Norconsult

Bodø kommune v/ Byutvikling
Postmottak

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	52209322/Søknad om reguleringsendring	2026-10-28

Søknad om endring av detaljregulering for Bodøsjøveien 50 ved forenklet prosess

Det søkes om endring av detaljregulering for Bodøsjøveien 50 med planID 1291 i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-14.

Søknaden er utarbeidet av Norconsult Norge AS på vegne av forslagstiller Bodøsjøveien Eiendom AS.

1. Bakgrunn og beskrivelse av ønsket endring

a. Justering av formålsgrensene mellom arealer regulert til friområde og arealer regulert til leke- og uteoppholdsareal

I gjeldende detaljregulering for Bodøsjøen 50 er det regulert et offentlig friområde langs sjøen (benevnt o_FRI2) hvor det er etablert en kyststi. Friområdet skal overdras til Bodø kommune. Arealene som grenser til friområdet, er blant annet regulert til uteoppholdsareal for tilgrensende boligbebyggelse.

Det ble tidligere gitt tillatelse til fradeling av blant annet arealet som skal overdras til kommunen samt arealene regulert til uteoppholdsareal. De godkjente tomtegrensene i fradelingssaken følger formålsgrensene i reguleringsplan.

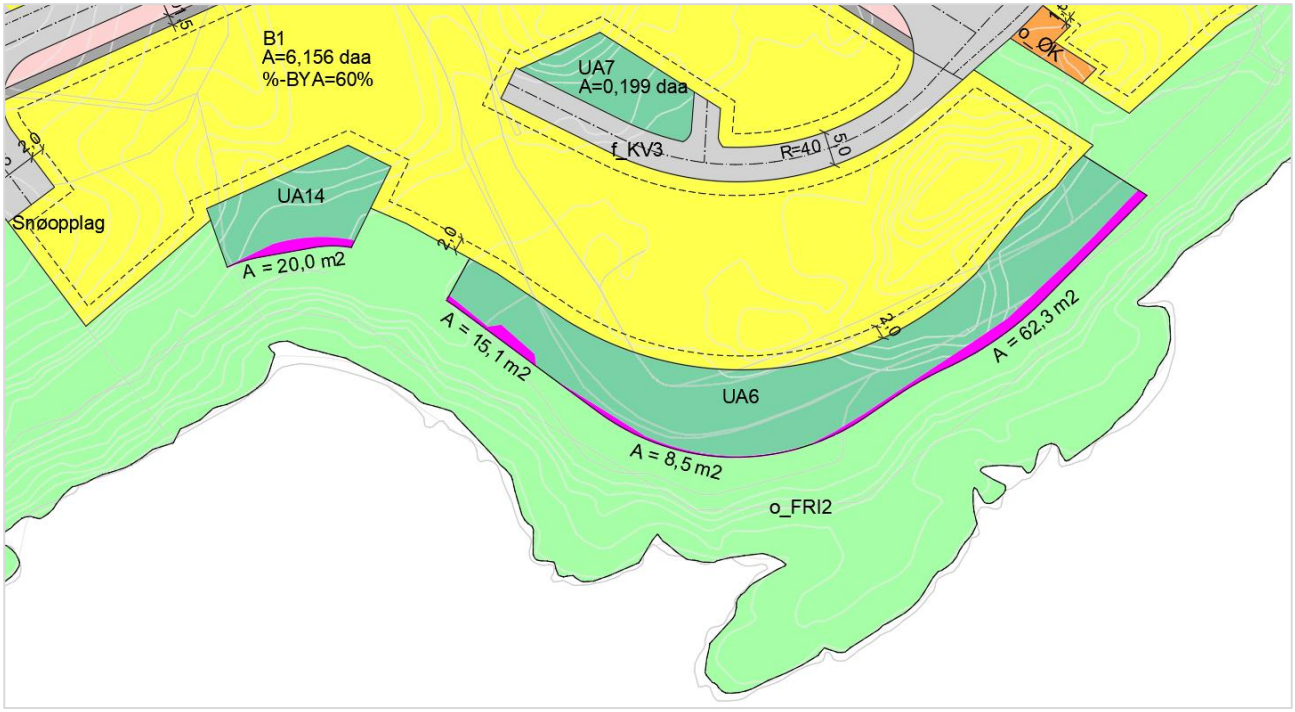
I forbindelse med oppmålingsforretningen for de fradelte parsellene ble det avdekket at mindre deler av kyststien er delvis etablert på arealer regulert til uteoppholdsareal benevnt UA6 og UA14, jf. figur 1. Siden de godkjente tomtegrensene følger formålsgrensene i reguleringsplan, innebærer dette at deler av kyststien ligger utenfor arealet som er fradelt for overdragelse til Bodø kommune.

Bodø kommune v/ Avtaler og kontrakter har opplyst at kommunal overtakelse av kyststien forutsetter at reguleringsplanen endres slik at kyststiens faktiske plassering ligger innenfor areal regulert til offentlig friområde.

Kommunen v/ Byutvikling - Avtale og kontrakter har videre lagt til grunn at en planendring vurderes som den mest hensiktsmessige løsningen for å bringe reguleringsplanen i samsvar med den faktiske arealbruken og sikre nødvendig planmessig forankring av kommunens eierskap og råderett over kyststien.

På denne bakgrunn ønskes det en mindre justering av formålsgrensen mellom arealet regulert til offentlig friområde og uteoppholdsareal slik at kyststiens faktiske plassering i sin helhet blir liggende innenfor areal regulert til offentlig friområde. Formålet med endringen er å sikre samsvar mellom reguleringsplanen, den etablerte kyststiens faktiske plassering samt nye eiendomsgrenser.

I møte med Bodø kommune v/ Byutvikling – Plan og mobilitet ble det gitt tilbakemelding om at den foreslåtte reguleringsendringen vurderes og kan gjennomføres etter forenklet prosess, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.



Figur 1: Oversikt over arealer som foreslås overført fra uteoppholdsareal til offentlig friområde (markert med mørk rosa).

Den etablerte kyststien beslaglegger til sammen ca. 105,9 m^2 av arealene regulert til uteoppholdsareal. Arealreduksjonen innebærer at det planlagte antallet boliger innenfor området må reduseres med ca. to boenheter sammenlignet med det teoretiske utbyggingspotensialet i gjeldende plan.

For å sikre samsvar mellom tilgjengelig uteoppholdsareal og tillatt boligomfang foreslås § 4.1 i planbestemmelsene endret slik at maksimalt antall boenheter reduseres fra 399 til 397.

b. Endring av bestemmelsen som omhandler byggegrense

I forbindelse med behandling av fradelingssøknaden ble det av bygningsmyndigheten stilt krav om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen. Bakgrunnen for dette var at byggegrenser mot sjø verken er nevnt i bestemmelsene eller vist på plankartet for arealer regulert til uteoppholdsareal, samferdselsformål og offentlig friområde. Byggegrensene er nevnt i bestemmelsene og inntegnet på plankartet kun for arealer regulert til kombinert bebyggelsesformål og boligformål.

Som en del av den foreslåtte reguleringsendringen foreslås det derfor å ta inn i bestemmelsene at byggegrensen for arealer regulert til uteoppholdsareal, samferdselsformål, offentlig friområde, samt vann- og avløpsanlegg og øvrig kommunalteknisk anlegg sammenfaller med formålsgrensen.

c. Endring og presisering av bestemmelser om uteoppholdsareal

I gjeldende reguleringsplan benyttes begrepet «leke- og uteoppholdsareal». I kommuneplanens arealdel benyttes begrepet «uteoppholdsareal», hvor lekeareal inngår som en del av uteoppholdsarealet. For å sikre samsvar mellom reguleringsplanen og kommuneplanens begrepsbruk foreslås det å erstatte begrepet «leke- og uteoppholdsareal» med «uteoppholdsareal».

Samtidig presiseres hva som menes med privat uteoppholdsareal ved at det gis eksempler på slike arealer (balkong, altan og terrasse), samt at det tydeliggjøres at disse skal etableres innenfor arealer regulert til boligbebyggelse.

Endringen er av redaksjonell og presiserende karakter og innebærer ingen realitetsendring.

2. Vurdering av kriterier for behandling etter plan- og bygningslovens § 12-14

Plan- og bygningslovens § 12-14 åpner for at reguleringsplaner kan endres etter forenklet prosess når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hovedrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

- **Påvirkning på gjennomføringen av planen for øvrig**: Enderingen består av en mindre justering av formålsgrenser og en presisering av byggegrenser og vurderes i liten grad å påvirke gjennomføringen av planen for øvrig. Justeringene endrer ikke hvordan de øvrige delene av planen kan gjennomføres. Endringen vurderes derfor i liten grad å påvirke gjennomføringen av planen for øvrig.

- **Forholdet til planens hovedrammer**: Forslaget medfører ingen endring av planens hovedformål, eller den overordnede disponeringen av området. Det legges heller ikke til rette for nye formål eller en annen type arealbruk enn det planen allerede bygger på, kun mindre justeringer og presiseringer innenfor rammene av gjeldende plan.

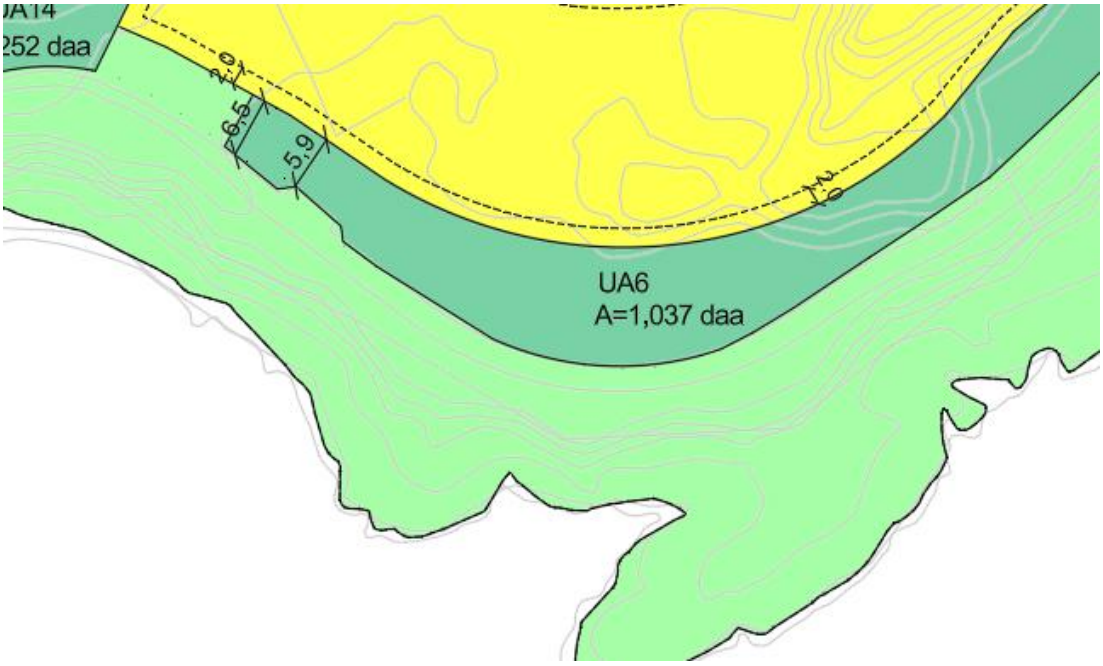
  Endring og presisering av bestemmelser om uteoppholdsareal er av språklig og presiserende karakter og medfører ingen realitetsendring av arealbruk eller kvalitetskrav.

  Gjeldende reguleringsplan har et romslig utbyggingspotensial, og reduksjonen i uteoppholdsareal og dermed antall boenheter med to medfører derfor ingen vesentlig endring av planens intensjon eller hovedgrep.

  Det fremgår av § 4.2 i kommuneplanens arealdel at: «*Uteoppholdsarealer skal som hovedregel ikke ha helning brattere enn 1:5 og ikke være smalere enn 7 meter. Ved avvik skal arealets egnethet til uteoppholdsareal dokumenteres*». Den foreslåtte justeringen av formålsgrensen medfører at uteoppholdsarealet UA6 langs en begrenset strekning reduseres til ca. 5,9 m på det smaleste, se figur nedenfor.

  Det legges vekt på at arealet ennå ikke er opparbeidet, og at endringen derfor ikke medfører tap av etablerte leke- eller oppholdsfunksjoner. Arealet får fortsatt en sammenhengende og funksjonell utforming, til tross for en mindre lokal innsnevring, og kan benyttes til lek og uteopphold på tilsvarende måte som før planendringen.

  Samlet sett vurderes endringen nevnt ovenfor å være av begrenset karakter og ikke å gå utover planens hovedrammer.



Figur 2: Utsnitt av revidert plankart som viser bredde på UA6, med minste bredde på ca. 5,9 m.

- **Viktige natur- og friluftsområder:** Forslaget medfører ingen nye inngrep eller en utvidelse av byggeområdet, men innebærer at deler av den etablerte kyststien reguleres til offentlig friområde i samsvar med faktisk bruk. Dette bidrar til å sikre kyststien som friluftstilbud for allmennheten. Endringen vurderes ikke å berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder negativt. Vilkåret om at hensynet til viktige natur- og friluftsområder ikke skal berøres, vurderes derfor som oppfylt.

På bakgrunn av gjennomgangen ovenfor vurderer vi at vilkårene i plan- og bygningsloven § 12-14 for behandling av endringer etter forenklet prosess er oppfylt, og ber om at endringen behandles etter reglene om forenklet prosess.

Med vennlig hilsen
Norconsult Norge AS

Soia Rahasindrainy

Soia Rahasindrainy