

BYGGMESTER ERLING SKIPNES AS
v/ Gunn Inger Skipnes
Notveien 5
8013 BODØ

Dato:13.10.2023
Saksbehandler:Kjell Arne Skogheim
Telefon direkte:75 55 53 69
Deres ref.:
Løpenr.:88564/2023
Saksnr./vår ref.:2023/1858
Arkivkode:41/1616

Rammetillatelse

Byggeplass:	Sjøåsan, felt B22, 8020 BODØ	Gbnr:	41/1616
Ansvarlig søker:	BYGGMESTER ERLING SKIPNES AS	Bygningsnr.	
Tiltakshaver:	BYGGMESTER ERLING SKIPNES AS		
Bygningstype:	Andre småhus med 3 boliger eller flere	Tiltaksart:	Nytt bygg - boligformål

Bodø kommune gir rammetillatelse for oppføring av 10-mannsbolig i to etasjer, fordelt på fem 2-roms leiligheter i 1. etasje og fem 3-roms leiligheter i 2. etasje.
Tiltaket omfatter også terrenginngrep, terrengstøttemurer og trapper.

Rammetillatelsen gis på følgende vilkår:

- Veirett for adkomst til eiendommen og rettighet til bruk og vedlikehold av vann- og avløpsnett til eiendommen over gnr/bnr. 41/1627 må tinglyses.

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

Vi viser til plan og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

Kommunen gir dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel 2022-2034, for avvik fra:

- § 3.2.1 om krav til antall parkeringsplasser

Kommunen gir dispensasjoner fra Byggteknisk forskrift TEK17 for avvik fra:

- § 8-5 - Gangadkomst til bygning med boenhet
- § 13-7 - Lys

Dispensasjoner gis etter plan- og bygningsloven § 19-2.

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

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 rammesøknad første gang den 23.03.2023, men tiltaket er senere endret, og revidert søknad er mottatt den 12.09.2023, Tegninger og dokumentasjon mottatt 12.09.2023 og suppleringer mottatt den 18.09.2023 ligger til grunn for vår behandling av søknaden. Ansvarsretter mottatt i opprinnelig søknad legges til grunn.

Søknaden gjelder:

- Nybygg av 10-mannsbolig i to etasjer fordelt på fem 2-roms leiligheter i 1. etasje og fem 3-roms leiligheter i 2. etasje.
- Tiltaket omfatter terrenginngrep, terrengstøttmurer og utvendige terrengtrapper for adkomst til baksiden og innganger til 2. etasje.
- Tiltaket omfatter også parkeringsplasser for 9 biler, derav 1 HC-plass for forflytningshemmede.

Tiltaket gjelder oppføring av bygning som skal brukes for bosetting av flyktninger. Det er inngått intensjonsavtale med Bodø kommune, boligkontoret om etableringen. Det er valgt en bygningsløsning med «enkle» byggemetoder da det er behov for å få til en rask etablering av tiltaket.

Bygningen er en permanent løsning, der alle krav i utgangspunktet skal være oppfylt med tanke på fremtidig privat bruk.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	1151 m ²
Tiltakets bruksareal (BRA)	484,2 m ²
Tiltakets bebygde areal (BYA)	350,6 m ²
Grad av utnytting	38,3 %-BYA
Tiltakets høyde	Gesims 5,8 m (målt fra terreng på sørsiden) Mønehøyde 8,5 m (målt fra terreng på sørsiden) Kote + 23,14 m ok. golv i 1. etg. og kote + 31,43 på møne Saltak 27 grader takvinkel
Antall boenheter	10 boenheter
Antall parkeringsplasser	9 biloppstillingsplasser, derav 1 HC-parkering Sykkelparkering ved bygg og under trapp
Uteoppholdsareal	Felles regulert uteoppholdsareal / lekeplasser f_BUT1 og f_BUT2 legges til grunn da det ikke er areal på tomten som kan godkjennes.
Ulempeplan	Det foreligger ulempeplan, godkjent av kommunen den 14.04.2023, kfr. sak 2023/1862.
Geoteknisk rapport, fjellskjæring	Det foreligger en ny geoteknisk rapport datert 21.06.2023, om stabilitet av fjellskjæring, utarbeidet av Indira.

Kommunalteknisk plangodkjenning	Det foreligger kommunalteknisk plangodkjenning datert 20.06.2019, fra Bodø kommune. Kfr. sak 2019/4694.
Infrastrukturtiltak	Infrastrukturtiltak, VVA, terrengtiltak, lekeplasser m.m. er godkjent i egen sak, nr. 2018/16521.
Rettigheter vei og VA	Det foreligger erklæring om rettighet til adkomst over vei på gnr/bnr. 41/1627, samt rett til bruk av VA-nett på samme gnr/bnr.

Det er i forbindelse med tidligere saker for fradeling av eiendommen opplyst at den private veien (gnr/bnr .41/1627) skal overskjøtes til veisameie som skal eies og driftes av gnr/bnr. 41/1601, 41/1602, 41/1604, 41/1605 og 41/1616 iht. vedtekter som utarbeides av Hunstad Sør Utbyggingsselskap AS. Kfr. sak nr. 2020/8599 og sak nr. 2021/7633.

Plangrunnlaget for eiendommen

Reguleringsplan

Eiendommen er regulert til boligformål - felt B22 - i reguleringsplan for Hunstad Sør, del 2, plan-id 2015013, vedtatt 30.03.2017, med endringer vedtatt 29.08.2018.

Kommuneplan

Eiendommen er avsatt med formål bolig i Kommuneplanens arealdel (KPA) 2022-2034, vedtatt 16.06.2022.

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 Kommuneplanens arealdel 2022-2034 for avvik fra:

- § 3.2.1 om krav til antall bilparkeringsplasser

Tiltaket krever dispensasjon fra Byggeteknisk forskrift TEK17 for avvik fra krav i:

- § 8-5 - Gangadkomst til bygning med boenhet
- § 13-7 - Lys

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.

Samtykke og erklæringer

Nabo i øst på eiendom gnr/bnr. 41/1601 har gitt skriftlig samtykke til plassering av tiltaket (støttemur) i avstand inntil 1 m fra felles eiendomsgrense, iht. situasjonsplan.

Kfr. e-post av 25.09.2023.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst på regulert privat vei med avkjørsel fra regulert kommunal vei. Avkjørsel er regulert med pil i plankartet, kfr. reguleringsbestemmelse § 12.1.

Eiendommen skal tilknyttes kommunalt vann- og avløp i området. Det må foreligge tillatelse fra Bodø kommune, Vann og avløp for tilknytning til VA-nettet før det kan gis igangsettingstillatelse.

Ansvar

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

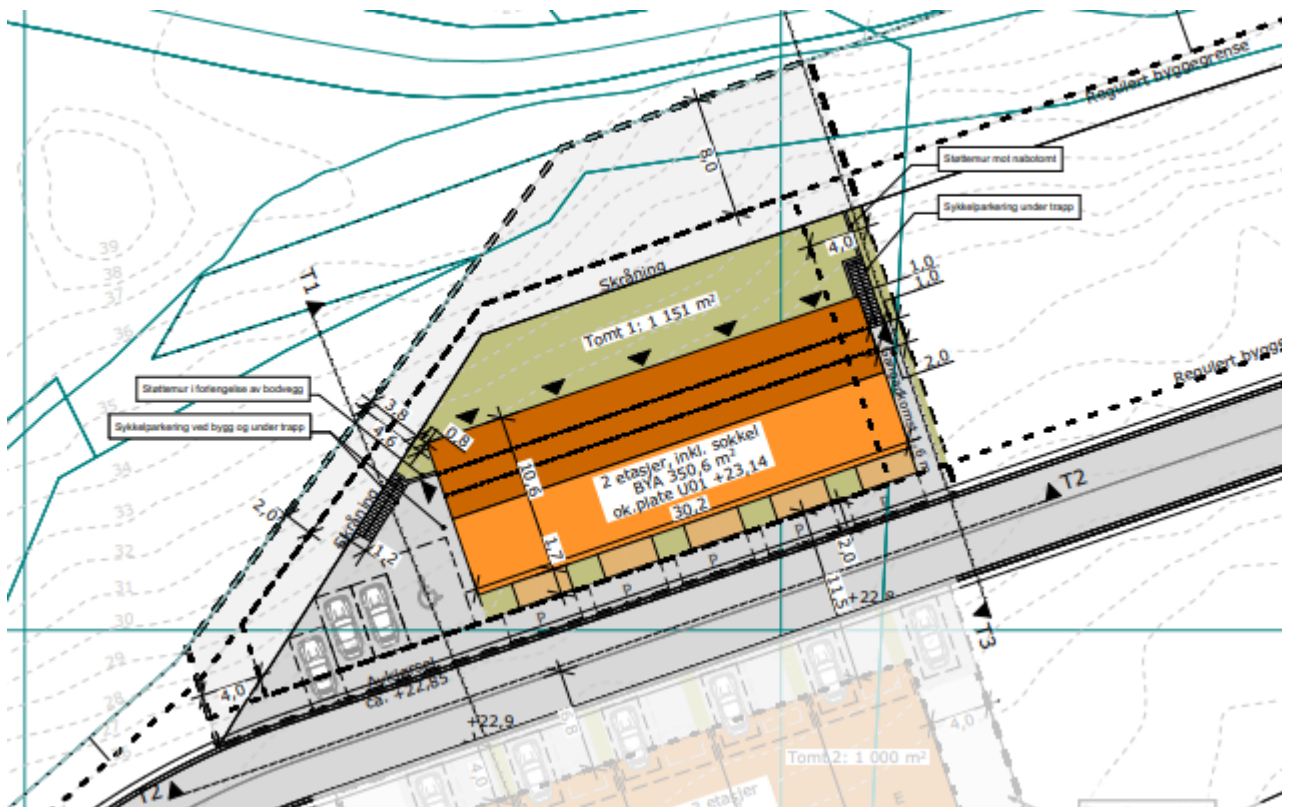
Uttalelser og merknader til søknaden

Merknader fra naboer

Naboer og gjenboere er varslet om selve byggetiltaket, men ikke om søknader om dispensasjoner. Iht. søknad gir kommunen fritak fra nabovarsling av dispensasjoner da disse ikke, eller i liten grad berører interessene til naboer eller gjenboere, kfr. Plan- og bygningslovene § 21-3.

I følge mottatt dokumentasjon har det ikke kommet merknader til søknaden.

Utsnitt – situasjonsplan revisjon C.



Kommunens vurdering

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og er avhengig av dispensasjoner for å kunne få rammetillatelse.

Det søkes om dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel 2022-2034 for avvik fra:

- § 3.2.1 om krav til antall bilparkeringsplasser

Det søkes også om dispensasjon fra Byggteknisk forskrift TEK17 for avvik fra:

- § 8-5 - Gangadkomst til bygning med boenhet
- § 13-7 - Lys

Ansvarlig søkers/tiltakshavers begrunnelse av dispensasjonen

Søknad om dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel 2022-2034, § 3.2.1.

Det søkes om dispensasjon fra kravet om minst 1 bilparkeringsplass pr. boenhet for bolig i sone B. Tiltaket har 9 parkeringsplasser, derav plass for forflytningshemmede (HC-plass).

Hvis ikke HC-plassen benyttes vil det være 10 parkeringsplasser, så all den tid det ikke er noen med nedsatt funksjon vil dette være tilstrekkelig. Det vises til at bygningen består av 5 stk. 3-roms leiligheter og 5 stk. 2-roms leiligheter, som skal brukes for utleie til flyktninger, iht. inngått avtale med Bodø kommune.

Da dette er boliger som er beregnet for flyktninger mener søker / tiltakshaver at antall parkeringsplasser vil være tilstrekkelig. Søker viser til samtale med boligkontoret i Bodø som mener at det ikke vil være behov for parkering til samtlige boliger.

Søknad om dispensasjoner fra Byggteknisk forskrift - TEK17

Det søkes om oppføring av ny bebyggelse på gbnr. 41/1616. Tiltaket består av 10 boenheter, hhv. 2-roms på ca. 36 m² og 3-roms på ca. 57 m². Alle boenhetene har alle hovedfunksjoner på inngangsplanet, og har dermed krav om tilgjengelighet. For å imøtekomme kundens ønsker til ny bebyggelse ønsker vi å søke om fravik fra TEK17 på de paragrafer som nevnes nedenfor.

§8-5 Gangadkomst til bygning med boenhet

Boenheter i andre etasje oppfyller ikke kravet i § 8-5 første ledd, bokstav b, da terrenget er for bratt til å få til dette på en hensiktsmessig måte. Boenhetene i første etasje vil ha trinnfri adkomst, og vi mener dermed at tiltaket imøtekommer kravet om gangadkomst til bygning med boenhet på en god måte.

Gangadkomst til boenheter i andre etasje skjer via trapp. Trapp i øst planlegges til 1,0 m bredde, og hovedtrapp i vest planlegges til >1,1 m bredde, jfr. TEK17 § 12-14 andre ledd, bokstav a.

§13-7 Lys

Stue og kjøkken i første etasje tilfredsstiller ikke krav til tilgang på lys i rom for varig opphold. Her er det overbygd areal på utside av vinduer som begrenser tilgangen på lys. Det gjøres tiltak som å sette inn vinduer med høy lystransmisjon, som forbedrer situasjonen og kravet imøtekommes på best mulig måte.

På bakgrunn av de punktene det søkes dispensasjon fra, kan vi ikke se at tiltaket medfører ulemper for naboer eller beboere. Her gjøres det tiltak for å imøtekomme kravet om dagslys på best mulig måte, og halvparten av boenhetene har gangadkomst iht. kravet. I så måte kan vi heller ikke se at hensynet bak bestemmelsene settes vesentlig til side.

Vi anser fordelene med innvilget dispensasjon å være klart større enn ulempene og hensynet bak bestemmelsene vil ikke bli vesentlig tilsidesatt. Viser ellers til fraviksvurdering som tidligere er sendt inn.

Kommunens vurdering av dispensasjon

Vilkårene for dispensasjon

Vilkårene for at kommunen skal kunne innvilge en dispensasjonssøknad følger av pbl. § 19-2 annet ledd, som lyder slik:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

For at dispensasjon skal kunne gis må begge vilkårene være oppfylt. Ordlyden i bestemmelsen viser at det ikke skal være en kurant sak å få dispensasjon.

Vesentlighetsvilkåret

Dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel 2022-2034, § 3.2.1 - krav til antall parkeringsplasser. Hensynet bak bestemmelsen om krav til antall parkeringsplasser er å ivareta at hver boenhet har egen parkeringsplass.

Tiltaket omfatter parkeringsplasser for 9 biler, derav 1 HC-plass for forflytningshemmede.

Tiltaket ligger i sone B, der § 3.2.1 krever minst 1 bilparkeringsplass pr. boenhet. I tillegg krever KPA § 3.3.1 at minst 5% av samlet antall parkeringsplasser skal være utformet og reservert for forflytningshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand til hovedinngang. Minimumsmål for denne typen biloppstillingsplasser skal være bredde 4,5 m og lengde 6,0 m, og for langsgående plasser bredde 4,0 m og lengde 6,5 m. Minstebredde på ordinær bilparkeringsplass skal være 2,5 m og minste lengde skal være 5 m.

Kommunen viser til KPA § 1.20 – Universell utforming og tilgjengelighet.
For uteområder, atkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i Teknisk forskrift.

For boligprosjekter og i reguleringsplaner for boligbebyggelse med 10 boenheter eller flere, skal minimum 10 % av boenhetene være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse, jf. byggeteknisk forskrift (TEK). I prosjekter/områder med færre enn 10 boenheter skal minimum 1 boenhet være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse.

Med område menes delfelt, kvartal eller flere delfelter som enkeltvis eller samlet har mer enn 10 boenheter.

I utgangspunktet er det altså krav om minst 1 universelt utformet leilighet i bygningen. Kravet om HC-parkering må sees i sammenheng med dette. Vurderingen er derfor at kravet til HC-parkering må prioriteres foran ordinære parkeringsplasser. Pga. manglende plass på tomta er tiltaket avhengig av at 2 ordinære parkeringsplasser erstattes med 1 HC-plass. Tiltakshaver viser til at når det ikke er behov for HC-parkering vil det være tilgjengelig plass tilsvarende 10 ordinære parkeringsplasser.

Kommunen er enig i at det pga. mange små 2-roms boenheter neppe vil være behov for parkeringsplass for samtlige 10 boenheter. Kommunen viser til at det er etablert butikksenter og

kollektivdekning i gangavstand fra tiltaket. Det er også kort vei til skole og barnehage.

Dispensasjonsforholdet er også drøftet internt med kommunal planmyndighet – Byutvikling plan - som ikke har noen innsigelser til å gi dispensasjon fra parkeringskravet.

Kommunen vurderer at hensynene til bestemmelsen om antall parkeringsplasser ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra KPA § 3.2.1.

Dispensasjon fra TEK17 § 8-5 – Gangadkomst til bygning med boenhet

Hensynet bak bestemmelsen om gangadkomst er at det skal opprettes adkomstforhold som er brukbare for flest mulig. Adkomst skal iht. bestemmelsens 1. ledd være trinnfri og ha stigningsforhold som ikke er brattere enn 1:15.

2. ledd sier at hvis terrenget er for bratt til at det er mulig å oppfylle kravet til stigningsforhold, gjelder ikke første ledd for bygning med boenhet uten krav om heis.

Søknad om dispensasjon fra denne bestemmelsen er etter kommunens vurdering noe feil/mangelfull. Kommunen er kjent med at hele tomten er utsprenget som et flatt areal. Dette iht. søknad og tillatelse i egen sak (nr. 2018/16521) for infrastrukturtiltak inkludert terrenginngrep i området.

Terrengforholdene på tomten er da slik at unntaket i 2. ledd ikke er gjeldende for adkomst til de 5 leilighetene i 2. etasje. Utbygger har ikke valgt en løsning tilpasset den flate tomten, men velger i stedet en løsning der man fyller opp terrenget bak boligen og etablerer adkomst via utvendige trapper i hver ende av bolig.

Kommunen legger i sin vurdering til grunn at 2-roms leilighetene i første etasje tilfredsstillende kravet til trinnfri adkomst. Kommunen viser også til kommuneplanens arealdel 2022-2034, § 1.20 om at for boligprosjekter med 10 boenheter eller flere, skal minimum 10 % av boenhetene være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse, jf. byggeteknisk forskrift (TEK).

Kommunen viser til at 2-roms leilighet mot vest, nærmest parkeringsplass er utformet / tilrettelagt iht. krav om universell utforming i Byggeteknisk forskrift. Det vises til tegning plan U01, tegn. nr. ARK-2-1-01, leilighet 101. Det forutsettes at adkomst fra parkeringsplass utføres som tilgjengelig / trinnfri.

Kommunen vurderer at hensynene til bestemmelsen om gangadkomst ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra Byggeteknisk forskrift § 8-5.

Dispensasjon fra TEK17 § 13-7 - Lys

Hensynet bak bestemmelsen om lys er å sikre at byggverk har tilfredsstillende tilgang på lys (1. ledd) og at rom for varig opphold skal ha tilgang på dagslys (2. ledd).

Det framgår ikke av søknaden hvor stort avviket fra krav om lys i rom for varig opphold er. Søker viser til at det er overbygd areal (altan) i 2. etasje som begrenser tilgangen på lys i stue/kjøkken, men at det vil settes inn vinduer med høy lystransmisjon.

Kommunen viser til at løsningen med altan over stuevindue er vanlig i mange nyere godkjente tiltak, uten at dette har vært identifisert eller behandlet som et avvik fra TEK17. Kommunen har da erfaringsmessig grunn til å tro at avviket er av mindre grad.

Kommunen vurderer at hensynene til bestemmelsen om krav til lys ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra Byggeteknisk forskrift § 13-7.

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 dispensasjoner fra overnevnte bestemmelser for oppføring av 10-mannsbolig.

Nasjonale og regionale interesser

Dispensasjon kan ikke gis dersom nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. Tiltaket gjelder etablering av boliger for flyktninger. Dette anses å være av stor nasjonal interesse å øke kapasiteten for bosetting av flyktninger i kommunene.

Kommunen kan ikke se at nasjonale og viktige regionale interesser vil bli vesentlig tilsidesatt.

Vilkåret om klar overvekt av fordeler

Det neste spørsmålet er om fordelene ved å gi dispensasjon fra de 3 overnevnte bestemmelser 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 Kommuneplanens arealdel 2022-2034, § 3.2.1 - krav til antall parkeringsplasser.

Kommunen anser det som en klar fordel å prioritere en HC-parkeringsplass på bekostning av en ordinær parkeringsplass. Universell utforming og tilrettelegging for funksjonshemmede er generelt viktig å ivareta, men må vurderes som særskilt viktig ved etablering av boliger til flyktninger som kommer fra krigsrammede land.

Ulempene ved å gi dispensasjon vurderes som små da det er sannsynlig at noen av de små boenhetene neppe vil ha behov for egen parkeringsplass.

Dispensasjon fra TEK17 § 8-5 – Gangadkomst til bygning med boenhet

Kommunen vurderer det som en klar fordel å gi dispensasjon fra kravet om trinnfri adkomst til leiligheter i 2. etasje. Kommunen legger til grunn at tiltaket gjelder etablering av en «enkel» bygningsløsning med mindre boenheter som skal kunne oppføres fort og rimelig for snarlig ferdigstilling av flyktningebolig. Snarlig etablering av flyktningebolig er en høyt prioritert samfunnsoppgave som kommunen har påtatt seg som et nasjonalt ansvar.

Ulempene ved å gi dispensasjon anses som små. Det vises til at halvparten av boenhetene har

trinnfri og tilgjengelig adkomst. Dette er en vanlig situasjon i to-etasjes bygninger med leiligheter på begge plan.

Dispensasjon fra TEK17 § 13-7 – Lys

Kommunen vurderer det som en klar fordel å gi dispensasjon fra lyskravet, da dette er tilpasset og gir gode kvaliteter til den «enkle» bygningsløsningen. Altan på 6,4 m² oppfylder kravet til privat uteoppholdsareal for leilighetene i 2. etasje. Det må anses som en fordel at altaner skygger noe for sjenerende direkte sollys inn i stuer i 1. etasje. Det er også en fordel for de leilighetene i 1. etasje at de får et overbygget uteoppholdsareal / terrasse.

Ulempene ved å gi dispensasjon anses som små fordi avviket erfaringsmessig og basert på tilsvarende godkjente løsninger, vurderes å være lite.

Etter en helhetlig vurdering har kommunen kommet fram til at fordelene ved å gi dispensasjon fra 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 dispensasjonssøknaden «kan» gis.

Kommunen mener at etablering av flyktningebolig er et særskilt prioritert tilfelle og at å gi dispensasjoner ikke vil skape generell presedens.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner kommunen å kunne gi dispensasjoner fra overnevnte 3 bestemmelser for oppføring av 10-mannsbolig i to etasjer.

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

Kommunen viser til siste framlagt geoteknisk rapport av 21.06.2023, vedrørende fjellskjæring bak tomte. Fjellskjæringen er en del av tiltaket i sak 2018/1651 for infrastrukturtiltak i området og vil eventuelt bli fulgt opp videre i nevnte sak.

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner kommunen rammesøknaden.

Dere kan ikke sette i gang byggarbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse

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

- Tillatelse for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsnett
- Rekkefølgebestemmelser § 14.2

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

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

Vilkår og rettigheter for tillatelsen

Hvis dere 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.

Dere 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. Dere 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.

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. 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.lovdatabasen.no - forvaltningsloven.