

SVEIN SIGURD KVALNES

STABBURSHAUGEN 61
8020 BODØDato:06.05.2024
Saksbehandler:Hanne Langø Aasmoe
Telefon direkte:
Deres ref.:
Løpenr.:33853/2024
Saksnr./vår ref.:2023/5495
Arkivkode:42/944

Tillatelse

Byggeplass: Stabburshaugen 61, 8020 Bodø
Tiltakshaver: SVEIN SIGURD KVALNES
Bygningstype: Garasje, uthus, annekst knyttet til boligGbnr: 42/944
Bygningsnr.
Tiltaksart: Nytt bygg - ikke
boligformål under
70 m²

Bodø kommune gir tillatelse til oppføring av bod/garasje.

Du har søkt om tiltak som du selv kan utføre som beskrevet i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 og SAK kap. 3. Vi gir tillatelse etter pbl § 21-4.

Kommunen gir dispensasjon fra områderegeringsplan for Hunstad Sør, del 1, når det gjelder bebyggelsens plassering, bestemmelsenes § 3.1. Dispensasjon gis etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Du 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

Rohunny Mollan-Andersen
leder Bygg og miljø

Hanne Langø Aasmoe
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:
Stig Christoffer Solli

ByggesakPostadresse: Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse: Kongens gate 23Sentralbord: 75 55 50 00
Saksbehandlerpostmottak@bodo.kommune.no
hanne.aasmoe@bodo.kommune.noOrgnr.:
972 418 013

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 15.08.2023.

Tegning og dokumentasjon mottatt 15.08, 29.08.2023, 09.01 og 25.01.2024 ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder:

- Nybygg bod/garasje
- 1 dispensasjon

Følgende opplysninger er oppgitt i søknaden

Tomtens areal	430 m ²
Tiltakets bruksareal (BRA)	15,6 m ²
Tiltakets bebygde areal (BYA)	18 m ²
Grad av utnyttning	32,4 %BYA
Tiltakets høyde	Pulttak, gesimshøyde 3,4 m

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 områdereguleringsplan for Hunstad Sør, del 1, planid 2432, vedtatt 12.12.2013.

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 områdereguleringsplan for Hunstad sør når det gjelder

- § 3.1 *Bebyggelsens plassering*

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

Uendret.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra fagmyndighet

Vei og trafikk

Vei og trafikk har ingen merknader til dispensasjon fra områdereguleringsplan for Hunstad sør, § 3.1 - byggegrense mot vei.

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 områdereguleringsplan for Hunstad Sør:

- § 3.1 Bebyggelsens plassering, for avstand til kommunalt trafikkformål på 0,1 m.

Tiltakshavers begrunnelse av dispensasjonen

Det omsøkte tiltak vil ikke skjerme for sikten i veien da veien har en rett strekning på det aktuelle stedet hvor borden søkes oppført. Trafikksikkerheten vil således bli ivaretatt på lik linje med dagens situasjon.

Det vil også være areal nok igjen til nødvendig veivedlikehold og drift av veien samt eventuelle framtidige utvidelser av veien sett i forhold til dagens situasjon. I dette veietablerte boligområdet er det lite sannsynlig at den kommunale veien vil bli dertil utvidet. Reguleringsplanen er fra 2013 og forholdsvis ny, og det er lite sannsynlig at det er behov for utvidelse av veien. Det er også et belte på ca. 4,7 m fra veikant til tomtegrensen. Det vil i så fall berøre mange boliger og føre til store terrengendringer, hvis veien skal utvides. Vi er av den oppfatning at miljøet langs veien også er godt ivaretatt tilsvarende dagens situasjon.

Vi er av den oppfatning at hensynet bak bestemmelsen ikke vesentlig tilsidesettes ved å innvilge dispensasjon.

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 ulempene 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 områdereguleringsplan for Hunstad Sør, § 3.1 Bebyggelses plassering

Det fremgår av bestemmelsen at det i områder avsatt til boligformål, kan plasseres garasje og frittliggende bod/uthus utenfor fastsatt byggegrense. Garasje og frittliggende bod/uthus må minimum stå 1 m fra regulert vegformål dersom garasjen står parallelt med veiføring.

Hensynet bak bestemmelsen om byggegrense er å ivareta hensynet til trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av veier og vann- og avløpsledninger, arealbehov ved framtidig utbedring, miljøet på eiendommene langs veien, samt forhindre skader på bl.a. vann og avløpsledninger.

Eiendommen har beliggenhet innenfor områdereguleringsplan for Hunstad Sør. Bebyggelsen langs Stabburshaugen er oppført med boligbebyggelse og carporter på linje mot vei.

Enkelte eiendommer har i ettertid oppført frittliggende garasjer utenfor regulert byggegrense.

Omsøkte bod/garasje ønskes plassert 0,1 m fra formålsgrensen mot areal avsatt til annen veggrunn – grøntareal, o_AVG2, i områdereguleringsplanen. Grøntarealet har en bredde på 2 m, og avgrenses mot kommunalt veiareal med regulert fortau o_F10.

Grøntarealet på begge sider av Stabburshaugen bidrar til god avstand mellom boligeiendommene og veiarealet. Drift og vedlikehold av veien, samt trafiksikkerheten anses fortsatt å være ivarettatt ved etablering av tiltaket 0,1 m parallelt med veiformålet.

Kommunen vurderer at hensynene til byggegrense mot kommunal vei ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon for oppføring av garasje/bod nærmere veiformål enn 1 m.

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 bestemmelsen for oppføring av tiltaket 0,1 m fra veiformål.

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

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

Kommunen kan ikke se at nasjonale eller viktige regionale interesser vil bli vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjoner.

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 områdereguleringsplan for Hunstad Sør, § 3.1 Bebyggelses plassering

Bebyggelsen i området langs Stabburshaugen er etablert på en ryddig og oversiktlig måte.

Ny bod/garasje på eiendommen er også vist plassert slik at hensynet til trafikksikkerheten ivaretas.

Videre vil ikke tiltaket legge beslag på verdigfult uteoppholdsareal på eiendommen, eller medføre overskridelse av tillatt grad av utnyttning.

Oppføring av bod/garasje vil etter vår vurdering ikke medføre større ulemper.

Etter en helhetlig vurdering har kommunen kommet fram til at fordelene ved å gi dispensasjon fra § 3.1 om bebyggelses plassering 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.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner kommunen å kunne gi dispensasjon fra områdereguleringsplanen, for bestemmelsenes § 3.1 for oppføring av bod/garasje.

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

Som det fremgår av reguleringsbestemmelsenes § 3.1, kan garasje/uthus plasseres utenfor fastsatt byggegrense i områder avsatt til boligformål.

Omsøkte bod/garasje ønskes plassert 1,2 m fra nabogrensen mot regulert lekeplass, og 0,1 m fra veiformålet. Når det gjelder avstanden mot lekeplass oppfyller tiltaket avstandskravet som er satt for mindre byggverk i SAK10 § 4-1, og kommunen godkjenner plasseringen i henhold til pbl § 29-4 bokstav b.

Avstanden på 0,1 m mot eiendomsgrensen til veiformålet er vurdert i dispensasjonsbehandlingen.

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 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.

Retten 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.

Retten 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 dokumententer.

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.lovdata.no - forvaltningsloven.