

VITREO AS
Svein Erik Amundsen
Gladengveien 3B
0661 OSLO

Dato:17.10.2023
Saksbehandler:Birger Juliussen Gjerstad
Telefon direkte:
Deres ref.:
Løpenr.:95914/2023
Saksnr./vår ref.:2023/6075
Arkivkode:42/21

Rammetillatelse

Byggeplass:	Ingen adresse finnes, 8020 Bodø	Gbnr:	42/21
Ansvarlig søker:	VITREO AS	Bygningsnr.	301246756
Tiltakshaver:	MØRKVED HANDELSEIENDOM AS	Tiltaksart:	Skilt/reklame - høyde med over 3,5m og bredde over 1,5m - frittstående
Bygningstype:	Vaskehall, skilt		

Bodø kommune gir rammetillatelse til etablering av skilt på vaskehallens fasader, tre frittstående skilt nord for vaskehallen, tre stk. flaggstenger á 12 m, samt en innkjøringspylon.

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 reguleringsplanens byggegrense, når det gjelder etablering av frittstående skilt og pylon.

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

Birger Juliussen Gjerstad
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:
MØRKVED HANDELSEIENDOM AS C/o Fazenda Utvikling AS 0115 OSLO

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
Birger.Juliussen.Gjerstad@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 08.09.2023.

Tegninger og dokumentasjon mottatt 08.09.23 ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder:

- Etablering av skilt på vaskehallens fasader
- En innkjøringspylon
- Tre frittstående skilt
- Tre flaggstenger á 12 m

Plangrunnlaget for eiendommen

Kommuneplan

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

Reguleringsplan

Eiendommen er avsatt til forretninger i reguleringsplan for Mørkved handelsområde planid 1804_2018007, vedtatt 04.02.2021

Avvik

Tiltaket krever dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplanen når det gjelder

- Etablering av frittstående skilt

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

Uendret.

Ansvar

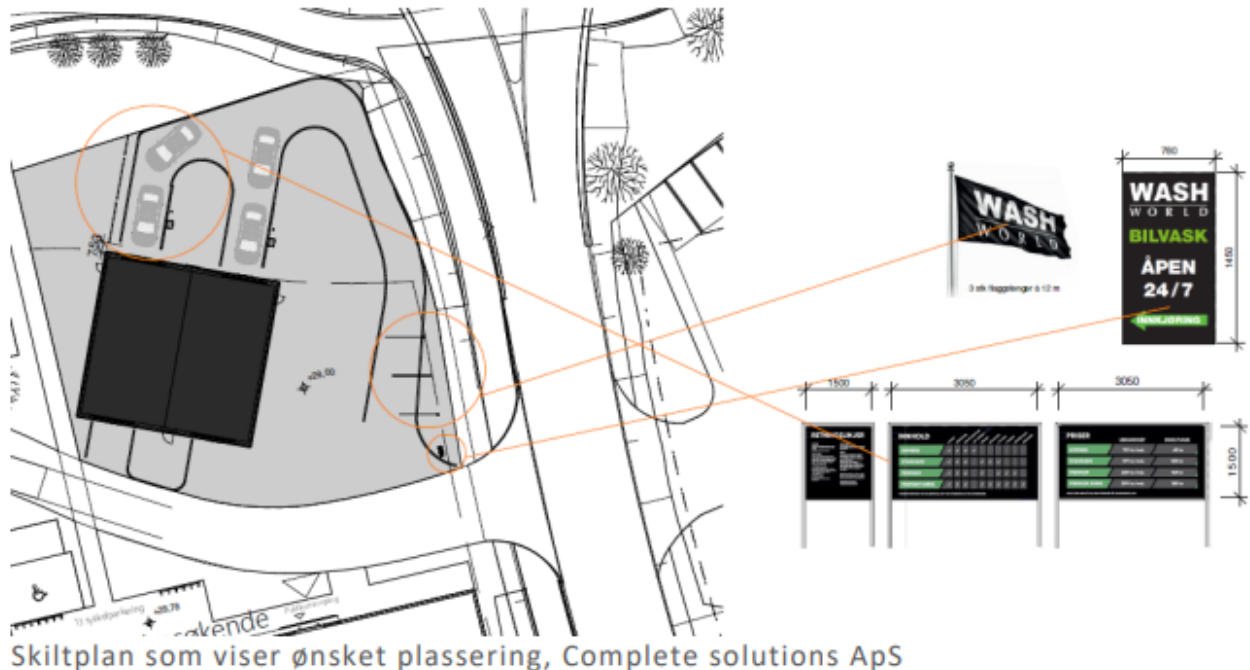
Kommunen legger innsendt gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsrett til grunn for godkjenningen.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra fagmyndighet, interne/eksterne

Uttalelse fra Byutvikling plan

Viser til forespørsel om uttalelse til dispensasjonssøknad knyttet til etablering av vaskehall ved Mørkved handelspark. Søknaden gjelder dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense for etablering av informasjonstavler til virksomheten.



Området er regulert til forretningsområde i reguleringsplan for Mørkved Handelsområde (PlanId 2018007 vedtatt 04.02.2021). I denne planen er det satt byggegrenser 30 meter fra senterlinje RV80, og bebyggelsen er planlagt i henhold til dette. Arealet i nord er satt av til parkering/manøvrering inn i vaskehallen, og det er i dette arealet det ønskes satt opp tre frittstående infotavler til kundene.

Vurdering:

Tiltaket strider i utgangspunktet med byggegrensen. Skiltene vurderes likevel som hensiktsmessig plassert for å avvike trafikken inn mot bygget. Skiltene vil være enkle å demontere, og tilsidesetter ikke hensynet bak byggegrensene. Byutvikling mener, forutsatt at det ikke foreligger innvendinger fra vegmyndighet, at det kan gis dispensasjon fra de regulerte byggegrensene for dette tiltaket.

Statens vegvesen

Statens vegvesen har ikke gitt uttalelse innen fristen, men har i tidligere mailkorrespondanse med ansvarlig søker informert om at de ikke har noen merknader til tiltaket.

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 rammetillatelse.

Det er søkt om dispensasjon fra byggegrensen i reguleringsplanen

Ansvarlig søkers begrunnelse av dispensasjonen

Mørkved handelspark: Søknad om dispensasjon

Det søkes dispensasjon fra gjeldene byggegrensen på Mørkved Handelspark i Bodø kommune. Tiltaket omfatter etablering av informasjonstavler til forretningen, og disse er plassert utenfor byggegrensen.

Mørkved Handelsparken er en ny forretningspark som er under bygging. Vaskehallen er den siste bygningen som er involvert i dette store prosjektet (saksnummer: 2023/4183). Nå nærmer det seg tillatelsen foretablering av bygget og derfor ønsker tiltakshaver å få opp skilt som gir informasjon og veiledning til kundene.

De finnes tre frittstående skilter nord for vaskehallen som er plassert utenfor byggegrensen.

Eiendommen er regulert til nåværende forretningsformål i «Mørkved Handelsområde (Plan ID 2018007)», vedtatt 04.02.2021.

Disse skiltene er infotavler til kunder, like drive-in skilte på fast-food restauranter, der det er viktig at disse står plassert ved innkjøring og ved betalingsterminalene inn til vaskehall. Ellers kan ikke kunden orientere seg om innholdet i Wash World vaskepakker eller se priser på forskjellige ytelser som tilbys i anlegget.

Skiltene er likeledes så små, at de må betegnes som mindre tiltak, at de slik sett ikke tilsidesetter intensjonen bak en byggegrense. Byggegrensen skal ivareta visse forutsetninger og på samme måte som flaggstenger er skilt informasjon til kunder, enkle installasjoner og de er enkle å fjerne.

Det er ikke plass til informasjonstavlene innenfor byggegrensen da man risikerer at vaskeanleggets kunder står i kø på den private fellesveien og blokkerer trafikken til de øvrige butikkene i næringseiendommen.

Tiltaket vil ikke være til sjenanse for naboer, bilister eller andre. Hensyn bak bestemmelsen om byggegrense blir derfor ikke tilsidesatt, og det er gunstige effekter av areal- og

ressursdisponering. Fordelene ved å gi dispensasjon fra byggegrenser er større enn ulempe.

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 ulempene. 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 ulempene 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.

Vesentlighetsvilkåret

Dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense

Hensynet bak byggegrenser i reguleringsplanen er å sikre tilstrekkelig avstand mellom bebyggelse og veg.

Det omsøkte tiltaket gjelder skilting i tilknytning til tidligere omsøkt vaskehall. Det er fortsatt sikret god avstand til veg. Statens vegvesen har ingen innvendinger til tiltaket.

Kommunen vurderer at hensynene til veg ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense for etablering av tre frittstående skilt.

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 byggegrense i reguleringsplanen til etablering av tre frittstående skilt i tilknytning til tidligere omsøkt vaskehall.

Nasjonale og regionale interesser

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

Det omsøkte tiltaket ligger i område omfattet av reguleringsplan av 2021, nasjonale interesser anses med dette å være ivaretatt. Det omsøkte tiltaket ble sendt på høring til Statens vegvesen, de har ikke besvart henvendelsen innen fristen. Men de har i svar til nabovarsel informert om at de ikke har noen merknader til tiltaket. Intern fagmyndighet ved Byutvikling plan har ingen vesentlige merknader til det omsøkte tiltaket.

Kommunen vurderer med bakgrunn i ovenstående opplysninger 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 reguleringsplanens byggegrense 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 reguleringsplanens byggegrense

En mulig ulempe ved å gi dispensasjon kunne være at tiltaket fikk innvirkning på de trafikale forholdene. Men tiltaket har fortsatt god avstand til veg, vegmyndigheter har ingen merknader, og ulempen anses ikke å gjelde for dette tiltaket.

En fordel ved å innvilge dispensasjon er at det blir en forholdsmessig skilting når det gjelder å få frem informasjon til brukere av tiltaket/vaskehallen.

Etter en helhetlig vurdering har kommunen kommet fram til at fordelene ved å gi dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense 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.

Det vil ikke medføre presedens ved å gi dispensasjon, da en søknad om dispensasjon må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. I dette tilfellet er det omsøkte tiltaket av liten karakter og etableres for å kunne gi nødvendig informasjon til brukerne av tiltaket. Berørte myndigheter har ingen merknader til tiltaket.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner kommunen å kunne gi dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense, for etablering av tre frittstående skilt i tilknytning til tidligere omsøkt vaskehall.

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 er gitt dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense for de skiltene som etableres strid med reguleringsplanens byggegrense, tiltaket er ellers i henhold til plan. Tillatelse kan gis.

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner kommunen rammesøknaden.

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

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.

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.

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 - forvaltningsloven.