

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
	Komite for plan, næring og miljø	03.03.2015
	Bystyret	26.03.2015

Klage på vedtak - detaljreguleringsplan for Ragnar Schjølbergsv.1, 3 og 5

Forslag til innstilling

Bystyret finner ikke grunn til å ta til følge klagen fra Reinslettas venner, Brynjar Storvik og Succora Nordin på vedtak 11.12.2014, PS 14/207, detaljreguleringsplan for Ragnar Schjølbergsv. 1, 3 og 5. Saken oversendes Fylkesmannen i Nordland til avgjørelse.

Sammendrag

Saken gjelder forberedende klagebehandling på Bystyrets vedtak i møte 11.12.2014, PS 14/207 av detaljreguleringsplan for Ragnar Schjølbergsv. 1, 3 og 5.

Klagerne er:

- A. Reinslettas Venner, en interessegruppe etablert 30.10.2014 av 38 beboere på Reinsletta, og er organisert med styre, ressursgruppe og stormøte(årsmøte). Beboerne har vedtatt mandat for arbeidet, hvilket framgår av et opprop som pr. dato er undertegnet av 250 beboere på Reinsletta. Beoerinitiativet Reinslettas Venner vil: bevare friområdet/balløkken på Reinsletta der den ligger i dag, at det etableres nye lekeareal hvis utearealene ved Hestehoven barnehage blir omdisponert, at trafikksikkerheten for gående og syklende ivaretas, at en eventuell fortetting skjer i størst mulig harmoni med omgivelsene.
- B. Brynjar Storvik, beboer i Leiteveien 22
- C. Succora Nordin, beboer i Leiteveien 22

Administrasjonen har vurdert klagen og anbefaler at de ikke tas til følge. Begrunnelsen er, at det ikke er innkommet nye opplysninger i saken som tilsier endring eller omgjøring av vedtaket.

Saksopplysninger

Bakgrunn

Detaljreguleringsplan for Ragnar Schjølbergsv. 1, 3 og 5 ble vedtatt i Bystyret 11.12.2014 under PS 14/207. Hensikten med reguleringen er å bygge nye boligbygg i 3 og 4 etasjer. Eksisterende

friareal/balløkke skal relokaliseres innenfor planområdet. Saken har fulgt lovpålagte krav til planprosedyre gjennom høring og offentlig ettersyn.

Klagene:

Det foreligger klage på planvedtaket som nå tas opp til forberedende klagebehandling. Det er framsatt klage fra Reinslettas Venner og naboer som bor i Leiteveien 22. Nedenfor gis det et utdrag av klagene. Klagene følger vedlagt i sin helhet.

Utdrag fra klagen samlet i 8 punkt fra Reinslettas Venner som klager på bystyrets vedtak i sak PS 14/207 om å omdisponere friområdet/balløkkka på Reinsletta, slik at dette arealet bebygges og erstatningsareal etableres mellom de nye blokkene som BBL planlegger å bygge på det eksisterende friområdet og på Ragnar Schjølbergsvei 1,3 og 5.

1. I kommunens grønnstrukturplan er balløkkka i kategori 1, dvs. «omdisponering må ikke forekomme». Reinslettas Venner oppfatter at Byplankontoret i kommuneplanens arealdels matrise med bestemmelser og retningslinjer for sone 20, Gjerdåsveien/Jentoftsletta, har gjort grep for å gjøre det mulig for BBL å flytte eksisterende friområde/balløkke inn i reguleringsområdet. Dette for at BBL kunne tilfredsstillte fylkeskommunens krav om mer luft rundt den freda eiendommen Breidablikk, uten at BBL samtidig behøver å redusere sine planer for området.
2. De mener at planprosessen ikke har vært i samsvar med punkt 4a og 4d i Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (RPR). Den vedtatte detaljreguleringsplanen som bl.a. innebærer å flytte friområdet/balløkkka er i strid med RPR punkt 5d.
3. Mener sjekklister i forhold til om krav til erstatningsareal er oppfylt – ikke er dokumentert i saksbehandlingen at en har brukt denne sjekklisten, og de fleste punktene i sjekklisten er ikke kommentert i saksbehandlingen.
4. Reinslettas Venner vil at dagens friområde/balløkke skal tas ut av planområdet, slik at dette lekearealet bevares med samme plassering, størrelse, allsidige funksjon og framtidige bruksmuligheter som det den har i dag.
5. Reinslettas Venner mener at utbygger ikke har håndtert omdisponeringen av utearealet til Hestehoven barnehage i samsvar med RPR. Dagens bruk er verken kartlagt eller forstått.
6. Saksframlegget til PNM og Bystyret har så lav kvalitet at det burde blitt sendt tilbake til byplankontoret før politisk behandling. Brev om dette ble sendt til leder i PNM-komiteen og Rådmannen. Det hevdes at det i brevet ble dokumentert bl.a. manglende helhetlig ansvar, mangelfull beskrivelse av planer og konsekvenser, uhørt behandling av høringsuttalelsene, feil og unøyaktige saksopplysninger, feil sitatbruk, samt polemiserende, ufullstendige og tendensiøse kommentarer.
7. Stiller seg undrende til at byplankontoret i et udatert notat som ble sendt bystyret 10.12 bestrider Reinslettas Venner sitt regnestykke på samla areal for dagens friområde/balløkke på ca.1710m², og uten videre begrunnelse mener at størrelsen på dagens friområde/balløkke kun er 1250m², dvs. 460m² mindre enn det arealet som benyttes i dag av barna på Reinsletta.
8. Sier det er kritikkverdig at vesentlige dokumenter i saken ble lagt fram så seint at politikerne ikke fikk tid til å sette seg inn i konsekvensene før den politiske behandlingen begynte. Når dokumenter ble lagt fram kun timer før den politiske behandlingen begynte ble det også svært vanskelig for beboerne på Reinsletta å nå fram med motforestillinger og korrigeringer.

Utdrag fra klagen til Brynjar Storvik:

- Støtter Reinslettas Venner sin etterlysning av avklaring i regulerings-saken i deres brev datert 07.12.14. Ønsker vurdering av om omdisponering av balløkket er i tråd med RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen herunder kravet om fullverdig erstatning (pkt 5d).
- Avklaring av størrelse på lekearealene.
- Avklaring av regulering sett i forhold til Bodø kommunes Grønnstrukturplan
- Avklaring eierforhold offentlig/privat, samt begrensninger som kan settes av det nære naboskapet
- Forpliktelser som utbygger har når det gjelder utforming av parken må belyses.

Utdrag fra klagen til Succora Nordin:

- Klager på planvedtaket med bakgrunn i at saksbehandling av reguleringsplanen ikke har behandlet innspillene hennes til saken på korrekt måte. Mener at uttalelse er feilsitert og bagatellisert. Forringelsen av deres eiendom blir veldig stor, spesielt skyggeproblematikken som 4 etasjes boligblokker vil gi. Ønsker at byggene må reduseres til 3 etasjer.

Lovgrunnlag og behandling

Klagen behandles i henhold til plan- og bygningslovens § 1-9, som sier at forvaltningslovens bestemmelser for klage gjelder. Vedtaket kan påklages av en part eller en annen med rettslig klageinteresse i saken. Fylkesmannen er klageinstans, mens forberedende klagebehandling gjøres av forvaltningsorganet som har fattet vedtaket.

Vurderinger

Klagene er fremsatt i rett tid, og klagerne vurderes å være part i saken. Klagen tas derfor opp til behandling.

Vurderinger gjort for hvert av de 8 punktene som er summert opp - som de bærende punkt i klagen fra Reinslettas Venner:

1. Påpeker at Kommuneplanens arealdel er vedtatt av Bystyret i juni 2014. Insinuasjon om at Byplankontoret ikke saksbehandler i tråd med gjeldende lovverk er trist og ødeleggende for alle parter.
2. Vurdering i forhold til brudd på de rikspolitiske retningslinjene; punkt 4a og d og punkt 5d.

Aktuelle punkt lyder som følger:

Punkt 4a i RPR lyder: Kommunen skal vurdere konsekvenser for barn og unge i plan- og byggesaksbehandlingen etter Plan- og bygningsloven.

Punkt 4d i RPR lyder: Kommunen skal organisere planprosessen slik at synspunkter som gjelder barn som berørt part kommer fram og at ulike grupper barn og unge selv gis anledning til å delta.

Punkt 5d i RPR lyder: Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning

skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt 5b, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt. (At arealene er store nok og egner seg for lek og opphold, gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider og kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne).

Relokalisering av friareal/balløkke langs Reinslettveien er hjemlet i Kommuneplanens arealdel vedtatt juni 2014.

Kommuneplanens arealdel § 1.13 Barn og unges interesser i planleggingen: det vises til RPR; med retningslinje: Barnerepresentanten og Ungdomsrådet er høringspart i alle plansaker.

Barnerepresentant og Ungdomsråd er hørt i saken. Videre er Kulturkontoret og Byteknikk – som forvalter og drifter kommunens idrett- friluft- og nærmiljøareal - hørt i saken.

Det er i planprosessen ikke lagt opp til aktiv medvirkning fra barn og unge utover de muligheter som Ungdomsråd og Barnetalsperson er gitt til å gå inn på et medvirkningssamarbeid. Barn- og unges interesser er ivaretatt i vedtatt plan. Planområdet er oversiktlig med hensyn til dagens bruk, og fortettingsprosjektet vil gi strøket et attraktivt løft med henblikk på uteoppholdsareal for alle aldersgrupper – ut fra et nærmiljøperspektiv.

Punkt 5d: Punktet har til hensikt å forhindre at lekeareal betraktes som reservearealer for utbyggingsformål:

Omdisponering av areal avsatt til fellesareal. Erstatning skal skaffes ved utbygging/omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at hensyn i 5 b ikke blir oppfylt.

Definisjon av fullverdig erstatningsareal i RPR:

Oppfylle kravene i punkt 5 a og b i RPR. (punkt 5a lyder: Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Punkt 5b lyder: I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter bl.a. at arealene: er store nok og egner seg for lek og opphold, gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider og kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.)

Sjekkliste i RPR i forhold til hva som skal legges til grunn for vurdering av om erstatningsarealet faktisk er en fullgod erstatning:

RPR inneholder et sett av kriterier for hva som skal legges til grunn for vurdering av om erstatningsarealet er en fullgod erstatning. Størrelsen på arealet er et av 8 kriterier. Det er ikke presisert at en skal regne kvadratmeter mot kvadratmeter, men at arealet ivaretar de funksjonene til arealet som skal erstattes.

Friareal/balløkke:

Det foreligger 9 sjekkpunkt i veiledning til RPR i forhold til krav om fullverdig erstatningsareal av leke- og oppholdsareal. Hvis mange av disse punktene ikke oppfylles foreligger det krav til fullverdig erstatning på like gode arealer. Balløkka må gis en fullverdig erstatning. Sjekklisten for vurdering av om erstatningsarealet gir fullgod erstatning synes å være imøtekommet i planforslaget for balløkka sin del.

Med ny sentral plassering av lekeområdet får barn og unge i nrområdet et attraktivt lekeområde både til ballspill og annen lek. Det skal ikke spilles organisert fotball på balløkka. De voksne får en trygghet for at ungene har en trafikksikker arena å være på. Atkomst til området fra de strøk som naturlig sogner til lekearealet har trygge ferdselsårer hit.

Regjeringen har startet en prosess for å samle reglene for medvirkninger for barn- og unge i en felles lov. Videre jobbes det med kurspakker/verktøykasser for å finne gode redskap for medvirkning av barn- og unge i planprosesser. Byplan ønsker for fremtiden å samarbeide med Barnetalsperson og Ungdomsråd om en metodikk som sikrer at barn og unge blir hørt på en konstruktiv måte i alle plansaker.

3. Barns rettigheter er vurdert og ivaretatt etter RPR i saksframlegget til bystyret. Dette gjøres i saksbehandlingen ved utsjekk og gjennomgang av sjekklister og retningslinjer.
4. Dette punktet er vurdert. Flytting av balløkke er vedtatt ut fra at barna er gitt et fullgodt lekeareal i erstatning for dagens friareal/balløkke.
5. Utearealene til Hestehoven barnehage har vært brukt til sosialt samvær av nabolaget. Barnehagen er lagt ned og eiendommen solgt. Arealet er regulert til boligfortetting i overordnet plan. Nytt sentralt lekeareal tilrettelegges i fortetningsområdet – med store muligheter for lek og sosialt samvær mellom alle aldersgrupper.
6. Klagens innhold på dette punktet er subjektivt og vanskelig å kommentere. Det er opp til Bodø bystyre å avgjøre om saken er godt nok begrunnet. Bystyret fant ikke grunnlag for å sende saken tilbake til administrasjonen for ytterligere utredning.
7. Byplans notat ble laget til bystyrebehandlingen etter bestilling fra PNM. Dette for å svare på en del utdypende spørsmål politikerne stilte i PNM-komiteens møte 04.12.2014.
8. Pga. feil i Ephorte (kommunens sak/arkivsystem) og dermed forsinkelser i utsending av saksdokumenter til politikerne, ble PNM-møtet utsatt fra 24.11.14 til 4.12.14. Reinslettas Venner sier de er kjent med at saken ble behandlet i de første gruppemøtene bare 6 timer etter at sakspapirene var tilgjengelige for representantene. Igjen en påstand som er vanskelig å gi en fornuftig kommentar til, utover at saken ble behandlet uten at politikerne mente saken trengte ytterligere utredning.

Vurdering av klage om forringelse av eiendommen i Leiteveien 22; som går på skygge i hagen om ettermiddagen, tap av utsikt og uheldig innsyn i bolig.

Det har vært opplyst i saken at planforslaget vil gi økt skyggevirksomhet mot øst. Det har vært lagt ved sol/skyggekart til saken.

Innspill fra klager er gjengitt i notat med samlede innspill som ligger ved reguleringsplansaken:

Succora Nordin, merknad inn 6.11.14



Kartene til venstre viser plassering av Nordins tomt i forhold til planområdet. Kart til høyre viser sol/skyggesituasjonen klokken 18:00 21.juni.

- Planforslaget oppleves svært negativt for familien. Får skygge i hagen på kveldstid om sommeren. Får innsyn fra parkeringsplassen – inn i huset.
- Mener at planforslaget vil ødelegge et etablert boligstrøk med verneverdige hus og eiendommer.
- Foreslåtte planforslag går på bekostning av barns rettigheter.
- Ønsker ikke fortetting i Rønvika.
- Bekymret for utrygg skolevei.

Kommentar Byplan: Byvekst vil berøre omgivelsene, og noen i et nabolag blir mer berørt enn andre. For Leiteveien 22 blir det endel skygge på tomten på kveldstid. Ulempene overstiger ikke det som må ventes når det fortettes i utbygde boligområder.

I planprosessen er det gjort grep ved å flytte ballplassen sentralt i planområdet. Gjennom dette har en oppnådd større åpenhet mot fredet naboeiendom og også hensynstatt solforholdene for flere eiendommer mot øst. Leiteveien 22, som ligger nært grensen, er den eiendommen som er kommet dårligst ut når det gjelder sol/skygge.

I et fortettingsprosjekt vil eksisterende bebyggelse få endret naboskap på godt og vondt. I dette tilfellet mener beboere i Leiteveien 22 at de får store negative konsekvenser for deres bokvalitet som følge av planlagt ny bebyggelse.

Bystyret har gjort vedtak i saken, og aksepterer ved det at ulempene i dette tilfellet ikke overstiger det som må forventes når det fortettes i utbygde og sentrumsnære områder.

Administrasjonen har startet et arbeid for å se på skolekapasiteten i området. Bystyrets vedtak på dette punktet følges opp som egen sak til bystyret.

Konklusjon og anbefaling

Klagen anbefales ikke tatt til følge.

Begrunnelsen er at det ikke er kommet inn nye opplysninger i saken som tilsier endring eller omgjøring av vedtaket. Det anbefales at saken oversendes Fylkesmannen i Nordland til avgjørelse.

Rolf Kåre Jensen
Rådmann

Annelise Bolland
Byplansjef

Knut A. Hernes
Kommunaldirektør

Saksbehandler: Kari Valberg

Trykte vedlegg:

- 1 Klage fra Reinslettas Venner
- 2 Klage fra Brynjar Storvik
- 3 Klage fra Succa Nordin
- 4 Sammenstilling innspill og klage fra Reinslettas Venner
- 5 Sammenstillet innspill høring og klage fra B.Storvik og S.Nordin
- 6 Samlet saksframstilling
- 7 Tilleggsnotat sendt bystyret før sluttbehandling

Utrykte vedlegg:

ingen