

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
	Komite for plan, næring og miljø	24.04.2014
	Bystyret	07.05.2014
	Eldrerådet	28.04.2014
	Råd for funksjonshemmede	22.04.2014
	Komitè for levekår	24.04.2014

Ny sluttbehandling av områdereguleringsplan for Vollsletta

Forslag til innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, 1.ledd, vedtar Bodø bystyre områdereguleringsplan for Vollsletta med plan ID 1303 og med tilhørende planbestemmelser og planbeskrivelse sist revidert november 2013.

Jernbaneverket har inngitt innsigelse på planforslaget. Planen er ikke rettskraftig før innsigelsen er løst. Saken må sendes Fylkesmannen til mekling.

Sammendrag

Hensikten med planen er å legge til rette for en helhetlig, etappevis utbygging av tilrettelagte boliger til personer med særlige behov.

Kommuneplanens arealdel viser planområdet som nåværende bebyggelse. For øvrig berører ikke planforslaget den overordna disponeringen av areal og struktur i området.

Mottatte innspill og merknader er gjennomgått, vurdert og tatt til følge så langt det anses som hensiktsmessig. Jernbaneverket har inngitt innsigelse på planforslaget. Kommunen er enig i at jernbanelinja skal sikres. Kommunen er derimot uenig i Jernbaneverkets vurdering av at forslag til områdereguleringsplan på Vollsletta øker risikoen for villkryssing av jernbanelinja, og derved utløser ansvar om gjerdebygging. Derfor fremmes planen med innsigelsen.

Planen er ikke rettskraftig før innsigelsen er løst.

I bystyret 27. 03.2014 ble det vedtatt bygging av bolig for 2 unge funksjonshemmede på arealet merket OPT2. Dette i tråd med intensjonene i områdereguleringsplanen som her legges fram til vedtak.

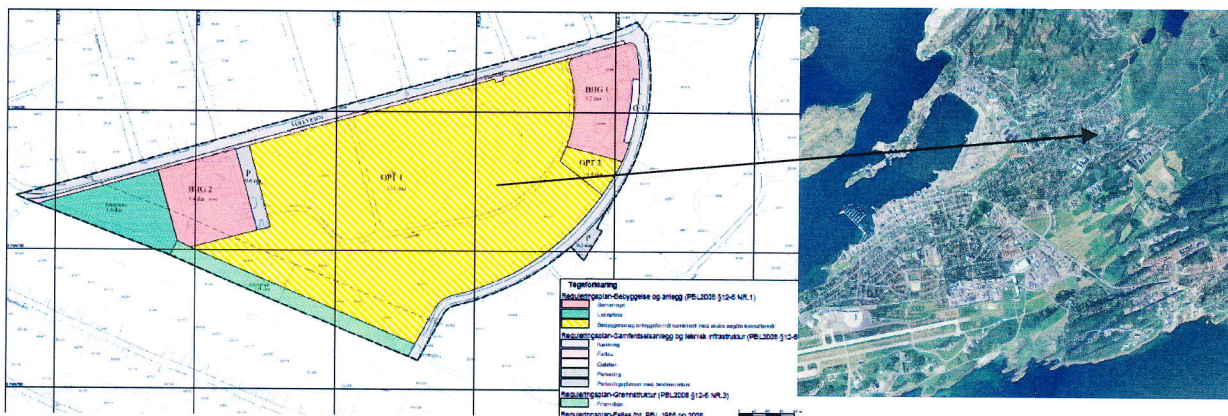
Sluttbehandling av områdereguleringsplan for Vollsletta ble i PNM-møtet 28.november 2013 vedtatt utsatt. Dette i hovedsak for å avvente avklaring/oppløsning av BKBS. Det foreligger nå en avklaring i denne saken (nærmere beskrevet under *Vurderinger*).

I PNM – møtet i november ble foreslått endring i planbestemmelsene slik at det kan legges til rette for privatboliger på området for offentlig og privat tjenesteyting på Vollsletta.

Helse- og omsorgsavdelingen(HO) beskriver massive behov for samlokalisering og disponible egnede areal. De frykter at disponible kommunale areal som det Vollsletta representerer - skal gå tapt gjennom denne tilføyelsen.

Administrasjonen ved HO konkluderte med at planforslaget som ble framlagt 28.november 2013 vil ivareta brukernes og tilretteleggers behov på best mulig måte. Planen må ha bestemmelser som ikke svekker området utnyttelse for tilrettelagte boliger og muligheter for samlokalisering av tjenester. HO mener at primært må ut av vedtaket, jfr. begrunnelse for dette i vedlagt notat av 28. 03.2014.

Planforslaget med de løsningene som administrasjonen tilrår, anbefales vedtatt.



Forslag til områderegulering

Saksopplysninger

Melding om oppstart ble sendt til offentlige instanser, naboer og andre berørte parter 13. 02.2013.

Melding om oppstart ble annonsert i Avisa Nordland 18. 02.2013.

Planområdet ligger på Vollen sentralt i Rønvik. Mellom jernbanelinja i sørøst, Fjellveien i nord og Ramnfloget i vest. Arealet er på 52 dekar. Området omfatter hele/deler av gbnr.: 30/79, 92, 93, 129, 138, 139, 153, 171, 228, 264, 309, 329, 330, 331, 332, 455, 456, 457, 458, 459, 474, 475, 476, 515, 516, 519.

Innen fristen kom det inn 8 merknader. Innspillene gjennomgås senere i saksframlegget. Gjeldende plan i området er kommunedelplan for Rønvik/Saltvern vedtatt 19. 06.2008. Arealbruken i ny områderegulering vil ikke endres. Utnyttelsesgraden økes ved at det foreslås å tillate høyere bygg; inntil 4 etasjer. BYA endres ikke i forhold til gjeldende plan. Det opprettholdes BYA på 35 %.

Byplankontorets kommentar til innkomne merknader

Uttalelse fra Jernbaneverket

- Vilkår for egengodkjenning – Innsigelse: Det må tas inn i rekkefølgebestemmelsene, at det skal etableres et 1,8 m høyt flettverksgjerde på begge sider av jernbanesporet mellom eksisterende fotgjengerundergang ved friområdet i planområdets vestre hjørne og til planfri kryssing ved Kleivaveien (970 lm totalt). Rekkefølgekravet vil gjelde for nye utbyggingstiltak innenfor planområdet. Tiltakshaver tar ansvar for etablering, drift og vedlikehold av gjerdet.
- Overvannshåndtering. Jernbaneverket bemerker at det ikke må planlegges tiltak som leder vann mot jernbanen, og som øker presset på jernbanens stikkrennekapasitet.

Administrasjonens vurdering:

Jernbaneverket har inngitt innsigelse på planforslaget. Gjerdetiltaket som Jernbaneverket krever ligger utenfor planområdet. Kommunen er enig i at jernbanelinja skal sikres. Kommunen er derimot uenig i Jernbaneverkets vurdering av at forslag til områderegulering på Vollsletta øker risikoen

for villkryssing av jernbanelinja, og derved utløser kommunalt ansvar for gjerdebygging. Den gang- og sykkeltrafikken som i dag foregår gjennom området kommer fra boligområdene rundt Vollsletta. Den blir den samme som før. Foreslått områderegeringsplan for Vollsletta vil ha samme arealbruksformål som eksisterende kommunedelplan for Rønvik/Saltvern, og de som forestår eventuell villkryssing av jernbanesporet vil være de samme. Ved å ta inn påpekt rekkefølgebestemmelse, frykter kommunen at den økonomiske terskelen for tiltak innenfor planområdet blir et hinder for igangsetting av en fornuftig utnyttelse av arealet. Et flettverksgjerde som beskrevet vil koste ca 600.000,- kroner i etablering, samt framtidige drifts- og vedlikeholdsutgifter. Derfor fremmes planen med innsigelsen.

Overvannshåndteringen ivaretas i byggesaken.

Statens vegvesen

Ingen merknader

Nordland fylkeskommune

Ingen merknader

HO-avdelingen

Innspill på avklaringer rundt OPT2.

Administrasjonens vurdering: Alle punkt hensynstatt i planbestemmelsene

OK-avdelingen Bodø kommune

Ingen merknader

Nordlandsnett

Oversendt kart med oversikt over høyspent og lavspent nett som må ivaretas i en utbygging.

Råd for funksjonshemmede

- Er positive til at området reguleres til flere og bedre boliger for personer med særskilte behov.
- Rådet for funksjonshemmede ønsker å få delta med brukermedvirkning når innholdet i boliger skal bestemmes.

Administrasjonens vurdering

Tas til etterretning

Nordland fylkeskommune

Ingen vesentlige merknader

Bodø Kommunale Boligstiftelse

Ønsker å forsterke planbestemmelsene slik at det framgår tydelig at arealformål *Offentlig og privat tjenesteyting* ikke åpner for privatboliger.

Administrasjonens vurdering:

Forsterket planbestemmelser om arealbruksformål i bestemmelsene **formål 1.0** og i **bestemmelser til arealbruksformål 2.01**

Vurderinger

Jernbaneverket har inngitt innsigelse på planforslaget. Innsigelsen går på at kommunen ikke har tatt inn en bestemmelse som binder kommunen økonomisk til å bygge et 1000 lm langt flettverksgjerde(1,8 meter høgt) før tiltak kan igangsettes på Vollsletta. I tillegg kreves at

kommunen skal forestå alle utgifter til drift og vedlikehold av gjerdet. Kommunen er uenig i Jernbaneverkets vurdering av at forslag til områdereguleringsplan på Vollsletta øker risikoen for villkryssing av jernbanelinja, og derved utløser kommunalt ansvar for gjerdebygging og velger å fremme saken på tross av innsigelsen.

I bystyret 27. 03.2014 ble det vedtatt bygging av bolig for 2 unge funksjonshemmede på arealet merket OPT2. Dette i tråd med intensjonene i områdereguleringsplanen som her legges fram til vedtak.

Sluttbehandling av områdereguleringsplan for Vollsletta ble utsatt i PNM-møtet 28.november 2013. Dette i hovedsak for å avvente avklaring/oppløsning av BKBS. Nå foreligger avklaring i spørsmålet; Justis- og beredskapsdepartementet har fastlagt at vilkårene for omdanning til opphør av BKBS ikke er oppfylt. Vedtak i områdereguleringsplan for Vollsletta vil ikke lenger kunne ha innvirkning på utfallet av en eventuell framtidig oppløsning av stiftelsen.

I PNM – møtet i november ble det også gitt åpning for at det kan legges til rette for privatboliger på området for offentlig og privat tjenesteyting på Vollsletta. Det ble gjort følgende enstemmige tilråding som skulle følge saken til bystyret:

Planbestemmelser:

Tillegg pkt. 1.0 – Formål:

...skal primært legge til rette....

...OPT 2 skal det primært tilrettelegges

Som utgangspunkt for planarbeidet ligger flere tidligere politiske vedtak som øremerker Vollsletta til tomt for offentlig og privat tjenesteyting. I vedlagt notat fra Helse- og Omsorgsavdelingen (HO) datert 28.03.14 fremheves det, at arealet som reguleres til offentlig og privat tjenesteyting er en liten – og godt integrert del av Vollsletta boområde. Grep i planen - fortsatt kobling av intern grønnstruktur på Vollsletta til en overordnet grønnstruktur - er gjort bevisst for å styrke integreringsaspektet. Det fungerer i dag, og så lenge byggenes «fotavtrykk» (BYA) ikke blir vesentlig større enn dagens kommunedelplan tilsier, og friareal/snarveier opprettholdes, vil Vollsletta fortsatt være en naturlig del av boligstrøket Vollen.

HO beskriver massive behov for samlokalisering og disponible egnede areal. De frykter at disponible kommunale areal som det Vollsletta representerer - skal gå tapt.

Administrasjonen ved HO konkluderte med at planforslaget som ble framlagt 28.november 2013 vil ivareta brukernes og tilretteleggers behov på best mulig måte. Det vil si det er ønskelig at forslag til områdereguleringsplan for Vollsletta fremmes til vedtak slik den forelå i PNM 28. november 2013. Planen må ha bestemmelser som ikke svekker området utnyttelse til tilrettelagte boliger og muligheter for samlokalisering av tjenester. HO mener at primært må ut av vedtaket, jfr. begrunnelse for dette i vedlagt notat av 28. 03.2014.

Planforslaget med de løsningene som administrasjonen tilrår, anbefales vedtatt.

Ellers har ikke høringen avdekket konflikter.

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer og kommunens overordnede planer.

Konklusjon og anbefaling

Rådmannen anbefaler at forslag til områderegulering for Vollsletta, vedtas slik det er vist på plankart med plan ID 1303, datert 24. 09. 2013 med tilhørende bestemmelser sist revidert 11.november 2013 og planbeskrivelse datert 11.november 2013.

Planen er ikke rettskraftig før innsigelsen er løst. Saken må sendes Fylkesmannen til mekling. Dersom det ikke oppnås enighet mellom Jernbaneverket og Bodø kommune, sendes planen til Miljødepartementet for endelig avgjørelse.


Annelise Bolland
Byplansjef


Rolf Kåre Jensen
Rådmann


Henrik K. Brækkan
Kommunaldirektør

Saksbehandler: Kari Valberg

Trykte vedlegg:

Vedlegg

- 1 Notat fra Helse- og omsorgsavdelingen vedrørende sluttbehandling av områdereguleringsplan for Vollsletta
- 2 Planbestemmelser. Rev. nov. 2013
- 3 Forslag til planbeskrivelse
- 4 Plankart

Utrykte vedlegg:

◇<Vennligst ikke slett noe etter denne linjen>