

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
24/16	Tverlandet kommunedelsutvalg	30.08.2024
24/28	Plan- og miljøutvalget	04.09.2024

Sluttbehandling - Endring av detaljregulering for Mølnbakken

Plan- og miljøutvalgets behandling i møte den 04.09.2024:

Votering

Enstemmig vedtatt.

Plan- og miljøutvalgets vedtak

Plan- og miljøutvalget vedtar endring av detaljregulering for Mølnbakken, planID 2018004, med siste revisjon på plankart datert 20.06.2024 og reviderte planbestemmelser datert 19.06.2024. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, 2.ledd.

Tverlandet kommunedelsutvalgs behandling i møte den 30.08.2024:

Fellesforslag

Tverlandet kommunedelsutvalg heier på prosjektet!

Votering

Enstemmig

Vedtak

Tverlandet kommunedelsutvalg heier på prosjektet!

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Plan- og miljøutvalget vedtar endring av detaljregulering for Mølnbakken, planID 2018004, med siste revisjon på plankart datert 20.06.2024 og reviderte planbestemmelser datert 19.06.2024.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, 2.ledd.

Kjell Hugvik
Kommunedirektør

Knut A. Hernes
Avdelingsdirektør

Saksbehandler: Trond Åmo og Mats Marthinussen

Hva aktualiserer saken?

Gnist arkitekter AS har på vegne av NOBL søkt om endring av detaljreguleringsplanen. Hensikten med planendringen er å klargjøre hva som skal opparbeides av veigrunn rundt kvartalet. I tillegg gjøres det presiseringer for parkering på terreng, opparbeidelse av sti, beregning av utnyttelsesgrad for fellesstue/grillhytte samt justering av bestemmelsene for å unngå henvisninger til andre planer og lovverk.

Endringene vil i liten grad påvirke gjennomføring av planen for øvrig, går ikke ut over hoveddrammene i planen og berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Planendringen er dermed gjennomført etter forenklet prosess i tråd med plan- og bygningslovens § 12-14, andre ledd.

Kommunedirektøren anbefaler at planendringen vedtas.

Saksopplysninger

Reguleringsplanen for Mølnbakken legger til rette for utbygging av et leilighetsbygg på Mølnbakken på Tverlandet. Planen ble vedtatt den 9. mai 2019. Det ble vedtatt en endring av planen 26. april 2023.

Behov og begrunnelse for endringene er følgende:

I forbindelse med oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale med Bodø kommune ble man oppmerksom på enkelte punkt i reguleringsplanen som burde endres for å gjøre planen mer entydig. Endringene som foreslås bygger opp under prosjektets intensjoner til prosjektet og kommunens ønsker om opparbeidelse av veigrunn i forbindelse med prosjektet.

Endringene for vei består i hovedsak av å opprettholde status på eksisterende veier slik de er i dag. Fortau som inngår i planen, opprettholder status og tilknytting til utbyggingen av prosjektet.

Kjøreveger

Veiene som inngår i reguleringsplanen er alle kommunalt eide veier, men har ulik status som henholdsvis private og offentlige veier. I gjeldende reguleringsplan har alle veier rundt tomten fått status som offentlig kjørevei. Dette, sammen med en uklar formulering i bestemmelser og

rekkefølgekrav, ville føre til at veier rundt tomten måtte opparbeides til en vesentlig bedre veistandard enn hva som er hensiktsmessig for området (bedre enn kommunal norm), og med tilhørende kostnader som ville stanse prosjektet.

En overgang fra privat til offentlige vei fører også til en kostnadsøkning for kommunen i vedlikehold og drift.

I tidligere prosjekt, før planendring i 2023, var det en forutsetning at veiene skulle graves opp for å legge om avløpsrør som går i området. Dette er ikke lenger aktuelt, da bebyggelse er tilpasset i tidligere planendring for å unngå dette. I forbindelse med tidligere reguleringsendring ble det ikke endret på arealformålene med tanke på utbyggingsavtale og konsekvenser for utbyggingen. Gjeldende rekkefølgebestemmelser kan derfor tolkes til at hele veinettet rundt tomten må legges på nytt etter SVV håndbok N100. Dette er ikke ønskelig, verken fra utbyggers eller kommunens side på nåværende tidspunkt.

Veinettet rundt tomten foreslås delt i to arealformål for kjørevei, gjennom en offentlig vei (o_SKV1) som regulerer dagens offentlige vei, og en privat/felles vei (SKV2) som regulerer dagens private vei (kommunalt eid). Regulerte gangfelt inngår i areal regulert til offentlig kjørevei.



Figur 1: Oppdeling av veiene rundt kvartalet for å klargjøre hva som har offentlig eierform og hva som har annen eierform. Oransje markering viser offentlig kjørevei (o_SKV1) og blå markering viser vei med annen eierform (SKV2).

Videre vil overgangen til privat vei for vei mot sør og vest muliggjøre parkeringsløsning som tiltenkt mot vest, noe som ikke vil være i henhold til SVV håndbok N100. Denne gaten har fra før parkering med direkte avkjøring fra privat vei, og en overgang til offentlig vei etter regulert standard vil således kunne legge hindringer for eksisterende kommunale parkeringsplasser langs veien. I planbestemmelsene er kvalitetskrav til vei foreslått tatt ut av bestemmelsene, sammen med krav til opparbeidelse da det ikke er aktuelt for prosjektet.

Parkering

Det er i forslaget til planendring gjort mindre presiseringer i forhold til parkering på terreng. Dette er for å gjøre bestemmelsene mer entydige i forhold til at det er mot vest, langs privat vei med etablerte p-plasser, hvor det er tillatt med parkeringsplasser på terreng. Parkering langs vestlig vei er også presisert i reguleringen av privat/felles kjørevei, SKV2.



Figur 2: Illustrasjon til venstre viser gjeldende plankart med kun ett veiformål (o_SKV). Illustrasjonen til høyre viser forslag til nytt plankart med oppdeling av veiformål til o_SKV1 og SVK2.

Grad av utnyttelse

Gjeldende planbestemmelse har en tvetydighet i forhold til hva som inngår i beregning av utnyttelsesgrad (%-BYA) for tomten. Intensjonen er at %-BYA for boligbebyggelse skal regnes for det samlede arealet av område for f_BUT og BBB, som angir hvilken BYA som kan etableres innenfor BBB. For grillhytte/hagestue i felles uteoppholdsareal er det angitt en bestemmelse om at det maksimalt kan etableres en grillhytte/hagestue på 30 m² BRA. Da størrelsen av denne er begrenset gjennom maksimalt tillatt BRA bør det klargjøres i bestemmelsene at BYA av grillhytte ikke skal medregnes i maksimalt tillatt BYA innenfor BBB.

De foreslåtte endringene fører til at planen som helhet blir mer tydelig, og til at behovet for tolkning av bestemmelsene blir mindre.

Sti

Bestemmelsene for sti/gangvei på den sørlige delen av tomten kan gi inntrykk av at eksisterende sti skal opprettholdes slik den er. I prosjektet skal det gjøres et større arbeid for opparbeidelse av uteareal, og det vil derfor være mer relevant å opparbeide ny sti med bedre standard med tilpasset plassering i forhold til øvrige funksjoner. Det er derfor tatt med en presisering om at denne skal opprettholdes/opparbeides.

Endringer av plandokumentene

Plankartet endres ved at veiformålet deles opp i to.

Planbestemmelsene endres for å ivareta behovene beskrevet over. I tillegg er henvisninger til andre planer og føringer erstattet med konkrete krav eller tatt ut (ref tolkningsuttalelse fra KDD). I tillegg er bestemmelsene oppdatert etter ny mal for planbestemmelser. Fullstendig oversikt over endringer i bestemmelsene fremgår av søknadsbrevet som er vedlagt saken.

Planbeskrivelsen eller andre dokumenter endres ikke.

Begrenset høring

Forslag til endringer ble sendt på begrenset høring til berørte naboer og myndigheter. Høringsperioden var fra 21. juni – 22. juli. Det kom ingen uttalelser til planendringen.

Vurderinger og anbefaling

Tvetydighet i bestemmelsene medførte usikkerhet rundt opparbeiding av infrastruktur når planen skulle gjennomføres. Det ble derfor behov for å gjøre endringer for å tydeliggjøre intensjonen i planen.

De foreslåtte endringene i bestemmelser og plankart vil tydeliggjøre ansvarsforholdet mellom det offentlige og det private samt hva som skal opparbeides og hvordan. Endringene er først og fremst av formell karakter og innebærer ingen endringer i utforming mv. utover det som var intensjonen i den gjeldende planen. Endringene er nødvendige siden tvetydigheten gjorde det vanskelig å utarbeide en utbyggingsavtale, samtidig som uklarhetene ville skapt utfordringer i byggesaksbehandlingen som ikke ville latt seg løse gjennom dispensasjonsbehandling.

Planendringen vil i liten grad påvirke gjennomføring av planen for øvrig, ikke gå ut over hoveddrammene i planen og berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Endringene kan derfor behandles etter enklere prosess, jf. Plan- og bygningslovens § 12-14, andre ledd.

Kommunedirektøren anbefaler at planendringen vedtas.

Trykte vedlegg:

- 1 Plankart Mølnebakken 20.06.2024
- 2 Planbestemmelser Mølnebakken 19.06.2024
- 3 Søknad om endring

Andre referanser:

- 1 Vedtak om begrenset høring
- 2 Gjeldende plankart
- 3 Gjeldende planbestemmelser

Andre referanser er tilgjengelig på <https://bodo.kommune.no/arealplaner/dokumenter-til-politisk-behandling/>

Rett utskrift: Johanne Hansen Kobberstad