

UNIKUS AS
Att. Håvard Kolbeinsvik
Postboks 4104 Jensvoll
8089 BODØ

Dato:14.08.2017
Saksbehandler:Kjell Arne Skogheim
Telefon direkte:75 55 53 69
Deres ref.:
Løpenr.:38732/2017
Saksnr./vår ref.:2017/11500
Arkivkode:42/927

Tillatelse

Byggeplass: Øveråsan, felt B15-1, Hunstad Sør, 8020 BODØ Eiendom: 42/927
Tiltakshaver: GUNVALD JOHANSEN BYGG AS Bygningsnr:
Søker: UNIKUS AS
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Nytt bygg –
boligformål –
over 70 m²

Søknaden gjelder ny enebolig.

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

- **Rigg og ulempeplan for Hunstad Sør, VVA anlegg etappe 1, Sjøåsan Øst, datert 10.12.2014, godkjent 15.12.2014 av Bodø kommune, Byteknikk med forutsetninger legges til grunn. Kfr. dok. nr. 3 og 4 i sak nr. 2014/948.**
- **Det vises til planbestemmelsen § 2.6 og ulempeplanens pkt. 4 d) og forutsettes at ulemper knyttet til sprenging håndteres med hensyn til forskningsstasjonen i Mørkvedbukta.**

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel § 5.1.E, om minste avstand til kommunalt vann- og avløpsnett. Bygningssjefen kan ikke se at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Etter en samlet vurdering finner bygningssjefen at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Det foreligger ikke naboprotester.

Nødvendig nabosamtykke for bygging nærmere nabogrense enn 4 m foreligger.

Det foreligger erklæring om veirett over privat vei fram til tomte som skal fradeles fra gnr. 42/927.

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

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtaket.

Saken behandles i medhold av delegert myndighet.

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

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 30.05.2017, mottatt 31.05.2017, gjelder oppføring av enebolig. Tiltaket omfatter også vesentlig terrengtilpasning og terrengstøttemur. Bruksareal (BRA) samlet for tiltaket er 172 m².

- 1. etasje 82,2 m² BRA.
- 2. etasje 83,8 m² BRA.
- Sportsbod 6,8 m² BRA ifølge tegning.

I tillegg utgjør åpent overbygd bruksareal under altan 36,7 m² BRA.

Spesielle forhold:

Det gjøres oppmerksom på at det den 07.07.2017 er gitt tillatelse til 2 nye rekkehus med 3 boenheter i hver på eiendommen, kfr. sak nr. 2017/11502. Tomta for omsøkte bolig i denne sak planlegges fradelt og utnyttingsgrad i sakene er beregnet i forhold til oppgitte arealer og situasjonskart av tomtene.

Gjeldende plangrunnlag:

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

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel (KPA) 2014-2026, vedtatt 19.06.2014.

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 35,0 %-BYA

Utnyttingsgraden er beregnet i forhold til oppgitt areal (500,6 m²) etter planlagt fradeling av parsell for omsøkte bolig.

I området kan det oppføres bygninger med gesimshøyde 7,5 m og mønehøyde 9,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget. Ved pulttak eller flatt tak skal regulert mønehøyde gjelde som øverste gesims.

Tiltaket, når det er ferdig, har største gesimshøyde 6,3 m målt fra gjennomsnittlig terrenghøyde.

Takvinkel på pulttak er 6,0 grader.

KPA § 3.2 stiller krav om minst 1,4 parkeringsplasser pr boenhet over 50 m² for boliger i sone C.

Tiltaket krever da 2 biloppstillingsplasser.

Det er satt av plass for 2 utvendige parkeringsplasser på eiendommen. Disse er plassert parallelt med veg der fremtidig garasje planlegges plassert, med avstand 1,1 m fra vegkant.

Krav til leke- og uteoppholdsareal i sone C, framgår av KPA § 4.3, § 4.3.5 og tabell i § 4.4.

Det er satt av et nødvendig leke- og uteoppholdsareal på minst 50 m² på tomte.

For øvrig (kfr. KPA § 4.3.5) skal det i området anlegges felles nærlekeklass LP2 for felt B15-1, kfr. planbestemmelsenes § 3.4. Iht. planbestemmelsenes § 6.5 må nærlekeklass LP2 og tilstøtende turdrag være ferdigstilt før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Byggetomten:

Tomta har fallende/kupert terreng og er avhengig av vesentlig terrengetilpasning, oppfylling av masser og terrengstøttemur. Grunnen består i bunnen av fjell.

Tomta har adkomst via privat vei som er knyttet til kommunal vei.

Det foreligger erklæring datert 04.07.2017 om veirett over privat vei på gnr. 42/926 fram til tomta som skal fradeles fra gnr. 42/927. Bodø kommune, Byteknikk har gitt utvidet avkjørselstillatelse fra kommunal vei, kfr. sak 2017/15318.

Tomta knyttes til kommunalt VA-nett.

Det foreligger tillatelse fra Byteknikk for tilkoping til kommunalt VA-nett, kfr. sak nr. 2017/6631. Det foreligger rettighet til framføring av VA-nett over annen eiendom, kfr. VVA-godkjenning i sak 2014/6845.

Plassering:

Tiltaket plassering i plan og høyde er vist på situasjonsplanen. Minste avstand fra bolig til nabogrense i øst er 2,2 m. Det foreligger skriftlig samtykke fra tilgrensende naboer. Minste avstand til annen bygning er 10,8 m.

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:

Ansvarlige foretak har erklært ansvarsrett.

Kontroll:

Egenkontroll er ikke eget ansvarsområde, men skal inngå i tiltakets kvalitetssikring. Det er obligatoriske krav om uavhengig kontroll for våtrom og lufttetthet, jf. Forskrift om byggesak (SAK10), § 14-2, første ledd.

Dispensasjoner:

Det søkes om dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel § 5.1 E - «Byggegrenser mot kommunaltekniske anlegg».

I forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse for enebolig på eiendom 42/927 i del av felt B15-1 viser det seg at kommunalt vann og avløpsnett er plassert nærmere enn 4,0 m til boligen. Plassering og utforming av boligen er justert, som følge av kontroll av as-built dokumentasjon av kommunal VA-ledning, jfr. vedlagt VA og stikningsplan. Bygget plasseres noe lenger mot vest, slik at bygning nå ikke kommer nærmere VA-ledning enn 2,0 m. Støttemur i omsøkte bygg bortfaller, og erstattes av tilfylt terreng/skråning. Bygget fundamenteres på fjell og/eller minst 300 mm dypere enn omtalte VA-ledning.

Uttalelser:

Det foreligger uttalelse der Bodø kommune, Byteknikk godkjenner bygging nærmere VA-ledninger enn kravet på 4 meter. Nærmeste tillatte avstand fra bygg til kommunal ledning er 2 meter.

Bygningssjefens vurdering:

Bygningssjefen har ikke noe å bemerke når det gjelder tiltakets utforming og visuelle kvaliteter, jf. plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2.

For å dispensere i medhold av pbl. § 19-2 er vilkåret at hensynene bak den bestemmelsen det dispensereres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. 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.

Dispensasjonsvurderingen er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn, for eksempel at vurderingen av arealbruken er endret etter at planen ble utarbeidet. Behandlingen av den enkelte søknad om dispensasjon må foretas ut fra en konkret og reell vurdering.

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.

Bygningssjefen legger i sin vurdering av dispensasjon vekt på at kommunal fagmyndighet har godkjent at boligen kan plasseres inntil 2,0 m fra det kommunale avløpsnettet slik dette er skissert på tegning nr. 07.04 Rev. A «VA-Stikningsdata».

Det legges til grunn at løsningen er vurdert slik at dette ikke vil føre til fremtidig ulempe og at en dispensasjon da ikke vil medføre at bestemmelsen det dispensereres fra blir vesentlig tilsidesatt.

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. Dispensasjon i hht pbl § 19-2 innvilges.

Ferdigstillelse:

Tiltaket må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er ansvarlig søkers ansvar å søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse med nødvendige vedlegg.

Det skal innsendes komplette tegninger av tiltaket, slik det er bygd, samt oppdatert situasjonsplan.

Dersom det er avvik i forhold til gitt tillatelse, kreves endringssøknad.

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

Stein Røsten
konst. bygningssjef

Kjell Arne Skogheim
Saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:

GUNVALD JOHANSEN BYGG AS v/ Bernt-Charles Hargaut Postboks 209 8001 BODØ
Stig Christoffer 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.