

Hunstad Sør Utbyggingsselskap AS
v/Dag Trygve Berntsen
Postboks 4104 Jensvoll
8089 BODØ

Dato: 05.04.2016
Saksbehandler: Kjell Selsøvd
Telefon direkte: 75 55 53 68
Deres ref.:
Løpenr.: 22729/2016
Saksnr./vår ref.: 2016/1814
Arkivkode: 42/888

Tillatelse - deling av grunneiendom

Eiendommens adresse: Hunstad Sør, Mørkved, 8020 BODØ Eiendom: 42/888
Hjemmelshaver/søker: Hunstad Sør Utbyggingsselskap AS
Erverver: -
Formål: Bolig, vei, lek, mm.

Søknaden gjelder:

1. Arealoverføring til gnr 42/852. Gjelder ca. 45 m² som del av veiformål i o_KV11.
2. Nye grunneiendommer:
 - Nye eiendommer for delfelt: B15_1 (2 stk), B15_2 (1 stk).
 - Nye enkelttomter innenfor delfelt: B15_1 (1stk), B15_3 (5 stk), B16_1 (16 stk) og B16_2 (13 stk).
 - Oppretting av nye tur-drag: TD2 + TD3 (1stk), TD4 + TD5 (1stk) og TD6 (1stk)
 - Oppretting av nye lekeplasser: LP2 og LP3 (1+1 =2 stk).
 - Oppretting nye offentlige veier: o_KV6 + o_KV10 (1stk) og del av o_KV9 (1 stk).
 - Oppretting nye private internveier: Felt B15_1(1stk), B15_2(1stk), B16_1(1stk) og B16_2 (1 stk).
 - Oppretting av ny eiendom i sør-øst: Felt B54. 1 teig (reg.plan Hunstad II, id. 2418).

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 med følgende vilkår:

- Utbygger må informere kjøpere om at sruing av tyngre kjøretøy og brøytebil inne i de private, interne atkomstveier i delfeltene må skje i private innkjørsler og ikke ved rygging ut i offentlig vei.
- Ved byggesøknader for tiltak i de ulike delfelt må utbygger innhente fra Byteknikk avkjørselstillatelseter og tillatelseter til tilkopling til off. VA-nett.
- Utbyggere av delfelt som grenser inn til turdrag i området må opparbeide disse som del av byggesaka. Disse må være ferdigstilte før første brukstillatelse til boliger kan gis.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra områderegeringsplan for Hunstad Sør for følgende avvik i forholdt til vist plankart:

- veiformål i o_KV6 og avkjørsel o_AVG3 justeres i noen deler i bredde (min. bredde ikke under 12,5 m)
- boligformål i tilstøtende delfelt utvides tilsvarende.

Bygningssjefen kan ikke se at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Endringene er tilpasset plan- og snitt tegninger i tidligere godkjent kommunalteknisk plan for området. Etter en samlet vurdering finner bygningssjefen at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

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.selsovold@bodo.kommune.no
www.bodo.kommune.no

Orgnr.:
972 418 013
Bankkonto:
4500 55 00080

Delingssøknaden er fritatt for nabovarsling da dette i all hovedsak er i samsvar med reguleringsplanen og at naboer er kjent med dette gjennom planprosessen.

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 29.02.2016, mottatt 02.03.2016 og 11.03.2016, gjelder opprettelse av nye grunneiendom og arealoverføring.

Søknaden gjelder følgende forhold:

1. Arealoverføring til gnr 42/852. Gjelder ca. 45 m² som del av veiformål i o_KV11.
2. Nye grunneiendommer:
 - Nye eiendommer for delfelt: B15_1 (2 stk), B15_2 (1 stk).
 - Nye enkelttomter innenfor delfelt: B15_1 (1stk), B15_3 (5 stk), B16_1 (16 stk) og B16_2 (13 stk).
 - Oppretting av nye tur-drag: TD2 + TD3 (1stk), TD4 + TD5 (1stk) og TD6 (1stk)
 - Oppretting av nye lekeplasser: LP2 og LP3 (1+1 =2 stk).
 - Oppretting nye offentlige veier: o_KV6 + o_KV10 (1stk) og del av o_KV9 (1 stk).
 - Oppretting nye private internveier: Felt B15_1(1stk), B15_2(1stk), B16_1(1stk) og B16_2 (1 stk).
 - Oppretting av ny eiendom i sør-øst: Felt B54. 1 teig (reg.plan Hunstad II, id. 2418).

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av områderegulering for Hunstad Sør, vedtatt 12.12.2013. Området er regulert til formål i tråd med søknad og oversikt i denne.

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel vedtatt 19.06.14.

Tomtas skikkethet og form:

Tomter er i hht. områdereguleringsplan. For områder som er vist deling til enkelttomter vil disse måtte utbygges i tråd med bestemmelser knyttet til områdeplan. Det foreligger skriftlig bekreftelse fra utbygger av felt B 16_2 at inndeling i enkelttomter er i tråd med husplassering og beregning av utnytningsgrad for delområdet slik det er dokumentert i byggesaka og er grunnlaget for gitte rammetillatelse til alle boliger i feltet.

Vannforsyning og Avløp:

Det foreligger godkjent kommunaltekniske planer for VA-anlegg i området. Det er satt som vilkår i denne delingstillatelse av utbygger for de enkelte delfelt selv må innhente godkjenning for tilkopling til offentlig ledningsnett.

Atkomst:

Offentlige atkomstveier er i tråd med områdeplanen. I tillegg søkes deling for interne, private atkomstveien. Det er satt som vilkår i denne delingstillatelse av utbygger for de enkelte delfelt selv må innhente avkjørselstillatelser til off. vei i området.

Krav om opparbeiding av fellesareal og av parkbelte i industriområde:

De settes som vilkår at utbyggere av delfelt som grenser inn til turdrag i området må opparbeide disse som del av byggesaka. Disse må være ferdigstilte før første brukstillatelse til boliger kan gis.

Dispensasjoner:

Det er søkt dispensasjon for mindre avvik mellom formålsgrenser i plankart for vei og veikryss (o_KV6 + o_AVG3). Søknaden er begrunnet med at dette er i samsvar med kommunalteknisk godkjenning av planer for VVA i området. Søknaden innbefatter også tilsvarende mindre justering av byggeformål for boliger i tilstøtende delområder.

Uttalelser:

Kommunens veimyndighet, Byteknikk har i epost av 29.02.2016 til utbygger bekreftet at det ikke er noen merknader til snuhammerer ikke blir etablert i private atkomstveier. Det er forutsatt at utbygger informerer kjøpere om at snuing av tyngre kjøretøy og brøytebil inne i området må skje i de private innkjørslene og ikke ved rygging ut i offentlig vei. Dette settes som vilkår i delingstillatelsen.

Uttalelser til dispensasjon:

Både Byplan og Byteknikk har gitt positiv uttalelse til dispensasjonssøknaden.

Byteknikk har i tillegg angitt følgende for veibredden:

Normal/- veiprofil på vei 3000 (trase 1) med snøopplagring (min. 1,5m) viser 12,5 m. Dette er absolutt minstemål for veibredde for grenser. På de andre kommunale veier vil det bli det samme, dvs. normalprofil + 1,5 m til hver side.

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. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene med tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Vilklårene 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.

Fagmyndighetens uttalelser skal tillegges stor vekt ved avgjørelsen.

Til denne søknad har begge fagkontor avgitt positiv uttalelse til dispensasjon for opparbeidelse av vei og veikryss slik det framgår av oppdatert, målsatt tegning for VVA, mottatt pr. epost 04.04.2016. Målsatt tegning viser at veibredder overholder de krav Byteknikk har satt i sin uttalelse. Bygningssjefen finner ut fra disse avklaringer at hensynet bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved innvilgelse av dispensasjon.

Med henvisning til vurderinger ovenfor om med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon for

- Justering av veibredde og veikryss (o_KV6 + o_AVG3) slik det framkommer i målsatt tegning mottatt i epost 04.04.2016.
- Tilsvarende justering av boligformål i tilstøtende områder for boligbygging.

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.

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.

Med hilsen

Tor Åseng
bygningssjef

Kjell Selsøvold
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:

LINKPRO AS Postboks 4104 Jensvoll 8089 BODØ
v/ Rikard Engan
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.
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.