

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
19/31	Råd for funksjonshemmede	23.04.2019
19/10	Bodø ungdomsråd	23.04.2019
19/14	Bodø eldreråd	23.04.2019
19/19	Komite for plan, næring og miljø	24.04.2019
19/66	Bystyret	09.05.2019

Sluttbehandling av reguleringsplan for en del av Mølnebakken, Tverlandet sentrum

Bystyrets behandling i møte den 09.05.2019:

Votering

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Vedtak

Bodø bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, 1. ledd, reguleringsplan for en del av Mølnebakken, Tverlandet sentrum, slik der er vist på plankart merket Bodø kommune datert 12.11.2018 og i bestemmelser sist endret 07.02.2019 med tilhørende planbeskrivelse datert 07.02.2019.

Komite for plan, næring og miljøes behandling i møte den 24.04.2019:

Votering:

Enstemmig vedtatt

Komite for plan, næring og miljø's innstilling:
Enstemmig vedtatt

Bodø eldreråds behandling i møte den 23.04.2019:

Forslag

Fellesforslag:

Eldrerådet støtter rådmannens innstilling.

Votering

Enstemmig vedtatt.

Eldrerådets uttalelse

Eldrerådet støtter rådmannens innstilling.

Bodø ungdomsråds behandling i møte den 23.04.2019:

Råd for funksjonshemmedes behandling i møte den 23.04.2019:

Votering:

Enstemmig vedtatt.

Kommunalt råd for funksjonshemmedes uttalelse:

Rådet støtter rådmannens innstilling.

Rådmannens forslag til innstilling

Bodø bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, 1. ledd, reguleringsplan for en del av Mølnebakken, Tverlandet sentrum, slik der er vist på plankart merket Bodø kommune datert 12.11.2018 og i bestemmelser sist endret 07.02.2019 med tilhørende planbeskrivelse datert 07.02.2019.

Rolf Kåre Jensen
Rådmann

Annelise Bolland
Byplansjef

Knut A. Hernes
Kommunaldirektør

Saksbehandler: Jonas Bjørklund

Trykte vedlegg:

Plankart
Planbestemmelser
Planbeskrivelse
Samlede uttalelser

Utrykte vedlegg:

Miljøteknisk rapport
Geoteknisk datarapport

Sammendrag

Planområdet er ubebygget og ligger på Tverlandet, i Mølnebakken nær bo- og servicesenteret. Tiltakshaver Nobl ønsker å regulere planområdet til boligbebyggelse, med uteareal og fellesfunksjoner. Etasjehøyden varierer mellom to og fire. Første etasje inneholder boliger og fellesfunksjoner til bolig, de øvrige etasjene inneholder kun boliger. Det planlegges om lag 20 boenheter. Parkering løses i anlegg under terreng i byggeområdet, og uteareal løses på terreng og på takterrasse. Gjeldende kommunedelplan for Tverlandet har avsatt dette området til sentrumsformål, med krav om felles plan for et større område. Planforslaget omfatter bare en del av dette området, etter avtaler gjort i avklaringsmøte.

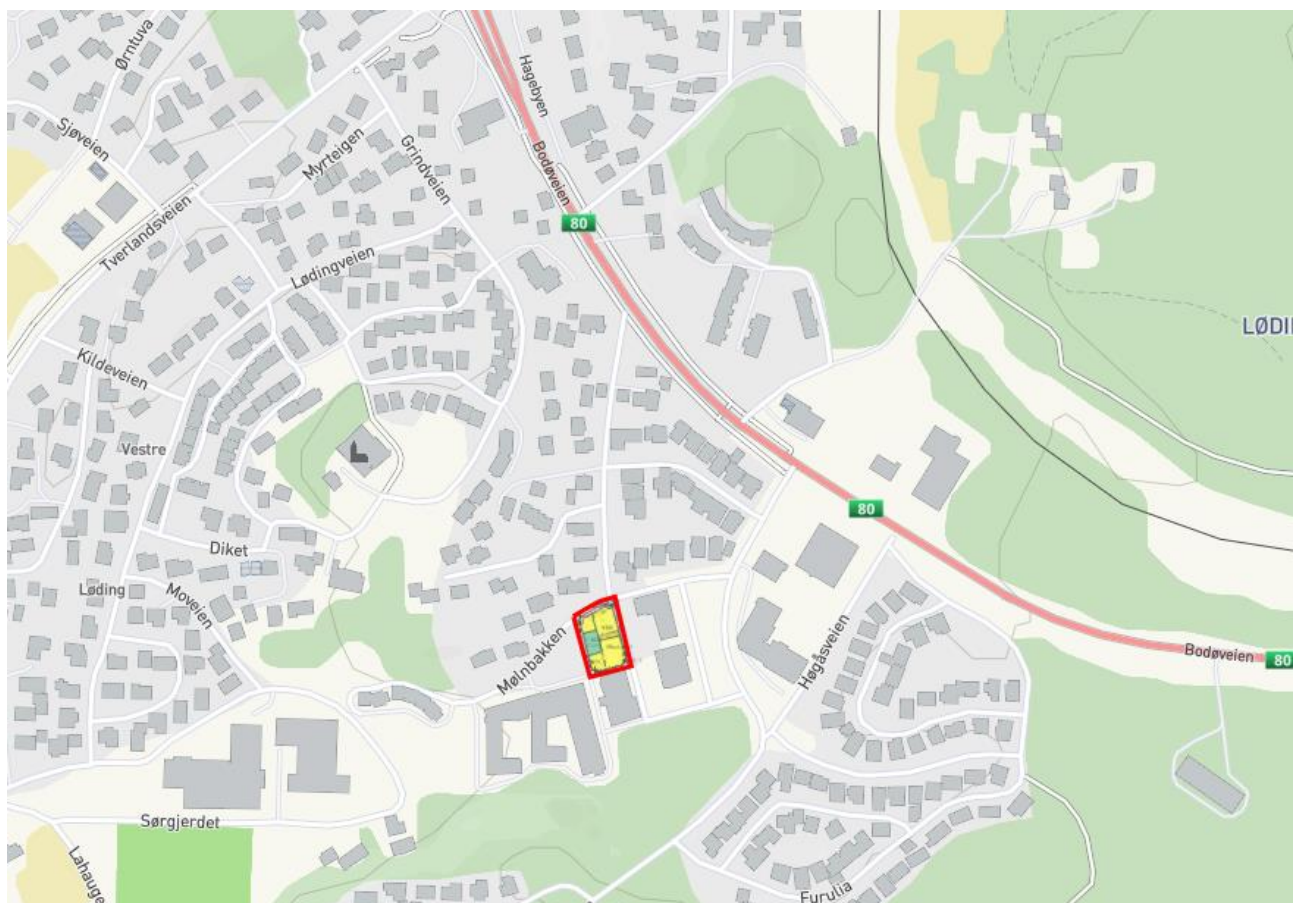
Planforslaget vil gi et positivt bidrag til Tverlandet, spesielt ved å tilføre nye boligtyper i et sentralt område av bydelen. Planforslaget avgrensner seg i hovedsak til en ubebygget tomt, og legger ikke hindringer i veien for at det øvrige området kan utvikle seg i tråd med kommunedelplanen for Tverlandet. Rådmannen mener at dette samlet sett vil gi et positivt bidrag til Tverlandet bydel, og anbefaler at planen blir vedtatt som den foreligger.

Saksopplysninger

Bakgrunn:

Tiltakshaver er Boligbyggerlaget NOBL, og planlegger er Gnist arkitekter. Hensikten med planen er å legge til rette for oppføring av om lag 20 boliger i Mølnbakken, Tverlandet sentrum. Planen inneholder også felles uteoppholdsareal og parkering under terreng.

Oppstartsmøtet ble avholdt 08.05.2018, og annonsering av oppstart ble gjort 29.05.2018. Planen lå ute til offentlig ettersyn fra 16.02. til 30.03.2019, og det kom inn 6 innspill under høringen. Disse er kommentert under «vurderinger». Planområdet er på ca. 2 daa. i sentrum av Tverlandet som vist på kartet under.



Den aktuelle tomten er ubebygget. Det ligger eneboliger på høyereliggende terreng mot nord, og bebyggelse i 2-3 etasjer mot øst og sør-øst med offentlige funksjoner (fritidssenter og familiesenter), og noe næring. Mot sør er det bebyggelse i 2-3 etasjer med næring og boliger, og sør-vest for tomtene ligger Bo- og servicesenteret i 2 etasjer. Mot vest ligger parkeringsareal, primært for Bo- og servicesenteret.

Planstatus:

Området er uregulert, og omfattes av kommunedelplanen for Tverlandet. Området er satt av til sentrumsformål, og det ligger et krav om felles plan for et større område. Det ble avklart i oppstartsmøtet at dette området kan reguleres som egen plan, uten å ta med de omkringliggende områdene.

Planforslaget:

Byggeområdet

Eiendommen ønskes bebygget med boliger med tilhørende leke- og uteoppholdsareal. Kommunedelplanen har satt av området til sentrumsformål, noe som vanligvis tilsier kombinert arealbruk med utadrettet virksomhet i 1. etasje. Det ble enighet i oppstartsmøtet om å legge inn fellesfunksjoner til boligene i byggets første etasje. Disse arealene kan bidra til å aktivisere bygget på gateplan, med potensiale til å utgjøre et attraktivt sted for nærområdet. Utnyttelsesgraden er derfor satt til 55%, der 15% utgjør fellesfunksjonene på bakkeplan. De øvrige etasjene kan bygges ut med boliger. Etasjetallet vil variere fra 2 til 4 etasjer.



Uteoppholdsareal

Minst halvparten av utearealet løses på bakkeplan, og ligger mot vest for gode solforhold. Planen legger opp til at utearealet på bakkeplan kan utvides gjennom detaljprosjekteringen av bygget, men regulerer kun inn minstekravet. Det øvrige utearealet kan løses gjennom felles takterrasser på byggets takflater. Alle boligene har også privat uteareal.

Parkering

Bilparkering finner sted under bebyggelsen med nedkjøring fra sør-vest. Det legges også inn ca. 40 sykkelparkeringsplasser, disse skal ligge på terreng i planområdet.

Trafikk og forholdet til omkringliggende veganlegg

Det legges til rette for kjøreatkomst fra Mølnbakken, med nedkjøring til parkeringsanlegg i tomtas sør-vestlige hjørne. Det etableres nytt fortau langs nordsiden av planområdet.

Teknisk infrastruktur:

Plassering av avfallscontainere er sikret gjennom bestemmelsene, og skal finne sted under terreng. Det går større VA-ledninger gjennom planområdet. Ledningene må flyttes som et ledd i utbyggingen. Skisseplan for kommunaltekniske anlegg planen skal legges ved rammesøknaden, og detaljplaner skal legges ved igangsettingstillatelsen.

Rekkefølgebestemmelser

Planbestemmelsenes kapittel 5 inneholder rekkefølgekrav til situasjonsplaner, dokumentasjon på grunnforhold og skole/barnehagekapasitet, tekniske planer, tiltaksplaner, grunnforurensing, opparbeiding av offentlig infrastruktur, masseregnskap og dokumentasjon på opparbeiding av utearealer, parkering og kommunaltekniske anlegg. Rekkefølgekravene er knyttet til ulike faser i byggesaksbehandlingen - rammesøknad, igangsettingstillatelse og brukstillatelse/ferdigattest.

Vurderinger

Innkome merknader

Merknadsstiller	Sammendrag av innhold	Byplans kommentarer
Statens vegvesen, 04.03.2019	Ingen innspill eller kommentarer	Tas til orientering
BaneNor, 12.03.2019	Ingen merknader til planforslaget	Tas til orientering
Nordland Fylkeskommune, 07.03.2019	Ingen vesentlige merknader	Tas til orientering
Tverlandet kommunedelsutvalg, 14.03.2019	Det er ønskelig å ivareta strengere krav enn i minimumskrav TEK17.	Teknisk forskrift 17 ivaretar gjeldende tekniske krav til byggverk, herunder universell utforming. Kommuneplanen sier også at minst 10% av boligene skal være tilrettelagte. Eldre er en viktig målgruppe for dette prosjektet, og Nobl er derfor i tett dialog med Tverlandet pensjonistforening. Tiltakshaver har opplyst som at det er uproblematisk å prosjektere alle boligene med livsløpsstandard, hvis det skulle være behov for dette.
Tverlandet legesenter, 29.03.2019	Tiltaket har flere vinduer mot øst, som vil ha innsyn mot legesenteret. Det vil være innsyn fra høyere nivå, ned mot oss og rett overfor oss. Slik vil innsynet kunne bli vesentlig selv om avstanden er ca. 30 meter.	Dette er et sentrumsområde, der det skal være plass til flere funksjoner, og området har vært satt av til utbyggingsformål i lengre tid. Det er vanlig å ha innsynsensitive behandlingsrom også i tettbygde strøk, f.eks. i bysentrum, og 30 meter er en betydelig avstand i denne sammenhengen. Legekontoret må etter byplans vurdering tilpasse innsynet ved hjelp av persienner og foliering. Det er uansett ikke påregnelig at denne tomten skal stå ubebygget for å unngå innsyn mot legekontoret.
Fylkesmannen i Nordland, 27.03.2019	Etter Fylkesmannens vurdering må planforslaget se	Da det ble meldt oppstart på planarbeidet var «torget» og arealer øst for tomten inkludert i planområdet, for å se på potensialet

	uterom/byrom, utendørs møteplasser og grøntområder i sammenheng. Det planlagte uteoppholdsarealet burde vært orientert mot sør-sørøst og dagens «torg». Fylkesmannen er kritisk til foreslått arealdisponering og ber kommunen vurdere å avsette den sørlige delen av planområdet til uteoppholdsområdet eller friområde/parkområde.	for dette området, i tråd med tenkningen til Fylkesmannen. Etter innspill fra grunneiere og virksomheter i øst knyttet til eksisterende parkering, ble plangrensen trukket tilbake til den aktuelle tomten og tilstøtende gater. Utearealet til boligene ligger godt orientert for sol og utsikt mot sør/vest, og vil med god utforming kunne fungere som en «lommepark» i området, selv om primærfunksjonen er felles uteoppholdsareal for boligene. Det skal også etableres en passasje ut mot øst. De utadrettede innendørs fellesarealene ligger ut mot den tenkte torgdannelsen i øst, og bidrar til å revitalisere området. Tilstøtende områder er fremdeles omfattet av krav til felles planlegging, og byplan mener at dette planforslaget ikke legger hindringer i veien for den fremtidige sentrumsutviklingen på Tverlandet.

Oppsummering

Konklusjon og anbefaling

Vurdering:

Det foreliggende planforslaget bryter med KPD Tverlandet, som krever en plan for et større område. Imidlertid er det et stort behov for denne typer boliger på Tverlandet, og det vurderes som riktig å gi unntak fra dette kravet for å muliggjøre prosjektet. Planområdet utgjør et tydelig definert kvartal, og utbyggingen legger ikke hinder for utvikling av de øvrige områdene. Dette planforslaget omfatter bare den aktuelle tomten for boligbygging, og de tilstøtende områdene må evt. reguleres gjennom egne prosesser. Tverlandet som bydel har i dag et behov for boenheter med ulik størrelse, spesielt leiligheter godt tilrettelagt for eldre. Det har derfor underveis i planprosessen vært egne møter mellom tiltakshaver og den lokale pensjonistforeningen, der behov og krav til utforming har vært drøftet. Prosjektet er ikke ferdig detaljprosjektert fra Nobl, men vil inneholde boliger som vil kunne være attraktive for alle målgrupper, ikke bare eldre. Det har derfor vært viktig å også legge til rette for gode utearealer for lek, trygg skolevei og annet. Selve planområdet er i dag ikke tilrettelagt for barns bruk. Planforslaget inneholder nye arealer for lek og uteopphold, og nytt fortau som bidrar positivt til trafikksikkerheten i området. Tiltaket vurderes derfor som positivt for barn og unges interesser. Etter rådmannens syn ligger det til rette for et godt bomiljø for alle. Det utadrettede fellesarealet i deler av 1. etasje representerer også et spennende mulighetsrom for utforming av bomiljøet, og kan tilføre kvaliteter til nærområdet.

Konklusjon:

Samlet sett anses planforslaget å være i tråd med overordnede planer og retningslinjer, og tilpasset konkrete vurderinger. Planforslaget tilfører nye boligtyper til Tverlandet, og legger til rette for et godt bomiljø. Samlet vurderes planforslaget til å være et positivt bidrag til kommunens mål for byutviklingen, og for utviklingen av Tverlandet.

Rådmannen anbefaler på bakgrunn av dette at planforslaget vedtas.

Rett utskrift: Berit Skaug