

NORCONSULT AS
Myhre Ronny
Vestfjordgaten 4
1338 SANDVIKA

Dato:28.05.2019
Saksbehandler:Kari Kilskar
Telefon direkte:75 55 53 42
Deres ref.:
Løpenr.:41649/2019
Saksnr./vår ref.:2018/9695
Arkivkode:42/70

Rammetillatelse

Byggeplass:	Mørkvedbukta, 8020 BODØ	Eiendom:	42/70 m. flere
Tiltakshaver:	BODØ KOMMUNE		
Søker:	NORCONSULT AS		
Tiltakstype:	Annen skolebygning	Tiltaksart:	Nytt bygg - ikke boligformål over 70 m ²

Søknaden gjelder oppføring av skole og barnehage med tilhørende uteområder og infrastruktur.

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1 bokstav a), godkjennes søknaden.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra områdereguleringsplan for Mørkvedbukta. Bygningssjefen kan ikke se at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Etter en samlet vurdering finner bygningssjefen at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Det foreligger nabomerknad.

Forskrift om tekniske krav til byggverk av 19.juni 2017 nr. 840 (TEK17) er lagt til grunn i søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Følgende forhold må blant annet være oppfylt før igangsettingstillatelse kan gis, listen er ikke uttømmende:

- **Arbeidstilsynets samtykke må foreligge.**
- **Uttalelse fra HMTS må foreligge.**
- **Det må foreligge dokumentasjon på fritak fra tilfluktsrom.**
- **Detaljerte kommunaltekniske planer skal være skriftlig godkjent, jf. rekkefølgebestemmelse § 4.2.**
- **Kryssingspunkt over jernbanelinja må være ivaretatt, jf. rekkefølgebestemmelse § 4.6.**
- **Uavhengig kontroll brannkonsept må være gjennomført.**

Saken behandles i medhold av delegert myndighet.

Byggesak

Postadresse:
Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse:

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

Elektroniske adresser:
postmottak@bodo.kommune.no
kari.kilskar@bodo.kommune.no
www.bodo.kommune.no

Orgnr.:
972 418 013
Bankkonto:
4500 55 00080

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av protesterende naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse. Protesterende parter er dags dato underrettet om tillatelsen med kopi av dette vedtak.

Søknaden:

Søknaden, datert 15.03.19, mottatt 15.03.19, siste supplering mottatt 16.05.19 gjelder første byggetrinn for skole og barnehage i Mørkvedbukta. Det søkes om oppføring av barnehage og barneskole med tilhørende infrastruktur og uteområder, inkl. fotballbane. Bruksareal (BRA) for tiltaket er totalt 8 018 m², fordelt på 1.etg. med 3113 m² og 2.etg. med 4905 m². Siste byggetrinn vil omhandle ungdomsskole.

Spesielle forhold:

Det er ingen særlige forhold knyttet til søknaden.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av områdereguleringsplan for Mørkvedbukta, planid 2013010, vedtatt 10.09.15. Området er regulert til bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting – undervisning (OPT1 og OPT2).

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel vedtatt 14.06.18.

Grad av utnyttning er i planbestemmelsenes § 3.1.5 angitt som prosent bebygd areal (%-BYA).

Største tillatte %-BYA er 20% for OPT1.

Tiltaket viser en grad av utnyttning på 8% for OPT1.

For bygg i byggesone OPT1 er maksimal tillatt mønehøyde + kote 17. Innvendig gulv minimum + kote 4. Ved flatt tak vil gesims- og mønehøyde være det samme.

Tiltaket, når det er ferdig, har i all hovedsak gesimshøyde + kote 17, unntatt ventilasjonstårn, solfangere og trappetårn der gesimshøyden er opptil + kote 19,5. Innvendig gulv ligger på + kote 7.

Det skal tilrettelegges for minimum 50 – maksimum 100 parkeringsplasser for bil. Plass til sykkelparkering avsettes i henhold til enhver tids gjeldende parkeringsnorm for Bodø kommune.

Det er dokumentert i søknaden at kravet til sykkel- og bilparkeringsplasser er innfridd.

Plassering:

Tiltakets plassering er vist i plan og høyde.

Toleranser:

Minsteavstander og maksimumshøyder gitt i lov, forskrift, plan eller i nabosamtykke er absolutte og kan ikke fravikes.

For øvrig for plassering i marken gjelder følgende:

- i horisontalplanet $\pm 0,05$ m
- i vertikalplanet $\pm 0,1$ m

Tiltaket skal plasseres i plan og høyde, i henhold til godkjent situasjonsplan, av ansvarlig utførende foretak.

Beliggenhetskontroll:

Beliggenhetskontroll skal utføres så snart som praktisk mulig, og rapport om resultatet skal oversendes kommunen. Eventuelle avvik i forhold til godkjent situasjonsplan skal fremkomme.

Dersom avviket er større enn tillatte toleranser, skal det fremmes søknad om endringstillatelse. Denne skal, om nødvendig, nabovarsles etter plan- og bygningsloven § 21-3. Tillatelse skal være gitt før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-10.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger bemerkning fra nabo gnr 42/852. Nabo stiller spørsmål rundt fortauet som er regulert inn mot hans hage og som kuttes som om det skal gå en vei inn mot hagen. Han ber også om at det blir tatt hensyn til naturstien som skal etableres av Bodø kommune og som skal gå over hans eiendom, samt spør om mulighet for etablering av gjerde/støyskjerm langs fortau på østsiden av eiendommen.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

Fortau kan etableres langs hele eiendommen slik som grunneier ønsker. Naturstien ligger ikke innenfor utbyggingsområdet for dette prosjektet. Gjerde/støyskjerm er ikke vurdert som et tiltak langs gjerde til nabo, anser dette som et ønske som ikke vil bli løst i denne byggesaken.

Ansvar:

Ansvarlige foretak har erklært ansvarsrett.

Kontroll:

Egenkontroll er ikke eget ansvarsområde, men skal inngå i tiltakets kvalitetssikring. Det er obligatoriske krav om uavhengig kontroll, jf. forskrift om byggesak (SAK10), § 14-2, andre og tredje ledd.

Dispensasjoner:

Det søkes om dispensasjon for tre avvik fra områdereguleringsplanen, når det gjelder 1) formål og hensynssone knyttet til regulert gang- og sykkelvei og avløpsledning, 2) planlagt trafikk-/adkomstløsning samt 3) maksimal mønehøyde.

Bygget er planlagt plassert i sone som er båndlagt for hovedavløpsledning samt gang-/sykkelvei. Skulle man velge å legge bygget på østsiden av denne sonen vil man raskt komme inn i ustabile masser, og en større jobb for fundamentering må til, samt at man kan komme i konflikt med hensynssone for flomsikring av Beretelva.

Med trafikk-/adkomstløsningen det er søkt om oppnår man en sikrere bruk av formålene ved at myke trafikanter kun får én kryssing av gang- og sykkelveien mellom OPT1 og OPT2.

Maksimal kotehøyde på bygget vil i noen tilfeller brytes ved at overløpsvinduer og noen ventilasjonsrom på taket kommer over kote +17. Begrunnelsen for løsningen er at det er ønskelig å få ført tilluft og avtrekk inn i bygget på flere steder for å unngå et større og mer kompleks teknisk rom på taket.

Uttalelser:

Det foreligger uttalelser fra Byplankontoret og Forvaltning. Byplan har ingen innvendinger mot dispensasjonene og har ingen planfaglige merknader. Forvaltning bekrefter i sin uttalelse at kommunaltekniske planer er godkjent.

Bygningssjefens vurdering:

For å dispensere i medhold av pbl. § 19-2 er vilkåret at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene med tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Vilråene i § 19-2 annet ledd første og annet punktum må være oppfylt før det er rettslig adgang til å gi dispensasjon. I vurderingen om dispensasjon kan innvilges foretas en interesseavveining, der fordelene med tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Først og fremst er det de formål som planen skal ivareta som må vurderes opp mot det tiltak det søkes igangsatt. Dispensasjonsvurderingen er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn, for eksempel at vurderingen av arealbruken er endret etter at planen ble utarbeidet. Behandlingen av den enkelte søknad om dispensasjon må foretas ut fra en konkret og reell vurdering.

Fagmyndighetens uttalelser skal tillegges stor vekt ved avgjørelsen.

Hensynet om å ivareta planens intensjon, tilsier at det ikke skal være kurant å dispensere i enkelt saker.

Områdereguleringsplanen skal legge til rette for bygging av barnehage og barne- og ungdomsskole med tilhørende fasiliteter. Byplankontoret har vurdert avvikene, og konkludert med at tiltaket fortsatt er i tråd med planens intensjon. Flytting av gang- og sykkelvei vil ikke gi vesentlige negative konsekvenser. Prosjektert løsning for trafikk- og adkomst samt drop-soner virker å kunne gi en tilfredsstillende trafikkavvikling og tilfredsstillende trafiksikkerhet. Enkelte overskridelser av mønehøyde vil ikke føre til vesentlige negative effekter, men det anbefales at takflaten og installasjoner mv. på taket utformes på en slik måte at det ikke vil oppfattes som skjemmende for utsikten til boliger og høydedrag som har sin sikt over taket. Den nye løsningen for hovedavløpsledningen er godtatt av kommunen.

Oppsummert finner bygningssjefen at fordelene ved å innvilge dispensasjon er større enn ulempene. Dispensasjonene fører ikke til en vesentlig tilsidesettelse av de hensyn som planbestemmelsene skal ivareta.

Under henvisning til det som er anført ovenfor finner bygningssjefen det omsøkte tiltak å være i henhold til bestemmelser i gjeldende lov og forskrift og kan godkjennes. Dispensasjon i hht pbl § 19-2 innvilges.

Gebyrberegning:

Gebyr er beregnet etter gjeldende betalingsregulativ. Bygningssjefen gjør oppmerksom på at beregnet bruksareal (BRA) danner grunnlaget for kommunale avgifter.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Nordland. Klagen skal sendes til Bodø kommune v/Byggesakskontoret. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningsloven § 29.

Klageretten gjelder også de som får kopi av dette brev.

Med hilsen

Ole Morten Kristiansen
bygningssjef

Kari Kilskar
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:

BODØ KOMMUNE	Kongens gate 23	8006	BODØ
Stig Christoffer Solli	Geodatakontoret		
Knut Erik Paulli	Mørkvedbukta 8	8020	Bodø

Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bodø kommune, Byggesak, Postboks 319, 8001 Bodø. Besøksadresse: Herredshuset, Gjerdåsveien 2, 8010 Bodø.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med kommunens Servicetorg i Postgården.

Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.