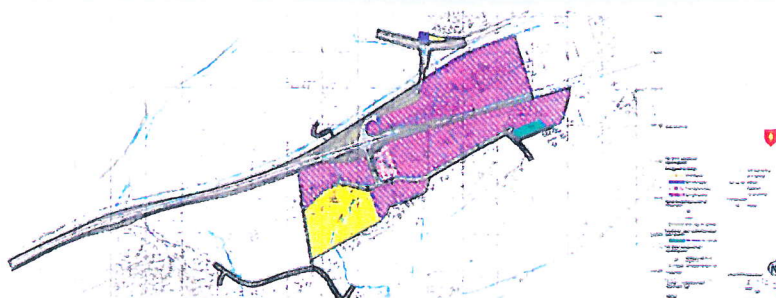


PLANBESKRIVELSE



Mørkved Sør Områdeplan

Bodø kommune

21.02.2011

SWECO 

PLANBESKRIVELSE

Mørkved sør

	Oppdrag nr.: 475091	Dato: 21.02.2011
Oppdragsgiver Bodø kommune		
Mørkved sør Områdeplan Planbeskrivelse		
Sammendrag: <p>Områdeplanen omfatter ca 1,5 km av RV 80 mellom Bertnes og Hunstad øst som skal opprustes slik at dagens 4-feltsvei forlenges østover. Ei rundkjøring ivaretar avkjørsler til Mørkvedlia og til de nye næringsområdene på begge sider av riksvegen på Mørkved Sør. Ny intern kommunal vei på sørsiden anlegges parallelt med RV80 med avkjørsel fra rundkjøringa. Planen viser ingen gjennomkjøringer verken mot øst eller vest, men gjennom båndlegging av arealer legges det opp til fremtidig mulighet for gjennomkjøringer.</p> <p>På begge sider av riksveien legges det til rette for tomter for næringsutvikling og tjenesteyting, ca 65 dekar på sørsiden av veien og ca 52 dekar på nordsiden.</p> <p>Det eksisterende boligkvarteret T verrholten beholdes som boligområde med mulighet for fortetting av småhusbebyggelsen med inntil 15 boliger.</p>		
Rev.	Dato	Revisjonen gjelder
Utarbeidet av: Eli Guneriussen		Sign.:
Kontrollert av: Eirik Djupvik		Sign.:
Oppdragsansvarlig / avd.: Tor Gunnar Pedersen Narvik		Oppdragsleder / avd.: Eli Guneriussen Narvik

Innhold

1	Bakgrunn.....	3
1.1	Oppdragsgiver.....	3
1.2	Formålet med planarbeidet.....	3
2	Beskrivelse av planområdet.....	3
2.1	Lokalisering.....	3
2.2	Avgrensning av planområdet.....	4
2.2.1	1. avgrensning.....	4
2.2.2	2. avgrensning.....	4
2.3	Eiendomsforhold.....	5
2.4	Planstatus.....	5
2.4.1	Kommuneplanens arealdel vedtatt 18.06.2009.....	5
2.4.2	Gjeldende reguleringsplaner.....	5
3	Registreringer.....	6
3.1	Landskap og topografi.....	6
3.2	Eksisterende bebyggelse.....	7
3.3	Bekkeløp.....	7
3.4	Atkomster.....	8
3.5	Kulturminner.....	8
3.6	Grunnforhold.....	8
4	Beskrivelse av planen.....	8
4.1	Arealkategorier.....	9
4.2	Adkomster og vegsystem.....	9
4.2.1	RV 80.....	9
4.2.2	Knut Hamsuns vei. Ikke valgt alternativ.....	11
4.2.3	Valgt atkomstvei til næringsområdet.....	11
Vei 1	11	
4.3	Utbyggingsområder.....	13
4.3.1	Tomter for nærings- og tjenesteyting.....	13
4.3.2	Tomt for forretning- og tjenesteyting.....	13
4.3.3	Eksisterende boligbebyggelse i forretnings- og næringsområdene.....	13
4.3.4	Tomt for boligbebyggelse.....	14
4.4	Teknisk infrastruktur.....	14
4.5	Kulturminneområdet.....	14
5	Rekkefølgebestemmelser.....	14
6	Planprosess og medvirkning.....	14
6.1	Forhåndskonferanse.....	14
6.2	Kunngjøringer.....	14
6.3	Åpne møter.....	15
6.4	Merknader/ Oppsummering i forbindelse med høring av oppstart.....	15
6.4.1	Interne uttalelser:.....	15

6.4.2	Eksterne uttalelser:	15
6.4.3	Konklusjon/ Anbefalinger	18
7	Virkninger og konsekvenser	18
7.1	Planens virkninger i forhold til RV 80	18
7.2	Virkninger av tilrettelegging for utbyggingsarealer	18
8	Risiko og sårbarhet	19
8.1	RV 80	19
8.2	Utbyggingsområdene	19
8.2.1	Natur- og miljøforhold	19
8.2.2	Drikkevann o.a. biologiske ressurser	20
8.2.3	Virksomhetsbasert sårbarhet	20
8.2.4	Infrastruktur	21
8.2.5	Strategiske / sårbare objekter	22

1 Bakgrunn

1.1 Oppdragsgiver

Bodø kommune er oppdragsgiver.

Sweco AS, avd. Narvik er engasjert for å utarbeide områdeplanen.

1.2 Formålet med planarbeidet

I kommuneplanens arealdel vedtatt juni 2009 er det anført stor mangel på næringsarealer innen for Bodø kommune. Planen forutsetter at det i byutviklingsområdet Mørkved Sør snarest legges til rette for nye næringsområder. Det er besluttet at det skal utarbeides en områdereguleringsplan med løsninger for infrastruktur, struktur og arealbruk for området.

Målsettinger

- Reguleringsplanen skal legge til rette for næringsvirksomhet i områdene på begge sider av RV 80 - ikke industri eller "tunge næringer", men - service- og kundebaserte næringer.
- Statens vegvesens utkast til utbedring av RV 80 skal tas med i planen.
- Planarbeidet må søke å ivareta de berørte beboerne på best mulig måte
- Trase for kommunal veg gjennom området (forlengelse av Knut Hamsuns veg) må avklares i reguleringsarbeidet

2 Beskrivelse av planområdet.

2.1 Lokalisering

Utviklingsområdet Mørkved Sør ligger på begge sider av RV 80. ca 8 km øst for Bodø sentrum.

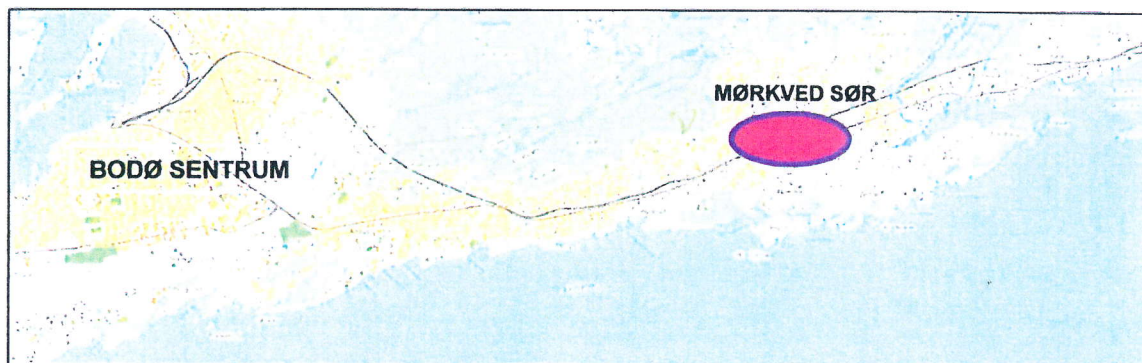


Fig. 1 Oversiktskart

2.2 Avgrensning av planområdet

2.2.1 1. avgrensning

Området grenser i nord til jernbanelinja Bodø-Fauske og til Mørkvedveien. I nordøst grenser området til eksisterende næringsbebyggelse, i sørøst og sør til eksisterende boligbebyggelse. I vest grenser området til tomt som i kommuneplanens arealdel er ør emerket for offentlig areal.

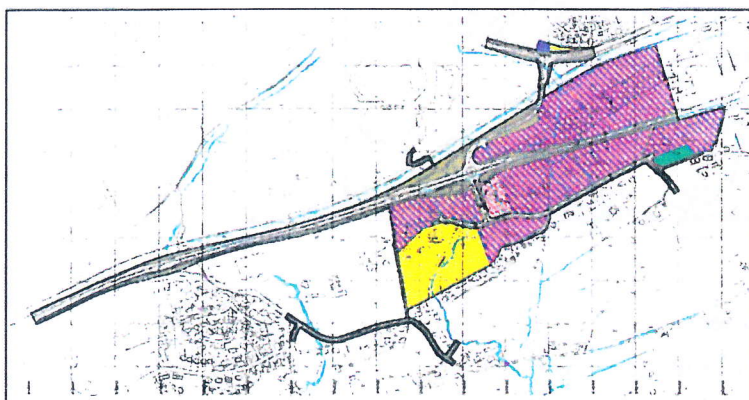


Fig. 2. Planavgrensning som ble kunngjort sept 2010

2.2.2 2. avgrensning

I løpet av planprosessen viste det seg nødvendig å utvide planen for å sikre atkomstkorridorer til det fremtidige planområdet som i kommuneplanens arealdel er angitt mellom Innstrandaveien og næringsområdet. Planområdet ble utvidet på 2 steder, med atkomst i sør fra Innstrandaveien og atkomst i nord fra Solhaugveien.

Det ble også enighet om at Knut Hamsuns vei ikke blir videreført slik som opprinnelig tenkt, og at det ikke er nødvendig å regulere eksisterende jernbanetrase. Også de grønne områdene mellom skoleanlegget og den nye atkomsten til Mørkvedveien er tidligere regulerte områder, og derfor tatt ut av planen.



MØRKVED SØR

Figur3. Planavgrensning som ble kunngjort jan.2011

2.3 Eiendomsforhold

Reguleringsplanen berører i hovedsak eiendommene

- gårdsnummer 42 bruksnumre 4,5,6,7, 9,13,14,,25,17,22,27,52,og 70
- gårdsnummer 43, bruksnumre 10,21,25,36,43,54,57,60,383,466,788.

Liste over eierne er vedlagt.

2.4 Planstatus

2.4.1 Kommuneplanens arealdel vedtatt 18.06.2009

I arealdelens planbeskrivelse, står det i § 2.5 Næringsområder vedr. Mørkved sør:

"Det er avsatt et nytt næringsområde på ca. 115 dekar på Mørkved sør langs Rv 80. Innenfor næringsområdet er det flere boligeiendommer (ca.11 bolighus). For å få en rask avklaring av status for beboerne i dette området, bør det snarest etter vedtak av kommuneplanens arealdel startes opp reguleringsplanarbeid. Det er i planarbeidet kommet fram at det er et stort behov for å planavklare nye næringsarealer raskt, og området på Mørkved sør vil kunne bidra til å løse dette behovet.

De foreslåtte interne veiføringene i høringsforslaget er tatt ut av planen. Det er behov for en mer grundig analyse av hvor internveier skal gå og må løses i reguleringsplanarbeidet. Planarbeidet må også ses i sammenheng med ny reguleringsplan for Rv 80 fra Hunstad øst til Mørkved."

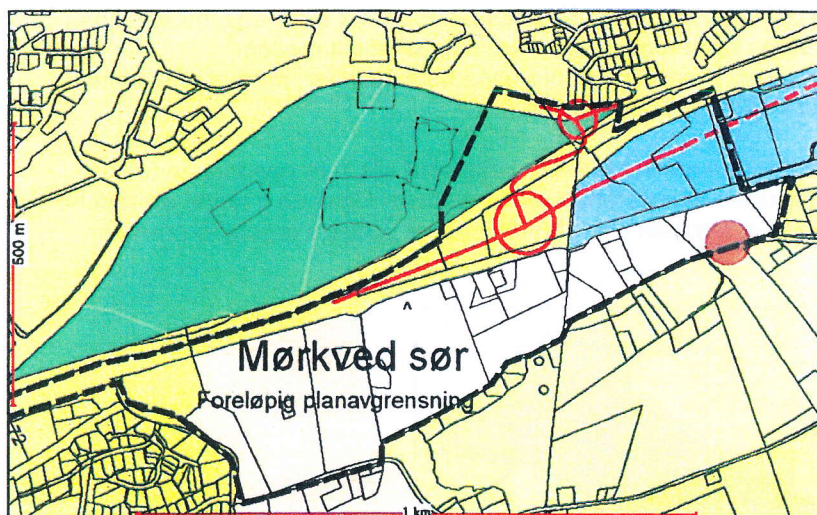


Fig.4. Utsnitt av kommuneplanens arealdel

2.4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Følgende reguleringsplaner gjelder i området:

- Reg.plan 2506. Reguleringsplan for Mørkved – Bertnes mellom Rv 80 og Gammelveien. Stadfestet 05.12.1980
- Reg.plan 2503. Reguleringsplan for Industriområde Bertnes. Stadfestet 08.12.1982

3 Registreringer

3.1 Landskap og topografi



Fig 5. Spredtbebygde jorder på begge sider av RV80



Fig 6. Område for rundkjøring med utsikt til Mørkvedlia idrettspark. Gammel slåttmark.

Området ligger i det lille øst-vest-førende dalsøkket som går mellom Mørkvedmarka og Bertnesset der også riksvegen og jernbanen er lokalisert. På begge sider av riksvegen ligger en del åpne jorder med spredt boligbebyggelse. Jordene som er mer eller mindre avgrenset med bebygde høydedrag på begge sider, er til dels nedlagt jordbruksland. Nærheten til overordnet vegsystem gjør disse jordene svært attraktive som tomter for næringsetableringer.

Terrenget kan betegnes som relativt flatt med en svak stigning mot øst. Det gamle jordbruksarealet er i hovedsaken gressbevakst, med enkelte lunder av lauvskog innimellom

3.2 Eksisterende bebyggelse

Innenfor planområdet sør for RV 80 ligger 11 eneboliger, nord for RV 80 ligger 2 boliger og et nedlagt drivhusanlegg.

De fleste bygningene i området er oppført etter 2.verdenskrig, men på eiendommen Tverrholten på gnr. 42 bnr. 6. ligger et tun med flere bygninger som til dels er mer enn 100 år gamle. (SEFRAK- registrert)



Fig. 7. Utsnitt fra Tverrholten

3.3 Bekkeløp

Fra Mørkvedåsen kommer et bekkeløp med relativt kraftig vannføring som skjærer gjennom det planlagte utbyggingsområdet. Den sørlige delen av bekkeløpet er kranset med bjørketrær og har et potensiale som grønnstruktur i området. Bekken ansees av beboerne som et viktig element for å lage en grønn lunge i boligmiljøet.

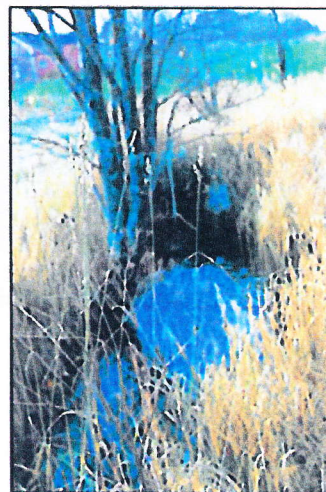


Fig. 8 Bekkeløpet nedenfor Tverrholten

3.4 Atkomster

Langs eksisterende riksvei er det opparbeidet gang-/ sykkelvei. Fra gang- sykkelveien ligger det 7 avkjørsler som betjener bebyggelsen på sørsiden av riksveien. Til det nedlagte gartneriområdet og de 2 boligene på nordsiden av riksveien er 3 avkjørsler direkte fra RV 80.

3.5 Kulturminner

Det er registrert en steinalderboplass lengst øst i planområdet. Det vurderes som svært sannsynlig at det kan fins også andre fredete kulturspor innenfor planområdet. Tidspunkt og omfang av detaljert registreringsarbeide vil bli avklart med Fylkeskommunes kulturavdeling. Dersom det er mulig å ta ut kulturminnene og frigi tomte, vil den legges til N/T 6som område for nærøng og tjenesteyting.

3.6 Grunnforhold

I forbindelse med kommunedelplanen ble det utført fjellkontrollboring i østre del av området og konstatert fjell i kolle ved påhugg fremtidig tunnel. For øvrig er det ikke gjort noen geotekniske undersøkelser i området i forbindelse med verken riksvei- eller tomteprosjektet.

Ved utarbeidelse av byggeplanen for RV 80 bør det gjøres grunnundersøkelser i forbindelse med veibru, veifylling og kulverter. I tillegg bør det vurderes undersøkelser langs Rv80. Det bør også gjøres undersøkelser i forbindelse med byggeplaner for vei 2 og ved utarbeidelse av detaljplanene for utbyggingsarealene.

4 Beskrivelse av planen

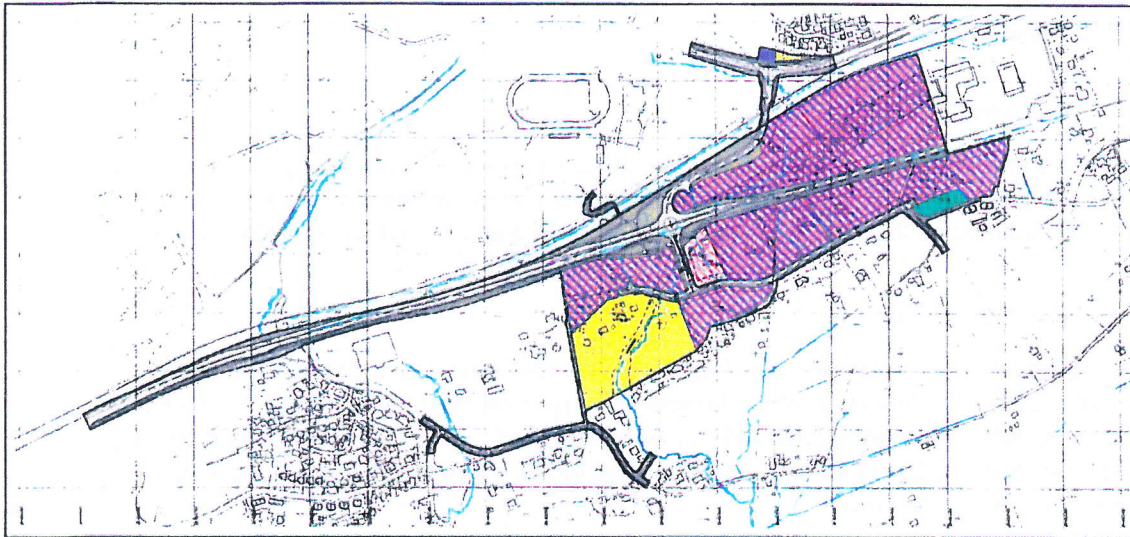


Fig. 9 Forslag til reguleringsplan dat. 21.02.2011

4.1 Areal kategorier

Boligområde inklusive grønnstruktur:	27,2 daa,
Næring/ tjenesteyting nord for RV80 :	52,2 daa
Næring/ tjenesteyting sør for RV 80 (nye tomter)	65,1 daa
Forretning/ tjenesteyting	4,5 daa
Område for kulturminne	
Ny RV 80 med rundkjøring.	25,6 daa
Avkjørsler fra rundkjøringen, Vei 1 og Vei 3	
Ny kommunal vei, Vei 2	4,1,daa
Opprustning og utbedring av Innstrandaveien	3,3 daa

4.2 Adkomster og vegsystem

Ny utforming av RV 80 med avkjørsler har vært en forutsetning for atkomsten til det nye utbyggingsfeltet. Statens vegvesens forslag er lagt som grunn for det videre planarbeidet.

4.2.1 RV 80

Beskrivelse av RV 80 i pkt.4.2.1 er hentet fra "Rv80 Naurstadhøgda-T hallevaien Detaljplan for Parsell: Bertnes-Hunstad øst," utarbeidet for Statens vegvesen 15 november 2010 av Norconsult.

Bakgrunn

Oppsummert kan vi nevne følgende grunner til at planarbeidet er startet opp

- Bedre kapasitet på Rv80 mellom Bertnes og Hunstad øst
- Bedre trafiksikkerhet på strekningen
- Etablere kryss med atkomst til Mørkved sør

- Etablere en ny veiforbindelse mellom Mørkvedveien og Rv80.

Standardklasser for anbefalt løsning:

RV80: S6 i starten som etter g/s bru går over til S7 fartsgrense 80 km/t

Mørkvedveien og tverrforbindelse: Sa2, fartsgrense 50 km/t

Kommunedelplanen for riksveien

Veilinja er i grove trekk avklart gjennom kommunedelplan med konsekvensutredning som ble vedtatt av Bodø bystyre i møte 11.03.2008. I kommunedelplanen er det lagt til grunn ei omlegging av Rv80 videre østover. Siden dette ligger høyst sannsynlig langt frem i tid er det lagt vekt på å tilpasse løsningen bedre til dagens RV80 i øst. Anbefalt løsning er vist på skissen nedenfor.

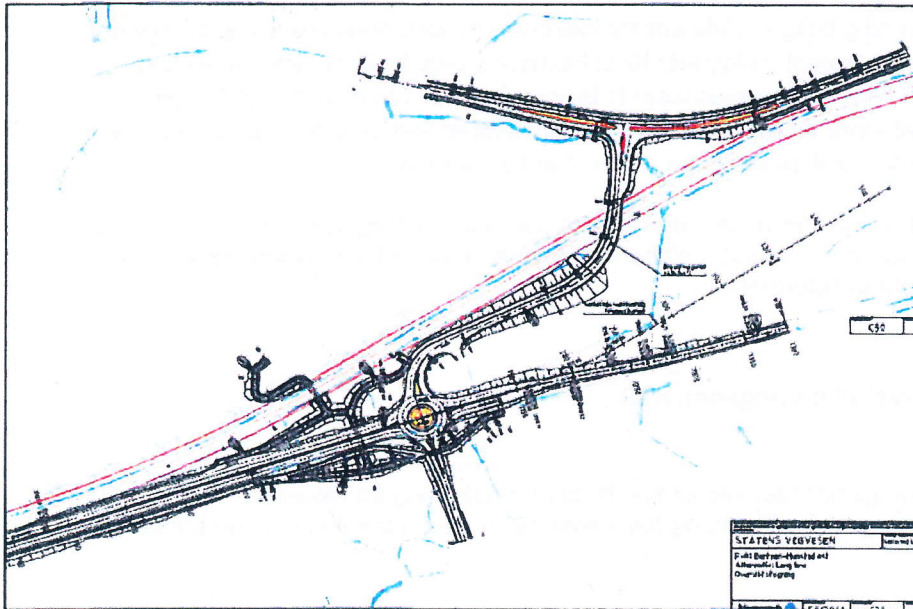


Fig. 10. Valgt alternativ for RV 80 med avkjørsler

Framtidig atkomst østfra etter evt. bygging av ny RV 80 gjennom tunnel avsettes som båndlagt område/hensynssone vest for Stormyrkulveien..

Beskrivelse av vegs systemet påknyttet RV 80

Dagens 4-feltsvei forlenges østover parallelt med dagens trase. Like før bakken opp mot Bertnes etableres det en rundkjøring. En veiarm føres mot Mørkved sør og en veiarm føres nordover mot Mørkvedveien.

Langs tverrforbindelsen etableres fortau på vestre side. Fortau går over til en g/s-vei som krysser under Rv80. I tillegg etableres det en g/s-forbindelse mot busslommer på begge sider av RV80. Det legges til rette for å etablere en snarvei/st i mot Mørkvedlia idrettspark. Denne føres i kulvert under jernbanen. (Se figur 12)

Mot øst knyttes 4-feltsveien inn mot eksisterende trase. Det er lagt til rette slik at kryssløsningen på Rv80 kan knyttes til en framtid trase på sikt. Det er tegnet en avkjørsel fra

tverrforbindelsen til jordet mellom Rv80 og Jernbanen. I påvente av utbygging av framtidig trase kan dette området benyttes til annet enn offentlig trafikkområde.

- Alternativ for riksveg tunnel RV 80 avsettes i planen som hensynssone.
- Kjøring kan ikke foregå på gang-/sykkelvegen i fremtiden.

4.2.2 Knut Hamsuns vei. Ikke valgt alternativ.

Planarbeidet startet med det utgangspunkt at framtidig vegforbindelse til det nye næringsområdet i hovedsak skulle skje fra forlengelsen av Knut Hamsuns vei gjennom det offentlige området som ikke skal være en del av planen.

I planprosessen ble det avklart at forlengelsen av Knut Hamsuns vei først og fremst må være en hovedatkomst til framtidig boligområde sør for næringsområdet. Mørkved Sør-planen viser derfor en hensiktsmessig atkomst fra krysset Knut Hamsuns veg/ Innstrandaveien med en utbedring av kurvaturen i Innstrandaveien fram til Buveien og ca. 130 m videre. Atkomst til framtidig boligområde vil være en avkjørsel fra Innstrandaveien ved gartneriet på gnr 42 bnr. 17. Planområdet er utvidet for å sikre denne atkomsten for framtida.

Det kan vurderes om Buveien i fremtiden skal brukes som mulig tilleggsatkomst fra Innstrandaveien inn til næringsområdet. I planen er Buveien foreslått som privat atkomst mot eksisterende og planlagte boligtomter.

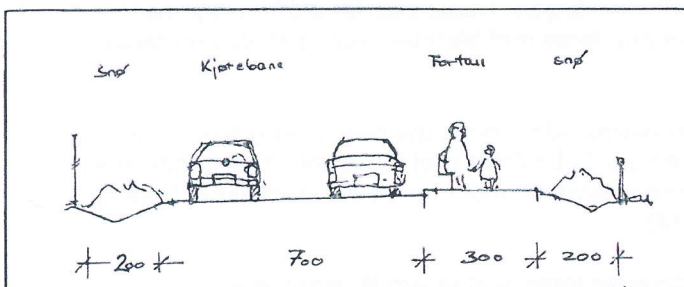
4.2.3 Valgt atkomstvei til næringsområdet

Vei 1

Hovedatkomsten til næringsområdet sør for RV 80 blir i rundkjøring fra riksveien. Vei 1 utformes som samlevei med fortau og har venstresvingefelt for enkel inn - og utkjøring til tomt F/T.

Vei 2.

Vei 1 munner ut i vei 2 i et T-kryss. Vei 2 har også fått utforming som samlevei med fortau. Næringsbebyggelsen foreslås i planen knyttet på RV 80 med planlagt veiarm (vei 1) fra rundkjøringen som da deler seg i 2 armer, ca 130 m mot vest og ca 420 m mot øst. Hver av disse armene avsluttes med en snuplass. Løsningen innebærer at trafikk fra næringsområdet holdes internt i området før den kjøres ut på RV 80. Andre utbyggingsområder eller boligbebyggelse vil ikke bli belastet av trafikken fra Mørkved Sør.



Figur 11. Tverrsnitt vei 2

Vei 3.

Tverrforbindelsen til Mørkvedveien føres først østover parallelt med Jernbanen før den går i bru over jernbanen. Det etableres et nytt kanalisert T-kryss med venstresvingefelt i Mørkvedveien og høyresvingefelt på tverrforbindelsen.

Vei 4

Eksisterende privat vei, Solhaugveien, knyttes på vei 2 og utbedres med den hensikt å være fremtidig atkomst til det nye boligfeltet nord for Innstrandaveien.

Gangveier

Gangvei fra fotgjengerundergangen fører til en eksisterende sti opp mot Mørkved idrettsanlegg.

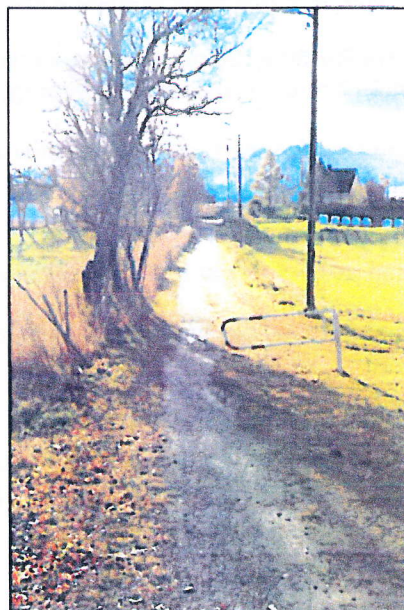


Fig. 12. Eksisterende tråkk til Mørkvedhallen. Fig.13. Buveien – privat atkomst til boliger.

Private atkomster til tomtene.

Eksisterende private atkomster er ivarettatt i planen med atkomstpiler. Nye atkomster må avklares gjennom detaljplanlegging

Fremtidige alternative løsninger

Hensynssonen som er ført i retning mot nordøst over de regulerte områdene NT 7 og 8 skal gi rom for framtidig bygging av ny RV 80 gjennom tunnel. Båndlagt område/ hensynssone kan ikke bebygges med permanente anlegg, men tomte vil gi muligheter for parkering, lagring og midlertidige anlegg og konstruksjoner.

For å holde åpen andre løsninger for fremtidig planlegging, er det regulert en hensynssone i hver ende av vei 2. Innenfor disse øremerkede områdene kan det videreføres veianlegg, i vest mot eller over offentlig tomt, dersom det skulle være ønskelig i fremtiden, og i øst en ny avkjørsel mot fremtidig kommunal veg etter at RV 80 er blitt ført videre i tunnel.

4.3 Utbyggingsområder

4.3.1 Tomter for nærings- og tjenesteyting

Før det gis tillatelse til tomtedeling og bygging må det utarbeides detaljplaner for det enkelte utbyggingsområde. Dette gjelder for alle områdene som er kjennetegnet med N/T ,næring og tjenesteyting og for det regulerte boligområdet. For tomter som er kjennetegnet med F/T, forretning og tjenesteyting, er det ikke nødvendig å utarbeide detalj plan.

Byggegrenseavstand fra RV 80 er 20 meter fra senterlinje gangvei. Det tillates bygninger med en mønehøyde på inntil 12 m over opparbeidet terreng.

I de tre inntegnede hensynssonene kan arealene utnyttes til parkering, lagring og eventuelle midlertidige bygninger.

Nye tomter sør for RV80

Sør for Rv 80 er det satt av 65,1 dekar tomter for næring - og tjenesteyting.

I planbestemmelsene er det krav om beplantningssoner mellom næringsbebyggelse og eksisterende boliger.

Tomter nord for RV 80

På den nedlagte gartneritomta med omkringliggende eiendommer. Som til sammen utgjør 52.2 dekar, kan det etter at det er utarbeidet detaljplan for det enkelte utbyggingsområde, etableres bebyggelse for næring og tjenesteyting.

4.3.2 Tomt for forretning- og tjenesteyting

Tomta som ligger nærmest avkjørsel fra RV 80 på østsida av avkjørsel vei 1 er satt av til kombinert formål forretning / tjenesteytelse. Denne kan tas i bruk i første utbyggingsfase i feltet. Den 4,3 dekar store tomten kan bygges ut uten at det kreves detaljplan i forkant av rammetillatelse. Det er imidlertid krav om arealbegrensning for forretning, ihht statlige bestemmelser slik at det maksimalt kan bygges 3000 m² på tomten.

4.3.3 Eksisterende boligbebyggelse i forretnings- og næringsområdene

Innenfor områdene som foreslås regulert til næring, forretning og tjenesteyting kan eksisterende boliger bli stående inntil tomtenes erverves. Inntil utbyggingsfeltene er utviklet, kan også eksisterende avkjørsler benyttes.

4.3.4 Tomt for boligbebyggelse

Deler av gnr. 42/6 og tomt 42/ 707 foreslås regulert til boliger, til sammen 27,2 dekar kalt B1 i plankartet.

Slik området ligger i den lille elvedalen langs bekken mellom to soner med eksisterende bebyggelse, virker det naturlig å legge til rette for boligbebyggelse i tråd med lokal byggeskikk. Det gamle tunet Tverrholtet, vil være en godt utgangspunkt for å utarbeide en detaljplan for småhusbebyggelse her.

For å ta vare på miljøet rundt bekken er det krav i reguleringsbestemmelsene om at det i detaljplanen skal planlegges sti langs bekkeleiet og avsettes et ca 2 daa stort område for lek

4.4 Teknisk infrastruktur

- I hovedsak vil alt ledningsnett skal ligge i tilknytning til veisystemet.
- Deler av det regulerte bekkeleiet vil være åpent for overvannshåndtering.
- Trafoer lokaliseres i samarbeid med Bodø energi og innarbeides i detaljplanene.

4.5 Kulturminneområdet

Kulturminnet fra steinalderen er kjennetegnet som en hensynssone og område for kulturmiljø. Dersom området skulle frigis av kulturminnemyndighetene, vil det kunne tillegges område N/T 6 og brukes som næringsareal.

5 Rekkefølgebestemmelser

I planbestemmelsene er det tatt med bestemmelser om at det før igangsetting av utbygging skal være inngått utbyggingsavtale med Bodø kommune. Bestemmelsene ivaretar også krav om opparbeiding av infrastruktur og utarealer før henholdsvis brukstillatelse og ferdigattest kan gis.

6 Planprosess og medvirkning.

6.1 Forhåndskonferanse

Oppstartsmøte i kommunen 19.10.2010

6.2 Kunngjøringer

Kunngjøring av oppstart av reguleringsplanarbeid for RV 80 mellom Bertnes og Hunstad
20.08.2009

Varsel om oppstart for områderegeringsplan for Mørkved Sør ble annonsert i Avisa Nordland
18.09.2010

Brev med kunngjøring til berørte ble oversendt

14.09.2010

Pga utvidelse av plangrenser ble planarbeidet kunngjøring for 2. gang

06.10.2011.

6.3 Åpne møter

- Åpent infomøte oppstart 27.09.2010
- Møte med næringslivet 06.10.2010
- Åpent infomøte planskisse 11.01.2011

6.4 Merknader/ Oppsummering i forbindelse med høring av oppstart

6.4.1 Interne uttalelser:

Helse- og sosialavdelingen i notat datert 07.10.2010

HS-avdelingen ønsker å påpeke i forkant av detaljplanleggingen behovet for arealer tilknyttet sin tjenesteyting. Dette gjelder arealer til institusjoner og tilrettelagte boliger. Det tas særlig opp behovet for i et langsiktig perspektiv å utvikle en universelt utformet bydel samlet i Hunstad og Mørkved sør. Videre må behovet for areal tas med i den langsiktige planleggingen.

Kommentar: Området Mørkved Sør er avsatt til næringsformål. Offentlig areal er ment for universitetet.

Team Bodø KF, notat datert 01.10.2010

Team Bodø viser til knappheten på næringsstomter og er svært tilfreds med det arbeidet som nå settes i gang på Mørkved sør. Team Bodø ønsker videre å delta/involveres i planarbeidet også framover.

Kommentar: Tas til etterretning

6.4.2 Eksterne uttalelser:

NVE, brev datert 26.10.2010

NVE uttaler at planområdet berører ingen større vassdrag eller energianlegg. De uttaler at kommunen må påse at faren for kvikkleireskred er tilstrekkelig utredet før planen vedtas.

Kommentar: Det skal gjennomføres grunnundersøkelser som ivaretar dette.

Nordland fylkeskommune, brev datert 21.10.2010

Planfaglig innspill:

NFK ser at midlertidig vedtak av bygge- og deleforbud kan være et tiltak for å sikre en ønsket utvikling av området som ikke er i strid med føringene i den kommende områdereguleringen. NFK ber kommunen sørge for en utvidet medvirkningsprosess i denne saken.

I innspillet tas det opp at det må tas med følgende hensyn i planarbeidet: fortetting med høy kvalitet, universell utforming, avklare hvilke næringstyper det legges opp til, estetikk, se sammenheng med kollektivplanen.

Kommentar: Tas til etterretning. Plansaken er også tatt opp på Pl anforum 18.01.2011.

Kulturminnefaglig innspill:

Området gjenspeiler fremdeles områdets kulturhistorie og viser spesielt til gårdsbebyggelsen på gnr. 42/6 og anbefaler kommunen å søke å ivareta de kulturhistoriske og landskapsmessige verdiene langs innfartsåren til byen.

Det er registrert en steinalderboplass lengst øst i planområdet. Det vurderes som svært sannsynlig at det kan fins også andre fredete kulturspor innenfor planområdet. NFK avventer mer konkret forslag til arealdisponering fra kommunen og SVV før det utarbeides registreringsopplegg og budsjett. Registreringen vil bli gjennomført i 2011 og planen kan ikke egengodkjennes for forholdet til automatisk fredete kulturminner er avklart.

Kommentar: Eksisterende boligområde reguleres til boligformål. Det er dialog med fylkeskommunen vedrørende avklaring av kulturminner. Steinalderboplassen er avsatt som hensynssone i planen.

Sametinget, brev datert 23.09. 2010

Sametinget kjenner ikke til at det er registrert fredete samiske kulturminner i det aktuelle området. De vil avvente endelig uttalelse inntil utarbeidelse av kart- og planmateriale med mer spesifikk angivelse av tiltakets art.

Kommentar: Tas til etterretning.

Jernbaneverket, brev datert 19.10.2010

Viser til at det er mye ulovlig villkryssing over en planovergang. J BV er positive til at det planlegges planfri kjøreveg over jernbanesporet. Det bør legges inn rekkefølgekrav om at kryssene må være ferdig før ny bebyggelse kan tas i bruk. Det uttales at det i forbindelse med reguleringsplaner kan tillates en byggegrense nærmere spormidten enn 30 meter, men ikke nærmere enn 20 meter for boligbebyggelse og 15 meter for næringsbebyggelse. Planforslaget må vise byggegrense mot jernbanen. De ber kommunen vurdere behovet for kryssingsspor eller dobbeltspor. Det tas opp et punkt om nærføring til veg. Det kreves oppføring av et 1,8 meter høyt gjerde på begge sider langs jernbanen fra Mørkved holdeplass til ny kjørevegbru i øst før det kan gjennomføres nye tiltak innen planområdet.

Kommentar: Punkt om rekkefølgebestemmelse og byggegrense tas til etterretning. Siden reguleringsplanen ikke har med jernbanens arealer, unntatt s om areal under to overganger, vil forhold til krav om gjerde måtte avklares i avtaler mellom partene.

Oddny Lyngved Odinsen, Per Johnny Lyngved, Rigmor Sandberg Lyngved, brev datert 17.10.2010 (eiere av gnr. 43/43)

Ber om at nye veier som planlegges i området ikke krysser deres eiendom. De ønsker å kunne bruke eiendommen til en helhetlig utbygging i framtida. Dersom det må gå en vei her,

ber de om at den blir lagt i grensedelingen mellom eiendommen. De ser for seg at det i framtida skal kunne bruke Myraveien som vei inn til eiendommen.

Kommentar: Bnr 43 består i realiteten av en nordre og søndre del. Ny kommunal vei legges i dette skillet slik at det blir en boligdel sør for ny kommunal vei innen område for framtidig boligbebyggelse og en næringsdel nord for ny kommunal vei. Her utgår eksisterende privat vei.

Asbjørn Martinussen (eier av gnr. 43/77), Per Rekkedal (eier av gnr. 43/70) og Sverre Haugland (eier av gnr. 43/984), brev datert 15.10.2010

Grunneierne ber om at framtidig Knut Hamsuns vei legges på nordsiden av åspartiet fra Stormyrkulveien fram til Myraveien. De mener at denne løsningen ligger svært nært opp til vist grense i reguleringsplanen og vil være mest tjenlig for eksisterende bebyggelse på sørsiden av planområdet. (Det er vedlagt kart som viser forslaget.)

Kommentar: Veiføringen følger dette prinsippet.

Björg Evjenth og Frank Steensen (eiere av gnr. 42/48), e-post datert 17.10.2010

De eier boligeiendom i Myraveien 32 som planområdet grenser mot. De har leid areal til hageformål fra eier av gnr. 42/6 i over 20 år. De ber om at det blir anledning til å fortsatt benytte dette arealet til boligformål. Avholdt møte 4.11.10 der saken ble utdypet.

Kommentar: Planen legger opp til boligformål/grøntareal i dette området.

Grunneierne av Tverrholten gnr. 42/6 – Dagfinn Knutsen, Gunnar Knutsen, Roald Hansen, Aud Davidsen og eier av gnr. 42/707 Knut Davidsen, brev datert 18.10.2010

Grunneierne av Tverrholten ønsker å beholde eksisterende boliger og bygninger. De ønsker videre å bygge ut den sørlige delen av eiendommen til boligområde. De har ingen innvendinger mot at eiendommen mellom rv 80 og jernbanen blir brukt til ny rv 80. De mener videre at ny kommunal vei bør legges nord for eksisterende bebyggelse. Innspillet inneholder bakgrunn og begrunnelse for forslaget. Grunneierne har fått utarbeidet skisser for nytt boligfelt for den sørlige eiendommen. Det har vært avholdt møte med representanter for grunneierne 07.10.10 og befaring 19.10.10. Repr. fra grunneier presenterte sine ideer for eiendommen i åpen time i bystyret 28.10.10.

Kommentar: Planen legger opp til boligformål/grøntareal i dette området.

Forsvaret, rev datert 22.11.2010

Forsvaret viser til at planområdet ligger i innflygningsflaten for Bodø Flyplass der det gjelder innflygningsflate på 162 moh med forbud mot midlertidige eller faste hindre som bryter denne høyde.

Kommentar: Tas til etterretning. Maks bygningshøyde i planområdet vil være på om lag 50 moh da terreng høyden på tomtene ikke er over 41m.

Bodin bondelag, brev datert 03.12.2010

Viser til at det i det aktuelle planområde er 192 dekar dyrka mar og 103 dekar beite. De mener dyrka mark bør avsettes til LNF- område og ikke bygges ned og viser til jordvern hensyn. Mange gårder er avhengige av jorda her for å drive.

Kommentar: Området har vært avsatt til utbyggingsområde i kommuneplaner av 1999, 2004 og 2009. Dette etter avveining mellom arealbehov til byggeformål og landbruk.

6.4.3 Konklusjon/ Anbefalinger

I planforslaget er det spesielt tatt hensyn til merknadene fra fylkeskommunens kulturavdeling og merknadene 7, 8, 9 og 10, da ny adkomstveg i stor grad tar hensyn til randbebyggelsen sør for utbyggingsområdet. Eksisterende boligbebyggelse på Tverrholten beholdes og det legges til rette for ny boligbebyggelse på den sørlige delen av eiendommen gnr42/ bnr 6.

Steinalderboplassen kjennetegnes som kulturminne i planen.

7 Virkninger og konsekvenser

7.1 Planens virkninger i forhold til RV 80

- Bedre kapasitet på Rv80 mellom Bertnes og Hunstad øst
- Bedre trafiksikkerhet på strekningen
- Kryss med atkomst til Mørkved sør gir atkomst til nye utbyggingsområder.
- Ny veiforbindelse mellom Mørkvedveien og Rv80 gir bedre trafikkavvikling.

7.2 Virkninger av tilrettelegging for utbyggingsarealer

- Det må anlegges ca 550 m ny kommunal vei som gir atkomst til nytt utbyggingsområde i hovedsak for næringsetableringer.
- Det må utbedres ca. 600 m kommunal vei som i fremtiden gir atkomst til nytt boligfelt.
- Bodø kommune tilføres ca. 117,3 dekar nytt utbyggingsareal for etablering av nærings- og tjenesteyting.
- Det tilføres ei tomt på ca. 4,3 dekar for forretnings- og tjenesteyting
- Eksisterende boliganlegg på Tverrholten bevares og området kan tilføres ny boligbebyggelse med f.eks 12-15 eneboliger.

- Eksisterende bekkeløp sikres som overvannsresipient.
- 9 eksisterende boliger må innløses for å skaffe tomter til næringsetablering.

8 Risiko og sårbarhet

8.1 RV 80

(Utdrag fra rapport 5013201 12.11.2010 SS V og Norconsult)

I forbindelse med detaljplanarbeidet er det utført støyberegninger. Støyrapport er vedlagt planbeskrivelsen av RV 80 (eget dokument) . I korthet medfører tiltaket :

- Forlengelse av eksisterende 4-felt på Rv80 sammen med etablering av ny tilkoplingsvei mellom Mørkvedveien og Rv80, gir en økning av støynivå ved eksisterende bebyggelse på 0-2 dB. Siden støynivået allerede er overskredet for eksisterende bebyggelse er det foretatt en vurdering av hvilke bebyggelse som har behov for tiltak på utendørs oppholdsareal eller på fasader.
- Til sammen 43 boliger mangler tilgang til utendørs oppholdsareal under nedre grenseverdi for gul støysone. På grunn av spredt bebyggelse og lokale geografiske forhold anbefales alle tiltak å gjennomføres lokalt i form av enkeltstående skjjermer eller lengre områdeskjjermer.
- Til sammen 104 boenheter har støynivå over nedre grenseverdi for gul støysone utenfor fasade. Av disse vil trolig flere være av nyere byggeår og har ikke krav på tiltak. Antall boenheter med behov for tiltak vil trolig kunne reduseres ytterligere ved utendørs befarings på stedet for bebyggelse med moderat (55 - 58 dB) støybelastning.

3.2 Estetikk

Det bør settes krav til utforming av kulverter og bru slik at disse fremstår estetisk akseptabel. Området som settes av til annen veigrunn og grøntområde bør i hovedsak tilsås og beplantes for å skape et tiltalende veianlegg.

3.5 Infrastruktur

Det er en noen vann, avløp og overvannsledninger i planområdet. Noen bekkelukninger og OV ledninger må legges om/ flyttes. Noen EI- og telekabler i grunnen må også legges om. Se forøvrig tegningshefte og ROS analyse.

3.6 Universell utforming

Det er lagt til rette for universell utforming av og g/s-veier. Stien opp mot Mørkvedlia idrettspark er for bratt til å få til universell utforming.

8.2 Utbyggingsområdene

8.2.1 Natur- og miljøforhold

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
----------------------------	--------	-----------

Jord-/leire-/løsmasseskred	?	Før detaljplaner kan godkjennes, må det forligge faglige undersøkelser av grunnen.
Kvikkleire, ustadige grunnforhold	Nei	
Steinras, steinsprang	Nei	
Is-/snøskred	Nei	
Kjente historiske skred, utbredelse	Nei	
Flomfare	?	Bekkeløp som reguleres som overvannsresipient må vurderes i detaljplanleggingen.
Springflo	nei	
Flomsonekart, historiske flomnivå	nei	
Sterkt vindutsatt, storm/orkan etc.	nei	
Mye nedbør	Nei	
Store snømengder	Nei	
Radon	?	Avklares i byggesaksbehandlingen
Annet...	nei	

8.2.2 Drikkevann o.a. biologiske ressurser

Forhold / ønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Utbyggingsplaner (boli ger, fritidsbebyggelse, næring/industri, infrastruktur etc.) i nærheten av: - drikkevannskilder, nedbørsfelt, grunnvann - landbruksareal - oppdrettsanlegg m.m. → vurdere nødv. tiltak, båndlegging etc.	nei	

8.2.3 Virksomhetsbasert sår barhet

Forhold / ønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Brann/eksplosjon ved industrial egg	?	Må vurderes i detaljplan og byggesaksbehandling

Kjemikalieutslipp o.a. forurensning	nei	
Olje-/gassanlegg	nei	
Lagringsplass for farlige stoffer f.eks. industrianlegg, havner, bensinstasjoner, radioaktiv lagring	?	Må vurderes i detaljplan og byggesaksbehandling
Høyspentledninger	nei	
Anlegg for deponering og destruksjon av farlig avfall	nei	
Strålingsfare fra div. installasjoner	nei	
Gamle fyllplasser	nei	
Forurenset grunn og sjøsedimenter, endret bruk av gamle industritomter	ja	Tidligere gartneritomt på gnr 43, bnr. 788 Må undersøkes med henblikk på forurensning i grunnen. Krav i reguleringsbestemmelser.
Militære og sivile skytefelt	Nei	
Dumpeområder i sjø	nei	

8.2.4 Infrastruktur

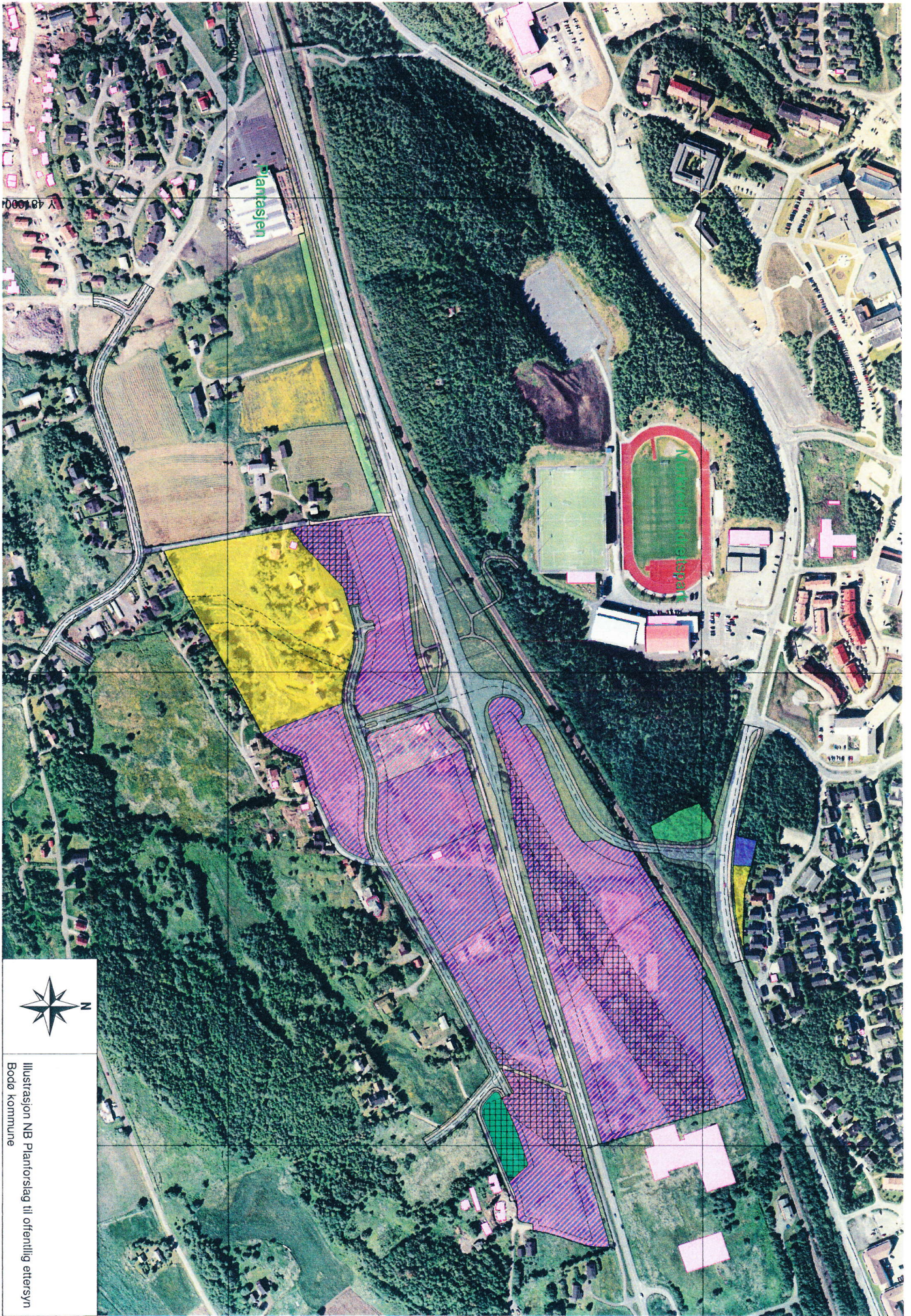
Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer utgjøre en risiko for området? - hendelser på veg - hendelser på jernbane - hendelser på sjø/vann - hendelser i luften	Ja	Sikkerhetsavstand til RV80 er i planen satt til en byggeavstand på
Veger med mye transport av farlig gods	ja	Sikkerhetsavstand til RV80 er i planen satt til en byggeavstand på
Ulykkesbelastede veger	nei	
Støysoner ved infrastruktur	ja	Forlengelse av eksisterende 4-felt på Rv80 sammen med etablering av ny tilkplingsvei mellom Mørkvedveien og Rv80, gir en økning av støynivå ved eksisterende bebyggelse på 0-2 dB. Se punkt 8.1

8.2.5 Strategiske / sårbare objekter

Objekter som kan være særlig utsatt for sabotasje/terror, og/eller er sårbare i seg selv og derfor bør ha en grundig vurdering

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Sykehus/helseinstitusjon	nei	
Sykehjem/omsorgsinstitusjon	nei	
Skole/barnehage	nei	
Flyplass	nei	
Viktig vei/jernbane	ja	RV 80 skjærer gjennom området. Området grenser til Nordlandsbanen.
Jernbanestasjon/bussterminal	nei	
Havn	nei	
Vannverk/kraftverk	nei	
Undervannsledninger/kabler	nei	
Bru/Demning	nei	





V 481000

Plantasjen

Mjøndalen Stadion



Illustrasjon NB Plantorslag til offentlig ettersyn
Bodø kommune





