

SØKERTORGET AS
Nordstrandveien 65A

8012 BODØ

DELEGERT VEDTAK

Deres ref.	Vår ref.	Dato:	Saksbehandler:	Epost:	Telefon
	2015/1135-8	03.12.2015	Bjørn Olav Jelstad	jelbjo@gildeskal.kommune.no	75 76 07 86

Ombygging og bruksendring av eksisterende brygge samt oppføring av bygg.

Søknaden ble behandlet etter delegert myndighet, jfr. kommunestyresak 65/04, som saksnummer 144/15.

Vedtak

- **Med dispensasjon fra plan- og bygningsloven gis det tillatelse for fritak universell utforming gangadkomst til byggverk samt gangadkomst til uteoppholdsareal med krav om universell utforming, samt dispensasjon fra energikravet gis det bruksendring og igangsettingstillatelse for omsøkte tiltak.**
- **Foretaket Søkertorget AS godkjennes som ansvarlig søker i.h.t PBL §23-4.**
- **Foretaket Prosjektrådgiveren AS orgnr 996460673 godkjennes for omsøkte ansvarsoppgaver uavhengig kontroll våtrom i.h.h.t pbl § 23-7.**
- **Foretaket Byggmester Birkeli As godkjennes for omsøkte ansvarsretter UTF tømmerarbeid og UTF og PRO rørleggerarbeid i.h.t §§23-5 og 23-6.**
- **Foretaket Design Compagniet arkitekter AS orgnr 9817041169 godkjennes for omsøkte ansvarsoppgaver prosjekterende konstruksjonssikkerhet, tømmer og snekkerarbeid, arkitektur og brannkonsept i.h.h.t pbl.§23-5.**

Lovanvendelse §§ 12-1,19-2,20-1, 20-2, 20-3, 22-1,-31-1,og 31-2.

Tek 10 §§ 11-6, 8-6 og 8-7.

Bakgrunn for saken

- Stella Polaris vil utvikle de eksisterende bygningsmasse og kaianlegg til deres forretningside som er å være totalleverandør av kultur- og naturbaserte opplevelser for det nasjonale og internasjonale kurs og konferansemarkedet. Tiltakets formål er korte opphold på bryggen for servering. Som del av arrangerte opplevelsesturer med RIB- båter. Rorbuer for overnatting arrangementer for næringsliv. Eksisterende bygningsmasse må da bruks endres fra naust/brygge til bygg for overnatting forretningslokale /servering med tilhørende kaianlegg. Det er beregnet 6 parkeringsplasser for besøkende.
- Ansvarlig søker viser til at ombygging/reparasjon av eksisterende brygge og at det ikke er mulig å tilfredsstill universell adkomst fra sjøen og fra land på det gamle bryggeanlegget da det er delvis stor helling på tomt.
- Det søkes om dispensasjon fra tek10 § 8-6 og § 8-7 samt fritak fra universell utforming og energikrav på reparasjon /ombygging eksisterende brygge. Å få prosjektert og utført, for eksempel heis på brygge vil ikke stå i forhold til tiltakets størrelse. Det vises til § 31-1 ivaretagelse av kulturell verdi ved arbeid på eksisterende byggverk og bestemmelsen i reguleringsplanen § 1.7. Tiltaket vil etterisoleres og tettes etter beste evne slik at gode løsninger utføres slik at eksisterende materialer og uttrykk beholdes. Ansvarlig søker viser til at det er en begrenset næringsvirksomhet som skal drives i sommerhalvåret, Stiluttrykket beholdes men det setter en del begrensninger ved utførelsen for å greie å bevare og beholde eksisterende materialer. Det nye bygget skal derimot bygges helt i tråd med kravene i Tek 10.
- *Statens vegvesen gir med hjemmel i vegloven § 30 gir dispensasjon fra byggegrensen for bruksendring til eksisterende bygg til rorbuanlegg med visse vilkår som må oppfylles*

Begrunnelse/Vurdering:

Ansvarlig søker har sendt søknad om dispensasjon fra Tek10 samt fritak for Tek 10 for ombygging av brygge til rorbuanlegg. Det nye Servicebygget bygges fullt ut med energikravet i Tek 10.

Gildeskål kommune vil gi bruksendring fra brygge til rorbuanlegg. Det er gitt tillatelse fra Statens vegvesen for prosjektet med hensyn til byggegrense og parkering på egen tomt.

Driften av dette anlegget vil foregå primært i sommerhalvåret, og da fra sjøsiden.

Skal hele bygget bygges og prosjekteres etter Tek 10 vil kostnadene ved dette ikke stå i forhold tiltakets størrelse og bruk. Gildeskål kommune er enig at det er vanskelig å få tilpasset byggverket slik at det fullt ut tilfredsstill Tek 10 uten at det vil innebære uforholdsmessige store kostnader for tiltaket. Gildeskål kommune vil derfor gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk slik at det kan tas i bruk.

I og med at anlegget for det meste vil motta gjester/besøkende fra sjøsiden og fra Rib båter vil den største andelen av besøkende være funksjonsfriske. Vi har etter grundig saksbehandling kommet frem til at det vil være positivt for Sørarnøy å få et slikt anlegg på plass.

Vilkår for Vedtak:

- Ansvarlig prosjekterende må sørge for at det gjøres og oppfylles slik tiltak mot brannspredning mellom byggverk full ut gjøres etter §11 i TEK 10.
- Ansvarlig søker må påse at tiltakets endelige plassering blir fastsatt av foretak med nødvendig kompetanse for å utføre slike arbeider.
- Oppfyllelse av Statens vegvesens vilkår for dispensasjon.
- Plassering må underlegges ansvarsrett. Dokumentasjon med koordinatfestet plassering må kunne fremlegges.
- Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller medhold av plan- og bygningslovgivningen og gitt tillatelse.
- Godkjente tegninger skal følges i byggearbeidet. Eventuelle avvik fra disse, skal det søkes om og gis tillatelse til før endring foretas på byggeplass. Reviderte tegninger skal sendes kommunen før ferdigattest utstedes.
- Der er gitt tillatelse for påkobling av kommunalt avløpsnett i sak 163/11 dato 14.10.2011.
- Skal det kobles til vann må dette søkes om til kommune bruk søknad om sanitærabonnement for dette.
- Tilkobling skal utføres av vann og avløpsetaten i kommunen. Når selve tilkoblingen skal skje må kommunen kontaktes i god tid, og påkoblingsgebyr må være betalt.

Når tiltaket er ferdig skal kommunen ha nøyaktige koordinater for alle hjørner på tiltaket. Denne tjenesten utfører kommunen og blir fakturert sammen med byggesaksgebyret. Tjenesten koster p.t. kr.1.215,- for inntil 10 inn målte punkt. Ut over 10 pkt. er det en pris på kr. 100,- pr. punkt i tillegg.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år fra d.d. eller innstilles i lengre tid enn 2 år, faller tillatelsen bort.

Det er ikke tillatt å gjøre endringer av tiltaket (fasadeendringer, høyder, plassering mv) eller terrengtilpassinger ut over det omsøkte uten forutgående klarering.

Før evt. graving finner sted må godkjent gravemelding skaffes.

Klageadgang

I henhold til Forvaltningslovens §28 og plan- og bygningslovens §1-9 kan vedtaket påklages til fylkesmannen. Klagen må fremsettes innen 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er mottatt, jfr. Forvaltningslovens § 29. Eventuell klage sendes til Gildeskål kommune, plan og utvikling postboks 54 8138 Inndyr

Bjørn Olav Jelstad
Byggesaksbehandler

Rune Reisænen
Virksomhetsleder Plan og utvikling