

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
12/8	Komite for plan, næring og miljø	26.01.2012
12/8	Bystyret	09.02.2012

Områderegulering Mørkved Sør

Sammendrag

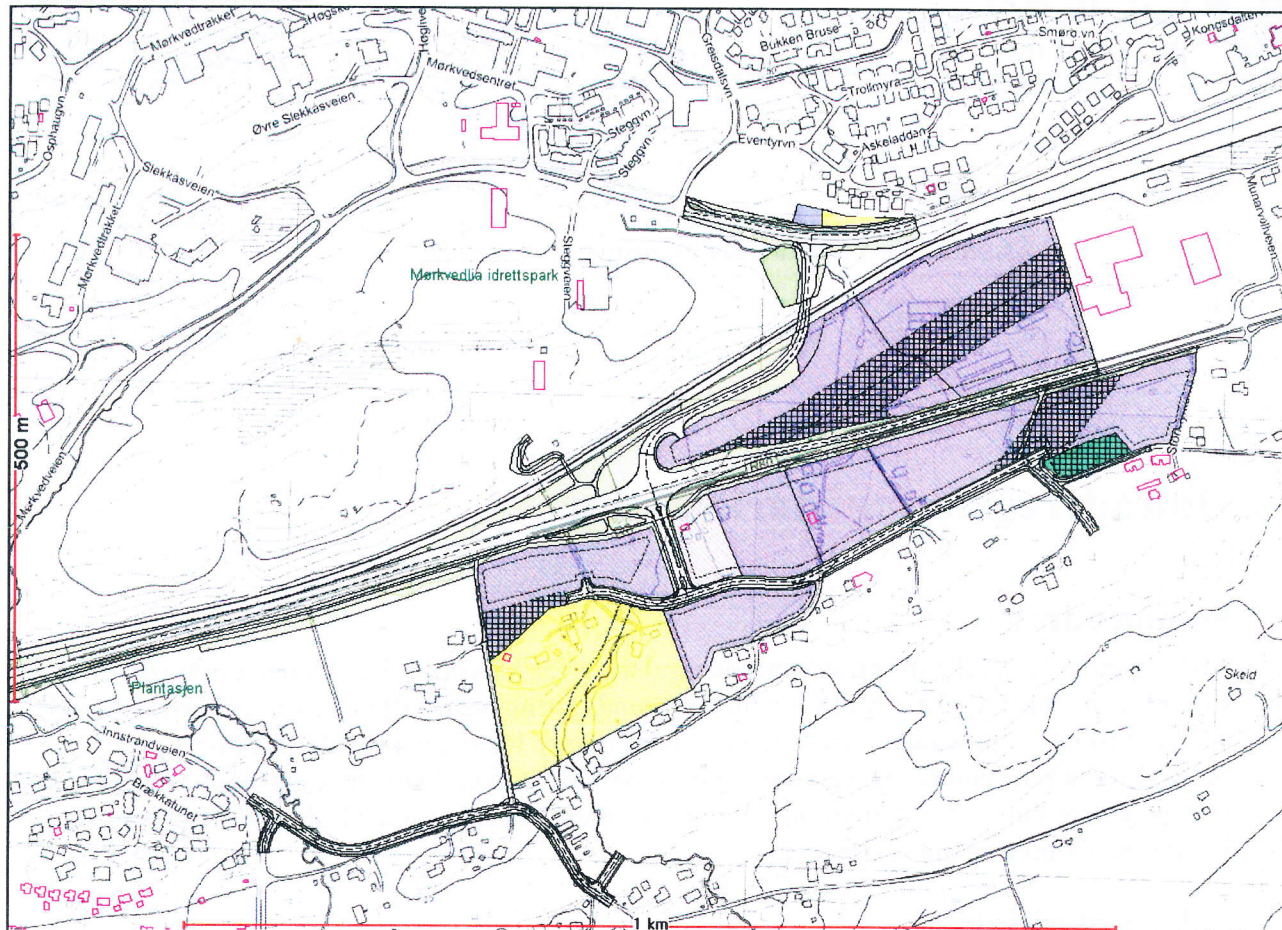
Saken gjelder sluttbehandling av områderegulering for Mørkved Sør. Planen omfatter rv80 på strekningen Hunstad Øst – Mørkved med ny rundkjøring, samt tilførselsvei til Mørkvedveien og adkomst til næringsområde i sør. Arealene nord og sør for riksvei reguleres til næring og boligområdet på Tverholten reguleres til boligområde. Saken har vært utsatt inntil arkeologiske undersøkelser kunne bli gjennomført for at arealene i planen kunne bli formelt frigitt og at kommunen kunne egengodkjenne planen.

Saksopplysninger

Den 14.09.10 vedtok planutvalget igangsetting av planarbeid for nytt næringsområde på Mørkved Sør med riksveiløsning for strekningen Bertnes-Hunstad Øst med veitrase opp til Mørkvedveien.



Planens hovedinnhold



Overordnet vegsystem

Det reguleres for utbedret riksveitrase fra Hunstad Øst til Mørkved, slik at dagens 4-feltsvei forlenges østover med ny rundkjøring i området syd for Mørkvedlia idrettsplass, der det blir tilførselsvei nordover til Mørkvedveien og sørover til næringsarealene på Mørkved Sør. Planen tar høyde for økning av fartsgrensen fra 60 til 80km/t vest for rundkjøring ved at det avsettes ekstra bred sone som annen veggrunn.

Veisystemet ellers omfatter bussholdeplasser og g/s-løsning. Det blir to planskilte krysninger over jernbanelinja. Foruten kjøreveibru med fortausløsning reguleres det en gangvei under jernbanen til Mørkvedlia idrettspark, som en utbedring av eksisterende sti. Denne blir ikke universelt utformet grunnet terrengforholdene.

Ny kommunal vei på sørsiden planlegges parallelt med rv80 og påkobles rundkjøringen. Det eksisterende boligområdet på Tverholten reguleres til boligformål med mulighet for om lag 15 nye boliger.

Næringsareal

På begge sidene av riksveien legges det til rette for tomter for næringsutvikling og tjenesteyting. Området utgjør ca 65 daa på sørsiden av rv80 og ca 52 daa på nordsiden av rv80.

I kommuneplanens arealdel av 2009, vises arealene sør for rv80 som fremtidig næringsformål, og arealene nord for rv80 vises som hhv nåværende næring og bybebyggelsesområde.

Formål

Det har vært ønskelig å regulere en nokså vid formålskategori, men det åpnes ikke for tyngre næringer. Det er heller ikke ønskelig å lokalisere de mest kunde-/besøksintensive næringene til dette området, slik som forretninger og større kontorbygg.

Det vesentligste av næringsarealene betegnes som N/T (næring/tjenesteyting) der det tillates lettere industri, verksteder, håndverksbedrifter, lager, privat tjenesteyting og administrasjonsbygg.

Et delområde nærmest rundkjøringen reguleres til F/T (forretning/tjenesteyting) der det tillates forretning inntil 3000kvm bruksareal.

Plankrav:

Som hovedregel skal det utarbeides helhetlig detaljregulering for hvert delområde. Det forutsettes trinnvis planlegging og utbygging fra området ved rundkjøringen og østover.

Næringsarealet rett sørøst for rundkjøringen, F/T (forretningsdrift og tjenesteyting) kan utbygges direkte uten detaljregulering da områdereguleringen løser adkomst og tomtedeling.

For øvrig foreslås inntatt som en retningslinje at dersom situasjonen med hensyn til infrastruktur, tomtedeling og utnyttelse er oversiktlig, kan det vurderes fritak fra plankrav (dispensasjon) så fremt man holder seg innenfor denne plans rammer. Dette forutsetter utarbeidelse av en større situasjonsplan som dokumenterer oppfyllelse av gjeldende krav og forholdene til omgivelsene. Byplankontoret skal på forhånd ta stilling til om tiltaket er godt nok dokumentert før dispensasjonsspørsmålet avgjøres. Planen blir i så fall bindende for hele det området som inngår i situasjonsplanen, og kan bare fravikes etter søknad og ny godkjenning.

Ny kommunal vei og avsatt areal for fremtidig veiføringer

Mørkved Sør får adkomst via ny rundkjøring, og en ny kommunal vei (samlevei med ensidig fortau) føres parallelt med rv80 nord for eksisterende boligrekke rett sør for denne plans grenser. Planen viser ingen gjennomkjøringer verken mot øst eller vest, men gjennom båndlegging av arealer legges det opp til fremtidig mulighet for gjennomkjøringer.

I øst for Solhaugsveien legges det en snuhammer og reguleres inn adkomstvei mot sør til fremtidig boligområde. I næringsarealet N/T-6 legges det en hensynssone H 3 der nåværende rv80 kan sluses inn på den nye kommunale veien, når riksveitraseen legges i tunnel i nordøst.

I vest reguleres det snuhammer like nord for boligarealet B1. I dette området avsettes det en hensynssone for en eventuell videreføring av kommunal vei frem til Buveien.

Deler av Innstrandveien reguleres med båndlagt areal for adkomst til fremtidig boligområde i sør.

Vurdert alternativ med forlenget Knut Hamsuns vei

Løsning for en gjennomgående Knut Hamsuns vei var en del av planoppdraget. Dette ville ha medført veiføring gjennom areal avsatt til offentlig formål (Universitetet), som ville ha reist planspørsmål det er for tidlig til å ta stilling til.

Områdereguleringen avklarer derfor adkomst til næringsområdene via rundkjøringen, mens adkomst til fremtidig boligområde og Mørkvedbukta løses ved opprustning av Innstrandveien. Man legger inn hensynssone i vestre ende av ny kommunal vei som kan kobles på Innstrandveien, enten via Buveien eller gjennom offentlig areal.

Boligområdet B1

Eksisterende boligområde med 4 boliger, "Tverholten", som ligger i vestre del av det areal som er avsatt til næringsareal foreslås regulert til boligformål. Fylkeskommunen har i sitt innspill til planarbeidet vist til gårdsbebyggelsen som er godt bevart og gjenspeiler kulturhistorien i området.

Fylkeskommunen mener det er viktig å bevare kulturhistoriske og landskapsmessige verdier langs innfartsåren til byen. Det avsettes 27 daa til boligformål som må detaljreguleres innenfor fastsatte rammer. Det er anslått ca 15 nye boliger. Det stilles krav til å opparbeide allmenn tilgjengelig elvesti langs bekken som gir adkomst til fortau og g/s-nettet i nord og til Mørkvedbukta.

Skjerming fra støy på rv80 vil skje i tilknytning til g/s-vei vest for rundkjøringen. Behov for ytterligere støyskjerming må ivaretas ved utarbeidelse av detaljregulering for B1.

Eksisterende boliger i planområdet

Øvrige boliger (7 stykker) sør for rv80 inngår i arealet som reguleres til næringsformål. Ett bolighus har rett til innløsning i tilknytning til ny rundkjøring. De øvrige har etter loven ikke krav til å bli innløst.

Områdereguleringen får ikke virkning for eksisterende bruk av eiendommene til boligformål i nåværende form. I tilknytning til opparbeidelse av ny riksvei har de krav på støyskjermende tiltak. I en slik prosess kan tiltakshaver/Statens vegvesen velge å innløse enkelte boligeiendommer, men dette skjer gjennom frivillig avtale.

Det legges opp til organisering av næringsarealer med utbyggingsetapper som sikrer skrittvis utbygging. Videre foreslås det at igangsetting av tiltak innen et delområde, forutsetter at boliger innen området erverves gjennom frivillig avtale.

To boliger ligger nord for rv80. Disse ligger i et område som har status som nåværende næringsområde.

Boligklyngen med tre boliger nærmes rundkjøringen ligger i området som omfattes av første byggetrinn og som må sies å være attraktive næringsstomter. Dette området foreslås avsatt som byggeområde for forretning/tjenesteyting uten behov for ytterligere detaljregulering.

Planen vil utgjøre planmessig grunnlag for salg av boligeiendommene til næringsformål på det private markedet. Kommunen vurderer å kjøpe opp eiendommer, og i denne forbindelse arbeider eiendomskontoret med en egen sak på dette saksfeltet.

Offentlig ettersyn

Planforslaget har vært ute på offentlig ettersyn i perioden 07.03.11-15.04.11 og det ble avholdt informasjonsmøte 24.03.11.

Det har kommet inn 25 uttalelser som er oppsummert og behandlet i eget vedlegg. Det vises også til drøfting i saksfremlegget. Alle uttalelsene legges som uttrykt vedlegg i saken, og legges ut på kommunens hjemmeside www.bodo.kommune.no/arealplaner.

Alle endringer i plandokumentet som følge av uttalelser fremgår i vedlegg 2, og er å anse som justeringer som ikke tilsier nytt offentlig ettersyn.

Gjennomføring og kostnader

Det er ikke funnet plass til riksveidelen i Bypakke Bodø på prioritert plass, men tilførselsvei opp til Mørkvedveien er førsteprioritet hvis ytterligere midler skulle tilgjengelige. Det er åpnet for at rundkjøring med undergang under riksvei og jernbane kan prioriteres utenom og bygges tidlig hvis økonomien skulle tilsi det.

Øvrige utbyggingskostnader innen næringsområdet sør for rv80 er beregnet til om lag 24 millioner kroner. Hvem som skal byggemodne området er ikke avklart.

Planen avklarer opparbeidelsesplikten, og ved en eventuell forskuttering av infrastruktur kan fordeling av kostnader skje gjennom plan- og bygningslovens refusjonsordninger. Dersom utbygger erverver næringsarealene kan kostnadene dekkes av tomteprisen.

Vurderinger

Generelt

Planen legger til rette for og samkjører to viktige byutviklingstiltak; 1) oppgradering av riksveistrekning og 2) planavklarer nye næringsarealer. I tillegg vil en ny tilførselsvei mellom rv80 og Mørkvedveien avlaste trafikken som går via "Humør"-krysset og jernbaneundergangen på Bertnes.

Planområdet har vært utfordrende å gå løs på med mange planelementer å ta hensyn til. Foreslåtte veiføringer ivaretar de behov denne plan utløser og tar høyde for fremtidige trafikksituasjon knyttet til rv80, både i forbindelse med opprustning av eksisterende trase og fremtidig tunnel. Private eiendommer sør for rv80 berøres og nokså store deler av næringsarealet blir båndlagt med tanke på fremtidig opparbeiding av veiformål. Man vil kunne nytte de arealene til formål som midlertidige bygninger, lagring og annen nødvendig utearealer.

Planen ivaretar hensynet til tilgrensende boligområder. Støyskjermede tiltak løses langs rv80 vest for rundkjøring. Øst for rundkjøring skal det ikke settes opp skjermer da dette anbefales løst lokalt.

For forretningsbygg over 1000kvm stilles krav om at 50 % av parkeringsplassene legges i eller under bygning.

Landbruk

Området Mørkved Sør har vært avsatt til fremtidig utbyggingsområde i kommuneplaner vedtatt i 2004 og 2009, noe som innebærer omdisponering fra landbruk. To gårdsbruk på Fenes leier jord innenfor planområdet i forbindelse med drifting, og omdisponeringen vil vanskeliggjøre og true driften. Både fylkesmannen og kommunens landbruksforvaltning påpeker dette forholdet.

Jordbruksinteressene forutsettes er problematisert og utredet som en del av planvedtakene i 2004 og 2009. Kommuneplanen avsetter området sør for byggeområdene til LNF 2. Både regional og lokal landbruksmyndighet har medvirket i disse prosessene. Sterke byutviklingshensyn taler for at landbruksarealene inn til rv80 omdisponeres på lang sikt. Det er ikke kommet inn nye momenter som tilsier annen vurdering av dette spørsmålet. Områdereguleringen vil dermed bli en ren oppfølging av de overordnede planvedtak.

Det er ikke registrert varsel om innsigelse på områdereguleringen.

Planen fører ikke i seg selv til omdisponering av arealer. Selve gjennomføringen av planen vil skje etter regulering og forutsetter frivillig salg av grunn til endrende formål. Det settes som rekkefølgebestemmelse at matjord skal sikres.

Kulturminner

Kulturmyndigheten vurderer at det kan være automatisk fredede kulturminner i området. Det er gjennomført arkeologiske utgravninger i september 2011. Det ble funnet 5 kokegroper. Det er søkt om frigivelse av området det gjelder. Kulturmyndighetene har frigitt arealene i områdereguleringen, og at kommunen kan med dette egengodkjenne planen slik den nå foreligger.

For øvrig vises det til vedlegg 2 med oppsummering og vurdering av uttalelser.

Boliger uten innløsningsrett etter loven

Sentralt i planarbeidet har vært eksisterende boliger som omreguleres til næringsformål. Det er spesielt de tre boligene nærmest rundkjøringen, som blir berørt i nokså stor grad uten at de har rett på å bli innløst som følge av planvedtaket.

Selv om det legges opp til at området raskt kan utvikles som attraktive tomter, kan et salg på markedet ta noe tid. Selv om boligen kan brukes som før, vil det utvilsomt oppleves som en psykisk belastning. Ikke minst dersom et salg tvinger seg på, for eksempel i forbindelse med samlivsbrudd eller overgang til eldrebolig, kan det oppstå et økonomisk tap fordi boligen gjennom regulering er lite salgbar.

Det er tilkjennegjort at to av de tre boligeiendommene gjør slike forhold seg gjeldende.

Ut i fra dette anbefales det at planvedtaket følges opp med en egen sak som omhandler erverv/innløsning av de tre boligeiendommene sørøst for rundkjøringen, der det skal legges vekt på å hindre økonomisk tap for grunneierne som følge av omreguleringen.

Konklusjon og anbefaling

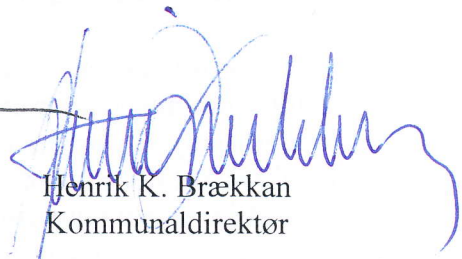
Områdereguleringen danner et godt planmessig grunnlag for to viktige byutviklingstiltak; oppgradering av riksveistrekning og planavklaring av nye næringsarealer, og anbefales vedtatt.

Forslag til innstilling

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 1. ledd vedtar Bodø bystyre områderegulering for Mørkved Sør med plankart og tilhørende bestemmelser sist revidert 10.05.11
2. Planvedtaket følges opp med egen sak som omhandler erverv/innløsning av tre boligeiendommer sørøst for rundkjøring


Annelise Bolland
Byplansjef


Rolf Kåre Jensen
Rådmann


Henrik K. Brækkan
Kommunaldirektør

Saksbehandler: Trond Eivind Åmo

Trykte vedlegg:

Vedlegg

- 1 Plankart
- 2 Oppsummering og behandling av uttalelser- Områdeplan for Mørkved Sør med Riksvei 80 på delstrekningen Hunstad Øst til Mørkved
- 3 Illustrasjon Sluttbehandling - Områdeplan for Mørkved Sør med Riksvei 80 på delstrekningen Hunstad Øst til Mørkved
- 4 Veiillustrasjon Sluttbehandling - Områdeplan for Mørkved Sør med Riksvei 80 på delstrekningen Hunstad Øst til Mørkved
- 5 Bestemmelser Sluttbehandling - Områdeplan for Mørkved Sør med Riksvei 80 på delstrekningen Hunstad Øst til Mørkved
- 6 Planbeskrivelse
- 7 Oversendelse av rapport for arkeologisk registrering

Utrykte vedlegg:

Plankart i originalformat A0

Kopi av alle uttalelser

Beskrivelse av detaljregulering rv80 parsell Hunstad øst-Bertnes med vedlegg