Dato: 22.11.2024
Saksbehandler: ..... Trond Eivind Åmo
Telefon direkte: 75 55 52 12
Deres ref.: .....
Løpenr.: 104095/2024
Saksnr./vår ref.: 2023/6053
Arkivkode: L13

Vedtak om begrenset høring av forslag til endring av detaljreguleringsplan for 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. Det er søkt endring av hovedadkomst med tilhørende trafikkarealer og korrigeringer av uteoppholdsarealer knyttet til etablering av kyststi.

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 og kontor 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».

Forslag til endringer
Detaljregulering av Bodøsjøveien 50 legger til rette for utbygging herunder boliger, næring, forretning og kyststi. I tillegg kommer tilhørende infrastruktur og grønnstruktur. Det er i hovedsak to forhold som har bidratt til at det søkes endring av plan. Disse to er endring av adkomst og endringer av uteoppholdsarealer som følge av etablering av kyststi. Det vises til søknad om endring for detaljer i endringsforslaget og begrunnelse. Begrunnelse for endringene oppsummeres kort her:

Endring av adkomst
Da planen ble utarbeidet før vedtak i 2015 var det betydelig mer trafikk på Bodøsjøveien enn det er etter at ny tunnel på Riksvei 80 åpnet. Bodøsjøen ble også sett på som et viktig fortettingsområde/transformasjonsområde før planene om Ny bydel ble lansert. I tillegg er det blitt større fokus på nullvekst i personbiltrafikken. Disse momentene gjør at krav til tiltak som ligger i gjeldende plan ikke lenger er relevante på samme måte.

Det er gjort nye trafikktellinger som forholder seg til dagens situasjon hvor en ser at det blant annet ikke vil være behov for venstresvingefelt i Bodøsjøveien.

Dagens adkomst skulle kunne brukes til første byggetrinn, mens når det gamle slakteriet rives og videre utbygging gjennomføres, skulle også ny permanent adkomstløsning etableres. En ser nå at det ikke vil være nødvendig grunnet påventet mindre biltrafikk både på Bodøsjøveien og inn i området. Det er derfor ønskelig å gjøre justeringer på dagens adkomst hvor man retter adkomsten ut og etablerer trafikkøy for å kanalisere trafikken bedre.

Endring av uteoppholdsarealer
Gjeldende plan har forsøkt å ta hensyn til kyststien som man visste at skulle komme, men da kyststien ble prosjektert noen år etter vedtak av reguleringsplanen så man at man måtte ta større deler av arealet regulert til uteoppholdsarealer i reguleringsplanen. Gjennom dialog med kommunen i forbindelse med etablering av kyststien har man kommet til løsninger som er akseptert av begge parter. Disse løsningene krever at det gjøres endringer og mindre justeringer av arealformål for å både få etablert en flott kyststi og samtidig ikke miste uteoppholdsarealer til beboerne innenfor planområdet.

Øvrige endringer
Areal for avløpspumpestasjon utvides for å legge til rette for parkeringsplass for bil i tilknytning til pumpestasjonen. Det er også lagt inn areal for å kunne oppføre leskur i tilknytning til busslommen langs Bodøsjøveien. Inntegnet fotgjengerfelt er tatt ut etter ønske fra kommunens veimyndighet. I bestemmelsene er det gjort en del endringer for å imøtekomme krav til nasjonal mal for planbestemmelser samt nyere krav og presiseringer fra nasjonale myndigheter.

<u>Endringer i bestemmelser</u>
I forbindelse med endringen er bestemmelsene omarbeidet og tilpasset gjeldende mal for planbestemmelser. Endringene i bestemmelser er skissert nedenfor:

- Bestemmelser er oppdatert iht. ny mal og nummer
- Bestemmelsene er datert med sist revidert dato
- Presisering av maksimalt antall boenheter (399 enheter)
- Rekkefølgebestemmelser er korrigert og strammet opp iht. dagens standard
- Endringer i 3 bestemmelser (4 steder) hvor Byteknikk er erstattet med Bodø kommune
- Bestemmelser er presisert og gitt noe mer utfyllende tekst
- Bestemmelser har tatt til følge de krav KDD har kommet med om henvisninger til «*enhver tids gjeldende*»
- Tatt inn krav om strøkslekeplass i § 2.5 når antall boenheter når 250 boenheter

- Lagt til setningene i § 2.5 «*Lekeplassene skal ha variert innhold. Plan for opparbeidelse skal være godkjent av Bodø kommune*» og «*Det skal fjernes minst mulig vegetasjon i området med tanke på vindforhold, innsyn m.m. Strøkslekeplassen skal tillegge for helårsaktivitet inkludert belysning og ha naturlig preg. Plan for strøkslekeplass skal godkjennes av Bodø kommune*».
- Lagt til setningen i § 2.9 «*Stier som er etablert i fremtidig strøkslekeplass skal videreføres*».
- Tatt inn bestemmelse § 4.1.1 om at virksomheter som krever vogntog og semitrailer tillates ikke
- Lagt til setningen i § 4.1.3 «*Eksisterende stier inn i området enten skal ha en naturlig plass gjennom UA15 eller legges utenom UA15»*
- Formål UA14 og UA15 er lagt til i § 4.1.3
- Krav om fotgjengerfelt er tatt ut av § 4.2.1
- Tatt inn krav om trafikkøy i § 4.2.1 når antall boenheter når 200 boenheter
- Presisert ikke tilknyttet opparbeidelsesplikt for busslomme i § 4.2.1
- Formål ATV9 er lagt til i § 4.2.5
- Formål o_SP er lagt til § 4.2.6
- Lagt til setningen i §4.3.1 «*Allmennheten skal være sikret gjennomgang/tilgang til og bruk av området*».
- Bestemmelse om venstresvingefelt er tatt ut av rekkefølgebestemmelsene
- Lagt til i rekkefølgebestemmelse § 7.3 følgende:
    - *Infrastruktur som skal overtas av Bodø kommune skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet, med unntak av busslomme langs Bodøsjøveien.*
    - *Utomhusplan skal være godkjent av Bodø kommune.*
    - *Plan for strøkslekeplass skal være godkjent av Bodø kommune før igangsetting av bolig nummer 251.*
    - *Avinor skal forelegges byggeplaner før det gis igangsettingstillatelse.*
- Lagt til i rekkefølgebestemmelse om strøkslekeplass i § 7.4
- Lagt til i rekkefølgebestemmelse om trafikkøy i § 7.4
- Lagt til i rekkefølgebestemmelse om kyststi i § 7.4

Endringene i bestemmelser er i hovedsak presiseringer og tydeliggjøringer. Endringene vil kunne medføre at inngått utbyggingsavtale må korrigeres og erstattes med ny utbyggingsavtale.

<u>Endring i plankart</u>
Plankartet vil ha følgende endringer:

- UA6 deles i 3 (reduksjon av UA6, ny UA14 og utvidelse av o_FRI2)
- o_FRI1 reduseres med 920 m^2 som utgjør UA15
- o_FRI2 økes med totalt 920 m^2.
- GS flyttes noe nordover mot vei
- Adkomstløsning flyttes østover
- Trafikkøy plassert inn
- Venstresvingefelt er tatt bort. Byggegrense mot vei er 12,5 meter som opprinnelig.
- UA5 reduseres med 84 m^2.
- UA9 endres noe i fasong, men ikke størrelse
- UA10 endres noe i fasong, men ikke størrelse
- o_SP nytt formål (leskur)
- o_ØK er utvidet noe for å imøtekomme krav om parkering

Endringen medfører at B/F/K1 økes med 1 122 m^2 fra 10 244 m^2 til 11 366 m^2 (10,95%). Videre reduseres B/F/K2 med 131 m^2 fra 4 000 m^2 til 3 869 m^2 (-3,27 %). For B/F/K2 er bebygd areal i underkant av 50 % og utfordrer ikke tillatt BYA%. I hovedsak blir GS og vei som dagens situasjon.

For Friområdene o_FRI1 og o_FRI2 endres o_FRI1 med 920 m^2, mens o_FRI2 økes med 920 m^2. Samlet sett er arealet regulert til friområder uendret. Bestemmelse om o_FRI1 kan benyttes til strøkslekeplass foreslås videreført og fyller kravene til minimum 2,5 daa sammenhengende areal.

Utomhusarealenes (UA1-UA15) totale areal endres minimalt. UA15 er lagt i kant i kant med UA1 og inn i del av FRI1. De vurderinger som er lagt til grunn for den nye plasseringen er:

- Lagt i et område som allerede er delvis berørt av anleggsvirksomhet
- Terrengmessig varierende, med større litt flatere partier og partier med mere helning som kan innfri til variert bruk og innhold
- Kan sees i sammenheng med UA1 og utgjøre et større og mere helhetlig uteoppholdsareal
- Vendt mot sør med gode solforhold
- Utgjør ingen restareal og er mer trafikksikker
- Ødelegger ikke for etablering av strøkslekeplassen.

Endring i plankart som følge av etableringen av kyststi og gjennomgang av utbyggingsavtale vil medføre et makebytte mellom tiltakshaver og Bodø kommune. Aktuelt areal for makebytte tilsvarer UA15.

Vurderinger

De foreslåtte endringene i bestemmelser og plankart vil tydeliggjøre når trafikkøy og strøkslekeplass skal etableres. Videre vil endringene bidra til oppdatering av bestemmelser tydeliggjør ansvar, krav og plikter.

Plan og mobilitet er enige i at forutsetningene for trafikkmengde har endret seg siden planen ble vedtatt og at det således ikke vil være de samme behovene for trafikale tiltak. Løsningene som foreslås synes å være tilstrekkelige for å ivareta god fremkommelighet på Bodøsjøveien og trafikksikkerhet knyttet til adkomsten til planområdet.

Justering og endring av uteoppholdsarealer vil være en god løsning som sikrer at både eksisterende og kommende beboere i planområdet får tilfredsstillende felles uteoppholdsarealer og det sikrer bedre rammer for opparbeidelse av strøkslekeplass enn i gjeldende plan.

Det er ingen utvidelse av planområdet, ingen endringer i rammer, byggehøyder, avstandskrav eller utnyttelsesgrad.

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 sedes på begrenset høring.

Med hilsen

Kristin Stavnes Jordbru
Leder Plan og mobilitet

Trond Eivind Åmo
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent, og har derfor ikke underskrift.

Vedlegg:

1	Søknad om planendring
2	Forslag til nye planbestemmelser
3	Forslag til nytt plankart
4	Gjeldende plankart
5	Gjeldende bestemmelser
6	Plantegning – alternativ kryssutforming (C001)
7	Lengdeprofil – alternativ kryssutforming (D001)
8	Omfordeling utearealer - UA9 og UA10
9	Omfordeling utearealer - UA6 - Alt 1
10	Trafikkanalyse
11	Kyststi – Landskapsplan for delområde 4
12	Kyststi – Landskapsplan for delområde 5
13	Referat fra avklaringsmøte den 29.09.2023
14	Trafikknotat Sjøsiden
15	Skisseplan Vann og avløp (VA_H001)