

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER AS
Lena Pettersen
Terminalveien 10
8006 BODØ

Dato: 13.02.2020
Saksbehandler: Kjell Selsøvd
Telefon direkte: 75 55 53 68
Deres ref.:
Løpenr.: 14143/2020
Saksnr./vår ref.: 2019/8765
Arkivkode: 43/788

Rammetillatelse - tidsbegrenset

Byggeplass:	Mørkved, 8020 BODØ	Eiendom:	43/788
Tiltakshaver:	Reidun Nystad Fagermo	Bygningsnr:	
Søker:	MESTERGRUPPEN ARKITEKTER AS	Tiltaksart:	Nytt bygg - ikke boligformål over 70 m ²
Tiltakstype:	Lagerhall		

Rammesøknaden gjelder følgende tidsbegrensede tiltak (10 år) for utleie av vinterlagringsplasser for caravan, bobil, båt, etc.:

- Lagerhall plassert på eksisterende betongplate. Kapasitet: 10-20 plasser
- Opparbeidelse av uteområde for parkering/lagring. Kapasitet: 20-30 plasser

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1 bokstav a) og l), godkjennes søknaden med følgende vilkår:

- Grunnet usikkerhet knyttet til ny veiløsning og tidspunkt for etablering av denne, må det derfor påregnes at det vil kunne komme krav til fjerning av lagerhall mv. også før 10 år er gått. Vilkåret settes med henvisning til uttalelse fra planmyndigheten (Byutvikling) og Statens vegvesen.
- Ved tidspunkt for opphør av tillatelse til bruk skal tiltakene fjernes og området ryddes/tilbakeføres til dagens stand.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-3 gis midlertidig dispensasjon fra områdeplan for Mørkved Sør for følgende avvik:

- krav om utarbeidelse av detaljplan
- etablering av tiltakene skal gjøres i område båndlagt for framtidig off. vei
- dagens landbruksavkjørsel skal benyttes og ikke regulert avkjørsel (vei ikke er bygd).

Kommunen kan ikke se at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Etter en samlet vurdering finner vi at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempe.

Det foreligger merknad fra Bane Nor SF.

Forskrift om tekniske krav til byggverk av 01.07.2017, sist endret 11.06.2018, nr. 854 (TEK17) er lagt til grunn i søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Bygg 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

Følgende forhold må bl.a. være oppfylt før igangsettingstillatelse kan gis, listen er ikke uttømmende:

- Skriftlig avklaring med Bane Nor SF om løsning av sikringstiltak mot Jernbanen i forhold til tiltakets art og bruk (midlertidige vinterlagerplass).
Avtalen må avklare tidspunkt når slikt sikring skal være på plass/oppført.

Saken behandles i medhold av delegert myndighet.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av protesterende naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Protesterende parter er dags dato underrettet om tillatelsen med kopi av dette vedtak.

Søknaden:

Søknaden, datert 06.12.2019, mottatt revidert 12.12.2019, gjelder følgende tidsbegrensede tiltak (10 år) for utleie av vinterlagringsplasser for caravan, bobil, båt, etc.:

- Lagerhall plassert på eksisterende betongplate. Kapasitet: 10-20 plasser
- Opparbeidelse av uteområde for parkering/lagring. Kapasitet: 20-30 plasser

Bruksareal (BRA) for midlertidig lagerhall (rubbhall) er ca. 400 m².

BYA = 405 m².

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av områderegulering for Mørkved Sør, planid .2524, vedtatt 09.02.2012.

Området er regulert til næring-/tjenesteyting (N/T 8), med nærmere angivelsen i § 3.3, a):

Industri, verksted, håndverksbedrifter, lager, privat tjenesteyting og administrasjonsbygg.

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel vedtatt 14.06.18.

Grad av utnyttning er i planbestemmelsenes § 3.3 angitt som prosent bebygd areal (%-BYA).

Største tillatte %-BYA er 100 %. Tiltaket viser en grad av utnyttning på 45 %.

I området kan det oppføres bygninger med gesims-/mønehøyde 9 m. Tiltaket, når det er ferdig har mønehøyde 7,4 m.

Byggetomten:

Bygget plasseres på eksisterende betongplate fra tidligere landbruksdrift (lager/veksthus).

Plassering:

Tiltaket plassering i plan og høyde er vist på situasjonsplanen mottatt 12.12.2019. Minste avstand til nabogrense i øst er 45,5 meter m. Fra senterlinje jernbane er avstanden til lagerhallen angitt til 69,5 m og fra grense til Bane Nor's eiendom (gnr 43/172) er avstanden tilsvarende 51,7 m.

Bemerkning til nabovarsling:

Bane NOR SF har følgende merknad til nabovarsel: Det må oppføres flettverksgjerde mot jernbanen i eiendomsgrensen. Dette for å hindre uønsket ferdsel i sporområdet. Gjerdet skal settes opp etter anvisning fra Bane NOR og må være i tråd med Bane NORs tekniske regelverk.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

Dette vil bli gjennomgått og avtalt med Bane Nor av tiltakshaver i forbindelse med vedtak i rammetillatelsen.

Ansvar:

Ansvarlig foretak har erklært ansvarsrett på rammenivå.

Kontroll:

Egenkontroll er ikke eget ansvarsområde, men skal inngå i tiltakets kvalitetssikring. Det er ingen obligatoriske krav om uavhengig kontroll.

Dispensasjonssøknad:

Etter § 19-1 søkes det om dispensasjon i forhold til bestemmelser fra planbestemmelser for områdeplan Mørkved Sør §2 krav til utarbeidelse av detaljplan. §7.1 båndleggingsområde. §8 rekkefølgebestemmelsen.

Det søkes om midlertidig montering av plashall, og opparbeidelse av langtids uteparkering på ovennevnte tomt. Det blir ikke utført gravearbeider ifm. tiltaket. Det er planlagt kjøp av eksisterende hall. Hall vil bli satt opp på eksisterende betong dekke, som tidligere har vært brukt til drivhus. Det vil dermed ikke bygges noen nye permanente installasjoner. I første omgang søker vi tillatelse for en 10 års periode.

Med hovedsakelig vinterlagring vil det ikke være vesentlig belastning på inn og utkjørsel fra eiendom, da tidsrommet begrenser dette naturlig. Det vil ikke være vesentlig mer daglig trafikk inn og ut av eiendom i forbindelse med oppbevaring/oppstillingsplasser da det ikke tillates vedlikeholdsarbeid på oppbevarte kjøretøy på området. Dette kontrolleres da leietaker må ta kontakt med utleier for tilgang til nøkler, det vil ikke deles ut nøkler til leietakere innendørs. Det er også mulig å sette opp videoovervåkning dersom dette skulle bli nødvendig

Siden dette vil være midlertidig bebyggelse i påvente av avgjørelse ang. nytt fremtidig anlegg av vei. Søkes det dispensasjon fra krav om utarbeidelse av detaljplan §2. Eiendommen ligger i en hensynssone/båndleggingsområde i påvente av nevnte fremtidige anlegg av ny avkjøring til Mørkvedveien og rundkjøring. Da dette er en avgjørelse som ikke vil være nært forestående, (innen 10 -30 år), og bygget ikke er permanent søker vi dispensasjon fra båndleggingsområdet.

Ihht § 8.8 gjerde mot jernbane, vil det ved eventuell godkjenning av rammetillatelse opprettes kontakt med Bane Nor før byggestart, for å få satt i gang nødvendige tiltak for tilfredsstillende sikring mot jernbanen.

Søker også dispensasjon fra avkjørsels kravet da man ønsker å bruke eksisterende avkjørsel. Ny fremtidig avkjørsel vil ikke være tilgjengelig for tiltakshaver før ny avkjøring til Mørkvedveien er klart. Ny avkjørsel vil ikke bli bygd i løpet av de søkte 10 årene som ønskes tillatelse for. Dermed mener vi at tiltakshaver må få mulighet for å bruke avkjøring som er eksisterende.

Vår konklusjon er at tiltaket ikke endrer bruken av området, og vil gi større fordel enn ulempe for innvilgelse av dispensasjoner. Vi kan ikke se at tiltaket vesentlig tilsidesetter planens intensjon i forhold til det planen skal ivareta med gitt tillatelse.

Uttalelser:

Næring-, utvikling og landbrukskontoret:

Omsøkte areal er i kommuneplanens arealdel avsatt til forretninger. Det er ikke landbruksdrift på arealet. Det er i dette tilfellet ikke nødvendig med behandling etter jordloven.

Byutvikling, Plan:

Områdereguleringen åpner opp for midlertidige konstruksjoner og lagring. Det søkes om tillatelse for oppføring av en midlertidig lagerhall for en periode på 10 år med mulighet for forlengelse.

Det pågår planarbeid for Mørkved handelspark. Denne planen vil blant annet avklare arealbruk for fremtidig nye veiløsninger i området. Ny rundkjøring med ny trase til Mørkvedveien ligger inne i Bypakke 2. Imidlertid ligger ikke tunnel inne i Bypakke 2 og det er uvisst når tunnel vil bli etablert.

Det antas at tiltaket ikke vil komme i konflikt med etablering av ny rundkjøring med ny trase til Mørkvedveien. Imidlertid må tiltakshaver påregne at ny av- og påkjøringsrampe til Bertnes fra RV80 vil beslaglegge et større areal enn H4 har satt av samt at mer permanente tiltak vil ikke bli tillatt. Når reguleringsplan for Mørkved handelspark er vedtatt, vil gjeldende reguleringsplan, Områderegulering av Mørkved Sør, bli gjenstand for revidering av regulering.

I områderegulering for Mørkved Sør er tenkt adkomst til eiendom 43/788 fjernet. Adkomst må derfor avklares med Statens vegvesen.

Oppsummering/konklusjon:

Tiltakshaver må gjøres oppmerksom på at det pågår regulering i området. Det er usikkerhet knyttet til ny veiløsning og tidspunkt for etablering. Tiltakshaver må derfor påregne at det vil kunne komme krav til fjerning av lagerhall mv. også før 10 år er gått.

Byutvikling plan kan akseptere at det gis dispensasjon fra plankrav og til etablering av midlertidige konstruksjoner. Imidlertid må det være under forutsetning av at disse konstruksjonene må fjernes dersom ny veiløsning finner finansiering mv. Videre må Bane NORs innspill tas til følge.

Statens vegvesen, Transportforvaltning nord, Nordland:

Statens vegvesen slutter seg til konklusjonen i notat fra Byplan Bodø datert 07.01.20.

Vi har ingen ytterligere merknader til søknaden så lenge dispensasjonen gis med vilkår som nevnt i konklusjonen og at adkomst til området tilfredsstiller kriteriene for avkjørsel.

Kommunens vurdering:

Sett i lys av tiltakets begrensede varighet, har kommunen ikke noe å bemerke til utforming og visuelle kvaliteter, jf. plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2.

Til merknader fra nabo om sikringsgjerd:

Områdeplanen har i bestemmelsen § 8.8 krav om gjerde langs jernbanen. Dette krav er knyttet inngått avtale før igangsetting av bygging av riksvei 80 og gjelder område vest for kjøreveibrua i områdeplanen og fram til Mørkved holdeplass.

Omsøkte tiltak har en art/bruk og varighet som må ansees som en mindre belastning på eller økt fare for kryssinger av jernbanelinja.

Kommunen har forståelse for at Bane Nord vil kreve sikring knytte til omsøkte midlertidige lagring i området, men det forventes at tiltakshaver og Bane Nord i samråd finner en løsning som står i rimelig sammenheng med omsøkte bruk/tiltak. Kommunen setter som vilkår at slik skriftlig avtale må innsendes som del av søknad om igangsettingstillatelse av tiltakene.

Dispensasjonsvurdering:

For å dispensere i medhold av pbl. § 19-2 er vilkåret at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene med tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Vilkårene i § 19-2 annet ledd første og annet punktum må være oppfylt før det er rettslig adgang til å gi dispensasjon.

I vurderingen om dispensasjon kan innvilges foretas en interesseavveining, der fordelene med tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Først og fremst er det de formål som planen skal ivareta som må vurderes opp mot det tiltak det søkes igangsatt.

Dispensasjonsvurderingen er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn, for eksempel at vurderingen av arealbruken er endret etter at planen ble utarbeidet. Behandlingen av den enkelte søknad om dispensasjon må foretas ut fra en konkret og reell vurdering.

Fagmyndighetens uttalelser skal tillegges stor vekt ved avgjørelsen.

Områdereguleringen i § 7.1 b) angir at det ikke kan tillates permanente bygninger og anlegg i hensynssonen som gjelder båndlegging for framtidig anlegg av vei. I punkt c) i samme paragraf åpnes det for midlertidige konstruksjoner og lagring i denne sone.

Ut fra dette punkt ansees omsøkte etablering som ok i forholdt til planen, men med viktig presisering at tiltakene må påregnes å måtte fjernes også før 10 år er gått, jf. Byutvikling sin uttalelse og Statens vegvesen sin tilslutning til denne uttalelse.

Dette krav settes derfor som vilkår i dette vedtak.

Ut fra tiltakets art og varighet er det urimelig å kreve utarbeidelse av detaljplan for hele området slik bestemmelsen § 2.1 angir.

Tidsbegrenset dispensasjon med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-3 ansees ikke å tilsidesette hensynet bak bestemmelsen i områdeplanen.

Det ansees som positivt at eiendommen benyttes til omsøkte aktivitet som markedet absolutt etterspør - inntil området skal tas i bruk til regulert bruk.

Under henvisning til det som er anført ovenfor finner vi omsøkt tiltak å være i henhold til bestemmelser i gjeldende lov og forskrift og kan godkjennes.

Dispensasjon i hht pbl § 19-3 innvilges for områdeplanen for Mørkved Sør.

Gebyrberegning:

Gebyr er beregnet etter gjeldende betalingsregulativ.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Nordland. Klagen skal sendes til Bodø kommune v/Bygg og miljø. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningsloven § 29. Klageretten gjelder også de som får kopi av dette brev.

Med hilsen

Kari Skirbekk
leder Bygg og miljø

Kjell Selsøvold
Saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:

Reidun Nystad Fagermo
Stig Christoffer Solli

Tyttebærveien 7
Geodata

8026 BODØ

Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bodø kommune, Bygg og miljø, Postboks 319, 8001 Bodø. Besøksadresse: Rådhuset, Kongens gate 23, hovedinngang fra Torvgata.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med kommunens Servicetorg.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.