

Bodø kommune  
v/Bystyret  
Postboks 319  
8001 Bodø

Kopi per e-post: [postmottak@bodo.kommune.no](mailto:postmottak@bodo.kommune.no)

Oslo, 19. april 2017  
Ansvarlig advokat: Thomas Reppe Wetting  
3302448-v1

## KLAGE PÅ VEDTAK I SAK NR. PS 17/30 – SLUTTBEHANDLING AV DETALJREGULERING FOR TOLLBUGATA 9-13 OG HUNDHOLMEN Plass

### 1 INNLEDNING

Bodø Bystyre fattet den 30. mars 2017 følgende vedtak i sluttbehandlingen av detaljregulering for Tollbugata 9-13 og Hundholmen plass;

*"Bodø Bystyre vedtar detaljregulering for Tollbugata 9-13 og Hundholmen plass, Sentrum, slik det er vist på kart med plan ID 2015003, datert 12.10.2016 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 08.02.2017 og planbeskrivelse datert 06.02.2017.*

*Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, 1. ledd*

*Ladepunkter for elbil vurderes i den videre planleggingen av parkeringsløsning og taxiholdeplass*

*Den interne disponeringa i parkeringsarealet 0\_SPP1 gjennomgås på nytt av hensyn til bruken av o\_SGT*

*Endring i bestemmelsen pkt. 3.1.3 BS4 / Tollbugata 13:*

*2.-4. etasje endres til 2. etasje.*

*Nytt pkt.: 3.-4. etasje: Offentlig og privat tjenesteyting / bevertning / forretning / kontor / bolig"*

**Vedlegg 1** Utdrag fra møteprotokoll datert 30. mars 2017.

På vegne av Tollbugata 13 ANS ("Tollbugata") klager vi med dette over bystyrets vedtak. Vedtaket kan påklages etter plan- og bygningsloven § 12-12 (3), jf. forvaltningsloven § 28 (1). Klagefristen er tre uker og klagen er derfor fremsatt rettidig. Dersom kommunen ikke finner klagen begrunnet og opphever vedtaket, ber vi om at kommunen oversender klagen til behandling hos Fylkesmannen i Nordland.

Vedtaket er ugyldig som følge av feil i saksbehandling og rettsanvendelse og må derfor oppheves. Nedenfor redegjør vi nærmere for sakens bakgrunn (punkt 2), hvilke feil som er begått (punkt 3 og 4), konsekvensene av feilene (punkt 5) før avsluttende bemerkninger i punkt 6.

## 2 SAKENS BAKGRUNN

Løvoldgården AS meldte som tiltakshaver oppstart av planarbeid den 7. mars 2016 for området Tollbugata 9-13/Hundholmen plass i Bodø sentrum. Planforslaget med planbeskrivelse, bestemmelser og plankart ble fremsatt den 12. oktober 2016.<sup>1</sup> Forslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring med høringsfrist den 31. desember 2016.

Tollbugata er hjemmelshaver til Tollbugata 13, omtalt som "Tollbugata 13" og "BS4" i reguleringsplanforslaget. I høringsuttalelse per brev datert 15. desember 2016 fremsatte Tollbugata merknader og innspill til planforslagets regulering av høyder, bruksformål, vernebestemmelsen samt parkering for Tollbugata 13/BS4.

**Vedlegg 2** Brev fra Tollbugata 13 ANS til Bodø kommune av 15. desember 2016.

Forslaget ble etter høringsrunden behandlet av Bodø kommunes administrasjon den 8. mars 2017. Administrasjonen v/Byplan tok ikke Tollbugatas innspill til følge. Undertegnede sendte på vegne av Tollbugata inn et støtteskriv i mars 2017.

**Vedlegg 3** Brev fra Advokatfirmaet Selmer til Bodø kommune av 24. mars 2017.

Byplan ved byplansjef Annelise Bolland besvarte støtteskrivet i brev av 28. mars 2017. I brevet ble det blant annet redegjort nærmere for Byplans syn på innspillene fra Tollbugata.

**Vedlegg 4** Brev fra Bodø kommune til Advokatfirmaet Selmer av 28. mars 2017.

Undertegnede sendte deretter et nytt brev til Byplan.

**Vedlegg 5** Brev fra Advokatfirmaet Selmer av 29. mars 2017.

## 3 DET FORELIGGER SAKSBEHANDLINGSFEIL

### 3.1 Innledning

Kommunen v/administrasjonen har begått flere brudd på prinsippet om forsvarlig saksbehandlingsfeil ved behandlingen av reguleringsplanforslaget;

- (i). For det første har kommunen tolket kommuneplanens bestemmelser om hensynssone bevaring uriktig, i strid med prinsippet om kommunens egen utredningsplikt
- (ii). For det andre har kommunen inngått et kompromiss med tiltakshaver som er til tiltakshavers gunst og Tollbugatas ugunst, i strid med prinsippet om kontradiksjon og i strid med kommunens egen utredningsplikt,

1

[http://bodo.kommune.no/getfile.php/Borgerportalen/Teknisk%20avdeling/Byplankontoret/H%C3%B8ringOgOffentligEttersyn/tollbugata/2%20PlanID%202015003\\_Planbeskrivelse%20161012.pdf](http://bodo.kommune.no/getfile.php/Borgerportalen/Teknisk%20avdeling/Byplankontoret/H%C3%B8ringOgOffentligEttersyn/tollbugata/2%20PlanID%202015003_Planbeskrivelse%20161012.pdf)

- (iii). For det tredje har kommunen begått brudd på reglene om offentlig høring ved eksplisitt å avvise innspill avgitt i høringsrunden med den begrunnelse at innspillet er fremsatt for sent, i strid med prinsippet om kontradiksjon, og
- (iv). For det fjerde har kommunen utvist manglende forståelse for rettsvirkningen av reguleringsplaner, som er avgjørende for å sikre en forsvarlig saksbehandling før vedtakelse av reguleringsplanen.

Vi bemerker også innledningsvis at til tross for at reguleringsplanforslaget direkte berørte flere hjemmelshavere ved at deres eiendommer var omfattet av det private reguleringsforslaget fra tiltakshaver, ble det aldri fra administrasjonens side stilt noe krav eller fremmet forslag om at tiltakshaver sammen med de øvrige hjemmelsinnehaverne skulle utarbeide et felles forslag til reguleringsplan, slik det normalt gjøres i tilfeller hvor et privat reguleringsplanforslag direkte berører flere grunneiere. Selv om dette i seg selv ikke antas å være en saksbehandlingsfeil, er det illustrerende for kommunens mangelfulle saksbehandling.

### **3.2 Uriktig tolkning av bestemmelse om hensynssone bevaring i KPA**

Kommunen har inngått et kompromiss med tiltakshaver som er til fordel for tiltakshaver og til ulempe for Tollbugata. Dette kompromisset omtales i regulerings-saken som "vernekonseptet", og ligger til grunn for kotehøyde og BYA reguleringsplanen åpner for på tiltakshavers eiendom. Kompromisset er imidlertid tuftet på en uriktig tolkning av vernebestemmelsen i KPA.

Det følger av Temaplan Kulturminner, som er en del av KPA, at Tollbugata 13 er regulert til hensynssone bevaring, jf. plan- og bygningsloven § 11-8, men at det nærmere innholdet i bevaringssonen skal presiseres og utdypes i bestemmelser til kommuneplan og reguleringsplan.

I KPA § 12.4 *åpnes* det for eiendomsutvikling på Tollbugata innen gitte rammer.

Forslaget til den nye reguleringsplanen tillot imidlertid ikke fasadeendringer som forandrer Tollbugatas tidstypiske karakter, og det ble stilt krav om at originale detaljer skal så langt mulig beholdes. Videre fremgikk det av forslaget til reguleringsplanens bestemmelser punkt 3.1.3 at maksimalt tillatt utnyttelse av BS4 er 2600 m<sup>2</sup> BRA. Dette er den utnyttelsesgraden Tollbugata allerede har i dag.

Reguleringsplanforslaget, slik det ble vedtatt, innebærer derfor i realiteten at Tollbugata ikke overhodet har noen mulighet til videre utvikling av eiendommen. Dette kan ikke være i tråd med det kommunestyret mente da de vedtok KPA, slik det også har kommet direkte til uttrykk i KPA § 12.4, nemlig at reguleringsplanen skulle åpne for eiendoms*utvikling* på eiendommen.

### **3.3 Inngåelse av kompromiss med tiltakshaver i strid med kommunens plikt til å utrede saken og partenes rett til kontradiksjon**

Byplan skriver i sitt svarbrev av 28. mars 2017 at "*Kommunen er ikke kjent med at det kom inn noen andre og motstridende innspill til oppstart, heller ikke fra grunneiere i Tollbugata 13*", og at "*Vernekonseptet i planen ble derfor å tillate ett nytt bygg som er høyere enn bestemmelsene i KPA, samt å verne de tilliggende byggene*". Administrasjonen har således inngått et kompromiss ("vernekonseptet") med tiltakshaver, på bekostning av Tollbugatas interesser og uten at Tollbugata er gitt reell mulighet til å uttale seg. Dette er direkte i strid med prinsippet om kontradiksjon – som nettopp er det prinsippet reglene om offentlig høring er et utspring av, og som reglene om offentlig høring skal ivareta.

Som nevnt viser kommunen i brevet til at den ikke var "kjent med" motstridende innspill, verken fra andre eller fra Tollbugata. Kommunen har imidlertid plikt til å sørge for at saken er tilstrekkelig opplyst før vedtak fattes, dette gjelder også når reguleringsplanen er utarbeidet av private. Kommunen kan derfor ikke høres med at de ikke var "kjent med" motstridende synspunkter før saken ble lagt ut på offentlig høring. En forsvarlig utredning kunne eksempelvis vært sikret ved at kommunen hadde innkalt til et grunneiermøte for å sikre innspill på et tidlig stadium av saken – fortrinnsvis før kompromisset ("vernekonseptet") ble inngått og lagt som føring for hele planen. En slik saksbehandling ville også sikret kontradiksjonen på et forsvarlig vis.

Administrasjonen synes også å forutsette at innskrenkningene vedtatt gjennom "vernekonseptet" har blitt gjort kjent for Tollbugata tidlig i planprosessen. I saksfremlegget fra behandlingen den 8. mars 2017 skriver administrasjonen således at *"Byplan legger til grunn at grunneiere i planområdet har vært orientert om og kjent med forutsetningene for planarbeidet"*. Dette er ikke riktig. De forutsetninger som Tollbugata har vært kjent med, er de forutsetninger som ligger i KPA. Tollbugata ble orientert om at det skulle starte opp arbeid med en ny reguleringsplan. Tollbugata ble imidlertid ikke involvert i planprosessen eller gjort kjent med de nærmere detaljene i planforslaget før planen ble lagt ut på høring.

Kommunen har ikke benektet at de ble gjort kjent med Tollbugatas innspill under den offentlige høringen av reguleringsplanen. Byplans begrunnelse for ikke å ta hensyn til høringsinnspillene fra Tollbugata var imidlertid at:

*"Innspillet fra T13 om boliger, økte byggehøyder, bruk av uteareal og parkering kom inn under høringen, og var delvis i sterk strid med planen som ble lagt ut. Innspillet inneholdt skisser og eksempler på onfill-prosjekter, altså tilført bygningsvolum på taket til «funkishuset». Kommunen vurderte at dette ville brutt kraftig med vernekonseptet, og det ble ikke tatt til følge."*

Administrasjonen avviser således Tollbugatas innspill under henvisning til at innspillene bryter med dette kompromisset ("vernekonseptet") – som er fremforhandlet med tiltakshaver, og er basert på en uriktig regeltolkning. Kommunens saksbehandling illustrerer at kommunen ikke på noe tidspunkt har gitt Tollbugatas mulighet til å komme med innspill – og således forhindre – at deres eiendom ble gjenstand for kompromisset mellom tiltakshaver og kommunen. En slik saksbehandling er sterkt i strid så vel med kommunens utredningsplikt som den berørte grunneiers rett til kontradiksjon.

### **3.4 Brudd på reglene om offentlig høring i strid med prinsippet om kontradiksjon**

Det sentrale formålet med å legge reguleringsforslag ut på offentlig høring, er å gi interessenter og andre muligheten til å komme med innspill. Det er først i høringsrunden at man blir gjort kjent med det konkrete reguleringsplanforslaget, og blir gitt anledning til å vurdere dette opp mot egne interesser og Kommuneplanens arealdel ("KPA").

Det følger av forarbeidene til plan- og bygningsloven at *"Hensikten [med å sende forslag på høring] er å få en enhetlig forståelse og et felles mønster for dette viktige leddet i behandlingen av planer, og dermed også en forenkling av loven. Å få gode og grundige uttalelser fra de som berøres av planer, er svært viktig både for at planene kan få det best mulige innhold, og for den enkeltes rettssikkerhet"*, jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008) Om lov om planlegging og byggesaksbehandling s. 189. Den enkeltes rettssikkerhet er altså trukket frem som et sentralt hensyn bak bestemmelsen.

Det fremgår av KPA at Tollbugata 13/BS4 ligger innenfor kommuneplanens sone 1, kvartal 2, hvor bruksformålet er angitt til bebyggelse med sentrumsformål og torg. Videre fremgår det at i områder avsatt til sentrumsformål tillates forretninger, tjenesteyting (servering, kulturelle virksomheter), kontorer **og boligbebyggelse**. I forslaget til planbestemmelser § 3 (bebyggelse og anlegg) fremgår det at det for Tollbugata 13/BS4 tillates etablert sentrumsformål, herunder forretning, bevertning, kontor og tjenesteyting. Bolig tillates dermed *ikke*. I forslaget til reguleringsplanen ble arealformålet således *innskrenket* i forhold til KPA – fra å omfatte bolig til å utelukke bolig, uten at dette er nærmere begrunnet. Tollbugata påpekte dette i deres høringsinnspill datert 15. desember 2016.

I saksfremlegget etter sluttbehandlingen den 8. mars 2017 skriver administrasjonen at de *"[ikke ser] på det som naturlig å åpne for boliger så sent i planprosessen"*. Administrasjonen avviser således Tollbugatas innspill under henvisning til at det ikke var *"naturlig"* å åpne for boliger etter høringsrunden. Dette til tross for at innspillene ble gitt også i høringsrunden, jf. forrige avsnitt.

Administrasjonens syn er nærmere presisert i svarbrev av 28. mars 2016 hvor byplansjef Annelise Bolland skriver følgende; *"Forslag om boliger og økt høyde kom først i høringen. Byplan mener at en slik endring på egen eiendom i strid med kommuneplanens bestemmelser, må gjennomføres som en egen prosess"*. Videre skriver byplansjefen at *"Arkitektene som jobbet med planforslaget vurderte ikke boliger eller økte byggehøyder i byggene da det ikke var kommet noe innspill fra eier om at en ønsket å ta inn boligformål i nr. 13"*.

Det er grunn til å understreke at innspillene som Tollbugata fremsatte i sin høringsuttalelse er i tråd med gjeldende kommuneplan. KPA åpner for boliger i Tollbugata 13/BS4, og det beror derfor på en feilaktig forståelse av KPA når Byplansjefen skriver at Tollbugata fremsatte forslag om en *"endring på egen eiendom i strid med kommuneplanens bestemmelser"*.

Grunnen til at Tollbugata *"først"* kom med sine innspill i høringsrunden, er nettopp at dette var første gangen Tollbugata fikk anledning til å komme med innspill. Tollbugata hadde ingen forventning om at forslaget ikke skulle være i tråd med de motiver som lå til grunn for og var uttalt i KPA, og derfor ingen oppfordring til å komme med innspill før i høringsrunden; Det var først på dette tidspunktet Tollbugata skjønnte at forslaget var i strid med egne interesser – interesser som allerede var ivarettatt i KPA.

En slik saksbehandling som kommunen her legger opp til, der det allerede i høringsrunden er for sent å fremme synspunkter som kommunen vil hensynta, vil medføre at hele høringsystemet undergraves. Det strider derfor mot prinsippet om forsvarlig saksbehandling når administrasjonen begrunner sin manglende vilje til å ta hensyn til innspillene med at de *"først"* ble fremsatt i høringsrunden.

### **3.5 Manglende forståelse for rettsvirkningene av reguleringsplan**

Kommunens vedtak er i strid med avtale som Tollbugata allerede har inngått med kommunen. I henhold til avtalen fra 1999 har Tollbugata rett til å disponere 8 parkeringsplasser på Hundholmen. Til tross for dette har kommunen lagt til grunn at det etter skiltvedtektene ikke er mulig å ha private parkeringsplasser på en offentlig parkeringsplass uten fysisk å adskille disse, og at dette hindrer en videreføring av de private parkeringsplassene. Kommunen har derfor vedtatt at 8 av disse plassene flyttes inn på parkeringsplassen o\_SPP og gjøres offentlige.

For at kommunen skal kunne gjennomføre reguleringsplanen til fortregning for Tollbugatas private rettighet, må kommunen imidlertid ekspropriere rettigheten etter plan- og bygningsloven § 16-2. Reguleringsplanen utgjør således et ekspropriasjonsgrunnlag for tiltakshaver.

Ved sin henvisning til skiltvedtektene, synes kommunen imidlertid å forutsette at de ved å omregulere til offentlig parkering kan "utslette" de private rettighetene på området uten at de er nødt til å foreta en ekspropriasjon av disse. Dette er ikke mulig da reguleringsplanen ikke kan gjennomføres uten at de private parkeringsrettighetene eksproprieres. Kommunens utsagn viser imidlertid at kommunen ikke forstår rettsvirkningene av reguleringsplanen, hvilket i seg selv ikke er noe godt utgangspunkt for å sikre en forsvarlig saksbehandling.

#### **4 DET FORELIGGER RETTSANVENDELSESFEIL**

Etter plan- og bygningsloven § 12-12 (1) første punktum skal forslag til reguleringsplan legges fram for kommunestyret til vedtak når det er ferdigbehandlet, eventuelt i alternativer. Etter bestemmelsens fjerde punktum kan kommunestyret sende saken tilbake til administrasjonen for ny behandling dersom det ikke er enige i forslaget.

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 første ledd gjelder bestemmelsene for utarbeiding av ny plan også for "utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan". Dette er i forarbeidene begrunnet med at et planvedtak som bygger på en grundig faglig utredning, offentlig medvirkning og politisk prosess, må være forpliktende, og ikke skal kunne fravikes uten etter ny og tilsvarende prosess, jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008) s. 238.

Etter bestemmelsens andre ledd kan kommunestyret delegere myndigheten til å treffe vedtak om "*mindre endringer i reguleringsplan eller til å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene av reguleringsplanen*". Det fremgår imidlertid eksplisitt av forarbeidene at "*endring av arealformål [vil] ikke være en «mindre» endring.*"

Det følger av dette at dersom kommunestyret vil gjøre endringer i den reguleringsplanen som er lagt fram for kommunestyret til vedtak, slik at reguleringsplanen tillater en bruk som ikke har vært gjenstand for høring under planbehandlingen, må de deler av planen som ønskes endret, sendes tilbake til administrasjonen for ny behandling.

Tollbugata 13/BS4 var i reguleringsplanforslaget ikke avsatt til bruk for bolig. Det følger imidlertid av møteprotokollen fra sluttbehandlingen datert 30. mars 2017 at MDGs representant fremsatte følgende endringsforslag i planbestemmelsenes punkt 3.1.3 for BS4/Tollbugata 13;

*2.-4. etasje endres til 2. etasje.*

*Nytt pkt.: 3.-4. etasje: Offentlig og privat tjenesteyting / bevertning / forretning / kontor / bolig*

Det fremgår av voteringen at tilleggforslaget fra MDG ble enstemmig vedtatt. Bruksformålet for BS4 ble således endret fra næringsvirksomhet (Offentlig og privat tjenesteyting / bevertning / forretning / kontor) til å omfatte bolig.

Dette er det er noe mer enn en "mindre endring" fra det opprinnelige planforslaget som ble oversendt fra administrasjonen til politisk behandling, og som således nødvendiggjør en tilbakesendelse til administrasjonen for ny offentlig høring, før eventuell vedtakelse av kommunestyret.

## 5 VEDTAKET ER UGYLDIG

### 5.1 Feil ved saksbehandlingen har virket bestemmelse på vedtakets innhold

Det følger av forvaltningsloven § 41 at reguleringsvedtaket likevel er gyldig, til tross for at det foreligger saksbehandlingsfeil, "når det er grunn til å regne med at feilen ikke kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold". I dette ligger ikke et krav om sannsynlighetsovervekt for at feilen har fått betydning. Det er tilstrekkelig med en ikke helt fjerntliggende mulighet, jf. Rt. 2009 s. 661 avsnitt 71.

Når reguleringsplanforslaget ble fremlagt for Bystyret for vedtak, hadde administrasjonen avvist legitime innspill fra Tollbugata og begrunnet det med at de var for sent fremsatt. Videre ble det inngått et kompromiss, som sterkt innskrenker mulighetene som ligger i KPA, uten kontradiksjon og uten involvering overhodet fra den ene av de berørte partene. Det er derfor sannsynlig at feilene har virket bestemmende på vedtakets innhold.

### 5.2 Feil ved rettsanvendelsen

Det følger av punkt 4 ovenfor at kommunen har vedtatt reguleringsplanen i strid med plan- og bygningsloven. Hovedregelen er at dersom kommunen fatter vedtak med innholdsmangler, er vedtaket ugyldig. Arealformålet i reguleringsplanen ble endret uten at endringen ble sendt på høring, og vedtaket er derfor ugyldig.


## 6 AVSLUTTENDE BEMERKNINGER

Vi anmoder kommunen om å oppheve vedtaket av eget tiltak. For det tilfellet av kommunen ikke finner klagen begrunnet, ber vi om at klagen oversendes Fylkesmannen for behandling.

Med vennlig hilsen  
ADVOKATFIRMAET SELMER DA

*Mari Helen Gulsvik*

Mari Helen Gulsvik  
advokat

-  Berører tiltaket bygning som inngår som del av bevaringsverdig bygningsmiljø, må tiltakshaver dokumentere at tiltaket er i samsvar med bestemmelser og retningslinjer i § 12.5

I Værran tillates boligbygging på bebodde øyer unntatt i verneområdene. Boligbygging i Værran er unntatt fra plankravet i § 1.2.

#### § 5.1. Generelle bestemmelser

##### E. Byggegrenser mot kommunaltekniske anlegg:

Bygninger tillates ikke oppført nærmere offentlige vann- og avløpsanlegg enn 4 meter. Byggegrense mot kommunal vei er 4 meter regnet fra areal regulert til kommunalt trafikkformål vist på plankartet (formålsgrense vei). Mot riksvei gjelder veglovens bestemmelser med mindre annet er bestemt i reguleringsplan.

I forhold til friskt i kryss gjelder veilovens bestemmelser.

I områder avsatt i denne plan til kommunalt trafikkformål settes byggegrensen til 4,0 meter målt fra avsatt trafikkformål.

Innenfor byutviklingsområdet og områder med kommunedelplaner hvor eksisterende kommunal vei ikke er angitt til trafikkformål i denne plan settes byggegrensen til 5,0 meter målt fra ytterste asfaltkant henholdsvis på fortau, gang/sykkelvei eller kjørevei. For kommunale hovedveier og veier i uregulerte områder i resten av kommunen settes byggegrense til 15,0 meter fra senterlinje.

## PS 17/30 Sluttbehandling av detaljregulering for Tollbugata 9-13 og Hundholmen plass

Bystyrets behandling i møte den 30.03.2017:

### Forslag

Fra Håkon A. Møller, MDG:

Tilleggsforslag:

Den interne disponeringa i parkeringsarealet 0\_SPP1 gjennomgås på nytt av hensyn til bruken av o\_SGT.

Endringsforslag i bestemmelsesenes pkt. 3.1.3 BS4 / Tollbugata 13:

2.-4. etasje endres til 2. etasje.

Nytt pkt.: 3.-4. etasje: Offentlig og privat tjenesteyting / bevertning / forretning / kontor / bolig

Fra Linda Forsvik, Rødt

Tilleggsforslag:



I samsvar med kommuneplanens arealdel senkes maksimum mønehøyde fra 30 til 20 meter.

Fra Espen Rokkan, H:

Tilleggsforslag:

Det innarbeides i planen at BS4 (Tollbugata 13) beholder den muligheten som ligger i gjeldende arealplan til å utvikle bygningsmassen opp til dagens vedtatte høydebegrensning.

Fra Terje Cruickshank, V:

O\_SPP1 utvikles til park, med p-anlegg under

## Votering

Forslag fra Rødt fikk 4 stemmer og falt (4R)

Innstillingen med endringsforslag fra MDG ble vedtatt mot 4 stemmer (4R)

Forslag fra H fikk 19 stemmer og falt (13H, 4FrP, 1V, 1KrF).

Forslag fra V fikk 5 stemmer (4FrP, 1V) og falt.

Tilleggsforslag fra MDG ble enstemmig vedtatt.

## Vedtak

Bodø Bystyre vedtar detaljregulering for Tollbugata 9-13 og Hundholmen plass, Sentrum, slik det er vist på kart med plan ID 2015003, datert 12.10.2016 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 08.02.2017 og planbeskrivelse datert 06.02.2017.

Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, 1. ledd

Ladepunkter for elbil vurderes i den videre planleggingen av parkeringsløsning og taxiholdeplass  
Den interne disponeringa i parkeringsarealet O\_SPP1 gjennomgås på nytt av hensyn til bruken av o\_SGT

Endring i bestemmelsesenes pkt. 3.1.3 BS4 / Tollbugata 13:

2.-4. etasje endres til 2. etasje.

Nytt pkt.: 3.-4. etasje: Offentlig og privat tjenesteyting / bevertning / forretning / kontor / bolig

---

## PS 17/31 Sluttbehandling av område regulering for Nedre Hunstad

Bystyrets behandling i møte den 30.03.2017:

## Votering

Enstemmig vedtatt

## TOLLBUGATA 13 ANS

Bodø kommune

[Postmottak@bodo.kommune.no](mailto:Postmottak@bodo.kommune.no)

Bodø, 15. desember 2016

### UTTALELSE TIL DETALJREGULERING FOR TOLLBUGATA 9-13 – SAKSNR. 2014/6995

Viser til deres skriv vedr. ovennevnte, datert 16.11.16., og har følgende innspill til saken:

#### VERN

Det foreslåtte «vern og uforandret bruk» for vår eiendom, gir ingen mulighet for videre utvikling av denne. Midt i byen, langs byens relativt korte havnepromenade, i et potensielt svært etterspurt areale/område, er det ikke gunstig verken for eier, potensielle brukere eller utviklingen av sentrum. En utvikling som, selv om mye positivt skjer, fortsatt er avgjørende for at sentrum skal bestå som en attraktiv og pulserende bydel.

Det finnes uttallige eksempler på vellykket utvikling av eiendommer, hvor *opprinnelig* form og uttrykk er bevart, og hvor på-/tillbygg er utformet på en kontrasterende måte. Dette både for å skape arkitektoniske kvaliteter, og *bevare opprinnelig historikk*. Vedlagt er flere eksempler, som på vellykket vis skaper svært interressante samspill mellom gammelt og nytt. Vern og utvikling, på samme tid.

Ett mulig kompriss i saken, kan være at brygga, det gamle trehuset, blir stående som i dag, mens funkishuset (hvor Hundholmen Brygghus er etablert), gis mulighet for en videre utvikling, på de prinsipper som over nevnt. Ett velbrukt prinsipp i forhold til å oppnå både vern og utvikling, vel kjent for både plan- og verne myndigheter.

Allerede er det ønskelig for leietaker, Hundholmen Brygghus/Hundholmen AS, å gå i gang med prosjektering/avklaring i forhold til å etablere balkong på fasaden mot nord, med utgang fra andre etasje. En slik etablering vil kunne bli en berikelse for havnepromenaden, med en storslått utsikt fra 2. etasje. Fasaden mot nord, på «funkis huset», er ingen berikelse for området slik den fremstår i dag. En mulig etablering av balkong vil kunne gi ett meget flott løft for dette området. Ikke bare for de gående/forbipasserende, men også for alle dem som ankommer sjøveien.

## HØYDER

Primært samme *kotehøyde* som Tollbugata 9/BS2, altså 33 m. Den foreslåtte *kotehøyde* for vår eiendom, er også *lavere enn bestemmelsene i kommuneplanens arealdel* som tillatter 6-8 etasjer og *gesimshøyde* på 20 meter.

## BRUKSFORMÅL

Samme som Tollbugata 9/BS2, altså også inkludert *bolig*, parkering o.a. Avgjørende at eier av eiendommen, kan benytte den i tråd med etterspørsel i markedet (kommuneplanens arealdel tillatter bolig fra og med tredje etasje i området).

## BRUK AV UTEAREAL

At mulighet for *utservering* tilknyttet vår eiendom/våre leietakere, både på nord- og sørsiden av eiendommen, tas inn i planen.

## PARKERING

Jfr. tidligere inngått avtale med Bodø kommune vedrørende parkering, disponerer vi 8 stk. p-plasser på Hundholmen i dag. Dersom disse fjernes som foreslått, må de erstattes. Aktuelt område er ny plass mot vest/oppstillingsplass for taxi. Det vises her til delegasjonsvedtak side 3, «Trafikk og parkering».

## HUNDHOLMEN PLOSS

Det kreves *medvirkning i detaljplanlegging* av Hundholmen plass, hvor det for vår del særlig vektlegges:

- *Adkomst* til våre bygg
- *Råderett*, bruk av eget areale/grunn til våre leietakeres virksomhet (bl.a. uteservering).
- Det er en sentral, *offentlig* plass, som her foreslås brukt for å løse en privat utbyggers behov. Bruk må ikke være til hinder for den virksomhet som utøves i vår eiendom.

Vi er overordnet positiv til den utvikling som foreslås, men regulering må gi rom for videre utvikling også av vår eiendom, vernebestemmelser også hensyntatt. Som foreslått her, gis ingen mulighet for dette. Omkringliggende eiendommer/areal utvikles, vår «konserveres». Det er ikke rimelig, ikke akseptabelt fra vår side, og minnelige kompriss må vi kunne finne løsninger for.

Med hilsen  
Tollbugata 13 ANS



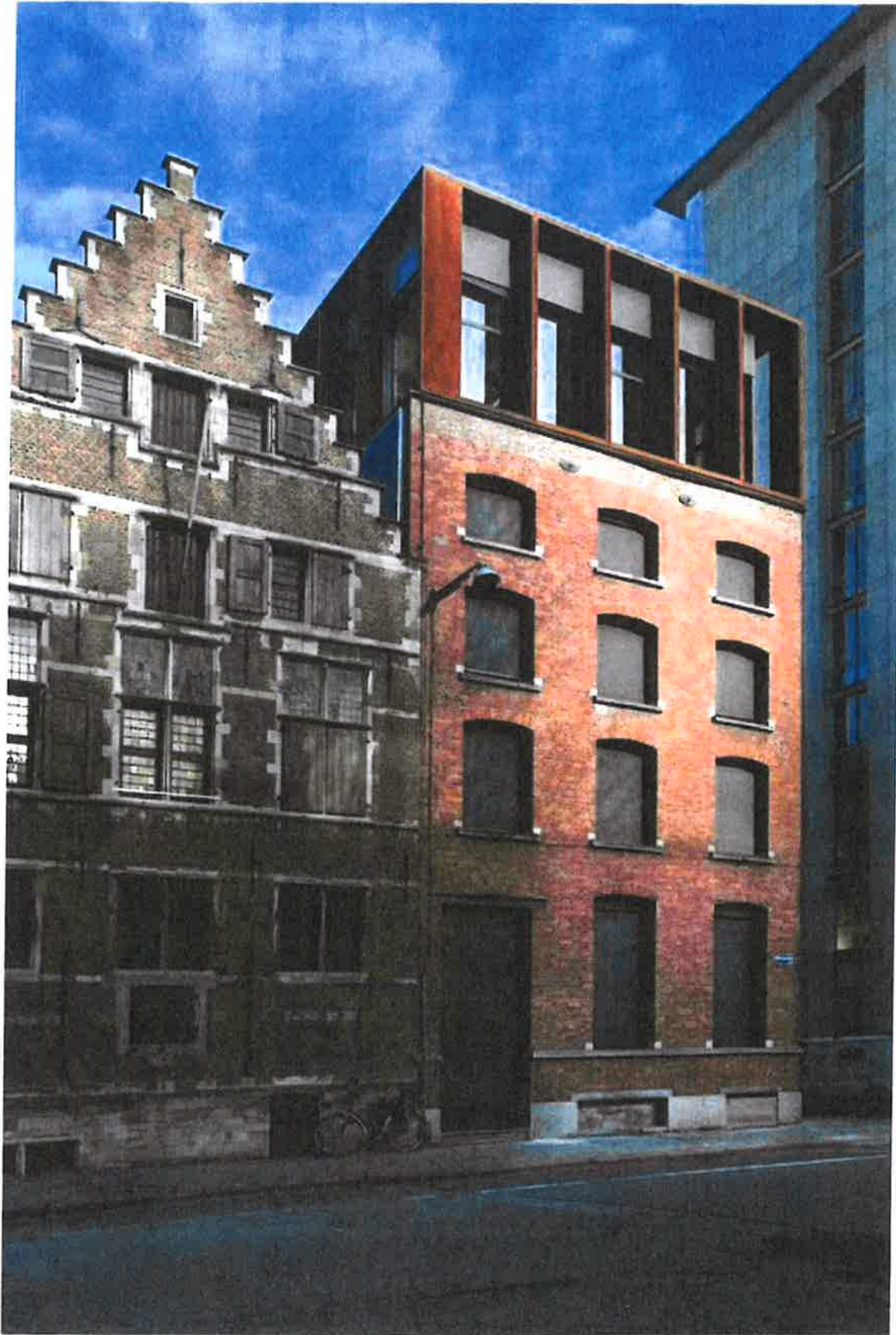
Erik Tostrup  
Daglig leder

Kopi: Sfm. Tord U. Kolstad

Vedlegg: 2













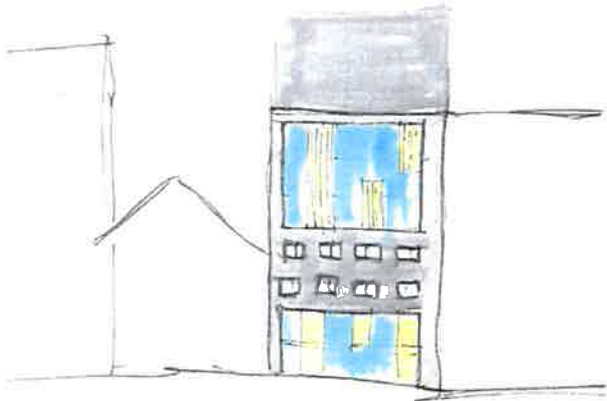




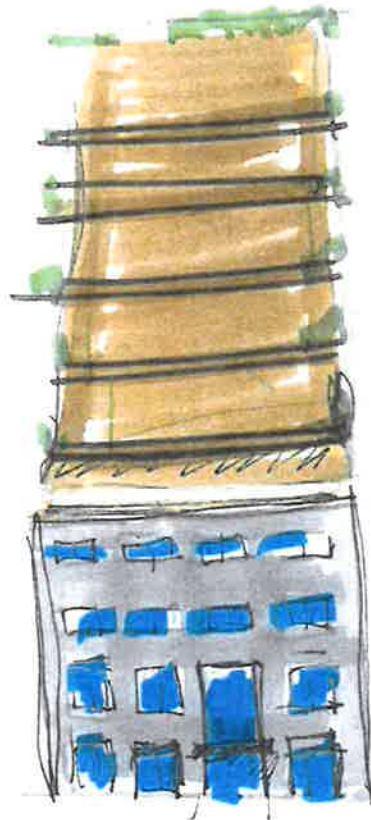


En god måte å bygge på et nytt volum, er å beholde det eksisterende bygget som det er i dag, og bygge nytt oppå. Det kan være lurt å skille det nye fra det gamle, ved å trekke seg litt bak i forhold til det eksisterende bygget, og dermed benytte eksisterende tak mot sør som terrasse for boligene.

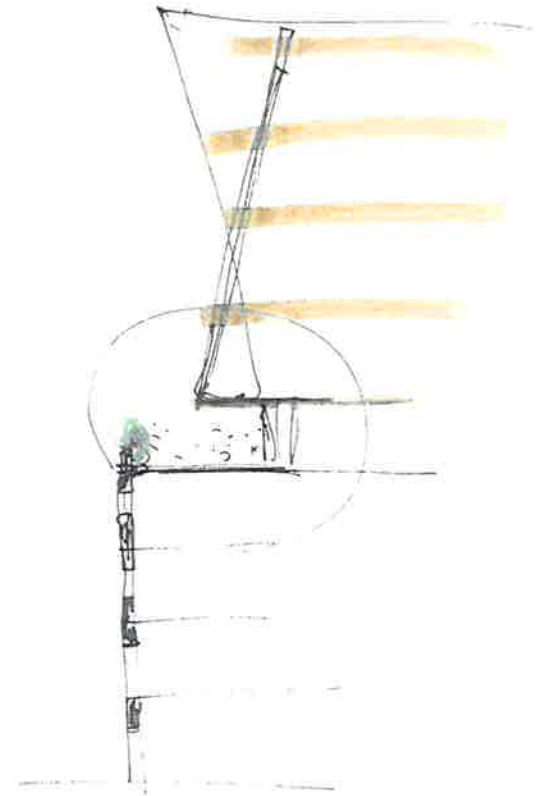
Åpningene i fasaden mot Hundholmen plass bør dermed følge det eksisterende vindusgriddet i det gamle bygget, for å unngå at en får en kakearkitektur som flyter over mellom det nye og det gamle, der de eksisterende vinduene blir presset mellom de nye uttrykkene. Dermed kan en ta hull i eksisterende fasade nå, og om det blir bygget ut i framtiden, vil en lettere kunne gjøre det på en bra måte. Mulighet for trinnvis fasadebygging.



Skisse på et dårlig alternativ, der de gamle vindusåpningene er et lag "kakearkitektur".



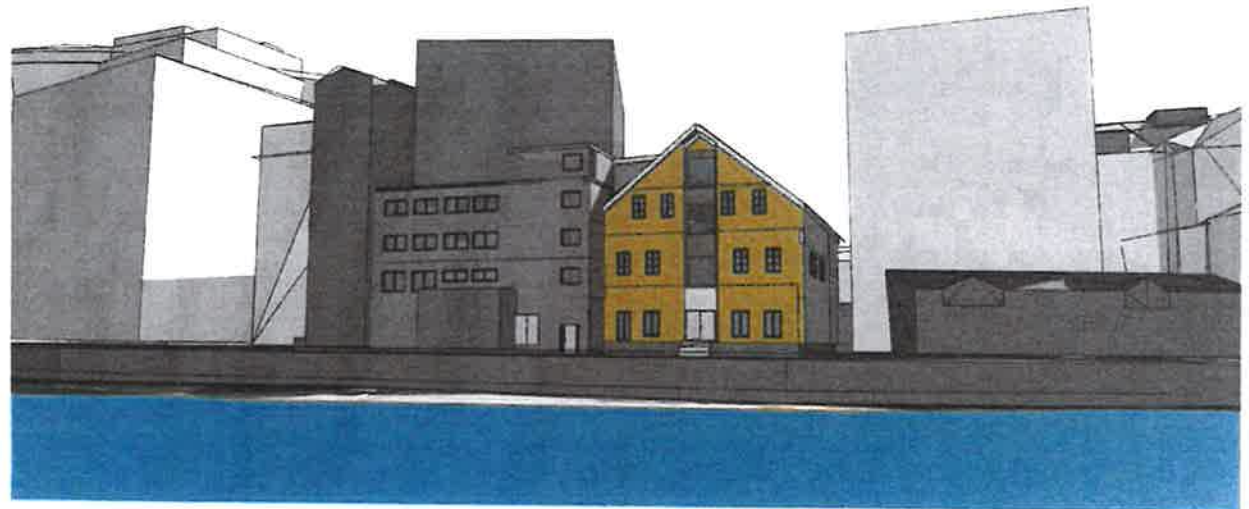
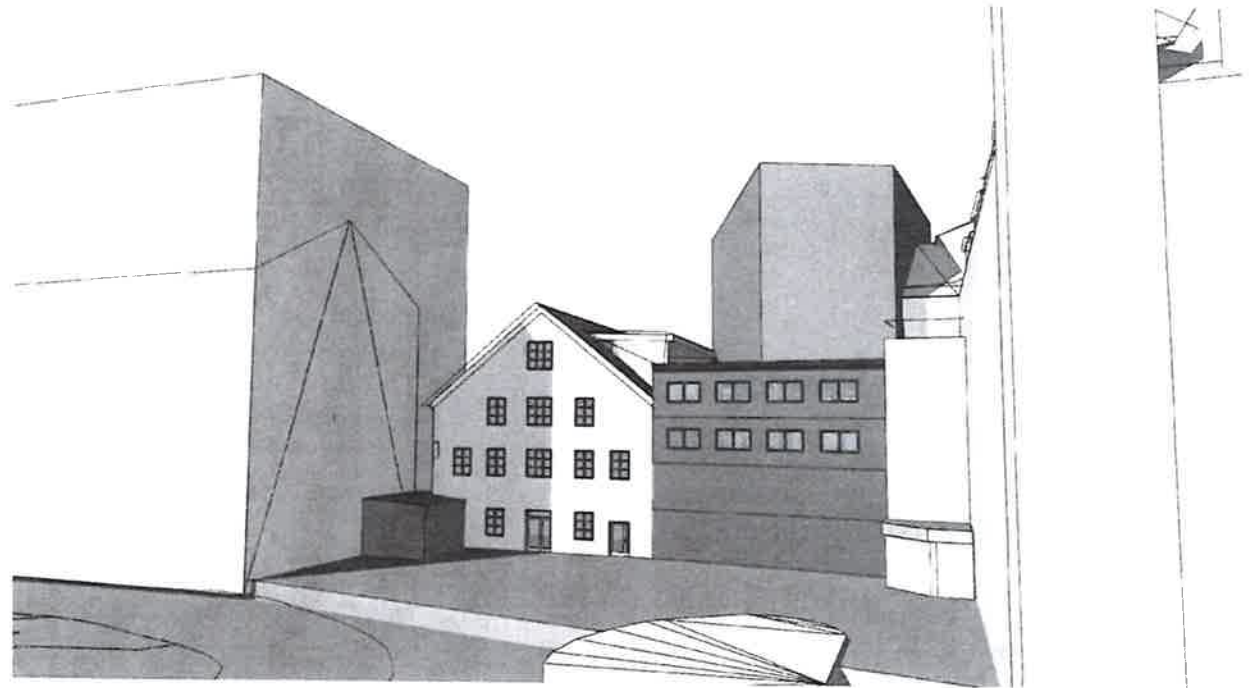
Skisse på ønsket uttrykk, der det gamle skiller seg tydelig fra det nye, og nye åpninger i fasaden ligger innenfor det gamle mønsteret.



Skissesnitt. Påbygg trekker seg tilbake fra eksisterende fasade og skaper dermed et attraktivt uterom mot sør, og skiller det nye volumet fra det gamle.

// *Alternativ 7*

Tilpasset sol, og utsikt.  
Underordner seg i forhold til omkringliggende bygg.  
Variasjon av alternativ 4

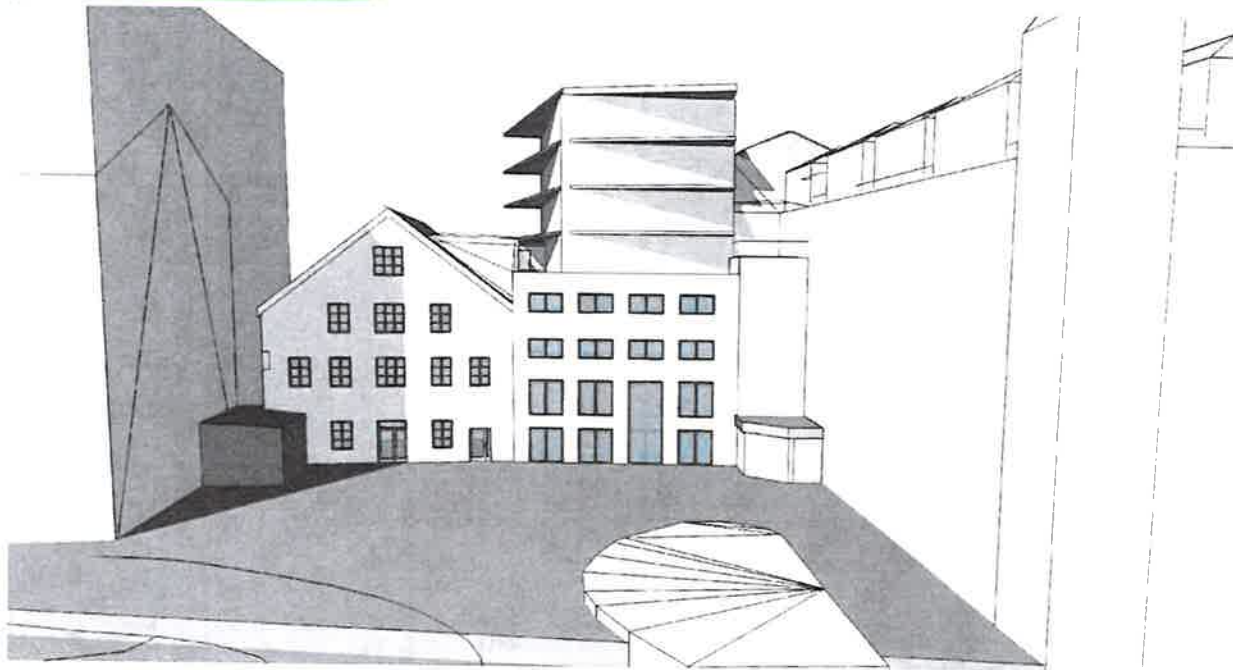


## // KONKLUSJON VOLUMSTUDIE

Vi går videre med 3 alternativer fram til møte 19.11.15. Alternativ #1/2, alternativ #4/7 og Alternativ #5

På møte 19.11.15: Vi går videre med Alternativ #7, en variasjon av alternativ 4.

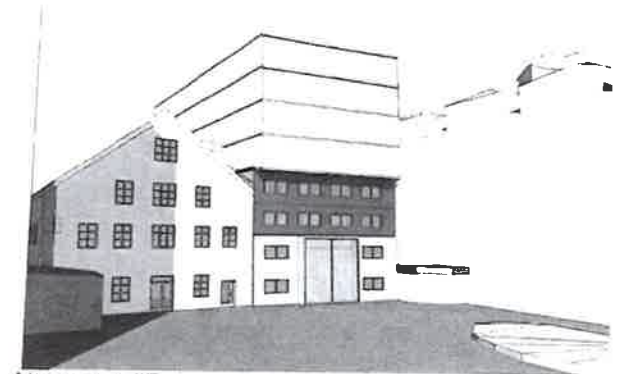
Fokus fremover vi være inngangsparti mot sør og fasadeendring av 1. og 2. etg. Ved å gå for en markant separasjon av det gamle og det nye bygget, vil en i større grad lage kontraster som vil bidra til å gjøre bygget spennende, og det vil være lettere å jobbe med de ulike delene separat, og bygge det om i flere faser.



Alternativ #7

Vi går videre med denne varianten der vi ser på det nye og

det gamle som to forskjellige elementer, slik at vi kan jobbe med fasaden i ulike faser av planleggingen



Alternativ #5



Alternativ #1



Alternativ #1.2



## Erik Tostrup

---

**Fra:** Postmottak Bodø Kommune <postmottak@bodo.kommune.no>  
**Sendt:** 15. desember 2016 12:04  
**Til:** Erik Tostrup  
**Emne:** SV: Uttalelse/innspill forslag til detaljregulering for Tollbugata 9-13 og Hundholmen Plass

Takk for din henvendelse.

Vi har mottatt din e-post og registrert den med saksnummer 2014/6995 i vårt sak- og arkivsystem.

Ved å fylle inn saksnummeret i søkefeltet i vår E-innsynsløsning <http://einnsyn.bodo.kommune.no/einnsyn>, kan du åpne dokumenter i saken som ikke er unndratt offentlighet.

Skulle du likevel få behov for å henvende deg til servicetorget eller saksbehandler kan du vise til dette saksnummeret for å få hjelp.

Hilsen sentralarkivet Bodø kommune  
v/Trine

**Fra:** Erik Tostrup [<mailto:erik@ermato.no>]  
**Sendt:** 15. desember 2016 08:51  
**Til:** Postmottak Bodø Kommune  
**Kopi:** Jonas Bjørklund; 'Tord Kolstad ([tord@tkeiendom.no](mailto:tord@tkeiendom.no))'; Line Olsen ([line@tkeiendom.no](mailto:line@tkeiendom.no))  
**Emne:** Uttalelse/innspill forslag til detaljregulering for Tollbugata 9-13 og Hundholmen Plass

Vedlagt vårt innspill i saks nr. 2014/6995

Sendes kun elektronisk.

Med vennlig hilsen  
Tollbugata 13 ANS

Erik Tostrup  
Daglig leder  
Mobil: +47 901 66 767

Bodø kommune  
v/Byplan  
Postboks 319  
8001 Bodø

Kopi per e-post: [postmottak@bodo.kommune.no](mailto:postmottak@bodo.kommune.no)

Oslo, 24. mars 2017

## STØTTESKRIV VEDRØRENDE DETALJREGULERING FOR TOLLBUGATA 9-13 – SAKSNR. 2014/6995

### 1 INNLEDNING

Det vises til uttalelse fra Tollbugata 13 ANS ("Tollbugata") datert 15. desember 2016 i forbindelse med offentlig høring av forslag til detaljregulering for Tollbugata 9-13 og Hundholmen plass, samt saksfremlegg og møteprotokoll av 8. mars 2017 etter sluttbehandling i Komite for plan, næring og miljø.

Vi bistår Tollbugata i sakens anledning, og inngir med dette et støtteskriv hvor vi anmoder kommunen om å ta hensyn til innsigelsene i ovennevnte uttalelse. Det er vår oppfatning at forslaget til ny detaljreguleringsplan *kun* ivaretar *forslagsstillers* interesser, og at forslagsstillers interesser således ivaretas på bekostning av øvrige interesser i kvartalet/området. Dette strider mot prinsippet om likebehandling.

Detaljreguleringsplanen innskrenker dessuten Tollbugatas fremtidig utnyttelse av eiendommen i forhold til det som allerede er bestemt i Kommuneplanen, og uten at kommunens administrasjon har gitt noen begrunnelse for dette. En slik saksbehandling fremstår som uforsvarlig og utilbørlig og undergraver den forutberegneligheten som behandlingen av en kommuneplan skal sikre. Vi vil gjøre nærmere rede for disse punkter i det videre.

### 2 HØYDER

Administrasjonens forslag til detaljregulering gir Tollbugata dårligere rettigheter enn det som følger av bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel ("KPA"), uten at det er gitt noen nærmere begrunnelse for dette. Det følger av KPA § 12.2.1 bokstav a) at byggehøyder for det enkelte kvartal/område fremgår av matrisen i del C. I del C fremgår det at gesimshøyden for sone 1 kvartal 2 er 20 meter. Til tross for dette er det i plankartet angitt at maksimal høyde for Tollbugata 13/BS4 er henholdsvis 18 og 16 meter.

Til sammenligning fremgår det av plankartet at kotehøyden for Tollbugata 9/BS2 er 33 meter. Vi kan ikke se at det er grunnlag for å behandle Tollbugata 13/BS4 og Tollbugata 9/BS2 forskjellig med hensyn til kotehøyder. Heller ikke dette er nærmere begrunnet fra administrasjonens side, til tross for at Tollbugata fremsatte merknader knyttet til dette i ovennevnte brev.

Vi anmoder derfor kommunen om å endre kotehøyde også for Tollbugata 13/BS4 til 33 meter. Tillatt kotehøyde kan uansett ikke settes lavere enn det som fremgår av KPA (20 meter).

### **3 BRUKSFORMÅL OG VERN**

Tollbugata 13/BS4 er i KPA angitt til å være et **område som skal reguleres til hensynssone bevaring**. Det fremgår av KPA § 12.4 at for områder som er omfattet av temakartet for kulturminner, må følgende krav overholdes ved utforming av tiltak:

- Tilbygg/ombygging kan tillates om tiltaket i form og i valg av materialer harmonerer med og underordnes det opprinnelige bygget. Kommunen kan i tilfeller der det fins bygninger som fremstår som spesielt godt bevarte objekter, nekte påbygg/tilbygg.
- På bygninger som omfattes av temaplan kulturminner og som har hatt skifertak, skal i forbindelse med søknad som omfatter tak pålegges tilbakeføring til skifer. Bytte av skifertak til ny skifer er tillatt.

Administrasjonens har foreslått følgende planbestemmelser for Tollbugata 13/BS4 (H 570):

*"Eksisterende bebyggelse tillates ikke revet. Bevaringen gjelder fasader og takflate, jf. sone for bevaring av kulturmiljø i plankartet.*

*Det er ikke tiltatt med fasadeendringer som forandrer bygningens tidstypiske karakter. Eventuell tilbakeføring er tillatt. Originale detaljer skal så langt som mulig beholdes. Eventuelle skilt skal underordne seg fasaden. Innvendig kan bygningen bygges om og tilpasses nye behov."*

Det følger av det ovenstående at både KPA og forslaget til ny reguleringsplan *åpner for eiendomsutvikling* selv i områder som skal reguleres til hensynssone bevaring. Utviklingen må imidlertid skje innen gitte rammer; Forslaget til den nye reguleringsplanen tillater ikke fasadeendringer som forandrer bygningens tidstypiske karakter, og det stilles krav om at originale detaljer skal så langt mulig beholdes.

Vi oppfatter til tross for dette at administrasjonen legger til grunn at kravet til vern og uforandret bruk er til hinder for videre utvikling av eiendommen. Etter vår vurdering vil imidlertid kravet om *vern og uforandret bruk* for fasaden og deler av taket i alle tilfeller ivaretas selv ved utvikling, for eksempel ved å trekke inn etasjene som bygges på.

Vi viser i den forbindelse til kompromisset som ble fremsatt i ovennevnte brev fra Tollbugata, se vedlegg 1; Det gamle trehuset (brygga) kan bli stående som i dag, mens *funkishuset* gis mulighet for videre utvikling. I vedlegget inntatt i brevet gis det flere eksempler på slike vellykkede utviklingsprosjekter som bevarer opprinnelig form og uttrykk.

Vi vil også understreke at Tollbugata allerede har fått ferdigattest for en balkong på fasaden mot sør med utgang fra andre etasje. Det faktum at gis tillatelse for dette innebærer at det allerede er gjort inngrep i den verneverdige fasaden. Vi kan ikke forstå at et inntrukket påbygg vil innebære noen større eller ytterligere inngripen enn balkongen.

Administrasjonens forslag til detaljregulering innskrenker **bruksformålet** for Tollbugata 13/BS4 sammenlignet med det som følger av bestemmelsene i KPA, noe som gir Tollbugata dårligere rettigheter enn det som følger av KPA. Innskrenkningen er overhodet ikke begrunnet fra administrasjonens side.

Det fremgår av KPA at Tollbugata 13/BS4 ligger innenfor kommuneplanens sone 1, kvartal 2, hvor bruksformålet er angitt til bebyggelse med sentrumsformål og torg. Videre fremgår det at i områder avsatt til sentrumsformål tillates forretninger, tjenesteyting (servering, kulturelle virksomheter), kontorer **og boligbebyggelse**. I administrasjonens reguleringsforslag (bestemmelsene § 3, bebyggelse og anlegg) fremgår det at det for Tollbugata 13/BS4 tillates etablert sentrumsformål, herunder forretning, bevertning, kontor og tjenesteyting. Bolig tillates dermed *ikke*. I forslaget har således arealformålet blitt *innskrenket* i forhold til KPA – fra å omfatte bolig til å utelukke bolig, uten at dette er nærmere begrunnet.

Videre gir administrasjonens forslag dårligere rettigheter til Tollbugata 13/BS4 sammenlignet med naboeiendommen Tollbugata 9/BS2. For Tollbugata 9/BS3 åpner forslaget for boligbygging. Denne forskjellsbehandlingen er ikke begrunnet og fremstår dermed som vilkårlig.

I saksfremlegget etter sluttbehandlingen skriver administrasjonen at de "*[ikke ser] på det som naturlig å åpne for boliger så sent i planprosessen*". Allerede i KPA var det åpnet for boliger i Tollbugata 13/BS4. Det er innskrenkningen som må begrunnes. Det kan ikke være slik at berettigede innsigelser/merknader avgitt i forbindelse med offentlig høring ikke skal hensyntas fordi administrasjonen ikke anser det som "naturlig".

Administrasjonen synes også å forutsette at de ovennevnte innskrenkningene har blitt gjort kjent for Tollbugata tidlig i planprosessen. I saksfremlegget skriver administrasjonen således at "*Byplan legger til grunn at grunneiere i planområdet har vært orientert om og kjent med forutsetningene for planarbeidet*". Dette er ikke riktig. De forutsetninger som Tollbugata har vært kjent med, er de forutsetninger som ligger i KPA. Tollbugata ble orientert om at det skulle starte opp arbeid med en ny reguleringsplan. De nærmere detaljer, som at arealformålet for Tollbugata 13/BS4 ville bli innskrenket, har Tollbugata på ingen måte blitt gjort kjent med før forslaget ble lagt ut på offentlig høring. I denne sammenheng er det viktig å merke seg at reguleringsplanen er et privat initiativ fra eier av Tollbugata 9/BS3. Det var således først ved den offentlige høringen at Tollbugata fikk anledning til å komme med innsigelser.

Til tross for at reguleringsplanforslaget direkte berører flere hjemmelshavere ved at deres eiendommer er omfattet av forslaget, ble det aldri fra administrasjonens side stilt noe krav om at hjemmelshaverne skulle utarbeide et felles forslag til reguleringsplan, slik det normalt gjøres i tilfeller hvor en ny plan berører flere grunneiere.

På denne bakgrunn anmoder vi kommunen om å endre arealformålet for Tollbugata 13/BS4 til å **inkludere bolig**.

#### **4 BIDRAG TIL OPPARBEIDELSE AV OFFENTLIGE AREALER**

Tollbugata har sammen med øvrige naboer tidligere bidratt økonomisk til opparbeidelsen av Hundholmen Plass slik den fremstår i dag. Tollbugata har i tillegg tatt en forholdsmessig andel av kostnaden for driften av dette arealet. Dersom kommunen tillater økt utnyttelse av Tollbugata 13, er ikke Tollbugata fremmed for å bidra på lignende måte som ledd i gjennomføring av den planlagte reguleringsplanen. Dette må i så fall avklares gjennom nærmere dialog med både Bodø kommune og forslagsstiller i reguleringsprosessen.



## 5 PARKERING

Administrasjonens planforslag er i strid med avtale som Tollbugata allerede har inngått med kommunen. I henhold til avtalen fra 1999 har Tollbugata rett til å disponere 8 parkeringsplasser på Hundholmen. Til tross for dette har administrasjonen i saksfremlegget for sluttbehandlingen skrevet at det etter skiltvedtektene ikke er mulig å ha private parkeringsplasser på en offentlig parkeringsplass uten fysisk å adskille disse, og at dette hindrer en videreføring av de private parkeringsplassene. Det foreslås derfor at 8 av disse plassene flyttes inn på parkeringsplassen o\_SPP og gjøres offentlige. Det påpekes at "Eventuelle økonomiske konsekvenser som følge av dette må sees på i arbeidet med utbyggingsavtalen" og at tiltakshaver må gå i dialog med Bodø kommune og øvrige grunneiere om den endelige parkeringsløsningen.

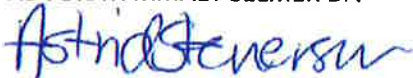
For at kommunen skal kunne gjennomføre reguleringsplanen til fortregning for Tollbugatas private rettighet, må kommunen ekspropriere rettigheten etter plan- og bygningsloven § 16-2. Vi mener derfor at den holdningen som kommunen gir uttrykk for i saksfremlegget er arrogant. Det bes derfor om at politikerne beslutter at kommunen – dersom de vedtar reguleringen – må gi Tollbugata 13/BS4 rett til parkeringsplasser et annet sted i sentrum innenfor samme radius rundt eiendommen.

## 6 AVSLUTNING

På bakgrunn av det ovennevnte ber vi kommunen om å komme oss i møte på ovennevnte punkter, herunder begrunne sitt syn på dette.

Med vennlig hilsen

ADVOKATFIRMAET SELMER DA



Mari Helen Gulsvik

advokat

OR

ADVOKATFIRMAET SELMER DA  
Att. Astrid Håve Stenersen  
Postboks 1324 Vika  
0112 OSLO

Dato: .....28.03.2017  
Saksbehandler: .....Jonas Bjørklund  
Telefon direkte: .....75 55 53 47  
Deres ref.: .....  
Løpenr.: .....26388/2017  
Saksnr./vår ref.: .....2014/6995  
Arkivkode: .....L13

## Angående sluttbehandling av reguleringsplan for Tollbugata 9-13

### Generelt:

Brevet fra dere er stilet til Bodø kommune ved Byplan. Byplan kan ikke foreslå endringer i en plan som er til politisk sluttbehandling, og vi ser heller ikke at det er kommet fram nye opplysninger i brevet som ville endret vår innstilling i saken. Det er opp til Bystyrets medlemmer å foreslå og vedta i denne saken.

Utover dette vil vi bemerke følgende:

Eiere av Tollbugata 13 kom ikke med noen innspill til oppstart av reguleringsplanen (mars 2016). Det betyr at Byplan ved utsending av planforslag til offentlig ettersyn ikke kjente til at eier ønsket annen bruk av eiendommen enn dagens. Forslag om boliger og økt høyde kom først i høringen. Byplan mener at en slik endring på egen eiendom i strid med kommuneplanens bestemmelser, må gjennomføres som en egen prosess. Det kreves en egen prosess dersom vernet skal oppheves. Dersom vi skulle imøtekommet eier sitt krav, måtte planen ha blitt sendt på høring på nytt eller evt tatt denne eiendommen ut av planen. Byplan kan på ingen måte forskuttere resultatet av en slik planprosess.

Vi gjør oppmerksom på at begrepet *innsigelse* er hjemlet i plan- og bygningslovens § 5-4 og gjelder for statlige og regionale myndigheter. Andre kan komme med *innspill og uttalelser/merknader* til plansaker som er i prosess og kommunen plikter å informere berørte parter og allmenheten.

### Høyder og boliger:

Det framgår av bestemmelsene i kommuneplanens arealdel at det kan bygges 20 meter i kvartal 2, men dette gjelder ikke automatisk for all bebyggelse. Byggehøydene i dette planområdet er også styrt av vernebestemmelsene. Kommuneplanen har klare bestemmelser på at byggene i 9 og 13 skal reguleres til vern, og Fylkeskommunen påpekte dette i sin uttale til oppstart. Kommunen er ikke kjent med at det kom inn noen andre og motstridende innspill til oppstart, heller ikke fra grunneiere i Tollbugata 13.

Vernekonseptet i planen ble derfor å tillate ett nytt bygg som er høyere enn bestemmelsene i KPA, samt å verne de tilliggende byggene. Dette for å beholde mest mulig av tidsdybden i området, og samtidig tilføre noe helt nytt. Kiosken på plassen ble vurdert som ikke verneverdig, også dette i tråd med kulturminneplanen. Arkitektene som jobbet med planforslaget vurderte ikke boliger eller økte byggehøyder i byggene som var satt av til vern da det ikke var kommet noe innspill fra eier om at en ønsket å ta inn boligformål i nr. 13 eller ønske om at eiendommen tas ut av planforslaget.

### Byplankontoret

Postadresse:  
Postboks 319, 8001 Bodø  
Besøksadresse:  
Herredshuset 8010 Bodø

Telefoner:  
Sentralbord: 75 55 50 00  
Ekspedisjon: 75 55 53 40  
Telefax: 75 55 53 48

Elektroniske adresser:  
Jonas.Bjorklund@bodo.kommune.no  
www.bodo.kommune.no

Orgnr.:  
972 418 013  
Bankkonto:  
4500 55 00080

Underveis i reguleringsarbeidet, sommeren 2016, fremmet grunneiere i T13 en byggesak der de blant annet fikk oppføre en terrasse for uteservering mot Hundholmen plass. Dette ble vurdert som innenfor vernebestemmelsene, og gikk parallelt med plansaken. Tiltaket inneholdt en ombygging av bygget, med servering i de to nederste etasjene og kontorer øverst. Uteservering mot sør gikk noe inn mot arealet foreslått til gatetun, og ble derfor inntatt i bestemmelsene og plankartet. Kommunen hadde på dette tidspunkt ingen grunn til å anta at grunneierne planla boliger i disse byggene.

Innspillet fra T13 om boliger, økte byggehøyder, bruk av uteareal og parkering kom inn under høringen, og var delvis i sterk strid med planen som ble lagt ut. Innspillet inneholdt skisser og eksempler på onfill-prosjekter, altså tilført bygningsvolum på taket til «funkishuset». Kommunen vurderte at dette ville brutt kraftig med vernekonseptet, og det ble ikke tatt til følge. Forslaget om å videreføre de eksisterende parkeringsløsningene ville også gjort det vanskelig å opparbeide gatetunet som foreslått i planen. Det vises til saksframlegget om en mulig avtale om parkeringen slik den er i dag. Ingen av partene inkludert Bodø kommune, har ennå funnet denne «avtalen».

Helheten i innspillet og tidspunktet det ble gjort kjent for kommunen gjorde det vanskelig og urimelig å omarbeide planen i det omfang T13 foreslo.

Plansaken ligger nå til behandling i Bodø bystyre og administrasjonen avventer vedtak i saken.

Med hilsen

Annelise Bolland  
Byplansjef

Jonas Bjørklund  
Arkitekt

*Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift*

Bodø kommune  
v/Byplan  
Postboks 319  
8001 Bodø

Kopi per e-post: [postmottak@bodo.kommune.no](mailto:postmottak@bodo.kommune.no)

Oslo, 29. mars 2017  
Ansvarlig advokat: Thomas Reppe Wetting  
3288977-v1

### VEDRØRENDE DETALJREGULERING FOR TOLLBUGATA 9-13 – SAKSNR. 2014/6995

Det vises til vårt brev av 24. mars 2017 samt brev av 28. mars 2017 fra Byplan v/Byplansjef Annelise Bolland. Brevet fra Byplan synliggjør etter vår oppfatning en forutinntatt holdning og uriktig juridisk argumentasjon fra administrasjonens side.

Det sentrale formålet med å legge reguleringsforslag ut på offentlig høring, er å gi interessenter og andre muligheten til å komme med innspill. Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid gir i utgangspunktet bare informasjon om at det igangsettes et arbeid med å fremme forslag til ny reguleringsplan. Det er først i høringsrunden at andre interessenter blir kjent med det konkrete reguleringsplanforslaget, og blir gitt anledning til å vurdere dette opp mot egne interesser og Kommuneplanens arealdel ("KPA").

Dersom det på tidspunktet for høringsrunden allerede er for sent å fremme synspunkter som kommunen vil hensynta, medfører dette at hele høringssystemet undergraves. Administrasjonen kan derfor ikke begrunne sin manglende vilje til å ta hensyn til innspillene med at de først ble fremsatt i høringsrunden.

Grunnen til at Tollbugata 13 ANS ("Tollbugata") først kom med sine innspill i høringsrunden, er nettopp at dette var første gangen Tollbugata fikk *anledning* til å komme med innspill. Tollbugata hadde ingen forventning om at forslaget skulle stride med KPA, og derfor ingen oppfordring til å komme med innspill før i høringsrunden. Det var først på dette tidspunktet Tollbugata skjønnte at forslaget var i strid med egne interesser.

Tollbugata ble ikke involvert i planprosessen eller gjort kjent med de nærmere detaljene i planforslaget før planen ble lagt ut på høring høsten 2016. Som nevnt i vårt brev av 24. mars 2017 ble det aldri fra administrasjonens side stilt krav eller fremmet forslag om at alle hjemmelsinnehaverne skulle utarbeide et felles forslag til reguleringsplan, slik det normalt gjøres i tilfeller hvor reguleringsplanforslaget direkte berører flere grunneiere.

Vi vil understreke at de innspillene som Tollbugata fremsatte i sin høringsuttalelse er i tråd med KPA. Det er derfor ikke riktig at Tollbugata fremsatte forslag om en "*annen bruk*" eller en "*endring på egen eiendom i strid med kommuneplanens bestemmelser*". Byplan skriver at "*Arkitektene som jobbet med planforslaget vurderte*

ikke boliger eller økte byggehøyder i byggene da det ikke var kommet noe innspill fra eier om at en ønsket å ta inn boligformål i nr. 13". Boligbebyggelse og kotehøyde på 20 meter følger allerede av KPA.

Det er riktig at KPA har bestemmelser om at Tollbugata 13 skal reguleres til vern. Administrasjonen synes å forutsette at bestemmelser om vern er til hinder for utvikling, til tross for at KPA åpner for eiendomsutvikling, selv i områder som skal reguleres til hensynssone bevaring. Byplan skriver at "*Vernekonseptet i planen ble derfor å tillate ett nytt bygg som er høyere enn bestemmelsene i KPA, samt å verne de tilliggende byggene*". Dette viser at administrasjonen har inngått et kompromiss med tiltakshaver, på bekostning av Tollbugatas interesser og uten at Tollbugata er gitt reell mulighet til kontradiksjon.

Dersom Bystyret velger å vedta forslaget i stedet for å sende dette tilbake til administrasjonen for å rette de påpekte feilene, vil vi anbefale Tollbugata å klage på Bystyrets vedtak.

Dette til orientering.

Med vennlig hilsen  
ADVOKATFIRMAET SELMER DA



Mari Helen Gulsvik  
advokat