

Thermica As  
Ringeriksveien 20B  
3414 LIERSTRANDA

Dato: .....27.01.2023  
Saksbehandler: ..... Birger Juliussen Gjerstad  
Telefon direkte: .....  
Deres ref.: .....  
Løpenr.: .....7415/2023  
Saksnr./vår ref.: .....2021/6692  
Arkivkode: .....138/4475

## Dispensasjon for kryssing av byggegrense

Byggeplass:	Rønvikfjæra 16, 8012 Bodø	Gnr:	138/4475
Ansvarlig søker:	Thermica As	Bygningsnr.	300740049
Tiltakshaver:	Maxmat eiendom Rønvikleira as	Tiltaksart:	Tilbygg – annen industribygning
Bygningstype:	Nytt tilbygg – ikke boligformål over 70m <sup>2</sup> , annen industribygning		

Bodø kommune gir dispensasjon, etter plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2, fra reguleringsplanens byggegrense, da tiltaket krysser denne.

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

Med hilsen

Kristine Alice Hirsti  
Fungerende leder Bygg og miljø

Birger Juliussen Gjerstad  
Saksbehandler

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

Kopi til:  
MAXMAT EIENDOM RØNVIKLEIRA AS      Regine Normanns vei 96      8019      BODØ

## **Saksbehandling med begrunnelse for vedtak**

### **Søknaden**

Vi mottok søknaden om dispensasjon for oppføring av tiltak over reguleringsplanens byggegrense tirsdag 10. januar 2023 og komplementering av saken fredag 27. januar 2023.

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.

### **Planstatus**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Max mat eiendom as, planid 1804\_1280, vedtatt 20.06.2013. Området er regulert til kontor/industri.

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel vedtatt 16.06.22

### **Privatrettslige forhold**

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

### **Naboer**

Naboer og gjenboere er ikke varslet. Tiltaket unntas krav om nabovarsel da dette i liten grad berører nabos interesser ettersom dette ikke berører naboers interesser.

### **Dispensasjon**

#### **Ansvarlig søkers begrunnelse av dispensasjonen:**

Viser til deres brev av 2. januar 2023 der det kommer frem at det må søkes dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense siden det nordøstlige hjørnet på det nye industribygget er plassert 0,53 meter utenfor reguleringsplanens byggelinje.

Bakgrunnen for denne feilplasseringen har vi dessverre ikke noen god forklaring på. Det vi tror har skjedd er at det helt fra prosjektets begynnelse har vært benyttet feil koordinater/plassering av det eksisterende bygget.

Bakgrunnen for at vi tror dette ligger i at tilbygget som nå er satt opp ikke er utvidet i forhold til det bygget som opprinnelig ble planlagt. Vi har beholdt samme fotavtrykk som opprinnelig tegnet/søkt om.

Beklager dette på det sterkeste og vi kan ikke gjøre annet enn å be om at denne saken behandles på en best mulig måte. Vi kan heller ikke se noen mulig/praktisk løsning på å flytte/kappe bygget siden en slik endring av bygget vil forringe bruken av bygget i vesentlig grad.

På vegne av tiltakshaver søker vi med dette om dispensasjon fra reguleringsplanenes byggegrense og ber om at det blir gitt aksept på dagens plassering av tilbygget.

## Kommunens dispensasjonsvurdering

Det er søkt om dispensasjon for plassering av tiltaket 0,53 m over byggegrensen.

### Rettslig utgangspunkt

Etter plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 første ledd kan kommunen gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i medhold av loven. Av annet ledd første punktum følger at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir «vesentlig tilsidesatt» (vesentlighetsvilkåret). I tillegg må fordelene ved å dispensere være «klart større» enn ulemperne etter en samlet vurdering (fordel-/ulempevilkåret), jf. annet ledd annet punktum.

Den klare hovedregelen er at planer skal følges inntil de oppheves eller endres. Det vises til lovens forarbeid Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s. 242, som omtaler dispensasjon fra arealplan på følgende måte:

«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstramningen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.»

### Vesentlighetsvilkåret

Hensynet bak byggegrenser i reguleringsplan er å sikre tilstrekkelig avstand mellom bebyggelse og vei. Bestemmelsen skal også sikre tilstrekkelig luft mellom bygninger, samt lys- og solforhold.

Hvorvidt hensynet bak byggegrensens formål blir «vesentlig tilsidesatt», beror blant annet på om tiltaket kommer i konflikt med veiformålet, samt annen bebyggelse.

Det omsøkte tiltaket har vært på en intern høring der fagmyndighetene ved Byutvikling plan og Vei og trafikk ikke hadde noen vesentlige merknader. Vei og trafikk viste til at det fortsatt vil være tilfredsstillende avstand fra bygning til vei.

Det foreligger nabosamtykke fra gbnr. 138/2408 for oppføring av tiltak inntil 3,4 m fra felles eiendomsgrense i nordøst og 1,9 m fra felles eiendomsgrense i sørøst.

Det omsøkte tiltaket kommer ikke i konflikt med noen av områdene som byggegrensen skal ivareta.

Bygningsmyndigheten vurderer utfra ovenstående opplysninger, at hensynet bak byggegrensen ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom dispensasjonssøknaden innvilges.

Hensynet i formålsbestemmelse § 1.1 i plan- og bygningsloven:

Det omsøkte tiltaket er tidligere nabovarslet. Tiltaket kommer ikke i konflikt med

kommunaltekniske anlegg, berørte fagmyndigheter har fått søknaden på høring. Det er gitt nabosamtykke for oppføring av tiltaket nærmere enn 4 m fra eiendomsgrensen. Det er med dette sikret åpenhet rundt tiltaket, men forutsigbarhet og medvirkning blir vanskelig all den tid tiltaket er oppført og feilplassert 0,53 m fra hva som er gitt i tillatelsen. Formålet med byggelinjen blir imidlertid ikke tilsidesatt, da tiltaket fortsatt har god avstand til veg. Det vil heller ikke ha noen åpenbart negative konsekvenser.

Nasjonale og regionale interesser:

Tiltaket ligger innenfor område regulert til kontor/industri i reguleringsplanen. Nasjonale og regionale interesser skal dermed være ivaretatt.

#### Fordel/ulempe-vilkåret

Det følger av pbl. § 19-2 at fordelene ved å innvilge den omsøkte dispensasjonen må være "klart større" enn ulempene.

Forarbeidene understreker at formuleringen «klart større» skal tolkes strengt. Det må kunne påvises en klar overvekt av hensyn 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.

Dette betyr at eventuelle fordeler som tidsperspektiv og økonomiske fordeler, ikke er relevante i interesseavveiningen.

Etter en samlet vurdering finner bygningsmyndigheten at fordelene ved å innvilge dispensasjonssøknaden er «klart større» enn ulempene. Vilkårene for å gi dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense er følgelig oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

#### Kan-vilkåret

Tiltaket ligger innenfor regulert område, er i henhold til formålet, og plasseringen 0,53 m over byggegrensen vil ikke komme i konflikt med veg, bygninger eller sol- og lysforhold. Berørte fagmyndigheter har ingen merknader til tiltakets plassering. Tiltaket vil ikke medføre presedens eller forskjellsbehandling, da det ved en dispensasjonssøknad skal vurderes forholdene for og rundt det aktuelle tiltaket.

**På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner kommunen å kunne gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2, fra reguleringsplanens byggegrense.**

## **GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING**

### **Betaling**

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

## **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 til følge 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.

### **Retten 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.

### **Retten 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](mailto: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.

Du kan finne mer informasjon på [www.lovdatab.no](http://www.lovdatab.no) - forvaltningsloven.