

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
	Komite for plan, næring og miljø	01. 09.2015
	Bystyret	10.09.2015

Saksframlegg vedtak områdereguleringsplan Mørkvedbukta skoleområde.

Forslag til innstilling

Bodø bystyre vedtar områdereguleringsplan for Mørkvedbukta skoleområde med plan ID 201301 og med tilhørende planbestemmelser og planbeskrivelse sist revidert juni 2015. Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, 1.ledd.

Sammendrag

- Planforslaget har vært til høring 2 ganger. Høringene var i perioden 09.12.2014 til 08. 02.2015 og 30.04. 2015 til 14. 06.2015. Siste høring var begrenset til berørte parter i forbindelse med forslag til endret arealbruk.
- Hovedformålet med planarbeidet er å legge til rette for bygging av barne- og ungdomsskole med tilhørende fasiliteter. Videre har planarbeidet som formål å legge til rette for at Mørkvedbukta skal bli en møteplass for kunnskapsdeling og erfaringsutveksling, spesielt innenfor marint relaterte fag og havbruksfag. Det er et mål å oppnå synergieffekt ved bl.a. felles bruk av arealer, møteplasser og andre ressurser. Eksisterende friluftsområde er mye brukt i dag. Samme bruk ønskes opprettholdt. Kulturminner og naturmangfold skal tas vare på.
- Oppgradering av avløpsrenseanlegg må gjennomføres på bakgrunn av planlagt økt boligutbygging på Hunstad sør og Mørkved sør og ut fra hensyn til de nye tiltakene som er planlagt inn i området, som skole og Newtonsenter. Anlegget er foreslått flyttet lenger mot sør i Mørkvedbukta. I planbestemmelsene ligger krav om tilpasning av renseanlegget til omgivelsene.
- Spørsmål fra grunneiere om boligtomter innenfor areal avsatt til offentlig tjenesteyting i overordna plan, er en av årsakene til at saken har vært til høring i to runder. Etter 2.høringsrunde kom det fram ytterligere ønsker fra flere grunneiere - om boligtomter på areal avsatt til *undervisning* og *annet uteoppholdsareal*. Innspill som tidligere ikke har vært framført i planprosessen. Byplans utgangspunkt og arbeidsordre i denne planen er å regulere til skole/offentlig formål i et langsiktig perspektiv. Det ligger også inne et krav til at framdriften i saken overholdes for å møte de behov kommunen har i bydelen, dvs. at skolens første byggetrinn skal stå ferdig i 2019. Før en har full oversikt hvor mye areal skolen o.a. offentlige tiltak trenger i Mørkvedbukta, ville det vært nærliggende å regulere alt til

offentlig formål – i tråd med overordna plan. Det er ikke mulig å forutse hvilke behov det offentlige har om ti – tjue år. Med de erfaringer kommunen har fra Grønnåsen og Bodøsjøen skoler ser en konsekvensen av å sitte med for knappe utviklingsareal. I Mørkvedbukta har en likevel valgt å komme innspill/uttalelser fra 3 grunneiere i møte på spørsmål om boligareal i randsonen av skoleområdet.

- Planlagte tiltak i Mørkvedbukta har utfordringer i forhold til trafiksikkerhet og atkomst til området. Det er gjennomført en trafikkanalyse som danner grunnlag for dimensjonering og tiltak for å gjøre skoleområde og skoleveier trygg for brukerne. Nytt i planen etter 1.høring, er at en har fulgt opp merknad fra Bodøsyklistene om separering av gående/syklende på hovedatkomsten til skolen – langs Innstrandveien - fra første kryss etter Plantasjen og ned i skoleområdet. Dette innebærer en mindre utvidelse av plangrensen mot øst for denne veistrekningen. Det er snakk om et areal på 94 m² som kommer utenfor opprinnelig planavgrensning. Arealet endres fra offentlig formål til vegformål.
- Planområdet ble kartlagt for kulturminner i september 2014. Det er søkt dispensasjon fra automatisk fredning i planforslaget for funn av kokegroper o.a. 3 funn søkes frigitt i planen, 2 gravhauger og 1 funn av stolpespor er vist vernet med hensynssone i planen.
- Biologisk mangfold: det er gjort en oppdatert kartlegging av biologisk mangfold innenfor planområdet. Denne er vektlagt i utarbeidelse av planforslaget.
- Det er laget konsekvensutredning for friluftsliv, nærmiljø, folkehelse samt barn og unges interesser. Resultat fra denne er også vektlagt i utarbeidelsen av planforslaget.
- ROS- analyse er utarbeidet. Tiltak er gjennomgått i planbeskrivelsen.
- Arealet på Mørkvedodden som ikke går med til avløpsrenseanlegg avsettes til friluftsmål. Det er i dag ikke klart hva som eventuelt skal etableres her av næring (spilt inn til planarbeidet) eller offentlig eller privat tjenesteyting (reguleringsformål i kommuneplanens arealdel). Arealet som er foreslått avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting er stort. Arealet på Mørkvedodden er et viktig friluftsområde, og det må sikres for å opprettholde det biologiske mangfoldet i området best mulig.
- I første høringsutkast ble det foreslått å flytte atkomst til plantasjen mot nord. Dette har en i nytt høringsutkast endret pga. merknader fra Plantasjen og Statens vegvesen. Plantasjen har gjort en utredning på ulike løsninger for tryggest mulig trafikkavvikling både i forhold til kunder, vareleveranse og ferdsel av myke trafikanter på Innstrandvegen. Slik situasjonen er i dag mener vi Plantasjen har foreslått den beste løsningen ved å beholde atkomst som i dag, supplert med skilting for å tydeliggjøre trafikkbildet.
- Etter første høringsrunde framsatte Fylkesmannen, som samordningsinstans for uttalelser fra offentlige myndigheter med innsigelsesrett, innsigelse mot planen. Etter endring i planbestemmelsene pr. juni 2015, er innsigelsen frafalt.

Planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer, retningslinjer, kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen. Oppstart av planarbeidet er lovlig annonsert og berørte parter er varslet på forskriftsmessig måte. Det er avholdt folkemøte. Planen har god planfaglig kvalitet.

Saksopplysninger

Det ble varslet oppstart 16.12.2013; planprogram ble lagt ut på høring. Innen fristen kom det inn 15 innspill. Planprogram ble vedtatt 24.april 2014 i komite for Plan, miljø og næring (PNM). Tiltakshaver for planen er Bodø kommune ved OK- avdelingen. Planlegger er Bodø kommune v/Byplan.

Det ble i møte for komite for Plan, miljø og næring 27.11.2014 vedtatt å legge planforslaget ut på

høring. Høringsfristen ble satt til 8.februar 2015. I høringen kom det inn 20 merknader og 1 innsigelse. Merknader/uttalelser fra høringsrunden førte til beslutning om ny begrenset høring av planforslaget. Høringen ble gjennomført i perioden 30.04.2015 – 14. 06.2015.

Bakgrunn

Hovedformålet med planarbeidet er å legge til rette for bygging av barne- og ungdomsskole med tilhørende fasiliteter, når utbygging av boligfeltene sør for RV 80 bygges ut videre. Den nye skolen plasseres sentralt og har kapasitet til å dekke fremtidig behov i forbindelse med planlagte boligutbygginger. Skolebehovet i forbindelse med at Støver skole legges ned skal også dekkes. Arealbehovet for ren skoletomt vurderes til å være ca. 40 da.

Arealet som er foreslått avsatt til skole, Newtonsenter og andre offentlige formål er på ca. 100 da. I tillegg til skole og Newtonsenter skal arealet kunne romme barnehage, andre "kunnskapsforetak", bydelspark med skileikbakke o.a. idrettsanlegg, flerbrukshall. Det tas høyde for at området også skal ha plass til å romme aktiviteter som en pr. i dag ikke har oversikt over.

Planarbeidet har som mål å legge til rette for at Mørkvedbukta skal bli en møteplass for kunnskapsdeling og erfaringsutveksling, spesielt innenfor marint relaterte fag og havbruksfag. Det arbeides med å oppnå synergieffekt ved bl.a. felles bruk av arealer, møteplasser og andre ressurser.

Forhold til planverk / føringer fra tidligere vedtak

- Vedtatt 09. 02.2012 reguleringsplan for Mørkved sør
- Vedtatt 12.12.2013 reguleringsplan for Hunstad sør, del 1
- Formannskapet vedtok 26.6.2013 håndgivelse av et areal på 5 daa til fordel for Universitetet i Nordland. Håndgivelsen har varighet til 26. 06.2015. Denne håndgivelsen er søkt videreført.
- Bystyret vedtok den 28.10.2010, i sak 10/115, at det skal bygges en ny 1. – 10. skole når utbygging av boligfeltene i Mørkved sør og Hunstad sør starter.
- Planområdet i Mørkvedbukta er båndlagt med krav om ny reguleringsplan før utbygging.

Andre opplysninger/uttalelser

Det kom inn 15 innspill til varsel om oppstart med planprogram. Alle innspill er gjennomgått i planbeskrivelsen - og kommentert. Innspill fra folkemøtet er også gjennomgått og kommentert. Det er gjennomført trafikkanalyse, kartlegging og KU for biologisk mangfold, KU friluftsliv, nærmiljø, folkehelse og barn og unges interesser; arkeologiske undersøkelser samt ROS-analyse. Det er vurdert om Sikkerhetssenter for maritim virksomhet (som nå ligger ved Nyholmssundet) – som Bodin videregående skole drifter – kan flyttes til Mørkvedbukta. Dette er en av flere alternativ som er under vurdering fra skolens side. Det er i ettertid ikke kommet noen konkrete innspill på at sikkerhetssenteret er valgt å skulle legges til Mørkvedbukta.

Beskrevne innspill, merknader, kartlegginger og analyser danner grunnlag for planforslaget. Planforslaget ble i møte i PNM 27.11.2014 vedtatt lagt ut på høring. Etter høringsfristens utløp var det kommet inn 20 merknader. Noen av merknadene som ble fulgt opp var av en sånn art, at Byplan fant det nødvendig å sende planforslaget ut på en ny begrenset høring.

I 2.gangs høringsrunde kom det inn 8 skriftlige innspill og ett innspill pr. telefon. Alle innspill er søkt avklart og/eller tatt inn i saken. Alle 9 innspill er beskrevet og kommentert og ligger som eget vedlegg til saken.

Hjemmel/Forhold til lovverk

Forslag til områderegeringsplan fremmes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10.

Vurderinger

Problemanalyse

Etter 1.høring varslet Fylkesmannen innsigelse mot planforslaget. Bakgrunn for dette var Jernbaneverkets og delvis Statens vegvesen sine innsigelser/merknader til manglende rekkefølgekrav om etablering av planskilt kryssing over RV80 og jernbanelinja (planskilt kryssing er vedtatt i reguleringsplan for Mørkved sør). Bodø kommune mente at innsigelsen var urimelig. Det ble gjennomført et dialogmøte mellom Bodø kommune, Fylkesmannen i Nordland og Jernbaneverket 18.2.2015. Fylkesmannen anbefalte etter dette at Jernbaneverkets innsigelse ble tatt til følge og at rekkefølgekravet ble tatt inn i bestemmelsen.

Men for å holde framdriften i saken og for å sikre at skole og tekniske anlegg følger befolkningsveksten sør for RV 80, valgte Byplan å legge inn 2 alternative forslag til rekkefølgebestemmelser i 2.høringsrunde. Her settes bl.a. krav til sikkerhetsgjerde som avbøtende tiltak ved farlig kryssingspunkt. Kommunen beskriver at det skal jobbes aktivt for realisering av Bypakkeprosjektet som vil utløse bygging av planskilt kryssing over RV80 og jernbanelinje. Jernbaneverket er etter 2.høring villig til å komme Bodø kommune i møte på grunn av tidsaspektet for etablering av ny barne- og ungdomsskole i Mørkvedbukta. De aksepterer at det i stedet for rekkefølgekrav om planskilt kryssing, tas inn et rekkefølgekrav om etablering av flettverksgjerder og avvikling av eksisterende privatrettslig avtale om kryssing av jernbanesporet. Statens vegvesen stiller seg bak Jernbaneverkets anbefaling.

Innspill om næring / offentlig privat tjenesteyting på Mørkvedodden på areal avsatt til Offentlig og privat tjenesteyting i kommuneplanen, er konfliktfylt ut fra hensyn til friluftsliv og naturmangfold. Trafikkavvikling; atkomst, parkering og trygg skolevei for myke trafikanter har hatt stort fokus i planarbeidet. Eksisterende veisystem inn i området er dårlig pr. i dag. Dette tas hensyn til. Vei dimensjoneres ut fra kjøretøy som må kjøre inn i området for å betjene nytt avløpsrenseanlegg.

Det er kommet innspill mot nedbygging av jordbruksland i drift, ca. 19 da fulldyrka jord.

Det er kommet innspill fra flere grunneiere om å få avsatt areal til boligformål i reguleringsplanen. Omfanget av merknader om areal til boligformål har økt fra de innspill/merknader som kom inn rettidig i planprosessen.

Løsningsmuligheter

Jernbaneverkets forslag til planbestemmelse som vedrører kryssingsproblematikken over jernbanelinja sør for Mørkvedlia, tas inn i planforslaget.

I planforslaget foreslås alt areal på Mørkvedodden som ikke er avsatt til avløpsrenseanlegg, til friluftsområde. De utredninger som er gjort for området totalt sett gjelder også for Mørkvedodden. En har i planprosessen vurdert at friluftsjnteresser og biologisk mangfold må veie tyngst i vurderingen av å velge mellom Offentlig/ privat tjenesteyting, eller friluftsjformål.

I planarbeidet er det tatt lærdom av gode trafikkløsninger gjennomført ved Bodøsjøen skole. Ny trafikkanalyse for Mørkvedbukta vurderer videre trafikkløsninger ut fra planlagt aktivitet beskrevet i planforslaget, samt forventet økt aktivitet etter nye etableringer på Mørkvedodden. Etter innspill fra Syklistenes landsforening avd. Bodøsyklistene, er det foreslått separert trase gang/sykkel fra første kryss nedenfor Plantasjen og inn i skoleområdet.

Beskrevet nedbygging av landbruksareal i drift er vedtatt i Kommuneplanens arealdel. I reguleringsbestemmelsene foreslås tiltak for å sikre lokale drivere tilgang til matjord som blir til overs etter utbygging; matjord til jordforbedring.

Spørsmål fra grunneiere om boligtomter innenfor areal avsatt til offentlig tjenesteyting i overordna plan, er én av årsakene til at saken har vært ute på høring i to runder. Etter 2.høringsrunde kom det fram ytterligere ønsker fra flere grunneiere - om boligtomter på areal avsatt til *undervisning* og *annet uteoppholdsareal*. Innspill som tidligere ikke har vært framført i planprosessen. Byplans utgangspunkt og arbeidsordre i denne saken er å regulere til skole/offentlig formål i et langsiktig perspektiv. Det foreligger også et krav om at framdriften i saken skal overholdes for å møte de behov kommunen har i bydelen, dvs. at skolens første byggetrinn skal stå ferdig i 2019. Før en har full oversikt over hvor mye areal skolen o.a. offentlige tiltak trenger i Mørkvedbukta, ville det vært nærliggende å regulere alt til offentlig formål – i tråd med overordna plan. Det er ikke mulig å forutse hvilke behov det offentlige har om ti – tjue år. Med de erfaringer kommunen har fra Grønnåsen og Bodøsjøen skoler ser en tydelig dilemmaet ved å sitte med begrensede utviklingsmuligheter pga. arealknapphet. I Mørkvedbukta har en likevel valgt å komme innspill/uttalelser fra 3 grunneiere i møte i spørsmål om boligareal i randsonen av skoleområdet. Arealene ligger som sagt i randsonen. Det legges vekt på at skoleområdet sikres gode gang- og sykkelkorridorer inn til området. Dette har førsteprioritet i forhold til avsetting av areal til bolig. Videre ligger de foreslåtte utvidelsene av boligareal i tilknytning til eksisterende boliger. Avklaring i forhold til atkomst til nye boligtomter og tilknytning til vann og avløp må løses av grunneierne selv.

I Mørkvedbukta vil en teoretisk kunne utvide skolearealet mot sør hvis det i fremtiden skulle vise seg å være nødvendig. Overordnet plan åpner for dette da det i kommuneplanen er avsatt mer areal til offentlig og privat tjenesteyting enn det som foreslås avsatt til undervisning i områdereguleringsplanen. Det må i tilfelle gjøres en ny konsekvensvurdering i forhold til biologisk mangfold og friluftsliv. Byplan vurderer at omfanget av endringene fra offentlig formål til boligformål er så små i areal og i konsekvenser for kommunen selv – at planforslaget går til vedtak uten ytterligere høringer. Grunnskolekontoret stiller seg bak forslaget slik det foreligger.

Konsekvenser

Planen vil gi de nye bydelene på nedre Mørkved/Bertnes/Fenes og Hunstad sør 1 – 10 skole sentralt i nærmiljøet. Skolen får unike uteroms kvaliteter for rekreasjon/utelek og undervisning. Det legges til rette for kunnskapsdeling og sambruk av undervisningslokaler med Newtonsenteret og Universitetet.

Påkrevd oppgradering av avløpsrenseanlegg beskrives i planforslaget. Plassering og utforming av nytt avløpsrenseanlegg er gjort ut fra funksjonskrav og tilpasning til miljø og terreng.

Planforslaget skisserer en ideell trafikk-løsning som skal ivareta de myke trafikanter både på skolevei og ved atkomst til skolen.

Konklusjon og anbefaling

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunngitt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer og kommunens overordnede planer og mål for utvikling av kommunen og anbefaler at planen vedtas.

Rolf Kåre Jensen
Rådmann

Annelise Bolland
Byplansjef

Knut A. Hernes
Kommunaldirektør

Saksbehandler: Kari Valberg

Trykte vedlegg:

Vedlegg

- 1 Forslag til planbestemmelser
- 2 Planbeskrivelse
- 3 Uttalelser til 2.høringsrunde
- 4 Uttalelser etter 1.høring
- 5 ROS-analyse
- 6 KU biologisk mangfold
- 7 KU-friluft,nærmiljø,folkehelse
- 8 Trafikkanalyse
- 9 Rapport arkeologiske undersøkelser
- 10 Forslag til plankart

Utrykte vedlegg: