

Consto
Att. André Knutssøn
Postboks 932
8001 BODØ

Dato: 25.08.2015
Saksbehandler: Kjell Selsøvd
Telefon direkte: 75 55 53 68
Deres ref.:
Løpenr.: 58412/2015
Saksnr./vår ref.: 2015/2082
Arkivkode: 42/488

Rammetillatelse

Byggeplass: Universitetsallen, 8049 BODØ
Tiltakshaver: Statsbygg
Søker: Consto
Tiltakstype: Kontor- og adm.bygning, rådhus

Eiendom: 42/488
Bygningsnr:
Tiltaksart: Nytt bygg - ikke boligformål over 70 m²

Søknaden gjelder nytt kontorbygg (bygg 6A) i 3 etasjer + underetasje.

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, § 20-2 og § 20-3 godkjennes søknaden med følgende vilkår:

- Fortau i forlengelse av bygget mot vest (i TK4 og UT2) skal fjernes når torg (TO2 og 3) er opparbeid i hht. gjeldende reguleringsplanen, evt. også i samsvar med løsning for området i hht. pågående planprosess i vest.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra bestemmelser i detaljreguleringsplan for Universitetet i Nordland. Tilstøtende del av UT2, TO2 og TO3 vil i henhold til § 7.7 ikke bli opparbeid ved dette tiltaket, men tas i seinere byggetiltak i planområdet. Tilsvarende vil underdekning i sykkelplasser løses som del av framtidige tiltak. Etablering av fortau mellom byggetiltaket (inntrukket 1.etasje) og framtidig TO2/TO3 ansees som påkrevd da området TO2/TO3 inntil videre vil være trafikk- og parkeringsareal. 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. Utbygging av Campus har vesentlig samfunnsmessig betydning.

Det foreligger ikke naboprotester.

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 bla være oppfylt før igangsettingstillatelse kan gis, listen er ikke uttømmende:

- Samtykke fra Arbeidstilsynet må foreligge fra før IG over fundament.
- Redegjørelse for farge og materialvalg, jfr. planbestemmelsens § 3.1. Må foreligge før arbeider over fundament.
- Avklaring fra Sivilforsvaret i forhold til krav om tilfluktsrom. Må foreligge før arbeider over fundament.

Byggesakskontoret

Postadresse:
Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse:
Herredshuset, Gjerdåsveien 2, 8010 Bodø

Telefoner:
Sentralbord: 75 55 50 00
Ekspedisjon: 75 55 52 00
Telefax: 75 55 53 48

Elektroniske adresser:
kjell.selsovold@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 03.06.2015, mottatt supplering 19.08.2015, gjelder oppføring av nytt kontorbygg i 3 hovedetasjer + underetasje.

Bruksareal (BRA) for tiltaket er totalt 2425 m².

BTA = 2589 m²

BYA = 779 m².

Spesielle forhold:

Det er ingen særlige forhold knyttet til søknaden.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av detaljreguleringsplan for Universitetet i Nordland, planid 2435, vedtatt 30.10.2014. Området er regulert til kombinert formål undervisning-kontor (TK-4).

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel vedtatt 19.06.14.

Grad av utnytting er i plankart angitt som prosent bebygd areal (%-BRA).

Største tillatte %-BRA er 410 %.

Tiltaket viser en grad av utnytting på 22 %.

I området kan det oppføres bygninger med mønehøyde MH= +73 moh.

Tiltaket, når det er ferdig, har mønehøyde + 72 moh.

Parkering:

Parkering for biler er dokument betydelig overdekning av ved dagens situasjon i henhold til bestemmelser i planen. Som følge av dette vil 55 biloppstillingsplasser bli fjernet ved dette byggetiltak. Overdekning vil etter dette være 198 plasser.

Oppstillingsplasser for HC-bilplasser er dokumentert med overdekning på 4 stk. etter tiltaket.

For sykler vil det bli etablert 246 nye plasser i område TO2, TO3 (krav for tiltaket alene utgjør 50 plasser). I forhold til bestemmelsene vil det fortsatt være underdekning på 444 stk. Det er søkt dispensasjon for at dette skal opparbeides som del av videre utbygginger i området.

Byggetomten:

Det er dokumentert håndtering av gravemasser.

NB: Dersom urene masser avdekkes under arbeidet, må tiltaksplan for håndtering av disse omgående utarbeides. Planen skal være godkjent av Byteknikk før arbeidet utføres.

Plassering:

Tiltaket plassering i plan og høyde er vist på situasjonsplanen. Minste avstand til nabogrense er ikke relevant. Minste avstand til annen bygning er 25,6 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.

Dispensasjoner:

Det er søkt dispensasjon fra følgende punkter i detaljplanen:

1. Rekkefølgebestemmelsen § 7.7 om ferdigstilling av tilstøtende deler av UT2, TO2 og TO3 før brukstillatelse av bygget. Begrunnelsen er at dette tiltak i liten grad støter mot disse felt og tiltakshaver anser utbygging av disse områder som en del av framtidig planer for utvikling av TK4. I denne begrunnelse ligger også økonomiske rammer og finansiering. Det er også begrunnet med at det i dette tiltak ikke bygges noe parkeringsanlegg under bakk slik som seinere byggetrinn i området vil medføre. Etter at disse er etablert, vil dagens biloppstillingsplasser i TO2 og TO3 naturlig bli frigitt til regulert funksjon.
2. Parkeringsdekning for hele planområdet vil totalt ha underdekning på 444 sykkelplasser etter tiltaket. I denne byggesaka etableres 246 sykkelplasser, hvilket bidrar til reduksjon i underdekningen med ca. 200 stk. Tiltakshaver har som intensjon – i takt med utvikling av framtidige prosjekter – å etablere alle plasser i hht. planbestemmelsen.
3. Det ønskes etablert et bevegelsesareal (fortau) mellom nytt tiltak og TO2 / TO3, dette da disse torg ikke etableres i denne omgang. Begrunnelsen er hensynet til sikker håndtering av fotgjengere rundt bygget.

Uttalelse fra Byplan:

«Byplan har høye forventninger til gjennomføringen av detaljreguleringsplan for Universitet i Nordland, basert på ambisjonsnivået som lå til grunn for planarbeidet. Det første nye bygget etter vedtakelse av ny detaljreguleringsplan er et viktig byggetrinn med tanke på framtidig utvikling av campus. Bodø kommune har forståelse for at det haster å få på plass en løsning for akutte behov, og at det er viktig for Bodø kommune å tilrettelegge for utviklingen av Universitetet i Nordland.

Basert på en helhetlig vurdering ut fra supplerende opplysninger i møter og i brev datert 19.08.2015 vil Byplan tilrå at det gis dispensasjoner som omsøkt.

Det er likevel viktig for Byplan å understreke at vi har høye forventninger til gjennomføringen av detaljplanen slik at universitetsområdet blir helhetlig. Videre byggetrinn må vise sin sammenheng i helheten – campus kan ikke videreutvikles bit for bit, bygg for bygg uten en helhetlig plan. Det forventes fra Byplan på denne bakgrunn at utomhusplaner og plan for opparbeidelse av campusaksen og øvrige uteområder foreligger ved neste søknad om rammetillatelse. Byplan ønsker at dette avsnitt formidles tiltakshaver i rammetillatelsen».

Bygningssjefens vurdering:

Estetikk og helhetsvurdering:

Planbestemmelsens § 3.1 angir at det ved plassering og utforming av ny bebyggelse skal god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene vektlegges.

Nytt tiltak i denne søknad synes å ha en utforming som skiller seg noe ut fra murarkitekturen ved dagens campus. Tiltaket er 1.trinn i en større utbygging og slik vil dette legge premisser i forholdt til videre bebyggelse og kravet til helhetsvirkning. Sett i lys av dette burde denne søknad også ha vist det helhetlige perspektiv for kommende byggetrinn.

Den sentrale plassering av tiltaket, i hjertet av universitetsområdet, forsterker kommunens oppfatning av den betydning utforming av dette bygg vil ha.

Bygningssjefen viser til uttalelsen fra Byplan og forventer at en helhetlig plan foreligger ved neste rammesøknad.

Bygningssjefen henviser til planbestemmelsens § 3.1 og setter som vilkår at redegjørelse for **farge- og materialvalg** på tiltaket blir innsendt ved søknad om igangsetting av bygget over fundamentnivå.

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

Dispensasjonsvurderinger:

For å dispensere i medhold av pbl. § 19-2 er vilkåret at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene med tiltaket må vurderes opp mot ulempene. 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.

Fagmyndighetens uttalelser skal tillegges stor vekt ved avgjørelsen. Byplan har gitt positiv svar.

Tiltaket (bygg 6 A) må betraktes som en beskjeden del av total utbygging i planområdet. Flytting av parkeringsplasser fra TO2/TO3 vil naturlig skje etter at nytt anlegg under bakken er etablert som del av byggetiltak 6B. Av denne grunn vil det være logisk at opparbeidelse av gatetun og torg skyves ut i tid inntil dette anlegg er etablert.

Tilsvarende vil underdekning i sykkelplasser totalt for planområdet måtte aksepteres løst som naturlig del av framtidige tiltak. Søknaden dokumenterer at det i denne omgang etableres ca. 200 flere sykkelplasser enn nytt tiltak alene krever. En vesentlig del av underdekningen blir dermed løst nå.

Ny detaljplan og forarbeidet som ligger bak denne (utviklingsplanen) indikerer tydelig at torgene (TO2 og TO3) skal danne en markert akse gjennom området. Det framgår følgende av bestemmelsen § 4.2: «*Torgene skal nyttes til opphold og ferdsel for fotgjengere*». Kun kjøring for vareleveranse, taxitransport, mm tillattes. Ut fra detaljplanen skulle det slik ikke være påkrevd med noe eget trafikkareal (fortau) anlagt inn i byggeområdet (TK4).

Ettersom utbygging skal skje i flere etapper framover, vil torgene derfor inntil videre opprettholdes som trafikkareal /parkeringsareal. Argumentet om å bygge fortau av sikkerhetshensyn er derfor forståelig. Det vurderes som positivt at dette legges under inntrukket 1.etasje, og at fasaden ellers følger byggelinjen mellom TO2/TO3 og TK4. Dette bidrar til at akse-markeringen opprettholdes.

Hensikten med fortau i forlengelse av bygget mot vest (i TK4 og UT2) ansees som bortfalt når torg (TO2 og 3) er opparbeid i hht. gjeldende reguleringsplan. Bygningssjefen setter derfor som vilkår at fortauet her fjernes når torgene blir opparbeid.

Med grunnlag i vurderingene ovenfor, primært knyttet til faktum at utbygging vil skje over tid, anser bygningssjefen at dispensasjon fra detaljplan og bestemmelser på ikke vil tilsidesette vesentlig de hensyn som ligger bak planen.

Det ansees som positivt at utbygging av universitetet raskt kan komme i gang da dette er av stor allmenn betydning.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges derfor omsøkte dispensasjoner.

Under henvisning til det som er anført ovenfor finner bygningssjefen tiltak å være i henhold til bestemmelser i gjeldende lov og forskrift og kan godkjennes.

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.

Det vises for øvrig til vedlagte orientering samt utdrag fra forvaltningsloven.

Klageretten gjelder også de som får kopi av dette brev.

Med hilsen

Tor Åseng
bygningssjef

Kjell Selsøvd
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:
Statsbygg Postboks 8106 DEP 0032 OSLO
v/T. Høiem
Stig Solli Geodata

Vedlegg: Orientering om klageadgang