

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
21/25	Plan- og miljøutvalget	02.06.2021
21/94	Bystyret	16.06.2021

Forberedende klagesaksbehandling - Detaljregulering av Mørkved handelsområde

Bystyrets behandling i møte den 16.06.2021:

Ole-Henrik Hjørtøy (H) fratradte på grunn av inhabilitet.

36 representanter var tilstede i salen ved votering.

Forslag

Fra Astri Dankertsen, Rødt:

Alternativ til siste avsnitt i innstillinga:

Klager fra Jordvern Nordland, Maria Nyhagen (med bistand fra adv. Olav Martin Jentoft jr.) og Martin Aune Nilsen og Marie Nilsen Odinsen tas til følge.

Votering

Innstillingen ble vedtatt, mot 5 stemmer for forslaget fra Dankertsen (3R, 2V)

Vedtak

Klage fra Maria Nyhagen (med bistand fra adv. Olav Martin Jentoft jr.) imøtekommes delvis ved at rekkefølgebestemmelsen punkt 7.3 suppleres med følgende:

«Utvikling innenfor planområdet uten innløsning av gnr. 42 bnr. 27 forutsetter endring av reguleringsplan».

Klager fra Jordvern Nordland, Maria Nyhagen (med bistand fra adv. Olav Martin Jentoft jr.) og Martin Aune Nilsen og Marie Nilsen Odinsen tas utover dette ikke til følge. Vedtak av detaljreguleringsplan for Mørkved handelsområde opprettholdes. Klagen sendes til Statsforvalteren i Nordland for endelig avgjørelse.

Plan- og miljøutvalgets behandling i møte den 02.06.2021:

Votering

Rådmannens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.

Innstilling

Klage fra Maria Nyhagen (med bistand fra adv. Olav Martin Jentoft jr.) imøtekommes delvis ved at rekkefølgebestemmelsenes punkt 7.3 suppleres med følgende:

«Utvikling innenfor planområdet uten innløsning av gnr. 42 bnr. 27 forutsetter endring av reguleringsplan».

Klager fra Jordvern Nordland, Maria Nyhagen (med bistand fra adv. Olav Martin Jentoft jr.) og Martin Aune Nilsen og Marie Nilsen Odinsen tas utover dette ikke til følge. Vedtak av detaljreguleringsplan for Mørkved handelsområde opprettholdes. Klagen sendes til Statsforvalteren i Nordland for endelig avgjørelse.

Rådmannens forslag til innstilling

Klage fra Maria Nyhagen (med bistand fra adv. Olav Martin Jentoft jr.) imøtekommes delvis ved at rekkefølgebestemmelsenes punkt 7.3 suppleres med følgende:

«Utvikling innenfor planområdet uten innløsning av gnr. 42 bnr. 27 forutsetter endring av reguleringsplan».

Klager fra Jordvern Nordland, Maria Nyhagen (med bistand fra adv. Olav Martin Jentoft jr.) og Martin Aune Nilsen og Marie Nilsen Odinsen tas utover dette ikke til følge. Vedtak av detaljreguleringsplan for Mørkved handelsområde opprettholdes. Klagen sendes til Statsforvalteren i Nordland for endelig avgjørelse.

Hva aktualiserer saken?

Bystyret vedtok detaljreguleringsplan for Mørkved handelsområde 04.02.21. Melding om vedtak ble sendt 11.02.21, og klagefrist var fastsatt til 08.03.21.

Det er mottatt tre klager på vedtaket. Klagere er Jordvern Nordland (klage1), Maria Nyhagen med bistand fra adv. Olav Martin Jentoft jr. (klage 2) og Martin Aune Nilsen og Marie Nilsen Odinsen (klage 3). Klagene er forelagt for forslagsstiller, som har kommentert klagene. Kommentarene følger vedlagt.

I tråd med plan- og bygningsloven, forvaltningsloven og kommunens delegeringsreglement fremmes klagene for politisk behandling.

Saksopplysninger

Føringer fra tidligere vedtak

Bystyrets vedtak av 04.02.21, sak 21/8, anses kjent og gjengis ikke i det videre.

Forhold til lovverk

Plan- og bygningsloven (pbl.) 12-12 fastslår at vedtak av reguleringsplan kan påklages, og henviser til pbl. § 1-9. Her fremgår det at forvaltningsloven (fvl.) gjelder for saker etter plan- og bygningsloven.

Ved mottak av klage skal rådmannen foreta de undersøkelser som klagen gir grunn til. Vedtaket kan oppheves eller endres dersom klagen anses begrunnet. Dersom vilkår for å behandle klagen ikke foreligger, skal klagen avvises fra behandling, jf. fvl. § 33.

Klagefrist

Den alminnelige klagefrist er tre uker, jf. fvl. § 29. I denne saken er vedtaket kunngjort på kommunens nettsider og i Avisa Nordland, i tillegg til at melding om vedtak er sendt ut. Klagefrist er fastsatt til 08.03.21. Alle klagene er mottatt innenfor klagefrist.

Part eller annen med rettslig klageinteresse

Fvl. § 28 fastslår at «[e]nkeltvedtak kan påklages av part eller annen med rettslig klageinteresse i saken».

Maria Nyhagen, som bistås av adv. Olav Martin Jentoft jf. (klage 2), er eier av gbnr. 41/27 som ligger innenfor planområdet, og er dermed part i saken.

Martin Aune Nilsen og Marie Nilsen Odinsen (klage 3) er eiere av seksjoner av gbnr. 42/152 som er nabo til planområdet, og er dermed part i saken.

Jordvern Nordland (klage 1) er en partipolitisk uavhengig interesseorganisasjon som arbeider for et bedre jordvern i fylket. Foreningen har som mål at vern av matjord (dyrka og dyrkbar jord) skal være et overordnet kriterium i all arealforvaltning. Av vedtektene fremgår at foreningen skal «arbeide for at utbygging skal skje på en bærekraftig og framtidsrettet måte på andre arealer enn matjord.» Organisasjonen er åpen for deltakelse for både organisasjoner, virksomheter og enkeltpersoner. Jordvern Nordland har ca 30 medlemmer, heriblant organisasjoner som Nordland

bondelag, Nordland bonde- og småbrukerlag, Naturvernforbundet, Grønt forum Nordland, Framtiden i våre hender og 4H. Deler av planområdet er i drift som jordbruksareal i dag. Områder med gammel slåttemark benyttes til beite, mens områdene nærmest RV80 og jernbanen fremstår delvis gjengrodd. En stor del av det ubebygde arealet innenfor planområdet er karakterisert som fulldyrka jord. Rådmannen finner det klart at Jordvern Nordland har rettslig klageinteresse i saken om Mørkved handelsområde.

Vilkårene for å ta klagen til behandling er oppfylte, jf. fvl. § 33.

Klagenes innhold

Klagene oppsummeres nedenfor. Klagene ligger vedlagt i sin helhet

Jordvern Nordland (klage 1)

Jordvern Nordland protesterer på at matjord omdisponeres til bygging av Mørkved handelsområde. Jordvern Nordland er kjent med at området ligger inne i Kommuneplanens arealdel 2018-2030 og planforslaget er i samsvar med denne. Jordvern Nordland påpeker at det aktuelle fokus på FNs bærekraftsmål gir Bodø kommune grunn til å endre tidligere vedtak. Jordvern Nordland mener at dyrket mark er en ressurs som må vernes for å kunne gjennomføre dagens landbruksproduksjon, og sikre lokal matproduksjon inn i fremtiden.

Maria Nyhagen, med bistand fra adv. Olav Martin Jentoft jf. (klage 2)

Det er ikke enighet mellom klager og forslagsstiller for reguleringsplanen om kjøp av hennes eiendom. Klager mener at en rekke forhold vedrørende hennes eiendom (atkomst, sol/skygge, ulemper i byggeperiode, bomiljø/bokvalitet, skolevei/trafiksikkerhet mm.) ikke er belyst i plandokumentene. Klager ønsker at hennes eiendom tas inn i planbeskrivelsen for detaljreguleringen.

Martin Aune Nilsen og Marie Nilsen Odinsen (klage 3)

Klager påpeker at utbygging av handelsparken vil ha store konsekvenser for dem økonomisk. Klager føler seg oversett av både kommunen og de større aktørene. Problemene som utbyggingen vil påføre klagerne er totalt ignorert, og de økonomiske konsekvensene for dem kan være store. Det er ikke motstand mot selve utbyggingen, men det er ønskelig at planen endres slik at ikke Myraveien 4b og 4c blir de som lider på grunn av utbyggingen. Klager viser også til uttalelsen som ble sendt inn da planen var på offentlig ettersyn.

Vurderinger

Vurdering av klagen

Klage 1

At dyrket mark innenfor dette planområdet tas i bruk til utbyggingsformål er avklart gjennom flere tidligere planprosesser. Allerede i 2012 da områdereguleringsplan for Mørkved Sør ble vedtatt var den politiske viljen til flertallet i bystyret at dyrket mark her kunne tas i bruk til utbyggingsformål. Dette er så fulgt opp, senest ved kommuneplanens arealdel 2018 og vedtak av detaljreguleringsplan for Mørkved handelsområde. Det tilligger bystyret som øverste planmyndighet å avklare hvilken arealbruk som skal være tillatt innenfor det enkelte området.

Klager mener at det aktuelle fokus på FNs bærekraftsmål gjør at Bodø kommune har grunn til å endre på sine tidligere vedtak. Videre sier Jordvern Nordland at dyrket mark er en ressurs som må vernes for å kunne gjennomføre dagens landbruksproduksjon og sikre lokal matproduksjon for fremtiden.

Rådmannen viser til prosessen frem mot vedtak av kommuneplanens arealdel 2018, der dette temaet senest ble vurdert på overordnet plannivå. Detaljreguleringsplanen følger opp som siste ledd i kjeden før byggetillatelse kan gis.

Jordvern Nordland kom med uttalelse da detaljreguleringsplan for Mørkved handelsområde var på offentlig ettersyn og høring. Uttalelsen fremsetter samme bekymring som klagesaken. Dette betyr at synspunktet til Jordvern Nordland var kjent før vedtak av detaljreguleringsplanen. Rådmannen kan ikke se at det fremkommer nye forhold i klagen som bør medføre at klagen tas til følge.

Klage 2

At boliger innenfor planområdet tas i bruk til næringsformål er avklart gjennom flere tidligere planprosesser. Allerede i 2012 da områdereguleringsplan for Mørkved Sør ble vedtatt var den politiske viljen til flertallet i bystyret at arealbruken i dette området i fremtiden skulle være næringsformål. Dette er så fulgt opp, senest ved kommuneplanens arealdel 2018 og vedtak av detaljreguleringsplan for Mørkved handelsområde. Det tilligger bystyret som øverste planmyndighet å avklare hvilken arealbruk som skal være tillatt innenfor det enkelte området.

I plankartet er bygningene på den aktuelle eiendom markert med stiplede linjer som indikerer at bebyggelsen på eiendommen forutsettes fjernet. Dette betyr at fjerning av bebyggelsen er en forutsetning for gjennomføring av reguleringsplanen. Endringen i arealbruk fra bolig til næring er avklart for flere år siden, og fastholdt siden. I planprosesser er det ikke krav til å belyse forhold som forutsettes avvirket i forbindelse med gjennomføring av planen.

Klager mener at en rekke forhold vedrørende fortsatt bruk av eiendommen til boligformål ikke er belyst i planmaterialet. Dette har klager rett i, og årsaken er at det som nevnt ikke er ønskelig å videreføre eiendommen som bolig.

Forslagsstiller har kommentert klagen, og blant annet uttalt at *«[o]m det blir en realitet at handsparken må bygges rundt klagers eiendom så må selvfølgelig ivaretagelse av klagers eiendom ivaretas og synliggjøres etter beste evne og dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak.»*

Rådmannen mener at det ikke er riktig av hensyn til klager at disse forholdene skal håndteres i en byggesak, men er snarere av den oppfatning at gjeldende reguleringsplan ikke hjemler en utbygging rundt klagers eiendom. Av denne grunn imøtekommer Rådmannen derfor klager på dette punkt ved at følgende formulering føyes til i rekkefølgebestemmelsenes punkt 7.3:

«Utvikling innenfor planområdet uten innløsning av gnr. 42 bnr. 27 forutsetter endring av reguleringsplan.»

Rådmannen kan ikke utover dette se at det fremkommer nye forhold i klagen som bør medføre at klagen tas til følge.

Klage 3

Boligene i Myraveien 4b og Myraveien 4c inngår ikke i planområdet, men er nærmeste naboer. Også disse boligene er forutsatt tatt i bruk til næringsformål gjennom flere tidligere planprosesser. Allerede i 2012 da områderegeringsplan for Mørkved Sør ble vedtatt var den politiske vilje til flertallet i bystyret at arealbruken i dette området kunne endres fra bolig til næringsformål. Dette er også fulgt opp, senest ved kommuneplanens arealdel 2018 som viser eiendommene avsatt til kombinerte formål forretning, kontor, industri.

Planbeskrivelsen for Mørkved handelsområde viser at planforslaget vil gi negativ konsekvens for Myraveien 4b og Myraveien 4c. Disse boligene vil få vesentlig redusert kvalitet på utearealene mot vest, i tillegg til redusert utsikts- og solforhold og mer aktivitet og støy i nærheten.

Flere forhold som klager tar opp angående bruken av eiendommene som bolig er ikke nærmere belyst i saken. Dette har sin årsak i at det ikke er ønskelig at eiendommen videreføres som bolig, men at den videreutvikles til andre formål. Det er lagt inn noen avbøtende tiltak i forhold til disse eiendommene. Maksimal tillatt byggehøyde er satt 1,5 m lavere enn for planområdet for øvrig på delene som ligger nærmest klagers eiendom. Som en generell regel fastsettes byggegrense for næringsområde som regel til å være sammenfallende med formålsgrense. I denne reguleringsplanen er byggegrensen trukket 4 m bort, for å skape noe mer avstand mellom nybygget og klagers eiendom.

En videre bruk av eiendommene i Myraveien 4b og Myraveien 4c til boliger er ikke i samsvar med bystyrets vedtatte arealbruk for eiendommene. Av denne grunn kan ikke rådmannen se at det i klagen har fremkommet nye forhold som kunne medføre at klagen burde tas til følge.

Løsningsalternativer

Alternativene for bystyret er enten å ta klagen helt eller delvis til følge, eller å opprettholde vedtaket av detaljregulering for Mørkved handelsområde.

Hvis klage 1 tas til følge vil det innebære at utvikling av planområdet til handelsområde må vike til fordel for bevaring av dyrka mark. Bystyrets vedtak av detaljreguleringsplan for Mørkved handelsområde må i tilfelle oppheves.

Hvis klage 2 tas til følge vil det innebære at eiendommen bør omreguleres til boligformål slik at det tilrettelegges for at dagens bruk av eiendommen kan fortsette. Som nevnt under vurdering av klage 2 belyser ikke gjeldende reguleringsplan denne situasjon overhodet. Rådmannen foreslår en delvis imøtekommen av klagen ved den foreslåtte tilføyelsen i rekkefølgebestemmelsenes punkt 7.3. Hvis Bystyret ønsker å ta klage 2 til følge, må vedtak av detaljregulering for Mørkved handelsområde oppheves, siden det kreves omarbeidelse på flere punkt for å tilrettelegge for en eventuell fremtidig situasjon hvor én bolig blir gjenstående innenfor Mørkved handelsområde.

Hvis klage 3 tas til følge vil det innebære at detaljregulering for Mørkved handelsområde bør oppheves, siden den bør omarbeides på flere punkt for å skape en bedre situasjon mellom nybygget og de eksisterende boligene.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Det har ingen økonomiske konsekvenser for Bodø kommune uansett hvilket løsningsalternativ som velges.

Detaljreguleringsplanen er klart forankret i FNs bærekraftsmål 11 Bærekraftige byer og samfunn da den legger til rette for byutvikling og nytt næringsbygg. Forberedelse av klagesak passer inn under FNs bærekraftsmål 16 Fred og rettferdighet, siden det er en grunnleggende rettssikkerhetsgaranti å kunne få klage på vedtak som man mener er uriktige.

Konklusjon og anbefaling

De mottatte klagen på detaljregulering for Mørkved handelsområde er gjennomgått. Det fremkommer i hovedsak ikke nye opplysninger i klagen, men rådmannen imøtekommer delvis klage fra Maria Nyhagen ved en foreslått tilføyelse i rekkefølgebestemmelsenes punkt 7.3.

Rådmannen anbefaler utover dette at klagen ikke tas til følge, og at bystyrets vedtak av detaljregulering for Mørkved handelsområde opprettholdes.

Klagen sendes til Statsforvalteren i Nordland for endelig avgjørelse.

Rolf Kåre Jensen
Rådmann

Knut A. Hernes
Kommunaldirektør

Saksbehandler: Kristin Stavnes Jordbru

Trykte vedlegg:

- 1 Klage fra Jordvern Nordland
- 2 Klage fra Maria Nyhagen
- 3 Klage fra Martin Aune Nilsen m fl
- 4 210326 Merknader til mottatte klager detaljregulering Mørkved

Andre referanser:

Bærekraftsmål



*Det legges til rette for etablering av næringsvirksomhet (forretning med plasskrevende varer).
Det er knapphet på næringsarealer i kommunen.*

16 FRED OG
RETTFERDIGHET



Saken gjelder forberedende klagesaksbehandling, og bidrar til å fremme rettsstaten. Det er en rettssikkerhetsgaranti at det kan klages over vedtatte detaljreguleringsplaner.

Rett utskrift: Berit Skaug