

Bodø kommune v/Byutvikling plan
Pb. 319
8001 Bodø

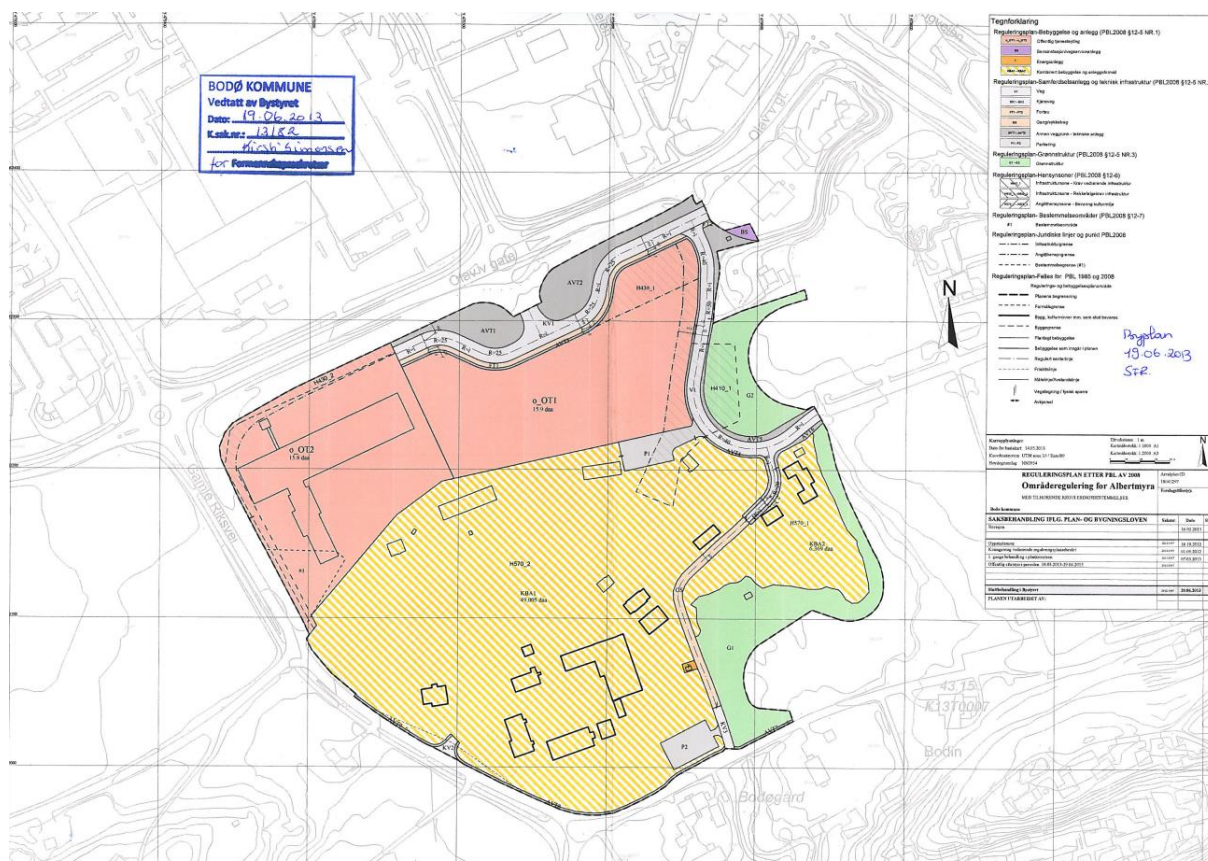
Deres ref.:

Vår ref.:
/brev_Søknad om endring Albertmyra og omegn.docx

Dato:
2024-09-27

► Søknad om endring av områderegulering Albertmyra og omegn, planID 1297

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 søkes det om endringer i områdereguleringsplan for Albertmyra og omegn, planID 1297 etter forenklet prosess, se fig. 1. Planen ble vedtatt i Bodø bystyre den 20.06.2013 i sak. 2012/1907.



Figur 1. Gjeldende områderegulering for Albertmyra, planID 1297.

Endringsforslaget er utarbeidet av Norconsult Norge AS på vegne av Politiets fellestjeneste (PFT).

1. Hensikten/bakgrunnen for endringen

Politiets fellestjeneste (PFT) og Nordland politidistrikt (NPD) planlegger å etablere nytt politihus og Samvirkesenter Nord på tilstøtende tomteareal til brannstasjonen på Albertmyra.

I dag er Salten Brann og nødmeldesentralene til politi, helse og brann samlokalisert (SAMLOK Nord) på vestre del av Albertmyra. For å støtte ytterligere opp rundt samvirke og samarbeid ønskes nå politiet, med sine funksjoner, flyttet til Albertmyra, samt opprettelse av Samvirksenter Nord. Nærmere om disse funksjonene nedenfor:

NPD sine behov

NPD har i dag politiansatte ved fem ulike lokasjoner i Bodø; Bodø politihus, operasjonssentralen/Felles operativ enhet på Albertmyra, leide lokaler for stabene/fellesfunksjoner, Barnehuset og A-krim senteret. NPD har en prioritert målsetting om å samlokalisere de overnevnte funksjoner under samme tak, og hvor alle funksjonene er nødvendige for et samlet politihus i Bodø.

Operasjonssentralen for Nordland politidistrikt er i dag strategisk plassert sammen med nødmeldingssentralene (110, 112 og 113) på Albertmyra. Denne samlokaliseringen ble realisert i 2017 som en integrert del av politireformen. På grunn av begrenset plass, ble nødmeldingssentralene, politiets operasjonssentral og den nyopprettede Felles operativ enhet (FOT) integrert med den nylig etablerte brannstasjonen og de to andre nødmeldingssentralene. Beslutningen om denne samlokaliseringen ble tatt allerede i 2012/2013, som en del av en mulighetsstudie for å fremme samhandling mellom sentrale beredskapsaktører. I dag har NPD ambisjoner om å videreutvikle denne modellen. En ytterligere samlokalisering med politiets operasjonssentral, som vil være en del av et nytt politihus, er nå ansett som nødvendig.

Nærmere om Samvirksenter Nord

Samvirkesenter er et samarbeid mellom Bodø kommune, Nordland politidistrikt, Nordlandssykehuset HF, Salten Brann IKS, Nordland sivilforsvarsdistrikt, Nord universitet og Nordland fylkeskommune.

Målet er å skape et kraftsenter innen sikkerhet og beredskap som:

- bidrar til å øke tryggheten i nord
- fungerer som en motor i utviklingen av samvirke blant beredskapsetater i nasjonal sammenheng (kunnskap og kompetanseoverføring)
- inspirerer nødetatene med påkoblede frivillige organisasjoner til å lære av hverandre og samarbeide tettere
- gjennom offentlig innovasjon og FoU prosjekter utvikler seg til å bli relevant også i internasjonal sammenheng med fokus på Nordområdene

Med bakgrunn i beskrevne ønsker er det i møter med byutvikling i Bodø kommune vurdert at gjeldende reguleringsplan kan forsøkes endret etter forenklet prosess, jfr. Plan- og bygningsloven §12-14. Endringene går i hovedsak på justering av formålsgrenser, der det detaljregulerte delområdet OT2 utvides noe mot øst og sør, samt mindre justeringer av ordlyd i bestemmelser.

Nærmere om nærhet og samhandling

Siden opprettelsen av operasjonssentral og nødmeldingssentral, har nærpolitireformen iverksatt en rekke tiltak som skal gjøre polititjenesten mer kostnadseffektiv, forbedre kvaliteten og fremstå mer bærekraftig. Nordland politidistrikt har etter etableringen av Felles straffesaksinntak (FSI) - som er en viktig driver, erfart at avstanden mellom FSI og operasjonssentralen (forskjellige lokasjoner i dag) har gjort tjenesten lite effektiv og kompetanseutfordrende. Totalt er det seks drivere som påvirker en effektiv polititjeneste. Foruten etablering av FSI er disse operasjonssentral, etterretning, felles tjenestekontor, politiråd/politikontakt og politipatruljen.

Det er et ønske å innlemme mulige synergieffekter og samvirke med andre beredskapsaktører med nytt politihus. Videre et nytt politihus som vil kunne medføre at samfunnsoppdraget til politiet blir bedre og kan tilpasses fremtidens utfordringer.

Operasjonssentralen i NPD er allerede samlokalisert med brann- og redningsetatens 110-sentraler og helsetjenestens akuttmedisinske kommunikasjonssentral (AMK).

Funksjonene må virke sammen og er avhengige av hverandre for at innbyggerne skal få polititjenester med høyere kvalitet. Spesielt er dette viktig for felles tjenestekontor, felles straffesaksinntak, etterretning og operasjonssentralen hvor politipatruljen og operasjonssentralen er navet i systemet.

2. Gjeldende reguleringsplan

Albertmyra, delområdene OT1 og OT2 i den nordlige delen av områdereguleringsplanen, er avsatt til offentlig tjenesteyting. Alberthaugen og områdene sør i planen er avsatt til kombinert bebyggelses og anleggsformål (KBA1 og KBA2), se Figur 1 og Figur 2. I KBA-områdene kan det etableres offentlig tjenesteyting og næringsvirksomhet (overnatting, bevertning, håndverksvirksomhet, utleie, konferansesenter, lagervirksomhet, etc.)

KBA-områdene ligger i sin helhet innenfor hensynsområder for bevaring av kulturmiljø (H570). Dette innebærer at grønnstrukturen og det helhetlige miljøet rundt bygningene skal så langt det er mulig bevares, og nybygg er ikke tillatt. Ingen av de eksisterende byggene nord for Alberthaugen er i plankartet markert som bygninger som skal bevares. Bygg som er bevaringsverdig i tråd av reguleringsplanen ligger sør og øst for Alberthaugen.

Delområde OT2 er detaljregulert som del av reguleringsplanen fra 2013, mens det for delområde OT1 er krav om detaljregulering før utbygging kan finne sted.



Figur 2. 3d-perspektiv av området med gjeldende plankart drapert på terrenget. Kilde: www.kommunekart.com, bearbejdet av Norconsult Norge AS 2024.

3. Gjennomføringsmodell

Etablering av nytt politihus i Bodø og samvirkesenter Nord tenkes realisert gjennom inngåelse av leiekontrakt i det private markedet. Tenkt gjennomføringsmodell vil være å avholde konkurranse der vinnende tilbyder vil få bygherrerollen, gjennomfører prosjekteringen, utbyggingen, finansieringen, samt drift og vedlikehold i en definert periode. Anskaffelse av leiekontrakt planlegges her gjennomført etter lov om offentlige anskaffelser/forskrift om offentlige anskaffelser.

Før konkurransen utlyses ønsker PFT og NPD å få det plan- og totemessig på plass slik at det ikke ligger noen usikkerhet/risiko knyttet til disse forholdene. Konkurransen planlegges med utlysning før jul 2024, og det er derfor noe press på tid med å få planendringen som denne søknaden omhandler i tide for å utlyse konkurransen som planlagt.

4. Volum-/alternativstudie

I forbindelse med planarbeidet har det vært utført en volum-/alternativstudie i forhold til de beskrevne behovene til NPD og samvirkeaktørene slik det fremgår av kapittel 1. Studiet ble gjort for å finne ut av hvor stor tomt det trengs å få planavklart. Studien konkluderte med at det er behov for tomt slik det fremgår av Figur 3 og Figur 4 (blåmarkert område). En slik tomt vil gi gode muligheter for et effektivt politihus og samvirkesenter, med mulighet for gode arealer for publikumsfunksjoner, politimessige funksjoner og god kobling mot eksisterende SAMLOK (nødetatene). Nærhet mot eksisterende SAMLOK er avgjørende for å oppnå ønsket samhandling mellom aktørene/ funksjonene og for å oppnå optimal utnyttelse av fellesarealene. Dette ville ikke vært mulig å oppnå om det hele skulle bygges på OT1 og ubebygde del av OT2. For å oppnå nærhet og effekter på samhandling som beskrevet tidligere, må en gå noe inn i formålet KBA1 mot sør siden dybden på ubebygde del av OT2 er for smal for å få til gode løsninger.

I studiet har er det blitt sett på et bygningsvolum plassert nord for Alberthaugen. Volumet er skissert som et langstrakt bygningsvolum liggende med Alberthaugen i sør, parallelt med eksisterende utrykningsgarasjer for Salten Brann.

Studiet har forholdt seg til de vedtatte høydene i gjeldene reguleringsplan, henholdsvis kote 31 for OT1 og kote 30 for OT2. Det planlagte berører ingen nærliggende boliger med hensyn til tap av utsikt, med mer. Med god avstand til eksisterende brannstasjon vil det heller ikke redusere dagslyset til kontorarbeidsplassene.

Solanalysen gjort for situasjonen i studiet, viser at nytt bygg ikke vil medføre endringer i solforhold for Alberthaugen. Slagskygge fra ny bebyggelse vil heller ikke berøre nærliggende bygg. Noen resultater/observasjoner for solanalysen følger under:

Vårjevdøgn (21.mars)

09:00 Slagskygge fra bygget vil i hovedsak falle over eksisterende brannstasjon sin parkeringsplass, med noe innfall på 1. etasje i eksisterende brannstasjon.

12:00 Slagskygge fra bygget faller delvis over eksisterende parkering for brannstasjon, samt mulig atkomstsituasjon for nytt politihus og Samvirkesenter Nord.

15:00 Slagskygge fra bygget faller delvis over sørlig del av eksisterende parkering, og delvis over ny.

17:00 Slagskygge mot øst.

Tilsvarende viser solanalysen for midtsommer minimale skyggevirksomheter.

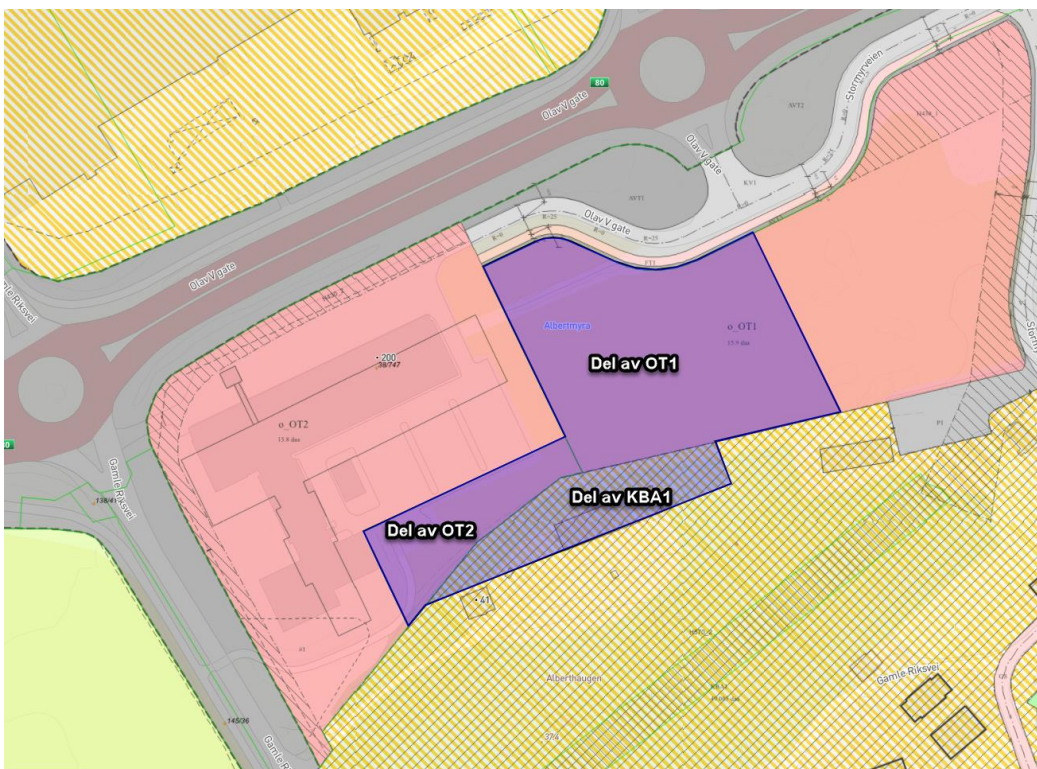
Skyggevirksomheten av det tenkte bygningsvolumet i studiet vurderes som akseptabelt, uten inngripende og negative konsekvenser for omgivelsene.

Studiet har også bekreftet at utnyttelsesgrad, byggegrenser og byggehøyder som er fastsatt i gjeldende reguleringsplan er tilstrekkelig/dekkende for ønsket bygging. Det er i plankartet vist byggegrenser mot Gamle riksvei og Olav V gate. Ellers er den sammenfallende med formålsgrensene.

Nye OT2, altså gamle OT2 pluss del av OT1, vil få to byggehøyder slik de fremgår av gjeldende plan. For den gamle OT2 videreføres byggehøyden på kote 30, og for tillegget til OT2 (del av OT1) så videreføres byggehøyden som dette området har som del av OT1.



Figur 3. Tomt for nytt politihus og samvirkesenter (blåmarkert område). Kilde: www.kommunekart.com, bearbejdet av Norconsult Norge AS i 2024.



Figur 4. Tomt for nytt politihus og samvirkesenter (blåmarkert område). Kilde: www.kommunekart.com, bearbejdet av Norconsult Norge AS i 2024.

Siden det skal gjennomføres en konkurranse, ref. beskrivelsen av gjennomføringsmodell i avsnitt 3, så er det ikke ønskelig å gjengi volum-/alternativstudiet som del av denne søknaden. Siden det er tenkt å gjennomføre en konkurranse etter lov om offentlige anskaffelser/forskrift om offentlige anskaffelser der løsningsforslag er et av tildelingskriteriene, vil å gjengi studiet her kunne gi mulighet for tilgang til volum/alternativstudie. Som igjen vil kunne gi tilbydere med tilgang til dette en fordel i konkurransen og/eller begrense tilbyderer i løsningsforslaget.

5. Trafikk og parkering

Trafikk og løsning for myke trafikanter

Det planlagte vil medføre økt trafikk i området. Områdereguleringen fra 2013 har utredet og innarbeidet gode trafikale løsninger hvor de regulerte internveiene er koblet sammen med RV80 i en rundkjøring i Olav V gt. Løsningen vurderes å stå se også i dag hvor det planlagte ikke vurderes å utfordre trafikkavviklingen i området.

Veiarmen langs med nye OT2 (del av KV1) må utbedres iht. regulert bredde og fortauet må bygges slik det er regulert. Det er i bestemmelsene stilt rekkefølgekrav om at dette må være utført før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor OT2.

Det er videre i bestemmelsene foreslått at mindre justeringer av formåls grensene mellom samferdselsformålene tillates ved søknad om tillatelse til tiltak. Dette for å kunne fange opp små avvik fra prosjektering.

Løsninger for myke trafikanter har i denne prosessen vært utredet nærmere av Afry. Notat fra dette arbeidet følger vedlagt. Det er avdekket at eksisterende reguleringsplan ikke fullt ut ivaretar sammenhengende ferdse for myke trafikanter, spesielt ved Salten brannstasjon, der det regulert fortauet stopper. Det har vært sett på alternative traseer og løsninger for å sikre trygg og sømløs forbindelse til det omkringliggende transportnettet.

Det er utført en helhetlig analyse av det overordnede bevegelsesmønsteret i området og sett på tiltak i den hensikt å skape et sammenhengende nettverk som ikke bare gir trygg ferdse for lokale trafikanter, men som også knytter området bedre sammen med kollektivtransport og andre viktige destinasjoner. Kommunedelplan for sykkel (Figur 5) som viser de prioriterte sykkelrutene i området er viktig i den sammenheng, der målet er å se på tilkobling til det nettet, og sørge for trygg og tydelig tilgang til planområdet fra kollektivknutepunktene.



Figur 5. Utklipp fra kommunedelplan for sykkel 2018-2025.

Dagens situasjon viser viktige gang- og sykkelforbindelser rundt planområdet. Sørøst for Alberthaugen ligger et viktig natur- og rekreasjonsområde (Andedammen). Stormyrveien som går langs Andedammen er regulert slik at en del av den er omgjort til gang- og sykkelvei. Denne veien kobles til Bodin kirkegård og fortsetter videre til Bodøelv bussholdeplass. Forbindelsen er en sentral rute som knytter området sammen og sikrer trygg ferdsel for myke trafikanter.

I tillegg viser dagens situasjon en gangadkomst til brannstasjonen fra gamle riksvei, som er koblet til gang- og sykkelveien på vestsiden av planområdet. Denne forbindelsen stopper ved brannstasjonen og er ikke koblet videre til nettverket i øst. Dette skaper en manglende kobling i det overordnede gang- og sykkelveinettet, som kunne forbedret forbindelsen gjennom området.

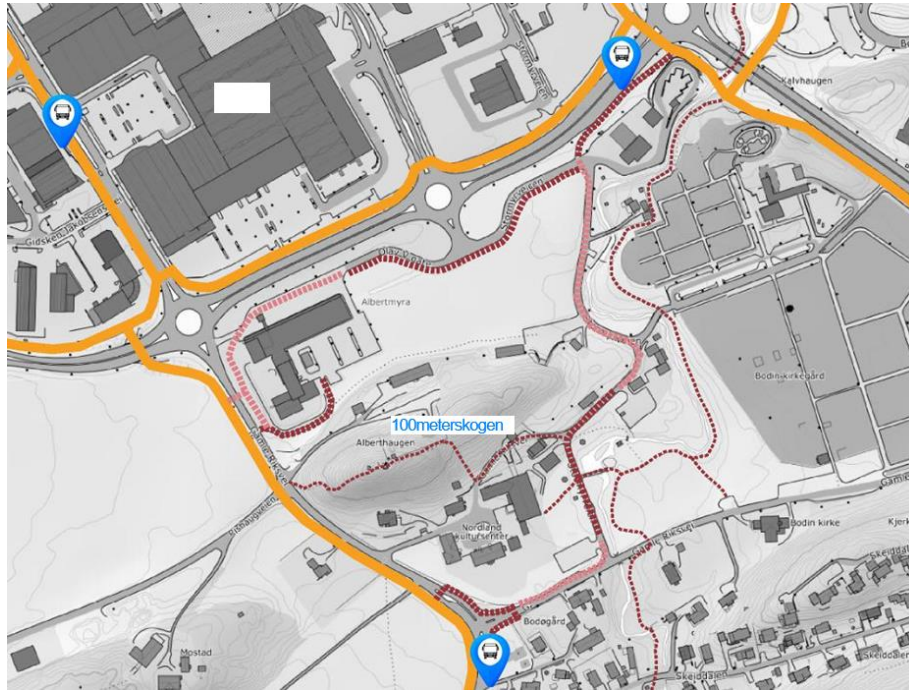
Noen bilder som illustrerer det som er beskrevet ovenfor vises i Figur 6.



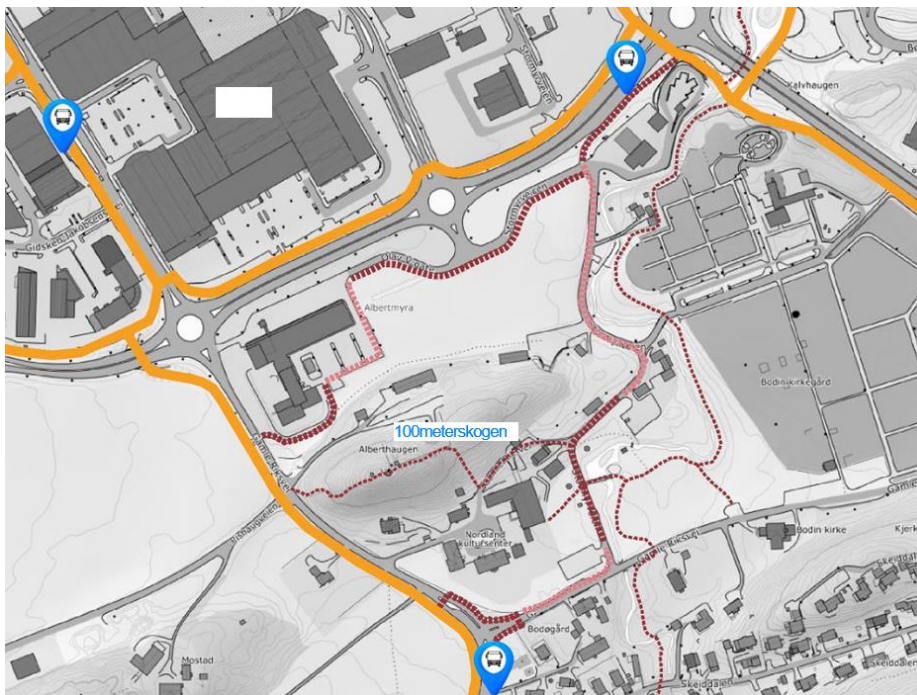
Figur 6. Noen bilder som viser eksisterende situasjon i og rundt planendingsområdet. Kilde: Google maps.

Det er i den forbindelse sett på to løsninger for å utbedre denne manglende koblingen.

A. Konsept med løsning for myke trafikanter langs forplassen til Salten brann



B. Konsept med løsning for myke trafikanter mellom Salten brann og nytt politihus



I konsept A foreslås det å koble det regulerte fortauet (markert med rødt) direkte til gang- og sykkelveien på motsatt side av Gamle riksvei. Løsningen vil skape en mer effektiv og sammenhengende forbindelse, da traseen videre kobles til et større nettverk av gang- og sykkelveier i området. Dette forslaget vil ikke bare sikre trygg og direkte tilgang til de overordnede ferdselsårene for myke trafikanter, men også forbedre flyten gjennom området, slik at fotgjengere og syklister kan bevege seg uten større avbrudd eller omveier. Ved å redusere behovet for kryssinger og avstikkere, vil denne løsningen bidra til økt sikkerhet og tilgjengelighet for brukerne av nettverket.

I konsept B foreslås ny gangvei mellom Salten brannstasjon og det nye politihuset, for å gi en sammenhengende og effektiv forbindelse for myke trafikanter. Denne gangveien vil fungere som en trygg og lesbar snarvei, som knytter området direkte til den eksisterende gangveien som går bak Salten brannstasjon. Løsningen sikrer at fotgjengere og syklister får en trygg rute gjennom området, uten å måtte krysse trafikkerte veier. Denne gangveien vil også forbedre koblingen til øvrige gang- og sykkelveier i nærområdet, samtidig som den minimerer inngrep i landskapet og legger til rette for naturlige bevegelsesmønstre mellom de to bygningene og videre ut i det omkringliggende nettverket.

På grunn av gjennomføringsmodellen, ref. avsnitt 3 så ønskes det ikke tatt stilling til valg av konsept, men løsning må foreligge senest til søknad om byggetillatelse. Valget er avhengig av medvirkning fra brukeren Salten brann, grunneiere, Nordland fylkeskommune, Bodø kommune og Statens vegvesen. Det stilles rekkefølgekrav til at denne forbindelsen må være på plass før det gis ferdigattest for tiltak innenfor OT2.

Parkering

Politidistriktet vil i fremtidens politihus på Albertmyra følge omtrentlig samme linje knyttet til parkering som i dagens situasjon, med ønske om fortsatt å motivere til helse- og bærekraftige transportformer. Det er et godt kollektivtilbud i og rundt Albertmyra, og med de utbedringer som planlegges rundt gang- og sykkelveg/portau så er det gode forutsetninger for at helse- og bærekraftige transportformer kan benyttes fremfor privatbil. Samtidig gjør skiftordningen politiet har, og aktuelle hendelser at det må legges til rette for noe ansatteparkering. Dette som følge av at det til enkelte tider av døgnet ikke vil være et kollektivtilbud/reduert kollektivtilbud.

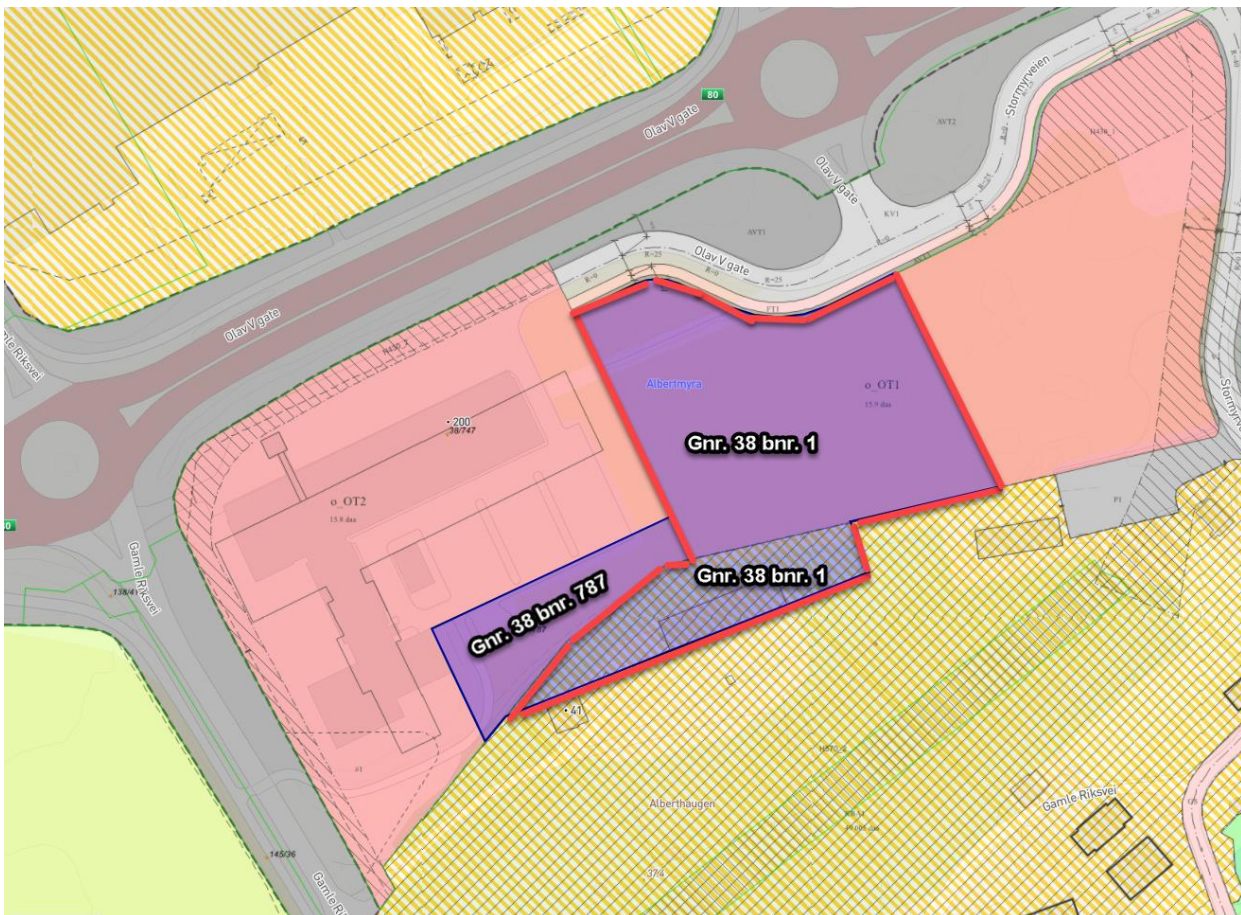
Parkeringsbestemmelsene fra vedtatt områdereguleringsplan videreføres og der kravet er maksimalt 0,5 parkeringsplass pr. årsverk. Besøksparkering og parkering for utrykningskjøretøy kommer i tillegg.

Nordland politidistrikt har i Bodø cirka 350 årsverk totalt, hvorav 65 årsverk allerede er på Albertmyra som del av SAMLOK 1 (politiet). Med det planlagte medfører det cirka 285 nye årsverk til Albertmyra. I og med politiets skiftordninger så opererer prosjektet med en samtidighet på 250. Legger en til grunn maksimal tillatt parkering pr årsverk på 0.5, så gir det 125 parkeringsplasser for ansatte. Det tenkes i tillegg 20 parkeringsplasser for besøkende for Nordland politidistrikt og samvirkeaktørene. Totalt 145 parkeringsplasser. Parkeringsplassene tenkes på terreng, og om det beregnes 25 kvm pr. parkeringsplass så gir det et tomtebehov på cirka 3.625 kvm. Parkering for utrykningskjøretøy planlegges innendørs i kjeller. I tillegg kommer sykkelparkering.

For å stimulere til helse- og bærekraftige transportformer kan det være at politiet når de kommer til utlysning av konkurransen, vil legge seg på 0.3 parkeringsplasser pr. årsverk for ansatteparkering. Noe som vil gi redusert trafikk i området, samt redusert tomtebehov til parkering. Det er et ønske om at bakkeparkeringen ikke skal oppta mer enn cirka 3.000 kvm.

6. Eierforhold

Områdene som ønskes utviklet eies i dag av Nordland fylkeskommune (gnr. 38 bnr.1) og Bodø kommune (gnr. 38 bnr.787), se Figur 7. Begge eierne har utredet og fått avklart i sine styrende politiske organ (formannskapet i Bodø kommune og fylkestinget hos fylkeskommunen) at arealene kan selges til prosjektet. Det er tidligere inngått en intensjonsavtale med fylkeskommunen om kjøp av del av OT1 slik det fremgår av Figur 4 og Figur 7. Gjennom disse avklaringene og avtalene er det gitt aksept for at PFT kan ordne å få gjennomført en reguleringsendring for å hjemle sine behov.

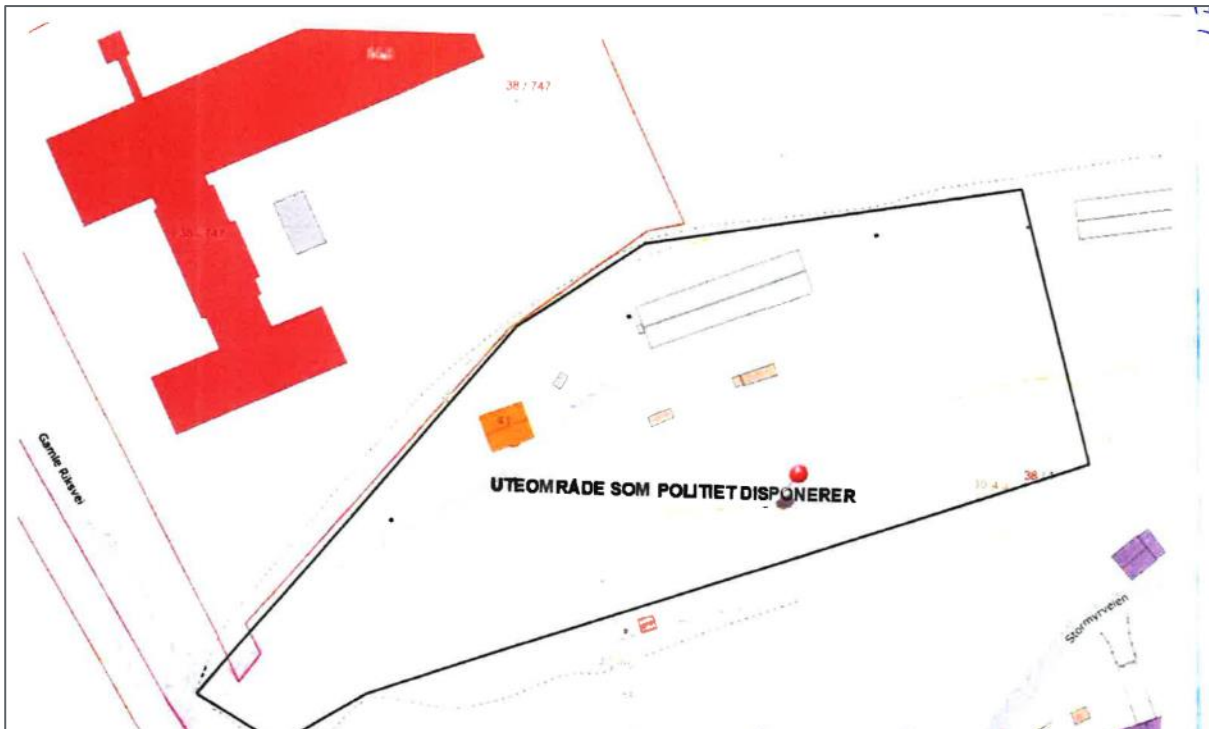


Figur 7. Oversikt over eiendommer. Gnr. 38 bnr. 1 eies av Nordland fylkeskommune og gnr. 38 bnr. 787 eies av Bodø kommune. Kilde: www.kommunekart.com, bearbejdet av Norconsult Norge AS 2024.

7. Leieavtale for deler av gnr. 38 bnr. 1

PFT har inngått en leieavtale for området som er vist i Figur 8. De leier dette arealet av Nordland fylkeskommune og leieforholdet gjelder frem til 31.06.32. Det er avtalt at denne kan forlenges i to perioder på inntil 5 år (5 år +5 år), dvs. potensielt frem til 31.06.42.

Leieavtalen gjelder påstående bygg, fjellhall og uteområdene innenfor avgrensningen.



Figur 8. Figur som viser området PFT leier av Nordland fylkeskommune ved Alberthaugen.

8. Behov for endringer i plankart og bestemmelser

Som det fremgår av avsnitt 2 så er området hvor brannstasjonen og nødmeldesentralene er lokalisert (OT2), detaljregulert. I reguleringsplanen er det fastsatt følgende bestemmelse for OT2:

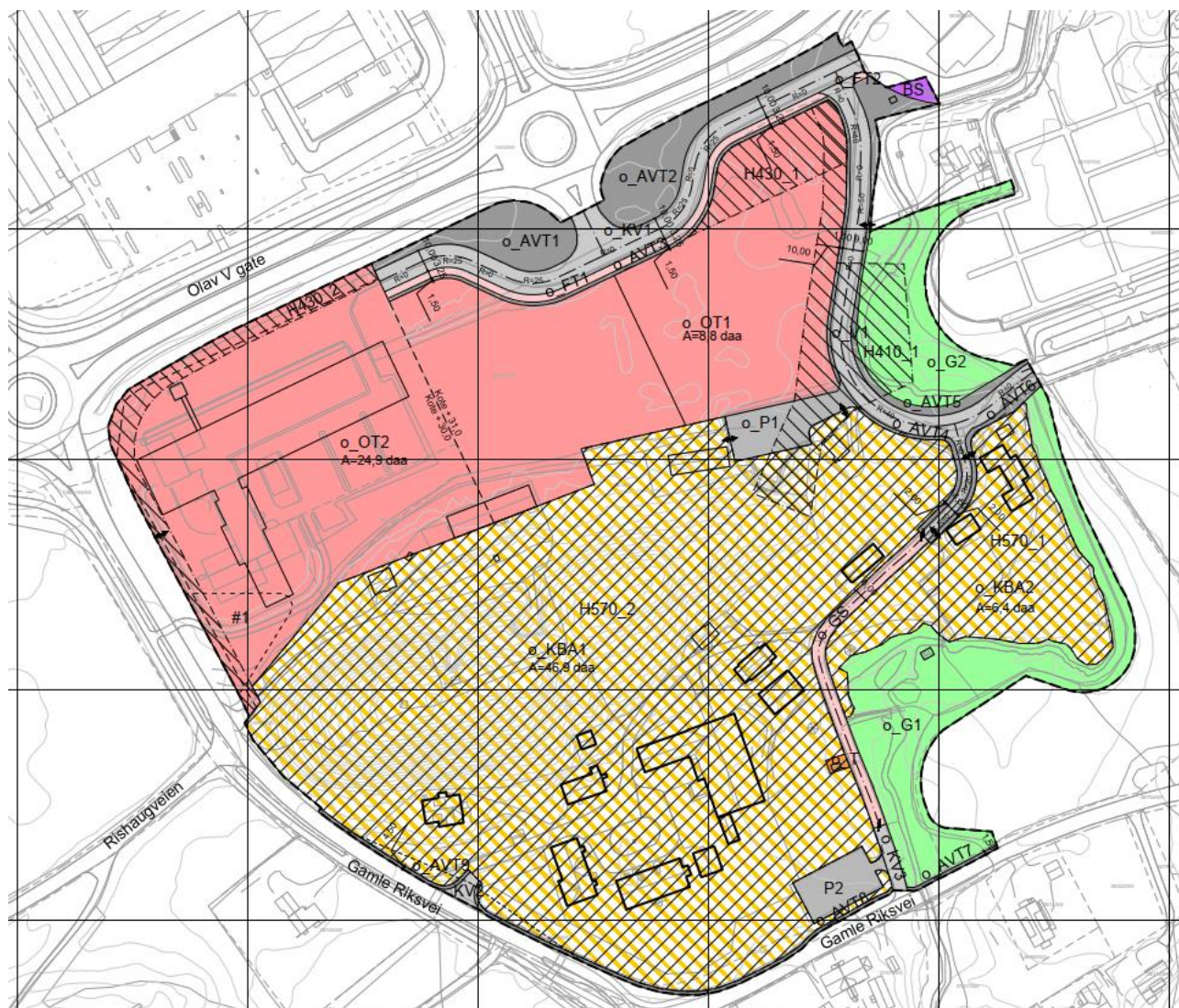
4.1.2 OT2

- a. Innenfor område OT2 kan det etableres brannstasjon inkl. boseksjoner for vaktstyrker, samt eventuell framtidig samlokalisering av AMK, Politiets operasjonssentral og brann- og redningstjenestens fagsentral (110,112,113) uten nærmere detaljplan. Dersom annen offentlig virksomhet ønskes plassert innenfor området må detaljplan utarbeides.
- b. Bebygd areal skal ikke overstige % BYA = 80 %. Maksimal byggehøyde settes til inntil kote 30. Tårnet kan ha høyde inntil kote 34.
- c. Mot RV80/Olav V gate og Gamle riksvei i OT2 er det definert byggegrenser som fremgår av plankart. Der det innenfor OT2 ikke er tegnet inn byggegrenser er disse sammenfallende med formålsgrensen.
- d. Det tillates maksimalt 0,5 parkeringsplasser pr årsverk.
- e. Det tillates etablert atkomst mot Gamle riksveg som kun skal benyttes ved uttrykninger ved hendelser på hovedatkomsten som gjør det umulig å benytte denne.
- f. Inntegnet bebyggelse er kun å oppfatte som en illustrasjon og er ikke juridisk bindende.
- g. Bestemmelse område (#1)

Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 158913, i planområdet.

Det skal tas kontakt med Nordland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal settes i gang slik at omfanget av granskingen kan fastsettes.

Alle funksjonene som tenkes i området er ikke med i oppstillingen i 4.1.2 a), men tilhører samme kategori og funksjonene vurderes å ha de samme konsekvensene for omgivelsene/omverdenen. Det er derfor ønskelig at avgrensingen av delfelt OT2 utvides noe mot øst ut i OT1 og mot sør ut i KBA1 slik som vist i Figur 4 og forslag til oppdatert plankart i Figur 9. Plankartet er oppdatert iht. siste gjeldende versjon av sosi-standarden (oppdatert plankart i sosi-format følger planleveransen).



Figur 9. Forslag til oppdatert plankart. Norconsult Norge AS

Cirka 2.000 m² av o_KBA1 og cirka 7.000 m² OT1 foreslås innlemmet i det detaljregulerte området OT2, der disse områdene underlegges de samme bestemmelsene hva angår utnyttelsesgrad, byggehøyder, etc. som OT2.

Følgende endringer foreslås i bestemmelsene

4.1.2 a) Endres som følger:

Innenfor område OT2 kan det etableres brannstasjon og politihus med alle naturlige funksjoner knyttet til disse (inkl. boeksjoner for vaktstyrker), nødmeldingstjenester (AMK, politiets operasjonssentral og brann- og redningstjenestenes fagsentral), sikkerhets- og beredskapssenter (samlok II), etc. uten nærmere detaljplan. Dersom annen offentlig virksomhet som ikke har med brann, politi, beredskap/sikkerhet, nødmelding, etc. ønskes plassert innenfor området må detaljplan utarbeides.

Det er videre foreslått samme presisering i bestemmelse 2.1.

4.1.2 b) er tydeliggjort noe med hensyn til byggehøyder. OT2 differensieres med to tillatte byggehøyder. Kote +30 på opprinnelig OT2 og kote +31 på del av OT1 som nå er blitt OT2.

I 4.1.2 c) er det lagt inn en tilleggsbestemmelse der det tillates løsninger for myke trafikanter (gang- og sykkelveg/fortau, gjerder/rekkverk for å hindre villkryssing, et.) utenfor byggegrensene mot RV80/Olav V gate og Gamle riksvei.

I 4.1.2 g) er foreslått som et tilleggspunkt som stiller krav om at det skal etableres løsning for myke trafikanter fra FT1 og gjennom OT2 med påkobling til gang- og sykkelvegssystemet langs Gamle riksvei.

I bestemmelseskapittel 5 er det lagt inn en generell bestemmelse om at formålslinjene mellom samferdselsformålene tillates justert ved søknad om byggetillatelse.

I rekkefølgebestemmelsene 9.2 er det lagt til følgende:

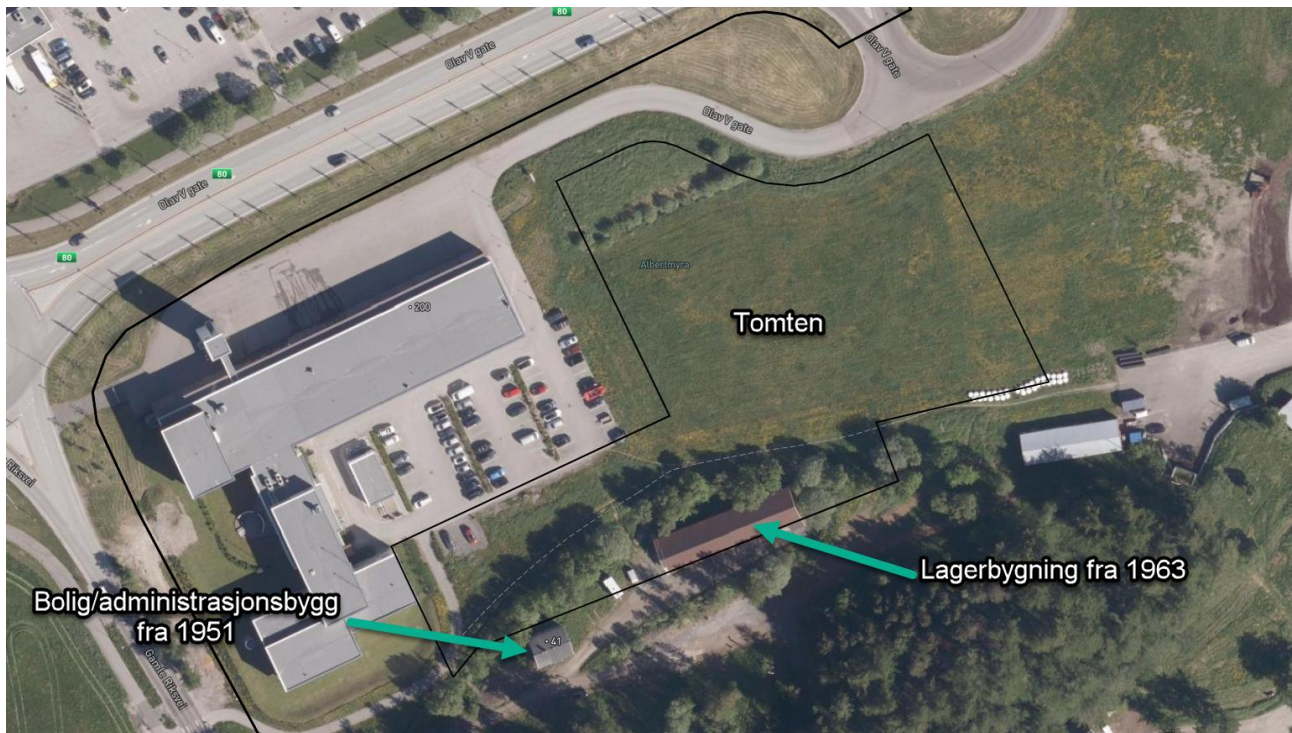
Teknisk infrastruktur (vann og avløp, vei, parkering og fortau) skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest for tiltak innenfor OT2 kan gis. I dette ligger:

- utvidelse av veg KV1 til regulert bredde på langs med OT2
- bygging av fortau FT1 i henhold til plankart langs med OT2
- løsning for myke trafikanter fra FT1 gjennom OT2 med kobling mot gang- og sykkelvegssystem mot Gamle riksvei, ref. 4.1.2 g)

9. Kulturminner og kulturmiljø

Som det fremgår av avsnitt 2 ligger KBA-områdene i sin helhet innenfor hensynsområder for bevaring av kulturmiljø (H570). I den forbindelse har Multiconsult Norge AS gjort en kartlegging og vurdering av kulturminneverdiene knyttet til delen av KBA1 som foreslås omregulert.

I forbindelse med gjeldende reguleringsplan fra 2013, gjennomførte Nordland fylkeskommune arkeologiske registreringer på Albertmyra. Det ble påvist et areal med forhistoriske bosetningsspor der brannstasjonen nå er lokalisert. Arealet ble avsatt som bestemmelsesområde i reguleringsplanen, og senere arkeologisk undersøkt (utgravd) av Tromsø museum. Multiconsult Norge AS har i sitt arbeid vært i dialog med kulturminneforvaltningen i Nordland fylkeskommune, som opplyser at det ikke er behov for ytterligere arkeologiske registreringer i forbindelse med den pågående detaljreguleringen (omreguleringen). Fylkeskommunen ønsker imidlertid mer informasjon om to bygninger (lagerbygg og bolig/administrasjonsbygg) innenfor delen av KBA1 som del av sitt beslutningsgrunnlag.



Figur 10. Lokalisering av bolig/administrasjonsbygg og lagerbygg som er vurdert i kulturminne vurderingen. Kilde: www.kommunekart.com, bearbejdet av Norconsult Norge AS 2024.

Multiconsult Norge AS har funnet ut at boligen er oppført i 1951 som administrasjonsbygg for planleggingen av Bodø flystasjon, mens lagerbygget sto ferdig i 1963, og var opprinnelig bygd som potet- og grønnsakslager i forbindelse med landbruksutstillingen «Teknikk og tanke» i Bodø i 1962. Multiconsult Norge AS vurderer at verneverdien til disse byggene er liten. Multiconsult Norge AS sitt notat med nærmere beskrivelse følger vedlagt.

Boligen/administrasjonsbygget ligger imidlertid utenfor tomten og tenkes i utgangspunktet ikke revet. Det er heller ikke sikkert at lagerbygningen må rives. Svaret på om den må rives eller ikke, avhenger av løsningsforslaget til vinnende tilbyder.

10. Vurdering av konsekvenser av endringsforslaget

I tabellen nedenfor gjennomgås en sjekkliste knyttet til naturmangfold, friluftsliv, støy, forurensning, samfunnssikkerhet og beredskap.

Naturvern/naturmangfold:	Ja/Nei	Merknad:
Berører planen eksisterende eller foreslåtte verneområder eller deres nærområde (jf. forskr. § 1- b, f og h)	Nei	
Berører planen villreinens leveområde eller influensområde (jf. forskr. § 1- b, f og h)	Nei	
Berører planen naturtyper registrert som <i>Svært viktig (A)</i> eller <i>Viktig (B)</i> i Naturbase (jf. forskr. § 1- f og h)	Nei	
Berører planen arter som er truet eller sårbare jf. Norsk rødliste for arter (jf. forskr. § 1- f og h)	Nei	Lenger opp i Alberthaugen og utenfor tenkt utbyggingstomt er det i 2011 og 2015 gjort enkeltregistreringer av henholdsvis Grønnfink og Gulspurv. Dette er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. For øvrig ingen registreringer på selve utbyggingstomten.
Medfører planen inngrep i verna vassdrag (jf. forskr. § 1h)?	Nei	
Medfører planen inngrep i byggeforbudssone langs vassdrag (jf. forskr. § 1- h)	Nei	
Friluftsliv	Ja/Nei	Merknad:
Berører planen sikra friluftsområde eller andre friluftsområder av nasjonal eller regional verdi (jf. forskr. § 1- b og h)?	Nei	
Berører planen friluftsområder/grønnstruktur av betydning for nærmiljø eller nær barnehage/skole (jf. forskr. § 1- b og h)?	Nei	Alberthaugen og områdene sør og øst for Alberthaugen er områder som benyttes av barnehager/skoler. Disse områdene blir ikke berørt av planlagte. Det er ikke avdekket at del av KBA1 som ønskes omregulert er et viktig friluftsområde. Området er sterkt berørt av vei, bygninger og lager-/adkomst-/manøvreringsarealer i tilknytning til fjellhallen.
Medfører planen redusert adkomst til vassdrag eller redusert framkommelighet (jf. forskr. § 1- b og h)?	Nei	

Barn- og unges interesser:		
Medfører planen omdisponering av områder regulert til friområde/lekeplass/fellesområde (jf. forskr. § 1- h)?	Nei	
Medfører planen omdisponering av uregulerte områder som er egna for eller brukes til lek/friluftsliv (jf. forskr. § 1- h)?	Nei	Se vurdering lenger opp.
Støy:		
Vil planområdet være utsatt for støy fra vegtrafikk, skytebaner, industri el. (jf. forskr. § 1- e)?	Ja	Området er utsatt for støy fra veg (gul sone) og fly (gul sone). Det planlegges for øvrig ikke for støyfølsom bebyggelse.
Innebærer planforslaget etablering av støyende virksomhet (jf. forskr. § 1- b, f og h)?	Nei	
Forurensning:		
Berører planforslaget områder med forurenset grunn (jf. forskr. § 1- e)?	Ja	Planområdet ligger ikke innenfor Bodø kommunes aktsomhetskart for forurenset grunn, foruten de bygde veiene på Albertmyra. Det vurderes som potensiale for forurenset grunn rundt lagerbygget, da det har vært bedrevet lagervirksomhet i området.
Innebærer planforslaget ny forurensende virksomhet (jf. forskr. § 1- b, f og h)?	Nei	
Vil planforslaget berøre områder for drikkevannsforsyning og nedslagsfelt for denne (jf. forskr. § 1- b, f og h)?	Nei	
Samfunnssikkerhet og beredskap		
Vil planen medføre utbygging i område utsatt for ras og skred (jf. forskr. § 1- i)?	Nei	
Vil planen medføre utbygging i område utsatt for flom/ flomskader eller avrenning av overvann (jf. forskr. § 1i)?	Nei	
Vil planforslaget kunne medføre økt fare for ras og skred eller utglidninger av masse (jf. forskr. § 1- i)?	Nei	
Vil planforslaget kunne medføre økt flomfare/skade av avrenning av overvann (jf. forskr. § 1- i)?	Nei	Overvannshåndtering vil bli utredet som del av detaljprosjektet.
Hvordan skal samfunnssikkerhet ivaretas i planen, bl.a. gjennom å forebygge risiko og sårbarhet (jf. forskr. § 1i)?	Ja	Ivaretas i ROS analyse

Høyder fra gjeldende reguleringsplan vil bli videreført og utfordrer derfor ikke høyderestriksjonsflaten/horisontalflaten for hverken dagens eller den fremtidige flyplassen. Disse flatene ligger på henholdsvis kote +58,3 og kote +52,0. Endringen vurderer heller ikke å være til hinder for at øvrige krav knyttet til Avinor sitt virkeområde kan innfris.

11. Medvirkning

I løpet av prosessen har det blitt avholdt møter med Nordland fylkeskommune, Statens vegvesen, Bodø kommune (veimyndighet og planmyndighet) og Salten Brann. Disse møtene har vært sentrale for å diskutere planforslaget og spesielt for å avklare tomten og løsninger for myke trafikanter. Det har videre vært diskutert muligheten for etablering av løsninger for myke trafikanter utenfor byggegrensen og innenfor veggrunnen til Statens vegvesen og Nordland fylkeskommune. Sistnevnte vil det jobbes mere med i det videre da dette ligger utenfor planområdet.

12. 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 berører ikke viktige natur- og friluftsområder, se avsnitt 10.
- Det er ikke avdekket at området har kulturminner i bakken, eller at byggene innenfor området har verneverdi, se avsnitt 9.
- Endringene innebærer ingen utvidelse av planområdet og områdene er allerede avsatt til utbyggingsformål (tjenesteyting og kombinert bebyggelse og anleggsformål).
- Endringene går ikke ut over rammene i planen hva angår byggehøyder og utnyttelse.
- 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 planbestemmelser
3. Forslag til oppdatert plankart
4. Forslag til oppdaterte planbestemmelser
5. Notat kartlegging og vurdering av kulturminneverdier
6. Notat myke trafikanter

Kopi:

- Politiets fellestjeneste
- Nordland politidistrikt