

Endring av Detaljreguleringsplan for Mørkved handelsområde

Leder av Byutvikling har etter delegasjon, gitt i medhold av Bodø kommunes delegeringsreglement, behandlet påfølgende sak og fattet slikt vedtak:

VEDTAK

Leder av Byutvikling vedtar å legge forslag til endring av Detaljreguleringsplan for Mørkved handelsområde ut til begrenset høring.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-14.

Hva aktualiserer saken?

Reguleringsplanen ble vedtatt av bystyret i møte den 4. februar 2021. Planen legger til rette for utvikling av Mørkved handelsområde slik at det kan etableres næring og forretning i området, samt ny adkomst fra riksveien. Planen forutsetter at eksisterende bruk skal opphøre og at eksisterende boliger skal rives. Planvedtaket ble påklaget og i den forberedende klagebehandlingen vedtok bystyret at det skulle legges til et punkt i rekkefølgebestemmelsene om at dersom utvikling av området skulle kunne skje uten innløsning av bolig på gnr. 42 bnr. 27, så måtte planen endres for å legge til rette for dette.

Det er denne endringen som nå foreslås.

Saksopplysninger

Endringen innebærer at boligen på gnr. 42 bnr. 27 kan være der selv om bygging og anleggstiltak av handsparken starter og ferdigstilles. Det er kun planens bestemmelser og planbeskrivelse som endres, mens plankart holdes uendret.

Tiltakshaver har forsøkt å erverve eiendommen, men har ikke lyktes i å komme til enighet med grunneier om kjøp. Kommunen har vurdert at ekspropriasjon ikke er et alternativ for kommunen å gjennomføre.

I forbindelse med endelig vedtak av plan 2018007 sendte grunneier inn en klage. Og listet opp følgende punkter:

1. Jeg kan ikke lese ut av plan at min eiendom er nevnt i forhold som berører adkomst til min eiendom. Jeg ber om at dette belyses på lik linje med øvrige nevnte eiendommer som berøres av detaljreguleringen.
2. Viser til pkt 5.4 i Norconsults planbeskrivelse. Sol/skyggevurdering er ikke gjort for min eiendom. Ber om at dette gjøres.
3. Ulemper i byggeperiode som omhandler bortfall av elektrisitet, renovasjon/spillvann og teletjenester og ivaretagelse av disse under byggeperiode er ikke belyst.

4. Viser til pkt 6.13 i Norconsults planbeskrivelse. Bomiljø/bokvalitet og vurdering av dette for min eiendom finner jeg ikke belyst av detaljreguleringene heller ikke hvordan støy fra tiltaket framtidig kommer til å påvirke boforholdene på min eiendom.
5. Viser til pkt 6.12 i Norconsults planbeskrivelse hva vedrører barns interesser. Det bor det et barn på denne eiendommen og ber derfor også om at barnets framtidige skolevei og sikkerheten rundt dette blir ivaretatt i forhold til adkomst fra hjemmet til gang og sykkelsti.
6. Videre noterer jeg meg at i pkt 6.16 om avveininger av virkninger vurderes de trafikale endringene å gi økt fremkommelighet, økt trafiksikkerhet og en økt attraktivitet som bolig område. Ber om at en slik vurdering også gjøres for min eiendom da dette bare er nevnt for boligområde sør for tiltaket.
7. Ser av plantegningene figur 25 i Norconsults planbeskrivelse at deler av vår eiendom er inntegnet med ny gang og sykkelsti. Jeg har ikke avgitt eiendom til slikt formål. Ber om at dette belyses.

Punktene er brukt som utgangspunkt for å legge til rette for at grunneier skal kunne bli boende på eiendommen. I vedlagt beskrivelse av endringen er punktene vurdert og kommentert av tiltakshaver.

Det presiseres at endringen ikke endrer arealformål og at boligen fortsatt forutsettes revet. Innløsning av eiendommen er derfor hovedløsning, men endringen legger altså til rette for at tilstrekkelige bokvaliteter skal ivaretas selv om tiltak i tråd med formålet i planen gjennomføres rundt boligeiendommen.

Det foreslås på bakgrunn av dette følgende endringer i bestemmelsene:

§ 2.15 Bebyggelse forutsatt fjernet

Bebyggelse på gnr 42 bnr 27 kan opprettholdes. Hvis bebyggelsen opprettholdes, skal det komme frem av situasjonsplanen hvordan eiendommen sikres med atkomst fra offentlig vei. I situasjonsplanen skal også skjermingen mot ny bebyggelse vises. For å sikre skjerming mot bebyggelsene som beholdes, kan det etableres et 2 meter høyt tettgjerde mot ny bebyggelse i sør. Gjerdet kan etableres i eiendomsgrensen.

§ 2.15 foreslås lagt inn som ny paragraf i planbestemmelsene. Punktet som ble lagt inn i forberedende klagebehandling blir med planendringen oppfylt og tas således bort fra bestemmelsene.

I tillegg oppdateres planbeskrivelsen for følgende kapittel:

- Kap. 5.4 Sol-/skyggevirking oppdateres med sol-skyggeanalyse som viser konsekvensene for boligeiendommen
- Det legges inn et nytt kapittel 5.7.5 som beskriver løsninger for adkomst til boligen
- Kap. 6.13 Bomiljø/bokvalitet oppdateres med et avsnitt om boligeiendommen

Både forslag til nye planbestemmelser og oppdatert planbeskrivelse er vedlagt saken.

Vurderinger

I vedlagt beskrivelse (vedlegg 1) vurderer tiltakshaver punktene som grunneier tidligere har pekt på som viktige for å ivareta muligheten for å fortsatt kunne bo på eiendommen. Byutvikling finner disse tilstrekkelige for å legge til rette for at eiendommen kan benyttes til bolig inntil en planlagt bruk gjennomføres på eiendommen og at området rundt utvikles i tråd med planen.

Det er viktig at planen sikrer tilstrekkelige bokvaliteter slik at tiltaket ikke gir uforholdsmessige ulemper for grunneier. Samtidig er intensjonen i planen at området skal legge til rette for handel med plasskrevende varer og at eksisterende bebyggelse rives.

Støy-, og lyspåvirkning vil i tillegg til adkomst og skyggevirking være viktige elementer å ivareta for å sikre tilstrekkelige bokvaliteter når området ellers tas i bruk som handelsområde.

Endringen er av en slik størrelse og karakter at den kan behandles etter plan- og bygningslovens § 12-14 og sendes på begrenset høring til berørte parter.

Konklusjon og anbefaling

Byutvikling viser til at planendringen ivaretar interessene til eier av boligeiendommen samtidig som handelsområdet kan utvikles. Byutvikling mener med den foreslåtte planendringen, at boligeiendommen fremdeles har gode nok bokkvaliteter for de som ønsker å beholde sin bolig.

Leder for Byutvikling vedtar å sende endringsforslaget på begrenset høring.

Annelise Bolland
Leder Byutvikling

Saksbehandler: Mats Marthinussen

Vedlegg:

- 1 Reguleringsendring_Mørkved_Handeslspark_02.12.2021
- 2 Planbestemmelser etter endring 06.12.2021 høring
- 3 Planbeskrivelse etter endring 6.12.2021 høring