

GRUNDINGEN INVEST AS
c/o Fazenda Utvikling AS
Postboks 1421 Vika

0115 OSLO

Dato:25.01.2024
Saksbehandler:Grete Bach Mortensen
Telefon direkte:75 55 53 61
Deres ref.:
Løpenr.:5624/2024
Saksnr./vår ref.:2022/7633
Arkivkode:42/5, 42/6, 42/7

Dispensasjon

Adresse: Mørkved Handelsområde Gnr/bnr: 42/5, 42/6, 42/7

Bodø kommune gir dispensasjon fra § 2.1 i områdereguleringsplan for Mørkved Sør, når det gjelder plankrav for deling av eiendom.

Dispensasjon gis etter plan- og bygningsloven § 19-2, og på følgende vilkår:

- Det skal foreligge godkjent detaljreguleringsplan før det kan igangsettes arbeid på fradelte parseller.

Dere kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du er informert om vedtaket. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen

Kari Skirbekk
leder Bygg og miljø

Grete Bach Mortensen
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Byggesak

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

Telefoner:
Sentralbord: 75 55 50 00
Ekspedisjon: 75 55 50 00
Telefax:

Elektroniske adresser:
postmottak@bodo.kommune.no
grete.bach.mortensen@bodo.kommune.no
www.bodo.kommune.no

Orgnr.:
972 418 013
Bankkonto:
4500 55 00080

Kopi til:

Mørkved Handelseiendom AS	C/O Fazenda Utvikling As Postboks 1421 Vika	0115	Oslo
Sofie Schjødt Høyforssett	C/O Katrine Schjødt, Langrennsveien 12	8515	Narvik
Thea Schjødt Høyforssett	Heggeveien 31	9303	Silsand
Kjell Andreas Johansen	Tiurveien 5	8028	Bodø
Tove Karin Voll	Ørneshaugen 11	8150	Ørnes
Aud Kristine Davidsen	Blokkebærveien 1	8026	Bodø
Per Jøran Knutsen	Myrullveien 63	8027	Bodø
Monica Davidsen	Buveien 3	8020	Bodø
Knut Davidsen	Buveien 3	8020	Bodø
Geir Davidsen	Sætlandshaugen 24	8020	Bodø
Hanne Mari Myrvik	Sætlandshaugen 24	8020	Bodø
Mainy Hansen	Gamle Kongsvei 104a	8020	Bodø
Johnny Harald Hansen	Gamle Kongsvei 104a	8020	Bodø
Gunnar Aleksander Knutsen	Dronningens Gate 50b	8006	Bodø
Lise Janne Mørkved	Buveien 4	8020	Bodø
Stig Christoffer Solli	Geodata		

Til orientering:

Brauten Eiendom AS	Postboks 6054 Torgarden	7434	Trondheim
--------------------	-------------------------	------	-----------

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Generell informasjon

Vi mottok søknaden den 22. november 2023.
Dokumentasjon mottatt 22. november 2023, ligger til grunn for vår behandling.

Søknaden om dispensasjon gjelder:

- Områdereguleringsplan for Mørkved Sør, bestemmelsenes § 2.1, plankrav.

Plangrunnlaget for eiendommen

Kommuneplan

Eiendommen gnr. 42/6 er avsatt med formål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (ST) i kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 16.06.2022.

Eiendommen gnr. 42/5 og 42/7 er avsatt med formål kombinert bebyggelse og anlegg (KBA63) i kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 16.06.2022.

Reguleringsplan

Eiendommen gnr. 42/6 er avsatt til formål annen veigrunn - grøntareal i reguleringsplan for Mørkved Sør, planid 2524, vedtatt 09.02.2012.

Eiendommen gnr. 42/5 og 42/7 er avsatt til formål annen veigrunn – grøntareal, fortau, kjøreveg (veg3) næring/tjenesteyting (N/T) i reguleringsplan for Mørkved Sør, planid 2424, vedtatt 09.02.2012.

Hensynsone H4 – båndlegging etter andre lover.

Privatrettslige forhold

Kommunen behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Med mindre annet følger av loven, skal ikke kommunen ta stilling til privatrettslige forhold. Tillatelse etter plan- og bygningsloven innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Søkers begrunnelse av dispensasjonen

«Aktuelle parseller som søkes fradelt omfattes av områdeplan Mørkved sør med plan id 2524, vedtatt 09.02.12. Søknaden gjelder utskillelse av 3 stk. parseller fra ulike matrikkelenheter, se også vedlagte deleplan.

Parsellene ligger inntil hverandre og er i dag registrert som teiger tilhørende eiendommene de søkes fradelt fra. Etter deling vil aktuelle parseller ikke ha noen felles eiendomsgrense med gjenværende eiendommer.

Oversikt parseller som søkes delt:
Parsell 1 – søkes fradelt fra gnr. 42 bnr. 6.
Parsell 2 – søkes fradelt fra gnr. 42 bnr. 5
Parsell 3 – søkes fradelt fra gnr. 42 bnr. 7

Formålte med områdeplanen er å legge til rette for fremtidig næring/tjenesteyting.

Ifølge områdeplanens § 2-1 skal det foreligge godkjent detaljreguleringsplan før området tillates bebygd eller delt. I områdeplanen er det videre vist til båndleggingssone for fremtidig anlegg av veiformål, hensynssone H4. Båndleggingssonen er under avklaring i forslag til detaljreguleringsplan over arealer som søkes fradelt.

Deling søkes uten at det foreligger godkjent detaljplan, og betinger dermed søknad om dispensasjon, ref Plan- og bygningsloven § 19, 2 ledd.

Vilkårene for å gi dispensasjon er at hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra, herunder lovens formålsbestemmelser eller nasjonale eller regionale bestemmelser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved dispensasjon være klart større enn ulempene.

Det søkes dispensasjon fra kravet om reguleringsplan før deling. Deling søkes for å få overført nevnte parseller til utbygger, Mørkved Handelseiendom AS, som er i gang med å planlegge utvikling av disse arealene. Godkjent dispensasjon vil legge til rette for at utbygger sikrer seg hjemmel for arealene som i gjeldende områdeplan er avsatt til fremtidig utvikling. Områdeplanens krav om detaljreguleringsplan før byggetiltak vil fortsatt gjelde.

Områdeplanen Mørkved Sør har inntegnet mulig adkomst nord for parseller som søkes fradelt, med avkjørsel fra kommunal hovedveg, Mørkvedveien, og strekker seg så videre 42/53, 43/200 og 42/63. Aktuelle adkomst er i dag ikke opparbeidet, men viser at det på tidspunktet områdeplanen ble vedtatt er vurdert og avsatt en mulig løsning på adkomstveg frem til aktuelle parseller som søkes delt. Vi mener derfor gjeldende arealdisponering som følger av områdeplan, angir adkomstløsning som er aktuell på tidspunktet for søknad deling med påfølgende dispensasjon. Det er pr i dag ikke mulig å utnytte parsellene direkte med områdeplan Mørkved Sør som plangrunnlag.

Parsellene betjener i dag ingen opparbeidet adkomst, verken fra offentlige veger eller andre tilgrensede privat eide tomter. Det betyr at en deling nå ikke endrer parsellenes adkomst, ettersom områdeplan avskjærer muligheten for opparbeidelse av adkomst før detaljreguleringsplan er godkjent. Situasjonen med adkomst vil i dag forbli den samme – med eller uten deling - ettersom detaljreguleringsplan må foreligge før utbygging. Hensikten med deling er å legge til rette for utvikling i samsvar med krav som følger av områdeplan Mørkved Sør. En deling er med på å åpne for regulering og utbygging av områdeplanen, slik at det nå ikke er snakk om å igangsette graving og bygging samtidig som deling. Først etter at detaljreguleringsplan vedtas vil endelig adkomst foreligge, og kunne opparbeides i tråd med stilte krav i fremtidig detaljreguleringsplan. Gjennom områdeplan viser vi at det er avsatt muligheter for adkomst, nord for disse parsellene. Inntil detaljreguleringsplan foreligger mener vi områdeplan Mørkved Sør ivaretar mulig løsning av adkomst på tidspunktet for deling. samtidig deletidspunktet uten at det er Søknad dispensasjon i anledning deling skjer for å ivareta fremtidig regulering. Deling skjer for å kunne gjennomføre hjemmelsoverføring til utbygger som ønsker å bruke tid og penger på å utvikle arealene. Vi mener det er uheldig å la parseller avsatt til fremtidig utvikling bli liggende igjen som privat eide arealer når utvikling skjer via en utbygger.

Det er i områdeplanens § 2.1 angitt retningslinjer for de tilfeller der det kan vurderes fritak fra plankrav. Fritak fra plankrav kan bl.a. vurderes dersom hensyn til infrastruktur, tomtedeling og utnyttelse holder seg innenfor planens rammer. Deling gjelder større arealer som innenfor

områdeplanens utstrekning, hvor bruksområdet er klart avgrenset.

Det søkes fradelt større arealer innenfor områdeplanens utstrekning dets formålsgrenser. Vi mener hensikten med deling fremstår god i og med at delelinjer strekker seg innenfor planens utstrekning og stilte krav til infrastruktur. På nåværende tidspunkt er det ikke foretatt nærmere utarbeidelse av situasjonsplan som dokumenterer dette, men intensjonen er uansett å ivareta områdeplanens rammer.

Dispensasjonsvurderingen legger opp til en interesseavveining, hvor formålet med planen må vurderes opp mot tiltaket. Vurderingen knytter seg til areal og ressursdisponering i den konkrete saken. Det avgjørende vil vær om arealbruken vil endre seg som følge av dispensasjon. Ved vurdering av om hensynet med plankravet vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon, er det naturlig å ta utgangspunkt i hva områdeplanen over parsellene vil kunne avklare. Slik vi ser det gjelder dispensasjon og deling over et areal hvor det allerede i detalj er fastsatt hva arealene skal brukes til. Arealene er for øvrig ubebygde.

Hensikten med plankravet er å fastlegge arealbruk og utforming av bebyggelse, anleggsarealer og uteområder i fremtidig tiltak. Formålet med områdeplanen er å legge til rette for næringsvirksomhet på begge sider av RV80 og utbedring av RV80. Arealene som søkes fradelt strekker seg nord for nytt detaljregulert og opparbeidet veiareal over RV80. Nye tomtelinjer endrer ikke kravet til detaljreguleringsplan før utbygging kan finne sted. Hensikten med områdeplanen fremstår primært å unngå oppdeling av eksisterende eiendommer, og ikke nødvendigvis av parseller til fremtidig detaljregulering. Deling vil medføre nye matrikkelenheter, hvor områdeplanens krav til fremtidig utbygging vil gjelde fullt og helt.

Fradeling er nødvendig på nåværende tidspunkt for å få overført eiendommene til videre detaljreguleringsplan. Deling er da et ledd i å tilrettelegge for videre utvikling av arealene i fremtidig detaljreguleringsplan, hvor alle krav i områdeplanen vil ivaretas i ny reguleringsplan. Det vil fortsatt være krav om detaljregulering før ny utbygging kan skje. Formålet med deling er eiendomsoverføring av søkte parseller, slik at utvikling kan skje gjennom utbygger. Ved å gi dispensasjon til deling vil dette støtte opp intensjonene med planen, hvor hensikten er å tilrettelegge for fremtidig næring/tjenesteyting. Utvikling av eiendommer ser vi normalt skjer gjennom utbyggere som kjøper arealer med stilte krav om detaljreguleringsplaner. Alle gjeldende krav i områdeplanen vil kunne ivaretas også etter deling.

I anledning utbygging Mørkved Handelsområde er det tilrettelagt for påkobling/tilknytning til vannog avløpssystem over omsøkte arealer. Vedlagte følger godkjent vann- og avløpskart, godkjent i tråd med utbygging over Mørkved Handelsområde.

Hensyn bak områdeplanen vil ikke være dårligere ivaretatt ved at det gis dispensasjon til deling. Områdeplanen er ment å ivareta bestemte fremtidige krav til utbygging av kjøreveg og næringsarealer. Områdeplanen som informasjons og beslutningsgrunnlag vil vær til stede også etter deling. Dispensasjon i anledning deling vil gi større fleksibilitet og mulighet for utvikling av gjenstående arealer over Mørkved Sør. Ettersom arealene er avsatt til næringsøyemed, vil utvikling av disse kunne bidra til bl.a. tilførsel av nye arbeidsplasser, kjøpesenter, verksted m.m. Dette i likhet med nylig utviklede arealer sør for søkte parseller, hvor det er planlagt butikkvirksomhet o.l.

Plan- og bygningslovens utgangspunkt er at arealdisponering skal skje gjennom plan. Deling medfører ingen arealdisponering slik at målet med områdeplanen ikke berøres. Reguleringsformålet står sentralt i søknad om utskillelse av alle 3 parseller. Dispensasjon i anledning deling utløser ingen konkrete behov for at hensynene med områdeplan ivaretas på en bedre måte enn det dispensasjonsprosessen legger opp til. Dispensasjon til deling avbøter ikke planprosessens hensyn til åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning.

Bestemmelsene om dispensasjon i plan- og bygningsloven skal ikke vær til hinder for å dispensere der en dispensasjon er hensiktsmessig utvikling for gjenstående eiendom. Omsøkte eiendomsutforming tilrettelegger utvikling av arealene i tråd med områdeplan, og skiller seg vesentlig fra direkte utbygging eller omdisponering.

Oppsummert er fordelene med dispensasjon i anledning deling, følgende:

- Deling vil ikke hindre utarbeidelse av reguleringsplan*
- Kravet til reguleringsplan før utbygging næringsformål vil fortsatt gjelde.*
- Deling vil muliggjør utvikling av arealer*

Hensikten med områdeplanen er først å fremst å styre fremtidig utnyttelse av eiendommen.

Konkret

mener vi det betyr at nye byggetiltak ikke vil vær mulig uten at dette hensyntas gjennom en detaljreguleringsplan. Dispensasjonssøknaden legger ingen føringer på byggetiltak annet enn hva gjeldende områdeplan stiller krav til.

Etter en samlet vurdering kan vi ikke se at dispensasjon til deling vil tilsidesette gjeldende hensyn med områdeplanen. Deling vil ikke medføre konsekvenser for sikkerhet, helse miljø eller målet med områdeplanen. Områdeplanens formål med plankrav er klart avsatt og vil ivaretas før byggetiltak igangsettes. Krav til detaljreguleringsplan vil fortsatt foreligge selv om parsellene deles som egne eiendommer. Deling som tiltak i seg selv vil ikke fremkalle endringer av områdeplanen eller utløse behov for andre tiltak som samlet sett kan gi større virkninger og ulemper. Fordelene ved å gi dispensasjon anses ut fra en helhetlig vurdering som klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Til orientering har Mørkved Handelseiendom Nord AS fremmet planinitiativ over parsellene som søkes delt, ref kommunens saksnr 22/2600. Deling med videre eierskap av søkte parseller er et nødvendig ledd i den videre gangen av planinitiativet. Godkjent dispensasjon etterfulgt av videre godkjent delesøknad vil sikre eierskap og utvikling i en detaljreguleringsplan av gjenstående arealer.

Avslutningsvis vil vi også påpeke at det tidligere er gitt dispensasjoner fra plankravet som følger av områdeplan for Mørkved, ref sak med kommunens saksnr. 2017/14651. Dispensasjonssøknaden vi fremmer på vegne av Mørkved Handelseiendom AS, kan vi ikke se skiller seg fra allerede godkjente dispensasjonssøknad fra plankravet før deling.»

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra fagmyndighet

Byutvikling plan: Mats Marthinussen

«Byutvikling har ingen planfaglige merknader til at det kan gis dispensasjon for deling av eiendommene. Men plankravet må fortsatt gjelde for utvikling på eiendommene og trafikk løsninger.»

Vei og trafikk: Fredrik Tvenning

«Ingen merknader»

Bane Nor SF

«Nordlandsbanen går nordvest for eiendommene som ønskes fradelt, og omsøkte eiendommer grenser inn mot Bane NORs eiendom. Vi har ingen merknader til fradelingen, men påpeker at vi vil ha merknader til påfølgende utbygging eller tiltak på eiendommene. Vi minner om at alle tiltak mindre enn 30 meter fra jernbane forutsetter tillatelse fra Bane NOR gjennom en egen søknad, jf.

jernbaneloven § 10.»

Statens Vegvesen

«Adkomst til området må avklares gjennom detaljreguleringsprosessen. Dette vil gjelde uavhengig av eiendomsforholdene. Vi har ingen merknader søknad om dispensasjon fra krav om at det skal foreligge godkjent detaljregulering før området tillates delt.»

Merknader fra naboer

Naboer og gjenboere er varslet. I følge mottatt dokumentasjon har det ikke kommet merknader til søknaden.

Kommunens vurdering av dispensasjonen

Vilkårene for dispensasjon

Vilkårene for å kunne innvilge en dispensasjonssøknad følger av pbl. § 19-2 annet ledd.

Det foreligger to vilkår som begge må være til stede for at kommunen kan innvilge dispensasjon:

- **Vesentlighetsvilkåret** – Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen, lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.
- **Fordel-/ulempevilkåret** – Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempe etter en samlet vurdering.

Den klare hovedregelen er at planer skal følges inntil de oppheves eller endres. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner.

Vesentlighetsvilkåret

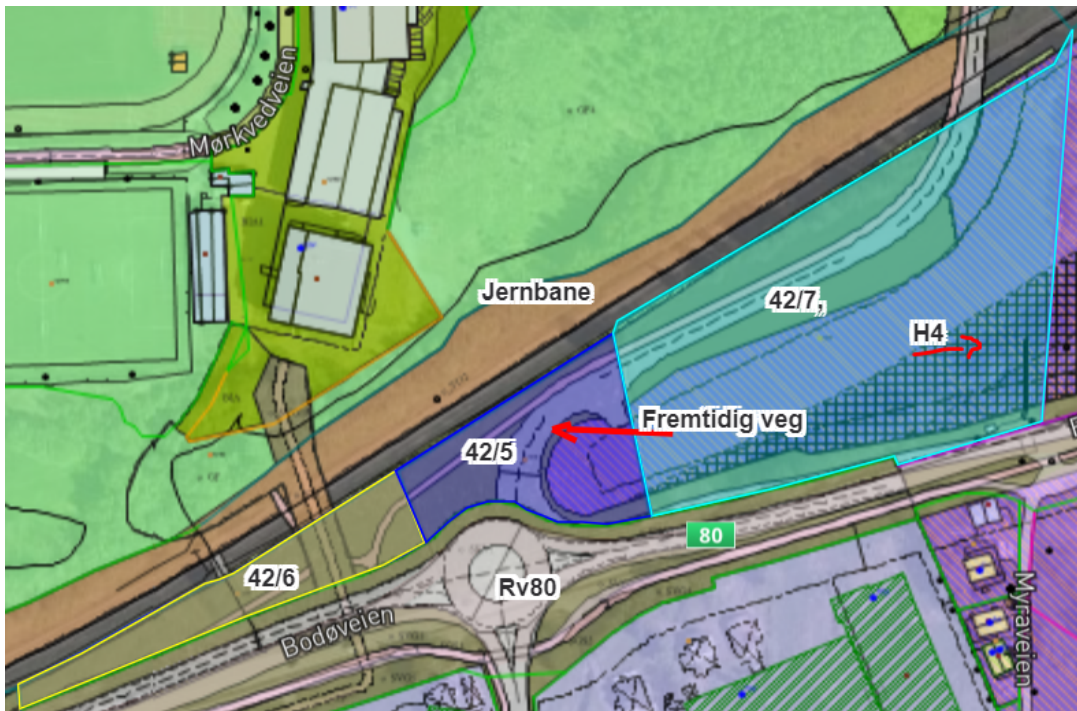
Dispensasjon fra § 2.1 første ledd i områdereguleringsplan for Mørkved Sør, når det gjelder plankrav for deling av eiendom

Det fremgår av § 2.1 første ledd i områdereguleringsplan for Mørkved Sør:

«Før områdene N/T 1-8 og B1 tillates delt eller bebygd skal det foreligge godkjent detaljreguleringsplan i hht PBL § 12-3 som nærmere fastlegger arealbruk og krav til utforming av bebyggelse, anlegg og utomhusområder.»

Hensynet bak bestemmelsen om plankrav er å gi kommunen bedre mulighet til å styre arealdisponeringen. En planprosess vil sikre en helhetlig og grundig vurdering av området med gjennomtenkte løsninger på blant annet infrastruktur, overvannshåndtering, grønnstruktur og omfanget av utbygging.

Plankravet skal på den måten sikre en bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, hvor offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot politisk vedtak. Plankravet bidrar også til offentlig innsyn i arealdisponering

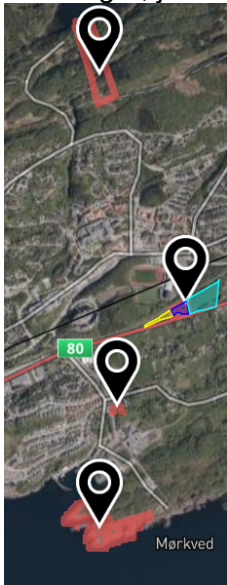


Kart 1; Omsøkte parseller

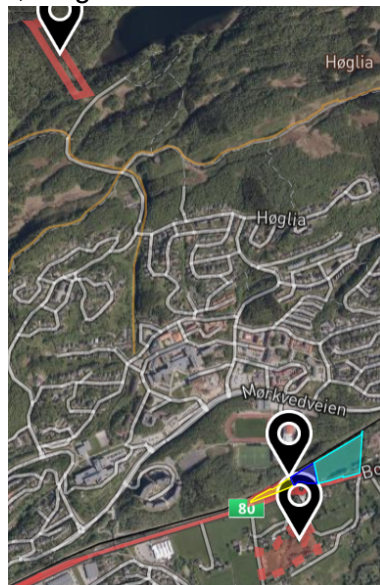
Mørkved Handelseiendom AS (heretter MH) har fremmet søknad om dispensasjon fra plankravet i § 2.1 i områdeplan for Mørkved Sør for fremtidig deling av en hel teig fra hhv gnr. 42/5, 42/6 og 42/7, deling til uendrede formål. Teigenes plassering grenser mot jernbanen mot nord og mot rv80 mot sør, jf kart 1.

Tilsynelatende kan det se ut som at teigene nord for riksvei 80 er selvstendige eiendommer. Det er ikke mulig å se at disse teigene inngår i større eiendommer før man slår opp eiendommene i kartbasen.

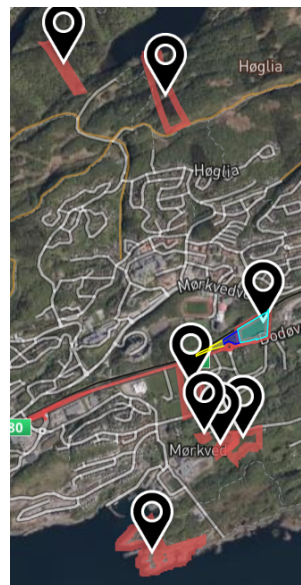
De 3 teigene som dispensasjonssøknaden omfattes av, er teiger som inngår i eiendommer som består av flere teiger. Gnr. 42/6 består av 3 teiger, gnr. 42/5 består av 4 teiger og gnr. 42/7 består av 8 teiger, jf kart 2, 3 og 4.



Kart 2: Gnr. 42/5



Kart 3: Gnr. 42/6



Kart 4: Gnr. 42/7

Hvis disse teigene hadde vært ordinære eiendommer med hvert sitt unike gårds- og bruksnummer, kunne eierne av de enkelte eiendommene solgt eiendommene på vanlig måte og deretter skjøttet hjemmelen over til MH. Hvis de kunne foretatt en direkte overskjøting av eiendommene, ville man ha unngått både søknad om dispensasjon fra plankravet og søknad om deling av eiendom.

Siden disse 3 teigene inngår som deler av større eiendommer, er det ikke mulig å overdra hjemmelen til disse 3 teigene uten å gjennomføre deling av eiendommene gnr. 42/5, 42/6 og 42/7 først.

Bakgrunnen for søknaden om dispensasjon fra plankravet, er begrunnet i at utbygger MH vil eie eiendommene de ønsker å iverksette detaljregulering på. Dispensasjonssøknaden fra plankravet omfatter kun tiltaket deling av de 3 beskrevne teigene. Det eneste fysiske tiltaket i marka er grensemerking av teigene. Det er altså ikke på tale å dele opp disse teigene ytterligere på dette tidspunktet eller utføre andre fysiske inngrep. Teigene skal fradeles med de avsatte arealformålene slik de fremstår i plankartet.

Området nord for riksvei 80 og sør for jernbanen er omfattet av områdeplan for Mørkved Sør. En områdeplan har definerte arealdisponeringer, og denne områdeplanen ble vedtatt i 2012. Det er begrunnet i dispensasjonssøknaden at kravet til utarbeidelse av detaljreguleringsplan av de berørte arealene, vil bli ivaretatt før det fremmes søknader om tiltak som vil omfatte inngrep som graving, bygging og ytterligere oppdelinger av arealene.

Hensynet bak bestemmelsen om plankrav, er utarbeidelse av reguleringsplan. I dette området er det som nevnt en gjeldende områdeplan med definerte arealdisponeringer, Plankravet i denne sammenhengen, er å få utarbeid en detaljreguleringsplan med detaljerte bestemmelser innenfor de arealdisponeringene som allerede foreligger.

Igangsetting av detaljreguleringsarbeidet vil bli ivaretatt av MH når de har hjemmelen til de 3 teigene. Prosessen med å sikre en bred, helhetlig og grundig vurdering av detaljene innenfor de enkelte arealformålene, blir sikret slik at berørte myndigheter, grunneiere og andre berørte parter får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot politisk vedtak av en detaljplan.

Fradelingen av disse 3 teigene fra gnr. 42/5, 42/6 og 42/7 fører ikke til en eneste endring med unntak av at arealene får et nytt gnr. og annen eier. Hensynene bak bestemmelsene til plankravet blir på ingen måte tilsidesatt ved å innvilge omsøkte dispensasjon.

Kommunen vurderer at hensynene til plankravet ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra § 2.1 første ledd i områdereguleringsplan for Mørkved Sør, når det gjelder plankrav for deling av eiendom

Lovens formålsbestemmelse, jf. pbl. § 1-1

Det følger av pbl. § 19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Dispensasjonssøknaden i denne saken berører først og fremst hensynene i formålsparagrafens fjerde ledd. Arbeidet med å gjennomføre detaljregulering vil bli påbegynt så snart MH har eierskap til de berørte teigene. Ved gjennomføringen av en detaljregulering, vil hensynet til åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning bli ivaretatt gjennom arbeidet med detaljreguleringsplanen.

Kommunen vurderer at hensynene til åpenhet, forutsigbarhet, medvirkning og hensynet til langsiktige løsninger ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra § 2.1 første ledd i områdereguleringsplan for Mørkved Sør, når det gjelder plankrav for deling av eiendom.

Nasjonale og regionale interesser, jf. pbl. § 19-2

Dispensasjon kan ikke gis dersom nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.

Bane Nor SF

«Nordlandsbanen går nordvest for eiendommene som ønskes fradelt, og omsøkte eiendommer grenser inn mot Bane NORs eiendom. Vi har ingen merknader til fradelingen, men påpeker at vi vil ha merknader til påfølgende utbygging eller tiltak på eiendommene. Vi minner om at alle tiltak mindre enn 30 meter fra jernbane forutsetter tillatelse fra Bane NOR gjennom en egen søknad, jf. jernbaneloven § 10.»

Statens Vegvesen

«Adkomst til området må avklares gjennom detaljreguleringsprosessen. Dette vil gjelde uavhengig av eiendomsforholdene. Vi har ingen merknader søknad om dispensasjon fra krav om at det skal foreligge godkjent detaljregulering før området tillates delt.»

Kommunen vurderer at uttalelsene trekker i retning av at nasjonale og viktige regionale interesser ikke vil bli vesentlig tilsidesatt.

Vilkåret om klar overvekt av fordeler

Det neste spørsmålet er om fordelene ved å gi dispensasjon fra § 2.1 første ledd er «klart større» enn ulempene etter en samlet vurdering.

Forarbeidene understreker at formuleringen «klart større» skal tolkes strengt. Det må kunne påvises en klar overvekt av fordeler som taler for dispensasjon. Det er ikke tilstrekkelig for å innvilge en dispensasjonssøknad at ulempene ved dispensasjonen antas å være beskjedne.

De fordelene og ulempene kommunen vektlegger i interesseavveiningen, må ha sammenheng med de hensynene plan- og bygningsloven er ment å ivareta. Det innebærer at det først og fremst er areal- og ressursdisponeringshensyn (objektive forhold ved eiendommen) som er relevante i interesseavveiningen. Det er bare i tilfeller der det foreligger helt spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn at personlige interesser kan tillegges vekt, men det skal føres en restriktiv praksis når det gjelder vektleggingen av disse.

Dispensasjon fra § 2.1 første ledd i områdereguleringsplan for Mørkved Sør, når det gjelder plankrav for deling av eiendom

Søknaden om dispensasjon fra plankravet for fremtidig fradeling av de 3 teigene som vist på kart 1, er begrunnet med at fremtidig utvikling av området vil kunne gjennomføres fordi en kan overføre hjemmelen til arealene fra mange private eiere til en utbygger som igjen har interesse av å utvikle arealene i tråd med bestemmelsens § 2.1 i områdeplan for Mørkved sør.

Etter hjemmelsoverdragelsene vil utbygger iverksette detaljreguleringen som er hjemlet i bestemmelsens § 2.1 i områdeplan for Mørkved Sør.

Utbygger MH ønsker å utvikle området i tråd med de arealdisponeringene som er angitt i områdeplanen.

Fordelen ved å overføre hjemmelen fra mange private eiere til en utbygger, er at muligheten til få iverksatt og utarbeid en detaljreguleringsplan, er vesentlig større.

Det er videre en fordel at området er omfattet av en områdeplan med definerte arealdisponeringer. Utarbeidelse av detaljreguleringsplan vil legge til rette detaljene innenfor de avsatte arealdisponeringene som f.eks. vegformål, nærings- og forretningsformål.

Søknaden er også begrunnet med at ettersom arealene er avsatt til næringsøyemed, vil utvikling

av disse arealene kunne bidra til bl.a. tilførsel av nye arbeidsplasser, kjøpesenter, verksted m.m. Dette i likhet med nylig utviklede arealer sør for søkte parseller, hvor det er planlagt butikkvirksomhet o.l.

Oppsummert er fordelene med dispensasjon fra plankravet i anledning deling, følgende:

- Delingen vil legge til rette for utarbeidelse av reguleringsplan
- Kravet til detaljreguleringsplan før utbygging av veg og næringsformål vil fortsatt gjelde.
- Deling vil muliggjøre utvikling av de avsatte arealformålene

Områdeplan viser definerte arealdisponeringer der atkomst til området er vist i plan med veg som går gjennom planområdet fra rundkjøringen ved rv 80 til kommunal veg, Mørkvedveien. Utarbeidelse av detaljreguleringsplan vil også omfatte arealet som er avsatt til veiformålet.

Etter en helhetlig vurdering har kommunen kommet fram til at fordelene ved å gi dispensasjon fra § 2.1 første ledd i områdereguleringsplan for Mørkved Sør, når det gjelder plankrav for deling av eiendom er «klart større» enn ulempene.

Kan-vilkåret

Plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd slår fast at kommunen «kan gi» dispensasjon. Formuleringen innebærer at kommunene har anledning, men ingen plikt, til å gi dispensasjon. Med andre ord har ingen krav på å få en dispensasjonssøknad innvilget, selv om vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt.

Kommunen vurderer ut fra et faglig og politisk skjønn at dispensasjon kan gis.

Kommunen skal vurdere om innvilgelse av dispensasjon kan føre til presedensvirkning. I denne konkrete saken kan kommunen ikke se at innvilgelse av dispensasjon vil føre til presedens. I denne saken er dispensasjonsbehandlingen om mulig nødvendig for å få detaljutviklet området i tråd med områdeplanens intensjon. Ethvert dispensasjonsavvik skal vurderes særskilt i hvert enkelt tilfelle. Denne dispensasjonsbehandlingen vil ikke medføre presedens.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner kommunen å kunne gi dispensasjon fra § 2.1 første ledd i områdereguleringsplan for Mørkved Sør, når det gjelder plankrav for deling av eiendom

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Betaling

Hjemmelshaver må betale et gebyr for behandling av saken. Satsene finner dere på kommunens hjemmeside.

Vilkår og rettigheter

Dispensasjonen har en varighet på 3 år. Det betyr at søknad om tillatelse til tiltak eller søknad om deling må være innsendt til kommunen innen 3-årsfristen.

Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse må være igangsatt innen 3-årsfristen. Slike tiltak skal meldes til kommunen innen 4 uker etter at det er ferdigstilt. Hva meldingen skal inneholde går frem av SAK10 § 4-1 fjerde ledd.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Parter og andre med rettslig klageinteresse har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Bodø kommune, Bygg og miljø, Postboks 319, 8001 Bodø. Dersom kommunen ikke tar klagen tilfølge vil den bli oversendt Statsforvalteren i Nordland for endelig avgjørelse.

Klagefrist:

Klagefristen er tre uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Har du behov for lengre tidsfrist, kan du ta kontakt med kommunen. Dersom klagen på vedtaket kommer inn etter at fristen har gått ut, vil den bli avvist. Ved særlige grunner, eller at klager ikke kan lastes for forsinkelsen, kan klagen tas til behandling.

Rett til å kreve begrunnelse:

Dersom dere mener at kommunen ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den datoen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføring av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf forvaltningsloven § 42.

Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. Dere kan da benytte kommunens innsynsløsning på vår hjemmeside, eller gjøre en henvendelse til postmottak@bodo.kommune.no.

Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.

Bygg og miljø kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagen

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Dere kan finne mer informasjon på www.lovdatabasen.no - forvaltningsloven.