

NORCONSULT AS
Tove Christiansen Hæreid
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Dato:22.02.2024
Saksbehandler:Hanne Langø Aasmoe
Telefon direkte:
Deres ref.:
Løpenr.:13476/2024
Saksnr./vår ref.:2023/9626
Arkivkode:138/1939

Rammetillatelse

Byggeplass:	Tolder Holmers vei 3B, 8003 BODØ	Gbnr:	138/1939
Ansvarlig søker:	NORCONSULT AS	Bygningsnr.	
Tiltakshaver:	PARKHUSENE AS		
Bygningstype:	Store frittliggende boligbygg på 5 etasjer eller over	Tiltaksart:	Nytt bygg - boligformål

Bodø kommune gir rammetillatelse til oppføring av boligbygning.

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 områderegeringsplan for Molobyen, når det gjelder bestemmelsenes § 4.1.2, overskridelse av byggegrenser for del av balkongrad, 2 – 5 etasje. Dispensasjon 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

Hanne Langø Aasmoe
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:				
PARKHUSENE AS	c/o Molobyen Utvikling AS	8003	BODØ	
Stig Christoffer Solli				

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
hanne.aasmoe@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 21.12.2023.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder:

- Oppføring av boligbygg, bygg 4

Rammetillatelse for bygg 1-3, inkludert garasjekjeller er gitt tidligere i sak 23/4646, i likhet med følgende tiltak:

- Uteoppholdsareal i felt BUT Uteoppholdsareal
- Uteoppholdsareal og stiforbindelse i felt o_GP1 Park
- Stiforbindelse mot felt BKB Tjenesteyting og bevertning
- Felt o_SGT2 Gatetun
- Fortau i fra Prinsens gate til Tolder Holmers vei i felt o_SV2 Veg

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	B1- 2419 m ²
Tiltakets bruksareal (BRA)	Bygg 4 - 2373 m ²
Bebygde areal (BYA)	5277 m ² for hele prosjektet
Grad av utnyttning	Bruksareal (BRA) 7650 m ²
Tiltakets høyde	Gjennomsnittlig gesimshøyde: Bygg 4 – 14,15 m
Antall boenheter	Bygg 4 - 35
Antall parkeringsplasser for hele boligprosjektet, sone A	61 biloppstillingsplasser i parkeringskjeller, hvor 3 er plasser for forflytningshemmede 146 oppstillingsplasser for sykler, 128 i parkeringskjeller i tillegg til 8 plasser for ladesykler. De resterende 10 på terreng
Minste uteoppholdsareal (MUA)	På terreng 1395 m ² På balkong/terrasse 495 m ²
Kartlegging og prøvegraving av bispebunkeren, felt o_GP1, er foretatt. Det er ikke behov for justering av formålsgrenser.	
Overordnet VAO-planer, godkjent av Vann og avløp 24.01.2023	
Overordnet ulempeplan godkjent av Vei og trafikk 16.08.2023	
Støyutredning foretatt av Rambøll 30.08.2023	
Fiskeridirektoratets vurdering mht skjellsandforekomsten, datert 05.12.2022	
Iris Salten IKS har godkjent avfallsløsningen for Molobyen trinn 1 den 08.04.2023	

Plangrunnlaget for eiendommen

Kommuneplan

Eiendommen er avsatt med formål boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 16.06.2022.

Reguleringsplan

Eiendommen er avsatt til boligformål, B1, i reguleringsplan for Molobyen, planid 2017005, vedtatt 28.10.2021.

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 områdereguleringsplan for Molobyen når det gjelder

- Byggegrense mot felt o_GP1 Park, bestemmelsenes § 4.1.2.

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.

Vei, vann og avløp

Ny bebyggelse har regulert atkomst til o_SGT2, Tolder Holmers vei. Det foreligger godkjent VAO-rammeplan for Molobyen.

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. I følge mottatt dokumentasjon er det merknader til søknaden fra Sameiet Moloveien 2.

Sameiet finner det klart utilfredsstillende at utbygger velger å oppføre et bygg som ikke forholder seg til fastsatte byggegrenser. Det er tidligere søkt om dispensasjon for byggegrense for balkonger i bygg 1 - 3. Det er videre tidligere søkt om endret byggegrense for balkonger mot Moloveien - balkonger som vil skape utfordringer for trafikken i Moloveien. Fortauet på den aktuelle siden er smalt og følger bakken opp mot Prinsens gate. Det er mange som bruker fortauet på vei til og fra flyplassen. Dersom trafikk til og fra de nye byggene i Tolder Holmers vei skal bruke Moloveien, vil trafikken i denne delen av Moloveien, som ligger i bakke, øke betydelig. Erfaringene med vinterføre tilsier at de nye byggene ikke bør ha utkjøring til Moloveien, men at de kan ha innkjøring fra Moloveien.

Balkongene i bygg 4 som søknaden om dispensasjon fra byggegrensen omfatter, ligger mot parkområdet. De vil ikke påvirke trafikkbildet i Moloveien. Balkongene vil imidlertid gi dårligere lys- og solforhold for leiligheter i sameiet som vender mot Moloveien. At balkongene kan gjøre leilighetene i bygg 4 mer attraktive, kan etter sameiets mening ikke begrunne innvilgelse av dispensasjonssøknaden.

Ansvarlig søkers kommentarer

Sameiet Moloveien 2 påpeker at balkongene som overskrider byggegrensen vil gi dårligere lys- og solforhold for leiligheter i sameiet som vender mot Moloveien. Vi kan ikke se at dette utgjør en vesentlig ulempe for beboerne i sameiet. Det er flere grunner til det. Balkongene er ikke glasset inn og er derfor åpne mellom rekkverkene og fremstår ikke som en hel vegg. Avstanden fra balkongraden til bygget i Moloveien 2 er relativt stor, ca. 26 m. Bygg 4 er plassert delvis langt inn

fra byggegrensen langs Moloveien. Dvs. at reguleringsplanen tillater bebyggelse som kunne ha påvirket Moloveien 2 mer enn den beskjedne overskridelse på 0,7 m. Øvrige bemerkninger fra Sameiet Moloveien 2, herunder andre balkonger og innkjøring- og utkjøringsforhold er behandlet i regulering og i rammesøknad for bygg 1-3, og kommenteres ikke her.

Kommunens vurdering

Dispensasjon

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

Det er søkt om dispensasjon fra områdereguleringsplan for Molobyen

- § 4.1.2, overskridelse av byggegrense

Ansvarlig søkers/tiltakshavers begrunnelse av dispensasjonen

Byggegrense overskrides for balkonger. Gjelder bygg 4 fasade vest mot planens felt o_GP1 Park som vist på reguleringsplan over bakken. Overskridelsen er på 0,7 meter. Balkongraden krager ikke ut over formåls grensen.

Områdeplanen har endret byggegrensen for flere balkonger innenfor Molobyen felt B1 og B2. Det er også omsøkt og gitt dispensasjon for to balkongrader for bygg 1 og 2 i byggesak 23/4646. I den videre utviklingen av bygg 4, har det oppstått behov for at enda en balkongrad krager ut over byggegrensen.

Sett hen til at man i planarbeidet har vurdert at det kan etableres tilsvarende balkonger mot planens felt BKB og mot felt o_SGT2, vil etter vårt syn ikke en liten overskridelse (0,7 meter) av hjørnet av en balkongrad mot o_GP1 Park tilsidesette hensynene bak bestemmelsen det ønskes dispensasjon fra.

Fordelene ved en dispensasjon er at balkongene blir vendt i en retning som gir gode lys- og solforhold, samt at fasadene får en harmonisk utforming. Balkongene ligger over bakkenivå og gir dermed ikke ulemper for beboerne i form av sjenerende innsyn og eller ulemper for brukere av parken o_GP1.

Kommunens vurdering av dispensasjonen

Vilkårene for dispensasjon

Vilkårene for å kunne innvilge en dispensasjonssøknad følger av pbl. § 19-2 annet ledd.

Det foreligger to vilkår som begge må være til stede for at kommunen kan innvilge dispensasjon:

- **Vesentlighetsvilkåret** – Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen, lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.

- **Fordel-/ulempevilkåret** – Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Den klare hovedregelen er at planer skal følges inntil de oppheves eller endres. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner.

Vesentlighetsvilkåret

Dispensasjon fra områderegeringsplan for Molobyen, bestemmelsenes § 4.1.2 Boligbebyggelse (felt B1.3)

Bestemmelsen sier blant annet at byggegrenser fremgår av plankartet. Mot o_SV2 sammenfaller byggegrensen med formåls grensen.

Hensynet bak bestemmelsen om byggegrenser i reguleringsplan er å sikre tilstrekkelig avstand mellom bebyggelse og vei. Bestemmelsen skal også sikre tilstrekkelig luft mellom bygninger, brannsikkerhet, samt lys- og solforhold.

Utkragede balkonger mot sør medfører en overskridelse av byggegrense mot felt o_GP1 med 0,7 m. Formåls grensen mot parken vil ikke bli brutt, og lys- og solforholdene påvirkes ikke på en negativ måte.

Kommunen vurderer at hensynene til bestemmelsenes § 4.1.2 ikke vil bli vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon fra regulert byggegrense mot park o_GP1.

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 dispensasjon fra reguleringsplanen for Molobyen, bestemmelsenes § 4.1.2 for utkragede balkonger over byggegrense mot parken.

Nasjonale og regionale interesser, jf. pbl. § 19-2

Dispensasjon kan ikke gis dersom nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.

Overskridelse av byggegrense anses kun å være av lokal interesse. Kommunen vurderer at uttalelsen trekker i retning av at nasjonale og viktige regionale interesser ikke vil bli vesentlig tilsidesatt.

Vilkåret om klar overvekt av fordeler

Det neste spørsmålet er om fordelene ved å gi dispensasjon fra ovennevnte bestemmelse 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.

I forbindelse med planarbeidet ble det lagt byggegrense rundt to balkongrader på bygg 4 mot Moloveien og Tolder Holmers vei, o_SGT2. I forbindelse med den videre prosjekteringen av bygget, viser det seg at hjørnet på utkragede balkongene mot parken vil bryte byggegrensen med 0,7 m.

Balkongene mot parken er vendt i en retning som gir gode lys- og solforhold, og fasadene får en harmonisk utforming, og danner en helhet med de øvrige tre bygningene i boligprosjektet.

Balkongene, som ikke er glasset inn, er utkraget og ligger over bakkenivå, 2 -5 etasje. Plasseringen vil ikke gi ulemper for beboerne i form av sjenerende innsyn, eller medføre ulemper for brukere av parken o_GP1.

Etter en helhetlig vurdering har kommunen kommet fram til at fordelene ved å gi dispensasjon fra bestemmelsens § 4.1.2 for overskridelse av byggegrense, 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 dispensasjon kan gis.

Kommunen kan ikke se at dispensasjon for overskridelse av byggegrense vil kunne gi uheldig presedens for lignende tiltak. Det går også frem av områdereguleringsplanen for Molobyen at byggegrenser er lagt rundt tilsvarende balkonger for bygg 4 med beliggenhet mot Moloveien. Det samme også for balkonger i bygg 1, 2 i boligprosjektet.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner kommunen å kunne gi dispensasjon fra bestemmelsenes § 4.1.2, for etablering av utkragede balkonger over byggegrense mot park, o_GP1.

Vår vurdering av nabomerknader

Sameiet Moloveien 2 har i sine merknader reagert på at de finner det lite tilfredsstillende at utbygger velger å oppføre et bygg som ikke forholder seg til fastsatte byggegrenser. Videre vil balkongene mot parkområdet gi dårligere lys- og solforhold for leiligheter i sameiet som vender mot Moloveien. At balkongene kan gjøre leilighetene i bygg 4 mer attraktive, kan etter sameiets mening ikke begrunne en innvilgelse av dispensasjonssøknaden.

Bygningen oppføres i henhold til områdereguleringsplan for Molobyen, blant annet når det gjelder høyder og grad av utnytting. De balkongene som ønskes utvidet over byggegrensen mot parken, har beliggenhet i en avstand på om lag 25 m fra Moloveien 2.

Kommunen kan i sin vurdering ikke se at balkongenes plassering, eller at disse utvides 0,7 m ut

over byggegrensen, vil medføre dårligere lys- og solforhold for Sameiet Moloveien 2, eller påføre disse leilighetene vesentlige ulemper.

Trafikale forhold knyttet til boligprosjektet har inngått som en del av behandlingen av områderegeringsplanen for Molobyen, og anses ikke å være relevant å vurdere i denne saksbehandlingen.

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

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner kommunen søknaden.

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

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

- Godkjente detaljplaner for kommunalteknisk anlegg, herunder dokumentasjon av tilstrekkelig vann til brannslukking fra Teknisk avdeling v/Byteknikk (plangodkjenning av kommunaltekniske planer).
- For bygg med tilknytningsplikt til fjernvarme, jf. 2.10, skal igangsettingstillatelse ikke gis før det er dokumentert at avtale om tilknytning med fjernvarmeleverandør er inngått. Krav om slik avtale bortfaller dersom unntak i samme paragraf kan dokumenteres.
- Dokumentasjon ift. klima (vind), jf. 2.8.
- Eventuell godkjenning fra Avinor for bruk av kraner over kote +58,3 moh, jf. 2.12.
- Dokumentasjon som godtgjør at støykravene oppfylles, jf. 2.13.
- Dokumentasjon ift. stabilitet og eventuell forurensning, jf. 2.14 og 2.15.
- Massebudsjett og plan for tenkt disponering av disse, jf. 2.16.
- Godkjent detaljplan for håndtering av ulemper i bygge- anleggsfasen, herunder redegjørelse og plan for anleggsrigg i byggefasen, jf. 2.18.
- Teknisk infrastruktur som skal overtas av Bodø kommune til drift og vedlikehold skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Dokumentasjon på tilstrekkelig skolekapasitet.
- Detaljert plan for opparbeidelse av uteoppholdsareal og stiforbindelse, felt BUT og o_GP1 Park.

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. 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 til følge 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.