

NORCONSULT AS
Att: Tore Stien
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Dato:18.03.2021
Saksbehandler: Geir Andreassen
Telefon direkte: 75 55 53 65
Deres ref.:
Løpenr.: 24823/2021
Saksnr./vår ref.: 2021/1526
Arkivkode: 124/135

Tillatelse

Byggeplass:	Kaiveien 78, 8093 KJERRINGØY	Gnr:	124/135
Ansvarlig søker:	NORCONSULT AS	Bygningsnr.	187024358 (rives)
Tiltakshaver:	KJERRINGØY HAVN AS	Tiltaksart:	Riving/nytt bygg
Bygningstype:	Driftsbygning/lager		

Bodø kommune gir tillatelse til riving av eksisterende lagerbygning og oppføring av ny.

Vi viser til plan og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4. Kommunen gir dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2, fra forbud mot riving av eksisterende bebyggelse i hensynssone 570-2, Bevaring av kulturmiljø.

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

Stoppordre av 15.03.2021 oppheves og arbeider som beskrevet i dette vedtaket kan starte.

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

Kari Skirbekk
leder Bygg og miljø

Geir Andreassen
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:

KJERRINGØY HAVN AS	Postboks 209	8001	Bodø
KJERRINGØY HAVN BORETTSLAG		8001	BODØ
Stig Christoffer Solli	Geodata		

Bygg og miljø

Postadresse:
Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse:
Rådhuset, 8006 Bodø

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

Telefax:

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

www.bodo.kommune.no

Orgnr.:
972 418 013
Bankkonto:

4500 55 00080

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 12.03.2021 med påfyll av dokumentasjon 16.03.2021.

Tegninger og dokumentasjon mottatt 12.03.2021 og 16.03.2021 ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder riving av eksisterende lager og oppføring av nytt i tilknytning til drift av hotell. Bruksareal for tiltaket er 448,3 m².

Planstatus

Eiendommen omfattes av områdereguleringsplan for Kjerringøy sentrum, planid 2014019, vedtatt 09.12.2020.

Området er avsatt til hotell, overnatting og forretninger.

Eksisterende bebyggelse tillates ikke revet. Bygningene skal beholde sin ytre form, materialbruk og bygningsdetaljer

Grad av utnytting er i planbestemmelsenes § 1.4 angitt som prosent bebygd areal (% BYA).

Største tillatte BYA er satt til 80 %.

Tiltaket viser en grad av utnytting på 60,75 %.

I området kan det oppføres bygninger med maks takvinkel 35⁰ og med gesimshøyde maks 2,5 m.

Tiltaket, når det er ferdig, har takvinkel 34⁰ og gesimshøyde 2,3 m.

Parkeringsdekningen er tilfredsstillende.

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.

Naboer

Naboer og gjenboere er varslet. I følge mottatt dokumentasjon er det 1 merknad til søknaden:

Kjerringøy havn borettslag ønsker at det monteres lydfeller på ventilasjonsanlegget pga nærhet til boligbebyggelse.

Ansvarlig søker/tiltakshavers kommentar til merknad: Ventilasjonsanlegget vil utføres med støydempende tiltak med tanke på tilliggende hotell og boliger.

Bodø kommune, eier av gnr/bnr 124/1, har gitt skriftlig samtykke til oppføring av bygning nærmere enn 4 meter fra felles nabogrense.

Søknad om dispensasjon

Kvitbrygga slik den fremstår i dag antas å ha blitt oppført en gang på 1950- eller 1960-tallet. Både bygningsmassen og kaia har, så vidt vi vet, erstattet en tidligere bebyggelse på eiendommen. Blant annet står Kvitbrygga nå i sin helhet på plassbygde og armerte betongkonstruksjoner – noe som bevitner at anlegget er av yngre alder. Deler av bebyggelsen har nok blitt oppført med materialer fra eldre bebyggelse, men i kombinasjon med «nyere» materialer som blant taktekkning av korrugerte metallplater. I tillegg bærer bygget preg av en rekke plan- og fasademessige tilpasninger de senere årene.

Både gulv, vegger og tak er uisolerte og bebyggelsen har derfor en svært redusert bruksverdi i oppvarmings-sesongen. De bærende konstruksjonene antas også å ha en særlig begrenset varighet. I tillegg bærer lokalet preg av en noe unødig lav etasjehøyde, ettersom det er anlagt en loftsetasje for lagring i hele byggets lengde.

Tiltakshaver Kjerringøy Havn AS ønsket i utgangspunktet å rehabilitere Kvitbrygga, men så imidlertid at den tekniske verdien er så lav, at man ønsker å rive det i sin helhet. Man vurderte imidlertid at selve bygningsvolumet har en så interessant estetisk verdi i forhold til plassering og historikk, at man ønsker å gjenskape det i sin helhet. Disse vurderingene lå altså til grunn før man ble kjent med de nye reguleringsbestemmelsene.

Volumet som nybygg tenkes imidlertid utført med isolerte bygningsdeler for å ivareta dagens forskriftskrav. Isolasjonen vil øke byggets merverdi, all den tid bruks-sesongen kan forlenges vesentlig.

Kvitbrygga vil bli re-etablert med de samme funksjonene som den inneholder i dag; altså forsamlingsrom med tilhørende wc-funksjoner, kjøkkenfasiliteter med kjøl- og fryserom, samt skjermede lokaler for båtforeningen. Det gjøres imidlertid flere justeringer av planløsningen, slik at selskapslokalet blir plassert mot sjøsiden i nordvest. Loftet blir også redusert i areal, for å gi hovedrommet en rausere romlighet.

Kvitbrygga fungerer i dag i praksis som en tilleggsfunksjon til Kjerringøy bryggehotell. Lokalet rommer et forsamlingslokale/selskapslokale, samt kjølerom, fryserom, tørrvarelager og personalrom for hotellets kjøkken. I tillegg leier båtforeningen deler av lokalene til eget oppholdsrom, kontor og toalettfasiliteter.

De nylig vedtatte bestemmelsene hindrer altså både at Kvitbrygga kan rives, og stiller samtidig strenge krav til å videreføre eksisterende materialbruk. Dette oppleves svært begrensende for Kjerringøy Havn AS, all den tid bevaringshensynet langt på vei vil hindre annen bruk enn en drifts- og lagerbygning. Det søkes med dette om dispensasjon fra bestemmelsene i Områdeplanen for Kjerringøy sentrum med følgende begrunnelse;

- Etter vårt skjønn vil gjeldende bestemmelse langt på vei virke mot sin hensikt ettersom de legger så store begrensninger for videre bruk av Kvitbrygga
- Selv om riving tillates vil omsøkte nybygg likevel gjenskape eksisterende volum og dets nøkterne detaljering
- De nye løsningene i bygningsmassen vil gi Kjerringøy et bygg med en potensiell stor kulturell og sosial merverdi
- Det er ønskelig at lokalet tidvis benyttes i forbindelse med TV-produksjon med musikk-innspillinger. Det er derfor avgjørende at eksisterende taktekking kan erstattes for å unngå støy fra nedbør. I tillegg vil de nye, isolerte bygningsdelene begrense annen støypåvirkning
- Nye og isolerte bygningsdeler vil også øke og forlenge bruksverdien av lokalet – ikke minst i oppvarmings-sesongen.
- Foreslåtte endringer på fasaden mot sjøsiden vil gi gjester av lokalet en langt bedre opplevelse av omgivelsene, uten at dette etter vårt skjønn forringer den maritime karakteren bygget har i dag.
- Vi tillater oss også å stille spørsmål ved hvor stor den historiske verdien faktisk er, spesielt med tanke på antatt byggeår/byggeperiode. Samtidig er vi av den oppfatning av at mange av intensjonene i regulerings-bestemmelsene likevel blir ivaretatt med det omsøkte tiltaket.

Vi er naturligvis kjent med at hensyn til vern og bevaring står sterkt i Plan- og bygningsloven, men vi mener likevel at fordelene totalt sett vil være langt større enn ulempene ved å innvilge dispensasjon i dette tilfellet. De nylig vedtatte bestemmelsene hindrer altså både at Kvitbrygga kan rives, og stiller samtidig strenge krav til å videreføre eksisterende materialbruk. Dette oppleves svært begrensende for Kjerringøy Havn AS, all den tid bevaringshensynet langt på vei vil hindre annen bruk enn en drifts- og lagerbygning.

Uttalelser fra andre myndigheter:

Kulturkontoret har ingen merknader med de planene som foreligger om Kvitbrygga.

Byutvikling er orientert om saken og har ingen merknader.

Kommunedelsutvalget for Kjerringøy har ikke svart på anmodning om uttalelse.

Nordland fylkeskommune: *Vi anser det som svært uheldig at det ønskes å rive et bygg som nylig har blitt regulert til bevaring, men vi vurderer ikke Kvitbrygga til å være av regional verdi. Vi vil dermed ikke motsette oss en eventuell riving. En ny oppbygging vil ikke inneha noen kulturminneverdi, men vi ser positivt på at det ønskes å oppføre et bygg som tilsvarer det eksisterende med tanke på utforming, materialvalg og farger. En eventuell lokal verdi er opp til kommunen å vurdere. Utover dette har vi ingen merknader.*

Vurdering/begrunnelse

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.

Bygningens tekniske standard er så lav at en oppgradering for å tilfredsstille dagens krav til forsamlingslokale vil bli uforholdsmessig kostbart. Eksteriørmessig vil nybygget som er omsøkt fremstå som bortimot uendret i forhold til eksisterende bygning, men med bedre løsninger i forhold til utsyn mot havet.

Riving og oppføring av nytt bygg vil derfor ikke være noe tap i forhold til bygningsmiljøet i området.

Det vektlegges at høringsparter er positive til søknaden.

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

Under henvisning til det som er anført ovenfor finner kommunen at vilkårene for å gi dispensasjon etter pbl § 19-2 er til stede, og at søknaden for øvrig er i samsvar med den samlede plan- og bygningslovgivningen og kan godkjennes og arbeidene kan starte opp.

Vilkår: før det gis brukstillatelse eller ferdigattest skal det foreligge utfylt avfallsplan og dokumentasjon for tilstrekkelig antall parkeringsplasser.

Stoppordre av 15.03.2021 oppheves.

Plassering

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

For tiltakets plassering gjelder kan følgende avvik tolereres:

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

Dokumentasjon på beliggenhet skal leveres så snart som praktisk mulig, og senest ved ferdigattest. Dokumentasjon kan gjøres ved innmåling av koordinatverdier eller ved inntegning på godkjent situasjonsplan. Eventuelle avvik skal fremkomme i dokumentasjonen. Dersom avviket er større enn tillatte toleranser, skal det fremmes søknad om endring.

Ansvar

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

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.

Vei, vann og avløp

Ingen endring fra eksisterende situasjon.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Betaling

Der 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. Du 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 tilfølge 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.

Dere kan finne mer informasjon på www.lovdatab.no - forvaltningsloven.