

Søkertorget AS  
Att. Åge Jørgensen  
Nordstrandveien 65 A

8012 BODØ

Dato: .....05.10.2016  
Saksbehandler: .....Geir Andreassen  
Telefon direkte: .....75 55 53 65  
Deres ref.: .....  
Løpenr.: .....73709/2016  
Saksnr./vår ref.: .....2016/4275  
Arkivkode: .....138/4407

## Rammetillatelse

Byggeplass: Klinkerveien 8, 8006 BODØ  
Tiltakshaver: Bodø Fryseterminal AS  
Søker: Søkertorget AS  
Tiltakstype: Kjøle- og fryselager

Eiendom: 138/4407  
Bygningsnr: 19551865  
Tiltaksart: Bruksendring

**Søknaden gjelder bruksendring fra produksjonslokaler til laboratorium-/kontorformål.**

**I medhold av plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1 bokstav d), godkjennes søknaden.**

**Det er ikke søkt om fravik fra TEK, jfr pbl § 31-2 4 ledd.**

**I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra regulert formål i reguleringsplan for Bodø Stamnett-terminal og godkjenner deler av bygningen til kontor-/laboratorieformål i inntil 5 år fra dags dato. Bygningssjefen kan ikke se at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Etter en samlet vurdering finner bygningssjefen at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.**

**Det foreligger ikke naboprotester.**

**Arbeidstilsynets samtykke foreligger.**

**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.**

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 27.04.2016, fullstendig søknad mottatt 27.09.2016, gjelder bruksendring fra produksjonslokaler til laboratorium-/kontorformål. Bruksareal (BRA) for tiltaket er 1264 m<sup>2</sup>.

---

### 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

**Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Bodø stamnett-terminal, plan-id 1256, vedtatt 17.02.2011.

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel vedtatt 19.06.2014.

Området er regulert til lager- og industriformål.

Søknaden omfatter ikke forhold som berører byggehøyder eller utnyttelsesgrad.

Parkeringsdekningen er tilfredsstillende.

**Protester/bemerkninger:**

Det foreligger ingen protester/bemerkninger.

**Ansvar:**

Ansvarlig foretak har erklært ansvarsrett.

**Kontroll:**

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

Det er ingen obligatoriske krav om uavhengig kontroll.

**Dispensasjoner:**

Søknad om dispensasjon Klinkerveien 8 gnr/bnr: 138/4407 sak. 2016/4275.

Tiltaket er regulert med reguleringsbestemmelser til områderegulering for Bodø Stamnett-terminal vedtatt 17.2.11.

Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsene som sier at dette bygget er regulert til lager/industri 1. Det søkes dispensasjon fra denne bestemmelsen til å benytte 1234 m<sup>2</sup> av bygget til kontor/laboratorium.

Faktum i saken:

Bygget var spesialtilpasset til Nortura som drev industri i 1. etasje og kontor i 2 etasje.

Bygget har stått tomt i flere år, men nå ønsker Labora å leie deler av bygget.

Særlige grunner:

Arealformålet i § 2.2 detaljreguleringsplanen for området er satt til:

Bolig/forretning/kontor(B /F/K)

Næring/forretning/tjenesteyting(N/F/T I -2) Forretning/kontor/hotell(F/V/H)

Kontor/industri(KI) Lager/industri U/I 1-2).

Som planen viser et det i området svært mange bruksområder og kombinasjoner som er godkjent i planen. Planen favner bredt over ulike former for næringsvirksomhet og inneholder sågar bolig/beboelse. Det vil være et spørsmål om dette bygget hadde blitt godkjent til kontor/laboratorium på vedtakstidspunktet av planen. Ville denne formen for benyttelse ha blitt godkjent eller ville denne bruken være avvikende i forhold til den bruk området burde ha.

På oss virker det som at også denne planprosessen ble godkjent etter det behovet det var på dette tidspunktet.

Plan og bygningsloven § 19-2 andre ledd sier følgende:

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

Vi kan ikke se at dispensasjonen gjør at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt ved at det innvilges dispensasjon til kontor/laboratorium. Det blir 30 nye arbeidsplasser som planlegges

inn i bygget. Vi kan ikke se at hensynet i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Vi mener det er svært viktig at det med dette tiltaket kan skape 30 nye arbeidsplasser, noe som er et overordnet mål for alle kommuner.

I formålet til Labora står bla følgende: «Å være et uavhengig og anerkjent selskap som på et høyt faglig nivå skal tilby og utføre prøvetakning, analyser, konsulenttjenester og veterinærmedisinske tjenester.»

I gjeldende bestemmelser er det tillatt med kontorer i tilknytning til industrivirksomhet.

I dette tilfellet er det kontorer i tilknytning til laboratoriums drift. Dette er ikke et rent kontorfellesskap men en kombinasjon, slik det i arealformålets § 2.2 er vedtatt.

Driften medfører ingen forurensning. Alle praktiske forhold omkring en bruksendring er ivaretatt og løst. Dette gjelder bl.a. parkering, fasader og godkjenning fra Arbeidstilsyn.

Vi mener dette er en sak som kan løses ved at det gis dispensasjon. Alternativt kan det søkes en ny reguleringsplan. Dette er en tidkrevende og kostbar prosess. Slik vi ser det strider ikke denne bruken mot de formål man satte for området. Her er det svært mange kombinasjoner som tillater ulik bruk. Omsøkte bruk vil etter vår mening ikke avvike fra annen bruk i området. Vi kan ikke se at denne bruken skaper hinder for andre innenfor planområdet.

Det er særdeles vanskelig å få med fremtidig bruk, spesielt i et næringsområde under utarbeidelse av plandokumenter. Vi mener at dispensasjonsmuligheten nettopp her bør kunne anvendes. Dette fordi planlagte bruk ikke avviker vesentlig fra arealformålet i området.

Søknad om dispensasjon er nabovarslet. Alle naboer har samtykket i tiltaket.

#### **Uttalelser:**

##### **Byplan:**

I Kommuneplanens arealdel er området avsatt til «Havn» og ligger i delområde 37.14. Delområde 37.14 har en BYA på 100 %. Gjeldende reguleringsplan er plan-id 1256, Områderegulering for Bodø Stamnett-terminal vedtatt den 17.02.2011. Det omsøkte arealet er definert i områdereguleringsplanen til «Kombinert bebyggelse og anleggsformål» med beskrivelse «Lager/Industri» med betegnelse «Lager/Industri 1». «Lager/Industri 1» har utnyttelsesgrad BYA = 100 % i plankartet, mens i bestemmelse § 4.1.5 med BYA 90 %, og kan bebygges med c +21,5/18,5 m. § 4.6 omhandler det omsøkte arealet, og sier følgende: «*Innenfor området tillates bygninger for lager og industri med tilhørende anlegg. Interne kjørearealer og adgang til det offentlige vegnettet skal være dokumentert ved søknad om nye tiltak på tomta*». Området ligger i sone B med krav til 0,8 til 1,5 p-plass for bil og 2 p-plasser for sykkel per 100 m<sup>2</sup>. Intensjonen i områdereguleringsplanen for Bodø Stamnettterminal er å tilrettelegge for havn og for virksomheter innen logistikk.

##### *Andre momenter/planer i området*

Bodø havn KF har planer om å bygge ut en pir nord for ro-ro kaien og endre retning på ro-ro kaien slik at ro-ro kaien vil ha sin fallem direkte inn mot fryserilager. Bodø havn KF har gitt uttrykk for at de ønsker å gjennomføre en endring av gjeldende reguleringsplan for å kunne foreta utbyggingene.

Tiltakshaver ønsker å leie ut deler av bygningen i 20 år fra 1. november 2016. Dette innebærer at det ikke vil være et midlertidig tiltak, men et permanent tiltak. Dispensasjon kan gis av både midlertidig karakter og på permanent basis. Imidlertid vil ikke tillatelsen som en gir dispensasjon være en del av en reguleringsplan og dispensasjonen kan under en reguleringsprosess bortfalle.

Samtidig jobbes det med en ny godsbat forbindelse mellom Bodø-Lødingen-Tromsø-Hammerfest for å få færre trailere på vegnettet og en mer miljøriktig godstransport.

##### *Vurdering*

Den nye leietakeren er Labora AS og skal drive med laboratorium med tilhørende kontorer.

Det vil kunne være et positivt innslag i området og kan være et tilskudd i en videre satsning i mottakskontroll av ulike produkter.

Området mot kaianlegget er ISPS-område der særskilte regler gjelder for håndtering av gods og personell. Området skal være inngjerdet og avsperrert for uvedkommende.

Havneområdet inklusive Kjøle- og fryselaget er et viktig element i Bodøs satsning som HUB og logistikkcenter. Imidlertid er bygningen spesielt tilpasset tidligere virksomhet. Bygningen har stått delvis tom i en lengre tid. Bygningen har vært og er lagt ut for salg, men er usolgt.

#### *Oppsummering/konklusjon*

Gjeldende reguleringsplan åpner ikke for kontorvirksomhet for det aktuelle bygget. En slik bruksendring vil i utgangspunktet være en endring av plan.

Etter Byplans mening vil det å tillate permanent kontorvirksomhet i dette området kunne være til hinder for ønsket utvikling av Bodø som HUB/logistikkcenter. Det pågår arbeid for å utvikle bedre logistikk løsninger og utbedring av havneforholdene.

Byplan mener imidlertid at omsøkte etablering bør kunne gjennomføres da det gjelder etablering av næringsvirksomhet. Det er ikke ønskelig at bygget skal stå tomt slik at en midlertidig dispensasjon på 5 år anbefales. Det anbefales ikke å gi permanent dispensasjon.

Dersom det ønskes kontordrift i bygget som omsøkt ut over en periode på 5 år, må tiltakshaver søke om endring av reguleringsplanen slik at planen blir i samsvar med faktisk bruk av bygget.

Dersom det tillates kontorvirksomhet i bygget, må området mot kai sikres for uvedkommende.

#### **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.

Bygningen har stått tomt i lengre tid, og det foreligger ikke umiddelbare planer om virksomhet som tilfredsstillende formålet i reguleringsplanen. Bygningssjefen finner det derfor rimelig at arealet kan benyttes til annet formål i en begrenset periode. Omsøkte bruksendring er ikke i konflikt med annen virksomhet i området og alle naboer har samtykket til tiltaket.

Det vektlegges at Byplan er positiv til søknaden.

Bygningssjefen finner at hensynet bak bestemmelsene i 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 etter pbl § 19-2 er til stede, og godkjenner en bruksendring som omsøkt i inntil 5 år. Søknaden for øvrig er i samsvar med den samlede plan- og bygningslovgivningen.

**Vilkår:** Krav om sikring av atkomst til kaiområdet skal etterkommes.

#### **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.

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:**

Bodø Fryseterminal AS v/Birger H. Dahl Postboks 1355 8001 BODØ  
Stig Solli Geodata

<b>Orientering om rett til å klage på vedtaket:</b>	
<b>Klagerett:</b> (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bodø kommune, Byggesak, Postboks 319, 8001 Bodø. Besøksadresse: Herredshuset, Gjerdåsveien 2, 8010 Bodø.
<b>Klagefrist:</b> (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
<b>Rett til å kreve begrunnelse:</b> (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
<b>Klagens innhold:</b> (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
<b>Utsetting av gjennomføring av vedtaket:</b> (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.

Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med kommunens Servicetorg i Postgården.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.