

Gunnar Knutsen

Sætlandshaugen 26  
8020 BODØDato: ..... 26.01.2016  
Saksbehandler: ..... Kjell Selsøvd  
Telefon direkte: ..... 75 55 53 68  
Deres ref.: .....  
Løpenr.: ..... 6290/2016  
Saksnr./vår ref.: ..... 2015/7558  
Arkivkode: ..... 42/6

## Tillatelse - deling av grunneiendom

Eiendommens adresse: Sætlandshaugen, 8020 BODØ      Eiendom: 42/6  
Hjemmelshaver/søker: Gunnar Knutsen  
Erverver: -  
Formål:                      Fradeling – uendret bruk

**Søknaden gjelder fradeling av tomter rundt eksisterende 3 boliger m/uthus på eiendommen.**

**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:**

- **Atkomst til boligtomtene skal tilknyttes ny atkomstvei i hht. områderegulering for Mørkved Sør straks denne er ferdig opparbeid.**

**I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra planbestemmelsens § 2.1 for områdeplan for Mørkved Sør. I denne paragraf er det satt krav om at godkjent detaljplan skal foreligge før det kan tillates deling eller bebyggelse i bl. a. dette delområde (B1). Delingen gjelder oppretting av tomt rundt bestående bebyggelse og for videresalg av resteiendommen for utarbeidelse av detaljreguleringsplan. Bygningssjefen kan ikke se at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Etter en samlet vurdering finner bygningssjefen 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 09.11.2015, gjelder opprettelse av ny grunneiendom.

Søknaden gjelder fradeling av følgende 3 parseller:

- Parsell (P1): 1260 m<sup>2</sup> til boligformål.
- Parsell (P2): 2310 m<sup>2</sup> til boligformål.
- Parsell (P3): 2175 m<sup>2</sup> til boligformål.

---

### **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

**Spesielle forhold:**

Delingen gjelder nye tomter rundt bestående boliggrupper for salg og detaljregulering av resteiendommen.

**Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen omfattes av områderegulering for Mørkved Sør, vedtatt 09.02.2012.

Området er regulert til boligformål.

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel vedtatt 19.06.14.

**Tomtas skikkethet og form:**

Nye tomtegrenser er vist i målsatt kart i søknaden. Tomene er hensiktsmessige utformet.

**Vannforsyning og avløp:**

Eksisterende situasjon. Det foreligger rettighetsavtale for drift og vedlikehold av ledninger utenfor de nye tomtene.

**Atkomst:**

Eksisterende atkomstvei skal beholdes inntil ny atkomstvei i hht. plankart er opparbeidet.

Det foreligger veirettsavtale om bruk av eksisterende vei, bruk av eksisterende avkjørsel fra riksveien og bekreftelse på at atkomst vil bli tilknyttet ny vei i området når denne er opparbeid.

**Protester/bemerkninger:**

Det foreligger ingen protester/bemerkninger.

**Dispensasjoner:**

Hjemmelshavere på Tverholten (gnr 42 bnr 6) i Bodø kommune søker om dispensasjon fra krav om detaljreguleringsplan for å få fradelt tre tomter til eksisterende bebyggelse på gården.

I dag er det tre bolighus på gnr 42 bnr 6 og en rekke andre bygninger (eldre låve og uthus). Det planlegges å selge de delene av B1 som ikke er bebygde.

Som eiere ønsker de å få skilt ut tomter til sine hus slik at arealsituasjonen blir avklart. Dermed vil de som får egen tomt ha full råderett over denne.

Det skal ikke bygges noen nye hus og dispensasjonen vil derfor ikke medføre noen endringer av bygninger. I praksis betyr dette at dagens situasjon bevares og videreføres.

**Uttalelser:**

Byplan: Under forutsetning av at adkomst til boligtomtene etter hvert separeres og knyttes til ny hovedveg som er regulert i Områderegulering for Mørkved Sør kan byplan anbefale dispensasjon fra plankrav til fradeling jamfør søknad.

Det forutsettes videre at gårdsbebyggelsen bevares jamfør bestemmelse § 3.1 a i områderegulering for Mørkved Sør.

Det øvrige areal innen delområde B1 er i hht. søknad tenkt solgt til utbygger. Det må påberegnes at byplan vil kreve detaljregulering for hele delområde B1 når utbygger tenker å utvikle det øvrige delområdet.

**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. Vilråene 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.

Kommunens planmyndighet – Byplan – har gitt positiv uttalelse for at denne deling kan skje uten at detaljplan foreligger.

Ettersom bebyggelsen tidligere er etablert i naturlige grupper som nå søkes fradelte med nye grenser rundt er det både forståelig ut fra private og praktiske hensyn at tomtene er fradelte før det øvrige areal blir iverksatt salg og regulering av.

Det er ut fra denne betraktning å anse at dispensasjonen ikke vil tilsidesette de hensyn som ligger bak bestemmelsen om plankrav før videre deling og ny bebyggelse finner sted.

Som angitt av byplan må det forutsettes at disse 3 tomter blir tilknyttet ny atkomstvei til området i hht. kart i områdeplan for Mørkved Sør. Bygningssjefen setter dette som vilkår for at delingen som omsøkt kan godkjennes.

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 for fritak fra detaljplankrav angitt i bestemmelsens § 2.1 for områdeplan for Mørkved Sør.

**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.

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

Klageretten gjelder også de som får kopi av dette brev.

Med hilsen

Tor Åseng  
bygningssjef

Kjell Selsøvd  
saksbehandler

*Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift*

Kopi til:

Roald Hansen	Sætlandshaugen 22	8020	Bodø
Per Jøran Knutsen	Greisdalsveien 59	8028	Bodø
Bent Bahr	Kroerveien 107	1430	Ås
Aud Davidsen	Blokkebærveien 1	8026	Bodø
Stig Solli	Geodata		

<b>Orientering om rett til å klage på vedtaket:</b>	
<b>Klagerett:</b> (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.
<b>Klagefrist:</b> (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.
<b>Rett til å kreve begrunnelse:</b> (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
<b>Klagens innhold:</b> (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.
<b>Utsetting av gjennomføring av vedtaket:</b> (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.
<b>Rett til å se sakens dokumenter:</b> (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.
<b>Rett til å få veiledning:</b> (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
<b>Kostnader ved klagen:</b> (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.
<b>Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket:</b> (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.