

NORCONSULT ASA
Tore Stien
Vestfjordgaten 4
1338 SANDVIKA

Dato:13.02.2024
Saksbehandler:Hanne Langø Aasmoe
Telefon direkte:
Deres ref.:
Løpenr.:10635/2024
Saksnr./vår ref.:2023/9485
Arkivkode:138/2026

Rammetillatelse

Byggeplass:	Storgata 40, 8006 Bodø	Gbnr:	138/2026, 2017
Ansvarlig søker:	NORCONSULT ASA	Bygningsnr.	186968921
Tiltakshaver:	SNN-BYGGET AS		
Bygningstype:	Museum, kunstgalleri	Tiltaksart:	Bruksendring mm

Bodø kommune gir rammetillatelse til bruksendring, til- og ombygging, fasadeendring og rehabilitering.

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

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

Kommunen gir dispensasjon fra områdereguleringsplan for Storgatakvartalene 9,10,17,18 og 19, når det gjelder bestemmelsenes §§ 2.1 og 4.4, krav om utarbeiding av detaljreguleringsplan og plassering av ny inngangsløsning i areal regulert til Torg o_ST1.
Dispensasjon gis etter plan- og bygningsloven § 19-2.

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

Med hilsen

Kari Skirbekk
leder Bygg og miljø

Hanne Langø Aasmoe
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:
SNN-BYGGET AS
Stig Christoffer Solli

Storgata 48
8006
BODØ

Byggesak

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

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.no

Orgnr.:
972 418 013
Bankkonto:
4500 55 00080

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 13.12.2023.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder:

- Bruksendring av hele 1. og 2. etasje i nordfløya til museum
- Innvendig ombygging av kjeller, 1. og 2. etasje
- Fasadeendring og rehabilitering, 3. – 5. etasje
- Tilbygg i bakgård, løfteplattform og avfallsrom, gnr 138/2017
- Unntak fra TEK17, § 13-5 Radon, § 14-2 Krav energieffektivitet, § 14-3 Minimumsnivå for energieffektivitet
- 2 dispensasjoner

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tiltakets bruksareal (BRA)	Bruksendring til museum, BRA 1326 m ² (1. og 2. etasje)
Nytt tilbygg, avfallsrom og løfteplattform	Bruksareal BRA 33 m ²
Sykkelparkering	26 oppstillingsplasser i kjelleretasje
Uttalelse fra Nordland fylkeskommune, Kulturminner i Nordland datert 08.12.2023	
Arbeidstilsynets samtykke, datert 19.01.2024	
Tillatelse til innvendig sanering/riving er gitt i sak 23/9068	
Ulempeplan er godkjent 29.11.2023 i sak 23/9156 (innvendig riving)	

Plangrunnlaget for eiendommen

Kommuneplan

Eiendommen er avsatt med formål sentrumsformål, SF, i kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 16.06.2022.

Hensynssoner og temakart

Eiendommen har beliggenhet innenfor temakart 5, Kulturminner i sentrum, med bevaring av fasade mot viktig byrom.

Reguleringsplan

Eiendommen er avsatt til sentrumsformål, felt BS5, samt hensynssone bevaring kulturmiljø H570_6, i reguleringsplan for Storgatakvartalene 9,10,17,18 og 19, planid 2017002, vedtatt 22.03.2018.

I henhold til rettsvirkningsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel § 1.1.2, gjelder KPA ved motstrid foran reguleringsplaner vedtatt før 14.06.2018.

Avvik

Tiltaket krever dispensasjon fra områdereguleringsplan for Storgatakvartalene 9, 10, 17, 18 og 19 når det gjelder

- Bestemmelsenes § 2.1 Plankrav
- Bestemmelsenes § 4.4 Torg, o_ST1

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.

Samtykke og erklæringer

Nabo, gnr/bnr 138/2020 Storgata 44 har gitt skriftlig samtykke til plassering av tiltaket i avstand 0 m fra felles eiendomsgrense.

Vei, vann og avløp

Uendret.

Ansvar

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

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra fagmyndighet

Byutvikling plan I dette tilfellet ser vi at de aktuelle omsøkte tiltakene (lasteplattform langs vestfasade i bakgård og universelt utformet inngangsparti langs nordfasade på torg) er relativt små avvik fra bestemmelsene, men at de er helt nødvendig for å kunne etablere et universelt tilgjengelig kunstmuseum i bygningen.

Slik lasteplattformen er utformet, med sørvendt port, vil behovet for manøvreringsareal for varebil være så lite at det ikke vil påvirke mulighetene for utnyttelse av naboeiendom vesentlig. Det er svært positivt og ønskelig at bygningen benyttes til denne typen publikumsrettet kulturvirksomhet, og at dette også medfører en rehabilitering og tilbakeføring av fasadene, som er delvis vernet. Vi mener at det bør kunne dispenseres fra bestemmelsene i dette tilfellet, da hensikten bak bestemmelsene ikke er vesentlig tilsidesatt, og da fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn å la vær.

Nordland fylkeskommune, Kulturminner i Nordland Storgata 40 ligger innenfor Riksantikvarens NB!-område for gjenreisningsarkitektur i Bodø. NB!-registeret er et register over byområder med nasjonal kulturmiljøverdi, og Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling bør lugge til grunn i arbeidet med utformingen.

Vi er fornøyde med utformingen av bygningen i oversendte tegninger. Etter vår vurdering er planlagte tilbakeføringer godt dokumentert og nye tiltak godt tilpasset eksisterende bygningsmasse. Kulturminner i Nordland synes også at de nye tegningene av «høyblokka» bygger videre på dagens fasadeløsning og er godt tilpasset NB!-området.

Merknader fra 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 tillatelse.

Det er søkt om dispensasjon fra områderegeringsplan for Storgatakvartalene 9,10,11,17,18 og 19:

- Bestemmelsenes § 2.1 Plankrav
- Bestemmelsenes § 4.4 Torg, o_ST1

Ansvarlig søkers/tiltakshavers begrunnelse av dispensasjonen

Plankrav:

En detaljregulering av hele kvartalet vil være en svært tid- og ressurskrevende prosess, og i tillegg har ingen av gårdeierne signalisert planer om å utvikle eiendommene sine på annen måte enn de gjør i dag. Det aktuelle tiltaket vil være svært begrenset i størrelse (ca 35m² BRA), og plasseres i hjørnet mellom eksisterende bygg og de 2 parkeringsflatene til Storgata 44. Tiltaket vil kun romme løfteplattform og avfallsrom. Utbygger har hatt god dialog med eier av naboeiendommen, og samtidig innhentet samtykke til nærbygging.

Det er imidlertid viktig at et slikt tilbygg ikke reduserer utviklingspotensialet for eiendommene langs Dronningens gate eller kvartalet for øvrig, og portåpningen plasseres derfor mot sør / Dronningens gate slik at den krever minst mulig areal for manøvrering av varebiler og renovasjonsbiler. Denne løsningen er også fordelaktig for å tilpasse terreng høyden foran porten, og vil heller ikke skape konflikt for dagens biladkomst til Storgata 44.

Det søkes derfor om dispensasjon fra områdeplanens § 2.1 om krav til reguleringsplan ettersom;

- En detaljregulering vil være unødig tid- og ressurskrevende
- Tiltaket har svært begrenset størrelse
- Varelevering vil ha relativt lav hyppighet
- Arealet benyttes i dag til parkering
- Storgata 44 har en bruksrett for å benytte den samme eiendommen som tiltaket skal stå på som adkomst til sin nedre parkeringsflate, og denne adkomsten blir ikke forhindret.

Vi mener hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt av dette tiltaket, spesielt i forhold til helhetlig planlegging av kvartalet, og at fordelene ved å innvilge dispensasjonen er langt større enn ulempene.

Offentlig torg o_ST1

Adkomsten til eksisterende inngang er ikke universelt utformet i dag. Dette tilfredsstillende hverken teknisk forskrift eller museets egne krav som en offentlig og tilgjengelig kunstformidler. Det planlegges derfor et utvidet inngangsareal med tilhørende rampe for barnevogner, rullestoler og rullatorer etc. I tillegg vil det avsettes areal for sykkelparkering for besøkende, skoleklasser o.l.

Det søkes med dette om dispensasjon for at deler av det private arealet som er regulert til Torg kan benyttes til en ny, bedre og universelt utformet inngangsløsning til museet.

Vi mener også her at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt av dette tiltaket, og fordelene med å gi dispensasjon er langt større enn ulempene ettersom;

- Arealet er både begrenset i størrelse, inntil fasaden og på privat eiendom
- En universell adkomst til et museum vil være en helt nødvendig kvalitet, og ikke minst et krav i teknisk forskrift.

Vi mener også at man i planbestemmelsene burde ha tillatt universell adkomst / inngangsparti til eksisterende bygninger som ligger inntil areal regulert til Torg (o_ST1). Dette gjelder etter vårt skjønn også for eiendommene Storgata 11A, 13 og 38.

Kommunens vurdering av dispensasjonen

Vilkårene for dispensasjon

Vilkårene for å kunne innvilge en dispensasjonssøknad følger av pbl. § 19-2 annet ledd.

Det foreligger to vilkår som begge må være til stede for at kommunen kan innvilge dispensasjon:

- **Vesentlighetsvilkåret** – Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen, lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.
- **Fordel-/ulempevilkåret** – Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

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

Dispensasjon fra § 2.1 Plankrav

Det fremgår av bestemmelsenes § 2.1 tilknyttet områdereguleringsplan for Storgatakvar탈ene 9,10,11,17,18 og 19 at det skal være godkjent detaljreguleringsplan før det kan gjennomføres tiltak innenfor områdene avsatt til bebyggelse og anlegg. Reguleringsplanen skal omfatte hele kvartalet hvor tiltaket skal gjennomføres.

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at området som helhet omformes slik at det får god kvalitet og dermed blir attraktivt som nærings- og boligområde. Fortetting/omforming må ikke være til hinder for at hele bebyggelsesstrukturen i området kan bygges ut med tilsvarende tetthet og kvalitet.

Det er unntak fra plankravet for bruksendringen til museum i bygningens 1. og 2. etasje. Oppføring av lasteplattform langs vestfasade i bakgård, og universelt utformet inngangsparti langs fasaden mot torget, er relativt små avvik fra bestemmelsene. Tilrettelegging med ny inngangsløsning er helt nødvendig for å kunne etablere et universelt tilgjengelig kunstmuseum. Lastepattformen i bakgården er utformet med sørvendt port, og behovet for manøvreringsareal for varebil vurderes å være liten. Dette vil ikke påvirke mulighetene for utnyttelse av nabo-eiendommene i vesentlig grad, og vurderes å være forenelig med hensynet bak kravet om plan for hele kvartalet.

Kommunen vurderer at hensynene til plankravet ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra plankravet for til rehabilitering, tilbakeføring og bruksendring av bygningen.

Dispensasjon fra § 4.4 Torg, o ST1

Det fremgår av plankartet for områderegeringsplanen for Storgatakvartalene, og bestemmelsenes § 4.4 at området er regulert til torg/plass.

Hensynet bak bestemmelsen er å gi området en egen identitet som byrom. Her skal det blant annet tilrettelegges for ferdsel, handel, servering, lek og uteopphold m.v. Innenfor området tillates installasjoner, beplanting og møblering som er tilpasset disse funksjonene, herunder også sykkelparkering.

Tilrettelegging av bygningen for publikumsrettet kulturvirksomhet medfører at krav til universell utforming gjør seg gjeldende. Dagens atkomst via eksisterende inngang er ikke universelt utformet. Dette tilfredsstillende hverken teknisk forskrift, eller museets egne krav som en offentlig og tilgjengelig bygning. Inngangsarealet ønskes utvidet med tilhørende rampe for barnevogner, rullestoler og rullatorer mv. I tillegg vil det avsettes areal for sykkelparkering for både besøkende og skoleklasser.

Kommunen vurderer at hensynene til bestemmelsene ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra formål torg for etablering av ny og universelt utformet inngangsparti for det nye museet.

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 områderegeringsplanens bestemmelser §§ 2.1 og 4.4 for ny, bedre og universelt utformet inngangsløsning til museet.

Nasjonale og regionale interesser, jf. pbl. § 19-2

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

Nordland fylkeskommune har som regional kulturminnemyndighet vurdert tiltaket og de planlagte tilbakeføringer til å være godt tilpasset eksisterende bygningsmasse.

Kommunen vurderer at uttalelsen 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 ovennevnte bestemmelser 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.

Dispensasjon fra områdereguleringsplanen, § 2.1 Plankrav og § 4.4 Torg

Bestemmelsene sier at det er plankrav for ny bebyggelse, og at ny utbygging må planlegges kvartalsvis. Dette, som nevnt ovenfor, for å sikre at fortetting/omforming ikke skjer slik måte at det hindrer utbygging av hele bygningsstrukturen i kvartalet, med samme tetthet og kvalitet.

Bruksendringen til museum i deler av den eksisterende bebyggelsen utløser ikke plankrav. Oppføring av tilbygget i bakgården og etablering av nytt inngangsareal er viktige tiltak tilknyttet museumsdriften. Omfanget av disse vurderes å være av mindre betydning og forenelig med intensjonen i planen.

Etablering av en ny og universelt utformet inngangsløsning vil ikke komme i konflikt med den fremtidige bruken av Storgata som gågate.

Tilrettelegging med universelt utformet inngangsløsning, tilbakeføring av delvis vernede fasader samt rehabilitering av den gamle bankbygningen er positivt. Dette i likhet med rehabilitering av bygningsmassen som helhet.

Etter en helhetlig vurdering har kommunen kommet fram til at fordelene ved å gi dispensasjon fra bestemmelsene om plankrav og formål Torg 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 dispensasjon kan gis.

Gjennom ny funksjonalitet sikres bevaring av bygningen som er delvis vernet. Planlagt tilbakeføring er godt dokumentert og nye tiltak er tilpasset eksisterende bygningsmasse.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner kommunen å kunne gi dispensasjon fra områdereguleringsplan for Storgatakvartalene, bestemmelsenes §§ 2.1 og 4.4 for fritak for plankrav og etablering av nytt universelt utformet inngangsparti for museet.

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

Det søkes om unntak fra tekniske krav når det gjelder radon, krav til energieffektivitet og minimumsnivå for energieffektivitet.

Byggverkets alder, tekniske tilstand og vernestatus gjør det svært omfattende å innarbeide krav fra samtlige kapitler i TEK17. Prosjektet tilstreber at alle krav til planløsning og universell utforming skal løses, og ikke minst innfri krav til person- og brannsikkerhet.

Kommunen kan gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Det vises til plan- og bygningsloven § 31-4.

I søknaden er det redegjort at kjeller allerede er bygd uten radonsperre. Kjelleren har ikke rom for varig opphold, og de øvre etasjene har vært i bruk mellom 40 og 70 år. Å etablere ny radonsperre vil være et svært omfattende bygningsmessig arbeid, da hele kjellergulvet må hugges opp. En bruksendring fra kontor til utstillingsareal vil trolig redusere de negative konsekvensene av manglende radonsperre, ettersom rom for varig opphold blir redusert i hovedetasjen.

Dersom man skal tilfredsstillende gjeldende krav til energieffektivitet, må både vegger og tak etterisoleres utvendig – noe som vil medføre behov for en ny utvendig kledning. En bruksendring til museum vil ikke øke behovet til energieffektivitet sammenlignet med om dagens bruk (kontor) ble opprettholdt.

Etter en samlet vurdering er kommunen av den oppfatning at det kan gis unntak fra TEK17 som omsøkt.

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner kommunen søknaden om rammetillatelse.

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

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

- Uttalelse fra renovasjonsselskap
- Behov for ulempeplan for de videre arbeider avklares med Vei og trafikk

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 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.

Retten 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.

Retten 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 - forvaltningsloven.