

SÆBØ EIENDOMCONSULT AS
C/O Vidar E. Solvang Sæbø
Nordvikveien 11
8215 VALNESFJORD

Dato: 16.04.2024
Saksbehandler: Kjell Arne Skogheim
Telefon direkte: 75 55 53 69
Deres ref.:
Løpenr.: 29286/2024
Saksnr./vår ref.: 2024/592
Arkivkode: 138/2432

Dispensasjon - Utebod

Adresse: Nordstrandveien 43, 8012 Bodø Gnr/bnr: 138/2432
Søker: Sæbø Eiendomconsult AS
Tiltakshaver: Gunnar Laukvik
Tiltakstype: Utebod

Bodø kommune gir dispensasjon fra bestemmelse § 2.5.1 i detaljreguleringsplan for Fv. 834 Nordstrandveien, for oppføring av frittliggende mindre utebod på 17,8 m² bebyggt areal utenfor regulert byggegrense langs fylkesvei.

Dispensasjon gis etter plan- og bygningsloven § 19-2, og på følgende vilkår:

- Eksisterende bod (reisverk, registrert med bygningsnummer 187004594) nordvest på eiendommen rives og innkjørsel flyttes dit. Se kartutsnitt lenger ned i dette dokument. Kommunen bemerker at nevnte eksisterende bod aldri er blitt godkjent, men at det i dag står en grunnmur med åpent bindingsverk på, altså uten veggkledning og tak.

Selve tiltaket antas å være unntatt søknadsplikt, i henhold til Byggesaksforskriften § 4-1, bokstav a) slik at det er kun dispensasjonsforholdet som behandles i dette vedtaket. Når tiltaket er utført må det sendes inn «melding om tiltak som er unntatt søknadsplikt».

Dere kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du er informert om vedtaket. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen

Kari Skirbekk
leder Bygg og miljø

Kjell Arne Skogheim
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:

GUNNAR LAUKVIK
NORDLAND FYLKESKOMMUNE
Stig Christoffer Solli

NORDSTRANDVEIEN 43
Postboks 1485 Fylkeshuset
Internt Byutvikling

8012 BODØ
8048 BODØ

Byggesak

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

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

Elektroniske adresser:
postmottak@bodo.kommune.no
Kjell.Arne.Skogheim@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 19.01.2024.

Dokumentasjon mottatt samme dato, ligger til grunn for vår behandling.

Søknad om dispensasjon gjelder:

- Dispensasjon fra bestemmelse § 2.5.1 i detaljreguleringsplan for Fv. 834 Nordstrandveien, for oppføring av frittliggende mindre utebod på 17,8 m² BYA (bebyggt areal) utenfor regulert byggegrense langs fylkesvei.

Kommunen vil bemerke at nevnte eksisterende bod aldri er blitt godkjent, men at det i dag står en grunnmur med åpent bindingsverk på, altså uten veggkledning og tak. Kfr. sak 2020/5832.

Selve tiltaket antas å være unntatt søknadsplikt, i henhold til Byggesaksforskriften § 4-1, bokstav a) slik at det er kun dispensasjonsforholdet som behandles i dette vedtaket. Når tiltaket er utført må det sendes inn «melding om tiltak som er unntatt søknadsplikt», innen 4 uker etter at det er ferdigstilt. Hva meldingen skal inneholde går frem av Byggesaksforskriften § 4-1 fjerde ledd.

Plangrunnlaget for eiendommen

Kommuneplan

Eiendommen er avsatt med formål kombinert bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel (KPA) 2022-2034, vedtatt 16.06.2022.

Reguleringsplan

Eiendommen er regulert til formål bolig/forretning/kontor – felt BKB5 - i detaljreguleringsplan for Fv. 834, plan-id nr. 2017003, vedtatt 25.10.2018.

I henhold til rettsvirkningsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel § 1.1.2, gjelder KPA ved motstrid foran reguleringsplaner vedtatt før 14.06.2018.

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.

Vei, vann og avløp

Avkjørsel til eiendommen flyttes til der eksisterende bod som skal rives står. Avkjørselen er regulert med pil i plankartet, slik at det ikke er nødvendig med avkjørselstillatelse. Ny utebod berører ikke regulert frisisone for avkjørsel.

Søkers begrunnelse av dispensasjonen

Sæbø Eiendomconsult AS v/ Vidar E. Solvang Sæbø har fremmet søknaden på vegne av Nordland Fylkeskommune.

Det søkes om dispensasjon fra bestemmelser om byggegrense mot fylkesveg:
Planbestemmelse til detaljreguleringsplan fv. 834 Nordstrandveien, plan-ID.: 2017003, § 2.5.1

Bakgrunn

I forbindelse med gjennomføring av grunnverv for prosjektet fv. 834 Nordstrandveien er det i forhandlingene med grunneier vurdert hensiktsmessig å reetablere en utebod innenfor regulert byggegrense. Eksisterende utebod på eiendommen må rives i forbindelse med gjennomføringen av reguleringsplanen fv. 834 Nordstrandveien i Bodø kommune.

Søknad

I bestemmelsene til vedtatt reguleringsplan for fv. 834 Nordstrandveien, planID: 2017003 går det frem av § 2.5.1 at byggegrensen mot fv. 834 Nordstrandveien er definert i plankartet og at ny bebyggelse som overskrider denne grensen mot fv. 834 tillates ikke.

Gjennom den dialogen som er ført mellom Nordland fylkeskommune og grunneier i denne saken finner Nordland fylkeskommune at grunneier skal ha erstatning for eksisterende utebod på eiendommen. Dette utløses av at eksisterende utebod må rives i forbindelse med etablering av ny regulert avkjørsel fra fv. 834 Nordstrandveien. Erstatningen hjemles i ekspropriasjonserstatningsloven § 7.

Forbi eiendommen, langs fv. 834 Nordstrandveien, skal det i tillegg til oppgradering av eksisterende fortau, også etableres eget sykkelfelt. Nytt sykkelfelt vil måtte etableres om lag 1 – 2 meter inne på dagens eiendom gnr/bnr. 138/2432. Dette medfører at det må gjøres en del fysiske tiltak på eiendommen for å sikre tilstrekkelige stigningsforhold opp til avkjørsel. Tunet må heves ved at det tilføres masser og avkjørsel flyttes i henhold til reguleringsplan. Langs deler av den nordlige fasaden på bolighuset må det etableres støttemur for å sikre stabilitet for tilførte masser. I forbindelse med etablering av ny avkjørsel må eksisterende utebod rives og erstattes med ny utebod.



Figur 2 Viser dagens avkjørsel og tun

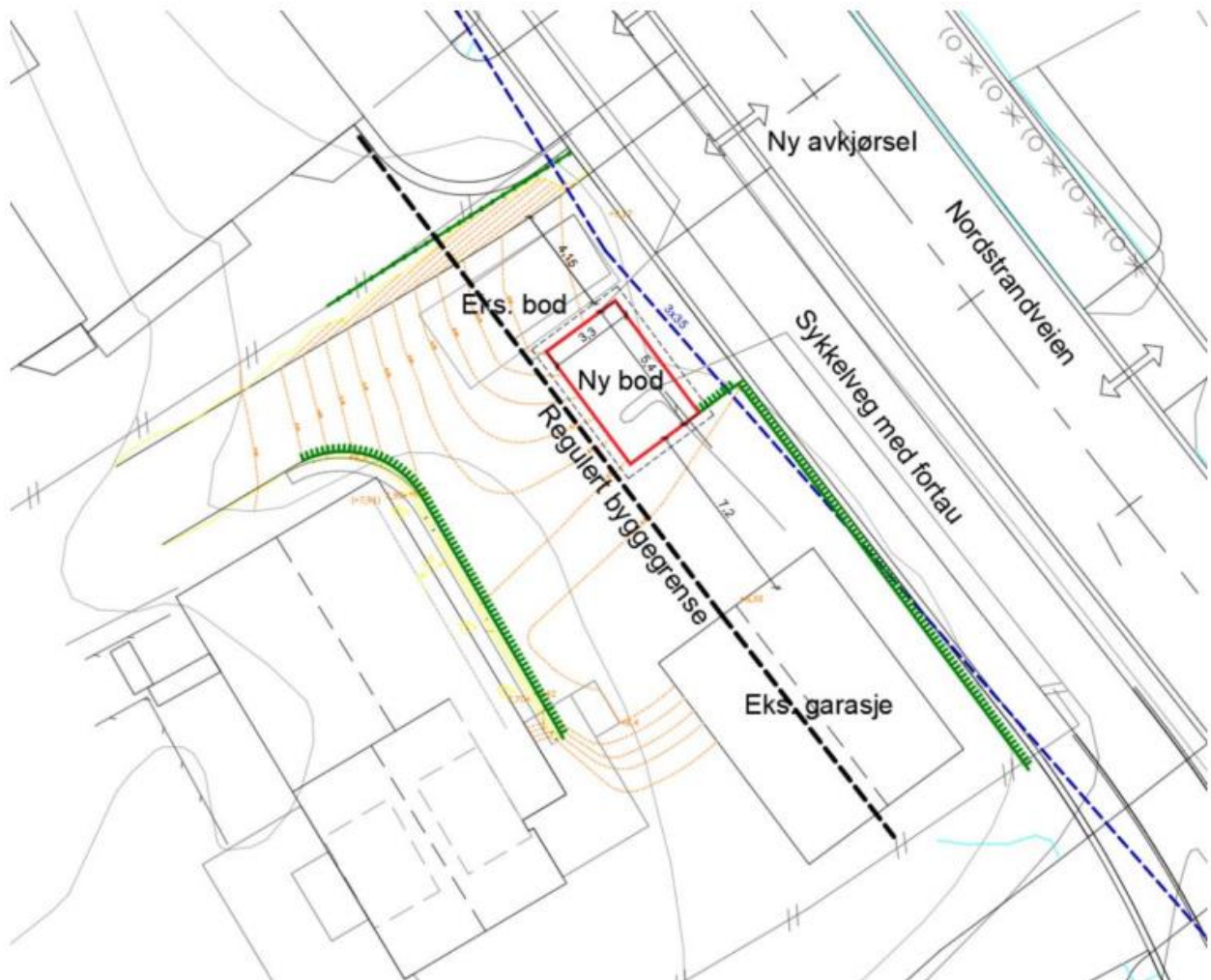


Figur 1 Viser eiendommen med reguleringsplan og ny avkjørselsplan

Nordland fylkeskommune finner ikke at en slik plassering som er foreslått medfører ulemper for gjennomføringen av reguleringsplanen fv. 834 Nordstrandveien. Det kan ikke påvises at siktforhold påvirkes negativt heller.

Anbefalt konklusjon

Basert på hensynet til de samfunnsøkonomiske samt prosessøkonomiske hensynene i denne konkrete saken anbefaler Sæbø Eiendomconsult AS på vegne av Nordland fylkeskommune at Bodø kommune godkjenner søknad om dispensasjon og tillater etablering av ny utebod utenfor byggegrensen til fv. 834 Nordstrandveien.



Figur 3 Viser planlagt plassering av ny bod

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra kommunale plan- og fagmyndigheter

Byutvikling plan v/ Stian Aase

I søknad vises det til uttalelse fra Fylkeskommunen om at de ikke har merknader til plasseringen i forhold til oppgradering av Nordstrandveien. Uttalelsen lå ikke ved søknad, men dersom det stemmer har ikke Byutvikling noen planfaglige merknader.

Nordstrandveien skal på sikt overtas av Bodø kommune. Anbefaler derfor også å høre Vei og Trafikk.

Vei og trafikk v/ Fredrik Tømmerberg

Siden veien er fylkesvei kan vi kun uttale oss på generelt grunnlag.

Det vil være siktutfordringer med nåværende situasjon på grunn av vegetasjon. Flyttingen av bod vil også innebære flytting av avkjørsel, som kan vurderes å måtte søkes til byggesak for da det foreligger en reguleringsplan. Utover det er det ikke noen kommentarer

Uttalelser fra Nordland Fylkeskommune, Vegforvaltning

Søknaden om dispensasjon er i tråd med anbefaling fra Nordland fylkeskommune, Fylkesveg. Nordland fylkeskommune har ingen kommentarer til nevnte søknad om dispensasjon.

Merknader fra naboer

Naboer og gjenboere er ikke varslet. Tiltaket unntas krav om nabovarsel da dette i liten grad berører nabos interesser ettersom tiltaket gjelder en mindre frittliggende utebod som ikke ytterligere påvirker naboer på hver side av eiendommen, eller gjenboere på andre siden av veien.

Kommunens vurdering av dispensasjonen

Vilkårene for dispensasjon

Vilkårene for å kunne innvilge en dispensasjonssøknad følger av pbl. § 19-2 annet ledd.

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 bestemmelse § 2.5.1 i detaljreguleringsplan for Fv. 834 Nordstrandveien om byggegrense langs fylkesvei.

Det fremgår av § 2.5.1 at det ikke tillates ny bebyggelse som overskrider byggegrensen mot fylkesvei 834.

Hensynet bak bestemmelsen om byggegrense langs vei er å sikre tilstrekkelig avstand mellom bebyggelse og vei. Bestemmelsen skal ivareta hensynet til trafikksikkerhet, drift og vedlikehold av veier og vann- og avløpsledninger, arealbehov ved framtidig utbedring, miljøet på eiendommene langs veien.

Kommunen viser til at søknaden er fremmet på vegne av regional myndighet for forvaltning av fylkesvei – Nordland fylkeskommune – med bakgrunn i gjennomføring av grunnverv, slik at reguleringsplan for Fv. 834, Nordstrandveien kan gjennomføres.

Det legges vekt på at det er vegmyndigheten selv som i samråd med grunneier er kommet fram til den omsøkte løsningen.

Kommunen legger til grunn at den nye utebodens plassering ikke blir til hinder for frisikt i avkjørsel fra eiendommen, jfr. stiplet frisiktlinje i reguleringsplankartet. Det legges også til grunn at avkjørsel flyttes slik at den plasseres i tråd med regulert avkjørsel, jf. pil i reguleringsplankartet.

Den eksisterende (ikke godkjente) uteboden fjernes for å gi plass til avkjørsel i tråd med plan.

Selv om den nye uteboden plasseres utenfor byggegrensen vil den ikke komme noe nærmere veien enn allerede eksisterende garasje i sørøst.

Kommunen vurderer at hensynene bak bestemmelsen ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra § 2.5.1. for oppføring av utebod utenfor byggegrensen.

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 § 2.5.1 for oppføring av utebod utenfor byggegrense.

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

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

Det vises til høringsuttalelse fra Nordland Fylkeskommune, vegforvaltning:

Søknaden om dispensasjon er i tråd med anbefaling fra Nordland fylkeskommune, Fylkesveg. Nordland fylkeskommune har ingen kommentarer til nevnte søknad om dispensasjon.

Kommunen vurderer at uttalelsen tilsier at nasjonale og viktige regionale interesser ikke vil bli vesentlig tilsidesatt.

Vilkåret om klar overvekt av fordeler

Det neste spørsmålet er om fordelene ved å gi dispensasjon fra § 2.5.1 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 bestemmelse § 2.5.1 i detaljreguleringsplan for Fv. 834 Nordstrandveien om byggegrense langs fylkesvei.

Fordeler

Kommunen vurderer det slik at løsningen gjør at forholdene på eiendommen kommer i mer ordnede forhold. Avkjørsel blir i tråd med plan. Den uferdige eksisterende boden, som er et åpent reisverk på en grunnmur, fjernes, og tiltakshaver får en ny bod som faktisk kan brukes som en bod. Dette gir lagerplass til utstyr som ellers har stått åpent for vær og vind.

Ulemper

Kommunen kan ikke se at det foreligger noen objektive ulemper ved tiltaket. Tiltaket berører i liten grad omgivelsene og er ikke til hinder for andre kvaliteter som f.eks. uteoppholdsareal eller parkering på eiendommen.

Etter en helhetlig vurdering har kommunen kommet fram til at fordelene ved å gi dispensasjon fra bestemmelse § 2.5.1 i detaljreguleringsplan for Fv. 834 Nordstrandveien 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.

Kommunen kan ikke se at å gi dispensasjon fra § 2.5.1 vil kunne skape uheldig presedens for lignende saker, da tiltaket er initiert på grunn av en situasjon der avtale om grunnverv ligger til grunn, for å få gjennomført reguleringsplanen.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner kommunen å kunne gi dispensasjon fra bestemmelse § 2.5.1 i detaljreguleringsplan for Fv. 834 Nordstrandveien for plassering av utebod utenfor regulert byggegrense langs fylkesvei.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Betaling

Hjemmelshaver må betale et gebyr for behandling av saken. Satsene finner dere på kommunens hjemmeside.

Vilkår og rettigheter

Dispensasjonen har en varighet på 3 år. Det betyr at søknad om tillatelse til tiltak eller søknad om deling må være innsendt til kommunen innen 3-årsfristen.

Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse må være igangsatt innen 3-årsfristen. Slike tiltak skal meldes til kommunen innen 4 uker etter at det er ferdigstilt. Hva meldingen skal inneholde går frem av SAK10 § 4-1 fjerde ledd.

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. Dere kan da benytte kommunens innsynsløsning på vår hjemmeside, eller gjøre en henvendelse til postmottak@bodo.kommune.no.

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.lovdatabasen.no - forvaltningsloven.