

BOO EIENDOM AS

8001 BODØ

Dato: .....16.11.2023  
Saksbehandler: .....Hanne Langø Aasmoe  
Telefon direkte: .....  
Deres ref.: .....  
Løpenr.: .....104709/2023  
Saksnr./vår ref.: .....2020/8856  
Arkivkode: .....138/4713

## Dispensasjon

Adresse: Lagårdveien 42, 8012 Bodø Gnr/bnr: 138/4713

Bodø kommune gir dispensasjon fra detaljreguleringsplan for Kirkhaugen, når det gjelder plassering av del av offentlig sti over på areal avsatt til boligbebyggelse BB1.

Dispensasjon gis etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Dere kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du 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:  
Stig Christoffer Solli  
Helene Holmvik

---

### Byggesak

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

**Telefoner:**  
**Sentralbord:** 75 55 50 00  
**Ekspedisjon:** 75 55 50 00  
**Telefax:**

**Elektroniske adresser:**  
postmottak@bodo.kommune.no  
hanne.aasmoe@bodo.kommune.no  
www.bodo.kommune.no

**Orgnr.:**  
972 418 013  
**Bankkonto:**  
4500 55 00080

# Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

## Generell informasjon

Vi mottok søknaden 12.09.2023. Dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for vår behandling.

For å få lyspunkter knyttet til offentlig sti over Kirkhaugen på kommunal eiendom, er det nødvendig å foreta en grensejustering. Arealet som ønskes overført fra gnr 138/4713, er i detaljreguleringsplanen avsatt til boligformål BB1.

Søknaden om dispensasjon gjelder:

- Plassering av del av offentlig sti over areal avsatt til boligbebyggelse BB1.

## Plangrunnlaget for eiendommen

### Kommuneplan

Eiendommen er avsatt med formål boligbebyggelse BB1 i kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 16.06.2022.

### Reguleringsplan

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse 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.

## Privatrettslige forhold

Kommunen behandler søknader i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Med mindre annet følger av loven, skal ikke ta stilling til privatrettslige forhold. Tillatelse etter plan- og bygningsloven innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

## Søkers begrunnelse av dispensasjonen

Arealet på 10,2 m<sup>2</sup> som skal overføres fra gnr 138/4713 til gnr 138/3206 er en del av regulert område til boligbebyggelse, og skal etter arealoverføringen sikre at infrastruktur som skal overtas, eies, driftes og vedlikeholdes av Bodø kommune er plassert på offentlig tilgjengelig eiendom, selv om arealet er regulert til annet formål.

## Uttalelser og merknader til søknaden

### Merknader fra naboer

Naboer og gjenboere er ikke varslet. Søknaden unntas krav om nabovarsel da denne er tilknyttet en mindre grensejustering mellom Boo Eiendom og Bodø kommune, og vil ikke ha betydning eller negative konsekvenser for allmenheten eller øvrige nærliggende naboer.

# Kommunens vurdering av dispensasjon

## 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 formål BB1 boligbebyggelse

Hensynet bak bestemmelsen er å legge til rette og sikre tilstrekkelig areal for planlagt bebyggelse innenfor planområdet.

Den offentlige stien inngår også av planen med formål o\_GP, Park, og grenser til boligformålet BB1. Det arealet som skal overføres fra eiendommen er av en slik størrelse at det ikke har betydning for arealutnyttelsen av eiendommen.

Kommunen vurderer at hensynene til boligformålet ikke vil bli vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon fra formålet for etablering av del av offentlig sti.

#### 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 BB1 til 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 areal for boligbebyggelse er kun av lokal interesse.

Kommunen vurderer at uttalelsen trekker i retning av 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 boligbebyggelse 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 legge til rette for en fornuftig justering av tomtegrense, vil all offentlig infrastruktur, belysning og nedgravde kabler, være sikret å ligge på kommunens eiendom. Tiltakshaver har med dette også overholdt sin forpliktelse i reguleringsbestemmelsene og utbyggingsavtaler uten at dette medfører ulemper eller endrede økonomiske forpliktelser.

Arealet som overføres er kun 10,2 m<sup>2</sup>, og er av en slik størrelse at den ikke vil ha praktisk betydning for den faktiske bruken av boligarealet/eiendommen, eller påvirke grad av utnyttning.

Det vil også være en fordel at eierforholdet av den offentlige stien er avklart, og at det ikke er tvil med hensyn til fremtidig drift- og vedlikehold av infrastruktur som etableres på arealet.

Etter en helhetlig vurdering har kommunen kommet fram til at fordelene ved å gi dispensasjon fra det regulerte formålet 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 dispensasjonssøknaden kan godkjennes. Dispensasjonen, og en reduksjon av arealet med 10,2 m<sup>2</sup> i forbindelse med grensejusteringen, vil ikke gi negative konsekvenser for boligprosjektet. Dette vil fortsatt inneha tilstrekkelig og nødvendig areal.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner kommunen å kunne gi dispensasjon fra formålet, boligbebyggelse BB1, for å legge til rette for etablering av del av offentlig sti med belysning og nedgravde kabler.

## GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

### Betaling

Hjemmelshaver må betale et gebyr for behandling av saken. Satsene finner dere på kommunens hjemmeside.

## Vilkår og rettigheter

Dispensasjonen har en varighet på 3 år.

# 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](mailto: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. Dere kan finne mer informasjon på [www.lovdatab.no](http://www.lovdatab.no) - forvaltningsloven.