

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER AS
v/ Lena Pettersen
Terminalveien 10
8006 BODØ

Dato:14.11.2023
Saksbehandler:Kjell Arne Skogheim
Telefon direkte:75 55 53 69
Deres ref.:
Løpenr.:108084/2023
Saksnr./vår ref.:2020/6531
Arkivkode:42/928

Tillatelse til endring

Byggeplass:	Nylandsbakken 1, 8020 BODØ	Gbnr:	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

Bodø kommune gir tillatelse til endring av plassering av boligblokk med 6 boenheter.

Vi viser til tidligere gitt tillatelse av 23.03.2022 for oppføring av boligblokk med 6 boenheter.
Vi viser også til tidligere gitte tillatelse til endring av 24.05.2022 og 17.08.2022.

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

Kommunen gir dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel 2022-2034, § 5.1.5 for overskridelse av byggegrense som er 4,0 m fra areal regulert til kommunalt trafikkformål (formålsgrense vei).
Dispensasjon gis etter plan- og bygningsloven § 19-2.

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 den 07.09.2023.

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

Søknaden omfatter endring av tillatelse av 23.03.2021 for oppføring boligblokk i fire etasjer, med 6 boenheter.

Endringen gjelder:

- Endret plassering i ettertid, ved at boligblokken er kommet 3,84 m fra regulert veiformål i stedet for 4,0 m.
- 1 dispensasjon

Følgende opplysninger er oppgitt i søknad om endring

Det vises til framlagt beliggenhetskontroll, udatert situasjonskart med koordinatliste, tegn. nr. 001, som viser at bygningen ligger 3,84 m fra eiendomsgrensen, som samsvarer med regulert veiformålsgrense. Kfr. journalpost nr. 54 i saken.

Plangrunnlaget for eiendommen

Reguleringsplan

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.

Kommuneplan

Eiendommen er avsatt med formål boligbebyggelse i Kommuneplanens arealdel (KPA) 2022-2034, vedtatt 16.06.2022.

I henhold til rettsvirkningsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel § 1.1.2, gjelder KPA ved motstrid foran reguleringsplaner vedtatt før 14.06.2018.

Avvik

Tiltaket krever dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel når det gjelder

- § 5.1.5 - fra minste tillatte avstand 4,0 m til areal som i områdereguleringsplan for Hunstad Sør – del 1, er regulert til kommunalt veiformål.

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.

Samtykke og erklæringer

Det foreligger nabosamtykke fra gnr/bnr. 42/926 for plassering av bolig nærmere enn 4,0 m fra nabogrense, kfr. Plan- og bygningslovens § 29-4. Samtykket begrenses til 3,99 m fra felles grense iht. beliggenhetskontroll.

Vei, vann og avløp

Se hovedvedtaket.

Ansvar

Kommunen legger innsendt gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsrett til grunn for godkjenningen.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra fagmyndighet

Søknad om dispensasjon er forelagt kommunal fagmyndighet «Vei og trafikk» v/ konstituert leder Kristoffer Elvevoll.

Vei og trafikk har gitt muntlig tilbakemelding om at de ikke har noen innsigelser til at det gis dispensasjon. De viser til at de har vært på befaring på stedet. Forholdene vil ikke være til vesentlig hinder for fremtidig veivedlikehold, snøbrøyting, eller trafikksikkerheten. Det vises til bilder tatt på stedet den 30.09.2023.

Merknader fra naboer

Naboer og gjenboere er varslet. I følge mottatt dokumentasjon har det ikke kommet merknader til søknaden.

Kommunens vurdering

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse til endring.

Det er søkt om dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel 2022-2034, § 5.1.5 for overskridelse av byggegrense som er 4,0 m fra areal regulert til kommunalt trafikkformål (formålsgrense vei).

Ansvarlig søkers/tiltakshavers begrunnelse av dispensasjonen

Hensynene avstandskravet skal ivareta er å sikre hensynet til trafikksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved fremtidig utbedring og miljøet på eiendomsgrensen langs veien.

Bygget er ferdig oppført, og det ble ved beliggenhetskontroll oppdaget avvik på plassering av bygget som bryter med KPA §5.1.5 avstand til nabogrense 4 meter. Det er deler av bygget på sør/østlig hjørne som bryter avstandskravet. Overskridelsen mot kommunal eiendom/veiformål utgjør 0,16 meter mot sør og 0,01 meter mot øst.

Avviket er målt fra vegglivet i etasjen over. Garasjeanlegget er plassert i første etasje med noe inntrekte utvendige søylepunkter slik at plasseringen ikke vil forringe trafikksikkerheten ved utkjøring fra Nylandbakkan. Nylandsbakkan er blindvei uten gjennomgangstrafikk. Veien er oversiktlig, og vi mener at avviket ikke skal være til hinder for drift og vedlikehold av veien eller redusere trafikksikkerheten.

Ulempene ved innvilgelse av dispensasjoner i området gjør at den kan skape en mindre forutsigbarhet i forhold til utbygging i området.

Innvilgelse av dispensasjon for tiltaket vil forhindre store økonomiske konsekvenser ved en evt endring av oppført bygg både for utbygger, og kjøpere av leiligheten. Bygget er ferdig oppført, midlertidig brukstillatelse foreligger, og leilighetene klar for overtagelse. Overskridelsen av byggegrensen er minimal, og vil ikke forringe eller endre bruken av området. Avviket vil ikke være visuelt synlig for omkringliggende bebyggelse, eller trafikkbildet i området.

Bygget er plassert i tråd med omsøkte plassering, og godkjent tillatelse. Internkontroll etter mottatt beliggenhetskontroll avdekte en feil i målsetting av ovennevnte avstand. En mindre «knekk» i tomtegrensen mot sør/østre hjørne ble ikke målsatt korrekt ved opptegning av situasjonsplan ved søknad om tillatelse. Prosjekterende har muligens trolig gått ut fra at bredden på fortauet er likt hele veien, og satt byggegrensen fire meter fra formål veiareal. Avviket er registrert i MGA sitt avvikssystem, og sjekklister er oppdatert for å unngå slike feil i fremtidige prosjekter.

Vår konklusjon er at fordelene ved å innvilge dispensasjon i denne saken er klart større enn ulempene. Vi kan ikke se at avviket i plassering nærmere tomtegrense/veiformålet vil medføre endret bruk av området, eller skape presedens for videre utbygging av området. Vi mener planens intensjon ikke vil bli vesentlig tilsidesatt, og vurderer at vilkårene i pbl §19-2 er oppfylt, og vilkårene er til stede for å innvilge søknaden.

Kommunens vurdering av dispensasjonen

Vilkårene for dispensasjon

Vilkårene for at kommunen skal kunne innvilge en dispensasjonssøknad følger av pbl. § 19-2 annet ledd, som lyder slik:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

For at dispensasjon skal kunne gis må begge vilkårene være oppfylt. Ordlyden i bestemmelsen viser at det ikke skal være en kurant sak å få dispensasjon.

Den klare hovedregelen er at planer skal følges inntil de oppheves eller endres. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner.

Vesentlighetsvilkåret

Dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel 2022-2034, § 5.1.5 om minste avstand til areal regulert til kommunalt veiformål.

Hensynet bak bestemmelsen om byggegrense langs vei er å sikre hensynet til trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, plass for snølagring, arealbehov ved fremtidig utbedring og miljøet på eiendomsgrensen langs veien.

Kommunen legger til grunn at kommunal fagmyndighet «Vei og trafikk» ikke har noen innsigelser til å gi dispensasjon. Tiltaket vil ikke være til vesentlig hinder for veivedlikehold, snøbrøyting eller trafiksikkerheten på stedet.

Kommunen vurderer at hensynene bak bestemmelsen om byggegrense langs vei ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel § 5.1.5.

Lovens formålsbestemmelse, jf. pbl. § 1.1.

Det følger av pbl. § 19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Dispensasjonssøknaden i denne saken berører først og fremst hensynene i formålsparagrafens fjerde ledd.

Kommunen vurderer at hensynene til åpenhet, forutsigbarhet, medvirkning og hensynet til langsiktige løsninger vil ikke bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel § 5.1.5.

Nasjonale og regionale interesser

Dispensasjon kan ikke gis dersom nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.

Kommunen kan ikke se at nasjonale og viktige regionale interesser vil bli vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon.

Vilkåret om klar overvekt av fordeler

Det neste spørsmålet er om fordelene ved å gi dispensasjon fra KPA § 5.1.5 er «klart større» enn ulempene etter en samlet vurdering.

Forarbeidene understreker at formuleringen «klart større» skal tolkes strengt. Det må kunne påvises en klar overvekt av fordeler som taler for dispensasjon. Det er ikke tilstrekkelig for å innvilge en dispensasjonssøknad at ulempene ved dispensasjonen antas å være beskjedne.

De fordelene og ulempene kommunen vektlegger i interesseavveiningen, må ha sammenheng med de hensynene plan- og bygningsloven er ment å ivareta. Det innebærer at det først og fremst er areal- og ressursdisponeringshensyn (objektive forhold ved eiendommen) som er relevante i interesseavveiningen. Det er bare i tilfeller der det foreligger helt spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn at personlige interesser kan tillegges vekt, men det skal føres en restriktiv praksis når det gjelder vektleggingen av disse.

Dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel 2022-2034, § 5.1.5.

Det opplyses i søknaden at avviket er målt fra vegglivet i etasjen over garasjelegget og at søylepunkter er noe inntrukket i forhold til dette. Det framgår ikke hvor stor denne forskjellen er, men det betyr i så fall at avviket på bakkeplanet i praksis er litt mindre enn de 16 cm som er innmålt i beliggenhetskontrollen.

Kommunen legger til grunn at avviket er lite og at det i praksis har liten betydning. Manøvreringsarealet foran parkeringskjeller er åpent mot veien og avviket vil ikke være til ulempe for en sikker avkjørsel til eiendommen. Avviket er ikke til hinder for mulighet for å kunne snu på egen eiendom innenfor kantsteiner langs veien. Avviket vil heller ikke være til ulempe for frisikten i veikrysset mellom veien Stabburhaugen og stikkveien Nylandsbakkan.

Kommunen legger til grunn at objektive fordeler som sikkerhet og tilgjengelighet for eiendommen og omgivelsene er ivaretatt.

Etter en helhetlig vurdering har kommunen kommet fram til at fordelene ved å gi dispensasjon fra KPA § 5.1.5 er «klart større» enn ulempene.

Kan-vilkåret

Plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd slår fast at kommunen «kan gi» dispensasjon. Formuleringen innebærer at kommunene har anledning, men ingen plikt, til å gi dispensasjon. Med andre ord har ingen krav på å få en dispensasjonssøknad innvilget, selv om vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt.

Kommunen vurderer ut fra et faglig og politisk skjønn at dispensasjon «kan» gis.

Vi kan ikke se at et lite avvik i plassering nærmere tomtegrense/veiformåls grense vil skape uheldig presedens for senere utbyggingsprosjekter i området.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner kommunen å kunne gi dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel § 5.1.5 for endret plassering av boligblokk.

Kommunens konklusjon

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner kommunen søknaden om endring.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Betaling

Tiltakshaver må betale et gebyr for behandling av saken. Satsene finner dere på kommunens hjemmeside.

Vilkår og rettigheter for tillatelsen

Hvis dere 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.

Dere 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. Dere 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.

De kan finne mer informasjon på www.lovdatab.no - forvaltningsloven.