

NORCONSULT AS  
Hans Christian Størmer  
Postboks 626  
1303 SANDVIKA

Dato: .....20.08.2021  
Saksbehandler: .....Kjell Selsøvd  
Telefon direkte: .....75 55 53 68  
Deres ref.: .....  
Løpenr.: .....69203/2021  
Saksnr./vår ref.: .....2021/3526  
Arkivkode: .....138/2144

## Rammetillatelse

Byggeplass:	Storgata 38, 8006 Bodø	Gnr:	138/2144
Ansvarlig søker:	NORCONSULT AS	Bygningsnr.	186968905
Tiltakshaver:	NNE I STORGATA AS	Tiltaksart:	Endring av bruk – bruksendring, påbygg, mm
Bygningstype:	Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus		

Bodø kommune gir rammetillatelse til innvendig endringer samt tilbygg og påbygg.

Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse. Eventuelle vilkår går frem i avsnittet vår vurdering/begrunnelse.

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

Kommunen gir dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2, for overskridelse av påbygg over mønehøyde, jf. bestemmelsenes § 6.1 tilknyttet områderegulering for Storgatakvartalene 9, 10, 17, 18 og 19.

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

Kjell Selsøvd  
saksbehandler

*Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift*

Kopi til:

NNE I STORGATA AS  
Stig Christoffer Solli

Postboks 710

8001

BODØ

### Byggesak og miljø

**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.selsovold@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 19.05.2021.

Tegninger og dokumentasjon mottatt 19.05.2021 med senere kompletteringer, sist mottatt 18.08.2021 ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder:

- Fasadeendringer (inkl. ny rømningsstrapp vest) på del av bygget som ikke har vernet fasade.
- Riving og gjenoppbygging av diverse bæresystemer i bankbygget.
- Innvendige endringer:
  - U-etasje: Endring i bruk av diverse rom mot vest. Ny heis u-etg. - 3.etg)
  - 1.etasje: Endring fra banklokaler og kontor til rettslokaler og kontor.
  - 2.etasje: Ending fra avis/medialokaler og kontor til rettslokaler og kontor.
  - 3. og 4.etasje: Uendret
- Tilbygg:
  - U-etg., 1.etg. og 2.etg. (mot vest)
- Påbygg:
  - 2.etg. (mellombygget)
  - 3.etg. (del av mellombygget + deler av bakside, vernet bygg)

Arealoversikt tiltaket (dok 19 i saka):

	EKSISTERENDE BYGG		ETTER OMBYGGING		ENDRING	
	BRA	BTA	BRA	BTA	BRA	BTA
Plan U2	87,9	126,6	87,9	126,6	0	0
Plan U1	1012,6	1070,7	1012,6	1070,7	0	0
Plan 1. etasje	961,2	1005,9	996,8	1043,8	35,6	37,9
Plan 2. etasje	850,5	898,2	1016	1061,7	165,5	163,5
Plan 3. etasje	282,2	300,7	484,2	529,8	202	229,1
Plan 4. etasje	282,2	300,7	284,2	313,7	2	13
	<u>3476,6</u>	<u>3702,8</u>	<u>3881,7</u>	<u>4146,3</u>	<u>405,1</u>	<u>443,5</u>

### Planstatus

Eiendommen omfattes av områderegulering for Storgatakvartalene 9, 10, 17, 18 og 19, planid 2017002, vedtatt 22.03.2018. Området er regulert til sentrumsformål, BS4, hensynssone H570\_5.

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel vedtatt 14.06.18, sentrumsformål, sone 1.18.

Grad av utnyttning er i planbestemmelsenes § 3.2 angitt som prosent bebygd areal (%-BYA).

Største tillatte %-BYA er 100 %. Tiltaket viser en grad av utnyttning på 74 %.

Av bestemmelsenes § 2.8 går det fram at krav til parkering fravikes ved bruksendring i vernet bebyggelse og at ved endring i øvrig eksisterende bebyggelse skal differanse i krav før og etter legges til grunn i beregningen. I denne sak er det ingen endring i krav for parkering i den del som ikke er vernet (kontor). Økt krav til nye plasser kommer som følge av tilbygg og påbygg i søknaden. Nytt bruksareal samlet er ca. 405 m<sup>2</sup>, hvilket utgjør krav til 3 nye bilparkeringsplasser.

Det er redegjort for at disse plasser i hht. KPA § 3.3.1 skal etableres i p-kjeller på gnr. 138/4540 (Østre Skolepark Parkering as). Det foreligger tilstrekkelig avklaring om slik løsning ved urådighetsavtale som ikke kan slettes uten samtykke fra Bodø kommune v/bygningsmyndigheten. Innsending av tinglyst avtale om dette må innsendes kommunen seinest ved søknad om brukstillatelse, jf. også avsnitt om vilkår.

NB:

Det er vist 2 bilplasser på egen eiendom mot sør-øst (mot Rådhusgata). Disse er ikke dokumentert å ha avkjørsel fra off. vei og kan følgelig ikke inngå i dokumentasjon av parkeringskravet.

### **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.

Naboer i Dronningens gate 17, Dronningens gate 19, Storgata 32 og Storgata 34 har i dokument datert 15.07.2021 trukket sine opprinnelige nabomerknader. Etter dette er det dermed ikke merknader til søknaden.

Nabo i Dronningens gate 19 har gitt skriftlig samtykke til oppføring av to nye etasjer på det eksisterende aggregatrommet i felles grense under forutsetning av at brannsikring blir løst av den nye bebyggelsen.

### **Dispensasjon**

Det er søkt om dispensasjon fra bestemmelsenes § 6.1 for overskridelse av mønehøyde for en del av takflaten mot Rådhusgata.

#### Ansvarlig søkers begrunnelse av dispensasjonen:

Innpassing av tekniske rom har vært utgangspunktet for å få til tilfredsstillende planløsninger innenfor tillatt bygningsvolum. Det er planlagt et flatt tak mot bakgården, bak eksisterende glasstak. For om lag ¼ del av takflata som ikke har glasstak, vil eksisterende mønehøyde på bygget overskrides, og en oppkant på 0,5 m vil være synlig fra Rådhusgata.

#### Kommunens vurdering av søknaden:

En dispensasjon forutsetter at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. Plan- og bygningsloven § 19-2.

I del av bestemmelsen heter det «Ved inngrep i takflaten som vender mot bakgård, skal ikke ny bebyggelse overstige mønehøyden på eksisterende bebyggelse.»

Nordland fylkeskommune har den 08.07.2021 uttalt at den økte mønehøyden kun vil være synlig i et lite område fra Rådhusgata, og utføres med tilsvarende kobbertekking som øvrige takflater. Den økte mønehøyden vurderes i denne saken som akseptabel. Spørsmålet er også avklart i internt i kommunen.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner kommunen å kunne dispensere fra overskridelsen av mønehøyde i forbindelse med takoppbygg.

### **Vurdering/begrunnelse**

Som dokumentasjon av parkering for 3 biler skal det inngås og tinglyses urådighetsavtale med gnr.138/4540. Innsending av slikt dokument settes som vilkår må foreligge i kommunens byggesak seinest ved søknad om brukstillatelse, jf. avsnitte «planstatus».

Det er med hjemmel i pbl § 31-2 søkt fravik fra TEK17 for etterisolering/energikrav på yttervegger i bankbygget med bevaringsbestemte fasader.

Søknaden er begrunnet slik: «*Innvendig etterisolering vurderes som uaktuelt, ettersom slik etterisolering kan redusere uttørking, og derved påføre økt fuktighetsinnhold, som høyst sannsynlig vil medføre skader i form av frost- og rustutsprenging*».

Nye tilbygg og påbygg (inkl. tak over påbygg bakside bankbygg) skal løses i samsvar med gjeldende forskrift.

Med henvisning til vurderinger og dokumentasjon finner kommunen at søknaden er i samsvar med reglene og rammetillatelsen innvilges.

**Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.**

Disse forholdene må blant annet være oppfylt før igangsettingstillatelse kan gis:

- Godkjent detaljert ulempeplan fra kommunens fagmyndighet før første søknad om IG.
- Arbeidstilsynet samtykke må foreligge ved 1. søknad etter riving.

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

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

Uendret.

**GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING**

**Betaling**

Du må betale et gebyr for behandling av saken. Satsene finner du på kommunens hjemmeside.

**Vilkår og rettigheter for tillatelsen**

Hvis du 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.

Du 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.

Vilkår om dokumentasjon seinest ved søknad om midlertidig brukstillatelse:

Som beskrevet i avsnittet «Planstatus» skal nytt parkeringskrav på 3 bilplasser løses i samsvar med reglene i KPA ved rettslig avtale om 3 plasser i p-kjeller på gnr. 138/4540 (Østre Skolepark Parkering as). Inngått og tinglyst urådighetsavtale om dette må innsendes seinest ved søknad om brukstillatelse.

## **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. Dere kan da benytte kommunens innsynsløsning på vår hjemmeside, eller gjøre en henvendelse til postmottak@bodo.kommune.no.

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](http://www.lovdatab.no) - forvaltningsloven.