

HENT AS  
Att. Stina Edvardsen  
Vestre Rosten 69  
7072 HEIMDAL

Dato: ..... 01.12.2016  
Saksbehandler: ..... Kari Kilskar  
Telefon direkte: ..... 75 55 53 42  
Deres ref.: .....  
Løpenr.: ..... 89315/2016  
Saksnr./vår ref.: ..... 2016/4681  
Arkivkode: ..... 30/309

## Dispensasjon

Byggeplass: Vollsletta 8/10, 8011 BODØ  
Tiltakshaver: Bodø Kommunale Eiendommer KF  
Søker: HENT AS  
Tiltakstype: Annen bygning for bofellesskap

Eiendom: 30/309  
Bygningsnr:  
Tiltaksart: Nytt bygg -  
boligformål -  
over 70 m<sup>2</sup>

**Søknaden gjelder dispensasjon fra reguleringsbestemmelse.**

**I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra områdereguleringsplan for Vollsletta §4.1, når det gjelder krav til beskrivelse av overordnet grønnstruktur.**

**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 foreligger ikke naboprotester. Saken er unnlatt nabovarsling.**

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 15.11.16, mottatt 15.11.16, gjelder dispensasjon fra bestemmelser §§2.2 og 4.1 i områdereguleringsplan for Vollsletta. Det søkes dispensasjon for kravet om planlegging av overordnet grønnstruktur for Vollsletta. Søknaden begrunnes med at hensynet bak bestemmelsen er å sikre et godt bymiljø med åpent preg, og legge til rette for offentlig og privat tjenesteyting. Grøntarealet skal tjene rekreasjon for brukerne. Planen legger til grunn en rekkefølgebestemmelse for opparbeidelse av grønnstruktur som det på dette tidspunktet ikke er mulig å prosjektere, da det aktuelle prosjektet kun berører en liten del av grønnstrukturen.

### **Spesielle forhold:**

Det er ingen særlige forhold knyttet til søknaden.

---

#### **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](mailto:Kari.Kilskar@bodo.kommune.no)  
[www.bodo.kommune.no](http://www.bodo.kommune.no)

**Orgnr.:**  
972 418 013  
**Bankkonto:**  
4500 55 00080

**Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen omfattes av områderegulering for Vollsletta, planid 1303, vedtatt 07.05.14. Området er regulert til bebyggelse for offentlig og privat tjenesteyting, hvor den aktuelle eiendommen er innenfor areal OPT 1 hvor formålet er å legge til rette for boliger til personer med særlige behov.

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel vedtatt 19.06.14.

Rekkefølgebestemmelse §4.1 sier at det i forbindelse med byggestart av tilrettelagte boliger/nytt sykehjem, skal foreligge en godkjent utomhusplan. Utomhusplanen skal, i tillegg til å vise detaljert utforming av utearealet som naturlig tilligger aktuelt bygg, også beskrive hvordan overordnet grønnstruktur for Vollsletta er tenkt ivaretatt.

**Protester/bemerkninger:**

Det foreligger ingen protester/bemerkninger. Søknaden er i dette tilfellet unnlatt varsling, fordi saken i liten eller ingen grad berører naboers interesse.

**Uttalelser:**

Det foreligger uttalelse fra Byplankontoret.

Slik Byplan vurderer saken er det kun § 4.1 det er behov å søke dispensasjon fra. Forutsatt at grønnstrukturen sør for tomte ivaretas som offentlig grøntareal.

Vollsletta områdereguleringsplan er ikke ment å skulle sette krav til at detaljprosjektering av hele grønnstrukturen skal belastes enkeltprosjekt. Den setter krav til at ivaretagelse av overordnet grønnstruktur skal vurderes og beskrives i forhold til de enkelte byggetiltak. Når tidspunkt for disponering av Vollsletta framstår klarere enn i dag, må Bodø kommune detaljplanlegge grønnstrukturen slik at de gode tankene om en gjennomtenkt og funksjonell grønnstruktur blir styrket og ivaretatt.

Når det gjelder omsøkte prosjekt, ligger det i ytterkant av Vollsletta i forhold til sentral grønnstruktur. Sann sett vil det i liten grad påvirke den sentrale grønnstrukturen på Vollsletta.

Friarealet langs tomte i sør må ikke avsperras eller privatiseres da det på sikt skal kunne opparbeides til en offentlig snarvei(sti).

Ut fra vurderinger gjort ovenfor anbefaler Byplankontoret at det gis dispensasjon fra krav i §4.1 om beskrivelse av hvordan overordna grønnstruktur tenkes ivaretatt.

**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. 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.

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, og i dette tilfellet har Byplankontoret anbefalt at dispensasjon kan gis.

Hensynet om å ivareta planens intensjon, tilsier at det ikke skal være kurant å dispensere i enkelt saker.

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:

Bodø Kommunale Eiendommer KF    Postboks 319    8001    BODØ  
Stig Solli

<b>Orientering om rett til å klage på vedtaket:</b>	
<b>Klagerett:</b> (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.
<b>Klagefrist:</b> (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.
<b>Rett til å kreve begrunnelse:</b> (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
<b>Klagens innhold:</b> (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.
<b>Utsetting av gjennomføring av vedtaket:</b> (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.
<b>Rett til å se sakens dokumenter:</b> (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.
<b>Rett til å få veiledning:</b> (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
<b>Kostnader ved klagen:</b> (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.
<b>Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket:</b> (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.