

Cowi AS
Att. Grete Aasprong
Vågeveien 10
6509 KRISTIANSUND N

Dato: 10.04.2016
Saksbehandler: Kari Kilskar
Telefon direkte: 75 55 53 42
Deres ref.:
Løpenr.: 16908/2016
Saksnr./vår ref.: 2015/6336
Arkivkode: 30/309

Rammetillatelse

Byggeplass:	Vollveien 30, 8001 BODØ	Eiendom:	30/309
Tiltakshaver:	Bodø kommune	Byggningsnr:	
Søker:	Cowi AS	Tiltaksart:	Endring av bygg - bruksendring
Tiltakstype:	Kontor- og adm.bygning, rådhus		

Søknaden gjelder bruksendring.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-3 gis midlertidig dispensasjon fra formål i områderegeringsplan for Vollsletta, jf § 2. Bygningssjefen kan ikke se at hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Etter en samlet vurdering finner bygningssjefen at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- **Dispensasjonen begrenses til tidsrommet 10.09.16-01.01.19.**
- **Før søknad om brukstillatelse skal det redegjøres for hva som er gjort av trafikktiltak og informasjon mot beboere i området samt personell på rådhuset, som følge av trafikkøkningen/-endringen.**
- **Eventuelle vilkår satt av Jernbaneverket må avklares før søknad om brukstillatelse.**

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1 bokstav d), godkjennes søknaden.

I henhold til søknad, godkjennes fravik fra TEK, jfr pbl 31-2 4 ledd.

Det foreligger nabomerknad.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Følgende forhold må blant annet være oppfylt før igangsettingstillatelse kan gis, listen er ikke uttømmende:

- **Erklæringer om ansvarsrett samt oppdatert gjennomføringsplan for resten av tiltaket må foreligge.**
- **Samtykke fra Arbeidstilsynet må foreligge.**

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.

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:**

Kari.Kilskar@bodo.kommune.no

www.bodo.kommune.no

Orgnr.:

972 418 013

Bankkonto:

4500 55 00080

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av protesterende naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Søknaden:

Søknaden, datert 23.10.15, mottatt komplett 05.04.16, gjelder bruksendring av Vollen sykehjem. Bygget søkes bruksendret fra sykehjem til kontorbygg, som en følge av Bodø kommunes behov for kontorplasser mens det nye rådhuset bygges. Tiltaket gir ingen økning i bruksareal (BRA).

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av områdereguleringsplan for Vollsletta, planid 1804_1303, vedtatt 07.05.14. Området er regulert til bebyggelse og anleggsformål, der hovedformålet er boliger til personer med særlige behov.

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel vedtatt 19.06.14, hvor formålet er kombinert bebyggelse og anlegg.

Grad av utnyttning er i planbestemmelsen § 2.0.5 angitt som prosent bebygd areal (%-BYA). Største tillatte %-BYA er 35%.

Tiltaket har ingen innvirkning på BYA.

Parkering for bil og sykkel er dokumentert i henhold til krav i kommuneplanens arealdel, dvs 1,5 bil/100m² bruksareal og tilsvarende for sykkel. Dette utgjør 59 bilplasser og 59 sykkelplasser. Total parkering ansees således dekket av 90 eksisterende bilplasser.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger merknad fra nabo i Vollveien 33. Her uttrykkes det ønske om at man i forbindelse med bruksendringen utbedrer ventilasjonsanlegget, med begrunnelse i at det bråker mye i et ellers stille område.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til merknaden:

Dersom søknad om bruksendring blir godkjent vil ventilasjonsanlegget bli utbedret/ombygget til dagens krav. Generende støy vil bli forsøkt utbedret.

Ansvar:

Ansvarlig foretak har erklært ansvarsrett.

Kontroll:

Egenkontroll er ikke eget ansvarsområde, men skal inngå i tiltakets kvalitetssikring. Det er ingen obligatoriske krav om uavhengig kontroll.

Dispensasjoner:

I forbindelse med søknad om bruksendring søkes det dispensasjon fra formål i reguleringsplan for Vollsletta. Eksisterende sykehjem søkes endret til kontorbygg. Områdets reguleringsformål er *boliger til personer med særlige behov*. Dispensasjonssøknaden begrunnes med kommunens behov for kontorplasser i perioden fram mot ferdigstilling av nytt rådhus, og det søkes om en tidsbegrenset dispensasjon i perioden 10.09.16 til 01.01.19.

Uttalelser:

Byplankontoret og Byteknikk har uttalt seg i saken. Byplankontoret anbefaler at det blir gitt en midlertidig dispensasjon fram til bygging av nytt rådhus er gjennomført. Det anbefales videre at dispensasjonen blir gitt under forutsetning av at de avbøtende tiltak som er nevnt i bestemmelsene til reguleringsplanen §2.1. *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*, blir gjennomført. Byteknikk utaler at trafikksituasjonen per i dag ikke er optimal med hensyn til myke trafikanter. Veiene er smale uten separering av biltrafikk og gående. Det er fortsatt stort behov for tilrettelegging i området for myke trafikanter, dvs. etablering av fortau på de mest trafikkbelastede veiene.

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. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene med tiltaket må vurderes opp mot ulempene. 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.

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon. Midlertidig dispensasjon kan gis tidsbestemt eller for ubestemt tid, jf pbl. §19-3.

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.

Hensikten med reguleringsplanen er å legge grunnlaget for en helhetlig utvikling av Vollsletta, med tilrettelegging av boliger for personer med spesielle behov. Søknad om bruksendring strider derfor i mot planens intensjon. Bygningssjefen legger i dette tilfellet vekt på at bruksendringen er tidsbegrenset, og at dispensasjonen ikke vil bli videreført etter at rådhuset står ferdig, uten at det blir gjennomført en planendring.

I følge beregninger opplyst av søker vil belastningen på vegen øke fra 250 til 600 ÅDT ved bruksendringen. Bygningssjefen anser ikke 600 ÅDT som mye trafikk, men det vurderes at man vil få en opphopning av trafikk i området rundt klokka 08.00 og 15.30. Eksisterende trafikkanalyse beskriver at det er en dårlig adkomstløsning til planområdet, i tillegg er det til dels et uoversiktlig trafikkbilde i nær omkrets. Å kreve avbøtende tiltak i form av etablering av fortau, slik som angitt i reguleringsbestemmelsenes §2.1, vurderes som et urimelig krav for den tidsbegrensede dispensasjonsperioden. Bygningssjefen mener imidlertid at det av hensyn til beboerne i området er nødvendig at tiltakshaver iverksetter tiltak og informasjonsopplegg for den nye situasjonen mot både beboere og ansatte på rådhuset. Dette må gjøres før innflytting skal skje.

Uttalelse fra Jernbaneverket vedrørende krav i reguleringsbestemmelsene §4.6 om utbedring av gjerde langs jernbanelinja er foreløpig ikke mottatt. Av hensyn til tidsaspektet velger vi likevel å

behandle dispensasjonssøknaden, og stiller derfor som vilkår i tillatelsen at Jernbaneverkets eventuelle vilkår må avklares før det kan søkes om brukstillatelse. Jernbaneverket vil bli underrettet i saken gjennom kopi av dette vedtaket.

Ved bruksendring gjelder dagens tekniske krav til bygg, jf plan- og bygningslovens § 31.2. Kommunen kan likevel gi tillatelse også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til dagens tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader. Beregnede kostnader for tilpasning til energiltak alene utgjør kr. 5 450 000, og vurderes til å være en urimelig kostnad for en tidsbegrenset dispensasjon.

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.

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

Tor Åseng
bygningssjef

Kari Kilskar
Saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:

Jernbaneverket postmottak@jbv.no

Stig Solli

Bodø kommune Postboks 319 8001 BODØ

Bjørn Steinar Fygle Vollveien 33 8011 BODØ

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.