

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER AS
v/ Trine Klette
Terminalveien 10
8006 BODØ

Dato:14.10.2019
Saksbehandler:Kjell Arne Skogheim
Telefon direkte:75 55 53 69
Deres ref.:
Løpenr.:84654/2019
Saksnr./vår ref.:2019/4228
Arkivkode:42/924

Dispensasjon

| | | | |
|----------------|-------------------------------------|-------------|-------------------------|
| Byggeplass: | Hunstad Sør B15-2 Tomt 3, 8020 BODØ | Eiendom: | 42/924 |
| Tiltakshaver: | LINKPRO BOLIG AS | Bygningsnr: | |
| Søker: | MESTERGRUPPEN ARKITEKTER AS | | |
| Hjemmelshaver: | HUNSTAD SØR UTBYGGINGSSSELSKAP | | |
| Tiltakstype: | Enebolig | Tiltaksart: | Nytt bygg - boligformål |

Søknaden gjelder dispensasjon fra bestemmelse 4.2.4 i Kommuneplanens arealdel 2018-2030.

Det vises til gitt rammetillatelse av 24.09.2019.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel 2018-2030, § 4.2.4 fra krav om universelt utformet adkomst med minste avstand 150 m til felles uteoppholdsareal, lekeplass LP2.

Dispensasjon gis med følgende vilkår:

- **Det må etableres en alternativ adkomst fra ny internvei vest i felt B15-2 opp til turdrag TD3, mot lekeplass LP2.**

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.

Det gis fritak for ny nabovarsling av dispensasjon, da dette anses å ikke berøre naboer.

Forskrift om tekniske krav til byggverk av 1. juli 2017 (TEK17) er lagt til grunn i søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtaket.

Saken behandles i medhold av delegert myndighet.

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.

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

Søknaden:

Søknaden, datert 11.10.2019, mottatt samme dato, gjelder dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel 2018-2030, § 4.2.4 med krav om minste avstand 150 m til felles uteoppholdsareal fra inngang til bolig. Dette gjelder for adkomst som i henhold til TEK17 § 8-7 skal ha universell utforming og trinnfri adkomst med maksimalt stigningsforhold iht. bestemmelsen.

Spesielle forhold:

Det er i rammetillatelse stilt som vilkår at krav om trinnfri adkomst til nærlekeplass LP2 må oppfylles iht. krav om uteoppholdsareal med universell utforming, kfr. TEK17 §§ 8-2 og 8-7, før igangsettingstillatelse kan gis. Med dette vedtak om dispensasjon utgår nevnte vilkår.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av planbestemmelser knyttet til områderegulering for Hunstad Sør del1, plan-id nr. 2432, vedtatt 12.12.2013. Området - delfelt B15-2 - er regulert til boligformål.

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

Planbestemmelse § 3.4 - Lekearealer

Det skal avsettes plass til leke- og uteoppholdsareal i henhold til enhver tid gjeldende norm for Bodø kommune. Det skal utarbeides utomhusplan for alle lekeplassene innenfor planområdet.

Trafikksikre løsninger for adkomst til lekearealene skal vises i detaljregulering og utomhusplan.

O_LP2: Nærlekeplass for feltene B15_1 og B15_2.

O_LP3: Nærlekeplass for feltene B16_1, B16_2 og B15_3.

O_LP4: Nærlekeplass for feltene B16_3 - B16_6.

KPA § 4.2 – Krav til uteoppholdsarealKPA § 4.2.4 – Krav for sone B

Boenheter over 50 m² skal ha et uteoppholdsareal på minimum 30 m² pr boenhet. Av disse skal minimum 5 m² være privat, med minimum dybde 1,5 m (balkong/altan/terrasse). Minimum 25 m² skal inngå i fellesareal. Felles uteoppholdsareal kan ikke være mindre enn 50 m². Det etableres eget uteoppholdsareal iht. krav for hver av boligene i tiltaket.

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 trafikksikker atkomst. Arealet kan etableres slik som skissert i § 4.2.1.

TEK 17 § 8-2. Opparbeidet uteareal med krav om universell utforming

- (1) *Følgende opparbeidet uteareal skal være universelt utformet slik det følger av bestemmelsene i forskriften*
 - a) *Uteareal for allmennheten*

TEK 17 § 8-7. Gangadkomst til uteoppholdsareal med krav om universell utforming

- (1) *Gangadkomst til uteoppholdsareal med krav om universell utforming skal*
 - a) *være trinnfrie*
 - b) *ha stigning som ikke er brattere enn 1:15, unntatt strekninger inntil 5,0 m som kan ha stigning som ikke er brattere enn 1:12.*

(2) Dersom flere uteoppholdsarealer har samme funksjon, er det tilstrekkelig at minst ett av disse har gangatkomst som oppfyller kravene i første ledd bokstav b). Øvrige gangatkomster skal ha stigning maksimum 1:10.

Plassering:

Tiltakets plassering i plan og høyde er vist på situasjonsplanen og terrengsnitt T1, revisjon G. Lekeklassene LP2 og LP3 samt turdraget TD2 og TD3 framgår av plankartet knyttet til områdereguleringsplanen.

Dispensasjoner:

Etter plan- og bygningsloven § 19-1 søkes det dispensasjon fra KPA § 4.2.4 for sone B, om at felles uteoppholdsareal ikke skal ligge mer enn 150 m fra inngang til bolig.

Søknad gjengis som følger:

Vi oppfatter det slik at det kreves dispensasjon fra KPA § 4.2.4 grunnet at gangavstand til LP2 ved universell utforming (max stigning 1:10) vil være lengre enn 150 m, selv om LP2 ligger innenfor 30-70 meter fra boligene i feltet. Adkomst til LP2 er tenkt via Nylandsbakken som vil gi en gangavstand på vel 300 m.

Reguleringsbestemmelsens § 3.4 henviser til felt og tilhørende nærlekeplasser som vi tolker å være ment for å definere og synliggjøre planens helhetlige krav til nærlekeplasser innenfor planområdet. Vi forutsetter at lekeplasser generelt er ment å være allment tilgjengelig, der bruken av disse ikke skal være avgrenset til enkeltbeboere på definerte adresser. Lekeplass LP3 er allment tilgjengelig, og innehar i hovedsak de samme funksjonen som LP2. LP3 ligger godt innenfor 150 m avstand og har en enkel og trinnfri atkomst. I den forbindelse henvises det til TEK17 §8-7, punkt 2.

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. Vilråene 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.

Hensynet om å ivareta planens intensjon, tilsier at det ikke skal være kurant å dispensere i enkelt saker.

Bygningssjefen finner i sin vurdering av søknad om dispensasjon at det må legges vekt på at terrenget i området er bratt og har stor høydeforskjell. Dette gjør det vanskelig å oppfylle krav om universelt utformet adkomst til felles lekeplass LP2 innenfor en avstand på 150 m. Det vises til framlagt innmålte høyder og revidert terrengsnitt T1 som viser at lekeplass ligger ca. 3,0-3,5 meter over nivå på ny internvei for omsøkte tiltak.

Bygningssjefen legger til grunn at det er mulig å komme seg trinnfritt til lekeplass LP2 via stikkvei Nylandsbakkan, i felt B15-1, selv om største avstand vil være ca. 440 m langs vei/fortau. Det legges også til grunn at felles lekeplass LP3 på nedsiden av vei Stabburshaugen er tilgjengelig for allmennheten, og ligger innenfor en gangavstand på 150 m for 6 av de 7 nye omsøkte boligene.

Bygningssjefen stiller som vilkår til dispensasjon at det etableres en alternativ adkomstvei fra vestlige del av felt B15-2 opp til turdrag TD3 og LP2. Denne må da ikke være universelt utformet. Det vises til at det foreligger en henvendelse fra hjemmelshaver Hunstad Sør Utbyggingsselskap AS til Bodø kommune, byplankontoret om en mulig endring av løsning for turdrag TD3 og adkomst til lekeplass LP2. Det vises til framlagt situasjonsplan og terrengprofiler av en alternativ løsning for adkomst fra ny internvei til TD3, kfr. tegning C23, utarbeid av Cowi.

Bygningssjefen konkluderer med at å gi dispensasjon for tiltaket ikke vil medføre en vesentlig tilsidesettelse av de hensyn som planen skal ivareta. Etter en samlet vurdering finner bygningssjefen at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

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.

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.

Klageretten gjelder også de som får kopi av dette brev.

Med hilsen

Annelise Bolland
Konst. bygningssjef

Kjell Arne Skogheim
Saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:

| | | | |
|-------------------------------|------------------|------|------|
| LINKPRO BOLIG AS | Terminalveien 10 | 8006 | BODØ |
| HUNSTAD SØR UTBYGGINGSSKAP AS | Terminalveien 10 | 8006 | BODØ |
| Stig Christoffer Solli | Internt 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. |