

VITREO AS

0661 OSLO

Dato:08.01.2024
Saksbehandler:Birger Juliussen Gjerstad
Telefon direkte:
Deres ref.:
Løpenr.:1649/2024
Saksnr./vår ref.:2022/2691
Arkivkode:42/21

Dispensasjon

Adresse: 8020 Bodø

Gnr/bnr: 42/21

Bodø kommune gir dispensasjon fra reguleringsplan § 7.4.1 kulepunkt 5 og 8, jf. pbl § 18-1 når det gjelder opparbeidelsesplikten for å avslutte veitraseen for «o_SKV4» og «o_SF3» tidligere enn hva som er regulert.

Det gis også dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål forretning, når det gjelder etablering av deler fyllingsfot langs SKV2, SKV3 og SKV4, gbnr. 42/21 og 42/13.

Dispensasjon er gitt etter pbl. 19-2.

Dere kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du 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:

MØRKVED HANDELSEIENDOM AS

c/o Fazenda Utvikling AS

0115 OSLO

Byggesak

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

Telefoner:
Sentralbord: 75 55 50 00
Ekspedisjon: 75 55 50 00
Telefax:

Elektroniske adresser:
postmottak@bodo.kommune.no
Birger.Juliussen.Gjerstad@bodo.kommune.no
www.bodo.kommune.no

Orgnr.:
972 418 013
Bankkonto:
4500 55 00080

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 27.12.2023.

Dokumentasjon mottatt 27.12.2023 ligger til grunn for vår behandling.

Søknaden om dispensasjon gjelder:

- Reguleringsplan § 7.4.1 kulepunkt 5 og 8, jf. pbl § 18-1 for å avslutte veitraseen for «o_SKV4» og «o_SF3» tidligere enn hva som er regulert.
- Reguleringsplanens arealformål for etablering av deler av fyllingsfoten på areal avsatt til forretning

Plangrunnlaget for eiendommen

Kommuneplan

Eiendommen er avsatt med formål forretninger i kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 16.06.2022.

Reguleringsplan

Eiendommen er avsatt til forretninger i reguleringsplan for Mørkved handelsområde, planid 2018007, vedtatt 04.02.2021

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.

Vei, vann og avløp

Vei og trafikk har i vedtak av 08.01.24 gitt plangodkjenning for omsøkte endringer.

Søkers begrunnelse av dispensasjonen

Plan- og bygningsloven §19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt.

Reguleringsplanen for Mørkved handelsområde forutsetter opparbeidelse av offentlig vei og fortau innenfor planområdet, herunder «o_SKV4» og «o_SF3», som angitt på arealplankartet, jf. blant annet planbestemmelsene pkt. 4.2.2 og 4.2.3 og rekkefølgebestemmelsene pkt. 7.4.1 kulepunkt tredje til tiende kulepunkt og pkt. 7.4.3 første kulepunkt.

Reguleringsplanen har avsatt områder for forretning der deler av fyllingsfot langs SKV2, SKV3 og SKV4 langs gårds- og bruksnummer 42/21 og 42/13 kommer inn på formål for forretning.

Det søkes om dispensasjon på de nevnte forhold. Vi er avhengige av en dispensasjon for å kunne få ferdigattest.

BEGRUNNELSE OPPARBEIDELSE AV OFFENTLIG VEI OG FORTAU

Ifølge gjeldende reguleringsplan for Mørkved Handelsområde forutsetter opparbeidelse av offentlig vei og fortau innenfor planområdet før det tas i bruk.

En del av veitraseen er bygget, men en liten del av veien mot Myraveien, herunder «o_SK4» og «o_SF3» mangler derfor søker vi dispensasjon. Vedlagt tegning (C200_C02) viser detaljert hvor veien stopper mot planavgrensningen/ formålsgrensen.

ARGUMENTASJON FOR DISPENSASJON

Reguleringsbestemmelsene 7.4 sier at vei og fortau skal være opparbeidet og sikret. Dette vil være sikret ved at det foreligger en avtale og avsatt beløp til utbyggingsavtalen. Det er et ferdig budsjett for at vei/fortau skal etableres videre til planavgrensningen når videre utvikling i området fortsetter. Dermed er PBL §18-1 tredje ledd tilfredsstillt ved at det her kan tinglyses erklæring på at veien skal opparbeides til planavgrensningen/formålet.

Opparbeidelsen er avsluttet slik for at det skal bli en hensiktsmessig fortsettelse av veien for fremtidig utbygging. Dette er et ønske for et best mulig resultat for utførelse av veien videre og er ønsket av utbygger og kommunen. Myraveien er det søkt om fortsatt bruk for og da er det ikke hensiktsmessig å gjøre hele opparbeidelsen til Myraveien.

AVLUTNINGSVIS

Tiltaket har ikke noen negative sider da veiopparbeidelsen avsluttes bare noen meter fra formålsgrensen/planavgrensningen og det ikke påvirker noen adkomster eller trafikale forhold.

Det blir også en midlertidig situasjon som blir ferdig når de begynner å utvikle veien videre. Den omsøkte dispensasjonen til å være av mindre karakter, og med sterkere argumentasjon vektet fordeler, fremfor ulemper.

BEGRUNNELSE FYLLINGSFOT

Ifølge gjeldende reguleringsplan for Mørkved Handelsområde er det avsatt arealer til formål som vei og gangfelt. Det er i en reguleringsplan ikke gjort detaljprosjekteringen av veien og således vanskelig å forutse om f.eks fyllingsfot kan bli bredere enn hva som er avsatt til vei og annen veggrunn.

ARGUMENTASJON FOR DISPENSASJON

På grunn av høydeforskjeller og prosjektering av vei/gangvei/annen veggrunn har fyllingsfoten blitt bredere enn hva som er avsatt av formål i planen til dette. Det er i utarbeidelse av reguleringsplan ikke gjort detaljprosjektering av veien og dette er vanskelig å forutse. Fyllingsfoten er en opparbeidelse av masser og som vil være grønne arealer og fungere som avgrensning mot vei og er ikke noen forskjell mellom «annen veggrunn» eller hva som er naturlig grønt på et areal som er avsatt til forretning der også grøntarealer opparbeides der det ikke er bygg eller parkering. Det vil ikke være mulig å skille overgangen mellom formålet forretning og formål veg/annen-veggrunn. Det har ingen negative konsekvenser for hverken brukere, eiere eller naboer.

AVLUTNINGSVIS

Tiltaket har ikke noen negative sider da fyllingsfoten er en naturlig opparbeidelse med grøntareal og ikke kan skilles fra hverken det ene eller andre formålet i planen. Det er en konsekvens av opparbeidelse av veien og de stedlige forholdene.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra fagmyndighet

Vei og trafikk har ingen vesentlige merknader, de har gitt plangodkjenning på de nødvendige endringene.

Kommunens vurdering av dispensasjonen

Vilkårene for dispensasjon

Vilkårene for å kunne innvilge en dispensasjonssøknad følger av pbl. § 19-2 annet ledd.

Det foreligger to vilkår som begge må være til stede for at kommunen kan innvilge dispensasjon:

- **Vesentlighetsvilkåret** – Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen, lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.
- **Fordel-/ulempevilkåret** – Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Den klare hovedregelen er at planer skal følges inntil de oppheves eller endres. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner.

Vesentlighetsvilkåret

Dispensasjon fra reguleringsplan § 7.4.1 kulepunkt 5 og 8, jf. pbl § 18-1

Det fremgår av § 7.4.1 kulepunkt 5 at «Kjøreveg SKV4 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før igangsettingstillatelse kan gis.» Videre følger det av kulepunkt 8 at «Fortau SF3 skal være ferdig opparbeidet eller være sikret opparbeidet før igangsettingstillatelse kan gis».

Bestemmelsene må forstås slik at SKV4 og SF3 skal opparbeides så langt de er vist i planen. SKV4 og SF3 er sikret opparbeidet i utbyggingsavtale. Tiltakshaver søker nå om dispensasjon for å avslutte veitraseen tidligere enn hva som er regulert i plankartet.

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur blir opparbeidet så langt de er vist i planen.

Vei og trafikk har gitt plangodkjenning for løsningen. Løsningen vil gi en mer hensiktsmessig avslutning i forhold til fremtidig videreføring av veien. Kommunen vurderer derfor at hensynene bak bestemmelsene ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra nevnte bestemmelser til avslutning av veien som omsøkt.

Dispensasjon fra reguleringsplanens § 7.4.3 (utgår)

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens § 7.4.3. Kommunen anser ikke slik dispensasjon nødvendig, ettersom det er gitt ny plangodkjenning for omsøkte løsning.

Dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål forretning

Det fremgår av reguleringsplanens arealplankart at deler av fyllingsfoten kommer inn på areal avsatt til forretning, tiltaket er i strid med arealformålet.

Hensynet bak arealformålet er å sikre at området benyttes til ønsket formål.

I dette tilfellet berører fyllingsfoten en liten del av areal avsatt til forretning. Fyllingsfoten er en opparbeidelse av masser og vil være grønne arealer som fungerer som avgrensning mot vei. Fyllingsfoten er ikke til hinder for videre utvikling av området.

Kommunen vurderer at hensynene til arealformålet ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra arealformålet forretning i reguleringsplanen til etablering av fyllingsfot i forbindelse med etablering av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Lovens formålsbestemmelse, jf. pbl. § 1-1

Det følger av pbl. § 19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Dispensasjonssøknaden i denne saken berører først og fremst hensynene i formålparagrafens fjerde ledd.

Kommunen vurderer at hensynene til åpenhet, forutsigbarhet, medvirkning og hensynet til langsiktige løsninger ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 18-1 om opparbeidelsesplikten hva gjelder «o_SKV4» og «o_SF3», og reguleringsplanens arealformål hva gjelder fyllingsfot.

Nasjonale og regionale interesser, jf. pbl. § 19-2

Dispensasjon kan ikke gis dersom nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.

Vei og trafikk har gitt kommunalteknisk plangodkjenning for tiltaket.

Kommunen vurderer at vedtaket ikke berører nasjonale eller viktige regionale interesser.

Vilkåret om klar overvekt av fordeler

Det neste spørsmålet er om fordelene ved å gi dispensasjon fra reguleringsplanens § 7.4 og arealformålet forretning er «klart større» enn ulempene etter en samlet vurdering.

Forarbeidene understreker at formuleringen «klart større» skal tolkes strengt. Det må kunne påvises en klar overvekt av fordeler 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. Det er bare i tilfeller der det foreligger helt spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn at personlige interesser kan tillegges vekt, men det skal føres en restriktiv praksis når det gjelder vektleggingen av disse.

Dispensasjon fra reguleringsplan § 7.4.1 kulepunkt 5 og 8, jf. pbl § 18-1

En ulempe ved å gi dispensasjon kunne vært at resterende del av veien ikke blir opparbeidet.

Fordelen ved en trinnvis avslutning, slik det planlegges, er at en unngår å må grave opp igjen den delen av vegen som det søkes unntak for. Hvis vegen skulle avsluttes i plangrensen som regulert, ville det være nødvendig å grave den opp igjen for å unngå setningsskader ved en eventuell forlengelse av veien og fortauet østover.

Dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål forretning

Det er ingen ulemper ved at det gis dispensasjon fra arealformålet for etablering av deler av fyllingsfoten på arealer avsatt til forretning.

Fyllingsfoten vil være grønne arealer som fungerer som en avgrensning mot vei. Det vil være svært positivt at vegen etableres på en hensiktsmessig måte.

Etter en helhetlig vurdering har kommunen kommet fram til at fordelene ved å gi dispensasjon fra reguleringsplanens § 7.4.1 kulepunkt 5 og 8, samt reguleringsplanens arealformål forretning er «klart større» enn ulempene.

Kan-vilkåret

Plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd slår fast at kommunen «kan gi» dispensasjon. Formuleringen innebærer at kommunene har anledning, men ingen plikt, til å gi dispensasjon. Med andre ord har ingen krav på å få en dispensasjonssøknad innvilget, selv om vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt.

Kommunen vurderer ut fra et faglig og politisk skjønn at dispensasjon kan gis.

Ved å innvilge dispensasjon fra ovennevnte forhold sikrer en hensiktsmessig opparbeidelse av samferdselsanlegget.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner kommunen å kunne det gi dispensasjon etter reguleringsplanens § 7.4.1 kulepunkt 5 og 8 hva gjelder «o SKV4» og «o SF3», og reguleringsplanens arealformål hva gjelder fyllingsfot.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Betaling

Hjemmelshaver må betale et gebyr for behandling av saken. Satsene finner dere på kommunens hjemmeside.

Vilkår og rettigheter

Dispensasjonen har en varighet på 3 år. Det betyr at søknad om tillatelse til tiltak eller søknad om deling må være innsendt til kommunen innen 3-årsfristen.

Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse må være igangsatt innen 3-årsfristen. Slike tiltak skal meldes til kommunen innen 4 uker etter at det er ferdigstilt. Hva meldingen skal inneholde går frem av SAK10 § 4-1 fjerde ledd.

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. Dere kan da benytte kommunens innsynsløsning på vår hjemmeside, eller gjøre en henvendelse til postmottak@bodo.kommune.no.

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.

Dere kan finne mer informasjon på www.lovdata.no - forvaltningsloven.