, kan ikke bygningssjefen se at denne koblingen er riktig. KPA § 1.4 sier at det ikke skal tilrettelegging for nye større utbyggingsområder. Det vises til at områdereguleringsplan for Hunstad sør del 2 er vedtatt før KPA 2018-2030. Det vises også til KPA § 1.4.1 om at Hunstad sør skal bygges ut iht. vedtatte områdereguleringsplaner.

I begrunnelse for dispensasjon opplyses det ikke annet om hva arealet skal brukes til, enn at det skal knyttes til næringseiendommen og at det egner seg for lagring av snø. En angir at arealet er nødvendig for drift av eksisterende forretningsvirksomhet. Deler av det omsøkte areal er allerede tatt i bruk for virksomheten. Det opplyses at det ikke er planlagt nye terrenginngrep. Av kartet ser det ut som om areal i nord-vestre del av eksisterende næringseiendom gnr/bnr 41/1466, ikke er tatt i bruk. Dette er areal som i områdereguleringsplan for Hunstad sør del 1 er regulert til næringsbebyggelse (N). Det er ikke gjort rede for disponering av dette arealet.

Bygningssjefen kan ikke se hvordan argumentasjonen om at arealet vil danne en buffersone mot boligområdet, kan legges til grunn. Eiendommen vil etter en arealoverføring fortsatt fremstå som en næringseiendom som grenser til et boligområde. Det legges også til grunn at omsøkte areal ligger nært/inntil det regulerte offentlige friområde o_GF3 og at en dispensasjon for fradeling kan være til hinder for en fremtidig adkomst til/fra friområdet.

Ut i fra begrunnelse for søknaden finner bygningssjefen det lite naturlig at omsøkte parsell skal følge eksisterende grensearrondering mot gnr/bnr 41/5. I forhold til terrengutformingen og slik driftsarealet er etablert på stedet, er det vanskelig å forstå hensikten, eller den helhetlige planen med omsøkte fradeling. En kan ikke se at det foreligger tungtveiende grunner for å gi dispensasjon fra formålet. Det vises også til at et større areal for virksomheten ligger på naboeiendom gnr/bnr 41/1551, på areal som er regulert til offentlig friområde o_GF3.

Bygningssjefen finner i henhold til overnevnte at det ikke kan gis dispensasjon for omsøkte fradeling, da dette vil være en vesentlig tilsidesettelse av de hensyn som planen skal ivareta. En kan heller ikke se at fordelene med å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene.

Under henvisning til det som er anført ovenfor finner bygningssjefen søknad om dispensasjon for fradeling å være i strid med plan- og bygningslovgivningen og kan dermed ikke godkjennes.

Eventuell revidert søknad:

Hvis en eventuell revidert søknad er aktuell må denne vurderes innenfor rammene av gjeldende områdereguleringsplan og forhold til overnevnte vurderinger.

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.

Det vises for øvrig til vedlagte orientering samt utdrag fra forvaltningsloven.

Klageretten gjelder også de som får kopi av dette brev.

Med hilsen

Ole Morten Kristiansen
bygningssjef

Kjell Arne Skogheim
Saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:

Brit Hunstad Jodal	Lille Hunstad 82	8019	Bodø
CARA EIENDOM AS	c/o Caranord AS Hunstad Sør	8031	BODØ
Stig Christoffer Solli	Internt 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.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.