

Ståle Rosland
Stabburshaugen 30
8020 Bodø

Dato:10.06.2021
Saksbehandler: Kjell Arne Skogheim
Telefon direkte: 75 55 53 69
Deres ref.:
Løpenr.: 48975/2021
Saksnr./vår ref.: 2021/855
Arkivkode: 42/919

Tillatelse

Byggeplass:	Stabburshaugen 30, 8020 Bodø	Gnr:	42/919
Tiltakshaver:	Ståle Rosland	Bygningsnr.	
Bygningstype:	Støttemur	Tiltaksart:	Nytt anlegg - nytt anlegg/konstruksjon

Bodø kommune gir tillatelse til støttemur.

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, § 3.1 for plassering av støttemur opptil 2,0 m utenfor regulert byggegrense.

Dispensasjon gis med følgende vilkår:

- **Avstand fra støttemur må være minst 1,0 m til bakkant av hydrant.**
- **Ved behov for graving i tilknytning til hydrant eller kommunalt vannledningsnett vil støttemur kunne demonteres for tiltakshavers regning.**

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:

Stig Christoffer Solli	Internt Byutvikling		
Stine Vikene Johnsen	Stabburshaugen 28	8020	Bodø
Øyvind Holmlund Rognan	Stabburshaugen 28	8020	Bodø

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknaden den 08.02.2021.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato, senere korrigert og supplert den 29.03.2021 og den 19.04.2021 ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder mindre terrengstøttemur langs eiendomsgrense mot regulert offentlig vei. Støttemuren skal danne kant for anlegging og stabilisering av steinbelagt biloppstillingsplass foran bolig. Muren er oppgitt å bli maksimalt 70 cm det høyeste og skal oppføres av blokker som går an å demontere. Muren skal plasseres bak, eller inntil eiendomsgrensen, med anslått avstand minst 2,1 m parallelt med eksisterende kantstein langs vei.

Spesielle forhold

Søknaden er ikke signert av øvrige hjemmelshavere/eiere av den andre boligen – Stabburshaugen 28 - på eiendommen. Det legges til grunn at disse er nabovarslet uten at det foreligger merknader, men de får kopi av dette vedtak, med klagerett.

Planstatus

Eiendommen omfattes områdereguleringsplan for Hunstad Sør del 1, plan-id nr. 2432, vedtatt 12.12.2013. Området er regulert til boligformål – felt B15_3.

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

§ 3.1 Bebyggelsens plassering

Dersom byggegrense ikke er oppgitt plasseres bygning i henhold til plan- og bygningslovens generelle bestemmelser.

KPA § 5.1.4 Byggegrenser mot kommunaltekniske anlegg

Bygninger tillates ikke oppført nærmere offentlige vann- og avløpsanlegg enn 4 meter.

Byggegrense mot kommunal vei er 4 meter regnet fra areal satt av til kommunalt trafikkformål på plankartet (formålsgrense vei).

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.

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon fra områdereguleringsplan for Hunstad Sør del 1, § 3.1 for overskridelse med opptil 2 m av regulert byggegrense langs regulert offentlig vei. Kfr. reguleringsplankart. Byggegrensen ligger 2,0 m innenfor formålsgrensen til kommunal vei.

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:

Søknad om dispensasjon begrunnes med at huset er bygget på en skrå tomt og terrenget foran boligen er noe oppfylt for å gjøre det plant på parkeringsareal. Tiltakshaver ønsker nå å sikre biloppstillingsplassen ved å anlegge en mindre støttemur i forkant langs veien. Støttemuren vil medføre at fyllmassen som i dag ligger helt ned mot veien fjernes slik at arealet mellom veikant og støttemur blir plant i samme nivå som vei, og dermed gir bedre muligheter for snølagring langs veien. Støttemuren vil i tillegg til å stabilisere massene også gi en bedre estetisk løsning enn de løsmassene som ligger der i dag. Høyden på muren vil være tilsvarende den høyden som fyllmassene har i dag, ca. 60-70 cm.

Høringsuttalelser fra kommunale fagmyndigheter:

I «Internt koordineringsmøte Byggesak», den 06.05.2021 og i en skriftlig uttalelse er det gitt følgende kommentarer fra 3 kommunale fagmyndigheter:

Byutvikling – plan:

Ingen merknader.

Vann og avløp:

Plasseringen er uheldig, men muren er liten og plassering kan aksepteres på vilkår om minst 1,0 m avstand til bakkant av hydrant.

Vei og trafikk:

Støttemuren har en høyde på 60-70 cm. Støttemuren etableres på egen eiendom. Vei og trafikk har ingen anmerkninger til etablering av støttemur i henhold til vedlagt situasjonsplan.

Kommunens vurdering av dispensasjonssøknaden:

Kommunen legger i sin vurdering særlig vekt på at det ikke foreligger noen innsigelser fra kommunale fagmyndigheter.

Hensynene som den regulerte byggegrensen skal ivareta er de samme som omfattes av den generelle bestemmelsen § 5.1.4 i Kommuneplanens arealdel, om minste avstander på 4,0 m til kommunalt vann- og avløpsnett og til kommunalt veiformål. Hensynet til veiformål gjelder mulighet for vedlikehold og lagring av snø langs veien ved snøbrøyting.

Kommunen legger til grunn at muren er liten og skal fundamenteres grunt, og at den skal oppføres med blokk som gjør den lett å demontere hvis det skulle være behov for graving til kommunalt anlegg. Muren skal ligge minst 2,1 m fra kantstein langs vei. Målinger i det digitale kartet inkl. toleranse på +/- 0,1 m tilsier at muren da bli å ligge inntil eller innenfor eiendomsgrensen som også danner formålsgrensen mot vei.

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.

Det settes følgende vilkår til dispensasjon:

- Muren må plasseres med en minste avstand på 1,0 m til bakkant av hydrant.
- Ved behov for graving i tilknytning til hydrant eller kommunalt vannledningsnett vil støttemur kunne demonteres for tiltakshavers regning.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner kommunen å kunne gi dispensasjoner på nevnte vilkår, for oppføring av støttemur opptil 1,9 m utenfor regulert byggegrense.

Kommunen konkluderer med at å gi dispensasjoner ikke vil medføre en vesentlig tilsidesettelse av de hensyn som planen skal ivareta. Etter en samlet vurdering finner vi at fordelene ved å gi dispensasjoner er klart større enn ulempene.

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

Plassering

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.
Kfr. situasjonsplan mottatt den 19.04.2021 under journalpost nr. 9 i saken.

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 finner at tiltaket er av en slik art at det faller inn under Plan- og bygningsloven § 20-4 bokstav e) om «andre mindre tiltak som etter kommunens skjønn kan forestås av tiltakshaver».

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

Ingen endringer.

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. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med kommunens dokumentsenter.

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.