

GNIST ARKITEKTER AS

Sjøgata 5  
8006 BODØDato: .....20.10.2022  
Saksbehandler: .....Hanne Langø Aasmoe  
Telefon direkte: .....  
Deres ref.: .....  
Løpenr.: .....86298/2022  
Saksnr./vår ref.: .....2021/2816  
Arkivkode: .....138/2036

## Tillatelse til endring

Byggeplass:	Kongens gate 7, 8006 Bodø	Gnr:	138/2036
Ansvarlig søker:	GNIST ARKITEKTER AS	Bygningsnr.	300928354
Tiltakshaver:	Kvartal 25 Bodø as		
Bygningstype:	Store sammenhengende boligbygg på 5 etasjer og over	Tiltaksart:	Nytt bygg - boligformål

Bodø kommune gir tillatelse til endring av planløsning, samt antall biloppstillingsplasser i bygningens plan U1, i forbindelse med oppføring av boligblokk med næringsvirksomhet.

Vi viser til plan og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4. Kommunen gir dispensasjon, etter plan- og bygningsloven § 19-2, fra kommuneplanens arealdel (KPA 2018–2030) bestemmelsenes § 3.2.1 når det gjelder antall oppstillingsplasser for bil.

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:

Kvartal 25 Bodø as  
Stig Christoffer Solli

Postboks 205

8001

Bodø

### Byggesak

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

Sentralbord: 75 55 50 00  
Saksbehandler

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

Orgnr.:  
972 418 013

## SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

### Generell informasjon

Vi mottok søknaden om endring 06.10.2022.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Endringen gjelder ny inngang med sluse mellom parkeringsanlegg i plan U1 og eksisterende bygning i Dronningens gate 14-16.

I forbindelse med igangsatt arbeid og fremgraving av bunkeren, har det også vist seg at bunkerens utforming er større enn antatt, og at den dermed vil kreve større plass enn forutsatt i plan U1. Dette medfører at man mister areal for én av de 25 biloppstillingsplassene i parkeringsanlegget.

Prosjektets parkeringsbehov, ut over dette, dekkes ved frikjøp av 20 plasser. I henhold til rammetillatelse av 07.07.2021 skal innbetaling av frikjøpsbeløpvære gjort i god tid før søknad om midlertidig brukstillatelse innsendes.

### Planstatus

Eiendommen omfattes av detaljreguleringsplan for Kvartal 25 Vestre del, Sentrum, planid 2019013, vedtatt 29.10.2020. Området er regulert til kombinert bebyggelse bolig/forretning/næring, BKB1, kombinert bebyggelse og anlegg BKB2 med hensynssone H570, samt felles uteoppholdsareal f\_BUT. Felles parkeringsanlegg under bakken framgår også, betegnet f\_SPH.

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel vedtatt 14.06.2018.

Parkeringsdekning er beregnet etter kommuneplanens arealdel bestemmelsenes § 3.2.1.

### 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.

### Naboer

Naboer og gjenboere er ikke varslet. Tiltaket unntas krav om nabovarsel da dette i liten grad berører nabos interesser ettersom søknaden kun omfatter innvendige endringer.

### Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon fra kravet til antall parkeringsplasser, § 3.2.1 i kommuneplanens arealdel. En dispensasjon forutsetter at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. Plan- og bygningsloven § 19-2.

### Tiltakshavers begrunnelse av dispensasjonen:

De 25 parkeringsplassene som er lagt til grunn var prosjektert inn i første underetasje (U1) med atkomst fra Sandgata. Bunkerens størrelse og utforming – som skal bevares i prosjektet – er en del av U1 og vil være synlig fra parkeringsplassene.

I forbindelse med igangsatt arbeid og fremgraving av bunkeren, har det vist seg at bunkerens utforming er større enn antatt, og at den dermed vil kreve større plass av U1-etasjen. Dette medfører at man mister areal til én av de 25 parkeringsplassene.

Slik vi ser det er hensikten bak bestemmelsen i § 3.2.1 at nok antall parkeringsplasser til beboerne ivaretas. Siden det ble søkt om rammetillatelse har det kommet en ny KPA (2022-2034) med redusert krav til parkeringsdekning i bykjernen/sonen A.

### Kommunens vurdering av søknaden:

Rammetillatelse for prosjektet ble gitt 07.07.2021, hvor krav til antall parkeringsplasser etter kommuneplanens arealdel 2018-2030 ble lagt til grunn.

Hensikten med bestemmelsen er å ivareta behovet for tilstrekkelig parkeringsdekning, i dette tilfellet knyttet opp til prosjekt med 64 boenheter i indre bykjerne, sone A.

Ny kommuneplan ble vedtatt 16.06.2022. Bestemmelsene, når det gjelder krav til parkering, er endret i KPA 2022-2034 hvor krav til antall biloppstillingsplasser er redusert.

Boligprosjektet i Kongens gate 7 omfatter også en bunker, med beliggenhet i krysset Sandgata/Kongens gate. Dette området er i detaljreguleringsplanen avsatt med hensynssone H570, bevaring kulturminne. I forbindelse med utgraving av bunkeren har det vist seg at denne er større enn antatt. Dette har medført at antall biloppstillingsplasser, slik som prosjektert, ikke lar seg realisere.

Bunkerens størrelse og utforming skal bevares i prosjektet. Kulturminnet er en del av plan U1, og vil også være synlig i parkeringsanlegget.

Sett opp mot revidert kommuneplan 2022-2034, vil fremstå en reduksjon av antall biloppstillingsplasser med én plass, som en mindre endring i prosjektet. Tilstrekkelig parkeringsdekning anses for å være ivaretatt.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner kommunen å kunne gi tillatelse til endring og dispensere fra kommuneplanens arealdel bestemmelsenes § 3.2.1, slik at kravet til parkeringsplasser for bil i plan U1 kan legges til grunn med 24 plasser.

### Ansvar

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

## **GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING**

### **Betaling**

Du må betale et gebyr for behandling av saken. Satsene finner du på kommunens hjemmeside.

### **Vilkår og rettigheter for tillatelsen**

Hvis du 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.

Du 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. Du 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 til følge 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.

### **Retten 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.

### **Retten 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.

Du kan finne mer informasjon på [www.lovdatabasen.no](http://www.lovdatabasen.no) - forvaltningsloven.