

Byggsøk Norge AS
Jørgen Kristian Mortensen
Nordstrandveien 63
8012 BODØ

Dato:06.03.2023
Saksbehandler:Hulda K. Nielsen
Telefon direkte:75 55 53 62
Deres ref.:
Løpenr.:16585/2023
Saksnr./vår ref.:2022/8189
Arkivkode:32/309

Tillatelse

Byggeplass:	Hammarskolten 8, 8012 Bodø	Gnr:	32/309
Ansvarlig søker:	Byggsøk Norge AS	Bygningsnr.	
Tiltakshaver:	NORDLAND FYLKESKOMMUNE	Tiltaksart:	Nytt anlegg - nytt anlegg/konstruksjon
Bygningstype:			

Bodø kommune gir tillatelse til flytebrygge.

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

Kommunen gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel 2022-2034 og fra områdereguleringen for Kvalvikodden, planid 1296, når det gjelder arealformål, avstand til formålsgrense vei, og for tiltak i strandsone. Dispensasjon gis etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Vilkår:

Flytebryggen skal fjernes eller flyttes når/dersom vei og bru skal bygges i samsvar med gjeldende plan.

Dere kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere er informert om vedtaket. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen

Kristine Alice Hirsti
Fungerende leder Bygg og miljø

Hulda K. Nielsen
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:			
NORDLAND FYLKESKOMMUNE	Postboks 1485 Fylkeshuset	8048	BODØ
Stig Christoffer Solli	Bodø kommune, Geodata		

Byggesak

Postadresse: Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse: Kongens gate 23

Sentralbord: 75 55 50 00 postmottak@bodo.kommune.no
Saksbehandler 75 55 53 62 hulda.kristin.nielsen@bodo.kommune.no

Orgnr.:
972 418 013

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 21.12.2022.

Tegninger og dokumentasjon mottatt frem til 02.02.2023 ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder etablering av ny flytebrygge for Sikkerhetscenteret til Nordland Fylkeskommune, på gnr. 32/309.

Planstatus

Eiendommen omfattes av områderegulering for Kvalvikodden planid 1296, vedtatt 21.03.2013. Området er regulert til hav med farleder, og en regulert vei fra en regulert bru mellom Burøya og Sikkerhetscenteret. Hverken veien eller bruene er oppført.

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel vedtatt 16.06.2022.

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.

Vei, vann og avløp

Gnr. 32/309 grenser til sjøen. Tilkomst blir fra Hammarskolten, over eiendommen og ned til eksisterende kai via eksisterende trapp.

Tiltaket omfatter ingen tilknytning til vann og avløp.

Ansvar

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

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra fagmyndighet

- Byutvikling uttaler:
Massene fra Steinbruddet på Kvalvikodden skal sprenges ut og benyttes til utfylling for ny flyplass. Da vil det stå igjen et stort areal som er aktuelt å utvikle som næringsområde, og da må ny atkomst til Kvalvikodden etableres. Om atkomst blir som vist i gjeldende kommuneplan og regulering vil da vurderes nærmere. Per nå er det kun løsning med bru fra Mælen til Kvalvikveien som er regulert og man må hensynta denne løsningen i reguleringsplaner og byggesaker. Dersom det gis dispensasjon for etablering av flytebrygge vil det være et vilkår om fjerning eller flytting av tiltaket når/dersom vei og bru skal bygges i samsvar med gjeldende plan.
- Kulturkontoret kan ikke se at tiltaket er i strid med viktige friluftsjanser.

- Bodø Havn KF
«Tiltaket synes ikke å være til vesentlig hinder for ferdselen i farvannet, forutsatt at flytebryggen plasseres og utformes som på skisse som er vedlagt søknaden. Med hjemmel i havne- og farvannsloven § 14 første og andre ledd gis søker/tiltakshaver derfor tillatelse til å gjennomføre/oppføre omsøkte tiltak i samsvar med mottatt søknad, kart og beskrivelse.»

Bodø Havn KF har satt følgende vilkår for tillatelsen:

- *Søkeren er selv ansvarlig for å innhente nødvendig samtykke fra grunneiere og andre rettighetshavere. Bodø Havn KF har ikke ansvar for å påse at dette vilkår er oppfylt.*
- *Det må til enhver tid sørges for forsvarlig vedlikehold.*

Begrunnelse:

En tillatelse etter havne- og farvannsloven vil ha rettsvirkninger etter sitt innhold så langt dette er innenfor de rammer loven setter. Havne- og farvannsloven regulerer ikke nabo- og eiendomsforhold og har ingen betydning for disse.

- *Flytebryggen skal være godt forankret slik at den ikke sliter seg i dårlig vær, driver av og forvolder skade på annen persons eiendom, eller er til fare for skipstrafikken i området. Søker må selv sørge for dette. Bodø Havn KF har ikke ansvar for å påse at vilkåret er oppfylt.*

Begrunnelse:

Vilkår i Norsk Standard er satt ut fra sikkerhetsmessige hensyn, hvor tiltakshaver er ansvarlig for at alle arbeider er i henhold til denne.

- *Det må til enhver tid sørges for forsvarlig vedlikehold.*

Begrunnelse:

Vilkåret er satt ut fra sikkerhetsmessige hensyn.»

- Kystverket
«Kystverket er en nasjonal transportetat som sørger for sikker og effektiv ferdsel i farleder langs kysten og inn til havner, og sørger for en nasjonal beredskap mot akutt forurensning.»
«Kystverkets vurdering er at tiltaket har liten eller ingen relevans for sjøtransport- og havneinteressene som vi har fått i oppdrag å ivareta. Vi har derfor ingen merknader til saken.»

Naboer

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

Kommunens vurdering

Dispensasjon

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

Det er søkt dispensasjon fra

1. KPA 2022-2034 §1.18 Strandsone og vassdrag
2. Arealformålsområde for Farleder.

3. KPA 5.1.5 Byggegrenser mot kommunalteknisk anlegg
4. Områderegulering Kvalvikodden (planID 1296) §8.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers begrunnelse av dispensasjonen:

Begrunnelsen gjengis ikke i sin helhet, men det trekkes frem noen forklarende avsnitt:

«Hovedoppgaven til sikkerhetssenteret er å gi alle elever i maritim utdanning godkjent sikkerhetsopplæring. Ut over dette utføres det kurs til næringen. Kursvirksomheten innbefatter en stor del av opplæringen for overlevelse i sjø og båtkjøring. Dette betyr at kursdeltakere annet tar med seg kursdeltakere i båt og i hav, og det trenes blant annet på hvordan man skal kunne overleve lengst mulig i åpent hav. Pr i dag har sikkerhetssenteret kun et kaianlegg 5-7 meter over havnivå med stupebrett og trapp ned i sjø. Det er i dag et stupebrett som ligger ca. 1 meter over havnivå, samt en trapp som benyttes for å ta seg ned til sjøen.»

«Tiltaket skal plasseres i et eksisterende planområde hvor det er tilrettelagt for næringsvirksomhet og veiformål. I følge plankartet mener vi at allmenns interesse for dette området allerede er tilsidesatt og at det er tilrettelagt for tiltak nærmere sjøen enn kravet i §1.18 tilsier.»

«Plasseringen av flytebryggen ligger utenfor Kystverkets kart som viser områder for skipstrafikk og hovedledenes og biledenes arealmessige utstrekning»

«Tiltaket er tenkt plassert nærmere enn 4 meter fra formålgrense vei i plankartet og bryter derfor med bestemmelsen. Flytebryggen er tenkt som en forlengelse av allerede eksisterende betongkai som har stått i mange år. Selve betongkaien står allerede plassert under fremtidig vei i plankartet. Vi kan ikke se at en flytebrygge vil forverre situasjonen slik den er i dag.»

«For etablering av faste installasjoner i sjø med tilhørende strandsone kreves det godkjent detaljplan. En detaljplan for området vil man måtte ta med alle installasjoner som er etablert for å skape et helhetsbilde av situasjonen. Dette gjelder også eksisterende trapper og betongkaier som allerede bryter med denne bestemmelsen i reguleringsplanen. Vi kan ikke se at en slik plan vil være mulig å få godkjent før det konkluderes om hvorvidt veien/brua skal etableres. Slik vi ser dette vil ikke flytebryggen forverre dagens med allerede etablerte kaier og vi mener derfor at en eventuell dispensasjon ikke tilsidesetter reguleringsplanens bestemmelse.»

«Det skal trenes på sikkerhet og opplæring i sjø og vi mener at tilbudet burde kunne tilrettelegges på best mulig måte for å kunne gjennomføre slike øvelser på en sikker og tilfredsstillende måte.»

«En flytebrygge er i utgangspunktet ikke en fast installasjon, og kan enkelt flyttes om nødvendig.»

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 ulemperne. 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 ulemperne 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.

Den klare hovedregelen er at planer skal følges inntil de oppheves eller endres. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner.

Vesentlighetsvilkåret

1. Dispensasjon fra KPA 2022-2034 §1.18 Strandsone og vassdrag

Hensynene bak KPA § 1.18 og pbl. § 1-8 er blant annet å sikre allmenhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten. Innenfor 100-meters beltet langs sjø skal det også tas hensyn til alle de verdier som strandsonen representerer.

Det skal derfor ikke bare tas hensyn til allmenhetens rekreasjons- og friluftsjnteresser, men også verdier knyttet til kulturmiljø og landskap og naturverdier.

Flytebryggen føres opp på en eiendom som grenser til sjøen og ut fra en kai som eksisterer. Området brukes i dag i hovedsak av elevene ved skolen under opplæring. En flytebrygge inntil kaien vil ikke gjøre vesentlige endringer fra dagens situasjon. En flytebrygge som den er beskrevet, vil ikke berøre verdier i strandkanten.

Kommunen vurderer at hensynene til strandsonen ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra avstandskravet til sjøen til oppføring av flytebryggen.

2. Dispensasjon fra Arealformålsområde for Farleder

Hensynet bak farledene er å være transportsystemet vårt til sjøs, og har blant annet betydning for forvaltning, planlegging, utbygging og operativ virksomhet i kystsonen. Kystverket har ansvar for utbedringer i farvannet, som farledene, og bidrar til bedre sikkerhet og effektivitet for ferdsel langs norskekysten.

Bodø Havn KF og Kystverkets vurdering er at tiltaket har liten eller ingen relevans for sjøtransport- og havneinteressene.

Kommunen vurderer at hensynene til farledere ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra arealformålsområdet til oppføring av flytebrygge.

3. Dispensasjon fra KPA 5.1.5 Byggegrenser mot kommunalteknisk anlegg

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at det opprettholdes nødvendig avstand mellom bebyggelse og kommunalteknisk anlegg som blant annet til en vei.

I denne saken er ikke veien oppført, og flytebryggen vil tilhøre en eksisterende kai for området og for skolen. Planer for veien er vist i reguleringen, men når veien blir bygd og om den vil omfattes av omreguleringer og flytting, er pr. i dag ikke kartlagt. Flytebryggen vil være enkel å flytte dersom veien bygges.

Kommunen vurderer at hensynene til regulert vei ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra byggegrense til oppføring av flytebrygge.

4. Dispensasjon fra Områderegulering Kvalvikodden (planID 1296) § 8.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone.

Hensynet bak kravet til at faste installasjoner i strandsone ikke tillates uten godkjent

detaljplan, er å sikre at alle hensyn ved bruken og ivaretagelsen av strandsonen er vurdert og hørt, før det gjøres endringer i området.

Tiltaket vurderes slik at det ikke vil medføre vesentlige endringer i forhold til dagens situasjon. Flytebryggen er et lite tiltak, som er knyttet til en eksisterende kai, som er en viktig brikke i skole og opplæring. Som tidligere nevnt er den enkel å flytte.

Kommunen vurderer at hensynene til kravet om detaljplanlegging ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra Områderegulering Kvalvikodden, planID 1296, § 8.1 til oppføring av flytebrygge.

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.

Kommunen vurderer at hensynene til åpenhet, forutsigbarhet, medvirkning og hensynet til langsiktige løsninger ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og fra områderegulering Kvalvikodden til oppføring av flytebrygge.

Nasjonale og regionale interesser, jf. pbl. § 6.1 og 7.1

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

Høringspartene har ikke hatt nasjonale og regionale interesser som tema i drøftingene.

Kommunen vurderer at uttalelsene som er gitt 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 formål 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.

De fire dispensasjonene handler om ivaretagelse av sjø, farledere og strandsoner. Fordeler og ulemper vurderes samlet for denne søknaden.

Fordeler ved dispensasjonene, er at en viktig skole for opplæring av de som ferdes på sjøen, får utvikle seg med gode treningsområder, for arbeidslivet elevene senere skal ut i.

Ulemper ved dispensasjonene er at det kommer en ny, fast, installasjon, inn i et naturområde. Flytebryggen har imidlertid en stor betydning for utdanning, og er en installasjon som er forholdsvis enkel å flytte, dersom det blir nødvendig.

Den har heller ingen vesentlig innvirkning på de regulerte formålene til land og til vanns.

Etter en helhetlig vurdering har kommunen kommet fram til at fordelene ved å gi dispensasjon fra arealformål, avstand til formålsgrænse vei, og for tiltak i strandsone 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 dispensasjonstillatelsen kan gis.

Flytebryggen gir ingen vesentlig innvirkning eller endring på formålet, vei og strandsone for området, eller for de hensynene planene skal ivareta.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner kommunen å kunne gi dispensasjon fra arealformål, avstand til formålsgrænse vei, og for tiltak i strandsone, for oppføring av flytebrygge.

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

Med forutsetning om at flytebryggen kan fjernes, dersom eller den dagen arbeidet med regulert vei og bro igangsettes, har kommunen ingen innvendinger til tiltaket.

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner kommunen søknaden.

Plassering

Tiltaket skal plasseres i samsvar med situasjonsplan og tegninger som ligger til grunn for vår behandling.

For tiltakets plassering gjelder kan følgende avvik tolereres:

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

Dokumentasjon på beliggenhet skal utføres og innsendes til kommunen så snart som praktisk mulig, senest ved ferdigattest. Dette kan skje ved innmåling av koordinatverdier, eller ved inntegning på godkjent situasjonsplan, som ligger til grunn for kommunens behandling av søknaden.

Eventuelle avvik skal komme frem i dokumentasjonen. Dersom avviket er større enn tillatte toleranser, må det søkes om endring.

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 til følge 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.

Rett 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.

Rett 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. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med kommunens dokumentcenter.

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.