

NORCONSULT AS
v/ Tore Stien
Vestfjordgaten 4
1338 SANDVIKA

Dato: 10.03.2020
Saksbehandler: Kjell Arne Skogheim
Telefon direkte: 75 55 53 69
Deres ref.:
Løpenr.: 1367/2020
Saksnr./vår ref.: 2019/8809
Arkivkode: 42/946

Tillatelse

Byggeplass:	Stabburshaugen 53-57, 8004 BODØ	Eiendom:	42/946
Tiltakshaver:	GUNVALD JOHANSEN BYGG AS	Bygningsnr:	
Søker:	NORCONSULT AS	Tiltaksart:	Nytt bygg - boligformål
Tiltakstype:	Enebolig		

Søknaden gjelder 3 nye eneboliger med carporter. Tiltaket omfatter også vesentlig terrenginngrep og terrengstøttemur.

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1 bokstav a), 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 for overskridelse av regulert byggegrense i områdereguleringsplan for Hunstad sør - del 1. Kommunen kan ikke se at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Etter en samlet vurdering finner vi 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. 2019/7148.

Det foreligger tillatelse fra Bodø kommune, vann og avløp, for tilkoping til kommunalt vann- og avløpsnett kfr. sak nr. 2019/8413.

Det foreligger erklæring datert 04.12.2019, fra Gunvald Johansen Bygg AS om at de skal stå som eier av overvannsledning (OV400) som går over nordvestre del av eiendommen og under ene carport.

Det foreligger avtale mellom Gunvald Johansen Bygg AS og Statsbygg om terrenginngrep som berører Statsbygg sin eiendom gnr/bnr. 42/546.

Det foreligger ikke naboprotester.

Nødvendig nabosamtykke for bygging nærmere nabogrense enn 4 m foreligger.

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

Forskrift om tekniske krav til byggverk av 01.07.2017, sist endret 11.06.2018, nr. 854 (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.

Søknaden:

Søknaden, datert 01.11.2019, mottatt samme dato, gjelder oppføring av 3 eneboliger med carporter. Tiltaket omfatter også vesentlig terrenginngrep og terrengstøttemur mot naboeiendom i øst og sør.

Det gjøres oppmerksom på at gjeldende tegninger for hus 1, vedlegg E1, E3, E7 + terrengsnitt E5 og E6, datert 01.11.2019, ligger under journalpost nr. 1 i saken, mens gjeldende tegninger for hus 2 og 3, vedlegg E2, E4, E8 og E9, datert 22.11.2019, ligger under journalpost nr. 4 i saken.

Bruksareal (BRA) for tiltaket samlet er 404,7 m² inkl. sportsboder. I tillegg kommer carporter.

Hus 1:

4-roms enebolig i 2 etasjer med bruksareal på 129,8 m² fordelt på 64,9 m² i hver etasje.

I tillegg kommer sportsbod på 6,3 m² + carport på 17,9 m².

Det etableres takterrasse over carport og sportsbod/inngangsparti.

Hus 2 og 3:

2 stk. 4-roms eneboliger i 2 etasjer med bruksareal på 129,8 m² fordelt på 64,9 m² i hver etasje.

I tillegg kommer sportsboder på 5,0 m² + carporter på 17,4 m².

Det etableres takterrasse over carport og sportsbod.

Spesielle forhold:

Det er ingen særlige forhold knyttet til søknaden.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av planbestemmelser knyttet til områderegulering for Hunstad Sør - del 1, plan-id nr. 2432, vedtatt 12.12.2013. Området - delfelt B16-2 - 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 % bebyggt areal (%-BYA).

Tiltaket viser en grad av utnytting på 36,4 %-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 5,6 m og til høyeste gesims på pulttak lik 6,5 m målt fra gjennomsnittlig terrenghøyde. Takvinkel på pulttak er ca. 7,5°.

KPA § 3.2.1 stiller krav om minst 1,2 parkeringsplasser pr boenhet over 50 m² BRA i sone B. Det er satt av 2 parkeringsplasser for hvert av husene, hvorav den ene er i carport og den andre utvendig.

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 flatt uteoppholdsareal godt innenfor krav for hver av boligene i tiltaket.

I tillegg er det i umiddelbar nærhet etablert felles nærlekeplass (LP3) knyttet til delfelt B16-2, kfr. reguleringsbestemmelse § 3.4.

Byggetomten:

Tomta har kupert terreng. Grunnen består jord og leirmasser + fjell. Tiltaket er avhengig av sprenging og terrengtilpasning. Boligene ligger langs kommunal vei Stabburshaugen med direkte avkjørsel til hver bolig.

Bodø kommune, Forvaltningen har gitt avkjørselstillatelse, kfr. sak nr. 2019/7148.

Bodø kommune, Vann og avløp har gitt tillatelse for tilkopling til kommunalt VA-nett for boligene. Kfr. sak nr. 2019/8413.

Plassering:

Tiltakets plassering i plan og høyde er vist på situasjonsplan, tegning A10-1, datert 13.01.2020.

Kfr. vedlegg D2 under journalpost nr. 8 i saken. For øvrig vises det til oversiktskart og kart med koordinater, datert 22.11.2019, vedlegg D1 og D3 under journalpost nr. 4 i saken.

Minste avstand fra sportsbod til nabogrense er 3,05 m. Minste avstand fra støttemur til nabogrenser er 0 m. Det foreligger skriftlig samtykke fra tilgrensende naboer inkl. Statsbygg.

Minste avstand til annen bygning (mellom boliger) er 3,55 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 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 søkes om dispensasjon for å etablere støttemur med tilhørende fallsikring (gjerde) utenfor regulert byggegrense i sør-østre hjørne på eiendommen. Anleggsflaten for støttemuren vil i sin helhet vende inn mot omsøkt tiltak slik at konstruksjonen ikke skal være til sjenanse for omkringliggende naboskap eller andre.

Forholdet er avklart med tilstøtende naboer gjennom nabosamtykke. Søker mener at forholdet ikke vil være til hinder eller sjenanse for andre naboer iht. nabolista, og en ber derfor om fritak for ytterligere nabovarsling av dispensasjonsforholdet.

Eksisterende gjerde mot eiendom gnr/bnr. 42/546 i sør vil re-etableres i samme høyde og utførelse som i dag.

Uttalelser:

Det foreligger følgende høringsuttalelse fra Byutvikling – plan:

Byutvikling vurderer det slik at dispensasjonen ikke går ut over formålet med planen. Utover dette har ikke Byutvikling noen planfaglige merknader.

Kommunens vurdering:

Vurdering av dispensasjon:

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. Vilklårene 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.

Kommunen legger i sin vurdering av dispensasjon vekt på at hørte fagmyndighet ikke har noen innsigelser. Avvik fra plan er sjekket ut med Byutvikling – plan som ikke har noen merknader. For øvrig er kommunens vurdering at det synes fornuftig å løse utformingen av tomta med en terrengstøttemur slik terrenget er på stedet. Dette ivaretar gode løsninger med hensyn til utforming av utearealet, også på naboeiendommen. Det legges ellers til grunn at tilstøtende naboer/grunneiere, inkludert Statsbygg, har gitt nabosamtykke til tiltaket.

Kommunen finner at å gi dispensasjon for tiltaket ikke vil medføre en vesentlig tilsidesettelse av de hensyn som planen skal ivareta. Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene.

Det gis iht. søknad fritak for ytterligere nabovarsling av dispensasjonsforholdet. Kommunen er enig i vurderingen om at dette ikke angår andre enn de 2 berørte eiendommer.

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

Under henvisning til det som er anført ovenfor finner vi søknaden 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 søkeres 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 endringssøknad.

Gebyrberegning:

Gebyr er beregnet etter gjeldende betalingsregulativ. Kommunen 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/Bygg og miljø. 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

Kari Skirbekk
leder Bygg og miljø

Kjell Arne Skogheim
Saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:

GUNVALD JOHANSEN BYGG AS
Stig Christoffer Solli

Olav V gate 92
Internt

8004 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, Bygg og miljø, Postboks 319, 8001 Bodø. Besøksadresse: Rådhuset, Kongens gate 23, hovedinngang fra Torvgata.
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.
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.