

UNIKUS AS  
Att. Per-Terje Marthinsen  
Postboks 4104 Jensvoll  
8089 BODØ

Dato: .....26.06.2017  
Saksbehandler: .....Kjell Arne Skogheim  
Telefon direkte: .....75 55 53 69  
Deres ref.: .....  
Løpenr.: .....32601/2017  
Saksnr./vår ref.: .....2017/8226  
Arkivkode: .....42/924

## Dispensasjon - lekeclass LP2 og turdrag TD 2

Byggeplass: Hunstad sør, felt B15-2, tomt 1, 8020 BODØ Eiendom: 42/924  
Tiltakshaver: LINKPRO BOLIG AS Bygningsnr:  
Søker: UNIKUS AS  
Tiltakstype: Enebolig, 7 stk. Tiltaksart: Nytt bygg –  
boligformål –  
over 70 m<sup>2</sup>

**Søknaden gjelder dispensasjon fra planbestemmelse i områdereguleringsplan for Hunstad Sør del 1.**

**Det vises for øvrig til tillatelse av 16.09.2016 for hus 1-7 på tomt 1 samt søknad om midlertidig brukstillatelse datert 16.06.2017 for hus 1, 2, og 3.**

**I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon etter samme lovs § 19-3 for avvik fra planbestemmelsenes § 6.5 om at lekearealer (lekeclass LP2) og turdrag (TD 2) som betjener det aktuelle utbyggingsområdet skal være ferdigstilt før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for hus 1-7, på tomt 1 i felt B15-2. Dispensasjonen omfatter altså fritak fra vilkår i tillatelse, om oppbygging av turdrag TD 2 fram til LP2.**

**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 28.04.2017, mottatt samme dato, senere supplert den 04.06.2017 (fra Linkpro) og den 16.06.2017 (sammen med søknad om midlertidig brukstillatelse fra Unikus), gjelder dispensasjon fra planbestemmelsenes § 6.5 om krav til ferdigstillelse av nærlekeclass LP2 inkl. turdrag TD 2, før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for hus 1-7 på tomt 1 i felt B15-2.

---

### **Byggesak**

**Postadresse:**  
Postboks 319, 8001 Bodø  
**Besøksadresse:**

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

**Elektroniske adresser:**  
postmottak@bodo.kommune.no  
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 - § 5.1 Turdrag o-TD**

Området skal være offentlig.

I områdene avsatt til turdrag skal det opparbeides sti/turveg. Dersom terrenget tillater det skal sti/turveg være universelt utformet.

**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:**

Lekeplassene LP2 og LP3 samt turdraget TD2 sin plassering framgår av plankartet knyttet til områdereguleringsplanen. Det vises også til anvisninger på situasjonskart fra Cowi under dok. nr 2 i saken.

**Dispensasjoner:**

Søknad om dispensasjon er begrunnet gjengitt som følger:

***Turdrag TD2:***

*Opparbeidelse av turdrag TD 2 må sees i sammenheng med utbyggingen av tomt 2, hus 8-17 i samme felt B15-2. (kfr. sak 2016/5223). Av hensyn til fremdrift i nevnte sak er det ikke mulig/hensiktsmessig å opparbeide TD 2 før denne utbyggingen er kommet lengre. Byggingen av disse boligene pågår og forventes ferdigstilt ved årsskiftet.*

*Det opplyses ellers at det forberedes en søknad om endring for opparbeidelse av turdraget og at naboer i møte den 09.05.2017 ble orientert om utbyggers planer for dette.*

**Lekeklass LP2:**

*I forbindelse med søknad om brukstillatelser for boligene i B15\_2 viser det seg uhensiktsmessig og heller ikke ønskelig fra utbyggers side å oppfylle § 6.5 „Krav til ferdigstillelse av offentlige arealer og offentlig infrastruktur“ når det gjelder lekeklass LP2.*

*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 LP2 kan ferdigstilles er blant annet lekeklass LP3 (bekreftet ferdigstillet i uke 24/17) tilgjengelig for beboerne, med svært kort avstand fra B15\_2. Lekeklass LP2 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 lekeklass LP2.*

**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. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene med tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Vilklårene 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.

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

Bygningssjefen legger i sin vurdering av dispensasjonssøknad vekt på at det før det kan gis midlertidig brukstillatelser for flere boliger må det være ferdigstilt mer lekeareal i området. Det vises til tiltakshaver/søkers redegjørelse om fremdrift og planlagt ferdigstillelse av tiltak i området.

Det har inntil 1. juni i år gjeldt en midlertidig dispensasjon for opparbeidelse av nærlekeklass LP 3 i forbindelse med midlertidige brukstillatelser for 11 boliger i felt B16-2, øst for LP3, kfr. sak 2015/5993. Alternativ nærmeste lekeklass har da vært felles lekeareal (strøkslekeklass) FL3 iht. reguleringsplan for Øveråsan.

Det er fra utbygger bekreftet at lekeklass LP 3 er ferdigstilt i uke 24. Det foreligger også et foto tatt 21.06.2017 som dokumenterer dette.

Bygningssjefen konstaterer at utbyggingen i området skjer på en slik måte og i en rekkefølge som gjør at en av sikkerhetsmessige årsaker søker å utsette opparbeiding av lekeplass. Bygningssjefen mener det er uheldig at opparbeidelse av lekeplasser og turdrag synes å være nedprioritert, men ser at slik situasjonen nå er blitt, kan det være gode sikkerhetsmessige grunner til å utsette ferdigstillelsen av lekeplass LP2.

Det forstås da slik at det i nærhet av LP2 pågår og i en periode fremover vil foregå grunn- og sprengningsarbeider som utgjør den største risikoen.

Når det gjelder turdrag TD 2 fram til LP2 er det naturlig å se opparbeiding av dette i sammenheng med opparbeiding av LP2. Det ligger i dette at turdraget bør være ferdigstilt samtidig med LP2. Det er etter bygningssjefens vurdering lite tilrådelig å kreve ferdigstilling av LP2 når ikke turdrag er opparbeidet, da ankomst/ferdselsårer ellers kan være usikker pga. pågående utbygging og anleggstrafikk.

Bygningssjefen legger i sin vurdering særlig vekt på at lekeplass LP 3 er bekreftet ferdigstilt og at den vil avlaste behovet for lekeareal i området. Lekeplassen ligger også nært, dvs. på nedsiden av veien for hus 1-7.

Bygningssjefen legger ellers til grunn at de aktuelle boligtomtene for hus 1-7 i felt B15-2 har gode leke- og uteoppholds kvaliteter, fordi hver tomt tilfredsstiller kravet på minst 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal, iht. KPA § 4.3.

Etter en samlet vurdering finner Bygningssjefen at en dispensasjon ikke vil medføre en vesentlig tilsidesettelse av de hensyn som planen skal ivareta.

Under henvisning til det som er anført ovenfor finner bygningssjefen det omsøkte tiltak å være i henhold til bestemmelser i gjeldende lov og forskrift og kan godkjennes. Dispensasjon i hht pbl § 19-2 innvilges.

#### **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

Stein Røsten  
konst. bygningssjef

Kjell Arne Skogheim  
Saksbehandler

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

Kopi til:

LINKPRO BOLIG AS v/ Rikard Engan Postboks 4104 8089 BODØ  
Stig Christoffer Solli Geodata

<b>Orientering om rett til å klage på vedtaket:</b>	
<b>Klagerett:</b> (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.
<b>Klagefrist:</b> (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.
<b>Rett til å kreve begrunnelse:</b> (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
<b>Klagens innhold:</b> (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.
<b>Utsetting av gjennomføring av vedtaket:</b> (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.
<b>Rett til å se sakens dokumenter:</b> (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.
<b>Rett til å få veiledning:</b> (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
<b>Kostnader ved klagen:</b> (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.
<b>Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket:</b> (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.