

Begrenset høring - Endring av områdereguleringsplan for Albertmyra og Omegn

Vedtak

Leder Byutvikling har etter delegert myndighet, gitt i medhold av Bodø kommunes delegeringsreglement behandlet påfølgende sak og fattet slikt vedtak:

Leder Byutvikling vedtar å sende forslag til endring av områdereguleringsplan for Albertmyra og omegn på begrenset høring.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-14, andre ledd.

Hva aktualiserer saken?

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 Samvirkesenter Nord.

Nordland politidistrikt (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.

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 beredskapsstater 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

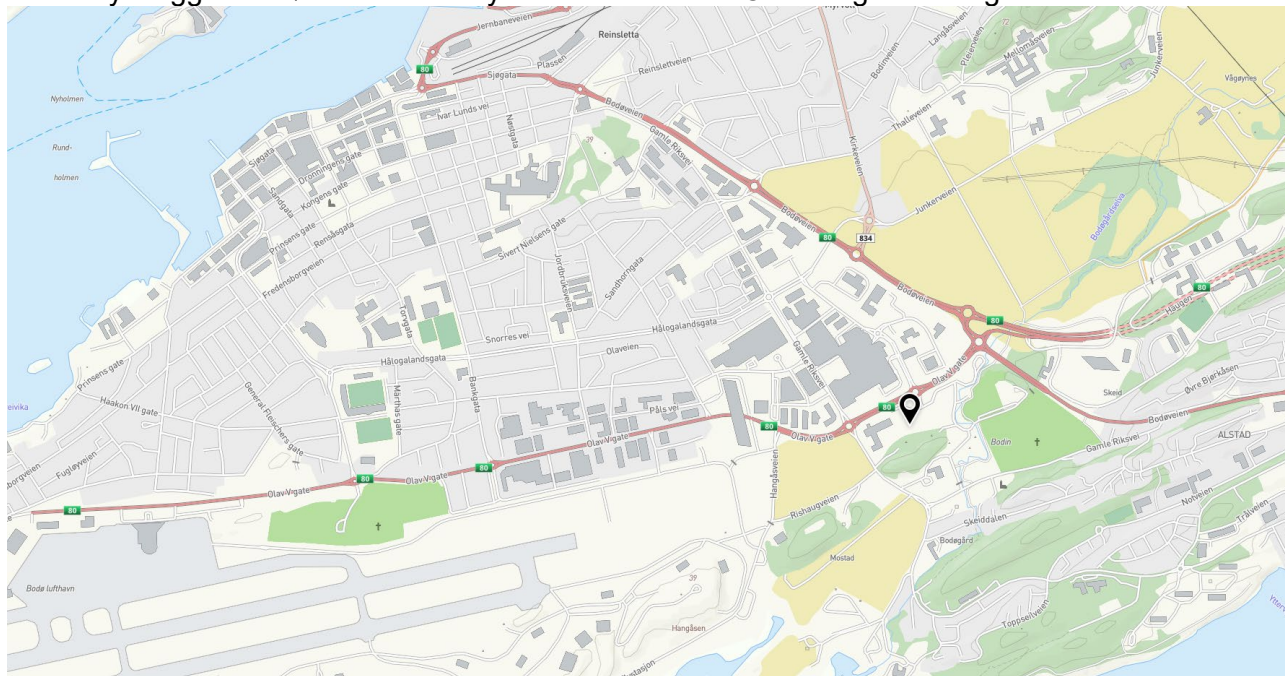
Med bakgrunn i beskrevne ønsker er det i møter med Byutvikling i Bodø kommune vurdert at gjeldende reguleringsplan kan forsøkes endret etter forenklet prosess, jf. Plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd. Endringene går i hovedsak på justering av formålsgrenser, der det detaljregulerte delområdet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

Saksopplysninger

Bodø kommune har den 27.09.2024 mottatt søknad om endring etter enklere prosess for områderegeringsplan for Albertmyra og omegn, PlanID 1297 (vedlegg 1). Områdeplanen ble vedtatt i Bodø bystyre den 20.06.2013.

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

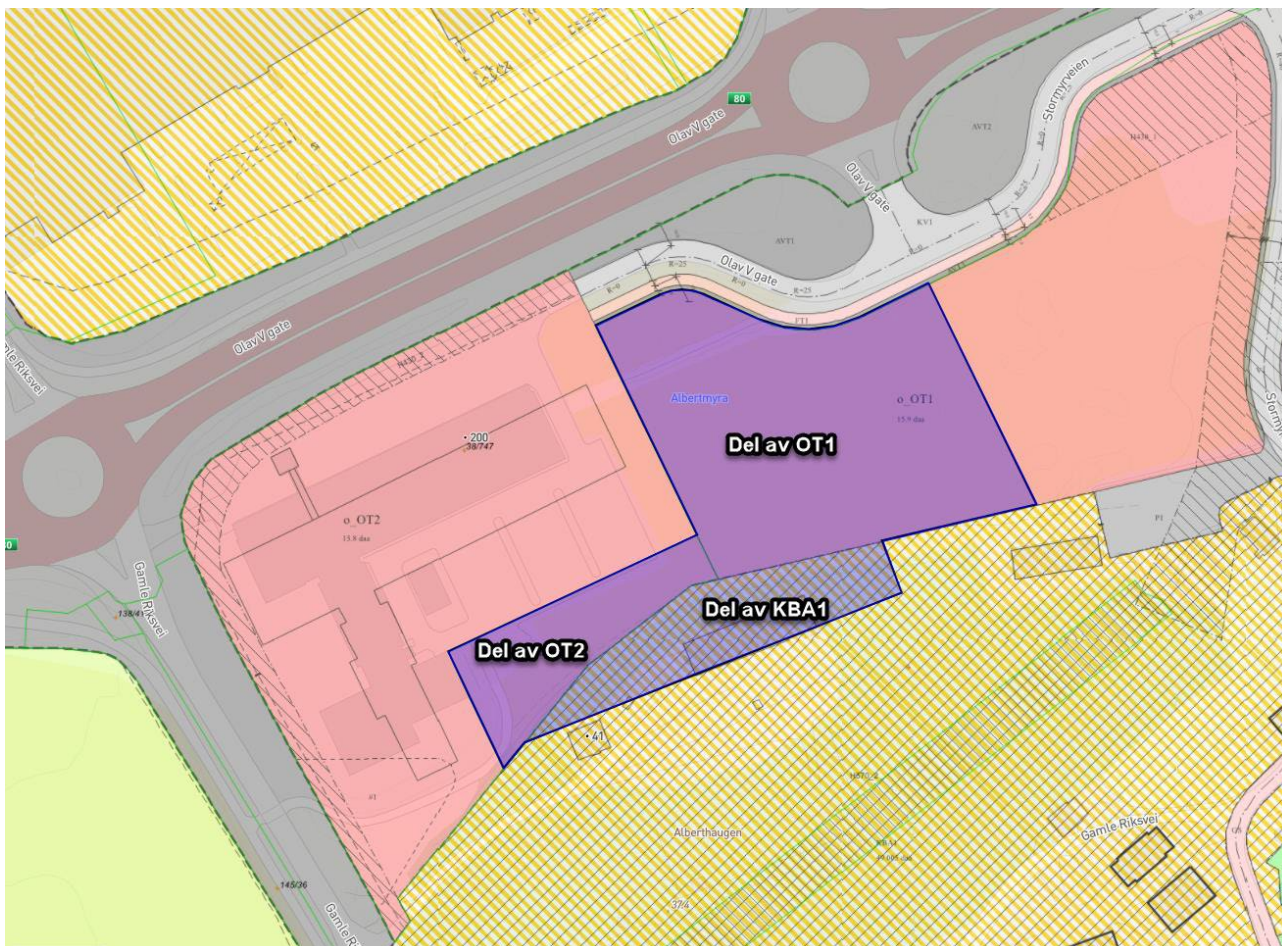
Albertmyra ligger helt øst i sentrum bydel ved starten av Olav Vs gate. Se figur 1.



Figur 1: Albertmyra vist med sort markør

Søknaden er vedlagt og inneholder alle opplysninger om tiltaket med begrunnelse samt beskrivelse av endringene som foreslås. Søknaden kan oppsummeres slik:

For å ha plass til samlokalisering og effektivisering av politiets tjenesteområder på Albertmyra er det behov for å gjøre endring i dagens reguleringsplan. Dette fordi det ikke er tilstrekkelig med areal innenfor dagens OT2, som er planavklart på detaljreguleringsnivå. En ønsker derfor å utvide område OT2 til å gjelde deler av OT1 og KBA1. Se figur 2.



Figur 2: Tomt for nytt politihus og samvirkesenter

Det er gjennom volumstudie funnet ut at det er så mye areal som trengs, men på grunn av det skal utlyses en konkurranse for utforming, utbygging og drift mv. er det ikke mulig på nåværende tidspunkt å definere tiltakene i større grad. Det legges som forutsetning for konkurransen at bestemmelser i gjeldende reguleringsplan følges. Dette vil da gjelde blant annet høydebegrensninger.

Det er ønskelig å få avklart reguleringsendringen før man utlyser konkurransen.

Eierforhold

Reguleringsendring og bruk av arealet innenfor deler av OT1 og KBA1 er avklart med Nordland fylkeskommune som grunneier. Bruk av deler av OT2 er også avklart med Bodø kommune som grunneier.

Trafikk og løsning for myke trafikanter

Gjeldende områdeplan legger i utgangspunktet ikke opp til at det skal være noe særlig med publikumsvirksomhet innenfor området. Det er derfor utredet hvilke konsekvenser politiets mer publikumsrettede funksjoner vil kunne få for brukere. For kjørende vil det være tilstrekkelige løsninger med tanke på gjesteparkering og infrastruktur. Det er også vurdert hvordan infrastrukturen i og rundt området klarer å ivareta myke trafikanter på en tilstrekkelig måte. Det er foreslått to konsepter for bevegelse inne på tomten, mens man ellers ser at det er muligheter for å komme seg til området uten større tiltak. Det er dog viktig å unngå villkryssing av Olav Vs gate.

Kulturminner og kulturmiljø

Området KBA1 har hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Bygninger som er bevaringsverdige er definert i gjeldende områdeplan. Bygningene i og like ved den delen av KBA1 som ønskes benyttet er ikke definert som bevaringsverdige. Området på nordsiden av Alberthaugen benyttes i dag av politiet gjennom leieavtale med Nordland fylkeskommune.

Forslag til endringer

For å legge til rette for tiltakene er det behov for å gjøre endringer både i plankart og bestemmelser.

Plankart

- Grensen mellom OT1, KBA1 og OT2 flyttes slik at det blir areal nok til alle politiets funksjoner innenfor OT2 (se figur 2)
- Det legges inn høydebegrensning i tråd med dagens begrensning for OT1 for den østlige delen av nye OT2
- Plankart oppdateres i henhold til nyeste standard

Planbestemmelser

- Bestemmelser om hvilke funksjoner som er tillatt innenfor OT2 utvides for å få med alle politiets tjenester
- Presisering av dette med byggehøyder i tråd med plankart
- Lagt til bestemmelse for å kunne gjøre avbøtende tiltak for å unngå villkryssing av Olav V gate
- Lagt til bestemmelse for å ivareta tilrettelegging for myke trafikanter
- Lagt til bestemmelse om at formålslinjene mellom samferdselsformål tillates justert ved søknad om byggetillatelse
- Siden OT2 utvides er det lagt til rekkefølgekrav som sikrer opparbeidelse av nødvendig infrastruktur

Vurderinger

Endringen vil legge til rette for samlokalisering og effektivisering av politiets tjenesteområder. Plasseringen på Albertmyra er fortsatt sentrumsnært og i nærhet av kollektivsystemet slik at det vil være mulig for besøkende å reise dit både til fots, med sykkel eller kollektivt. Det gjøres tiltak i området for å legge enda bedre til rette for bruk av mer miljøvennlige fremkomstmiddel.

Tiltakene vil kunne skape en god sammenheng med eksisterende bebyggelse på Albertmyra og får ingen negative konsekvenser for kulturminneverdiene som områdeplanen ivaretar siden disse er på sørsiden av Alberthaugen. Kulturminneverdier i bakken er avklart gjennom gjeldende områderegulering.

I søknaden er verdien til det som er dyrket mark på Albertmyra ikke vurdert. Arealer er planavklart og regulert til utbygging gjennom områdereguleringsplanen vedtatt i 2013. I områdeplanen er ikke dette grundigere vurdert, men det er henvist til at det er planavklart i kommuneplanens arealdel. Arealet er bygget inne på alle sider og infrastruktur for utbyggingsformål er på plass. Det stilles krav til at matjord som ikke brukes i prosjektet skal benyttes til jordforbedringstiltak eller nydyrking andre steder i kommunen. En fortsatt samlokalisering av nødetatene på Albertmyra er et samfunnsnyttig tiltak. Leder Byutvikling mener at det ikke er behov for å endre på tidligere vurderinger knyttet til utbygging av dette området.

Endringene er vurdert opp mot vannforskriftens § 12. Nærmeste registrerte vannforekomst er Bodøelva som ligger 70 meter øst for planområdet. Endringene vil ikke berøre vannforekomsten direkte og eventuell avrenning fra planområdet vil ikke ha negativ påvirkning på vannforekomstens tilstand. Tvert om vil endret bruk fra jordbruk til politihus mv. kunne begrense mengde uønskede næringsstoffer som renner ut i elven. Som igjen vil kunne forbedre elevens kjemiske tilstand.

Endringene i områdereguleringsplanen er av mindre karakter og vil ikke påvirke gjennomføring av planen for øvrig. Det legges til rette for samme type funksjoner som områdeplanen allerede legger til rette for. Endringene følger således opp gjeldende bestemmelser slik at de går ikke ut over hoveddrammene i planen. Endringene berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Leder Byutvikling vurderer derfor at forslag til endring av planen kan gjennomføres

etter forenklet prosess, jf. pbl § 12-14, andre ledd og sendes på begrenset høring etter samme paragraf, tredje ledd.

Konklusjon og anbefaling

Tiltaket vurderes som positivt for Bodø- og Nordlandssamfunnet og forslag til planendring kan behandles og sendes på begrenset høring etter forenklet prosess.

Kristin Stavnes Jordbru
Leder Byutvikling

Saksbehandler: Mats Marthinussen

Trykte vedlegg:

- 1 Søknad om endring Albertmyra og omegn

Andre referanser:

1. Forslag til nye bestemmelser
2. Forslag til nytt plankart
3. Notat løsninger for myke trafikanter
4. Kartlegging og vurdering av kulturminneverdier
5. Gjeldende bestemmelser
6. Gjeldende plankart

Andre referanser er tilgjengelig på <https://bodo.kommune.no/planprosesser/>.