

LPO ARKITEKTER AS
Postboks 7033 Majorstuen
0306 OSLO

Dato:10.11.2017
Saksbehandler:Kari Kilskar
Telefon direkte:75 55 53 42
Deres ref.:
Løpenr.:67153/2017
Saksnr./vår ref.:2017/5373
Arkivkode:138/2395

Rammetillatelse

| | | | |
|---------------|----------------------------|--------------|-----------------------------|
| Byggeplass: | Tollbugata 9, 8006 BODØ | Eiendom: | 138/2395 |
| Tiltakshaver: | Kjell Erik Løvold | Bygningssnr: | 186968565 |
| Søker: | LPO ARKITEKTER AS | Tiltaksart: | Endring av bygg - fasade |
| Tiltakstype: | Butikk, forretningsbygning | | |

Søknaden gjelder fasadeendring m.v.

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

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsplan for Nerbyen, for delvis plassering av tiltak i område regulert til gate med fortau. Bygningssjefen kan ikke se at hensynene bak planens formål blir vesentlig tilsidesatt. Etter en samlet vurdering finner bygningssjefen at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempe.

Det foreligger ikke naboprotester.

Forskrift om tekniske krav til byggverk av 26. mars 2010 nr. 489 (TEK10) er lagt til grunn i søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

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

- Uavhengig kontroll for PRO brannsikkerhetskonsept skal foreligge.
- Det må erklæres ansvar for heis.

Saken behandles i medhold av delegert myndighet.

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.

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

Søknaden:

Søknaden, datert 27.03.17, mottatt 28.03.17, siste supplering mottatt 26.10.17 gjelder fasadeendring av Tollbugata 9 (Løvoldgården). Bygget skal etterisoleres utvendig fra andre etasje og oppover. I tredje etasje skal vindusformatet på nordsiden endres, og de nye glassfeltene vil få dørhøyde og franske balkonger.

Det skal også tilrettelegges for heis til Løvold Café i andre etasje, og dette medfører endringer rundt adkomst i bygget. Dagens skilting vil få ny utforming og plassering. Tiltaket medfører ingen endring i bruksareal (BRA).

Spesielle forhold:

Bygget ligger delvis inn på kommunal eiendom. Mottatt illustrasjon viser at dette i hovedsak gjelder takutstikk og karnapp mot Professor Schyttes gate, mens det er mindre avvik mellom fasadeliv og eiendomsgrenser i de andre retningene.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Tollbugata 9-13 og Hundholmen Plass, planid 2015003, vedtatt 30.03.2017. Området er regulert til sentrumsformål.

Eiendommen ligger her innenfor område avsatt som hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Bestemmelse §5 sier om hensynssone H570_2 at bevaringen gjelder fasader og takflate. Det er ikke tillatt med fasadeendringer som forandrer bygningens tidstypiske karakter. Eventuell tilbakeføring er tillatt. Originale detaljer skal så langt som mulig beholdes. Eventuelle skilt skal underordne seg fasaden. Innvendig kan bygningen bygges om og tilpasses nye behov.

Deler av eiendommen ligger i tilgrensende reguleringsplan for Nerbyen, planid 1024, vedtatt 23.10.08. Området er regulert til gate med fortau.

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel vedtatt 19.06.14.

Plassering:

Tiltakets plassering i plan og høyde er vist på situasjonsplanen. Bygget ligger delvis inne på kommunal eiendom, og ved utvendig etterisolering vil dette arealet øke. Kommunen som grunneier har gitt skriftlig samtykke til forholdet.

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.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger ingen protester/bemerkninger.

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 dispensasjon for den del av tiltaket som ligger inn i tilgrensende reguleringsplan, reguleringsplan for Nerbyen. Her har tiltaket beliggenhet i formålsbestemmelse *gate med fortau*. Søknaden begrunnes med at utvendig etterisolering er den beste løsningen fuktteknisk og energimessig, og at dette vil gjøres fra andre etasje og oppover. Dispensasjonen påvirker ikke bakkeplanet og det vurderes derfor at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig satt til side.

Uttalelser til fasadeendring sett opp mot bevaringsbestemmelsene:

Kulturkontoret og Byplankontoret har gitt uttalelser til tiltaket.

Kulturkontoret

De foreslåtte fasadeendringene er akseptable sett i forhold til fasadevern. Tiltaket kan anbefales.

Byplankontoret

Byplan har ingen innvending mot at det gis tillatelse til tiltaket. Søknaden inneholder en god arkitektonisk redegjørelse for ny og eksisterende situasjon, med fargeanalyser og historiske opplysninger. De nye funksjonskravene (etterisolering, utskifting av vinduer og universell utforming) er etter Byplans syn tilpasset bevaringsbestemmelsene. Den mest markante endringen av byggets karakter følger av den utvendige etterisoleringen, som fører til at vinduene blir noe mer dyptsittende. Gitt byggets klimautsatte plassering og de nye funksjonskravene mener Byplan at dette er godt løst. Den foreslåtte lyse platekledningen med større formater gir en jevnere fasade enn i dag, men Byplan oppfordrer likevel søker til å vurdere murpuss som et alternativ til platekledning, for å komme enda nærmere det opprinnelige fasadeuttrykket. Skiltingen er i tråd med byggets tradisjoner, og Byplan har ingen innvendinger mot plassering og utforming av disse.

Bygningssjefens vurdering:

Dispensasjon

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.

Dispensasjonsvurdering

Hensynet bak formålsbestemmelsen er at offentlig gate og fortau skal være tilgjengelig for allmennheten. Eksisterende takutstikk samt karnappet i andre etasje (mot Professor Schyttes gate) ligger allerede utenfor gjeldende reguleringsplan og inn i tilstøtende reguleringsplan for Nerbyen. Når etterisolering og fasaderehabilitering er gjennomført vil dette arealet øke, og fasaden vil ligge maksimalt 170 mm utenfor dagens bygningsliv. Utvendig etterisolering er en god løsning fordi man unngår kuldebroer ved etasjeskillere m.m. Endringen vil ikke påvirke byggets første etasje, da den skjer fra andre etasje og oppover. Allmennhetens ferdsel vil derfor ikke påvirkes i negativ retning, og bygningssjefen vurderer derfor at en dispensasjon i dette tilfellet ikke er til ulempe sett opp mot samfunnsmessige hensyn.

Selve tiltaket

Byplankontoret og Kulturkontoret har uttalt seg positivt til tiltaket. Bygningssjefen stiller seg bak uttalelsene og anmoder tiltakshaver om å vurdere murpuss som et alternativ til platekledning for å komme enda nærmere det opprinnelige fasadeuttrykket, slik Byplankontoret anbefaler.

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.

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:

Kjell Erik Løvold Nonshaugen 103 8015 Bodø
Stig Christoffer Solli

| 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. |