Norconsult

Bodø Kommune
Byutvikling
postmottak@bodo.kommune.no

| Deres ref.: | Vår ref.: | Dato: |
|---|---|---|
| | 52209322/Bodøsjøveien 50_Søknad om planendring.docx | 2025-03-25 |

# Søknad om endringer i reguleringsplan for Bodøsjøveien 50, planID 1291

Plan: **Bodøsjøveien 50**

Plan ID: **1291**

Forslagsstiller: **Bodøsjøveien Eiendom AS**

Plankonsulent: **Norconsult Norge AS**

Det søkes om endringer i detaljreguleringsplanen for Bodøsjøveien 50, plan ID 1291, i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12 – 14.

Forslag til endringen er utarbeidet av Norconsult Norge AS på vegne av Bodøsjøveien Eiendom AS. Utklipp fra gjeldende reguleringsplan fremgår av Figur 1.




*Figur 1 - Utklipp fra gjeldene reguleringsplan.*


Norconsult Norge AS
Konrad Klausens vei 8, NO-8003 Bodø
Pb. 234, NO-8001 Bodø
Tel.: +47 67 57 10 00

Hovedkontor:
Vestfjordgaten 4, NO-1338 Sandvika
Pb. 626, NO-1303 Sandvika

NO 962392687 MVA
firmapost@norconsult.no
www.norconsult.no

## 1. Bakgrunn og innledende beskrivelse av ønskede endringer

Bakgrunnen for denne søknaden er endringer i trafikkmengden langs Bodøsjøveien siden planen ble vedtatt, ønske om endringer i atkomsten inn til planområdet, samt nødvendige endringer som følge av Bodø kommune sitt prosjekt med etablering av kyststi langs med planområdet mot sjø. Videre foreslås det noen endringer innenfor utbyggingsområdene B2 og B5. Spesifikt innebærer det ønske om følgende endringer:

- o_KV1 (del av Bodøsjøveien)- venstresvingerfelt utgår.
- o_KV2 (adkomsten fra Bodøsjøveien og inn i planområdet)- endret veitrasè ift. gjeldende regulering.
- Punktene ovenfor medfører behov for justeringer i tilgrensende utbyggingsområde B/F/K1 og B/F/K2, samt uteoppholdsareal UA5.
- Uteoppholdsarealene UA6, UA9 og UA10 -mindre endringer som følge av bygde kyststi.
- Endret plassering av UA8 innenfor utbyggingsområde B2.
- Endret byggegrense fra 2 m til 1 m mot o_ØK i utbyggingsområde B5.

I Bodø kommune sin administrative gjennomgang av forslag til planendring, er det i tillegg krevd følgende endringer:

- Innarbeidelse av bestemmelse om maks antall boenheter innenfor planområdet.
- Innarbeidelse av konkrete parkeringsbestemmelser.
- Innarbeidelse av konkrete bestemmelser for uteoppholdsareal og strøkslekeplass.
- Angivelse av spesifikk versjon/utgave i bestemmelsene der det henvises til teknisk forskrift, retningslinjer, støy, etc.
- Overføring av bestemmelsene til Bodø kommunens gjeldende mal for reguleringsbestemmelser.
- Oppdatering av rekkefølgebestemmelsene til gjeldende praksis og struktur.
- Innarbeidelse av rekkefølgebestemmelse knyttet til kyststien.
- Innarbeidelse av rekkefølgekrav til strøkslekeplass i friområdet (o_FRI1).
- Oppdatering av skisseplan for vann- og avløp.
- Utvidelse av tomt for avløpspumpestasjon (o_ØK) slik at det er plass til parkering for lastebil ved siden av pumpestasjon.
- Inntegnet fotgjengerfelt i krysset/adkomsten mot Bodøsjøveien med tilhørende bestemmelse tas ut fra planen.
- Avsetting av tomt til leskur i tilknytning til busslommen langs Bodøsjøveien.
- Presisering at det kun tillates servicenæring/mindre forretning som ikke krever varelevering med semitrailer/vogntog (veiene er ikke dimensjonert for slike kjøretøy).

## 2. Nærmere om trafikkmengder og antall boenheter innenfor planområdet

Etter at planen ble vedtatt i bystyret den 18.06.2015 har en rekke forhold endret seg med hensyn til trafikk. Disse har betydning for de trafikale løsningene som er innarbeidet i planen.

1. Bodøsjøveien er ikke lenger en aktuell snarvei etter oppgraderingen av RV 80, åpningen av Bodøtunnelen og de nye kryssene ved Stormyra. Trafikkmålinger viser en betydelig reduksjon i trafikken på Bodøsjøveien.
2. Antall boenheter i planområdet vil trolig bli lavere enn de tidligere planlagte 399 boligene som ligger i illustrasjonen til gjeldende reguleringsplanen. Det endelige tallet er foreløpig ikke bestemt.
3. Bodø Kommune har fått en ny kommuneplan med en strammere parkeringsdekning som i seg selv kan føre til mindre biltrafikk.
4. Bodø Kommunes ambisjoner om nullvekst i personbiltrafikken, og dermed forventes det en betydelig lavere vekst i generell biltrafikk.

Gjeldende plankart viser planlagt vegkryss fra Bodøsjøvegen og mot boligområdet. Trafikkanalysen som ble lagt ved den vedtatte reguleringsplanen baserte seg på trafikktall fra 2012.

Analysen ble ferdigstilt i 2014 hvor det ble konkludert med at *det burde etableres et venstresvingsfelt i Bodøsjøveien og trafikkøy i adkomstvegen. Vurderingen var grunnet med stor trafikk til planområdet.*

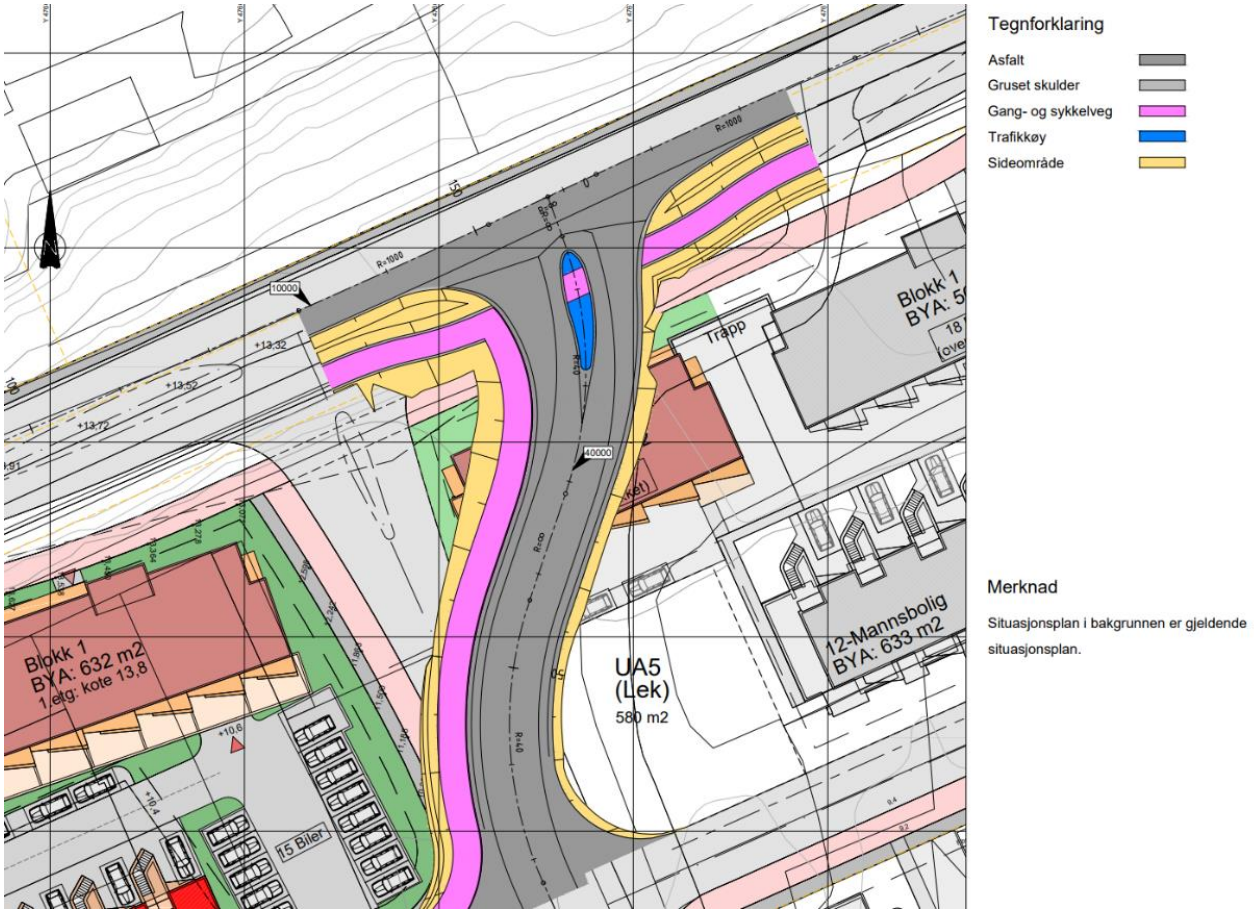



*Figur 2 - Utklipp fra kommunekart.no som viser regulert kryss fra Bodøsjøveien.*

Det er gjort nye trafikktellinger i 2022, og i vedlagt trafikknotat er det konkludert med det ikke er behov for venstresvingerfelt ved adkomsten inn til planområdet, hverken ved redusert antall boliger eller de 399 boligene som gjeldende reguleringsplan er utredet for. Det anbefales derimot å etablere trafikkøy i sekundærveg dersom det bygges mer enn 200 boenheter.

Siden planen ble vedtatt, har det blitt gjennomført en delvis utbygging innenfor planområdet. En midlertidig avkjørsel har blitt benyttet for de foreløpige 87 boenhetene. Den midlertidige adkomsten til planområdet ligger gunstig til i terrenget og er ikke avhengig av omfattende oppfylling og bruk av støttemurer. Det er

derfor sett på en løsning med å omgjøre denne til en permanent adkomst. Løsningen er sporet for lastebil og følger ellers veinormalenes krav, se Figur 3.




*Figur 3 - Forslag til ny adkomst utarbeidet av Norconsult, tegningen er vedlagt.*

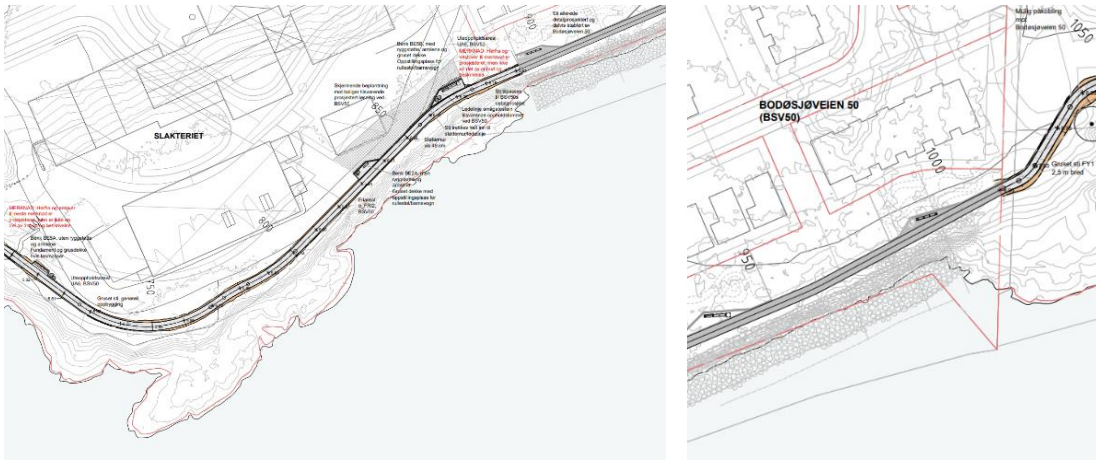
Endringen er forelagt vei og trafikk i kommunen, som har akseptert løsningen. Dette endringsforslaget bygger på denne aksepten.

## 3. Endringer av uteoppholdsarealer UA6, UA9 og UA10

Planlagt kyststi berører de regulerte uteoppholdsarealene nærmest kysten, det vil si områdene UA6, UA9 og UA10, se Figur 4 og Figur 5. Disse er vedlagt søknaden i større format.




*Figur 4 - Utklipp fra kommunekart.no som viser regulerte uteoppholdsarealer UA6, UA9 og UA10.*




*Figur 5 - Utklipp fra vedlagte detaljplaner for kyststien, Bodø Kommune. Utarbeidet av SLA, Rintala Eggertsson, COWI og Novatek.*

## 4. Prosess

Det ble holdt et møte med Byutvikling om de ønskede endringene den 29.09.2023. Referatet fra dette møtet følger vedlagt.

Bodø kommune har i etterkant av møtet gitt tilbakemelding om at reguleringsendringene kan gjennomføres etter prosedyren forenklet prosess, jfr. PBL § 12-14.

Som nevnt tidligere har det også vært ført en prosess mot veiavdelingen i kommunen (Vei og trafikk).

## 5. Forslag til endringer i plankartet

Plankartet er oppdatert basert på den omforente nye adkomstløsningen slik den fremgår av Figur 3. Dette medfører følgende endringer:

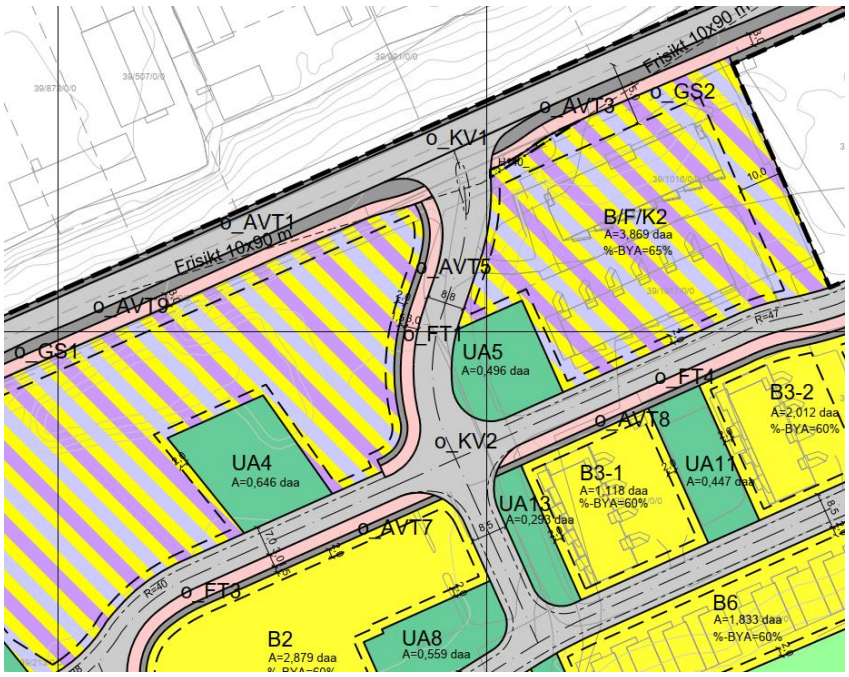
- Utbyggingsområdet B/F/K1 øker med 1.110 m².
- Utbyggingsområdet B/F/K2 reduseres med 169 m².
- Uteoppholdsarealet UA5 reduseres med 84 m².

Totalt sett er det fortsatt dekning på uteoppholdsareal innenfor planområdet i forhold til de 399 boenheten som planen hjemler.

Siden Bodøsjøveien (o_KV1) nå skal ikke oppgraderes med venstresvingfelt, er veien regulert i dagens trase i det nye plankartet. Det er gjort noen tilpasninger ved atkomsten til planområdet, og plass til en fremtidig busslomme er videreført.

### *Endret adkomst til boligområdet, planlagt veikryss*

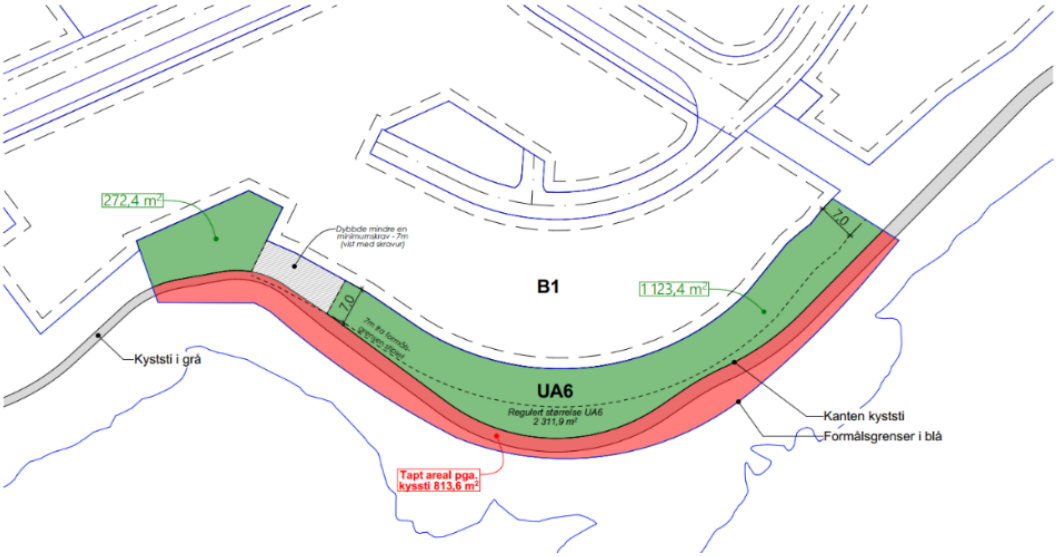
Figur 6 viser det oppdaterte plankartet med den nye situasjonen rundt den endrede adkomsten.




*Figur 6 - Utklipp fra vedlagt forslag til oppdatert plankart utarbeidet av Norconsult.*

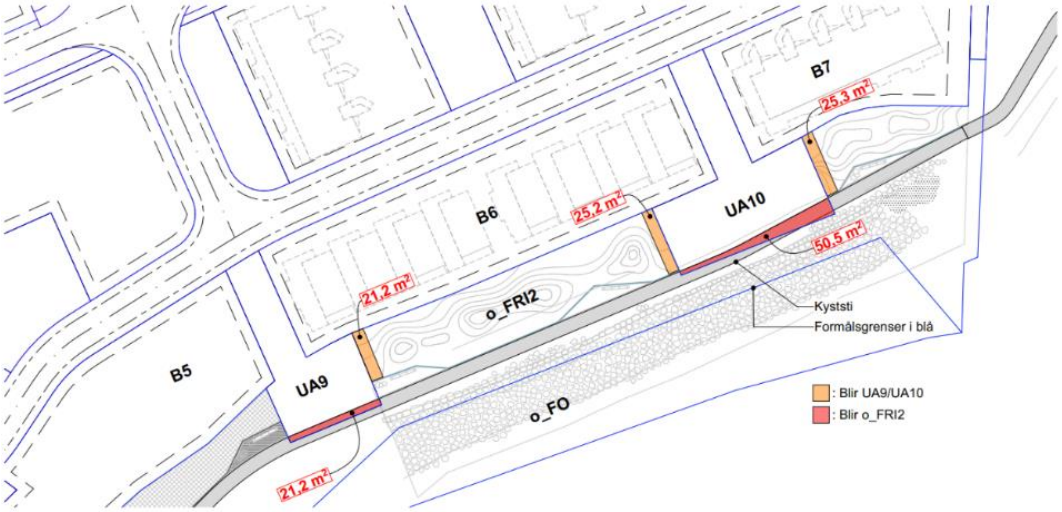
*Endringer av uteoppholdsarealer UA6, UA9 og UA10*

Den planlagte kyststien til Bodø kommune vil beslaglegge omtrent 814m² av uteoppholdsarealet UA6. I tillegg utgår ytterliggere 106 m² av areal som ikke kan medregnes som uteareal på grunn av krav om minimumsbredde på 7 meter i henhold til kommuneplanen sine bestemmelser. Dette vil dele UA6 i to uteoppholdsarealer, hvor den vestligste delen får feltnavet UA14. Dette er vist i Figur 7 og Figur 9, som viser den tenkte omfordelingen. Som et resultat av planene for kyststien gjennom området, vil utendørsområdet UA6 derfor bli redusert med totalt 920 m². Det foreslås at dette området kan etableres innenfor det offentlige friområdet o_FRI1 (UA15)

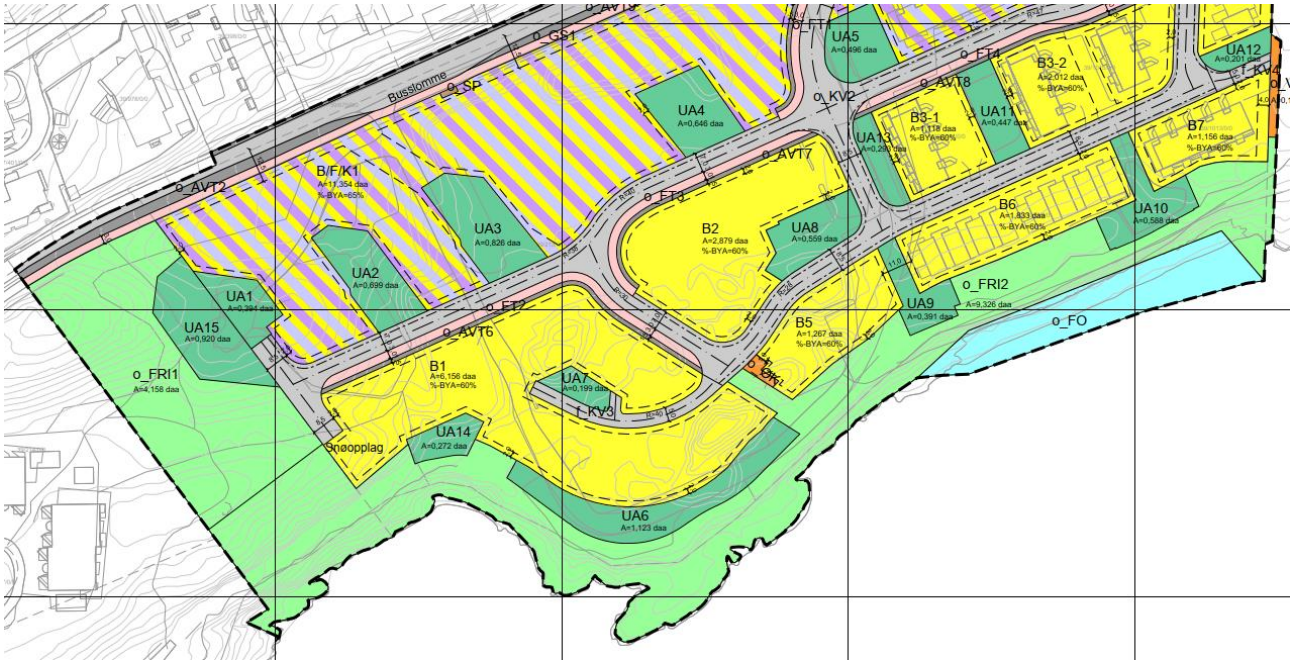



*Figur 7 - Utklipp fra vedlagt tegning som viser forslag til omfordeling av uteareal UA6.*

Kyststien beslaglegger også del av uteoppholdsarealene UA9 og UA10. Figur 8 viser at kyststien tar totalt omtrent 72 m² av disse utearealene, og hvordan dette arealet kan erstattes ved å øke bredden på uteoppholdsarealene.




*Figur 8 - Utklipp fra vedlagt tegning som viser forslag til omfordeling av uteareal UA9 og UA10.*



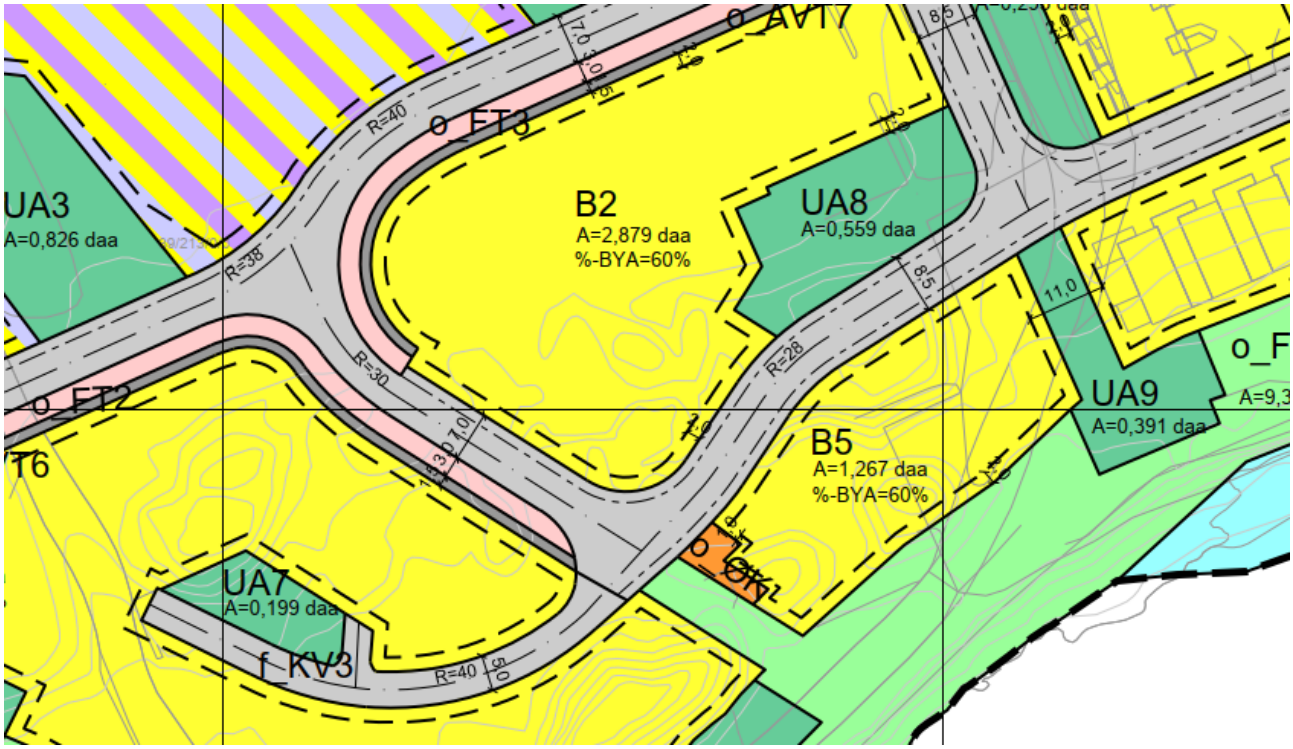

*Figur 9- Utklipp fra tegning som viser oppdatert plankart knyttet til UA6, UA9, UA10 og nytt delfelt UA14 og UA15.*

### *Endringer innenfor utbyggingsområdene B2 og B5*

For å få til ønsket utbygging av utbyggingsområde B2 og B5 iht. foreløpig illustrasjonsplan som er vist nedenfor (Figur 10), foreslås uteoppholdsarealet UA8 flyttet noe mot øst, samt at byggegrensen mot o_ØK reduseres fra 2 m til 1 m, se oppdatert plankart i Figur 11. Størrelsen på UA8 er uforandret.




*Figur 10 - Foreløpig situasjonsplan for utbygging av utbyggingsområdene B2 og B5. Denne følger også vedlagt i større format.*




*Figur 11- Oppdatert plankart som viser ny situasjon i utbyggingsområde B2 og B5.*

Det åpnes opp for at sokkeletasje for parkering innenfor B2, kan bygges i formålsgrensen til uteoppholdsarealet UA8.

### *Øvrige endringer*

Etter innspill fra Bodø kommune er tomt for avløpspumpestasjon (o_ØK) utvidet noe i dybden for at det skal være plass til å kunne etablere en parkeringsplass for lastebil i tilknytning til pumpestasjonen. Det er videre lagt inn plass til oppføring av leskur i tilknytning til busslommen langs Bodøsjøveien (o_SP). Disse endringene fremgår av Figur 9. Fotgjengerfeltet er videre etter ønske fra Vei og trafikk i kommunen fjernet i krysset/adkomsten mot Bodøsjøveien (o_KV2), se Figur 6.

Tabellen nedenfor oppsummerer de foreslåtte endringene i plankartet. Oppdatert plankart følger vedlagt.

| Plankart | Kort beskrivelse av ønsket endring |
|---|---|
| UA9 og UA10 | Feltene har fått noe endret form som følge av fremføring av kyststien. Størrelsen er opprettholdt. |
| o_KV1 | Løsning med venstresvingerfelt er tatt ut av plan. Bodøsjøveien er justert og forslås nå regulert i dagens trase. |
| o_KV2 | Trase for adkomst fra Bodøsjøveien er endret. Permanent avkjøringspunkt fra Bodøsjøveien er flyttet mot øst sammenlignet med den regulerte traseen. Tidligere regulert fotgjengerfelt er tatt ut. |
| o_AVT | Ekstra felt med annen veggrunn (AVT9) som følge av at Bodøsjøveien nå er regulert i eksisterende trase. |
| B/F/K1 | Som følge av endret o_KV2 er B/F/K1 økt i størrelse med 1.110 $m^2$ |
| B/F/K2 | Som følge av endret o_KV2 er B/F/K2 redusert i størrelse med 169 $m^2$ |
| B2 | Justert som følge av at UA8 er flyttet noe mot øst. |

| | |
|---|---|
| B5 | B5 noe redusert som følge av utvidelse av o_ØK, samt at byggegrensen mot o_ØK endret fra 2 m til 1 m. |
| UA5 | Som følge av endret o_KV2 er UA5 redusert i størrelse med 84 $m^2$. |
| UA8 | Flyttet noe mot øst. |
| UA14, UA15 | Som følge av kyststien er UA6 splittet i to, derav nytt delfelt UA14. Areal som er tapt i UA6 som følge av for liten bredde på arealet, løses i FRI1 og er benevnt UA15. |
| o_ØK | Formålet er utvidet noe i dybden for at det skal være plass til å kunne etablere en parkeringsplass for lastebil i tilknytning til pumpestasjonen. Byggegrensen mot B5 er endret fra 2 m til 1 m. |
| o_SP | Nytt formål for leskur i tilknytning til busslomme langs Bodøsjøveien. |

## 6. Forslag til endringer av planbestemmelsene

Bestemmelsene er innarbeidet i siste gjeldende mal. Bestemmelsene har av den grunn fått annen nummerering sammenlignet med slik de er vedtatt. Rekkefølgebestemmelsene er videre oppdatert i henhold til gjeldende praksis og struktur.

I tabellen nedenfor følger en oversikt over nødvendige justeringer av bestemmelsene som følge av endringene som er beskrevet tidligere i dette dokumentet.

*Tabell 1 Endringer i bestemmelsene*

| Bestemmelse | Beskrivelse av endring |
|---|---|
| 2.2 Formålet med planen | Bestemmelse 1.1 i de nye bestemmelsene. UA14, UA15 og AVT9 er lagt i formålsoversikten. Lagt til nytt formål o_SP (område for leskur). |
| 3.4 Parkering | Bestemmelse 2.4 i de nye bestemmelsene. Bestemmelsen er oppdatert med konkrete krav ift. antall parkeringsplasser for bil og sykkel. |
| 3.5 Leke- og uteoppholdsareal | Bestemmelse 2.5 i de nye bestemmelsene. Henvisningen til at de enhver tid gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel er strøket, og det henvises nå til at arealene skal følge kvalitetskravene i kommuneplanens arealdel. Lagt inn konkrete størrelseskrav for uteoppholdsareal og strøkslekeplass og en del øvrige krav. |
| 3.8 Energi | Bestemmelse 2.8 i de nye bestemmelsene. Oppdatert iht. nye krav som fremgår av gjeldende arealdel av kommuneplan 2018-2032. |
| 3.9 Stier | Bestemmelse 2.9 i de nye bestemmelsene. Tekst flyttet fra rekkefølgebestemmelsene til denne bestemmelsen. Lagt til bestemmelse om ivaretakelse av eksisterende stier i tilknytning til strøkslekeplass. |
| 4.1 Bolig/forretning/kontor | Bestemmelse 4.1.1 i de nye bestemmelsene. Til servicenæring/mindre forretning er det lagt inn at slik bruk kun er tillatt dersom det ikke krever varelevering med semitrailer/vogntog. |
| 4.2 Boligbebyggelse | Bestemmelse 4.1.2 i de nye bestemmelsene. Lagt til at sokkeletasje for parkering innenfor B2, tillates bygd i formålsgrensen til uteoppholdsarealet UA8. |
| 4.3 Leke- og uteoppholdsareal | Bestemmelse 4.1.3 i de nye bestemmelsene. UA14 og UA 15 lagt til. Bestemmelse med henvisning til fellesbestemmelsene og krav ift. eksisterende stier er lagt til. |
| 4.5 Øvrig kommunalteknisk anlegg | Bestemmelse 4.1.5 i de nye bestemmelsene. Lagt til at parkeringsplass for tjenestekjøretøy tillates innenfor området. |
| 5.1 Kjøreveg | Bestemmelse 4.2.1 i de nye bestemmelsene. Bestemmelse noe omformulert ift. busslommen, dvs. at det er tilrettelagt for en slik på veiens |

| | |
|---|---|
| | sørside (ikke opparbeidelsesplikt). Det er videre lagt inn bestemmelse om at trafikkøy i sekundærveg/o_KV2 skal etableres når en passerer 200 boenheter i planområdet. Krav om fotgjengerfelt er tatt ut av bestemmelsene. |
| 5.5 Annet vegformål | Bestemmelse 4.2.5 i de nye bestemmelsene. AVT9 lagt til. |
| 4.2.6 Leskur/plattformtak | Ny bestemmelse som åpner for leskur i tilknytning til busslomme. |
| 6.1 Friområder | Bestemmelse 4.3.1 i de nye bestemmelsene. Lagt inn bestemmelse som henviser til fellesbestemmelsene. Lagt til bestemmelse som sikrer allmenhetens tilgang. |
| 9.1 Rekkefølgebestemmelser | Bestemmelse 7 i de nye bestemmelsene. Bestemmelsen er omarbeidet iht. gjeldende praksis og struktur. En del tekst som ikke er direkte rekkefølgekrav er flyttet til andre bestemmelser der de hører hjemme. En del hovedendringer:<br>- Rekkefølgekrav til godkjenning av planer.<br>- Det er presisert at det ikke er rekkefølgekrav til opparbeiding av busslommen langs sørsiden av Bodøsjøveien.<br>- Fjernet tekste «skjæringspunktet for når krav til venstresvingerfelt utløses».<br>- Omformulert/presisert bestemmelse om når krav til permanent adkomst og trafikkøy i sekundærvegen skal være etablert.<br>- Innarbeidet bestemmelse om at kyststi skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger i B/F/K1, B1, B2 og B5.<br>- Innarbeidet bestemmelse om at permanent adkomst skal være på plass før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bolig nummer 107.<br>- Innarbeidet bestemmelse om at trafikkøy i sekundærveg/o_KV2 skal være etablert før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bolig nummer 201.<br>- Innarbeidet bestemmelse om at før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bolig nummer 251, skal strøkslekeplass i o_FRI1 være opparbeidet. |

## 7. Vurdering av konsekvenser av endringsforslaget

### *Endringer av planlagt adkomst fra Bodøsjøveien*

Endringene er begrunnet i tilpasning til dagens trafikkmengder langs Bodøsjøveien, ref. kapittel 2.

Den nye adkomsten innebærer mindre inngrep/arbeid i Bodøsjøveien som relativt nylig har blitt oppgradert med nytt dekke. Den nye løsningen innebærer også mindre terrengarbeid for adkomstveien inn i planområdet, der behovet for store skjemmende støttemurer unngås sammenlignet med den opprinnelige løsningen.

Totalt sett vurderes endringene å gi mindre inngripende terrengarbeider, noe som er positivt for landskapsvirkningene og miljøet med tanke på mindre anleggsarbeider.

Som følge av dette endres kombinertformålene noe i størrelse der B/F/K1 blir noe større og BF/K/2 noe mindre. Byggegrensen på 12,5 m fra senterlinjen av Bodøsjøveien opprettholdes som tidligere. %- BYA og totalt tillatt antall boenheter opprettholdes som tidligere vedtatt. Endringene vil potensielt kunne gi mere luft rundet boligene, og derigjennom bedre bokvalitet.

### *Endringer av uteoppholdsarealer*

Arealer som bygges direkte ned av kyststien er foreslått kompensert andre steder i planen. Videre er det fortsatt et lite overskudd av uteoppholdsareal i forhold til kravene for antall planlagte boliger. Det er tottalt avsatt 8.055 $m^2$ med uteoppholdsareal (UA1-UA15) innenfor planområdet og med et krav på 20 $m^2$ med felles uteoppholdsareal pr boenhet, er det nok uteoppholdsareal til 402 boenheter (planen hjemler inntil 399 boenheter). Totalt sett vurderes barn og unge fortsatt å være godt ivaretatt i den justerte reguleringsplanen.

### *Endringer i B2 og B5*

Endringene er begrunnet i nye detaljplaner for utbygging av disse delfeltene. Disse planene har blitt utviklet for å optimalisere arealutnyttelsen og sikre en mer effektiv gjennomføring av prosjektet. Endringene vurderes å være mindre justeringer av den regulerte situasjonen, og de er utformet for å tilpasse seg de spesifikke behovene og kravene som har oppstått under planleggingsprosessen.

En av de viktigste endringene er justeringen av byggegrensen fra 2 meter til 1 meter mot o_ØK. Denne justeringen er nødvendig for å kunne plassere bebyggelsen innenfor B5 på en mer hensiktsmessig måte innenfor det tilgjengelige arealet. Som en konsekvens av denne endringen, vil pumpestasjonen mest sannsynlig måtte oppfylle kravene til brannklasse på både vegg og tak som vender mot bebyggelsen i B5. Dette er for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet og beskytte nærliggende bygninger i tilfelle en brann skulle oppstå.

### *Utbyggingsavtale*

Dersom forslag til endringer vedtas i tråd med dette endringsforslaget, bør inngått utbyggingsavtale gjennomgås og eventuelt reforhandles.

## 8. Vurderinger av kriterier for behandling etter PBL. § 12 - 14

Endringene bes behandlet etter § 12-14 plan- og bygningslovens bestemmelser om endringer etter forenklet prosess.

- Endringen går ikke utover hovedrammene i planen. Ingen nye arealformål eller elementer legges inn i planen. Endringen innebærer en omfordeling og det åpnes ikke for flere boenheter eller økt utnyttelsesgrad enn det som er åpnet for i gjeldende reguleringsplan.
- Endringen vil ikke påvirke gjennomføringen av planen forøvrig. Ved at bestemmelsene er oppdatert iht. gjeldende mal og praksis, er planen blitt mere tydelig og et bedre verktøy for den videre utbyggingen av området.
- Endringen berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Endringene legger til rette for etablering av den planlagte kyststien og bidrar dermed til etablering av viktige natur- og friluftsområder.
- Endringen innebærer ingen utvidelse av planområdet.

Med vennlig hilsen
**Norconsult Norge AS**

Gøran Antonsen

## Vedlegg:

1. Gjeldende plankart
2. Gjeldende bestemmelser
3. Forslag til oppdatert plankart
4. Forslag til oppdaterte planbestemmelser
5. C001 - Plantegning - Alternativ kryssutforming
6. D001 - Lengdeprofil - Alternativ kryssutforming
7. 1 Omfordeling – UA9
8. 2 Omfordeling – UA6
9. 2014-05-20 Rapport Trafikkanalyse
10. L10-04_Landskapsplan – Kyststien
11. L10-05_Landskapsplan – Kyststien
12. Referat fra avklaringsmøte den 29.09.2023
13. Trafikknotat Sjøsiden, datert 13.12.2022
14. Opprinnelig trafikkutredning
15. Oppdatert skisseplan VA
16. Foreløpig situasjonsplan for utbyggingsområdene B2 og B5