

Øyvind Alvsvåg
Stabburshaugen 43
8020 BODØ

Dato:17.09.2018
Saksbehandler:Kjell Arne Skogheim
Telefon direkte:75 55 53 69
Deres ref.:
Løpenr.:75782/2018
Saksnr./vår ref.:2018/3219
Arkivkode:42/909

Tillatelse

Byggeplass: Stabburshaugen 43, 8020 BODØ
Tiltakshaver: Øyvind Alvsvåg og Ane Therese Breivik
Søker: Øyvind Alvsvåg
Tiltakstype: Garasje, uthus, anneks knyttet til bolig

Eiendom: 42/909
Bygningsnr: 300543288
Tiltaksart: Nytt bygg - ikke boligformål under 70 m²

Søknaden gjelder tilbygg av dobbelgarasje og terrasse/altan med utvendig trapp på bolig.

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-2 bokstav b) og § 20-1 bokstav a) godkjennes søknaden.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra områdereguleringsplan for Hunstad Sør del 1, § 3.1 for overskridelse av byggegrense 2 m fra kommunal vei, kfr. plankart. 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 fritak for ny nabovarsling av revidert søknad, da endringen i forhold til opprinnelig søknad ikke berører naboer.

Nødvendig nabosamtykke for bygging nærmere nabogrense enn 4 m foreligger.

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.

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

Søknaden:

Søknaden, ikke datert, men mottatt 28.08.2018, gjelder tilbygg av dobbelgarasje samt terrasse/altan med utvendig trapp på bolig.

Bruksareal (BRA) for garasje er 41 m².

Åpent overbygd bruksareal under balkong og trapp er 13 m² BRA.

Spesielle forhold:

Søknaden er revidert i forhold til opprinnelig søknad datert 04.04.2018, som ble gitt avslag den 23.08.2018.

I plankartet for området slik det pr. dato fremstår på kommunens digitale kart er det avvik mellom eiendomsgrensene og regulert veiformålsgrense i Stabburshaugen. Det legges til grunn at det i tidligere delings sak for området er gitt dispensasjon for dette avviket. Det ligger i dette at veibredden er gjort mindre og at areal for boligformål er justert tilsvarende, slik at formåls grensen følger eiendomsgrensene langs veien. Kfr. sak 2016/1814.

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 16-2 er regulert til boligformål.

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel (KPA) 2018-2030, vedtatt 14.06.2018.

Grad av utnytting er i reguleringsbestemmelsenes § 3.6 angitt som prosent bebygd areal (%-BYA). Største tillatte %-BYA er 45 %.

Tiltaket viser en grad av utnytting på 40,2 %-BYA for eiendommen gnr/bnr 42/909 som er matrikkelført med tomteareal på 414 m².

Reg. best. § 3.1 - Bebyggelsens plassering

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

I områder avsatt til boligformål kan garasje og frittliggende bod/uthus plasseres utenfor fastsatt byggegrense. Garasje og frittliggende bod/uthus må minimum stå 1 m fra regulert vegformål dersom garasjen står parallelt med veiføring og minimum 5 m fra veiformålsgrense dersom garasjen står vinkelrett på veiføring.

Carport/garasje skal ha en nøktern utforming og være tilpasset øvrig bebyggelse med hensyn til form, farge og materialvalg. For frittliggende garasje/carport settes maksimalt tillatt høyde til møne målt fra planert terreng i portvegg til 5,0 m.

Det skal etterstrebes et mest mulig harmonisk og enhetlig arkitektonisk uttrykk innenfor hvert enkelt delfelt, med tanke på blant annet materialbruk og takform og/eller møneretning.

Ved pulttak eller flatt tak skal regulert mønehøyde gjelde som øverste gesims.

Høyden til øverste gesims er 3,4 m. Garasjen har pulttak med takvinkel 5°.

Garasjen har plass til 2 biler og er iht. kommunens gjeldende parkeringsnorm, kfr. KPA § 3.2.

KPA § 5.2.5 Garasje, carport, uthus og lignende mindre bygg

Takform og volum skal underordnes og tilpasses bolighuset.

Plan- og bygningslovens § 29-1. Utforming av tiltak

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon etter reglene gitt i eller i medhold av denne lov.

Plan- og bygningslovens § 29-2. Visuelle kvaliteter

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Byggetomten:

Tomten er flat og planert med etablert avkjørsel fra kommunal vei.

Det foreligger avkjørselstillatelse i tidligere gitt tillatelse for bolig. Kfr. sak 2015/5993.

Plassering:

Tiltakets plassering i plan og høyde er vist på situasjonsplanen.

Minste avstand til nabogrense er 0 m. Det foreligger skriftlig samtykke fra tilgrensende nabo.

Minste avstand til regulert veiformålgrense er 1 m, dvs. 1 m utenfor den regulert generelle byggegrense, kfr. plankart for Hunstad Sør del 1.

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.

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.

Ansvar:

Tiltakshaver har fått godkjenning for ansvarsrett i samsvar med søknad.

Kontroll:

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

Det er ingen obligatoriske krav om uavhengig kontroll.

Dispensasjoner:

Det foreligger søknad om dispensasjon for overskridelse av regulert byggegrense 2 m fra vei.

Det vises til tidligere gitt avslag på søknad om dispensasjon. Tiltakshaver har revidert søknaden ved å senke garasjen 0,4 meter slik at den blir lik nabogarasjene og dermed ikke bryter med områdereguleringsplan for Hunstad sør del 1, § 3-1. På bakgrunn av dette søker vi herved på nytt med garasje tilsvarende naboens (høyde 3,4 meter).

Tiltaket vil da fortsatt være avhengig av dispensasjon fra byggegrense som omsøkt i opprinnelig søknad. Det vises til tidligere innsendt dokumentasjon.

Det er ikke innhentet nye nabovarsler da søker mener at denne endringen åpenbart ikke berører naboens interesser (Pbl § 19-1).

Uttalelser:

Det er ikke innhentet nye uttalelser knyttet til revidert søknad. Det vises til uttalelser og vurderinger fra Byplankontoret i tidligere avslag på dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 3. 1.

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.

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 til grunn at tiltaket er endret slik at garasjen får samme høyde mot veien som øvrige garasjer. Dette er i samsvar med de signaler som ble gitt i tidligere avslag, og iht. § 3.1, om at det skal etterstrebtes et enhetlig arkitektonisk uttrykk innenfor hvert enkelt delfelt.

Tiltaket er allikevel avhengig av dispensasjon fra byggegrense fordi garasjen sammenknyttes med altan til bolig. Garasjen fremstår da ikke som frittliggende og forholdet vurderes å være avhengig av dispensasjon fra § 3.1 for avvik fra regulert byggegrense 2 m fra vei.

Bygningssjefen har ingen innvendinger til dispensasjon for avvik fra byggegrense. Dette må tvert i mot anses som en fordel, fordi garasjen får omtrent samme avstand til veien som øvrige garasjer. Hadde garasjen pr. definisjon vært frittliggende ville plasseringen vært i tråd med bestemmelsene om at garasjen kan ha en avstand på 1 m fra areal regulert til veiformål.

Når det gjelder etablering og utforming av altan med utvendig trapp mellom bolig og garasje vurderes ikke dette som et avvik fra reguleringsbestemmelse § 3.1 om enhetlig arkitektonisk uttrykk i feltet. Altanen og trappa bryter ikke med hovedlinjene på bygningene, og medfører ikke en

vesentlig endring av bygningens fasademessige karakter. Vurderingen der også at denne delen av tiltaket ligger tilbaketrasket fra veien og vil være lite synlig for omgivelsene.

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

Bygningssjefen konkluderer med at en dispensasjon for tiltaket ikke vil medføre en vesentlig tilsidesettelse av de hensyn som planen skal ivareta.

Etter en samlet vurdering anses fordelene med tiltaket å være klart større enn ulempene.

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 endringsøknad.

Gebyrberegning:

Gebyr er beregnet etter gjeldende betalingsregulativ.

Iht. betalingsregulativets pkt. A3.4 om reduksjon i gebyr ved revidert søknad tas ikke gebyr for dispensasjon i denne behandlingen, men kun gebyr for selve tiltaket.

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

Ole Morten Kristiansen
bygningssjef

Kjell Arne Skogheim
Saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:

Ane Therese Breivik Stabburshaugen 43 8020 Bodø
Stig Christoffer Solli Internt 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.