

UNIKUS AS
Per-Terje Marthinsen
Postboks 4104 Jensvoll
8089 BODØ

Dato:19.04.2017
Saksbehandler:Kjell Arne Skogheim
Telefon direkte:75 55 53 69
Deres ref.:
Løpenr.:339/2017
Saksnr./vår ref.:2017/3020
Arkivkode:42/944

Tillatelse

Byggeplass: Stabburshaugen, hus 1, felt B16-1, 8020 BODØ Eiendom: 42/944
Tiltakshaver: LINKPRO BOLIG AS Byggningsnr:
Søker: UNIKUS AS
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Nytt bygg –
boligformål –
over 70 m²

Søknaden gjelder ny enebolig med dobbel carport.

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1bokstav a) og k), 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 planbestemmelser for områderegeringsplan for Hunstad Sør del 1, § 3.1 for overskridelse av regulert byggegrense mot areal regulert til felles lekeclass LP3.

Dispensasjon gis med følgende vilkår:

- **Terrengforhold på boligtomt gnr 42/944 må tilpasses planlagte terrengarbeider og utforming av lekeclass LP3 slik at det blir en naturlig overgang mellom tomtene. Det vises til brev/redegjørelse av 07.04.2017 fra Linkpro Bolig AS.**

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 gis iht. søknad fritak for ny nabovarsling fordi tiltaket i tidligere rammesøknad som ble avslått/returnert er varslet felles med øvrige 7 boliger i denne delen av feltet. Kfr. sak 2016/5689. Det er kun to naboer til tiltaket og det kom ikke inn naboprotester i nevnte sak.

Det foreligger avkjørselstillatelse og tillatelse for tilkøpling til kommunalt VA-nett.

Nødvendig nabosamtykke for bygging nærmere nabogrense enn 4 m foreligger.

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

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.

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 16.03.2017, mottatt samme, gjelder ny enebolig med dobbel carport. Det etableres takterrasse/altan på tak over carport. Tiltaket omfatter vesentlig terrengtilpasning. Det anlegges terrengstøttemur mellom omsøkt bolig og nabobolig.

Bruksareal (BRA) for bolig er 201 m².

I tillegg kommer 38 m² BRA som åpent overbygd areal i carport.

Tiltaket er i situasjonskart og på tegninger benevnt som Hus 1, eller Tomt 1.

Spesielle forhold:

Det skal anlegges felles atkomst med nabo via trapp mellom husene til uteareal på nedsiden.

Det foreligger gjensidige erklæringer mellom eiendommene 42/944 og 42/943 om rettighet til felles atkomst. Det gis også gjensidig rett til adkomst for vedlikehold av bygning og ledningsnett på eiendommene.

Gjeldende plangrunnlag:

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

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel 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 28,2 %-BYA.

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 høyde til gesims på 8,2 m målt fra gjennomsnittlig terrenghøyde. Takvinkel pulttak på 8°.

KPA § 3.2 stiller krav om minst 1,4 parkeringsplasser pr boenhet over 50 m² for boliger i sone C. Det skal bygges dobbel carport med plass for 2 biler i tilknytning til boligen.

Krav til leke- og uteoppholdsareal for boliger i sone C, framgår av KPA § 4.3, § 4.3.5 og tabell i § 4.4. Det er anvist 50 m² nødvendig leke-/uteoppholdsareal på tomta.

Byggetomten:

Tomta har fallende terreng er avhengig av vesentlig terrengtilpasning og oppfylling av masser. Grunnen består i bunnen av fjell. Tomta knyttes til kommunal vei og VA-nett. Bodø kommune, Byteknikk har gitt avkjørselstillatelse samt godkjenning for tilkopling til kommunalt VA-nett for omsøkte eiendom samt 7 tilstøtende langs veien i felt B16-1. Kfr. sak 2017/1235 og sak 2017/1234.

Plassering:

Tiltakets plassering i plan og høyde er vist på situasjonsplanen. Minste avstand til nabogrense er 0,7 m. Det foreligger skriftlige samtykker fra tilgrensende naboer. Minste avstand til annen bygning er 1,6 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 for overskridelse av byggegrense 2 m fra eiendomsgrense mot lekeplass LP3. Boligen søkes plassert 1,0 m over byggegrensen.

Søknaden begrunnes med at dette vil gi en bedre plassering av byggene hus 1-8 for en naturlig og optimal utnyttelse av tomtene i denne delen av feltet. Samtidig gis det plass for tilgang til boligens uteområder på sørsiden via terrengtrapp felles for to og to hus.

Det angis at lekeplass LP3 har størrelse og terrengforhold hvor det har svært liten betydning om byggegrense avvikes, og at det ikke er til ulempe for lekeplassen at huset kommer en meter nærmere enn byggegrensen tillater. Det argumenteres også med at det heller vil være en fordel å redusere avstanden mellom husvegg og eiendomsgrense da dette vil opprettholde muligheten for passering uten at området er egnet til opphold som på sikt gjerne utvides inn på offentlig areal.

I tilknytning til søknad om dispensasjon er det lagt fram en redegjørelse, datert 07.04.2017, for terrengforhold mellom tomt 1 og lekeplass LP3. Det opplyses at utbygger av lekeplass, Hunstad Sør Utbyggingssselskap, vil endre planene for lekeplass LP3 slik at området som helhet blir bedre egnet for tiltenkt bruk. Endringen vil også medføre at terrengforholdene/overgang mellom tomt 1 og lekeplass LP3 bedres.

Endringen vil bli omsøkt av Cowi AS i sak 2014/6845 og etter at endringstillatelse er gitt vil Linkpro Bolig AS koordinere sine tomtarbeider på gnr 42/944 med planlagte arbeider på LP 3 slik at overgangen mellom tomtene blir ivaretatt.

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. 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 enkelt saker.

Bygningssjefen legger i sin vurdering av dispensasjon til grunn at tiltaket iht. redegjørelse av 07.04.2017 er avklart med utbygger av lekeplass og at utførelse av tomtarbeider på boligtomt vil bli tilpasset godkjent løsning av terrengforhold/utforming av lekeplass. Det foreligger også særskilt nabosamtykke fra utbygger/hjemmelshaver til at bolig kan plasseres inntil 1 m fra tomtegrensen mot lekeplass.

Bygningssjefen vurderer det slik at en 1 m overskridelse av byggegrense mot lekeplassen i liten grad vil forringe kvalitetene ved lekeplassen under forutsetning av at terreng på boligtomta samordnes med lekeplass. Det stilles derfor som vilkår for dispensasjon at terrengforholdene på boligtomta må tilpasses utforming av lekeplass iht. redegjørelse av 07.04.2017.

Bygningssjefen finner at en dispensasjon ikke vil medføre en vesentlig tilsidesettelse av de hensyn som planen skal ivareta.

Under henvisning til det som er anført ovenfor finner bygningsjefen 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.

Bygningsjefen 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 Arne Skogheim
Saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:

LINKPRO BOLIG AS v/ Rikard Engan	Postboks 4104	8089 BODØ
Stig Christoffer Solli	Geodata	
COWI AS v/Arnold Hattrem	Postboks 6412 Etterstad	0605 OSLO

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.