

## Offentlig ettersyn og høring av forslag til detaljregulering for Klinkerveien 6 og 8

Leder for Byutvikling har etter delegasjon, gitt i medhold av Bodø kommunes delegeringsreglement, behandlet denne saken og fattet slikt vedtak:

### VEDTAK

Leder for Byutvikling vedtar å legge forslag til detaljregulering for Klinkerveien 6 og 8 ut til offentlig ettersyn, og sende det på høring. Planforslaget er vist på kart med plan-ID 1804\_2020002, datert 04.11.2020, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 09.12.2020 og planbeskrivelse datert 11.04.2020.

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

### Sammendrag

Hensikten med planen er å legge til rette for å transformere bygningsmassen/området i Klinkerveien 6 og 8 fra fryseterminalområde til et maritimt og marint senter/havpark. I den forbindelse ønskes uteområder og bebyggelsen gitt ett løft. Det tenkes lagt til rette for et kluster for de som levere varer og tjenester til marine og maritime næringer og et miljø for innovasjon innen havteknologi på Bodø havn. Det er ønskelig å legge vekt på energieffektive og bærekraftige løsninger.

For å gi rom for slik etablering ønskes området regulert til tjenesteyting, næring, kontor, industri, lager og tilhørende parkering. I dag driver enkelte virksomheter innenfor området på dispensasjon, og det er ønskelig å legge planrammer slik at virksomheten kan drives i samsvar med plan og hvor det tas hensyn til parkeringsdekning og uteområder/lagerområder, etc. Planen skal hjemle et potensiale for langsiktig utvikling innen havrelaterte næringer/ havpark

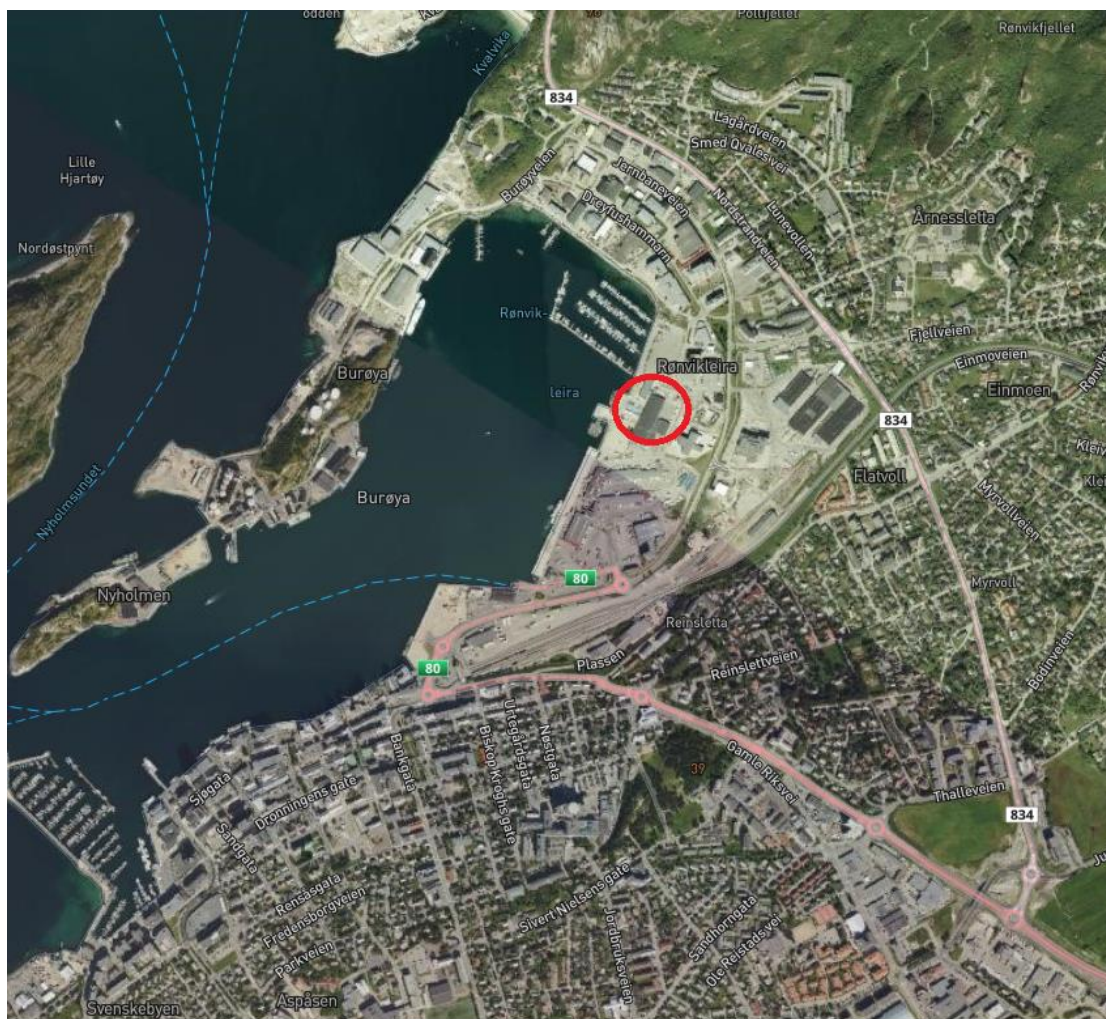
Plankonsulent er Norconsult AS. Planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer og kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen. Planforslaget er utført i samsvar med avtaler gjort i oppstartsmøte den 31.01.2020.

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

## Saksopplysninger

### Bakgrunn

Løvdal Solution ønsker å legge til rette for å transformere bygningsmassen/området i Klinkerveien 6 og 8 fra fryseterminalområde til et maritimt og marint senter/havpark. I den forbindelse ønskes uteområder og bebyggelsen gitt ett løft. Det tenkes lagt til rette for et kluster for de som levere varer og tjenester til marine og maritime næringer og et miljø for innovasjon innen havteknologi på Bodø havn. For å gi rom for slik etablering ønskes området regulert til tjenesteyting, næring, kontor, industri, lager og tilhørende parkering. Planen skal hjemle et potensiale for langsiktig utvikling innen havrelaterte næringer/ havpark.



Kartutsnittet viser planområdets beliggenhet på Rønvikleira.

### Planstatus

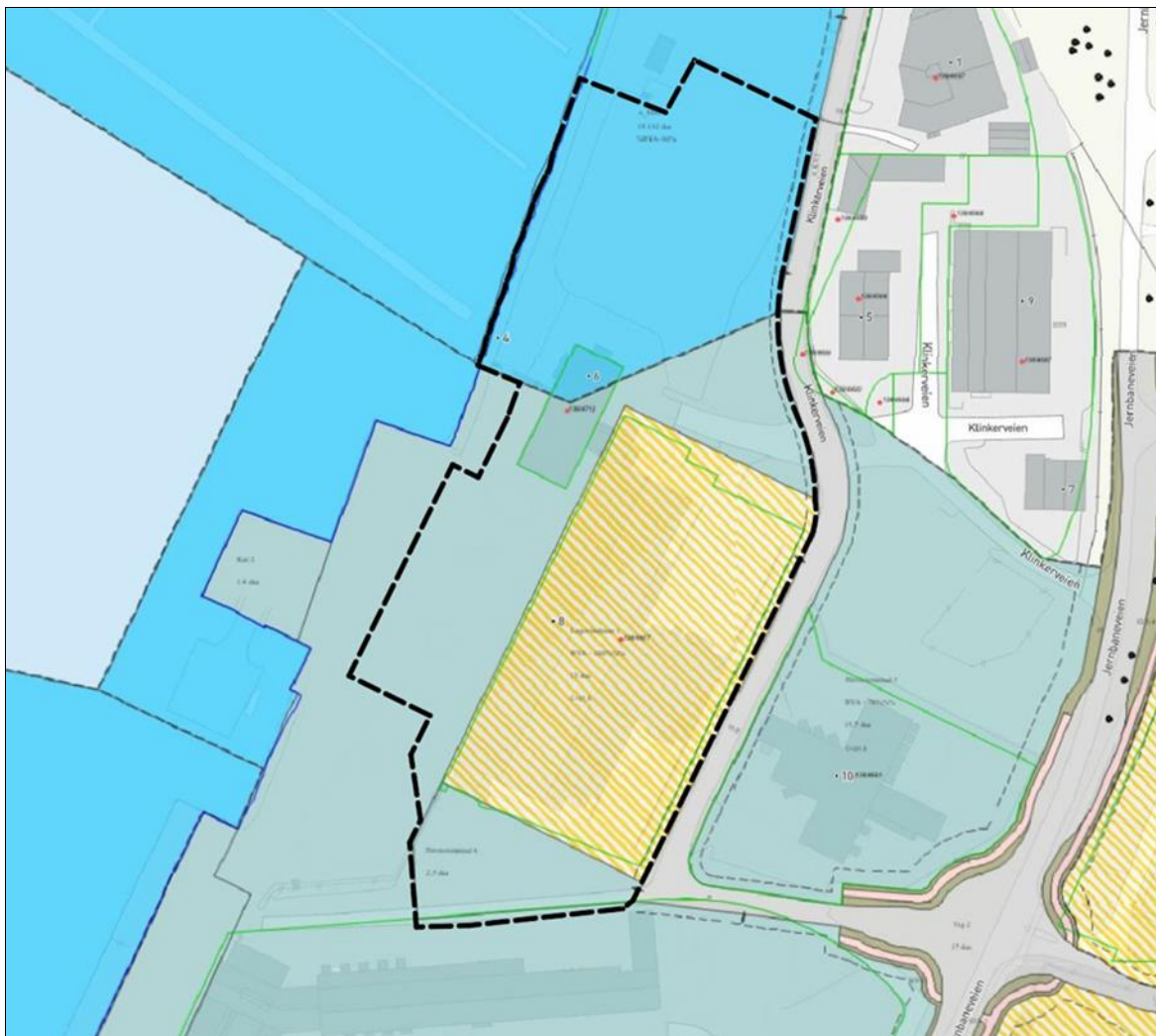
#### Kommuneplanens arealdel:

I kommuneplanens arealdel 2018-2030 er området regulert som nåværende havn under sone 37.14 – Indre havn, havneterminal. I området tillates oppført kaier, havnelager og andre bygninger og anlegg for betjening av skipstrafikk, jernbanespor og tilhørende anlegg, og andre transportmidler som fergekai med biloppstillingsplasser. I området tillates oppført bygninger for tung næringsvirksomhet som industri, verksted- og lagervirksomhet. Tillatt utnyttelsesgrad er 100 % BYA. Det er ikke satt noen byggehøyde.

### Reguleringsplaner:

Mesteparten av planområdet er regulert i områdeplan for Bodø Stamnetterminal, plan ID 1256, vedtatt i 2011. Her er gnr./bnr. 138/4407 regulert til formålet lager/industri med utnyttingsgrad %BYA=100% og byggehøyder satt til C+21,5/18,5 meter. Det øvrige arealet er i denne planen regulert til havneterminal.

Nordre del av planområdet er regulert i detaljreguleringsplan for Flerbrukshavn - Indre havn, plan ID 1288, vedtatt i 2012. Dette arealet har formålet småbåthavn.



*Kartutsnittet viser gjeldende reguleringsplaner, samt avgrensning av planområdet (stiplet linje).*

### **Grunnforhold**

I forbindelse med planarbeidet har Norconsult gjort en vurdering av tilgjengelig geoteknisk grunnlagsmateriale for planområdet ved Klinkerveien 6 og 8. Grunnforholdene i området er hovedsakelig fylling over tidligere sjøbunn. Viser til vedlagt geoteknisk vurderingsnotat, datert 17.8.2020 for nærmere redegjørelse av tilgjengelig grunnlag for geoteknisk vurdering og beskrivelse av grunnforholdene i området.

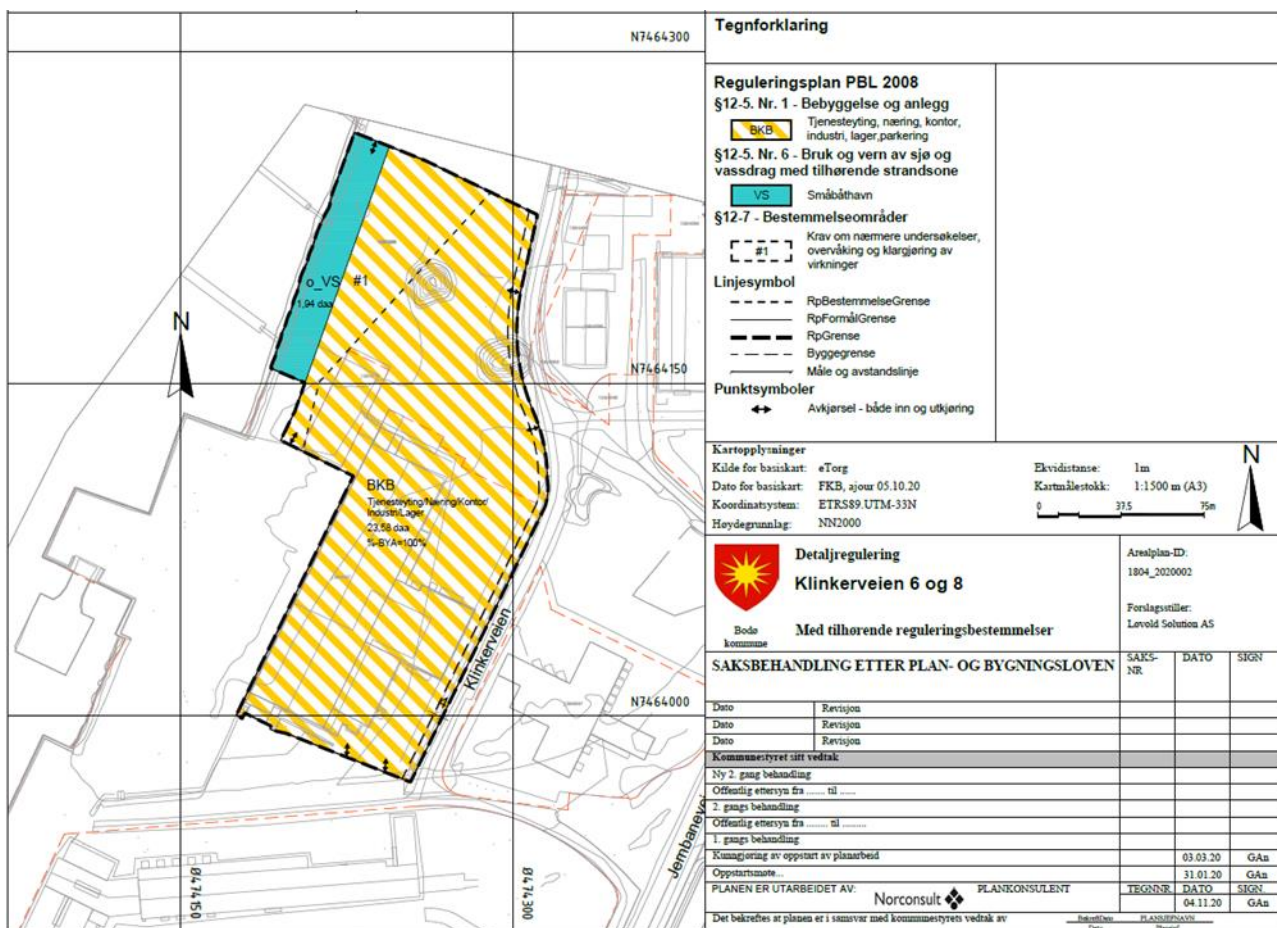
Det er påvist kvikkleire i tre borpunkt, og stabilitetsberegninger utført av Rambøll i 2014 viser at det ikke er tilfredsstillende stabilitet verken iht. kravene i Plan og bygningsloven eller i Eurokode 7 på deler av planområdet. Muligheten for å bygge i høyden på allerede eksisterende bebyggelse vurderes som liten uten å føre ned tilført last i nye pelefundamenter.

Rådgivende geotekniker må vurdere alle inngrep som gjøres innenfor planområdet, men østlig del av planområdet kan brukes til nybygg og lagringsområder. Nye bygg på området bør sannsynligvis pelefunderes på grunn av risiko for setninger. Tiltak i vestre del av planområdet må vurderes spesielt av rådgivende geotekniker da inngrep i området kan påvirke stabiliteten i kaiområdet negativt.

## Planforslaget

Forslag til plankart for området framgår av kartutsnitt under. I forhold til varslet planområde er planavgrensningen i sør trukket noe mot nord for at tiltaket/planen ikke skal være til hinder for havneaktiviteten sør for planområdet. Videre er Klinkerveien i sin helhet tatt ut av planområdet og grensen er her satt til avgrensningen av samferdselsformålet i områdeplan for Bodø Stamnetterminal.

I planforslaget er det avsatt areal til kombinert bebyggelse og anleggsformål-tjenesteyting/næring/ kontor/ industri/lager. Videre er det avsatt areal til småbåthavn, samt bestemmelsesområde «Krav om nærmere undersøkelser, overvåking og klargjøring av virkninger» (felt #1). I tillegg ønskes det sikret areal til utendørslagring i nord dersom dagens lagerareal i vest ved RO-RO kai utgår ifm. Bodø havns sine aktiviteter (fremtidig containerhavn, e.l.).



Kartutsnittet viser forslag til detaljregulering.

## Utnyttelse og byggehøyder

Utnyttelsesgrad og byggehøyder ønskes videreført iht. gjeldende regulering, dvs. %-BYA=100 %. Dagens bygningsmasse har et bruksareal på rett under 10.000 m<sup>2</sup> og planen legger opp til å hjemle totalt inntil 15.000 m<sup>2</sup> BRA (uten tillegg for tenkte plan).

Maksimal byggehøyde videreføres også fra områdeplanen, dvs. inntil kote + 21,5 (NN2000). Trappetårn og heishus tillates oppført inntil 3,0 m og tekniske rom inntil 2,5 m over den angitte høydene, og kan dekke inntil 15 % av takflaten.

Geoteknisk vurdering har vist at muligheten for å bygge i høyden på allerede eksisterende bebyggelse vurderes som mulig, men at det da ved tilført last i nye pelefundamenter. Geoteknisk vurdering redegjør også for hvilke områder som er egnet for utelagring og ny bebyggelse.

Det er satt bestemmelse om at gulv i nye bygg skal plasseres på minimum kote +3,40 (NN2000) for å sikre disse mot stormflo og fremtidig havnivåstigning. Nye bygningsdeler som ligger under kote +3,40 skal kunne tåle sjøvann og bølgepåvirkning.

Det er ønskelig å legge vekt på energieffektive og bærekraftige løsninger.



*Perspektivskissen viser planlagt utbygging med parkeringsareal og lagerareal i nord.*

### Parkering

Parkeringsplasser skal etableres i tråd med til enhver tid gjeldende bestemmelse i kommuneplanens arealdel. For eksisterende bebyggelse er parkeringskravet iht. gjeldende kommuneplan minimum 55 og maksimalt 117 bilparkeringsplasser og 82 sykkelparkeringsplasser.

Det er medtatt bestemmelse om at ved bruksendring i eksisterende bebyggelse beregnes parkeringskravet ut fra differansen mellom parkeringskrav til nytt formål og parkeringskrav til eksisterende formål. Hele kravet til parkering tillates etablert på terrengnivå.

### Trafikk

Atkomst vil være som i dag, fra Klinkerveien. Trafikkarealer vil bli utformet iht. Statens vegvesens vegnormaler og Bodø kommunes kommunaltekniske norm. Ved fastsetting av planavgrensning og arrondering av parkeringsplasser i sør, er det hensyntatt at manøvreringsareal til bebyggelse i sør/innenfor havneterminal 3 er utformet slik at det ikke skal ha innvirkning på Bodø Havns aktiviteter på logistikk og havneterminalfunksjoner.

## **Planprosess**

Oppstartsmøte ble avholdt med Bodø kommune 31.01.20. Det har vært løpende dialog og avklaringer med Bodø Havn samt Byutvikling underveis i planprosessen.

Varsel om oppstart av planarbeid ble annonsert i Avisa Nordland, på Bodø kommunens nettsider og sendt med brev datert 03.03.20 til offentlige instanser, naboer og andre berørte parter.

### Innspill til oppstartsvarelet

Mottatte innspill til varsel om oppstart av planarbeid er oppsummert og merknadsbehandlet i planbeskrivelsen som følger planforslaget. Det kom inn i alt 8 innspill til oppstartsvarelet.

### Økonomiske konsekvenser

Gjennomføring av utbyggingen vil ikke medføre utgifter for Bodø kommune.

## **Konklusjon og anbefaling**

Forslaget til detaljregulering er i tråd med kommuneplanens arealdel og bidrar til en positiv utvikling/transformasjon av et eksisterende næringsområde til et maritimt og marint senter/havpark. Planforslaget vil heve kvaliteten på området, og vil kunne ha positive ringvirkninger.

Det ble som en del av planprosessen gjennomført en geoteknisk vurdering og det ble avdekket at den vestlige delen av planområdet er risikoutsatt. Planforslaget, med både bestemmelser om avbøtende tiltak og krav om ytterligere undersøkelser v/tiltak i den vestlige delen av området, har håndtert denne utfordringen på en forsvarlig måte.

Leder for Byutvikling finner at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer og kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen.

Annelise Bolland  
Leder Byutvikling


Saksbehandler: Kjetil Christensen

### **Trykte vedlegg:**

- 1 Planbeskrivelse Klinkerveien 09.12.20
  
- 2 Planbestemmelser revidert 09.12.20

- 3 Plankart
  
- 4 Geoteknisk vurdering
  
- 5 Bilag

### Bærekraftsmål

 <p>11 BÆREKRAFTIGE BYER OG SAMFUNN</p>	<p>Planforslaget legger til rette for transformasjon av et sentrumsnært/eksisterende næringsområde, samt bærekraftige og energieffektive løsninger. Dette vurderes å være i samsvar med mål 11 i FN's bærekraftsmål, samt Bodø kommune sin klima og energiplan.</p>
--	---