PlanID 2018017

PLANBESKRIVELSE FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR LILLEVOLLEN 1, RØNVIK

Utarbeidet av:

BLINK HUS Arkitekter

Dato : 04.06.2019

bodø KOMMUNE

Innhold

1 Sammendrag 5

2 Bakgrunn 5

2.1 Hensikten med planen 5

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold 5

2.3 Utbyggingsavtaler 5

2.4 Krav om konsekvensutredning? 5

3 Planprosessen 5

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. Planprogram 5

4 Planstatus og rammebetingelser (Vekt på avvik fra overordnet plan) 6

4.1 Overordnede planer 6

• Fylkeskommunale planer 6

• Kommuneplanens arealdel evt. kommundelplaner 6

4.2 Gjeldende reguleringsplaner 6

4.3 Tilgrensende planer 6

4.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer 6

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold 6

5.1 Beliggenhet 6

• Beliggenhet 6

• Avgrensning og størrelse på planområdet 7

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk 7

5.3 Stedets karakter 7

5.4 Landskap 8

5.5 Kulturminner og kulturmiljø 8

5.6 Naturverdier 8

5.7 Trafikkforhold 8

5.8 Barns interesser 8

5.9 Sosial infrastruktur 8

5.10 Universell tilgjengelighet 9

5.11 Teknisk infrastruktur 9

5.12 Grunnforhold 9
• Stabilitetsforhold 9
• Ledninger 9
5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon) 9
6 Beskrivelse av planforslaget 9
6.1 Planlagt arealbruk 10
6.1.1 Reguleringsformål 12
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål 12
6.2.1 Bebyggelse og anlegg BKS1, BKS2 og BKS3 12
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming 13
6.3.1 Bebyggelsens høyde 13
6.3.2 Grad av utnytting (veileder) Forskrift 13
• BYA, BRA, %-BYA eller %-BRA 13
6.3.3 Grad av utnytting (veileder) Forskrift 13
6.4 Boligmiljø / bokvalitet 13
6.5 Parkering 13
6.6 Tilknytning til infrastruktur 13
6.7 Kjøreatkomst 13
6.8 Krav til samtidig opparbeidelse 13
6.9 Universellutforming 13
6.10 Uteoppholdsareal 14
• Størrelse, lokalisering, kvalitet på uteoppholdsareal 15
• Lekeplasser 15
• Ivaretakelse av eksisterende og evt ny vegetasjon 15
• Arealstørrelse 15
• Atkomst og tilgjengelighet 15
• Sesongbruk 15
• Andre uteoppholdsarealer 15
• Krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelse 15
6.11 Kollektivtilbud 13
6.12 Kulturminner 13
6.13 Sosial infrastruktur 13
6.14 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett 13
6.15 Plan for avfallshenting 13

6.16 Avbøtende tiltak / løsninger ROS 13
6.17 Rekkefølgebestemmelser 13
7 Konsekvensutredning 17
8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget 18
8.1 Overordnede planer 18
8.2 Landskap 18
8.3 Stedets karakter / stedsutvikling 18
8.4 Estetikk og byggeskikk 18
8.5 Verneverdig kulturmiljø 20
8.6 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven 21
8.7 Uteområder 22
8.8 Trafikkforhold 23
8.8.1 Trafikk etter utbygging 23
8.8.2 Oppstummering Stordalsveien 23
8.8.3 Utfordringer og forslag til avbøtende tiltak Lillevollen 23
8.9 Barns interesser 23
8.10 Risiko og sårbarhet ROS 24
8.11 Teknisk infrastruktur 24
8.12 Interessemotsetninger 24
8.13 Avveining av virkninger 26
9 Innkomne innspill 27
9.1 Merknader 27
10 Avsluttende kommentar 27

1 Sammendrag

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikt med planforslaget er å legge til rette for 15 nye boenheter organisert som kjedehus og sammenbygde tomanns og/eller tremannsboliger avhengig av antall volumer. I eksisterende bygningsmasse foreslås inntil 3 boenheter – som i dag. Totalt antall boenheter innenfor planområdet er dermed 18. Eiendommen foreslås disponert med bygningsvolumer organisert som tun nede på flaten(bnr.473), og kjedehus i skrenten med avkjøring til Stordalsveien(bnr.531). Planforslaget skal sikre verneverdig bebyggelse med tilhørende uteoppholdsarealer kvalitet ved fremtidig vedlikehold og ved utskiftninger av byggematerialer. Formålene er i tråd med gjeldende kommuneplan 2018-2030

Deler av eiendommen er i kommuneplanen belagt med hensynssone H_570 – Bevaring av kulturmiljø. Hensynssonen blir videreført i planforslaget. Det foreligger ikke reguleringsplan for eiendommene gnr. 30, bnr.473+531.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller:

Byggpartner AS, Notveien 17 - 8013 Bodø,
v/Robert Hansen, tlf.: 952 35 391, epost: robert@blinkhus-byggpartner.no

Plankonsulent:

Blink Hus Arkitekter AS, Fayesgate 7 – 3110 Tønsberg, v/Eyolf Angell-Eriksen, tlf.: 333 00 818 / 954 55 505, epost: eyolfae@blinkhus-arkitekter.no

Eierforhold

Gnr. 30,bnr.473+531 , Lillevollen 1, Byggpartner AS

2.3 Utbyggingsavtaler

Det skal forhandles om utbyggingsavtale

2.4 Krav om konsekvensutredning?

Planavdelingen i Bodø kommune har vurdert planforslaget i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift.
«Planen utløser ikke krav om planprogram og konsekvensutredning»

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 22.11.18 i avisa Nordland og Bodø kommunes nettside 21.11.2018

Grunneiere, andre rettighetshavere og regionale -og statlige myndigheter er varslet ved brev datert 23.11.2018 – etter kommunens varslingsliste. Naboers innspill ble besvart fortløpende. Innspillende er referert og kommentert i eget vedlegg.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

• Fylkeskommunale planer
Fylkesplan for Nordland 2013-2025 Regional plan.

Ikke i strid med arealpolitiske retningslinjer for by- og tettstedsutvikling.

• Kommuneplanens arealdel evt. kommundelplaner
Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan KPA 2018-2030 vedtatt av bystyret 14.06.2018, hvor området er avsatt til boligbebyggelse – enebolig med utleiedel. Hensynssone H570_6 Bevaring kulturmiljø gjelder for Gbnr. 30/473 som i hovedsak er flaten. Teig Gbnr. 30/531som i hovedsak er skrenten ned fra Stordalsveien er ikke omfattet av hensynssonen.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner
Området er ikke regulert

4.3 Tilgrensende planer
Tilgrensende områderegulering Vollsletta, plan id 1303(2014)

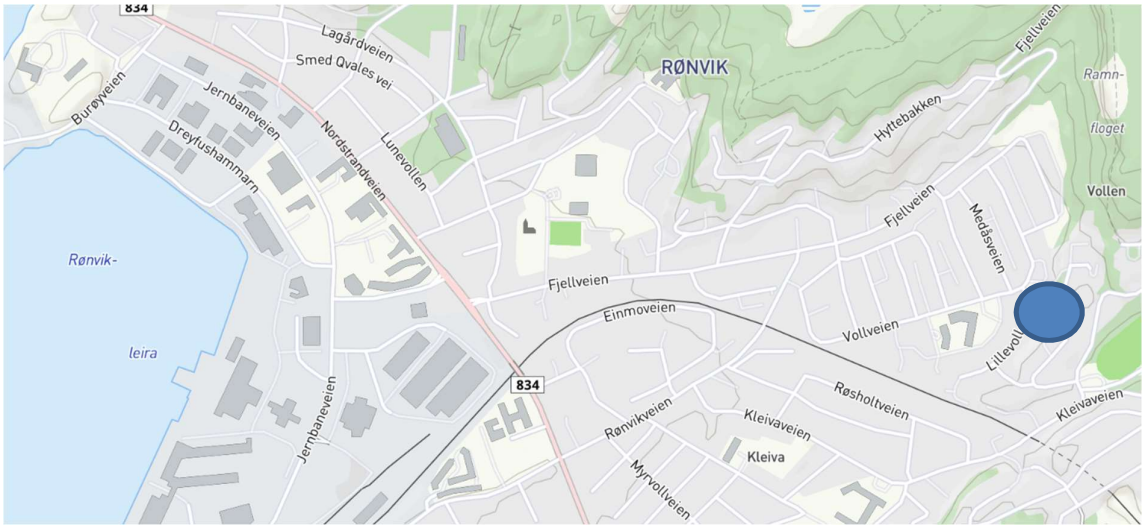
4.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, av 12.06.2015.
Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, av 20.09.1995
Statlig planretningslinje for klima -og energiplanlegging i kommunene, av 04.09.2009
Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging, av 26.09.2014
Regionale areal - og transportplan 2013 – 2023 og nasjonale mål for reduksjon i klimagassutslipp.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

• Beliggenhet
Planområdet ligger i sone 32.06 Vollen, Rønvik.



• **Avgrensning og størrelse på planområdet**

Planområdet er avgrenset av eiendomsgrense mot Lillevollen i vest og Stordalsveien i øst, Kleiva/Rødkløveren i nord og eiendomsgrenser mot boligbebyggelse i syd. Størrelse på planområdet er ca. 8,2 daa. Eiendommenes areal er totalt ca.8,6 daa, men det er formålstjenlig å avgrense mot Stordalsveien og Kleiva/Rødkløveren.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Lillevollen 1 benyttes i dag til boligformål. Arealer i øst og syd er ikke i bruk, men er tettvokst av trær og buskvegetasjon. Arealer vest for Lillevollen 1 er bebygget med barnehage. Syd for planområdet ligger boligbebyggelse. Arealer nord for planområdet er bebygget med rekkehus Det er gode bussforbindelser til Bodø sentrum, korte avstander til barne og ungdomskoler og idrettsanlegg

5.3 Stedets karakter

• Struktur og estetikk/ byform

Tett/lav boligbebyggelse i etablert gate/veg-struktur

• Eksisterende bebyggelse

I planområdet er det verneverdig gårdsbebyggelse om et tun. En frittliggende bolig og et sammenbygd boligvolum. Utenfor planområdet er det boligbebyggelse som flermannsboliger, rekkehus og frittliggende eneboliger, institusjon(barnehage) over gata. Dominerende takform er saltak med og uten arker

5.4 Landskap

• Topografi og landskap

Planområdet er topografisk todelt i en flate mot vest (nord/syd retning) og en skrent langs Stordalsveien tilgrodd av vegetasjon og lauvtrær. Skrenten er så bratt at den oppfattes å være en barriere mellom de to nye byggeområdene. Planområdet har potensielt gode solforhold hele dagen. Flaten ligger på ca 36 meter over havet. Skrenten stiger til 52-57 meter over havet.

• Solforhold

Gode solforhold. Hele planområdet får sol fra syd og vest. Kjedehus i øst vil også ha gode solforhold mot øst (se solstudier)

• Lokalklima.

Vindretning vil pga terrengforhold være noe mer Ø – ØNØ (ref. Talus notat) enn i sentrumsområdet.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner på eiendommen, men gårdsanlegget er vurdert som bevaringsverdig og noen bygninger er registrert i SEFRAK

5.6 Naturverdier

Temalag Miljø på Bodø kommunes kartside er undersøkt for viktige naturtyper og arter av stor forvaltningsinteresse, samt løsmassers infiltrasjonsevne. Det er ikke registrert noen viktige naturtyper eller arter av stor forvaltningsinteresse på planområdet. Løsmassene skal ha uegnet infiltrasjonsevne. Det er ingen registrerte funn av viktige naturtyper, arter eller andre tema i Miljødirektoratets naturbase. På planområdets areal er det ikke funnet registreringer som bekrefter biologisk mangfold. Geoteknisk rapport viser etter prøveboringer ikke et geologisk mangfold.

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Det er ikke registrert at området har vært eller er i bruk som uteområde. Barnerepresentanten har ikke hatt merknader til oppstartvarsel.

5.7 Trafikkforhold

• Kjøreatkomst til Lillevollen i nord fra eksisterende gårdsanlegg.

• Kommunale veier er Lillevollen og Stordalsveien

• Planforslaget genererer mer trafikk, men det blir en liten økning av eksisterende trafikk som i dag er beskjeden. Kfr. Rambølls trafikknotat med telling.

• Det er ikke registrert trafikkulykke, verken på Lillevollen eller Stordalsveien – kfr Statens vegvesen.

• Kollektivtilbud ved bussholdeplass på Vollveien – ca 80 meter unna.

5.8 Barns interesser

Det er ikke registrert at området har vært eller er i bruk som uteområde. Barnerepresentanten har ikke hatt merknader til oppstartvarsel.

5.9 Sosial infrastruktur

Det er barne- og ungdomskole på Saltvern og barneskole på Rønvik. Flere barnehager og idrettsanlegg i gang- og/eller sykkelavstand.

5.10 Universell tilgjengelighet

Areal på flaten ved Lillevollen er egnet til universell utforming av felles uteopphold og boenheter.

5.11 Teknisk infrastruktur

• Kommunal hovedvannledning ligger langs Lillevollen og privat VA-anlegg for eiendommer i Stordalsveien går over planområdet.

• Det er god nok kapasitet på eksisterende anlegg til å strømforsyne utbyggingsområdet.

• Planområdet ligger i BE Varmes konsesjonsområde, men det vil ikke i overskuelig fremtid bli ført fjernvarme frem til planområdet.

5.12 Grunnforhold

• Stabilitetsforhold

Topografien i skrenten på tomta er utfordrende, og det er utarbeidet et notat av Talus som beskriver dette. Området ligger delvis under marin grense. Grunnforholdene er i notatet beskrevet som gode nok som byggegrunn. Sikkerhet mot steinsprang, jordras, snø- og sørpeskred, ansees som tilfredsstillende.

• Ledninger

VA-anlegg for eiendommer i Stordalsveien går over planområdet.

5.13 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

• Ikke rasfare i dag.

• Ikke flomfare

• Vindretning vil pga terrengforhold være noe mer Ø – ØNØ (ref. Talus notat) enn i sentrumsområdet.

• Utenfor gule støysoner i kommuneplan og trafikken er beskjeden

• Ikke registrert luft forurensing. Det er registrert moderat til lave radonnivå planområdet. Tiltak må gjennomføres i henhold til krav i TEK17

• Ulykkesrisiko er vurdert til lav. Det er ikke registrert trafikkulykker mellom bil og bil eller mellom bil og gående/syklister kfr. Statens vegvesens kart.

5.14 Analyser/ utredninger

Det er utført geoteknisk notat av Talus AS og trafikknotat med trafikktelling av Rambøll AS

6 Beskrivelse av planforslaget

Forslagstiller ønsker å legge til rette for å bebygge eiendommen med 15 nye boenheter som fordeles over 5 relativt kostbare kjedehus i skrenten og inntil 5 frittstående eller sammenstilte to-/tremannsboliger som er en relativt rimeligere boligvariant for unge familier, unge eller gamle enslige.

Kjedehus 2-5 i skrenten vil settes på kote +47,30 (+/- 0,5m) og kjedehus 1 settes på kote + 50,0(+/- 0,5m). Kjedehusene forholder seg til Stordalsveien og har eget fellesareal.

Den nye bebyggelsen nede på flaten, på kote +32,5 - kote +34,0 skal organiseres som et tun hvor garasjens plassering er viktig for tunkonseptet. Bygningsmassens volumer, form og materialbruk, tilpasses det eksisterende gårdsanlegget på en slik måte at gårdsanlegget fremstår med en tydelig bygningsmasse med egen identitet. Gårdsanlegget er verneverdig og skal fremstå som en levende historieforteller. Vi viser i plankart og illustrasjoner at det kan være en forbindelse mellom nytt og gammelt over plenen, i form av en brøytbar gangveg mellom tunene. Beboerne på «flaten» skal ha en felles «hage» og lekeplass som fellesareal.

Grønnstruktur er et arealformål som er viktig for planen. Skogen skal danne fondvegg for bebyggelsen sett fra Lillevollen. Skogen skal knytte ny og gammel bebyggelse på flaten sammen. Skogen skal dempe forstyrrende visuell påvirkning fra kjedehusene – sett fra Lillevollen. Skogen skal fortsette å hindre skrenten fra utrasing og utglidninger. Skogen gir tilhold for fauna og flora. Det tillates å bygge en smal og gruset gangsti i skogen mellom planforslagets to fellesarealer.

Fellesareal for kjedehusene kan anlegges med inntil 100m2 i syd som vist på illustrasjoner.

Fellesareal for eksisterende- og ny bebyggelse på flaten ved Lillevollen, anlegges med inntil 440m2 - delvis i eksisterende prydhage og delvis i dagens skogsareal på flaten. Fellesarealet skal inneholde en allment tilgjengelig lekeplass etter retningslinjer i KPL.

Byggeområdene BKS1 – 3 utgjør alt annet tilgjengelig areal, kun oppdelt av felles kjørbare gangveier. Byggeområdene disponeres til bebyggelse, private- og felles uteoppholdsarealer. De kvantitative krav til arealer for uteopphold vises oppfylt i vedlagte illustrasjonsplan. Bebyggelse og alle uteoppholdsarealer skal konkretiseres i utomhusplan m1:200, som vedlegg til søknad om rammetillatelse.

Byggeområdene reguleres til konsentrert småhusbebyggelse - BKS

Alle byggeformål har et støynivå under L_{DEN} 55 dB 1,5m over terreng uten spesielle tiltak.

Eksisterende bebyggelse med anlegg og vegetasjon.

Forslagstiller er eier av eksisterende bebyggelse og hovedbygningen er i dag bebodd. Det foreligger ingen planer å utføre fysiske tiltak i forbindelse med planforslaget. Noe av plenen mot syd er i planforslaget avsatt som felles uteoppholdsarealer og lekeplass til allmenn bruk. I samråd med kommunen, bør ny bebyggelse være 25 meter fra gårdsanlegget nærmest Lillevollen og 12,5 m i bakre rekke ved skog/skrent. Byggeavstander ivaretas av formålsgrenser for BUT 1 og grønnstruktur GN.

Bygningens utforming og videre vedlikehold og evt. restaurering sikres av hensynssone H570 med tilhørende bestemmelser.

6.1 Planlagt arealbruk

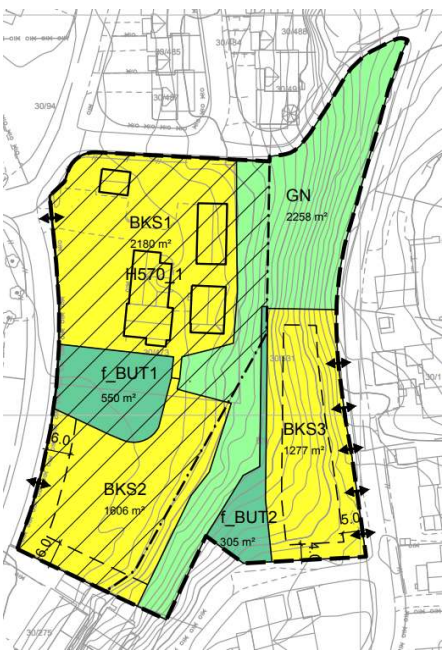
Disposisjonsplanen viser hva området disponeres til. Det er på denne illustrasjonen vist eksisterende og nye byggeområder med gul farge, felles uteoppholdsarealer med grønn farge, grønnstruktur(Skog) med mørkere grønn farge. Grå områder er parkering og adkomst. Hensynssonen fra kommuneplan er vist med skravur.

Disposisjonsplan - underlag for utomhusplan og illustrasjonsplan

6.1.1 Reguleringsformål

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse BKS1	2180
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse BKS2	1606
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse BKS3	1277
1600 - Uteoppholdsareal BUT1	550
1600 - Uteoppholdsareal BUT2	305
Sum areal denne kategori:	5918
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m²)
3020 - Naturområde - grønnstruktur	2258
Sum areal denne kategori:	2258
Totalt alle kategorier:	**8176**
Hensynsonetabell	
c særlige hensyn til landskap og grønnstruktur samt bevaring av natur- eller kulturmiljø	Areal (m²)
Bevaring kulturmiljø	4682
Sum areal denne kategori:	4682

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål



Plankart

Plankart med illustrasjon under

6.2.1 Bebyggelse og anlegg BKS1, BKS2 og BKS3

BKS1 – Konsentrert småhusbebyggelse, eksisterende gårdsanlegg

BKS2 – Konsentrert småhusbebyggelse, nye to-tremannsboliger med felles garasje.

BKS3 – Konsentrert småhusbebyggelse, nye kjedehus.

BUT1 – Felles uteoppholdsareal med lek ved Lillevollen.

BUT2 – Felles uteoppholdsareal med lek Stordalsveien.

GN - Naturområde – grønnstruktur, eksisterende skog i skrenten og areal øst for BKS1

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelse plasseres innenfor byggegrenser eller innenfor formålsgrense der det ikke er byggegrense. Bygningenes utforming på BKS2 skal tilpasses BKS1 i typologi, høyder, form og materialbruk. Boligenes utforming skal vurderes av kulturminneforvaltningen før rammesøknad kan gis. Kjedehus skal utformes med enkel og ren form tilpasset terrenget. Det skal prosjekteres med åpent rom mellom hver enhet. Dette skal gi utsyn fra Stordalsveien.

6.3.1 Bebyggelsens høyde.

Gesimshøyde 8 meter og mønehøyde 11 meter. Høydene er ihht kommuneplanens matrise for eiendommene. Høyder beregnes etter iht TEK17 – Grad av utnytting, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

6.3.2 Grad av utnytting

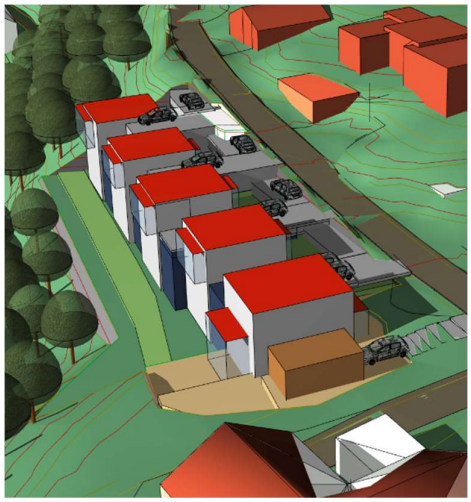
%-BYA, iht. gjeldende kommuneplan. Kommuneplanen har fastsatt %-BYA = 35 for hele planområdets areal. Innenfor de enkelte felt, vil utnyttelsen være høyere.
BKS 1 = BYA27%, inkl. parkeringsplasser(6x18)
BKS 2 = BYA40%, inkl. parkeringsplasser (3+1hcp= 3x18+ 1x25)
BKS 3 = BYA40%, inkl. parkeringsplasser (6x18) Krav er 1,2 p pr. boenhet >BRA 50m2
(Planområdet totalt = BYA22% (1766/8200x100) inkl. parkeringsplasser).

6.3.3 Antall boliger, leilighetsfordeling.

3 eksisterende boenheter på BKS1, inntil 10 nye boenheter i 2- og 3 mannsboliger på BKS2 og 5 boenheter i kjedehus på BKS3.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet Nede på flaten skal ny bebyggelse danne et tun med stor grad av fellesskap hvor beboere deler et «torg», felles garasjer og biloppstillingsplasser. Det skal også være mulig å gå opp i skogen eller inn i eksisterende tun. Felles lekeplass og uteoppholdsareal med universelt utformet tilgang og opphold i deler av eksisterende hage. Kjedehusene legger opp til mer privat bruk, men vil få felles lekeplass med universelt utformet atkomst og opphold. Det vil bli mulig å gå i skogen og ned til flaten.

BKS 2 – tunbebyggelse med fellesarealer



BKS 3 – Kjedehus med åpne mellomrom

6.5 Parkering

Krav ihht kommuneplanen er totalt 1,2 x 15 + 0,8 x 3 = 20,4 ; dvs 21 biler og 36 sykler.

§ 3.2.1 Krav til antall parkeringsplasser

To tall angir minimums- og maksimumskrav, ett tall angir kun minimumskrav.

		Sone A		Sone B		Sone C	
Virksomhet	**Enhet**	**Bil**	**Sykkel**	**Bil**	**Sykkel**	**Bil**	**Sykkel**
Boligparkering							
Boligparkering, areal ≤ 25 m² BRA/hybler	Pr. boenhet	0,3 - 0,5	1	0,3	1	0,3	1
Boligparkering, areal ≤ 50 m² BRA	Pr. boenhet	0,5 – 1,0	2	0,8	2	1	2
Boligparkering, areal > 50 m² BRA	Pr. boenhet	0,7 - 1,4	2	1,2	2	1,4	2

Det planlegges med 6 biloppstillingsplasser på BKS 1, 6 garasjer og 4 biloppstillingsplasser på BKS 2 og 10 biloppstillingsplasser med og uten carport på BKS 3 – totalt 26.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Kommunale VA - ledninger ligger langs Lillevollen.

6.7 Kjøreatkomst

Tilknytning til overordnet vegnett med to avkjørsler til Lillevollen – en er ny - og 5 avkjørsler til Stordalsveien

6.8 Krav til samtidig opparbeidelse

Forhandles i en utbyggingsavtale mellom utbygger og Bodø kommune

6.9 Universell utforming

Det stilles krav til universell utforming av felles uteoppholdsarealer – både til atkomst og selve arealet. Lekeplasser etter kommunal norm som skal oppfylles.
Tomten er flat, slik at det ligger til rette for UU opparbeidelse.

6.10 Uteoppholdsareal

Krav MUA framgår av følgende tabell:

MUA-krav uteoppholdsareal	
Felles uteoppholdsareal BUT1 på terreng på flaten, 10x3 + 25x10 =	310
Felles uteoppholdsareal BUT2 på terreng på skrent, 25x5 =	125
Privat uteoppholdsareal på terreng eller altan (felt BKS1, BKS2 og BKS3) 18x5m2	90
SUM lek og uteoppholdsarealer	**525**

• **Størrelse, lokalisering, kvalitet på uteoppholdsareal**
Felles uteoppholdsarealer vil kunne bli vesentlig større enn kravet, da det kan få en naturlig avgrensning til private og andre fellesarealer. Uteopphold vil bli plassert på solrike areal med god felles identitet. Utearealer vil bli møblert etter kommunal norm.

• **Lekeplasser** er integrert i felles uteoppholdsareal BUT1 og BUT2

• **Ivaretakelse av eksisterende vegetasjon.**
Eksisterende vegetasjon «skogen» blir regulert til grønnstruktur.

• **Arealstørrelse**
BUT 1 vil få et opparbeidet areal på 310 m2 og et naturlig areal på ca. 200 m2. BUT2 vil få et opparbeidet areal på 125m2 og et naturlig areal på 180 m2

• **Atkomst og tilgjengelighet**
Atkomst til BUT 1 vil være fra eksisterende og nytt tun. Atkomst til BUT2 vil være fra kjedehusenes private uteoppholdsarealer. Tilgjengeligheten vil bli etter UU-krav

• **Sesongbruk**
Det legges opp til at uteoppholdsarealene skal kunne brukes gjennom hele året.

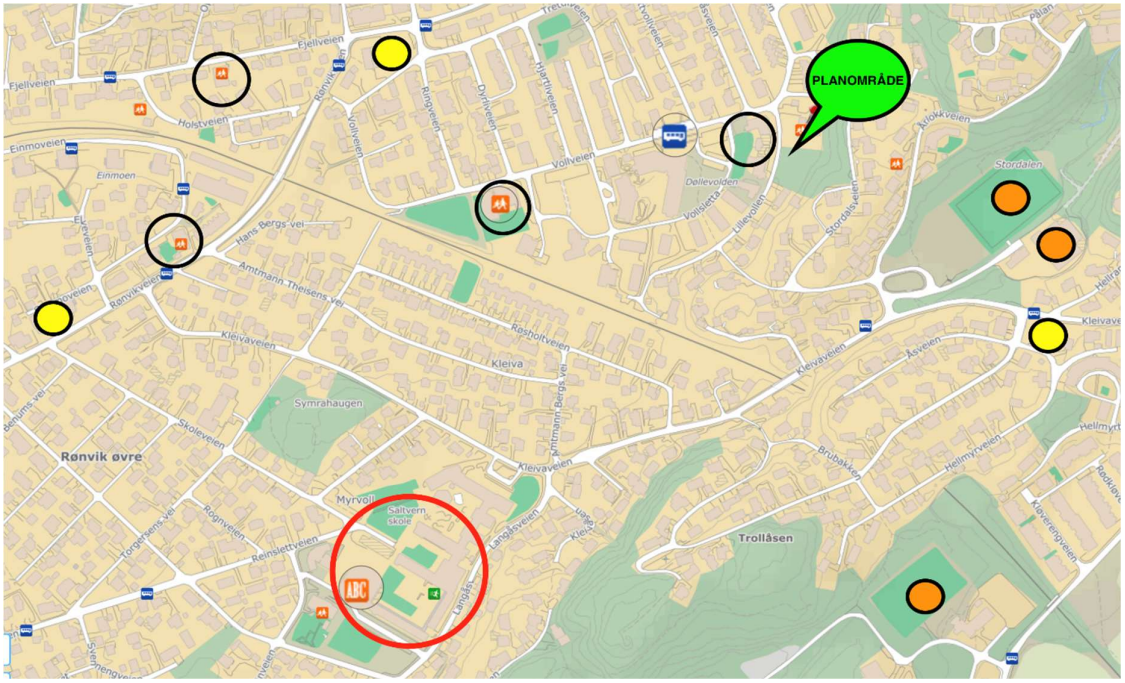
• **Andre uteoppholdsarealer** Private uteoppholdsareal for eksisterende boenheter og kjedehus vil være vesentlig større enn krav 5 m2, mens for resterende boenheter vil være noe større enn 5m2.

• **Krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelse** Det vil i bestemmelsene bli krevet utomhusplan for planområdets bygge – og uteoppholdsarealer. Opparbeidelse av tilhørende uteoppholdsareal/lekeplass og biloppstillingsplasser/garasjer skal være utført, før første boenhet gis midlertidig brukstillatelse.

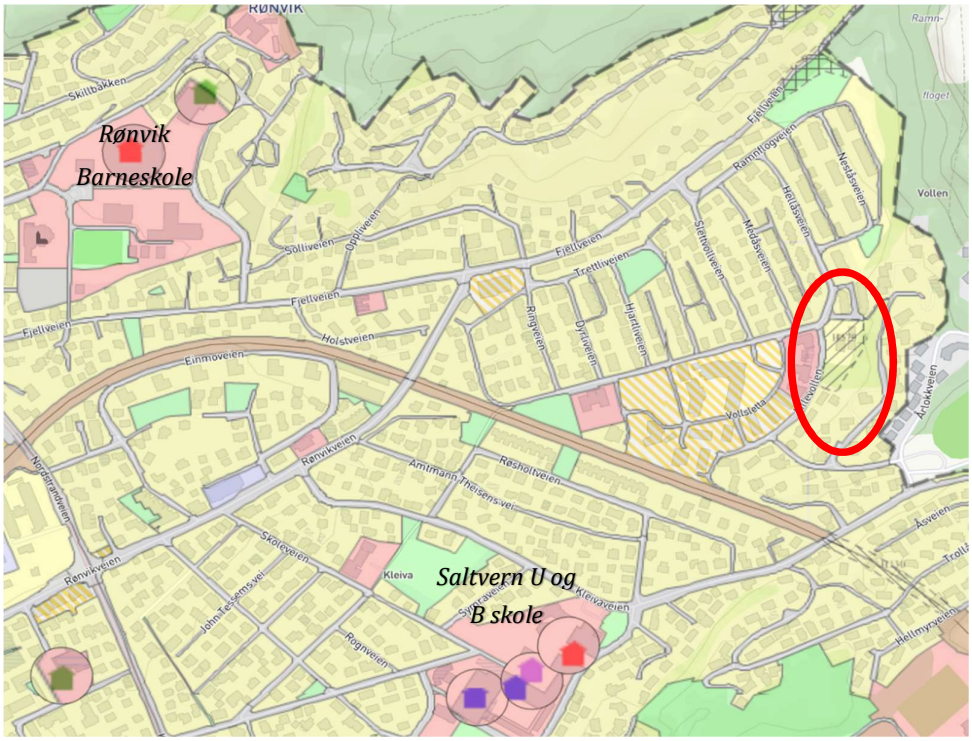
6.11 Kollektivtilbud
Bussholdeplass i Vollveien og Kleivaveien

6.12 Kulturminner
Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner på eiendommen, men gårdsanlegget er vurdert som bevaringsverdig og noen bygninger er registrert i SEFRAK.
• Løsninger i forhold til kulturminner
Verneverdig gårdsanlegg med tilhørende uteoppholdsareal (plen) sikres med Hensynssone H 570 – bevaring av kulturmiljø. Det knyttes bestemmelser til H 570

6.13 Sosial infrastruktur
Planforslaget antas ikke å ha konsekvenser for offentlig servicetilbud eller behov for skole, barnehage eller andre servicetilbud. Det er ikke innkommet merknader til varsel om planoppstart vedrørende sosial infrastruktur.



Skoler (rød ring), barnehager(sort ring) og busstilbud. Idrettsanlegg (oransje) og matvarebutikker (gul). Illustrasjon fra Finn.no



Bykart 2018 – 2030 – utsnitt med nærliggende skoler.

6.14 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det blir utarbeidet en VA-plan til søknad om rammetillatelse. Det må samtidig sikres løsning for boliger i Stordalsveien som har et felles VA-anlegg over planområdet.

6.15 Plan for avfallshenting.

Det skal utarbeides en renovasjons-plan til søknad om rammetillatelse. Planbestemmelsene setter krav til hvordan renovasjon skal løses fysisk. Ved etablering av nye tiltak, må det sikres tilstrekkelig plass for renovasjon. Oppstillingsplassen skal plasseres:

- Lett tilgjengelig for renovatør
- Slik at det ikke oppstår hygieniske ulemper eller omgivelsene blir sjenert
- Slik at konsekvensene av en evt. brann blir små
- Slik at det ikke oppstår skade på andre gjenstander

Containere og andre anlegg for felles avfallshåndtering, skal fortrinnsvis bygges inn som en del av en bygning, alternativt bygges inn med samme formspråk som bygningen den/de tilhører eller på annen måte fremstå ryddig for omgivelsene.

6.16 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

- Terreng og forstøtnings-murer må prosjekteres i detaljfasen. Prosjektering og utførelse skal kontrolleres av geoteknisk kompetanse i tkl.3. Geoteknisk vurdering må foreligge ved rammesøknad.
- Overvann ved ekstremnedbør må vurderes og evt. tiltak innarbeides i en overvannsplan.
- Trafikknotat med tellinger fra Rambøll beskriver tiltak for avkjørsel ved barnehage og beskriver forhold ved Stordalsveien.
- Trafikkavviklingsplan mht tidspunkter med mest trafikk til og fra barnehage Skiltplan skal utarbeides.
- Levering av elementer til planområdet fra Lillevollen
- Tiltak ved rygging ut i Lillevollen (ryggevakt og rygge kamera).

- Det er registrert moderat til lave radonnivå planområdet [3]. Tiltak må gjennomføres i henhold til krav i TEK17.

6.17 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelsene er i hht. Bodø kommunes mal, herunder:

- Krav om dokumentasjon av geoteknisk stabilitet
- Krav om godkjent tiltaksplan for anleggsfasen
- Krav om at leke og uteoppholdsarealer, garasjer og biloppstillingsplasser mv. skal være ferdigstilt i henhold til krav før det gis midlertidig brukstillatelse for første boenhet
- Krav om sikring mot ras/utglidning/fallulykker mot Stordalsvegen og for fylling i skrent skal være utført før første kjedehus gis midlertidig brukstillatelse

7 Konsekvensutredning

7.1 Bodø kommune, Byplan, har vurdert planforslaget i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift. Planen faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredninger

7.2 Arealbruken er i overensstemmelse med overordnet plan. Planlagt tiltak er ikke så omfattende at det faller inn under tiltak nevnt i vedlegg I eller II.

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

8.1 Overordnede planer

Planområdet er i gjeldende kommuneplanen avsatt til byggeområde for eneboliger med utleiedel. Planforslaget legger til rette for tomannsboliger og kjedehus.

8.2 Landskap

Topografisk består planområdet av en flate og en skrent. Skrenten og sydlig del av flaten er bevokst med vegetasjon og skog. Ved fjerning av skog på BKS3 (vegetasjon er i dag forsøkt holdt nede pga utsiktsforhold), vil naturlig nok bli merkbart som en fjernvirkning sett fra Vollen og Lillevollen. Fylling for byggegrunn med forstøtningsmur vil ikke bli synlig. Nye kjedehus på BKS3 vil danne en ny silhuett, men de to underste etasjene vil ikke bli særlig synlige da skogen beholdes mellom BKS2 og BKS3.

Eksisterende og ny bebyggelse sett fra krysset Slettvollveien/Vollveien

Eksisterende og ny bebyggelse sett fra Lillevollen i syd

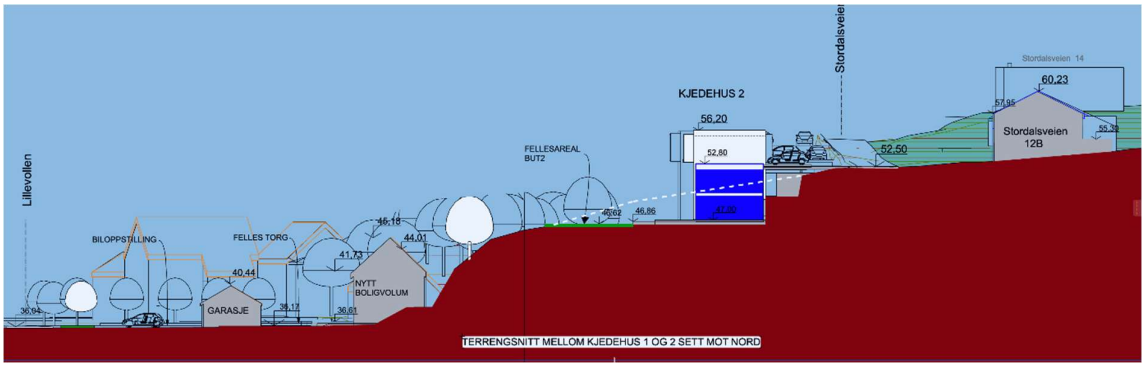
8.3 Stedets karakter/stedsutvikling. Stedets karakter vil ikke endre seg selv med ny bygningsmasse. Arealet nede på flaten ved Lillevollen bør ikke sees i sammenheng med arealet oppe ved Stordalsveien. Det er to forskjellige karakteristika med en skogskledt skrent mellom seg.

Bidrar med boligtyper som det er behov for og som folk har råd til. Bidrar med gode og sikre uteoppholdsarealer og lekeplass som er allment tilgjengelig.

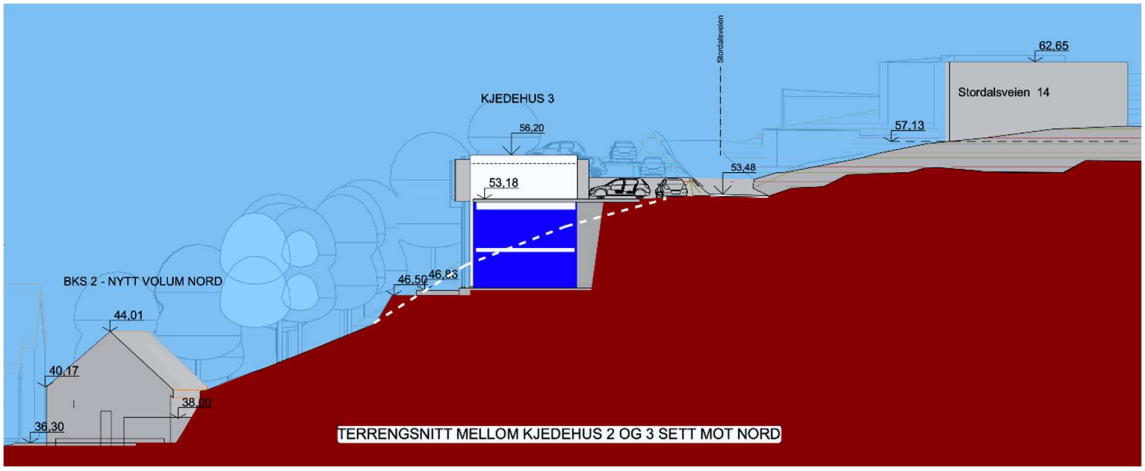
8.4 Estetikk og byggeskikk

Planområdet oppfattes i dag som et naturområde med vegetasjon og et gårdstun med opparbeidet plen rundt. På flaten ved Lillevollen skal ny boligbebyggelse tilpasse seg volumer, form og materialbruk som gårdsanlegget. Bygningsstrukturen skal være klynge- eller rekketun. Mellom flaten og nye kjedehus ved Stordalsveien, bevares vegetasjon og skog. Kjedehus skal ha en stedstilpasset arkitektur basert på svært bratt tomt – dette betyr boliger i tre etasjer for at fylling nedenfor ikke skal bli for stor.

Planområdet med omkringliggende bebyggelse

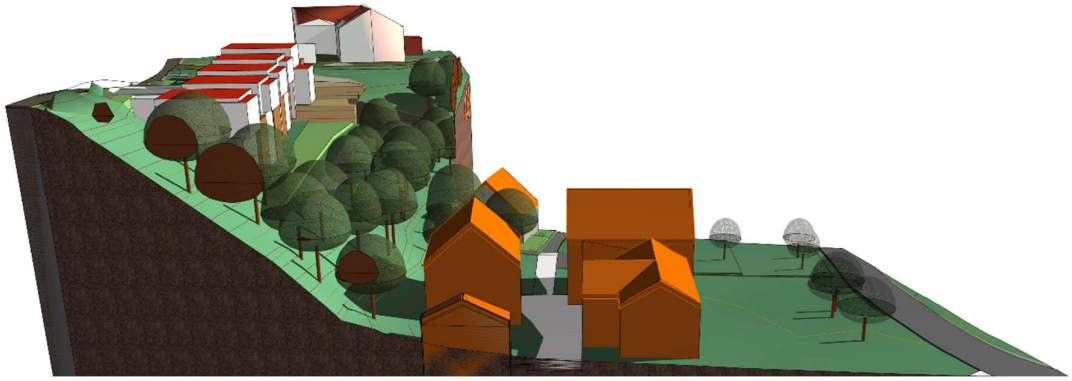


Terreng i og utenfor planområdet er to flater med bratt skrent mellom.



8.5 Verneverdig kulturmiljø

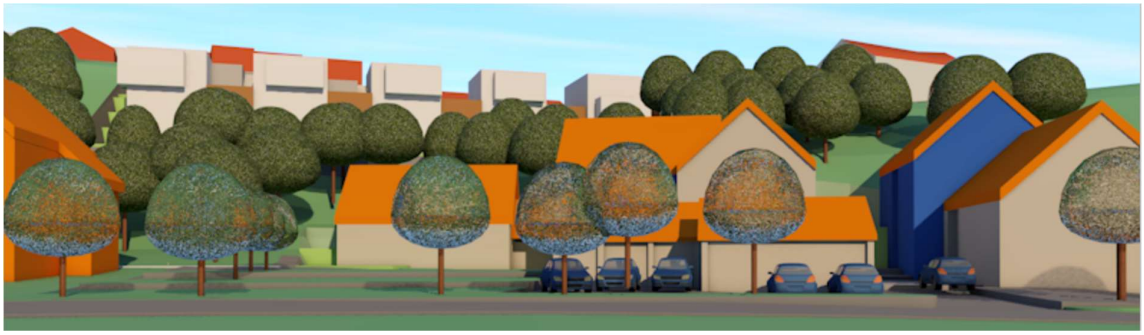
Alle eksisterende bygninger i planområdet er vurdert til å ha høy verneverdi som enkeltbygninger og tunet er vurdert å utgjøre et helhetlig kulturmiljø med høy verneverdi. Planforslaget berører ikke gårdsanlegget fysisk og viderefører hensynssone H 570 – Bevaring av kulturmiljø.
Planbestemmelsene setter krav om godkjenning fra kulturminneforvaltningen av ethvert tiltak i hensynssonen, både bygningsmasse og vegetasjon/naturmiljø. Den grønne rammen i bakkant – skogen i skrenten – beholdes som fondvegg betraktet fra Lillevollen. Skogen beholdes som grønnstruktur mellom kjedehus og nye bygninger på flaten.



Skogen beholdes og sikres med Grønnstruktur GN mellom eksisterende gårdstun og kjedehus

Nye bygninger på flaten i sydlig del, skal tilpasse seg eksisterende mht organisering som tun, takform, volum og materialbruk. Det skal være tydelig hvilket tun som er verneverdig, ved at nyere bygninger

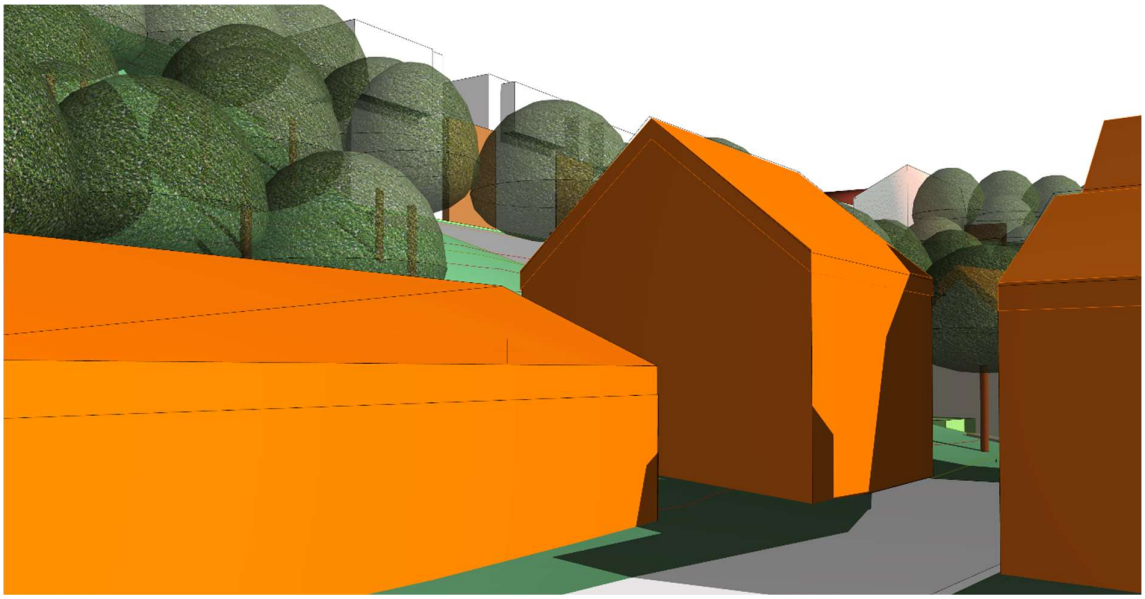
gis et mer moderne uttrykk.



På avstand og særlig fra nordvest, vil de nye kjedehusene influere den visuelle rammen rundt det bevaringsverdige kulturmiljøet. Skogen i skrenten fra nord til syd vil dempe inntrykket og avstanden til kjedehusene, som ligger lavt i terrenget i forhold til Stordalsveien. Kjedehus 5 som ligger nærmest gårdsanlegget er ikke høyere enn Stordalsveien på samme punkt. Kjedehusene skal ha fasadematerialer av tre og være mørke i farge eller naturlig grånet.

Eksisterende gårdsanlegg med nye kjedehus ved Stordalsveien – sett fra Hellåsveien.

Perspektiv sett fra Hellåsveien 10A Nye kjedehus

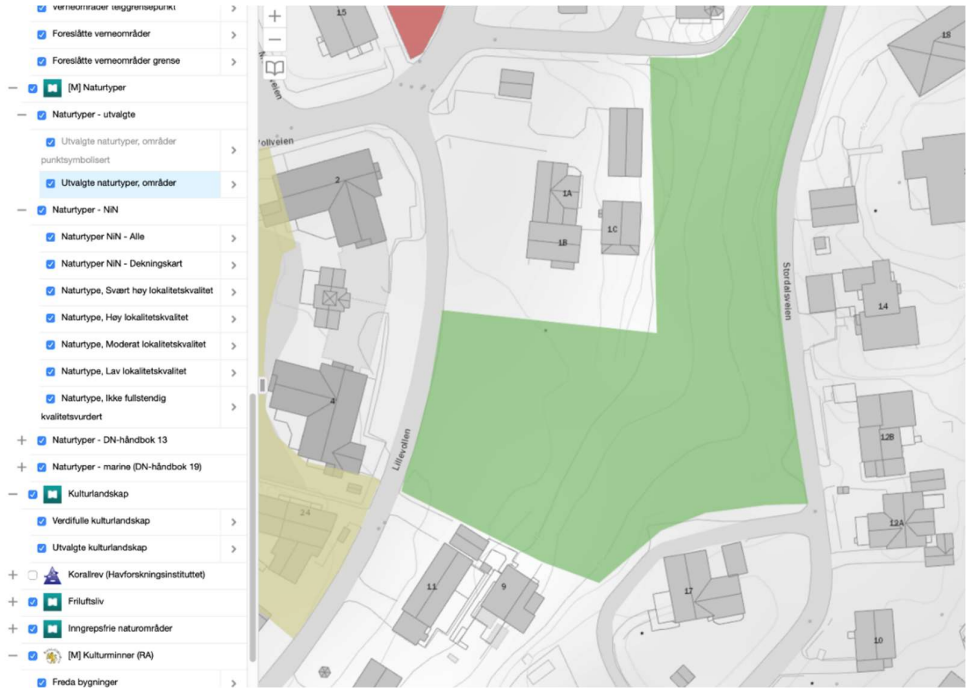


Fra eksisterende tun ved uthus mot nye kjedehus Stordalsveien.

8.6 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven forankrer viktige prinsipper for forvaltning av naturverdier. §7 *(Prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8-12)* sier at man alltid skal vurdere de miljørettslige prinsipper etter §§8-12. Prinsippene skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og ved utøvelse etter andre særlover hvis naturverdier blir påvirket. Området er vurdert ihht loven med f.eks. kartlegging, slik at verdifull natur kan ivaretas gjennom planforslaget.

Temalag Miljø på Bodø kommunes kartside er undersøkt for viktige naturtyper og arter av stor forvaltningsinteresse, samt løsmassers infiltrasjonsevne. Det er ikke registrert noen viktige naturtyper eller arter av stor forvaltningsinteresse på planområdet. Løsmassene skal ha uegnet infiltrasjonsevne. Det er ingen registrerte funn av viktige naturtyper, arter eller andre tema i Miljødirektoratets naturbase. På planområdets areal er det ikke funnet registreringer som bekrefter biologisk mangfold. Geoteknisk rapport viser etter prøveboringer ikke et geologisk mangfold.



Ingen kartlag i Miljødirektoratets naturbase viser registrerte funn i planområdet.

Verdifull vegetasjon. Vi anser at skogens betydning som skog er viktig lokalt selv om naturbasen ikke har markert for viktige naturtyper. En del av skogen i skrenten blir fjernet på byggeområde BKS3. Skogen bakenfor verneverdig gårdsanlegg blir stående, det bevares skog i skrent mellom BKS2 og BKS3. Skogen er i planen avsatt til grønnstruktur-GN med tilhørende bestemmelser. Skogens vern blir med dette styrket i forhold til kommuneplanen. Skogen er ikke båndlagt med hensynssone i kommuneplanen, men er likevel viktig for lokalt økosystem.

8.7 Uteområder

Planforslaget tilrettelegger for gode private og felles uteoppholdsarealer delvis på eksisterende plenarealer og på eksisterende skogarealer. Vegetasjon på BUT1 er i dag en del av den naturlige rammen til vernet bebyggelse og er underlagt hensynssone H_570. tilrettelegging for felles uteopphold på BUT1 skal skje skånsomt og med minimal opparbeidelse iht. KPL krav. Lekearealet legges så nær som mulig asfalterte deler av byggeområdet BKS2.
BUT2 er felles uteopphold for kjedehus på BKS3 – med tilgang for allmennheten. Terrenget terrasseres ved å skjære i skogskledt terreng. Skjæringen vil bli minimalt synlig fra syd og vest, siden skog i grønnstruktur GN vil skjerme.

8.8 Trafikkforhold

Det vises til vedlagt trafikknotat med telling fra Rambøll

8.8.1 Trafikk etter utbygging

Stordalsveien.
5 nye boenheter i planområdet gir en ny trafikk på 18-25 biler i døgnet. Dette tilsvarer en økning på om lag 10 % i Stordalsveien, og er i praksis temmelig begrenset: Om vi tenker at denne trafikken skjer i døgnets våkne timer 0700-2300 tilsvarer dette at det vil kjøre 1-2 nye biler hver time i Stordalsveien syd for planområdet. Nord for planområdet vil trafikken

ikke endres.
Lillevollen.
En avkjørsel fra en atkomstvei som Lillevollen til et boligprosjekt på 10 boenheter gir normalt ikke spesielle utfordringer dersom siktforhold og stigning er ivaretatt. Området er flatt slik at stigning ikke utgjør noe problem, og sikt forutsettes ivaretatt i den videre planleggingen og vil ofte vises på reguleringsplankartet.

8.8.2 Oppsummering Stordalsveien
Boligprosjektet i Stordalsveien innebærer en svært begrenset trafikkøkning i en atkomstvei som har lav trafikk i utgangspunktet. Selv om atkomstveien ideelt sett skulle ha vært bredere ifølge kommunale føringer, så er dagens bredde like fullt i tråd med bredde oppgitt i Statens vegvesens normaler som kommunen også viser til som et dimensjoneringsgrunnlag. Dagens breddeforhold er en historisk situasjon som man må forholde seg til. Selv om lengden på Stordalsveien er lengre enn bør-kravet på 250 meter, så er dette håndterbart ut i fra at området er relativt tynt utnyttet med store eneboligtomter.
Eventuelle avbøtende tiltak kan være at riktige bredder reguleres i planområdet, og at det eventuelt etableres noen fartshumper. Det kan også vurderes om det kan etableres en vendehammer i tilknytning til planområdet.

8.8.3 Utfordringer og forslag til avbøtende tiltak Lillevollen
En spesiell utfordring i Lillevollen er at det ligger en parkeringsplass (med av- og påsetting) mot barnehage på motsatt side av vegen. Her parkeres det med vinkel 90 grader på veien, og veien fungerer som manøvreringsareal. Bredden av parkeringsplass og vei er temmelig nøyaktig 12 meter, som er behovet (5 meter til parkeringsplass og 7 meter til manøvreringsareal). Det vil si at begge kjørefelt fungerer som manøvreringsareal.
Dette gir følgende utfordringer:

- Krav til at snøopplag kan skje utenfor kjørebanen og parkeringsplassen
- Manøvrering (rygging) til og fra p-plass kan gi konflikt med trafikk i Lillevollen, og dette er en konflikt som ikke er heldig i forhold til passerende fotgjengere
- Avkjørsel gjør at de som skal inn og ut av parkeringsplassen får et ekstra element å forholde seg til

Avkjørsel mot boligprosjektet fører til et felles parkeringsanlegg inne i planområdet. Trafikk inn - og ut av avkjørsel vil derfor foregå uten rygging. For de som skal inn og ut av avkjørselen vil det derfor være god oversikt. Det er eksisterende p-plass til barnehagen som skaper uheldige forhold i veien. Ny avkjørsel til boligprosjektet ansees å utgjøre en svært liten endring av dagens forhold. Et avbøtende tiltak på dagens situasjon kunne være å etablere en fartshump på hver side av p-plassen for å sikre lav hastighet der det kan forekomme rygging.

8.9 Barns interesser
• RPR for barn og planlegging
Planområdet tilrettelegger 2 felles uteoppholdsarealer med lekeplass, som skal være allment tilgjengelige. Barnerepresentanten har ikke kommet med innspill til oppstartsvarselet.

Området er et gårdstun som i dag ikke er i bruk som lekeområde. Planforslaget viser felles uteoppholdsarealer/lekearealer som er større enn krav i KPL Arealdelen. Det legges videre opp til bebyggelse som kan inneholde hybel/leilighet for skoleelever. Det åpnes for å tilrettelegge gangsti mellom kjedehusenes fellesareal og fellesarealer med lekeplass ved Lillevollen. Gangstien vil gå i skogen/grønnstrukturen.

8.10 ROS

- Terreng og forstøtnings-murer må prosjekteres i detaljfasen. Prosjektering og utførelse skal kontrolleres av geoteknisk kompetanse i tkl.3. Geoteknisk vurdering må foreligge ved rammesøknad.
- Overvann ved ekstremnedbør må vurderes og evt. tiltak innarbeides i en overvannsplan.
- Trafikknotat med tellinger fra Rambøll beskriver tiltak for avkjørsel ved barnehage og beskriver forhold ved Stordalsveien.
- Trafikkavviklingsplan mht tidspunkter med mest trafikk til og fra barnehage Skiltplan skal utarbeides.
- Levering av elementer til planområdet fra Lillevollen
- Tiltak ved rygging ut i Lillevollen (ryggevakt og rygge kamera).Det er registrert moderat til lave radonnivå planområdet [3]. Tiltak må gjennomføres i henhold til krav i TEK17.

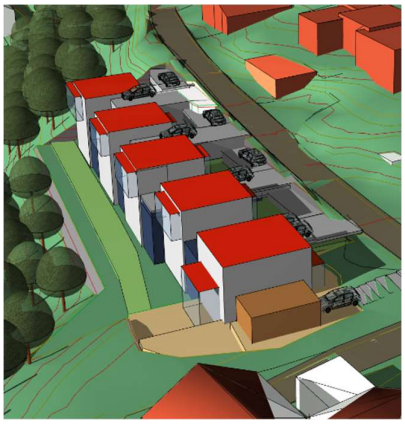
- Tiltak for å redusere støy i anleggsfasen forutsettes ivaretatt i videre planlegging og utførelse av prosjektet i henhold til T1442/2016.

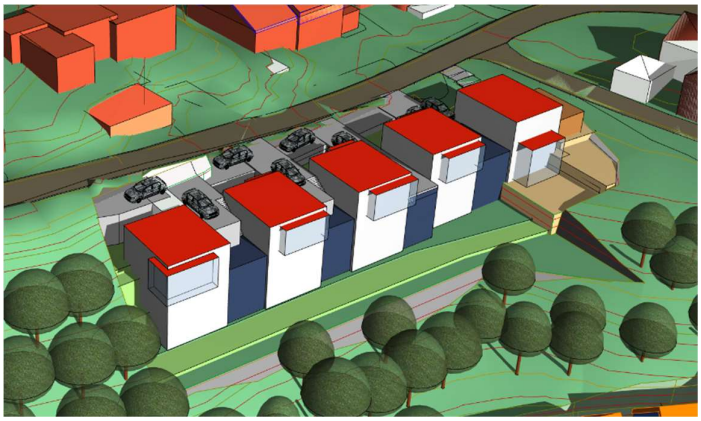
8.11 Teknisk infrastruktur

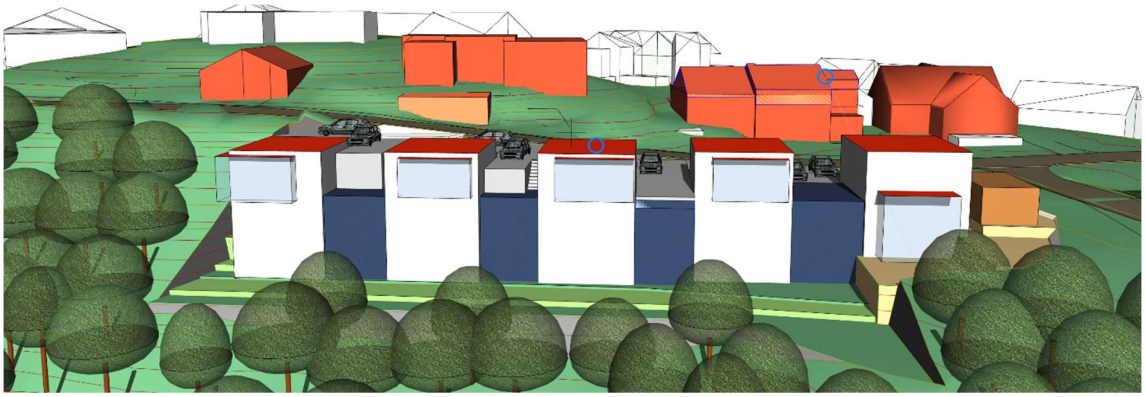
Det er kjent at det går private vann- og avløpsledninger over tomta. Det er ikke kjent at det ligger fjernvarme eller andre kabelføringsanlegg for strøm i grunnen i dag. Kabelpåvisning og påvisning av VA-anlegg og ledningsnett forutsettes utført i forkant av arbeidene.

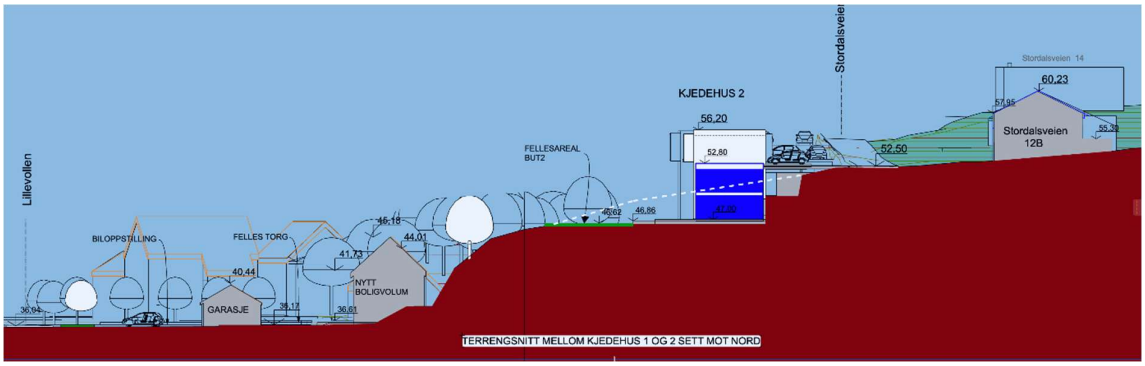
8.12 Interessemotsetninger

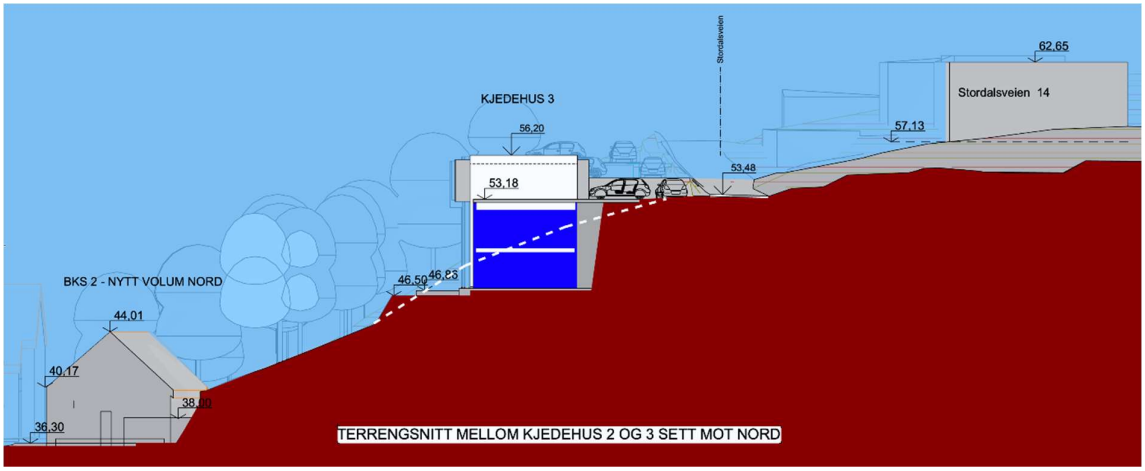
Det er etter innspill til oppstartvarselet avklart interessemotsetninger vedrørende utbyggingsområdet BKS 3. Det synes klart at noen av naboene i Stordalsveien er imot utbygging som kan redusere deres utsikt mot vest i dag og andre er engstelige for mer trafikk.
Arealet innenfor planområdet langs Stordalsveien er bevokst av skog og annen vegetasjon. Gitt at skogen ikke blir hugget ned etter hvert som den vokser, så er utsikten begrenset i sommerhalvåret.
Planforslaget tillater kjedehus i inntil tre etasjer med åpne mellomrom i øverste etasje. 4 av 5 kjedehus er maksimalt en etasje over Stordalsvegen. Maks koter for OK gesims for hvert kjedehus er fastsatt i planbestemmelsene.








Stordalsveien
Stordalsveien 14
60,23
57,95
55,39
Stordalsveien
12B
KJEDEHUS 2
56,20
52,80
52,50
FELLESAREAL
BUT2
46,62
46,86
Lillevollen
BILOPPSTILLING
FELLES TORG
45,18
44,01
41,73
40,44
NYTT
BOLIGVOLUM
GARASJE
36,94
36,17
36,61
TERRENGSNITT MELLOM KJEDEHUS 1 OG 2 SETT MOT NORD



Trafikktellingene er omtalt tidligere og de 5 kjedehusene vil tilføre en ubetydelig økning i antall reiser – Kfr. Rambøll.

8.13 Avveining av virkninger

Forslagets bruk av skrenten til boligformål vil være den største visuelle fjernvirkningen av planforslaget. Det vil være visuelle nærvirkninger av nye bygningsvolumer i Stordalsveien og i Lillevollen – dette er normale virkninger av byggeområder avsatt i kommuneplanen.

Som fjernvirkning vil kjedehusene bli dempet av skog og vegetasjon, samt gi en ny silhuett som fremstår som horisontal. Fasader med mørk farge vil være med på å gi et mindre fremtredende uttrykk i forhold til eksisterende gårdsanlegg. Fra eksisterende tun, vil det bli vanskelig å se ny bebyggelse og kan ikke sies å ha negativ visuell påvirkning. Fra Vollveien vil eksisterende bebyggelse på Stordalsveien være godt synlige med nye kjedehus i skrenten.

9 Innkomne innspill

9.1 Merknader - sammendrag av merknadene gjengis i eget vedlegg til planbeskrivelsen.

10 Avsluttende kommentar.

Planforslagets illustrasjoner er basert på Sosi-fil innkjøpt fra Ambita Infoland. Filen inneholder all offentlig kjent informasjon om eiendommer, bygningers utforming, veger – og terrengets høyder etc.

Volumer i illustrasjonsmaterialet er vist som maksimale volumer og er ikke prosjekterte. Vi ber om at kulturminneforvaltningen og naboer avventer uttale om estetikk/endelig utforming/materialvalg ved nabovarsel/søknad om rammetillatelsen senere.

Vedlegg:

Merknader til oppstartvarsel for Lillevollen 1, Rønvik. Bilag til planbeskrivelsen.

Detaljreguleringsplan for Lillevollen 1, Rønvik – Planid 2018017

Kostopoulos Dimitris Dalsveien 70 775 Oslo

Mottatt merknader 20.12.18
Deres eiendom blir sammen med 12A mest berørt av rekkehusene mht utsikt og kveldssol. Foreslår å senke rekkehus 1 og 2 noe. Privat avløpsledning fra Stordalsv. 12A, 12B, 14, 16, og 17 (viser til innsendt skisse) Byggeprosjektet skaper en uoversiktlig situasjon mht ledninger. Spør seg om kommunen bør ta ansvar for utbedringer og kostnader av det private avløpsanlegget. Positiv dialog med utbygger om ev. påkobling til nytt avløpsanlegg ifbm utbyggingen. Ber kommunen vurdere på nytt om å overta av det private avløpet. Opplyser om at Høytrykksteknikk AS har god kjennskap til ledningen, siden de nylig har utført rørfornying. Avløpet har ligget over Lillevollen 1 så lenge at de har hevdvunnen rett til å ha avløpet der. Forøvrig stiller de seg bak innspillene til Stordalsveien 12 A og 14.
Mottatt ny merknad epost 22.12.18:
Innsyn. Stordalsveien 12B har store vinduer med utsikt over Lillevollen. Det gir god utsikt fra 2.etasje, men veldig åpent for innsyn om det bygges rekkehus over veien. I tillegg til forslaget om å senke rekkehus 1 og 2, bes det også om at det gjøres en ekstra vurdering av hvor vinduene plasseres i rekkehusene og at direkte innsyn unngås.

Forslagstillers kommentar:

Har sjekket modellen – hus nr 1 ligger noe nedsenket ifht veg. Kote veg er 52.1 moh og gesims/flatt tak bolig 1 har kote 57.0, garasjetak har kote 54.4.
Det vil bli arbeidet med best mulig terrengtilpasning i planarbeidet.
Det vil bli utført både trafikkanalyse i forbindelse med planarbeidet.

Andre tema som fremkommer i deres innspill er alltid vurdert som viktige – både fra kommunene og forslagstiller.
Vi kommer tilbake med våre kommentarer senere i planprosessen – og det vil bli lagt opp til informasjonsmøte før planforslaget legges ut til offentlig høring.
Illustrasjon for avløp ble ikke åpnet på min maskin. Fint om det sendes pdf.

Siste. Rekkehusene er senket med 60 cm. OK gesims er kotesatt i planbestemmelsene. Privat avløpsledning er omtalt i planbeskrivelse og i planbestemmelser. Kommunen må selv svare for evt. overtakelse av VA- anlegg. Reguleringsplanen skal si noe om høyder, bredder, lengder osv. Vinduers plassering blir tema i senere byggesak. Vil tro at kjedehusene vil ha store vinduer mot vest og ikke øst.
Vi utsetter et evt. Informasjonsmøte til høringsperioden. Forslaget er nå godt beskrevet og sendes ut til alle høringsberettigede, som kan gi melding til oss om det ønskes et møte.

Marie Rønning og Viktor Madsen Stordalsveien 14 8011 Bodø
Mottatt merknader 10.12.18.
1). Formelle feil. Det stilles spørsmål ved beregningen av utnyttelsesgraden og at forslagstiller mener området skal utvides "noe". Hva menes med det og hvilken betydning for utnyttelsesgraden får det? Uavhengige arkitekter har vurdert planforslaget, og konkluderer med at dokumentasjonen for illustrasjoner, utregning av utnyttelsesgrad og plassering i terrenget enten er av for lav kvalitet eller direkte feil. Punkter **a, b, c** viser til utregning av BYA og parkeringsdekning. Punkt d. Omtaler at forslagstiller ikke opplyser om privat vannledning fra og Lillevollen 1 og at det går privat avløp over eiendommen. **2).** Planforslag og illustrasjoner. Illustrasjonene fremstår som mangelfulle, av lav

oppløsning og misvisende. **A.** Påfallende å utelate eksisterende bebyggelse i skisser og modeller, spesielt Stordalsvegen 12 og 14 - kan bli sterkt berørt. Det er også annen bebyggelse som ikke er med på modellene. Det vises til § 5.1.3 i Utforming av bebyggelse og byggehøyde. Stilles krav til at dokumentasjonen skal vise at rimelig visuelle kvaliteter er oppfylt, forhold bebygd/ubebygd, begrunnelse, tilpassing og videreføring av eksisterende kvaliteter i området. Disse krav er ikke oppfylt. **B**. Modellene er uegnet til å vurdere virkningen av utbyggingen for omgivelsene, herunder verneverdige bygninger. Modellene er ikke egnet til å vurdere plassering av rekkehus i Stordalsvegen, byggestil kommer for dårlig frem, ikke mulig å vurdere hvilken høyde byggene skal ha, kotehøyder mangler på alle dokumenter. Dette gjelder både bebygd og ubebygd areal, samt vei/grønt og terreng. **C.** Det er uklart hva som menes med at rekkehusene 2-5 "må" ha tre etasjer. Det er vanskelig å se hva som er til hinder for lavere høyde, blant annet dersom plassering endres. For rekkehusene er det også uklart hva som menes med at 3. etasje kan "krage utover 2. og 3.etasje for å holde fotavtrykket lite". Forslagstiller har ikke klart å beskrive hva det her siktes til, men det fremstår som et forslag om å øke arealet på boligene. **D.** Forslaget er mangelfullt for å vurdere forholdet til bevaring av skog. Området mellom verneverdig bebyggelse og Stordalsvegen må med i planen, slik at det går frem hvordan skogen skal kultiveres mht erosjon og begrense vekst av trær som kan utgjøre en fare for verneverdig bebyggelse. **E.** Planforslaget er for dårlig til å vurdere om det kreves konsekvensutredning. Det vises til forskrift og til vedlegg 1. Forslaget har for mange vesentlige mangler for vurdering om ny eller endret plan. **F.** Det stilles spørsmål om kommuneplanens arealdel 2018-2030 Bestemmelser og retningslinjer er tilstrekkelig ivaretatt for Saltvern/Rønvik. 3). Verneverdig bebyggelse. Det er en styrke ved forslaget at det delvis foreslås en bebyggelse i stil med og tilpasset til verneverdig bebyggelse. Den foreslåtte løsningen med tun vil kunne gi et helhetlig inntrykk med hensyn til verneverdige bygg. Rekkehusene vil stå i sterk kontrast til tilstøtende tun og verneverdige bygg. Forslaget om rekkehus bryter med stilen til eksisterende bebyggelse, verneverdige bygg og ny tunbebyggelse. Planforslaget tar for lite hensyn til verneverdig bebyggelse. Det vises til § 5.1.3. og byggenes arkitektoniske kvaliteter er ikke dokumentert eller illustrert. **4). Vei/Adkomst.** Stordalsveien form taler imot å anlegge bebyggelse med atkomst fra veien. Veien er allerede påfallende sterkt trafikkert, til tross for relativt få husstander. Standarden er dårlig. Det vises til flere innspill til kommunen fra beboere de siste årene. Veien frem til rekkehusene er smal og svingete, med dårlig belysning. Økt trafikk og økt behov for parkering i gaten, oppstår nye utfordringer for større utrykningskjøretøy og snørydding. Planforslaget mangler utredning av trafikale utfordringer og forbedringsforslag. **5). Oppsummering. A.** Forslaget innebærer at det ikke bør vedtas ny eller endret plan slik som foreslått. **B.** Hensynet til verneverdig bebyggelse er for liten grad ivaretatt. **C.** Det bør legges opp til en regulering der all ny bebyggelse får adkomst fra Lillevollen. **D.** For å ivareta hensynet til verneverdig bebyggelse, bør all ny bygningsmasse ha samme byggestil og ikke avvike for mye i høyde. **E.** Hensynet til utbyggerens økonomiske gevinst kan ha relevans, men begrenset hvor tungt hensynet kan vektlegges i planprosessen. Begrensninger i planen vil ikke gi utbygger negativ virkning mht verdiskapning og næringsliv. **F.** Dersom planen vedtas som forslaget, må kommunen bruke adgangen til å stille vilkår for å avhjelpe enkelte av ulempene ved planen: Vann og avløp, oppgradering av vei med fortau, ny vegbelysning, det må lages plan for skogsområdet i bakkant av vernet bebyggelse. Skogen må ryddes og beplantes med lavtvoksende vegetasjon.

Forslagstillers kommentar i epost :
"Takk for utvist interesse.
Vi har fort lest gjennom deres synspunkter og vil besvare konkret senere ifbm. Planbeskrivelse.
Vi vil påpeke at dette er et VARSEL om oppstart av planarbeid og IKKE et planforslag.
Normalt kan det sendes ut varsel, uten annen illustrasjon enn selve annonsen. Det er jobbet forholdsvis mye med volumer og plassering. Vi kan sende deg illustrasjoner fra 3D-modell sett fra deres hus, selv om oppløsningen er lav.
I en reguleringsplan vil det vises maks volumer og form, bebyggelsen konkret er ikke tegnet som for en byggesak. Videre kan vi opplyse at planområdet er ferdig justert etter eiendomsgrensen og grense

til andre planer. Vi trenger ikke opplæring i utregning av BYA, BYA%, BRA, BRA% osv. Dette kan vi og BYA% vil naturligvis bli satt som krav i bestemmelsene.
Det er urealistisk med atkomst for alle nye boenheter fra Lillevollen. Veg opp til rekkehusene herfra ville gi for store terrenginngrep og beslaglegge uhensiktsmessig stort areal.

Siste. Rekkehusene er senket med 60 cm. OK gesims er kotesatt i planbestemmelsene, . %-BYA er fastsatt i planbestemmelsene. Privat avløpsledning er omtalt i planbeskrivelse og i planbestemmelser. Det er foretatt trafikktelling av Rambøll og det er svært lite trafikk. Vegstandard er også beskrevet i trafikknotatet. "

Nordland Fylkeskommune Fylkeshuset 8048 Bodø
Mottatt merknader 07.12.2018.
Forholdet til regionale interesser. Gjeldende Fylkesplan for Nordland, kap. 8. Arealpolitikk i Nordland, inneholder klare mål for arealpolitikken bes hensyntatt i planarbeidet. Det vises til Kap.2 By- og tettstedsutvikling som bl.a. sier: b) Fortetting skal skje med kvalitet. Gjennom arealplanleggingen skal det legges til rette for god funksjonsblanding som fremmer trafikksikkerhet, barns lekemuligheter og stedets karakter. c). Byer og tettsteder skal utvikles slik at livskvalitet og helse fremmes gjennom god stedsforming, attraktive og tilgjengelige utearealer, og infrastruktur som fremmer miljøvennlig transport. d). By- og stedsutvikling skal ivareta og bygge videre på viktige kulturhistoriske kvaliteter, stedets karakter og identitet. e). Det skal legges vekt på høy estetisk og arkitektonisk kvalitet ved planleggingen og utforming av fysiske tiltak. Og Kap. 8.3 Naturressurser, kulturminner og landskap: a). Landskap som kulturelt, miljømessig og sosialt element, skal være en integrert del av arealplanleggingen. Det skal tas hensyn både til helhetlig landskapsrom og landskapselementer. f). Kulturminner og -milj av stor lokal, regional eller nasjonal verdi skal sikres gjennom den kommunale planleggingen som en ressurs og grunnlag for kunnskapsutvikling, næringsutvikling, opplevelse av historisk kontinuitet, stedsidentitet og aktiv bruk. Planfaglig. NFK er oppptatt av at barn og unges interesser ivaretas i planleggingen. Sikker skolevei, samt god tilgang til lekearealer og andre uteområder er viktige hensyn. Det bør utarbeides bestemmelser som sikrer gode og tilgjengelige uteområder, samt rekkefølgebestemmelse som sikrer at nærlekeområdene blir opparbeidet før det gis brukstillatelse til boligene. NFK bemerker på generelt grunnlag at: Det bør tas hensyn til fremtidige klimaendringer i planlegging og utbygging(vektlegges i ROS), Nasjonal politikk pålegger kommunen å legge til rette for alle grupper, vektlegge sikring av områder der barn og unges ferdsel og tilstedeværelse mht risiko for liv og helse, bygninger og tiltak oppføres mht fremtidige klimaendringer - reduksjon i energi og utslipp av klimagasser, ny bebyggelse og rom mellom bebyggelse må hensyn ta estetiske forhold, planprosessen skal legge opp til medvirkning og trekke berørte parter aktivt inn i prosessen, naturmangfoldslovens § 7 prinsipper for hvordan offentlige beslutninger skal tas. §§ 8-12. Digital plandialog. Samarbeid med kartverket og Fylkesmannen i Nordland, tilbyr fylkeskommunen kvalitetsikring av planer og publisering i Nordlandsatlas. Publisering her gir bedre dialog og medvirkning i planarbeidet. Det bes om at tjenesten benyttes og sende inn planforslag med sosi-koder til plannordland@kartverket.no ved Ole-Martin Axelsen.
Kulturminnefaglig. Vurdert som verneverdig av Bodø kommune og er avsatt med hensynssone i kommuneplanen. Gårdstunet er ikke registrert i SEFRAK og fylkeskommunen har ikke mye kunnskap eller historie knyttet til gården. Den fremstår godt bevart og har etter NFKs vurdering, stor verdi som gjenstående eldre historisk miljø i en relativt ny bydel. Gårdstunets verdi avhenger av at kulturmiljøet beholder en ubebygd buffer rundt seg og ikke blir påvirket visuelt av ny bebyggelse i for stor grad. Planforslaget vil legge til rette for en sterk fortetting inntil det verneverdige gårdstunet. NFK er ikke enig i at det bygges tett inntil tunet og ser at det kan være fare for sterkt uheldige konsekvenser. Rekkehusene langs Stordalsveien kan være det som gir størst grad av visuelle forstyrrelser og negative konsekvenser for opplevelsen av tunet. NFK vil sterkt fraråde bebyggelse som forstyrrer den grønne rammen i bakkant. Det vises til planinitiativets beskrivelser om bebyggelsen nede i syd og er stort sett enig i beskrivelse for bygningene, men at det kan bety at antall boenheter må reduseres og

at bygningene ikke må være dominerende. Det vises til illustrasjoner tilsendt med oppstartsvarselet og ber om at det må/bør visualiseres fotorealistisk for å kunne vurdere hvilke konsekvenser det har for det verneverdige tunet. Til hensynssonen bør det gis tydelige og førende bestemmelser for som kan og ikke kan tillates av tiltak på verneverdige bygg og miljø og særlig viktig at riving ikke er tillatt. Det anbefales å vurdere bestemmelser i tråd med følgende: Rivning er ikke tillatt, Eksteriør skal bevares uendret eller tilbakeføres til opprinnelig/eldre utførelse, ved reparasjon og istandsetting skal så lite som mulig av opprinnelige/eldre materialer skiftes ut. Restaurering/tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere tilstand kan tillates der hvor dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn enn ved bevaring av det eksisterende. Restaurering/tilbakeføring skal bygge på dokumentert kunnskap og utføres i samråd med regional kulturminnemyndighet. Regional kulturminnemyndighet er høringsinstans i byggesaker. Det kan være aktuelt med bestemmelser som setter betingelser for eventuell tilbygg/påbygg, dersom slike tiltak vurderes som aktuelt.

Forslagstillers kommentar:
Vi har merket oss alle innspill og har oppfylt alle, bortsett fra fotorealistisk illustrasjon. Nye bygninger er ikke prosjektert og vi vil derfor ikke legge inn volumer uten vinduer og materialer i et foto. Søknadspliktige tiltak på bygningsmassen i BKS1, skal forelegges og godkjennes av kommunal og regional kulturminnemyndighet – kfr. Planbestemmelsenes § 5.1.a.
I planbestemmelsenes §5.1.b, er det krevet godkjenning fra kulturminneforvaltningen før rammetillatelse for ny bebyggelse på BKS2 kan gis. Fotorealistisk visualisering blir da ett av flere sett illustrasjoner som skal vurderes.

Sametinget, Miljø- og kulturvernavdelingen Avjovargeaidnu 50, 9730 Karasjok
Mottatt merknader 29.11.18
Ikke fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk freda, samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til tiltaket. Dersom gjenstander eller andre spor som tyder på eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen. Det forutsettes at dette pålegg formidles til de som skal utføre arbeidet i marken. Samiske kulturminner fra 1917 eller eldre er automatisk freda ifølge Kml. § 4 annet ledd. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme freda kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. Kml. §§ 3 og 6
Forslagstillers kommentar: Tas til etterretning.

Jon-Inge Moen Årlokkveien 15 8011 Bodø
Mottatt merknader 18.12.18:
Det rettes spesielt innsigelser mot planene om etablering av rekkehus med avkjørsel til Stordalsveien. Dette innspillet retter seg i stor grad mot trafikksituasjonen i området. Stordalsveien ligger i dag sammen med Årlokkveien i et barnevennlig område med primært barnefamilier bosatt. Det er høy aktivitet av myke trafikanter og spesielt barn som går til/fra skole og aktiviteter. I tillegg er begge veiene "lekeplass for områdets barn. Mener utbygging av 5 rekkehus medfører betydelig trafikkøkning - både i anleggsperioden og ved senere beboelse. Stordalsvegen og Årlokkveien er ikke bygd for ytterligere trafikkøkning - vil føre til en langt utryggere hverdag for barna som ferdes i området. Mener utbygging i Stordalsvegen også får konsekvenser for Kleivaveien og mener at ytterligere utbygging med 5 boenheter er uheldig og stikk i strid med Nasjonal transportplan 2018-2019 sine hovedsatsingsområder. Har forslag til oppstartsklokkeslett for evt. byggearbeider 08:30 - etter skolestart. Det foreslås støyreduserende tiltak i en eventuell byggeperiode og at det i utgangspunktet kun arbeides innenfor tidsrommet 07-15 og ikke i noen tilfeller ut over klokken 18:00. Det ønskes en uttalelse fra kommunelegen vedr. støy i anleggsperioden.
Forslagstillers kommentar:
Vi har merket oss innspillet, som har resultert i et trafikfaglig notat fra Rambøll med trafikktellinger. Det er lagt inn bestemmelse om gjennomføring av anleggs- og byggearbeidet i planbestemmelsene – kfr. §2.2.7. For øvrig vil vi opplyse om at kjøreveg ikke kan regnes som eksisterende lekeplass.