

BYGGMESTER VILLY BÅRD SOLVOLL AS

Vesterveien 13
8014 BODØDato:28.06.2021
Saksbehandler:Hulda K. Nielsen
Telefon direkte: 75 55 53 62
Deres ref.:
Løpenr.: 34046/2021
Saksnr./vår ref.: 2021/1642
Arkivkode: 42/959

Tillatelse

Byggeplass:	Kalvvika 6, 8020 BODØ	Gnr:	42/959
Ansvarlig søker:	BYGGMESTER VILLY BÅRD SOLVOLL ASBYGGMESTER VILLY BÅRD SOLVOLL AS	Bygningsnr.	300618812
Tiltakshaver:	Dag Arne Østlund Irene Kristin Østlund		
Bygningstype:	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Tiltaksart:	Endring av bygg - utvendig tilbygg større enn 50 m ²

Bodø kommune gir tillatelse til tilbygg.

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

Kommunen gir dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2, fra kommuneplanens arealdel 2018-2030, § 5.1.4, og avstandskrav på 4 m til kommunaltekniske anlegg, for tilbygg på gnr. 42/959.

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

Hulda K. Nielsen
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

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
hulda.k.nielsen@bodo.kommune.no
www.bodo.kommune.noOrgnr.:
972 418 013
Bankkonto:
4500 55 00080

Kopi til:

Dag Arne Østlund	Kalvika 6	8020	Bodø
Stig Christoffer Solli			
Michael Aakre	Kalvika 8	8020	Bodø
Hege Ingeborg Riksen	Kalvika 8	8020	Bodø
Irene Kristin Østlund	Kalvika 6	8020	Bodø
HUNSTAD SØR UTBYGGINGSSELSKAP AS	c/o LinkPro AS Dreyfushammarn 11	8012	BODØ
Stig Christoffer Solli	Bodø kommune, Geodata		

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 11.03.2021.

Tegninger og dokumentasjon mottatt frem til 16.06.2021 ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder tilbygg til «enebolig med hybel/sokkelleilighet» på gnr. 42/959. Tilbygget er i 2 etasjer, hvor hovedetasjen blir garasje, og underetasjen blir en tilleggsdel/bod med en ytterdør og uten vinduer.

Garasjeporten er på samme plan som inngangspartiet til boligen.

Tilbygget er i en etasje, sett mot fasade vest der porten er, og i to etasjer mot øst.

Tilbygget har pulttak og har samme høyde og vinkel som eksisterende bygnings pulttak.

Det gjøres ikke endringer av større betydning i terreng og masser.

Bruksareal for tiltaket er

Hovedetasje garasje 48,7 m².

Underetasje tilleggsdel 38,5 m².

Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Hunstad Sør, planid 2432, vedtatt 12.12.2013. Området er regulert til boligbebyggelse B16_1.

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel vedtatt 14.06.18.

Grad av utnytting er i planbestemmelsenes § 3.6 angitt som prosent bebygd areal (%-BYA).

Største tillatte %-BYA er 45 %.

Tiltaket viser en grad av utnytting på 37,2 %.

Innenfor felt B15 - B16 kan det oppføres bygning for bolig med tilhørende anlegg.

Maksimal tillatt gesimshøyde er 7,5 m og maksimal mønehøyde er 9,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.

Tilbygget vil få en gesimshøyde på 5437 mm mot øst, og 4414 mm mot vest.

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 er det merknader til søknaden.

Nabo har skrevet et lengre brev med merknader, som er kommentert av tiltakshaver. Merknader og kommentarer gis en kortere oppsummering i denne saksbehandlingen.

Både tiltakshaver og nabo er kjent med både merknader og kommentarer til merknadene.

Merknader fra Kalvvika 8:

Merknadene berører i hovedsak manglende frisikt for utkjørsel fra egen eiendom, og sikkerhet for barn, syklist og annen trafikk på veien. Garasjens plassering så nært veien, gjør at trafikkerende på veien får kort tid på å oppdage mennesker eller bil i bevegelse ut fra nabotomta Kalvvika 8.

Nabo mener tilbygget vil hindre frisikt ved utkjøring fra Kalvvika 8 og skape faresituasjoner. Nabo mener det er stor trafikk selv om det ikke er gjennomgangstrafikk.

Nabo mener at alle høyder til tilbygget ikke er vist på tegningene. Det bemerkes at nabo alt har en garasje.

Nabo bemerker at dersom kommunen tillater en slik løsning, vil det måtte medføre den presedensvirkning at også andre naboer kan utvide sin egen bolig og/eller garasje påbygd bolig inntil en meter fra den private veien.

Tiltakshavers kommentarer:

Tiltakshaver mener at alle høyder er vist på tegninger til søknaden.

Tiltakshaver mener det ikke er fri sikt fra nabos eiendom i dag, ettersom arealet hvor tilbygget er planlagt, i dag er parkeringsplass for 2 kjøretøy. Tiltakshaver mener tiltaket ikke gir forringelse på siktlinje fra nabo.

Det bemerkes at det nå er mer trafikk enn det vil bli i fremtiden, fordi det pågår grave og byggearbeider til de nye boligene som er under oppføring langs veien. Graden av fri sikt mot vest langs veien varierer fra ikke-eksisterende til uhindret, alt etter valgt referansepunkt på 42/934/0/4.

Tiltakshaver refererer til byggsaksforskrifter og muligheter til å bygge en frittstående garasje som ikke er søknadspliktig. En frittstående garasje vil gi tilsvarende høyde og skjerming for sikt fra naboeiendommen som tilbygget.

Argumenter for ikke å bygge frittstående garasje:

Fordeler: 1 Garasjen blir billigere.

Ulemper: 1 Bortfall av kjeller, og redusert bredde i garasjen medfører betydelig tap av planlagt areal og ansees som en vesentlig ulempe for prosjektet. 2 Et frikoblet bygg med 1m avstand til bolig vil gi et uryddig uttrykk og utgjøre en mindreverdige løsning i relasjon til fasadens estetikk. Siden dette er hovedinngangsfasaden og er den mest synlige fasade fra veien, ansees viktigheten av den estetiske helheten som essensiell for det arkitektoniske inntrykket. 3 I smuget mellom garasje og hus kan det oppstå vindinduserte stående lydbølger som vil kunne generere sjenerende støy så lenge vinden vedvarer. Dette fordi mellomrommets lengderetning utgjør en flat vinkel med de rådende vindretninger, sørvest på vår og sommer, og østlig senhøstes og vinter.

Nabo og eier av veien på gnr. 42/939, HUNSTAD SØR UTBYGGINGSSKAP AS, har gitt skriftlig samtykke til plassering av tiltaket i avstand 1 m fra asfaltert veikant, vist på signert situasjonsplan.

Kommunens merknader nabomerknader

Kommunen har forståelse for at det ved byggetiltak ved felles vei, kan oppstå bekymringer for fremtidig bruk av veien, sikt og hensyn til bruk og brukere av området. Løsningen til flere av merknadene, har imidlertid ikke direkte tilknytning til byggetiltaket, og fullverdige tiltak for sikkerheten bør vurderes på annen måte enn å nekte oppføring av tilbygget. Felles tiltak for brukers sikkerhet på veien kan være slikt som fartsgrenser, fartsdumper og skilting. Bruken og driften av veien er privatrettslig, og eiers og brukers ansvar.

Ettersom veien som passerer tomta er privat, kan det godkjennes plassering av bebyggelse nærmere enn 4

m når det foreligger samtykke fra eier av veien.

Slik tiltaket er vist gjøres det lite/ingen endringer i terrenghøyder på eiendommen. Tilbyggets plassering er på samme sted som det parkeres i dag og ligger i samme høyde som eksisterende avkjørsel fra uteparkering og inngangsparti til huset. Kravet til 4 m avstand fra tomtегrense mot Kalvika 8 er ivaretatt på situasjonsplanen. Utnyttelsesgrad og uteareal på eiendommen er ivaretatt. Det foreligger samtykke fra eier av veien for avstanden, og det foreligger samtykke til dispensasjon fra kommunens avdeling for VA.

Det er ingen planbestemmelser som sier at boligtomten ikke kan ha to garasjer.

Tiltakshaver kommenterer at det vil kunne plasseres en frittstående garasje, uten å søke om byggetillatelse, så lenge tiltaket er innenfor bl.a. kravene i plan- og bygningsloven, byggesaksforskriften og reguleringsplan. En frittstående garasje vil gi samme hindringer som tilbygget det søkes om her.

Det må riktignok søkes om dispensasjon fra kravet til avstand til kommunalteknisk anlegg VA. Kommunen mener at når avstanden er mer enn 2 m fra VA, og kommunens driftsansvarlige for VA mener avstanden ikke er et problem så lenge retningslinjene til fundamenteringen følges, så er ikke denne dispensasjonen relevant for merknadene. Det gis dispensasjon i en del saker for avstanden til VA, da det i mange tettbygde strøk er vanskelig å oppfylle avstandskravene til ledningsnett.

Det bemerkes bl.a. fra nabo at plasseringen vil skape presedens for andre til også å bygge nærmere veien. Til dette må kommunen bemerke at hver enkelt byggesak må ha en selvstendig vurdering, hvor det kan være forskjellige forhold som spiller inn på avgjørelsen. I denne saken ser vi ikke at vi har så mye grunnlag for å si nei til tiltaket.

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon fra KPA § 5.1.4 som setter byggegrense til 4 m avstand fra kommunalteknisk anlegg og for mulighet til å føre opp tilbygg inntil 2 m fra nevnte VA.

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.

Tiltakshavers begrunnelse av dispensasjonen:

Utdrag

Hunstad Sør Utbyggingsselskap har som grunneier av 42/939 gitt samtykke til bygging inntil 1m fra asfaltkant tilhørende anlagt privat vei over 42/939.

I omtalte vei på eiendom 42/939 befinner det seg vann og avløpsledning (VA) eid av Bodø kommune.

Ved oppføring av tilbygget som beskrevet ovenfor, vil tilbygget komme nærmere VA enn hva som tillates i henhold til KPA 2018-2030 §5.1.4. Det søkes derfor om dispensasjon fra §5.1.4 i KPA 2018-2030 og tillatelse til å bygge inntil 2m fra nevnte VA.

Kommunens vurdering av søknaden:

Uttalelser

Bodø kommune, avdeling VA, mener kommunale VA-ledninger i vei ligger ca 2 m fra eiendomsgrense. Det er krav om 4 m avstand fra kommunale VA-ledninger, men det kan gis dispensasjon for bygging inntil 2 m fra VA-ledninger, dersom fundamenteringen er på fjell, eller like dypt som VA-ledninger ligger.

Byutvikling har ingen spesielle merknader. Det nevnes at veien som passerer husene er en privat vei, slik at bygningers avstand til veien vil være en privatrettslig sak.

Vurdering/begrunnelse

Dersom tiltaket gjøres i samsvar med vilkårene gitt fra Bodø kommune, avdeling VA, mener kommunen hensynet bak bestemmelsene er ivaretatt.

Tiltaket er tilpasset byggestilen til eksisterende bygning på eiendommen, og har fått en plassering som gjør at utearealer på eiendommen fortsatt er ivaretatt. Samtykke for plasseringen fra eier av vei foreligger. Kommunen kan ikke se at plasseringen medfører noen nevneverdig endring for sikten langs veien.

Fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner kommunen å kunne dispensere fra KPA § 5.1.4 og byggegrenser mot kommunaltekniske anlegg, for oppføring av tilbygg, garasje, nærmere VA-ledninger enn 4 m, men ikke kortere enn 2 m.

Tilbygget skal ligge godt innenfor egen eiendoms tomtegrenser. Slik vist på situasjonsplan er tilbyggets avstand 1,2 m fra asfaltert veikant, og mer enn en halv meter fra tomtegrense. Plasseringen vurdert i forhold til konsekvenser ved fremtidig brøyting og vedlikehold av veien, vil være en privatrettslig sak.

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner kommunen søknaden, 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

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløpsanlegg.

Tilkomst til eiendommen er en eksisterende privat avkjørsel fra veien Kalvvika.

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 tilfølge 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. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med kommunens dokumentcenter.

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.