



**Søknaden:**

Søknaden, datert 22.12.2018, mottatt første gang den 16.01.2019, senere supplert den 26.04.2019 gjelder arealoverføring.

Søknaden gjelder fradeling av parsell på 29,3 m<sup>2</sup> til boligformål og søknad om dispensasjon.

Situasjonsplan/-kart, udatert, inkludert arealoversikt legges til grunn for behandling av delingssøknaden. Kfr. vedlegg Q-8 under journalpost 4 i saken.

**Spesielle forhold:**

Søknaden må sees i sammenheng med andre samtidig omsøkte tiltak på gnr. 39/161 og gnr 39/162. Omsøkte fradeling skal legges til rette for tilbygg av eksisterende enebolig på gnr. 39/161.

Det vises til:

- sak nr. 19/446 for søknad om carport på gnr 39/162.
- sak nr. 18/4415 for søknad om ny bolig samt tilbygg av eksisterende bolig på gnr 39/161.
- sak nr. 19/433 for søknad om fradeling av eiendom for ny bolig på gnr 39/161.

**Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen omfattes av planbestemmelser for områderegulering for Nedre Hunstad, plan-id nr. 20115015, vedtatt 30.03.2017. Området som ligger i felt B02 er regulert til boligbebyggelse.

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 14.06.2018.

**§ 4.2 Krav til uteoppholdsareal – vises til kommunalteknisk norm.**

*Det vises til pbl. § 28-7 og TEK § 8-4. Alle boliger skal ha tilgang til uteoppholdsareal.*

*Uteoppholdsarealet er de deler av tomta som ikke er bebygd eller avsatt til parkering/innkjøring. Uteoppholdsareal kan etableres som vist i § 4.2.1.*

*Uteoppholdsarealet skal være egnet til rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper.*

*Arealet skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås, herunder forhold til sol og lys, støy og annen miljøbelastning. Uteoppholdsarealet skal ikke ha støynivå høyere enn anbefalte grenseverdier, ikke helning brattere enn 1:5 og skal ikke være smalere enn 7 meter.*

**§ 4.2.4 Krav for sone B**

*Boenheter over 50 m<sup>2</sup> skal ha et uteoppholdsareal på minimum 30 m<sup>2</sup> pr boenhet. Av disse skal minimum 5 m<sup>2</sup> være privat, med minimum dybde 1,5 m (balkong/altan/terrasse). Minimum 25 m<sup>2</sup> skal inngå i fellesareal. Felles uteoppholdsareal kan ikke være mindre enn 50 m<sup>2</sup>.*

*Felles uteoppholdsareal skal løses på egen grunn eller i fellesareal og skal ikke ligge mer enn 150 m fra inngang til boligdel, og skal ha trafiksikker atkomst.*

**Tomtas skikkethet og form/ Ubebygd del av tomta, fellesareal:**

Begge berørte eiendommer er bebygd med boliger, med avkjørsler til kommunal vei.

Gnr 39/161 er bebygd med en enebolig.

Gnr 39/162 er bebygd med en vertikaldelt 2-mannsbolig + en dobbelgarasje.

**Protester/bemerkninger:**

Det foreligger ingen protester/bemerkninger.

### **Uttalelser/ vedtak/samtykke fra annen myndighet:**

Til søknad om dispensasjon foreligger det følgende høringsuttalelse fra Byplankontoret gjengitt i utdrag:

*Saken gjelder arealoverføring i forbindelse med ny bolig, samt tilbygg på eksisterende bolig på eiendommen 39/161 samt tilbygg til carport på eiendommen 39/162. Omsøkte arealoverføring skal gi nødvendig plass for parkering og tilbygg garasje til eksisterende bolig på gnr. 39/161, men går på bekostning av tidligere godkjent uteoppholdsareal på gnr 39/162. Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse § 4.2, andre ledd, tredje punktum.*

#### Planstatus

*Eiendommen ligger innenfor områdereguleringsplan for Nedre Hunstad, vedtatt 30.03.2017. Kommuneplanens bestemmelser for uteoppholdsareal og parkeringskrav er gjeldende. Eiendommen ligger innenfor sone B.*

*Eiendommen har ikke regulert felles uteoppholdsareal innenfor 150 meter. Krav til uteoppholdsareal må derfor fullt ut løses på egen grunn. Minstekravet for en ny boenhet er da 50 m<sup>2</sup>, jf. KPA § 4.2.4, fjerde ledd.*

#### Vurdering

*De to nye boligene på gbnr. 39/161 vil tilsynelatende få tilfredsstillende uteoppholdsarealer, men eksisterende bolig på gbnr. 39/162 (Fogdveien 37A) vil få redusert sitt uteoppholdsareal på en slik måte at det ikke lenger oppfyller krav til uteoppholdsareal vedrørende minimumsbredde. Det eksisterende utearealet erstattes av et nytt og mindre areal på taket av ny carport. Eier av boligen har samtykket i tiltaket.*

*Byplan mener at på prinsipielt grunnlag er det uakseptabelt å ikke oppfylle kvalitetskrav til uteoppholdsareal. Boenheter skal oppfylle minimumskravene i kommuneplanens arealdel. Dette uavhengig av om nåværende grunneier samtykker i tiltaket.*

#### Konklusjon

*Byplan vil ikke anbefale dispensasjon fra minimumskravet for uteoppholdsareal.*

### **Dispensasjoner:**

Det søkes om dispensasjon fra KPA 2018, § 4.2 fra krav om minimum 7 m bredde på uteoppholdsareal, gjeldende for Fogdveien 37.

I forbindelse med omsøkte tilbygg og nybygg i Fogdveien 35, er utomhusareal for Fogdveien 37 foreslått endret. Bratt skråning vest for fogdveien 37A skal fjernes til fordel for carport med takterrasse over. Oppholdsareal foran ny carport skal endres fra lekeareal til innkjørsel og felles manøvreringsareal.

Det vises til tidligere godkjent uteoppholdsareal som vist på situasjonsplan tilknyttet tillatelse for 2-mannsbolig i Fogdveien 37. (Kfr. situasjonsplan under dok. nr. 23 i sak 2012/4498)

Det vises til at uteoppholdsarealet den gang ble godkjent selv om det ikke oppfylte krav til minste bredde på 7 m, fordi dette ble kompensert med samlet stor arealstørrelse, og åpent utsyn mot syd.

### **Bygningssjefens vurdering:**

For å dispensere i medhold av pbl. § 19-2 er vilkåret at hensynene bak den bestemmelsen det dispensereres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene med tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Vilkårene i § 19-2 annet ledd første og annet punktum må være oppfylt før det er rettslig adgang til å gi dispensasjon.

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.

Bygningssjefen legger i sin vurdering av dispensasjon vekt på at Byplankontoret i sin uttalelse er negativ til å gi dispensasjon fra krav til minimumsbredde på uteoppholdsareal. Byplan uttrykker seg ganske klart ved at de mener at det på prinsipielt grunnlag er uakseptabelt å ikke oppfylle kvalitetskrav til uteoppholdsareal. Bygningssjefen er enig i vurderingene til Byplan.

Bygningssjefen legger ellers til grunn at det omsøkte arealet mot sørvest berører det kvalitativt beste uteoppholdsarealet på eiendommen med hensyn til bredde og lysforhold. Selv om arealet er tidligere godkjent, med noe mindre bredde enn kravet, er ikke dette noe argument for at ytterligere avvik skal tillates. At den beste delen av uteoppholdsareal skal avgis, slik at de andre tiltakene kan oppfylle kravene, synes ikke riktig. Bygningssjefen ser ingen fordeler med at arealet skal omgjøres til innkjørsel- og manøvreringsareal på bekostning av uteoppholdsarealet.

Bygningssjefen vil ellers påpeke at en dispensasjon i denne saken kan føre til uheldig presedensvirkninger for andre saker og slik føre til en uthuling av den nylig vedtatte planen.

Bygningssjefen konkluderer med henvisning til overnevnte at det ikke kan gis dispensasjon for tiltaket, fordi det vil være en vesentlig tilsidesettelse av de hensyn som planen skal ivareta. Etter en samlet vurdering kan ikke bygningssjefen se at fordelene vil være klart større enn ulempene ved å innvilge omsøkte dispensasjon.

Under henvisning til det som er anført ovenfor finner bygningssjefen søknaden å være i strid med plan- og bygningslovgivningen og kan dermed ikke godkjennes.

**Eventuell revidert søknad:**

Søker/tiltakshaver må på bakgrunn av dette vedtak vurdere de øvrige omsøkte tiltak i området på nytt. Kommunens behandling av søknadene (som nevnt ovenfor) settes derfor på vent inntil videre, fordi dette vedtak har konsekvenser for de øvrige tiltakene.

**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.

Det vises for øvrig til vedlagte orientering samt utdrag fra forvaltningsloven.

Klageretten gjelder også de som får kopi av dette brev.

Med hilsen

Annelise Bolland  
bygningssjef

Kjell Arne Skogheim  
Saksbehandler

*Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift*

Kopi til:

Tore Robert Berg-Jensen	Slåttlia 20 D	8072	Bodø
Are Sundal	Fogdveien 37 B	8079	BODØ
Ellen Bache	Fogdveien 37 B	8079	Bodø
Stig Christoffer Solli	Geodata		

<b>Orientering om rett til å klage på vedtaket:</b>	
<b>Klagerett:</b> (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.
<b>Klagefrist:</b> (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.
<b>Rett til å kreve begrunnelse:</b> (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
<b>Klagens innhold:</b> (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.