



Bodø kommune
Postboks 319
8001 Bodø

Saksb.: Lill Hildonen
e-post: fmnlhi@fylkesmannen.no
Tlf: 75531628
Vår ref: 2014/2347
Deres ref:
Vår dato: 13.05.2014
Deres dato:
Arkivkode: 423.1

Klagebehandling - Byggesak - Opparbeidelse av vei - 110/1 - Bodø kommune

Vi viser til kommunens oversendelse av 25.03.2014.

Fylkesmannen stadfester Bodø kommunens tillatelse til tiltak da dette anses å være i tråd med gjeldende bebyggelsesplan fra 2008.

Bakgrunn for klagen

Johan Sandmo fremmet den 23.08.2013 søknad om opparbeidelse av vei til hyttetomt H2 i Tømmeråsen hyttefelt i Bodø kommune.

I forbindelse med nabovarsling innkom det merknad, datert 02.07.2013, fra Lars og Nora F. Hoem, som eier tomt H8 beliggende inntil planlagt veitrasé.

De mener forutsetningene til grunn for regulert trasé mellom H3 og H8 er endret, ved at terrenget i vestre del av H8 er løftet påfallende høyt og dette medfører store terrenginngrep med sprenging og oppfyllinger. Veien blir også hele 70 m lang, og de mener et mer skånsomt alternativ ville vært å anlegge atkomst fra H1. For øvrig påpekes at veien er regulert som kjørbare gangsti med maksimal bredde 2,5 m, mens de erfaringsvis får bredde på opptil 5 meter.

Som tilsvaret viser tiltakshaver til at omsøkte vei bygges i tråd med reguleringsplanen.

Supplerende tegningsgrunnlag i form av lengde- og tverrprofiler forelå 19.11.2013, og søknaden ble innvilget ved delegert vedtak 20.11.2013.

Kommunen legger til grunn at omsøkte tiltak er i tråd med reguleringsplanen og at terrengprofiler viser at tiltaket er tilpasset terrenget «*så langt det er mulig.*»

I vedtaket fremkommer at Bygningssjefen ikke avviser at det kan være andre løsninger som vil gi mindre inngrep i terrenget, men skisserte løsning fra nabo vil i så fall utløse søknad om dispensasjon.

Kommunen vektlegger at tiltaket er i tråd med reguleringsplan med bestemmelser og avviser naboens merknader. Etter dette konkluderes det med at tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen og kan godkjennes.

Vedtaket er påklaget av Lars og Nora F. Hoem den 10.12.2014, der det vises til tidligere inngitte merknader i brev av 02.07.2014.

Tiltakshaver har latt seg bistå av Bodø advokathus ved advokat Terje Kvarsnes, som i sitt tilsvarende av 29.01.2014 understreker at veien opparbeides i tråd med bebyggelsesplanen. Det vises videre til faktiske feil i klageskrivet når det gjelder lengde og bredde på vei, og presiserer at det riktige er at den blir 50 m lang og 2,5 m bred.

Klagen er undergitt forberedende klagebehandling i kommunens klagenemd den 18.03.2014 som sak 14/11. Fra saksfremlegget trekkes frem kommunens vurderinger:

I planbestemmelsenes § 2 er det ikke angitt at maks. bredde på stien også skal inkludere veiens skulder slik, planbestemmelsenes § 6 om veier angir. Kommunen har derfor lagt til grunn av det som angis må være selve stiens veibane dersom denne skal kunne være kjørbare. Pga. terrengforholdene i området vil det være nødvendig å foretas noen mindre sprengningsarbeider, og en fylling for å utjevne høydeforskjeller. Stiens totale bredde, inkludert skulder, anslås å bli mellom 3 – 3,5 m der den største fyllingen skal anlegges. På øvrige partier vil det ikke være behov for å anlegge bred veiskulder, maks. samlet bredde vil kunne ligge mellom 2,5 – 3 m.

Bygningssjefen har funnet at omsøkte tiltak er i samsvar med gjeldende plan. Det følger av pbl. § 12-4 at en reguleringsplan fastsetter framtidig arealbruk for området og er bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6.

I denne saken foreligger det ingen hjemmel for kommunen til å avslå søknaden, eller kreve en annen løsning mht valg av trase. Den løsningen som klagerne foreslår vil kreve reguleringsendring eller dispensasjon. Kommunen har heller ikke innvendinger mot høydefastsettelsen da denne synes å følge terrenget så lang det er mulig.

Bygningssjefen kan heller ikke se at det foreligger noen interesser som skulle tilsi at gangstiens trase burde vært vurdert på nytt før saken ble behandlet, slik klager har påpekt. Dette ville ha krevd nedleggelse av midlertidig forbud mot tiltak i medhold av pbl. § 13-1, noe som innebærer at kommunen selv måtte foreta en omregulering og bære kostnadene for denne.

Det tidligere vedtak ble opprettholdt og 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.

Vurdering:

Det aktuelle område ligger innenfor bebyggelsesplan for Tømmeråsen, Valnes vedtatt 12.02.2008 som omfatter tomter for hyttebebyggelse med tilhørende kjøreveier, gangveier, felles parkeringsplasser og friluftsområder.

Det følger av plan og bygningsloven § 12- 4 første ledd at «*En reguleringsplan fastsetter framtidig arealbruk for området og er (...) bindende for nye tiltak (...).*»

Av plankartet fremkommer at hyttetomt H2, H3 og H8 skal ha atkomst fra gangvei som løper fra felles parkeringsplass og i trasé mellom H3 og H8. Øst for dette området er vist en større parkeringsplass der fem hytter får sin atkomst fra, og der H1 ligger innerst. Området mellom hyttene er regulert til fellesområde, felles oppholds-/lekeplass.

Planbestemmelsens § 2 fastsetter at viste gangstier kan opparbeides som 1,5 m brede gangstier, eller som kjørbare hytteatkomst på inntil 2,5 meters bredde fram til tomt.

Klager mener terrengforholdene medfører at opparbeidelse av veien blir et stort og unødvendig terrenginngrep, og peker på at atkomst fra eksisterende vei ved H1 kunne blitt opparbeidet med et langt mindre terrenginngrep.

Fylkesmannen vil bemerke at et sentralt hensyn i plan- og bygningslovgivningen er å bidra til forutsigbarhet for partene. Sett fra utbyggerens side innebærer dette at tiltak i tråd med plan kan påregnes å kunne realiseres uten ytterligere prosess utover byggesaksbehandling. Dette selv om det i ettertid kan påvises alternative løsninger for arealbruk som synes mer hensiktsmessig.

Kommunen vektlegger at vegtraséen er i tråd med bebyggelsesplan og bestemmelsene til denne. Vi registrerer at kommunen har tatt til vurdering klagers forslag, men at dette anses lite aktuelt da det formelt må besluttes midlertidig forbud mot tiltak, samt igangsettes ny prosess med omregulering som kommunen må påkoste.

Fylkesmannen vil tilføye at en omlegging av atkomst som foreslått vil medføre økt belastning på den andre parkeringsplassen og gangveisystemet ut fra denne.

Vi registrerer at det i foreliggende sak er utarbeidet terrengprofiler for veien og har ikke merknader til kommunens vurdering og konklusjon av at tiltaket må sies å ligge innenfor bestemmelser i lov og medhold av lov.

Etter en samlet vurdering på bakgrunn av ovenstående finner en ikke grunnlag for å sette til side det skjønnet kommunen har utøvd og stadfester vedtaket.

Vedtaket

Fylkesmannen stadfester kommunens vedtak av 20.11.2013.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-9, jf. rundskriv T-2/09 fra Miljøverndepartementet og brev datert 28. september 2009 fra Kommunal- og regionaldepartementet, jf. forvaltningsloven § 34.

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

Sakens parter er underrettet ved kopi av dette brev.

Med hilsen



Tor Sande (e.f.)
fung. avdelingsdirektør



Lill Hildonen
seniorrådgiver

Kopi til:

Lars og Nora F. Hoem	Svendborgveien 9	8012	BODØ
Johan Sandmo	Valnes	8056	SALTSTRAUMEN
Advokat Terje	Postboks 1074	8001	BODØ
Kvarsnes			