

NORCONSULT ASA

Vestfjordgaten 4
1338 SANDVIKA

Dato:29.05.2024
Saksbehandler:Hanne Langø Aasmoe
Telefon direkte:
Deres ref.:
Løpenr.:39399/2024
Saksnr./vår ref.:2023/9485
Arkivkode:138/2026

Dispensasjon

Adresse: Storgata 40, 8006 Bodø Gnr/bnr: 138/2026

Bodø kommune gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 13.4.4, og områdeplan for Storgatakvartalene § 2.4, for tildekking av vinduer i 1. etasje mot Dronningens gate og øvre del av Rådhusgata.

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

Rohunny Mollan-Andersen
leder Bygg og miljø

Hanne Langø Aasmoe
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:
SNN-BYGGET AS Storgata 48 8006 BODØ
Stig Christoffer Solli

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 23.02.2024.

Dokumentasjon mottatt samme dato, ligger til grunn for vår behandling.

Søknaden om dispensasjon gjelder:

- Kommuneplanens arealdel § 13.4.4 og områdereguleringsplan for Storgatakvartalene § 2.4, for tildekking av 14 vinduer i 1. etasje mot Dronningens gate og øvre del av Rådhusgata.

Plangrunnlaget for eiendommen

Kommuneplan

Eiendommen er avsatt med formål sentrumsformål, SF, i kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 16.06.2022.

Hensynssoner og temakart

Eiendommen har beliggenhet innenfor temakart 5, Kulturminner i sentrum, med bevaring av fasade mot viktig byrom.

Reguleringsplan

Eiendommen er avsatt til sentrumsformål, felt BS5, samt hensynssone bevaring kulturmiljø H570_6, i reguleringsplan for Storgatakvartalene 9,10,17,18 og 19, planid 2017002, vedtatt 22.03.2018.

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 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.

Søkers begrunnelse av dispensasjonen

Det søkes med dette om dispensasjon fra Områdeplanens § 2.4 og Kommuneplanens § 13.4.4 for å tillate tildekking av 14 vinduer i 1. etasje mot Dronningens gate og øvre del av Rådhusgata.

Vi mener totalt sett at hensynet bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene. Dette begrunnes med:

Museets behov. En etablering av et nytt kunstmuseum i Bodø sentrum styrker byens kulturelle tilbud, og museets interesser og behov bør derfor veie tungt i denne sammenheng.

Vinduernes størrelse. De 14 aktuelle vinduene er relativt smale (1m bred) og gir dermed et noe begrenset innsyn i museet.

Solavskjerming og mørklegging. Uten tildekking vil vinduene likevel kreve både innvendig solavskjerming og tidvis innvendig skjerming for total kontroll av dagslys. Dette både for å bevare kunsten mot sol-lys / UV-stråler, og for å kontrollere opplevelsen av den enkelte utstilling.

Opprinnelig bruk. 1. etasje mot gaten har i all hovedsak vært benyttet til kontorarbeids- plasser, og eksisterende vinduer har derfor i lengre tid vært foliert for å unngå uønsket innsyn til de ansatte. I tillegg har fasaden hatt utvendig solavskjerming, som i stor grad også har bidratt til at fasaden i liten grad har vært aktiv og transparent. Vinduene ligger også ca 1,5m over gulvnivå i den aktuelle etasjen, noe som begrenser attraktiviteten ved en transparent fasade.

Tilbakeføring. Ettersom vinduene beholdes i fasaden, vil man ha muligheten for å gjenskape mer innsyn dersom lokalene blir benyttet av en annen leietaker senere.

Museet kan benytte glassflatene utvendig for profilering av virksomheten sin eller annonsering av skiftende utstillinger.

Vi anser at søknad om dispensasjon i dette tilfellet er mer relevant enn å prøve problemstillingen som en planendring.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra fagmyndighet

Byutvikling plan har ingen merknader søknaden.

Merknader fra naboer

Naboer og gjenboere er ikke varslet. Tiltaket unntas krav om nabovarsel da dette i liten grad berører nabos interesser.

Kommunens vurdering av dispensasjonen

Vilkårene for dispensasjon

Vilkårene for å kunne innvilge en dispensasjonssøknad følger av pbl. § 19-2 annet ledd.

Det foreligger to vilkår som begge må være til stede for at kommunen kan innvilge dispensasjon:

- **Vesentlighetsvilkåret** – Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen, lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.
- **Fordel-/ulempevilkåret** – Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Den klare hovedregelen er at planer skal følges inntil de oppheves eller endres. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner.

Vesentlighetsvilkåret

Dispensasjon fra KPA § 13.4.4 Krav til utforming og plassering

Det fremgår av bestemmelsen at det er krav til publikumsrettet virksomhet i 1. etasje, skal fasader mot det offentlige rom være åpne. Dette ved at minimum 50 % av fasaden skal ha vinduer/ gjennomsliktig glass. Fasaden skal ha flere utganger og innganger mot det tilstøtende offentlige rom. Fasaden skal underdeles mest mulig, og det skal etterstrebtes variasjon og sprang i fasaden. Det tillates ikke at innsyn fra fortau hindres ved foliering av vindusflater eller plassering av reoler inntil vinduer. Vindusutstilling tillates.

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at 1. etasje i bebyggelsen inneholder offentlige og private funksjoner, som er rettet mot allmenheten ved personlig oppmøte. Vinduer i fasadene skal gi innsyn og ikke dekkes til. Det kan imidlertid tillates utstillinger i vinduene.

Nordnorsk kunstmuseum, som skal etablere seg i lokalene, har et særlig behov for store veggflater for sine utstillinger. Museet har utstillingsareal i hele 1. etasje, i den gamle bankbygningen i Storgata og kontorbygningen i Dronningens gate.

For å oppnå tilstrekkelig veggflate i bygningen mot Dronningens gate, ønsker museet å dekke til de 14 eksisterende vinduene, 4 mot Rådhusgata og 10 mot Dronningens gate. En slik tildekking vil også i stor grad beskytte utstillingsobjektene mot UV-stråling. De fleste av vinduene som ønskes tildekt, er i dag foliert eller utvendig solavskjermet.

Tildekkingen som museet ønsker, vil bli utført ved at det bygges nye vegger på innsiden av ytterveggene mot Rådhusgata og Dronningens gate. De store vinduene i Rådhusgata vil fortsatt kunne gi forbigående mulighet til innsyn og kontakt inn til museet.

Kommunen vurderer at hensynene til innsynet i bygningen ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra § 13.4.4 i kommuneplanens arealdel.

Dispensasjon fra områdereguleringsplan for Storgatakvartalene § 2.4 Arkitektur og estetikk

Det fremgår av bestemmelsene at første etasje mot offentlig gate skal utformes med aktive fasader. Det skal være flere innganger mot alle fortau i hvert kvartal. Fasadene skal utformes slik at det gis mest mulig innsyn i bygget ved utstrakt bruk av glass eller annet transparent materiale. Tildekking av vindusflater mot gate tillates ikke.

Hensynet bak bestemmelsen er å tilrettelegge for bruk av første etasje mot offentlig gate/plass for publikumsrettede virksomheter, som forretning, serveringssted eller kulturelle formål, og sikre mest mulig innsyn i bygget.

Etablering av Nordnorsk kunstmuseum i Bodø sentrum er viktig for det kulturelle tilbudet. De fleste vinduene i kontorbygningen mot Dronningens gate, er allerede dekket til, med folie og utvendig solavskjerming. Tildekkingen som museet ønsker å etablere vil derfor ikke forverre dagens situasjon i særlig grad.

Vinduene vil bli dekt til ved at det bygges nye vegger på innsiden av ytterveggene mot Rådhusgata og Dronningens gate. Vinduene folieres på innsiden, men kan samtidig aktivt benyttes av museet fra utsiden, for å kunne profilere ulike utstillinger.

Kommunen vurderer at hensynene til innsyn i museet ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra § 2.4 i områdereguleringsplan for Storgatakvartalene.

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 kommuneplanens arealdel § 13.4.4 og områdereguleringsplan for Storgatakvartalene § 2.4, ved tildekking av vinduene.

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

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

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

Vilkåret om klar overvekt av fordeler

Det neste spørsmålet er om fordelene ved å gi dispensasjon fra bestemmelsene er «klart større» enn ulempene etter en samlet vurdering.

Forarbeidene understreker at formuleringen «klart større» skal tolkes strengt. Det må kunne påvises en klar overvekt av fordeler som taler for dispensasjon. Det er ikke tilstrekkelig for å innvilge en dispensasjonssøknad at ulempene ved dispensasjonen antas å være beskjedne.

De fordelene og ulempene kommunen vektlegger i interesseavveiningen, må ha sammenheng med de hensynene plan- og bygningsloven er ment å ivareta. Det innebærer at det først og fremst er areal- og ressursdisponeringshensyn (objektive forhold ved eiendommen) som er relevante i interesseavveiningen. Det er bare i tilfeller der det foreligger helt spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn at personlige interesser kan tillegges vekt, men det skal føres en restriktiv praksis når det gjelder vektleggingen av disse.

Dispensasjon fra KPA § 13.4.4 Krav til utforming og plassering og områdereguleringsplan for Storgatakvartalene, § 2.4

Etablering av Nordnorsk kunstmuseum i Bodø sentrum er et positivt tiltak. Det er også svært ønskelig at bygningen tas i bruk for denne type publikumsrettet kulturvirksomhet.

Museets har behov for store veggflater for sine utstillinger. For å oppnå dette er det ønskelig å dekke til de 14 vinduene mot Rådhusgata og Dronningens gate. Dette vil i stor grad også beskytte utstillingsobjektene mot UV-stråling. Vinduene i første etasje har per i dag folie eller utvendig solavskjerming.

Vinduene dekkes til ved at det bygges nye vegger på innsiden av ytterveggene mot Rådhusgata og Dronningens gate. Vinduene folieres på innsiden. Disse vil da aktivt kunne benyttes av museet fra utsiden, for å profilere ulike utstillinger.

Kommunen vurderer at kvaliteten på de arealene som museet skal benytte, er viktigere enn behovet for innsyn i bygget.

Etter en helhetlig vurdering har kommunen kommet fram til at fordelene ved å gi dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel og områdereguleringsplanen for Sentrumskvartalene 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.

Nordnorsk kulturmuseum har behov for at lokalene som skal benyttes har tilstrekkelig og god kvalitet. I vår vurdering er dette viktigere enn behovet for innsyn bygningens første etasje.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner kommunen å kunne gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og områdereguleringsplanen for Sentrumskvartalene, for tildekking av 14 vinduer i 1. etasje mot Dronningens gate og øvre del av Rådhusgata.

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. Det betyr at søknad om tillatelse til tiltak eller søknad om deling må være innsendt til kommunen innen 3-årsfristen.

Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse må være igangsatt innen 3-årsfristen. Slike tiltak skal meldes til kommunen innen 4 uker etter at det er ferdigstilt. Hva meldingen skal inneholde går frem av SAK10 § 4-1 fjerde ledd.

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.

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