

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
	Klagenemnda	17.03.2015

## Klage på klagenemndas vedtak - dispensasjoner, Regine Normanns vei 92.

### Forslag til vedtak:

Klagenemnda kan ikke se at klagen inneholder momenter som skulle tilsi et annet utfall i saken. Klagenemnda opprettholder sitt vedtak av 20.01.2015.

### Sammendrag

Administrasjonen fattet den 09.10.2013 vedtak om avslag på søknad om dispensasjoner for å kunne oppføre to nye sammenbygde eneboliger i Regine Normanns vei 92. Eiendommen er fra før bebyggt med frittliggende enebolig og garasje.

Avslaget ble påklaget av Nibo AS. Ved forberedende klagebehandling fattet klagenemnda følgende vedtak i møte som ble avholdt den 10.12.2013 i sak 13/64:

«Klagenemnda innvilger de nødvendige dispensasjoner.

Begrunnelse:

Klagenemnda mener nærområdet ivaretar kravet om friareal og lekeområde.»

Vedtaket ble påklaget av naboer. Ved forberedende klagebehandling vedtok klagenemnda i møte den 18.03.2014 at vedtak om dispensasjon skulle opprettholdes. Saken ble oversendt Fylkesmannen i Nordland for klagebehandling.

Fylkesmannen fattet den 06.06.2014 følgende vedtak:

«Fylkesmannen opphever Bodø kommunes vedtak av 10.12.2013 i sak PS 13/64 og avslår søknad om dispensasjon for oppføring av to nye eneboliger i Regine Normanns vei 92. Dette på grunn av utilfredsstillende begrunnelse fra klagenemnda, samt den foreliggende situasjon med uklarhet og motstrid i reguleringsbestemmelser og plankart. Dersom tiltaket skal kunne tillates må det etter Fylkesmannens syn skje på grunnlag av en detaljplan for tomten eller området.»

Vedtaket ble begjært omgjort av adv. Thomas Angell på vegne av tiltakshaver. Fylkesmannen besluttet den 18.09.2014 at begjæringen skulle tas til følge og fattet følgende vedtak:

«Med hjemmel i fvl. § 35 første ledd bokstav c) omgjør vi vårt vedtak av 06.06.2014.

Fylkesmannen opphever kommunens vedtak av 10.12.2013 i sak PS 13/64, og sender saken tilbake til kommunen for ny behandling.

Ny behandling ble gjennomført. Saken ble sendt på ny høring til Byplan, og deretter fremmet for behandling i klagenemda i møte den 20.01.2015. Klagenemda vedtok enstemmig at dispensasjoner skulle innvilges. Saken ble sendt til Fylkesmannen for klagebehandling, men ble avvist da vedtak av 20.01.15 må anses som et nytt enkeltvedtak med klagerett for partene. Klager fra naboer er mottatt og vurdert.

## Saksopplysninger

Byggeplass:	Regine Normanns vei 92, 8019 BODØ	Eiendom:	41/1480
Tiltakshaver:	Nibo as v/Hans A. Nilsen	Bygningsnr:	
Søker:	Aksel O. Rønvik	Tiltaksart:	Nytt bygg - boligformål - over 70 m <sup>2</sup>
Tiltakstype:	Kjede/atriumhus		

Klager: Torgeir Stake, Peter Egges vei 13, 8019 Bodø  
Anne Lise Skjeldal, Peter Egges vei 11, 8019 Bodø

Søknaden, datert 07.06.2013, mottatt 08.07.2013 og 17.09.2013, gjelder søknad om dispensasjoner for bygging av to nye boliger på eiendom bebyggt med en enebolig.

Søknad om dispensasjoner fra bestemmelser og plankart i reguleringsplan for Hunstadmoen ble avslått av administrasjonen den 09.10.2013 med følgende begrunnelse: Ut fra en helhetsvurdering vil fortetting med to boliger på areal regulert til ubebyggt tomteareal medføre at eiendommen ikke fremstår med tilstrekkelig ute- oppholdsarealer og bygningssjefen finner ikke at vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Selve byggetiltaket er ikke behandlet da det er gitt avslag på søknad om dispensasjon.

Avslaget ble påklaget av Nibo as og behandlet i klagenemdas møte den 10.12.2013. Klagenemda omgjorde administrasjonens avslag og innvilget dispensasjon. Klagenemda fattet enstemmig følgende vedtak den 10.12.2013 i sak 13/64:

«Klagenemnda innvilger de nødvendige dispensasjoner.

Begrunnelse:

Klagenemnda mener nærområdet ivaretar kravet om friareal og lekeområde.»

Vedtaket ble påklaget av naboer. Ved forberedende klagebehandling vedtok klagenemda i møte den 18.03.2014 at vedtak av 10.12.13 skulle opprettholdes. Saken ble senere oversendt Fylkesmannen i Nordland for klagebehandling.

Fylkesmannen fattet den 06.06.2014 følgende vedtak:

«Fylkesmannen opphever Bodø kommunes vedtak av 10.12.2013 i sak PS 13/64 og avslår søknad om dispensasjon for oppføring av to nye eneboliger i Regine Normanns vei 92. Dette på grunn av utilfredsstillende begrunnelse fra klagenemda, samt den foreliggende situasjon med uklarhet og motstrid i reguleringsbestemmelser og plankart. Dersom tiltaket skal kunne tillates må det etter Fylkesmannens syn skje på grunnlag av en detaljplan for tomten eller området.»

Vedtaket ble senere begjært omgjort av adv. Thomas Angell på vegne av tiltakshaver. Fylkesmannen besluttet den 18.09.2014 at begjæringen skulle tas til følge og fattet følgende vedtak:

«Med hjemmel i fvl. § 35 første ledd bokstav c) omgjør vi vårt vedtak av 06.06.2014.

Fylkesmannen opphever kommunens vedtak av 10.12.2013 i sak PS 13/64, og sender saken tilbake til kommunen for ny behandling.

(...).»

Kommunen gjennomførte ny behandling av saken. Saken ble sendt på ny høring til Byplan. Uttalelsen ble oversendt tiltakshaver og søker, med forslag om at bebyggelsen eller plasseringen av denne justeres slik at det blir rom for en felles lekeplass som oppfyller kommuneplanens krav til minstestørrelse og minstebredde. Kommunen mottok den 11.11.14 revidert forslag hvor de nye boligene trekkes mot øst slik at minste avstand mot nabogrensen blir 4 meter mot tidligere 5,25 m. Bredden på felles uteoppholdsarealet mot vest økes med 1,25 m. Kravet til minimumsbredde på 7 m er ikke oppfylt.

Naboene ble varslet om forslaget til endret plassering av kommunen. Klager Anne Lise Skjeldal leverte merknader til forslaget.

Saken ble fremmet for ny behandling i klagenemnda den 20.01.2015. Følgende vedtak ble fattet: «Klagenemnda innvilger de nødvendige dispensasjoner. Klagenemnda finner at omsøkte prosjekt oppfyller vilkårene for dispensasjon fra plankrav angitt i reguleringsbestemmelsenes § 1, angitt formål på plankartet og for overskridelse av byggelinjer, jf. reguleringsbestemmelsens § 6.

Prosjekt må ses i sammenheng med de hensyn som kommuneplanen skal ivareta om fortetting i byutviklingsområdet. Videre ble reguleringsbestemmelsene i 1988 endret og utnyttingsgraden i området økt. Endringen av reguleringsbestemmelsene er så entydig at det gir grunnlag for dispensasjon.

Klagenemnda finner videre at vilkårene for dispensasjon fra reguleringsbestemmelsens § 2 a) om takvinkel er oppfylt. Den valgte løsningen vurderes som positiv i og med at mønehøyden kan holdes lavere enn reguleringsplanen tillater.

Klagenemnda finner også at vilkårene for dispensasjon fra kravet til bredden på lekearealet er oppfylt. Størrelsen på arealet og plassering på eiendommen må anses som en fordel som oppveier evt. ulemper mht. kravet til minimumsbredde. Klagenemnda legger også vekt på at det i nærområdet finnes flere lekeplasser og friområder.»

Saken ble deretter oversendt Fylkesmannen i Nordland for klagebehandling. Klagebehandling ble avvist da klagenemndas vedtak er å anse som et nytt enkeltvedtak som kan påklages av partene.

Klager fra naboer er datert 05.02.2015, mottatt 06.02.2015.

## **Forholdet til plan- /lovverk**

Eiendommen omfattes av **reguleringsplan for Hunstadmoen**, vedtatt juni 1966, med mindre endringer av bestemmelsene vedtatt 08.03.1988.

Deler av omsøkte eiendom er avsatt til byggeområde for bolig, enebolig - type F/S (frittliggende småhus), og øvrige del er avsatt til ubebygde tomteareal.

Det følger av planbestemmelsenes § 1 at ingen tomt skal bebygges uten at det er utarbeidet bebyggelsesplan eller tomtedelingsplan for hele området eller større enheter innenfor arealet.

Reguleringsbestemmelsens § 3:

Våningshus skal holdes så lavt at bygningene virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Høyden fra terreng til hovedgesims skal ikke overstige 6,2 meter og ingen gavlvegg høyere enn 9,0 meter.

I følge planbestemmelsenes § 6 skal bebyggelsen plasseres innenfor de regulerte byggelinjer. Byggelinjen fremkommer ikke tydelig på plankartet pga. sammenfallende fargebruk som viser bygningstype, men er i samsvar med omrisset av bygningen.

Av plankartet fremgår det at det på omsøkte eiendom kan oppføres en enebolig, type frittliggende småhus.

Den 17.08.1988 vedtok bygningsrådet en mindre vesentlig reguleringsendring av planbestemmelsenes § 2 og 5.

Ny bestemmelse § 2 lyder slik:

a. området kan bebygges med rekkehus, kjedehus eller småhus i inntil 2 etg. med saltak som skal ha 38 ° takvinkel. Saltaket kan bygges opp med ark som har pulttak eller saltak. Pulttaket skal ha 21,5 ° takvinkel og saltaket 34 ° takvinkel. Arealet på kvisten kan innredes til oppholdsrom.

b. Gruppevis skal husene ha samme type ark og for øvrig gis et enhetlig og harmonisk preg.

c. Mellombygget til kjedehusene kan bygges i 2 etg. med saltak. Takvinkelen skal være 38 °.

Ny bestemmelse § 5, samt senere endring etter uttalelse fra Fylkesmannen i klagesak 94/7848:

Hver tomt kan bygges ut med brutto gulvareal inntil BYA 35 % av netto tomteareal eksklusiv garasje.

Eiendommen omfattes også av **Kommuneplan for Bodø, arealdel, vedtatt 18.06.2009**.

Bestemmelsenes § 2.2.2. Krav til leke- og uteoppholdsareal:

Alle boliger skal ha tilgang til uteareal egnet for lek og opphold, enten på egen tomt eller fellesareal for flere eiendommer. Dimensjonering, innhold og funksjon er bestemt i kommunens vedtekter til Pbl. § 69, nr. 3 og skal også være i overensstemmelse med avsnitt 5 i Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging). Mht. krav til parkering og uterom gjelder pbl. § 69, samt kommunens vedtekter i medhold av § 69 nr. 3 og norm for kommunaltekniske anlegg.

#### Definisjon og kvalitetskrav

Uteoppholdsareal er de deler av tomta som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring eller parkering og som er egnet til uteopphold. Arealer avsatt til uteoppholdsareal skal være egnet til formålet, ha sol det vesentligste av dagen, ikke ha støynivå høyere enn anbefalte grenseverdier og ikke ha helning brattere enn 1:5 (unntatt for akebakker). Minimumsbredde skal være 7 m.

#### Arealkrav til leke- og oppholdsarealer

Boliger skal ha tilgang til uteoppholdsarealer egnet for lek og opphold, enten på egen tomt eller fellesareal for flere eiendommer. Absolutt minstestørrelse, innhold og funksjon er bestemt i kommunens vedtekt. Minimumsbredde skal være 7 m.

#### Lekeplass i inngangssonen:

For bolighus eller grupper av hus som inneholder 3 leiligheter eller flere skal det anlegges lekeplass for mindre barn på fellesareal. Avstand til inngang må være mindre enn 50 m i tett bebyggelse. Minstestørrelsen for boliggrupper med 5 leiligheter eller færre er 50 m<sup>2</sup>.

### **Forholdet til ny kommuneplan vedtatt 19.06.2014:**

Kravet om minstestørrelser og minimumskrav til bredde er videreført i ny kommuneplans bestemmelse § 4.3. Omsøkte eiendom ligger i sone C og kvalitetsnormer angis i § 4.3.5.

### **Pbl. § 19-2. Dispensasjonsvedtaket**

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker.

### **Uttalelse til saken**

#### Byplan:

Fylkesmannen har omgjort sitt vedtak i klagesak ang. dispensasjon, og sendt saken tilbake til kommunen for ny behandling. Fylkesmannen påpeker uklarhet i reguleringsplanen og ber om at det gis en særlig vurdering av dette opp mot lovens formålsbestemmelse med henvisning til pbl. § 19-2, andre ledd.

Omsøkte tiltak gjelder fortetting på bebygd tomt på Nedre Hunstadmoen. For området gjelder reguleringsplan Hunstadmoen, plan ID 2300, fra 1966. I 1988 ble det gjort endring i reguleringsbestemmelsenes § 2 og § 5. Den første, § 2, gjelder hustyper som kan bygges, og § 5 gjelder endring av utnyttingsgrad. Det ble ikke gjort endringer i plankartet og heller ikke i øvrige bestemmelser. De nye bestemmelsene er derfor i motstrid til plankartet med angitt avgrensing mellom bebygd og ubebygd tomteareal, og med planbestemmelsenes § 6.

I tillegg til reguleringsplanen gjaldt på søknadstidspunktet kommunens vedtekter til § 69 nr. 3 i pbl. 1985 om krav til leke- og uteoppholdsareal og krav til parkeringsdekning, samt bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2009-2021. Alle disse er nå erstattet med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel 2014-2026.

Byplan har gjort en ny vurdering av omsøkte utbygging sett i forhold til reguleringsplanen og øvrige bestemmelser på søknadstidspunktet. Vurderingen oppsummeres slik:

#### Plankrav

Reguleringsbestemmelsenes § 1 stiller krav om bebyggelsesplan eller tomtedelingsplan. Det er søkt og innvilget dispensasjon fra dette, og det støttes av Byplan.

### **Hustyper, høyde og form**

Eksisterende enebolig beholdes og rustes opp. Eksisterende garasje rives og erstattes med ny og større. I tillegg søkes det om to nye eneboliger som er kjedet sammen med garasje mellom. Byggehøyde for nybygg er høyeste gesims 5,4 m og største mønehøyde 7,0 m. Takvinkelen er asymmetrisk 45 grader/18 grader.

Reguleringsbestemmelsenes endrede § 2 a, første setning, sier:

*«Området kan bebygges med rekkehus, kjedehus eller småhus i inntil 2 etg. med saltak som skal ha 38 ° takvinkel.»*

§ 3 sier:

*«Våningshus skal holdes så lavt at bygningene virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Høyde fra terreng til hovedgesims må ikke overstige 6,2 m og ingen gavlvegg høyere enn 9,0 m.»*

Tiltaket ligger innenfor disse rammene **med unntak av takvinkel, hvor det kreves dispensasjon. Bestemmelsen om takvinkel oppfattes av Byplan som urimelig rigid.**

### **Utnyttingsgrad**

Tomta har en størrelse på 954 m<sup>2</sup>. Beregnet u-grad er 28 % BYA eksklusive biloppstillingsplasser, og 34 % BYA inklusive 1 ekstra biloppstillingsplass per boenhet.

Reguleringsbestemmelsenes endrede § 5 sier:

*«Hver tomt kan bygges ut med brutto gulvareal inntil BYA 35 % av netto tomteareal eksklusiv garasje.»*

Plankartet ble ikke endret samtidig med endringen av planbestemmelsen. Denne kommer derfor i motstrid til plankartet med angitt avgrensning mellom bebygd og ubebygd tomteareal. Bestemmelsen kommer også i motstrid til bestemmelsen i § 6 som sier: *«Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggelinjer.»*

Endringen av utnyttingsgraden er fra 20 til 35 %, og må tolkes som en intensjon om å øke utnyttelsen av tomtene og tilpasse denne til endrede mål og krav. At dette ikke er fulgt opp med endring av plankartet er formelt uheldig, da plankart ved motstrid normalt går foran bestemmelsene. **Av den grunn bør dette behandles som dispensasjon, men Byplan finner at endringen er så entydig at det gir grunnlag for dispensasjon.**

### **Parkering**

Det er vist en garasje og en biloppstillingsplass per boenhet. Dette er i overensstemmelse med kravet etter vedtekten.

### **Uteoppholdsareal**

Det er i søknadspapirene markert uteoppholdsareal for lek for de to nye boligene, med henholdsvis 57 m<sup>2</sup> og 44,5 m<sup>2</sup>. Deler av arealene har minstebredde på 7 meter.

Krav til leke- og uteoppholdsareal er gitt i kommuneplanens areadel 2009-2021, § 2.2.2. For areal- og avstandsnormer henvises det til kommunens vedtekt til pbl. § 69, nr. 3 og avsnitt 5 i rikspolitiske retningslinjer. Det stilles i tillegg kvalitetskrav om at minimumsbredden skal være 7 meter.

Bestemmelsen i vedtekten er at det totale kravet på 35 m<sup>2</sup> skal fordeles på lekeplass ved inngangssonen, nærlekeplass og grendelekeplass med krav til minstestørrelser og maksimal avstand fra bolig.

#### Lekeplass i inngangssonen:

For bolighus eller grupper av hus som inneholder 3 leiligheter eller flere skal det anlegges lekeplass for mindre barn på fellesareal. Avstand til inngang må være mindre enn 50 m i tett bebyggelse. Minstestørrelsen for boliggrupper med 5 leiligheter eller færre er 50 m<sup>2</sup>.

Ved bygging av én bolig på én eiendom gjelder også minstekravet på 50 m<sup>2</sup>. Dette følger av kravet til minstebredde på 7 m. I kommuneplanens arealdel 2014 – 2026 er dette kravet gjort eksplisitt (§ 4.3).

#### Nærlekeplass

Lekeplassen bør være minst 1,5 daa. Den kan oppdeles i mindre enheter, men ikke under 0,5 daa. Avstanden skal ikke overstige 150 m.

#### Grendelekeplass

Lekeplassen skal være minst 5 daa. Den kan oppdeles i mindre enheter, men ikke under 2,5 daa. Avstanden skal ikke overstige 500 m.

#### Vurdering

I søknaden er kravet til lekeplass i inngangssone ikke oppfylt med hensyn til minstebredde. Arealet er tilstrekkelig. **Dersom søknaden skal godkjennes kreves det derfor dispensasjon fra kravet til minstebredde.**

Alternativet er å justere bebyggelsen eller plasseringen av denne slik at det blir rom for én felles lekeplass som oppfyller kravene til minstestørrelse og minstebredde. En mulighet er å forskyve kjedehusene mot øst, men for å få 7 m til tomtegrense mot vest må bebyggelsen komme nærmere nabogrense mot øst enn 4 m, noe som krever nabosamtykke. Da vil en kunne få en funksjonell, vestvendt og solfylt lekeplass. Byplan finner at dette er mest ønskelig for å oppnå god bokvalitet. Det bør derfor tas opp med tiltakshaver og arkitekt.

Krav til nærlekeplass er oppfylt, og det samme gjelder kravet til grendelekeplass. Området er godt forsynt med lekeareal og friområder.

#### Konklusjon

Gjennom flere rullinger av kommuneplanens arealdel har det vært en målsetting om å utvikle Bodø som en kompakt by, der hoveddelen av veksten skal skje innenfor byutviklingsområdet. Fortetting med kvalitet er en strategi og dette kommer tydelig til uttrykk i nyeste arealdel. Utnyttelsesgrad for boliger innenfor byutviklingsområdet er generelt satt til 35 %.

Vurderingen av de aktuelle dispensasjonene i denne saken må ses i lys av disse hensyn. Byplan kan støtte at det dispenseres fra plankravet, krav til takvinkel og plankartets angitte avgrensing mellom bebygd og ubebygd tomteareal. Når det gjelder krav til lekeplass i inngangssonen anbefales det primært å søke å løse dette. Vurdert både i forhold til sentrale planer og retningslinjer, kommunens overordnede planer og den gjennomførte reguleringsendringen, vil ikke dette bety at hensynene i lovens formålsbestemmelse blir tilsidesatt på noen måte.

*(Bygningens plassering er justert etter at uttalelsen ble avgitt.)*

## Hva klagen gjelder

Klager Torgeir Stake viser til reguleringsbestemmelsenes § 3 om maks. tillatte gesims- og mønehøyder på 6,2 og 9 meter på våningshus i dette området. «I henhold til søknader er det 2. etg. på disse husene i rekke. Da vårt hus ligger lavt i terrenget samt at husene kommer så nært oss vil det virke som et 2 til 3 etg hus som vokser over oss i terrenget.» Han viser til at reguleringsbestemmelsenes § 2 angir at man kan tillate hus opp til 2 etg.

Han viser også til at tegninger som viser størrelsen på planlagte prosjekt. Han har målt disse og mener dimensjonene kommer i konflikt. Han viser til tall i nabovarsel og grunnkart og mener dette må etterprøves. Han mener byggherren kommer i manko i henhold til 4 meters grensen fra hans tomt. Han har ikke gitt samtykke til bygging nærmere nabogrensen enn 4 m.

Klager mener at eiendommen Peter Egges vei 11 vil bli innestengt ved denne byggingen. Tomten har allerede 2 hus inntil seg med særskilt byggetillatelse. Tomten har i tillegg tinglyst innkjøring over hans tomt. Han spør om dette vil gi en god, forsvarlig planløsning for hans tomt når den blir innestengt fra nordsiden også?

Han viser også til at han trodde reguleringsplanen var laget for å beskytte naboer og det offentlige mot uønsket bygging, samt skape forutsigbar utvikling av en bydel. «At man i enkeltsaker ser bort fra reguleringsplanen, der naboer og det offentlige ikke har innsigelser er en ting, men når vi som naboer ønsker å beskytte oss med reguleringsplanen for å ivareta miljøet som vi har flyttet til. Dette er ikke for å hindre enkeltpersoner eller selskaper fra å tjene penger på å bygge hus eller leiligheter for salg, men et ønske om å ivareta miljøet i nabolaget.»

Klager ønsker å poengtere at saken har vært til behandling av flere faginstanser der alle har gitt avslag på dispensasjoner. Kun klagenemda innvilger de nødvendige dispensasjoner.

Han viser til første uttalelse fra byplan hvor det ikke tilrås at dispensasjon innvilges. Avslag av 09.10.2013 gitt av byggesak på søknad om dispensasjon. Saksfremlegg i sak 13/64 hvor det anbefales at avslaget opprettholdes. Klagenemdas vedtak i sak 13/64 hvor de nødvendige dispensasjoner innvilges. Fylkesmannens vedtak om oppheving og avslag på dispensasjon av 06.06.2014, og ny behandling den 20.01.2015 hvor klagenemda innvilger de nødvendige dispensasjoner.

Klager håper at vedtaket ikke blir stående.

«Jeg ser med forundring på at jeg til stadighet hører at politisk myndighet setter til side avgjørelser til fordel for utbyggeren. Er det slik at reguleringsplanen kan settes til side hvis man har ressurser eller kontakter nok? Eller gjelder dette for oss andre naboer også? I så fall blir reguleringsplanen lite verd for oss vanlige borgere.»

Han viser til slutt til at Fylkesmannen tidligere har kommentert at det har oppstått en uheldig situasjon for Hunstadmoen, og han mener dette kommer synlig til uttrykk i denne saken.

Klager Anne Lise Skjeldal henviser til lovkommentaren til pbl. § 12-4 om rettsvirkning av reguleringsplan. «Rettsvirkning av reguleringsplanen innebærer et forbud mot igangsetting av tiltak som er i strid med arealformål eller hensynssone med bestemmelser. Tiltak etter loven er.... samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom, jf. § 20-1 første ledd.»

Hun viser også til pbl. § 19-2 om dispensasjonsvedtaket og uttaler at klagenemda i realiteten gir mer enn fem dispensasjoner fordi selve byggesaken ikke er behandlet. Hun mener dette betyr at klagenemdas avgjørelse trolig vil utløse enda flere dispensasjoner. «Dette blir mange



dispensasjoner (brudd på lover, regler, planer). Da må det være overveiende flere fordeler enn ulemper. Foruten at Nibo AS får økonomisk gevinst, ser hverken naboer eller kommuneadministrasjonen andre fordeler.»

Klager viser til at det ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Hun viser til at de gjennom en lang og omfattende saksgang har knyttet egne argumenter mot punktene over, som helse (adkomst utrykningskjøretøy), miljø (innsyn soverom, grønne soner, fortetting av mennesker og biler), sikkerhet (plassering av lekeplass midt i utkjørsel) osv. Hun viser til tidligere saksdokumenter.

Hun mener klagenemda vektlegger endringer i reguleringsbestemmelsene som viktigste begrunnelse for å gi dispensasjonene. Hun mener det ikke er riktig at Hunstadmoen er planlagt med ytterligere fortetting. «Planområdet er mot vest avgrenset av boligbebyggelsen på og ved Hunstadmoen. Hun mener planen må forstås som at Hunstadmoen er en hensynssone og viser til planbeskrivelsen til områderegulering for Hunstad Sør.

Klagenemda legger også vekt på at det finnes flere leke- og uteareal i området. Hun har prøvd å vise hvor liten plass barn og unge fra Hunstadmoen faktisk har å utfolde seg på ved å markere en rød pil på lekeplassen i området i vedlegg 2. Hun viser også til Miljøverndepartementets veileder retningslinjer til utearealer for barn og unge fra 1996.

Klager mener saken er svært godt dokumentert i deres favør gjennom tidligere innspill. Hun viser til saksdokumentene og egne kommentarer av 02.02.15 – og ber om at klagenemdas vedtak den 20.01.15 omgjøres slik at ingen dispensasjoner gis til Nibo AS.

Fullstendige klager følger vedlagt.

## **Bygningssjefens vurdering**

Byggesak har i samråd med Byplan gjennomgått saken og dispensasjonsforholdene svært grundig i forbindelse med den nye behandlingen av saken. Alle nødvendige dispensasjoner skal nå være tatt med og vurdert. Om det vil være nødvendig med flere dispensasjoner kjenner vi pdd ikke til. Byggesaken er under supplering og er ennå ikke klar for behandling.

Klager Torgeir Stake har i sin klage av 05.02.15 igjen vist til reguleringsbestemmelsenes § 3 angående maks. høyde på hovedgesims 6,2 m, og gavlvegg (mønehøyde) på 9 m. Bygningssjefen kan ikke se at de omsøkte boligene vil overskride makshøyder angitt i plan. Mønehøyden mot klagernes eiendom er oppgitt til 6,870 m, og gesimshøydene oppgitt til 5,397 og 4,731 m. Verken høyde eller etasjeantall vil forutsette dispensasjon.

Bygningene er videre vist med plassering 4,0 m fra nabogrense i justert situasjonsplan. Veranda/overbygd sykkelparkering er vist med minste avstand 3,016 m. For byggverk med utstikkende bygningsdeler økes avstanden tilsvarende det bygningsdelen stikker mer enn 1,0 m ut fra fasadelivet, jf. TEK10 § 6-3 og veiledningen Grad av utnytting til § 6-3. Omsøkte plassering vil ikke være i strid med pbl. § 29-4, og forutsette dispensasjon. Slike mindre utstikkende bygningsdeler kan altså plasseres nærmere nabogrensen enn 4 m - uten samtykke fra nabo.

Klager viser også til at hans eiendom i Peter Egges vei 11 vil bli innestengt, og viser til planløsning på hans tomt. I denne saken er det gitt dispensasjon for avvik fra angitt plassering og byggelinje i plan. Boligene er vist plassert i henhold til hovedregelen om plassering av byggverk som angis i pbl. § 29-4 andre ledd. Avstanden til nabogrensen skal ikke være under 4 meter. Som nevnt ovenfor

kan utstikkende bygningsdeler plasseres nærmere nabogrensen uten samtykke fra nabo, eller dispensasjon.

Bygningssjefen kan ikke se at klagers eiendom vil bli innestengt på noen måte. Pga. høydeforskjellene mellom eiendommene vil bebyggelsen på naboeiendommen virke høyere enn bebyggelsen på klagers eiendom, men forskjellen kan ikke anses som en vesentlig ulempe for nabo. Klagers eiendom har ingen nabobebyggelse mot sør. Forhold vedrørende lys og utsyn-/utsikt vil i liten grad bli påvirket av tiltaket på naboeiendommen som ligger mot nord. Noe økt innsyn må påregnes som følge av de nye boligene, men kan ikke anses som en så vesentlig ulempe at kommunen i denne saken bør kreve en annen plassering, jf. § 29-4 første ledd.

Når det gjelder forholdet til reguleringsplaner skal disse gi forutsigbarhet både for naboer og eiere/tiltakshavere. Reguleringsplanen for Hunstadmoen er gammel, og det finnes både uklarheter og motstrid mellom bestemmelser og plankart. Både Byggesak og Byplan ser at det er behov for en ny plan i området som er klarere, og ikke mist er mer i samsvar med dagens behov. Utviklingen i Bodø går mot økt fortetting, og økt utnyttning av eiendommer. Denne utviklingen bør ideelt sett styres gjennom reguleringsplaner, og ikke gjennom dispensasjoner.

Klager Anne Lise Skjeldal viser til bestemmelsen og lovkommentaren til pbl. 12-4 om rettsvirkning av reguleringsplaner, og pbl. § 19-2 om dispensasjoner. Hun mener det kan komme flere dispensasjoner når selve byggesaken skal behandles. Bygningssjefen kjenner som tidligere nevnt ikke til om tiltaket vil forutsette flere dispensasjoner. Når det gjelder evt. konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet kommer de innvilgede dispensasjoner ikke i konflikt med slike hensyn. Det er heller ikke snakk om dispensasjon fra loven eller forskrifter i denne saken. Det er innvilget dispensasjon fra reguleringsplan, og kommuneplanens bestemmelser om bredden på uteoppholdsarealet.

Hun mener videre at Hunstadmoen er en hensynssone og at det ikke legges opp til fortetting i området. Omsøkte tiltak ligger innenfor byutviklingsområdet i kommuneplanen for Bodø. Byutviklingsområdet strekker seg fra Mørkved i øst via Sentrum til Løpsmark i nord, samt Tverlandet tettsted. Reguleringsplan for Hunstad Sør er et eget planområde som ligger lengre mot øst. Denne planen gjelder ikke for området som omsøkte tiltak ligger i.

Klager mener videre barn og unge i dette området har liten plass til å utfolde seg på. Bygningssjefen er ikke enig i dette. Det finnes flere lekeplasser og friområder i området. Oversiktskart over området følger vedlagt. Når det gjelder det private uteoppholdsarealet som skal etableres i Regine Normanns vei 92, vil dette være godt egnet for mindre barn. Sikkerheten vil enkelt kunne ivaretas ved å oppføre gjerde mot Peter Egges vei, og mot den private adkomstveien i sør.

## **Konklusjon og anbefaling**

Bygningssjefen kan ikke se at klagen inneholder nye momenter. Bygningssjefen anbefaler at klagenemnda opprettholder sitt vedtak av 20.01.2015.

Knut A. Hernes  
Kommunaldirektør

Tor Åseng  
Bygningssjef

Saksbehandler: Anita R. Berntsen/Grete B. Mortensen/  
Kjell Selsøvd

## **Trykte vedlegg:**

- 1 Revidert situasjonsplan
- 2 Situasjonsskart
- 3 Klage Torgeir Stake
- 4 Klage Anne Lise Skjeldal
- 5 Brev fra fylkesmannen med vedlegg e-post fra Skjeldal
- 6 Oversiktskart