

NORCONSULT AS
Sif Steinhorsdotter
Postboks 234
8001 BODØ

Dato:09.06.2023
Saksbehandler:Hanne Langø Aasmoe
Telefon direkte:
Deres ref.:
Løpenr.:47596/2023
Saksnr./vår ref.:2021/3247
Arkivkode:138/47

Tillatelse til endring

Byggeplass:	Tollbugata 11, 8006 BODØ	Gnr:	138/47
Ansvarlig søker:	NORCONSULT AS	Bygningsnr.	300906763
Tiltakshaver:	LØVOLD GÅRDEN AS		
Bygningstype:	Store sammenbygde boligbygg på 5 etasjer eller mer	Tiltaksart:	Nytt bygg – boligformål, mm

Bodø kommune gir tillatelse til følgende endringer av rammetillatelse:

- utforming og plassering av nettstasjon og takoverbygg for sykkelparkering
- detaljplanlegging og opparbeidelse av Hundholmen plass utgår av saken
- dispensasjon fra krav til antall sykkelparkeringsplasser

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

Kommunen gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, bestemmelsenes § 3.2.1 når det gjelder krav til antall sykkelparkeringsplasser. 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

Kristine Alice Hirsti
fungerende leder Bygg og miljø

Hanne Langø Aasmoe
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:
LØVOLD GÅRDEN AS
Stig Christoffer Solli

Postboks 209
8001
Bodø

Byggesak

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

Sentralbord: 75 55 50 00
Saksbehandler

postmottak@bodo.kommune.no
hanne.aasmoe@bodo.kommune.no

Orgnr.:
972 418 013

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 05.06.2023.

Tegninger og dokumentasjon mottatt 23.03, 02.05 og 05.06.2023 ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden omfatter endring av rammetillatelse for oppføring av nytt bygg til kombinert formål – næring og bolig.

Endringen gjelder:

- utforming og plassering av nettstasjon og takoverbygg for sykkelparkering
- detaljplanlegging og opparbeidelse av Hundholmen plass utgår av saken
- dispensasjon fra krav til antall sykkelparkeringsplasser

Plangrunnlaget for eiendommen

Kommuneplan

Søknad om rammetillatelse for prosjektet er behandlet etter kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 14.06.2018, hvor eiendommen var avsatt til sentrumsformål. Ny kommuneplan 2022 – 2034 ble vedtatt 16.06.2022.

Reguleringsplan

Eiendommen er avsatt til sentrumsformål og gatetun i detaljreguleringsplan for Tollbugata 9-13 og Hundholmen plass, planid 2015003, vedtatt 30.03.2017 og vedtatt mindre endring 21.04.2021.

Avvik

Endringssøknaden omfatter også søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, bestemmelsenes § 3.2.1 når det gjelder

- Krav til sykkelparkering. Det søkes om å legge bestemmelsenes § 3.2.2 tilknyttet gjeldende kommuneplan til grunn for å fastsette antall sykkelparkeringsplasser.

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.

Ansvar

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

Uttalelser og merknader til søknaden

Byutvikling plan har uttalt seg til endringssøknaden, og er av den oppfatning at sykkelparkeringskravet i gjeldende KPA kan legges til grunn i prosjektet.

De er også positive til utforming og plassering av nettstasjon med takoverbygg for sykkelparkering slik bygningen fremkommer i materialbeskrivelse datert 31.05.2023.

Merknader fra naboer

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

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 krav til antall sykkeloppstillingsplasser gitt i kommuneplanens arealdel 2018 – 2030, vedtatt 14.06.2018.

Ansvarlig søkers begrunnelse av dispensasjonen

Krav til antall sykkelparkeringsplasser er dokumentert i rammesøknad til totalt 119 plasser. Det var i søknaden redegjort for at disse var planlagt i eget rom i Tollbugata 11, under tak ved inngangen til bygget og under tak til nettstasjon.

Det er planlagt 52 boliger i bygget. I henhold til KPA fra 2018 var kravet til sykkelparkering for boligene 104 plasser. Over halvparten av plassene var og er planlagt inne i bygget. Resten av sykkelplassene er planlagt under tak ved inngangen til Tollbugata 11 og ved nettstasjonen.

Kravet til antall sykkelparkeringsplasser til boliger i sone A er i ny KPA redusert med halv plass per bolig og uendret for næring.

Redusert krav til antall sykkelparkeringsplasser antas til dels å være på bakgrunn av at arealer for sykkelparkering ikke blir brukt. Hundholmen plass er en viktig historisk plass i byen og på grunn av sykkelparkeringsmuligheter i og ved Tollbugata 11, samt på selve plassen, anses det å være mer naturlig å legge ny KPA til grunn for vurdering av antall sykkelparkeringsplasser for prosjektet.

Reguleringsplanen skal, i henhold til § 1.0, legge til rette for bygging av sentrumsformål. Antall sykkelparkeringsplasser er i henhold til ny KPA og plassene har, i henhold til § 2.3 i reguleringsplanen, god kvalitet og er overbygde. Bestemmelsene i ny KPA vurderes ikke å være i strid med formålet og hensynene bak bestemmelsene vil ikke bli vesentlig tilsidesatt ved å legge ny KPA til grunn for krav til antall sykkelparkeringsplasser for tiltaket. Fordelene er større enn ulempene ved bruk av en ny plan.

På grunnlag av overnevnte argumenter søkes det om dispensasjon fra krav til sykkelparkeringsplasser i KPA fra 2018 og det bes om at gjeldende KPA legges til grunn for krav til antall sykkelparkeringsplasser for tiltaket.

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 KPA 2018 – 2030, bestemmelsen § 3.2.1 krav til sykkelparkeringsplasser
Hensynet bak kommuneplanens arealdel sitt parkeringskrav for sykler er å sikre et funksjonelt parkeringstilbud for prosjektet/området.

Ved revisjon av kommuneplanens arealdel er kravet justert fra 2 sykkelparkeringsplasser pr boenhet til 1,5 plasser pr boenhet, mens kravet til sykkeloppstilling for næringsarealer fortsatt er 2 plasser pr 100 m². Antall plasser reduseres med 24 plasser, fra 124 dokumentert i rammesøknaden til nå 100 plasser. Antallet tilfredsstillende parkeringskravet for sykler i KPA 2022 – 2034.

Kommunen vurderer at hensynene til å sikre et funksjonelt parkeringstilbud for sykler ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom dispensasjon innvilges.

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 formålsparagrafens fjerde ledd.

Parkeringskravet for sykler vil bli opparbeidet i henhold til bestemmelsen § 3.2.2 i KPA 2022 – 2034. Kravet er redusert med 0,5 plass pr boenhet sett opp mot KPA 2018 – 2030 som var gjeldende da søknad om rammetillatelse ble innsendt for behandling.

Kommunen vurderer at hensynene til åpenhet, forutsigbarhet, medvirkning og hensynet til langsiktige løsninger ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra parkeringskravet, og legge til grunn bestemmelsen § 3.2.2 i ny KPA.

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

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

Reduksjon av antall sykkeloppstillingsplasser i prosjektet er kun av lokal interesse.

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 parkeringskravet for sykler 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.

Ved å redusere antall sykkeloppstillingsplasser tilrettelegges det for et realistisk antall sykkeloppstillingsplasser. Kravet er som nevnt redusert i gjeldende kommuneplan, og antall plasser er i henhold til bestemmelsene. Det anses som positivt at det ikke etableres flere sykkeloppstillingsplasser enn det som er det reelle behovet, i tillegg til at det også frigjøres areal som vil ha innvirkning på utforming og bruk av Hundholmen plass.

Etter en helhetlig vurdering har kommunen kommet fram til at fordelene ved å gi dispensasjon fra parkeringskravet i kommuneplanens arealdel 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.

Prosjektet innehar fortsatt en god parkerings løsning og tilfredsstillende det reelle parkeringsbehovet for sykler etter gjeldende KPA.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner kommunen å kunne gi dispensasjon fra parkeringskravet til antall sykkelparkeringsplasser, og legge til grunn kravet i KPA 2022 – 2034, bestemmelsen § 3.2.2.

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

Detaljreguleringsplanen for Tollbugata 9-13 og Hundholmen plass har krav om at nettstasjonen mm utformes som en del av en helhet med Hundholmen plass. Formen på bygget og spesielt taket er designet med tanke på dette, og detaljering /materialbruk er løst på en god måte.

Detaljplanlegging av Hundholmen plass vil bli omsøkt i egen sak.

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner kommunen søknaden om endring.

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.