

Odin Prosjektering As  
Svein Erik Amundsen  
Gladengveien 3B  
0661 OSLO

Dato: .....21.06.2022  
Saksbehandler: .....Kjell Selsøvd  
Telefon direkte: .....75 55 53 68  
Deres ref.: .....  
Løpenr.: .....49927/2022  
Saksnr./vår ref.: .....2022/2691  
Arkivkode: .....42/6

## Avslag – dispensasjon fra rekkefølgekrav

Byggeplass: 8020 Bodø Gnr: 42/6, m. fl.  
Ansvarlig søker: Odin Prosjektering As Bygningssnr. -  
Tiltakshaver: MØRKVED HANDELSEIENDOM AS

Bodø kommune avslår i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 søknad om dispensasjon fra følgende punkt i rekkefølgebestemmelsen § 7.3 til detaljreguleringsplan for Mørkved handelsområde:

- Før igangsettingstillatelse kan gis skal rundkjøring på RV80 (o\_SK1), inkl. omlegging av gang- og sykkelvei (o\_SGS) langs denne være ferdigstilt før det kan startes byggarbeider inne på handelsområdene.

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

Kjell Selsøvd  
saksbehandler

*Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift*

Kopi til:

MØRKVED HANDELSEIENDOM AS	c/o Fazenda Utvikling AS	0115	OSLO
Stig Christoffer Solli	Byutvikling plan		
STATENS VEGVESEN	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER

### Byggesak

Postadresse: Postboks 319, 8001 Bodø  
Besøksadresse: Kongens gate 23

Sentralbord: 75 55 50 00 postmottak@bodo.kommune.no  
Saksbehandler 75 55 53 68 kjell.selsovold@bodo.kommune.no

Orgnr.:  
972 418 013

## SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

### Generell informasjon

Vi mottok dispensasjonssøknaden 10.05.2022 som del av rammesøknad for infrastrukturtiltak i planområdet. Søknaden er supplert den 13.05.2022 med redegjørelse om at behov for søknad om dispensasjon nødvendigvis ikke er korrekt.

Ansvarlig søker ber den 07.06.2022 om at dispensasjonsbehandlingen gjøres i eget vedtak, ikke som del av rammesøknaden for infrastrukturtiltakene.

Søknaden om dispensasjon gjelder følgende del av rekkefølgebestemmelsen § 7.3 til reguleringsplan for Mørkved handelsområde:

- Før igangsettingstillatelse kan gis skal rundkjøring på RV80 (o\_SK1), inkl. omlegging av gang- og sykkelvei (o\_SGS) langs denne være ferdigstilt før det kan startes byggearbeider inne på handelsområdene.

### Planstatus

Eiendommen omfattes av detaljreguleringsplan for Mørkved handelsområde, planid. 2018007, vedtatt 04.02.2021. Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel vedtatt 14.06.2018.

### Kopi av rekkefølgebestemmelse § 7.3:

Før igangsettelsestillatelse kan gis skal følgende foreligge (relateres til omsøkt utbygging/tiltak):

- Inngått gjennomføringsavtale for infrastrukturen som Statens vegvesen skal overta. Avtalen skal omfatte alt av detaljtegninger og godkjenninger som skal til for å få ferdigstilt anlegget til en god kvalitet, slik at Statens vegvesen kan overta driften av anlegget.
- Godkjent arbeidsvarslingsplan for arbeider på RV80 fra Statens vegvesen.
- Godkjente detaljplaner for kommunalteknisk anlegg, herunder dokumentasjon av tilstrekkelig vann til brannslukking fra Teknisk avdeling v/Byteknikk (plangodkjenning av kommunaltekniske planer).
- Rundkjøring på RV80/o\_SKV1 inklusive omlegging av gang- og sykkelvegene langs denne skal være ferdigstilt før det kan startes byggearbeider inne på handelsområdene.
- Dokumentasjon på grunnforhold og stabilitet, jf. 2.10
- Massebudsjett og plan for tenkt disponering av disse, jf. 2.11.
- Godkjent plan for håndtering av ulemper i bygge- anleggsfasen, herunder redegjørelse og plan for anleggsrigg i byggefasen, jf. 2.13.
- Utvikling innenfor planområdet uten innløsning av gnr. 42 bnr. 27 forutsetter endring av reguleringsplan (lagt til etter vedtak i Bodø Bystyre 16.06.2021)

### 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 om dispensasjonen samtidig med byggetiltak i handelsområdet.

Statens vegvesen har den 12.05.2022 gitt følgende merknad til varslingen (gjengitt del av svaret):  
*Dispensasjoner eller endringer av reguleringsplanen skal ikke søkes gjennom nabovarsel. Slike saker skal sendes Bodø kommune. Dersom kommunen ønsker å gå videre med søknaden, er det kommunen som skal sende saken på høring og da med en mye lengre høringsfrist enn 14 dager. Statens vegvesen er en naturlig høringspart i en eventuell høring.*

*Reguleringsplanen for Mørkved handelsområde ble vedtatt i fjor og ble til etter en årelang og omfattende planprosess. Det skal derfor mye til for at vi aksepterer endringer i denne reguleringsplanen som berører rv. 80, tilhørende gangveger og arealbruken i tilknytning til disse.*

*Bygging av rundkjøringen vil gi utfordringer for en god trafikkavvikling på riksvegen og for trafiksikkerheten for myke trafikanter langs riksvegen. Reguleringsplanen inneholder derfor en rekkefølgebestemmelse, der rundkjøringen skal bygges før det bygges på selve handelsområdet. Det skal sikre en god og sikker atkomst fra riksvegen til byggeaktiviteten på selve handelsområdet.*

*Vi er derfor negative til at det nå ønskes å foreta endringer i reguleringsplanen, spesielt til endringer av rekkefølgebestemmelsene.*

## **Dispensasjon**

Det er innsendt søknad om dispensasjon fra følgende punkter:

- Dispensasjon fra planbestemmelsen 7.3, fjerde kulepunkt:  
«Rundkjøring på RV80/o\_SKV1 inklusive omlegging av gang- og sykkelvegene langs denne skal være ferdigstilt før det kan startes byggearbeider inne på handelsområdene.»
- Dispensasjon fra planbestemmelsen 7.4.1 "Før byggearbeidene kan starte for felt BF1 og BF2"
- Dispensasjon fra planbestemmelsen 4.2.2, 2. avsnitt:  
"o\_SLV1 utgjør midlertidig 2-felts rundkjøring. Denne skal være ferdigstilt før det kan startes byggearbeider inne på handelsområdene."

### Tiltakshavers begrunnelse av dispensasjonen:

Formålet med søknaden er å kunne disponere areal på BF1 og BF2, herunder å forberede byggegrunn, parallelt med arbeide med å oppfylle rekkefølgekravene. På den måten blir det en mer rasjonell produksjon og best mulig massebalanse. Det søkes ikke om å iverksette bygging i form av betongarbeider før bestemmelsenes punkter er oppfylt. Søknad om tiltak er for grunnarbeider og infrastruktur i en grunnentreprise (graving, masseutskifting, VAO og vei). Formålet med rekkefølgekravet er at det først skal iverksettes bygging når det er en tilfredsstillende atkomst for tilføring av byggematerialer. Her er det snakk om masseforflytning internt i anleggsområdet.

Søknaden viser også til at byggherren er pålagt av kommunen å skifte strekk med avløpsledning under RV og inn i planområdet. Grunnen til at hele strekket skulle skiftes, var at det måtte legges et sammenhengende rør under RV 80 og inn i planområdet. Dette vil bli krevende/umulig å gjennomføre, dersom man ikke samtidig kan gjennomføre tiltak det nå søkes om dispensasjon for å gjennomføre.

Dersom søknaden innvilges, vil det bli vesentlig mindre transport av masser inn og ut av området. Det vil også bli lettere å ivareta matjord i samsvar med godkjent plan for håndtering av dette. Redusert masseforflytning vil redusere belastning for naboer og miljø ved at det blir mindre trafikk, mindre støy og støv og mindre forurensning. Selve byggetiden vil også bli redusert med inntil 40%.

Oppsummert mener søker at innvilgelse av dispensasjon vil medføre vesentlig mindre transport av masser inn og ut fra byggeområdet samt kortere byggetid. Det vil dermed redusere belastningen på nærmiljøet og redusere forurensning fra utslipp og støy.

Søker har den 13.05.2022 supplert søknaden med ny redegjørelse/avklaring rundt dispensasjon. Det framholdes her at søker ikke er enig i forståelsen at siterte rekkefølgebestemmelse knyttet til «byggearbeider inne på handelsområdene» utløser behov for dispensasjon for å gjennomføre graving og terrengarbeider, mm som har med tilpassing av terreng og infrastruktur å gjøre, derunder å forberede tilpassing av ubebygde arealer slik at de blir iht. plan. Bestemmelsen retter seg mot «byggearbeider» og henviser til pbl § 20-1 hvor bokstav a) viser til bygging, mens terrengarbeidene som søknaden gjelder går på bokstav k – vesentlig terrenginngrep.

Søker viser her til hensynet bak bestemmelsen taler for at det bare er oppføring av handelsbygningene som må utstå til veiene er bygd.

Å nekte disse nødvendige terreng- og infrastrukturarbeidene, vil være i strid med formålet bak rekkefølgebestemmelsen og selve planens hovedhensikt. Søker mener slik at disse arbeider ikke faller inn under den type tiltak som rekkefølgebestemmelsen gjelder.

Søker foreslår at tillatelse omsøkes prinsipalt uten dispensasjon og subsidiært med dispensasjon, idet ingen hensyn bak planen taler mot tillatelse, mens det taler for tillatelse at tomten får bli tilpasset den infrastruktur som skal på plass før byggearbeidene starter.

#### Uttalelser til søknaden fra Byutvikling plan:

Det er en forutsetning for å kunne ta i bruk handelsområdet, at det etableres en adkomst via ny rundkjøring. Dette følger av områdeplanen og har vært kjent og vært en forutsetning gjennom hele planprosessen. Rekkefølgekravet i første kulepunkt i 7.4 i planens bestemmelser må følges opp. Eksisterende veinett benytter avkjørsler som ikke oppfyller krav til avkjørsel fra riksvei og går over gang og sykkelveier. Disse bør ikke benyttes verken til anleggstrafikk eller være noen midlertidig adkomst til området som fører til større trafikkbelastning. Eksisterende adkomst til Myraveien går gjennom en boligrekke og er adkomst til 16 boliger også i fremtiden. Adkomst ved Buveien er adkomst til 9 boliger (ikke medregnet de inne i handelsområdet).

Utkjøring av masser fra handelsområdet og andre tiltak som fører til trafikk inn og ut av området, som ikke har med selve rundkjøringen å gjøre, vil ikke være i tråd med intensjonen i rekkefølgekravet og må avvente til at adkomst via rundkjøringen er klar slik at det ikke fører til unødvendige forsinkelser og utfordringer for trafikken på riksveien.

#### Byutvikling plan har supplert sin uttalelse den 03.06.2022 med følgende:

I områdeplanen er rekkefølgekravet formulert slik: «Ny rundkjøring og vei 1 må være utbygd før igangsetting av bygge- eller anleggsarbeider sør for riksvei.»

Det er dette kravet som har vært utgangspunkt og som skulle tas med i detaljreguleringsplanen. Så har da sikkert dette blitt omskrevet uten at vi har lagt merke til det. Men intensjonen har hele tiden vært at trafikken på riksveien i minst mulig grad skal få negative virkninger av utbyggingen av handelsområdet. Og da må man naturlig nok ikke gjøre mer innenfor området enn det som er nødvendig for å kunne etablere rundkjøringen med adkomst.

Både 1.uttalelse og suppleringen ble oversendt Statens vegvesen for uttalelse.

#### Uttalelse fra Statens vegvesen:

Reguleringsplanen for Mørkved handelsområde ble vedtatt i fjor og det er altså en ny reguleringsplan. Planen ble endelig vedtatt etter en omfattende planprosess over flere år. Tiltakshaver hadde i planprosessen mange møter med Statens vegvesen og Bodø kommune enkeltvis og med Statens vegvesen og Bodø kommune samtidig. For at både Statens vegvesen og kommunen skal kunne akseptere løsningene i den vedtatte reguleringsplanen, ble det satt krav om mange rekkefølgekrav for å sikre trafikkløsninger som skal gi best mulig framkommelighet og best mulig trafiksikkerhet, både for den ferdige utbyggingen og i selve anleggsperioden.

Vest for utbyggingsområdet er det fire kjørefelt på rv. 80 ut av Bodø og vegen går over til to kjørefelt før utbyggingsområdet. Det oppstår derfor køproblemer spesielt i rushtiden ut av byen forbi utbyggingsområdet, der årsdøgntrafikken er mellom 13.000-14.000 kjøretøy pr døgn.

Byggingen av rundkjøringen vil gi utfordringer for en god trafikkavvikling på riksvegen og for trafiksikkerheten for myke trafikanter langs riksvegen. Utbyggingen av rundkjøringen på rv. 80 og gangvegen langs rv. 80 skal utføres av tiltakshaver for utbyggingen av handelsparken. Tiltakshaver og Statens vegvesen har inngått gjennomføringsavtale for disse utbyggingene som Statens vegvesen skal overta driften av.

Tiltakshaver har fått godkjent arbeidsvarslingplan som også omfatter midlertidig trafikkavvikling av kjøretrafikken på rv.80 og midlertidig trafikkavvikling av gang- og sykkeltrafikken langs rv. 80, utenom dagens riksvegtrase.

Midlertidig trafikkavvikling aksepteres på sørsiden av riksvegen der noe av BF1 og BF2 kan benyttes. Noe midlertidig masselagring på sørsiden av riksvegen aksepteres også. Dette gjelder kun i forbindelse med utbyggingen av rundkjøringen.

Hensikten med rekkefølgebestemmelsen om at veganlegget for omleggingen av rv. 80 og tilhørende gang- og sykkelveger skal bygge først, er at trafikken på rv. 80 blir minst mulig hindret i forbindelse med byggeaktiviteten for selve handelsparken og internvegene. Med den høye trafikken på rv. 80, må trafiksikkerhet og framkommelighet på rv. 80 både for kjørende og for myke trafikanter få første prioritet.

Vi er derfor negative til at rekkefølgebestemmelser for en ny reguleringsplan skal endres når planprosessen har vært så omfattende og tidkrevende for å få til de omforente løsningene.

#### **Vurdering av dispensasjonssøknaden:**

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.

#### Vår vurdering av om dispensasjon vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen:

Det nye handelsområdet har ingen avkjørsel fra rv80 og atkomstvei før ny rundkjøring er ferdigstilt i samsvar med rekkefølgekravet i planen. Oppstart av infrastrukturtiltakene – både de søknadspliktige deler og det som kan gjøres uten søknadsbehandling (SAK10. kap.4) – vil kunne medføre betydelig transport av matjordmasser ut og fyllmasser inn i området, i tillegg til nødvendig trafikk av arbeidere, anleggsutstyr og produkter tilknyttet disse arbeider. Søker har vist til at dette tenkes (ønskes) løst via Buveien i vest. Buveien ligger utenfor reguleringsområdet og er i områdeplanen angitt som fortau/privat gårdsvei.

Søker har i dispensasjonssøknaden henvist til at ordlyden ... «bygging» ... må forstås som bygning av ny bygninger i områdene. De mener derfor at bestemmelsen ikke gjelder terrengarbeider og at intensjonene bak bestemmelsen derfor ikke blir tilsidesatt. Som også sitert menes at disse arbeider vurderes å ikke vil være et avvik fra planbestemmelsen.

Detaljregulering for Mørkved handelsområde har sitt utspring i plankravet i overordnet områdeplan for Mørkved sør. Byutvikling plan har i sin uttalelse vist til formuleringen i områdeplanens rekkefølgebestemmelse § 8.7, pkt. a): «Ny rundkjøring og vei 1 må være utbygd før igangsetting av bygge- eller anleggsarbeider sør for riksvei.» Byutvikling plan angir at det er dette kravet som har vært utgangspunkt og som skulle tas med i detaljreguleringsplanen. Videre at intensjonen hele tiden har vært at trafikken på riksveien i minst mulig grad skal få negative virkninger av utbyggingen av handelsområdet. De har derfor konkludert med at man naturlig nok ikke må gjøre mer innenfor området enn det som er nødvendig for å kunne etablere rundkjøringen med adkomst.

Statens vegvesen har i sin uttalelse vist til at planen er vedtatt for ett år siden og etter en omfattende prosess over flere år. For at både Statens vegvesen og kommunen skal kunne akseptere løsningene i den vedtatte reguleringsplanen, ble det satt krav om mange rekkefølgekrav for å sikre trafikkløsninger som skal gi best mulig framkommelighet og best mulig trafiksikkerhet, både for den ferdige utbyggingen og i selve anleggsperioden.

Intensjonen og hensyn bak planbestemmelsen og rekkefølgekravet som dispensasjonen gjelder synes å framgå klart både av det kommunens planmyndighet og Statens vegvesen har vist til i sine uttalelser. Kommunen deler derfor ikke søkers «snevre tolking» av ordlyden i bestemmelsen om at bygging er ment som bygningsarbeider og ikke terrengarbeider.

Kommunen finner derfor med grunnlag i det som er gjengitt ovenfor at innvilgelse av dispensasjon vil tilsidesette vesentlig hensynet bak bestemmelsens rekkefølgekrav.

Vår vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene:

Søker angir at det vil være en klar fordel at arbeider med terreng og infrastruktur inne i handelsområdet gjøres samtidig med byggearbeider med rundkjøringen på rv80 og tilhørende gang- og sykkelvei langs denne. Dette både ut fra et praktisk hensyn i gjennomføringen, men også ut fra et miljø- og naboperspektiv. Samkjøring av arbeidene vil samlet gi minst belastning for omgivelsen og kunne redusere byggetiden inntil 40 %.

Kommunen forstår søkers argument for at dette kan være positivt, spesielt hva gjelder samtidighet på byggearbeidet for VAO-tiltaket da dette også skal krysse ny del av rv.80.

Argumentet synes i hovedsak å være av størst betydning for søkers eget arbeid i området.

Normalt kan private fordeler ikke tillegges avgjørende vekt i dispensasjonsbehandlingen.

De trafikale hensyn for rv80 som er henvist til av Byutvikling plan og Statens vegvesen må derimot tillegges avgjørende vekt som vesentlig ulempe ved innvilgelse av dispensasjon fra rekkefølgekravet.

Kommunen finner derfor at vilkåret om av fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering ikke foreligger.

At planen er helt ny og blitt til gjennom en lengre prosess, ansees også som vesentlig argument for å ikke tillate avvik fra via dispensasjon.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering avslår kommunen søknaden om dispensasjon fra rekkefølgekravet i § 7.3 for å tillate igangsetting av noen form for tiltak inne på reguleringsområdet før kravet om ferdigstilt rundkjøring o SKV1 og tilhørende gang- og sykkelvei er dokumentert.

Kommunen minner om at kravet om ferdigstilt ny rundkjøring /avkjørsel fra rv80 også gjelder for oppstart av tiltak som med hjemmel i SAK10, kap.4 kan gjennomføres uten søknadsbehandling i kommunen.

## **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 til følge 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.

### **Retten 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.lovdata.no](http://www.lovdata.no) - forvaltningsloven.