

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 27.06.2024.

Tegninger og dokumentasjon mottatt 27.06.2024 og 11.09.2024 ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder:

- 1 skilt på fasade sør-vest 15,16 m²
- 1 skilt på fasade sør-øst 3,45 m²
- 1 dispensasjon

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Avtale vedrørende skilting av fasader Dreyfushammarn 30	Avtale mellom Hjemmelshaver Maxmat Eiendom Rønvikleira AS og Salten Salmon AS som gir sistnevnte tillatelse til skilting av fasader på bygget. Avtalen er datert 13. juni 2024
--	--

Plangrunnlaget for eiendommen

Kommuneplan

Eiendommen er avsatt med formål næringsvirksomhet i kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 16.06.2022.

Hensynssoner og temakart

Eiendommen har beliggenhet i hensynssone H310 Ras- og skredfare.

Reguleringsplan

Eiendommen er avsatt til Kontor/industri i reguleringsplan for Detaljregulering for MaxMat, planid 1280, vedtatt 20.06.2013.

I henhold til rettsvirkningsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel § 1.1.2, gjelder KPA ved motstrid foran reguleringsplaner vedtatt før 14.06.2018.

Avvik

Tiltaket krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel når det gjelder

- KPA § 1.21 – skilt større enn 7 m²

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.

Ansvar

Kommunen legger innsendt gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsrett til grunn for godkjenningen.

Uttalelser og merknader til søknaden

Merknader fra naboer

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

Kommunens vurdering

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Det er søkt om dispensasjon fra:

- KPA § 1.21 for etablering av skilt over 7 m²

Ansvarlig søkers/tiltakshavers begrunnelse av dispensasjonen

REDEGJØRELSE. Eiendomsopplysninger:

Prosjektnr P-23393	Kommunens saksnummer 2024/7	Prosjektnavn, adresse Dreyfushammarn 30, Bodø	Gnr 138	Bnr 4624	Tomtestørrelse 21,1 daa
-----------------------	-----------------------------------	---	-------------------	--------------------	-----------------------------------

Hjemmelshaver(e): MaxMat AS
Tiltakshaver/Leietaker: Salten Salmon AS

Bakgrunn for søknad om dispensasjon.

Fasadeskilting overstiger areal > 7 m² – krever dispensasjonssøknad fra KPA § 1.21.

Annet.

Tiltakshaver skal opprette avtale med hjemmelshaver vedrørende FDV for montering av skilt på omsøkt fasade. Avtalen vedlegges av IG søknad til kommunen (vedlegg D2).

Dispensasjonssøknad – Fasadeskilting, virksomhetsskilt bakgrunnbelyst.

Det vises til vedlagt foto av 2 fasader i nabovarsel og søknad – ref. vedlegg A1, B1-2 og C1-4. Forøvrig vises forøvrig til redegjørelse for skilt- og identitetssmal i nabovarsel/søknaden – vedlegg D2.

Ansvarlig prosjekterende JB reklame AS har lagt vekt på at skiltene har en dimensjon som er tilpasset fasadenes dimensjon og de faktiske omgivelsene. Det er ingen eksisterende skilt på nåværende omsøkte fasader. De nye skiltene er angitt med dimensjoner og areal. Skiltene er planlagt i samråd med leietaker. Ansvarlig prosjekterende har søkt å tillegge skiltingen visuelle kvaliteter i samsvar med pbl. §30-3, jfr. også § 29-1 og § 29-2.

Tiltakshaver/virksomhetshaver er av den oppfatning at skilting bør ha en slik utforming for å være synlig for vei- og sjøfarende samt for potensielle kunder og forbindelser. Virksomhetshaver mener også at skiltingen ikke utgjør noen estetisk forurensning for omgivelsene – jfr. illustrasjon av dag- og nattsituasjon (vedlegg B1-2).

Det nevnes også at flere virksomheter i nabolaget har tilsvarende skilting på fasader – f.eks. Rema 1000 med flere.

Dispensasjonssøknad – Begrunnelse

Det er en stor allmennyttig fordel at publikum kan finne tilholdssted/adresse til aktørene som vist i den omsøkte skiltplanen. Skilt på fasadesør-øst vil være synlig for trafikkerende i retning mot vest i vegen Drøyfushammarn. Skilt mot sør-vest vil være synlig for sjøfarende og frasar til vest på landsiden ved lengre avstand fra denne fasaden.

Skiltingen vil gi bygningen høyere funksjonalitet, synlighet og resursdisponering. Slik jeg vurderer omsøkt tiltak vil det ikke gjøre seg gjeldende ulemper av allmennyttig, trafikale eller estetisk forringelse av bygning i seg selv eller for omgivelsene. Forøvrig henvises til vedlegg D2 – beskrivelse av skilting.

Dato: 11.06.2024

Underskrift (ansvarlig) søker:

Odin Risjord

Kommunens vurdering av dispensasjonen

Vilkårene for dispensasjon

Vilkårene for at kommunen skal kunne innvilge en dispensasjonssøknad følger av pbl. § 19-2.

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 KPA § 1.21

Det fremgår av KPA § 1.21 at det ikke tillates etablering av skilt med større sammenhengende areal enn 7 m².

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre god estetisk utforming på reklameskilt og begrense skilt og reklame sin dominans i det offentlige rom.

Bestemmelsens retningslinjer åpner opp for at det kan tillates større skilt tilpasset fasadestørrelse og plassering på vegg i handels- og næringsområder utenfor sentrum. Det omsøkte tiltaket ligger i handels- og næringsområde utenfor sentrum, og er tilpasset bygningens fasadestørrelse og er hensiktsmessig plassert.

Kommunen vurderer at hensynene til bestemmelsen om skiltstørrelse ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra KPA § 1.21 til etablering av 1 skilt større enn 7 m² på sør-vestfasaden.

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.

Kommunen vurderer at hensynene til åpenhet, forutsigbarhet, medvirkning og hensynet til langsiktige løsninger ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra KPA til etablering av 1 skilt større enn 7 m² på sør-vestfasaden.

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

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

Kommunen vurderer at nasjonale og viktige regionale interesser ikke blir berørt av det omsøkte tiltaket.

Vilkåret om klar overvekt av fordeler

Det neste spørsmålet er om fordelene ved å gi dispensasjon fra ovennevnte bestemmelse 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 KPA § 1.21

Vi kan ikke se at det foreligger noen ulemper ved å innvilge dispensasjonen.

Det er en klar fordel at bygningen får en skilting som viser klart og tydelig hvilket foretak som holder til der.

Etter en helhetlig vurdering har kommunen kommet fram til at fordelene ved å gi dispensasjon fra KPA § 1.21 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.

Retningslinjene til bestemmelsen åpner opp for at næringsbygg utenfor sentrum kan ha skilting som har et større areal enn 7 m². Det omsøkte tiltaket er på et næringsbygg utenfor sentrum.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner kommunen å kunne gi dispensasjon fra KPA § 1.21, for etablering av skilt større enn 7 m² på fasaden.

Visuelle kvaliteter

Kommunen har ikke noe å bemerke når det gjelder tiltakets utforming og visuelle kvaliteter, jf. plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2.

Kommunens konklusjon

Det er gitt dispensasjon fra forhold i strid med plan, tillatelse kan gis.

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner kommunen søknaden.

Plassering

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

For tiltakets plassering gjelder kan følgende avvik tolereres:

- i horisontalplanet $\pm 0,05$ m
- i vertikalplanet $\pm 0,1$ m

Dokumentasjon på beliggenhet skal leveres så snart som praktisk mulig, og senest ved ferdigattest. Dokumentasjon kan gjøres ved innmåling av koordinatverdier eller ved inntegning på godkjent situasjonsplan. Eventuelle avvik skal fremkomme i dokumentasjonen. Dersom avviket er større enn tillatte toleranser, skal det fremmes søknad om endring.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Betaling

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

Vilkår og rettigheter for tillatelsen

Hvis dere ikke har startet arbeidene innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom arbeidene stanses i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Dere er ansvarlig for at arbeidene som utføres er innenfor den tillatelsen som er gitt og gjeldende lover og forskrifter.

Før tiltaket kan tas i bruk skal det være gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl § 21-10. Dere må sende søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til kommunen.

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. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med kommunens dokumentsenter.

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.lovddata.no - forvaltningsloven.