

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
	Komite for plan, næring og miljø	01.09.2015
	Bystyret	10.09.2015

Sluttbehandling detaljregulering planid 1283 Hageland, Indre Havn.

Forslag til innstilling

Bodø bystyre vedtar detaljreguleringsplan for Hageland planID 1283 med plankart i A3 1:500 datert 06.05.2015 og revidert 14. juli 2015, med tilhørende bestemmelser datert 12. juli 2015 og planbeskrivelse datert 12. mai 2015. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, 1. ledd.

Sammendrag

Planområdet ligger i sone 37.2 i Indre havn mellom Burøyveien, Jernbaneveien og Drefushammarn. Hensikten med planen er å legge til rette for at området kan benyttes til forretning, kontor og tjenesteyting. Planforslaget tilrettelegger for forretning, kontor og tjenesteyting med maksimalt BRA på 3000 m² eksklusivt parkering. Det tillates maksimalt 1500 m² til dagligvare. Det innebærer at tiltakshaver kan enten etablere 1500 m² dagligvare og 1500 m² til plasskrevende detaljhandel, eller inntil 3000 m² detaljhandel. Videre tilrettelegger planen for selvbetjent pumpestasjon. Det tilrettelegges for inntil 58 parkeringsplasser for bil og inntil 45 sykkelparkeringsplasser.

Kommuneplanens arealdel viser planområdet som kombinert næringsbebyggelse/kontor/forretning/tjenesteyting. For øvrig berører ikke planforslaget den overordnede disponeringen av areal og struktur i området.

Fordi planforslaget vil medføre utbygging, skal det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse. ROS-analysen viser at det er usikkerhet med hensyn til grunnforhold, samt at det ligger flere ledningstraseer i den vestlige delen av planområdet. Med bakgrunn i usikkerhet i grunn stilles det derfor krav om geotekniske undersøkelser og stabilitetsvurderinger før rammesøknad kan godkjennes. Det er i plankartet lagt sikringszone over området med ledning som innebærer at området bare kan bebygges etter godkjenning fra Byteknikk.

Planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer og kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen.

Oppstart av planarbeidet er lovlig annonsert og berørte parter er varslet på forskriftsmessig måte. Planforslaget er utført i samsvar med avtaler gjort i oppstartsmøte 20.09.2013.

Rådmannen anbefaler at planforslaget godkjennes.

Saksopplysninger

Bakgrunn

Planområdet ligger i sone 37.2 i Indre havn mellom Burøyveien, Jernbaneveien og Drefushammarn. Før eiendommen kan bebygges, må det utarbeides ny detaljreguleringsplan.

Området har tidligere blitt benyttet som ut salg av planter og trær av selskapet Hageland. Tidligere bruker Hageland har leid eiendommen av Bodø kommune. I 2011 fremmet Hageland ønske om kjøp av tomten. De ønsket da å oppføre et bygg for forretning. Denne virksomheten er opphørt. Tomta er ubebygd. Tiltakshaver, H7 Eiendom AS, har inngått avtale med Bodø kommune om kjøp av angjeldende eiendom.

Oppstart

Første gang planen ble meldt oppstartet var 15.11.2011. Saken ble satt i bero til Statens vegvesen hadde avklart planavgrensning i forhold til sin reguleringsplan for rundkjøring i Mælen. Den 20.09.2013 ble det avholdt nytt oppstartsmøte for detaljregulering planID 1283 Hageland, Indre havn og med ny annonsering i Avisa Nordland den 09.11.2013.

Offentlig ettersyn og høring

Planforslaget ble gjennom administrativt vedtak, jfr. Bodø kommunes delegasjonsreglement, sendt på høring og offentlig ettersyn 21.05.15 med høringsfrist 12.07.15. Varslingsbrev til respektive naboer og offentlige myndigheter ble sendt 20.05.15.

Forhold til planverk / føringer fra tidligere vedtak

I forhold til gjeldende kommuneplans arealdel 2014-2026 ligger planområdet i sone 37.2 indre havn. Området har kombinert formål og er som følgende:

Næringsbebyggelse/kontor/forretning/tjenesteyting. Utnyttelse er satt til 100 %. Byggehøyde 21,5 meter. Detaljhandel kan etableres med BRA inntil 3000 m².

Det er tidligere ikke utarbeidet reguleringsplan for planområdet. Planforslaget er innenfor rammen av kommuneplanen.

Andre opplysninger/uttalelser

Det er innkommet 10 høringsuttalelser til planen innen fristen. Følgende har sendt uttalelse:

Fylkesmannen i Nordland
Statens vegvesen
Nordland fylkeskommune
Sametinget
Bodø kommune v/OK-avdelingen
Bodø kommunale Eiendom KF
Avinor AS
Nordlandsnett AS
Norges Handikap Forbund (NHF)
Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE)

Fylkesmannen i Nordland har ingen merknader til planforslaget.

Statens vegvesen ber om i sin merknad at planen endres slik at byggegrense flyttes noe lengre inn fra dagens vegkant og at området nærmest Jernbanevegen reguleres til parkering. Denne merknaden tas inn i planforslaget.

Nordland fylkeskommune (NFK) skriver i sin merknad at så langt de kan se er tiltaket ikke i strid med regional politikk jfr. Fylkesplan for Nordland. NFK har ingen kulturminnefaglige merknader til planforslaget.

Sametinget har ingen spesielle merknader til planforslaget.

Bodø kommune v/OK-avdelingen har ingen merknader til planforslaget da hensyn til skoleveg og myke trafikanter er ivaretatt av detaljregulering for rundkjøring i Mælen.

Bodø kommunale Eiendom KF ber om at følgende setning tas inn i planforslaget: «Statens vegvesen har ansvaret for å sikre tinglyst adkomstrett fra Jernbanevegen over 138/4094 og 138/4524». Setningen innarbeides i rekkefølgebestemmelse § 5 b i planforslag.

Avinor skriver i sin merknad at planen er innenfor den horisontale flate for høyderestriksjon for luftfart. Siden maksimal høyde for tiltak i planforslaget vil være under 25 meter over havet, vil ikke tiltak komme i konflikt med høyderestriksjonsflaten. Avinor vil gjøre oppmerksom på bruk av tårnkraner i anleggsfasen rapporteres inn til Statens kartverk og til Luftfartstilsynet.

Nordlandsnett AS ber om at deres anlegg og ledninger i planområdet sikres. Dette gjelder spesielt høyspentledninger. Nordlandsnett ber videre om at de blir kontaktet i god tid før utbygging slik at de kan angi hvor de ønsker at utbygger anlegger kabelgrøft mv. Disse merknadene er hensynstatt i planforslaget.

Norges Handikapforbund (NFH-Bodø) skriver i sin merknad at krav om tilgjengelighet og universell utforming jamfør plan- og bygningsloven og TEK-10 blir fulgt. Merknaden er innarbeidet i ny paragraf 3.5 i planbestemmelsene.

Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE) skriver i sin merknad at de forutsetter at de geotekniske utredningene blir foretatt før rammetillatelse sendes inn. NVE har ingen andre merknader til planforslaget.

Hjemmel/Forhold til lovverk

Det er konkludert med at tiltaket ikke utløser forhandlinger om utbyggingsavtale. Tiltakshaver har kontaktet Byteknikk og Bodø kommunale eiendommer KF med sikte på å få til en samarbeidsavtale. Samarbeidsavtalen skal blant annet gjelde bruk av kommunal eiendom til overflateparkering og hvordan atkomst til kommunalteknisk anlegg skal løses.

Vurderinger

Problemanalyse

Planforslaget tilrettelegger for forretning, kontor og tjenesteyting med maksimalt BRA på 3000 m² eksklusive parkering. Det tillates maksimalt 1500 m² til dagligvarehandel. Det innebærer at tiltakshaver kan enten etablere 1500 m² dagligvare og 1500 m² til detaljhandel, eller inntil 3000 m² til detaljhandel. Videre tilrettelegger planen for en selvbetjent pumpestasjon. I kommuneplanens arealdel 2014-2026 sine bestemmelser til parkering, er maksimalt 3 plasser pr 100 m² for Forretning og minimum 1,5 plass per 100m². Det planlegges etablert 58 parkeringsplasser innenfor

planområdet og således oppfyller krav om parkeringsdekning. Når det gjelder sykkelparkering er kommuneplanens bestemmelser 1,5 plass per 100 m² og vil utgjøre maksimalt 45 plasser.

El- og teleanlegg er ført fram til planområdet. Restkapasitet på anlegget er ikke oppgitt fra leverandører. Før tilkoping til offentlig vann- og avløpsanlegg skal det utarbeides plan for vann- og avløp som skal godkjennes av byteknikk. Vann og avløp kan koples til eksisterende anlegg som ligger inntil planområdet.

Dagens atkomst fra Jernbaneveien er forutsatt benyttet inntil ny atkomst blir etablert i forbindelse med omlegging av nytt kryss i Jernbaneveien/Nordstrandveien. Dette planarbeidet blir utført av Statens Vegvesen. Det samme gjelder omlegging og anleggelse av ny atkomst inn til planområdet. Det er avsatt egen atkomst for varelevering fra Dreyfushammarn. Dette ut fra at det ikke er ønskelig med samme atkomst for besøkende og varelevering. Ved å separere varelevering med egen atkomst vil en oppnå at det ikke oppstår uønskede hendelser ved inn og utkjøring av tyngre kjøretøy.

ROS-analysen viser at det er usikkerhet med hensyn til grunnforhold, samt at det ligger flere ledningstraseer i den vestlige delen av planområdet. Under reguleringsarbeid for rundkjøring i Mælen er det påvist kvikkleire. Det settes krav til utfyllende geotekniske løsninger for å følge opp dette.

Tiltaket skal etablere anlegg for avfallshåndtering inne i bygg. Plassering i bygget skal fremgå i rammesøknaden.

Løsningsmuligheter

En av utfordringene er kabler og ledninger i grunnen. Denne er løst med bestemmelse om sikringssoner. H 190_1 og H190_2 som gjelder ledninger i grunn. Områdene kan benyttes som parkering og trafikkareal. Hvis det planlegges oppført konstruksjoner over de avmerkede områder på plankart, skal det på forhånd inngås skriftlig avtale med byteknikk. Avtale skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak. Utelagring tillates ikke innenfor planområdet.

En annen utfordring har vært avgrensning og adkomst i forhold til ny rundkjøring. Disse to forholdene er avklart i planen ved at Statens vegvesen har gitt de ytre rammer for planavgrensning som inkluderer adkomstløsning.

En tredje utfordring er tilknyttet påvisning av kvikkleirelag i grunnen ovenfor planområdet. Det stilles derfor krav til gjennomføring av geotekniske undersøkelser med stabilitetsvurderinger i bestemmelsene før rammesøknad kan godkjennes.

Adkomst via Jernbaneveien til planområdet skal sikres av Statens vegvesen. Dette forholdet er tatt inn i bestemmelsene.

Konsekvenser økonomiske / personellmessige / miljømessige / andre

Planforslaget har ingen økonomiske eller personellmessige konsekvenser for Bodø kommune.

Planforslaget har en mindre negativ konsekvens med hensyn til miljø da tiltaket innebærer økt trafikk.

Siden det er påvist kvikkleire i området ovenfor planens avgrensning må det utføres utfyllende geotekniske undersøkelser med stabilitetsvurderinger, før rammetillatelse kan gis. Utfyllende geotekniske undersøkelser skal sammenholdes med geotekniske undersøkelser som er utført av Statens Vegvesen for å avklare om det foreslåtte tiltaket kan bygges eller ikke. Den foreslåtte

fundamenteringsløsningen skal forelegges Statens Vegvesen for uttalelse, før rammesøknad innsendes. Uttalelse fra Statens Vegvesen skal vedlegges rammesøknaden.

Konklusjon og anbefaling

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov, sentrale planer og retningslinjer og kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen. Planen legger til rette for nye etableringer innen handel og næring i området Indre havn.

Rådmannen anbefaler at bystyret vedtar reguleringsplanen.

Rolf Kåre Jensen
Rådmann

Knut A. Hernes
Kommunaldirektør

Annelise Bolland
Byplansjef

Saksbehandler: Trond Eivind Åmo

Trykte vedlegg:

Vedlegg

- 1 Plankart detaljregulering planid 1283 Hageland
- 2 Planbestemmelser detaljregulering planid 1283 Hageland
- 3 Planbeskrivelse detaljregulering planid 1283 Hageland
- 4 Samlede merknader til detaljregulering planid 1283 Hageland