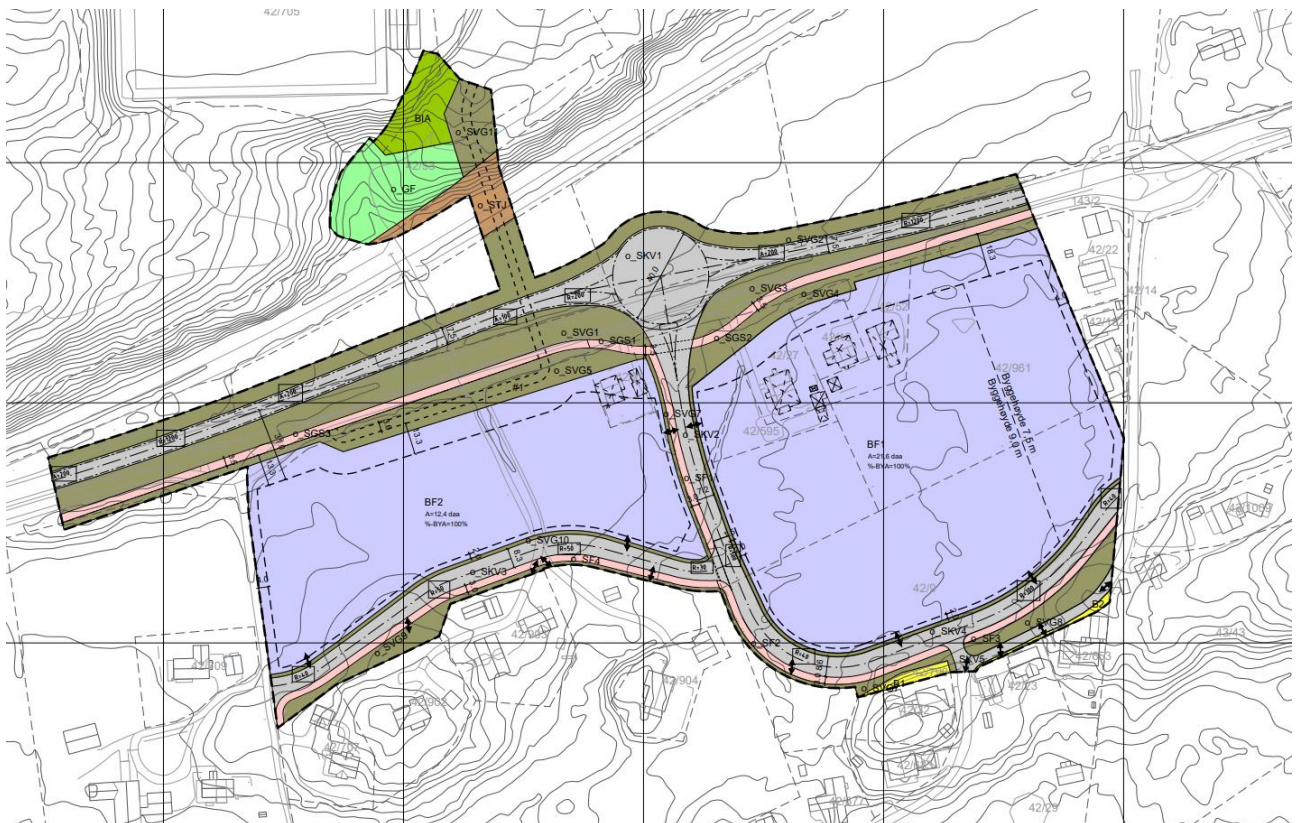


PLANBESKRIVELSE

Reguleringsendring av plan 2018007, Mørkved handelsområde – Bodø kommune



Kunde: Mørkved Handelspark

Prosjekt: Mørkved Handelspark

Prosjektnummer: 10226382

Dato: 02.12.2021

1 Sammendrag:

Sweco Norge AS har på vegne av Mørkved handelspark, utarbeidet en reguleringsendring av plan 2018007 Mørkved handelspark.

I forbindelse med detaljprosjekteringen ved Mørkved handelspark har det kommet frem et behov for å foreta justeringer i planen. Reguleringsendringen foreslår å justere bestemmelsene i planen som sikrer at eksisterende bolig på gnr 42 bnr 27 kan opprettholdes som bolig frem til grunneier selv ønsker å selge. Formålet i planen vil ikke bli endret.

Plangrepet vurderes til å være positivt, da grunneier kan få bli boende frem til de selv eventuelt ønsker å selge.

Rapporteringsstatus:

- Endelig
- Oversendelse for kommentar
- Utkast

| | |
|-------------------|-------------------|
| Utarbeidet av: | Sign.: |
| Runar Kvalvik | Runar K. Kvalvik |
| Kontrollert av: | Sign.: |
| Daniel Å Ulstein. | Daniel Å. Ulstein |
| Prosjektleder: | Prosjekteier: |
| Daniel Å. Ulstein | Rune Skog |

Innholdsfortegnelse

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | Sammendrag: | 2 |
| 2 | Nøkkelinformasjon | 4 |
| 3 | Beskrivelse | 5 |
| 4 | Saken gjelder..... | 5 |
| 5 | Gjeldende reguleringsplan og reguleringsformål | 9 |
| 6 | Beskrivelse av endringer | 10 |
| 6.1 | Det foreslås følgende endringer i reguleringsbestemmelsene | 10 |

Vedlegg

2 Nøkkelinformasjon

| Nøkkelopplysninger | | | |
|-------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|----------------|
| Gnr/bnr. | 42/27 | | |
| Tiltakshaver | Mørkved Handelspark | | |
| Forslagsstiller | Sweco Norge AS | | |
| Planen er utarbeidet av | Sweco Norge AS | | |
| | Rådgivende ingeniør arealplanlegger | Planforslag, reguleringsendring | Sweco Norge AS |
| Hovedformål | Forretning | | |

3 Beskrivelse

Sweco Norge AS har på vegne av Mørkved handelspark, utarbeidet reguleringsendring i plan 2018007. Endringen er foretatt i bestemmelsene til detaljreguleringen. Eiendommen gnr 42 bnr 27 blir berørt av endringen. Planområdet er i gjeldende plan 2018007 regulert til forretning. Eksisterende bebyggelse er også forutsatt fjernet i plankartet.

I gjeldende bestemmelser foreligger det ikke rekkefølgekrav knyttet til bebyggelsen som er regulert «forutsatt fjernet» i plankartet. Bodø kommunen tolker planen slik at det må foretas en justering av bestemmelsene hvis bebyggelsene som er regulert «forutsatt fjernet» skal opprettholdes.

Endringene som foreslås vil ikke gå utover hoveddrammene i eksisterende plan, og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Dermed er det vurdert at endringene kan behandles som en reguleringsendring i tråd med pbl. §12-14.

4 Saken gjelder

Intensjonen med reguleringsplanen, både fra kommunens og tiltakshavers sin side, var at fire bolighus nord i reguleringsområdet Mørkved Handelsområde skulle innløses. Det foreligger enighet om to hus gnr/bnr. 42/13 og 42/52). Disse boligene ble ervervet av kommunen i 2011 for at de skulle saneres i forbindelsen med konvertering av området til næring.

Gnr./bnr. 42/27, forøkte kommunen å erverve samtidig med de to andre, men eier ønsket ikke å selge, og kommunen måtte oppgi forsøket på erverv. Eier har, etter at området ble avsatt til næring, fortsatt å ruste opp eiendommen med oppussing innvendig og utbygging av huset. Kommunen ga ferdigattest for siste tiltak så sent som i 2018. På tross av at kommunen mislyktes med sitt ervervsforsøk i 2011, har tiltakshaver gjort flere forsøk på å komme til enighet med eier om kjøp. Gjennom sin advokat, Olav Martin Jentoft, har eier formidlet at de har investert mye i boligen og ønsker å bli boende der. Tiltakshaver har også tilbudt eier å bygge et nytt hus til erstatning, noen hundre meter fra dagens hus. Også dette tilbudet ble avslått. Det tas til etterretning at eier ikke ønsker å selge.

Kommunen har vurdert at ekspropriasjon ikke er et alternativ.

Det skal foretas følgende endringer i planen.

- Det blir foretatt justeringer i bestemmelser for å sikre at boligene kan stå inntil grunneier selv ønsker å selge.

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 ivare tatt 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.

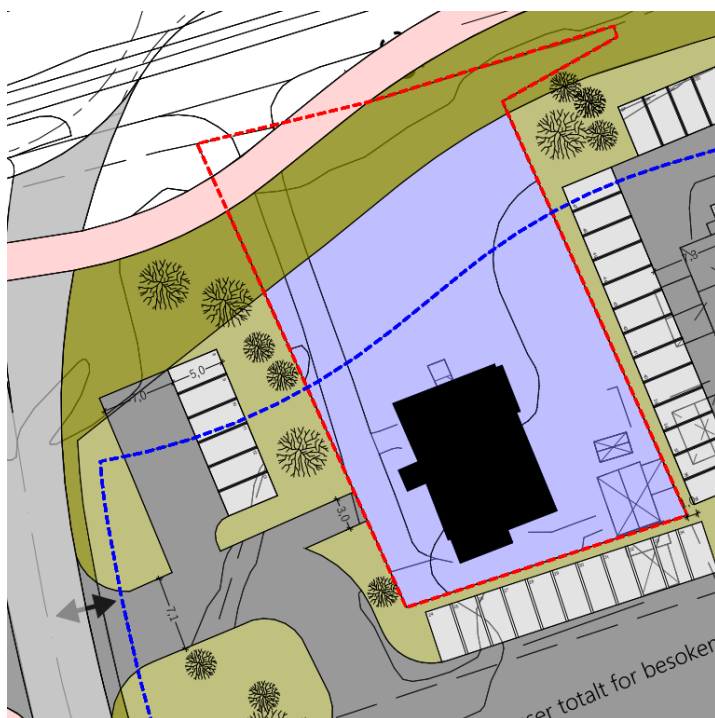
Under er det drøftet hvilke tiltak som kan iverksettes for at eier skal få oppfylt sitt ønske om å bli boende på eiendommen.

1. Atkomst

Eiendommen har i dag atkomst via gang- og sykkelveg fra Rv. 80 Bodøveien. Atkomsten er uhensiktsmessig, lang og på vei som er forbeholdt gående og syklende.

Det vil blir laget ny adkomst til eiendommen fra næringsområdet. Det er også sikret i bestemmelser, at eiendommen skal sikres adkomst frem til offentlig vei.

Illustrasjonen under viser hvordan adkomst kan løses for eiendommene som ikke blir fjernet.



Figur 1 Utsnitt fra revidert utomhusplan som viser hvordan bebyggelsen på gnr. 42 bnr. 27 blir ivaretatt. Eiendomsgrensen vises med rødstiplede linjer. Kilde Odin Prosjektering AS.

2. Sol/skygge diagram

Det er utarbeidet sol-/skyggediagram som fulgte dokumentene i forbindelse med planarbeidet. Sol-/skyggediagrammet er revidert for å viser hvordan boligen på gnr. 42 bnr. 27 blir berørt. Analysene viser at eiendommen ikke vil være utsatt for skygge fra ny planlagt bebyggelse.



Figur 2 Utsnitt fra sol-/skyggediagram. Kilde Odin Prosjektering AS.

3. Ulemper i byggeperioden

Ift. ulemper i anleggsfasen er det stilt krav om at det skal lages en ulempeplan for å ivareta hensynene til beboerne i området i anleggsfasen. Ulempeplanen skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis. Ulempeplanen skal også vise hvordan boligen skal være sikret adkomst i forbindelse med bygge og anleggsfasen. Gnr 42 bnr 27 blir også omtalt i ulempeplanen.

4. Bomiljø/bokvalitet

Eiendommen ligger i et område avsatt til handel. Dette har vært kjent siden 2012. Den nye bebyggelsen som er planlagt, er i hht kommuneplanens arealdel. Rv. 80 Bodøveien vil bli flyttet noe lengere nord for eiendommen, som dermed vil bli mindre påvirket av trafikken, enn i dag. Det er også sikret i bestemmelsene at situasjonsplanen skal vise hvordan eiendommen er tenkt skjermet mot den nye bebyggelsen. I bestemmelsene tillattes det også etablert et 2 meter høyt gjerde i eiendomsgrensene mellom boligen og næringsområdet. Bakgrunnen for dette er å få en tilfredsstillende skjerming av boligene.

5. Barns atkomst til skoleområdet

Eiendommen vil grense til komplett gang- og sykkelvei som bygges i forbindelse med tiltaket. Barnas trafiksikkerhet vil bli vesentlig forbedret i forhold til dagens situasjon. Den nye gang- og sykkelvegen skal ikke brukes som adkomstvei til eiendommer langs rv. 80 Bodøveien. Dermed blir trafiksikkerheten på gang- og sykkelveien bedre enn dagens situasjon.

6. Trafikk og trafiksikkerhet

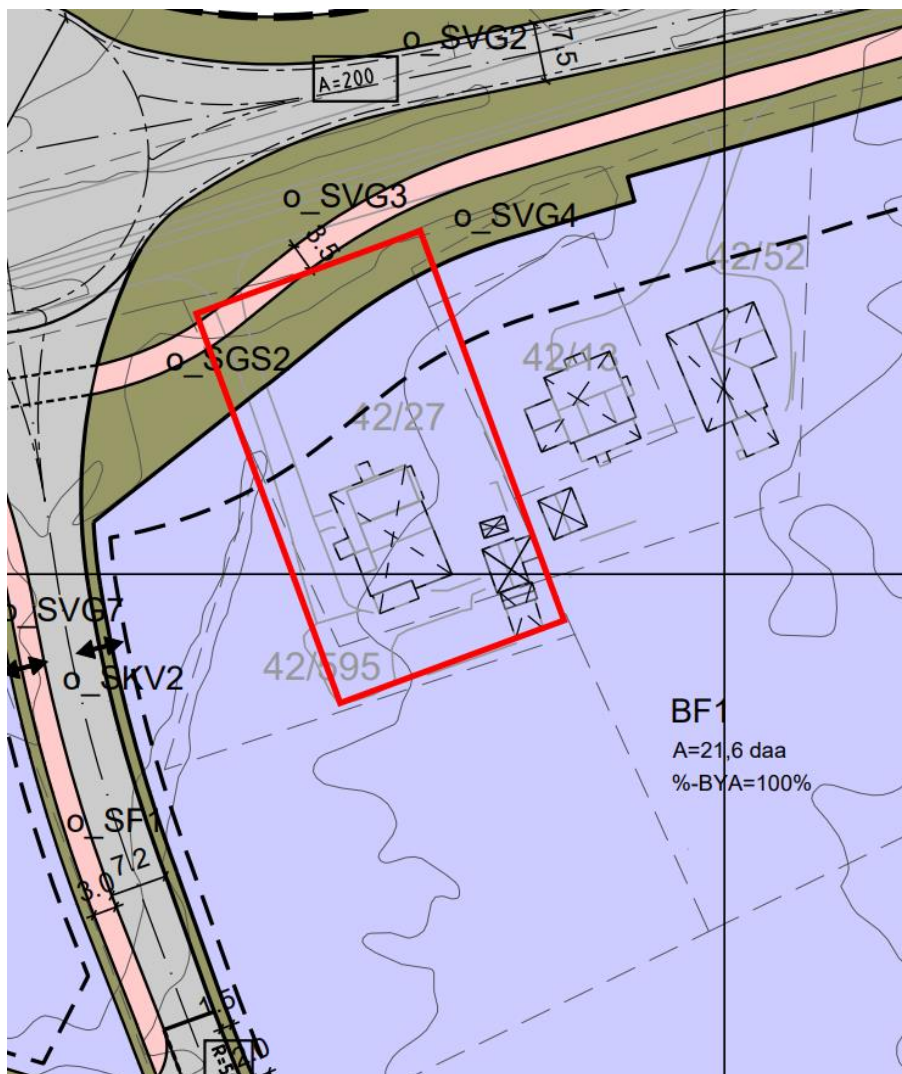
Merknaden er besvart under punkt 1 og 5.

7. GS-veg i nord

Deler av klagers eiendom ble allerede i 2012 avsatt til veiformål i forbindelse med områdeplanen. Statens vegvesen har i tråd av nylig vedtatt plan anledning til å håndtere dette videre etter vanlig prosedyre for tomteerverv til samferdselsformål (ekspropriasjon om nødvendig).

5 Gjeldende reguleringsplan og reguleringsformål

Planområdet inngår i plan 2018007, Mørkved handelspark, som ble vedtatt i 04.02.2021. Eiendommen som er berørt er i gjeldende plan regulert til forretning.



Figur 3 Utklipp fra eksisterende plan 2018007 Mørkved handelspark. Endringen vil gjelde for eiendommen markert med rødt.

6 Beskrivelse av endringer

Det foreslås endringer i reguleringsbestemmelsene. For endringene som er utført, er det beskrevet bakgrunnen for endringene og hvilke konsekvenser endringene medfører. Det er bare foretatt endringer i reguleringsbestemmelsene.

6.1 Det foreslås følgende endringer i reguleringsbestemmelsene

For å kunne ivareta interessen til eierne av bebyggelsen som er forutsatt fjernet i plankartet, foreslås det følgende endringer i bestemmelsene.

Det foreslås å legge til følgende bestemmelser i plan 20018007

§ 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.

Bakgrunnen for endringen

Tiltakshaver har gjort flere forsøk på komme til enighet med grunneierne om kjøp av eiendommene. Dette har vist seg å ikke være mulig. Eierne har formidlet at de ønsker å bli boende på eiendommen. Tiltakshaver respekterer eiers ønske om å ikke selge, og vil dermed justere bestemmelsene til planen, slik at man kan ivareta den eksisterende bebyggelsen på gnr 42 bnr 27, og samtidig sikre den vedtatte utbygging av handelsområdet.

Konsekvenser av endringen

Boligen kan opprettholdes som i dag og Mørkved handelspark kan starte utbyggingen av området. Det er viktig å presisere at grunneier fortsatt må forholde seg til gjeldende reguleringsplan og at hovedintensjonen med planen fortsatt er at bebyggelsene skal fjernes og inngå som en del forretningsarealene som eiendommen er regulert til.

Endringen av bestemmelsen gjør at grunneier kan bli boende på eiendommene. Bestemmelsene sikrer også at det skal etableres ny adkomst til eiendommene, og at det kan etableres skjerming mot ny bebyggelse.