

NORCONSULT AS
v/ Soia Rahasindrainy
Vestfjordgaten 4
1338 SANDVIKA

Dato: 29.10.2020
Saksbehandler: Kjell Arne Skogheim
Telefon direkte: 75 55 53 69
Deres ref.:
Løpenr.: 82023/2020
Saksnr./vår ref.: 2020/3920
Arkivkode: 41/1590

Avslag på søknad om dispensasjon

Byggeplass:	Sjøåsan, 8020 BODØ	Eiendom:	41/159090
Tiltakshaver:	HUNSTAD SØR UTBYGGINGSSKAP AS	Bygningsnr:	
Søker:	NORCONSULT AS		
Tiltakstype:	Underjordisk avfallsanlegg	Tiltaksart:	Nytt anlegg - nytt anlegg/konstruksjon

Søknaden gjelder dispensasjon for plassering av underjordisk avfallsanlegg.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis avslag på søknad om dispensasjon fra områdereguleringsplan for Hunstad sør, del 2, inkludert endret del av områdereguleringsplan – bestemmelsesområde #1 - for plassering av underjordisk avfallsanlegg på areal som er regulert til formål «Annen veggrunn- grøntareal» (o_SVG1).

Kommunen finner at hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Etter en samlet vurdering kan vi ikke se at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Følgen er at vilkårene, jf. pbl. § 19-2 ikke er til stede for å innvilge dispensasjon.

Det gis fritak for nabovarsling da eiere av tilstøtende eiendommer, gjennom sin rolle som utbygger i området, er kjent med pågående utbygging.

Saken behandles i medhold av delegert myndighet.

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

Søknaden:

Søknaden, datert 11.06.2020, mottatt samme dato, senere supplert den 11.09.2020, gjelder søknad om dispensasjon for plassering av underjordisk avfallsanlegg på areal regulert til «Annen veggrunn – grøntareal». Søker har i følgeskriv til kart mottatt den 11.09.2020 presisert at det er løsning skissert i alternativ 1 som er grunnlaget for dispensasjonssøknaden.

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 områderegulering for Hunstad Sør, del 2, plan-id 2015013, vedtatt 08.03.2017 og endring av områderegulering av Hunstad sør, del 2, plan-id 201513_1, vedtatt 29.08.2018. Området som ligger i bestemmelsesområde #1 er regulert til formål «Annen veggrunn-grøntareal o_SVG».

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel (KPA) 2018-2030, vedtatt 14.06.2018.

Relevante reguleringsbestemmelser:

§ 10.8 Avfall

Det skal avsettes nødvendig areal for etablering av avfallshåndtering innenfor planområdet. For nye boligbygg med 20 boenheter eller mer skal det etableres avfallsanlegg under terrengnivå. Dersom kapasitet kan øvrige boliger benytte seg av anlegget om hensiktsmessig. Endelig løsning og plassering av avfallsanlegg løses i samråd med renovasjonsselskap.

12.3 Annen veggrunn- grøntareal (o SVG)

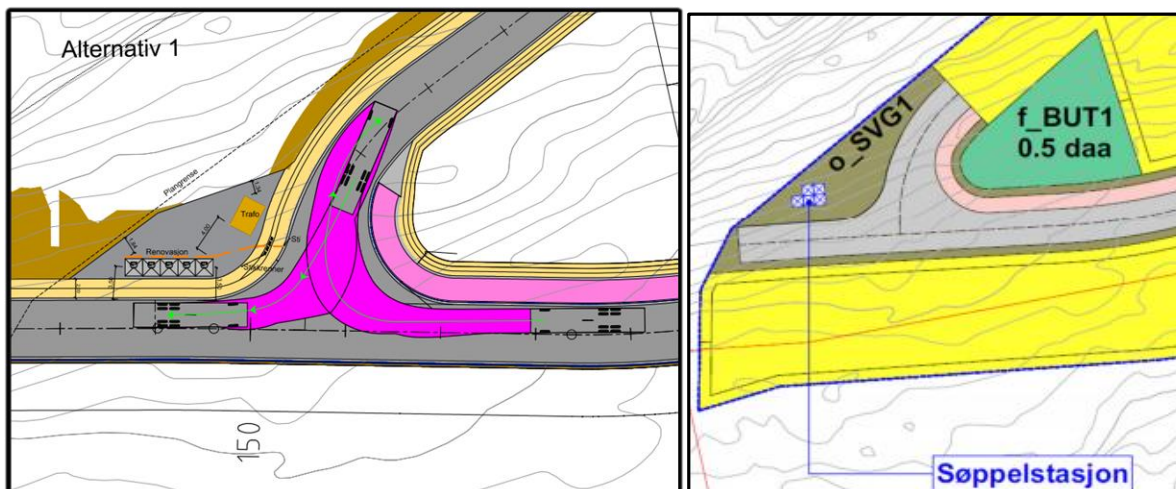
Områdene er regulert til annen veggrunn- grøntareal med bredder som fremgår av plankartet. Dette er områder for skråninger, grøfter, grøntanlegg, snøopplag, rekkverk, lystekniske anlegg og andre konstruksjoner i tilknytning til veganlegget. Eierformen for disse områdene er offentlig.

KPA § 5.2.2 Avfallshåndtering

Nødvendig areal for håndtering av husholdningsavfall skal avsettes og dokumenteres i reguleringsplan. Ved bygging av flere enn tre boenheter innenfor byutviklingsområdet skal det benyttes nedgravde avfallscontainere, eller de løsningene renovasjonsselskapet godkjenner. Avfallshåndtering skal løses på egen eiendom. Plassering av og løsning for avfallsanlegg skal inntegnes på plankartet ved utarbeiding av ny reguleringsplan, eller i utomhusplan ved byggesak og planlegges slik at støy og sjenanse mot boliger reduseres mest mulig.

Plassering:

Tiltakets plassering framgår av situasjonsplan «alternativ 1», tegning nr. B004, datert 24.08.2020, under journalpost nr. 6 i saken. Tiltaket ligger i området kalt Sjøåsan vest, vest for delfelt B20, på oversiden og ved enden av regulert kommunal vei, Bjørnhollo. Se også utsnitt av plankart.



Dispensasjoner:

Søknad om dispensasjon fra arealformål o SVG1er begrunnet som følger:

Det vises til at det i reguleringsplanen i hovedsak er regulert inn en sone på 1,5 m langs veien til formålet «Annen veggrunn – grøntareal». Helt vest i området ble dette arealet noe større, angivelig fordi dette var et restareal som ikke var egnet til noe annet.

En angir at veien i området nå er ferdigprosjektert og at det ikke vil være behov for et slikt stort areal i tilknytning til veien. En mener at snøopplag som for øvrige deler av veiene kan skje langs veien og i enden (endevei).

Det vises til at det aktuelle området er bratt og stiger mot nordvest, og at hvis det ikke blir brukt til omsøkt tiltak, vil det framstå som en fjellskjæring og dermed være lite tilgjengelig for faktisk bruk. Dersom det omsøkte tiltak tillates vil fjellet sprenges bort ved at fjellkonturen flyttes bakover hvorpå skjæringen sikres med gjerde.



Utsnitt av plankart – bestemmelsesområde #

Søker mener at i forhold reguleringsplanens intensjoner om høy utnyttelse / arealeffektivitet vil omsøkte løsning støtte opp under dette. En mener at området ikke har noen verdi som nødvendig sideareal til veien.

Det vises også til at Nordlandsnett planlegger etablering av trafo i samme område, og at området dermed uansett blir berørt av tekniske anlegg. De anser det som en fordel å samle slike anlegg.

Det opplyses at anlegget vil betjene delfeltene B16 og B20, og at de aller fleste husene vil ha en avstand på 150 m til avfallsanlegget, med unntak av husene lengst mot nordøst i delfelt B20 som vil få en gangavstand på ca. 200 m.

Det vises ellers til at tiltaket ikke berører frisisiklinje i veikrysset, og at veien videre vestover er en endevei som medfører lite trafikk og dermed en oversiktlig situasjon trafikksikkerhetsmessig.

For å få gode løsninger for brukerne av anlegget vil det mellom vegen og avfallsanlegget tilrettelegges med en privat gangsoner som ikke driftes av kommunen. Denne vil etableres utenfor sone på 1,5 m til annen veggrunn, slik at areal til annen veggrunn her blir i samme bredde som for øvrig i feltet. Det er videre fortau langs alle andre veger i planområdet.

Søkers vurdering:

Med bakgrunn i ovennevnte vurderes hensynene bak innregulering av annen veggrunn ikke å bli vesentlig tilsidesatt selv om dispensasjonen innvilges. Fordeler, herunder gunstig plassering med tanke på innhenting av avfall og trafikkavvikling samt brukbarhet med tanke på opplagring av snø vurderes å være større enn eventuelle ulemper.

Uttalelser:

Tiltaket ble i mai 2020 forelagt Bodø kommune, Byutvikling plan v/ seksjonsleder Mats Marthinussen og det foreligger følgende forhåndsuttalelse i e-post av 15.05.2020 til ansvarlig søker og tiltakshaver:

- *Avfallsanlegg/avfallshåndtering skal løses innenfor avsatt formål i reguleringsplanen, jf. § 10.8. Siden dette ikke er fulgt opp skal det i alle fall plasseres innenfor boligformålet*
- *O_SVG1 skal bli et offentlig areal og således uheldig å plassere privat avfallsanlegg på dette arealet.*
- *Det vil være uheldig å plassere avfallsanlegg innenfor området som er avsatt til snøopplag mv. Det må i så fall her vises til at det vil være alternativer for vintervedlikehold og at dette ikke kommer i konflikt med offentlig vei og behov knyttet til dette*
- *Nå sies det ikke under her hvilke husstander dette anlegget skal være for, men det skal ikke være mer enn 150 meter fra avfallsanlegg til inngangsdør til bolig, jf. krav fra IRIS*
- *Siden dette er i enden av en vei vil muligens krav til trafiksikkerhet være greit, men adkomst til avfallsanlegg skal være trafiksikker og det bør derfor vurderes behov for å forlenge fortau bort til avfallsanlegget eventuelt gjøre andre trafiksikkerhetstiltak*

Konklusjon:

Det er egentlig ganske dårlig gjort ovenfor kommunen å ikke plassere nødvendig infrastruktur innenfor eget arealformål. At en da må se til friarealer eller andre arealer for å få plass til noe som burde vært løst tidlig i prosessen og at man i siste time bare må finne en plass til det, er dårlig planlegging. Allikevel skal jeg ikke si at det vil være umulig å løse dersom man er sikker på at trafiksikkerhet, avstand for brukerne og hensynet til veivedlikehold både sommer og vinter ivaretas og eventuelle andre behov knyttet til samferdselsformålet fortsatt kan ivaretas innenfor formålet. Ut over dette har ikke Byutvikling noen flere planfaglige merknader.

Det foreligger følgende høringsuttalelse fra Bodø kommune, Vei og trafikk:

Både i alternativ 1 og alternativ 2 er det lagt opp til en løsning der det ser ut til at folk skal krysse over veien på en sti som er tenkt anlagt bort til avfallscontainerne. Det er skissert en ventesone som folk kan krysse over til på det området der avfallsanleggene er satt opp, men ingen av løsningene nevner noe om trygg krysning av selve veien.

I søknaden legges opp til at renovasjonsbilen skal bruke vegkrysset for å rygge. I gjeldende reguleringsplan er det i tillegg regulert inn avkjørselspil i nord slik at det åpnes for å sette trafikk begge veier langs stikkveien.

Når det legges opp til at fotgjengere skal krysse veien i det som over tid kan bli et godt trafikkert kryss, forventer man at det og vurderes hvordan myke trafikanter skal krysse veien på en trygg måte – kanskje spesielt med tanke på vinterhalvåret og mørketiden. Etter veg og trafikks mening er ikke dette tilstrekkelig ivaretatt i skissert løsning.

Å legge opp til at rygging skal skje inn mot enden av vei 1517 er heller ikke ønskelig - i tillegg til at det vil være umulig å håndheve et slikt kjøremønster, da det er regulert inn avkjørsler på sørsiden av veien for boligbebyggelse til felt B16. Potensialet for konflikt mellom ryggende kjøretøy og beboere som ferdes til fots i området anses som stort.

Det er også viktig at forholdet til vinterdrift ivaretas. Sørsiden av vei 1517 er regulert til boligbebyggelse, og har dermed ikke noen områder som kan brukes til snøopplagring. På nordsiden er det planlagt fortau, noe som gjør at snøopplagring må ivaretas ved enden av veien. Grøft foran søppelanlegg anses ikke som egnet til snøopplagring både i forhold til mulige skader på anlegget som følge av oppstuvning av snø og i forhold til at opplagring av snø kan hindre løfting av containere. Saken er forelagt driftsavdelingen, og tilbakemeldingen fra dem er at det ikke ønskes noen installasjoner på området slik at det kan benyttes for nødvendig vinterdrift av vei.

Konklusjon: *På bakgrunn av momentene skissert over er det veg og trafikks anbefaling at søknaden om dispensasjon ikke godkjennes.*

Det foreligger kopi en e-post av 28.05.2020 til tiltakshaver der Iris Salten bekrefter at:
Omsøkte plassering på areal SVG1 fra deres side kan godkjennes hvis utbygger etablerer anlegget etter «Retningslinjer for oppsamlingsløsning under bakken».

I tillegg må utbygger sikre at:

- Oppstillingsplass for renovasjonsbil m/kran er tilnærmet flat for sikker tømning vinterstid.
- Oppstillingsplass har plass for støtteben til kran i utkjørt posisjon.
- Gateløp ikke er til hinder for tilgang til avfallsanlegget for renovasjonsbil og tømme prosess.
- For å sikre inn og ut kjøring av SVG 2 har tilstrekkelig plass må utbygger kjøre en spingskurve for 4 akslet kjøretøy m/12 meters lengde. Nedsenking av kantstein må også vurderes.

Kommunens 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. Vilråene i § 19-2 annet ledd første og annet punktum må være oppfylt før det er rettslig adgang til å gi dispensasjon.

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 enkeltsaker.

Kommunen legger i sin vurdering av dispensasjonssøknad vekt på at kommunale fagmyndigheter i sine uttalelser er negative eller kritiske til tiltakets plassering.

Vi legger i vår vurdering særlig til grunn at området er avsatt til et offentlig areal med formål å ivareta blant annet snøopplagring. Det vises til høringsuttalelse, spesielt om at driftsavdelingen ikke ønsker noen installasjoner på området, fordi arealet skal kunne benyttes til nødvendig vinterdrift av vei.

Vi reagerer på at utbygger planlegger for å kunne bruke offentlig vei og grøntareal til avfallsanlegg. Siden dette ikke er særskilt regulert inn i området, forventer kommunen at denne type anlegg knyttet til boligbebyggelsen i alle fall skal plasseres på regulert boligareal.

Vi er også kritiske til at anlegget plasseres i utkanten av området i stedet for mer sentralt. Plasseringen opplyses å gi opptil 200 m gangavstand til boliger lengst unna. Vi viser til IRIS sine krav om maks. avstand på 150 m fra avfallsanlegget til bolig.

Vi viser til «Vei og trafikk» sine anmerkninger knyttet til trafikksikkerheten ved anlegget. Vi reagerer spesielt på at anlegget legges i tilknytning til et veikryss. Det er en kjent praksis at mange vil kvitte seg med sitt avfall når de kommer forbi med sin bil. Trafikksikkerhetsmessig anses å være svært uheldig at det blir en «stoppeplass» i eller ved veikrysset. Søker viser i dispensasjonssøknaden til skisserte utbyggingsplaner som var lagt fram i planprosessen, men som ikke ble endret ved endring av reguleringsplan den 29.08.2018. Kommunen kan ikke se at dette er relevant. Vi må i vår vurdering formelt forholde oss til vedtatt plan. Vi antar at det er andre gode grunner for at planen ble vedtatt endret.

Kommunen kan ikke se at hverken trafikksikkerhet, hensynet til veivedlikehold, eller avstand til brukerne er ivarettatt med den omsøkte løsningen.

Vi finner på grunnlag av overnevnte at det ikke kan gis dispensasjon for tiltaket, fordi det vil være en vesentlig tilsidesettelse av de hensyn som planen skal ivareta.

Under henvisning til det som er anført ovenfor finner vi søknaden å være i strid med plan- og bygningslovgivningen og kan dermed ikke godkjennes.

Eventuell revidert søknad:

Det vises til overnevnte uttalelser og vurderinger. Et avfallsanlegg i området må søkes plassert i område som er regulert til boligformål.

Gebyrberegning:

Gebyr er beregnet etter gjeldende betalingsregulativ.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Nordland. Klagen skal sendes til Bodø kommune v/Bygg og miljø. 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

Kari Skirbekk
leder Bygg og miljø

Kjell Arne Skogheim
Saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:

HUNSTAD SØR UTBYGGINGSSLESKAP AS
Stig Christoffer Solli

Terminalveien 10 8006 BODØ
Internt

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, Bygg og miljø, Postboks 319, 8001 Bodø. Besøksadresse: Rådhuset, Kongens gate 23, hovedinngang fra Torvgata.
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.
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.

<p>Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)</p>	<p>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.</p>
<p>Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)</p>	<p>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.</p>