Vedtak om begrenset høring av forslag til endring av planid 1291 detaljregulering av Bodøsjøveien 50

Leder av Plan og mobilitet har etter delegert myndighet, gitt i medhold av Bodø kommunes delegeringsreglement, behandlet påfølgende sak og fattet slikt vedtak:

Vedtak

Leder av Plan og mobilitet vedtar å legge forslag til endring av detaljreguleringsplan for Bodøsjøveien 50, Alstad, PlanID 1291, ut til begrenset høring. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, 2. ledd.

Hva aktualiserer saken?

Bodø kommune har mottatt søknad om endring etter enklere prosess av detaljregulering for planID 1291 Bodøsjøveien 50. Søknaden er sendt inn av Norconsult AS på vegne av Bodøsjøveien eiendom AS. Kommunen mottok søknaden første gang 17.10.2024. Endringsforslaget ble sendt på begrenset høring på slutten av 2024. Forslagsstiller har etter dette ønsket noen flere endringer og har supplert den opprinnelige søknaden med disse. Det søkes nå om endring av byggegrense mot og størrelse på o_ØK, endring av utforming av UA8 inkludert at sokkeletasje parkering i B2 tillates i formålsgrensen UA8 og endring av utforming av B2. De endringer som tidligere har vært på høring omfattes ikke av denne høringen.

Saksopplysninger

Planstatus

Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt av Bystyret i sak 2015/63 den 18.06.2015.

Formålet med planen er å legge til rette for boligformål og kombinert formål bolig/forretning/kontor og kyststi. I tillegg kommer tilhørende infrastruktur og grønnstruktur innenfor planområdet.

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel 2022-2034 definerer området til boligbebyggelse nåværende og kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig, kontor, forretning og næring. Langs kystlinjen definerer Kommuneplanens arealdel området til LNFR og Friluftsområde.

Forhold til lovverk

For endring av reguleringsplan sier plan- og bygningslovens § 12-14, 2. ledd at «kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går ut over hovedrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder».

Medvirkning og historikk i saken

Det er tidligere sendt søknad om endring etter enklere prosess av denne planen. Saken ble sendt ut på begrenset høring i slutten av 2024 med frist 13.12.2024. Saken omhandlet i hovedsak 3 endringer, adkomst, uteoppholdsarealer i tilknytning til etablering av kyststi og utvidelse av o_ØK

for tilretteleggelse av parkeringsplass. Saken ble sendt til politisk behandling i Plan- og miljøutvalget (PMU) i mars 2025. I dagene før møtet i PMU ba forslagsstiller om å stoppe saken og begrunnet dette med at de ønsket noen flere endringer til i planen. PMU imøtekom forslagsstiller og sendte saken i retur til administrasjonen.

De endringene som var på høring i 2024 videreføres i saken, men er ikke omfattet av denne høringen. Denne høringen gjelder **kun** endring av B2 og UB8 inkludert at det tillates parkering i sokkeletasje i B2, samt utvidelse av og byggegrense mot o_ØK med tilsvarende reduksjon av B5. I tillegg foreslås linjer for bebyggelse som forutsettes fjernet tatt ut av plankartet.

Forslag til endringer
Norconsult AS har tidligere i 2024/2025 søkt om endring av detaljregulering av Bodøsjøveien 50 gjeldende adkomst og uteoppholdsareal som følge av etablering av kyststi. I denne endringen var også areal for avløpspumpestasjon o_ØK ute til høring. Endring av o_ØK gjaldt da utvidelse av o_ØK for å legge til rette for parkeringsplass til pumpestasjonen.

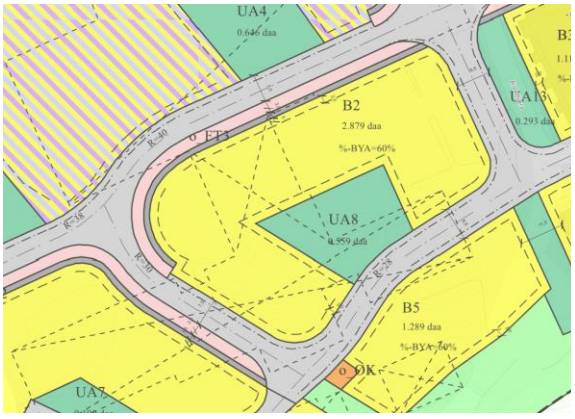
Søknaden som nå sendes ut på begrenset høring gjelder følgende endringer:

<u>Plankart</u>
- Fjerning av linjer for bebyggelse som forutsettes fjernet
- B2; endring av fasong og plassering
- UA8; endring av fasong og plassering
- B5; endring av fasong og størrelse
- o_ØK; endring av fasong og størrelse
- Endring av byggegrense mot o_ØK i B5

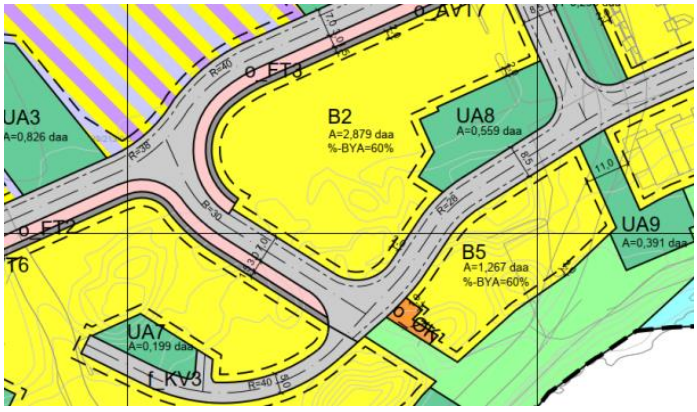
<u>Planbestemmelser</u>
- Tillegg til § 4.1.2: «*Sokkeletasje for parkering innenfor B2 tillates bygd i formålsgrensen mot UA8*»

Fjerning av linjer for bebyggelse som forutsettes fjernet
Bebyggelsen er revet og linjene er derfor unødvendige.

Endring av B2 og UA8
Endringen går på å flytte UA8 mot øst for å få til 12 manns bolig i vest og en blokk i nordøst. Størrelse på arealformålene holdes uendret. Nedenfor vises gjeldende regulering av delfelt B2 og uteoppholdsarealet UA8, og forslag til nytt plankart hvor endringene for formålene kommer frem. Videre er en endring i planens bestemmelser at sokkeletasje parkering i B2 tillates i formålsgrensen mot UA8.



Utsnitt av gjeldende plankart



Utsnitt av forslag til nytt plankart som viser endringer innenfor B2, UA8, B5 og o_ØK samt stiplede linjer for bebyggelse som forutsettes fjernet er tatt ut av plankartet. (Utsnittene er ikke i samme målestokk)

Situasjonsplan som danner grunnlag for endring og flytting av UA8 mot sørøst:



Endring av byggegrense mot og størrelse av o_ØK
Det søkes om å få endret byggegrense i B5 mot o_ØK. I tillegg utvides o_ØK i sørvest inn i B5 med 6 x 3 meter slik at det vil være plass til slamsugebil. B5 reduseres med 18 m^2 og o_ØK økes tilsvarende. Byggegrensen for B5 mot o_ØK endres fra 2 m til 1 m. Endring av byggegrense mot o_ØK i B5 vil medføre at det kan etableres en til enhet innenfor B5. Det planlegges rekkehusbebyggelse i B5.

Forslag til endring av reguleringsplan baserer seg på situasjonsplanen nedenfor:



Det var i endringen i 2024 avsatt for lite areal til parkering for pumpestasjon. Dette forholdet rettes opp i denne endringen der det tas med et økt areal for o_ØK for å sikre tilstrekkelig areal for parkering. Når slike bygg og anlegg kommer nærmere enn 8 meter stilles det krav i TEK17 til støydemping og brannsikring av avløpspumpestasjonen i o_ØK.

Vurderinger

Sikring av nødvendig areal til parkering for o_ØK vil bidra til å oppfylle de krav som er satt i *kommunalteknisk norm* 2020 samt *retningslinjer for pumpestasjoner* av 2020 som sier «*Pumpestasjonen skal ha god adkomst for montering og vedlikehold av installasjoner. Asfaltert adkomstveg med snuplass dimensjonert for lastebil legges helt frem til stasjonen*». Når slike bygg og anlegg etableres nærmere andre bygg enn 8 meter, stiller TEK 17 krav til støyisolering og brannsikring. Derved ivaretas bolig som vil ligge nærmest pumpestasjon med tanke på støy fra pumpestasjon og eventuell brann.

Endring og flytting av uteoppholdsarealer UA8 vil være en god løsning som sikrer at kommende beboere i planområdet B2 får tilfredsstillende felles uteoppholdsarealer. Flytting av UA8 mot øst vil gi et mer solrikt område hvor bebyggelse ikke skyggelegger området. Størrelse på UA8 endres ikke. Størrelse og utnyttelse av B2 endres ikke. Endring med sokkeletasje parkering innebærer at denne etasjen vil kunne etableres inntil 80 cm over bakke og inntil arealformål UA8.

Anbefaling og konklusjon

Planendringen vil i liten grad påvirke gjennomføring av planen for øvrig, ikke gå ut over hovedrammene i planen og berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Leder for Plan og mobilitet vurderer at planendring kan gjøres innenfor rammene av en enklere prosess, og at endringsforslaget kan sendes ut på begrenset høring.

Kristin Stavnes Jordbru
Leder Plan og mobilitet

Saksbehandler: Trond Eivind Åmo

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift.

Vedlegg:
Bodøsjøveien 50 Søknad om planendring
Planbestemmelser endring Bodøsjøveien 50
Plankart Bodøsjøveien 50 endring