

NORCONSULT AS
Jo Aastorp
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Dato:29.06.2021
Saksbehandler: Kjell Selsøvd
Telefon direkte: 75 55 53 68
Deres ref.:
Løpenr.: 54608/2021
Saksnr./vår ref.: 2021/3247
Arkivkode: 138/47

Rammetillatelse

Byggeplass:	Tollbugata 11, 8006 BODØ	Gnr:	138/47 og 138/409
Ansvarlig søker:	NORCONSULT AS	Bygningsnr.	-
Tiltakshaver:	LØVOLD GÅRDEN AS		
Bygningstype:	Store sammenbygde boligbygg på 5 etasjer og over	Tiltaksart:	Nytt bygg - boligformål

Bodø kommune gir rammetillatelse til nytt bygg til kombinert formål – næring og bolig. Bygget har totalt 9 etasjer - næring i 1. og 2. etasje og boliger fra 3. – 9. etasje. Totalt 52 boenheter. I tillegg gjelder søknaden opparbeidelse av felles gatetun på off. område (Hundholmen plass), inkl. avfallsanlegg, møblering, mm i hht. godkjent overordnet skisseplan for dette.

Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse. Vilkår går frem i avsnittet vår vurdering/begrunnelse.

Vi viser til plan og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4. Kommunen gir dispensasjon fra bestemmelsen om dybde på privat uteoppholdsplass (balkong) angitt i KPA til min. 1,5 m. I to små boenheter mot sør (3. og 4. etg.) kan dybden være 1,0 m. Dispensasjonen gis etter plan- og bygningsloven § 19-2.

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

Kjell Selsøvd
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:

LØVOLD GÅRDEN AS
Stig Christoffer Solli

Postboks 209
internkopi

8001

Bodø

Bygg og miljø

Postadresse:
Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse:

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

Elektroniske adresser:
postmottak@bodo.kommune.no
kjell.selsovold@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 07.05.2021.

Tegninger og dokumentasjon mottatt i rammesøknaden og suppleringer mottatt 18.06.2021, 21.06.2021 og melding om godkjent skisseplan utomhus av 28.06.2021 ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder følgende:

Oppføring av nytt bygg i 9 etasjer med følgende fordeling:

Plan 1:

- Disponibelt areal for næring BRA=305,0 m².
- Rom for sykler 56 stk. BRA= 43,2 m².
- Rom for fjernvarme og sprinkleranlegg - BRA 1.etg: 450, 7 m²

Plan 2:

- Disponibelt areal for næring BRA=359,6 m².
- Disponibelt areal for næring BRA= 42,0 m². BRA 2.etg: 450, 7 m²

Plan3:

- 5 boenheter (3 stk. <50 m², 4 stk. > 50 m²)
- 20 sportsboder < 5,0 m²
- 10 sportsboder > 5,0 m² BRA 3.etg: 485, 9 m²

Plan4:

- 7 boenheter (2 stk. <50 m², 3 stk. > 50 m²)
- 16 sportsboder < 5,0 m²
- 6 sportsboder > 5,0 m² BRA 4.etg: 527,3 m²

Plan5:

- 8 boenheter (2 stk. <50 m², 6 stk. > 50 m²) BRA 5.etg: 440,9 m²

Plan6:

- 8 boenheter (2 stk. <50 m², 6 stk. > 50 m²) BRA 6.etg: 440,9 m²

Plan7:

- 8 boenheter (2 stk. <50 m², 6 stk. > 50 m²) BRA 7.etg: 440,9 m²

Plan8:

- 8 boenheter (2 stk. <50 m², 6 stk. > 50 m²) BRA 8.etg: 440,9 m²

Plan9:

- 8 boenheter (2 stk. <50 m², 6 stk. > 50 m²) BRA 9.etg: 440,9 m²

Samlet BRA: 4119,1 m².

Totalt 52 boenheter, 37 stk. over 50 m² og 15 stk. under 50 m². (15 x 1-roms, 23 x 2-roms og 14 x 3-roms). Bruksareal (BRA) og antall rom pr. boenhet framgår av GAP-skjema vedlagt i søknaden.

I tillegg gjelder søknaden opparbeidelse av felles gatetun (Hundholmen plass), inkl. avfallsanlegg, møblering, mm i hht. godkjent overordnet skisseplan alt. 3, revidert 18.06.2021.

Planstatus

Eiendommen omfattes av detaljregulering for Tollbugata 9-13 og Hundholmen plass, planid. 2015003, vedtatt 30.03.2017 og vedtatt mindre endring 21.04.2021. Området er regulert til sentrumsformål og gatetun. Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel vedtatt 14.06.18.

Grad av utnytting er i planbestemmelsen § 3.1.2 angitt som bruksareal (BRA).

Største tillatte BRA innenfor BS2 og BS3 er 5600 m². Tiltaket viser en grad av utnytting på 4119 m².

I området kan det oppføres bygninger med høyder angitt i plankart: kote + 20,6m og kote + 33,0m. Tiltaket, når det er ferdig, har høyder på ca kote + 17,0 og kote + 33,0 m.

Parkering:

Krav til antall bilparkering er dokumentert i hht. KPA for næringsarealer og boenheter totalt vil være 41 stk. Det er i søknaden redegjort for at disse skal frikjøpes. Frikjøpsbeløpet pr. bilplass er pr. 2021 kr. 255.941,-. Det vises til eget punkt om innbetaling lengre ned i dette vedtak.

Krav til sykkelparkering er tilsvarende dokumentert vil være samlet 121 stk. Det er dokumentert løst med 48 stk med takoverbygg ute på o_SGT2, 15 stk under tak ved inngangen til bygget i BS3 og 56 stk. plassert inne i eget sykkelrom i plan 1 i nytt bygg.

Uteopphold:

Alle 52 boenheter har privat uteoppholdsplass på egen balkong i hht. krav i KPA. 2 balkonger tilknyttet små boenheter har dybde på balkong som avviker fra minstekrav til dette, jf. søknaden og dispensasjon. Felles uteoppholdsplass blir løst i samsvar med planbestemmelsen § 2.4 ved oppgradering og tilrettelegging av Hundholmen plass (o_SGT1 og o_SGT2), jf. overordnet skisseplan alt. 3, revidert 18.06.2021, godkjent i kommunen 28.06.2021.

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.

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon fra krav i KPA for dybde på privat balkong skal være minst 1,5 m. For to små boenheter er dybden 1,0 m.

Tiltakshavers begrunnelse av dispensasjonen:

De to leilighetene er små ettroms boenheter på ca. 26 m² og er ikke planlagt som tilgjengelig leilighet. Behovet for en balkong på 1,5 meter bredde er derfor mindre for leilighetene. Vi mener derfor at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Kommunens vurdering av søknaden:

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.

Kommunens fagkontor (Byutvikling plan) har ingen merknader til dette avvik og vurderer at denne dybde også bidrar til å ivareta byggets helhetlige fasadeuttrykk mot sør/byrommet.

Med grunnlag i denne vurdering finner kommunen å kunne innvilge dispensasjon fra bestemmelsen om dybde på privat uteoppholdsplass (balkong) angitt i KPA til min. 1,5 m for at de to små boenheter mot sør i 3. og 4.etg. kan ha balkongdybde på 1,0 m. Dispensasjonen gis etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Vurdering/begrunnelse

Rammesøknaden har vedlagt følgende dokumentasjon i hht. særlige krav i plan:

- Redegjørelse for tiltak i forhold til havnivåstigning og stormflo
- Grunnundersøkelse/ geoteknisk undersøkelse
- Brannkonsept og branntegninger
- Avklaring om skolekapasitet
- Støyutredning
- Avtale om fjernvarmetilknytning

Disponible arealer for næring

Disse områder kan ikke tas i bruk før det er søkt om og gitt tillatelse til endring av disse fra disponibelt areal til konkret bruk, vedlagt nødvendig dokumentasjon, tegning, mm, samt kopi av godkjenning fra Arbeidstilsynet.

Rammesøknaden er dokumentert i samsvar med plan og kommunen finner at denne kan godkjennes med de vilkår om videre dokumentasjon si tiltaket angitt nedenfor.

Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Disse forholdene må blant annet være oppfylt før igangsettingstillatelse kan gis:

- Godkjent ulempeplan i byggefasen. Må foreligge før første IG-søknad.
- Dokumentasjon av forurensing i grunn og ev. tilhørende godkjent tiltaksplan. Må foreligge før første IG-søknad
- Riggplan og løsning for atkomst og annen bruk av området, inkl. avkjørsel fra off. vei – i byggeperioden må være avklart med alle berørte. Se bestemmelsen § 7.2. Må foreligge før første IG-søknad.
- Godkjent skiltplan i byggefasen (må foreligge før IG-1) og for endelig løsning (før MB-søknad).
- Detaljert utomhusplan godkjent av kommunen, jf. krav i § 4.3 og § 7.1. Før IG for dette arbeid. Tilsvarende godkjenning fra renovasjonsselskap (avfall) og fra nettleverandør for nettstasjonen.
- Godkjent detaljplan for VA (kommunalteknisk plan), inkl. nødvendig sikkerhetsstillelse (avtale, e.l.) for opparbeidelsen av infrastruktur. Må foreligge før IG-søknad over grunnarbeider
- Dokumentasjon av felles uteopphold er sikret med buffer mot Sjøgata til støyskjerming og trafiksikkerhet, jfr. § 4.3. Før IG for dette arbeid.
- Dokumentasjon av ventilasjon mot kaia. Ved IG-søknad for bygget.
- Dokumentasjon at innglassing av private balkonger tilfredsstiller krav § 2.4. Ved IG-søknad for bygget.
- Dokumentasjon av sikring mot havnivåstigning – 7.14. Ved IG-søknad for bygget.
- Dokumentasjon av støyskjermingstiltak - § 2.1 og § 7.8. Ved IG-søknad for bygget.

Før søknad om midlertidig brukstillatelse:

- Godkjent skiltplan og skilting på plass
- Frikjøp av parkering må dokumenteres innbetalt. For året 2021 er frikjøpsbeløp pr. bil kr.255.941,-. Frikjøp gjelder samlet 41 bilparkeringsplasser. Totalt beløp: kr. 10.493.581,-. Faktura for innbetaling må tiltakshaver selv be om å få tilsendt i god tid før MB skal søkes. Henvendelse til Byggesak. Alternativ måte for innbetaling må dokumenteres løst f.eks. gjennom avtale med kommunen (utbyggingsavtale).
- Nødvendig uteoppholdsareal + diverse andre områder skal være ferdig opparbeid eller sikret opparbeid før første søknad om MB, jf. § 7.12.

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

Kommunen legger innsendt gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsrett til grunn for godkjenningen.

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

Avklart i plan om må dokumenteres videre i detaljplan i hht. vilkår angitt ovenfor.

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 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.

Du kan finne mer informasjon på www.lovdatab.no - forvaltningsloven.