

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
24/29	Plan- og miljøutvalget	04.09.2024

## Sluttbehandling - Endring av detaljregulering for Klinkerveien 6 og 8

### 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 Klinkerveien 6 og 8, plan ID 1804\_2020002, med nytt plankart sist revidert 19.04.2024 og nye bestemmelser sist revidert 17.06.2024. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, 2. ledd.

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak

Plan- og miljøutvalget vedtar endring av detaljregulering for Klinkerveien 6 og 8, plan ID 1804\_2020002, med nytt plankart sist revidert 19.04.2024 og nye bestemmelser sist revidert 17.06.2024.

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

Kjell Hugvik  
Kommunedirektør

Knut Hernes  
Avdelingsdirektør

Saksbehandler: Kjetil Christensen

#### 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 regulerings-

planen når det gjelder byggehøyder, presisering av maksimalt tillatt bruksareal (BRA), utstrekning av planområdet og parkeringsbestemmelser. Endringen har blitt gjennomført etter enklere prosess og endringsforslaget er utarbeidet av Norconsult AS på vegne av forslagsstiller Løvold Solution AS.

## Saksopplysninger

Reguleringsendringen innebærer følgende:

- Økning av byggehøyder fra tillatt gesimshøyde på kote 21,5 til kote 33,5 i en mindre del av planområdet.
- Rekkefølgebestemmelse om krav til vindanalyse for bygg over fem etasjer, § 7.2.
- Endring av bestemmelsenes § 4.1.2, slik at det blir presisert hvordan begrensningen av maksimalt tillatt bruksareal skal forstås.
- Reduksjon av planavgrensningen slik at den blir tilgrensende til Bodø havns planområde for Nye Bodø Stamnetterminal. Endringen av planavgrensningen medfører behov for å legge til en setning i bestemmelse § 2.4 om at parkering kan løses utenfor planområdet og fjerning av bestemmelser knyttet til formål og funksjoner som havner utenfor planområdet.
- Presisering av bestemmelsen § 2.4 *Parkering og trafikkarealer*. Kravet er basert på rammene i kommuneplanens arealdel, men konkretisert for dette prosjektet.
- Det er utarbeidet supplerende utredninger knyttet til områdestabilitet/grunnforhold og utført geoteknisk prosjektering.

## Medvirkning

Forslag til endring av gjeldende plan etter enklere prosess ble sendt på høring den 28.06.2024, med høringsfrist den 19.07.2024. Det kom inn 3 uttalelser fra henholdsvis Nordland fylkeskommune (NFK), NVE og Avinor. Uttalelsene er oppsummert og kommentert i tabell på neste side.

<b><u>Fra</u></b>	<b><u>Oppsummering</u></b>	<b><u>Kommentar fra Byutvikling</u></b>
<b><u>Avinor</u></b>	Den foreslåtte endringen av byggehøyde for deler av planområdet vil ikke komme i konflikt med høyde-restriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Bodø lufthavn. Såfremt § 2.11 i vedtatte reguleringsbestemmelser (sist revidert 11.02.2021) opprettholdes, har Avinor ingen merknader til forslag om endring av byggehøyden i deler av planområdet.	§ 2.11 i gjeldende reguleringsplan videreføres uforandret i det reviderte planforslaget.
<b><u>Nordland fylkeskommune</u></b>	<p><i>Forholdet til regionale interesser</i>; Så langt Nordland fylkeskommune kan se, er planforslaget ikke i strid med Fylkesplanens arealpolitiske retningslinjer av 2013 – 2025.</p> <p><i>Kulturminner</i>; Fylkeskommunen har ingen kulturmiljøfaglige merknader til planendringen.</p> <p><i>Digital plandialog</i>; Fylkeskommunen kan ikke se at plankartet er tilgjengeliggjort i Nordlandsatlas, og ber om at dette gjøres.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Plankart vil bli oversendt Nordlandsatlas.</p>

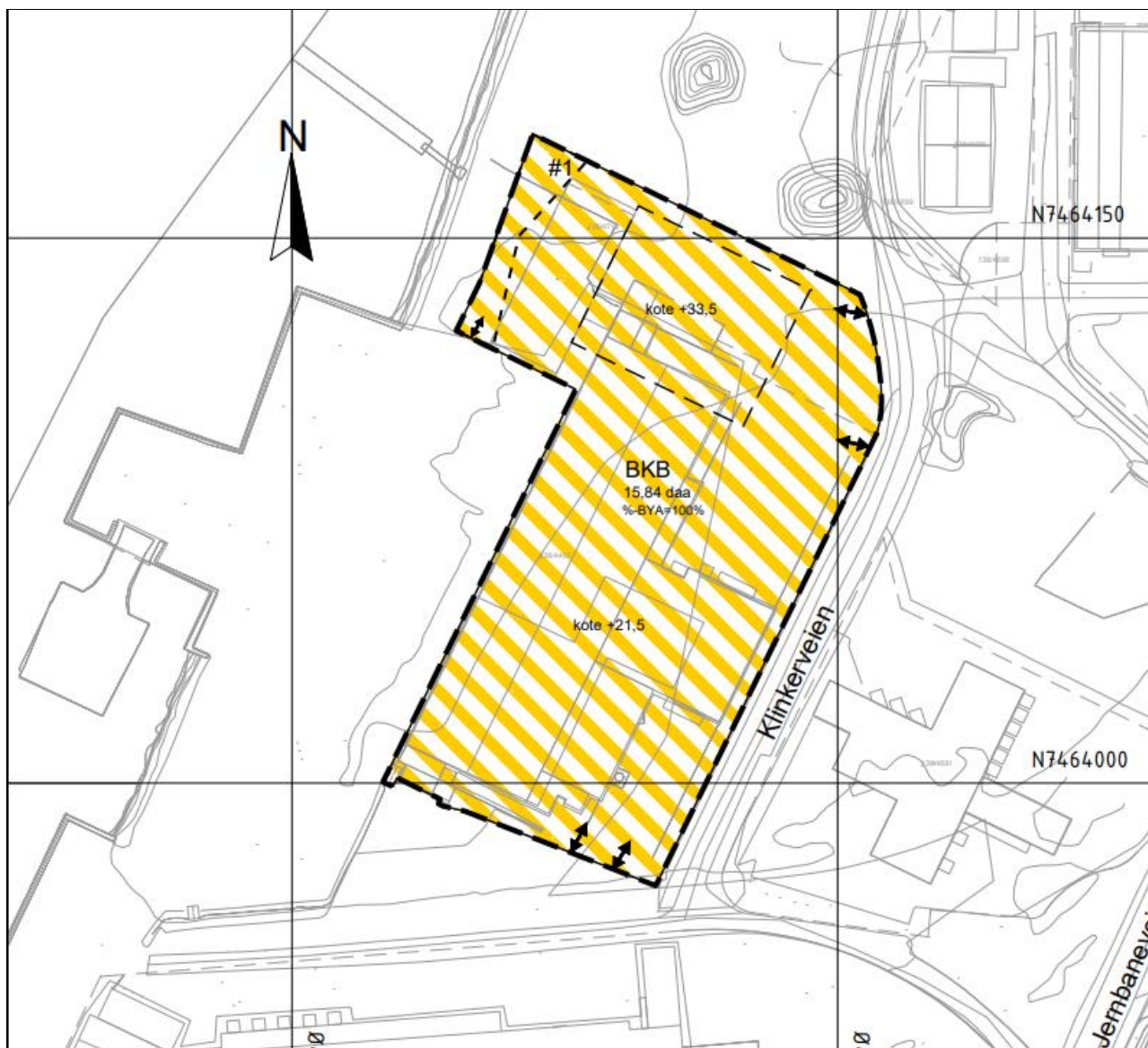
<b><u>NVE</u></b>	Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i 2021. Siden gjeldende plan er såpass ny, antar vi at kravene til sikker byggegrunn er tilstrekkelig ivaretatt i gjeldende plan. Det er foretatt en gjennomgang av sjekklisten for ROS og det er ikke avdekket at de foreslåtte endringene vil kreve en oppdatering av risiko- og sårbarhetsanalysen. NVE har ingen ytterligere merknader til de foreslåtte endringene.	Tas til orientering.
-------------------	--	----------------------

### **Nærmere om behov for endringer**

#### Endring av høydebegrensningene

For å få plass til planlagt romprogram for ny bebyggelse i Løvold Havpark er det behov for å øke byggehøydene 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.

Dette 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 for bygg over 5 etg. 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.

#### Endring av 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>).

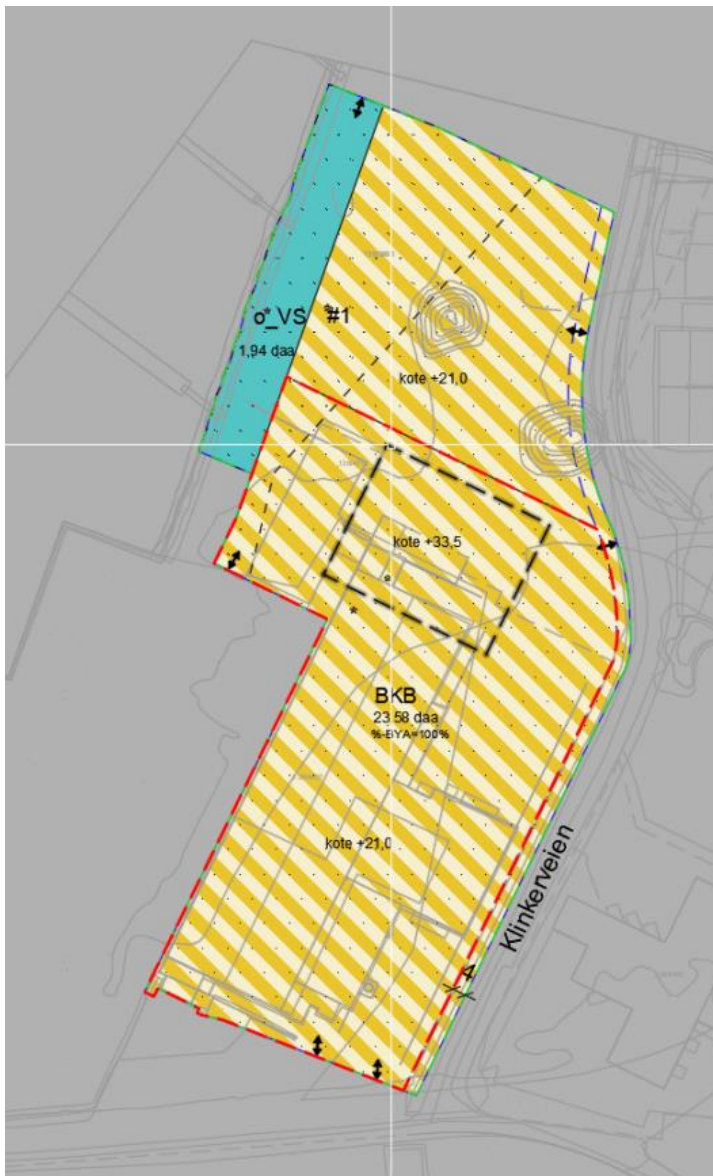
Gjeldende bestemmelse: *Utnyttingsgrad er % BYA=100 % og hvor det tillates en bygningsmasse med et maksimalt bruksareal på 15.000 m<sup>2</sup> (BRA). Bruksarealet regnes uten tillegg for tenkte plan.*

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 stamnetterminal. 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 uteområde og parkeringsanlegget som Løvdal havpark er avhengig av, blir hjemlet i planen til Bodø havn. Ny avgrensning mot nord er vist med rød stiplede 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, innenfor reguleringsplan for Nye Bodø stamnetterminal, 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).
- Antall og plassering av adkomstpiler justeres, som vist i figuren på neste side. Det reguleres 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. I plan for Nye Bodø stamnetterminal vil det også bli regulert en atkomst til parkeringsanlegget i nord (utenfor planområdet til Klinkerveien 6 og 8).



Rød stiplet linje viser omforent avgrensning mot reguleringsplan for Bodø Stamnetterminal

### Endring av bestemmelser om parkering

Med bakgrunn i at reguleringsplaner ikke gyldig kan henvise til kommuneplanens til enhver tid gjeldende bestemmelser for parkering (ref. *tolkningsuttalelse fra KDD vedr. PBL § 12-7*), er parkeringskravet for planområdet konkretisert i § 2.4 *Parkering og trafikkarealer*. Kravet er basert på rammene gitt i kommuneplanens arealdel, men tilpasset dette prosjektet.

En utfordring med avgrensningen av planområdet er at parkeringskravet ikke kan løses på egen eiendom. Det er derfor satt krav om at parkering som ikke kan løses innenfor egen eiendom må løses på tilstøtende areal, innenfor Bodø kommune/ Bodø havn sin eiendom ved tinglyst avtale om bruksrett. Det er innarbeidet bestemmelse med krav til tinglyst avtale om bruksrett, jf. § 2.4 og 7.3.

Ny bestemmelse § 2.4, lyder:

*«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 .....*»

### 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 redusert, 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. Rækkefølgebestemmelsen om dette i 7.3 er derfor tatt ut.

### Endring etter høring

I etterkant av høringsperioden har administrasjonen supplert § 7.2 *Før rammetillatelse (BKB)*, 2. punkt, slik at det klart framgår at kravet om vindanalyse kun gjelder for bygg over 5 etasjer. Dette er i samsvar med krav i kommuneplanens arealdel.

## **Vurderinger**

### Planområde

Reduksjonen i planområdets utstrekning er en konsekvens av tilpasning til pågående planarbeid for Nye Bodø Stamnetterminal. Avgrensningen som er foreslått muliggjør blant annet at Bodø havn kan planlegge et sammenhengende vegnett, inklusiv løsninger for myke trafikanter. 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, med unntak av parkeringskravet som helt eller delvis må løses utenfor planområdet. Dette ivaretas gjennom bestemmelse og rækkefølgebestemmelse om krav til tinglyst avtale. Det er imidlertid viktig at avtale om bruksrett blir tinglyst og at avtalen gjelder for hele byggets levetid.

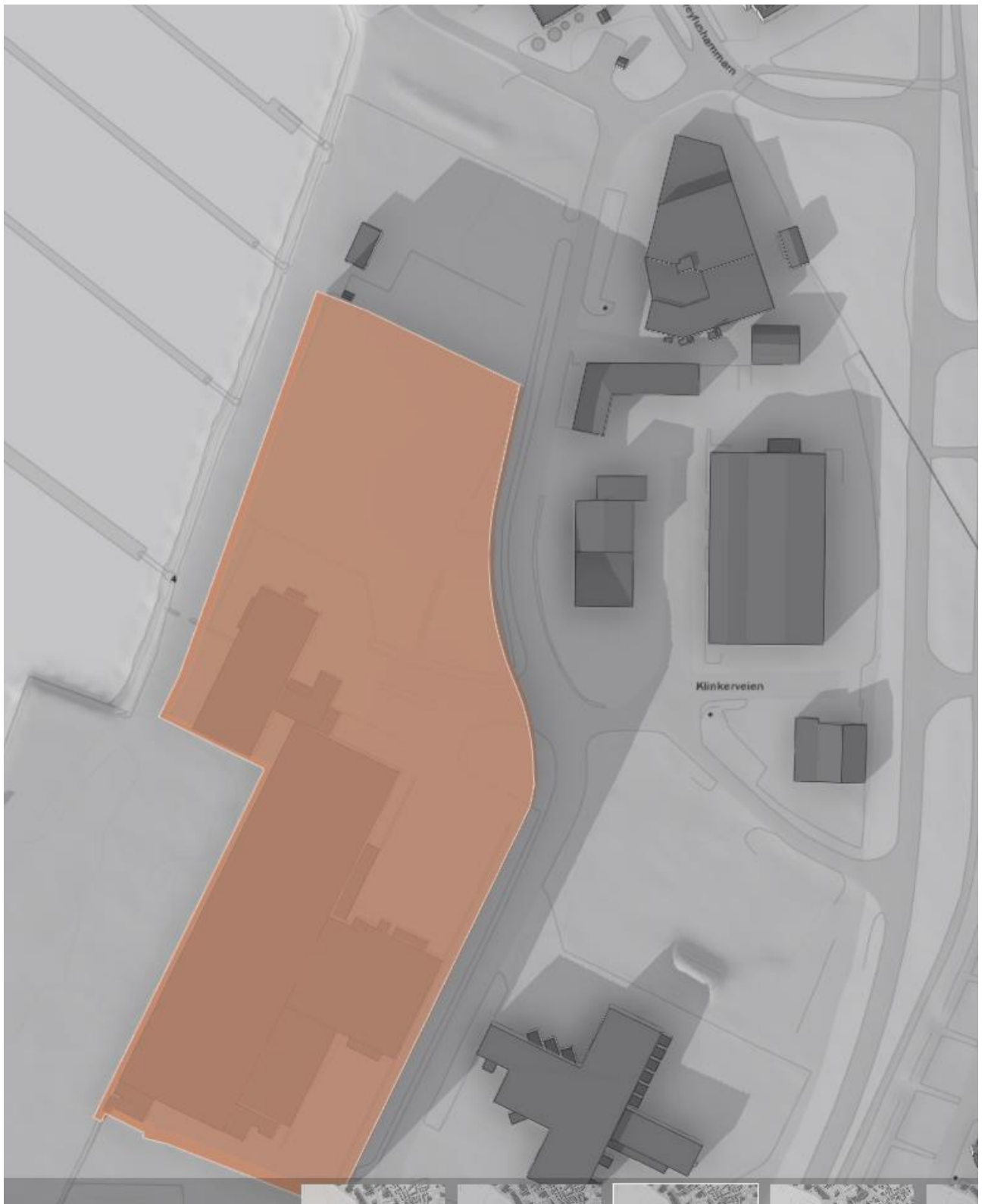
### Parkeringsbestemmelser

Med bakgrunn i at reguleringsplaner ikke gyldige kan henvise til kommuneplanens til enhver tid gjeldende bestemmelser for parkering (ref. *tolkningsuttalelse fra KDD vedr. PBL § 12-7*), er parkeringskravet for planområdet konkretisert i revidert parkeringsbestemmelse. Endringen gjelder § 2.4 *Parkering og trafikkarer*.

### Økning av høyde

I nærområdet er det ingen enkeltbygg som har samme høyde som planlagt nybygg. Tomten og Rønvikleira er flat, og bygget vil bli godt synlig. 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. Sol/skyggestudier viser at økningen i byggehøyde ikke vil medføre vesentlige endringer for nærliggende næringsbebyggelse.





*Sol/skyggestudie av byggehøyde i eksisterende plan 21. mars kl 1500*



*Sol/skyggestudie av foreslått ny bygghøyde etter endring av plan 21. mars kl 1500*

Ny høyde utfordrer ikke høyderestriksjonsflaten/horisontalflaten for hverken dagens eller fremtidig flyplass, henholdsvis kote +58,3 og kote +52,0.

#### Utnyttelse

For å tilpasse rammene i planen til tiltakshavers faktiske behov er § 4.1.2 i bestemmelsene endret slik at det maksimale bruksarealet fastsettes til 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>).

#### Generelt

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

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 utover ordinær behandling og gebyr for plansaken.

Prosjektet er i samsvar med FNs bærekraftsmål nr. 11 (Bærekraftige byer og tettsteder) og målet om å bygge kompakt i sentrum, i Bodø kommunes Klima- og Energiplan.

### **Konklusjon og anbefaling**

Kommunedirektøren har konkludert med at planendringen kan gjøres innenfor rammene av enklere prosess, da de omsøkte endringene ikke går ut over hovedrammene i planen, ikke vil påvirke gjennomføring av planen for øvrig og ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Kommunedirektøren anbefaler at Plan- og miljøutvalget vedtar endringer av reguleringsplan for Klinkerveien 6 og 8, planID 1804\_2020002, med nytt plankart sist revidert 19.04.2024 og nye bestemmelser sist revidert 17.06.2024.

### **Trykte vedlegg:**

- |   |                             |
|---|-----------------------------|
| 1 | Planbestemmelser 17.06.2024 |
| 2 | Plankart 19.04.2024         |

### **Andre referanser:**

Høringsuttalelser, gjeldende planbestemmelser, gjeldende plankart, planbeskrivelse, samt søknad om endring etter enklere prosess, vil være tilgjengelig på:

<https://bodo.kommune.no/arealplaner/dokumenter-til-politisk-behandling/>

Rett utskrift: Johanne Hansen Kobberstad