

Bodø kommune v/Byutvikling plan  
Pb. 319  
8001 Bodø

Deres ref.:

Vår ref.:

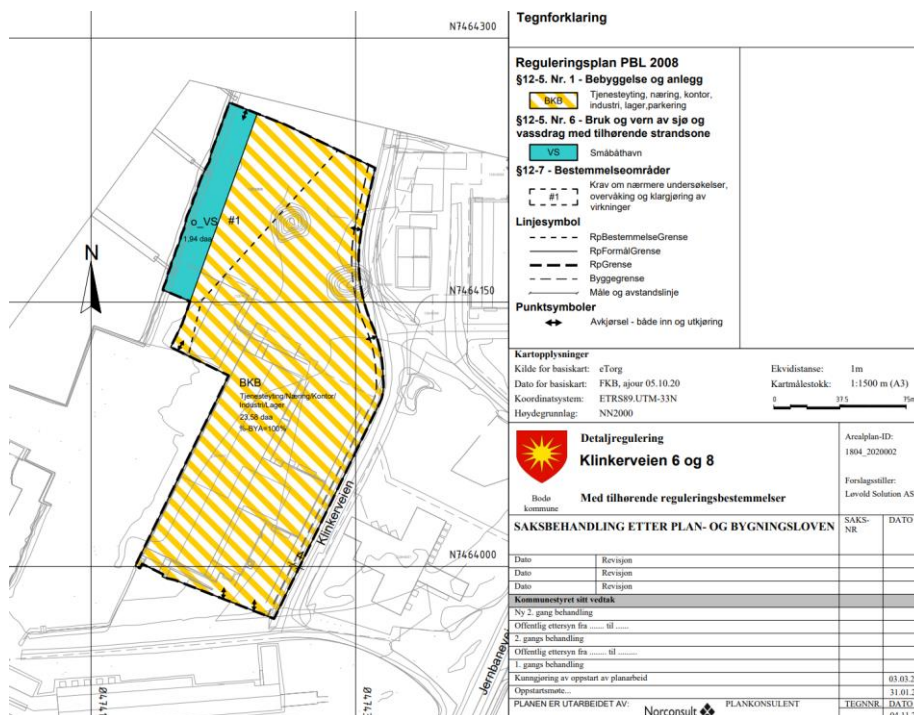
/brev\_Søknad om endring detaljregulering Klinkerveien 6 og 8.docx

Dato:

2024-05-30

## ► Søknad om endring av Klinkerveien 6 og 8, planID 2020002

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-14 søkes det om endringer i detaljreguleringsplan for Klinkerveien 6 og 8 på Rønvikleira, planID 2020002, se fig. 1.



Figur 1. Gjeldende reguleringsplan for Klinkerveien 6 og 8, planID 2020002.

Etter at reguleringsplanen ble vedtatt av bystyret den 25 mars 2021, har det vært arbeidet videre med planene om transformasjon av lokalene fra fryseterminal til et samlingspunkt for den grønne havnæringen i nord. Tiltakshaver og forslagsstiller har et mål om transformasjon av området til et kompetansesenter for nye innovative- og bærekraftige løsninger innenfor marin sektor. De ønsker å bidra til grønn vekst i den blå næringen og den uttalte misjonen med prosjektet er: «Med hjertet for havet».

I den forbindelse er det behov for å gjøre noen mindre endringer i reguleringsplanen. Det er behov for å øke byggehøyden i en mindre del av planområdet, samt å presisere hva som ligger i begrensingen ift. maksimalt bruksareal på 15.000 m<sup>2</sup>.

Planen er også endret som følge av koordinering/samordning mot Bodø havn sitt planarbeid for Nye Bodø stamnetterminal (planID 2022011), som har resultert i behov for å avgrense planområdet for Klinerveien 6 og 8 noe.

Ift. at det ønskes bygd høyere og etablert parkering- og parkanlegg innenfor bestemmelsesområde #1 er det gjort supplerende utredninger knyttet til områdestabilitet/grunnforhold.

Dette endringsforslaget er utarbeidet av Norconsult AS på vegne av forslagsstiller Løvold Solution AS. I det videre redegjøres det nærmere for de ønskede endringene.

### Nærmere om behovet for endringer av høydebestemmelsene

For å få plass til romprogrammet som forslagsstiller må ha for å kunne realisere sine helhetlige planer for området, er det behov for at det kan bygges noe høyere enn tidligere vedtatt på en mindre del av planområdet. Dette fordi det ikke er mulig å øke fotavtrykket uten at det går på bekostning av nødvendig areal til manøvrering- og parkeringsareal og øvrige nødvendige utearealer.

Utklipp fra gjeldende bestemmelser for arealformålet kombinert bebyggelse og anleggsformål fremgår nedenfor og hvor de aktuelle høydebestemmelsene er markert med blått.

#### 4.1.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål- tjenesteyting, næring, kontor, industri og lager (felt BKB)

Innenfor felt BKB kan det etableres tjenesteyting, næring, kontor, industri og lager med tilhørende parkering. Eierformen er privat/annen.

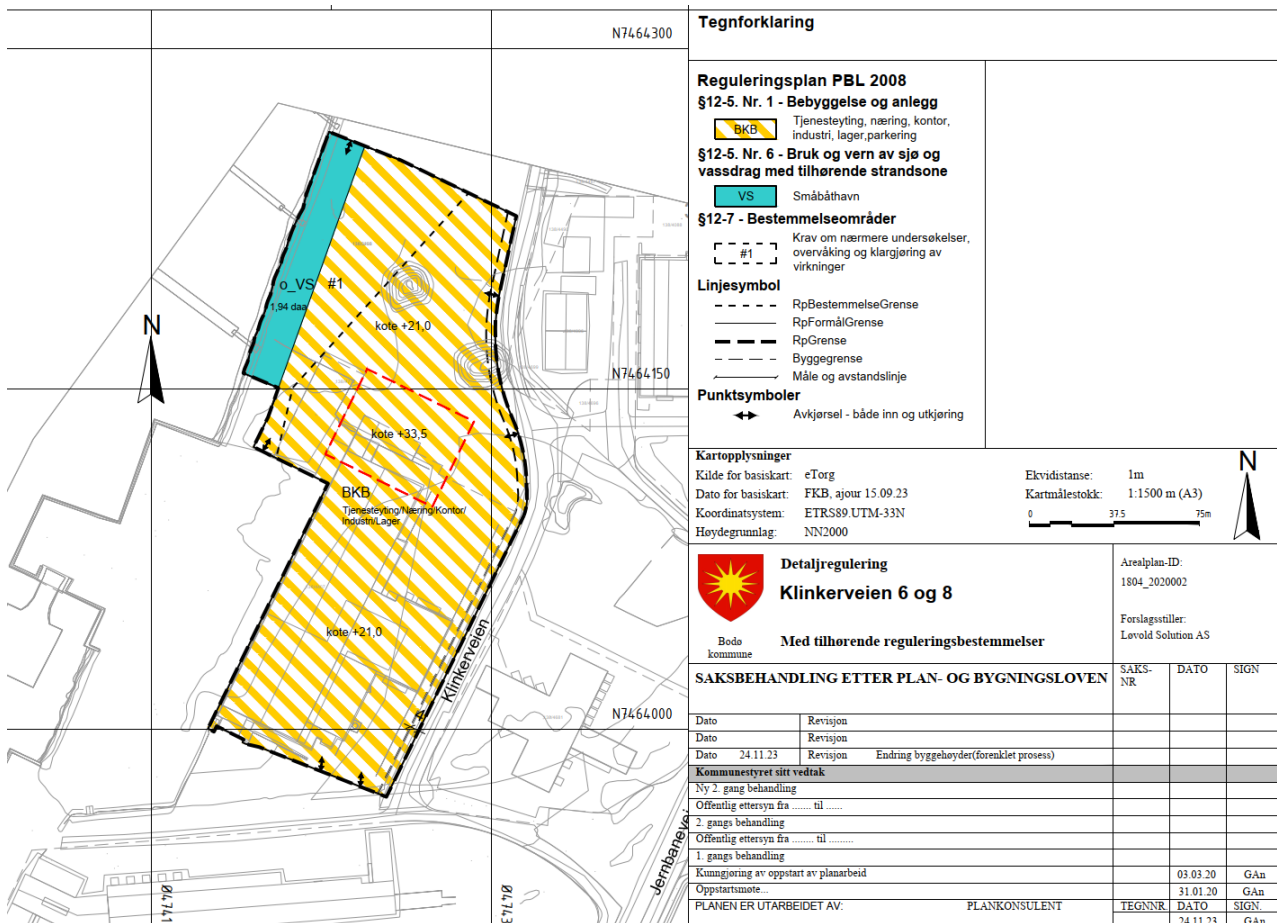
Utnyttingsgrad er %BYA=100% og hvor det tillates en bygningsmasse med et maksimalt bruksareal på 15.000 m<sup>2</sup> (BRA). Bruksarealet regnes uten tillegg for tenkte plan.

Maks tillatt gesimshøyde er 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 dekke inntil 15 % av takflaten.

Der byggegrenser ikke er visst på plankart er disse sammenfallende med formålsgrensene. Parkering, stolper, skilt og evt. gjerde tillates plassert utenfor byggegrense mot Klinkerveien, så fremt det kan dokumenteres at det ikke er til hinder for trafiksikkerheten.

Figur 2. Planbestemmelse § 4.1.2 (vedtatt).

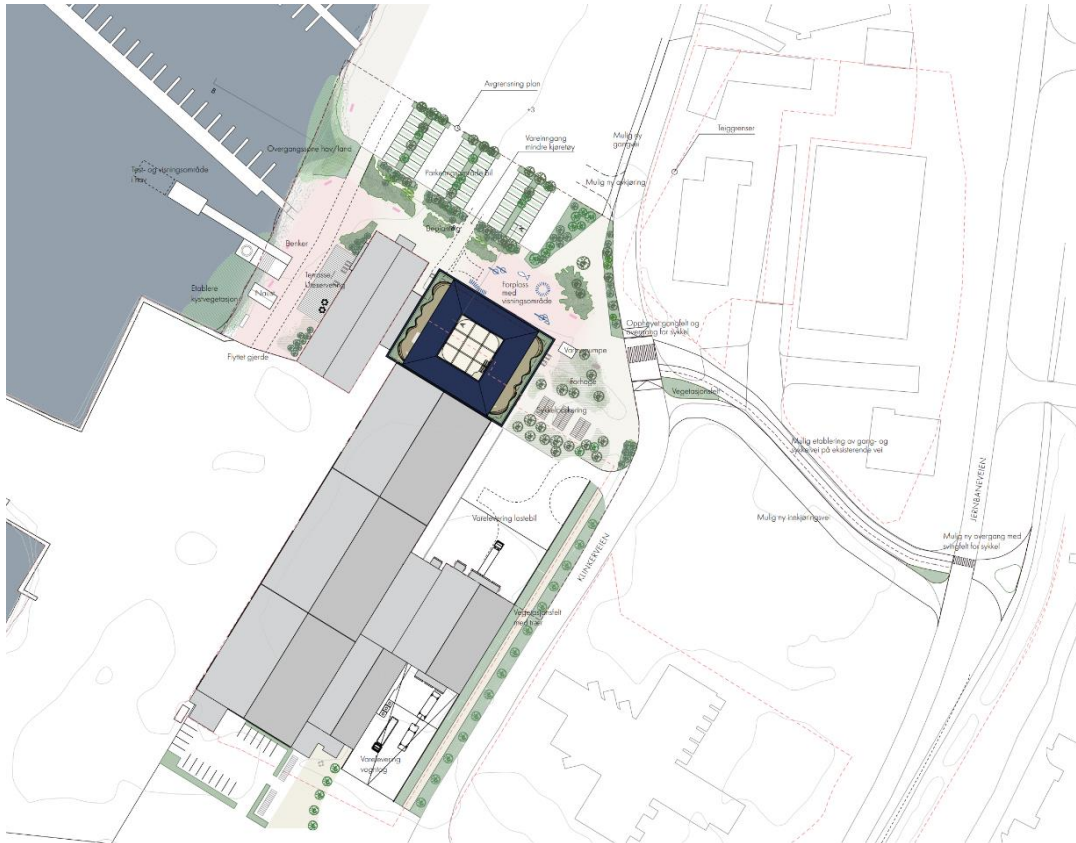
Figur 3 viser hvor i planområdet det behov for å øke byggehøyden (rød stiplet linje). Dvs. omtrent midt i planområdet og i forlengelsen av den store bygningsmassen på Klinkerveien 8 mot nord, og øst for eksisterende bygningsmasse med adresse Klinkerveien 6.



Figur 3. Gjeldende reguleringsplan. Rød stiplet linje illustrer hvor det er behov for å øke byggehøyden.

Høydeangivelser er innarbeidet i nytt plankart og følger vedlagt. Det stilles som rekkefølgekrav at vindanalyse skal være dokumentert gjennomført før rammetillatelse kan gis, jf. bestemmelse 7.2.

I situasjonsplan i Figur 4 vises eksisterende bygningsmasse og nytt bygg med manøvrerings-/parkerings- og utearealer. Det opplyses om at planen er foreløpig og ikke endelig.



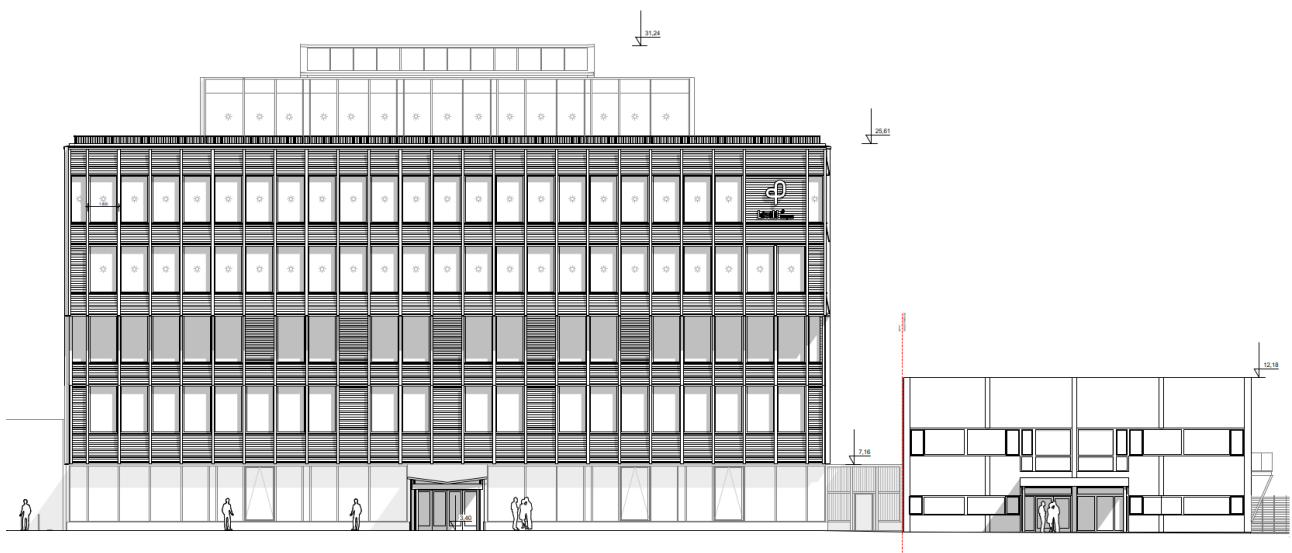
Figur 4. Situasjonsplan (foreløpig og under endring) for det planlagte. Kilde: Lala. + SAAHA.

I Figur 5 fremgår foreløpig perspektiv og i Figur 6 til Figur 9 fasadetegninger.

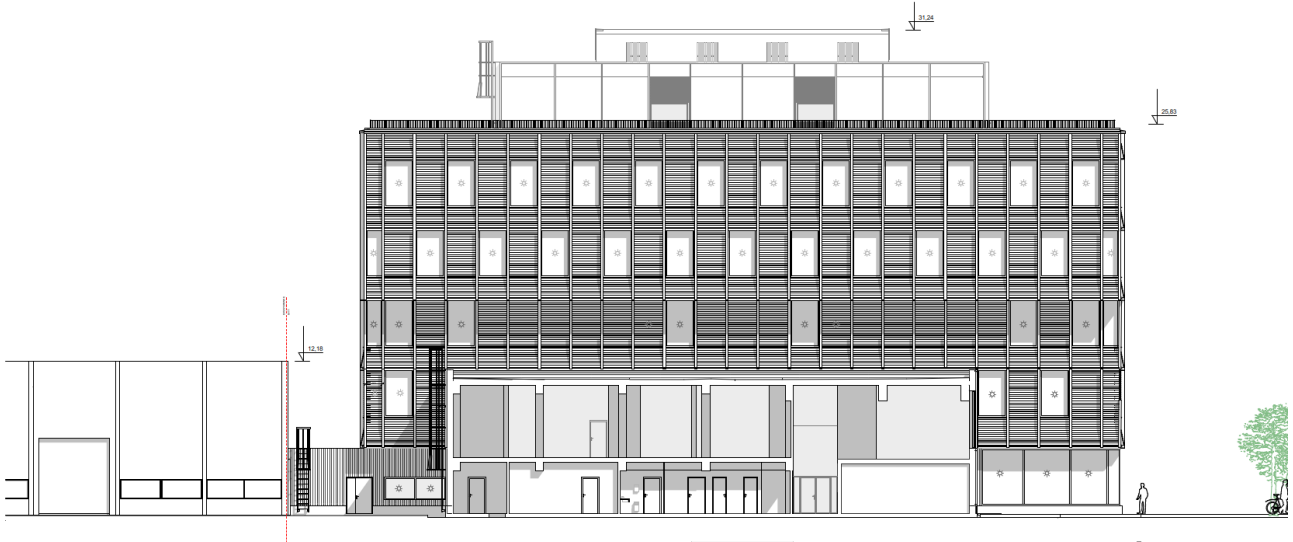




Figur 5. Perspektiv av det planlagte sett mot sørvest. Kilde: Lala. + SAAHA.



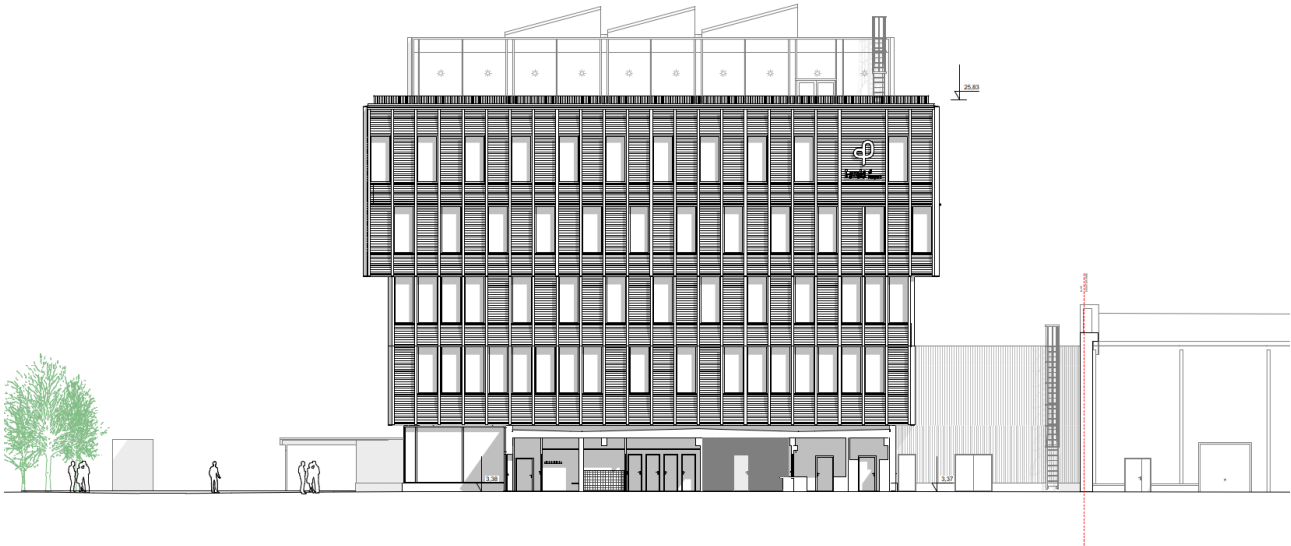
Figur 6. Fasade Nord. Kilde: Lala. + SAAHA.



Figur 7. Fasade Sør. Kilde: Lala. + SAAHA.



Figur 8. Fasade Øst. Kilde: Lala. + SAAHA.



Figur 9. Fasade Vest. Kilde: Lala. + SAAHA.

Som fasadetegningene viser så er det nødvendig med en makshøyde på kote +31,5 som med litt margining ønskes satt til kote + 33,5. Dette innenfor et mindre område vist med rød stiple linje i Figur 3.

### Nærmere om tillatt maksimalt bruksareal, § 4.1.1

I § 4.1.1 i bestemmelsene er det fastsatt en utnyttingsgrad på 100 % BYA (bebygd areal) for planområdet og hvor 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>. Bakgrunnen for den fastsatte begrensningen var for å unngå å overskride dette arealnivået, da det ville utløse utredningsplikt i henhold til forskrift om konsekvensutredning da slår inn (se forskriftens vedlegg I pkt. 24).

I veilederen om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2021), er det presisert at utredningsplikten først utløses når en plan åpner for 15.000 m<sup>2</sup> mer enn det som gjeldende plan åpner for. Før gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i 2021, foreslå det en reguleringsplan for området som hjemlet industri/lager og hvor det som var bygd utgjorde cirka 9.500 m<sup>2</sup> BRA (eksisterende bygningsmasse), se planbeskrivelsen til den vedtatte reguleringsplanen (2021). Å tillate en bebyggelse med bruksareal på totalt 24.500 m<sup>2</sup> (15.000 m<sup>2</sup> + 9.500 m<sup>2</sup>) vil være for mye i forhold til det faktiske behovet.

§ 4.1.1 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>). Ny bestemmelse blir da som følger:

*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.*

Reviderte bestemmelser følger vedlagt.

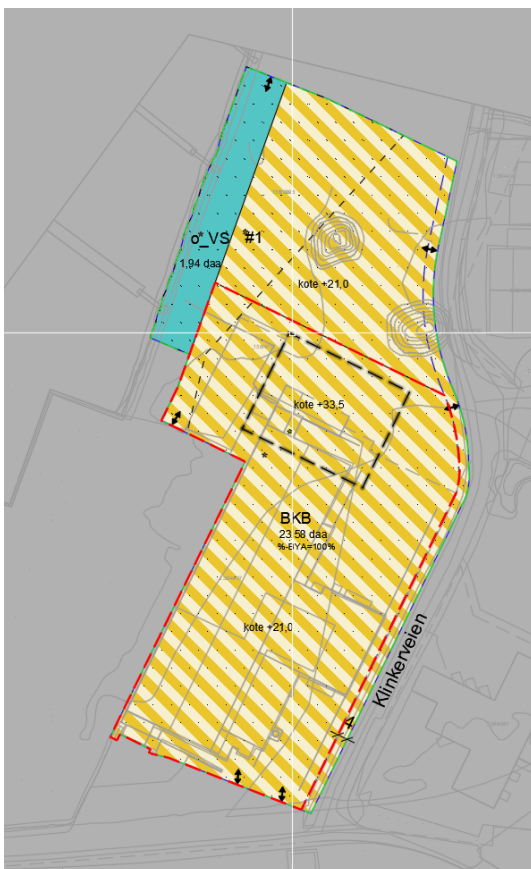
I Bodø har vi knapphet på sjønære næringsarealer og det vurderes som positivt at disse arealene utnyttes relativt høyt og arealeffektivt.

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

Det har vært avholdt flere koordineringsmøter med Bodø havn sitt pågående planarbeid med nye Bodø stamnetterminal (planID 2022011). For å få tydelige grensesnitt mellom planene er det avtalt følgende endringer:

- Planavgrensningen til Klinkerveien 6 og 8 mot nord, flyttes mot sør. Det betyr at park- og parkeringsanlegget som Løvold havpark er avhengig av, nå hjemles i planen til Bodø havn. Ny avgrensning mot nord er vist med rød stippet linje i figuren under.
- Felt o\_VS (småbåthavn) i reguleringsplan for Klinkerveien 6 og 8 tas ut, og medtas i reguleringsplan til Bodø havn.
- Planavgrensningen til Klinkerveien 6 og 8 mot øst, flyttes mot vest slik at den sammenfaller med eiendomsgrensen. Det vil da være plass til å etablere gjennomgående fortau/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). Se rød avgrensning i figuren under.
- 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 nordligst atkomsten kan begrenses til kun å gjelde for utrykningskjøretøy.

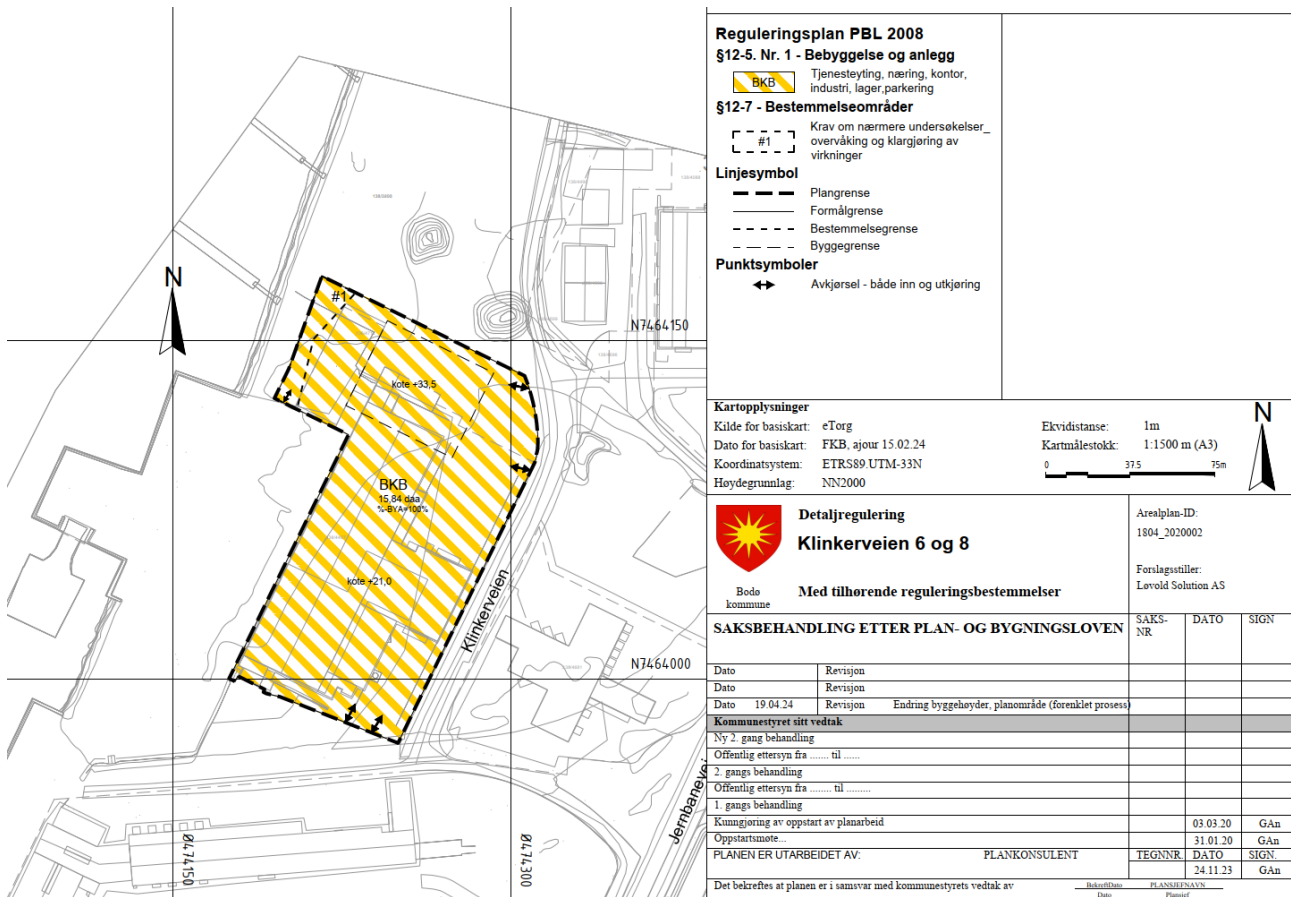
Rød stippet linje i Figur 10 illustrerer den nye avtalte planavgrensningen til reguleringsplan for Klinkerveien 6 og 8.



Figur 10. Illustrasjon av avtalte endringer med Bodø havn. Rød stippet linje viser omforent avgrensning mot reguleringsplan for Bodø stamnetterminal.



Plankartet er oppdatert som følge av disse avklaringene med Bodø havn og ser slik ut, se Figur 11 (følger også vedlagt).



Figur 11. Oppdatert plankart. Norconsult Norge AS.

## Parkering

Kommuneplanens bestemmelser for parkeringen vil fortsatt være gjelde for planområdet. 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.

## Byggegrense

Når det er avklart med Bodø havn at en trekker plangrensen vekk fra Klinkerveien, så endres byggegrensen her slik at den sammenfaller med formålsgrensen. Bestemmelsen om hva om tillates utenfor byggegrensen fjernes.

## Geotekniske forhold

Det er utført geoteknisk prosjektering av Norconsult Norge AS for den tenkte nye bebyggelsen innenfor planområdet. Prosjekteringen dokumenterer at det planlagte er forsvarlig. Prosjekteringen har også vært underlagt uavhengig kontroll, en kontroll utført av Indira AS. De geotekniske rapportene fra prosjekteringen og den uavhengige kontrollen følger vedlagt (vedlegg 5\_1 og 5\_2).

For park- og parkeringsområdet i nord, som nå er tatt ut av planområdet for Klinkerveien, og hvor Løvold Havpark skal inngå en avtale om bruk til park- og parkeringsformål med Bodø havn, er det gjort supplerende utredning. Utredningen dokumenterer at området er trygt for denne bruken, se vedlagte notat i vedlegg 6.

## Teknisk og grønn infrastruktur

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

## Vurdering av konsekvenser av endringsforslaget

Reduksjon i planområdet er en konsekvens av at Bodø havn ønsker å regulere sin eiendom i deres pågående planarbeid for Bodø Stamnetterminal. Planområdet avgrenses derfor til forslagsstillers egen eiendom pluss nærliggende områder som det er naturlig at forslagsstiller må få disponere for utøvelse av deres virksomhet. For disse områdene og areal til nødvendig parkering må det inngås avtale med Bodø havn om bruksrett /evt. kjøp, se for øvrig også beskrivelse under avsnittet parkering.

Avgrensning muliggjør blant annet at Bodø havn kan planlegge et sammenhengene vegnett inklusive løsninger for de myke trafikantene innenfor havneområdet.

Tomten og Rønvikleira er flat, og bygget vil bli godt synlig og der Energihuset er det bygget som er høyest i området i dag (cirka kote +24). Høyden som det bes om tilsvarer cirka høyden på Jakhelln Brygge.

Bygget ligger midt i et industriområde og der det er langt til nærmeste nabobygg. Økning i byggehøyden vurderes derfor ikke å gi skyggekast eller tap av dagslys på/for nabobebyggelse.

Ny høyde utfordrer ikke høyderestriksjonsflaten/horisontalflaten for hverken dagens eller den fremtidige flyplassen som ligger på 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 virkeområde kan innfris.

Endringen vurderes ikke å gi noe mere 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 det er ikke avdekket at endringen vil kreve en oppdatering av risiko- og sårbarhetsanalysen.

## Vurderinger av kriterier for behandling etter Pbl §12-14

Endringen bes behandlet etter plan- og bygningslovens bestemmelser om endringer etter forenklet prosess med følgende begrunnelse:

- Områdene er allerede tatt i bruk til bygg og asfalterte flater og berører dermed ingen viktige natur- og friluftsområder.
- Endringene innebærer ingen utvidelse av planområdet og områdene er allerede avsatt til utbyggingsformål.
- Endringene går noe ut over rammene i planen hva angår byggehøyder, men går ikke utover hovedmålet/formålet med planen.
- Endringene medfører ingen store konsekvenser i seg selv eller for omgivelsene, jfr. tidligere vurderinger.
- Det vurderes ikke at endringene utløser krav om oppdatering av risiko- og sårbarhetsanalysen.
- Endringene påvirker ikke gjennomføringen av planen for øvrig. Alle øvrige elementer i reguleringsplanen kan gjennomføres som tidligere tenkt.

Med vennlig hilsen  
**Norconsult AS**

Gøran Antonsen



Vedlegg:

1. Gjeldende plankart
2. Gjeldende bestemmelser
3. Forslag til oppdatert plankart
4. Forslag til oppdaterte planbestemmelser.
5. 52307153-RIG-RO2 Geoteknisk prosjekteringsrapport – Forprosjekt\_BO3  
2403170 Løvold Havpark Kontrollrapport Uavhengig kontroll PRO Geoteknikk
6. 5187545-RIG-03 Løvold Havpark gjesteparkering – Avklaring av områdestabilitet