

THERMICA AS **Olav Marius Karlsen**
Børre Mørkve
Ringeriksveien 20
3414 LIERSTRANDA

Dato:11.03.2022
Saksbehandler: Birger Juliussen Gjerstad
Telefon direkte:
Deres ref.:
Løpenr.:20630/2022
Saksnr./vår ref.:2021/6692
Arkivkode:138/4475

Dispensasjon fra reguleringsplanens § 5 bokstav c

Byggeplass:	Rønvikfjæra 16	Gnr:	138/4475
Ansvarlig søker:	Thermica AS	Bygningsnr.	300740049
Tiltakshaver:	Maxmat eiendom Rønvikleira AS	Tiltaksart:	Tilbygg – annen industribygning
Bygningstype:	Nytt tilbygg – ikke boligformål over 70 m ² , annen industribygning		

Bodø kommune gir dispensasjon, etter plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2, fra reguleringsplanens § 5 bokstav c om at offentlig trafikkområder skal være opparbeidet før igangsettingstillatelse (IG) kan gis.

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

Birger Juliussen Gjerstad
Saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:
MAXMAT EIENDOM RØNVIKLEIRA AS Regine Normanns vei 96 8019 BODØ

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Søknaden

Vi mottok søknaden 03.02.2022. Dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for vår behandling.

Rønvikfjæra 16 er bebygd med en industribygning. I forbindelse med søknad om oppføring av tilbygg søkes det om dispensasjon fra reguleringsplanens § 5 bokstav c, som er en rekkefølgebestemmelse som krever at blant annet offentlige trafikkområder skal være opparbeidet før IG kan gis.

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.

Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Max mat eiendom as, planid 1804_1280, vedtatt 20.06.2013.

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel vedtatt 14.06.18

Grad av utnyttning er i planbestemmelsenes § 3 angitt som prosent bebygd areal (%-BYA). Største tillatte %-BYA er 100 %. Tiltaket viser en grad av utnyttning på 69,48 %.

Før igangsetting kan skje innen byggeområder skal offentlig trafikkområder og vann/avløp være opparbeidet.

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 varslet. I følge mottatt dokumentasjon har det ikke kommet merknader til søknaden.

Dispensasjon

Ansvarlig søkers/tiltakshavers begrunnelse av dispensasjonen:

Vi vil her bemerke at veien (V3) og fortauet ble utført i 2019 som en del av den avtalen som ble etablert i forbindelse med bygging av klippfiskfabrikken.

Bodø kommune har utstedt ferdigattest på dette arbeidet med veien og fortauet tilbake i 2019. Den gangen ble også fundamenter for lysmaster samt trekkerør for veibelysning langsetter deler av Dreyfushammarn utført av tiltakshaver i henhold til den inngåtte avtalen med Bodø kommune.

Kravet om etablering av gang- og sykkelvei oppleves som et nytt krav, framsatt for første gang nettopp i brevet av 28. januar 2022.

Ved tiltakshavers utvidelse av MaxMat-fabrikken (fryselager, emballaselager og Rema 1000 kontorer) tilbake i 2012, ble det ikke framsatt noe krav fra Bodø kommune om bygging av gang- og sykkelvei (GS 1).

Tilsvarende ble det heller ikke ved tiltakshavers utbygging av klippfiskfabrikken i 2019 framsatt noe slikt krav fra Bodø kommune om bygging av gang- og sykkelvei (GS 2).

Tiltakshaver har derfor de siste par dagene hatt kontakt med Knut Hernes i Bodø kommune, for nettopp å drøfte dette nye kravet av 28. januar 2022 om bygging av begge disse to gang- og sykkelveiene (GS 1 og GS 2) i forbindelse med det planlagte prosjektet med båtlager, verksted og butikk i Rønvikfjæra 16. Et slikt krav oppleves både svært omfattende og urimelig kostbart for det relativt avgrensede tiltaket (båtlageret) man nå planlegger.

På vegne av tiltakshaver søker vi derfor om dispensasjon fra dette kravet om å måtte etablere gang- og sykkelveiene GS 1 og GS 2 i forbindelse med dette tiltaket.

Kommunens vurdering/begrunnelse

Merknad til ansvarlig søkers/tiltakshavers påstander

Ansvarlig søker/tiltakshaver anfører at kravet om etablering av gang- og sykkelvei er et nytt krav, fremsatt for første gang i brev av 28. januar 2022, og at kravet ikke er fulgt opp tidligere.

Til dette vil kommunen bemerke:

- Det står i rekkefølgebestemmelsen § 5 bokstav c, tiltakshaver er planens forslagsstiller og bør være kjent med denne bestemmelsen
- Ved søknad om oppføring av produksjonsbygg for klippfisk ref.nr. 2018/8934 ble det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens § 5 bokstav c.
- I nåværende dispensasjonssøknad nevnes også bygning fra 2012. Her påpeker vi at reguleringsplanen ble vedtatt 20. juni 2013.

Kommunens dispensasjonsvurdering

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens krav om opparbeidelse av gang- og sykkelveg (GS 1 og GS 2). Ifølge rekkefølgebestemmelsene skal gang- og sykkelvegen være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse innen byggeområdene. Ansvarlig søker har søkt om permanent dispensasjon fra rekkefølgekravet.

Rettslig utgangspunkt

Etter plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 første ledd kan kommunen gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i medhold av loven. Av annet ledd første punktum følger at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir «vesentlig tilsidesatt» (vesentlighetsvilkåret). I tillegg må fordelene ved å dispensere være «klart større» enn ulempene etter en samlet vurdering (fordel-/ulempevilkåret), jf. annet ledd annet punktum.

Den klare hovedregelen er at planer skal følges inntil de oppheves eller endres. Det vises til lovens forarbeid Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s. 242, som omtaler dispensasjon fra arealplan på følgende måte:

«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstrammingen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der

reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.»

Vesentlighetsvilkåret

Det fremgår av planbeskrivelsen at etablering av fortau langs Rønvikfjæra og gang- og sykkelveg langs Dreyfushammarn, er ment som kompensierende tiltak for noe økning av trafikk ved etablering av bebyggelsen etter reguleringsplanen.

Hensynet bak regulert fortau/gang- og sykkelvei, samt rekkefølgekravet som stiller krav til opparbeidelse, er med andre ord å tilrettelegge for trafikksikker atkomst for syklister og fotgjengere i planområdet. Spørsmålet er om disse hensynene vil bli "vesentlig tilsidesatt" dersom det gis dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen.

Hvorvidt hensynene bak regulert gang- og sykkelvei vil bli "vesentlig tilsidesatt", beror blant annet på om det er behov for gang- og sykkelvei i området, eller om andre forhold gjør at dette ikke lenger er nødvendig.

Kommunens fagmyndigheter har inntatt ulike standpunkter vedrørende behovet for den regulerte gang- og sykkelvegen.

Vei og trafikk har anbefalt at rekkefølgekravet om opparbeidelse av gang- og sykkelvei, opprettholdes. Dette begrunnes med at økt biltrafikk i Dreyfushammarn, kombinert med myke trafikanter, ikke anses som en trafikkmessig god løsning. Vei og trafikk peker på at ved å opprettholde krav om opparbeidelse av gang- og sykkelvei, vil man få et sammenhengende gangveinett fra Jernbaneveien-Dreyfushammarn-Rønvikfjæra uten å lede myke trafikanter inn på et privat industriområde. Man vil også kunne legge til rette for et fremtidig gangveinett fra Jernbaneveien langs Dreyfushammarn mot Burøyveien.

Vei og trafikk sin faglige vurdering taler for at det fortsatt er et behov for gang- og sykkelvei i området og følgelig at hensynet til trafikksikker atkomst for myke trafikanter, vil bli "vesentlig tilsidesatt" dersom dispensasjonssøknaden innvilges.

På den annen side, har Byutvikling uttalt at det pågår en omfattende omregulering av tungtrafikken på Rønvikleira. Omreguleringen har til hensikt å flytte all tungtrafikk fra Nordstrandveien og ned på Jernbaneveien. Samtidig vurderes ulike alternativer for ivaretagelse av fotgjengere i området. Byutvikling har på denne bakgrunn ingen planfaglige merknader til at det gis dispensasjon fra rekkefølgekravet.

Bygningsmyndigheten finner grunn til å understreke utgangspunktet om at det skal mye til for å dispensere fra bestemmelser i reguleringsplan. I denne saken pågår det imidlertid en større omregulering av området og de trafikale løsningene. Ivaretagelse av fotgjengere er alltid i fokus ved planlegging av et område.

Med bakgrunn i omreguleringen i området, vurderer bygningsmyndigheten at hensynet til myke trafikanter vil bli ivaretatt gjennom den helhetlige planleggingen som pågår, og følgelig at hensynet bak rekkefølgekravet ikke vil bli "vesentlig tilsidesatt" dersom dispensasjonssøknaden innvilges.

Fordel/ulempe-vilkåret

Det følger av pbl. § 19-2 at fordelene ved å innvilge den omsøkte dispensasjonen må være "klart større" enn ulempene.

Forarbeidene understreker at formuleringen «klart større» skal tolkes strengt. Det må kunne påvises en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det er ikke tilstrekkelig for å innvilge en dispensasjonssøknad at ulempene ved dispensasjonen antas å være beskjedne.

De fordelene og ulempene kommunen vektlegger i interesseavveiningen, må ha sammenheng med de hensynene plan- og bygningsloven er ment å ivareta. Det innebærer at det først og fremst er areal- og ressursdisponeringshensyn (objektive forhold ved eiendommen) som er relevante i interesseavveiningen.

Dette betyr at eventuelle fordeler som tidsperspektiv og økonomiske fordeler, ikke er relevante i interesseavveiningen.

Ulempene ved å innvilge dispensasjonssøknaden, er at det ikke vil bli opparbeidet gang- og sykkelvei, slik som forutsatt i planen. Denne ulempen må likevel modifieres fordi området er under en helhetlig planlegging, hvor ulike løsninger avveies mot hverandre. Det kan være en ulempe å kreve opparbeidelse av gang- og sykkelvegen slik den fremgår av reguleringsplanen, dersom dette viser seg å ikke gi den beste løsningen for planområdet som helhet.

Bygningsmyndigheten vurderer det som en klar fordel at ivaretagelse av myke trafikanter skjer gjennom en helhetlig reguleringsprosess, som omfatter et større område enn kun den enkelte eiendom som denne søknaden gjelder.

Etter en samlet vurdering finner bygningsmyndigheten at fordelene ved å innvilge dispensasjonssøknaden er "klart større" enn ulempene. Vilkårene for å gi dispensasjon fra rekkefølgekravet er følgelig oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

På bakgrunn av ovennevnte vurderinger gir kommunen dispensasjon fra reguleringsplanens § 5 bokstav c.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Betaling

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

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 tilfølge 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.

Rett 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. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med kommunens dokumentcenter.

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.lovdatab.no - forvaltningsloven