

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 16.01.2024.

Tegning og dokumentasjon mottatt 16.01.2024, 07.02.2024 og 26.02.2024 ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder:

- Tilbygg på eksisterende bolig i form av carport.
- 1 dispensasjon

Følgende opplysninger er oppgitt i søknaden

Tomtens areal	1170 m ²
Tiltakets bebygde areal (BYA)	27 m ²
Grad av utnytting	27,5 %BYA
Tiltakets høyde	Nedre gesims 2,1 m Øvre gesims 3,65 m
Antall boenheter	Uendret
Antall parkeringsplasser	Uendret
Uteoppholdsareal	Uendret

Plangrunnlaget for eiendommen

Kommuneplan

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

Reguleringsplan

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i reguleringsplan – Områderegulering for Nedre Hunstad, planid 2015015, vedtatt 30.03.2017.

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:

- § 1.18 om forbud mot tiltak i 100-metersbelte langs sjø

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.

Samtykke og erklæringer

Nabo med gnr/bnr 41/552, Regine Normanns vei 76 har gitt skriftlig samtykke til plassering av tiltaket i avstand 0,5 m fra felles eiendomsgrense.

Nabo med gnr/bnr 41/553, Regine Normanns vei 78 har gitt skriftlig samtykke til plassering av tiltaket i avstand 0,5 m fra felles eiendomsgrense.

Vei, vann og avløp

Undret.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra fagmyndighet

Statsforvalteren i Nordland

Ikke svart innen frist.

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 Kommuneplanens arealdel:

- § 1.18 om forbud mot tiltak i 100-metersbelte langs sjø. Tiltaket ligger i en avstand på 75 m fra sjø.

Tiltakshavers begrunnelse av dispensasjonen

Søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag for bygging av carport.

Vi søker om å bygge en carport på nordsiden av huset vårt på eiendom gnr/bnr 41/246.

Beliggenhet av carporten blir mindre enn 100 meter fra sjøen.

Vi må dermed søke om dispensasjon fra byggeforbudet som gjelder 100-meter langs sjø.

Huset ligger på reguleringsplan B34 og carport vil bli liggende 75m fra sjøen.

Meningen med bestemmelsen om å sette opp en carport er for å få tak over bilene og ly ved inngangspartiet til huset. Carporten sin plassering er på nordsiden av huset og dermed på motsatt side av havet. Hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne

interesser blir da ivaretatt, siden det ligger plassert inne på privat område på tomten og ikke ut mot innsyn fra sjøsiden.

Fordelene med å bygge en carport er at det blir mindre vind og snø ved inngangsparti til huset, man kan parkere bilen der og ellers ha ting som trenger ly for været. Dette er ett område på tomten som kun brukes privat og det vil bare påvirke husstanden positivt med en slik endring. Det vil ikke være noen konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet for allemannsretten.

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 forbud mot tiltak i 100-metersbelte langs sjø

Det fremgår av Kommuneplanens arealdel § 1.18, «I 100-metersbeltet fra strandlinjen langs sjø og i en sone på 50 m langs vann og vassdrag er det forbudt med tiltak etter pbl § 1-6. Forbudet gjelder ikke når byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan».

Hensynet bak byggeforbudet er å sikre allmennheten tilgang til strandsonen, samt å ivareta andre allmenne interesser, slik som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap.

Carporten vil bli tilknyttet den eksisterende boligen og plassert på siden som vender bort fra sjøen. Den vil derfor være skjermet og ikke synlig fra sjøsiden. Området er regulert til boligbebyggelse, og det finnes allerede flere konstruksjoner som ligger nærmere sjøen enn den planlagte carporten. Det forventes derfor ikke at tiltaket vil påvirke allmennhetens interesser eller ha betydelig innvirkning på landskaps- eller naturverdier.

Kommunen vurderer at hensynet til byggeforbudet ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra § 1.18 til oppføring av carport.

.....

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 kommuneplanens arealdel § 1.18 til oppføring av carport.

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

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

Saken har vært på ekstern høring hos Statsforvalteren i Nordland. Det er ikke kommet merknader til søknaden.

Kommunen vurderer at regionale og nasjonale interesser er ivaretatt.

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 Kommuneplanens arealdel § 1.18

Det foreligger ingen tydelige ulemper ved å innvilge dispensasjon fra byggeforbudet. Tiltaket er nært knyttet til eksisterende bebyggelse og ligger innenfor det angitte arealformålet. Videre har eksisterende bebyggelse i det regulerte boligfeltet en nok så tydelig avstand til strandsonen, og tiltaket vil ikke føre til at denne avstanden reduseres. Tiltaket vil ikke å medføre negative konsekvenser for allmennhetens interesser, og verken landskaps- eller naturverdier vil bli tilsidesatt.

Tiltakshaver argumenterer for at etablering av carport vil bidra positivt til husstandens trivsel og redusere påvirkningen av vind og snø ved husets inngangsparti, samtidig som det gir mulighet for å parkere i ly for værforholdene.

Kommunen påpeker at eiendommen etter tiltaket fortsatt vil ha en relativt lav grad av utnyttelse, og at andre kvaliteter som parkering og uteareal fremdeles er ivaretatt. Tiltaket er nabovarslet uten innvendinger, og sol- og lysforholdene til tilstøtende eiendommene forventes ikke å bli påvirket av etableringen.

Etter en helhetlig vurdering har kommunen kommet fram til at fordelene ved å gi dispensasjon fra § 1.18 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.

Tiltakets plassering vurderes å ikke medføre negative konsekvenser for de hensyn bestemmelsen søker å ivareta.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner kommunen å kunne gi dispensasjon fra forbud mot tiltak i 100-metersbelte langs sjø, for oppføring av carport tilknyttet eksisterende bolig.

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

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

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 hvis 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 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 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 - forvaltningsloven.