

RATIO ARKITEKTER AS
Att. Sverre Svendsen
Drammensveien 130 B
0277 OSLO

Dato:06.07.2017
Saksbehandler:Kjell Arne Skogheim
Telefon direkte:75 55 53 69
Deres ref.:
Løpenr.:35711/2017
Saksnr./vår ref.:2017/5221
Arkivkode:42/928

Rammetillatelse

Byggeplass: Øveråsan, felt B15-1, Hunstad Sør, 8031 BODØ Eiendom: 42/928
Tiltakshaver: Astri Wiberg Hunstad og Roar Hunstad Bygningsnr:
Søker: RATIO ARKITEKTER AS
Tiltakstype: Enebolig med hybel-, sokkelleilighet o.l. Tiltaksart: Nytt bygg –
boligformål –
over 70 m²

Søknaden gjelder ny enebolig med sokkelleilighet + frittstående dobbelgarasje.

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

- **Eiendommen gnr. 42/1518 må sammenføres med gnr. 42/928.**
- **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 planbestemmelsenes § 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 2014-2026, § 4.3 om krav til minste bredde på leke- og uteoppholdsareal. 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 avkjørselstillatelse til kommunal vei, kfr. sak nr. 2017/9368.

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 bl.a. være oppfylt før igangsettingstillatelse kan gis, listen er ikke uttømmende:

- **Det må foreligge tillatelse for tilkøpling til kommunalt VA-nett.**

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

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 06.04.2017, mottatt samme dato, gjelder ny enebolig med sokkelleilighet + frittstående dobbelgarasje. Tiltaket omfatter vesentlig terrengtilpasning.

Sokkelleilighet danner ikke egen boenhet da det er intern forbindelse til hovedleilighet.

Bruksareal (BRA) for bolig er 277,5 m² fordelt på følgende: (Kfr. dok. nr. 5, vedlegg 6,7,8, og 9 i saken)
U-etasje – 56,9 m² BRA, derav 34 m² hybeldel.

1. etasje – 114,8 m² BRA, derav 6 m² åpent overbygd areal.

2. etasje – 105,8 m² BRA.

I tillegg kommer garasje på 38 m² BRA.

Spesielle forhold:

Det gjøres oppmerksom på at det på naboeiendom i øst (gnr 42/927) er omsøkt 2 rekkehus der arealet nærmest eiendomsgrensen skal danne leke- og uteoppholdsareal for disse. Det anmodes om at utforming av terrengforholdene mellom eiendommene tilpasses og avklares mellom tiltakshaverne slik at dette gir en hensiktsmessig løsning for begge parter.

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 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.

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 6,7 m og mønehøyde 8,3 m målt fra gjennomsnittlig terrenghøyde. Takvinkel saltak på 21° på ene siden og 19° på andre siden.

KPA § 3.2 stiller krav om minst 1,4 parkeringsplasser pr boenhet over 50 m² for boliger i sone C. Det etableres plass for 2 biler i dobbelgarasje og 1 utvendig parkeringsplass knyttet til sokkelleilighet. I tillegg er det plass for 1-2 biler i adkomst foran garasje.

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

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.

Det er anvist over 75 m² leke-/uteoppholdsareal på garasjetak + deler av tomta, men arealet er maks. 6 m bredt og tilfredsstillende ikke kravet til minste bredde på 7 m.

I tillegg dekkes kravet til uteoppholdsareal (kfr. KPA § 4.3.5) i området av felles nærlekeplass LP2 for felt B15-1, kfr. planbestemmelsenes § 3.4.

Iht. planbestemmelsenes § 6.5 må nærlekeplass LP2 og tilstøtende turdrag være ferdigstilt før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Byggetomten:

Tomta har fallende/kuppert terreng og 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 fra kommunal vei, kfr. sak 2017/9368.

Det foreligger uttalelse fra Byteknikk om at kommunalt VA-nett har kapasitet for tilkopling.

Plassering:

Tiltakets plassering i plan og høyde er vist på situasjonsplanen. Minste avstand fra nabogrense til bolig er 2 m og minste avstand fra nabogrense til garasje er 1 m. Det foreligger skriftlig samtykke fra tilgrensende nabo. Minste avstand til annen bygning vurderes å bli minst 8 m iht. omsøkte tiltak med rekkehus på nabotomt.

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.

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 foreligger søknad om dispensasjon gjengitt i sin helhet som følger:

Det søkes med dette om dispensasjon fra Kommuneplanens krav om minimumsbredde på utendørs leke- og uteoppholdsareal.

I henhold til bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel § 4.3, skal utendørs oppholdsareal for enebolig ha minimumsstørrelse 50 m² og minimumsbredde 7 m.

Tomten har en betydelig terrengvariasjon, med høydeforskjeller opptil 7 meter. Boligen er plassert i allerede utsprengt areal, det er tiltakshavers intensjon å kunne beholde så mye av gjenværende eksisterende terreng som mulig. Garasjen, som inngår i rammesøknaden, er lagt delvis innsprengt i fjell.

Takflaten over garasjen inngår som del av utendørs leke- og oppholdsareal; garasjen er utformet med vekstlag over taket. Som det framgår av markering på vedlagte tomteplan 1:200, oppnås et sammenhengende utendørs leke- og oppholdsareal på til sammen ca. 75 m². Innenfor et areal på ca. 60 m² oppnås en maksimal bredde 6 m.

Bredden på 6 m er gitt av dimensjonene på underliggende garasje. En økning av garasjens dybde for å oppnå bredere oppholdsareal vil medføre økt mengde utsprengning for den private adkomstveien for å gi tilstrekkelig manøvreringsareal for bil; dette er lite ønskelig med hensyn til tomtens naturpreg.

Det søkes om dispensasjon fra kravet om minimum 7 m bredde på leke- og uteoppholdsarealet med følgende begrunnelse:

- Tomten har et meget variert terrengforløp med høydeforskjeller på opptil 7 m. Det er lagt vekt på å ivareta tomtens naturkvaliteter i så stor grad som mulig. For å oppnå 7 m bredde på uteoppholdsarealet må det foretas ytterligere terrengarrondering. Etter vår mening vil det være uheldig for tomtens naturkarakter.*
- Tomten grenser til turveidrag TD6. Det innebærer kort vei til trafiksikker gangvei og friområde for aktivitet.*
- Det er kort vei fra tomten til regulert lekeplass LP 2 øst for delområde B15_1, med trygg adkomst via stikkvei i trasé 7.*
- Tomtens leke- og uteoppholdsareal med stigning mindre enn 1:5 er på ca. 75 m², ca 50 % større enn minstekravet. For ca. 80 % av arealet oppnås bredde på 6 m. Vi mener det er lagt godt til rette for naturlige uteoppholdsaktiviteter, der redusert bredde på 1 m ikke bør tillegges praktisk betydning.*

Uttalelser:

Det foreligger følgende høringsuttalelse fra Byplankontoret:

Vurdering:

Tomten frastår som kupert, med høydeforskjeller på inntil 7 m. Søker ønsker å beholde naturkvalitetene på tomten så langt det er mulig, og har funnet plass til et sammenhengende uteareal på 75 m² som er innenfor kravet til stigning på 1:5, og oppfyller minstekravet på 50 m². 80 % av det sammenhengende arealet holder en bredde på 6 meter, og inkluderer taket på dobbeltgarasjen i nordvest som felles inn i terrenget. De øvrige delene av tomten er for kupert til å inngå i utearealberegningen.

Byplan har forståelse for at tomten er relativt vanskelig å bygge ut, og ser at utearealene er prosjektert med tanke på å oppnå gode kvaliteter. For å oppfylle kravet om 7 meters bredde må tomten arronderes ytterligere, og dette vil gå på bekostning av ønsket om å beholde tomtas naturpreg. Byplan legger vekt på at arealet framstår som funksjonelt og sammenhengende, og er større enn minstekravet på 50 m².

På bakgrunn av ovenstående har ikke Byplan innvendinger mot at det gis dispensasjon i dette tilfellet fra kravet om minste bredde på 7 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 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.

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 dispensasjonssøknad særlig vekt på uttalelsen fra Byplankontoret. Bygningssjefen er enig i at et mindre avvik fra krav til minstebredde må aksepteres fordi det samlede arealet er større enn minstekravet samtidig som det har en funksjonell utforming som gir gode kvaliteter.

Det legges til grunn at det fra tiltakshaver er lagt vekt på å tilpasse tiltaket til terrenget. Det vurderes som urimelig at garasjen skal gjøres bredere for å innfri kravet til uteoppholdsarealet på garasjetaket.

Etter en samlet vurdering finner Bygningssjefen 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 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.

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:

Astri Wiberg Hunstad	Lille Hunstad 16	8019	Bodø
Roar Kristian Hunstad	Lille Hunstad 16	8019	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.