

NORCONSULT AS
Ronny Myhre
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Dato:27.04.2023
Saksbehandler:Kari Kilskar
Telefon direkte:75 55 53 42
Deres ref.:
Løpenr.:31189/2023
Saksnr./vår ref.:2023/1410
Arkivkode:138/1174

Rammetillatelse

Byggeplass:	Sjøgata 50, 8006 BODØ	Gnr:	138/1174
Ansvarlig søker:	NORCONSULT AS	Bygningsnr.	211184
Tiltakshaver:	SJØGATA 50 AS	Tiltaksart:	Bruksendring
Bygningstype:	Annen forretningsbygning		

Bodø kommune gir rammetillatelse til bruksendring av forretningsbygg.

Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Vi viser til plan og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

Kommunen gir dispensasjon fra områdereguleringsplan for Bodø stamnetterminal, når det gjelder plassering av rampe i fortausformål.

Dispensasjon gis etter plan- og bygningsloven § 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

Kristine Alice Hirsti
fungerende leder Bygg og miljø

Kari Kilskar
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:				
SJØGATA 50 AS	Sjøgata 34	8006	BODØ	
Stig Christoffer Solli	internpost			
STATENS VEGVESEN	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER	

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
kari.kilskar@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 12.04.2023.

Tegninger og dokumentasjon mottatt 27.02.2023, 18.03.2023, 14.04.2023 og 25.04.2023 ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder bruksendring fra annen forretningsbygning til annen primærhelsebygning. Lokalene skal benyttes i forbindelse med samarbeid mellom Nordlandssykehuset og Bodø kommune om legemiddelassistert rehabilitering (LAR).

Det søkes om unntak fra tekniske krav når det gjelder innendørs lydforhold som følge av støy utenfra (veitrafikk).

Det søkes også om dispensasjon fra regulert formål fortau, for utvidelse av eksisterende inngangsrampe til bygget.

Plangrunnlaget for eiendommen

Kommuneplan

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

Reguleringsplan

Tilstøtende areal er avsatt til fortausformål i områdereguleringsplan for Bodø stamnetterminal, planid 1256, vedtatt 17.02.2011.

Avvik

Tiltaket krever dispensasjon fra områdereguleringsplan for Bodø stamnetterminal når det gjelder utvidelse av eksisterende inngangsrampe. Rampen er plassert i fortausformålet.

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.

Samtykke og erklæringer

Statens vegvesen har gitt samtykke til utvidelse av rampen i brev av 24.04.2023.

Vei, vann og avløp

Uendret.

Ansvar

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

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra fagmyndighet, interne og eksterne

Statens vegvesen skriver at de uttalte seg negativt til utvidelse av rampen i forbindelse med nabovarslinga. Nå er forslag til utførelse av rampen justert til bare å gjelde i lengderetning, og vegvesenet ser på det som en bedre løsning.

Merknader fra naboer

Naboer og gjenboere er varslet. I følge mottatt dokumentasjon er det merknader til søknaden.

Nabo i Sjøgata 52 skriver at rampen vil komme i konflikt med ventilasjonskasse og nedløpsrør for drenering på deres eiendom.

Ansvarlig søker svarer at rampen er omprosjektert som følge av Statens vegvesen sin kommentar til utvidelsen. Rampen vil ikke endres noe mot Sjøgata 52, men forlenges i motsatt retning.

Kommunens vurdering

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Det er søkt om dispensasjon fra områdereguleringsplan for Bodø stamnetterminal.

Ansvarlig søkers begrunnelse av dispensasjonen

Det søkes dispensasjon for å kunne etablere en fullgod adkomst til bygget. Utvidelse av rampen gjøres i lengderetning av eksisterende rampe, slik at man ikke tar mer av fortausbredden. Utvidelsen gjøres for å tilfredsstillende universell utforming av inngangspartiet til bygget.

Ettersom det er etablert rampe fra før mener vi at en forlengelse av denne ikke går på bekostning av fortauet, og at formålet med fortauet ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Kommunens vurdering av dispensasjon

Vilkårene for dispensasjon

Vilkårene for at kommunen skal kunne innvilge en dispensasjonssøknad følger av pbl. § 19-2 annet ledd, som lyder slik:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Dispensasjon kan altså ikke gis dersom hensynene bak den lov- eller planbestemmelse det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt (vesentlighetsvilkåret). Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering (fordel-/ulempevilkåret).

For at dispensasjon skal kunne gis må begge vilkårene være oppfylt. Ordlyden i bestemmelsen viser at det ikke skal være en kurant sak å få dispensasjon.

Vesentlighetsvilkåret

Hensynet bak fortausformålet er blant annet å separere myke trafikanter fra motorisert trafikk, og dermed redusere risikoen for ulykker og alvorlige skader blant fotgjengere.

Eksisterende rampe skal utvides med 4,17 meter i lengderetning, ny lengde på rampen blir 6,77 meter. Fortauets nåværende bredde langs rampen opprettholdes. Tiltaket vil ikke føre til redusert fremkommelighet for myke trafikanter.

Kommunen vurderer at hensynene til fortausformålet i områdereguleringsplanen ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon.

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 formålsparagrafens fjerde ledd.

Berørte naboer og myndigheter er involvert i saken. Universell utforming skal ivaretas i byggetiltak.

Kommunen vurderer at hensynene til åpenhet, forutsigbarhet, medvirkning og hensynet til langsiktige løsninger ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra fortausformålet til utvidelse av adkomstrampe.

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

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

Statens vegvesen har uttalt seg positivt til utvidelse av rampen.

Kommunen vurderer at uttalelsen trekker i retning av at nasjonale og viktige regionale interesser ikke vil bli vesentlig tilsidesatt.

Vilkåret om klar overvekt av fordeler

Det neste spørsmålet er om fordelene ved å gi dispensasjon fra fortausformålet i områdereguleringsplanen 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.

Utbedringen av adkomstrampen gjøres for å ivareta kravet om universell utforming av arbeidsbygninger og byggverk for publikum. Universell utforming er ett av hensynene som plan- og bygningloven skal ivareta.

En ulempe med utvidelse av rampen kan være at det reduserer myke trafikanters sikkerhet. I denne saken er ikke det en relevant problemstilling fordi eksisterende fortausbredde opprettholdes.

Etter en helhetlig vurdering har kommunen kommet fram til at fordelene ved å gi dispensasjon fra fortausformålet i områdereguleringsplanen 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 dispensasjonssøknaden «kan/ikke kan» gis.

Kommunen vurderer at krav om universell utforming veier tungt i denne saken. Dispensasjonen vil ikke gi negative konsekvenser for myke trafikanter.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner kommunen å kunne gi dispensasjon fra områdereguleringsplan for Bodø stamnetterminal, for utvidelse av adkomstrampe i fortausformål.

Vår vurdering av nabomerknader

Kommunen vurderer at nabomerknadene er tilstrekkelig svart ut.

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.

Kommunens konklusjon

Det søkes om unntak fra tekniske krav når det gjelder innendørs lydforhold som følge av veitrafikkstøy. Unntaket er vurdert til å gjelde for 1. etasje – for den delen av etasjen som vender ut mot Sjøgata. Ansvarlig søker skriver at denne delen av 1. etasje vil kunne ha støynivå opp mot 45 dB. Dette er innenfor regelverket slik det var utformet da bygget ble oppført, mens dagens krav til støynivå er maksimalt 40 dB.

Det redegjøres for at selv om støy overskrider dagens støykrav, oppfyller rommene krav og føringer i arbeidsmiljøloven, med tanke på hva som utløser tiltak pålagt av Arbeidstilsynet. Ansvarlig søker skriver at de to kontorene som unntaket er vurdert å gjelde for kun vil bli sporadisk

brukt.

Kommunen kan gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Det vises til plan- og bygningsloven § 31-4.

I forbindelse med bruksendringen gjøres det forbedringer av hele bygget når det gjelder tilgjengelighet, brannsikkerhet med nødvendige rømningsveier samt oppgradering av lydvegger internt i bygget.

Etter en samlet vurdering mener kommunen at det skjer en helhetlig forbedring av byggverket. Det avgjørende er særlig forbedringen av sikkerhetsnivået, altså brannsikkerhet, energibruk og tilgjengelighet. Kommunen legger vekt på fordelene ved at bygget får en bedre standard, selv om kravene i gjeldende byggteknisk forskrift ikke oppfylles fullt ut for en liten del av bygget.

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner kommunen rammesøknaden.

Dere kan ikke sette i gang byggarbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse

Disse forholdene må blant annet være oppfylt før igangsettingstillatelse kan gis:

- Uavhengig kontroll brannprosjektering må være gjennomført.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Betaling

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

Vilkår og rettigheter for tillatelsen

Hvis dere 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.

Dere 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. Dere 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 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.

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. 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.

Du kan finne mer informasjon på www.lovdatab.no - forvaltningsloven.