

Byggsøk Norge AS  
Jarle Sigurd Pedersen  
Nordstrandveien 63  
8012 BODØ

Dato: ..... 12.12.2023  
Saksbehandler: ..... Birger Juliussen Gjerstad  
Telefon direkte: .....  
Deres ref.: .....  
Løpenr.: ..... 115964/2023  
Saksnr./vår ref.: ..... 2023/7827  
Arkivkode: ..... 138/2408

## Tillatelse

Byggeplass:	Dreyfushammarn 3, 8012 BODØ	Gbnr:	138/2408
Ansvarlig søker:	Byggsøk Norge AS		
Tiltakshaver:	Maxmat eiendom Rønvikleira AS		
Bygningstype:	Gang- og sykkelvei	Tiltaksart:	Nytt anlegg - vei

Bodø kommune gir tillatelse til etablering av gang- og sykkelveg på område GS1 og GS2.

Vi viser til plan og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

Kommunen gir dispensasjon fra arealformålet Annen veggrunn-grøntareal i reguleringsplanen, når det gjelder etablering av gang- og sykkelveg GS1 og GS2.

Dispensasjon gis etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Dere kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere er informert om vedtaket. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen

Kari Skirbekk  
leder Bygg og miljø

Birger Juliussen Gjerstad  
saksbehandler

*Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift*

Kopi til:

MAXMAT EIENDOM RØNVIKLEIRA AS

Regine Normanns vei 96

8019 BODØ

# Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

## Generell informasjon

Vi mottok søknaden 31.10.2023.

Tegninger og dokumentasjon mottatt 31.10.23 og 04.12.23 ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Det ble den 14. august 2023 inngått en tilleggsavtale til eksisterende utbyggingsavtale, Tilleggsavtale til utbyggingsavtale for klippfiskfabrikk Rønvikleira, denne tar for seg etableringen av GS1 og GS2 (saksnr. 2018/15924). Denne anses som samtykke til tiltaket fra hjemmelshaver.

Det ble gitt en kommunalteknisk plangodkjenning for tiltaket den 26.10.2023 i sak 2023/5937.

Søknaden gjelder:

- Etablering av gang- og sykkelveg på område GS1 og GS2
- 1 dispensasjon

## Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn – gang- og sykkelvei langs Dreyfushammarn gbnr. 138/2408	Godkjenning ble gitt i vedtak 27.11.2023 i sak 2023/9127.
Geoteknisk vurderingsrapport	Utført av Indira AS v/ Harald Rostad Rapporten er datert 10.07.2023

## Plangrunnlaget for eiendommen

### Kommuneplan

Eiendommen er avsatt med formål næringsvirksomhet i kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 16.06.2022.

### Hensynssoner og temakart

Eiendommen har beliggenhet i hensynssone H310, ras- og skredfare, kvikkleire. Det foreligger geoteknisk vurdering for byggesikker grunn.

### Reguleringsplan

Eiendommen er avsatt til gang- og sykkelveg GS1 og GS2 i reguleringsplan for detaljregulering for Maxmat, planid 1280, vedtatt 20.06.2013.

I henhold til rettsvirkningsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel § 1.1.2, gjelder KPA ved motstrid foran reguleringsplaner vedtatt før 14.06.2018.

## **Avvik**

Tiltaket krever dispensasjon fra reguleringsplan for Maxmat når det gjelder

- Etablering av gang- og sykkelveg på areal avsatt til Annen veggrunn-grøntareal.

## **Privatrettslige forhold**

Kommunen behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Med mindre annet følger av loven, skal ikke kommunen ta stilling til privatrettslige forhold. Tillatelse etter plan- og bygningsloven innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

## **Vei, vann og avløp**

Det ble gitt en kommunalteknisk plangodkjenning for tiltaket den 26.10.2023 i sak 2023/5937.

## **Ansvar**

Kommunen legger innsendt gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsrett til grunn for godkjenningen.

## **Uttalelser og merknader til søknaden**

### **Merknader fra naboer**

Naboer og gjenboere er varslet. I følge mottatt dokumentasjon har det ikke kommet merknader til søknaden.

## **Kommunens vurdering**

### **Dispensasjon**

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Det er søkt om dispensasjon fra:

- Reguleringsplan for Maxmat for etablering av gang- og sykkelveg på areal avsatt til Annen veggrunn-grøntareal

## Ansvarlig søkers/tiltakshavers begrunnelse av dispensasjonen

Eiendom: Gnr 138 Bnr 2408

**Søknad om dispensasjon for å anlegge gang og sykkelsti**

Etter plan og bygningsloven § 19.1 søkes det om dispensasjon for å bygge gang og sykkelsti i område avsatt til Annen veggrunn-grøntareal.

Iht. PBL § 19-2, 2. ledd er det en forutsetning for dispensasjon at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ulempen med gitt dispensasjon for bygging av gang og sykkelsti med tilhørende fylling og grøft i område som er avsatt til Annen veggrunn-grøntareal kan medføre at planlagte område ikke får den bruke den skulle ha hatt.

I byggesak 2023/1445 er det satt vilkår om at innregulert Gang og sykkelsti i område GS1 og GS2 skal vær opparbeidet og ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse og/ eller ferdigattest. Når Bodø Kommune har satt dette vilkåret i sak 2023/1445 så vil jeg anta at et er en klar større fordel en ulempe med gitt dispensasjon i denne sak. Reguleringsplan burde ha tatt hensyn til det arealet som en gang og sykkelsti krev med tilhørende fylling og grøft slik at man ikke trengte dispensasjon for å bygge Gang og sykkelstien.

1

## Kommunens vurdering av dispensasjonen

### Vilkårene for dispensasjon

Vilkårene for at kommunen skal kunne innvilge en dispensasjonssøknad følger av pbl. § 19-2 annet ledd, som lyder slik:

*«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»*

Det foreligger to vilkår som begge må være til stede for at kommunen kan innvilge dispensasjon:

- **Vesentlighetsvilkåret** – Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen, lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.
- **Fordel-/ulempevilkåret** – Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

### **Vesentlighetsvilkåret**

#### Dispensasjon fra arealformålet annen veggrunn-grøntareal i reguleringsplanen

Det fremgår av arealplankartet at deler av tiltaket kommer inn på arealer avsatt til annen veggrunn-grøntareal, noe som medfører at det er nødvendig å søke om dispensasjon for forholdet.

Hensynet bak arealformålet annen veggrunn-grøntareal er at grøntarealer langs veg bidrar til å forbedre det visuelle miljøet og estetikken i området. Grønne områder langs vegen er med på å myke opp det harde uttrykket fra veien og infrastrukturen.

Det omsøkte tiltaket ligger hovedsakelig på areal avsatt til gang- og sykkelvei. Ved nærmere undersøkelser fremkommer det at tiltaket ligger mellom 1 og 2 m inn på areal avsatt til Annen veggrunn-grøntareal. Det er da fortsatt minst 3,2 m igjen av arealet avsatt til grøntareal, noe som medfører at resterende areal avsatt til Annen veggrunn-grøntareal fortsatt kan bidra til å forbedre det visuelle miljøet og estetikken i området, samt oppmykning av det harde uttrykket fra veien og infrastrukturen.

Kommunen vurderer at hensynene til arealformålet Annen veggrunn-grøntareal ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål til etablering av gang- og sykkelveg.

#### Lovens formålsbestemmelse, jf. pbl. § 1-1

Det følger av pbl. § 19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Dispensasjonssøknaden i denne saken berører først og fremst hensynene i formålsparagrafens fjerde ledd.

Kommunen vurderer at hensynene til åpenhet, forutsigbarhet, medvirkning og hensynet til langsiktige løsninger ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplanen til etablering av gang- og sykkelveg GS1 og GS2.

#### Nasjonale og regionale interesser, jf. pbl. § 19-2

Dispensasjon kan ikke gis dersom nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.

Det omsøkte tiltaket er hovedsakelig i tråd med arealformålet. Bodø kommune v/veg og trafikk har gitt en kommunalteknisk plangodkjenning, og har gjort en vurdering av tiltaket.

Kommunen vurderer at nasjonale og viktige regionale interesser ikke vil bli vesentlig tilsidesatt.

### **Vilkåret om klar overvekt av fordeler**

Det neste spørsmålet er om fordelene ved å gi dispensasjon fra ovennevnte bestemmelse er «klart større» enn ulempene etter en samlet vurdering.

Forarbeidene understreker at formuleringen «klart større» skal tolkes strengt. Det må kunne påvises en klar overvekt av fordeler som taler for dispensasjon. Det er ikke tilstrekkelig for å innvilge en dispensasjonssøknad at ulempene ved dispensasjonen antas å være beskjedne.

De fordelene og ulempene kommunen vektlegger i interesseavveiningen, må ha sammenheng med de hensynene plan- og bygningsloven er ment å ivareta. Det innebærer at det først og fremst er areal- og ressursdisponeringshensyn (objektive forhold ved eiendommen) som er relevante i interesseavveiningen. Det er bare i tilfeller der det foreligger helt spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn at personlige interesser kan tillegges vekt, men det skal føres en restriktiv praksis når det gjelder vektleggingen av disse.

### Dispensasjon fra arealformålet Annen veggrunn-grøntareal for etablering av GS1 og GS2

En ulempe ved å innvilge dispensasjon kan være at det blir mindre areal som oppmyker det harde uttrykket vegen og infrastrukturen medfører. Men i dette tilfellet vil det gjenstående arealet være nok til å myke opp inntrykket.

En betydelig fordel ved å gi dispensasjon er at det blir etablert gang- og sykkelveg langs Dreyfushammarn, noe som vil ivareta myke trafikanter på en ellers utsatt strekning. Gang og sykkelvegen vil gi ansatte og besøkende i området en tryggere adkomst. Ved regulering av gang- og sykkelvegen ble det ikke tatt hensyn til at gang- og sykkelvegen som etableres også må ha vegskuldre, dette medfører at det nå må dispenseres fra arealformålet Annen veggrunn-grøntareal for å få etablert gang- og sykkelvegen.

Etter en helhetlig vurdering har kommunen kommet fram til at fordelene ved å gi dispensasjon fra arealformålet Annen veggrunn-grøntareal er «klart større» enn ulempene.

### Kan-vilkåret

Plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd slår fast at kommunen «kan gi» dispensasjon. Formuleringen innebærer at kommunene har anledning, men ingen plikt, til å gi dispensasjon. Med andre ord har ingen krav på å få en dispensasjonssøknad innvilget, selv om vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt.

Kommunen vurderer ut fra et faglig og politisk skjønn at dispensasjon kan gis.

Det er nødvendig med en dispensasjon for å kunne få etablert gang- og sykkelveien. I dette tilfellet vil det ikke ha vesentlig betydning for det berørte arealet, slik at dispensasjon kan gis. En dispensasjon i denne saken vil i liten grad skape presedens for liknende saker, dette da det må gjøres en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner kommunen å kunne gi dispensasjon fra arealformålet Annen veggrunn-grøntareal i reguleringsplanen, for etablering av gang- og sykkelveg (GS1 og GS2) langs Dreyfushammarn.

### Visuelle kvaliteter

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

### Kommunens konklusjon

Det er gitt dispensasjon fra forhold i strid med plan, tiltaket er ellers i henhold til plan. Tillatelse kan gis.

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner kommunen søknaden.

### Plassering

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

For tiltakets plassering gjelder kan følgende avvik tolereres:

- i horisontalplanet  $\pm 0,05$  m
- i vertikalplanet  $\pm 0,1$  m

Dokumentasjon på beliggenhet skal leveres så snart som praktisk mulig, og senest ved ferdigattest. Dokumentasjon kan gjøres ved innmåling av koordinatverdier eller ved inntegning på godkjent situasjonsplan. Eventuelle avvik skal fremkomme i dokumentasjonen. Dersom avviket er større enn tillatte toleranser, skal det fremmes søknad om endring.

## **GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING**

### **Betaling**

Tiltakshaver må betale et gebyr for behandling av saken. Satsene finner dere på kommunens hjemmeside.

### **Vilkår og rettigheter for tillatelsen**

Hvis dere ikke har startet arbeidene innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom arbeidene stanses i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Dere er ansvarlig for at arbeidene som utføres er innenfor den tillatelsen som er gitt og gjeldende lover og forskrifter.

Før tiltaket kan tas i bruk skal det være gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl § 21-10. Dere må sende søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til kommunen.

## **ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK**

### **Klagerett**

Parter og andre med rettslig klageinteresse har rett til å klage på vedtaket.

### **Hvem kan dere klage til?**

Klagen sendes Bodø kommune, Bygg og miljø, Postboks 319, 8001 Bodø. Dersom kommunen ikke tar klagen tilfølge vil den bli oversendt Statsforvalteren i Nordland for endelig avgjørelse.

### **Klagefrist:**

Klagefristen er tre uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Har du behov for lengre tidsfrist, kan du ta kontakt med kommunen. Dersom klagen på vedtaket kommer inn etter at fristen har gått ut, vil den bli avvist. Ved særlige grunner, eller at klager ikke kan lastes for forsinkelsen, kan klagen tas til behandling.

### **Retten til å kreve begrunnelse:**

Dersom dere mener at kommunen ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den datoen dere mottar begrunnelsen.

## **Innholdet i klagen**

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

## **Utsetting av gjennomføring av vedtaket**

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf forvaltningsloven § 42.

## **Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning**

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med kommunens dokumentcenter.

Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.

Bygg og miljø kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

## **Kostnader ved klagen**

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Du kan finne mer informasjon på [www.lovdatab.no](http://www.lovdatab.no) - [forvaltningsloven](http://www.lovdatab.no).