

BOARCH arkitekter as
Gisle Jakhelln
Postboks 324
8001 BODØ

Dato:30.03.2023
Saksbehandler:Hulda K. Nielsen
Telefon direkte:75 55 53 62
Deres ref.:
Løpenr.:25838/2023
Saksnr./vår ref.:2022/8224
Arkivkode:38/1

Tillatelse

Byggeplass:	Gamle Riksvei 49, 8070 Bodø	Gnr:	38/1
Ansvarlig søker:	BOARCH arkitekter as	Bygningsnr.	
Tiltakshaver:	NORLAND FYLKESKOMMUNE	Tiltaksart:	Nytt anlegg - parkeringsplass
Bygningstype:			

Bodø kommune gir tillatelse til opparbeidelse av parkeringsplass, samt område vei merket K3 av Stormyrveien, og ny gangvei fra parkeringsplassen til gårdstunet.

Tillatelsen er gitt på følgende vilkår:

- Fri bredde på gangvei skal være maks 1,8 m.

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

Kommunen gir dispensasjon fra Områderegulering Albertmyra og omegn, planid 1297, for utvidelse av areal avsatt til regulert parkeringsplass P2. Parkeringsplassen utvides inn i avsatt areal for annet formål og i hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

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

Hulda K. Nielsen
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:
NORLAND FYLKESKOMMUNE
Stig Christoffer Solli

Postboks 1485
Bodø kommune, Geodata

8048 BODØ

Byggesak

Postadresse: Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse: Kongens gate 23

Sentralbord: 75 55 50 00 postmottak@bodo.kommune.no
Saksbehandler 75 55 53 62 hulda.kristin.nielsen@bodo.kommune.no

Orgnr.:
972 418 013

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 22.12.2022.

Tegninger og dokumentasjon mottatt 22.12.2022, med påfølgende supplerende opplysninger og innvilget kommunalteknisk plangodkjenning datert 22.03.2023, ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder:

- Opparbeidelse av regulert parkeringsplass
- Opparbeidelse av vei K3
- Avkjørsel fra Gamle Riksvei og inn på Stormyrveien
- Opparbeidelse av gangvei fra parkeringsplass til gårdstunet

Plan for belysning av parkeringsplassen og gangveien er ikke utarbeidet. Belysning i uteområdet behandles ikke til denne søknaden, og tas ikke med i vedtaket.

Belysningsplan orienteres det om skal utarbeides sammen med detaljplaner for oppgradering av gårdstunet.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Areal parkering/ Grad av utnyttning	18 m*35 m = 630 m ²
Tiltakets bruksareal (BRA)	0 m ²
Gangvei fra parkeringsplass til gårdstun	Opprettes gangvei med bredde 1,8 m.
Berørte regulerte formål	Regulert parkering P2 Regulert Stormyrveien KV3 Regulert avkjørsel fra Gamle Riksvei Arealformål Kombinert bebyggelse og anleggsformål, KBA1 Angitt Hensynssone H570_2
Naturforhold – Bekker og blågrønn struktur, avrenningslinjer	Bekk følger parallelt med Stormyrveien, mot øst.

Plangrunnlaget for eiendommen

Kommuneplan

Eiendommen er avsatt med formål «Kombinert bebyggelse og anlegg» i kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 16.06.2022.

Hensynssoner og temakart

Eiendommen har beliggenhet i hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Parkeringsplassen utvides inn på angitt hensynssone H570 i KPA.

Reguleringsplan

Den berørte del av eiendommen er avsatt til «Kombinert bebyggelse og anlegg», «Parkering P2», samt «Kjøreveg K3» i reguleringsplan for «Områderegulering Albertmyra og omegn», planid 1297, vedtatt 19.06.2013.

Planen skal legge til rette for utvikling av Nordland Kultursenter og elveparken.

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

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 er gitt Plangodkjenning for parkeringsplassen og avkjørselstillatelse fra Gamle Riksvei, fra avdeling for Vei og trafikk, i sak 2023/839.

KV3 er regulert kjøreveg med offentlig eierform. Det antas at den vil defineres som kommunal kjøreveg på bakgrunn av eksisterende status i Nasjonal vegdatabank NVDB.

Denne delen av Stormyrveien (KV3) må derfor være dimensjonert og opparbeidet som en kommunal kjøreveg iht. krav i kommunalteknisk norm før den kan brukes som adkomst til parkeringsplassen (P2). Dette gjelder også kryssutforming mot Gamle Riksvei.

Med forbehold om at planene revideres iht. kommunalteknisk plangodkjenning, vil Bodø kommune v/ Teknisk avdeling overta følgende anlegg til drift og vedlikehold (iht.tegn.):

- C01
 - Regulert offentlig kjøreveg (KV3)
 - Stikkrenne gjennom Stormyrveien

Gatelys langs Stormyrveien Parkeringsplass (inkl. belysning), gangsti og drensledning overtas ikke.

Avkjørselen fra Gamle Riksvei går over en kommunal vannledning. Det forutsettes at alle nødvendige hensyn og avklaringer gjøres opp mot kommunens avdeling for vann og avløp under opparbeidelse av avkjørselen og KV3.

Ansvar

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

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra fagmyndighet

Vei og trafikk:

Vei og trafikk uttaler ingen innvendinger mot at det gis dispensasjon til utvidelse av parkeringsplassen. Stormyrveien må opparbeides iht. krav i kommunalteknisk norm for å kunne benyttes som kjøreveg. Tiltak og endringer på Stormyrveien skal kommunalteknisk plangodkjennes av Bodø kommune.

Byutvikling:

Byutvikling har ingen særskilte merknader til tiltaket. Tiltaket i sin helhet er positivt, med opparbeiding og tilrettelegging i stor grad etter planbestemmelser, og med formål å forskjønne området.

Kulturkontoret gjengitt:

«Kulturkontoret mener at det er positivt at det ryddes opp i parkeringssituasjon ved kultursenteret. Når det gjelder stien vil 2,5 meters bredde være nok til at elektriske rullestoler kan snu, og rullestoler og barnevogner kan passere hverandre. Det er også positivt at stien kan brøytes maskinelt.

En sti vil med bredde helt ned til 1,8 meter fremdeles være akseptabelt ift universell utforming, men det bør ikke gå på bekostning av muligheten til brøyting.

Dekket bør være subbus/knust fjell, 0-8 mm eller 0-16 mm. Stien bør være 2-5 grader høyere på midten for å sikre avrenning.

Seksjon for idrett og friluftsliv har ingen kommentarer til at parkeringsarealet utvides»

Nordland fylkeskommune, Kultur, utdrag:

«Kulturminner i Nordland har ikke merknader til en eventuell utvidelse i tråd med oversendte tegninger. Vi vurderer det som positivt dersom parkeringsplassen får et toppdekke av grus.»

«Når det gjelder etableringen av gangvei vurderer vi det som positivt at det skal brukes toppdekke av grus. Vi syns imidlertid at en bredde på 2 meter blir for bredt og vil få en negativ innvirkning på kulturmiljøet på kultursenteret. Vi har forståelse for at det ønskes en best mulig tilpassing for universell utforming, men syns bredden går utover det å være en «gangsti» gjennom grøntanlegget i et historisk kulturmiljø.»

«Da det ikke bes om uttalelse til belyningsplan, da denne skal komme senere, avventer kulturminner i Nordland med å uttale om belysning til planen er ferdig. 2 Kulturminner i Nordland har den 15.05.2013 og den 04.11.2022 gjort mindre arkeologiske undersøkelser, uten at det ble påvist at tiltaket er i konflikt med automatisk fredete kulturminner.»

Merknader fra naboer

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

Arva har kommentert varselet:

Arva har høyspent og lavspent i området. Disse må ivaretas/flyttes. Kostnad belastes den som initierer prosessen.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer:

Kommentaren fra ARVA gjelder påminnelse om kabler i området. Dette vil bli tatt hånd om som del av gravearbeidene.

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 Områderegulering Albertmyra og omegn, planid 1297, for utvidelse av areal avsatt til regulert parkeringsplass P2, inn på avsatt areal for annet formål samt inn i en hensynssone.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers begrunnelse av dispensasjonen

Delvis gjengitt søknad:

Nordland fylkeskommune, Bygg og eiendom, arbeider med oppgradering av Nordland kultursenter. Det tas sikte på å få gårdstunet bilfritt og at det tilbakeføres til opprinnelig stil. Dette medfører ny parkeringsplass mot Bodin kirke, ansattparkering på baksiden mot Brannstasjonen og gangveier fra de nye parkeringsplassene til gårdstunet. Gårdstunet blir sperret for parkering, det skal kun være mulig med elev- og varetransport til skole- og kafédrift.

Parkeringsplass

Det er behov for 26 p-plasser for besøkende, inkludert 2 hc-plasser. I forhold til tidligere godkjente planer er parkeringsplassen utvidet med 6 plasser.

Parkeringsplassen vil bli opparbeidet med toppdekke av grus. Den anlegges med fall mot åpen grøft langs nordsiden for å lede overvann mot det eksisterende overvannsrøret. Det anlegges drenerør under grøft langs parkeringsplassen og under vegen.

Det er avkjøring til parkeringsplassen fra Stormyrveien. Denne må heves nærmest Gamle Riksvei for å komme opp på nivå med Gamle Riksvei og parkeringsplassen. Avkjøring fra Gamle Riksvei asfalteres ikke.

Eksisterende veibom på Stormyrveien flyttes noen meter nordover.

Gjeldende reguleringsplan viser et parkeringsområde på 20 x 34 m. For å imøtekomme behovet på 26 p-plasser er parkeringsområdet, som vist på vedlagte plan, 18 x 35 m, men forskjøvet nær 2 m mot vest. Det vil bli søkt Bodø kommune om dispensasjons fra gjeldende reguleringsplan.

Gangvei

Det anlegges gangvei fra den nye parkeringsplassen til gårdstunet.

Gangveien opparbeides i en bredde på 2,5 m. Denne bredden gjør det mulig med enkel snerydding. Dette er også den bredden som er nødvendig for at to rullestolbrukere eller to barnevogner skal kunne møtes.

Gangveien opparbeides med toppdekke av grus, tilstrekkelig finkornet for å imøtekomme krav for bruk av rullestoler.

Reguleringsplanen viser ikke interne veier på området. Vi anser det derfor ikke behov for å søke om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for anlegg av gangveien.

Belysning

Plan for belysning av parkeringsplassen og gangveien er ikke utarbeidet. Belysningsplan vil utarbeides i sammenheng med detaljplaner for oppgradering av gårdstunet.

Søknad om godkjenning av belysningsplanen vil håndteres sammen med detaljene for gårdstunet.

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.

Dispensasjon kan altså ikke gis dersom hensynene bak den lov- eller planbestemmelse det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt (vesentlighetsvilkåret). Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering (fordel-/ulempevilkåret).

For at dispensasjon skal kunne gis må begge vilkårene være oppfylt. Ordlyden i bestemmelsen viser at det ikke skal være en kurant sak å få dispensasjon.

Den klare hovedregelen er at planer skal følges inntil de oppheves eller endres. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner.

Vesentlighetsvilkåret

Dispensasjon fra formål

Hensynet bak regulert formål KBA1 er å legge arealet til rette for offentlig tjenesteyting og næringsvirksomhet (overnatting, bevertning, håndverksvirksomhet, utleie, konferansesenter, lagervirksomhet, etc.).

Området er også i hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

Den planlagte parkeringsplassen P2 er i stor grad i samsvar med reguleringen. Det er gjort mindre justeringer i lengde og bredde, opprettet 6 tilleggs plasser, samt forskjøvet hele P2 et par meter inn i regulert formål KBA1. En mindre del av parkeringsarealet, hovedsakelig på stripen mellom parkeringsplasser og Gamle Riksvei, er da ikke innenfor formålet parkering.

Det regulerte parkeringsarealet får mindre endringer, som ikke vil være av vesentlig betydning for Gamle Riksvei, trafikkforholdene, eller den ønskede bevaringen av terrenget og kulturmiljøet.

Kommunen vurderer at hensynene til arealformålet ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra arealformålet til utvidelsen av den regulerte parkeringsplassen.

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 berører først og fremst hensynene i formålsparagrafens fjerde ledd.

Kommunen vurderer at hensynene til forutsigbarhet og medvirkning ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra arealformålet til utvidelsen av den regulerte parkeringsplassen.

Nasjonale og regionale interesser, jf. pbl. Kap. 6 og 7.

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

Tiltaket omfatter noen få m², i et regulert og bebygd område, og har ingen innvirkning for nasjonale og regionale interesser.

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 formålet 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 formålet

Fordeler ved tiltaket er slik søker beskriver, at parkeringen og bruken av området skal gjøres oversiktlig, ryddig og trygg. Parkeringen samles på ett sted som er tilrettelagt for parkering.

Formålet med parkeringsplassen er å gjøre gårdstunet bilfritt, og å unngå de parkeringskaos som ofte oppstår ved arrangementer på kultursenteret i dag.

Vi finner det vanskelig å finne negative sider ved tiltaket.

Etter en helhetlig vurdering har kommunen kommet fram til at fordelene ved å gi dispensasjon fra formålet 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 dispensasjonssøknaden «kan» gis.

Tiltaket bidrar til å oppfylle reguleringsplanens formål, og ivaretar og tilrettelegger området rundt Nordland Kultursenter på en ryddig og oversiktlig måte.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner kommunen å kunne gi dispensasjon fra regulert formål, for utvidelsen av den regulerte parkeringsplassen.

Vår vurdering av merknader fra ARVA

ARVAs merknader fremstår ivaretatt i søkers kommentar til merknad.

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

Parkeringsplassen utformes i stor grad i samsvar med reguleringsplanen. Det opparbeides ordentlig avkjørsel og vei fra Gamle Riksveg, inn på Stormyrveien og frem til P2, og gjør trafikken i området ryddig. Bommen som står nært Gamle Riksveg i dag, flyttes lengere inn i Stormyrveien.

Søker har underveis i søknaden nedjustert stien fra parkeringsplassen til gårdstunet til en bredde på 1,8 m, etter oppfordring fra flere av høringspartene.

Plan for belysning av parkeringsplassen og gangveien er ikke utarbeidet. Belysningsplan er det orientert om vil utarbeides i sammenheng med detaljplaner for oppgradering av gårdstunet. Planer for gatelys skal da også godkjennes av Teknisk avdeling.

Nordland fylkeskommune påtar seg driftsansvar for parkeringsplassen.

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.

Rett 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 - forvaltningsloven.