

Unikus AS  
Att. Per-Terje Marthinsen  
Postboks 4104

8089 BODØ

Dato: .....28.11.2016  
Saksbehandler: .....Kjell Arne Skogheim  
Telefon direkte: .....75 55 53 69  
Deres ref.: .....  
Løpenr.: .....88533/2016  
Saksnr./vår ref.: .....2015/5993  
Arkivkode: .....L42

## Dispensasjon - lekeplass LP3

Byggeplass: Hunstad Sør B16-2, 8020 BODØ  
Tiltakshaver: GUNVALD JOHANSEN BYGG AS  
Søker: UNIKUS AS  
Tiltakstype: Enebolig

Eiendom: 42/888  
Bygningsnr:

Tiltaksart: Nytt bygg -  
boligformål -  
over 70 m<sup>2</sup>

**Søknaden gjelder midlertidig dispensasjon fra planbestemmelser for områderegulering for Hunstad Sør del 1.**

**Det vises for øvrig til rammetillatelse av 26.01.2016 samt søknader om midlertidig brukstillatelse for boliger på tomt, 1, 4, 5, og 6, mottatt den 17. og 18. november 2016.**

**I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis midlertidig og tidsbegrenset dispensasjon etter samme lovs § 19-3 for avvik fra planbestemmelsenes § 6.5 om at lekeareal (LP3) skal være ferdigstilt og/eller satt i drift før det kan gis første midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Dispensasjon gis med følgende vilkår:**

- **Nærlekeplass LP3 må være ferdigstilt og/eller satt i drift innen 01.06.2017.**

**Bygningssjefen kan ikke se at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Etter en samlet vurdering finner bygningssjefen at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.**

Saken behandles i medhold av delegert myndighet.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av protesterende naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

### **Søknaden:**

Søknaden, datert 25.11.2016, mottatt samme dato, gjelder midlertidig dispensasjon fra krav om opparbeidelse av nærlekeplass LP3 knyttet til tidligere gitt tillatelse for utbygging av 11 boliger i felt B16-2.

---

### **Byggesakskontoret**

**Postadresse:**  
Postboks 319, 8001 Bodø  
**Besøksadresse:**  
Herredshuset, Gjerdåsveien 2, 8010 Bodø

**Telefoner:**  
**Sentralbord:** 75 55 50 00  
**Ekspedisjon:** 75 55 52 00  
**Telefax:** 75 55 53 48

**Elektroniske adresser:**  
Kjell.Arne.Skogheim@bodo.kommune.no  
www.bodo.kommune.no

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

**Spesielle forhold:**

Det er ingen særlige forhold knyttet til søknaden.

**Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen omfattes av planbestemmelser for områderegulering for Hunstad Sør del 1, plan-id nr. 2432, vedtatt 12.12.2013. Området er regulert til boligformål.

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel 2014-2026, vedtatt 19.06.2014.

**Planbestemmelser - § 3.4 Lekearealer**

Det skal avsettes plass til leke- og uteoppholdsareal i henhold til enhver tid gjeldende norm for Bodø kommune.

Det skal utarbeides utomhusplan for alle lekeplassene innenfor planområdet. Trafikksikre løsninger for adkomst til lekearealene skal vises i detaljregulering og utomhusplan.

O\_LP2: Nærlekeplass for feltene B15\_1 og B15\_2.

O\_LP3: Nærlekeplass for feltene B16\_1, B16\_2 og B15\_3.

O\_LP4: Nærlekeplass for feltene B16\_3 - B16\_6.

**Planbestemmelser - § 6.5 Krav til ferdigstilling av offentlige arealer og offentlig infrastruktur**

Før det kan gis første brukstillatelse eller ferdigattest skal kjøreveg, fortau, gang/sykkelveg, gatelys, avløp, pumpestasjoner samt lekearealer som betjener det aktuelle utbyggingsområdet være ferdigstilt og/eller satt i drift.

**KPA - § 4.3 Krav til uteoppholdsareal**

Det vises til pbl. § 28-7 og TEK § 8-4. Alle boliger skal ha tilgang til uteoppholdsareal.

Uteoppholdsarealet er de deler av tomta som ikke er bebygd eller avsatt til parkering/innkjøring.

Uteoppholdsarealet skal være egnet til rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper. Arealet skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås, herunder forhold til sol og lys, støy og annen miljøbelastning. Uteoppholdsarealet skal ikke ha støynivå høyere enn anbefalte grenseverdier, ikke helning brattere enn 1:5 og minimumsbredde i hele lengden på minst 7 m.

Ved bygging av én boenhet på én eiendom i sone B og C skal minste uteoppholdsareal minimum være 50 m<sup>2</sup>.

**Plassering:**

Lekeplassens (LP3) plassering framgår av plankartet knyttet til områdereguleringsplanen.

Lekeplassen ligger ca. 40 m vest for nærmeste bolig / tomt 1 i felt B 16-2.

**Dispensasjoner:**

Det foreligger følgende søknad om dispensasjon:

*I forbindelse med søknad om brukstillatelser for boligene i B16\_2 viser det seg uhensiktsmessig og heller ikke ønskelig hverken fra utbyggers eller kommunens side å oppfylle § 6.5 „Krav til ferdigstilling av offentlige arealer og offentlig infrastruktur“ når det gjelder lekeplass o\_LP3. Dette begrunnet med at det foregår og i en periode fremover vil foregå omfattende anleggsvirksomhet i umiddelbar nærhet til lekeplassområdet. Det vil sikkerhetsmessig være uforsvarlig å åpne dette område for ordinært bruk på nåværende tidspunkt. Det er spesielt grunn- og sprengningsarbeider som utgjør de største faremomenter i tiden fremover.*

*I en mellomperiode inntil o\_LP3 kan ferdigstilles er blant annet lekeplass FL3 i Øveråsan tilgjengelig for beboerne, med mindre enn 100 meters avstand fra B16\_2.*

*Lekeplass o\_LP3 vil etter våre opplysninger bli ferdigstillet når sikkerheten i området tilsier det, tidspunkt avklares nærmere mellom utbyggere og kommunens byggeleder i området.*

*Det søkes derfor om dispensasjon fra områdeplanens § 6.5 „Krav til ferdigstillelse av offentlige arealer og offentlig infrastruktur“ for lekeplass o\_LP3.*

Det vises for øvrig til utbyggers redegjørelse for situasjonen og fremdriften av utbyggingen i området, samt dialogen som har vært med kommunen. Kfr. e-post av 25.11.2016.

### **Bygningssjefens vurdering:**

For å dispensere i medhold av pbl. § 19-2 er vilkåret at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene i § 19-2 annet ledd første og annet punktum må være oppfylt før det er rettslig adgang til å gi dispensasjon.

I vurderingen om dispensasjon kan innvilges foretas en interesseavveining, der fordelene med tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Først og fremst er det de formål som planen skal ivareta som må vurderes opp mot det tiltak det søkes igangsatt.

Dispensasjonsvurderingen er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn, for eksempel at vurderingen av arealbruken er endret etter at planen ble utarbeidet. Behandlingen av den enkelte søknad om dispensasjon må foretas ut fra en konkret og reell vurdering.

Fagmyndighetens uttalelser skal tillegges stor vekt ved avgjørelsen.

Hensynet om å ivareta planens intensjon, tilsier at det ikke skal være kurant å dispensere i enkelt saker.

Det foreligger søknader om midlertidig brukstillatelse for de 4 første boligene som skal tas i bruk i denne delen av Sjøåsan – felt B16-2. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fordi område LP3 avsatt til nærlekeplass ikke er ferdig opparbeid.

Situasjonen er slik at det pågår bl.a. sprengningsarbeider og anleggstrafikk i området. Utbygger viser til den dialogen som har vært mellom utbygger og Byteknikk der også Byggesak etter henvendelse fra Byteknikk har signalisert forståelse for at det synes ufornuftig å kreve LP3 opparbeidet før tilstøtende tomtarbeider er avsluttet.

Bygningssjefen legger i sin vurdering av dispensasjon til grunn de signaler som utbygger har fått i dialog med kommunen v/ Byteknikk om den aktuelle problemstillingen. Bygningssjefen finner at det må legges særlig vekt på de sikkerhetsmessige vurderingene. Det anses å være en for stor risiko å legge til rette for lekeplass på område LP3 så lenge det pågår omfattende anleggsvirksomhet i området.

Bygningssjefen legger i sin vurdering vekt på at de aktuelle boligeiendommene i felt B16-2 har gode leke- og uteoppholds kvaliteter, fordi hver tomt tilfredsstiller kravet på minst 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal, iht. KPA § 4.3.

På bakgrunn av redegjørelse om fremdrift og planlagt ferdigstilling av både infrastruktur/VVA i området (kfr. sak 2014/6845) samt boligutbyggingen i felt B16-2 stilles det som vilkår for dispensasjon at nærlekeklassen må være ferdig opparbeid innen 01.06.2017.

Bygningssjefen finner at å gi midlertidig dispensasjon ikke vil medføre en vesentlig tilsidesettelse av de hensyn som planen skal ivareta.

Under henvisning til det som er anført ovenfor finner bygningssjefen med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 og samme lovs § 19-3 å kunne godkjenne omsøkte midlertidige dispensasjon fram til 01.06.2017.

**Gebyrberegning:**

Gebyr er beregnet etter gjeldende betalingsregulativ.

**Klageadgang:**

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Nordland. Klagen skal sendes til Bodø kommune v/Byggesakskontoret. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningsloven § 29.

Klageretten gjelder også de som får kopi av dette brev.

Med hilsen

Tor Åseng  
bygningssjef

Kjell Arne Skogheim  
Saksbehandler

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

Kopi til:  
Gunvald Johansen Bygg AS Olav V gate 92 8004 BODØ  
Stig Solli

### **Orientering om rett til å klage på vedtaket:**

Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bodø kommune, Byggesak, Postboks 319, 8001 Bodø. Besøksadresse: Herredshuset, Gjerdåsveien 2, 8010 Bodø.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med kommunens Servicetorg i Postgården.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.