

SØKERTORGET AS
Att. Åge Jørgensen
Nordstrandveien 65A
8012 BODØ

Dato:01.11.2017
Saksbehandler:Kjell Arne Skogheim
Telefon direkte:75 55 53 69
Deres ref.:
Løpenr.:64520/2017
Saksnr./vår ref.:2017/12046
Arkivkode:42/918

Avslag på søknad om dispensasjon - tomt nr. 4

Byggeplass: Sjøåsan, felt B15-3, Hunstad Sør, 8020 BODØ Eiendom: 42/918
Tiltakshaver: BYGGMESTER V LILLEGAARD AS Bygningsnr:
Søker: SØKERTORGET AS
Tiltakstype: Tomannsbolig, vertikaldelt Tiltaksart: Nytt bygg -
boligformål -
over 70 m²

Søknaden gjelder oppføring av vertikaldelt 2-mannsbolig. Tiltaket omfatter vesentlig terrenginngrep og støttemurer.

Søknaden omfatter også søknad om dispensasjoner.

Søknaden om tiltak er ikke behandlet da det gis avslag på søknad om dispensasjoner og grunnlaget for tiltaket faller av den grunn bort og vil påføre tiltakshaver unødvendige kostnader.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis avslag på søknad om dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel § 4.3 om krav til uteoppholdsareal. Det gis også avslag på søknad om dispensasjon fra områdereguleringsplan for Hunstad Sør del 1, for oppføring av støttemur utenfor regulert byggegrense.

Bygningssjefen finner at hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Etter en samlet vurdering kan kommunen ikke se at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Følgen er at vilkårene, jf. pbl. § 19-2 ikke er til stede for å innvilge dispensasjon.

Det foreligger generalfullmakt som gir tiltakshaver råderett over eiendommen.

Det foreligger ikke naboprotester.

Saken behandles i medhold av delegert myndighet.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av protesterende naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Søknaden:

Søknaden, datert 06.06.2017, mottatt 07.06.2017, gjelder oppføring av vertikaldelt 2-mannsbolig. Tiltaket omfatter vesentlig terrenginngrep (sprenging) og terrengstøttemurer.

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

Spesielle forhold:

Det er ingen særlige forhold knyttet til søknaden.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av planbestemmelser knyttet til områderegulering for Hunstad Sør del 1, plan-id nr. 2432, vedtatt 12.12.2013. Området som ligger i felt B 15-3 er regulert til boligformål.

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel (KPA) 2014-2026, vedtatt 19.06.14.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER**§ 2.1 Fellesbestemmelse for BH, B15 1-3 og B16 1-6**

Ved søknad om rammetillatelse for BH og ved søknad om første rammetillatelse innenfor de enkelte delfelt under B15 og B16 skal det sendes inn utomhusplan for hvert delfelt og illustrasjon som viser eksisterende og fremtidig terreng. Det skal dokumenteres at gjeldende krav for leke- og uteoppholdsareal oppfylles.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG**§ 3.1 Bebyggelsens plassering**

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

§ 3.3 Parkering

Det skal avsettes plass for bil- og sykkelparkering i henhold til en hver tid gjeldende parkeringsnorm for Bodø kommune.

§ 3.4 Lekearealer

Det skal avsettes plass til leke- og uteoppholdsareal i henhold til enhver tid gjeldende norm for Bodø kommune.

Det skal utarbeides utomhusplan for alle lekeplassene innenfor planområdet. Trafikksikre løsninger for adkomst til lekearealene skal vises i detaljregulering og utomhusplan.

O_LP2: Nærlekeplass for feltene 815_1 og 815_2.

O_LP3: Nærlekeplass for feltene BL6_1, 816_2 og 815_3.

O_LP4: Nærlekeplass for feltene 816_3 - 816_6.

§ 3.6 Boligbebyggelse - B

Innenfor felt B15 - B16 kan det oppføres bygning for bolig med tilhørende anlegg. Maksimum tillatt %-BYA= 45%. Det er i søknaden oppgitt en grad av utnyttning på 31,4 %-BYA.

Maksimal gesimshøyde er 7,5 m og maksimal mønehøyde er 9,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget. Ved pulttak eller flatt tak skal regulert mønehøyde gjelde som øverste gesims.

KPA § 3.2 Parkeringskrav

Det er krav om minst 1,4 parkeringsplasser pr boenhet over 50 m² i sone C.

Det er 1 parkeringsplass i innvendige garasjer i hver av de 2 boenhetene.

Det er satt av 2 parkeringsplasser utvendig.

KPA § 4.3 Krav til uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealet skal være egnet til rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper. Arealet skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås, herunder forhold til sol og lys, støy og annen miljøbelastning. Uteoppholdsarealet skal ikke ha støynivå høyere enn anbefalte grenseverdier, ikke helning brattere enn 1:5 og minimumsbredde i hele lengden på minst 7 m. Ved bygging av én boenhet på én eiendom i sone B og C skal minste uteoppholdsareal minimum være 50 m².

§ 4.3.5 Krav til uteoppholdsareal i sone C

Til hver boenhet skal det sikres minst 35 m² leke- og uteoppholdsareal fordelt på lekeplass ved inngang, nærlekeplass og strøkslekeplass. Areal som ikke er tilgjengelig store deler av dagen skal som regel ikke regnes med. Det samme gjelder for areal som er belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek. I områder hvor bebyggelsen ikke føres opp samlet, men hvor utbyggingen skal skje over tid, skal det i reguleringsplan utarbeides rekkefølgebestemmelser for å sikre lekeplassenes ferdigstilling.

Nærlekeplass

Det skal være minst 15 m² areal pr. boenhet. Lekeplassen skal ligge nærmere inngang enn 150 m og bør være minst 1,5 daa. Den skal betjene maksimum 100 boenheter.

Arealet kan deles på mindre enheter, men ikke mindre enn 0,5 daa. For mindre boligfelt kan nærlekeplassen og lekeplassen ved inngang slås sammen til én enhet, minst 1 daa stor og inntil 100 m i gangavstand fra inngang.

Det vises for øvrig til tabell under § 4.4 som oppsummerer bestemmelsene om leke- og uteoppholdsareal.

Byggetomten:

Tomta har fallende terreng ned mot vei. Grunnen består av fjell og tiltaket er avhengig av vesentlig terrengtilpasning inkl. sprenging.

Eiendommen ligger inntil kommunal vei Stabburshaugen, KV6 i plankartet.

Bodø kommune, Byteknikk har gitt avkjørselstillatelse samt godkjenning for tilkøpling til kommunalt VA-nett for bolig. Kfr. sak nr. 2017/14151 og sak nr. 2017/14363.

Plassering:

Tiltakets plassering i plan og høyde er vist på situasjonsplanen. Minste avstand fra støttemur til nabogrense er 0 m. Det foreligger skriftlig samtykke fra tilgrensende nabo gnr. 42/830, men ikke fra nabo gnr. 42/919. Minste avstand fra ny bolig til annen bygning er 8 m.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger ingen protester/bemerkninger.

Dispensasjoner:

Det foreligger søknad om dispensasjon for avvik fra 2 bestemmelser for tiltak på tomten (i søknad kalt tomt nr. 4), gjengitt i redigert utdrag som følger:

Disp. uteoppholdsareal:

Det søkes dispensasjon fra § 4.3 i KPA for avvik fra krav om minste bredde 7 m i hele lengde på uteoppholdsareal. Det søkes også dispensasjon for bygging av forstøtningsmur utenfor regulert byggelinje.

Tomt nr. 4 skal bebygges med vertikaldelte boliger, dvs. 2 boliger på en felles tomt. På den ene siden vil utearealet tilfredsstillende kravet i KPA 4.3 med et areal på 7,5 x 7 m. På den andre siden er det et uteareal på 7 x 5,5 m. Krevet til uteoppholdsareal blir for disse boligene på 100 m². Siden vi ikke får plass til et areal på 7 x 7 m for begge boligene har vi kompensert dette med et totalt areal på 162 m². I tillegg har boligene 2 balkonger for uteopphold, en på hver side. Utearealet ligger mot sør og er vel egnet til formålet. I tillegg ligger boligene i grense til felles lekeareal.

Vi mener vi opprettholder intensjonen med tilstrekkelig uteoppholdsareal. Vi kan ikke se at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon for dette forholdet. Vi er kjent med at det er gitt dispensasjon for lignende forhold i feltet tidligere.

Disp. byggelinje:

For å ivareta og benytte tomten vil det bli nødvendig med en forstøtningsmur mot lekearealet. Denne vil være høyest mot nabo i vest. Siden muren blir over 1 m høy og går under bygningstiltak søkes det om dispensasjon for å bygge denne utenfor byggelinjen. Muren vil tilpasses terrenget og høyden på nabohuset, gnr 42/919. Det er vurdert flere alternativer for å slippe å bygge over byggelinjen. Utfordringen er at boligene må tilpasses veien foran og kan ikke komme høyere enn foreslått.

Vi kan ikke se at å gi dispensasjon gjør hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Støttemuren ivaretar høyde mot gnr 42/919 og lekearealet. Muren vil ikke ha noen betydning for lekearealets benyttelse.

I skrånende terreng vil murer ivareta best utnyttelse av eiendommene. Byggefeltet har murer mellom boligene der det er nødvendig. Dette bidrar til god utnyttelse av tomter. Bratt skrånende tomter som er isådd gir en dårlig utnyttelse av tomtene.

Bygningssjefens vurdering:

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

Hensynet om å ivareta planens intensjon, tilsier at det ikke skal være kurant å dispensere i enkeltsaker.

Bygningssjefen legger i sin vurdering av dispensasjonssøknad vekt på at dette er et nytt felt med en ny områdereguleringsplan. Det forventes da i særlig grad at utbyggerne skal prosjektere tiltakene i henhold til plan. Det skal ikke være lett å tillate avvik fra nye planer.

I tillegg til at uteoppholdsarealet i sørvest er for smalt (5,5 m) i forhold til kravet om minste bredde på 7 m i hele arealet, vurderes heller ikke uteoppholdsarealet på nordøst-siden av eiendommen, mot veien, å tilfredsstillere kravet til minste fall på 1:5. Det vises til tegning nr. 07.07 og nr. 07.08, terrengsnitt B4 som viser et mye større fallforhold.

Tiltaket er prosjektert slik at det også er avhengig av dispensasjon for plassering av en relativt høy terrengsstøttemur utenfor byggegrense langs nabogrenser. Til tross for dette klarer en ikke å tilfredsstillere kravet til uteoppholdsareal på eiendommen.

Avvik fra krav om uteoppholdsareal skal vurderes strengt da dette anses som særlige viktige kvaliteter på en boligeiendom i tettbygd strøk.

Selv om tomta har en utfordrende topografi er det bygningssjefens vurdering at det må gå an å få til et tiltak med gode kvaliteter innenfor rammene av planbestemmelsene. Det synes ut i fra dette ikke aktuelt å gi dispensasjon fra planen. Tiltaket må kunne prosjekteres iht. gjeldende plan.

Etter en samlet vurdering, kan ikke bygningssjefen se at fordelene vil være klart større enn ulempene ved å innvilge omsøkt dispensasjon. Hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt.

Under henvisning til det som er anført ovenfor finner bygningssjefen søknaden å være i strid med plan- og bygningslovgivningen og kan dermed ikke godkjennes.

Eventuell revidert søknad:

Det er nærliggende å spørre om det er plass til en tomannsbolig på tomten.

Gebyrberegning:

Gebyr er beregnet etter gjeldende betalingsregulativ.

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

Ole Morten Kristiansen
bygningssjef

Kjell Arne Skogheim
Saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:

BYGGMESTER V LILLEGAARD AS Postboks 311 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.