

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
	Komite for plan, næring og miljø	29.08.2018
	Bystyret	13.09.2018

## Forberedende klagebehandling - Detaljreguleringsplan for Kirkhaugen, Rønvik

### Rådmannens forslag til innstilling

Klage datert 08.06.2018 på bystyrets vedtak av detaljreguleringsplan for Kirkhaugen, Rønvik, tas ikke til følge. Saken sendes Fylkesmannen i Nordland for klagebehandling.

### Sammendrag

Bodø bystyre vedtok 09.05.2018 detaljreguleringsplan for Kirkhaugen, Rønvik, sak PS 18/66. Vedtaket er påklaget av Elsa og Jan Wisth i brev av 08.06.2018.

Klagen har innkommet innenfor klagefrist og klagerne har rettslig klageinteresse. Denne saken gjelder forberedende klagebehandling, jf. forvaltningslovens § 33.

Rådmannen har vurdert klagens innhold, og anbefaler at klagen ikke tas til følge.

## Saksopplysninger

### Bakgrunn

Detaljreguleringsplan for Kirkhaugen, Rønvik ble vedtatt av Bodø bystyre i møte 09.05.2018, sak PS 18/66.

Vedtaket er påklaget av Elsa og Jan Wisth. Klagen er datert 08.06.2018, og er innkommet innenfor klagefrist. Klagerne bor i Lagårdveien 39, og har rettslig klageinteresse.

I kartutsnittet nedenfor vises vedtatt reguleringsplan. Klagernes eiendom, som ligger på motsatt side av Lagårdveien enn planområdet, er merket med gul markering.



Klagen tas her opp til forberedende klagebehandling, jf. forvaltningsloven § 33.

Klagens innhold oppsummeres i saksfremlegget. Klagen følger vedlagt, og rådmannen viser til klagen i sin helhet.

## Vurderinger

Klagerne viser til at de **ikke har mottatt referat fra allmøte** som ble avholdt underveis i planprosessen.

Rådmannen viser til at det i informasjonsmøtet ble opplyst at det ville bli ettersendt en illustrasjonsplan, og denne ble sendt rett etter møtet. Referat fra informasjonsmøtet er tatt inn i planbeskrivelsens kapittel 2.4, side 18-20. Her fremkommer hva som ble tatt opp i møtet og hvilke tiltak som er gjort etter dette. Etter rådmannens syn må det altså bero på en misforståelse at det ville bli sendt ut et referat fra informasjonsmøtet. Uansett er dette referatet gjort tilgjengelig for

interesserte gjennom planbeskrivelsen. Saksbehandlingsreglene i plan- og bygningsloven er fulgt i saken.

Klagerne tar så opp hensynet til **skolekapasitet** på Rønvik skole.

Rådmannen mener at planforslaget er et viktig bidrag for å imøtekomme fremtidig befolkningsutvikling i Bodø. Hensynet til skolekapasitet ved Rønvik skole ivaretas ved at det i reguleringsplanens bestemmelser er stilt krav om at skolekapasitet må dokumenteres før det kan gis rammetillatelse. Det vises til planbestemmelsenes § 7.1

## § 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### 7.1 Rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Situasjonsplan iht. § 2.1.
- Overordnet plan for kommunaltekniske anlegg, godkjent av Byteknikk.
- Redegjørelse og plan for anleggsrigg i byggefasen.
- Dokumentasjon på at det er tilstrekkelig skolekapasitet.

*Utklipp fra vedtatte reguleringsplanbestemmelser for Kirkhaugen, Rønvik*

Videre nevner klagerne **trafikksituasjonen** i området, og ber om at det gjennomføres ny trafikkutredning.

Rådmannen vil vise til at trafikk har vært ett av de viktigste temaene i denne planprosessen. Både private og offentlige høringsparter har bidratt med uttalelser om ulike trafikale forhold ved høring og offentlig ettersyn. Det er utført trafikkanalyse som er lagt til grunn for valg av trafikale løsninger i reguleringsplanen. På denne bakgrunn er trafikale forhold nøye vurdert, og valgte løsninger er grundig beskrevet i plandokumentene. Det er også stilt krav til avbøtende tiltak i form av rekkefølgebestemmelser. Etter rådmannens syn er trafikale forhold godt opplyst og tilfredsstillende utredet i saken, og det er derfor ikke behov for å gjennomføre supplerende utredninger.

Klagerne tar til slutt opp forhold ved den planlagte bebyggelsen i planområdet, som **byggehøyder, innsyn og sol/skygge**.

Maksimal tillatt byggehøyde, utnyttelsesgrad og boligtype i planområdet har vært tema fra planoppstart og gjennom hele planprosessen. Etter rådmannens syn er problemstillingen godt opplyst og nøye vurdert. Utnyttingsgrad og byggehøyde er i tråd med kommuneplanens arealdel. Etter samlede vurderinger av planområdet som helhet er lavblokk valgt som boligtype fordi den gir den beste utnyttelsen av området til boligformål, samtidig som eksisterende park/friområde kan bevares for allmennheten. Lavblokk gir bedre løsninger for sammenhengende utearealer enn man vil oppnå ved rekkehusbebyggelse. Ved å etablere lavblokk får man også etablert 70 % av parkeringsplassene under terreng. Det er en helhetsvurdering av mange forhold som har ført til at lavblokk etter rådmannens syn fører til de beste løsningene i området.

Innsyn fra ny bebyggelse i planområdet til omkringliggende boliger vil øke. Dette følger i første rekke av at bruken av eiendommen endres fra skole til bolig. Denne omformingen av området er i tråd med føringer i kommuneplanens arealdel.

Når det gjelder sol- og skyggeforhold er disse gjennomført med anerkjent metode, og viser situasjonen til flere tider av året. Sol- og skyggestudiene som fremkommer i planbeskrivelsens pkt. 5.5 viser effekten av den regulerte bebyggelsen med sin plassering og høyde.

For å redusere virkningen som den nye bebyggelsen innenfor planområdet vil få på omkringliggende områder, er det regulert inn byggegrense som medfører at ny bebyggelse plasseres mer tilbaketrukket fra Lagårdveien enn der skolebygget står i dag.

Dette grepet bidrar til at ulempene for omkringliggende bebyggelse når det gjelder sol- og skyggeforhold og innsyn etter rådmannens syn ligger innenfor hva som må tåles i forbindelse med omforming av eiendommer.

Det har ikke etter dette fremkommet noen forhold som medfører behov for endringer i den vedtatte detaljreguleringsplan for Kirkhaugen, Rønvik.

## **Konklusjon og anbefaling**

Rådmannen anbefaler at klagen ikke tas til følge. Klagen sendes Fylkesmannen i Nordland til avgjørelse.

Annelise Bolland  
byplansjef

Rolf Kåre Jensen  
Rådmann

Knut A. Hernes  
kommunaldirektør

Saksbehandler: Kristin Stavnes Jordbru

## **Trykte vedlegg:**

Vedlegg:  
1 Klage

## **Utrykte vedlegg:**

<Vennligst ikke slett noe etter denne linjen>