

VITREO AS
Svein Erik Amundsen
Gladengveien 3B
0661 OSLO

Dato:06.02.2024
Saksbehandler:Birger Juliussen Gjerstad
Telefon direkte:
Deres ref.:
Løpenr.:1554/2024
Saksnr./vår ref.:2023/7225
Arkivkode:42/13

Rammetillatelse

Byggeplass:	Bodøveien 708, 8020 Bodø	Gbnr:	42/13
Ansvarlig søker:	VITREO AS	Bygningsnr.:	-
Tiltakshaver:	MØRKVED HANDELSEIENDOM AS	Tiltaksart:	Innhengning
Bygningstype:	Annen forretningsbygning		

Bodø kommune gir rammetillatelse til etablering av tett gjerde mot gårds- og bruksnummer 42/22, 42/152/0/1, 42/152/0/2 og 42/152/0/3.

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 tett gjerde.

Det gis dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 for etablering av tiltak nærmere enn 50 m fra riksveg, når det gjelder etablering av tett gjerde.

Det gis også dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 5.1.5 for avstand til kommunale VA-ledninger.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Det må være mulig å demontere gjerdet ved utbedring på de kommunale ledningene.
- Gjerdet skal lages slik at det kan demonteres i 2 x 4 meters bredde fra midten av rørtrase.

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.

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

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

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 11.10.2023.

Tegninger og dokumentasjon mottatt 11.10.2023, 05.01.2024 og 12.01.2024 ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder:

- Etablering av tett gjerde
- 3 dispensasjoner

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tett gjerde	81 m langt og 2 m høyt
Nabosamtykke for etablering av gjerde i nabogrensen	Nabosamtykke gitt fra gårds- og bruksnummer 42/22, 42/152/0/1, 42/152/0/2 og 42/152/0/3.

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 2018007, vedtatt 04.02.2021

Avvik

Tiltaket krever dispensasjon fra reguleringsplan for Mørkved handelseiendom og plan- og bygningsloven § 29-4 når det gjelder

- Etablering av tiltak over regulert byggegrense

- Etablering av tiltak under 50 m fra riksveg
- Etablering av tiltak over VA-ledninger

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 på gnr/bnr. 42/21, 42/1/1,2,3 har gitt skriftlig samtykke til plassering av tiltaket i avstand 0 m fra felles eiendomsgrense.

Vei, vann og avløp

Gjerdet må lages slik at dette kan demonteres ved utbedring på de kommunale ledningene. Gjerde skal lages slik at det kan demonteres i 2 x 4 meters bredde fra midten av rørtrase.

Ansvar

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

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra fagmyndighet

VA plan og prosjekt/kundeservice

Gjerdet må lages slik at dette kan demonteres ved utbedring på de kommunale ledningene. Gjerde lages slik at det kan demonteres i 2 x 4 meters bredde fra midten av rørtrase.

Merknader fra naboer

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

Det gis fritak for nabovarsling av søknad om dispensasjon for etablering av tiltak over VA-ledninger, dette da tiltaket nylig er nabovarslet, samt at forholdet ikke vil medføre vesentlig ulempe for naboer.

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 reguleringsplan for Mørkved handelsområde med planid 2018007, plan og bygningsloven og kommuneplanens arealdel 2022-2034:

- Dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense
- Dispensasjon fra pbl § 29-4 for avstand til veg
- Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 5.1.5 kommunalteknisk anlegg (VA-ledninger)

Ansvarlig søker/tiltakhavers begrunnelse av dispensasjonen

For avstand til veg:

Beskrivelse

Tiltaket ligger nærmere enn 50 m fra riksveg 80, og mindre enn 15 m fra gang/sykkelvei.

Begrunnelse

Publikumsparkeringer med el-billadere er prosjektert ca. 1m fra tomtegrensen. Pga. biltrafikk og strømkoblinger, vil avskjerming/tett gjerde være en sikkerhet mot uønsket ferdsel mellom forretning og naboer i Myraveien. Tiltaket løser også i stor grad innsyn og støy problematikk. Myraveien er et område definert til næring og tjenesteyting i reguleringsplanen. Pr.d.d. er Myraveien er et område med boliger.

For plassering av tiltak utenfor regulert byggegrense:

Beskrivelse

Tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelsene og arealplanens byggegrense. Det planlegges levegg/skjermvegg utenfor byggegrensen.

Begrunnelse

Publikumsparkeringer med el-billadere er prosjektert ca. 1m fra tomtegrensen. Pga. biltrafikk og strømkoblinger, vil avskjerming/tett gjerde være en sikkerhet mot uønsket ferdsel mellom forretning og naboer i Myraveien. Tiltaket løser også i stor grad innsyn og støy problematikk. Myraveien er et område definert til næring og tjenesteyting i reguleringsplanen. Pr.d.d. er Myraveien er et område med boliger.

For dispensasjon fra KPA § 5.1.5:

Mørkved Handelpark:

Søknad om dispensasjon for kommuneplan §5.1.5

Plan- og bygningsloven §19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanenes arealdel §5.1.5 for avstand til kommunalteknisk anlegg (VA-anlegg).

Vi er avhengige av en dispensasjon for å kunne få rammetillatelsen.

BEGRUNNELSE

På Bodøveien 706 og 708 er det oppført to nye næringsbygg som skal huse OBS bygg og Tesla. Naboene på 42/22, 42/152 og 42/9 har etter avtale med tiltakshaveren ønsket seg oppføring av tett gjerde langs parkeringsareal til næringsbyggene og mellom naboer i Myraveien. Den tette gjerden er prosjektert en meter fra eiendomsgrensen. En liten del av tiltaket ligger over kommunale VA-ledninger.

Ifølge kommuneplanen byggeverk tilates ikke oppført nærmere offentlige vann- og avløpsanlegg enn 4 meter.

ARGUMENTASJON FOR DISPENSASJON

Når det gjelder reglene om avstand til kommunalteknisk anlegg, er avstandskravet fastsatt til brannsikkerhet og vannsikkerhet. Tiltaket er et lett konstruksjonselement uten dype fundamenter og som ikke vil hindre dagens kommunale installasjoner og påvirke dagens service av kommunale VA ledningene. Gjerdet er smalt der det går over kommunalt nett og er en veldig enkel konstruksjon.

Tesla butikken har biltrafikk og parkeringer på det arealet langs gjerdet og det tette gjerdet gir sikkerhet, støyskjerming og det skalsamtidig begrense innsynet mot p-plassene.

NABOVARSEL

Det bes om fritak fra nabovarsling iht. PBL §21-3 ettersom naboene er godt varslet og vi kan ikke se at det er en dispensasjon som er relevant for naboer den tid gjerdet er nabovarselet og det foreligger samtykke fra relevante naboer.

AVLUTNINGSVIS

Vi vil minne på at dette tiltaket er en ønske fra naboene og de har gitt eget samtykke til tett gjerde. Alternativet blir å ikke bygge dette gjerdet og ha alt åpent mot parkeringsplassene, dermed vil naboene miste sin sikkerhet og støyskjermingen.

Den omsøkte dispensasjonen til å være av mindre karakter, og med sterkere argumentasjon vektet fordeler, fremfor ulemper.

Vi håper på positiv behandling av saken.

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 KPA § 5.1.5

Det fremgår av kommuneplanens arealdel § 5.1.5 at tiltak skal plasseres 4m fra kommunaltekniske anlegg

Hensynet bak bestemmelsen om byggegrense er å ivareta hensynet til trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av veier og vann- og avløpsledninger, arealbehov ved framtidig utbedring, miljøet på eiendommene langs veien, samt forhindre skader på bl.a. vann og avløpsledninger.

Det er satt vilkår i tillatelsen som sikrer tilgang til drift og vedlikehold av ledningene.

Kommunen vurderer at hensynene til bestemmelsen om byggegrense mot kommunalteknisk anlegg ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra KPA § 5.1.5 til etablering av tett gjerde mot naboene på gårds- og bruksnummer 42/22, 42/152/0/1, 42/152/0/2 og 42/152/0/3.

Dispensasjon fra pbl § 29-4 avstand til riksveg

Det fremgår av pbl § 29-4 at kommunen skal påse at veglovas bestemmelse om byggegrense og frisikt blir fulgt. Når veien omfattes av reguleringsplan, er det kommunen som skal vurdere dispensasjonsforholdet og gi vegmyndigheten mulighet til å uttale seg.

Hensynet bak byggegrensen (avstand til riksveg) er å ivareta hensynet til trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved framtidig utbedring, og miljøet på eiendommene langs veien.

Statens vegvesen har vurdert tiltaket og har ingen vesentlige merknader. De har vektlagt at det er mulig å gjøre om på eller fjerne gjerdet uten store kostnader. De har konkludert med at tiltaket ikke kommer i konflikt med drift og vedlikehold av riksvegen og blir ikke til hinder for eventuelle fremtidige utbyggingsplaner.

Kommunen vurderer at hensynene til byggegrense mot riksveg ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra pbl § 29-4 til etablering av tett gjerde mot naboene på gårds- og

bruksnummer 42/22, 42/152/0/1, 42/152/0/2 og 42/152/0/3.

Dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense

Det fremgår av reguleringsplanens arealplankart at det er etablert en byggegrense mot naboeiendommene.

Hensynet bak byggegrenser i reguleringsplan er å sikre tilstrekkelig avstand mellom bebyggelse og vei. Bestemmelsen skal også sikre tilstrekkelig luft mellom bygninger, samt lys- og solforhold.

Det vil fortsatt være nok luft mellom bygningene, lys- og solforhold vil påvirkes, men det omsøkte tiltaket vil øke kvalitetene på utearealet til berørte naboer, dette da de vil bli mer skjermet mot lyd- og lysforurensning fra tiltakshavers eiendom.

Kommunen vurderer at hensynene til reguleringsplanens byggegrense ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon til etablering

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 ovennevnte bestemmelser til etablering av tett gjerde mot naboene på gårds- og bruksnummer 42/22, 42/152/0/1, 42/152/0/2 og 42/152/0/3.

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

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

VA plan og prosjekt/kundeservice har i sin uttalelse anbefalt at det settes et vilkår om at gjerdet må lages slik at dette kan demonteres ved utbedring på de kommunale ledningene. Gjerde lages slik at det kan demonteres i 2 x 4 meters bredde fra midten av rørtrase. Statens vegvesen har uttalt at de kan akseptere at det gis dispensasjon for tiltaket.

Kommunen vurderer 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 KPA § 5.1.5

En ulempe ved tiltaket er at det kan gjøre det vanskeligere for drift og vedlikehold av VA-ledningene, men det er satt vilkår i tillatelsen som skal ivareta dette.

En klar fordel ved å innvilge dispensasjon er at et tett gjerde i nabogrensen sparer naboene for mye støy- og lysforurensning.

Dispensasjon fra pbl § 29-4 avstand til riksveg

Det vurdert til å ikke være noen ulemper ved å innvilge dispensasjon til det omsøkte tiltaket. Dette da det ikke vil være til hinder for eventuelle fremtidige utbyggingsplaner, kommer ikke i konflikt med drift og vedlikehold, ligger utenfor vegens sikkerhetssone og det er mulig å endre/fjerne gjerdet om nødvendig.

En klar fordel ved å innvilge dispensasjon er at et tett gjerde i nabogrensen sparer naboene for mye støy- og lysforurensning.

Dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense

En ulempe ved å innvilge dispensasjonen er at tiltaket vil påvirke lys- og solforhold i 1 etg.

Det vurderes til at fordelene ved tiltaket klart oppveier ulempen ved at boligene blir skjermet fra støy- og lysforurensningen som vil bli på tiltakshavers eiendom og fjerner sjenerende innsyn fra naboeiendommen.

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

Tiltaket vil skjerme naboene fra innsyn, samt støy- og lysforurensning. Berørt fagmyndighet har satt vilkår for innvilgelse av dispensasjon, berørt myndighet har ingen vesentlige merknader.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner kommunen å kunne gi dispensasjon fra KPA § 5.1.5, pbl § 29-4 og reguleringsplanens byggegrense for etablering av tett gjerde mot naboene på gårds- og bruksnummer 42/22, 42/152/0/1, 42/152/0/2 og 42/152/0/3.

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 forhold i strid med KPA, pbl og reguleringsplanens bestemmelser, tillatelse kan gis.

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner kommunen søknaden.

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.

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.lovdata.no - forvaltningsloven.