

| Saksnummer | Utvalg | Møtedato |
|------------|----------------------------------|----------------|
| 13/37 | Komite for plan, næring og miljø | 06.06.2013 |
| 13/106 | Bystyret | 19.-20.06.2013 |

Forslag til detaljregulering for MaxMat Eiendom Rønvikleira AS - sluttbehandling

Forslag til innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, 1. ledd vedtar Bodø bystyre detaljregulering for MaxMat eiendom Rønvikleira AS, plan id 1280 med plankart datert 29.01.2013, bestemmelser revidert 26.04.2013 og tilhørende planbeskrivelse.

Komite for plan, næring og miljøes behandling i møte den 06.06.2013:

Notat fra MaxMat, datert 05.06.2013, ble omdelt i møtet.

Forslag fra Brigte Kristensen (Rødt):

Endring:

3.1 i planbestemmelsene endres i tråd med saksframlegget slik:

Et felt mellom sjøkanten og sikringsgjerde skal være åpent for allmenn ferdsel og gi plass for mulig videreføring av havnepromenaden. I samråd med Bodø kommune kan det for kortere tid stenges for allmenn ferdsel når behovene til MaxMat tilsier det.

Votering:

Innstillingen ble tiltrådt enstemmig
Forslaget fra Rødt ble enstemmig vedtatt å følge saken til bystyret.

Komitè for plan, næring og miljøes innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, 1. ledd vedtar Bodø bystyre detaljregulering for MaxMat eiendom Rønvikleira AS, plan id 1280 med plankart datert 29.01.2013, bestemmelser revidert 26.04.2013 og tilhørende planbeskrivelse.

Følger saken til bystyret:

Endring:

3.1 i planbestemmelsene endres i tråd med saksframlegget slik:

Et felt mellom sjøkanten og sikringsgjerde skal være åpent for allmenn ferdsel og gi plass for mulig videreføring av havnepromenaden. I samråd med Bodø kommune kan det for kortere tid stenges for allmenn ferdsel når behovene til MaxMat tilsier det.

Sammendrag

Saken gjelder sluttbehandling av detaljregulering for MaxMat eiendom Rønvikleira AS, plan id 1280. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge området til industriformål.

Oppstart av planarbeidet er lovlig annonsert og berørte parter er varslet på forskriftsmessig måte. Planforslaget har en tilfredsstillende planfaglig kvalitet.

Planens bestemmelser er revidert slik at de er bedre tilpasset rammer gitt i kommunedelplan for Bodø Indre Havn og slik at hensynene til detaljregulering flerbrukshavn Indre havn blir bedre ivaretatt.

Saksopplysninger

Oppstart:

Oppstartsmøtet ble avholdt 03.10.2011.

Planforslaget er kunngjort i Avisa Nordland.

Berørte naboer og myndigheter er varslet med brev.

Tiltakshaver og planlegger:

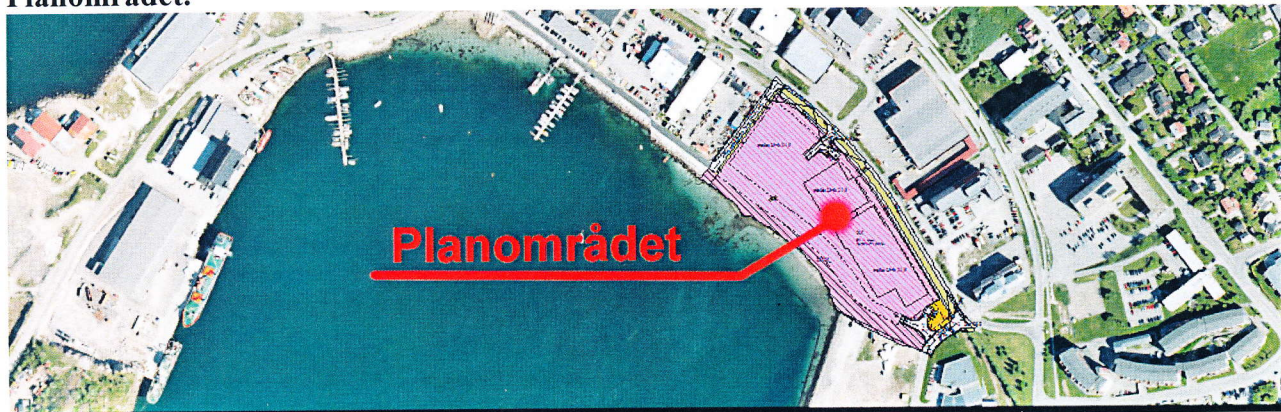
Tiltakshaver er MaxMat Eiendom Rønvikleira AS.

Planlegger er BOARCH arkitekter a.s.

Hensikten med planen:

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge området til industriformål.

Planområdet.



Planområdet befinner seg ca. 1 km nord for Bodø Jernbanestasjon, mellom Dreyfushammarn og sjøen og omfatter eiendommene gnr. 138 bnr. 4475 og 4624 og del av gnr. 138 bnr. 4625. Det totale arealet som blir regulert er ca. 28 daa.



Tilgrensende plan er detaljregulering for flerbrukshavn – indre havn.

Forholdet til overordnede planer og føringer:

Området er i kommunedelplan for Bodø Indre Havn avsatt til formål forretning 2 (kontor, tyngre industri og lager – fiskerirelatert virksomhet). Kommunedelplanen bestemmer at minst 70 % av all parkering for nye virksomheter skal plasseres under bakken og at kontor kun tillates som en del av industri, lager og transportvirksomheten og skal være underordnet hovedfunksjonen. Området kan utnyttes med BYA 100 % og total byggehøyde er satt til kote 21,5.

Planforslaget med tilhørende bestemmelser er innenfor de rammer som er satt i kommunedelplan for Bodø Indre Havn med følgende unntak:

- Bodø kommune ved formannskapet har i møte den 21.11.12 vedtatt at tinglyst servitutt om fiskerirelatert og næringsproduksjon av sjømat skal slettes. Som en naturlig konsekvens av dette endres bestemmelsene i samsvar med vedtaket og krav om fiskerirelatert virksomhet er derfor fjernet i kommunens reviderte forslag til bestemmelser.
- Der er gjort unntak for krav om parkering under bakken fordi at området ansees uegnet for anlegg under bakkenivå. Begrunnelsen for dette er at en parkeringskjeller vil komme under høyvannstand og bygging av anlegget kan derfor medføre uforholdsmessige store kostnader for tiltakshaver.

Boarch arkitekter as har foretatt ROS vurdering av planområdet uten at det er funnet uakseptabel fare, risiko eller sårbarhet.

Planområdet er hovedsakelig eksisterende industriareal og det legges derfor til grunn at de planlagte tiltak ikke vil medføre risiko for tap av naturmangfold.

Tilgrensende plan er detaljregulering for flerbrukshavn – indre havn. Forholdet til tilgrensende plan vurderes til å være godt nok ivaretatt i planforslaget med Bodø kommunes reviderte forslag til bestemmelser.

Innspill og merknader, forkortet.

Geodata Bodø Kommune uttaler at de ikke har merknader i planen.

Eiendomskontoret Bodø Kommune uttaler at MaxMat eiendom Rønvikleira AS får leie ca 3,5 daa og får kjøpe del av felles atkomst. Det sikres tinglyst rettighet til installasjon herunder landfester og rettighet til adkomst for flerbrukshavna for nødvendig drift og vedlikehold av installasjon.

Forholdet er delvis ivaretatt i alternativt forslag fra byplansjefen tillegg til § 4: «Det tillates anlagt forankringspunkter for flytemolo og flytebrygger.»

Saksbehandler vurdering: Bestemmelsenes § 4 er revidert slik at det også er tillatt med atkomst og rigging i forbindelse med drift og vedlikehold av flerbrukshavna.

Bodø Havn KF uttaler at havnas behov for landfester, samt drift og vedlikehold av installasjoner, ikke er ivaretatt i planforslaget, men delvis ivaretatt i kommunens forslag til reviderte bestemmelser.

Saksbehandler vurdering: Bestemmelsenes § 4 er revidert slik at det også er tillatt med atkomst og rigging i forbindelse med drift og vedlikehold av flerbrukshavna.

Syklistenes Landsforening uttaler at det er viktig å tilrettelegge for sykkel og sykkelparkering.

Saksbehandler vurdering: Forholdet er ivaretatt gjennom den planlagte gang og sykkelvei og parkeringsbestemmelsene.

Boarch arkitekter as opplyser at de har levert feilaktige bestemmelser til planen og de ber derfor om at reguleringsbestemmelsenes § 3.1, 1. ledd blir endret slik at til at områdets bruk skal være fiskerirelatert virksomhet utgår.

Saksbehandler vurdering: Bodø kommune ved formannskapet har i møte den 21.11.12 vedtatt at tinglyst servitutt om fiskerirelatert og næringsproduksjon av sjømat skal slettes. Som en naturlig konsekvens av dette endres bestemmelsene i samsvar med vedtaket og krav om fiskerirelatert virksomhet er derfor fjernet i kommunens reviderte forslag til bestemmelser.

MaxMat Eiendom Rønvikleira AS har følgende merknader:

Til paragraf 3.1 om høyder og om sikringsgjerde:

Vi ønsker opprettholdt Boarch's formuleringer med følgende begrunnelse: Gesimshøyden i planforslaget settes til kote 21,5 m. Det er ønskelig at det legges til rette for at det kan bygges en 2. etg. over industri-/lagerlokalene rett og slett for at planarealet kan utnyttes, og det må aksepteres med kontor i andre etasje. Det er også ønskelig med en sikringsone og gjerde helt ned til sjøen.

Til paragraf 3.2 om flytekai:

MaxMat's mulighet for å anlegge flytekai må opprettholdes.

Saksbehandler vurdering av merknader fra MaxMat Eiendom:

Om høyder: §§ 3.2 og 7 tilknyttet kommunedelplan for Bodø Indre Havn bestemmer at total byggehøyde skal være kote 21,5. Kommunens forslag til høyde er identisk med planleggers forslag til høyde, bestemmelsen tillater bygg på inntil 18m høyde målt fra kote 3,5m noe som ansees tilstrekkelig for et to etasjes bygg. Det som er fjernet fra bestemmelsen er et tillegg som tillater et «mindre oppbygg» med et uspesifisert areal og høyde. Reguleringsplanen bør ikke overskride de rammer som er fastsatt i overordnet plan, og det er uheldig å bruke bestemmelser som tillater utvidelse av bygningen uten begrensninger for areal og høyde. Setningen «Mindre oppbygg på tak kan tillates» i § 3.1 tas derfor ut av bestemmelsene.

Om gjerde og sikring: Planlegger har i bestemmelsenes § 3.1 bestemt at området stenges for ferdsel for uvedkommende og at sikringssone går helt til sjøen ved laveste lavvann. Bestemmelsen kan medføre tiltak utenfor planområdet, og bestemmelsen kan være i konflikt med bruk av tilgrensende område. Det er heller ikke ønskelig å bestemme at området skal stenges, og etter saksbehandlers vurdering kan det være formålstjenlig å åpne for alternative måter å sikre området på. Det kan for eksempel være en god alternativ løsning å sikre anlegget med et langsgående gjerde slik at andre brukere av området kan få tilgang til strandsonen uten at bruken kommer i konflikt med MaxMat Eiendom sine interesser. En slik løsning vil forenkle Bodø havn sine behov for tilsyn av installasjoner tilknyttet flerbrukshavna, og vil åpne for at den smale traseen mot sjøen kan brukes som promenade rundt havna. Bestemmelsen endres derfor til «Sikring. Området kan stenges for allmenn ferdsel.» noe som åpner for en eventuell nødvendig sikring av området. I vurderingen er det vektlagt at området ikke lengre er dedikert til matvareproduksjon slik at det er viktig med fleksible bestemmelser som også fungerer ved annen bruk av industriområdet.

Om kontorfunksjon: Med hensyn på bruk av areal til kontorfunksjon, så åpner planen for dette, det tillates kontor som er underordnet hovedfunksjonen noe som er i samsvar med overordnet plan. Derimot bør ikke arealer avsatt til industri brukes til annet formål som for eksempel bygging av kontorlokaler for utleie. Bodø kommune har knapphet på sentrumsnære industriarealer og det kan ikke anbefales at slike arealer bygges ned med kontorbygg og tilhørende parkeringsplasser.

Om utlegging av flytekai: Bruk av sjøområdet er regulert i detaljregulering for flerbrukshavn – indre havn. Detaljregulering av MaxMat Eiendom Rønvikleira kan ikke inneholde bestemmelser som regulerer arealbruk i en annen reguleringsplan. Den del av bestemmelsenes § 3.2 som omhandler flytekai må derfor utgå. Behovet for forankringspunkter for flytekai er ivaretatt i § 4 i kommunes forslag til reviderte bestemmelser. En eventuell utlegging av flytekai må gjøres i samråd med Bodø Havn og i innenfor bestemmelsene tilknyttet detaljregulering for flerbrukshavn – indre havn.

Økonomiske konsekvenser

Planen medfører omlegging og nyetablering av offentlig veinett. Planen tar ikke stilling til fordeling av kostnader.

Vurderinger

Planforslaget med Bodø Kommunes reviderte bestemmelser vurderes til å være godt nok tilpasset rammene gitt i kommunedelplan for Bodø Indre Havn.

Avvik i forhold til krav om parkering under bakken er begrunnet med at en parkeringskjeller vil komme under høyvannstand og bygging av anlegg under terreng kan medføre urimelige kostnader for tiltakshaver.

Avvik i forhold til krav om at området skal nyttes til fiskerirelatert virksomhet er begrunnet i at dette er en naturlig konsekvens av formannskapetets vedtak av 21.11.12 hvor det bestemmes at tinglyst servitutt om fiskerirelatert og næringsproduksjon av sjømat skal slettes.

Planforslaget med Bodø Kommunes reviderte bestemmelser vurderes også til å være godt tilpasset hensynene til MaxMat Eiendom AS sine behov for utvikling av området samtidig som Bodø havn sine behov i forbindelse med etablering og drift av flerbrukshavnen er ivaretatt.

Konklusjon og anbefaling

Planforslaget vurderes å danne et godt grunnlag for tilrettelegging av området til industriformål. Byplankontoret anbefaler med dette at planen vedtas.

Annelise Bolland
Byplansjef

Rolf Kåre Jensen
Rådmann

Henrik K. Brækkan
Kommunaldirektør

Saksbehandler: David Losvik

Trykte vedlegg:

Vedlegg

- 1 Plankart
- 2 Bestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 ROS
- 5 Uttalelser
- 6 Brev fra Mattilsynet
- 7 Planleggers forslag
bestemmelser

Utrykte vedlegg:

Plankart

Bystyrets behandling i møte den 20.06.2013:

Forslag:

Fra Knut Hernes (FRP)

Endring § 3.1 Området kan stenges for allmenn ferdsel ved eventuell etablering av kaianlegg for fiskemottak fra sjøsiden.

Fra Brigit Kristensen (Rødt)

Endring:

3.1 i planbestemmelsene endres i tråd med saksframlegget slik:

Et felt mellom sjøkanten og sikringsgjerde skal være åpent for allmenn ferdsel og gi plass for mulig videreføring av havnepromenaden. I samråd med Bodø kommune kan det for kortere tid stenges for allmenn ferdsel når behovene til MaxMat tilsier det.

Votering:

Innstillingens første avsnitt enstemmig vedtatt.

Endringsforslag fra Brigit Kristensen (Rødt) falt med 17 stemmer (13 AP, 2 Rødt, 2 SV)

Forslag fra Knut Hernes (FRP) enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, 1. ledd vedtar Bodø bystyre detaljregulering for MaxMat eiendom Rønvikleira AS, plan id 1280 med plankart datert 29.01.2013, bestemmelser revidert 26.04.2013 og tilhørende planbeskrivelse.

Endring § 3.1 Området kan stenges for allmenn ferdsel ved eventuell etablering av kaianlegg for fiskemottak fra sjøsiden.

