

Dato: 15.06.2020
Saksbehandler: Trond Eivind Åmo
Telefon direkte: 75 55 52 12
Deres ref.:
Løpenr.: 48255/2020
Saksnr./vår ref.: 2018/3298
Arkivkode: L13

Vedtak om utlegging til offentlig ettersyn og høring - detaljregulering for Mørkved handelsområde

Leder Byutvikling har etter delegasjon, gitt i samsvar med Bodø kommunes delegasjonsreglement, behandlet denne saken og fattet slik:

VEDTAK:

Forslag til detaljregulering for Mørkved handelsområde, Mørkved legges ut til offentlig ettersyn og sendes ut på høring. Planforslaget er vist på kart med planID 2018007, datert 25.05.2020, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 25.05.2020 og planbeskrivelse datert 25.05.2020.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-11, jf. 12-10.

Sammendrag

Formålet med planarbeidet

Hensikten med planen er å tilrettelegge for handel på Mørkved sør, i tråd med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel 2018-2030. Planen omfatter i tillegg regulering av atkomst og ny rundkjøring fra RV80.

Eiendommens bruk i dag, herunder hva skal skje med eventuell eksisterende bebyggelse

I dag benyttes området til bolig og noe jordbruk. I 2012 ble det vedtatt egen områderegulering for Mørkved Sør og i den er området regulert til næring. I kommuneplanens arealdel ble området avsatt til handelsområde for inntil 20 000 m² BRA handel.

Annet samferdsel/infrastruktur

Adkomsten inn til nærings-/handelsområdet vil være fra RV80 gjennom etablering av rundkjøring. Det vil gjennom planen reguleres inn kommunal vei med adkomst til nærings-/handelsarealene. Bekk som går gjennom området planlegges lagt i rør gjennom nærings-/handelsområdet. Vannledning mv som i dag ligger innenfor nærings-/handelsområdet planlegges lagt om.

Forslagsstiller er Mørkved handelseiendom AS. Plankonsulent er Norconsult AS. Mørkved handelseiendom AS har inngått opsjonsavtale med de fleste av grunneierne innenfor planområdet om erverv av eiendommene. Det er 1 grunneier som ikke har underskrevet intensjonsavtalen, men har uttrykt positivitet til et fremtidig salg.

Planforslaget er tilstrekkelig grunngitt og dokumentert i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer.

Planforslaget er i samsvar med overordnede planer. Kommuneplanens arealdel 2018-2030 har avsatt området til handelsområde. I kommuneplanens arealdel 2009-2021 ble området avsatt til fremtidig næringsareal med krav til områderegulering. I 2012 ble områderegulering av Mørkved sør vedtatt.

Oppstart av planarbeidet er lovlig annonsert, og berørte parter er varslet på forskriftsmessig måte. Planforslaget er utført i samsvar med avklaringer gjort i oppstartsmøtet den 26.06.2018.

Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Saksopplysninger

Bakgrunn

Hensikten med planen er å tilrettelegge for handel på Mørkved sør, i tråd med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel 2018-2030. Atkomsten til området er tilpasset de framtidige planer for oppgradering av RV80 med rundkjøring og tilrettelegging for planlagte veiltak i senere Bypakke.

Planområdets beliggenhet

Planområdet omfatter hele eller deler av gnr./bnr. 42/4, 42/5, 42/6, 42/7, 42/9, 42/13, 42/14, 42/21, 42/22, 43/25, 42/27, 43/43, 42/52, 42/53, 42/63, 42/152, 42/595, 42/621, 42/705 og 143/2.

Eiendommene er både privat, kommunal og statlig eid. Det er inngått opsjonsavtaler om kjøp av tomt med flere av de private grunneierne i området

Planområdet er vist med rødt i ortofoto nedenfor:



Reguleringsplanen bygger på tidligere vedtatt områdereguleringsplan for Mørkved sør fra 2012. Mørkved Sør er avsatt som handelsområde utenfor sentrum i kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 2018.

Omkringliggende område

Planområdet ligger på Mørkved, sør for Nord Universitet, Mørkved bydelscenter og Mørkvedlia idretts- og friluftspark.

Planavgrensningen

Riksveg 80 (Bodøveien) ligger sentralt i planområdet og markerer det vi videre i planbeskrivelsen omtaler som «nordlig» og «sørlig» del av planområdet. Planområdet omfatter også en mindre del av jernbanetraseen og skogsområdet opp mot Mørkvedlia idretts- og friluftspark. Bildet nedenfor viser planavgrensningen til planforslaget.



Vurdering av forskrift for konsekvensutredning

Planen/tiltaket er vurdert etter forskrift om konsekvensutredninger av 01.07.17 og vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

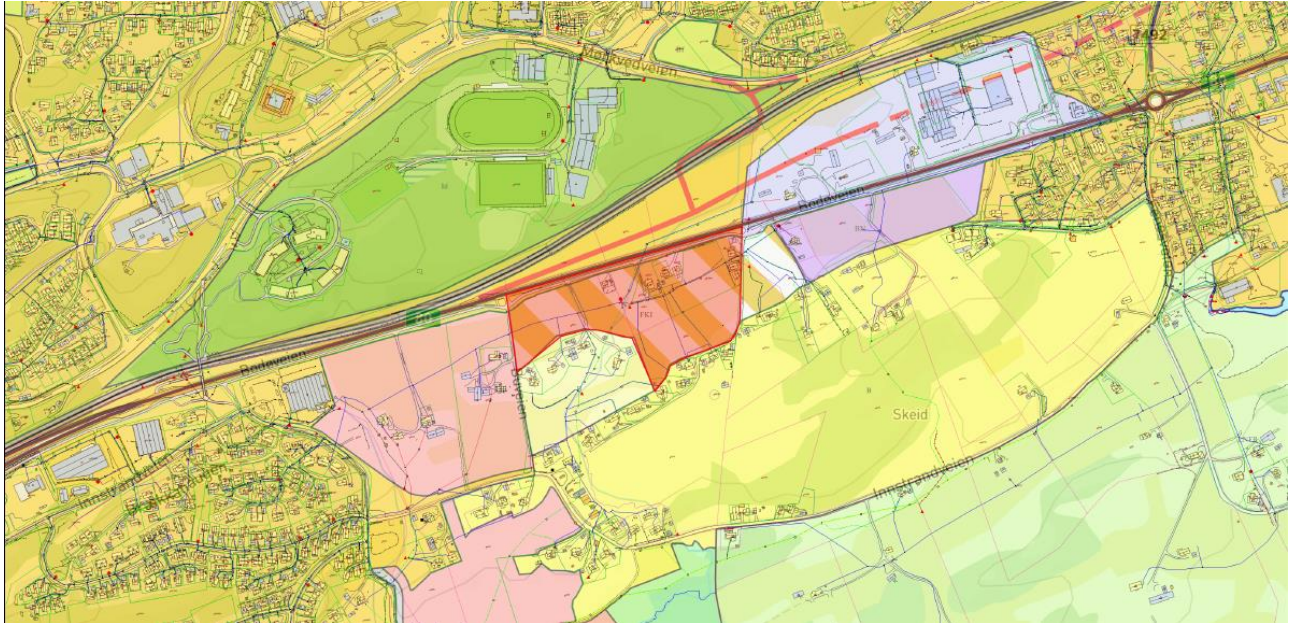
Tiltaket faller inn under forskriftens vedlegg II, pkt. 10b) utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesenter og parkeringsanlegg og pkt. 11j) næringsbygg, herunder kjøpesentre [...], offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilrettelegging.

Etter gjennomgang av forskriftens § 10 vurderes planen og ikke gi vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Dette begrunnes med at tiltaket tidligere er utredet i overordnet plan/kommuneplan og i gjeldende områdeplan. De planlagte tiltakene er i tråd med overordnet plan og konsekvensene vurderes derfor tilstrekkelig vurdert.

Bodø kommune har sluttet seg til vurderingen.

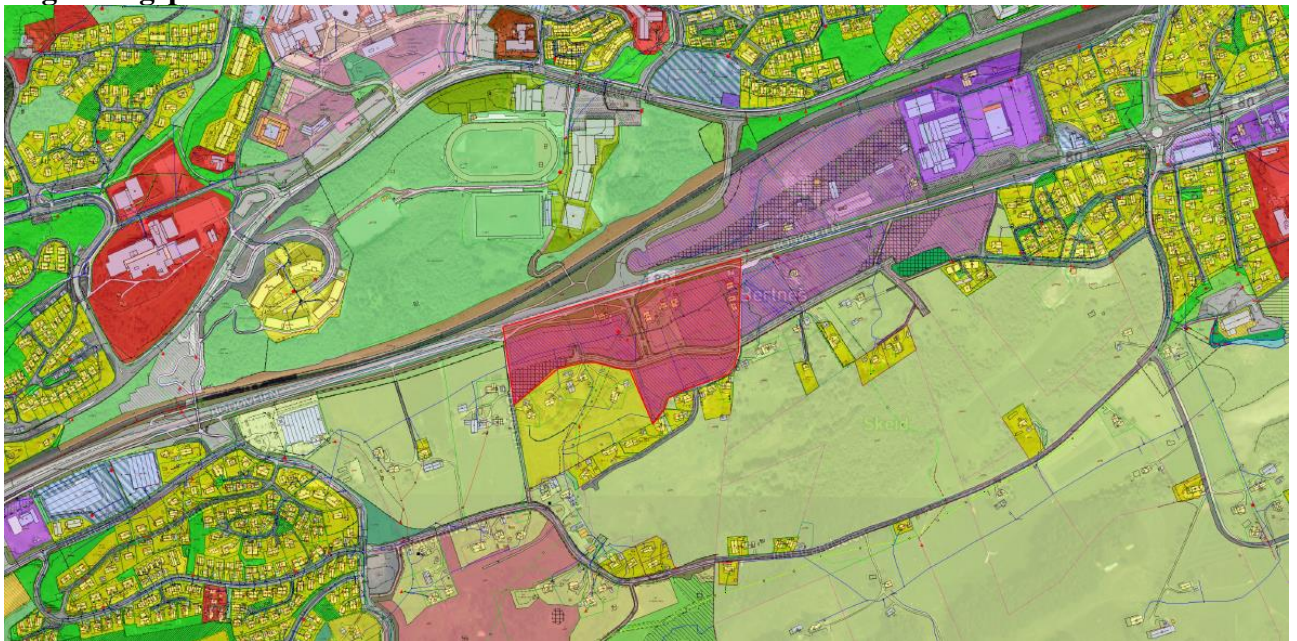
Planstatus

I gjeldende kommuneplans arealdel 2018-2030 er området avsatt til næringsformål og til handelsområde. Kartutsnittet nedenfor viser kommuneplanens arealdel over området.



Kartutsnitt – Kommuneplanens arealdel med inntegnet planavgrensning i rødt

Reguleringsplaner i området



Kartutsnitt over reguleringsplaner i området

Gjeldende regulering

Gjeldende reguleringsplan er områderegulering for Mørkved Sør, vedtatt i 09.02.2012. Områdereguleringen har fastsatt arealbruken til næringsformål.

Tilgrensende reguleringsplaner:

Planområdet grenser inntil følgende reguleringsplaner:

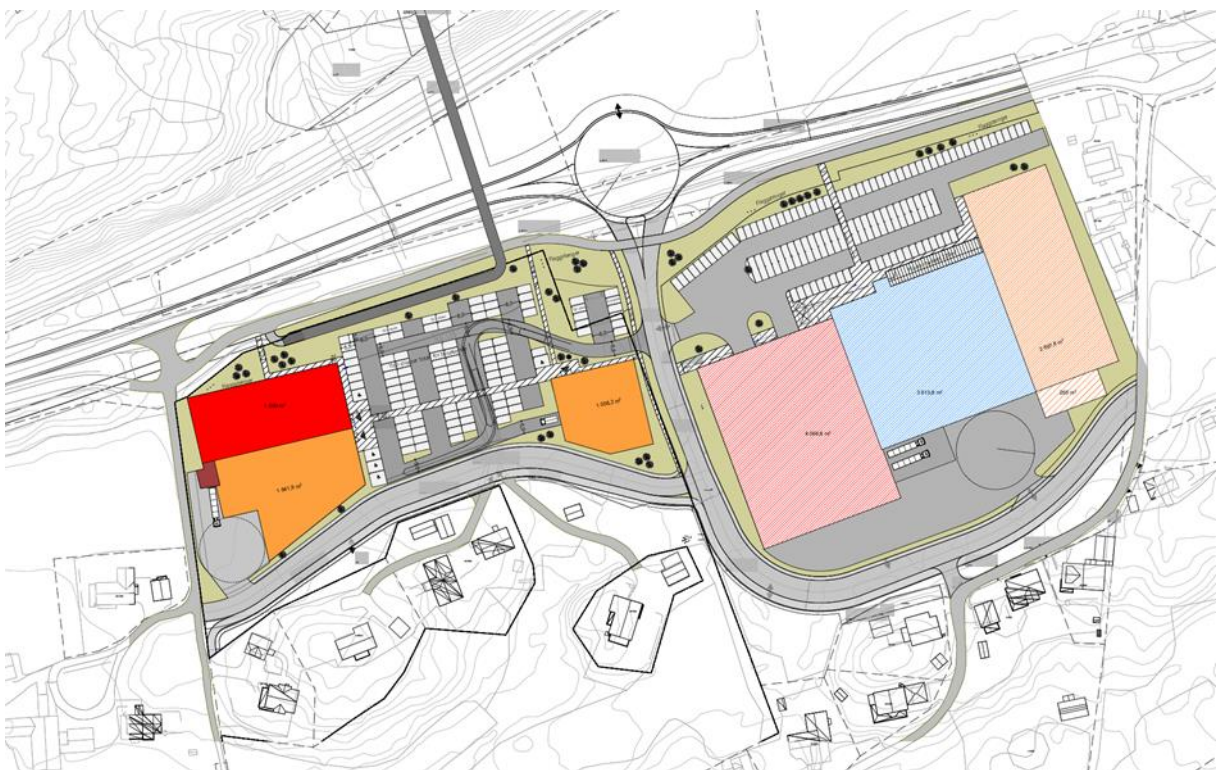
- Reguleringsplan for Mørkved - Bertnes, vedtatt 1980
- Reguleringsplan for Myraveien, Bertnes, vedtatt 1997

Det foreligger et avklaringsmøte for mulig oppstart av detaljregulering av nytt boligområde sørvest for planområdet (jf. innspill 2.5.4). Det er ikke varslet oppstart av planarbeid for detaljregulering av området.

Planforslaget

Planforslaget åpner for 15 000 m² BRA forretning for detalj- og plasskrevende varer med tilhørende parkering. Av dette kan inntil 2 000 m² BRA være dagligvare. Bruksarealet reguleres uten tillegg for tenkte plan. I forhold til rammene som er satt i kommuneplanens arealdel med tanke på handel, innebærer dette at mengde dagligvare utnyttes fullt ut, mens det fortsatt vil være en restkapasitet i forhold til mulig øvrig handel innenfor handelsområde på Mørkved sør.

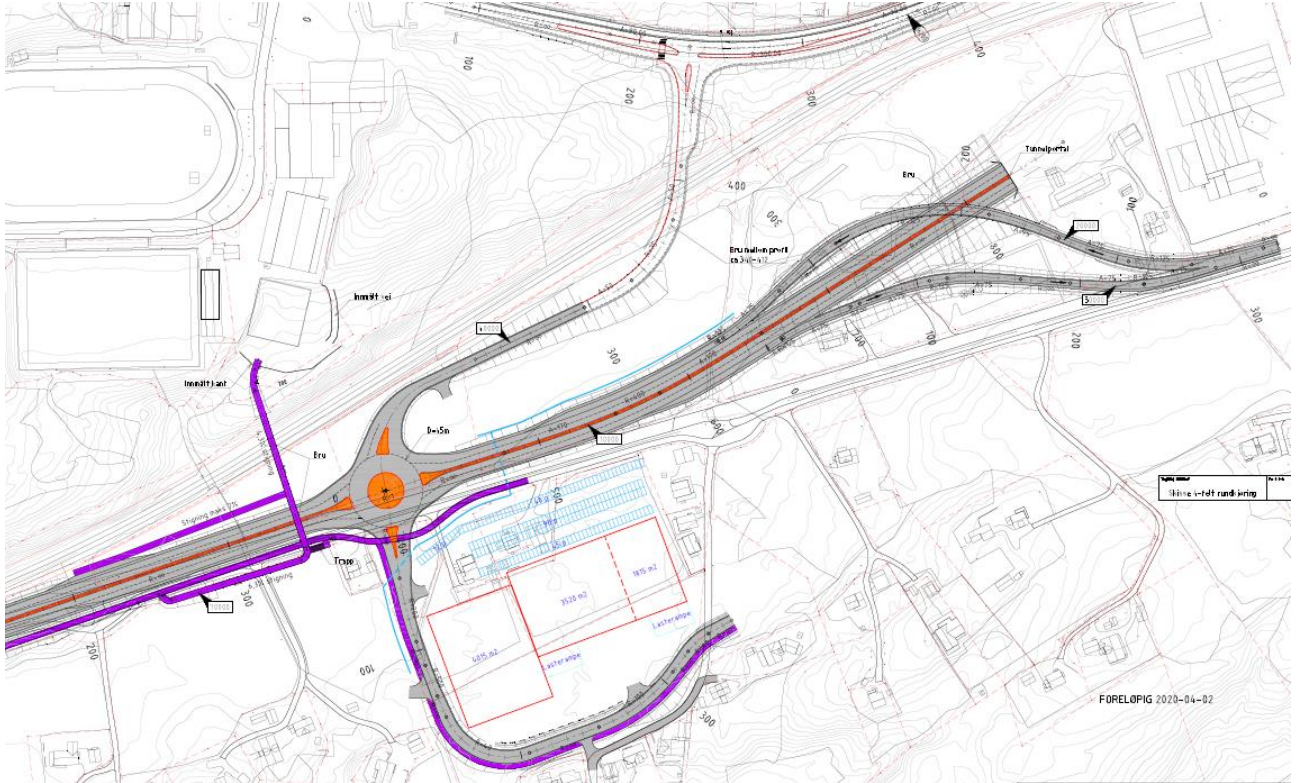
Atkomsten reguleres fra en tofelts rundkjøring langs RV80 med atkomst til handelsområdet i sør. På sikt kan det være aktuelt å oppgradere veien og rundkjøringen til firefelts vei som del av framtidig forlengelse av Bypakke Bodø. Nedenfor vises planlagt situasjonsplan for utbyggingen:



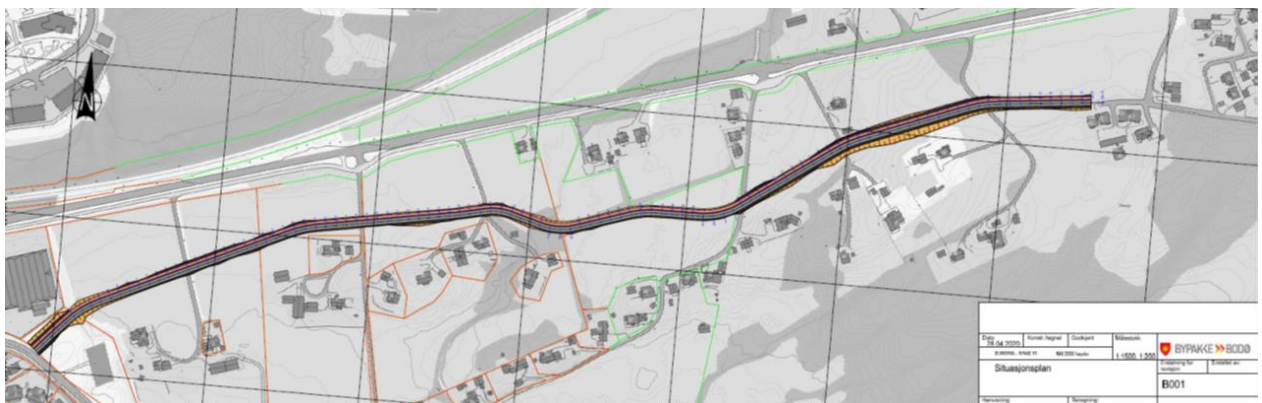
Jamfør områderegulering for Mørkved Sør, endres veitrase for kommunal vei. Endringen består i at kommunal vei trekkes ned mot boligområdet. Videre legger planforslaget til rette for gangbro over jernbane fra sørsiden til Mørkvedlia idrettspark.

En av de store utfordringene i planforslaget er adkomstløsning fra RV80 og inn til området. I planprosessen har det vært flere møter mellom tiltakshaver, planleggere, Statens vegvesen og Bodø kommune. I Bypakke Bodø ligger rundkjøring/planskilt kryss inne som en del av forlengelsen av eksisterende veipakke. Forslag til forlengelse er vedtatt av Bystyret og fylkestinget. Saken er oversendt Statens vegvesen for videre saksbehandling til direktorat og regjering. Bypakken skal til slutt vedtas av Stortinget. Det foreligger per i dag ikke vedtak i Stortinget om forlengelse av Bypakke Bodø.

I kommunedelplan for Thalleveien-Naurstadhøgda, vedtatt i 2008 og videreført i etterfølgende kommuneplaner, har lagt kriterier for ny 4-felts trase. Både Statens vegvesen og Bodø kommune v/Byutvikling har vært tydelig på at adkomsten ikke må være til hinder for denne fremtidig trase for RV80. Planlegger har utarbeidet en mulig trase for 4-felts rundkjøring som vil kunne ivareta vedtatt trase. Det vises til skisse nedenfor som beskriver i kart hvordan den nye traseen kan etableres:



Nye veger AS gitt innspill til ny Nasjonal transportplan (NTP) hvor de ytrer ønske om å overta utbyggingen av strekningen Fauske-Bodø. Byutvikling har i den anledning vært i kontakt med Nye veier for å informere om utbyggingsplanene på Mørved Sør. Byutvikling har på bakgrunn de utfordringene det planlagte tiltaket har i seg, gjort en vurdering på etablering av ny internvei fra Plantasjen til Fenesveien. Dette som et forsøk både på å løse adkomst til handelsområdet men også som ett ledd i å kunne åpne opp Mørved Sør som utbyggingsområde på en enklere måte. Skissen nedenfor viser en mulig ny intern kommunal vei – imidlertid må denne bearbeides og tilpasses ytterligere dersom en slik vei skal etableres i området.



Økonomiske konsekvenser for kommunen

Ny kommunal vei må etableres inn til området fra ny rundkjøring. Vann og avløpsledninger må legges om og bygges ut for å kunne ivareta utbyggingen av området. Ny vei og annen teknisk infrastruktur skal overtas av kommunen og driftes av kommunen.

Planprosessen

Oppstartsmøte ble avholdt 26.06.18. Varsel om oppstart ble sendt ut til berørte parter, offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner den 08.07.2018. Underveis i prosessen ble det klart at planavgrensningen måtte utvides til også å ta med seg et større område på Mørkved for å kunne vurdere fremtidig trafikksituasjon. Ny varsling ble annonsert og varslingsbrev sendt ut den 09.12.2019.

Det har vært løpende dialog, avklaringer og arbeidsmøter med Statens vegvesen, Bane NOR og Bodø kommune v/Byutvikling underveis i planprosessen. Det trekkes spesielt frem den prosess med serie av møter og avklaringer med Statens vegvesen hvor også Byutvikling har deltatt ift. de trafikale løsningene knyttet til RV80.

Merknader og merknadsbehandling

Innspillene er referert og kommentert i planbeskrivelsen.

Avsender	Innspill/uttalelse	Merknad
Direktoratet for mineralforvaltning	DMF har ingen merknader til varsel om oppstart av reguleringsplan for Mørkved handelsområde i Bodø kommune.	Tas til orientering.
NVE	Dersom planen berører NVEs saksområder, sendes planen til NVE for offentlig ettersyn. Plandokumentene må det tydelig vises til hvordan ulike interesser er vurdert og innarbeidet i planen.	Tas til etterretning.
Statens vegvesen 28.02.2018	Statens vegvesen har nå gått igjennom den reviderte trafikkanalysen og notatet fra Sweco hvor også situasjonsplan var vedlagt notatet. Vi gir ikke annen uttalelse enn dette på nåværende tidspunkt da vi har for lite grunnlag for å uttale oss om de to scenarier og videre fremdrift av planleggingen av delprosjektet.	Overnevnte krav er i ettertid nærmere avklart med Statens vegvesen og er ivaretatt i planforslaget.
Statens vegvesen 30.08.2018	• Detaljreguleringsplanen er en mindre del av flere utbyggingsområder i områderegeringsplanen «Mørkved sør». Detaljreguleringen er en vanskelig plansak der Statens vegvesen mener det blir utfordrende å finne en midlertidig trafikal løsning	Overnevnte krav er i ettertid nærmere avklart med Statens vegvesen og er ivaretatt i planforslaget.

	<p>for en mindre del for reguleringsplanen for Mørkved sør. Planlegging av en midlertidig adkomst, som en avkjørsel til et mindre delområde, kan bli uheldig i et helhetlig planperspektiv slik det fremgår av områdereguleringsplanen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vi legger derfor til grunn at utgangspunktet for planleggingen av detaljreguleringen må være områdereguleringsplanen. Vegvesenet anbefaler derfor at det først i planprosessen må bli vurdert kun en permanent adkomstløsning til næringsarealene med et kryss, eventuelt rundkjøring, som vil fungere, og som blir fremtidsrettet for alle trafikantgrupper. • Nye regler for bygging av rundkjøring er kommet i 2015 etter at områdereguleringsplan for Mørkved sør ble godkjent i Bodø bystyre i februar 2012. Dersom rundkjøring blir valgt må derfor forslagsstiller utferdige søknad om fravik for dette, og deretter oversende søknad til Vegdirektoratet for å få dette godkjent som et fravik i tråd med NA-rundskriv 2015/15. • En spisset trafikkanalyse i et 20 års perspektiv i tråd med vegnormalene N100 må foreligge, som viser hvilken kapasitet ulike løsninger får for alle trafikantgrupper. 	
<p>Statens vegvesen 10.01.2020</p>	<p>Riksveg 80 som Statens vegvesen forvalter, går gjennom planområdet og vi vil starte arbeid med mulig utbygging av riksvegen i samme område. Utbygger, Statens vegvesen og Bodø kommune har allerede avholdt flere møter i planprosessen og viktige problemstillinger er fremdeles uavklarte. Det er derfor viktig at det holdes en løpende dialog og samarbeid med oss ved utarbeidelsen av reguleringsplanen. Spesielt viktig er det at Statens vegvesen får</p>	<p>Tas til etterretning.</p>

	<p>reguleringsplanen på forhåndshøring før offentlig høring, slik at vi unngår innsigelser og dermed forsinkelser i den videre planprosessen.</p> <p>Vi er positive til den foreslåtte utvidelsen av planområdet, slik at hensynet til alle trafikantgrupper kan bli godt ivaretatt i denne reguleringsplanen</p>	
<p>Nordland fylkeskommune 07.09.2018</p>	<p>Vi ber om at det tas hensyn til disse i planarbeidet og viser spesielt til kap. 8.2 By- og tettstedsutvikling med punkter knyttet til dette.</p> <p>NFK stiller seg bak de punktlisten fra oppstartsmøtet og forventer at planforslaget følger opp disse og føringer gitt i overordnet plan vedr. handel.</p> <p>Barn og unge må ivaretas i planleggingen.</p> <p>I planområdet ligger det i dag to tosidige busslommer.</p> <p>Fylkeskommune ber om at disse ivaretas og videreføres i planforslaget.</p> <p>Det ble i forbindelse med områderegulering av Mørkved sør ikke påvist arkeologiske kulturminner som berøres av det aktuelle planarbeidet.</p> <p>Vi har foreløpig ingen merknader til planarbeidet og vil gi endelig uttalelse når planforslag foreligger.</p>	<p>Tas til etterretning. Temaene er nærmere redegjort i planbeskrivelsen.</p>
<p>Nordland fylkeskommune 14.01.2020</p>	<p>Vi viser til vårt innspill til varsel om oppstart i brev av 7.9.2018. Vi ber om at disse merknadene tas hensyn til i den videre planleggingen. Vi har ingen ytterligere merknader til utvidet plangrense.</p>	<p>Tas til etterretning.</p>
<p>Avinor</p>	<p>For hvert enkelt utbyggingsformål i detaljreguleringsplanen må det angis en maksimal tillatt byggehøyde som ikke er i konflikt med den horisontale seksjonen av innflygingsflaten på kote 163,3 moh. Når det gjelder oppstilling og bruk av kraner, vises til følgende regelverk for rapportering,</p>	<p>Tas til etterretning.</p>

	<p>registrering og merking av luftfartshinder.</p> <p>Opplyser videre om at planområdet ikke er berørt av byggerestriksjonskrav for flynavigasjonsanleggene ved Bodø eller flystøysoner.</p>	
Bane Nor 28.02.2018	<p>Med bakgrunn i historikken rundt aktuelle planovergang og økende fortetting på Mørkved, anmoder vi om at det planlegges helhetlig med tanke på sikker kryssing av jernbanen. Vi forutsetter derfor at det jobbes mot en realisering av allerede innregulerte planskilte kryssing i områdeplan for Mørkved Sør. Bane NOR vil påpeke at vi ikke vil akseptere en forverring i situasjonen ved planovergang ved Nordlandsbanens km 720,127. I vår uttale til Bodø kommuneplan forutsatte vi at rekkefølgekravet om planskilt kryssing i gjeldende områdeplan Mørkved Sør ble videreført. Videre viser vi til rekkefølgekravet i vedtatt områdeplan for Mørkvedbukta skole hvor det ligger inne et rekkefølgekrav om gjerde forbi planovergang og avtale om sanering. Vi minner om at det i henhold til Jernbaneloven § 10 er <i>«forbudt uten tillatelse fra kjøreveiens eier å oppføre bygning, anlegg eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling mv. innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje. Dette gjelder også dersom det foreligger reguleringsplan med annen byggegrense eller det med grunnlag i annen lov er gitt rett til å etablere anlegg eller installasjon innenfor 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje.»</i></p> <p>Endret arealbruk fører ofte til endret avrenning, noe som i verste fall kan øke faren for skader som følge av flom, erosjon, utglidninger etc. mot</p>	<p>Tas delvis til følge. Jf. nærmere redegjørelse i kap. 6.10 (virkninger av planen).</p>

	<p>Nordlandsbanen Det må derfor beskrives hvordan overvannshåndtering tenkes løst, med eventuelle avbøtende tiltak. Dersom tiltaket fører til en forverring sammenliknet med dagens situasjon, må det gjennomføres risikoreduserende tiltak.</p>	
Bane Nor 09.01.2020	<p>Nordlandsbanen går langs og innenfor varslet planområde. Utvidet planområde grenser inn mot jernbanen på begge sider, og over en lengre strekning enn tidligere varslet planområde. Vi viser til vår uttalelse til opprinnelig varsel om planoppstart datert 28.08.2018, og påpeker at denne fortsatt må legges til grunn. Vi vil derfor i sterkere grad påpeke at jernbanens sikkerhet og fremkommelighet må dokumenteres, særlig i forhold til temaene sikkerhet ved ferdsel nær jernbanesporet, grunnforhold og overvannshåndtering. Vi viser til jernbanelovens § 10 vedrørende byggegrense mot jernbanen. Vi ber også om at Bane NORs eiendom som omfattes av planen reguleres med arealformål Trasé for jernbane, STJ (sosi-kode 2021). Som beskrevet i vår uttalelse til opprinnelig varsel om planoppstart, understreker vi at planen må forutsette at planovergangen ved Nordlandsbanens km 720,127 er stengt og planskilt kryssing av jernbanen etablert før igangsettingstillatelse for nytt handelsområde kan gis.</p>	Tas delvis til følge. Jf. nærmere redegjørelse i kap. 6.10 (virkninger av planen).
Bodø kommune v/kulturkontoret	<p>Deler av det utvidede arealet som er tatt inn i planområdet i nordvest går inn på Mørkvedlia idretts- og friluftspark. I den forbindelse vil Kulturkontoret påpeke at det er viktig at snarveg-/gangforbindelsen fra sør og inn mot Mørkvedlia idretts- og friluftspark ivaretas på en god måte. Videre omfatter planområdet</p>	<p>Tiltaket får ingen konsekvenser for bruken av eller arealene til Mørkvedlia idretts- og friluftspark. Det er regulert inn en gangbruforbindelse fra sør om RV80 og inn til Mørkvedlia idretts- og friluftspark. Virkningene av dette er</p>

	eksisterende turstier og turveger som må ivaretas i det videre planarbeidet.	nærmere redegjort for i kapittel 6.10, 6.11 og 6.12.
Bodø kommune v/seksjon for idrett og friluftsliv	Vi ønsker å påpeke at det i dag er et svært uoversiktlig krysningspunkt mellom brukere av gang- og sykkelveien og Myraveien. Seksjon for idrett og friluftsliv ber om at det utredes hvordan syklende og gåendes behov best mulig kan ivaretas i området. Et nytt handelssenter vil generere betydelig mer trafikk enn dagens situasjon både av biler, syklende og gående.	Boligene helt i starten av Myraveien og selve veien ligger utenfor den endelige planavgrensningen. Området vil på sikt utvikles og reguleres og veien med tilknytning mot RV80 vil bli sanert (boligene er i områdeplanen regulert bort). Boligene innerst i Myraveien er fanget opp og ivaretatt i det nye veisystemet.
LUKS	For å ivareta sikkerheten for myketrafikanter og sjåførenes arbeidsmiljø er det viktig å legge til rette med nødvendig areal for adkomstveier til varemottak, henting av varer/vareleveranser for store kjøretøy. Varemottak etc., må etableres slik at kjøretøyene kan kjøre til varemottak etc., uten å komme i konflikt med hovedinnganger, myketrafikanter, gangveier, sykkelveier, osv. Adkomstveier må kunne håndtere biler på opptil 25,5m. Det må også støysikres mot boliger.	Tas til etterretning
Bodin bondelag	Bodin bondelag reagerer kraftig på at det igjen foreslås å bygge ned matjord. Kun 3 % av arealet i Norge er dyrket eller dyrkbar jord. Det må derfor være helt unødvendig å bygge ned disse arealene. Jordene brukes i dag til matproduksjon og er således en del av driftsgrunnlaget til dem som bruker disse. Bodin bondelag mener at arealet må tilbakeføres med planstatus LNF og sikres mot fremtidig nedbygging.	Tas ikke til følge. Det vises til planbeskrivelsens kap.4.10 og 6.7.hvor temaet er nærmere beskrevet og vurdert.
Maria Alice Nyhaugen og Frank Are Pedersen	Viser til områderegulering for Mørkved Sør sin bestemmelse § 8.4 om at det ikke kan igangsettes utbygging før alle boenhetene er ervervet.	Områdereguleringens bestemmelse er ikke gyldig iht. plan- og bygningsloven og bestemmelse må endres. Forslagsstiller ønsker å kjøpe eiendommen og har hatt møte og flere samtaler med eierne uten at det foreligger avtale

		ved innsending av dette planforslaget. Forslagsstiller har fått områdeplanens pkt. 8.4 vedrørende krav til erverv av eiendommer som omfatter boliger, før det kan igangsettes byggearbeider juridisk vurdert.
Frank Are Pedersen	Ønsker informasjon om hvordan vi blir berørt i denne planen å hva som er tenkt her, vil presisere at vi ikke har noe form for avtale med Mørkved Handelspark AS for bygging på vår eiendom. Ber om vi holdes løpende orientert under prosessen.	Viser til kommentar til uttalelse til Maria Alice Nyhaugen og Frank Are Pedersen ovenfor.
Svein Bogen Nilsen	Har ingen kommentar til utsendte varsel enn at undertegnede sammen med min søster eier området helt i øst i planområdet. Dette lille området er en del av Gnr. 43, Bnr. 21 og vil eventuelt vurderes solgt til eventuell interessent.	Viser til kommentar til uttalelse til Maria Alice Nyhaugen og Frank Are Pedersen ovenfor.
Grunneiere av gnr/bnr 42/6	Vi ønsker å delta aktivt i den videre planprosessen og antar at det kan sikre at vi, som direkte berørte grunneiere, sikres medvirkning og medbestemmelse i forhold til regulering av vår eiendom.	Det har vært dialog med grunneier etter siste varslings. Det er inngått opsjonsavtale om kjøp av deler av deres eiendom. Planforslaget slik det foreligger er omforent med dem
Unikus AS	Det forberedes arbeid med å få regulert boligområde i vest. Det ønskes tegnet inn i plankart adkomst til dette området.	Tas til følge. Forbindelsen sikres med atkomstpil fra regulert vei.

Uttalelser fra naboer	Uttalelse	Merknad
Maria Alice Nyhagen og Frank Are Pedersen		
Byggsøk Norge AS v/ Frank Are Pedersen		
Svein Bogen Nilsen		
Unikus AS		
Grunneiere av gnr/bnr 42/6		
Uttalelser fra offentlige myndigheter og kommunale tjenesteområder		
Direktoratet for mineralforvaltning		
NVE		
LUKS - Leverandørenes utviklings- og kompetansesenter		
Avinor		
Statens vegvesen		
Statens vegvesen		

Statens vegvesen		
Nordland Fylkeskommune		
Nordland Fylkeskommune		
Bane NOR		
Bane NOR		
Kulturkontoret v/Bodø kommune		
Uttalelser fra andre		
Bodin Bondelag v/Steinar Nordvik		
Seksjon for Idrett og friluftsliv		

Vurderinger

Problemanalyse

Det vises til områdereguleringen for Mørkved Sør er det i bestemmelse § 8.4 *Det kan ikke igangsettes byggearbeider innenfor et delområde/arealbruksområde som omfatter boliger, før disse eiendommer er erverve*. Følgende bestemmelser er ikke gyldig iht. plan- og bygningsloven.

Forslagsstiller har fått områdeplanens pkt. 8.4 vedrørende krav til erverv av eiendommer som omfatter boliger, før det kan igangsettes byggearbeider juridisk vurdert.

Det er avdekket at det ikke kan gis reguleringsbestemmelser om privatrettslige/økonomiske forhold. Dersom en plan medfører at eiendommer må avgis, vil eieren ved ekspropriasjon eller innløsning ha krav på «full erstatning» iht. grunnlovens § 105 og ekspropriasjonserstatningsloven av 1984. Det er ikke ønskelig med kommunal ekspropriasjon, den private utbygger heller selv ikke har ekspropriasjonshjemmel og siden prisen ikke kan fastsettes i reguleringsplan foreslås det en rekkefølgebestemmelse om at boligeierne skal være tilbudt å selge boligene før utbygging av handelsområdet igangsettes. Det legges til grunn at det enkelt vil kunne dokumenteres av utbygger at de enkelte boligeiere har fått et reelt tilbud om salg, f. eks gjennom fremleggelse av verddivurdering fra lokalkjente meglere og et tilbud om salg iht vurderingen. Noen ytterligere prøving av de privatrettslige forhold har ikke kommunen anledning til.

For det eller de tilfeller at de enkelte boligeiere ikke vil selge til tilbudt pris, er det i planforslaget tatt høyde for at både atkomstforholdene til boligene og handelsområdets utstrekning og utforming med tilhørende bestemmelser forholder seg til at boligene forblir i området uavhengig av handelen. Hvorvidt boligene kan forbli i området når RV 80 utvides, må bli en del av den konkrete utbyggingssaken for veien.

Planforslaget legger etter dette opp til at handelsutvikling kan skje med eller uten å beholde de eksisterende boliger, men det kreves at disse har fått et reelt tilbud om å selge til markedspris. Dette er tatt inn som en rekkefølgebestemmelse.

Utredninger i plan

I planprosessen har følgende utredninger vært utført:

- Geotekniske vurderinger av området
- Trafikkanalyse
- Behovskartlegging av VA
- Solstudie

Geotekniske vurdering

Det finnes ingen tidligere grunnundersøkelser i selve arealet som skal utbygges. Utfra de tidligere utførte grunnundersøkelsene nærheten av planarealet, og NGU's løsmassekart stipulerer vi at området kan bestå hovedsakelig av 3 løsmasselag. Øverste ligger det et lag av matjord/torv, og derunder ligger det et løst lag eller bløtt lag over svært faste masser. Dybde til fjell i området kan variere fra fjell i dagen til dybde større enn 30,0 m. Dette må verifiseres med supplerende grunnundersøkelser da grunnforhold slik at det finnes varierer i stor grad. Området ligger innenfor maringrense slik at det finnes risiko for kvikkleire/sprøbruddsmateriale. I og med disse vurderingene anbefales det at det må utføres supplerende grunnundersøkelser.

Trafikkanalyse

Det er særlig krysset mellom Bodøveien og planområdet som gir utfordringer for trafikkavviklingen. Det vurderes at de tiltak som ønskes gjennomført i Bodø i de kommende årene med henblikk på at fremtidig vekst i persontransporten skal tas av gange, sykling og kollektivtrafikk vil medføre en lavere trafikkvekst enn tidligere forutsatt (høyvekstscenariet). Dermed er det realistisk at trafikkveksten kommer til å svare til lavvekstscenariet anvendt i denne rapporten og at trafikken i rundkjøringen derfor i 2040 kan avvikles hensiktsmessig.

I 2040 er det sannsynlig at den teknologiske utviklingen på transportområdet medfører at kapasiteten i veinettet kan utnyttes bedres enn i dagen situasjon, eksempelvis som følge av innfasing av selvkjørende kjøretøy. Samtidig vil det også være mulighet for å utvide rundkjøringen med filterfelter som kan forbedre trafikkavviklingen om behovet oppstår.

Det vurderes således samlet at en stor rundkjøring i krysset Bodøveien x planområdet vil være en akseptabel løsning, særlig med bakgrunn i ønsket om nullvekst i personbiltrafikken i Bodø. En løsning med et toplanskryss vil avvikle trafikken bedre enn rundkjøringen, særlig for trafikken som skal rett frem i Bodøveien, som ikke forsinkes i toplanskryssløsningen. Toplanskryssløsningen er til gjengjeld mer kostbar og krever mer plass enn en rundkjøring. Løsningen er heller ikke nødvendigvis i tråd med nullvekstmålet, idet en forbedret fremkommelighet for biltrafikken kan medføre at flere bruker bil. Dersom det etableres flere større trafikkgenererende funksjoner i Bodø enn forutsatt i denne analysen vil toplanskrysset også være hensiktsmessig, da det ikke er vesentlig restkapasitet i rundkjøringsløsningen.

Behovskartlegging VA

Det fremkommer av planskissen at flere VA-ledninger kommer i konflikt med planlagte bygg. Bodø kommune, i likhet med mange andre kommuner, krever tilgang på VA-ledninger som krysser eiendomsgrenser. For alle ny-etableringer kreves det derfor at kommunale VA-ledninger ikke legges under bygg bla, da adkomst og reparasjon av ledninger blir umulig å gjennomføre på en kostnadseffektiv måte. Det er også krav til tilgjengelighet i forhold til drift og vedlikehold. Dette innebærer også at det skal være tilkomst til ledninger og gjerne med bil.

For en utvikling av eiendom som det her planlegges vil det være naturlig å legge om ledninger i tilgjengelig parkeringsarealer (som vist med tykke streker på planskissa). Eksisterende VA-ledninger er tegnet av kommunens offentlig tilgjengelig GIS-verktøy manuelt i mangel rettidig digital informasjon. Høyder på eksisterende ledninger er ikke undersøkt nøye.

Fallforhold på eksisterende OV- og SP ledninger er basert på kartstudie (høydekoter) og generell VA-kompetanse. Fallforholdene må i evt videre arbeid hensyntas med opptegning av

lengdeprofiler for å verifisere mulighetene som her er skissert.

Det bør som foretas opptegning av den skisserte omleggingen i en VA-modell hvor høyder fremkommer for å verifisere gjennomførbarheten på den skisserte løsningen. Generelt vil omlegging, der ledninger på selvfallsystem blir lengre, kunne medføre mindre gjennomsnittsfall. Dette kan medføre utfordringer dersom ledningene i utgangspunktet hadde begrenset fall.

NVE vil kreve en flomberegning av vassdraget dersom dette skal bli godkjent for å legges i rør. En slik avklaring vil trolig bli krevet som et innspill i høringsrunden dersom det ikke blir avklart på forhånd.

Det er utført en solstudie som viser hvordan tiltaket vil påvirke omgivelsene. Det vises til vedlegg 8. De nærliggende omgivelsene vil ikke i særlig grad bli negativ påvirket i forhold til solforhold.

Håndtering i plan

I forslag til planbestemmelser (§ 2.10) er disse elementene ivaretatt. Det stilles krav om ytterligere geotekniske undersøkelser. Dette for å avklare byggetiltak og eventuelle avbøtende tiltak.

De veiene og fortauene som kommunen skal overta skal sikres opparbeidet jfr. §§ 5.1 og 5.2. Bygging av statlig vei med gang- og sykkelvei er håndtert i rekkefølgebestemmelse § 7.2

Når det gjelder kommunalteknisk infrastruktur ivaretas dette i § 2.8.

Bekkeløp skal avklares gjennom detaljprosjektering, jmfør § 2.9

Forankring i FNs bærekraftsmål, kommunens folkehelseplan og klima- og energiplan

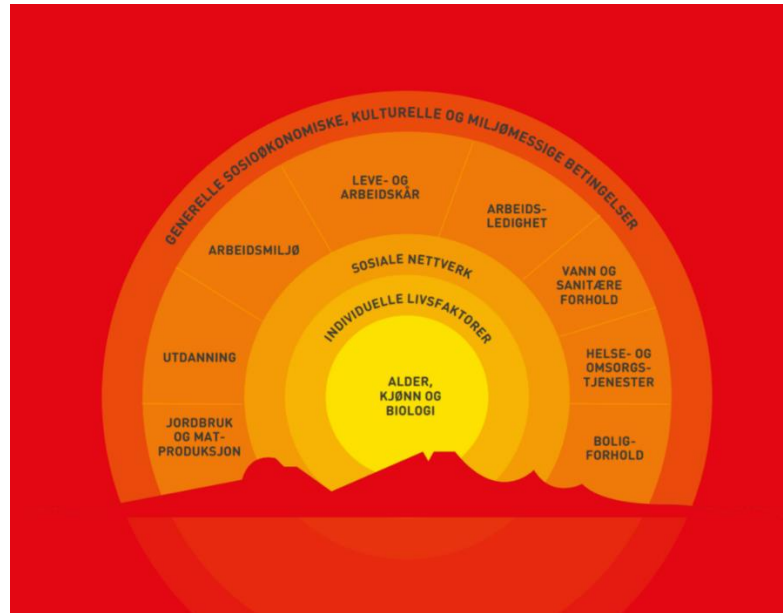
FNs bærekraftsmål

Planforslaget er forankret i 2 av FNs bærekraftsmål;

- Mål 3: God helse - *Sikre god helse og fremme livskvalitet for alle, uansett alder*
- Mål 9: Industri, innovasjon og infrastruktur - *Bygge solid infrastruktur og fremme inkluderende og bærekraftig industrialisering og innovasjon*
- Mål 11: Bærekraftige byer og samfunn - *Gjøre byer og bosettinger inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige*
- Mål 17: Samarbeid for å nå målene - *Styrke virkemidlene som trengs for å gjennomføre arbeidet, og fornye globale partnerskap for bærekraftig utvikling*

Folkehelseplanen

Kommunens folkehelseplan; *God folkehelse - med mennesket i sentrum - Handlingsplan for trivsel og gode levekår 2018 – 2021.*



Illustrasjon fra folkehelseplan som som en av de faktorer som påvirker folkehelsen

kommunens viser boligforhold

Klima- og energiplan 2019 – 2031

Klima- og energiplanen har blant annet som mål at klimagassutslippene skal reduseres. Reduksjon av klimagasser kan blant annet oppnås gjennom å fortette områder.

Samlet sett vil tiltaket gi økt trafikk da arealbruken det legges opp til i stor grad vil bli bilbasert. Dette vurderes ikke å være en arealbruk man i særlig stor grad kan påvirke kjøpergrupper over på mer miljøvennlig transportformer. Samtidig dekker tiltaket et marked som i dag ikke finnes på strekningen mellom Tverlandet og Stormyra. Dette vil innebære betydelig kortere reisevei for en stor del av kundemassen som vil benytte seg av tjenesten.

Planen legger opp til flere tiltak som bidrar til å øke trafiksikkerheten i området, blant annet etablering av fortau og oppheving av kjøring på eksisterende gang-/sykkelvei. Samtidig videreføres dagens krysningsløsninger over RV80 og jernbanen mot nord, som ikke er fullgode løsninger i forhold til trafiksikkerhet. Det er regulert inn mulighet for etablering av fremtid planskilt overgang over RV80 og jernbanen mot Mørkvedlia idrettspark.

Planen/planlagt tiltak vil ikke gi nevneverdig innvirkning på kollektivtrafikk utover det som eventuelt blir nødvendig av trafikale endringer i anleggsperioden. Tiltaket vil i liten grad føre til økt bruk av kollektivtrafikk til området.

Imidlertid vil fremtidig løsning for RV80 kunne bidra til bedre trafikale forhold for kollektiv da etablering av 4-felts vei vil redusere kødannelse i området. Gods- og næringstrafikk vil gjennom etablering av 4-felts vei få bedre vilkår. En senere etablering av gangbro i forbindelse med forlengelse av Bypakke Bodø fra sørsiden til Mørkvedlia idrettspark vil gagne myke trafikanter samt fremme barn- og unges interesser i stor grad. Det anses derfor som positivt at planforslaget tar inn denne løsningen selv om ikke gangbroen vil bli realisert før eventuelt vedtak i Stortinget om bypakken er fattet.

Leder Byutvikling vurderer at planforslaget er i tråd med føringer om bærekraftig utvikling slik det kommer frem i *FNs bærekraftsmål nr. 3 God helse, nr. 9 industri, innovasjon og infrastruktur, mål nr. 11 Bærekraftige byer og samfunn og mål nr. 17 Samarbeid for å nå målene.*

Planforslaget vurderes ellers i å være i samsvar med føringer både i kommunens folkehelseplan og klima- og energiplan.

Konklusjon og anbefaling

Planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer.

Oppstart av planarbeidet er lovlig annonsert, og berørte parter er varslet på forskriftsmessig måte. Planforslaget er utført i samsvar med avtaler gjort i oppstartsmøte 08.02.2019.

Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Med hilsen

Annelise Bolland
Leder Byutvikling

Trond Eivind Åmo
Arealplanlegger

- 1 2018007_Planbeskrivelse_Mørkved handelsområde revidert
- 2 2018007_Planbestemmelser_Mrkved handelsomrde
- 3 2018007_Plankart Mrkved handelsomrde-A1-L
- 4 180529 Sweco Notat kartlegging av grunnforhold
- 5 190117 Trafikkanalyse Mrkved_oppdatering_17_01_2019 (1)
- 6 180529 Sweco NOTAT_VA
- 7 A10-2 Situasjonsplan alt 2
- 8 A50-1 solstudie
- 9 RIG-not_01 omrdestabilitet