

PROSJEKTRÅDGIVEREN AS

Postboks 52
8001 BODØDato:16.09.2021
Saksbehandler:Hulda K. Nielsen
Telefon direkte:75 55 53 62
Deres ref.:
Løpenr.:79029/2021
Saksnr./vår ref.:2021/4797
Arkivkode:31/1105

Tillatelse

Byggeplass: Klinkerveien, 8006 BODØ
Ansvarlig søker: PROSJEKTRÅDGIVEREN AS
Tiltakshaver: BODØ NÆRINGSPARK AS
Bygningstype: LagerhallGnr: 31/1105
Bygningssnr.
Tiltaksart: Nytt bygg - ikke
boligformål over 70 m²

Bodø kommune gir tillatelse til midlertidig lagerhall.

Vi viser til plan og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4. Kommunen gir dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2, fra formålet SAST (Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål) og Bane (nærmere angitt baneformål), i Områderegeringsplan for Bodø Stamnetterminal, planid 1256, for oppføring av midlertidig lagerhall.

Vilkår:

- Tiltaket skal være fjernet og området ryddet før 01.05.2027. Tidsrammen for leieavtalen for området, er en privatrettslig sak mellom hjemmelshaver (Bane NOR Eiendom) og tiltakshaver.

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

Hulda K. Nielsen
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:

BODØ NÆRINGSPARK AS
Stig Christoffer SolliPostboks 659
Bodø kommune, Geodata

8001 BODØ

Byggesak

Postadresse: Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse: Kongens gate 23Sentralbord: 75 55 50 00
Saksbehandler 75 55 53 62postmottak@bodo.kommune.no
hulda.k.nielsen@bodo.kommune.noOrgnr.:
972 418 013

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 24.06.2021.

Tegninger og dokumentasjon mottatt 09.07.2021 ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder oppføring av en midlertidig lagerhall i lett konstruksjon (O.B.Wiik hall) samt utvendig reoler og Container for lagring. Bruksareal for tiltaket er 300 m².

Et areal på ca 2500 m² skal gjerdes inn.

Hallen har ikke arbeidsplasser.

Beskrivelse av tiltaket fra søker:

Hjemmelshaver er Bane NOR Eiendom. Bodø Næringspark har inngått en avtale om at leieavtalen som gjelder for angjeldende grunnareal ikke vil bli oppsagt i 5 års perioden den midlertidig Lagerhallen og lagerområde søkes etablert.

Lagerhall og utearealet skal brukes til Lager for rørgrossist Ahlsell Norge AS. Det vil i Lagerhallen bli lagret; vann- og avløpsrør, fiberduk, eps-isolasjon. I containere vil det i hovedsak være rørdeler og spesialutstyr til Vann- og avløpsanlegg og røroppvarming. Utelagringen i reoler vil i hovedsak være vann- og avløpsrør.

Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan Områdereguleringsplan for Bodø Stamnetterminal, planid 1256, vedtatt 17.02.2011. Området er regulert til formålet SAST (Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål), og Bane (nærmere angitt baneformål).

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel vedtatt 14.06.18.

Hallen får en BYA på ca 300 m².

Eiendommen er ikke bebygd.

Tiltaket, når det er ferdig, har 1 etasje og mønehøyde på ca 6,5 m.

Områderegulering, utklipp:

5.8 Jernbane

Innenfor formålet kan det settes opp anlegg (spor, bygg etc.) av direkte relevans for jernbanedriften innenfor og utenfor sporområdet og for drift av terminalvirksomheten.

Avgrensing mot N/F/T 2 kan justeres etter detaljplanlegging av nytt spor.

Jernbaneterminalen skal inngjerdes.

Det skal etableres en vegetasjonsskjerm mot Jernbaneveien som i vesentlig grad begrenser innsyn.

Gjerder, forstøttingsmurer, skilt, lamper og lysmaster og lignende skal samordnes og tilpasses tilsvarende elementer innenfor området. Belysning av terminalområdet skal plasseres slik at den sjenerer nabobebyggelsen i minst mulig grad.

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. I følge mottatt dokumentasjon har det ikke kommet merknader til søknaden.

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon fra formålet SAST (Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål), og Bane (nærmere angitt baneformål), i Områderegeringsplan for Bodø Stamnetterminal, planid 1256, for oppføring av midlertidig lagerhall.

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.

Tiltakshavers begrunnelse av dispensasjonen:

Gjengitt:

Bodø Næringspark AS er en sentral aktør og som drifter vesentlig deler av bygninger og arealer ved Bodø Engrossenter. De har over lengere tid leid et grunnareal som nå er aktuelt for å sette opp en Lagerhall som angitt, samt real for containere og noen reoler.

Grunnarealet er eid av Bane NOR Eiendom og det er inngått avtale med Bane NOR Eiendom om at de ikke kommer til å si opp avtalen i den 5 års perioden det nå søkes etablering av lager, jfr. vedlegg Q-1 til søknaden.

Bakgrunnen for at det nå søkes om dispensasjon til etablering av dette lageret, er behovet for mer lagerplass til en leietaker hos Bodø Næringspark, Ahlsell Norge AS, som er grossist innenfor jernvarer, rørartikler etc.

I den 5 årsperioden dette lageret planlegges å fungere vil det tilstrebes å finne en annen permanent løsning for lagerbehovet.

Kommunens vurdering av søknaden:

Formålet med planen er å legge til rette for terminalvirksomhet knyttet til havn og jernbane, sikre areal for et oppgradert vegnett, og å passe inn tilgrensende næringsområder nord og sør for terminalområdet.

Bane NOR har vurdert tiltakets plassering og tidsramme som akseptabel, og deres synspunkter tillegges stor vekt for kommunens vurdering. Bane NOR eier og leier ut arealet, og har vurdert både plasseringen av lagerhallen i forhold til sporene, samt bruken av arealet rundt for lagring av flyttbare konstruksjoner.

Søknaden viser at det ikke skal gjøres større inngrep i terrenget, eller andre varige endringer i området.

Formålsbestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt slik det fremgår av Bane NORs vurdering av dispensasjonssøknaden. Fordelene for midlertidig lagerplass for en aktiv bedrift, på et areal som i dag ikke er bebyggt eller nødvendig for jernbanen, er klart større enn ulempene.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner kommunen å kunne dispensere fra formålet SAST og Bane (nærmere angitt baneformål), i Områderegeringsplan for Bodø Stamnetterminal, planid 1256, for oppføring av midlertidig lagerhall.

Vurdering/begrunnelse

Bane NORs vurdering av saken, utdrag

Bane NOR har tidligere inngått avtale om forlengelse av leiekontrakten for en lengere tidsperiode på bakgrunn av at tiltakshaver ønsket å sette opp en lagerhall på området. Lagerhallen er planlagt plassert ca 20 meter fra midten av nærmeste jernbanespor. Denne avstanden finner vi akseptabel og vil kunne gi dispensasjon fra jernbanelovens §10 for tiltaket,

Det er også planlagt etablering av reoler og oppstilling av containere noe nærmere jernbanen. Vi anser disse konstruksjonene som midlertidige og lett flyttbare og kan derfor akseptere at disse plasseres som planlagt på vilkår at disse kan flyttes på kort varsel ved behov. Det må ikke forekomme lagring av brannfarlige materialer eller eksplosiver uten særskilt tillatelse.

Konklusjon

Bane NOR aksepterer at det gis dispensasjon for omsøkte tiltak.

Det er forbudt uten tillatelse fra kjøreveiens eier å oppføre bygning, anlegg eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling mv. innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje.

Det må søkes om tillatelse hos Bane NOR.

Avd. VA, utdrag

Tilsvarende avstand fra veg langs tomtegrense viser at avstand til kommunalt overvannsnett tilfredsstillende minstekrav på fire meters horisontalavstand til faste installasjoner angitt i kommunalteknisk norm for Bodø kommune.

Kommunale kummer ikke må blokkeres. Drift av overvannsledningene krever uhindret adgang til eksisterende kummer og det vil ikke kunne eksempelvis plasseres containere over disse.

Byutvikling

Det må settes tidsbegrensning for tiltaket. Ut over dette har Byutvikling ikke merknader til tiltaket.

Konklusjon

Kommunen mener at tiltaket kan godkjennes ut fra de opplysninger og høringsuttalelser som er mottatt.

Tiltaket søker om en tidsramme på 5 år i søknaden. Kommunen setter en endelig frist til 01.05.2027, for å ha fjernet tiltaket og ryddet området. Tidsrammen for leieavtalen og bruken for området, er en privatrettslig sak mellom hjemmelshaver (Bane NOR) og tiltakshaver.

Kommunen gjør oppmerksom på at gjerdet må samordnes og tilpasses tilsvarende elementer innenfor området. Eventuell belysning i området skal sjenere nabobebyggelsen i minst mulig grad, jf bestemmelser i områdereguleringen.

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner kommunen søknaden, og arbeidene kan starte opp.

Plassering

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

For tiltakets plassering gjelder kan følgende avvik tolereres:

- i horisontalplanet $\pm 0,05$ m
- i vertikalplanet $\pm 0,1$ m

Dokumentasjon på beliggenhet skal leveres så snart som praktisk mulig, og senest ved ferdigattest. Dokumentasjon kan gjøres ved innmåling av koordinatverdier eller ved inntegning på godkjent situasjonsplan. Eventuelle avvik skal fremkomme i dokumentasjonen. Dersom avviket er større enn tillatte toleranser, skal det fremmes søknad om endring.

Ansvar

Kommunen legger innsendt gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsrett til grunn for godkjenningen.

Visuelle kvaliteter

Kommunen har ikke noe å bemerke når det gjelder tiltakets utforming og visuelle kvaliteter, jf. plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2.

Vei, vann og avløp

Det benyttes eksisterende veier og parkeringsplasser for tiltaket. Tiltaket vil ikke medføre endring på dagens trafikk eller nødvendig parkering jf. opplysninger i søknaden. Det eksisterer tilstrekkelig med parkeringsplasser.

Tiltaket skal ikke knyttes til vann og avløp.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Betaling

Du må betale et gebyr for behandling av saken. Satsene finner du på kommunens hjemmeside.

Vilkår og rettigheter for tillatelsen

Hvis du ikke har startet arbeidene innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom arbeidene stanses i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Du er ansvarlig for at arbeidene som utføres er innenfor den tillatelsen som er gitt og gjeldende lover og forskrifter.

Før tiltaket kan tas i bruk skal det være gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl § 21-10. Du må sende søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til kommunen.

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 - forvaltningsloven.