

SØKERTORGET AS
Att. Åge Jørgensen
Nordstrandveien 65A
8012 BODØ

Dato:12.06.2018
Saksbehandler:Kjell Arne Skogheim
Telefon direkte:75 55 53 69
Deres ref.:
Løpenr.:46451/2018
Saksnr./vår ref.:2017/12046
Arkivkode:42/918

Tillatelse - 2-mannsbolig på tomt nr. 4

Byggeplass: Sjøåsan, felt B15-3, Hunstad Sør, 8020 BODØ Eiendom: 42/918
Tiltakshaver: BYGGMESTER V LILLEGAARD AS Bygningsnr:
Søker: SØKERTORGET AS
Tiltakstype: Tomannsbolig, vertikaldelt Tiltaksart: Nytt bygg -
boligformål -
over 70 m²

Søknaden gjelder vertikaldelt 2-mannsbolig med innebygde garasjer. Tiltaket omfatter vesentlig terrengtilpasning og terrengstøttemurer.

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1bokstav a) og k), godkjennes søknaden med følgende vilkår:

- Rigg og ulempeplan for Hunstad Sør, VVA anlegg etappe 1, Sjøåsan Øst, datert 10.12.2014, godkjent 15.12.2014 av Bodø kommune, Byteknikk med forutsetninger legges til grunn. Kfr. dok. nr. 3 og 4 i sak nr. 2014/948.
- Det vises til planbestemmelsen § 2.6 og ulempeplanens pkt. 4 d) og forutsettes at ulemper knyttet til sprenging håndteres med hensyn til forskningsstasjonen i Mørkvedbukta.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra områdereguleringsplan for Hunstad Sør del 1, for oppføring av støttemur utenfor regulert byggegrense. Bygningssjefen kan ikke se at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Etter en samlet vurdering finner bygningssjefen at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Seksjonering kan ikke gjennomføres etter eierseksjonsloven i strid med forutsetningene for denne tillatelse.

Det foreligger ikke naboprotester.

Nødvendig nabosamtykke for bygging nærmere nabogrense enn 4 m foreligger.

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

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtaket.

Saken behandles i medhold av delegert myndighet.

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
Kjell.Arne.Skogheim@bodo.kommune.no
www.bodo.kommune.no

Orgnr.:
972 418 013
Bankkonto:
4500 55 00080

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.

Søknaden:

Søknaden, datert 06.06.2017, mottatt 14.05.2017, gjelder vertikaldelt 2-mannsbolig med innebygde garasjer. Tiltaket omfatter også vesentlig terrengtilpasning og terrengstøttemurer mot naboeiendommer.

Bruksareal (BRA) for tiltaket samlet er 370,8 m², fordelt på 185,4 m² for hver bolig.

Bruksareal for bolig nr. 1:

Hovedleiligheten er 153,6 m² fordelt på 30 m² BRA i første etasje og 61,8 m² BRA i 2. og 3. etasje. I tillegg kommer garasje på 23,7 m², sportsbod på 6,2 m² og en mindre utebod på 1,9 m² i 1. etg.

Åpent overbygd bruksareal under altaner / balkonger utgjør i tillegg til sammen 16,2 m² BRA.

Bruksareal for bolig nr. 2:

Hovedleiligheten er 153,6 m² fordelt på 30 m² BRA i første etasje og 61,8 m² BRA i 2. og 3. etasje. I tillegg kommer garasje på 22,6 m², sportsbod på 7,3 m² og en mindre utebod på 1,9 m² i 1. etg.

Åpent overbygd bruksareal under altaner / balkonger utgjør i tillegg til sammen 16,2 m² BRA.

Spesielle forhold:

Søknaden er revidert i forhold til opprinnelig søknad datert samme dato, mottatt første gang den 07.06.2017, der det den 01.11.2017 ble gitt avslag på søknad om dispensasjoner.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av planbestemmelser knyttet til områderegulering for Hunstad Sør del 1, plan-id nr. 2432, vedtatt 12.12.2013. Området som ligger i felt B 15-3 er regulert til boligformål.

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel (KPA) 2014-2026, vedtatt 19.06.14.

§ 3.1 Bebyggelsens plassering

Dersom byggegrense ikke er oppgitt plasseres bygning i henhold til plan- og bygningslovens generelle bestemmelser.

Grad av utnytting er i planbestemmelsenes § 3.6 angitt som prosent bebygd areal (%-BYA).

Største tillatte %-BYA er 45 %.

Tiltaket vil ha en grad av utnytting på 34,5 %-BYA.

I området kan det oppføres bygninger med gesimshøyde 7,5 m og mønehøyde 9,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget. Ved pulttak eller flatt tak skal regulert mønehøyde gjelde som øverste gesims.

Tiltaket, når det er ferdig, har høyde til øverste gesims på 8,4 m målt fra gjennomsnittlig terrenghøyde. Takvinkel pulttak på 5°.

KPA § 3.2 stiller krav om minst 1,4 parkeringsplasser pr boenhet over 50 m² for boliger i sone C. Dette blir tilsammen 2,8 parkeringsplasser, dvs. avrundet til 3 hele parkeringsplasser. Det er plass til 1 bil i hver garasje samt satt av plass til 2 utvendige biloppstillingsplasser.

Krav til leke- og uteoppholdsareal for boliger i sone C, framgår av KPA § 4.3, § 4.3.5 og tabell i § 4.4. Det er anvist 77 m² leke-/uteoppholdsareal (MUA) på tomta. I tillegg er det 7 m² areal på balkonger for hver boenhet.

Forøvrig er det for felt B15-3 avsatt felles leke- og uteoppholdsareal på nærlekeplass LP3, kfr. planbestemmelse § 3.4 og plankart for Hunstad Sør del 1.

Byggetomten:

Tomta har fallende terreng ned mot vei. Grunnen består av fjell og tiltaket er avhengig av vesentlig terrengtilpasning inkl. sprenging. Eiendommen ligger inntil kommunal vei Stabburshaugen, KV6 i plankartet.

Bodø kommune, Byteknikk har gitt avkjørselstillatelse samt godkjenning for tilkopling til kommunalt VA-nett for bolig. Kfr. sak nr. 2017/14151 og sak nr. 2017/14363.

Plassering:

Tiltakets plassering i plan og høyde er vist på situasjonsplanen. Minste avstand fra terrengstøttemur til nabogrense er 0 m. Det foreligger skriftlige samtykke fra tilgrensende naboer.

Minste avstand til nabobygning på gnr. 42/919 er 8,0 m.

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 ± 0,05 m
- i vertikalplanet ± 0,1 m

Tiltaket skal plasseres i plan og høyde, i henhold til godkjent situasjonsplan, av ansvarlig utførende foretak.

Beliggenhetskontroll:

Beliggenhetskontroll skal utføres så snart som praktisk mulig, og rapport om resultatet skal oversendes kommunen.

Eventuelle avvik i forhold til godkjent situasjonsplan skal fremkomme.

Dersom avviket er større enn tillatte toleranser, skal det fremmes søknad om endringstillatelse. Denne skal, om nødvendig, nabovarsles etter plan- og bygningsloven § 21-3. Tillatelse skal være gitt før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-10.

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 for våtrom og lufttetthet, jf. Forskrift om byggesak (SAK10), § 14-2, første ledd.

Dispensasjoner:

Det foreligger søknad om dispensasjon for overskridelse av regulert byggegrense (kfr. dok. nr 7. vedlegg 1 i saken) gjengitt i redigert utdrag som følger:

Disp. byggelinje:

For å ivareta og benytte tomten vil det bli nødvendig med en forstøtningsmur mot lekearealet.

Denne vil være høyest mot nabo i vest. Siden muren blir over 1 m høy og går under bygningstiltak søkes det om dispensasjon for å bygge denne utenfor byggelinjen. Muren vil tilpasses terrenget og høyden på nabohuset, gnr 42/919.

Det er vurdert flere alternativer for å slippe å bygge over byggelinjen. Utfordringen er at boligene må tilpasses veien foran og kan ikke komme høyere enn foreslått.

Vi kan ikke se at å gi dispensasjon gjør hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Støttemuren ivaretar høyde mot gnr 42/919 og lekearealet. Muren vil ikke ha noen betydning for lekearealets benyttelse.

I skrånende terreng vil murer ivareta best utnyttelse av eiendommene. Byggefeltet har murer mellom boligene der det er nødvendig. Dette bidrar til god utnyttelse av tomter. Bratt skrånende tomter som er isådd gir en dårlig utnyttelse av tomtene.

Bygningssjefens vurdering:

For å dispensere i medhold av pbl. § 19-2 er vilkåret at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene 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.

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.

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 til grunn at tomte er skrånende og at tiltakets tilpasning i forhold til adkomst gjør at bygningen ikke ønskes plassert høyere. Det er forståelse for at dette løses ved å tilpasses terrenget rundt og bak boligen med terrengstøttemurer. Det må også anses som en fordel at boligen ikke kommer høyere i forhold til omgivelsene og øvrig bebyggelse. Denne måten å løse terrengutformingen på bidrar også til å løse de andre kvalitetene som kreves mht. f.eks. uteoppholdsareal og parkering.

Bygningssjefen vurderer det slik at å gi en dispensasjon ikke medfører en vesentlig tilsidesettelse av de hensynene som bestemmelsen skal ivareta.
Fordelen med en dispensasjon synes å være klart større enn ulempene.

Bygningssjefen har ikke noe å bemerke når det gjelder tiltakets utforming og visuelle kvaliteter, jf. plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2.

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.

Ferdigstillelse:

Tiltaket må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er ansvarlig søkers ansvar å søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse med nødvendige vedlegg.

Det skal innsendes komplette tegninger av tiltaket, slik det er bygd, samt oppdatert situasjonsplan.

Dersom det er avvik i forhold til gitt tillatelse, kreves endringsøknad.

Gebyrberegning:

Gebyr er beregnet etter gjeldende betalingsregulativ.

Bygningssjefen gjør oppmerksom på at beregnet bruksareal (BRA) danner grunnlaget for kommunale avgifter.

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

Kjell Arne Skogheim
Saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:

BYGGMESTER V LILLEGAARD AS Postboks 311 8001 BODØ
Stig Christoffer Solli Internett Geodata

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.