

UNIKUS AS
Att. Håvard Kolbeinsvik
Postboks 4104 Jensvoll

8089 BODØ

Dato:23.08.2016
Saksbehandler:Kjell Selsøvdold
Telefon direkte:75 55 53 68
Deres ref.:
Løpenr.:62928/2016
Saksnr./vår ref.:2016/4962
Arkivkode:42/927

Rammetillatelse

Byggeplass: Hunstad Sør, B15-1, 8020 BODØ
Tiltakshaver: Charlotte Hunstad Ervik og
Lasse Kristensen
Søker: UNIKUS AS
Tiltakstype: Enebolig

Eiendom: 42/927
Bygningsnr:

Tiltaksart: Nytt bygg -
boligformål -
over 70 m²

Søknaden gjelder oppføring av ny enebolig med tilbygd garasje.

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1 bokstav a) godkjennes søknaden.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra områderegeringsplan for Hunstad Sør del 1 for at garasjetilbygget bryter viste byggegrense mot off. vei i vest (o_AVG3) med 0,6 m. Veien får minimalt med trafikk og er ikke gjennomgående.

Overskridelsen på 0,6 m er liten i forhold til regulert avstand på 2,0 m og i tillegg gjelder dette garasjetilbygget som i seg selv har lav høyde slik at avviket ikke vil forhindre vesentlig viktig regulert fribredde langs veiene. Bygningssjefen kan derfor ikke se at hensynene bak bestemmelsen det dispenserer fra blir vesentlig tilsidesatt.

Det foreligger ikke naboprotester.

Nødvendig nabosamtykke (Hunstad Sør Utbyggingsselskapet AS) for bygging nærmere nabogrense enn 4 m foreligger.

Råderettsavtale med grunneier, avtale om tilkoping til privat VA-nett og avtale om atkomstvei i hht. plan i forlengelsen av Bulrats vei foreligger.

Forskrift om tekniske krav til byggverk av 26. mars 2010 nr. 489 (TEK10) er lagt til grunn i søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse. Følgende forhold må bla være oppfylt før igangsettingstillatelse kan gis, listen er ikke uttømmende:

- Ulempeplan for anleggsfasen i felt 15 og felt 16 er i planbestemmelsen sagt skal være godkjent av Byteknikk før byggetillatelse gis. Krav om slik plan i forhold til naboer, trafikk, støv og støv følger også av overordnet arealplan (KP4), § 1.4.4. Kopi av godkjenningsbrev må foreligge før IG grunnarbeider søkes.
- Byteknikk har i brev av 30.06.2016 krevd at formell tillatelse til tilkoping til off. VA-nett må være gitt før IG søkes på boligen (før arbeider over fundament).

Vilkår ved søknad om midlertidig brukstillatelse:

Byggesakskontoret

Postadresse:
Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse:
Herredshuset, Gjerdåsveien 2, 8010 Bodø

Telefoner:
Sentralbord: 75 55 50 00
Ekspedisjon: 75 55 52 00
Telefax: 75 55 53 48

Elektroniske adresser:
kjell.selsovold@bodo.kommune.no
www.bodo.kommune.no

Orgnr.:
972 418 013
Bankkonto:
4500 55 00080

- Atkomstvei KV9 skal være ferdig opparbeid i hht. definert standard i utbyggingsavtalen (ferdiggrad 1).
- Turdragene (TD 4 og TD5) skal være opparbeide.
- Lekeplass LP 2 skal være ferdig.

I hht. avtale vedlagt søknaden skal alle disse forhold utføres av eier av feltet – Hunstad Sør Utbyggingssselskap AS. Tiltakshaver må selv påse gjennom privatrettslig avtale at disse vilkår blir oppfylt innen gitt frist i byggesaka.

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 04.07.2016, mottatt siste revidert utgave 22.08.2016, gjelder oppføring av enebolig med tilbygg av garasje.

Bruksareal (BRA) for tiltaket er 245 m², hvorav garasjen m/utebod utgjør 34 m².

Oversikt over arealer framgår av revidert tegninger mottatt 22.08.2016 (dok 10, vedl 6).

BYA for tiltaket er 171 m² (uten parkeringsplass ute).

Spesielle forhold:

Det er ingen særlige forhold knyttet til søknaden.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av områdereguleringsplan for Hunstad sør del 1, planid. 2432, vedtatt 12.12.2013. Området er regulert til boligformål.

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel vedtatt 19.06.14.

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 40 %, forutsatt tenkt deling slik grense vist i situasjonskart med tomtestørrelse 474 m².

I området kan det oppføres bygninger med gesimshøyde 7,5 m og mønehøyde 9,5 m. Ved pulttak skal regulert mønehøyde gjelde som øverste gesims.

Tiltaket, når det er ferdig, har gesimshøyde 6,0 m og mønehøyde (øverste gesims) 7,5m.

Parkering er vist med en bil i garasje og en oppstillingsplass foran garasjen

Uteoppholdsareal er vist på egen eiendom med 50 m². Nærlekeplass for boligen er på LP2.

Byggetomten:

Tomta skal knyttes til off. vei via regulert vei KV 9 fra enden av Bulrats vei. Tilkopling av VA skjer via privat stikk i felte B 15-1 etter avtale med eier av dette. Det er felles påkopling til off. VA-nett.

Plassering:

Tiltaket plassering i plan er vist på revidert situasjonsplanen mottatt 22.08.2016 (dok 10, vedl.3). Plassering i høyde framgår av snitt-tegning (dok 10, vedl.6), golvstøp i underetasje plasseres på kote + 36,3 moh.

Minste avstand til nabogrense er 1,4 m i vest. Det foreligger skriftlig samtykke fra tilgrensende nabo. Mot øst plasseres bygget i regulert byggegrense, 2,0 m fra grensen.

Minste avstand til annen bygning er 4,9m (bod) og 10,4 m (bolig).

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:

Ansvarlig foretak har erklært ansvarsrett for PRO av bygningsutforming og situasjonsplan.

Kontroll:

Egenkontroll er ikke eget ansvarsområde, men skal inngå i tiltakets kvalitetssikring.

Det er obligatoriske krav om uavhengig kontroll for våtrom og lufttetthet i jf. Forskrift om byggesak (SAK10), § 14-2, første ledd.

Dispensasjoner:

Det er fremmet revidert søknad om dispensasjon den 22.08.2016 etter uttalelse/tilbakemelding fra kommunen på første søknad den 19.08.2016.

Revidert søknad gjelder kun brudd på byggegrense mot vest (off.veien) mot tidligere søknad også brudd på byggegrense mot øst (off. turdrag). Avstand til veigrense blir etter revidert søknad bli 1,4 meter, dvs. plasseringen bryter byggegrensen (vist i plankart på 2,0m) med 0,6 meter.

Søknaden er begrunnet med at veien aldri få noen stor gjennomgangstrafikk, da den kun er tenkt som adkomst til øvre del av felt B15_1. At garasjen er lavere enn huset gjør at det blir mindre negativ virkning mot veien enn om det var husets fulle høyde som brøt byggegrensen.

Uttalelser:

Byplan:

Reguleringsplankartet har angitt byggegrenser 2 meter fra vegformål og turdrag, noe byplan vurderer som rimelig for utbygging i et framtidig tettbygd område. Særlig byggegrenser mot turdrag er viktig å ivareta i et godt fungerende boligområde.

Byplan har etter første søknad med brudd på begge byggegrenser konkludert slik: På bakgrunn av ovenstående kan ikke byplan anbefale at dispensasjon fra byggegrenser blir gitt, og anbefaler tiltakshaver om å se på alternative løsninger for utbygging av tomten, herunder plassering og utforming av garasje.

Revidert søknad om dispensasjon bare for brudd mot vest (veien) er i møte 22.08.2016 med byplan avklart som OK ut fra de hensyn som er anført i søknaden om trafikkmengde og høyde på bygget.

Byteknikk har tilbakemelding at de ikke har noen innvendinger mot søknaden om dispensasjon.

Bygningssjefens vurdering:

Bygget synes å ha en utforming som harmonerer med øvrig bebyggelse i området. Bygningssjefen har ikke noe å bemerke når det gjelder tiltakets utforming og visuelle kvaliteter, jf. plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2.

Dispensasjonsvurdering:

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. Vilråene i § 19-2 annet ledd første og annet punktum må være oppfylt før det er rettslig adgang til å gi dispensasjon.

I vurderingen om dispensasjon kan innvilges foretas en interesseavveining, der fordelene med tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Først og fremst er det de formål som planen skal ivareta som må vurderes opp mot det tiltak det søkes igangsatt.

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.

Regulerte byggegrenser er generelt viktig at all planlegging forholder seg til. Spesielt i nye planer vil hensyn som ligger bak slike være gjort ut fra ulike vurderinger og avklaringer mot ulike myndigheter og interesser. Byggegrensers viktigste funksjon er å påse at det formål som grensen skal «beskytte» ikke blir forringet. For eksempel vil bebyggelse plassert helt inntil grensen mot et turdrag/tursti klart virke negativt og privatiserende på allmennhetens rett til bruk av denne.

I revidert søknad som legges til grunn for denne søknad er grense mot turdraget overholdt og avviket som dispensasjon gjelder er kun mot veien i vest.

Veien er i hht. reguleringsplanen anlagt for å løse atkomst til øvre del av felt B 15-1. Veien er slik en stikkvei som vil få begrenset trafikk og hvor det generelle avstandskrav for offentlige anlegg bør kunne vurderes noe mildere. I tillegg gjelder dette avvik for garasjetilbygget som i høyde og volum ikke vil ha samme negative virkning som bolig i full tillatt høyde ville medføre.

Med grunnlag i vurderingen ovenfor og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra områdereguleringsplan for Hunstad Sør del 1 for at garasjen bryter byggegrensen mot veiformålet med 0,6 m.

Bygning finner det viktig å presisere de vilkår som gjelder for ferdig opparbeid infrastruktur i området før det kan gis brukstillatelse til boligen. Dette gjelder både atkomstvei i avtalt ferdiggrad,

opparbeidelse av turdrag og anlegget for vann – og avløp (VA-nettet) slik det framkommer av bekreftelser fra eier av området og av utbyggingsavtalen som selskapet har inngått med kommunen. Se oversikt tidligere i dette brev om vilkårene.

Under henvisning til det som er anført ovenfor finner bygningssjefen det omsøkte tiltak å være i henhold til bestemmelser i gjeldende lov og forskrift og kan godkjennes.

Gebyrberegning:

Gebyr er beregnet etter gjeldende betalingsregulativ.

Bygningssjefen 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/Byggesakskontoret. 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

Tor Åseng
bygningssjef

Kjell Selsøvd
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:

Charlotte Hunstad Ervik og	Kanalveien 10	8030	Bodø
Lasse Kristensen			
Stig Solli	Geodata		

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, Byggesak, Postboks 319, 8001 Bodø. Besøksadresse: Herredshuset, Gjerdåsveien 2, 8010 Bodø.
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 i Postgården.
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.