

THERMICA AS

Ringeriksveien 20
3414 LIERSTRANDADato:20.12.2018
Saksbehandler:Hanne Langø Aasmoe
Telefon direkte:
Deres ref.:
Løpenr.:107257/2018
Saksnr./vår ref.:2018/8934
Arkivkode:138/4475

Tillatelse

Byggeplass: Dreyfushammarn, 8012 BODØ Eiendom: 138/4475
Tiltakshaver: MAXMAT EIENDOM RØNVIKLEIRA AS Bygningsnr:
Søker: THERMICA AS
Tiltakstype: Annen fiskeri- og fangstbygning Tiltaksart: Nytt bygg - ikke boligformål over 70 m²

Søknaden gjelder oppføring av produksjonsbygg for klippfisk.

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

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsenes § 5c), for igangsetting av byggearbeider innen området før offentlig trafikkområde er opparbeidet. 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.

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

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtaket.

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.

Søknaden:

Søknaden, datert 04.09.18, mottatt klar for behandling 16.11.18, gjelder oppføring av produksjonsbygg for klippfisk. Bruksareal (BRA) for tiltaket er 2097 m².

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
hanne.aasmoe@bodo.kommune.no
www.bodo.kommune.noOrgnr.:
972 418 013
Bankkonto:
4500 55 00080

Søknad om etablering av regulert vei, V3, er registrert i egen sak 18/11882.

Spesielle forhold:

Det er ingen særlige forhold knyttet til søknaden.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av detaljreguleringsplan for MaxMat Eiendom Rønvikleira AS, planid 1280, vedtatt 20.06.13. Området er regulert til kontor/industri.

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel vedtatt 14.06.18.

Grad av utnyttning er i planbestemmelsenes § 3.1 angitt som prosent bebygd areal (%-BYA). Største tillatte %-BYA er 100 %. Tiltaket viser en grad av utnyttning på 43%.

I området kan det oppføres bygninger med gesims/mønehøyde på inntil kote +21,5. Byggeområdet skal være på minst kote 3,5, andre områder hvor flom ikke medfører risiko skal ligge på minst kote 3,2.

Tiltaket har en gesimshøyde på kote + 11,89. Kotehøyde gulv fremgår av tegningene på 3,5.

I henhold til bestemmelsenes § 2.6 foreligger det geoteknisk vurdering datert 15.11.18.

BE Varme har i brev av 05.11.18 anbefalt at det gis fritak for tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg. Kfr reguleringsbestemmelsenes § 2.2.

Parkering fremgår av situasjonsplanen i henhold til parkeringsvedtektene med 19 biloppstillingsplasser og 10 oppstillingsplasser for sykler.

Byggetomten:

Eiendommen er flat. Atkomst via vei V4 til Dreyfushammarn. Forvaltning har gitt godkjenning for tilkobling til offentlig vann- og avløpsanlegg 12.12.18. Ulempeplan er også godkjent av Forvaltning 17.12.18.

Plassering:

Tiltaket plassering i plan og høyde er vist på situasjonsplanen. Minste avstand til nabogrense er 3,0 m. Det foreligger skriftlig samtykke fra tilgrensende nabo.

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.

Ansvar:

Ansvarlige foretak har erklært 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 rekkefølgebestemmelsene når det gjelder opparbeiding av offentlige trafikkområder og vann/avløp før igangsetting innenfor byggeområdet. Søknaden begrunnes i tiltakshavers sterke ønske om å ferdigstille bygget så snart som overhodet mulig. Veien vil bli bygd parallelt med at det nye produksjonsbygget settes opp, og skal ferdigstilles og overtas av Bodø kommune så snart som mulig. Bygging av ny vei vil medføre at deler av Rønvikfjæra vil være stengt for en periode. MaxMat Eiendom Rønvikleira AS har sagt seg villig til å fjerne de sperringene som i dag hindrer gjennomkjøring ut i Klinkerveien. Rønvikfjæra vil hele tiden ha adkomst fra Burøyveien. En eventuell stenging av veien vil bli skiltet ut ifra gjeldende regler for Bodø kommune.

Uttalelser:

Byplan har i sin uttalelse av 13.11.18 funnet å kunne akseptere at det gis dispensasjon fra § 5c i gjeldende reguleringsplan, under forutsetning av at det settes krav om at brukstillatelse ikke gis før vei, vann og avløp er ferdigstilt.

Forvaltning har den 03.12.18 bemerket at arbeidene med etablering av atkomstveien ikke må være til hinder for andre som skal til sin eiendom på Rønvikfjæra.

Bygningssjefens vurdering:

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

For å dispensere i medhold av pbl. § 19-2 er vilkåret at hensynene bak den bestemmelsen det dispensereres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene med tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Vilklårene 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.

Fagmyndighetens uttalelser skal tillegges stor vekt ved avgjørelsen.

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

Rekkefølgebestemmelsene tilknyttet reguleringsplanen for området forutsetter at vei V3 opparbeides som vist i planen før igangsetting av tiltak innenfor byggeområdene kan starte. Det er i søknaden redegjort for at veien vil bli etablert parallelt med oppføringen av produksjonsbygget. Etter en samlet vurdering finner bygningssjefen å kunne gi tillatelse under forutsetning av at veien er ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for bygget.

Bygningssjefen tar videre ikke stilling til plassering av containere for avfall slik de fremkommer på plantegning av bygningens 1 etasje.

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.

Ferdigstillelse:

Tiltaket må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er ansvarlig søkers ansvar å søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse med nødvendige vedlegg.

Brukstillatelse kan ikke gis før offentlige trafikkområder og vann/avløp er opparbeidet og ferdigstilt.

Det skal innsendes komplette tegninger av tiltaket, slik det er bygd, samt oppdatert situasjonsplan.

Dersom det er avvik i forhold til gitt tillatelse, kreves endringssøknad.

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

Ole Morten Kristiansen
bygningssjef

Hanne Langø Aasmoe
Saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:
MAXMAT EIENDOM RØNVIKLEIRA AS Trålveien 4-6 8013 BODØ
Stig Christoffer Solli

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.
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.