

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
	Plan- og miljøutvalget	20.01.2021
	Bystyret	04.02.2021

Sluttbehandling av detaljreguleringsplan for Mørkved handelsområde

Rådmannens forslag til innstilling

1. Bodø bystyre vedtar detaljreguleringsplan for Mørkved handelsområde slik det er vist på plankart datert 15.10.2020, plan-ID 2018007 med tilhørende bestemmelser datert 05.01.2021 og planbeskrivelse datert 25.05.2020.

Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, 1. ledd.

2. Bodø bystyre vedtar å oppheve deler av detaljreguleringsplan for Mørkvedlia idrettspark (planID 2423), reguleringsplan for industriområde Bertnes (planID 2503), reguleringsplan Mørkved-Bertnes (plan ID2506) og områderegulering Mørkved Sør (plan ID2524) som erstattes med detaljreguleringsplan for Mørkved handelsområde.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, 1. ledd.

Sammendrag

Planen legger til rette for etablering av handel med plasskrevende varer på Mørkved handelsområde sør for rv. 80. Atkomst er planlagt med ny rundkjøring på rv. 80 og etablering av nye kommunale veier innenfor planområdet. Området ligger inne i kommuneplanens arealdel 2018-2030 og planforslaget er samsvar med gjeldende overordnet plan. Planen er endret etter første gangs behandling i plan- og miljøutvalget 25.11.2020 ved at detaljhandel er tatt ut som formål i planbestemmelsene.

Rådmannen anbefaler at detaljreguleringsplanen vedtas.

Hva aktualiserer saken?

Saken gjelder sluttbehandling av detaljreguleringsplan for Mørkved handelsområde. Vedtak av reguleringsplaner skal etter plan- og bygningsloven og kommunens delegeringsreglement legges fram for bystyret til endelig vedtak. Plan- og miljøutvalget (PMU) behandler saken og innstiller til vedtak.

Planforslaget ble lagt fram for PMU 25.11. 2020 der det ble fattet følgende vedtak:

Plan- og miljøutvalgets vedtak i sak PS 20/39:

Forslaget om detaljregulering for Mørkved handelsområde fremstår i kontrast til flere vedtatte mål og ambisjoner for Bodø. Dette gjelder spesielt innenfor kompakt og grønn byutvikling, våre ambisjoner for "Ny By", samt vedtatte mål for nullvekst i personbiltrafikk, reduksjon i klimagassutslipp og sterkere jordvern. Ved at detaljreguleringen åpner for detaljhandel, er dette en utvidelse som bryter med tidligere vedtak. Samtidig fremstår ikke løsningen for adkomst fra RV 80 å være i tråd med de beskrevne behov for bedre trafikale løsninger. Plan- og miljøutvalget ber rådmannen legge frem saken på nytt hvor disse merknadene vurderes særskilt samt at det gjennomføres en ny handelsanalyse. I tillegg må reguleringen vurderes opp mot kommunens overordnede samfunns- og arealplaner.

Vedtaket er et utsettelsesvedtak, og saken ble sendt tilbake til administrasjonen for ny behandling. Det legges fram et nytt saksframlegg med oppfølging av PMU sitt vedtak. Rådmannen har endret innstillingen i saken og fremmer forslag om at handel innenfor planområdet skal være i samsvar med kommuneplanens arealdel.

**Planforslaget som fremmes til ny politisk behandling er endret på følgende punkt:
Detaljhandel er tatt ut av planforslaget.**

På bakgrunn av dette, legges saken fram uten en ny handelsanalyse. Handelsanalysen fra 2018 utreder plasskrevende handel og er dekkende for planen slik den nå legges fram til behandling. Dersom det er flertall i bystyret for å legge inn detaljhandel som formål i planen, vil det utløse behov for en ny handelsanalyse.

Kommuneplanens arealdel sier følgende om området:

*«Det legges inn et nytt handelsområde med kombinerte formål på Mørkved sør FKI (forretning, kontor og industri). Størrelsen på planområdet er på ca. 60 daa. **Det skal legges til rette for blant annet opp til totalt 20 000 m2 BRA handel, fordelt på 18 000 m2 BRA forretning for plasskrevende varer og 2000 m2 BRA dagligvarer.»***

Saksframlegget er noe endret, og det er supplert med et kapittel om handel.

Saksopplysninger

Fakta om saken

Hensikten med planen er å tilrettelegge for handel på Mørkved sør, i tråd med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel 2018-2030. Atkomsten til området er tilpasset de framtidige planer for oppgradering av RV80 med rundkjøring og tilrettelegging for planlagte tiltak i senere fase II av Bypakke Bodø.

Planområdets beliggenhet

Planområdet omfatter hele eller deler av gnr./bnr. 42/4, 42/5, 42/6, 42/7, 42/9, 42/13, 42/14, 42/21, 42/22, 43/25, 42/27, 43/43, 42/52, 42/53, 42/63, 42/152, 42/595, 42/621, 42/705 og 143/2. Eiendommene er både privat, kommunal og statlig eid. Det er inngått opsjonsavtaler om kjøp av tomt med flere av de private grunneierne i området.

Planområdet sør for RV80 er vist med rødt i ortofoto nedenfor:



Reguleringsplanen bygger på tidligere vedtatt områdereguleringsplan for Mørkved sør fra 2012. Mørkved Sør er avsatt som handelsområde utenfor sentrum i kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt i 2018.

Omkringliggende område

Planområdet ligger på Mørkved, sør for jernbanen, sør for Nord Universitet, Mørkved bydelscenter og Mørkvedlia idretts- og friluftspark.

Planavgrensningen

Riksveg 80 (Bodøveien) ligger sentralt i planområdet og markerer det i planbeskrivelsen omtaler som «nordlig» og «sørlig» del av planområdet. Planområdet omfatter også en mindre del av jernbanetraseen og skogsområdet opp mot Mørkvedlia idretts- og friluftspark. Bildet nedenfor viser planavgrensningen til planforslaget.



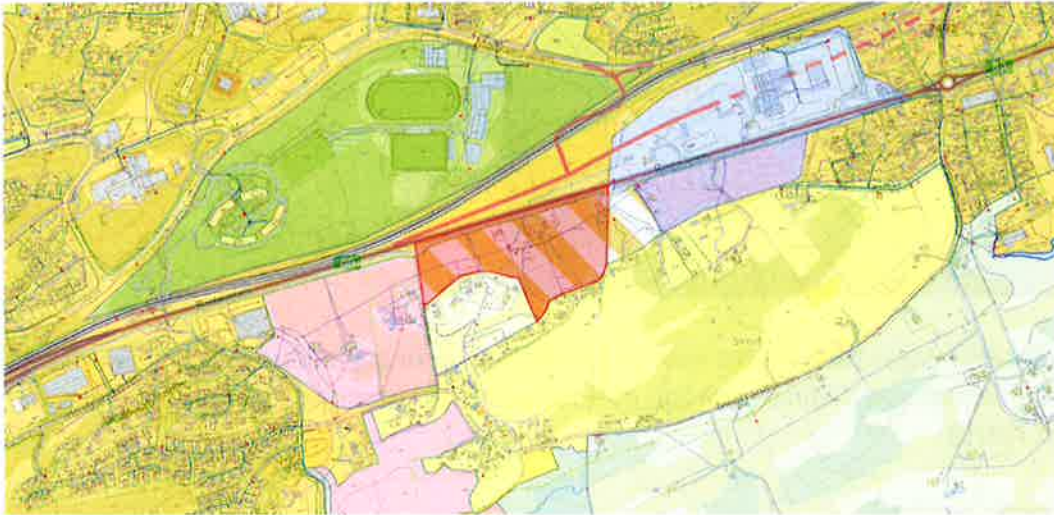
Vurdering av forskrift for konsekvensutredning

Planen/tiltaket er vurdert etter forskrift om konsekvensutredninger av 01.07.17 og vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

Dette begrunnes med at tiltaket tidligere er utredet i overordnet plan/kommuneplan og i gjeldende områdeplan. De planlagte tiltakene er i tråd med overordnet plan og konsekvensene vurderes derfor tilstrekkelig vurdert.

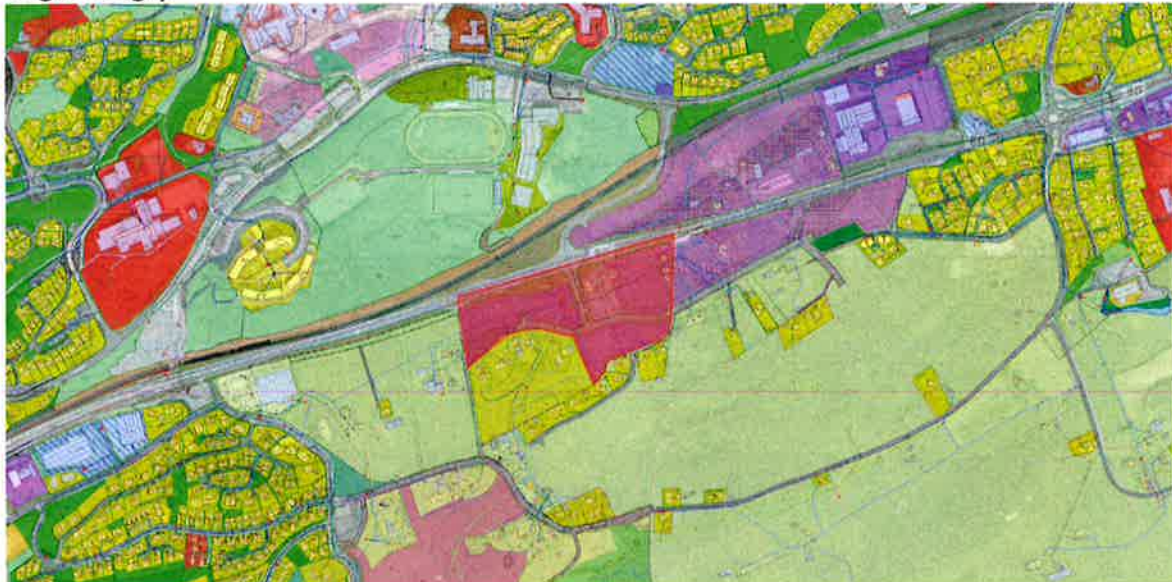
Planstatus

I kommuneplanens arealdel 2018-2030, er området avsatt til næringsformål og til handelsområde. Kartutsnittet nedenfor viser kommuneplanens arealdel over området.



Kartutsnitt – Kommuneplanens arealdel med inntegnet planavgrensning sør for RV80 i rødt

Reguleringsplaner i området



Kartutsnitt over reguleringsplaner i området

Gjeldende regulering

Gjeldende reguleringsplan er områderegulering for Mørkved Sør, vedtatt i 09.02.2012. Områdereguleringen har fastsatt arealbruken til næringsformål.

Tilgrensende reguleringsplaner:

Planområdet grenser inntil følgende reguleringsplaner:

- Reguleringsplan for Mørkved - Bertnes, vedtatt 1980
- Reguleringsplan for Myraveien, Bertnes, vedtatt 1997

Planforslaget

Planforslaget åpner for 15 000 m² BRA forretning plasskrevende varer med tilhørende parkering. Av dette kan inntil 2 000 m² BRA være dagligvare. I forhold til rammene som er satt i kommuneplanens arealdel med tanke på handel, innebærer dette at mengde dagligvare utnyttes fullt ut, mens det fortsatt vil være en restkapasitet i forhold til mulig øvrig handel innenfor handelsområde på Mørkved sør.

Behovskartlegging VA

Flere VA-ledninger kommer i konflikt med planlagte bygg. Bodø kommune, i likhet med mange andre kommuner, krever tilgang på VA-ledninger som krysser eiendomsgrenser. For alle ny-etableringer kreves det derfor at kommunale VA-ledninger ikke legges under bygg bla, da atkomst og reparasjon av ledninger blir umulig å gjennomføre på en kostnadseffektiv måte. Det er også krav til tilgjengelighet i forhold til drift og vedlikehold. Dette innebærer også at det skal være tilkomst til ledninger og gjerne med bil.

For en utvikling av eiendom som det her planlegges vil det være naturlig å legge om ledninger i tilgjengelig parkeringsarealer.

I forbindelse med VA-plan må det foretas opptegning av den skisserte omleggingen i en VA-modell hvor høyder fremkommer, for å verifisere gjennomførbarheten på den skisserte løsningen. Generelt vil omlegging, der ledninger på selvfallsystem blir lengre, kunne medføre mindre gjennomsnittsfall. Dette kan medføre utfordringer dersom ledningene i utgangspunktet hadde begrenset fall.

Når det gjelder kommunalteknisk infrastruktur ivaretas dette i § 2.8.

Solstudie

Det er utført en solstudie som viser hvordan tiltaket vil påvirke omgivelsene. De nærliggende omgivelsene vil ikke i særlig grad bli negativ påvirket i forhold til solforhold.

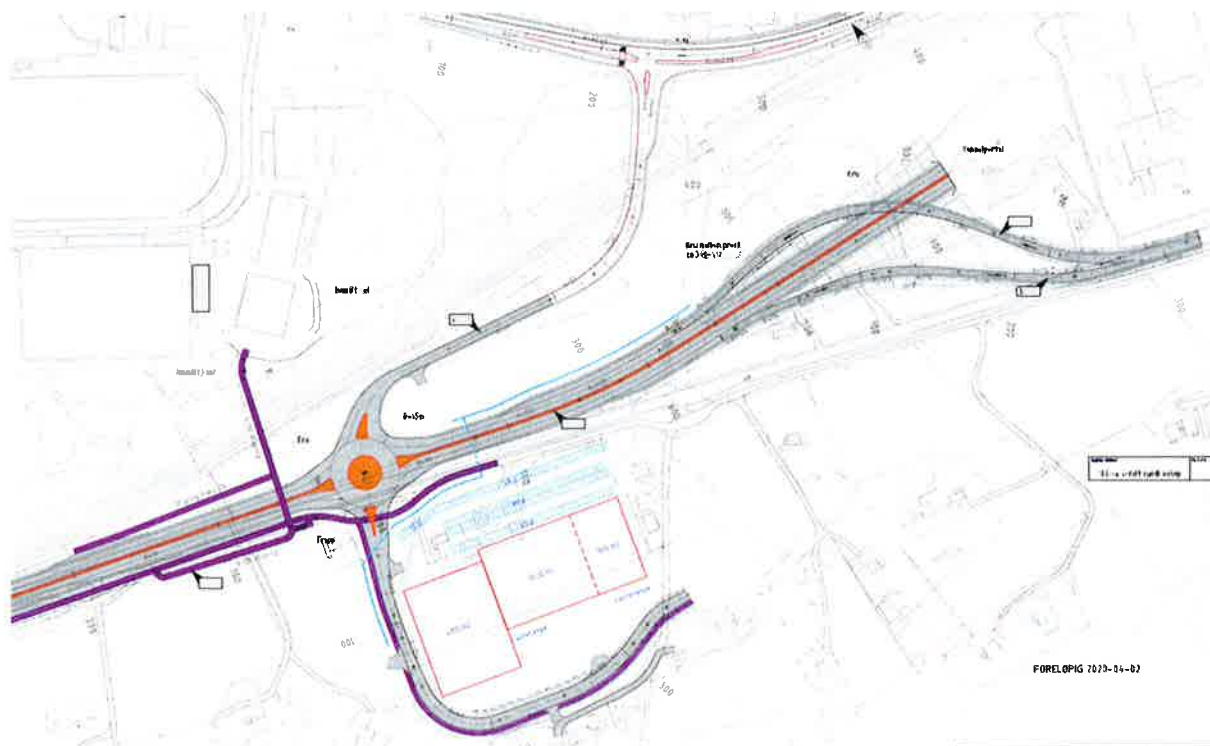
Atkomst

Atkomsten reguleres fra en midlertidig tofelts rundkjøring langs RV80 med atkomst inn til handelsområdet i sør. Det er ennå usikkert hvilken framtidig løsning som velges for rv 80 på strekningen i framtidig statlig veiutbygging enten som fase II av Bypakke Bodø eller Nye veier sitt prosjekt. Dersom rundkjøring videreføres, kan aktuell løsning være å oppgradere veien og rundkjøringen til firefelts vei.

Jamfør områderegulering for Mørkved Sør, endres veitrase for kommunal vei. Endringen består i at kommunal vei trekkes ned mot eksisterende boligområde. Videre legger planforslaget til rette for gangbro over jernbanen fra sørsiden til Mørkvedlia idrettspark. Nedenfor vises planlagt situasjonsplan for utbyggingen:



Kommunedelplan for Thalleveien-Naurstadhøgda, vedtatt i 2008 og videreført i etterfølgende kommuneplaner, har lagt kriterier for ny 4-felts trase. Både Statens vegvesen og Bodø kommune har vært tydelig på at atkomsten til planområdet ikke må være til hinder for fremtidig trase for RV80. Planlegger har utarbeidet en mulig løsning for 4-felts rundkjøring som vil kunne ivareta vedtatt trase. Det vises til skisse nedenfor som beskriver i kart hvordan den nye løsningen kan etableres:



Økonomiske konsekvenser for kommunen

Forslagsstiller må etablere og bekoste ny midlertidig 2-felts rundkjøring og veier i planområdet, samt vann og avløpsledninger må legges om og bygges ut for å kunne ivareta utbyggingen. Ny vei

og annen teknisk infrastruktur overtas etter bygging vederlagsfritt av kommunen og skal driftes av kommunen. Utbygger må etablere og bekoste internveiene SKV3 og SKV4. Bodø kommune kan vurdere å bidra med bidrag til samtidig bygging av fortau langs disse veiene.

Bodø kommune kan ikke bidra til bygging av midlertidige løsninger som 2-felts rundkjøring. Kommunens bidrag kan komme når endelig og permanent løsning på RV80 bygges som en del av en offentlig løsning gjennom Bypakke Bodø fase II eller andre riksveiprosjekter.

Planen er annonsert med oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

Planprosessen

Forslagsstiller er Fazenda AS ved Otto K. Blix Hulbak. Oppstartsmøte ble avholdt 26.06.18. Varsel om oppstart ble sendt ut til berørte parter, offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner den 08.07.2018. Underveis i prosessen ble det klart at planavgrensningen måtte utvides til også å ta med seg et større område på Mørkved for å kunne vurdere fremtidig trafikksituasjon. Ny varsling ble annonsert og varslingsbrev sendt ut den 09.12.2019.

Det har vært løpende dialog, avklaringer og arbeidsmøter mellom forlagsstiller, Statens vegvesen, Bane NOR og Bodø kommune underveis i planprosessen. Det trekkes spesielt frem den prosess med serie av møter og avklaringer med Statens vegvesen hvor også Bodø kommune ved Byutvikling har deltatt ift. de trafikale løsningene knyttet til RV80.

Merknadsbehandling

I tabellen nedenfor redegjøres det for de ulike innspillene mv som er kommet inn, med kommentarer hvordan innspillene er behandlet i planforslaget.

Avsender	Innspill/uttalelse/merknad	Kommentar
Fylkesmannen i Nordland	Fylkesmannen har i sine innspill til overordnet plan bedt kommunen om å revurdere næringsområdene og særskilt Mørkved Sør med bakgrunn i flytting av flyplass som vil frigjøre store arealer til blant annet bolig og næring.	I kommuneplanen for 2018-2030 ligger Mørkved sør inne som nærings- og handelsområde. Det vises til vurderingene av dette området i KPA 2018-2030 og vurderingene i saksframlegget.
Statens vegvesen (SVV)	Utbygger har søkt Vegdirektoratet om dispensasjon til etablering av rundkjøring langs RV80 siden rundkjøringer er i strid med N100. Vegdirektoratet har godkjent bruk av tofelts rundkjøring med noen forutsetninger. SVV skriver videre at de har merknader som må innarbeides i planen før den	Tas til orientering.

	<p>kan egengodkjennes av Bodø kommune:</p> <p>Det må hjemles i planen at tiltakshaver må inngå gjennomføringsavtale med Statens vegvesen.</p> <p>Rundkjøring må bygges før handelsområdet kan bygges ut.</p> <p>Direkteavkjørsler til gang- og sykkelvei langs RV80 innenfor planområdet må stenges og vil få sin atkomst gjennom rundkjøringen.</p> <p>Byggegrense på sørsiden mot RV80 må justeres slik at den får en normal utforming som på østsiden av rundkjøringen. Avkjøring i rundkjøring mot nord tas ut.</p> <p>Gangbru over RV80 og jernbanelinje mener SVV er en god løsning.</p>	<p>Tas til etterretning og tas inn i bestemmelsene</p> <p>Tas til etterretning og innarbeides i bestemmelsene.</p> <p>Tas til etterretning og endres i plankartet</p> <p>Tas til orientering.</p>
Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE)	NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner.	Tas til orientering
Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB)	DSB viser til at fylkesmannen har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer.	Tas til orientering
Salten Brann IKS	Det minnes om at brannvesenets tilgang til tilstrekkelig mengde slukkevann og tilrettelegging. Lokale dimensjoneringskriterier for	Tas til orientering

	atkomstvei og oppstillingsplass kan sendes ut på forespørsel.	
Nordland fylkeskommune (NFK)	<p>NFK ber om at planen må tydeliggjøre hva tillatt handel mellom ikke-plasskrevende og plasskrevende varetyper er.</p> <p>NFK anbefaler at det stilles rekkefølgekrav om godkjent plan for håndtering av overvann før rammetillatelse tas med.</p> <p>NFK er tilfreds med at hensynet til kulturminner er ivaretatt i planforslaget.</p>	<p>I planbestemmelsene er maks antall m² ikke-plasskrevende (dagligvare) og m² plasskrevende tydeliggjort.</p> <p>Tas til etterretning og er innarbeidet i bestemmelsene.</p> <p>Tas til orientering</p>
Bodø Næringsforum (BNF)	BNF anbefaler at reguleringsplanen kun åpner opp for plasskrevende varehandel og at detaljvare tas ut.	Tas til etterretning og er innarbeidet i bestemmelsene.
Gunvald Johansen Bygg AS (GJB)	<p>GJB mener det bør utarbeides en ny og uavhengig handelsanalyse.</p> <p>GJB stiller videre spørsmål om detaljreguleringen er i tråd med intensjonen om kommuneplanens arealdel om en mer kompakt by er fulgt.</p> <p>GJB stiller spørsmål om at mer biltrafikk er ønskelig slik detaljreguleringen av Mørkved handelsområde legger opp til.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Detaljreguleringen følger opp gjeldende kommuneplans arealdel og områderegulering for Mørkved sør.</p> <p>Det vises til vurderingene av dette området i KPA 2018-2030 og under vurderingene i dette saksframlegget.</p>
Lastebileiernes utviklings- og kompetansesenter (LUKS)	LUKS ber om at situasjonsplan alternativ 2 benyttes.	Tas til orientering
Kvartal 11 DA (K11)	K11 ønsker at detaljreguleringen kun legger til rette for plasskrevende varehandel.	Tas til etterretning og er innarbeidet i bestemmelsene.

Bodin Bondelag og Jordvern Nordland (BB/JN)	BB/JN mener dette området som nå detaljreguleres har lang historie som dyrket mark, og har mark av god kvalitet som må beholdes. BB/JN mener at reguleringsaken må avvises pga. jordvern og tilbakeføres til LNFR-område.	Det vises til kommuneplanens arealdel (KPA) 2018-2030 samt tidligere KPA fra 2009 som har definert dette området til utbyggingsformål. Det vises til vurderingskapitlet i dette saksframlegget.
Naturvernforbundet i Salten og Framtiden i våre hender (NFS/FVH)	NFS/FVH stiller seg bak innspillet fra BB/JN.	Det vises til kommentar ovenfor til BB/JN
Matilde og Susanna Strand	Innspillerne mener Bodø har et samfunnsansvar i å bevare dyrka mark og naturen rundt oss. Innspillerne mener derfor at kommunen revurderer saken.	Det vises til kommentar ovenfor til BB/JN
Per og Lisbeth Eitran	Eitran mener planen vil være svært negativ for sin eiendom. Dette pga verdi på eiendom vil synke, sol/utsikt begrenses, støy mv vil øke. Eitran ønsker dette skal kompenseres dersom planen vedtas.	Eiendommen ble i områderegulering for Mørkved Sør regulert til næringsformål. Vedr. kompensasjon vil dette være et privatrettslig forhold og behandles ikke av reguleringsplanen.
Oddny Lyngved Odinsen og Per Johnny Lynved	Innsenderne ber om at deres eiendom trekkes ut av planområdet og det settes byggegrense 4 meter mot deres eiendom. Videre vil de tilføye at utbygger ikke kan bruke deres eiendom til lagring etc. utbyggingen.	Tas delvis til etterretning. Plankartet endres slik at eiendom ikke inngår i plankartet. Imidlertid går Myraveien på eiendommen og byggegrense tilsvare eiendomsgrense. Bruk av eiendom vil være et privatrettslig anliggende og behandles ikke av planen.
Martin Aune Nilsen og Marie Nilsen Odinsen	Innsenderne mener deres eiendommer ikke blir tatt hensyn til og at det ikke vil bli kompensert for de økonomiske tap utbyggingen vil medføre.	Planforslaget følger opp KPA 2009 med videreføring frem til KPA 2018-2030 samt områderegulering for Mørkved Sør. Kompensasjon for økonomiske tap vil være av privatrettslig karakter og behandles ikke av reguleringsplanen.

Tor-Jørgen Aandahl	<p>Aandahl mener § 2.11 må endres slik at det stiller krav til utbygger om at matjord sikres bedre.</p> <p>Aandahl mener videre at det må bygges tilsvarende undergang for gang- og sykkelvei ved ny rundkjøring som ved Hunstad.</p>	<p>Tas til etterretning og planbestemmelse 2.11 endres slik at matjord sikres bedre. Se ellers redegjørelse i saksfremlegg nedenfor under Matjord.</p> <p>Tas til orientering. En av effektene med planen vil være at det vil bli færre adkomster direkte på GS og derved gi de myke trafikantene bedre vilkår.</p>
--------------------	---	---

Endringer i planforslag etter offentlig ettersyn og høring

Endringer i plankart

- Atkomstpil nord i rundkjøring er tatt ut
- Myraveien har endret benevnelse til SKV5
- Del av SKV5 og del av B2 er trukket inn til eiendomsgrense i øst
- SKV2 er delt opp i 2 deler; SKV2 og SKV4. Skillelinje mellom SKV2 og SKV4 er satt i kryss SKV2-SKV3.
- Byggegrense mot bebyggelse i øst er tegnet inn med 4 meters byggegrense.

Endringer i planbestemmelser

Planbestemmelser er omarbeidet en del etter høring for å tilpasses gjeldende mal for planbestemmelser. Videre er rekkefølgebestemmelsene omarbeidet.

Rekkefølgebestemmelsene er justert slik at det tydelig kommer fram hva som skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som beskrevet i saken.

§ 2.9 har fått følgende tillegg: «Avklares i samråd med Bodø kommune og eventuelle andre offentlige myndigheter».

Massehåndtering/matjord

§ 2.11 Massehåndtering er endret fra «Overskuddsjord innenfor reguleringsområdet skal tilbys lokale bønder for avhenting» til å inneholde følgende tekst:

Overskytende matjord skal håndteres i tråd med kommunalt vedtak for bevaring av matjord, Bystyresak 17/185.

Ved søknad om rammetillatelse skal det følge med godkjent plan for bevaring av matjord.

Gjenbruk av matjord skal knyttes til nydyrking, jordforbedring eller andre jordbruksformål. Det kreves dokumentasjon på at matjord som flyttes skal benyttes til jordbruksformål.

Endringen er i tråd med de krav som er satt i Kommuneplanens arealdel 2018-2030.

Kommentarer til rekkefølgebestemmelser knyttet samferdselsformål.

Statens vegvesen har i sin merknad til planforslaget noen planfaglige merknader spesielt knyttet til atkomstløsninger for omkringliggende bebyggelse. Statens vegvesen krever i uttalelsen at direkteavkjørsler fra RV80 til planområdet må stenges, og at det må hjemles i planen.

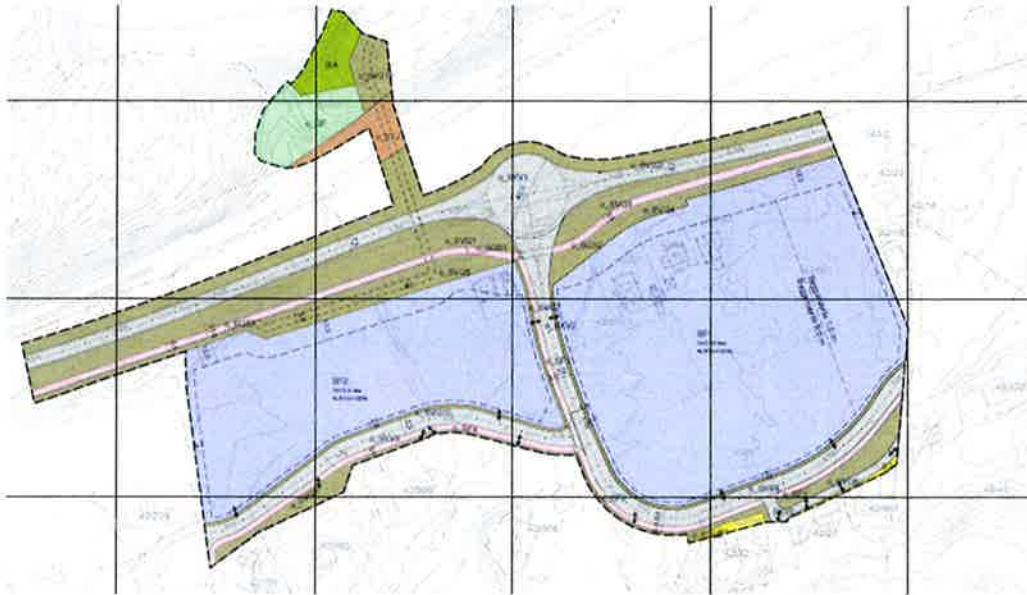
Det settes krav til at atkomst fra RV80 til Buveien, Myraveien, Sætlandshaugen 22, 24 og 26 stenges. Denne hjemmelen er innarbeidet i rekkefølgebestemmelsene. Reviderte rekkefølgebestemmelser er oversendt Statens vegvesen som har akseptert bestemmelsene som løsning for nevnte atkomster.

Reviderte bestemmelser er forelagt tiltakshaver. I sitt tilsvaret skriver tiltakshaver at deres prosjekt ikke kan bære kostnadene for alle disse rekkefølgekravene. Dersom kommunen fastholder det, betyr det at enten må andre enn tiltakshaver dekke kostnadene med rekkefølgekravene, eller vil hele utbyggingen settes i spill.

Tiltakshaver ber derfor om at omfanget av rekkefølgekrav reduseres betydelig. Tiltakshaver skriver videre at Plan- og miljøutvalget og Bystyret bør allerede nå varsles om at dersom dette tiltaket skal bli realisert, må kommunen være innstilt på å bære noen av kostnadene knyttet til å fjerne direkte atkomster til RV80. Eventuelt eller i tillegg bør det sikres at det kan kreves refusjon ved utbygging av andre eiendommer som vil benytte rundkjøringen eller veinettet.

Det er vanlig praksis i Bodø kommune at forslagsstiller må etablere og bekoste den infrastruktur som planforslaget krever. I avsnittet om økonomiske konsekvenser er det redegjort for hva det betyr for denne saken. Planen er annonsert med oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

Det er usikkerhet knyttet til videre utbygging av Mørkved Sør. Bystyret har vedtatt å rullere kommuneplanens arealdel og i planprogrammet vedtatt 29.10.2020 ligger det inne at deler av Mørkved Sør og areal avsatt som fremtidig boligareal sør for planområdet skal vurderes tatt ut som utbyggingsområder. Det er derfor ikke tatt inn noen bestemmelse om refusjon. Det vises til avsnitt økonomiske konsekvenser.



Endringer i planforslaget etter vedtak i Plan- og miljøutvalget 25.11.2020

Bestemmelsenes § 4.1.2 Forretning (felt BF1 og BF2) første setning slik den ble fremmet til behandling 25.11.2020:

Felt BF1 og BF2 reguleres til forretning. Totalt innenfor formålene tillates det inntil 15 000 m² BRA forretning for detalj- og plasskrevende varer med tilhørende parkering. Av dette kan inntil 2 000 m² BRA være dagligvare. Bruksarealet regnes uten tillegg for tenkte plan.

Ny første setning i bestemmelsenes § 4.1.2 foreslås endret til:

Felt BF1 og BF2 reguleres til forretning. Totalt innenfor formålene tillates det inntil 15 000 m² BRA forretning for plasskrevende varer med tilhørende parkering. Av dette kan inntil 2 000 m² BRA være dagligvare. Bruksarealet regnes uten tillegg for tenkte plan.

Handel

**Planforslaget som fremmes til ny politisk behandling er endret på følgende punkt:
Detaljhandel er tatt ut av planforslaget.**

Ny handelsanalyse og behov:

Det vises til Plan- og miljøutvalgets vedtak 25.11.2020 der det bes om en ny handelsanalyse siden planforslaget inneholder bestemmelser som hjemler detaljhandel.

Det foreligger flere handelsanalyser som er gjennomført i forbindelse med KPA 2014 og KPA 2018. I forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel 2018-2030 er det utarbeidet 1) handelsanalyse for plasskrevende varetyper for Stormyra/Plassmyra, 2) handelsanalyse for ikke-plasskrevende varetyper for Stormyra og 3) trafikkanalyse som har vurdert virkningene av handelsetableringen mot handel i bykjernen og endring i trafikk på Stormyra. Det foreligger også en handelsanalyse gjennomført av tiltakshaver for Mørkved handelsområde, og som er ett av grunnlagsdokumentene til kommuneplanens arealdel i 2018.

Handelsanalysen legger til grunn at det skal etableres handel med i hovedsak plasskrevende varer. Dette kommer ikke klart fram i dokumentene til forslag til detaljreguleringsplan for handelsområdet som ble fremmet i november 2020, og det er derfor tydeliggjort i den nye saken.

Forslag til reguleringsplan er endret slik at det tillates handel med plasskrevende varer og et mindre areal for en dagligvareforretning. Detaljvarehandel er tatt ut av planforslagets planbestemmelser. Ut fra dette har administrasjonen vurdert at det ikke er behov for en ny handelsanalyse som utreder detaljvarehandel innenfor planområdet. Handelsanalysen fra 2018 utreder konsekvenser ved etablering av handel med plasskrevende varer på Mørkved sør.

Handel med plasskrevende varetyper:

Følgende er vedtatt i tidligere overordnede kommuneplaner om plasskrevende varer:

Definisjon av handel med plasskrevende varer i KPA 2014:

§ 2.2 Etablering av handel med plasskrevende varetyper

Handelsetableringer inntil 3 000 m² BRA der den dominerende del av vareutvalget er plasskrevende varetyper, kan i tillegg lokaliseres i følgende soner:

Sentrum bydel	13.2, 13.3, 13.4, 13.5, 17.3
Indre havn (Rønvikleira)	37.2, 37.5, 37.6, 37.7, 37.8, 37.9, 37.10, 37.12, 37.15, 37.16

Retningslinje:

Handel med plasskrevende varetyper skal primært lokaliseres i randsonen til Sentrum bydel på Stormyra/Plassmyra. Det er enkeltvarens volum, vekt og håndterlighet som er avgjørende for om varen anses som plasskrevende.

Planbeskrivelsen side 50 for KPA 2018:

Bodø kommune definerer plasskrevende varer slik: Biler, motorkjøretøy, lystbåter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler/hagesentre, møbelvarehus, brune- og hvitevarer. Retningslinjene utdypet og presiserer dette, slik at det er enkeltvarens volum, vekt og håndterbarhet som er avgjørende for om varen anses som plasskrevende.

Administrasjonens vurdering av begrepet plasskrevende varer:

Handel og innhold i handelskonsepter har de siste årene vært i endring og det finnes ikke noen eksakte grenser for hva som kan legges inn i begrepet plasskrevende varer. Bodø kommune har siden KPA 2014 brukt samme omtalen av plasskrevende varer: ... *det er enkeltvarens volum, vekt og håndterbarhet som er avgjørende for om varen anses som plasskrevende.*

Tiltakshaver på Mørkved sør bringer inn et annet begrep som omtales som *plasskrevende handel*.

Plasskrevende handel oppfattes som forretninger som er store i antall m², men vareutvalget trenger ikke være plasskrevende varer. Det er derfor flere handelskonsepter som ikke klart kommer inn under begrepet plasskrevende varer, men det finnes ingen klare grenser eller svar på tolkningen av dette. Dette må derfor vurderes konkret i den enkelte sak ut fra vareutvalget.

I kommuneplanens arealdel fra 2018 er det tydelig omtalt at det innen planområdet for Mørkved sør, åpnes for plasskrevende varer og en dagligvareforretning. Administrasjonen har derfor vurdert at intensjonen med å legge til rette for handel her, var å kunne etablere handel med byggevarer som klart kan defineres som plasskrevende varer og senere etablering av handel med andre plasskrevende varer.

Fra kommuneplanens arealdel 2018-2030 om Mørkved Sør:

«Det legges inn et nytt handelsområde med kombinerte formål på Mørkved sør FKI (forretning, kontor, industri). Størrelsen på planområdet er på ca. 60 daa. Det skal legges til rette for blant annet opp til totalt 20 000 m² BRA handel, fordelt på 18 000 m² BRA forretning for plasskrevende varer og 2000 m² BRA dagligvarer. Parkering tenkes løst på bakkeplan utendørs. I tillegg til at området avsettes til kombinerte formål, skal det i detaljreguleringsprosessen ses på den interne veistrukturen med intern trafikk og atkomst til boligområdene på sør- og vestsiden av eiendommen.»

Planforslaget slik det nå legges fram er i samsvar med gjeldende kommuneplanens arealdel.

Tiltakshaver og forslagsstiller har utarbeidet et notat som tilsvar på vedtaket i PMU i november. Notatet er vedlagt saken.

I notatet står det bl.a. dette:

«Vi forstår Plan- og miljøutvalgets bekymring for økt detaljhandel som kan skape handelslekkasje fra sentrum. Faktum i dag er at det er inngått en leieavtale med Coop Nordland SA for å etablere en OBS Bygg i området. Dette fyller mesteparten av bygningskroppen lengst øst, som på illustrasjonen viser 10.000 kvm – dvs. 2/3 av totalt areal som reguleringsplanen åpner for. Byggevarer med vareleveranser på semitrailer og kunder med bilhenger vil man ikke ha i sentrum.

Det er avsatt areal for inntil 2.000 kvm dagligvare, dvs. i tråd med de overordnede planene. Det er ingen fra Mørkvedområdet som ville kjøre ens ærend til Bodø sentrum for å handle dagligvarer da det er godt tilbud lokalt. Det å ha en nærbutikk for dagligvarer i nærområdet anses som viktig ift. målsetningen om 0-vekst i personbiltrafikken. En ny dagligvare gjør at enda flere bostander får sin nærbutikk. Vi antar at dette dermed heller ikke vil drenere handel fra sentrum.

For å sikre mot Plan- og miljøutvalgets bekymring for at det skal etableres noe i retning av et kjøpesenter, foreslår vi at følgende tas inn i planbestemmelsene:

Felt BF1 og BF2 reguleres til forretning. Totalt innenfor formålene tillates det inntil 15 000 m² BRA forretning med tilhørende parkering. Av dette kan inntil 2 000 m² BRA være dagligvare og resten handel hvor salgsflaten for hver forretning ikke får være mindre enn 1.000 m² BRA.»

Utdrag fra handelsanalysen (hele handelsanalysen er lagt som vedlegg på nettsiden):

Handelsanalyse for Mørkved handelsområde konkluderer med at Bodø kommune har en viktig funksjon som et regionalt handelssenter, og en styrking av varehandelen i kommunen vil være viktig for å opprettholde denne posisjonen. Økt befolkning og konsumvekst gir også behov for en økning i handelsarealer. Tiltaket vil i svært liten til ingen grad påvirke handelen i sentrumsområdet i kommunen.

Tiltakshaver ønsker å legge til rette for handel med plasskrevende varer, i størrelsesorden 8 500 m², i tillegg til 2 000 m² dagligvare. Arealet er i dag i bruk som landbruksareal, men er regulert til

forretningsformål i gjeldende områderegeringsplan. Parkering tenkes løst på bakkeplan utendørs, og vil følge Bodø kommunes parkeringsnormer.

Plasskrevende handel er i sterk vekst i Bodø, og dekker et stort handelsomland. Spesielt har det vært sterk vekst i salget av biler, byggevarer, fritidsbåter og møbler de siste årene. Plasskrevende handel bør etableres i områder med god tilgjengelighet til hovedveinettet, og med god kollektivdekning av hensyn til blant annet varelevering og lagerutlevering. Dessuten bør etablering av plasskrevende handel samlokaliseres for å unngå unødig trafikkbelastning. Per i dag er flere plasskrevende forretninger som Jula, Plantasjen, samt Hunstadsenteret lokalisert i nærheten av det aktuelle planleggingsområdet.

Fra handelsanalysen – definisjon:

Byggevarerhandel: Definert som NACE-kodene 46.732 (Engroshandel med trelast), 46.740 (engroshandel med jernvarer, rørleggerartikler og oppvarmingsutstyr) og 47.521 (butikkhandel med bredt utvalg av jernvarer, fargevarer og andre byggevarer). Det er disse som anses som mest relevante i denne sammenhengen. I tillegg finnes noen spesialiserte byggevarerforretninger samt butikker med bredt vareutvalg som vi har valgt å holde utenfor (slik som Würth, Brødre Dahl, Jula og Biltema).

Vurderinger

PMU ber om at planforslaget vurderes opp mot kommunens overordnede planer. Det vises til kapitlet over om føringer og vedtak gitt i gjeldende kommuneplanens arealdel. Planforslaget er i samsvar med gjeldende plan. I forslag til planprogram for rullering av KPA, er det forslag om å forsterke den kompakte byutviklingen. En ønsker bl.a. å se på om perifere utbyggingsområder bør tas ut av kommuneplanen og tilbakeføres til landbruk, natur, friluftsliv samt reindriftsformål (LNFR). Rådmannen viser til at utbyggingsområder i ny bydel tidligst kan tas i bruk fra 2027. Det er stor mangel på næringsarealer innenfor byutviklingsområdet, og dette er bakgrunnen for at Mørkved sør ble satt av som næringsareal og seinere til et område til for handel med plasskrevende varer. Rådmannen vurderer det derfor riktig å fremme denne reguleringsplanen.

PMU viser videre til de trafikale utfordringene ved planforslaget. Dette temaet er utredet grundig i saksframlegget. Rådmannen viser til at kryssløsningen for rv. 80 i planforslaget sannsynligvis er foreløpige. Det forventes at Regjeringen tar stilling til fase II i Bypakke Bodø i løpet av året.

Tiltakshaver ønsker at planområdet kan være åpent for plasskrevende handel ved å sette en minimumsstørrelse på forretninger i planområdet. Rådmannen vurderer at dette ikke var intensjonen med å tillate handel i planområdet, og ser ikke at det er grunnlag for å åpne opp for annet enn handel med plasskrevende varer (med unntak av en dagligvarebutikk).

Geotekniske vurderinger

Det finnes ingen tidligere grunnundersøkelser i selve arealet som skal utbygges. Utfra de tidligere utførte grunnundersøkelsene nærheten av planarealet, og NGU's løsmassekart stipulerer vi at området kan bestå hovedsakelig av 3 løsmasselag. Øverste ligger det et lag av matjord/torv, og derunder ligger det et løst lag eller bløtt lag over svært faste masser. Dybde til fjell i området kan variere fra fjell i dagen til dybde større enn 30,0 m. Dette må verifiseres med supplerende grunnundersøkelser da grunnforhold slik at det finnes varierer i stor grad. Området ligger innenfor maringrense slik at det finnes risiko for kvikkleire/sprøbruddsmateriale. I og med disse vurderingene anbefales det at det må utføres supplerende grunnundersøkelser.

Kommentarer

I forslag til planbestemmelser (§ 2.10) er disse elementene ivaretatt. Det stilles krav om ytterligere geotekniske undersøkelser. Dette for å avklare byggetiltak og eventuelle avbøtende tiltak.

Jordvern

Planområdet består i stor grad av fulldyrka jord. Jordene er per i dag ikke i ordinær drift og er gjenstand for gjengroing. Jordkvaliteten er ikke utredet som en del av planforslaget.

Til tross for delvis nedlagt jordbruk, representerer området Mørkved-Bertnes et av de få områdene med relativt store og sammenhengende jordbruksarealer i sentrale deler av Bodø.

Kommentarer

Området er avsatt til utbygging i kommuneplanens arealdel og regulert til næringsbebyggelse i gjeldende områdeplan, vedtatt i 2012. Det er derfor avklart i overordnede planer at området skal få endret bruk.

For at matjorda skal komme best mulig til nytte er det gitt bestemmelser som ivaretar bruk av denne ved utbygging av området.

Trafikkanalyse

Det er særlig krysset mellom Bodøveien og planområdet som kan gi utfordringer for trafikkavviklingen. Det er i dag utfordringer med framkommelighet på strekningen mellom lyskryss på Hunstad og rundkjøringen på Bertnes. Dette gjelder framkommelighet også for kollektiv.

Trafikkanalysen fra tiltakshaver mener følgende:

Det vurderes således samlet at en stor rundkjøring i krysset Bodøveien x planområdet vil være en akseptabel løsning, særlig med bakgrunn i ønsket om nullvekst i personbiltrafikken i Bodø. En løsning med et toplanskryss vil avvikle trafikken bedre enn rundkjøringen, særlig for trafikken som skal rett frem i Bodøveien, som ikke forsinkes i toplanskryssløsningen. Toplanskryssløsningen er til gjengjeld mer kostbar og krever mer plass enn en rundkjøring. Løsningen er heller ikke nødvendigvis i tråd med nullvekstmålet, idet en forbedret framkommelighet for biltrafikken kan medføre at flere bruker bil. Dersom det etableres flere større trafikkgenererende funksjoner i Bodø enn forutsatt i denne analysen vil toplanskrysset også være hensiktsmessig, da det ikke er vesentlig restkapasitet i rundkjøringsløsningen.

Kommentarer

En av de store utfordringene i planforslaget er atkomstløsning fra RV80 og inn til området. I planprosessen har det vært flere møter mellom tiltakshaver, planleggere, Statens vegvesen og Bodø kommune. Løsningene med rundkjøring og vei/bru over jernbanen til Mørkvedveien ligger i gjeldende reguleringsplan og er et uprioritert tiltak i eksisterende Bypakke Bodø. I forslag til prosjekter i Bypakke fase II ligger prosjektet inne. Bystyret og Fylkestinget har felles vedtak om utvidelse av bypakken. Saken ligger i departementet/Regjeringen for videre avklaring. Det er grunnlag for å se på om løsningene i reguleringsplanen fra 2012 bør justeres/endres.

Nye veger AS har gitt innspill til ny Nasjonal transportplan (NTP) hvor de ytrer ønske om å overta utbyggingen av strekningen Fauske-Bodø.

Samlet sett vil tiltaket gi økt trafikk da arealbruken det legges opp til i stor grad vil bli bilbasert. Virksomhetens innhold vurderes ikke til å være en arealbruk der man i særlig stor grad kan påvirke kjøpergrupper over på mer miljøvennlig transportformer enn fossilfrie kjøretøy. Dette innebærer at planen ikke imøtekommer nasjonale forventninger til ingen økning i personbiltrafikken.

Planen legger opp til noen tiltak som bidrar til å øke trafikksikkerheten i området, blant annet etablering av fortau og fjerning av noen atkomster med direkteatkomst og kjøring på eksisterende gang-/sykkelvei. Imidlertid legges det opp til kryssing av G/S og kjørevei på bakkenivå. Den optimale løsningen ville ha vært planskilt kryssing mellom de ulike trafikale typer.

Planforslaget løser ikke alle utfordringene knyttet til direkte atkomst til RV80. Det vil gjenstå noen direkteatkomster fra RV80 langs strekningen Hunstad-Bertnes. Planforslaget stenger 3 direkteatkomster langs denne strekningen. Sætlandshaugen 4, 6 og 8 må imidlertid kjøre via gang- og sykkelveien og deretter ned Buveien for å komme seg ut til RV80 via ny o_SKV3. Boliger i Myrabakken og Solhaugen øst for planområdet må også fortsatt ha atkomst til nytt veisystem via gang/sykkelveien langs RV80. Det innebærer i forhold til dagens løsning, en noe redusert biltrafikk på gang- og sykkelveien. En framtidig mulig løsning vil enten være å etablere en atkomst direkte til Buveien eller til Innstrandaveien for disse boligene.

Det er regulert inn mulighet for etablering av fremtid planskilt overgang over RV80 og jernbanen mot Mørkvedlia idrettspark. En senere etablering av gangbro i forbindelse med utvidelse av Bypakke Bodø fase II fra sørsiden til Mørkvedlia idrettspark vil gagne myke trafikanter samt fremme barn- og unges interesser i stor grad. Det anses derfor som positivt at planforslaget tar inn denne løsningen selv om ikke gangbroen vil bli realisert før eventuelt vedtak i Stortinget om bypakken er fattet.

Planløsningen inneholder en midlertidig løsning av en 2-felts rundkjøring på Rv 80. Det antas at en slik løsning vil gi enda større framkommelighetsproblemer enn dagens på strekningen. En utbedring av krysset til 4 felt vil gi bedre framkommelighet også for bussen og næringstrafikk, og nødvendigvis ikke føre til økt personbiltrafikk. Dagens situasjon gir problemer med avviklingen av trafikk på Bertnes, og det antas en ny midlertidig kryssløsning som i planforslaget vil forsterke dette. Planforslaget vil også føre til ulemper for gående og syklende på gang/sykkelvegen langs RV80 da de må krysse atkomsten til handelsområde i plan. Syklister får vikeplikt for trafikken inn og ut fra handelsområdet. Framtidige varige løsninger kan enten være å bygge avkjørsel og bru til Mørkvedveien og samtidig vurdere andre løsninger på Bertnes. Dette forutsetter midler fra statlig hold.

Tiltaket vil i liten grad føre til økt bruk av kollektivtrafikk. Planlagt virksomhet vil sannsynligvis gi negative virkninger på kollektivtrafikk grunnet problemer med framkommelighet morgen og ettermiddag. Dersom veisystemet etableres i tråd med føringer fra overordnet plan, vil eksisterende veisystem kunne bidra til å sikre innkjøring til Bodø by som en beredskapsvei.

Skal man følge Nye Veiers anbefalte metode for veibygging, vil antall direkte-atkomster til RV80 reduseres betraktelig. Dette vil innebære at det må etableres kommunale sideveier som håndterer atkomst til de områdene som mister sin direkteatkomst til RV80.

I det videre arbeid med RV80 forutsetter Bodø kommune at systemskifter mellom ulike trafikale typer unngås. Med systemskifte menes eksempelvis at trafikanter må krysse sykkelvei og kjørevei.

De veiene og fortauene som kommunen skal overta skal sikres opparbeidet. Bygging av statlig vei med gang- og sykkelvei er en del av rekkefølgebestemmelse.

FNs bærekraftsmål

Planforslaget er forankret i 2 av FNs bærekraftsmål;

- Mål 9: Industri, innovasjon og infrastruktur - *Bygge solid infrastruktur og fremme inkluderende og bærekraftig industrialisering og innovasjon*: Planforslaget bidrar til å fremme ny infrastruktur.
- Mål 11: *Bærekraftige byer og samfunn*: Planforslaget legger til rette for økt sysselsetting og på sikt bedre infrastruktur.

Folkehelseplanen

Kommunens folkehelseplan; *God folkehelse - med mennesket i sentrum - Handlingsplan for trivsel og gode levekår 2018 – 2021*.

Planforslaget legger til rette for mindre biltrafikk på gang- og sykkelvei langs strekningen Hunstad – Bertnes og på sikt dersom fase II av Bypakke Bodø vedtas, gjøre gang- og sykkelveien bilfri. Videre legges det til rette for fortau langs nye internveier som vil bidra til bedre framkommelighet for myke trafikanter.

Klima- og energiplan 2019 – 2031

Klima- og energiplanen har blant annet som mål at klimagassutslippene skal reduseres.

Planforslaget legger til rette for oppstart av bygging av ny løsning for RV80 mellom Hunstad og Bertnes. På sikt vil dersom fase II Bypakke Bodø vedtas, etableres ny 4-felt rundkjøring som igjen vil bidra til at gods- og kollektivtrafikk får bedre framkommelighet. Videre vil den fremtidige løsningen bedre forholdene for myke trafikanter.

Konklusjon og anbefaling

Planen følger opp initiativene og intensjonen fra kommuneplanene fra 2009 med videreføring angående etablering av næringsvirksomhet i området. Planen følger videre opp intensjonen med områderegulering av Mørkved Sør.

Kommuneplanens arealdel 2018-2030 har tatt inn handel med plasskrevende varer som nytt element. Rådmannen beklager at sakens dokumenter var uklare på dette punktet ved første gangs behandling i PMU i november. Rådmannen understreker at slik planforslaget legges fram nå, er det med bakgrunn i vedtak i gjeldende kommuneplanens arealdel og utredninger om bl.a. handel og trafikk.

For de myke trafikantene vil planlagt rundkjøring uten kulvert oppleves som negativt i forhold til trafikksikkerhet. En reduksjon av direkte-atkomster med kjøring på gang- og sykkelveien vil bedre trafikksikkerhet for de myke trafikantene. Planforslaget vil ikke bidra til en økning i kollektivbruk. Planforslaget med 2-felts rundkjøring vil både i anleggsperiode og drift bidra til utfordringer for kollektivtrafikken. Etablering av et handelsområde vil medføre mer personbiltrafikk.

Vegdirektoratet har godkjent 2-felts rundkjøring på RV80. Imidlertid ligger det på lang sikt inne 4-felts vei og planskilt kryssing som tiltak i utvidelse av Bypakke Bodø. Dette er også et innspill Nye veier AS har sendt inn som løsning i Nasjonal transportplan. Føringerne i KDP for Thallekrysset – Naurstadhøgda, som er videreført i de senere kommuneplaners arealdel, er hensyntatt i planforslaget.

Kort begrunnelse for hvorfor løsningen anbefales

Reguleringsplanen er i tråd med overordnede planer og er vurdert som akseptabel i de tilhørende vurderinger på overordnet plannivå. Reguleringsplanen legger til rette for etablering av handel og næringsvirksomhet sentralt i bydelen Mørkved/Hunstad og sentralt ved innkjøringen til Bodø sentrum. Rådmannen viser spesielt til at det er få tilgjengelige næringsstomter innenfor byutviklingsområdet, og mener det derfor er viktig at denne reguleringsplanen legges fram til behandling i bystyret. Planforslaget er ikke helt i tråd med det som tiltakshaver ønsker, men Rådmannen viser til at planforslaget hjemler utbygging av det tiltaket som utløste endringen av kommuneplanen, og planen legger til rette for en større og planlagt nyetablering av handel med plasskrevende varer.

Oppstart og offentlig ettersyn/høring av planarbeidet er lovlig annonsert, og berørte parter er varslet på forskriftsmessig måte. Planforslaget er utført i samsvar med avtaler gjort i

oppstartsmøte 08.02.2019. Dispensasjon til bygging av 2-felts rundkjøring er gitt aksept for av Vegdirektoratet.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.


Rolf Kåre Jensen
Rådmann


Knut A. Hernes
kommunaldirektør

Saksbehandler: Annelise Bolland

Trykte vedlegg:

- 1 2018007_Planbestemmelser_Mørkved handelsområde_05.01.2021
- 2 2018007_Plankart Mørkved handelsområde_rev etter offentlig ettersyn_A1-L
- 3 Samlede merknader Sluttbehandling Mørkved handelsområde
- 4 201215 Innspill til ny politisk behandling av planforslag
- 5 Epost fra tiltakshaver 03.11.2020 - endring av rekkefølgebestemmelser



Andre referanser:

[Dokumenter til politisk behandling - Bodø kommune \(bodo.kommune.no\)](http://bodo.kommune.no)

Her ligger:

Handelsanalyse
Planbeskrivelse

Bærekraftsmål

 <p>9 INNOVASJON OG INFRASTRUKTUR</p>	<i>Bygging av ny infrastruktur for nærings- og boligområder</i>
 <p>11 BÆREKRAFTIGE BYER OG SAMFUNN</p>	<i>Planforslaget legger til rette for økt sysselsetting og på sikt bedre infrastruktur.</i>

