

COWI AS

Postboks 6412 Etterstad
0605 OSLODato:27.06.2018
Saksbehandler:Kari Kilskar
Telefon direkte:75 55 53 42
Deres ref.:
Løpenr.:55002/2018
Saksnr./vår ref.:2018/5698
Arkivkode:30/309

Forlenget tillatelse

Byggeplass:	Vollveien 30, 8001 BODØ	Eiendom:	30/309
Tiltakshaver:	BODØ KOMMUNE	Bygningsnr:	186993365
Søker:	COWI AS		
Tiltakstype:	Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus	Tiltaksart:	Endring av bygg - bruksendring

Til tidligere gitt tidsbegrenset tillatelse av 10.04.16 foreligger det søknad om endring.

Endringssøknad datert 07.06.18 gjelder forlengelse av varighet på tillatelse til tidsbegrenset bruksendring fra sykehjem til kontorbygg, i påvente av ferdigstillelse av nytt rådhus.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-3, jf. § 20-1 bokstav d) godkjennes søknad om endring fram til 01.01.2021 (opprinnelig 01.01.2019).

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 forlenges tidsbegrenset dispensasjon etter samme lovs § 19-3.

Endringssøknaden er unnlatt nabovarsling.

Saken behandles i medhold av delegert myndighet.

Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

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

Søknaden:

Hovedsøknaden, datert 23.10.15, mottatt komplett 05.04.16, gjelder bruksendring av Vollen sykehjem. Bygget søkes bruksendret fra sykehjem til kontorbygg fram til 01.01.2019, som en følge av Bodø kommunes behov for kontorplasser mens det nye rådhuset bygges.

Endringssøknaden, datert 07.06.18, gjelder forlengelse av varighet på midlertidig bruksendring, fram til 01.01.2021.

Byggesak

Postadresse:
Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse:Telefoner:
Sentralbord: 75 55 50 00
Ekspedisjon: 75 55 50 00
Telefax:Elektroniske adresser:
postmottak@bodo.kommune.no
kari.kilskar@bodo.kommune.no
www.bodo.kommune.noOrgnr.:
972 418 013
Bankkonto:
4500 55 00080

Spesielle forhold:

Det er ingen særlige forhold knyttet til søknaden.

Gjeldende plangrunnlag:

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

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel vedtatt 14.06.18.

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

Tiltaket har ingen innvirkning på %-BYA.

Det er dokumentert tilstrekkelig parkering for bil og sykkel i henhold til krav i kommuneplanens arealdel.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger ingen protester/bemerkninger. Tiltaket er unnlatt nabovarsling.

Uttalelser:

Det foreligger uttalelse fra Bane NOR, som ikke har noen merknader til tiltaket.

Dispensasjoner:

Opprinnelig dispensasjonssøknad er gjengitt i hovedvedtaket datert 10.04.16.

Det fremmes nå ny søknad med begrunnelse i at ferdigstillelse av nytt rådhus er blitt forsinket, og at helse- og omsorgsenheten i tillegg ønsker å benytte 2. etasje på Vollen som sonebase for hjemmetjenesten fram til 2021.

Bygningssjefens vurdering:

For å dispensere på nytt i medhold av pbl § 19-2 er fortsatt vilkåret at hensynet bak 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. 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.

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

Fagmyndighetens uttalelser skal tillegges stor vekt ved avgjørelsen. Byplan uttalte til hovedsøknaden at midlertidig dispensasjon fram til nytt rådhus står ferdig anbefales under forutsetning av at de avbøtende tiltak som nevnt i bestemmelsene til reguleringsplanen § 2.1 *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur* blir gjennomført. Byteknikk uttalte at de ber Byplan om å se på muligheter for å starte planarbeid for en egen reguleringsplan for hovedatkomst til Vollsletta, sett på bakgrunn av trafikale utfordringer på Vollen.

Bygningssjefen vurderte i hovedvedtaket at å kreve avbøtende tiltak slik som angitt i reguleringsbestemmelse §2.1 vurderes som et urimelig krav for den tidsbegrensede dispensasjonsperioden. Det ble i vedtaket satt som vilkår at av hensyn til beboerne i området skulle det iverksettes trafikktiltak, samt at det skulle gis informasjon til beboerne i området om den nye situasjonen på Vollen. I etterkant av vedtaket har det i regi av Bypakke Bodø blitt etablert universelt busstopp ved Vollveien, som ett av de avbøtende tiltakene i reguleringsbestemmelse §2.1.

Bygningssjefen vektlegger fortsatt at det i dette tilfellet er en tidsbegrenset bruksendring, og at dispensasjonen ikke vil bli videreført etter 01.01.2021. Plan for trafikkavvikling, kjøremønster og parkering for ansatte på Vollen som beskrevet i redegjørelse fra UE-avdelingen i brev av 05.10.16 forutsettes videreført. Med dette som bakgrunn finner bygningssjefen at hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.

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:

Det gjøres oppmerksom på at gebyr beregnes 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

Ole Morten Kristiansen
bygningssjef

Kari Kilskar
Saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:
BODØ KOMMUNE Postboks 319 8001 BODØ
Stig Christoffer Solli Geodata

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.