

Gnist Arkitekter AS
Eirik Tollåli

8006 Bodø

Dato:07.07.2021
Saksbehandler: Hanne Langø Aasmoe
Telefon direkte:
Deres ref.:
Løpenr.: 55187/2021
Saksnr./vår ref.: 2021/2816
Arkivkode: 138/2036

Rammetillatelse

| | | | |
|------------------|---|-------------|-------------------------|
| Byggeplass: | Kongens gate 7, 8006 Bodø | Gnr: | 138/2036 |
| Ansvarlig søker: | Gnist Arkitekter AS | Bygningsnr. | |
| Tiltakshaver: | Kvartal 25 Bodø AS | | |
| Bygningstype: | Store sammenbygde boligbygg på 5 etasjer og over | Tiltaksart: | Nytt bygg - boligformål |

Bodø kommune gir rammetillatelse til oppføring av boligblokk med næringsvirksomhet.

Det stilles som vilkår at farger, slik de fremkommer i vedlegg til den arkitektoniske redegjørelsen datert 23.06.2021, brukes i byggeprosjektet.

Vi gir dispensasjon, etter plan- og bygningsloven § 19-2, fra bestemmelsenes § 4.2.2 tilknyttet kommuneplanens arealdel når det gjelder areal og dybdekrav for balkonger i prosjektet.

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

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

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

Hanne Langø Aasmoe
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:

| | | | |
|------------------------|--|------|-----------|
| Kvartal 25 Bodø as | Postboks 205 | 8001 | Bodø |
| CENTRAL ATRIUM AS | c/o Kjeldsberg Økonomiservice AS Postboks 4284 | 7436 | TRONDHEIM |
| Stig Christoffer Solli | | | |

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
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 26.04.2021.

Tegninger og dokumentasjon sist mottatt 01.07.2021 ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder oppføring av boligblokk som inneholder 64 boenheter og næringsarealer mot Dronningens gate. Parkeringsanlegg i plan U1 inneholder parkeringsanlegg med atkomst fra Sandgata. Eksisterende bunker i krysset Sandgata/Kongens gate skal beholdes.

Bruksareal (BRA) for tiltaket når det gjelder boenhetene er 2877 m². Parkeringsanlegget har et bruksareal på 883 m², næringsarealene 222 m² og bunkeren 61 m².

Tillatelse til riving av eksisterende bygninger er gitt i sak 21/2128, datert 07.06.2021.

Det foreligger støytredning fra Rambøll datert 03.04.2020.

Dokumentasjon skolekapasitet Aspåsen og Bankgata skole er gitt 17.12.2020.

Dispensasjon fra Sivilforsvaret fra plikten til å bygge tilfluktsrom, er datert 17.12.2020.

Overordnet VA-plan er godkjent av kommunen 06.01.2021.

Støytredning er foretatt av Rambøll, datert 28.01.2021.

Planstatus

Eiendommen omfattes av detaljreguleringsplan for Kvartal 25 Vestre del, Sentrum, planid 2019013, vedtatt 29.10.2020. Området er regulert til kombinert bebyggelse bolig/forretning/næring, BKB1, kombinert bebyggelse og anlegg BKB2 med hensynssone H570, samt felles uteoppholdsareal f_BUT. Felles parkeringsanlegg under bakken framgår også, betegnet f_SPH.

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel vedtatt 14.06.18.

Grad av utnytting fremgår av plankartet som prosent bebygd areal (%-BYA). Største tillatte %-BYA er 100 %. Tiltaket viser en grad av utnytting på 89 %.

I området kan det oppføres bygninger med høyder som vist på plankartet. Tiltaket, når det er ferdig overholder disse.

Kommuneplanens arealdel, bestemmelsenes § 4.2.2 sier at boenheter i indre bykjerne skal ha et privat uteoppholdsareal på minimum 5 m². For boenheter større enn 50 m² BRA skal det i tillegg etableres felles uteoppholdsareal med 10 m² pr boenhet.

Prosjektet inneholder 14 boenheter over 50 m², mens 49 boenheter er under 50 m² BRA. Dette innebærer at det skal etableres et felles uteoppholdsareal på minimum 140 m².

Sportsboder for boenhetene har beliggenhet i hovedsak i plan 1 og plan U2.

Parkering fremgår i parkeringsanlegg, plan U1, med til sammen 25 oppstillingsplasser for bil. Det skal tilrettelegges for el-billading for samtlige parkeringsplasser i anlegget.

Sykkelparkering er vist med til sammen 160 oppstillingsplasser fordelt på plan 1 og underetasje U1.

Da parkeringsbehovet for bil ikke oppfylles på egen eiendom, må det frikjøpes 20 plasser. Pris for frikjøp for parkeringsplasser beregnes hvert år av Bodø kommune. For 2021 pr i dag, er prisen kr. 255 941 pr plass.

Innbetaling av frikjøpsbeløp skal være gjort i god tid før søknad om midlertidig brukstillatelse innsendes.

Det presiseres at tiltakshaver må selv, på ønsket tidspunkt, be kommunen v/Byggesak, utstede faktura for beløpet.

Redegjørelse for innbetalingen må inneholde følgende opplysninger:

- Kommunens byggesaksnummer, navn, foretak, adresse på tiltakshaver og eiendom (gnr/bnr)
- Foreløpig beløp: kr 255 941,- (pris pr i dag) x 20 antall parkeringsplasser = kr 5 118 820,-.

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 er det merknader til søknaden.

Eier av eiendommen gnr 138/2082 har i merknad til nabovarslingen forutsatt at det inngås avtale om tilkomstrett mv før det kan gis nabosamtykke for nærbygging.

Det foreligger nå en inngått avtale mellom gnr 138/2082 og 138/2036 som regulerer forholdet mellom disse eiendommene.

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon fra areal og dybdekrav i kommuneplanens § 4.2.2 for 9 leiligheter i Kongens gate 7B, H0101, H0201, H0202, H0301, H0302, H0401, H0402, H0501, H0502.

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.

Ansvarlig søkes begrunnelse av dispensasjonen:

Vår vurdering av formålet med krav gitt i kommunedelplanen er å gi leiligheter et privat og felles uteoppholdsareal, tilgjengelighet til brannvesenet, samt mulighet for lufting.

For å ivareta brannvesenets mulighet for manøvrering med stigebil best mulig og øke tilgjengelig armslag for løftekurv er det valgt å redusere dybden på balkongen. Jf krav til alternativ rømning i byggverk hvor det er ett trapperom i kombinasjon med slokkeanlegg, skal alle bygningens leiligheter kunne nås med brannvesenets innsatsmateriell. I Bodø er slikt materiell gitt ved stigebil som har et plasskrav til oppstilling og fremkommelighet som angitt på utomhusplan. Nettere balkonger tettere på fasadelivet gir bedre tilrettelegging for manøvrering av løftekurv mot fasade.

Det er ønskelig at prosjektets bakgård har best mulig sol og lysforhold for å øke kvaliteten på utendørs samlingspunkt. Erfaring fra sammenlignbare prosjekter er at innsynet til balkong blir av en slik karakter at man ofte vil velge å benytte seg av et felles uterom heller enn privat balkong når man er flere enn to stykker. Reduksjon i dybde på balkong gir mer soltid, dagslys og bredde i bakgård, samt en bakgård som oppleves mer tilgjengelig for alle beboere. Det bemerkes også at angjeldende balkonger mister sol relativt tidlig på dagen, og at dette i liten grad er påvirket av størrelsen på balkongen. Sol- og lysforhold i bakhagen har bedre kvalitet ut over dagen og det vil av den grunn være et bedre alternativ til arealet som mangler på balkongen.

Det er lagt til rette for at privat uteoppholdsareal kompenseres ift krav og at dette opparbeides i bakhage. Dette for å kunne skape et mer funksjonelt og fleksibelt uteoppholdsareal som er tilgjengelig for alle beboere.

Samlet krav til felles uteoppholdsareal er i prosjektet 140 m² i henhold til bestemmelser gitt i KPA, mens

det er avsatt 274 m² felles uteoppholdsareal i bakhagen. 155 m² av dette arealet er planlagt som grøntareal og er tilrettelagt med gode muligheter for sosiale samlinger, aktiviteter, lek og rekreasjon. Arealet som mangler på balkonger kompenseres i felles bakhage.

Vår forståelse av krav om dybde på 1,5 m i kommunedelplanens bestemmelse 4.2.2, er at kravet er gitt av hensyn til tilgjengelighet boenhet. De aktuelle leilighetene det søkes dispensasjon for er kompakte leiligheter som ikke er tilgjengelige boenheter etter TEK17 og er fritatt krav om tilgjengelighet i bolig. Slik angitt innledningsvis er leilighetene forholdsvis små og basert på en mer kompakt profil enn leiligheter ordinært ellers i Bodø. Mellom stue og balkong er det skyvedør som gir muligheter for sambruk av arealet i større grad enn man får ved slagdører. Balkongen, slik tegnet har plass til sitteplass og noe beplantning. Det er vår erfaring at en balkong i bykjernen uansett kanskje vil være begrenset i bruk grunnet innsyn og utstilling. Tilrettelegging for mer skjermet uteoppholdsareal i bakgård vil gi et mer skjermet uteoppholdsareal, både for trafikk og annen innsyn fra gaten. Det er vår erfaring at mindre boenheter med et lavere fotavtrykk også er i tråd med FN bærekraftsmål, samt bærekraftsambisjonene til Bodø kommune.

Erfaring fra andre byer viser også at en såkalt «fransk balkong» med et mindre uteareal oppfyller formålet om tilgjengelighet for brannvesenet, friskluftstilgang for de som bor der, mulighet til å lufte tepper mv. Vi i Gnist mener at denne bo-formen også kan benyttes i Bodø, og at det er vår ambisjon og forventning at den mennesker som søker til slike leiligheter er unge eller enslige som også tenderer til å bruke byrommet mer enn en typisk småbarnsfamilie, og derfor også har andre behov.

Kommunens vurdering av søknaden:

Tegningene i prosjektet viser at 9 av balkongene tilknyttet leiligheter med et arealer på 26 og 37 m², har en dybde og bredde på henholdsvis 0,65 m og 2,5 m. Dette er ikke i samsvar med kommuneplanens bestemmelser for privat uteoppholdsareal.

Det er redegjort for at reduksjon av privat uteoppholdsareal likevel er ivaretatt. Reduksjon av det private uteoppholdsarealet er kompensert for ved økt størrelse på felles uteoppholdsareal. Det vil også være mulig å benytte del av stue i forbindelse med balkongen.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering, interne avklaringer samt redegjørelse fra ansvarlig søker, finner kommunen å kunne dispensere fra kommuneplanens krav til privat uteoppholdsareal for 9 av leilighetene i prosjektet.

Vurdering/begrunnelse

Med bakgrunn av vurderingene over godkjenner kommunen søknaden.

Det stilles som vilkår at farger, slik de fremkommer i vedlegg til arkitektonisk redegjørelse datert 23.06.2021, brukes i byggeprosjektet.

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

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

- Godkjent detaljplan for ulempehåndtering i bygge- og anleggsfasen.
- Tiltaksplan for håndtering av eventuelle forurensede masser, jfr bestemmelsenes § 2.2.
- Arbeidstilsynet samtykke må foreligge ved igangsetting av arealer næringsvirksomhet.
- Godkjente detaljplaner for kommunaltekniske anlegg og VA-anlegg.
- Avtale om tilknytning til fjernvarmenett.
- Offentlig teknisk infrastruktur (vann og avløp, offentlige trafikkområder, osv skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Godkjent dokumentasjon for tilstrekkelig brann og slukkevann.

- Det er krav om uavhengig kontroll av brannteknisk konsept, tiltaksklasse 3. Brannkonsept og kontrollerklæring innsendes i forbindelse med igangsettingssøknaden.
- Bruk av avfallsrom mot Kongens gate kan legges til grunn som en midlertidig ordning, under vilkår om at tilkobling til nedgravd avfallsanlegg skal skje så snart dette er etablert. Dette i henhold til prinsippsak for avfallsanlegg i indre bykjerne vedtatt av bystyret 17.06.2021, sak 21/3022.

Følgende forhold må bla være dokumentert før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis, listen er ikke uttømmende

Innbetalt frikjøpsbeløp for manglende parkering, 20 plasser. Tiltakshaver må selv, på ønsket tidspunkt, be kommunen utstede faktura for dette beløpet.

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

Prosjektet har regulert atkomst fra Sandgata til parkeringsanlegg. Atkomst fra Kongens gate til felles uteoppholdsareal i bakhage. Tilknytning til offentlig vann- og avløpsanlegg.

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.lovdatabasen.no - forvaltningsloven.