

Orientering i Plan- og miljøutvalget den 15.03.23

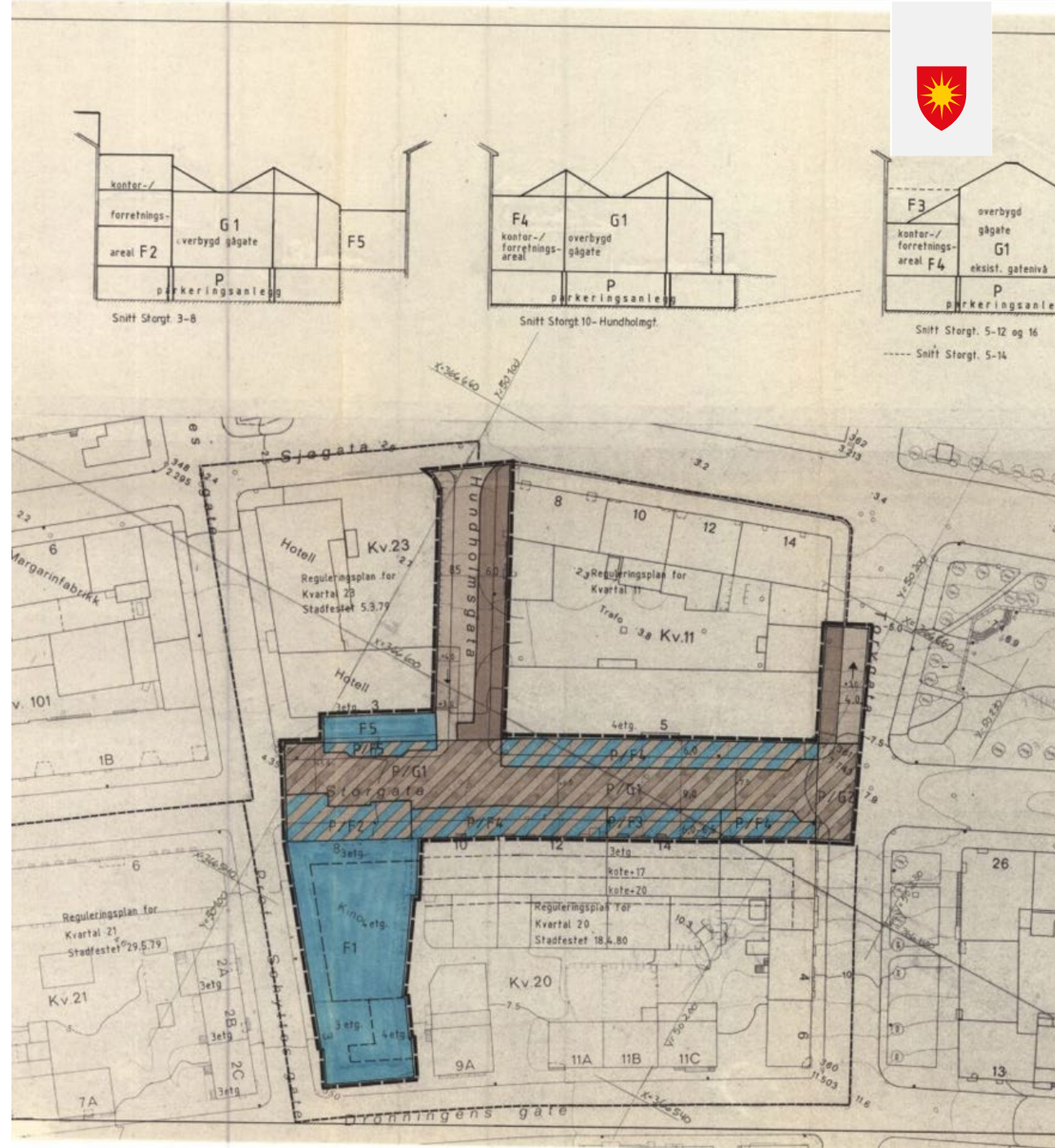
Andreas Ryan

Glasshuset – Drifts- og vedlikeholdsansvar, eier- og festeforhold og råderett



Regulering

- Reguleringsplan for Storgata mellom Prof. Schyttes gate og Torvgata ble vedtatt den 26. mai 1988, med mindre endringer den 17. juni 2010
- Gjeldende regulering:
 - Offentlig trafikkområder, herunder gågate
 - Forretningsbebyggelse, herunder forretnings- og restaurantvirksomhet
 - Parkeringsanlegg





Utbyggingsavtale for Glasshuset

- Inngått den 19. februar 1990 mellom Bodø kommune og ANS Gåategarasjen I, ANS Gåategarasjen II, ANS Gågaten I, ANS Gågaten II, samt ANS Framgården.
- Stadfester kommunal overtakelse av offentlig gategrunn med glassoverbygg.
- Rett for ANS Gåategarasjen I og ANS Gåategarasjen II til feste av kommunal eiendom for utbyggingen.
- Rett til for ANS Gågaten I, ANS Gågaten II, og ANS Framgården, samt deres rettsetterfølgere, til framfeste av kommunal eiendom for etablering av forretningsbebyggelse.



Drifts- og vedlikeholdsansvar

13. Kommunal overtagelse av glassoverbygget offentlig gate

a) Ved ferdigstillelse overtar Bodø Kommune vederlagsfritt den offentlige gategrunn m/glassoverbygg. Bodø Kommune overtar samtidig drifts- og vedlikeholdsansvaret for den offentlige gategrunn m/glassoverbygg.

**b) ANS Gågaten I, ANS Gågaten II og ANS Framgården skal betale en godtgjørelse til Bodø Kommune som skal dekke kommunens drifts- og vedlikeholdsansvar.
ANS Gågaten I, ANS Gågaten II og ANS Framgården tegner forsikring som dekker skade på glassoverbygg og gategrunn samt forsikring for skade som andre måtte bli påført.**



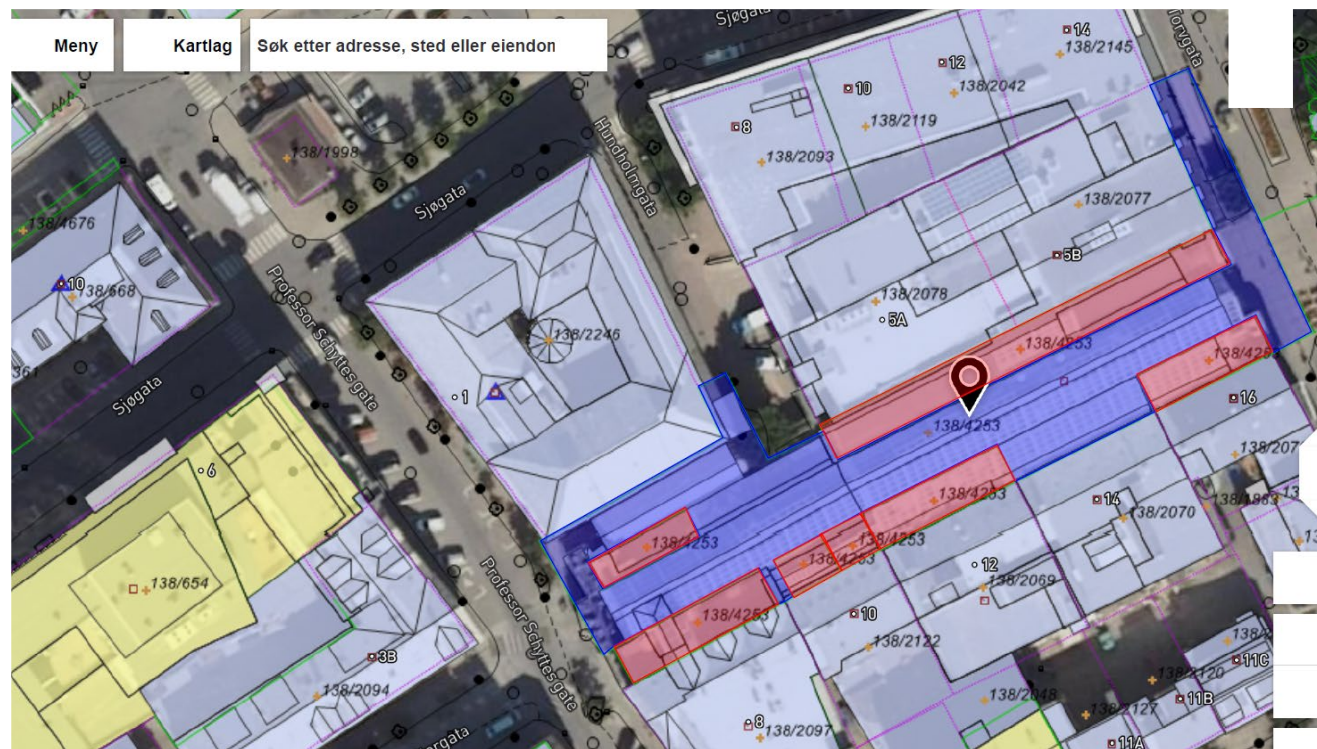
Drifts- og vedlikeholdsansvar forts.

- Drift og vedlikehold av gategrunnen og glassoverbygget besørages og bekostes av framfesterne, med et unntak.
- Tømming av avfallsdunker i Glasshuset i ukedagene besørages og bekostes av Bodø kommunen.



Eier- og festeforhold

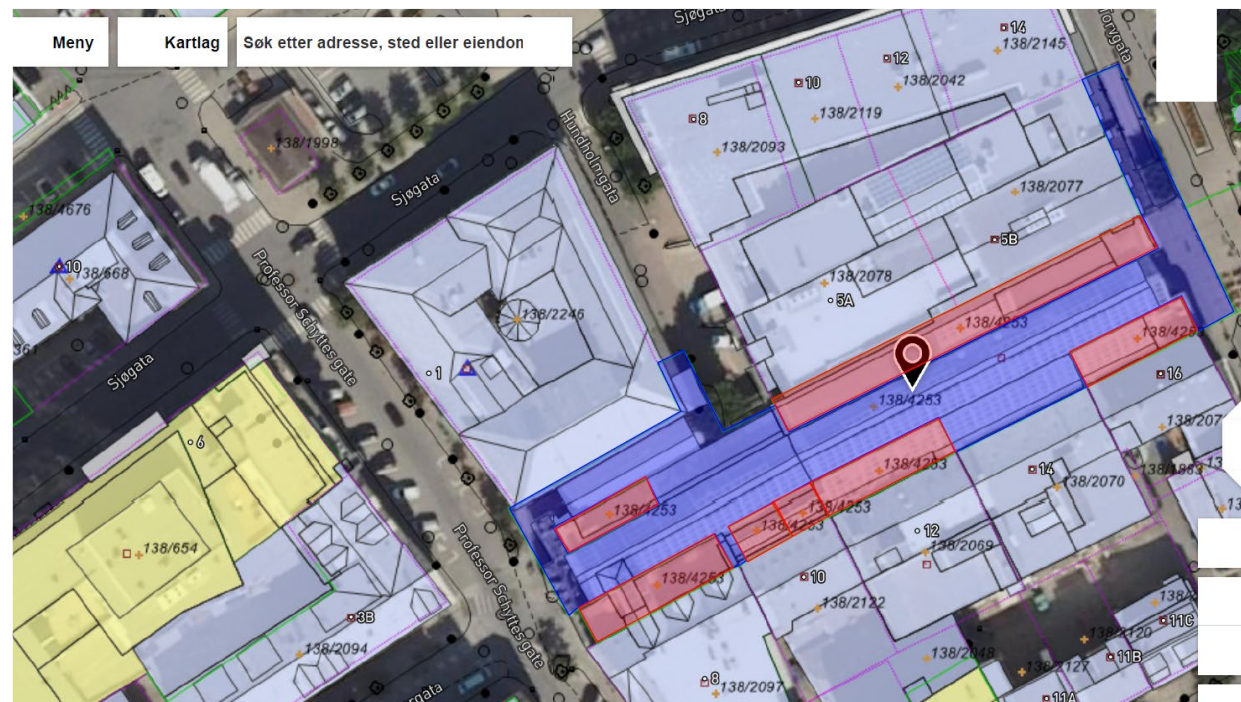
- Bodø kommune er grunneier av eiendom gnr. 138 bnr. 4253
- Bygarasjen Bodø AS fester tomten.
- Deler av eiendommen er festet fra Bygarasjen Bodø AS til ulike framfestere.





Råderett

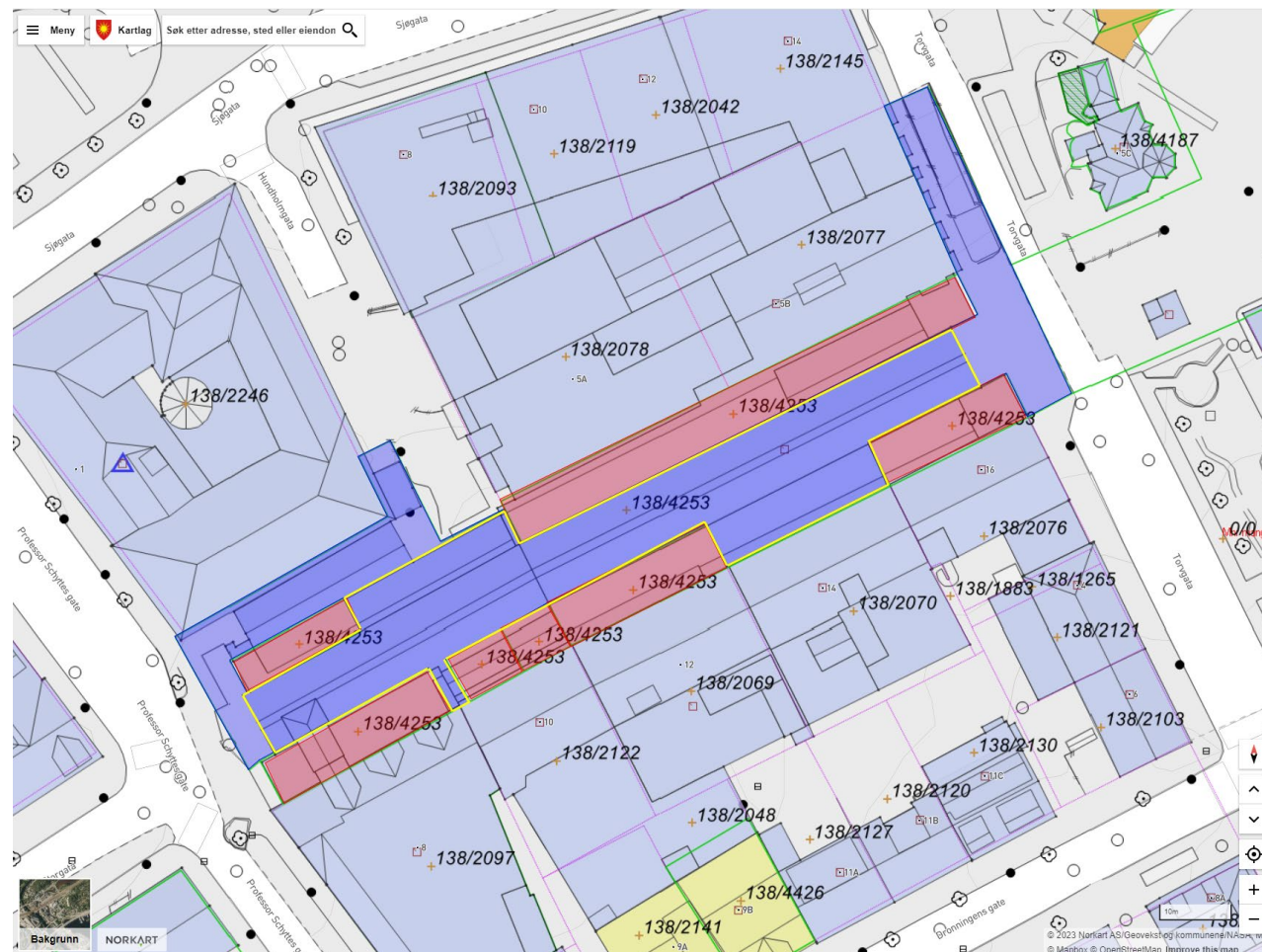
- Utgangspunktet for festers råderett følger av tomtefesteloven § 16 andre ledd.
- Fester har tilsvarende fysisk råderett over festetomten som grunneier, forutsatt at:
 - Bruken skjer innenfor rammene av festeformålet.
 - Bruken ikke er til urimelig skade eller ulempe for kommunens fremtidige bruk av eiendommen.





Råderett forts.

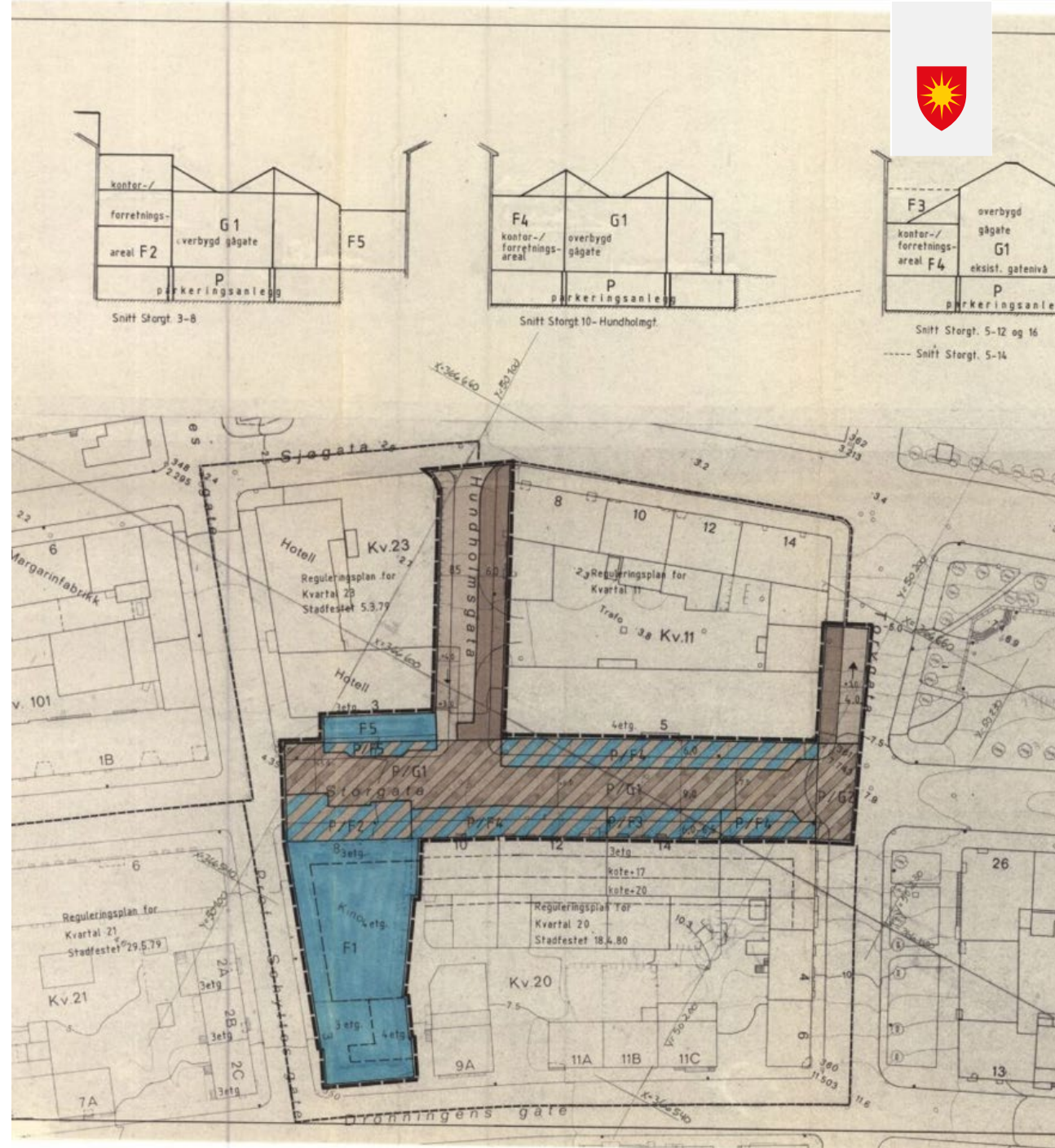
- Garasjeanlegget - Bygarasjen Bodø AS har fysisk råderett
- Næringsarealene – Framfesterne har fysisk råderett
- Offentlig gågate med glassoverbygg – Bodø kommune har eierrådighet
- Hva innebærer dette?
 - Fester og framfesterne kan benytte sine respektive deler av eiendommen i tråd med tomtefesteloven § 16 andre ledd.
 - Tiltak på gategrunnen og glassoverbygget forutsetter tillatelse fra Bodø kommune som eier.





Råderett forts.

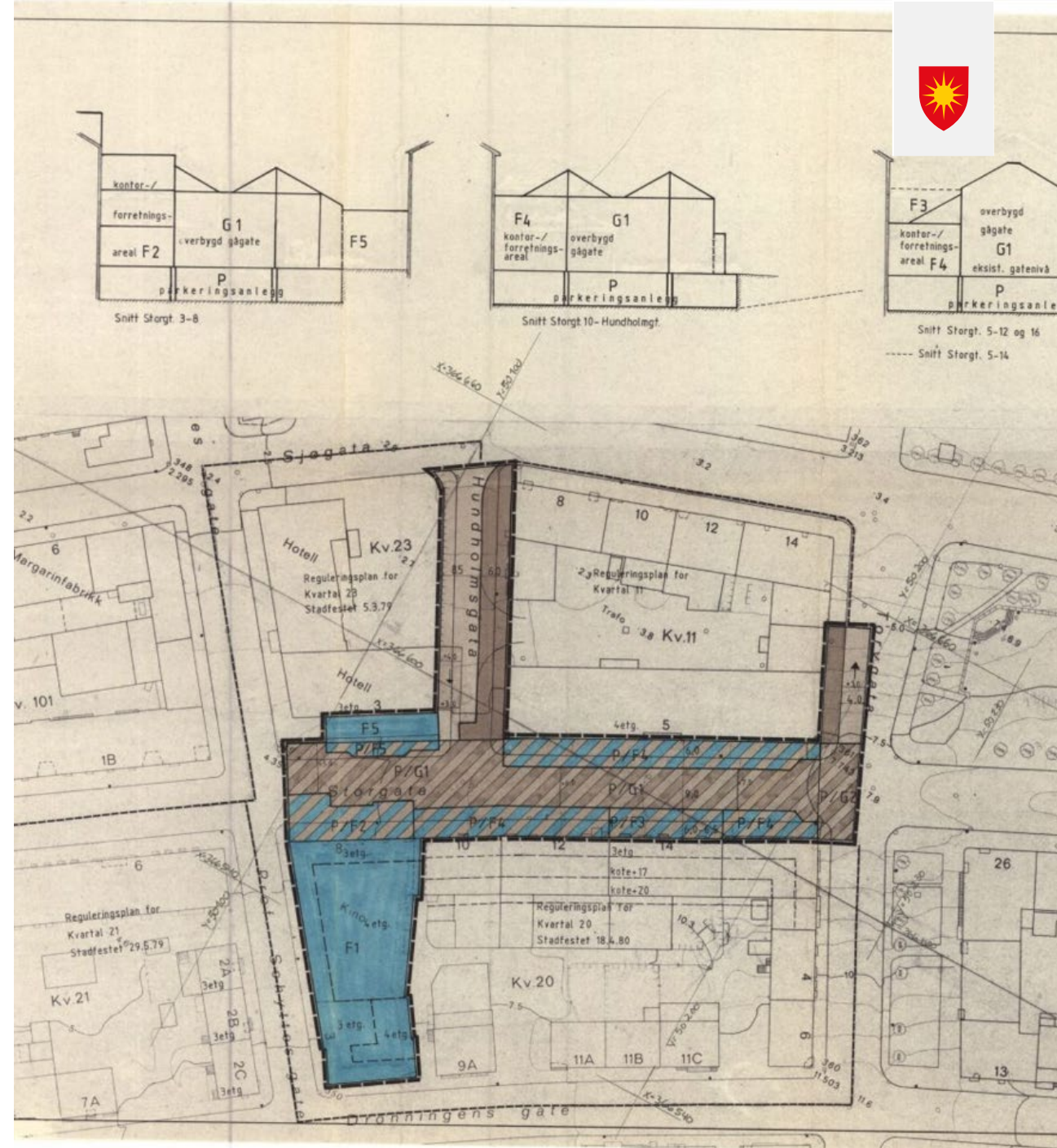
- Reguleringsplanen fastsetter rammene for bruken av eiendommen.
- Nye tiltak eller utvidelser av eksisterende tiltak ikke kan være i strid med hverken arealformålet eller planbestemmelsene, med mindre det søkes om og innvilges dispensasjon av bygningsmyndigheten.





Kommunal involvering

- Uformell dialog mellom Bodø kommune, som planmyndighet, og Olav Thon Gruppen.
- Planmyndigheten har gjort oppmerksom på at gategrunnen eies og forvaltes av kommunen, og at det ikke kan gjennomføres tiltak på denne delen av eiendommen uten kommunens samtykke.





Spørsmål?