

## Begrenset høring - Endring av detaljreguleringsplan for Klinkerveien 6 og 8, Rønvikleira

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

### Vedtak

Leder Byutvikling vedtar å sende forslag til endring av reguleringsplan for Klinkerveien 6 og 8 ut på begrenset høring.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14, andre og tredje ledd.

### Hva aktualiserer saken?

Gjeldende plan for Klinkerveien 6 og 8 ble vedtatt av bystyret den 25. mars 2021. I etterkant av planvedtak har tiltakshaver avdekket behov for å gjennomføre mindre endringer av reguleringsplanen på følgende punkt:

- Det er behov for å øke byggehøyden i en mindre del av planområdet.
- Det er behov for å presisere bestemmelsenes § 4.1.2, slik at det blir presisert hvordan begrensningen av maksimalt tillatt bruksareal skal forstås.
- Det er behov for å endre planavgrensningen slik at den blir tilgrensende til Bodø havns planområde for Nye Bodø Stamnett- terminal. Endringen av planavgrensningen medfører behov for å legge til en bestemmelse om at parkering kan løses utenfor planområdet.
- Det er behov for å endre bestemmelsen knyttet til parkeringsløsning § 2.4 *Parkering og trafikkarealer*. Endringen er basert på rammene i kommuneplanens arealdel, men tilpasset dette prosjektet konkret.
- Med bakgrunn i at det er ønskelig med økte byggehøyder, samt å etablere parkeringsplasser og utearealer innenfor bestemmelsesområde #1, er det gjort supplerende utredninger knyttet til områdestabilitet/grunnforhold.

Endringsforslaget er utarbeidet av Norconsult AS på vegne av forslagsstiller Løvold Solution AS.

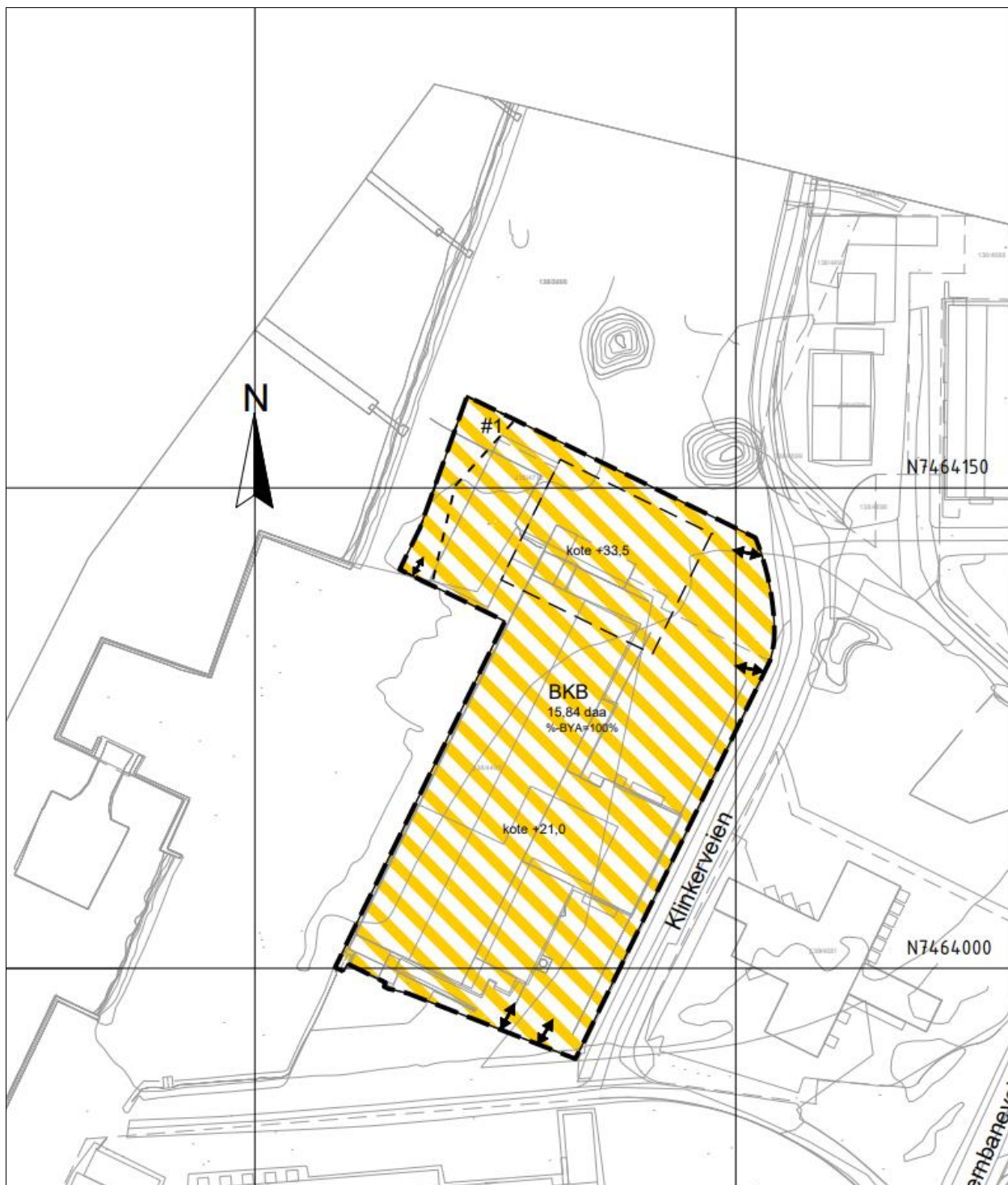
### Saksopplysninger

#### Nærmere om behov for endring av høydebegrensningene

For å få plass til planlagt romprogram for ny bebyggelse, er det behov for å øke byggehøyden i deler av planområdet ut over rammene gitt i gjeldende plan. Dette med bakgrunn i at det ikke er mulig å øke fotavtrykket for ny bebyggelse uten at det går på bekostning av nødvendig areal til blant annet manøvrerings- og parkeringsareal.

Endringsforslaget medfører behov for å endre plankart og planbestemmelse § 4.1.2, slik at byggehøyden i deler av planområdet økes fra tillatt gesimshøyde på kote 21,5 til kote 33,5. Se

kartutsnitt under, der området med økte byggehøyder er avgrenset med stiplet linje og maks byggehøyde er angitt.

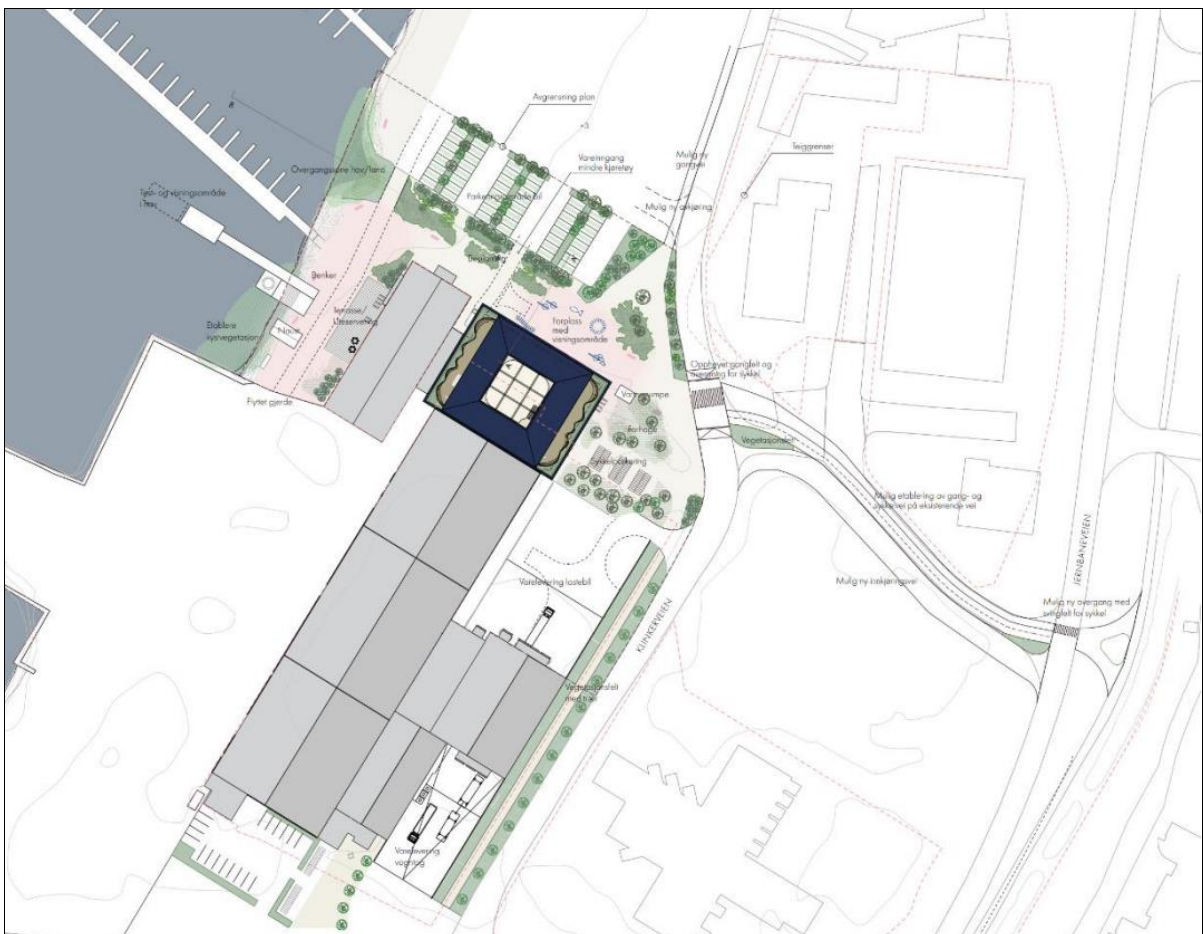


Kartutsnittet viser forslag til endret reguleringsplan for Klinkerveien 6 og 8.

Høydeangivelser er innarbeidet i nytt plankart og i bestemmelser. I tillegg til disse endringene settes det også rekkefølgekrav om at vindanalyse skal være dokumentert gjennomført før rammetillatelse kan gis, jf. bestemmelse 7.2.



Perspektivet (foreløpig) viser forslag til ny bebyggelse innenfor deler av området.



Illustrasjonsplanen (foreløpig) viser forslag til arrondering av uteområder, gang- og sykkelveier, parkeringsareal og ny bebyggelse.



### Nærmere om maksimalt tillatt bruksareal, § 4.1.2

I § 4.1.2 i bestemmelsene er det fastsatt at det tillates en bygningsmasse med et bruksareal på 15.000 m<sup>2</sup> (BRA). Slik bestemmelsen er utformet setter den en begrensning på den totale bygningsmassen innenfor området til 15.000 m<sup>2</sup>. Hensikten med bestemmelsen var å unngå utredningsplikt i henhold til forskrift om konsekvensutredning. I veilederen til forskrift om konsekvensutredning er det presisert at utredningsplikten først utløses når en plan åpner for utbygging av 15.000 m<sup>2</sup> mer enn gjeldende plan. Gjeldende plan på dette tidspunkt var områderegulering for Bodø stamnett- terminal. Planen hadde ingen konkret bestemmelse om tillatt BRA. Eksisterende bygningsmasse, som er ca 9500 m<sup>2</sup>, ble bygd etter denne planen. Det vil si at det kunne vært satt en bestemmelse om maksimal BRA på 24.500 m<sup>2</sup> (9.500 m<sup>2</sup> + 15.000 m<sup>2</sup>) uten å utløse krav om konsekvensutredning.

Dette er mer enn tiltakshavers faktiske behov. § 4.1.2 ønskes derfor endret slik at det maksimale bruksarealet blir totalt 20.000 m<sup>2</sup> (dvs. eksisterende bebyggelse på 9.500 m<sup>2</sup> + ny bebyggelse på 10.500 m<sup>2</sup>).

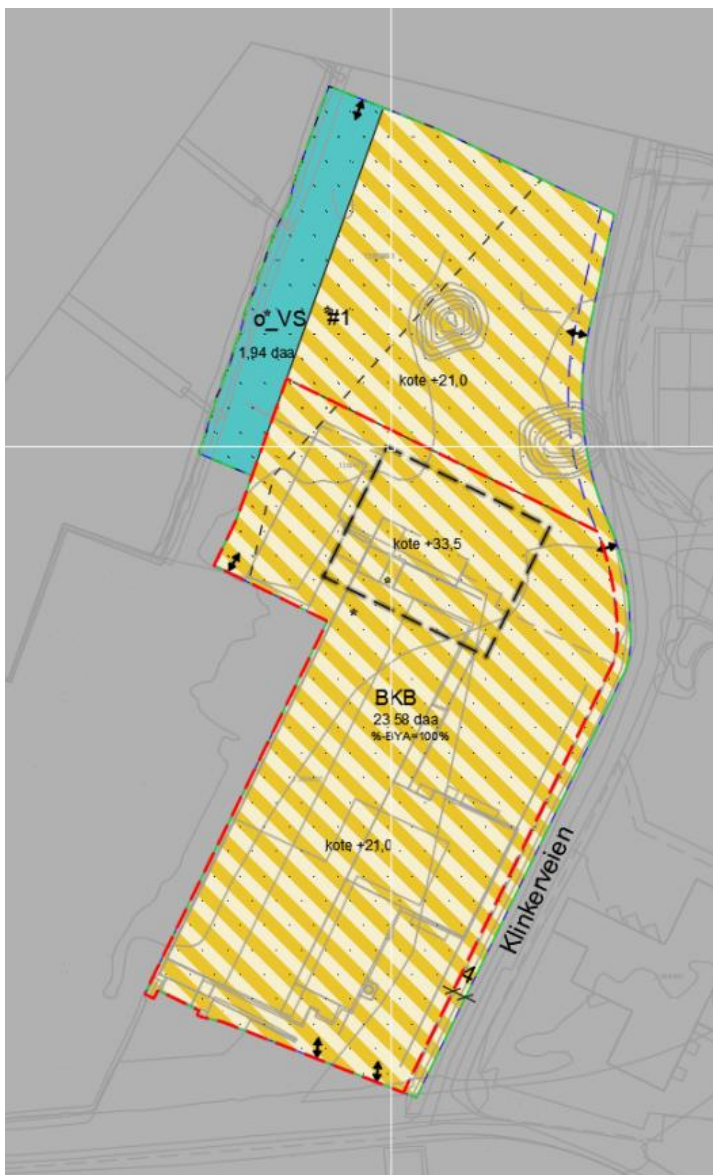
Gjeldende bestemmelse: *Utnyttingsgrad er % BYA=100% og hvor det tillates en bygningsmasse med et maksimalt bruksareal på 15.000 m<sup>2</sup> (BRA). Bruksarealet regnes uten tillegg for tenkte plan.*

Forslag til ny bestemmelse: *Utnyttingsgrad er % BYA=100% og hvor det tillates en bygningsmasse med et maksimalt bruksareal på 20.000 m<sup>2</sup> (BRA). Bruksarealet regnes uten tillegg for tenkte plan.*

### Endringer som følge av koordinering mot Bodø havn sitt pågående planarbeid

Det har vært avholdt flere koordineringsmøter i forbindelse med Bodø havn sitt pågående planarbeid for nye Bodø stamnett- terminal. For å få tydelige grensesnitt mellom planene er det avtalt følgende endringer:

- Den nordre plangrensen for Klinkerveien 6 og 8 flyttes mot sør. Det betyr at park- og parkeringsanlegget som Løvold havpark er avhengig av, blir hjemlet i planen til Bodø havn. Ny avgrensning mot nord er vist med rød stiplet linje i figuren under.
- Felt o\_VS (småbåthavn) kommer utenfor planområdet, og medtas i reguleringsplan for Nye Bodø Stamnett- terminal. Dermed tas bestemmelsene tilknyttet dette arealformålet ut.
- Den østre planavgrensningen til Klinkerveien 6 og 8, flyttes mot vest slik at den sammenfaller med eiendomsgrensen. Det vil da være plass til å etablere gjennomgående gang-sykkelveg og annen veggrunn langs Klinkerveien med en total bredde på 4 m (2,5 m g/s-vei og 1,5 m annen veggrunn).
- Det er enighet om at det legges til rette for at det kan etableres adkomster iht. pilene i figuren under. Dvs. fire atkomster direkte til Klinkerveien 6 og 8, og en til parkeringsanlegget i nord (utenfor planområdet til Klinkerveien 6 og 8). Den nest nordligste atkomsten kan begrenses til kun å gjelde for utrykningskjøretøy.



Rød stiplet linje viser omforent avgrensning mot reguleringsplan for Bodø Stamnetterminal

### Parkering

Med bakgrunn i at kommuner ikke lenger har anledning til å henvise til kommuneplanens bestemmelser for parkering (ref. *tolkningsuttalelse fra KDD vedr. PBL § 12-7*), men må angi dette konkret i enhver plansak, er det innpasset ny og revidert parkeringsbestemmelse for planområdet.

Endringen gjelder § 2.4 *Parkering og trafikkarealer*, og er basert på rammene gitt i kommuneplanens arealdel, men tilpasset dette prosjektet konkret.

En utfordring med prosjektet og avgrensningen av eiendommen er at parkeringskravet ikke kan løses på egen eiendom. Det er derfor satt krav om at parkering som ikke kan løses innenfor egen eiendom vil løses på tilstøtende areal i nord og eventuelt i sør, dvs. innenfor Bodø kommune/ Bodø havn sin eiendom ved tinglyst avtale om bruksrett. Det er innarbeidet bestemmelse om dette, jf. bestemmelse 2.4 og 7.3.

Ny bestemmelse §2.4, lyder:

#### 2.4 Parkering og trafikkarealer

*Det er krav til minimum 0,8 p-plass for bil og 2 sykkelparkeringer pr 100 kvm bruksareal (BRA). Tenkte plan medregnes ikke i bruksarealet (BRA). Hele kravet til parkering tillates etablert på terrengnivå.*

*Dersom hele eller deler av kravet til parkering løses utenfor egen eiendom skal det foreligge en tinglyst avtale om bruksrett for disse p-plassene. P-plassene skal være innenfor en avstand på maksimum 250 m fra aktuell bygning. Avstanden måles fra inn-/utgang P-plass/anlegg til inn-/utgang omsøkt bygning.*

*Avkjørsler vist med pil på plankartet er veiledende plassert. Endelig plassering avklares ved byggesøknad.*

*Atkomstveier og øvrige trafikkarealer skal utformes iht. Statens vegvesens vegnormaler og Bodø kommunes kommunaltekniske norm.*

### Byggegrense

Ettersom plangrensen trekkes vekk fra Klinkerveien blir byggegrensen sammenfallende med formålsgrensen mot øst. Bestemmelsen om hva som tillates utenfor byggegrensen, fjernes.

### Geotekniske forhold

Det er utført geoteknisk prosjektering for den tenkte nye bebyggelsen innenfor planområdet. Prosjekteringen dokumenterer at det planlagte tiltaket er forsvarlig. Prosjekteringen har også vært underlagt uavhengig kontroll.

Det er gjort supplerende utredning for Løvold Havparks uteområde og parkeringsarealer i nord (innenfor planområdet til Nye Bodø Stamnett-terminal). Utredningen dokumenterer at området er trygt for denne bruken.

Bestemmelsesområde i planens vestre del videreføres med bestemmelse om at nye tiltak og ny bruk innenfor bestemmelsesområde #1 må særskilt avklares ift. stabilitet.

### Teknisk og grønn infrastruktur

Etter at planområdet er avgrenset, ref. koordinering mot Bodø havn sitt planarbeid, omfatter planområdet nå kun forslagsstillers egen eiendom. Det ligger ingen forpliktelser til utbygging eller oppgradering av teknisk og grønn infrastruktur som skal overtas av kommunen for drift og vedlikehold. Rekkefølgebestemmelsen om dette i 7.3 foreslås derfor tatt ut.

## **Vurderinger**

Reduksjonen i planområdets utstrekninger er en konsekvens av tilpasning mot pågående planarbeid for Nye Bodø Stamnett-terminal. Planområdet er derfor avgrenset til forslagsstillers egen eiendom pluss nærliggende områder som det er naturlig at forslagsstiller må kunne disponere for utøvelse av egen virksomhet.

For områdene i planområdet som ikke ligger på egen eiendom men som er viktig for gjennomføringen av planen, herunder areal til parkering, er det en forutsetning at det inngås avtale med Bodø havn om bruksrett /evt. kjøp. Dette er sikret gjennom rekkefølgebestemmelse om dokumentasjon på slik avtale. Avgrensningen som er foreslått muliggjør blant annet at Bodø havn kan planlegge et sammenhengende vegnett, inklusiv løsninger for myke trafikanter.

Med bakgrunn i at kommuner ikke lenger har anledning til å henvise til kommuneplanens bestemmelser for parkering (ref. *tolkningsuttalelse fra KDD vedr. PBL § 12-7*), men må angi dette konkret i enhver plansak, er det innpasset ny og revidert parkeringsbestemmelse for planområdet. Endringen gjelder § 2.4 Parkering og trafikkarealer.

Tomten og Rønvikleira er flat, og bygget vil bli godt synlig. I nærområdet er det ingen enkeltbygg som har samme høyde som planlagt nybygg. Energihuset har i dag en høyde på ca kote +24. Høyden som foreslås tilsvarer ca høyden på Jakhelln Brygge, lenger vest i Sjøgata. Det vektlegges at planområdet ligger i et næringsområde, der man må forvente transformasjon av eksisterende bebyggelse og økte byggehøyder. Det finnes ikke nærliggende boligbebyggelse som vil bli berørt

av endringen. Økning i byggehøyder vurderes heller ikke å medføre ulemper for nærliggende næringsbebyggelse, i form av skyggekast eller tap av dagslys.

Ny høyde utfordrer ikke høyderestriksjonsflaten/horisontalflaten for hverken dagens eller fremtidig flyplass, henholdsvis kote +58,3 og kote +52,0. Endringen vurderer heller ikke å være til hinder for at øvrige krav/rekkefølgebestemmelser knyttet til Avinor sitt ansvarsområde.

For å tilpasse rammene i planen til tiltakshavers faktiske behov er § 4.1.2 i bestemmelsene endret slik at det maksimale bruksarealet blir totalt 20.000 m<sup>2</sup> (dvs. eksisterende bebyggelse på 9.500 m<sup>2</sup> + ny bebyggelse på 10.500 m<sup>2</sup>).

Endringene vurderes ikke å føre til mer trafikk, støy eller annen påvirkning på omgivelsene enn det som allerede er vedtatt i gjeldende plan.

Det er foretatt en gjennomgang av sjekklisten for ROS og endringen krever ikke oppdatering av risiko- og sårbarhetsanalysen. Det er gjort geotekniske utredninger som dokumenterer at det planlagte tiltaket er gjennomførbart.

Byutvikling støtter vurderingene fra planlegger om at endringene av planen som foreslås er av en slik karakter at de kan behandles etter enklere prosess, jf. pbl. § 12-14.

Reguleringsendringen gir ingen økonomiske eller administrative konsekvenser for Bodø kommune ut over ordinær behandling og gebyr for plansaken.

## Konklusjon

Omsøkte endringer er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Planendringen vil ikke påvirke gjennomføring av reguleringsplanen for øvrig, går ikke ut over hoveddrammene i planen og berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Leder Byutvikling vurderer at planendring kan gjøres innenfor rammene av en forenklet prosess.

Kristin Stavnes Jordbru  
Leder Byutvikling

Saksbehandler: Kjetil Christensen

### Trykte vedlegg:

- 1 Søknad om endring detaljregulering Klinkerveien 6 og 8
- 2 Forslag til nytt Plankart Klinkerveien 6 og 8
- 3 Geoteknisk vurderingsrapport - forprosjekt
- 4 Utredning av områdestabilitet
- 5 Uavhengig kontroll av Geoteknikk
- 6 Gjeldende bestemmelser
- 7 Gjeldende plankart
- 8 Forslag til nye bestemmelser, Klinkerveien 6 - 8