

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER AS
v/ Lena Pettersen
Terminalveien 10
8006 BODØ

Dato:24.05.2022
Saksbehandler:Kjell Arne Skogheim
Telefon direkte:75 55 53 69
Deres ref.:
Løpenr.:41491/2022
Saksnr./vår ref.:2020/6531
Arkivkode:42/928

Tillatelse til endring

Byggeplass:	Nylandsbakken 1, 8020 BODØ	Gnr:	42/928
Ansvarlig søker:	MESTERGRUPPEN ARKITEKTER AS	Bygningsnr.	300861160
Tiltakshaver:	BYGGPROFFEN BODØ AS		
Bygningstype:	Store frittliggende boligbygg på 3 og 4 etasjer	Tiltaksart:	Nytt bygg - boligformål

Kommunen gir tillatelse til endring for etablering av utvendig heis/heishus på boligblokk.

Vi viser til tidligere gitt tillatelse av 23.03.2022 for oppføring av boligblokk med 6 boenheter. Bygningen har 4 etasjer inkludert åpen kjelleretasje med parkeringsplasser og boder.

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

Kommunen gir dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2, fra Områdereguleringsplan for Hunstad Sør – del 1, § 3.6 for overskridelse av maksimalt tillatte grad av utnyttning på 45 %-BYA.

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

Kjell Arne Skogheim
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:
BYGGPROFFEN BODØ AS
Stig Christoffer Solli

Dreyfushammarn 11
Internt Byutvikling

8012 BODØ

Byggesak

Postadresse: Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse: Kongens gate 23

Sentralbord: 75 55 50 00
Saksbehandler 75 55 53 69

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

Orgnr.:
972 418 013

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknad om endring av gitt tillatelse den 30.03.2022.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder endring av tidligere gitt tillatelse av 23.03.2022, for boligblokk med 6 boenheter. Bygningen har 4 etasjer inkludert åpen kjelleretasje med parkeringsplasser og boder.

Endringen går ut på at det etableres utvendig heis/heishus for adkomst også til 3 leiligheter med inngang fra 2. etasje på baksiden/nordsiden av bygningen.

Endringen medføres også mindre endringer av bruksareal (BRA) i samtlige 6 leiligheter i bygget. Kfr. revidert arealoversikt på snitt B-B, tegning nr. 09.06, revisjon D.

Bebygd areal etter endring øker fra 257,5 m² til 264,2 m² BYA.

Bruksareal (BRA) for tiltaket (heishus) er 9,5 m² fordelt på de tre etasjene heisen går.

Kommunen viser for øvrig til at det den 20.01.2022 ble gitt avslag på søknad om dispensasjon fra Byggteknisk forskrift TEK17, § 12-3, Krav om heis i byggverk.

Planstatus

Eiendommen omfattes av planbestemmelser knyttet til områderegulering for Hunstad Sør - del 1, plan-id nr. 2432, vedtatt 12.12.2013. Området - delfelt B15-1 - er regulert til boligformål.

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

Grad av utnyttning er i reguleringsbestemmelse § 3.6 angitt som prosent bebygd areal (%-BYA). Største tillatte %-BYA er 45 %. Tiltaket viser etter endring en grad av utnyttning på 45,7 %-BYA.

Omsøkte endring medfører ingen endring i byggets største høyder, parkering, eller uteoppholdsareal (se hovedvedtaket).

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 har det ikke kommet merknader til søknaden.

Nabo på gnr/bnr. 42/927 har gitt skriftlig samtykke til plassering av tiltaket i avstand inntil 2 m fra felles eiendomsgrense.

Dispensasjon

Det søkes dispensasjon fra områderegulering for Hunstad Sør – del 1, reguleringsbestemmelse § 3.6 for overskridelse av tillatt grad av utnyttning på 45 %-BYA. Det opplyses at etter endring får eiendommen en grad av utnyttning på 45,63 %-BYA.

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.

Søker/tiltakshavers begrunnelse av dispensasjonen:

Ansvarlig søker viser til vurderinger av valg av løsning, med åpen parkeringskjeller, som ble gjort innledningsvis i prosjektering av tiltaket. Det er opprinnelig omsøkt heis/løfteplassform til leiligheter i 1. etasje, men ikke til 2. etasje. Etter at det ble gitt byggetillatelse ble det av ansvarlig prosjekterende avdekket et avvik, om at det for bygningen gjelder krav om heis iht. TEK17 § 12-3, som ikke var oppfylt. Det ble da i første omgang søkt om dispensasjon for dette avviket, men kommunen ga avslag.

Det er i søknad om endring fremmet en løsning med tilbygg for heis som også gir tilgjengelig adkomst til de 3 øverste leilighetene som har inngang fra 2. etasje. Heisen er plassert utvendig på byggets nordfasade. Dette for å redusere endringer i boenhetenes innvendige planløsninger samtidig som det er små konsekvenser for omgivelsene.

Søker mener at en mindre fasadeendring som dette ikke vil ha noen negativ betydning for byggets visuelle uttrykk, men heller bryte opp fasaden og gi den et mer tiltalende uttrykk. En mener at endringen ikke vil berøre naboer hva gjelder utsikt eller innsyn, og at tilbygget kan være gunstig som brems av vinddrag langs denne siden av bygget.

Søkers konklusjon:

Med bakgrunn i den oppståtte situasjon og løsning som beskrevet ovenfor søkes det om dispensasjon for overskridelse av maksimalt tillat %-BYA. Som nevnt ovenfor utgjør overskridelsen beskjedne 0,6%, tilsvarende 3,4 m².

Den oppståtte situasjon anses som svært uheldig, og med potensiale for omfattende følger for berørte parter. Den beskrevne løsning vurderes å gi minst ringvirkning for prosjektgjennomføring og spesielt for boligkjøperne. Den foreslåtte løsning vurderes av både søker, prosjekterende og utbygger som en mulighet til å unngå omfattende tids- og kostnadmessige konsekvenser, at boligkjøperne ikke blir unødig skadelidende og at naboer blir tilnærmet uberørt av endringene. Som en bieffekt oppnås også større andel av boenheter hvor tilgjengelighetskrav oppfylles, noe som ansees som positivt.

Det ansees ikke at omsøkt dispensasjon tilsidesetter intensjonene i planen i vesentlig grad, da overskridelsen er svært beskjeden og er en følge av å prøve å løse en vrien situasjon uten at dette gir unødige konsekvenser for de parter som utilsiktet rammes av forholdet. Den har liten negativ virkning for omgivelsene, noe også berørte naboer er enige i. Bakgrunn for behov for dispensasjon gjør også at vi ikke anser at dispensasjon kan oppfattes å gi grunnlag for presedens.

Videre anser vi at fordeler med dispensasjon er klart større enn ulempene. Dette da det gir mulighet for å videreføre prosjektet uten særlige forsinkelser eller øvrige konsekvenser hverken for boligkjøpere eller omgivelser. Det vil ikke være behov for arbeider som fysisk berører andre eiendommer eller interesser, og løsningen gir bruksmuligheter med svært god bokvalitet både i normalsituasjon og dersom behov for tilgjengelighet oppstår.

Uttalelse fra kommunale myndighet:

I internt koordineringsmøte for byggesak (IKB-møte) den 05.05.2022 har kommunal planmyndighet – Byutvikling plan – gitt følgende uttalelse til dispensasjon:

Byutvikling har ingen vesentlige planfaglige merknader. Men de tilføyer at det er uheldig at det på en allerede maksimalt utnyttet eiendom havner i en slik situasjon.

Kommunens vurdering av søknaden:

Kommunen legger i sin vurdering av søknad om dispensasjon særlig vekt på uttalelse fra kommunal planmyndighet – Byutvikling plan – som ikke har noen vesentlige merknader.

Økonomiske forhold og privatrettslige forhold mellom utbygger og kjøpere skal/kan ikke legges til grunn. Når situasjonen er blitt som den er blitt, mener kommunen at omsøkte endring må kunne aksepteres, som en enkel løsning for å tilfredsstille krav om heis iht. Byggeteknisk forskrift TEK17 § 12-3. Det legges til grunn at overskridelsen av tillat grad av utnyttning er lite.

Kommunen legger ellers til grunn at tilbygg av heishus på baksiden ikke endrer det arkitektoniske uttrykket av bygget og at tiltaket ellers er lite synlig for omgivelsene. Tiltaket er heller ikke til hinder for andre krav til bokvaliteter, på egen eiendom eller på naboeiendom.

Det er uheldig at en på et nytt bygg er avhengig av dispensasjoner for å innfri krav i TEK17. Det skal ikke være kurant å gi dispensasjoner i slike tilfeller. Tiltaket har i utgangspunktet ingen store eller gode kvaliteter da minimumskravene er utnyttet til fulle. Men da det allerede er gitt en tillatelse til bygget er det vanskelig å se at omsøkte mindre endring, med mindre avvik fra reguleringsplan, skal sette en stopper for prosjektet.

Kommunen kan utfra overnevnte ikke se at en dispensasjon for tiltaket vil medføre en vesentlig tilsidesettelse av de hensyn som planen skal ivareta. Etter en samlet vurdering finner vi også at fordelene ved å gi dispensasjoner er klart større enn ulempene.

På bakgrunn av ovennevnte finner kommunen å kunne dispensere fra Områderegeringsplan for Hunstad Sør – del 1, § 3.6 for overskridelse av maksimalt tillatte grad av utnyttning på 45 %-BYA.

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner kommunen søknaden om endring av tillatelse, og arbeidene kan starte opp.

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

Tiltaket har adkomst/avkjørsel fra regulert kommunal vei Stabburshaugen. Det foreligger avkjørselstillatelse datert 26.01.2021 fra Bodø kommune, Vei og trafikk, kfr. sak 2020/6250.

Det foreligger tillatelse datert 11.02.2021 fra Bodø kommune, Vann og avløp, for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsnett. Kfr. sak 2021/580.

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 til følge 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.lovdatab.no - forvaltningsloven.