

GNIST ARKITEKTER AS
Att. Eirik Martin Tollåli
Postboks 765
8001 BODØ

Dato:23.08.2017
Saksbehandler:Kjell Arne Skogheim
Telefon direkte:75 55 53 69
Deres ref.:
Løpenr.:46319/2017
Saksnr./vår ref.:2017/12287
Arkivkode:138/3584

Rammetillatelse

Byggeplass:	Plassen 3, 8006 BODØ	Eiendom:	138/3584
Tiltakshaver:	PLASSEN 2 BODØ AS	Bygningsnr:	186969057
Søker:	GNIST ARKITEKTER AS		
Tiltakstype:	Annen lagerbygning	Tiltaksart:	Nytt anlegg - nytt anlegg/ konstruksjon

Søknaden gjelder fasadeendringer, ny lasterampe, tilbygg av lasterampe og nye porter.

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

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra Områdereguleringsplan for Bodø Stamnetterminal, for avvik fra formål jernbane iht. bestemmelsen § 5.8.

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.

Nødvendig nabosamtykke for bygging nærmere nabogrense enn 4 m foreligger.

Det foreligger erklæring om veirett for atkomst over annen eiendom til rampe mot sørvest.

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 forhold må bla være oppfylt før igangsettingstillatelse kan gis, listen er ikke uttømmende:

- **Det må foreligge samtykke fra Arbeidstilsynet.**

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 protesterende naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Byggesak

Postadresse:
Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse:

Telefoner:
Sentralbord: 75 55 50 00
Ekspedisjon: 75 55 50 00
Telefax:

Elektroniske adresser:
postmottak@bodo.kommune.no
Kjell.Arne.Skogheim@bodo.kommune.no
www.bodo.kommune.no

Orgnr.:
972 418 013
Bankkonto:
4500 55 00080

Søknaden:

Søknaden, datert 27.06.2017, mottatt samme dato, gjelder fasadeendring på eksisterende lagerbygning. Det skal etableres ny rampe og port i vegg mot sørvest. I vegg mot sørøst skal eksisterende rampe utvides og det etableres ny port. Det etableres takoverbygg over rampe mot sørøst. Åpent overbygg bruksareal på rampe er 19 m² BRA.

Spesielle forhold:

Det foreligger avtale om veirett for adkomst over gnr. 138/3024 til rampe i sørvest. Avtalen er signert på vegne av hjemmelshaver (NSB) den 22.05.2017 av Bane NOR SF.

Det legges til grunn at det foreligger fullmakter fra styre og konsernsjef i NSB som gir Rom Eiendom AS v/ Jørn Seljelid fullmakt til å administrere NSB sine eiendommer. Det legges ellers til grunn at Rom Eiendom (iht. Bane NORs hjemmesider) den 02.05.2017 gikk inn i Bane NOR for etablering av det nye selskapet Bane Nor Eiendom som får ansvaret for forvaltning av all jernbaneeiendom i Norge.

Iht. til Brønnøysundregisteret er Rom Eiendom registrert med samme org. nr 980 374 505 som er oppgitt i avtale om veirett signert av Bane NOR SF. Hjemmelen synes dermed å være i orden.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av Områdereguleringsplan for Bodø Stamnetterminal, plan-id nr. 1256, vedtatt 17.02.2011. Området er regulert til jernbaneformål.

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel 2014-2026, vedtatt 19.06.14.

Reguleringsbestemmelse - § 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.

Tiltaket medfører ingen endringer i høyde, eller til krav om parkering.

Det regulerte området for jernbaneformål er ikke belagt med krav om utnyttingsgrad.

Plassering:

Tiltaket plassering i plan og høyde er vist på situasjonsplanen. Minste avstand til nabogrense er 1 m. Det foreligger skriftlig samtykke fra tilgrensende naboer. Minste avstand til annen bygning er ca. 7 m målt i kartet.

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.

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.

Dispensasjoner:

Det søkes som følger om dispensasjon fra formål jernbane i reguleringsbestemmelse § 5.8.

Dispensasjon søkes på bakgrunn av at de tiltakene vi ønsker å oppføre bryter med bestemmelse i § 5.8 da de ikke er i direkte relevans for jernbanedriften. Verken bygget eller dets funksjon er knyttet til jernbanen på nåværende tidspunkt og det foreligger heller ingen planer om dette i overskuelig fremtid. Bygget er i dag godkjent som annen lagerbygning og driftes som dette. De ønskede tiltakene bygger opp om denne driften og tiltakene vil på ingen måte komme i konflikt med jernbanen.

Bygningssjefens vurdering:

For å dispensere i medhold av pbl. § 19-2 er vilkåret at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene i § 19-2 annet ledd første og annet punktum må være oppfylt før det er rettslig adgang til å gi dispensasjon.

I vurderingen om dispensasjon kan innvilges foretas en interesseavveining, der fordelene med tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Først og fremst er det de formål som planen skal ivareta som må vurderes opp mot det tiltak det søkes igangsatt.

Dispensasjonsvurderingen er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn, for eksempel at vurderingen av arealbruken er endret etter at planen ble utarbeidet. Behandlingen av den enkelte søknad om dispensasjon må foretas ut fra en konkret og reell vurdering.

Hensynet om å ivareta planens intensjon, tilsier at det ikke skal være kurant å dispensere i enkelt saker.

Bygningssjefen legger i sin vurdering av dispensasjon vekt på at tiltaket gjelder mindre tilbygg/utvidelser og fasadeendringer av bygget. Det legges til grunn at tiltaket knyttes til allerede eksisterende drift av lagerbygningen og at bruken ikke synes å være i konflikt med jernbanedriften. Bane Nor SF som ansvarlig for jernbanens infrastruktur og eiendommer har i sitt svar på nabovarsel ingen kommentarer til tiltaket.

Bygningssjefen finner ut fra dette at å gi dispensasjon for tiltaket ikke vil medføre en vesentlig tilsidesettelse av de hensyn som planen skal ivareta.

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

Under henvisning til det som er anført ovenfor finner bygningssjefen det omsøkte tiltak å være i henhold til bestemmelser i gjeldende lov og forskrift og kan godkjennes. Dispensasjon i hht pbl § 19-2 innvilges.

Gebyrberegning:

Gebyr er beregnet etter gjeldende betalingsregulativ.

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

Stein Røsten
konst. bygningssjef

Kjell Arne Skogheim
Saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:

PLASSEN 2 BODØ AS v/ Jan Peter Haugen Postboks 463 8001 BODØ
Stig Christoffer Solli Geodata

Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (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.
Klagefrist: (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.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (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.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (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.