

Bjarne Sivertsen  
Regine Normanns Vei 14  
8019 BODØ

Dato: .....24.10.2019  
Saksbehandler: .....Kjell Selsøvd  
Telefon direkte: .....75 55 53 68  
Deres ref.: .....  
Løpenr.: .....87648/2019  
Saksnr./vår ref.: .....2019/6621  
Arkivkode: .....41/511

## Tillatelse

Byggeplass: Regine Normanns vei 14, 8019 BODØ  
Tiltakshaver: Bjarne Sivertsen  
Tiltakstype: Rekkehus

Eiendom: 41/511  
Bygningsnr: 187079209  
Tiltaksart: Endring av bygg -  
utvendig tilbygg  
mindre enn 50 m<sup>2</sup>

### Søknaden gjelder tilbygg mot sør:

- Utvidelse soverom i 1.etasje
- utvidelse balkong i 2.etasje.

**I medhold av plan- og bygningsloven § 20-2 bokstav b) og § 20-1 bokstav a) godkjennes søknaden.**

**I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra områderegulering for Nedre Hunstad for overskridelse av tillatt utnyttingsgrad for tomte med 1 %. Kvalitet på uteplass mot sør blir ikke vesentlig forringet og kommunaldirektøren kan derfor 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.**

**Nødvendig nabosamtykke for bygging nærmere nabogrense enn 4 m foreligger.**

**Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17) er lagt til grunn i søknaden.**

**Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtaket.**

Saken behandles i medhold av delegert myndighet.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av protesterende naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

---

### Byggesak

Postadresse:  
Postboks 319, 8001 Bodø  
Besøksadresse:

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

Elektroniske adresser:  
postmottak@bodo.kommune.no  
kjell.selsovold@bodo.kommune.no  
www.bodo.kommune.no

Orgnr.:  
972 418 013  
Bankkonto:  
4500 55 00080

**Søknaden:**

Søknaden, datert 21.06.2019, mottatt 02.09.2019 og supplert siste gang 23.10.2019 gjelder følgende:

- Utvidelse av soverom i 1.etg. (flytte fram vegg i «innhuk» mot sør).
- Utvidelse av dagens balkong i 2.etasje med 0,9 m., plassert over/foran tilbygget i 1.etg.

Bruksareal (BRA) for tiltaket i 1.etg. er 6 m<sup>2</sup>.

Samlet økt bebygd areal (BYA) er 4 m<sup>2</sup>.

**Spesielle forhold:**

Det er ingen særlige forhold knyttet til søknaden.

**Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen omfattes av områderegulering for Nedre Hunstad, planid 2015015, vedtatt 30.03.2107. Området er regulert til boligformål (område B23).

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel vedtatt 14.06.18.

Grad av utnyttning er i planbestemmelsenes § 7 angitt som prosent bebygd areal (%-BYA).

Største tillatte %-BYA er 45 %.

Tiltaket viser en grad av utnyttning på 46 %, jf. søknad om dispensasjon.

I området kan det oppføres bygninger med gesimshøyde 7 m og mønehøyde 9 m.

Tiltaket gir ingen endring i byggets høyder.

Tiltaket gir ingen endringer i parkeringskrav eller uteopphold.

**Plassering:**

Tiltaket plassering i plan og høyde er vist på situasjonsplanen i søknaden. Minste avstand til nabogrense er 0 m. Det foreligger skriftlig samtykke fra tilgrensende nabo. Minste avstand til annen bygning er 13,75 m.

Toleranser:

Minsteavstander og maksimumshøyder gitt i lov, forskrift, plan eller i nabosamtykke er absolutte og kan ikke fravikes.

For øvrig for plassering i marken gjelder følgende:

- i horisontalplanet ± 0,05 m
- i vertikalplanet ± 0,1 m

Tiltaket skal plasseres i plan og høyde, i henhold til godkjent situasjonsplan, av ansvarlig utførende foretak.

**Protester/bemerkninger:**

Det foreligger ingen protester/bemerkninger.

**Ansvar:**

Tiltakshaver har ansvaret for at tiltaket gjennomføres i samsvar med den samlede plan- og bygningslovgivningen.

**Dispensasjoner:**

Det er søkt dispensasjon for overskridelse av tillatt utnyttingsgrad (BYA) med 1 % fra 45 til 46 %.

## Kommunaldirektørens vurdering:

### Oppdatert status som legges til grunn for søknadsbehandlingen:

#### Samlet bebygd areal (BYA) på eiendommen før søknad:

- Bolig: 8,6x11,6 = 99,8 m<sup>2</sup>
- Garasje: 8,6 x 4,0 = 34,4 m<sup>2</sup>
- Balkong nord = 11,0 m<sup>2</sup>
- Uteboden (oppført uten søknad): = 18,3 m<sup>2</sup>
  - Dagens BYA for bebyggelsen: = 163,5 m<sup>2</sup>.
  - Parkering ute: = 18,0 m<sup>2</sup>
  - SUM BYA pr. i dag: = 181,5 m<sup>2</sup>

#### Områderegulering for Nedre Hunstad:

- Regulert tomteareal (gul farge i plankart): 402 m<sup>2</sup>.
- Tillater max %-BYA = 45 %
- Dagens %-BYA: 181,5 x 100 / 402 = 45 %

#### Ny søknad:

- Utvidelse av balkong mot sør: 4,1 x 0,9 m = 3,7 m<sup>2</sup>
- Etter søknaden blir nytt BYA som følger: = 185,2 m<sup>2</sup>
- Ny %-BYA: 185,2 x 100 / 402 = 46,0 %

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

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.

Kommunaldirektøren legger til grunn at eiendommen har uteoppholdsareal mot sør med svært god kvalitet i forhold til sol/lys og størrelse. Selv om tilbygget av balkong mot sør vil redusere dette areal noe ansees dette allikevel ikke å tilsidesette vesentlig de hensyn som ligger bak bestemmelsen om maks. tillatt utnyttingsgrad.

Det ansees som positivt at balkongen utvides slik at privat balkong for økt størrelse og kvalitet. Kommunen ser at utvidelse av balkongen slik den er vist vil kunne påføre nabo økt innsyn til egen bolig. Denne nabo har samtykket til tiltaket og ansees slik å ev. kun være et privatrettslig forhold mellom naboer.

Under henvisning til det som er anført ovenfor finner bygningsjefen det omsøkte tiltak å være i henhold til bestemmelser i gjeldende lov og forskrift og kan godkjennes.

Dispensasjon i hht pbl § 19-2 innvilges for overskridelse av tillatt utnyttingsgrad med 1%.

### **Ferdigstillelse:**

Tiltaket må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Det er tiltakshavers ansvar å søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse med nødvendige vedlegg. Det skal innsendes komplette tegninger av tiltaket, slik det er bygd, samt oppdatert situasjonsplan. Dersom det er avvik i forhold til gitt tillatelse, kreves endringssøknad.

**Gebyrberegning:**

Gebyr er beregnet etter gjeldende betalingsregulativ.

Kommunen gjør oppmerksom på at beregnet bruksareal (BRA) danner grunnlaget for kommunale avgifter.

**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.

Med hilsen

Knut Hernes  
kommunaldirektør

Kjell Selsøvd  
Saksbehandler

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

Kopi til:

Stig Christoffer Solli, Geodata

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