

CONSTO NORD AS
Lill-Iren Wollvik
Postboks 6154 Langnes
9291 TROMSØ

Dato:05.07.2023
Saksbehandler:Hanne Langø Aasmoe
Telefon direkte:
Deres ref.:
Løpenr.:37891/2023
Saksnr./vår ref.:2020/8856
Arkivkode:138/4713

Tillatelse til endring

Byggeplass:	Lagårdveien 42, 8012 Bodø	Gnr:	138/4713
Ansvarlig søker:	CONSTO NORD AS	Bygningsnr.	300963985
Tiltakshaver:	BOO EIENDOM AS	Tiltaksart:	Nytt bygg - boligformål
Bygningstype:	Store frittliggende boligbygg		

Bodø kommune gir tillatelse til endring av rammetillatelse, når det gjelder etablering av del av offentlig sti tilknyttet parkområdet i Kirkhaugen, over privat eiendom.

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

Kommunen gir dispensasjon fra detaljreguleringsplan for Kirkhaugen når det gjelder plassering av del av offentlig sti i område med formål lekeplass LK. 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

Kari Skirbekk
leder Bygg og miljø

Hanne Langø Aasmoe
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:

BOO EIENDOM AS	Postboks 213	8001	BODØ
May-Britt Ryeng	Skillbakken 10	8012	Bodø
KIRKHAUGEN VELFORENING	c/o Ole Andreas Moholt Lunevollen 11A	8012	BODØ
Ole Andreas Moholt	Lunevollen 11 A	8012	Bodø
Jan Wisth	Lagårdveien 39	8012	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

Elsa Sølvi Wisth	Lagårdveien 39	8012	Bodø
LARS AGNAR FALCH	LAGÅRDVEIEN 79	8012	BODØ
ØYSTEIN NYGÅRD	LUNEVOLLEN 10	8012	BODØ
TRULS KNUDSEN	LUNEVOLLEN 14A	8012	BODØ
STEIN ARILD JAKOBSEN	LUNEVOLLEN 16A	8012	BODØ
LARS NICOLAYSEN	JAKHELLNS VEI 12B	8012	BODØ
FRANK KJELLING NYBØ	JAKHELLNS VEI 11B	8012	BODØ
DAG ILMORK	LUNEVOLLEN 18B	8012	BODØ
ANNE HELEN FREDRIKSEN	SKILLBAKKEN 6	8012	BODØ
ØVERMARKA SAMEIE	c/o Anne-Kristine Tangen Lagårdveien 40B	8012	BODØ
STIG SOLLI	BYUTVIKLING		

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 21.04.2023.

Tegninger og dokumentasjon mottatt 21.04, 26.04.2023 ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden omfatter endring av rammetillatelse for boligprosjekt.

Endringen gjelder:

- Plassering av del av offentlig sti gjennom Kirkhaugen, over areal regulert til felles leke og uteoppholdsareal f_LK1 – f_LK2 for boligprosjektet.

Plangrunnlaget for eiendommen

Kommuneplan

Eiendommen er avsatt med formål uteoppholdsareal, sone 35.04 og 35.06, i kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 16.06.2022.

Reguleringsplan

Eiendommen er avsatt med formål park i detaljreguleringsplan for Kirkhaugen, planid 2016014, vedtatt 09.05.2018.

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

Avvik

Tiltaket krever dispensasjon fra detaljreguleringsplan for Kirkhaugen når det gjelder

- Formål, etablering av del av offentlig sti på areal avsatt til felles leke- og uteoppholdsareal for bebyggelsen innenfor planområdet

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

Utbyggingsavtale nr 1, er inngått og signert. Avtalens punkt 6 forplikter utbygger blant annet å avstå grunn for den del av den offentlige gangtraseen som er planlagt etablert på utbyggers grunn, gnr 138/4713.

Ansvar

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

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra fagmyndighet

Det foreligger kommunalteknisk plangodkjenning av sti i parken mellom Jakhellns vei og Lunevollen.

Merknader fra naboer

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

Følgende naboer har merknader til søknaden:

May-Britt Ryeng	gnr 138/3318
Kirkhaugen velforening v/ Ole Andreas Moholt	-
Ole Andreas Moholt	gnr 138/3129
Elsa Sølvi og Jan Wisth	gnr 138/3239
Lars Agnar Falch	gnr 32/605
Øystein Nygård	gnr 138/2335
Truls Knudsen	gnr 138/2456
Stein Arild Jakobsen	gnr 138/2448
Lars Nicolaysen	gnr 138/2892
Frank Kjelling Nybø	gnr 138/3892
Dag Ilmork	gnr 138/2953
Anne Helen Fredriksen	gnr 138/2894
Øvermarka sameie v/ Anne-Kristine Tangen	gnr 138/2992

Merknadene gjelder i hovedsak følgende forhold:

Den planlagte stien vil gå rett over den del av parken som barn i området benytter til aking og lek. Parken er et viktig friluftsområde som brukes av mange barn til vinteraktiviteter, og beliggenheten av stien vil kunne ødelegge muligheten for allmennhetens bruk av denne. Anlegg av grillplass midt i akebakken har også utelukkende negative konsekvenser.

Ansvarlig søkers vurdering av nabomerknadene

Parken i Kirkhaugen er kommunal. Stiløsningen over parken utføres etter pålegg som er gitt til tiltakshaver, og vil bli utført av Consto Nord. Parken er offentlig og kan benyttes av alle.

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 detaljreguleringsplanen for Kirkhaugen.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers begrunnelse av dispensasjonen

Med bakgrunn i kommunens planbehandling av sti over Kirkhaugen søkes dispensasjon for å anlegge denne over formål f _ LK – Lekeplass. Dispensasjon gjelder del av sti som er universelt utformet. Tiltakshaver har erklært grunnavståelse for den delen av stiløsning som ligger på tiltakshavers eiendom, og som er avsatt til formål f _ LK - Lekeplass i detaljplan.

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, formål f _ LK-Lekeplass

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre tilstrekkelig leke- og uteoppholdsareal i boligprosjektet, og tilrettelegge slik at arealet får en hensiktsmessig bruk.

I forbindelse med etablering av offentlig stiforbindelse med universell utforming, er det nødvendig å ta i bruk en del av arealet som er avsatt som felles leke- og uteoppholdsareal i detaljreguleringsplanen for Kirkhaugen. Tiltaket vil ikke medføre til reduserte kvaliteter for det resterende leke- og uteoppholdsarealet i boligprosjektet.

Kommunen vurderer at hensynene til leke- og uteoppholdsarealet ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra formålet for etablering av del av offentlig sti som omsøkt.

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.

Kommunen vurderer at hensynene til åpenhet, forutsigbarhet, medvirkning og hensynet til langsiktige løsninger ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra formål f_LK for anlegg av offentlig gangvei.

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

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

Reduksjon av regulert leke- uteoppholdsareal for boligprosjektet 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 detaljreguleringsplanen med formål leke- og uteopphold 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.

Det offentlige parkområdet i Kirkhaugen inngår i detaljreguleringsplanen som boligprosjektet er en del av. Av bestemmelsenes § 2.10 går det frem at det skal tilrettelegges for tråkk/sti/sykelsti gjennom parkområdet. Plasseringen av stien som er vist på plankartet er veiledende og kan justeres.

Krav om at den offentlige stien skal ha universell utforming, har medført at denne nå har en annen plassering enn opprinnelig. Som følge av dette har også en del av stien fått beliggenhet over det regulerte leke- og uteoppholdsarealet til boligprosjektet. Selv om en del av uteoppholdsarealet for boligprosjektet blir noe redusert, vil det fortsatt ha tilstrekkelig størrelse og kvaliteter.

Etter en helhetlig vurdering har kommunen kommet fram til at fordelene ved å gi dispensasjon fra det regulerte formålet f_LK 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.

Kommunen vurderer også at krav om universell utforming av den planlagte stien veier tungt i denne saken. Dispensasjonen, og en reduksjon av uteoppholdsareal vil ikke gi negative konsekvenser for boligprosjektet. Dette vil fortsatt inneha tilstrekkelig og nødvendig areal for å sikre at beboerne får et godt og funksjonelt felles leke- og utomhusområde.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner kommunen å kunne gi dispensasjon fra formålet, felles lekeplass (f_LK), for å legge til rette for etablering av del av offentlig sti med universell utforming.

Vår vurdering av nabomerknader

Detaljreguleringsplanen for Kirkhaugen, som ble vedtatt 09.05.2018, tillater at det opparbeides sti/tråkk/sykelsti over det eksisterende offentlige parkområdet.

Opparbeidelsen av denne inngår i utbyggingsavtalen mellom utbygger Boo Eiendom AS og Bodø kommune. Parkområdet skal fortsatt benyttes til park og utendørs aktiviteter for allmennheten, og inngår altså ikke i boligprosjektets private uterom.

Bodø kommunes fagkontor har tidligere plangodkjent plassering og utforming av stien i henhold til kommunalteknisk norm. For å oppnå universell utforming av gangstien som helhet, har det vært nødvendig å benytte areal som opprinnelig var tiltenkt og regulert for leke- og uteopphold til boligprosjektet.

De innsendte nabomerknadene gjelder i hovedsak beliggenheten av stien over det offentlige grøntarealet/parkområdet, samt plassering av benker og bål plass som medfører at blant annet akebakken ikke kan benyttes som før. Som nevnt ovenfor inngår stien i detaljreguleringsplanen for Kirkhaugen, og krever ingen ytterligere behandling med hensyn til beliggenhet.

Bodø kommunen har for øvrig mottatt kart fra Kirkhaugen velforening som viser beliggenheten av akebakken, samt forslag til plassering av benker og bål plass. Forslaget vil bli videre vurdert av kommunen sammen med Norconsult som er ansvarlig foretak for utearealer og landskapsutforming.

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 Kirkhaugen har krav om at offentlig sti i parken skal ha universell utforming. For å kunne oppnå dette kravet på en best mulig måte, er det nødvendig å legge stien over areal som er avsatt som uteoppholdsareal for boligprosjektet.

Det regulerte området for privat lek vil fortsatt være stort nok, og ha kvaliteter som sikrer det nye boligprosjektet tilstrekkelig leke- og uteoppholdsareal.

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner kommunen søknaden 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.lovdata.no - forvaltningsloven.