

Planinitiativ for *gnr/bnr 30/7 og 30/40, Fjellveien 85 i Bodø kommune*

Utarbeidet av Arkitekt Even Aursand as

Bodø 24.04.2025

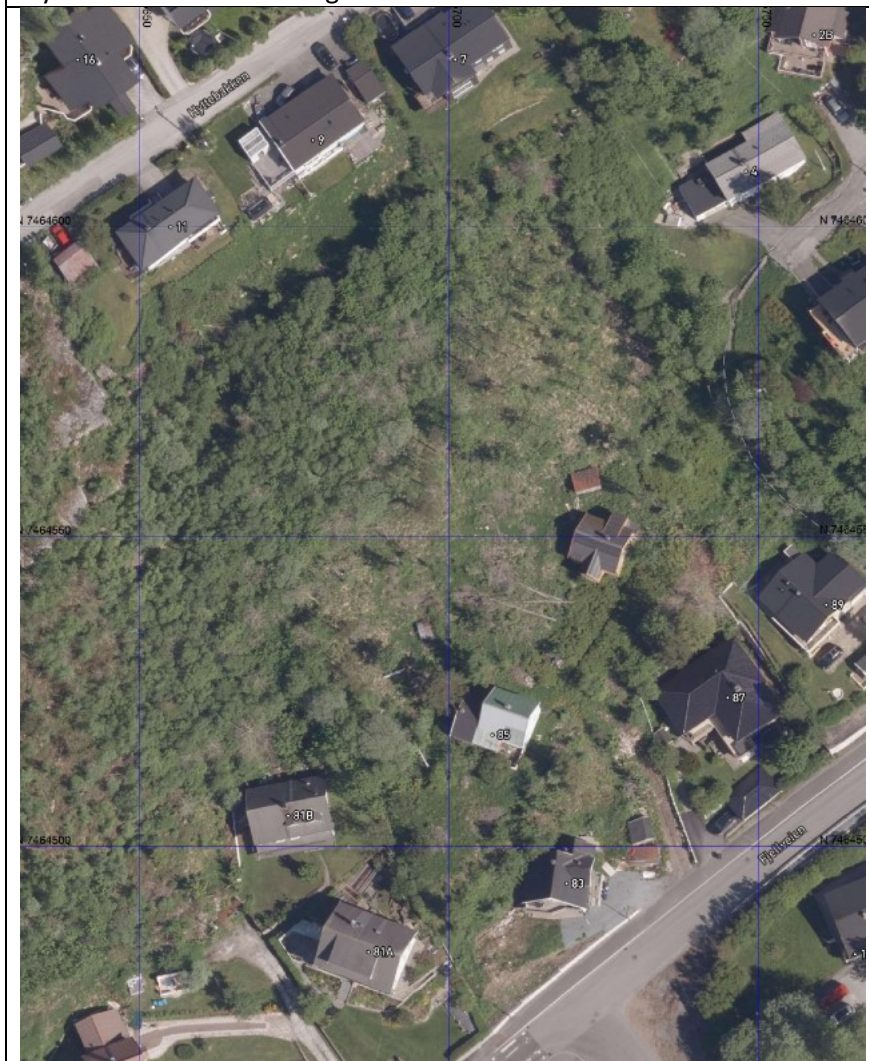
3D illustrasjoner er utarbeidet av Casa as ved Sara Ezeta

1. Formålet med planen (jf. forskr. § 1- a)

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for bygging av i alt 6 boenheter med utfordrende adkomst fra hovedvei (Fjellveien). Planarbeidet skal bl.a. sikre universell tilgjengelighet, volumkontroll, forholdet til naboer, fornuftig terrengbehandling og inngrep i eksisterende terreng samt god tilrettelegging for opphold og aktivitet utomhus.

Tiltakshaver ønsker å bygge generasjonsboliger der 2-3 generasjoner kan bo sammen med fellesarealer inne og ute.

Flyfoto av eiendommen og området rundt.



Historikk

Dagens situasjon.

Den eldste boligen på eiendommen ble bygd før krigen og den andre boligen en gang rundt slutten av 50 tallet eller starten av 60 tallet.

Den eldste boligen var eid av foreldrene til Orø som bygde den «nye» boligen. De drev med enkle kår, litt sau, høns, fiske, ei ku og var selvforsynt med potet o.l. på tomten (som vi ser på tidligere bilder fra 50-60 tallet). Det ble også oppført en bolig på naboeiendommen av familie på 80 tallet.

Det bodde da flere familier i husene, men i samme slekt.

Dette er litt som tiltakshaverne også ønsker. De ønsker å bygge generasjonsbolig for hele familien og opparbeide deler av eiendommen til hage/jordbruksareal slik at de blir mer selvforsynt med grønnsaker og frukt/bær.

På 70 tallet ble de 2 boligene mer eller mindre flyttet ut av og med unntak av noe utleie har de stått tomme siden da.

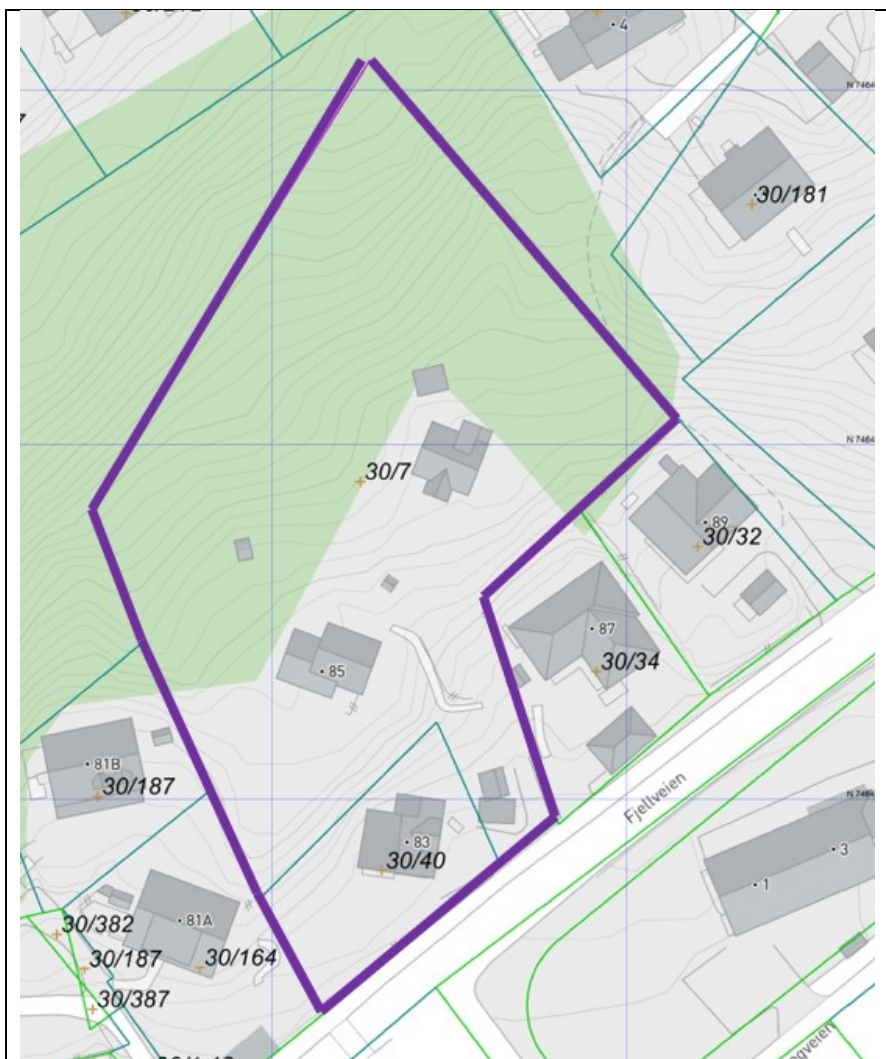
2. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet (jf. forskr. § 1- b)

Foreslått planavgrensning er vist under.

Planavgrensningen følger i all hovedsak eiendommens (30/7) grenser, men nede ved Fjellveien er Fjellveien 83 (gnr/bnr 30/40) medtatt for å om nødvendig sikre adkomst situasjonen med hensyn til inn/utkjøring, gjesteparkering og renovasjonsanlegg. Det er innledet dialog mellom tiltakshaver og eier av Fjellveien 83 med tanke på kjøp av deler eller hele eiendommen og det er en forutsetning for planarbeidet at det inngås avtaler om inn/utkjøring, parkering og felles renovasjonsløsning.

Området for ny bebyggelse ligger på to «platåer» og det står i dag to fraflyttede boliger på hver av de to platåene (se flyfoto under). Det østligste huset ligger ca 3-4 meter over det andre som er lokalisert nært bekken som går over eiendommen. Begge de to eksisterende boligene har 2 etasjer pluss kjeller. (se historikk over). Nederste platå ligger ca 10-11 meter over innkjøring ved Fjellveien. Det går en sti med terrengtrapp (på det bratteste) fra Fjellveien opp til nederste platå.

Nærmeste naboer er gnr/bnr 30/34, 30/187 og 30/164. Med unntak av 30/34 er det ingen som blir direkte berørt av planarbeidet. Som nevnt over vil gnr/bnr 30/40 inngå i den foreslåtte planen og gnr/bnr 30/34 vil inviteres inn i planprosessen tidlig siden avkjøringen til Fjellveien i dag går over gnr/bnr 30/7. De to naboene vil tas med i planleggingen gjennom møter og direkte dialog slik at de blir minst mulig berørt (både i en eventuell anleggsfase) og rent fysisk når planen skal realiseres. Situasjonen slik den er i dag uten aktiv bruk av eiendommen (30/7), til en bruk med alt 6 boenheter vil innebære en forandring for de 2 nærmeste naboene mot Fjellveien.



3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak (jf. forskr. § 1- c)

Tomten og ikke minst adkomsten er svært krevende. Tiltakshavere ønsker å tilrettelegge for i alt 6 boenheter. Det er gjennomført ulike skisseprosjekter og analyser av mulige adkomster fra Fjellveien opp til platået der de eksisterende boligene ligger og de nye også må ligge. Kravet og ønsket om universell tilgjengelighet til boligene kan etter vår vurdering kun løses gjennom etablering av en bilheis hvis en samtidig skal ha en fornuftig og akseptabel utnyttning av tomten. Ved å kjøre så langt som «mulig» fra Fjellveien og inn mot det skrånede terrenget (og med en stigning på maksimalt 1:10) vil det kunne etableres en bilheis som i kombinasjon med en «nedgravd» garasjekjeller kan gi beboerne akseptable adkomstforhold med universell utforming. Den planlagte adkomstveien frem til bilheisen vil delvis bygges over for å dempe virkningen av terrenginngrepet og en ønsker å plastre overganger mellom adkomstvei og terreng med naturstein. På den ene siden av biladkomsten vil det etableres en terrengtrapp med normal stigning og nødvendige hvilerepos. Bilheisen kan også benyttes til persontrafikk.

For det nederste platået (Bolig 1) vil garasjekjelleren også ha en funksjon som deler av underetasjen for den ene horisontaldelte boligen. Garasjekjelleren vil ha kapasitet til 6 parkeringsplasser, sykkelparkering (vinterlagring) og i alt 6 sportsboder. Fra garasjekjelleren når man boligene over fra et egent trappe/heishus mot øst. Boligetasjene over (2 etasjer) vil bygges som en terrasseløsning for å dempe virkningen av volumene mot Fjellveien og samtidig «treffe» terrenget bedre i bakkant. (se

snittet). I denne boligen ønsker en å etablere 4 boenheter samt fellesarealer. Boligen ønskes bygd med flatt tak siden dette vil dempe volumvirkningen. Høyden på gesims vil ligge omtrent på samme nivå som mønet på den eksisterende boligen (kote +56).

Fra det felles trappe og heishuset vil en via en «nedgravd» korridor komme seg til det andre huset på tomten. Denne boligen er også horisontaldelt og vil ha en boenhet og fellesarealer i en første etasje og en boenhet i etasjen over. Også denne boligen tenkes bygd med en forskjøvet etasje (terrasseløsning) for å «treffe» terrenget best mulig i bakkant (se snittet). Her vil det etableres en terrasseløsning mot sørvest for å dempe og bryte opp bygningsvolumet. Høyden på gesimsen (flatt tak) vil maksimalt ligge en halv meter høyere enn møne på den eksisterende boligen (kote +58).

Ved Fjellveien tilrettelegges det for parkering av 2-3 biler, renovasjonsløsning og sykkelparkering for daglig bruk. Her skal også avkjøring fra gnr/bnr 30/34 og 30/40 ivaretas på en god måte og slik at det kun er en avkjøring fra de tre eiendommene.

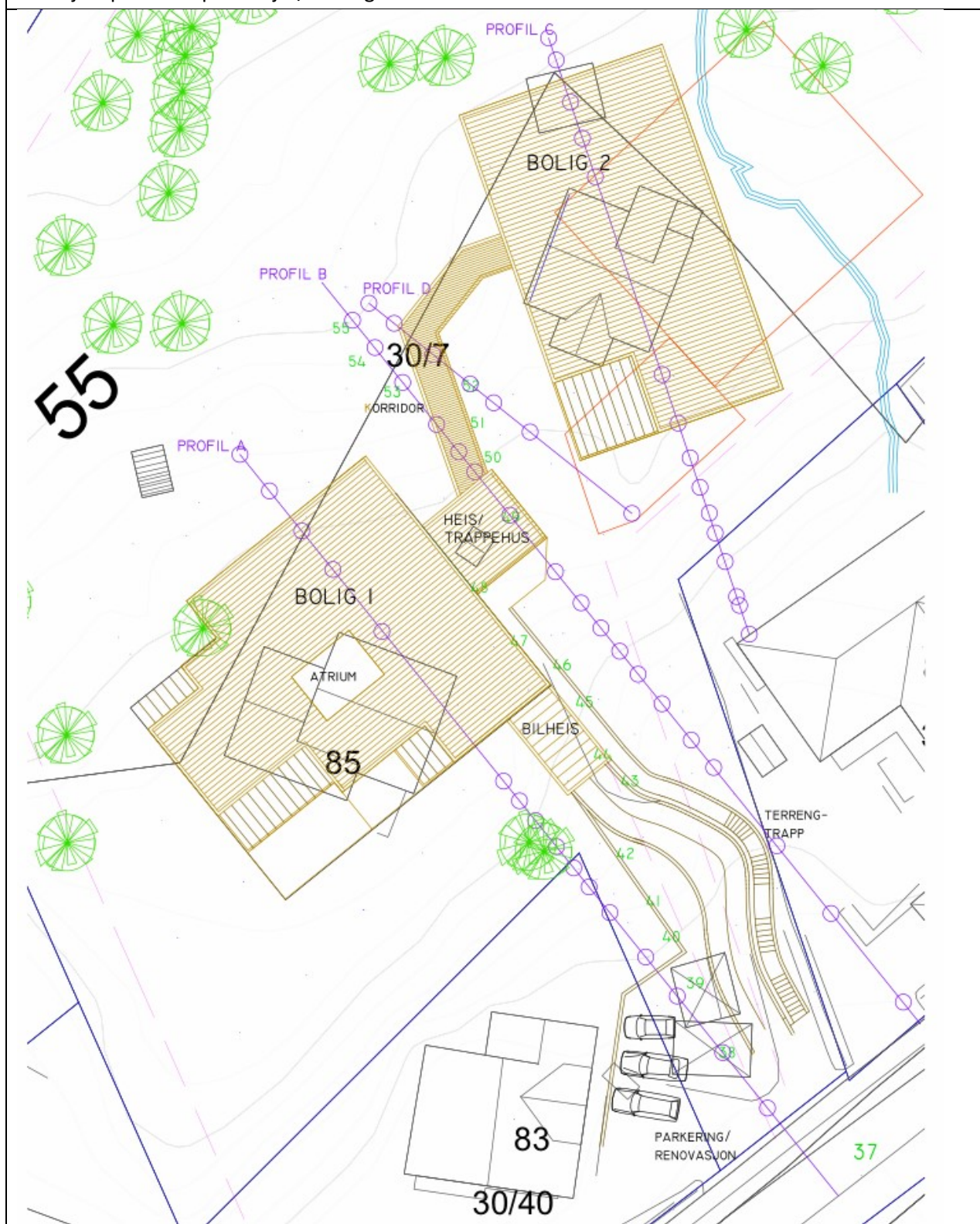
Det har vært en målsetting å «splitte» opp bebyggelse på platået slik at den ikke fremstår som et samlet volum sett fra Fjellveien. Vi mener kombinasjonen av plasseringen og utformingen av de to boligene demper «massevirksomheten» av bebyggelsen og at den bidrar til å ivareta kontakten med tomtens kvaliteter (natur og vegetasjon) på en fornuftig måte. De viktigste trærne/vegetasjonen samt bekken er nå målt inn og vist på den vedlagte situasjonsplanen. Trærne ønskes så langt som mulig bevart og er delvis premissgivende med tanke på opparbeiding av tomt og plassering av bygg. De bidrar slik vi ser det til å dempe virkningen av en utbygging på platået og inngår i en viktig, overordnet grønnstruktur. Flere av disse trærne er grønne hele året.

Det må etableres både ny vann/avløpsledning fra bebyggelsen og ned til Fjellveien. Lengst øst i planområdet er det som nevnt et «bekkedrag» (delvis lagt i rør). Bekkedraget er en viktig miljøfaktor og ressurs på tomten og kan være viktig med tanke på blå/grønn infrastruktur og behovet for «fordrøyning» av overvann (3-trinns strategiene) mm.

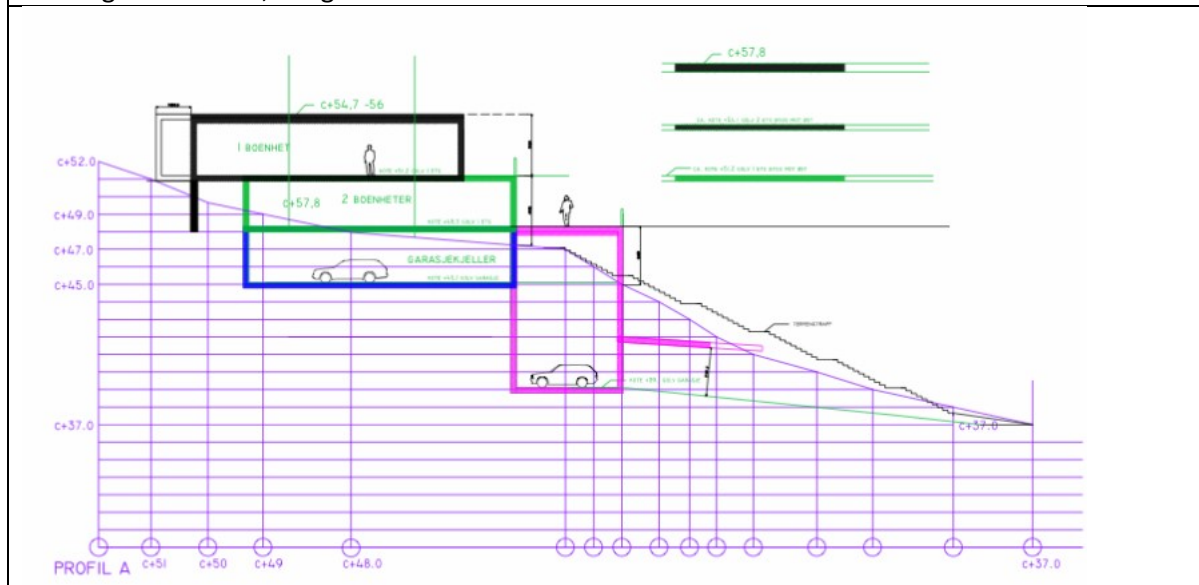
Skisseprosjektet så langt og den prosjekteringen som er gjennomført før planinitiativet nå sendes inn inneholder i all hovedsak:

- Undersøkelser av tomtens beskaffenhet og prosjektering av terrengsnitt med adkomst, bilheis, terrengtrapp og boligbebyggelse.
- Skisseprosjektering av boenheter ved gjennomgang av romprogram og etasjeplaner. Kontroll av volumer/planløsninger i forhold til tomt, adkomst etc.

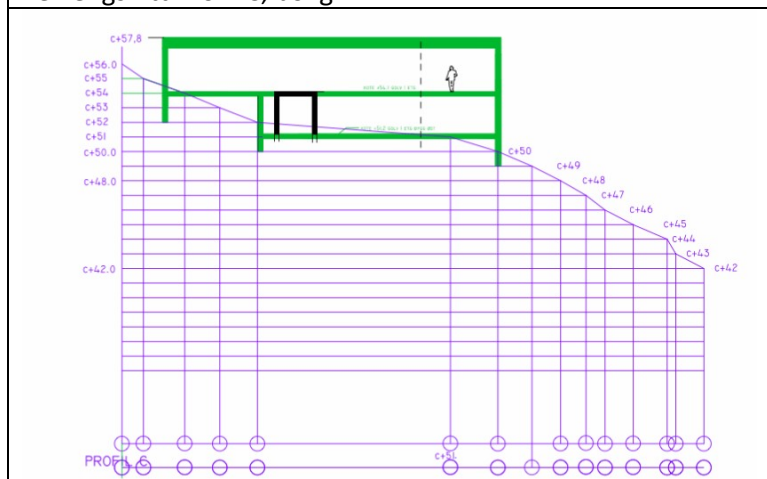
Situasjonsplan med profillinjer/terrengsnitt



Terrengsnitt Profil A, bolig 1



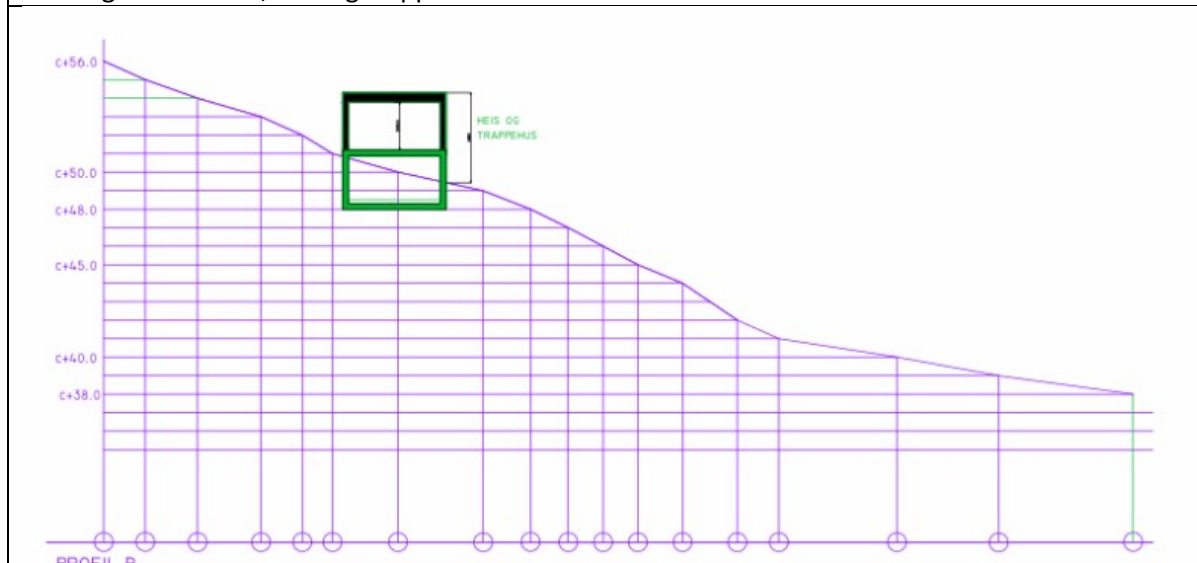
Terrenfsnitt Profil C, bolig 2



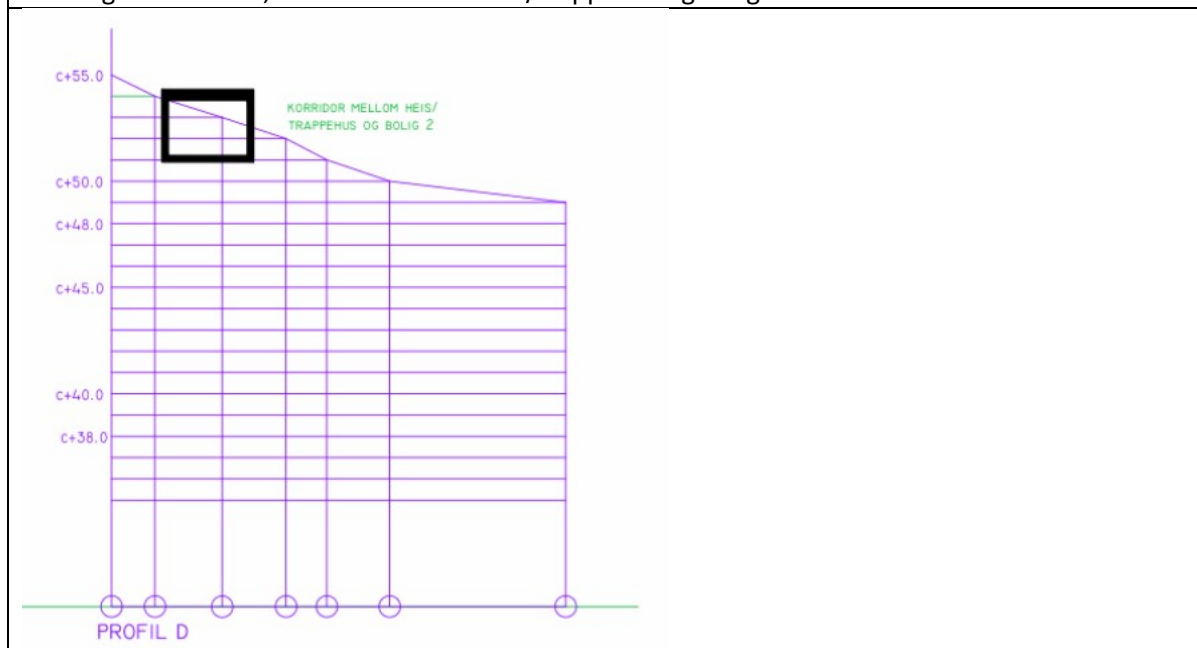
1. Utbyggingsvolum og byggehøyder (jf. forskr. § 1- d)

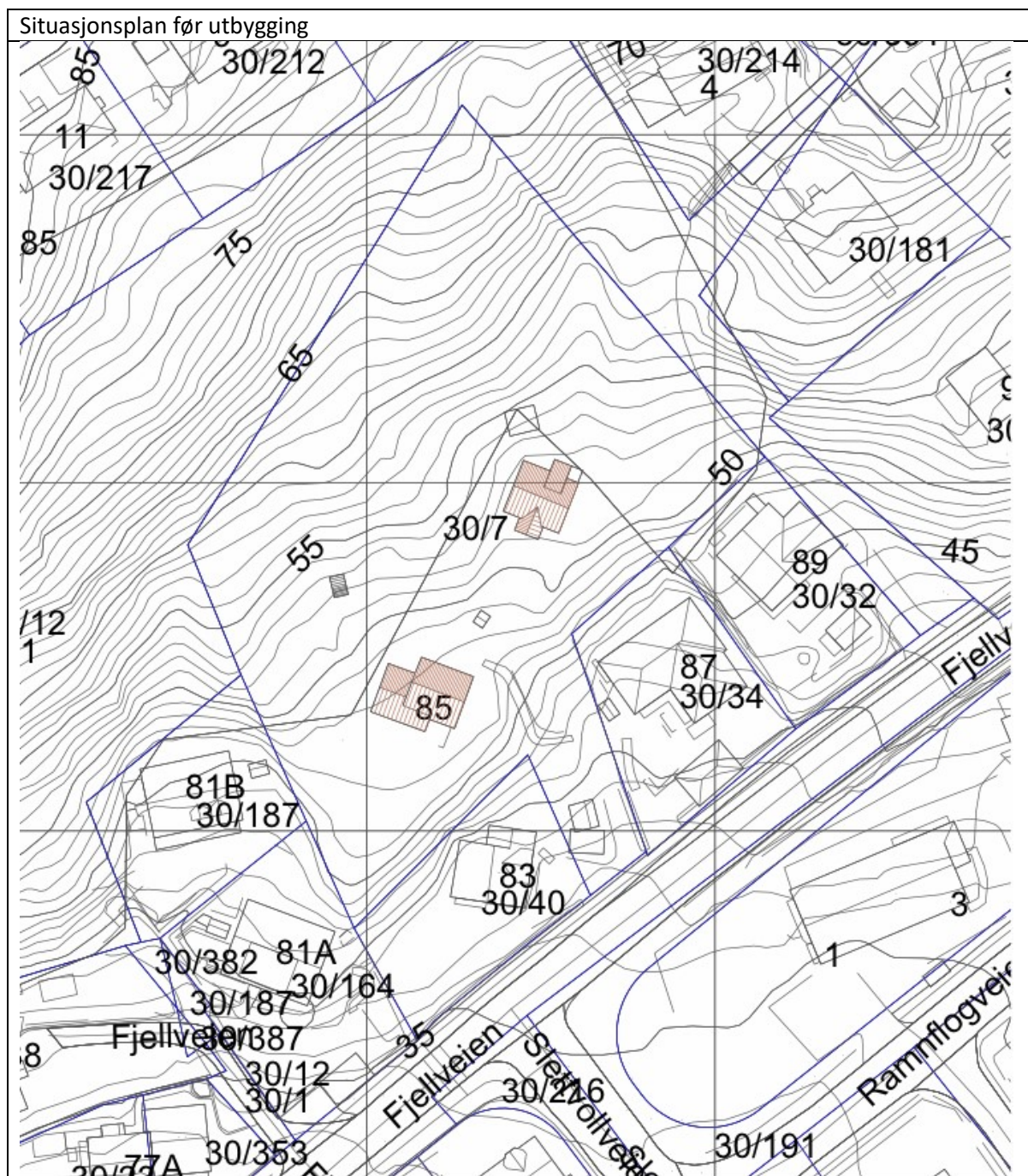
Hovedtanken er å bygge to horisontaldelte boliger med i alt 6 boenheter. Utformingen av bebyggelsen skal tilpasses terrenget så godt som mulig i tråd med konseptet terrassehus (se over) siden dette er mindre ressurskrevende og mer skånsomt med tanke på terrenginngrep og håndtering av overskuddsmasser. Foreslåtte byggehøyder er vist på terrenfsnittene over/under og er beskrevet i planinitiativet. Slik vi ser det er arbeidet med terrenfsnitt helt nødvendig for å få et best mulig resultat i forhold til volumkontroll og terrenftilpasning.

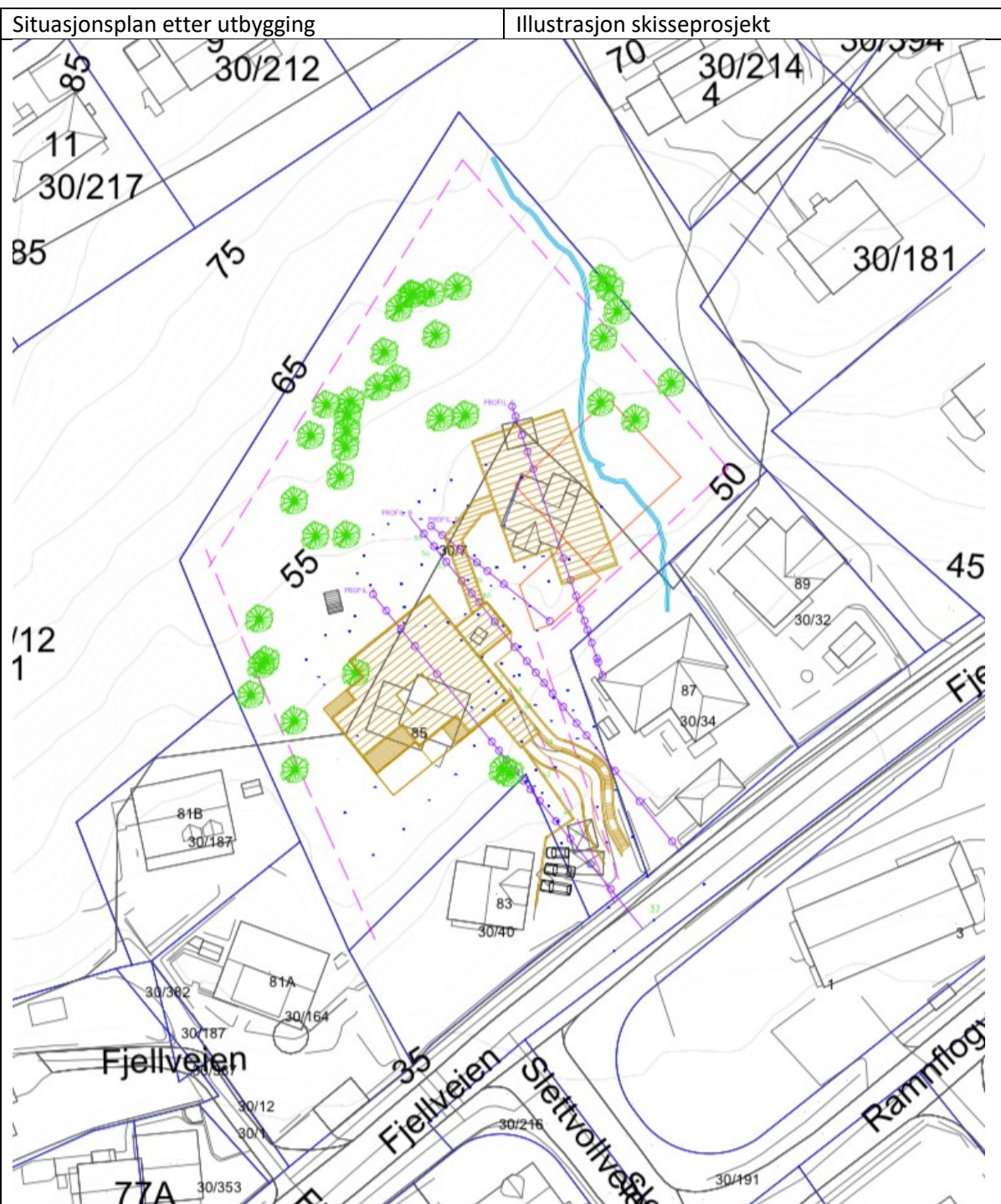
Terrengsnitt Profil B, heis og trappehus



Terrenfsnitt Profil D, korridor mellom heis/trappehus og bolig 2

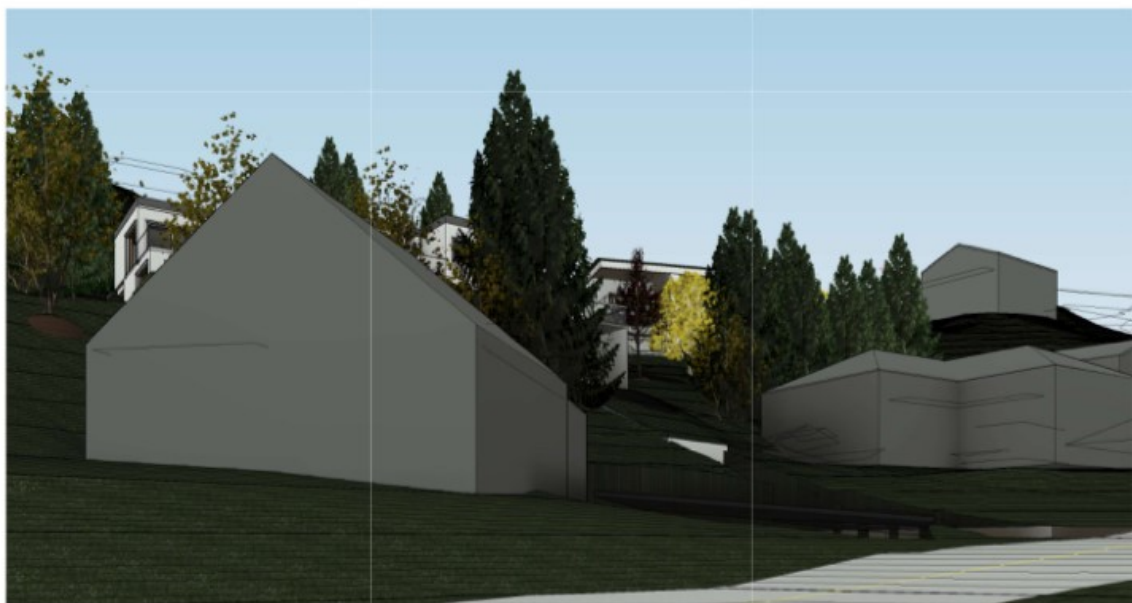






2 foreløpig 3D skisser. Vegetasjon som vises, er reell med tanke på plassering og type vegetasjon.

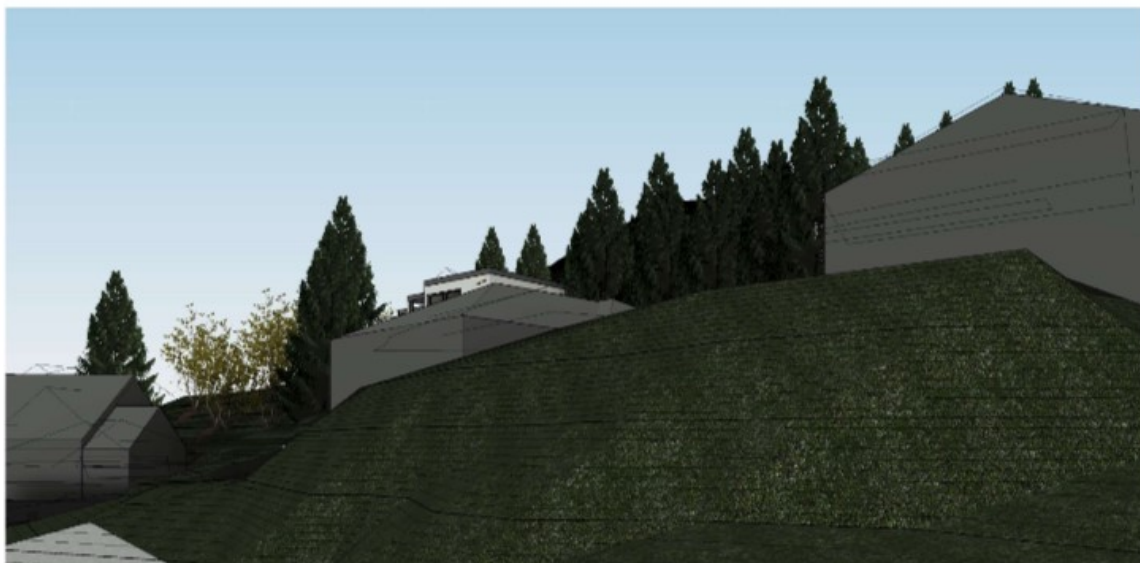
Sett fra krysset Slettvollveien



Sett fra Fjellveien ved adkomst/innkjøring



Sett fra Fjellveien øst.

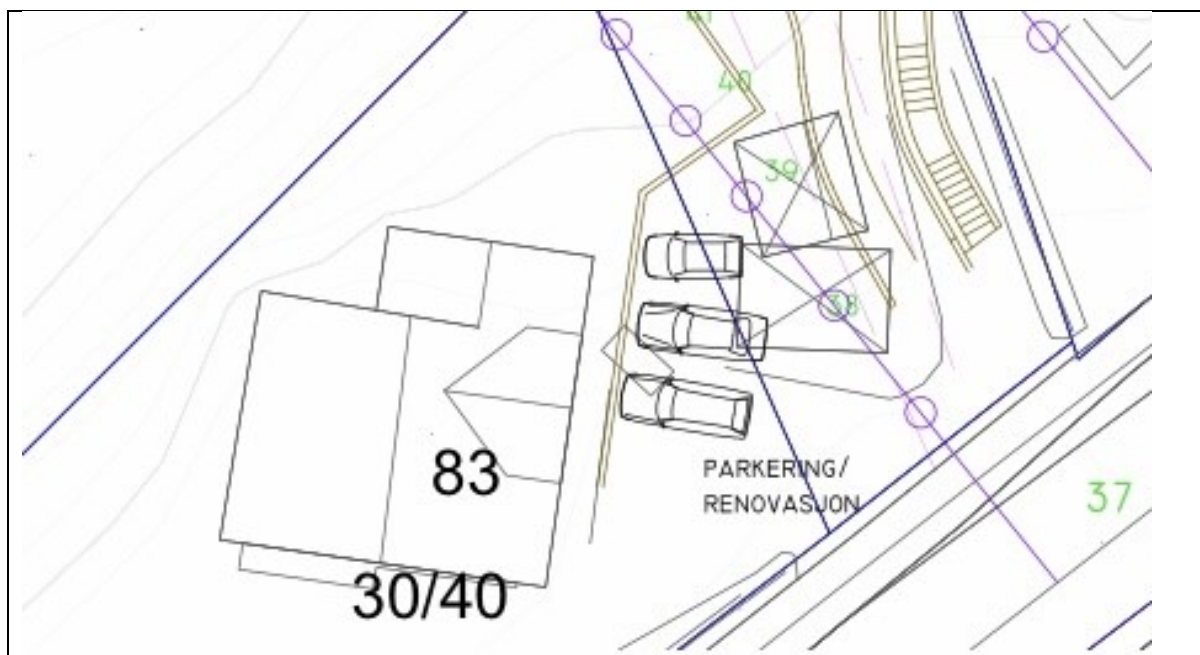


Fugleperspektiv av skisseprosjekt.



2. Funksjonell og miljømessig kvalitet (jf. forskr. § 1- e)

Ny bebyggelse lokaliseres i all hovedsak på de to platåene som er bebygd i dag og mellom disse (se situasjonsplanen over). I tillegg vil det etableres en garasje inne i terrenget for å tilfredsstille kravene til parkering og tilgjengelighet. Det settes av i alt 6 parkeringsplasser i det overbygde parkeringsanlegget og 2-3 parkeringsplasser (gjesteparkering og parkering for gnr/bnr 30/40) nede ved adkomstområdet. Her vil det også etableres et anlegg for renovasjon. Se skisse under.



Garasje og bod, vist med kryss forutsettes revet.

Tiltakshaver og arkitekt ser for seg et moderne uttrykk med bruk av glass, tre, stein og metall. Selv om bebyggelsen får tilnærmet flatt tak og et tidstypisk uttrykk, er det ønskelig å ta i bruk ulike naturmaterialer (tre/materialer/stein) for å tilpasse seg vegetasjon på tomten og skogen i bakkant. Terrassehusutbyggingen og oppbrutte volumer vil bryte opp bebyggelsen og i større grad følge terrengets form og beskaffenhet. En ønsker å bruke minst mulig eksponert betong. Det vil etableres både private og felles uteoppholdsarealer. Det er ønskelig å benytte de relativt store flate takene til «fordrøyningsanlegg» for takvann samt terrasser i etasjene lengre ned. Tomten har høyreist skog opp mot Hyttebakken. Skogsområdet ønskes beholdt og vil inngå som en del av oppholds/rekreasjonsarealet.

I Nordlandsatlas er det ingen registreringer av naturtyper, arter av nasjonal forvaltningsinteresse, utvalgte kulturlandskap eller lignende innenfor planområdet.

I forhold til kulturminner/SEFRAK registreringer er det registrert et enkeltminne (Døllevoll), fornminne, flatmarksgrav (hodeskalle kvinne) i «nærområdet» men utenfor planområdet. Det er også registrert noen bygninger:

- Bygning 1925-1949, enebolig. Fjellveien 71A
- Bygning, enebolig Fjellveien 67C
- Bygning Fjellveien 45. Alle utenfor planområdet.

Det er for tidlig å si noe sikkert om miljøambisjonene, men det vil bli utarbeidet et Miljøprogram i forbindelse med planarbeidet. Det må bl.a. undersøkes om det er mulig å benytte en mer

bærekraftig betong. Tiltakshaverne er svært opptatt av å fortsette tidligere eieres bruk av arealer til dyrking av grønnsaker, bær etc., ta vare på så mye som mulig av eksisterende vegetasjon og utnytte tomtens ressurser (solinnfall, jordsmonn etc). Tiltakshaver har startet arbeider med å registrere artsmangfold på tomten og dette vil inngå som en del av beskrivelsen i en eventuell plan. Det er også ønskelig å undersøke muligheten for aktive energitiltak gjennom bruk av solcelleanlegg, grunnvarme i fjell etc.

3. Tiltakets virkning på, og tilpassing til, landskap og omgivelser (jf. forskr. § 1- f)

Tiltaket vil ha stor innvirkning på deler av landskapet på tomten og da spesielt der bebyggelsen tenkes plassert. I tillegg vil adkomsten fra Fjellveien og opp til garasjekjeller (adkomstvei til bilheisen og terrengtrappen) endre noe på stigningsforholdet i forhold til dagens adkomst. Garasjekjelleren vil også endre deler av tomten fordi det her blir sprengt ut og inn i fjell. Men så godt som hele parkeringskjelleren blir skjult i terrenget (se snitt profil A) og dekket av bebyggelse/terrasser. Det er ikke gjort beregninger av massebalansen, men dette vil gjennomgå i forbindelse med reguleringsplanen. Det er gjennomført flere prøvegravinger for å undersøke terrengets beskaffenhet og avstand til fjell. Det er fjell i dagen flere steder på tomten i dag, men det har vært noe usikkert hvor mye tomten er fylt ut. Nå er dette mer sikkert.

Det foreslåtte tiltaket vil endre både landskapet og adkomsten til tomten. Enhver «økonomisk bærekraftig» utnyttelse av eiendommen vil slik vi ser det få innvirkning på landskapet, men det er et mål å gjøre endringene så små som mulig og tilbakeføre landskapet best mulig. Det må bl.a. gjennomføres nøye vurderinger i forhold til sprengning, plassering av masser og behovet for utskifting av masser. Så godt som all bebyggelse vil bli plassert og fundamentert på fjell ut ifra de undersøkelser som er gjennomført.

Husrekken nede mot Fjellveien vil bli beholdt som en rekke med eneboliger og slik sett vil ikke bebyggelsen langs Fjellveien endres.

Prosjektet krever både mye jobbing i terrengsnitt, 3D prosjektering og dokumentasjon i 3D. Som illustrert i 3d illustrasjonene vil den til dels høye vegetasjonen foran og bak bebyggelsen redusere massevirkningen til bebyggelsen sett fra Fjellveien og fra sør og minimere eventuelle negative silhuettvirkninger.

4. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid (jf. forskr. §1- g)

Det er per i dag kommuneplanens arealdel (KPA) 2020 til 2034 som gjelder for området. Vi kan ikke finne at området er befattet av noen reguleringsplan. I gjeldende KPA er området avsatt til boligbebyggelse.

I KPA er det plankrav om reguleringsplan (§1.2 Plankrav og §1.2.1 Unntak fra plankrav) som slik vi ser det medfører krav og behov for reguleringsplan. Men også bebyggelsens beskaffenhet og forholdet til terreng, adkomst og natur gjør det viktig å gjennomføre en reguleringsplan.

I forhold til parkeringskrav mener vi skisseprosjektet viser at dette er løsbart.

Det er krav til minimum 1. maksimum 2 parkeringsplasser og 2 sykkelparkeringsplasser for hver boenhet. Videre står det at i «*Sone B For bygninger med mer enn 4 boenheter skal 70 % av parkeringsplassene legges i parkeringsanlegg eller under bygg/bakken. Dette gjelder ikke småhusbebyggelse.*» Vi er usikre på om bebyggelsen regnes som småhusbebyggelse, men situasjonen i Fjellveien krever uansett en parkeringsløsning under bakken og vi anser dette derfor som et godt svar på KPA

I forhold til FNs bærekraftsmål er det primært ren energi (7), anstendig arbeid og økonomisk vekst (8), bærekraftige byer og lokalsamfunn (11) og ansvarlig forbruk og produksjon som vi vil kunne ha kontroll på i prosjektet. Få av disse punktene kan styres gjennom reguleringsplanen, men noen av temaene vil berøres i planens beskrivelse.

Vi mener det er viktig å gjennomføre boligprosjekter med en forsvarlig utnytting i områder som i KPA er avsatt til dette formålet. Her er god infrastruktur med god nærhet til butikk, skole, barnehage og kommunikasjon generelt. Det er ingen kjente planer som pågår i området i dag. Fjellveien er utbedret nylig.

5. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet (jf. forskr. § 1- h)

Vi kan ikke se at noen vesentlige interesser berøres av planinitiativet unntatt naboer og disse vil bli varslet direkte om oppstart av planarbeidet når den tid kommer. Vi ser for oss at de naboene som blir direkte berørt blir tatt inn i planprosessen både gjennom åpent informasjonsmøte og direkte i egne møter.

6. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet (jf. forskr. § 1- i)

Ut over geotekniske analyser og nærmere vurderinger vedrørende trafikksikkerhet der det skal etableres utbedret/endret adkomst fra hovedvei, vil det ikke gjennomføres spesielle vurderinger annet enn ved den generelle ROS- analysen. Det forutsettes at de meste av overskuddsmasser i forbindelse med sprengning vil kunne benyttes på tomten, men det er sannsynlig at noe må kjøres bort. Dette vil i så fall bli beskrevet i reguleringsplanen og knyttet opp til bestemmelser vedrørende krav til levering av ulempeplan.

7. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles om oppstart (jf. forskr. § 1- j)

Vi vil forholde oss til den vanlige listen over offentlige myndigheter som skal varsles ved kunngjøring om oppstart. Den foreligger vanligvis etter oppstartsmøtet og før kunngjøring og sendes over fra kommunen. I dette tilfelle er det slik vi ser det få interessekonflikter eller berøringspunkter med andre offentlige myndigheter enn Bodø kommune.

8. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte myndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte (jf. forskr. § 1- k)

Naboer blir varslet direkte med brev/mail ved oppstart av planarbeidet. I etterkant av kunngjøringen og litt inn i selve planprosessen vil det bli invitert til et informasjonsmøte der berørte naboer og andre får informasjon om både planprosess og planarbeidet. I tillegg vil det gjennomføres et eget opplegg med de nærmeste naboene i Fjellveien.

9. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt (forskr. § 1 – l)

Området er i dag regulert til boligområder i overordnet plan (KPA).

I pbl §§4-1 og 4-2 settes det rammer for hvilke planer som skal ha planprogram og hvilke planer som skal ha konsekvensutredning (KU). Nærmere regler for hvilke planer som omfattes av regelverket om KU ligger i selve KU-forskriften.

I dette tilfelle vil reguleringsplanen vurderes i forhold til vedlegg 1 siden planen ikke får (slik vi ser det), vesentlige innvirkninger for miljø eller samfunn.

