

Svein Olav Evjen

Laukengveien 21
8056 Saltstraumen

Dato:01.10.2021
Saksbehandler:Grete Bach Mortensen
Telefon direkte:75 55 53 61
Deres ref.:
Løpenr.:82083/2021
Saksnr./vår ref.:2021/5003
Arkivkode:89/2

Tillatelse - deling av grunneiendom

Eiendommens adresse: Laukengveien, 8056 SALTSTRAUMEN Eiendom: 89/2
Hjemmelshaver/søker: Svein Olav Evjen
Erverver: Ole-Peer Gullhav
Formål: Boligformål

Søknaden gjelder om dispensasjon fra plankartets tomteinndeling i reguleringsplan for Tuv og Laukeng, jfr § 1 i bestemmelsene og arealoverføring til gnr 89/19.

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 plankartets tomteinndeling i reguleringsplan for Tuv og Laukeng, jfr § 1 i bestemmelsen. Kommunen kan ikke se at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Etter en samlet vurdering finner vi at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

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 24/06-2021, mottatt 07/07-2021 og mottatt komplett 23/09-2021, gjelder søknad om dispensasjon fra plankartets tomteinndeling i reguleringsplan for Tuv og Laukeng og arealoverføring til gnr 89/19.

Søknaden gjelder arealoverføring til gnr 89/19 av parsell på 209 m² til boligformål.

Vilkår fordelingen:

Avviker oppmålt areal mer enn +/- 5 % i forhold til gitt tillatelse, må avviket behandles etter plan- og bygningsloven.

Situasjonsplan datert 27/05-2021 legges til grunn for behandling av delingssøknaden.

Byggesak

Postadresse: Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse: Kongens gate 23

Sentralbord: 75 55 50 00
Saksbehandler 75 55 53 61

grete.bach.mortensen@bodo.kommune.no

Orgnr.:
972 418 013

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Tuv og Laukeng, planid 7003, vedtatt 14/07-1983. Området er regulert til boligformål, felt B2.

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel vedtatt 14.06.18.

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

Arealoverføring til bebygd eiendom gnr 89/19.

Parsellen ansees skikket i henhold til pbl § 26-1 andre setning, jf. § 28-7.

Grad av utnyttelse

Gnr 89/2 – ikke oppgitt

Gnr 89/19. eiendommens areal etter deling; $555,9 \text{ m}^2 + 209 \text{ m}^2 = 764,9 \text{ m}^2$. $124 \text{ m}^2 / 764,9 \text{ m}^2 = 0,089 * 100 \% = 16,21 \%$

§ 3 i bestemmelsen: maks tillatt %BYA er 25 %.

Byggegrunn, miljøforhold:

Arealoverføring til bebygd eiendom gnr 89/19.

Ut fra beliggenheten vurderes tomten til å ha tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur eller miljøforhold, jfr pbl § 28-2 og § 28-8.

Dispensasjoner:

Det er søkt dispensasjon fra plankartets tomteinndeling i reguleringsplan for Tuv og Laukeng, jfr § 1 i bestemmelsene.

En dispensasjon forutsetter at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. Plan- og bygningsloven § 19-2.

Tiltakshavers begrunnelse av dispensasjonen:

Hensynet bak tomteinndelingsbestemmelsene i plankartet synes å være å unngå fortetting i området. Bolighus skulle ikke føres opp for tett inntil hverandre. Planen skulle sikre «luft», hager og åpne områder av hensyn til lys og utsyn. Hensikten med delingssøknaden, eller søknaden om arealoverføring, er ikke å legge til rette for fortetting. Det vil ikke være mulig å søke fradelt en ny boligtomt på 89/13 om søknaden innvilges. Formålet med søknaden er å sikre eier av 89/13 en litt større tomt, slik at han eksempelvis kan sette opp et uthus e.l..

Det anføres at hensynene bak den regulerede tomteinndelingen i plankart for Tuv og Laukeng ikke på noen måte blir tilsidesatt ved foreliggende søknad om arealoverføring fra 89/2 til 89/13, og i et hvert tilfelle ikke vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2, andre ledd. Det foreligger ingen ulemper. Det foreligger imidlertid klare fordeler for eierne av

89/2 og 89/13. Førstnevnte etter et tomtsalg av areal han neppe kan benytte, og for eier av 89/13 fordi han får et noe større tomt.

Det kan heller ikke sees at en eventuell dispensasjon har negative konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet eller tilgjengelighet.

På dette grunnlag søkes med hjemmel i pbl §§ 19-1 flg om dispensasjon fra den regulerte tomteinndelingen i plankart for reguleringsplan for Tuv og Laukeng til fordel for foreliggende søknad om arealoverføring fra 89/2 til 89/13.

Kommunens vurdering av dispensasjonssøknaden:

Det bemerkes at det er skrevet feil gnr i dispensasjonssøknaden.

Riktig gnr er 89/19 og hjemmelshaver har signert krav om matrikulering.

Omsøkte søknad om arealoverføring er i strid med tomtedelingen i reguleringsplankartet for Tuv og Laukeng.

En tillatelse forutsetter at det innvilges dispensasjon fra plankartets tomteinndeling for reguleringsplan for Tuv og Laukeng.

Innenfor planområdet er det to ledige boligtomter der hjemmelshaver står som eier av en av disse. Eier ønsker å selge del av denne regulerte tomte til eier av gnr 89/19. Arealoverføringen ønskes med bakgrunn i at et ikke er ønskelig at denne boligtomta skal kunne bebygges. Det vil heller ikke være mulig å bygge bolig ved fortetting på gnr 89/19 etter arealoverføring.

Hovedhensikten med «luftige» boligtomter er at det skal være tilstrekkelig avstand fra bebyggelse til nabogrenser, tilgang til lys, sol mv.

I planområdet synes det som at flere av de fradelte tomter avviker fra regulerte tomtegrenser i forhold til tomteinndelingen i reguleringsplankartet.

Ulempen ved å fravike tomteinndelingen i dette tilfellet, er at ny gnr 89/19 vil legge delvis beslag på arealet som viser plassering av ny boligbebyggelse på parsellen.

Gjenværende regulerte parsell strekker seg over to grunneiendommer og den vil kunne bebygges med en bolig som er tilpasset skrånende terreng. Det vil likevel være opp til grunneierne av de to gjenværende parsellene hvorvidt de ønsker å avstå arealet til en eventuell fremtidig bebyggelse.

Fordelen med arealoverføringen, er at eiendommen som får arealet tilført, får en større eiendom som kan bebygges. Utnyttelsen av eiendommene i dette planområdet er satt til maks 25 %. Etter arealoverføring vil gnr 89/19 kunne bebygge sin eiendom med ca 67 m² i tillegg til nåværende bolig som viser et areal på ca 124 m².

Det vil også være en fordel for eksisterende eiendommer at det arealoverføres areal til eksisterende eiendom fremfor å fradele hele parsellen til boligformål. Man opprettholder store avstandene mellom eksisterende boliger. Det fremgår ikke av dispensasjonssøknaden om arealet er godt egnet eller ikke til boligformål ut fra hvordan beskaffenheten på tomte er. Hjemmelshaver har pr telefon redegjort for at han betrakter denne parsellen som lite egnet til boligformål pga at parsellen skrå mot nord. Han ga uttrykk for at han ønsket ikke å selge regulert tomteareal for oppføring av bolig.

Dette er selvsagt opp til eier om han ønsker å selge grunn eller ikke. Det er derimot kommunen som må vurdere om vilkårene for dispensasjoner tilstede eller ikke og om dispensasjon kan innvilges.

Kommunen vurderer at hensynet til det etablerte boligområdet og deres tilfredshet som beboere i dette området som må ilegges størst vekt ved at noe av arealet benyttes av eksisterende eiendommer.

Eiendommen 89/19 er heller ikke fradelt i tråd med tomteinndelingen i plan. I hht tomteinndelingen viser arealet at eiendommen kunne vært ca 1 daa mot sine 555 m². Det arealet som inngår i den parsellen som

er regulert, er bebygd av en annen eiendom og vil ikke la seg arealoverføre til gnr 89/19. Det er av den grunn ikke så mange mulige løsninger for å oppnå et større areal på gnr 89/19 enn det som er omsøkt.

Ut fra en samlet vurdering finner kommunen at det foreligger flere fordeler enn ulemper ved å innvilge omsøkte dispensasjon, og kommunen har vurdert at innvilgelse av omsøkt dispensasjon ikke medfører at det hensynet som den arealdisponeringen som tomteinndelingen i reguleringsplan skal ivareta, blir tilsidesatt.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner kommunen å kunne dispensere fra plankartets tomteinndeling i reguleringsplan for Tuv og Laukeng, jfr § 1 i bestemmelsene, for arealoverføring til gnr 89/19.

Kommunens vurdering:

Det er vurdert at det ikke har vært grunnlag for å oversende søknad om dispensasjon på høring til byutvikling plan i denne saken da det er eier av gnr 89/2 som eier arealet som søkes arealoverført og i så måte bestemmer hvem han ønsker å selge arealet til.

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

Videre saksgang:

Det opprettes ny sak for videre behandling etter lov om eiendomsregistrering.

Gebyrberegning:

Gebyr er beregnet etter gjeldende betalingsregulativ.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Nordland. Klagen skal sendes til Bodø kommune v/Bygg og miljø. 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

Kari Skirbekk
leder Bygg og miljø

Grete Bach Mortensen
Saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:

Ole-Peer Gullhav

ADVOKAT TERJE KVARSNES AS

Stig Christoffer Solli

Postboks 7, Ripnesveien 14

Postboks 43

Geodata

8056

8001

Saltstraumen

BODØ

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, Bygg og miljø, Postboks 319, 8001 Bodø. Besøksadresse: Rådhuset, Kongens gate 23, hovedinngang fra Torvgata.
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. Statsforvalteren 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.
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.