

UNIKUS AS
v/ Trine Klette
Terminalveien 10
8006 BODØ

Dato:24.09.2019
Saksbehandler:Kjell Arne Skogheim
Telefon direkte:75 55 53 69
Deres ref.:
Løpenr.:78131/2019
Saksnr./vår ref.:2019/4228
Arkivkode:42/924

Rammetillatelse

Byggeplass:	Hunstad Sør B15-2 Tomt 3, 8020 BODØ	Eiendom:	42/924
Tiltakshaver:	LINKPRO BOLIG AS	Bygningsnr:	
Søker:	UNIKUS AS	Tiltaksart:	Nytt bygg - boligformål
Tiltakstype:	Enebolig		

Søknaden gjelder 6 eneboliger med carport + en 3-mannsbolig. Tiltaket gjelder også vesentlig terrenginngrep, adkomstvei/stikkvei til boligene og terrengstøttemur.

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

- **Det vises til planbestemmelsenes § 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 Kommuneplanens arealdel 2018-2030, § 5.1.4. for plassering av støttemur nærmere enn 4,0 m fra regulert veiformål. 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.

Ulempeplan for Hunstad Sør, VVA anlegg etappe 1, Sjøåsan Øst, datert 10.12.2014 videreføres, kfr. godkjenning fra Bodø kommune, forvaltningen, sak nr. 2019/4334.

Det foreligger avkjørselstillatelse fra Bodø kommune, Forvaltningen, kfr. sak nr. 2019/4039.

Det foreligger tillatelse fra Bodø kommune, Forvaltningen, for tilkøpling til kommunalt VA-nett i brev Byteknikk, kfr. sak nr. 2019/4018.

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

Det foreligger naboprotester.

Nødvendig nabosamtykke for bygging nærmere nabogrense enn 4 m foreligger.

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

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

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Følgende forhold må bla være oppfylt før igangsettingstillatelse kan gis, listen er ikke uttømmende:

- **Krav om trinnfri adkomst til nærlekeplass LP2 må oppfylles iht. krav om uteoppholdsareal med universell utforming, kfr. TEK17 §§ 8-2 og 8-7.**

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. Protesterende parter er dags dato underrettet om tillatelsen med kopi av dette vedtak.

Søknaden:

Søknaden, datert 20.05.2019, mottatt samme dato, gjelder oppføring av 6 eneboliger med carport + en 3-mannsbolig, tilsammen 9 boenheter. Tiltaket omfatter også vesentlig terrenginngrep, terrengtilpasning, terrengstøttemur langs vei Stabburshaugen, samt adkomstvei/stikkvei til boligene.

Bruksareal (BRA) samlet for tiltaket er 1169 m².

Hus 1-5:

5 stk. 5-roms eneboliger i 3 etasjer med bruksareal på 135,4 m², derav 2 utvendige sportsboder på 5,3 m² og 5,5 m². I tillegg kommer carporter på 16,5 m² BRA.

Det etableres takterrasse over carport/sportsbod.

Hus 6:

6-roms enebolig i 3 etasjer med bruksareal på 163,7 m², derav en utvendig sportsbod på 6,4 m². I tillegg kommer carport på 26 m² BRA. Det etableres takterrasse over carport/sportsbod.

Hus L1-L3:

3-mannsbolig i 3 etasjer med en 3-roms leilighet i hver etasje.

1. etasje - leilighet A: Bruksareal 73,1 m² derav 6,7 m² utvendig sportsbod.
2. etasje - leilighet B: Bruksareal 73,3 m² derav 5,0 m² utvendig sportsbod.
3. etasje - leilighet C: Bruksareal 73,3 m² derav 5,0 m² utvendig sportsbod.

Spesielle forhold:

I plankartet for området slik det pr. dato fremstår på kommunens digitale kart er det avvik mellom eiendomsgrensene og regulert veiformålsgrense i Stabburshaugen. Det legges til grunn at det i tidligere delingssak for området er gitt dispensasjon for dette avviket. Det ligger i dette at veibredden er gjort mindre og at areal for boligformål er justert tilsvarende, slik at formålsgrensen følger eiendomsgrensene langs veien. Kfr. sak 2016/1814.

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.

Største tillatte grad av utnytting er i planbestemmelsenes § 3.6 tredje ledd angitt som maksimalt 45 % bebygd areal (%-BYA)

Tiltaket viser en grad av utnytting på 27,7 %-BYA.

Iht. planbestemmelsene § 3.6 kan det oppføres bygninger med gesimshøyde 7,5 m og mønehøyde 9,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget. For pulttak tillates øverste gesims som middelnivå mellom angitt gesims og mønehøyde, kfr. KPA § 5.1.3.

Tiltaket, når det er ferdig, har største gesimshøyde til laveste gesims lik 7,2 m og til høyeste gesims på pulttak lik 8,1 m målt fra gjennomsnittlig terrenghøyde. Takvinkel på pulttak er 6°.

KPA § 3.2.1 stiller krav om minst 1,2 parkeringsplasser pr boenhet over 50 m² BRA i sone B.

KPA § 3.3.1

Av samlet antall parkeringsplasser skal minst 5 % være utformet og reservert for forflytningshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand til hovedinngang. Minimumsmål for denne typen biloppstillingsplasser skal være bredde 4,5 m og lengde 6,0 m, og for langsgående plasser bredde 4,0 m og lengde 6,5 m.

Det er satt av 2 parkeringsplasser for hvert av husene 1-6, hvorav den ene er i carport og den andre utvendig. Det er satt av 4 parkeringsplasser for 3-mannsbolig, derav 2 stk. utformet iht. krav for forflytningshemmede.

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 uteoppholdsareal

KPA § 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.*

Byggetomten:

Tomta har fallende/kupert terreng. Grunnen består av fjell og tiltaket er avhengig av sprenging og terrengtilpasning. Boligene skal ligge langs privat stikkvei som har avkjørsel fra fremtidig kommunal vei Stabburshaugen (KV6 i plankartet).

Bodø kommune, Forvaltningen har gitt avkjørselstillatelse samt godkjenning for tilkopling til kommunalt VA-nett for boligene. Kfr. sak nr. 2019/4039 og sak nr. 2019/4018.

Plassering:

Tiltakets plassering i plan og høyde er vist på situasjonsplanen, revisjon H, kfr. vedlegg til journalpost nr. 12 i saken. Minste avstand fra støttemur til nabogrense mot vei er 1,0 m.

Det foreligger skriftlig samtykke fra tilgrensende nabo. Minste avstand mellom boliger internt på tomte er 1,3 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 $\pm 0,05$ m
- i vertikalplanet $\pm 0,1$ 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 3 nabomerknader, hvorav 2 av disse gjelder korreksjon av adresser og er uvesentlige for søknaden.

Det foreligger følgende nabomerknad fra Jim Andre Dahl, Stabburshaugen 54, gnr/bnr 42/955:

Det viser til tidligere tilbakemeldinger fra LinkPro angående fremtidig utbygning og anleggstrafikk, hvor det er forespeilet at slik trafikk skal benytte etablert anleggsvei fra/via området

Hunstadsenteret/Eurospar. Det bør være fullt mulig for tung anleggstrafikk å benytte denne veien nå, særlig anser vi dette som hensiktsmessig i forbindelse med grunnarbeidet til aktuelt byggested.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

Merknad går på anleggstrafikk i forbindelse med utbygging. Det foreligger en ulempeplan for området og det vil være opp til ansvarlig utførende entreprenører og vurdere hvor anleggstrafikk legges. Men ulempeplan ivaretar krav om å holde veier ryddige og opprettholde sikkerheten i boligfeltet.

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 søkes dispensasjon etter pbl § 19-1 fra Kommuneplanens Arealdel § 5.1.4 byggegrense mot kommunalteknisk anlegg.

Det er planlagt oppført en forstøtningsmur i eiendomsgrense til Gnr. 42 Bnr. 924 mot Stabburshaugen. Avstanden til veiformål vil være 1 m.

Ulempen ved gitt dispensasjon vil være at tiltaket kan være til hinder for vedlikehold av kommunalteknisk anlegg. Fordelen med gitt dispensasjon er at nærmeste ledning vil være mer enn 4 meter fra forstøtningsmur, og det er ikke gangvei langs veien slik at muren vil heller ikke bli til hinder for fotgjengere.

Denne tomten er relativt bratt og er prosjektert med økende høyde fra øst opp mot eksisterende boliger i vest. Det er forsøkt å legge bebyggelsen og internveien i en høyde som ikke vil gi for store skjæringer nord for bebyggelsen og heller ikke for høy støttemur på sørsiden. Ved å benytte eksisterende avkjøring fra Stabburshaugen vil det heller ikke bli behov for å etablere mange nye avkjørsler langs Stabburshaugen.

Forstøtningsmuren er utformet for å gi gode sørvendte uteoppholdsarealer. Muren har plassering og retning som sammenfaller fint både horisontalt og vertikalt med skjæringen og turdraget vest for feltet.

Vår konklusjon er at fordelene ved innvilget dispensasjon er større enn ulempene da forstøtningsmuren ikke vil endre bruken av området. Vi kan ikke se at gitt dispensasjon vil tilsidesette planens intensjon.

Uttalelser:

Det foreligger høringsuttalelse fra Bodø kommune, Byplankontoret i redigert utdrag som følger:

Vurdering:

Terrenget skråner ned mot sør, og stiger noe mot vest. Den valgte bygningstypen med tilhørende plassering av adkomstvei, parkering bak og minste uteoppholdsareal foran gjør at en har valgt å skjære seg ned i bakkant og fylle ut i forkant. Dette fører til at fjellskjæringen i bakkant blir høyest i øst med om lag 5 m, mens støttemuren blir høyest i vest, med 4,3 meter pluss fallsikring.

Det er ingen tvil om at disse terrenginngrepene må betegnes som store, noe som prinsipielt bør unngås i småhusområder, da de reduserer tilgjengeligheten i hele området og danner grunnlag for fjernvirkning og reduserte visuelle kvaliteter mot omkringliggende områder. Fordelen med denne arronderingen er at bebyggelsen fremstår visuelt som en forlengelse av den i øst og vest, ved å etablere seg på samme nivå som disse to husrekkene.

Den nye bebyggelsen er planlagt etablert på omtrent samme høyde som byggene i vest og øst, noe som gjør biladkomst mulig fra Stabburshaugen via Tvillingan, og avslutter området på samme høyde som husrekka i vest og på nivå med turdrag 3 som leder oppover mot lekeplassen. Det fremgår ikke direkte av tegningene at adkomstveien gir nivåfri adkomst til turdraget, dette må etableres. dvs. på samme høynivå og uten hindringer.

Ved gjennomføring av tiltaket inneholder B15 39 boenheter. Det er derfor behov for 3 tilrettelagte boliger (10%), disse er vist øst i byggeområdet. Jf. KPA §3.1.1 skal minst 5 % av samlet antall parkeringsplasser være utformet og reservert for forflytningshemmede. Dette utgjør for B15 to plasser.

Konklusjon:

Byplan er ikke negativ til at det gis dispensasjon for oppføring av støttemur som vist i søknaden. Imidlertid må det sikres trappefri adkomst fra terreng i vest mot turdrag 3.

Det foreligger uttalelse fra Bodø kommune, Forvaltning i e-post av 07.05.2019:

*Teknisk avdeling forvaltning har ingen merknader til muren.
(Kfr. vedlegg I2 under journalpost nr. 1 i saken).*

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. 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.

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 søknad om dispensasjon til grunn at de hørte fagmyndigheter ikke har noen innsigelser til plassering av støttemur 1,0 m fra formåls grensen. Det legges særlig vekt på at Forvaltning som forvalter av vei, vann og avløp ikke har noen kommentarer til tiltaket.

Bygningssjefen har forståelse for at tiltak på den bratte tomten er avhengig av terrengstøttemur for å kunne innfri øvrige krav til kvaliteter på boligtomtene. Plassering av støttemuren må i så måte anses å ha flere fordeler enn ulemper, så lenge den ikke er i konflikt med veiformål eller vann- og avløpsnett. Det vises til at fortau i området går på andre siden av veien.

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.

Bygningssjefen ser at tiltaket fortsatt ikke tilfredsstillende krav om trinnfri adkomst til nærlekeplass LP2. Dette til tross for at kommunen i to brev har påpekt dette kravet. Hjemmel for dette kravet er påpekt i brev av 03.09.2019.

Det vises for øvrig til at det i tidligere gitte tillatelser for «tomt 1» og «tomt 2» i delfelt B15-2, ble stilt som vilkår at krav til universell utforming og tilgjengelighet for feltet måtte løses for tiltak i «tomt 3». At øvrige adkomster/turdrag til lekeplass LP2 ikke tilfredsstillende dette kravet betyr at dette må ivaretas nå i tomt 3. Bygningssjefen finner derfor at det stilles vilkår om at trinnfri adkomst iht. TEK17 må være løst før første igangsettingstillatelse.

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.

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

Annelise Bolland
Konst. bygningssjef

Kjell Arne Skogheim
Saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:

LINKPRO BOLIG AS
Stig Christoffer Solli
Jim André Dahl

Terminalveien 10

Stabburshaugen 62

8006

8020

BODØ

BODØ

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.