

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
20/17	Formannskapet	23.04.2020
20/32	Bystyret	07.05.2020

Sluttbehandling av detaljregulering for Munarvollveien 2, Bertnes

Bystyrets behandling i møte den 07.05.2020:

Forslag

Fra Astri Dankertsen, Rødt:

Tillegg til rekkefølgebestemmelse:

Gang- og sykkelvei og annen veigrunn må opparbeides i henhold til planen før brukstillatelse gis

Votering

Innstillingen ble enstemmig vedtatt
Forslaget fra Dankertsen fikk 3 stemmer og falt (3R)

Vedtak

Bodø bystyre vedtar detaljregulering for Munarvollveien 2 slik det er vist på plankart datert 06.01.2020 med plan ID 2019014 og tilhørende bestemmelser datert 26.03.2020 og planbeskrivelse datert 26.03.2020.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, 1. ledd.

Bystyret vedtar delvis oppheving av reguleringsplan for Bertnes, plan ID 2500 og delvis oppheving av reguleringsendring for Munarvollen Industriområde, plan Id 2503_01.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14

Formannskapets behandling i møte den 23.04.2020:

Forslag

Fra Andreas Tymi, R:

Tillegg til rekkefølgebestemmelse:

Gang- og sykkelvei og annen veigrunn må opparbeides i henhold til planen før brukstillatelse gis.

Votering

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Forslag fra Tymi fikk 1 stemme og falt (1R).

Formannskapets innstilling

Bodø bystyre vedtar detaljregulering for Munarvollveien 2 slik det er vist på plankart datert 06.01.2020 med plan ID 2019014 og tilhørende bestemmelser datert 26.03.2020 og planbeskrivelse datert 26.03.2020.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, 1. ledd.

Bystyret vedtar delvis oppheving av reguleringsplan for Bertnes, plan ID 2500 og delvis oppheving av reguleringsendring for Munarvollen Industriområde, plan Id 2503_01.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14

Rådmannens forslag til innstilling

Bodø bystyre vedtar detaljregulering for Munarvollveien 2 slik det er vist på plankart datert 06.01.2020 med plan ID 2019014 og tilhørende bestemmelser datert 26.03.2020 og planbeskrivelse datert 26.03.2020.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, 1. ledd.

Bystyret vedtar delvis oppheving av reguleringsplan for Bertnes, plan ID 2500 og delvis oppheving av reguleringsendring for Munarvollen Industriområde, plan Id 2503_01.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14

Sammendrag

Gnist Arkitekter AS har på vegne av forslagsstiller, Linka AS, utarbeidet et forslag om privat detaljregulering for Munarvollveien 2. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av lager i tilknytning til eksisterende kontorbebyggelse. Rådmannen anbefaler at planen vedtas.

Hva aktualiserer saken

Forslagstiller Linka AS har behov for lagerlokaler i tilknytning til eksisterende kontorbebyggelse i Munarvollveien 2. Planområdet er avsatt til kjøreveg, forretning/kontor og en mindre del til bolig i eksisterende reguleringsplaner.



Det er derfor ønskelig med ny reguleringsplan for å tilrettelegge eiendommen til kontor og lager formål. Nytt lagerbygg planlegges imot nordøst hvor eiendommen er regulert til forretning/kontor, kjørevei og en mindre del til bolig i gjeldene reguleringsplaner.

Saksopplysninger

Oppstartsmøte ble avholdt 09.09.19. Kunngjøring om oppstart av planarbeidet ble annonsert i Avisa Nordland 03.10.2019. Berørte offentlige og private parter ble skriftlig varslet om planoppstart den 03.10.2019. Det ble også avholdt informasjonsmøte den 17.10.2019.

Høring og offentlig ettersyn av forslag til detaljregulering av Munarvollveien 2 ble sendt ut 24.1.2020 med frist 18.3.2020.

Om området

Planområdet ligger i Munarvollveien 2 på Bertnes.



Nordvest for planområdet ligger et næringsområde, mot nordøst grenser planområdet mot et boligfelt. Mot sør grenser området mot riksvei 80. Planområdet er på ca. 4,5 dekar.

Planstatus

Planområdet er i hovedsak avsatt til forretning i kommuneplanens arealdel. En mindre del i nordøst er avsatt til bebyggelse og anlegg.

Gjeldende reguleringsplaner er reguleringsendring for Munarvollen Industriområde og reguleringsplan for Bertnes. Planområdet er regulert til kjøreveg, forretning/kontor og en mindre del til bolig.

Om tiltaket

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av lager i tilknytning til eksisterende kontorbebyggelse. I tillegg skal det tilrettelegges for parkering og gang- og sykkelveg langs Rv. 80. Planforslaget opprettholder adkomst fra Munarvollveien.



Arealformål i planforslaget er:

- Kontor og lagerbebyggelse (BKB)
- Kjøreveg – offentlig (o_SKV)
- Gang- og sykkelveg – offentlig (o_SGS)
- Annen veggrunn, teknisk anlegg – offentlig (o_SVT)
- Parkering – felles (f_SPA)

Grad av utnytting fastsettes etter bebygd areal, og det tillates BYA inntil 100% innenfor byggegrense. Maksimal gesimshøyde for nye tiltak innenfor området er 8 meter, og maks mønehøyde er 9 meter.

Rekkefølgebestemmelser før bebyggelse tas i bruk:

Felles parkeringsplass skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

Gangadkomst til andre virksomheter og boliger i Munarvollveien må ivaretas frem til at gang- og sykkelvei er opparbeidet.

Merknader

I løpet av høringsperioden kom det inn 4 uttalelser og merknader fra følgende:

- Statens vegvesen
- Bane Nor SF
- Nordland Fylkeskommune
- Fylkesmannen i Nordland

Merknadsbehandling

		Vurdering
<u>Statens vegvesen</u>	<p>Statens vegvesen ønsker at det i rekkefølgebestemmelsene tas med et punkt som sikrer at gang-sykkelveg og annen veggrunn blir opparbeidet i henhold til plan, før det gis brukstillatelse.</p> <p>Det vises ellers til våre tidligere merknader til planen, og ser at disse er hensyntatt i reguleringsarbeidet. Ut over dette har vi ingen merknader til planen.</p>	<p>Opparbeiding av gang og sykkelvei har ikke vært et tema i planprosessen. Gang og sykkelveien er blindvei som ender i Munarvollveien og har sannsynligvis liten trafikk av gående og syklende.</p> <p>Opparbeiding av veien kan føre til at myke trafikanter ledes inn i blindvei hvor de må snu eller alternativt springe over Rv 80.</p> <p>Det viktigste er at traseen blir sikret slik at arealet kan inngå i en eventuelt senere utbygging av gang- og sykkelvei. Bodø kommune vil derfor ikke pålegge forslagstiller å opparbeide gang- og sykkelveien. I vurderingen er det også vektlagt at man vurderer opparbeidelse av gang- og sykkelveien som urimelig i forhold til det tiltaket som det planlegges for.</p> <p>For å ivareta de som bruker traseen som atkomst til næringsområdene mot vest er det utformet følgende bestemmelse: «Gangadkomst til andre virksomheter og boliger i Munarvollveien må ivaretas frem til gang- og sykkelvei er opparbeidet.»</p>
Bane Nor SF:	<p>Nordlandsbanen går ca. 130 meter fra planområdet. Planbeskrivelsen oppgir at det ikke er fare for skred innenfor eller nær planområdet. Planbestemmelsene forutsetter lokal overvannshåndtering. Vi forutsetter derfor at områdestabiliteten ikke påvirkes som følge av utbyggingen, og at overvann håndteres på en måte som ikke gir økt avrenning mot</p>	Tatt til etterretning

	jernbanen, og har ingen ytterligere merknader til planforslaget	
Nordland Fylkeskommune:	Fylkeskommunen har ingen vesentlige merknader til planforslagets arealdisponering.	Tatt til orientering
Fylkesmannen i Nordland	Fylkesmannen har i henhold til Kommunal- og moderniseringsdepartementets brev av 22.12.17 ansvar for å samordne innsigelser fra regionale statsetater i Nordland i plansaker. Til denne planen foreligger det ved fristutløpet ingen innsigelser, og derfor ingen samordningsplikt. Fylkesmannen har heller ingen egne vesentlige merknader til planforslaget.	Tatt til orientering

Vurderinger

Endringen av formål i planen medfører en mindre utvidelse av areal for kontor og lagerbebyggelse, og areal avsatt til kjøreveg blir regulert til parkering.

Forslag til arealformål er i samsvar med dagens bruk av området. Planlagt bruk av området vil ikke medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

I forbindelse med planarbeidet er det gjennomført ROS-analyse. ROS-analysen har ikke identifisert noen risikoforhold som er uakseptable eller å kan påvirke foreslått bruk av planområdet.

Økonomiske og administrative konsekvenser:

- Planforslaget vil ikke medføre kjente økonomiske og administrative konsekvenser.

Hvordan er løsningen forankret i FNs bærekraftsmål

- Planforslaget gir ingen virkninger for Bodø kommunes folkehelseplan.
- Planforslaget kan gi positive virkninger for mål i Bodø kommunes klima- og energiplan på grunn av at næringsvirksomhet lokalisert nært boligområder og nært jernbanestasjon tilrettelegger for miljøvennlig transport.

Konklusjon og anbefaling

Oppsummering av løsning som anbefales

Planforslaget anses å være i tråd med overordnede planer og retningslinjer. Planforslaget oppfyller de krav som er satt i oppstartsmøtet og de formelle kravene i plan- og bygningsloven for reguleringsplaner. Rådmannen anbefaler at detaljregulering for Munarvollveien 2 vedtas.

Kort begrunnelse for hvorfor løsningen anbefales

Planforslaget vil bidra til at dette området langs rv. 80 får et ryddig utseende når lagerbygningen blir bygd. Planen kan også medføre nye arbeidsplasser.

Rolf Kåre Jensen
Rådmann




Knut A. Hernes
Kommunaldirektør

Saksbehandler: David Losvik

Trykte vedlegg

- 1 Planbeskrivelse
- 2 Plankart
- 3 Reguleringsbestemmelser
- 4 ROS-analyse
- 5 Situasjonsplan
- 6 Merknader
- 7 Oversiktskart Munarvollveien 2
- 8 Endring av reguleringsformål

Bærekraftsmål

 <p>1 UTRYDDE FATTIGDOM</p>	<i>Planen kan bidra til nye arbeidsplasser og dermed flere med inntektsgivende arbeid.</i>
 <p>8 ANSTENDIG ARBEID OG ØKONOMISK VEKST</p>	<i>Planen kan bidra til arbeidsplasser og dermed til økonomiske veksten.</i>
 <p>11 BÆREKRAFTIGE BYER OG SAMFUNN</p>	<i>Planen kan bidra til arbeidsplasser nært boligområde og nært jernbanestasjon. Dette medfører at miljøvennlig transport kan tas i bruk noe som er med på å skape en bærekraftig by.</i>

Rett utskrift: Berit Skaug