

SØKERTORGET AS
Åge Jørgensen
Nordstrandveien 65A
8012 BODØ

Dato:26.02.2021
Saksbehandler: Geir Andreassen
Telefon direkte: 75 55 53 65
Deres ref.:
Løpenr.: 19090/2021
Saksnr./vår ref.: 2020/8223
Arkivkode: 41/1481

Tillatelse

Byggeplass:	Regine Normanns Vei 88, 8019 Bodø	Eiendom:	41/1481
Ansv. søker:	SØKERTORGET AS	Bygningsnr:	187070783
Tiltakshaver:	Robin Horn Olsen	Tiltaksart:	Tilbygg og bruksendring
Tiltakstype:	Enebolig		

Bodø kommune gir tillatelse til oppføring av tilbygg med bod, oppholdsrom og carport, og tillatelse til bruksendring av deler av underetasje fra tilleggsdel til hoveddel.

Vi viser til plan og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4. Kommunen gir dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2, for overskridelse av maks tillatt BYA og overskridelse av byggegrense mot kommunal vei.

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

Geir Andreassen
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:	Robin Horn Olsen	Regine Normanns Vei 88	8019	Bodø
	Stig Christoffer Solli	Oppmåling		

Bygg og miljø

Postadresse:
Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse:
Rådhuset, 8006 Bodø

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

Elektroniske adresser:
postmottak@bodo.kommune.no
geir.andreassen@bodo.kommune.no
www.bodo.kommune.no

Orgnr.:
972 418 013
Bankkonto:
4500 55 00080

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 16.11.2020.

Tegninger og dokumentasjon mottatt 18.11.2020 og 10.02.2021 ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder oppføring av tilbygg med bod, oppholdsrom og carport, og bruksendring av deler av underetasje fra tilleggsdel til hoveddel. Bruksareal for tiltaket er 81,9 m².

Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Nedre Hunstad, planid 2015015, vedtatt 30.03.2017. Området er regulert til boligformål.

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel vedtatt 14.06.2018.

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

Største tillatte BYA er satt til 45 %.

Tiltaket viser en grad av utnytting på 46,19 %.

Tiltaket berører ikke byggehøyder.

Parkeringsdekningen er tilfredsstillende.

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.

Naboer i eiendommene 41/1482 og 41/43 har gitt skriftlig samtykke til plassering av tiltaket i avstand 0 og 3,0 m fra felles eiendomsgrense i henhold til situasjonsplan datert 04.05.2020.

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon for overskridelse av maks tillatt BYA i reguleringsplanen med 1,19 m² og overskridelse av byggegrense mot kommunal vei med 1,0 meter, jf KPA § 5.1.4.

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.

Tiltakshavers begrunnelse av dispensasjonen:

Planlagt utbygging av tilbygg mot sør var i utgangspunktet innenfor gjeldende BYA på 45 %. I fbm ny områdeplan vedtatt i 2017, medførte dette en reduksjon av tomten med ca 10 m².

Dette ble gjort for å avstemme vei og eiendomsgrenser med planen.

Plassering av carport med 1 meter overskridelse av byggegrense mot vei endrer ikke trafikk-, parkering- eller avkjørselsforholdene.

Uttalelser fra annen myndighet:

Bodø kommune, Vei og trafikk: *Plasseringen av bygget vil ikke påvirke drift og vedlikehold av kommunal gang- og sykkelvei, eller ha vesentlig innvirkning på siktforholdene.*

Bodø kommune, Byutvikling har ingen spesielle merknader til søknad om dispensasjon for overskridelse av maks tillatt BYA eller overskridelse av byggegrense.

Vurdering/begrunnelse

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Plassering av carport delvis utenfor byggegrense vil ikke ha betydning for trafikken på kommunal vei.

Overskridelsen av maks tillatt BYA er beskjeden og eiendommen vil likevel ha gode kvaliteter for uteoppholdsareal og parkering.

Det vektlegges at fagkontorene har velvillig innstilling til dispensasjonsforhold.

Kommunen finner at hensynet bak bestemmelsene i planen ikke blir vesentlig tilsidesatt og etter en samlet overveielse vil vi vurdere fordelene ved å gi dispensasjon som større enn ulempene.

Under henvisning til det som er anført ovenfor finner kommunen at vilkårene for å gi dispensasjon etter pbl § 19-2 er til stede, og at søknaden for øvrig er i samsvar med den samlede plan- og bygningslovgivningen og kan godkjennes og arbeidene kan starte opp.

Ansvar

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

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

Ingen endring fra eksisterende situasjon.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Betaling

Dere 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.

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 dere 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 dokumentcenter.

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.

Dere kan finne mer informasjon på www.lovdatab.no - forvaltningsloven.

