

NORCONSULT AS
Sif Steinhorsdottir
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Dato:28.08.2024
Saksbehandler:Hulda K. Nielsen
Telefon direkte:75 55 53 62
Deres ref.:
Løpenr.:73276/2024
Saksnr./vår ref.:2018/7282, 2017/1021
Arkivkode:31/312

Tillatelse til endring

Byggeplass:	Ragnar Schjølbergs vei 1-5, 8010 BODØ	Gbnr:	31/312
Ansvarlig søker:	NORCONSULT AS	Bygningsnr.	
Tiltakshaver:	REINSLETTA UTVIKLING AS	Tiltaksart:	Nytt anlegg - nytt anlegg/konstruksjon, Nytt anlegg - vei
Bygningstype:	Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etasjer		

Bodø kommune gir tillatelse til endring av rammetillatelse.

Det er gitt rammetillatelse den 05.10.2018, for oppføring av 4 leilighetsbygg med tilhørende parkeringskjeller og balløkke til Reinsletta Allé borettslag.

Endringene omfatter en detaljprosjektering av ballplassen i friområdet på eiendommen, og etablering av fortau delvis på regulert vei og delvis på areal regulert til boligformål og friområde i Ragnar Schjølbergs vei 1 – 5.

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

Kommunen gir dispensasjon fra detaljreguleringsplan for Ragnar Schjølbergs vei 1, 3 og 5, plan-id 13008, når det gjelder etablering av fortau delvis inne på regulert boligformål og friområde, langs Ragnar Schjølbergs vei.

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

Rohunny Mollan-Andersen
leder Bygg og miljø

Hulda K. Nielsen
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

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

Kopi til:

REINSLETTA BOLIGSALG AS
ODDBJØRN PAULSEN
Stig Christoffer Solli
Reinsletta Allè Borettslag

Postboks 214
Ragnar Schjølbergs vei 3C
Bodø kommune, Byutvikling
Ragnar Schjølbergs vei 3D

8001 BODØ
8010 BODØ
8010 Bodø

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 18.06.2024.

Tegninger og dokumentasjon mottatt 18.06.2024 ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden omfatter endring av rammetillatelse for oppføring av 4 leilighetsbygg med tilhørende parkeringskjeller og balløkke.

Endringen gjelder:

- Etablering av fortau
- Detaljregulering for ballplass
- Dispensasjon fra regulert boligformål og friområde for etablering av fortau i Ragnar Schjølbergs vei

Opprinnelig tiltakshaver for tiltaket var Reinsletta Utvikling AS. Selskapet eksisterer ikke lenger og ny tiltakshaver er Reinsletta Boligsalg AS.

I henhold til rekkefølgebestemmelse § 7.9, kan ferdigattest for siste byggetrinn i planområdet, i sak 2018/7282, kun gis etter at fortau er etablert. Det er gjort rede for en tidligere søknad om reguleringsendring for å fjerne denne bestemmelsen i den vedlagte søknaden om dispensasjon. Søknaden om reguleringsendring ble avslått.

I henhold til rekkefølgebestemmelse § 7.5 skal utearealer, jf. § 5 være ferdig opparbeidet før rammetillatelse for opparbeiding av byggetiltak på B1. Det er tidligere i saksgangen gitt dispensasjon fra denne tidsrammen i byggesaken.

Følgende opplysninger er oppgitt i søknaden

Planlagt tiltak – beskrivelse fra søker

Fortauet er planlagt i, og på, østsiden av Ragnar Schjølbergs vei, delvis på område regulert til bolig og friområde. Det søkes derfor om dispensasjon fra planbestemmelsen, plan ID 1308, § 1.3 planområdets arealformål, se vedlagt søknadsbrev.

Plangodkjenning av fortauet, datert 26.06.2023, foreligger i sak 2020/4033 og er vedlagt.

Ved etablering av ballplassen forsøkes det å beholde eksisterende plen. Det er planlagt beplantning rundt plassen og område for opphold på sørsiden av den, se vedlagt plan, O01, for ballplassen. Ballplassen er planlagt i samråd med Bodø Kommune og godkjent den 11.03.2024, av Oppvekst og kulturavdelingen i sak 2020/4033. Godkjenningen er vedlagt.

Grunneierforhold

Eiendommen har blitt overført fra Reinsletta utvikling AS, som var tiltakshaveren i byggesak 2018/7282, til Reinsletta allé borettslag. Det er planer om å overføre det regulerte området for offentlig friområde til Bodø Kommune. Grunneierne har også uttrykt ønske om at området hvor fortauet skal etableres, skal overføres til kommunen. En søknad om fradeling er allerede planlagt, men prosessen med overføring av areal kan være tidkrevende. Derfor er det søkt om tillatelse til å gjennomføre tiltak på en annen manns eiendom. Dette tiltaket ble godkjent i borettslagets generalforsamling den 8. mai 2024, og samtykket fra grunneieren/borettslaget samtykke er vedlagt.

Plangrunnlaget for eiendommen

Kommuneplan

Eiendommene er avsatt med formål veg, boligbebyggelse og blå/grønnstruktur i kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 16.06.2022.

Hensynssoner og temakart

Ragnar Schjølbergs vei er båndlagt etter lov om kulturminner, i hensynssone H730.

KPA

§ 11.5.3 Båndlegging etter kulturminneloven (H730)

Omfatter automatisk freda kulturminner og kulturminner som er freda ved enkeltvedtak.

Det vises til kulturminnelovens bestemmelser for automatisk fredete kulturminner (lov om kulturminner kapittel II) og fredning ved enkeltvedtak (lov om kulturminner kapittel V).

Alle forskriftsfredete anlegg må forvaltes i henhold til gjeldende forskrift og kulturminnelovens bestemmelser.

Eventuell søknad om tillatelse til inngrep eller tiltak som kan ha innvirkning på kulturminnene skal sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige undersøkelser og eventuelle arkeologiske undersøkelser belastes tiltakshaver, jf. kulturminneloven § 10.

Reguleringsplan

Eiendommene som berøres for tiltaket er avsatt til veg o_V1, boligbebyggelse B1 og friområde o_F, i Detaljregulering for Ragnar Schjølbergs vei 1,3 og 5, vedtatt 11.12.2014.

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

Detaljregulering - utdrag:

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.4 Fotgiengerfeltet skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdiggattest for første bolig i forbindelse med første byggetrinn.

7.5 Balløkka og lekeareal, jf. § 5 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis rammetillatelse for opparbeiding av byggetiltak på B 1.

Avvik

Tiltaket krever dispensasjon fra Detaljregulering for Ragnar Schjølbergs vei 1,3 og 5, for etablering av fortau delvis inne på regulert boligformål når det gjelder

- Formål boligbebyggelse og friområde

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.

Samtykke og erklæringer

Det er tegnet et grunneiersamtykke ifm. Utarbeidelse av fortau og balløkke på deler av eiendom med gnr. 31 bnr. 312 i Bodø kommune.

Utdrag:

Mellom Reinsletta Alle borettslag som eier av gnr. 31 bnr. 312 i Bodø kommune og Reinsletta Boligsalg AS, tiltakshaver, er det inngått avtale (i samsvar med vedtak på ekstraordinær generalforsamling av 08.05.2024) hvor Reinsletta Alle borettslag gir Reinsletta Boligsalg AS grunneiersamtykke til å sende inn søknad om rammetillatelse for utarbeidelse av fortau og balløkke. Det gis videre tillatelse til å utføre arbeidet i henhold til rammetillatelsen. Tillatelsen til utarbeidelse vil foreligge selv om det skulle bli små endringer i henhold til vedlagte tegninger.

Vei, vann og avløp

Det er gitt plangodkjenning av fortau i Ragnar Schjølbergs vei i sak 2020/4033.

Tiltakshaver for boligbebyggelsen i Ragnar Schjølbergs vei 1 – 5 har i 2021 søkt om endring av detaljreguleringsplanen for å fjerne rekkefølgebestemmelsen om fortau og fått avslag.

Byutvikling har vurdert konsekvensene for de regulerte arealene. Det er redegjort for den i sluttbehandlingen av søknaden om reguleringsendring i sak 2021/6187.

Ansvar

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

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra fagmyndighet

Byutvikling plan

Byutvikling har ingen planfaglige merknader til omsøkt dispensasjon fra arealformål i reguleringsplanen.

Vei og trafikk

Detaljplaner for bygging av fortauet er godkjent via kommunalteknisk plangodkjenning fra VA/Vei og trafikk. Om fortauet bygges i henhold til godkjente planer har vi ingen merknader til dispensasjon fra arealformål.

VA plan og prosjekt

Det foreligger en kommunalteknisk plangodkjenning på prosjektet. Dersom fortau bygges slik godkjent har vi ingen merknader.

Merknader fra naboer

Naboer og gjenboere er varslet. I tillegg er borettslaget og den enkelte beboer i borettslaget varslet. I følge mottatt dokumentasjon er det merknader til søknaden.

Det er ikke mottatt merknader på nabovarslet fra naboer av Ragnar Schjølbergs vei 1, 3 og 5, men det er mottatt svar på nabovarsel fra Reinsletta allé borettslag og beboere i Ragnar Schjølbergs vei 1, 3 og 5.

Den enkelte merknad kommenteres ikke av kommunen i saksbehandlingen. Søker har laget en oversikt over merknadene som gjengis.

Innkommne merknader er arkivert på saksnummeret, hvor dokumenter er tilgjengelig for innsyn.

Søkers oppsummering av svar/tilbakemeldinger på nabovarsel fra styret i Reinsletta allé borettslag inkludert tiltakshavers svar på dem:

Naboenes status i rettslig forstand

Det vises til vedlagt svar på nabovarselet, fra Reinsletta Allé borettslag, hvor det er påpekt at borettslaget ikke er nabo i rettslig forstand og at svaret på nabovarselet derfor ikke skal betraktes som at de aksepterer rollen som nabo, i rettslig forstand.

Det er riktig at Reinsletta Allé borettslag er hjemmelshaver, og at de planlagte tiltakene er på deres eiendom, med unntak av deler av fortauet som er planlagt på kommunal grunn. Reinsletta Allé borettslag har vært informert om at det er planlagt en ballplass og et fortau på deler av deres tomt, som følge av gjennomføring av tiltaket i henhold til den gjeldende reguleringsplanen. Tiltakshaver har likevel valgt å varsle Reinsletta Allé borettslag, som andre naboer, slik at de er orientert om planene.

Svar på tilbakemeldinger generelt

Beboernes tilbakemeldinger var vedlagt svaret fra styret i Reinsletta Allé borettslag, og er også inkludert i denne søknaden. Gjennomgangen av tilbakemeldingene viser at det er delte meninger om tiltaket. Styrets svar viser til både de vedlagte tilbakemeldingene fra beboerne og muntlige tilbakemeldinger.

I brevet fra styret står at beboernes vurdering av planlagte tiltak i varselet varierer naturlig nok noe, men er i høy grad kritiske til planene, slik de er beskrevet og visualisert. Halvparten av de skriftlige tilbakemeldingene er kritiske, mens den andre halvparten er delvis positive og delvis konstruktive. Senere i dette brevet vil det bli gitt svar på hver enkelt av naboenes tilbakemeldinger, slik at den samlede vurderingen blir mest mulig objektiv. Det finnes ingen dokumentasjon på muntlige tilbakemeldingene, kun styrets vurderinger.

Imidlertid er det ikke bare styrets ansvar å ivareta interessene til borettslaget som helhet, men også interessene til den enkelte beboer, og i særlig grad de som kan bli mest negativt berørt av mulige tiltak, som styret skriver i sitt svar.

Svar på tilbakemeldinger om planlagt fortau

Naboene ble informert om sluttbehandlingen av sak 2021/6187 gjennom den vedlagte dispensasjonssøknaden. Denne saken omhandlet en søknad om endring av reguleringsplanen for området ved å fjerne rekkefølgebestemmelsene § 7.9 om det foreslåtte fortauet. Styrets tilbakemelding indikerer at det er usikkerhet rundt saken og det faktum at den er sluttbehandlet.

Søknaden om planendring er sluttbehandlet med avslag og tiltakshaver har ikke flere alternativer for å få fjernet rekkefølgekravet.

I svaret som omhandler fortau er det konkludert med at dersom fortauet blir bygd er det et ufravikelig krav fra borettslaget at det blir etablert skjerming i form av høyd beplantning/hekk mellom fortau og fasader som vender mot Ragnar Schjølbergs vei. Gatebelysningen må også utformes slik at den ikke blir til sjenanse for beboerne nærmest fortauet. Det søkes om rammetillatelse, men kravene om skjerming og belysning vil bli ivaretatt i detaljprosjekteringen.

Svar på tilbakemeldinger om planlagt ballplass

Planlagt ballplass er godkjent av Oppvekst og kulturavdelingen i sak 2020/4033. Selv om det er vanlig praksis at eieren blir involvert i utviklingen av sin eiendom, er det i henhold til reguleringsplanen avtalt at det skal være en ballplass på areal regulert til offentlig friområde på eiendommen.

Regulering av ballplassen som en del av reguleringsplanen, vedtatt 11.12.2014, har vært en forutsetning og er et krav for å få avsluttet byggesak 2018/7282. Plassering av det regulerte offentlige friområdet, hvor ballplassen er planlagt, fremgår av plankartet. På plankartet er friområdet plassert i midten, mellom boligbyggene. Den regulerte plasseringen har ikke blitt endret siden, og den planlagte plasseringen av friområdet er i samsvar med plankartet og illustrert på vedlagte situasjonsplan og tegninger. Naboer til området har medvirket i utarbeidelse av reguleringsbestemmelsene og plankartet, i henhold til § 5-1 i Plan og bygningsloven.

Injuria er det gjort en feil hvor det er overført eiendom som i henhold til en reguleringsplan allerede er regulert til offentlig friområde. Eierne av arealet, beboere i Ragnar Schjølbergs vei 1, 3 og 5 har vært orientert om planene for friområdet, dette fremgår av svarbrevet fra styret, samt noen av innspillene fra beboerne. Det er uttrykt misnøye med den detaljerte planen for ballplassen og det styret beskriver som manglende inkludering av beboerne i prosessen.

Den detaljerte planen for ballplassen er i henhold til Kommunalteknisk norm for Bodø kommune som, beskrevet på side to i normen, gjelder for samtlige kommunale veg-, vann- og avløpsanlegg, samt park- og idrettsanlegg som skal overtas til kommunal drift og vedlikehold. Videre gjelder normen for alle offentlige lekeplasser, lekeplasser som skal godkjennes av kommunen. Denne normen gjelder det offentlige friområde som nå har blitt planlagt og godkjent i henhold til den i sak 2020/4033, som tidligere beskrevet. Krav til funksjon og fysisk utforming er beskrevet i § 6.2.1 i normen, og ballplassen og området er rundt er planlagt i henhold til den. Støyvurdering og krav til belysning er spesifikke krav som skal ivaretas i henhold til normen, begge er uttrykt bekymring for i svarbrevet, samt innspillene fra noen av naboene. I normen står det også i § 6.2.1, om nærområde, at enkle nærområde-lekeplasser skal ha en enkel fotballøkke ca. 20 x 28 meter dersom det er plass. Av hensyn til nærmeste naboer har størrelsen av ballplassen vært redusert i prosessen, detaljplanleggingen av ballplassen.

Oppsummert svar på merknadene

Tiltakshaver har tatt hensyn til tilbakemeldingene fra beboerne og har gitt svar på hver enkelt av dem. Det er lagt vekt på å ta hensyn til beboernes interesser og bekymringer, samtidig som kommunens krav skal oppfylles. Tiltakshaver har også forpliktet seg til å ta hensyn til bekymringer om lysforurensning og utvidet gangvei til Ragnar Schjølbergs vei 5A i detaljprosjekteringen.

Kommunens vurdering

Dispensasjon

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

Det er søkt om dispensasjon fra:

- Detaljreguleringsplan for Ragnar Schjølbergs vei 1, 3 og 5, plan-id 13008, når det gjelder etablering av fortau delvis inne på regulert boligformål og friområde, langs veien i Ragnar Schjølbergs vei 1 – 5, mellom Gjerdåseveien og Reinsletteveien

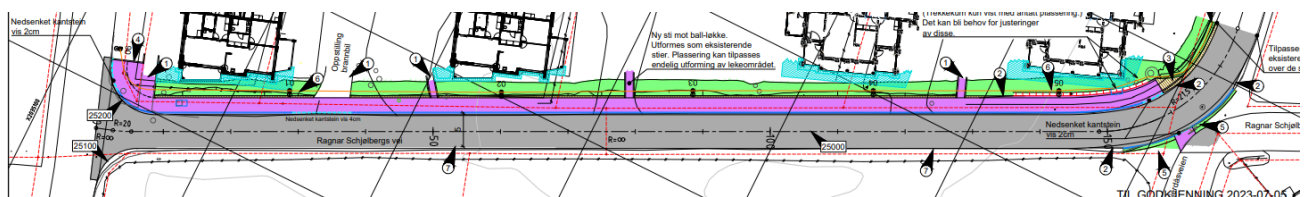
Ansvarlig søkers/tiltakshavers begrunnelse av dispensasjonen

Gjengitt:

I forbindelse med rammesøknad søkes det om dispensasjon fra arealformål for etablering av fortau langs veien i Ragnar Schjølbergs vei 1 – 5, mellom Gjerdåseveien og Reinsletteveien. Gjeldende plan for området er detaljreguleringsplan for Ragnar Schjølbergs vei 1, 3 og 5, plan-id 13008. Figuren nedenfor viser formålsgrensen mellom vei og boligområde og vei og friområde illustrert med rosa farge.



Figur 1 - Utklipp fra vedlagt situasjonsplan A - 10 – 02. Planen viser planlagt fortau med reguleringsplanen som underlag. Formålsgrensen mellom bolig og vei og friområde og vei er illustrert med rosa linje.



I saksframlegget for sluttbehandling av detaljreguleringsplanen, sak 2013/2249, står at det skal utarbeides egen detaljreguleringsplan for fortau i Ragnar Schjølbergs vei. Dette kravet om tilrettelegging av fortau i Ragnar Schjølbergs vei skyldes innspill i høringen til reguleringsplanen for Ragnar Schjølbergs vei 1 - 5. Konklusjonen ble at trafikksikker skolevei må ivaretas. Det må bygges fortau i Ragnar Schjølbergs vei. I samsvar med konklusjonen stilles det krav i rekkefølgebestemmelsene for planen, § 7.9 om at fortauet skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest kan gis for siste byggetrinn i planområdet.

Status for planområdet er at siste byggetrinn i planområdet er ferdigstilt, og det gjenstår nå å etablere fortau og ballplass før det søkes om ferdigattest.

Det fremgår også av vurderinger om trafikk og konsekvenser i saksframlegget at mange innspill fra nabolaget er grunnen til at det ble foreslått å ta fortau med som et eget reguleringsprosjekt for Byplan og at det var areal nok mellom byggegrense og veiformål i Ragnar Schjølbergs vei til å etablere fortau etter kommunale normer. Arealet mellom byggegrense og veiformål er regulert til bolig og derfor medfører konklusjonen fra saksframlegget enten at rekkefølgebestemmelsen om fortau må endres/fjernes eller at det må søkes om dispensasjon fra nødvendige arealformåler i reguleringsplanen for å etablere fortauet, jevnfør denne søknaden.

Tiltakshaver for boligbebyggelsen i Ragnar Schjølbergs vei 1 – 5 har søkt om endring av detaljreguleringsplanen for å fjerne rekkefølgebestemmelsen om fortau og fått avslag. Byutvikling har vurdert konsekvensene for de regulerte arealene og det er redegjort for den i sluttbehandlingen av søknaden om reguleringsendring, sak 2021/6187.

«Ettersom det allerede er vedtatt krav om fortau i gjeldende reguleringsplan og areal til fortau er tilgjengelig, vurderer Byutvikling at det er rimelig grunnlag for å søke dispensasjon fra de nødvendige arealformålene/bestemmelsene i planen for å etablere fortauet. Det vil ikke være behov for en ny reguleringsplan eller reguleringsendring.»

I sluttbehandlingen av søknaden ble det redegjort for vurderinger fra flere faglige hold og konkludert med at behovet for fortau er til stede. Begrunnelsen for konklusjonen er grundig vurdering fra flere faglige hold. Det vurderes heller ikke å være noen alternativer eller kompensierende tiltak som vil gi en fullverdig erstatning for fortauet, særlig med hensyn til framtidig trafikksikkerhet, trygg skolevei og tilgjengelighet til friområdet.

Trafikksikkerhet og tilgjengelighet til planlagt offentlig friområde er argumenter for at rekkefølgebestemmelsen om etablering av fortau ikke kan fjernes. Opparbeidelse av friområdet er også, som fortauet, et krav i rekkefølgebestemmelsene for området. Friområdet er nå ferdig planlagt med ballplass og plangodkjenning fra Bodø Kommune foreligger. Planlegging og etablering av fortauet og friområdet gjøres samtidig.

På grunnlag av overnevnte argumenter søkes det om dispensasjon, i henhold til plan og bygningslovens § 19-1, fra arealformål, bolig og friområde, til etablering av fortau. En samlet vurdering er at fordelene med dispensasjon er større enn ulempene.

Kommunens vurdering av dispensasjonen

Vilkårene for dispensasjon

Vilkårene for at kommunen skal kunne innvilge en dispensasjonssøknad følger av pbl. § 19-2.

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.

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 regulert boligformål og friområde for etablering av fortau til Ragnar Schjølbergs vei

Det fremgår av Detaljregulering for Ragnar Schjølbergs vei 1,3 og 5, vedtatt 11.12.2014, at gnr. 31 bnr. 312 er regulert til formål bolig og friområde.

Hensynet bak detaljreguleringen er å legge til rette for boligbygging, og ivaretagelse av teknisk infrastruktur, utearealer for boliger og friområder innenfor planområdet.

Fortauet planlegges øst for Ragnar Schjølbergs vei og vil ta noe av bolig- og friarealet mellom bygningene og veien. Opparbeiding av fortau vil medføre at en mindre del av gnr. 31 bnr 312 ikke lenger er et privat uteareal for borettslaget. Det skal opparbeides stripe med et grøntområde mellom boligene og fortauet.

Utearealet andre steder på tomta er fortsatt ivaretatt, og utearealene tilfredsstillende kravene i planen.

Bakgrunnen for planene om fortau kommer frem i forarbeidene til detaljreguleringen, og i saksfremlegg ved søknad om endringer i planen i 2021. Konklusjonen i saksbehandlingen om reguleringsendringer var at behovet for fortau er til stede, med hensynet til framtidig trafiksikkerhet, trygg skolevei og tilgjengelighet til friområdet.

Et fortau i dette området må antas å ha lite trafikk. Fortauet tar ikke vesentlige arealer av naturlige uteområder eller av ballplassen på tomta, og medfører ikke vesentlig støy eller forurensing.

Kommunen vurderer at hensynene til regulert boligformål og friområde ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra detaljreguleringsplan for Ragnar Schjølbergs vei 1, 3 og 5, plan-id 13008, til etablering av fortau delvis inne på formål boligbebyggelse og friområde.

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 formålparagrafens 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 detaljreguleringsplan for Ragnar Schjølbergs vei 1, 3 og 5, plan-id 13008, til etablering av fortau delvis inne på formål boligbebyggelse og friområde.

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

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

Kommunen kan ikke se at tiltakene berører nasjonale eller viktige regionale interesser.

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 regulert boligformål og friområde for etablering av fortau til Ragnar Schjølbergs vei

Det vil gå tapt noe uteareal på regulert boligformål ved at fortauet tar noe av området mot Ragnar Schjølbergs vei. Plasseringen av fortauet vil likevel ikke berøre de uteområdene hvor beboerne mest naturlig oppholder seg på eiendommen.

Rekkefølgebestemmelsen om opparbeiding av fortau ble tatt inn i reguleringen i en sen fase i behandlingen av planen. Fortauet er mest sannsynlig av den grunn ikke tegnet inn og vist på arealplankartet.

Etableringen av fortauet i forhold til vei, VA og tomtegrenser, har vært gjennom en forhandlingsprosess med byutvikling, vei og trafikk, og avdeling vann og avløp fra ca år 2020 og frem til i dag. De forskjellige plangodkjenningene er nå gitt.

Ettersom formålet vei og formålet boligbebyggelse grenser mot hverandre, er det naturlig at det til fortauet tas litt av veien og litt av boligformålet for å ivareta hensynet til framtidig trafiksikkerhet, trygg skolevei og tilgjengelighet til friområdet. Plangodkjenninger som er lagt frem for avdeling VA, vei og trafikk, kulturkontoret og Byutvikling forteller at alle hensyn er vurdert og ivaretatt.

Etter en helhetlig vurdering har kommunen kommet fram til at fordelene ved å gi dispensasjon fra formålet boligbebyggelse og friareal 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.

Fortauet er på en del av tomten som tar lite uteareal av betydning. Fortauets verdi for framtidig trafikksikkerhet, trygg skolevei og tilgjengelighet til friområdet, vurderes til å ha stor betydning for allmenheten.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner kommunen å kunne gi dispensasjon fra detaljreguleringsplan for Ragnar Schjølbergs vei 1, 3 og 5, plan-id 13008, til etablering av fortau delvis inne på formål boligbebyggelse og friområde.

Vår vurdering av nabomerknader

Merknader fra nåværende eiere av bygningene er i stor grad tatt hensyn til i prosjektet, slik det er beskrevet av søker.

Mange merknader omhandler skepsis til fortauet. Fortauet er imidlertid en bestemmelse i reguleringsplanen, hvor reguleringsendringer for å få fritak for opparbeidelsen, er avslått i sak 2021/6187.

Kommunen har ingen kommentarer utover det som er redegjort for og vurdert i dette vedtaket. Borettslagets og beboernes merknader må ses på som en mer privatrettslig sak mellom dem og utbygger for prosjektet.

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

Både ballplass og fortau har gjennomgått en lengre prosess for å kunne ivareta alle hensyn som helhet i tiltaket. Slik det er redegjort og dokumentert i søknaden synes alle hensyn nå å være ivaretatt.

Tiltaket vil omfatte et inngrep i Ragnar Schjølbergs vei som ligger i hensynssone. Kommunen kan ikke se at inngrepet i en eksisterende vei vil gi innvirkning på kulturminnene dersom nødvendige hensyn til omgivelsene tas. Vi vil imidlertid anbefale at tiltakshaver fremmer saken for rette kulturminnemyndighet før arbeidet igangsettes.

Kommunen har ingen særskilte merknader til oppføring av fortau og ballplass slik de er beskrevet.

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner kommunen søknaden om endring av rammetillatelsen.

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. Dere kan da benytte kommunens innsynsløsning på vår hjemmeside, eller gjøre en henvendelse til postmottak@bodo.kommune.no.

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.

De kan finne mer informasjon på www.lovdatab.no - forvaltningsloven.