

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
21/6	Plan- og miljøutvalget	10.03.2021
21/22	Bystyret	25.03.2021

## Sluttbehandling av detaljregulering for Klinkerveien 6 og 8, Rønvikleira

### Bystyrets behandling i møte den 25.03.2021:

#### Votering

Innstilingen ble enstemmig vedtatt

#### Vedtak

Bodø bystyre vedtar detaljreguleringsplan for Klinkerveien 6 og 8, slik det er vist på plankart med plan-ID 1804\_2020002, datert 04.11.2020, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 11.02.2021 og planbeskrivelse datert 11.04.2020.

Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, 1. ledd.

### Plan- og miljøutvalgets behandling i møte den 10.03.2021:

#### Votering

Rådmannens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.

## **Plan- og miljøutvalgets innstilling**

Bodø bystyre vedtar detaljreguleringsplan for Klinkerveien 6 og 8, slik det er vist på plankart med plan-ID 1804\_2020002, datert 04.11.2020, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 11.02.2021 og planbeskrivelse datert 11.04.2020.

Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, 1. ledd.

## **Rådmannens forslag til innstilling**

Bodø bystyre vedtar detaljreguleringsplan for Klinkerveien 6 og 8, slik det er vist på plankart med plan-ID 1804\_2020002, datert 04.11.2020, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 11.02.2021 og planbeskrivelse datert 11.04.2020.

Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, 1. ledd.

## **Sammendrag**

Hensikten med planen er å legge til rette for transformasjon av bygningsmassen/området i Klinkerveien 6 og 8 fra fryseterminalområde til et maritimt og marint senter/havpark.

I dag inngår den sørlige delen av planområdet i områdereguleringsplan for Bodø Stamnett-terminal. I denne planen er bebyggelsen avsatt til industri/lager. Deler av den nordlige delen av planområde inngår i reguleringsplanen for Bodø Havn Øst. I denne planen er område som inngår i planavgrensningen vist som småbåthavn på land og arealet benyttes i dag til noe spredt parkering for småbåthavnen. Den nordlige delen av planområde er eid av Bodø kommune, men forvaltes av Bodø havn. Dette området er tatt med i planen for å sikre tilstrekkelig areal til utendørs lagerareal, dersom lagerarealet i vest, ved RO-RO kaien utgår, ifm. Bodø havns sine aktiviteter (fremtidig containerhavn, e.l).

For å gi rom for et maritimt senter er hoveddelen av planforslaget avsatt til tjenesteyting, næring, kontor, industri, lager med tilhørende parkering. Arealet i nordvest, som benyttes som parkering for småbåthavnen, er videreført som småbåthavn i planforslaget i samsvar med gjeldende plan.

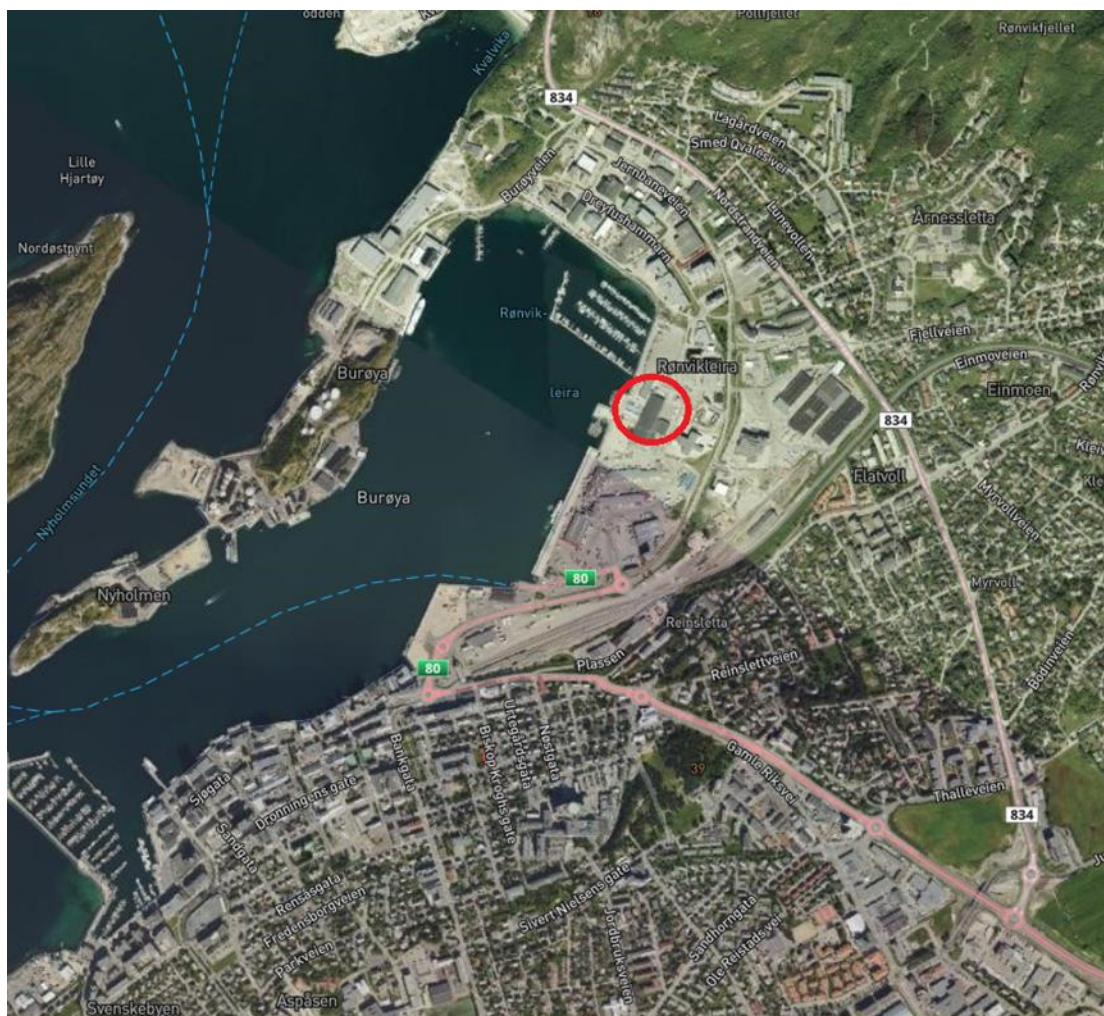
Det ble som en del av planprosessen gjennomført en geoteknisk vurdering og det ble avdekket at den vestlige delen av planområdet var risikoutsatt. Planforslaget, med både bestemmelser om avbøtende tiltak og krav om ytterligere undersøkelser v/tiltak i den vestlige delen av området, har håndtert denne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

Rådmannen anbefaler at planen vedtas.

## **Bakgrunn**

Løvd 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 en næringsklynge for de som leverer 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.



Kartutsnittet viser planområdets beliggenhet på Rønvikleira.

## Saksopplysninger

### Planstatus

#### Kommuneplanens arealdel:

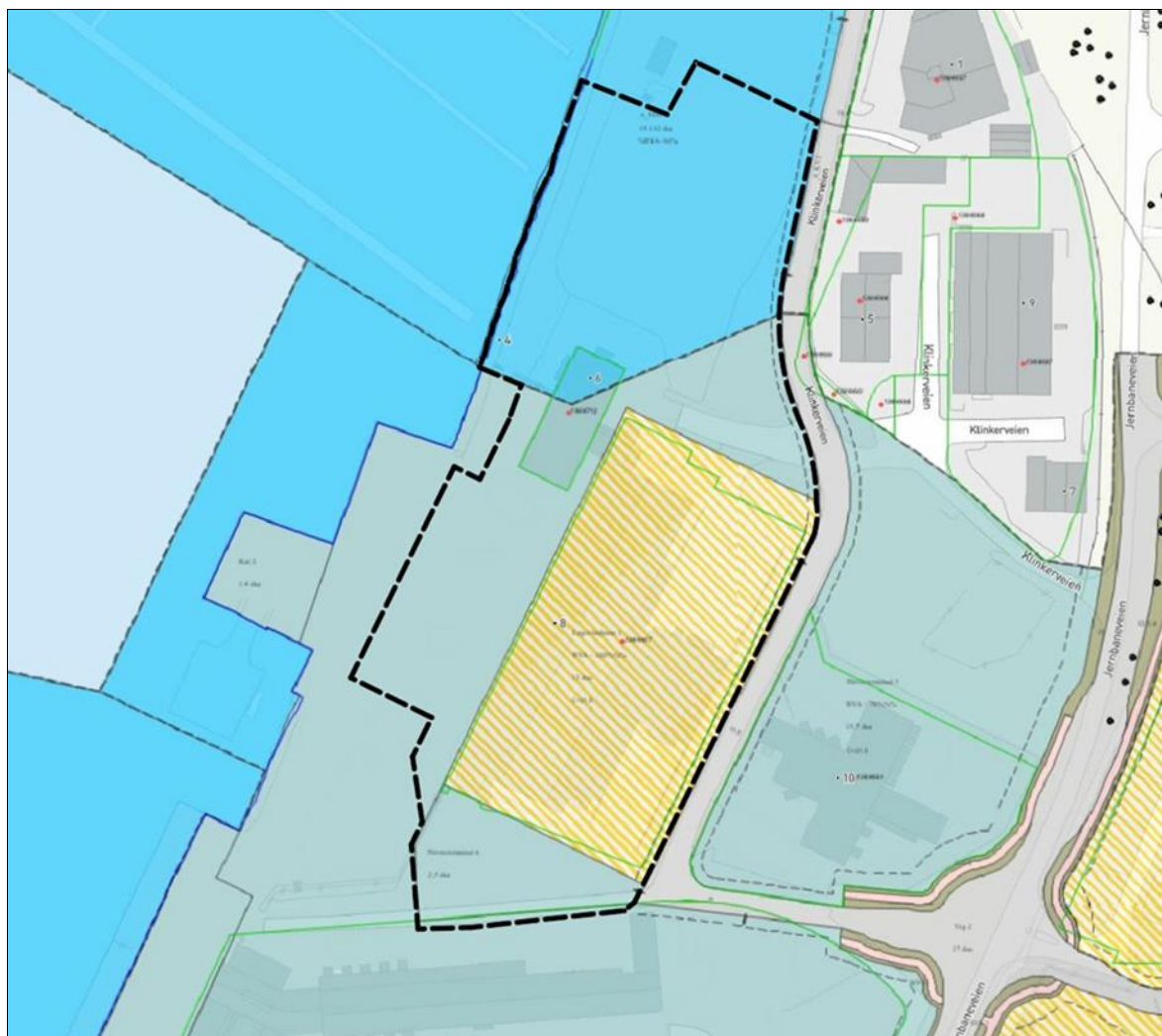
I kommuneplanens arealdel 2018-2030 er området regulert som nåværende havn under sone 37.14 – Indre havn, havneterminal. I området tillates oppført kaier, havnelager og andre bygninger og anlegg for betjening av skipstrafikk, jernbanespor og tilhørende anlegg, og andre transportmidler som fergekai med 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) slik det ble varslet v/planoppstart. Planavgrensningen ble redusert i utstrekning (i vest og i sør) ved offentlig ettersyn av planforslaget.*

### **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.

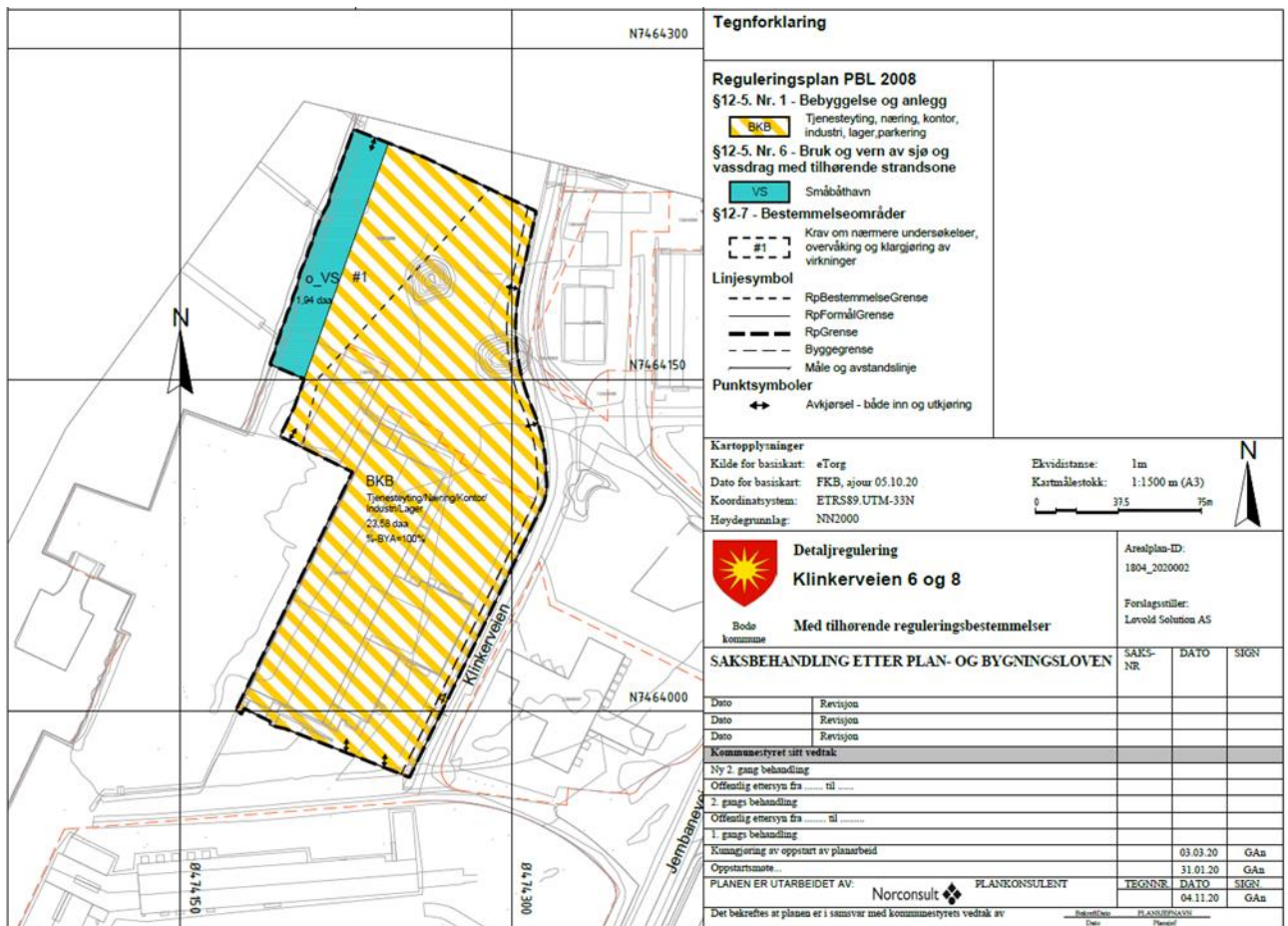
Rådgivende geotekniker må vurdere alle inngrep som gjøres innenfor planområdet, men østlig del av planområdet kan brukes til nybygg og lagringsområder. Nye bygg på området bør sannsynligvis pelefunderes på grunn av risiko for setninger. Tiltak i vestre del av planområdet må

vrurdes 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 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, overvåkning 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**

Oppstartsmøtet 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. Offentlig ettersyn ble gjennomført i perioden fra 19.12.2020 – 08.02.2021. Det kom inn 7 merknader i høringsperioden.

#### Innspill til oppstartsvarselet

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 oppstartsvarselet.

#### Merknadsbehandling, offentlig ettersyn.

I tabellen nedenfor redegjøres det for de ulike innspillene mv som er kommet inn, med kommentarer hvordan innspillene er behandlet i planforslaget.

<b>Avsender</b>	<b>Innspill/uttalelse/merknad</b>	<b>Vurdering</b>
Bane NOR	Planområdet ligger ca. 270 meter fra nærmeste jernbanespor ved Bodø stasjon. Det er en registrert kvikkleiresone nær planområdet, og ca. 400 meter fra nærmeste jernbanespor. Vi forutsetter at områdestabiliteten, herunder stabiliteten for jernbanen, ikke vil bli redusert av utbyggingen.	Dette er ivaretatt i planforslaget.
Nordland fylkeskommune	Det er positivt at kommunen ønsker å samle havrelaterte næringer til ett byområde i Bodø. Så langt vi kan se vil dette tiltaket ikke være i strid med regionale interesser slik det blant annet kommer frem i arealpolitiske retningslinjer i Fylkesplan for Nordland. Plandokumentene er etter fylkeskommunens vurdering klare og entydige og tjener etter vår vurdering formålet som både juridiske dokumenter og informasjon til publikum. Rapporten om grunnundersøkelser viser at det må gjennomføres flere undersøkelser for å tilse om grunnen er sikker nok for de ønskede tiltakene. Vi ser på det som positivt at kommunen gjennom flere planbestemmelser viser til krav om undersøkelser og dokumentasjon av sikker grunn.	Tas til orientering.

	Kulturminner Planområdet ligger på utfylt sjøareal. Punkt 2.10 i planbestemmelsene kan derfor med fordel strykes.	
Fiskeridirektoratet Region Nordland	Fiskeridirektoratet region Nordland kan ikke se at detaljreguleringsplanen vil medføre konsekvenser for de interesser direktoratet skal ivareta. Det fremsettes derfor ingen merknader til planen.	Tas til orientering.
Statens Vegvesen	<p>Det bør tilrettelegges slik at flere bruker gange, sykkel og buss til f.eks. jobbreisen.</p> <p>Gang sykkelveg går langs Jernbanevegen. Det er ikke satt krav om spesiell tilrettelegging for myke trafikanter i planforslaget. Kommunen bør vurdere om det skal settes krav om trygg adkomst for myke trafikanter fra området til gang- sykkelvegen på Jernbaneveien, jf. retningslinjer om universell utforming, vegnormalene og andre regionale og nasjonale føringer. Ut over dette har vi ingen merknader til planen.</p>	Tilrettelegging for myke trafikanter, samt øvrig trafiksikkerhet, vil bli håndtert i det pågående arbeidet med Masterplan for Bodø Havn. Føringerne i Masterplanen vil bli videreført i øvrig planarbeid når dette blir aktuelt.
Avinor	<p>I planbeskrivelsen (side 9 – 10) er Avinors uttalelse behandlet. I planleggers kommentar til Avinors uttalelse står det at «bestemmelse om å unngå at virksomheten tiltrekker seg fugl tas inn i planforslaget, men uten krav til lukkede mærer da det ikke er aktuelt å etablere oppdrettsanlegg i Bodø havn.»</p> <p>Dersom følgende bestemmelse vedrørende krav til virksomhet (punkt 3) ikke innarbeides i detaljreguleringsplanen, må dette brev forstås som en innsigelse til planen, jf. Plan- og bygningsloven § 5-4:</p>	Planbestemmelsene rettes opp i samsvar med merknadene fra Avinor og en forutsetter da at varsel om innsigelse er løst. Avinor har i brev av 16.02.2021 trukket innsigelsen.



	<p>For å unngå at virksomheten tiltrekker seg fugl stilles følgende vilkår:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Det stilles krav om lukket håndtering av alle næringsmidler og avfall utendørs ved anlegget.</li> <li>- Det stilles krav om at utendørs arealer og utstyr rengjøres og eventuelle rester av næringsmidler eller avfall som kan tiltrekke seg fugl fjernes.</li> <li>- Tak og bygningskonstruksjoner på nye bygg utføres slik at det er lite attraktivt for fugler å hvile og hekke.</li> </ul>	
NVE	<p>NVE har gitt en generell tilbakemelding til planforslaget, samt muntlig tilbakemelding pr. telefon, under høringen.</p> <p>NVE finner at planforslaget har redegjort for utfordringene knyttet til grunnforholdene på en god måte og at rammene for nye tiltak, gitt gjennom plankart og bestemmelser, sikrer området på forsvarlig vis.</p>	Tas til orientering.
DSB	Ingen merknader.	Tas til orientering.

## Endringer av planforslaget etter offentlig ettersyn

Planbestemmelsene er endret i samsvar med merknadene fra Avinor, se merknadsmatrise over.

## Vurderinger

Planforslaget legger til rette for en transformasjon av eksisterende bygningsmasse til et maritimt senter med tjenesteyting, næring, kontor, industri, lager og tilhørende parkering. Arealet i nordvest, som benyttes som parkering for småbåthavnen, er videreført som småbåthavn i planforslaget i samsvar med gjeldende plan. Brukerne av småbåthavnen vil fortsatt kunne benytte dette parkeringsarealet.

Det ble som en del av planprosessen gjennomført en geoteknisk vurdering og det ble avdekket at den vestlige delen av planområdet var risikoutsatt. Rapporten konkluderer med at alle inngrep som gjøres innenfor planområdet må vurderes av geoteknikker, men at den østlige delen av området var minst risikoutsatt og kan benyttes til nybygg og lagringsområder. Tiltak i vestre del av

planområdet må vurderes spesielt av rådgivende geotekniker da inngrep i området kan påvirke stabiliteten i kaiområdet negativt.

Ved offentlig høring og ettersyn kom det inn et fåtall merknader fra offentlige institusjoner (se over). De fleste merknadene var av generell karakter og har ikke fått konsekvenser for innholdet i planforslaget, foruten merknaden fra Avinor. De sistnevnte merknadene er innpasset i bestemmelsene til planforslaget.

#### Økonomiske og konsekvenser

Realiseringen av dette planforslaget vil ikke medføre økonomiske konsekvenser for Bodø kommune.

#### Eiendomsforhold

Lager og parkeringsarealet nord for eksisterende bebyggelse er eid av Bodø kommune og forvaltet av Bodø Havn. Det er inngått avtaler som regulerer dagens leieforhold, men fremtidig leieforhold for arealet i nord vil ikke inngås før det blir aktuelt. Det vil først aktualiseres dersom Bodø havn får behov for å bruke det området Løvold i dag leier til utendørs lagring (ved ro-ro anlegget). Bruken tenkes løst gjennom privatrettslige avtaler og i samarbeid med Bodø Havn.

### **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 senter. Planforslaget vil heve kvaliteten på området og vil kunne ha positive ringvirkninger i form av økt sysselsetting og utviklingen av nye næringer.

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 vis.

Rådmannen anbefaler at detaljreguleringsplan for Klinkerveien 6 og 8 vedtas.

Rolf Kåre Jensen  
Rådmann

Knut A. Hernes  
Kommunaldirektør

Saksbehandler: Kjetil Christensen

#### **Trykte vedlegg:**


1. Planbeskrivelse Klinkerveien 09.12.20
2. Planbestemmelser revidert 11.02.21
3. Plankart

#### **Utrykte vedlegg**

Vedleggene er tilgjengelig under; [bodo.kommune.no/planprosesser/dokumenter](http://bodo.kommune.no/planprosesser/dokumenter) til politisk behandling:

- Geoteknisk rapport
- Bilag til geoteknisk rapport
- Sammenstilling av merknader til offentlig ettersyn

### Bærekraftsmål

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

Rett utskrift: Berit Skaug