

Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn, detaljregulering av Rønvikveien 71, Rønvik bydel

Byplansjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Bodø kommunes delegasjonsreglement, behandlet påfølgende sak og fattet slikt vedtak:

VEDTAK

Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljreguleringsplan for Rønvikveien 71, Plan ID 2016001 ut til høring og offentlig ettersyn.

Plankartene er vist på kart i målestokk 1:1000 (A3) og 1: 500 (A3), merket Bodø kommune datert 11.03.2019 og 16.08.18. Bestemmelser sist datert 05.06.19 og planbeskrivelse datert 11.03.2019.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-11, jf. § 12-10.

Sammendrag

Hensikten med dette planarbeidet er å legge til rette for en ny dagligvarebutikk, samt etablering av boliger med tilhørende uteoppholdsareal over dagligvarebutikken. Planen legger også til rette for utbedring av nærliggende veier og kryss.

Det er utført en trafikkutredning og støyutredning ifm. planarbeidet. Foreslåtte avbøtende tiltak fra disse er innarbeidet i planforslaget. Med grunnlag i de vurderinger som er gjort som del av planarbeidet og ved gjennomføring av foreslåtte avbøtende tiltakene, vil planforslaget i liten grad medføre negative konsekvenser for miljø og samfunn.

I dag har dagligvarebutikken i planområdet en noe «utflytende» og uheldig løsning for parkering og varelevering med tanke på trafiksikkerhet. Dagens trafikksituasjon gir mange mulige konfliktpunkter mellom gående/syklende og kjørende. Ved gjennomføring av de avbøtende tiltakene vil de ulike trafikantgruppene bli godt ivaretatt og trafiksikkerheten langs Rønvikveien vil bli forbedret.

Planforslaget belyser konsekvensene for tilgrensende bebyggelse og trafiksikkerhet, men en ser at prosjektet utfordrer rammene i gjeldende kommuneplan når det gjelder krav til uteoppholdsareal og krav til varelevering. Atkomstløsningen for planforslaget, med venstresvingefelt inn Bruveien, vil kunne gjøre det krevende å planlegge en helhetlig sykkelveiløsning forbi planområdet, i samsvar med føringene gitt i kommunedelplan for sykkel.

I høringsperioden ønsker en særskilt tilbakemelding på planforslagets løsninger for overnevnte punkt.

Planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer og kommunens overordnede planer og mål for kommunens utvikling. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Saksopplysninger

Tiltakshaver og planlegger

Tiltakshaver er Rønvikveien Utvikling AS og planlegger er Norconsult AS

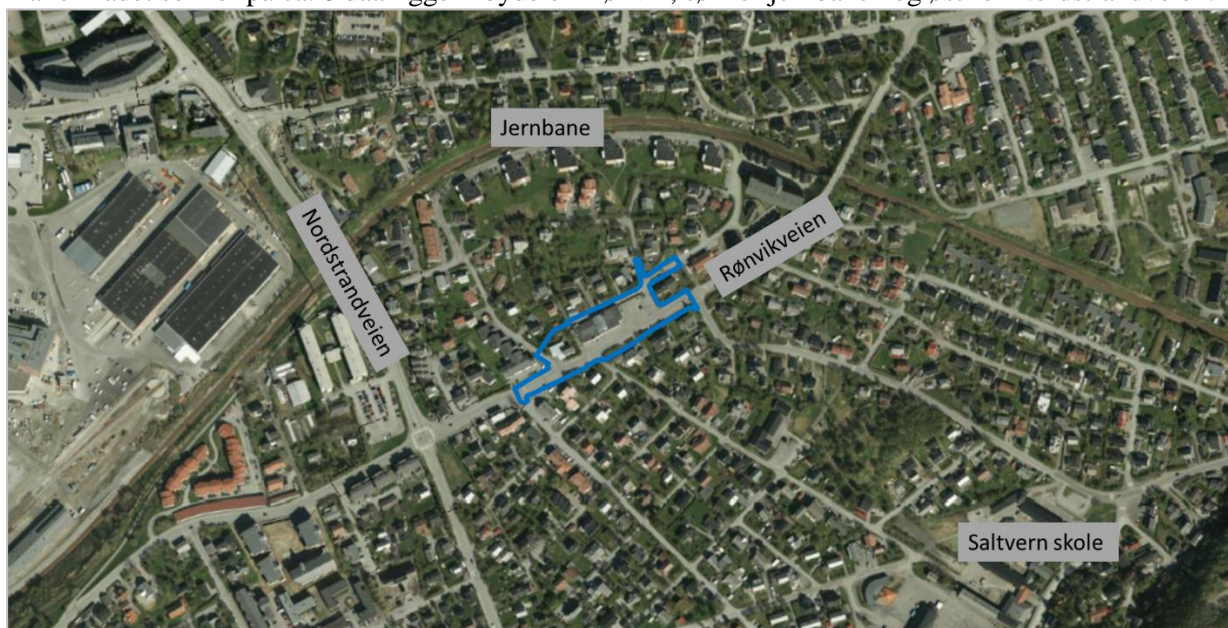
Hensikt med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvidelse av eksisterende dagligvarebutikk, samt etablering av boliger med tilhørende uteoppholdsareal over dagligvarebutikken. Planen legger også til rette for utbedring av nærliggende veier og kryss.

Eksisterende enebolig, butikk og trafo vil bli revet for å kunne etablere den nye bebyggelsen

Beliggenhet

Planområdet som er på ca. 8 daa ligger i bydelen Rønvik, sør for jernbanen og øst for Nordstrandveien.



Planområdets beliggenhet. Varslet planavgrensning vist med blå linje. Kartgrunnlag: Bodø kommunes kartportal. Bearbeidet av Norconsult.

Planavgrensningen er utvidet til å også gjelde tilstøtende boligareal (gnr 31 bnr 686) som ligger innenfor frisktsonen, ift. det som er varslet.

Oppstart

Oppstartsmøtet med kommunen ble avholdt den 17.12.15. Kunngjøring om oppstart av planarbeidet ble annonsert i Avisa Nordland 24.06.2016. Berørte parter (private og offentlige) ble skriftlig varslet om planoppstarten den 24.06.2016 og senere i brev datert 31.10.2017 som følge av at planområdet ble utvidet.

Møter og andre deltakere

Det ble avholdt et åpent møte/folkemøte om planarbeidet den 25.08.2016.

Innspill

Til varsel om oppstart av planarbeid kom det inn i alt 16 innspill. Innspillene er gjengitt og kommentert i planbeskrivelsen.

Forholdet til planverk

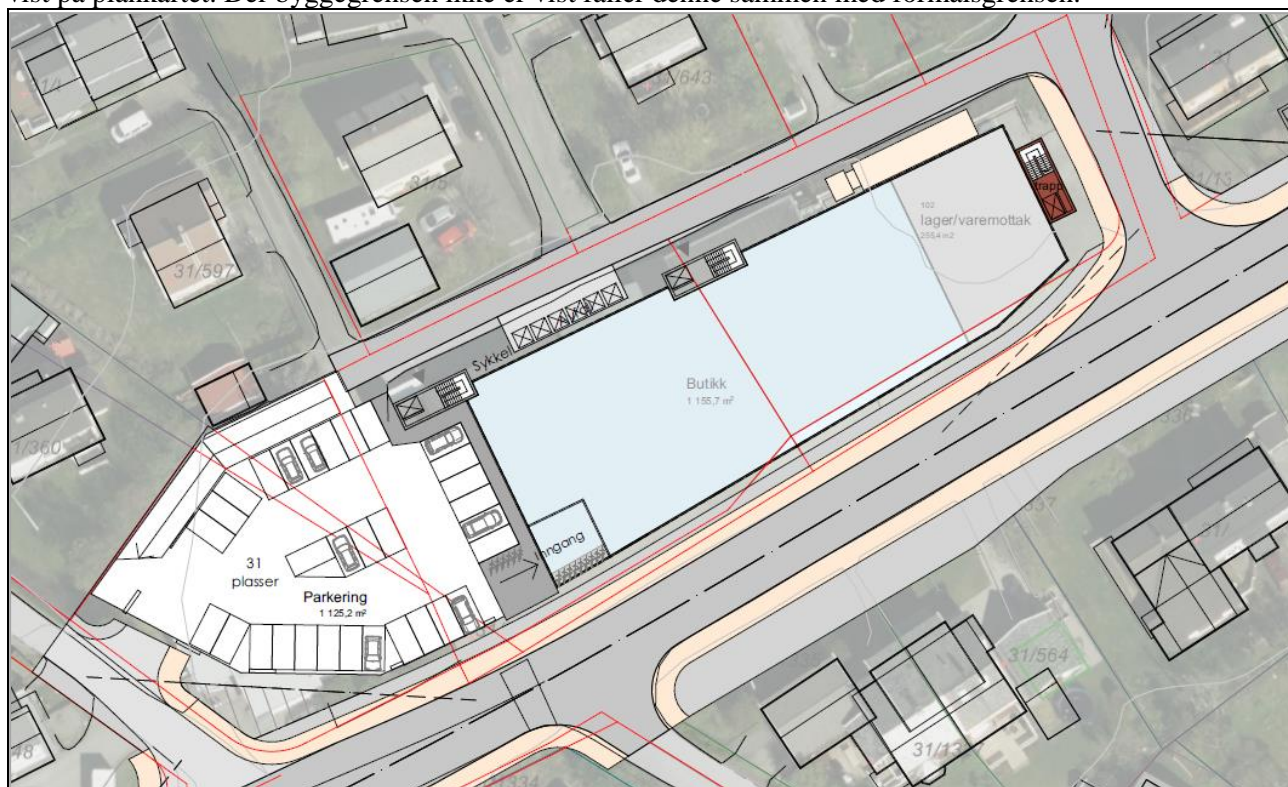
I kommuneplanens arealdel 2018-2030 (KPA) er den østlige delen av planområdet avsatt til forretning (jf. lilla farge i figur nedenfor). Vestre del er avsatt til boligbebyggelse. Tilstøtende veier og tilstøtende areal som er kommunalt eid er avsatt til veiareal.

I arealdelen er maks tillatt byggehøyder i planområdet satt til 8 m (gesimshøyde) og 11 m (mønehøyde). Maks tillatt utnyttingsgrad er satt til %-BYA = 35 % for den delen som er avsatt til boligbebyggelse og %-BYA = 40 % for den delen som er avsatt til forretning. For den delen som er avsatt til forretning åpnes det for dagligvarebutikk med BRA på inntil 1 500 m².

Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for kombinert formål bolig/forretning med tilhørende leke- og uteoppholdsareal og parkeringsplasser (på og under bakken). Tilstøtende veier tas med og det reguleres inn fortau på begge sider av Rønvikveien og vestsiden av Elveveien samt langs utvidelsen av Bruveien frem til den nye avkjørselen. Videre er det regulert inn venstresvingefelt ved krysset Rønvikveien/Bruveien. Deler av eksisterende boligtomt mot øst (gnr 31 bnr 686) som ligger innenfor frisktsonen er også tatt med.

Den nye bebyggelsen tenkes plassert på østsiden av planområdet med varemottak mot øst. Byggegrense er vist på plankartet. Der byggegrensen ikke er vist faller denne sammen med formålsgrensen.



Situasjonsplan.

I byggets første etasje tenkes det etablert dagligvareforretning og overbygget parkering (vestre del). Boligene tenkes etablert i 3 enkeltstående bygningsdeler på inntil tre etasjer over dagligvareforretningen og overbygget parkering.

Planlagt bebyggelse tenkes ført opp i fire etasjer eller inntil 16 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Ved varsel om planoppstart ble det opplyst om at den nye bebyggelsen tenkes ført opp i inntil 15 m, men denne høyden foreslås økt med én meter for å sikre at både dagligvarebutikken og boligene vil få tilstrekkelig etasjehøyde.

Maks utnyttingsgrad tenkes satt til %-BYA = 100 %. Maks bruksareal når det gjelder forretningsdelen er begrenset til 1500 m², inkludert varemottak.

Planlagte leiligheter vil variere i størrelse fra ca. 35 m² til 100 m² og vil kunne være attraktive for både førstegangskjøpere, barnefamilier og seniorer. Det tenkes etablert inntil 42 boenheter i planområdet. Bebyggelsen vil få god arkitektonisk utforming med et moderne formspråk som gjenspeiler sin tid.

Uteoppholdsareal

Planområdet ligger i det som er definert som «sone B» i kommuneplanens arealdel. For denne sonen er det, for boligenheter under 50 m², krav om min. 15 m² leke- og uteoppholdsareal per boenhet hvorav minst 10 m² skal inngå i felles uteoppholdsareal. For boligenheter over 50 m² er det krav om min. 30 m² leke- og uteoppholdsareal per boenhet hvorav minst 25 m² skal inngå i fellesareal.

Planforslaget slik det foreligger nå omfatter 6 leiligheter under 50 m² og 36 leiligheter over 50 m² og utløser dermed krav om felles uteoppholdsareal på 60 m² + 900 m² = 960 m².

Felles leke- og uteoppholdsareal vil i sin helhet bli etablert på takterrasse. Utbyggingsområdet omgis av veier. Det vurderes derfor som lite hensiktsmessig å anlegge leke- og uteoppholdsareal på bakkenivå med tanke på trafikksikkerhet og støy. Det vil likevel bli opparbeidet kvalitativt gode leke- og uteoppholdsareal i planområdet.

Det kan opparbeides felles leke- og uteoppholdsareal på til sammen ca. 1000 m² på takterrasse over dagligvarebutikken. Leke- og uteoppholdsarealene tenkes utformet slik at de inspirerer til lek, men vil også være fleksible i bruk. Lekeplassene vil primært utformet med tanke på mindre barn, da disse har størst behov for lekeplass nær hjemmet. Det vil bli satt opp levegger mot vind, og rekkverk der det er behov for det. Leke- og uteoppholdsarealene vil også bli skjermet mot støy, jf. kap. 5.1.2.

Alle leiligheter i planområdet planlegges med egen privat balkong/terrasse på min. 5 m².

Det vises videre til at Saltvern skole ligger bare ca. 500 m unna. Fra planområdet kan skolegården som er tilrettelagt for ulike ballspill, klatrestativ, sklie, sandkasse, husker mm. nås via Skoleveien eller Kleivaveien som har fortau på sørsiden (mot skolen). Symrehaugen som er tilrettelagt med benker, lysthus og lekeapparater ligger kun ca. 350 m unna og kan også nås via Skoleveien eller Kleivaveien.

Trafikkløsning

Planområdet vil få én felles avkjørsel fra Bruveien. Kryssene Rønvikveien/Bruveien og Rønvikveien/Elveveien vil bli utbedret og det vil bli anlagt venstresvingefelt i tiknytning til krysset Rønvikveien/Bruveien.

Det vil bli anlagt bedre fortau på begge sider av Rønvikveien og vestsiden av Elveveien samt langs utvidelsen av Bruveien frem til den nye avkjørselen. Det vil også bli anlagt oppmerket fotgjengerfelt over Bruveien og Elveveien i tillegg til eksisterende fotgjengerfelt i tilknytning til kryssene Rønvikveien/Myrvollveien, Rønvikveien/Skoleveien og Rønvikveien/Kleivaveien. Videre vil det bli lagt til rette for gangforbindelse langs fronten av butikken som knytter gangtrafikk fra sør og nord.

Varemottaket tenkes anlagt på østenden av den nye bebyggelsen og varelevering vil foregå i nordøstre del av utbyggingsområdet. Det er lagt til rette for at store varebiler (med lengde inntil 17,5 m) skal kunne levere varer til den planlagte butikken. Varebil vil kjøre inn fra Rønvikveien og videre via Elveveien og Stormoveien for så å rygge inn og parkere langs nordøstsiden av det nye bygget. Varebilen vil videre rygge ut Einmoveien for så å kjøre ut i Rønvikveien.

Valg av plassering av varemottaket som er lagt til grunn for kjøremønsteret er gjort på bakgrunn av terrengforholdene som tilsier at det mest gunstige er å plassere varebilen mot nordøst med rampe mot øst (og førerhuset mot vest).

Parkering

Bil- og sykkelparkering vil bli opparbeidet i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser for Bodø kommune.

Bil- og sykkelparkering for bolig tenkes løst i parkeringsanlegg under bakken mens bil- og sykkelparkering for dagligvareforretningen tenkes løst først og fremst på bakkenivå men også delvis under bakken. Med utgangspunkt i gjeldende krav utløser planforslaget slik det foreligger nå krav om ca. 47 plasser (boligdel) og mellom ca. min. 21 plasser – ca. maks 42 plasser (forretningsdel), samt ca. 107

sykkelparkeringsplasser (boligdel: ca. 84 plasser, dagligvarebutikk: ca. 21 plasser). Dette kravet kan i sin helhet løses i planområdet.

Trafikkstøy

Med utgangspunkt i fremtidig trafikk tall er det foretatt beregninger av støy fra veitrafikk på uteoppholdsarealer og fasader. Beregningene viser at deler av takterrassen og fasader mot Rønvikveien vil havne i gul støysone.

For å oppnå tilfredsstillende støynivå på takterrasse og private balkonger vil det være behov for lokale støyskjermmer med 1,2 - 1,5 meter høyde. Alle leiligheter vil kunne få tilfredsstillende støynivå ved private balkonger og tilgang til en stille side med tett rekkverk ved støyutsatte balkonger.

Når det gjelder støynivå ved fasader viser beregninger at det vil være flere enn ti tellende støyhendelser på natt for fasader hvor maksimalt støynivå $L_{5AF} > 76$ dB. Det anbefales derfor å plassere soverom vendt bort fra Rønvikveien, eller alternativt at vindu plasseres bak skjermet balkong.

Beregnete støynivåer ved fasader mot Rønvikveien er av en slik størrelsesorden at det vil bli behov for å stille krav til lydisolasjon for vinduer til støyfølsomme rom. Detaljkraav til vinduene må vurderes i en senere prosjektfase med grunnlag i planløsninger og arealer for vinduer. For vinduer som vender mot mindre støyutsatte fasader vil det være tilstrekkelig med standard vinduer som oppfyller kravet til lydisolasjon.

Sol/skygge

Planlagt bebyggelse vil kaste skygge på deler av tomtene til nabobebyggelsen i nord. Skyggevirkningen vil komme på deler av formiddagen, stort sett hele året, men tomtene vil få sol ettermiddag og kveld.

Planlagt bebyggelse vil også kaste noe skygge på bolig mot øst på ettermiddagen og kveld når sola står på sitt laveste men pga. at tomtene med tilhørende hage/uteoppholdsareal vender mot sør vurderes skyggevirkningene å være relativt små.

Solforholdene vil variere avhengig av plassering av bygningskroppene, men solforholdene generelt anses å være tilfredsstillende.

Av de planlagte felles leke- og uteoppholdsarealene vil det som planlegges lengst vest som vil være mest solrikt. Derfor ønskes dette arealet sikret til felles leke- og uteoppholdsareal i planforslaget, i tillegg til de arealene mellom bygningskroppene som også kan brukes til leke- og uteoppholdsareal.



Illustrasjonen viser planlagt bebyggelse.

Grunnforhold

Løsmassene i planområdet består av marin strandavsetning. Det opplyses fra NVE at det normalt ikke er ved strandavsetninger at man finner de store leirområdene, men det kan ligge hav- og fjordavsetninger under som kan inneholde marin leire.

Mesteparten av planområdet er i dag bebygd. Det er tatt inn i bestemmelsene at det skal foreligge dokumentasjon på grunnforhold før utbygging.

I forbindelse med realisering av planforslaget vil det sannsynligvis bli tatt ut masser på mer enn 150 m³ faste masser. Planforslaget vil derfor kunne bli omfattet av § 1.9.2 i kommuneplanens arealdel. Det er tatt inn i bestemmelsene at håndtering av masser i planområdet skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende bestemmelser for Bodø kommune.

Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Ny bebyggelse

I planforslaget er det lagt opp til etablering av dagligvarebutikk i 1 etg., samt en boligdel fordelt på 3 volumer fra 2 etg. Ny bebyggelse vil framstå som en kontrast i forhold til tilgrensende småhusbebyggelse i umiddelbar nærhet, men i området finnes flere boligprosjekter i 3 – 4 etg; Rønvikveien 32-38, Østensenveien 1-9, Bruveien 1 og Einmoveien 25.

I planforslaget har en hensyntatt tilgrensende boligbebyggelse ved å bryte opp bygningsvolumene, noe som vil åpne opp for solinnstråling på ettermiddags- og kveldstid for bebyggelsen på nordsiden av planområdet. Etablering av dagligvarebutikk i dette området anses også som positivt, da det vil føre til et redusert transportbehov i et tett befolket område av Rønvik bydel.

Uteoppholdsareal

I planforslaget er det lagt opp til at felles leke- og uteoppholdsareal i sin helhet skal etableres på takterrasse. Med bakgrunn i at utbyggingsområdet er omgitt av veier, vil det være lite hensiktsmessig å anlegge leke- og uteoppholdsareal på bakkenivå. Denne løsningen er i strid med bestemmelsene gitt til kommuneplanens arealdel, men planen legger opp til etablering av kvalitativt gode leke- og uteoppholdsareal med gode solforhold.

Sol/skygge

Planlagt bebyggelse vil kaste skygge på deler av tomta til nabobebyggelsen mot nord på deler av formiddagen, stort sett hele året, men tomtene vil få sol ettermiddag og kveld.

Planlagt bebyggelse vil også kaste noe skygge på bolig mot øst på ettermiddagen og kveld når sola står på sitt laveste men pga. at tomtene med tilhørende hage/uteoppholdsareal vender mot sør vurderes skygevirkningene å være relativt små.

Solforholdene vil variere avhengig av plassering av bygningskroppene, men solforholdene generelt anses å være tilfredsstillende.

Av de planlagte felles leke- og uteoppholdsarealene vil det området som planlegges lengst mot vest være det mest solrike. Derfor er dette arealet sikret til felles leke- og uteoppholdsareal i planforslaget, i tillegg til de arealene mellom bygningskroppene som også kan brukes til leke- og uteoppholdsareal.

Trafikksikkerhet

Totalt sett vurderes planforslaget, med forslag til avbøtende tiltak, å gi en bedring i trafikksikkerheten sett i forhold til dagens situasjon hvor området er «utflytende» og de ulike trafikantgruppene beveger seg om hverandre med mange potensielle muligheter for uønskede hendelser. I planforslaget legges det opp til etablering av fortau, nye kryssløsninger, fotgjengerkryssing og en ny samlet atkomst til dagligvarebutikk og boligdel.

Rønvikveien er i kommunedelplan for sykkel 2018-2025 avsatt som sykkelrute. Etablering av venstresvingefelt ved inn/utkjøring til Bruveien vil gjøre det krevende å etablere en helhetlig sykkelveiløsning i denne delen av Rønvikveien. Rønvikveien er imidlertid ikke regulert i detaljplan og løsning for kjørevei, kryss, fortau og sykkelveitrasé er ikke endelig fastlagt. Prosjektet vil føre til noe økt trafikk og flytting av hovedatkomsten for både butikk- og boligdelen med etablering av venstresvingefelt inn mot Bruveien.

Varemottaket tenkes anlagt på østenden av den nye bebyggelsen og varelevering vil foregå i nordøstre del av utbyggingsområdet. Denne løsningen forutsetter manøvrering (rygging) med tyngre kjøretøy i offentlige bolig-gater, og kan øke risikoen for uønskede hendelser. Det er derfor nedfelt bestemmelser til planforslaget at det skal utarbeides en leveringsinstruks som skal godkjennes av kommunen. Leveringsinstruksen skal redegjøre for tidspunkt for varelevering og avbøtende tiltak, herunder behov for hjelpemann.

Atkomst

Planområdet vil få én felles avkjørsel fra Bruveien. Kryssene Rønvikveien/Bruveien og Rønvikveien/Elveveien vil bli utbedret og det vil bli anlagt venstresvingefelt i tiknytning til krysset Rønvikveien/Bruveien.

Risiko og sårbarhet (ROS)

ROS-skjemaet er gjennomgått og vurdert og det konkluderes med at det ikke er behov for spesielle tiltak i forbindelse med dette planarbeidet annet enn at dokumentasjon på grunnforhold skal foreligge før utbygging.

Vurderinger

I planforslaget er det lagt til rette for en ny og moderne dagligvarebutikk, samt leiligheter i etasjene over. Det er videre lagt til rette for oppstramming av trafikk-løsningene innenfor planområdet, med ny hovedatkomst, parkerings-løsning og fortau.

Planforslaget belyser konsekvensene for tilgrensende bebyggelse og trafikksikkerhet, men en ser at prosjektet utfordrer rammene i overordnede planer når det gjelder krav til uteoppholdsareal og varelevering. Ny hovedatkomst, med etablering av venstresvingefelt inn Bruveien, vil også gjøre det krevende å etablere en helhetlig sykkelveiløsning i samsvar med føringene i kommunedelplan for sykkel.

I høringsperioden ønsker en særskilt tilbakemelding på planforslagets løsninger for overnevnte punkt.

Prosjektet vil føre til at det blir etablert en nye og moderne dagligvarebutikk i et tett befolket område av kommunen, samt kvalitetshevning av vei, parkering og atkomstforholdene i området.

Konklusjon og anbefaling

Byplansjefen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunn-gitt og dokumentert. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Annelise Bolland
Byplansjef

Kjetil Christensen
Arealplanlegger

Trykte vedlegg:

Vedlegg:

1 Planbeskrivelse

- 2 Rev planbestemmelser
05.06.2019
- 3 Plankart
- 4 Plankart under grunn
- 5 Illustrasjonsplan
- 6 Trafikkutredning
- 7 Støyutredning
- 8 Støyutredning, vedlegg 1
- 9 Støyutredning, vedlegg 2
- 10 Støyutredning, vedlegg 3
- 11 Støyutredning, vedlegg 4