

Byggsøk Norge AS  
Jarle Sigurd Pedersen  
Nordstrandveien 63  
8012 BODØ

Dato: .....30.11.2022  
Saksbehandler: .....Kari Kilskar  
Telefon direkte: .....75 55 53 42  
Deres ref.: .....  
Løpenr.: .....97389/2022  
Saksnr./vår ref.: .....2022/4760  
Arkivkode: .....32/946

## Tillatelse

Byggeplass:	8012 Bodø	Gnr:	32/946
Ansvarlig søker:	Byggsøk Norge AS	Bygningsnr.	
Tiltakshaver:	Bård Karlsen	Tiltaksart:	Nytt bygg - ikke boligformål over 70 m <sup>2</sup>
Bygningstype:	Naust, båthus, sjøbu		

Bodø kommune gir tillatelse til oppføring av naust.

Vi viser til plan og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

Kommunen gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 5.3.4 når det gjelder avvik i mønehøyden for naustet. Kommunen gir også dispensasjon fra reguleringsplan for Kvalvikodden, når det gjelder at deler av naustet plasseres i område regulert til friområde. Dispensasjonene gis etter plan- og bygningsloven § 19-2, med følgende vilkår:

- Naustets 2. etasje skal ikke innredes til varig opphold.
- Eksisterende passasje mot nabonaust skal holdes åpen for allmennheten.

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

Kari Skirbekk  
leder Bygg og miljø

Kari Kilskar  
saksbehandler

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

Kopi til:  
Bård Karlsen                      Nedre Rønvik Terrasse 12                      8012                      BODØ

### Byggesak

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

Sentralbord: 75 55 50 00  
Saksbehandler 75 55 53 42

postmottak@bodo.kommune.no  
kari.kilskar@bodo.kommune.no

Orgnr.:  
972 418 013

## SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

### Generell informasjon

Vi mottok søknaden 18.08.2022.

Tegninger og dokumentasjon mottatt 18.08.2022, 18.10.2022, 24.11.2022 og 29.11.2022 ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder oppføring av dobbeltnaust. Bruksareal for tiltaket er 127,5 m<sup>2</sup>:

62,8 m<sup>2</sup> i 1. etasje og 53,8 m<sup>2</sup> i 2. etasje.

BYA for naustet er 74,5 m<sup>2</sup>.

Mønehøyden er 5,59 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanenes arealdel når det gjelder avvik fra bestemmelse om maksimal mønehøyde for naustet.

Det søkes også om dispensasjon fra reguleringsplan for Kvalvikodden for bygging av deler av naustet i et område som er regulert til friområde.

### Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Kvalvikodden, planid 1296, vedtatt 21.03.2013.

Området er regulert til naust. Deler av naustet plasseres på et område som er regulert til friområde.

- Oppføring av naustet krever derfor dispensasjon fra formål i plan.

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel vedtatt 16.06.2022. Kommuneplanens arealdel gjelder ved motstrid foran reguleringsplaner vedtatt før 14.06.2022.

Kommuneplanens bestemmelse § 5.3.4 sier om naust at mønehøyde skal være maks 4,5 m ved sjø, målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.

- Omsøkte mønehøyde på 5,59 m krever derfor dispensasjon fra denne bestemmelsen.

### 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.

### Naboer

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

### Dispensasjon

#### Ansvarlig søkers/tiltakshavers begrunnelse for dispensasjonen

Mønehøyde:

Søker skriver at ulempe med å gi dispensasjon fra mønehøyde er at det kan bidra til uønsket byggehøyde og at området skal fremstå som uryddig.

Søker skriver videre at det er bygget flere naust i rekken med denne mønehøyden, og at flere naust er høyere. Intensjonen fra bystyret den gang reguleringsplanen ble vedtatt var at alle naustene skulle få et enhetlig inntrykk. På grunn av terrengfall skulle det være mulig å kunne gå inn naustet fra oversiden, uten å gå rundt hele naustrekken. Nytt naust er planlagt ut fra bestemmelse i reguleringsplan, og mønehøyde ligger ca 1 meter under denne høyden.

Friområde:

Søker skriver at ulempe med å gi dispensasjon fra formålet i planen blant annet kan være nedbygging av allment tilgjengelige områder. Søker skriver videre at det er en passasje for allmennheten mellom eksisterende naust og det omsøkte naustet som er viktig å ivareta. Slik vil allmennheten ha fri passasje til området og stranda nedenfor naustene.

#### Kommunens vurdering av dispensasjonssøknaden

En dispensasjon forutsetter at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Mønehøyde:

Det er søkt dispensasjon fra kommuneplanens arealdel bestemmelse § 5.3.4 når det gjelder mønehøyde. Mønehøyde skal maksimalt være 4,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Omsøkte naust har mønehøyde 5,59 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Hensynet bak bestemmelsen om mønehøyde på naust er blant annet at bygget skal tilpasses de naturlige omgivelsene i strandsonen, slik at naustet ikke virker dominerende.

I dette tilfellet er naustet tilpasset eksisterende naustrekke, og også tilpasset terrenget. Mønehøyden er innenfor reguleringsplanens maksimalhøyde, og naustet virker ikke dominerende for omgivelsene. Kommunen vurderer at hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side, og at formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven ikke tilsidesettes.

Nasjonale og regionale interesser vurderes å ikke være berørt.

Fordeler med tiltaket er blant annet at det er tilpasset de naturlige omgivelsene med skrått terreng. Tiltaket ligner på flere av naustene i rekka, og virker ikke dominerende når man ser naustrekka under ett. Det er flere varianter naust, hvor noen er lavere og noen er høyere enn det omsøkte naustet.

Ulempe kan være at tiltakets høyde gir mulighet for innredning av 2. etasje til varig opphold.

Etter en samlet vurdering vurderer kommunen at fordelene ved å gi dispensasjon til omsøkte mønehøyde er klart større enn ulempene.

Kommunen kan gi dispensasjon dersom vilkårene ovenfor er oppfylt. Intern fagmyndighet har ingen planfaglige merknader til dispensasjonen, og fremhever at mønehøyden er innenfor reguleringsplanens bestemmelser.

Faren for presedens er vurdert til å handle om mulig innredning av andre etasje til varig opphold. Dette kan føre til at kommunen får flere lignende søknader, der det vil argumenteres med likebehandling. Kommunen kan som et avbøtende tiltak sette vilkår om at 2. etasje ikke skal innredes til varig opphold.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner kommunen å kunne gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2, fra kommuneplanens arealdel § 5.3.4 når det gjelder avvik i mønehøyde.

Frionråde:

Det er søkt dispensasjon fra reguleringsplan for bygging av deler av naust på område med formål frionråde. Omtrent 1,5 m<sup>2</sup> av naustet berører frionrådet.

Hensynet bak bestemmelsen om grønnstruktur/frionråde er å ivareta og sikre slike områder som et felles gode for allmennheten.

I dette tilfellet blir ikke frionrådet redusert i betydelig grad. Allmennheten har samme mulighet til å ferdes i området som før tiltaket. Det er et veldig lite areal som bygges ned, omtrent 1,5 m<sup>2</sup>, og områdets funksjon som rekreasjonsområde vil bestå. Hensynet bak bestemmelsen vurderes å ikke bli vesentlig tilsidesatt. Formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven vurderes å ikke bli tilsidesatt.

Nasjonale og regionale interesser berøres ikke. Saken omhandler et svært lite areal som ikke har noen spesiell kvalitet når det gjelder bruken av området.

Fordeler med naustets plassering er at eksisterende sti, som ansvarlig søker skriver at allmennheten bruker, blir opprettholdt. Dersom naustet skulle stå tettere inntil nabonaustet, må det etableres ny sti i uberørt natur.

En ulempe kan være at eksisterende sti privatiseres. Det er viktig at dette ikke gjøres.

Fordelene er klart større enn ulempene ved at stien allerede er etablert. Avvikets størrelse er beskjeden, og vil gi en mindre ulempe enn å kreve at naustet skal bygges nærmere nabonaustet. En slik løsning fører at ny sti må etableres i uberørt natur.

Kommunen kan gi dispensasjon dersom vilkårene ovenfor er drøftet og funnet oppfylt. Intern fagmyndighet Byutvikling har ingen planfaglige merknader til naustets plassering, men fremhever at sti/passasje må holdes åpen for allmennheten. Kommunen kan sette dette som et vilkår.

På bakgrunn av ovennevnte finner kommunen å kunne gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 fra reguleringsplan for Kvalvikodden, for plassering av deler av naust i område med formål frionråde.

### **Vurdering/begrunnelse**

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner kommunen søknaden, og arbeidene kan starte opp. Vi gjøre oppmerksom på at tillatelsen er gitt med to vilkår.

#### Plassering

Tiltaket skal plasseres i samsvar med situasjonsplan og tegninger som ligger til grunn for vår behandling.

For tiltakets plassering gjelder kan følgende avvik tolereres:

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

Dokumentasjon på beliggenhet skal utføres og innsendes til kommunen så snart som praktisk mulig, senest ved ferdigattest. Dette kan skje ved innmåling av koordinatverdier, eller ved inntegning på godkjent situasjonsplan, som ligger til grunn for kommunens behandling av søknaden.

Eventuelle avvik skal komme frem i dokumentasjonen. Dersom avviket er større enn tillatte toleranser, må det søkes om endring.

### Ansvar

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

Ansvarlig foretak har fått godkjenning for ansvarsrett i samsvar med søknad. Øvrige ansvarsretter er dekket ved erklæringer.

### 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.

### Vei, vann og avløp

Uendret.

## **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](http://www.lovddata.no) - forvaltningsloven.