

Byggsøk Norge AS  
Jørgen Kristian Mortensen  
Notveien 3B  
8013 BODØ

Dato: .....16.03.2022  
Saksbehandler: .....Hulda K. Nielsen  
Telefon direkte: .....75 55 53 62  
Deres ref.: .....  
Løpenr.: .....22488/2022  
Saksnr./vår ref.: .....2022/206  
Arkivkode: .....41/1493

## Tillatelse

Byggeplass:	Andreas Markussons Vei 60, 8019 Bodø	Gnr:	41/1493
Ansvarlig søker:	Byggsøk Norge AS	Bygningsnr.	187070929
Tiltakshaver:	Mari Helen Strømsnes Schjølberg	Tiltaksart:	Endring av bygg - utvendig tilbygg mindre enn 50 m <sup>2</sup>
Bygningstype:	Del av rekkeh. m/3-4 boliger		

Bodø kommune gir tillatelse til påbygg samt tilbygg til del av rekkehus m/3-4 boliger.

Vi viser til plan og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4. Kommunen gir dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2, fra kommuneplanens arealdel § 5.1.4 med byggegrenser mot kommunaltekniske anlegg.

### Vilkår

- Grunneier flytter bygningselementer som kommer i veien dersom det blir behov for oppgraving ved brudd, vedlikehold eller utskifting av ledninger.
- Bodø kommune tar ingen økonomisk ansvar for eventuell skade som måtte oppstå på de bygningsdeler som er bygget for nær de kommunale ledningsanleggene i forbindelse med nødvendige arbeider på ledningene.

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

Hulda K. Nielsen  
saksbehandler

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

### Kopi til:

Stig Christoffer Solli	Bodø kommune		
Mari Helen Strømsnes Schjølberg	Andreas Markussons vei 60	8019	BODØ
Marius Amundsen	Andreas Markussons Vei 60	8019	Bodø

### Byggesak

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

Sentralbord: 75 55 50 00 postmottak@bodo.kommune.no  
Saksbehandler 75 55 53 62 hulda.k.nielsen@bodo.kommune.no

Orgnr.:  
972 418 013

## **SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK**

### **Generell informasjon**

Vi mottok søknaden 10.01.2022.

Tegninger og dokumentasjon mottatt 10.01.2022 og 01.03.2022 ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder påbygg med heving og endret takvinkel av deler av taket, samt tilbygg til leiligheten og til uteboden. Det søkes om godkjenning av tiltaket i ettertid av utført arbeid.

Det er ikke søkt om bruksendring av noen rom. Kommunen tar ikke stilling bruken av kjeller slik denne er vist på mottatte plantegninger.

Boenheten er en del av et rekkehus m/3-4 boliger.

Bygningens høyeste mønehøyde er ikke endret.

Bruksareal for påbygget og tilbygget til leiligheten er ca 17 m<sup>2</sup>.  
Bruksarealet for tilbygg av bod er ca 4,5 m<sup>2</sup>.

### **Planstatus**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Områderegulering for Nedre Hunstad, planid 2015015, vedtatt 30.03.2017. Området er regulert til Boligbebyggelse B38.

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel vedtatt 14.06.18.

Grad av utnyttning er i planbestemmelsenes § 7 angitt som prosent bebygd areal (%-BYA).  
Tillatt utnyttelsesgrader %-BYA = 45 %.

Beregnet grad av utnyttning er 27,2 %.

Høyeste tillate byggehøyde er gesimshøyde 7,0 m og mønehøyde 9,0 m.  
Eksisterende bygning er på en etasje med kjeller, og vil ikke få økt mønehøyde.

### **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.

Nabo i gnr. 41/1492 har gitt skriftlig samtykke til plassering av tiltaket i avstand 2,7 m for påbygg og tilbygg til bolig, og 0 m for bod fra felles eiendomsgrense.

### **Dispensasjon**

Det er søkt dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 5.1.4 med Byggegrenser mot kommunaltekniske anlegg.

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, delvis gjengitt:

*Omsøkt tiltak er en enebolig hvor det viser seg at allerede oppført påbygg og bod ikke er godkjent. Tidligere eiere ble forsikret av ansvarlig foretak(Balt Expert AS) om at alt var i orden da dette ble bygd. Da tidligere eiere skulle selge boligen viste det seg at dette ikke var tilfellet. Det ble da iverksatt søknad for å få orden på tiltakene som er gjort på eiendommen. Boligen er solgt og overtatt av nye eiere som fører søknaden videre.*

*I ettertid av innsendt søknad viser det seg også at det går kommunale vann- og avløpsledninger over eiendommen som er nærmere enn 4 meter fra tiltakene som er gjort på boligen. Tiltakene som er gjort bryter derfor med KPA §5.1.4 og det søkes herved om dispensasjon fra denne bestemmelsen i KPA.*

*Hensikten med bestemmelsen for dette planområdet er at det skal være klare retningsregler for hva som kan tillates å bygges i området. I dette tilfellet er det en byggegrense på 4 meter fra kommunale vann- og avløpsledninger som skal sikre anlegget slik at det er mulig å gjøre vedlikehold på disse uten av noen faste tiltak er i veien.*

*Omsøkte tiltak som er oppført står henholdsvis 1.35 meter(bod) og 3.25 m(påbygg) fra kommunale vann- og avløpsledninger og det søkes derfor om dispensasjon for at disse tiltakene kan bestå på eiendommen.*

*Selv om tiltakene allerede er etablerte uten at det er søkt om tillatelse kan vi ikke se at disse vil skape større negative konsekvenser for fremtidig vedlikehold/flytting av kommunale vann- og avløpsledninger. Påbygg er 3.25 meter fra ledningene og burde ikke gi noen større utfordringer. Slik vi kan se er det mulig å flytte boden uten at det må utføres en større operasjon dersom dette skulle være nødvendig ved vedlikehold på ledningene. I kombinasjon med at VA-ledninger allerede er plassert i hushjørnet vil det uansett være utfordringer med å komme til disse ut fra det vi kan se. Vi mener derfor at det vil være urimelig om tiltakshaver skulle måtte fjerne/flytte allerede etablerte tiltak på grunn av VA-ledninger som går midt over plenen på eiendommen. Dette vil være urimelig med tanke på kostnader, miljø og feil som «profesjonelle» foretak tidligere har gjort.*

Kommunens vurdering av søknaden:

Ut fra søkeres beskrivelse av tiltaket samt av uttalelsen fra kommunens avdeling for vann og avløp, kan vi ikke se at tiltaket setter hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, vesentlig til side.

Eiendommen er stor, men med noe begrensede muligheter for utvidelse av bebyggelsen med årsak i at et offentlig ledningsnett krysser eiendommen.

Tilbygget av leiligheten medfører bare et begrenset avvik på avstandskravet til ledningene, og vil antagelig ha liten sannsynlighet for å være i veien ved nødvendig arbeid med anlegget. Bodene ligger nærmere enn 2 m fra anlegget, men vil være enklere å flytte på dersom dette blir nødvendig.

Plasseringen av tiltakene er fullt og helt på grunneiers eget ansvar og risiko.

Tiltakene har ingen innvirkning for andre enn grunneier selv, og eventuelt nabo som har gitt samtykke til tiltaket.

Ut fra vurderinger gjort i saken, anser kommunen fordelene ved å gi dispensasjon for utvidelse av leiligheten, til å være klart større enn ulempene.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner kommunen å kunne dispensere fra kommuneplanens arealdel § 5.1.4 med Byggegrenser mot kommunaltekniske anlegg, for oppføring av påbygg med heving og endret takvinkel av deler av taket, samt tilbygg til leiligheten og til uteboden.

## **Uttalelser**

Uttalelsen fra avdeling for Vann og avløp:

*Det søkes om dispensasjon for avstand til hovednett VA for tiltak som er oppført av tidligere eiere på eiendommen 41/1493. Bod er oppført 1,35 meter og utbygg 3,25 meter fra hovedledningene.*

*De kommunale hovedledningene er gamle og ligger ut ifra informasjon i ledningskartet vårt på ca. 2,4 meters dyp. Ved eventuelt behov for oppgraving for vedlikehold vil det derfor kunne bli problemer å komme til, spesielt ved uteboden.*

### Dispensasjon med vilkår:

*Dispensasjon for å beholde de utførte tiltakene gis med følgende vilkår:*

- *Grunneier flytter bygningselementer som kommer i veien dersom det blir behov for oppgraving ved brudd, vedlikehold eller utskifting av ledninger.*
- *Bodø kommune tar ingen økonomisk ansvar for eventuell skade som måtte oppstå på de bygningsdeler som er bygget for nær de kommunale ledningsanleggene i forbindelse med nødvendige arbeider på ledningene.*

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner kommunen søknaden, og arbeidene kan starte opp.

### 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.

### Ansvar

Tiltakshaver 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

Tilkomst fra kommunal vei.

Offentlig vann og avløp.

## **GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING**

### **Betaling**

Du må betale et gebyr for behandling av saken. Satsene finner du på kommunens hjemmeside.

### **Vilkår og rettigheter for tillatelsen**

Hvis du 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.

Du 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. Du 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 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.

### **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.

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