



BODØ KOMMUNE
Postboks 319
8001 BODØ

Saksbehandler, innvalgstelefon
Grethe Breimo, 75 53 16 17

Klagesaksbehandling - detaljreguleringsplan for Kirkhaugen - stadfesting av kommunens vedtak

Vi viser til kommunens oversendelse av 09.10.18.

Fylkesmannen stadfester Bodø kommunes vedtakelse av detaljreguleringsplan for Kirkhaugen. Fylkesmannen finner ikke grunn til å sette til side det skjønnet som kommunen har utøvd i forbindelse med reguleringsplanvedtaket.

Bakgrunn for klagen

Bystyret har i møte den 09.05.18, sak 18/66 vedtatt ovennevnte detaljreguleringsplan.

Hensikten med planarbeidet er å klargjøre området for videreutvikling til boligformål. Det er vedtatt å innregulere eksisterende parkområde og å legge til rette for etablering av boliger.

Planen omfatter lavblokkbebyggelse med til sammen fire blokker, tre langs Lagårdveien og én mot Skillbakken, til sammen 60 boenheter med tilhørende leke- og uteoppholdsarealer og parkering både på og under bakken. I forbindelse med planlagt utbygging vil eksisterende bygg, Kirkhaugen skole bli revet.

Det er utført en trafikkutredning og en geoteknisk vurdering av den delen av planområdet som er regulert til utbyggingsformål. Det er også gjort en miljøteknisk undersøkelse av utbyggingsområdet. Videre er hensyn til barn og unges interesser gjort særskilt rede for i planbeskrivelsen.

Etter høringsfristens utløp ble det mottatt 16 uttalelser med 11 merknader. Størst fokus har vært til spørsmål knyttet til trafikksikkerhet.

I brev av 08.06.18 ble vedtaket påklaget av Elsa og Jan Wisth, Lagårdveien 39, Bodø. Klagerne etterlyser referat fra allmøte som ble avholdt underveis i planprosessen. De reiser videre spørsmål om skolekapasiteten i området, idet de viser til at Rønvik skole er full og at det i et møte ble opplyst



at man ikke ville starte opp byggingen før dette problemet er løst. Videre vises det til at de gjennomførte trafikkmålingene er gamle, og ble foretatt før vedtak om ny videregående skole og flerbrukshall ble fattet. Det bes om en ny trafikkutredning da trykket i Amtmann Worsøes gate allerede er for høyt. Klagerne tar også opp byggehøyden. De mener at en såpass massiv bebyggelse midt i et boligområde med kun toetasjes eneboliger/vertikaldelte boliger vil ødelegge det estetiske uttrykk for et veletablert og rolig område. De viser til at blokkene i Leif Aunes vei ligger tilbaketrukket mot fjellet og ødelegger verken utsikt eller sol/lysforhold til omkringliggende bebyggelse. De er skeptisk til skyggemålingene, og mener de vil bli fratatt sol midt på dagen. De er også misfornøyd med innsyn fra de nye leilighetene, og føler at de blir nødt til å flytte fra boligen de har hatt i 53 år.

Forberedende klagebehandling

Når det gjelder etterlyst referat fra møtet, mener rådmannen det må bero på en misforståelse at referat ville bli sendt ut. Rådmannen viser til at det etter informasjonsmøtet ble sendt ut illustrasjonsplan. Referat fra informasjonsmøtet er tatt inn i planbeskrivelsen, og det er der tilgjengelig for interesserte. Rådmannen viser til at saksbehandlingsreglene i plan- og bygningsloven er fulgt.

Når det gjelder skolekapasitet på Rønvik skole, viser rådmannen til at dette hensynet ivaretas ved at det i reguleringsplanens bestemmelser § 7.1 er stilt krav om at skolekapasitet må dokumenteres før det kan gis rammetillatelse.

Til klagerens anførsel om trafikksituasjonen uttaler rådmannen:

«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»

Til klagerens anførsel om byggehøyder, innsyn og sol/skygge uttaler rådmannen:

«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.»

Klagen ble behandlet i komite for plan, næring og miljø i møte den 29.08.18, og i bystyret den 13.09.18. Bystyret fant i likhet med komiteen ikke grunn til å ta klagen til følge. Vedtakene var enstemmig.

Saken ble sendt til Fylkesmannen for klagebehandling.

Fylkesmannens lovforståelse, vurdering og forståelse av faktum i saken

Fylkesmannens avgjørelse bygger på de opplysninger som er framkommet i det skriftlige materialet som er oversendt fra kommunen, så vel kommunens egne opplysninger som de opplysninger klager har framlagt.

Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Vi skal vurdere de synspunkter som klageren legger fram, og vi kan også ta opp forhold som ikke er berørt i klagen. Vi skal legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn, jf. forvaltningslovens § 34 annet ledd.

Fylkesmannen bemerker

I følge plan- og bygningsloven § 12-12 tredje ledd kan kommunestyrets vedtak om reguleringsplan påklages, jf. § 1-9. Miljøverndepartementet har delegert myndigheten til å behandle slike klager til Fylkesmannen.

Fylkesmannen viser til rådmannens kommentarer med hensyn til utsending av referat, og kan ikke se at det er noe i kommunens saksbehandling som er i strid med de saksbehandlingsregler som plan- og bygningsloven og forvaltningsloven oppstiller for vedtakelse av reguleringsplaner.

Planens innhold

Når det gjelder reguleringsvedtakets innhold og klageres synspunkter på dette skal det først bemerkes at kommunestyret selv, i henhold til plan- og bygningsloven § 3-3, har ledelsen av den kommunale planleggingen. Kommunestyret tar standpunkt til arealdisponeringen innen kommunen, og må ved utøvelse av denne myndigheten ha et forholdsvis vidt rom for valg av løsninger.

Generelt må det sies at ingen er beskyttet mot at områder reguleres eller omreguleres. En regulering kan da lett føre til at private interesser må vike til fordel for allmenne eller offentlige interesser.

Kommunen viser til at trafikale forhold er nøye vurdert, og valgte løsninger er grundig beskrevet i plandokumentene, og man kan derfor ikke se at det er behov for supplerende vurderinger. Det bemerkes for øvrig at det ved kapasitetsberegningene i trafikkanalysen også er tatt hensyn til at den nye videregående skolen som vil komme i området.



Videre viser kommunen til sol- og skyggestudiene som fremkommer i planbeskrivelsen, og hevder at ulempene for omkringliggende bebyggelse med hensyn til sol/lys og innsyn ligger innenfor det som er akseptabl for omgivelsene. Det er vist til at ny bebyggelse trekkes lengre inn på eiendommen og lengre vekk fra Lagårdveien enn der skolebygget ligger i dag.

Etter hva vi kan se har klagernes argumenter vært kjent for og vurdert av komitéen for plan, næring og miljø og bystyret. Disse har imidlertid kommet til at det ikke er fremkommet forhold som medfører behov for endringer i den vedtatt planen.

Fylkesmannen vil bemerke at planen har vært gjenstand for en grundig behandling i administrasjonen og av de folkevalgte organer i kommunen. Av ovenstående følger at kommunen har gjort en avveining mellom de forskjellige interesser som er representert i området - en avveining som førte til det reguleringsvedtak som ble fattet.

Etter en samlet vurdering på bakgrunn av ovenstående finner en ikke grunnlag for å sette til side det skjønnt kommunestyret har utøvd i forbindelse med reguleringsvedtaket.

Vedtak

Fylkesmannen stadfester bystyrets vedtak av 09.05.18 i sak 18/66.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, jf. rundskriv T-2/09 fra Miljøverndepartementet, jf. forvaltningsloven § 34 tredje ledd.

Avgjørelsen kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28.

Sakens parter er underrettet ved kopi av dette brev.

Med hilsen

Tor Sande (e.f.)
underdirektør

Grethe Breimo
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Elsa Sølvi Wisth Lagårdveien 39 8012 Bodø
Jan Wisth Lagårdveien 39 8012 Bodø