

Byggsøk Norge
Att. Jarle Pedersen
Postboks 973
8001 BODØ

Dato: 22.04.2014
Saksbehandler: Geir Andreassen
Telefon direkte: 75 55 53 65
Deres ref.:
Løpenr.: 25750/2014
Saksnr./vår ref.: 2013/1614
Arkivkode: L42

Rammetillatelse

Byggeplass: Klinkerveien, 8012 BODØ
Tiltakshaver: Zahl Holding AS
Søker: Byggsøk Norge
Tiltakstype: Lagerhall

Eiendom: L42
Bygningsnr:
Tiltaksart: Nybygg

Søknaden gjelder oppføring av lagerhall.

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a) godkjennes søknaden.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra krav om utnyttelsesgrad, parkering under terreng og etablering av lagerbygg på område avsatt til småbåthavn.

Det foreligger ikke naboprotester.

Forskrift om tekniske krav til byggverk av 26. mars 2010 nr. 489 (TEK10) er lagt til grunn i søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse. Følgende vilkår må være oppfylt før igangsettingstillatelse kan gis:

- Godkjent søknad om tilkøpling til kommunalt VA-anlegg
- Søknad om ansvarsrett for uavhengig kontroll for fagområdene bygningsfysikk, konstruksjonssikkerhet, geoteknikk og brannsikkerhet

Saken behandles i medhold av delegert myndighet.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av alle med rettslig klageinteresse.

Søknaden:

Søknaden, datert 13.12.2013, mottatt komplett 10.04.2014, gjelder oppføring av lagerhall. Bruksareal (BRA) for tiltaket er 1177,5 m².

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av områderegulering for Bodø stamnetterminal, plan-id 1256, vedtatt 17.02.2011.

Byggesakskontoret

Postadresse:
Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse:
Herredshuset, Gjerdåsveien 2, 8010 Bodø

Telefoner:
Sentralbord: 75 55 50 00
Ekspedisjon: 75 55 52 00
Telefax: 75 55 53 48

Elektroniske adresser:
geir.andreassen@bodo.kommune.no
www.bodo.kommune.no

Orgnr.:
972 418 013
Bankkonto:
4500 55 00080

Grad av utnyttning er i planbestemmelsenes § 4.1.5 angitt som BYA.
Største tillatte BYA er satt til 60 %.

Området omfattes også av reguleringsplan for flerbrukshavn, plan-id 1288, vedtatt 13.09.2012.
Grad av utnyttning er i planbestemmelsenes § 4.1.5 angitt som BYA.
Største tillatte BYA er satt til 80 %.

Tiltaket viser en grad av utnyttning på 100 % BYA.

I området kan det oppføres bygninger med byggehøyde 15 meter over terreng.
Tiltaket, når det er ferdig, har byggehøyde 8,6 meter over terreng.

Parkering med 15 bilplasser og 11 sykkelplasser er anvist på område leid ut av Bodø kommune v/eiendomskontoret.

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel vedtatt 18.06.09.

Byggetomten:

Jf uttalelse fra Byteknikk.

Estetikk:

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

Plassering:

Tiltaket plassering i plan og høyde er vist på situasjonsplanen og snitt-tegning. Minste avstand til annen bygning er 8 m.

Toleranser:

Minsteavstander og maksimumshøyder gitt i lov, forskrift, plan eller i nabosamtykke er absolutte og kan ikke fravikes.

For øvrig for plassering i marken gjelder følgende:

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

Tiltaket skal plasseres i plan og høyde, i henhold til godkjent situasjonsplan, av ansvarlig utførende foretak.

Beliggenhetskontroll:

Beliggenhetskontroll skal utføres så snart som praktisk mulig, og rapport om resultatet skal oversendes kommunen.

Eventuelle avvik i forhold til godkjent situasjonsplan skal fremkomme.

Dersom avviket er større enn tillatte toleranser, skal det fremmes søknad om endringstillatelse. Denne skal, om nødvendig, nabovarsles etter plan- og bygningsloven § 21-3. Tillatelse skal være gitt før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-10.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger ingen protester/bemerkninger.

Uttalelser/vedtak/samtykke fra annen myndighet:

Byplan:

Dispensasjonen innebærer at del av et lagerbygg kommer inn på et område regulert til bruk og vern av sjø og vassdrag (småbåthavn på land).

Byplan har ingen merknader til dispensasjonen forutsatt at omsøkt tiltak ikke vanskeliggjør utbygging av parkeringsplasser, servicebygg, lagerhall og andre mindre tilretteleggingstiltak for flerbrukshavnen eller hindrer adkomst til havnearealet.

Byplan har ingen planfaglige merknader til søknad om dispensasjon fra krav om parkering under terreng og maks BYA.

Byteknikk:

Prosjektet kan tilkoples nytt kommunalt VA-nett i Klinkerveien. Før IG må det søkes formelt om tilkopling til Byteknikk.

Hva gjelder avkjørsel så skal den være fra den nye stikkveien fra Klinkerveien. Men anleggstrafikken må foreløpig gå via Bodø havn mot vest som skissert og godkjent tidligere. Permanent avkjøring mot Klinkerveien kan gjøres når Klinkerveien er overtatt av Bodø kommune til drift og vedlikehold.

Bodø Havn KF har ingen merknader til søknaden.

Sivilforsvaret har gitt dispensasjon fra plikt til å anlegge tilfluktsrom.

Ansvar:

Ansvarlige foretak har fått godkjenning i samsvar med søknader om ansvarsrett.

Kontroll:

Egenkontroll er ikke eget ansvarsområde, men skal inngå i tiltakets kvalitetssikring.

Det er obligatoriske krav om uavhengig kontroll, jf. Forskrift om byggesak (SAK10), § 14-2, andre og tredje ledd.

Dispensasjoner:

Det søkes om dispensasjon fra krav i Kommunedelplan for Bodø indre havn, § 4.2, om 70 % parkering under bakken. Dette vil bli uforholdsmessig kostbart, da parkeringsanlegget må sikres mot vanninntrengning. Parkeringsbehovet blir løst med felles parkeringsplass for området.

Det søkes om dispensasjon for økning av utnyttelsesgrad (BYA) fra 60/80 % til 100 %. I følge avtale om kjøp av grunn med Bodø kommune, skal tomten tilsvare byggets størrelse. Utnyttelsesgrad under 100 % vil dermed være uopnåelig.

Det søkes om dispensasjon for plassering av lagerbygg delvis inne på område for flerbrukshavn. Bygningen vil ikke hindre etablering av tiltak eller atkomst til flerbrukshavnen.

Bygningssjefens vurdering:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Parkering under terreng i dette området er vanskelig å gjennomføre uten uforholdsmessig store kostnader pga høy vannstand ved flo sjø. Det er i andre saker gitt dispensasjon fra kravet.

Overskridelsen av BYA kompenseres ved at parkering og trafikkareal legges til eget p-anlegg.

Plassering av bygget delvis inne på område for flerbrukshavn anses som uproblematisk så lenge dette ikke vanskeliggjør utbygging av parkeringsplasser, servicebygg, lagerhall og andre mindre tilretteleggingstiltak for flerbrukshavnen eller hindrer adkomst til havnearealet.

Det vektlegges at Byplan ikke har merknader til dispensasjoner.

Bygningssjefen finner at hensynet bak bestemmelsene planen ikke blir vesentlig tilsidesatt og etter en samlet overveielse vil kommunen vurdere fordelene ved å gi dispensasjon som større enn ulempene.

Under henvisning til det som er anført ovenfor finner bygningssjefen at vilkårene for å gi dispensasjon er til stede, og at søknaden for øvrig er i samsvar med den samlede plan- og bygningslovgivningen og kan godkjennes.

Gebyrberegning:

Gebyr er beregnet etter gjeldende betalingsregulativ.

Bygningssjefen gjør oppmerksom på at beregnet bruksareal (BRA) danner grunnlaget for kommunale avgifter.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Nordland. Klagen skal sendes til Bodø kommune v/Byggesakskontoret. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningsloven § 29.

Det vises for øvrig til vedlagte orientering samt utdrag fra forvaltningsloven.

Klageretten gjelder også de som får kopi av dette brev.

Med hilsen

Tor Åseng
bygningssjef

Geir Andreassen
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:

Zahl Holding AS v/Bjørn Tore Zahl Jernbanekaia 8006 BODØ
Stig Solli Geodata

Vedlegg:

Orientering om klageadgang