

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
20/20	Bodø eldreråd	25.05.2020
20/22	Råd for personer med funksjonsnedsettelse	26.05.2020
20/9	Bodø ungdomsråd	25.05.2020
20/23	Plan- og miljøutvalget	27.05.2020
20/36	Bystyret	11.06.2020

Sluttbehandling - detaljregulering for Trålveien 35, Bodøsjøen/Alstad/Grønnåsen

Bystyrets behandling i møte den 11.06.2020:

Votering

Innstillingen ble enstemmig vedtatt

Vedtak

Bodø bystyre vedtar reguleringsplan for Trålveien 35, slik det er vist på kart med planID 2019001, datert 22.10.2018 med tilhørende planbestemmelser datert 11.05.2020 og planbeskrivelse datert 11.05.2020.

Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, 1. ledd.

Plan- og miljøutvalgets behandling i møte den 27.05.2020:

Votering:

Enstemmig vedtatt

Plan- og miljøutvalgets innstilling

Bodø bystyre vedtar reguleringsplan for Trålveien 35, slik det er vist på kart med planID 2019001, datert 22.10.2018 med tilhørende planbestemmelser datert 11.05.2020 og planbeskrivelse datert 11.05.2020.

Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, 1. ledd.

Bodø ungdomsråds behandling i møte den 25.05.2020:

Bodø ungdomsråd godkjenner rådmannens innstilling med 17 av 17 stemmer.

Råd for personer med funksjonsnedsettelses behandling i møte den 26.05.2020:

Votering:

Enstemmig vedtatt

Råd for personer med funksjonsnedsettelse uttalelse:

Råd for personer med funksjonsnedsettelse støtter rådmannens innstilling

Bodø eldreråds behandling i møte den 25.05.2020:

Forslag

Fellesforslag:

Eldrerådet støtter rådmannens forslag til innstilling.

Votering

Fellesforslaget ble enstemmig vedtatt.

Eldrerådets uttalelse

Eldrerådet støtter rådmannens forslag til innstilling.

Rådmannens forslag til innstilling

Bodø bystyre vedtar reguleringsplan for Trålveien 35, slik det er vist på kart med planID 2019001, datert 22.10.2018 med tilhørende planbestemmelser datert 11.05.2020 og planbeskrivelse datert 11.05.2020.

Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, 1. ledd.

Sammendrag

Forslagsstiller og grunneier er eiendomsselskapet Nordykk AS. Plankonsulent er Gnist arkitekter AS.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for boligutbygging med tilhørende felles uteareal, samferdselsanlegg og parkeringskjeller på eiendommen 39/298. I dag drives det forretningsvirksomhet og verksted på eiendommen. Den eksisterende bebyggelsen og en trafostasjon på tomten forutsettes revet. Adkomsten skjer fra dagens avkjørsel fra Trålveien i sørvest. Det skal etableres ensidig fortau langs deler av Trålveien nordre side opp til krysset Garnveien. Planen inneholder ca 50 gjennomgående boliger med parkeringskjeller og et stort sammenhengende felles uteareal. Bebyggelsen trappes opp fra 2 etasjer i vest til en fjerde tilbaketrukket etasje i øst. Planforslaget vurderes til å ha en positiv effekt på omgivelsene og er i tråd med prinsipper for bærekraftig byutvikling. Planforslaget er i strid med kommunens overordnede plan i forhold til byggehøyde for deler av ny bebyggelse. Det vurderes at den fjerde etasjen kan tillates da det ikke medfører negative virkninger på nabobebyggelsen.

Planforslaget har vært ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 13.februar til 20.april. I det offentlige ettersynet har det kommet inn 9 uttalelser fra myndigheter, næring- og eiendomsinteresser og beboere. Beboere har gitt merknader vedørende trafiksikkerhet i området og på høyde på foreslått bebyggelse. Barnehagen som er nabo i nord, ber kommunen påse at barnehagens utearealer ikke forringes.

Hoveddelen av uttalelsene ved offentlig ettersyn er tatt til orientering, mens Fylkesmannens merknader har ført til justering av i planforslaget. Planens bestemmelse om krav til ferdigattest er endret. Endringen omfatter krav til opparbeidelse av felles uteoppholdsareal og fortau før det gis brukstillatelse.

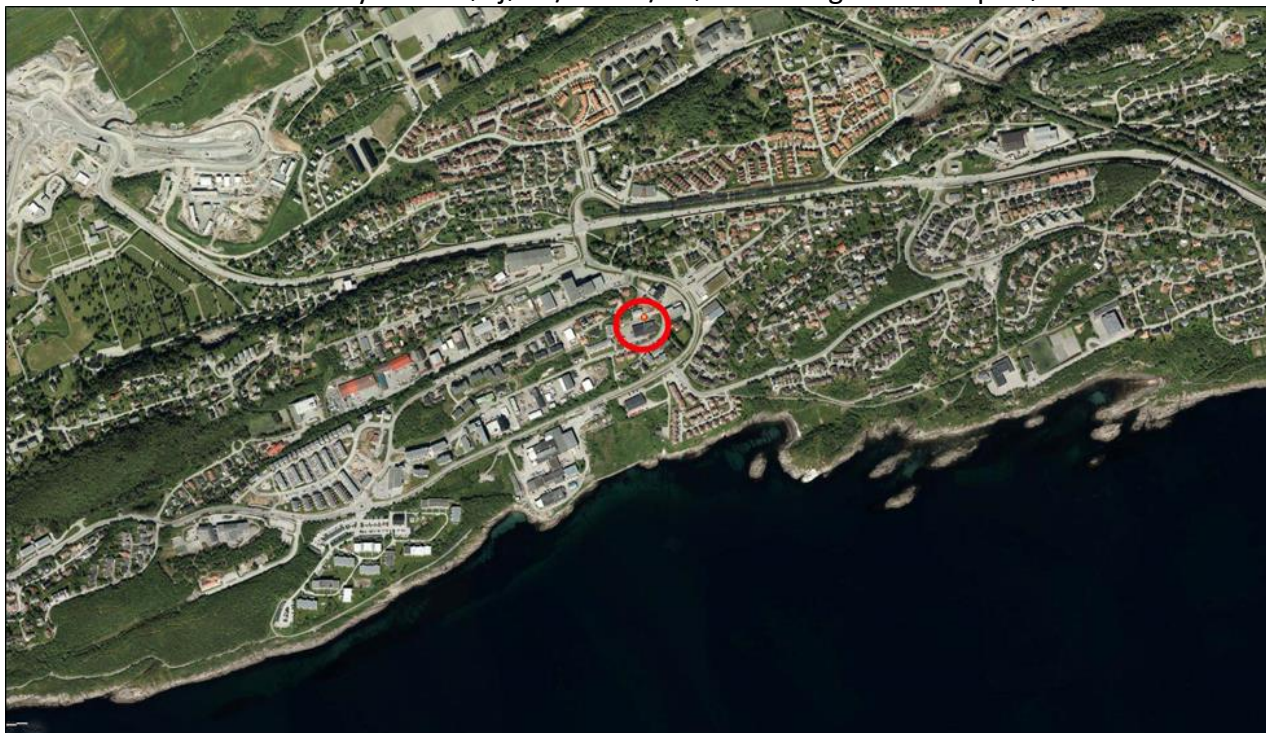
Etter vurdering av merknadene ved offentlig ettersyn, er det gjort noen mindre endringer i reguleringsbestemmelsene slik det er beskrevet ovenfor. Rådmannen mener at alle de nødvendige hensyn med dette er ivaretatt i planen, og anbefaler at den vedtas.

Saksopplysninger

Bakgrunn

Eiendomsselskapet Nordykk As har engasjert Gnist arkitekter AS for å utarbeide detaljreguleringsplan for Trålveien 35.

Planområdet er en del av bydel Bodøsjøen/Alstad/Grønnåsen og lokalisert på sørsiden av RV80.



Planområdet er vist med rød sirkel



Planområdet ved oppstart er vist med rød strek

Tilgrensende bebyggelse i vest består av boligbebyggelse, barnehage i nord, og sør og øst består bebyggelsen av boliger og næringsbygg. Planavgrensningen i sør følger deler av Trålveien i nord-østlig retning og er avgrenset til krysset ved Garnveien.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av eiendommen til boligformål med tilhørende felles uteoppholdsareal og parkeringskjeller. Det planlegges omtrent 50 gjennomgående boliger. Det skal bygges ensidig fortau langs Trålveiens nordside opp mot krysset til Garnveien. I dag foregår det salg og verkstedvirksomhet for landbruksmaskiner. Eksisterende bebyggelse og en trafostasjon på tomta skal rives.

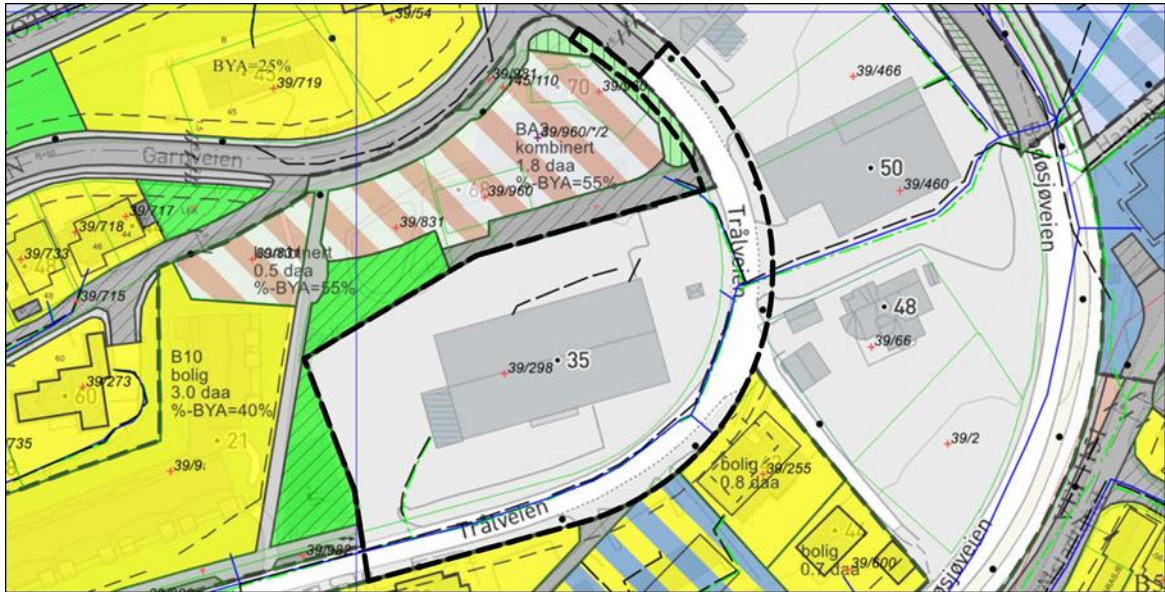
Planstatus

Området er i kommuneplanens arealdel 2018-2030 avsatt til boligbebyggelse. Eiendommen Trålveien 35 er uregulert, men inngår i sone 39.46 med tillatt byggehøyde på 11 meter og en maksimal BYA på 40%.



Kartutsnitt kpa med planavgrensningen vist med sort stiplet strek

Planområdet omfattes delvis av reguleringsplan for Bodøsjøen Felt B10 og BA2, Trålveien 35, PlanID 1226 vedtatt i 2004. Denne reguleringsplanen legger til rette for bolig, barnehage, undervisning og fellesområder. Det arealet som inngår i planområdet for Trålveien 35, er regulert til parkbelte i industriområde og til felles avkjørsel.



Tilgrensende reguleringsplaner

Planforslaget- høringsversjonen

Det legges til rette for rundt 50 boliger med en terrassert bebyggelsesform langs tomtens sør-østre grense. Bebyggelsen trapper ned fra 4 til 2 etasjer fra øst til vest med en tilbaketrukket fjerde etasje. Det er lagt til rette for takterrasse, slik at det i tillegg kommer heisetårn. Det er planlagt parkeringsanlegg under bebyggelsen med adkomst fra sørvestre del av tomte. Denne adkomsten brukes til dagens virksomhet på eiendommen. Utearealet er lokalisert på tomtas nordvestre hjørne og grenser til utearealet for barnehagen i nord, og grenser til felles uteoppholdsareal for nabobebyggelsen i vest. Langs uteoppholdsarealet er det også tenkt parkering for gjester og blålystjenester med snuplass mot nord. Renovasjon er tenkt løst med nedgravde containere.



Planlagt bebyggelse sett fra sørvest

I overordnet plan er det satt en grense for 3 etasjer for tomte. I oppstartsmøtet med kommunen ble det avklart at det kunne tillates en fjerde etasje på deler av bebyggelsen så fremst dette ikke medførte negative virkninger på nabobebyggelsen. Foreslått bebyggelse er en etasje lavere enn hva som kan tillates i vest, mens midtre del er i tre etasjer og i øst er deler av blokka i fire etasjer.

Parkering

Parkering vil i hovedsak løses i parkeringskjeller under blokkbebyggelsen. Krav til bil- og sykkelparkering skal løses i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelsene for Bodø kommune.

I tillegg til parkering under bakken vil det etableres gjesteparkering og sykkelparkeringsplasser på bakkeplan. Gjesteparkeringsplasser er inkludert i overnevnte parkeringskrav. Her vil det etableres egen parkeringsplass til hjemmetjenesten.

Det er gjort utredninger knyttet til sol og skyggevirksomheter og ROS analyse i henhold til krav satt i oppstartsmøtet.

Planprosessen

Oppstartsmøte er avholdt 08.02.2019. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort den 02.04.2019 i avisa Nordland og på kommunes hjemmesider. Berørte parter og offentlige sektormyndigheter ble tilskrevet. Det ble avholdt et infomøte i forbindelse med varsel om oppstart i Gnist arkitekters kontorlokaler. Planforslaget har blitt presentert i interne møter før planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn/høring.

Leder byutvikling vedtok den 13.02.2020, å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn og sende det til høring. Frist ble satt til 20.04.2020. Vedtaket ble fattet i henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-11, jf. 12-10 og kommunens delegasjonsreglement.

Vurderinger

Uttalelser ved offentlig ettersyn/høring

Navn	Oppsummert innhold	Vurderinger
1. Sametinget, 06.03.20	Ser ikke fare for at tiltaket berører automatiske fredete samiske kulturminner, og at det derfor er ingen spesielle merknader i saken. Sametinget må varsles om det oppdages spor eller gjenstander under arbeidet.	Tas til orientering.
2. Alstad Panorama boligsameie, 07.03.20	Det gjøres oppmerksom på forhold som gir farlige trafikale situasjoner utenfor	Tas til orientering.

	<p>og i tilgrensende områder til planområdet.</p> <p>Videre bør det ikke tillates parkering langs Trålveien.</p>	<p>De forhold som påpekes er ting som ikke kan løses i denne planprosessen.</p> <p>Parkeringsforhold og andre trafikale forhold må tas opp med rette instans i kommunen.</p>
<p>3. Statens vegvesen, 18.03.20</p>	<p>Statens vegvesen har ingen merknader til reguleringsplanen.</p>	<p>Tas til orientering.</p>
<p>4. Fylkesmannen i Nordland, 17.04.2020.</p>	<p>Ber kommunen påse at forurensingsforskriftens § 2-4 annet ledd blir ivaretatt. Det bør komme frem i planprosessen at grunnen er forurenset.</p> <p>Ber kommunen vurdere om at rekkefølgebestemmelsen om opparbeidelse av felles uteareal og fortau knyttes til brukstillatelse.</p> <p>Det i pkt. 6.3 tatt inn en bestemmelse om at felles uteoppholdsareal skal foreligge før bebyggelse skal tas i bruk. Vi går ut fra at det som egentlig menes er at felles uteoppholdsareal skal være opparbeidet før bebyggelse kan tas i bruk, og anbefaler at bestemmelsens ordlyd endres i tråd med dette.</p>	<p>Tas til etterretning. Dette forholdet er beskrevet i planbeskrivelsen, og det er gitt bestemmelser som ivaretar dette.</p> <p>Rekkefølgebestemmelsen endres slik at brukstillatelse gis når fortauet er ferdig opparbeidet.</p> <p>Ordlyden endres jf. uttalelsen.</p>
<p>5. Liv Alstad, 17.04.2020.</p>	<p>Om byggehøyde: Hevder at p.g.a terrengforhold vil ny bebyggelse bli opptil 3 meter høyere enn nabo-bebyggelsen.</p> <p>Høyde på bebyggelsen er for høy</p>	<p>Tatt til orientering. Bestemmelsen angir tillatt kotehøyder på ny bebyggelse. Bebyggelsen legges lavest mulig på nordsiden for å gi trinnfri adkomst til boligene.</p> <p>Kommunen har gjennomført befarings</p>

	<p>Påpeker at foreslått byggehøyde overskrider bestemmelser i kpa</p> <p>Byggelinjen bør trekkes tilbake med 2 meter fra Trålveien</p> <p>Foreslått bebyggelse er skjemmende og lite estetisk</p> <p>Det er ønskelig med befarings av området</p>	<p>området før varsel om oppstart, og vurderer at området tåler en utbygging med 4 etasjer i østre del av tomta.</p> <p>Vilkår for å fravike byggehøyde for deler av ny bebyggelse er redegjort for i planbeskrivelsen.</p> <p>Byggelinjen flukter med byggegrense for nabo-bebyggelse i nord. Ved å trekke byggelinjen ut mot Trålveien, vil det gi et størst mulig sammenhengende felles uteareal.</p> <p>Skisser som er utarbeidet er volumskisser slik at det ikke kan, på dette grunnlaget, vurderes hverken om bebyggelsen er skjemmende eller lite estetisk.</p> <p>Kommunen har gjennomført befarings av området før varsel om oppstart. Det er ikke en del av rutine å invitere til befarings av planområder, men det er noe vi kan ta med videre i kommunens arbeid med å sikre god medvirkning.</p>
<p>6. Byggmester Erling Skipnes AS, 17.04.2020.</p>	<p>Det ser ut som at garasjelegget under bakken er lagt nært inntil eiendomsgrensen til g/bnr 39/979. Videre ønsker de å ha samme mulighet til utvikling av sin eiendom og derfor kan ikke</p>	<p>Tatt til orientering Byggegrensen over bakkenivå er satt 4 meter fra eiendomsgrensen. Det er angitt formål parkerings-garasje under terreng 2 meter fra eiendomsgrensen.</p>

	<p>garasjeanlegget bygges i nabogrensen.</p> <p>Viser til pbl at det er 4 meter byggegrense til nabo, og ber om at kommunen ser til at eiendommen reguleres i tråd med pbl.</p>	<p>Formålet bak bestemmelsen om at det skal være 4 meter til nabo, er at brann-sikkerhet skal være ivaretatt. Når det gjelder forhold under terreng er forholdene vil dette være et mindre problem. Kommunen vurderer at det ikke medfører ulempe for mulig utvikling av eiendommen g/bnr 39/979 ved å tillate bygging av garasjeanlegg med 2 meters avstand til nabogrense for ovennevnte eiendom.</p> <p>Det vises til at kommunen har mulighet til å fastsette byggegrense etter nærmere vurdering på ovennevnte bakgrunn.</p>
<p>7. Alsgård FUS barnehage AS, 20.04.2020.</p>	<p>Positiv til ny boligbebyggelse, men er bekymret for at barnehagens uteareal får mindre sol når ny bebyggelse etableres i sør.</p> <p>Ønsker at nye studier av sol/skyggediagrammer utarbeides med tillegg for tekniske rom og heisetårn.</p>	<p>Tas til orientering Viser til vurderinger knyttet til sol/skygge i vurderingskapitlet under.</p> <p>I en boligblokk vil ventilasjonen løses i hver enkelt leilighet og teknisk rom vil ikke være aktuelt. Et heisetårn bygger ikke mye over tak. I følge plankonsulenten vil det stikke ca. 1 m over tak og tilsvarer en relativt liten kloss på ca. 2,5x2 m. Denne vil plasseres mer sentralt i leilighetsbygget for å være tilgjengelig for flest mulig leiligheter, og den vil derfor ikke kaste</p>

	Ber om at det utarbeides bestemmelser om at rammetillatelse kan gis dersom det sikres gode solforhold på barnehage-tomta i nord.	ytterligere skygge på barnehagens uteareal. Det er utarbeidet bestemmelser som angir plasseringen av heisetårnet. Planen ivaretar dette forholdet.
8. NVE 22.04.2020	Planforslaget berører ikke noen av NVE sitt saksområder foruten en lite del i øst. Pga tomtas helning er det ikke behov for ytterligere utredninger av flomfare. NVE har derfor ingen merknader til planforslaget.	Tas til orientering.
9. Nordland fylkeskommune, 24.04.2020, utsatt frist gitt.	Fylkeskommunen har ingen nye vesentlige merknader til planforslagets areal disponering i utover innspill gitt ved oppstart. Fylkeskommunen er tilfreds med at planforslaget er lagt ut på Nordlandsatlas og ber kommunen sende inn vedtatt plan i SOSI – format.	Tas til orientering. Kommunen, som del av rutine, vil sende inn vedtatt plan med tilhørende plandokumenter til Nordlandatlas.

Problemanalyse

De spesielle problemstillingene som ble drøftet i planprosessen var blant annet følgende:

- Hensyn til barnehagens uteareal i nord
- Felles uteoppholdsareal
- Byggehøyde

Vurderinger

Hensyn til barnehagens uteareal i nord

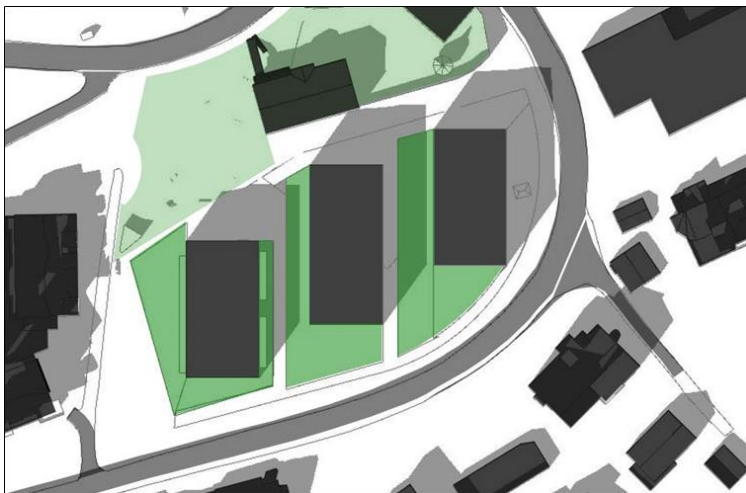
Det vises til illustrasjoner nedenfor. Sol/skygge studier viser at planen har ingen vesentlige negative virkninger på eksisterende bebyggelse. Barnehagens uteareal har uendrede solforhold.

Det vurderes at solforholdene i barnehagens uteareal ikke påvirkes av ny bebyggelse i sør.

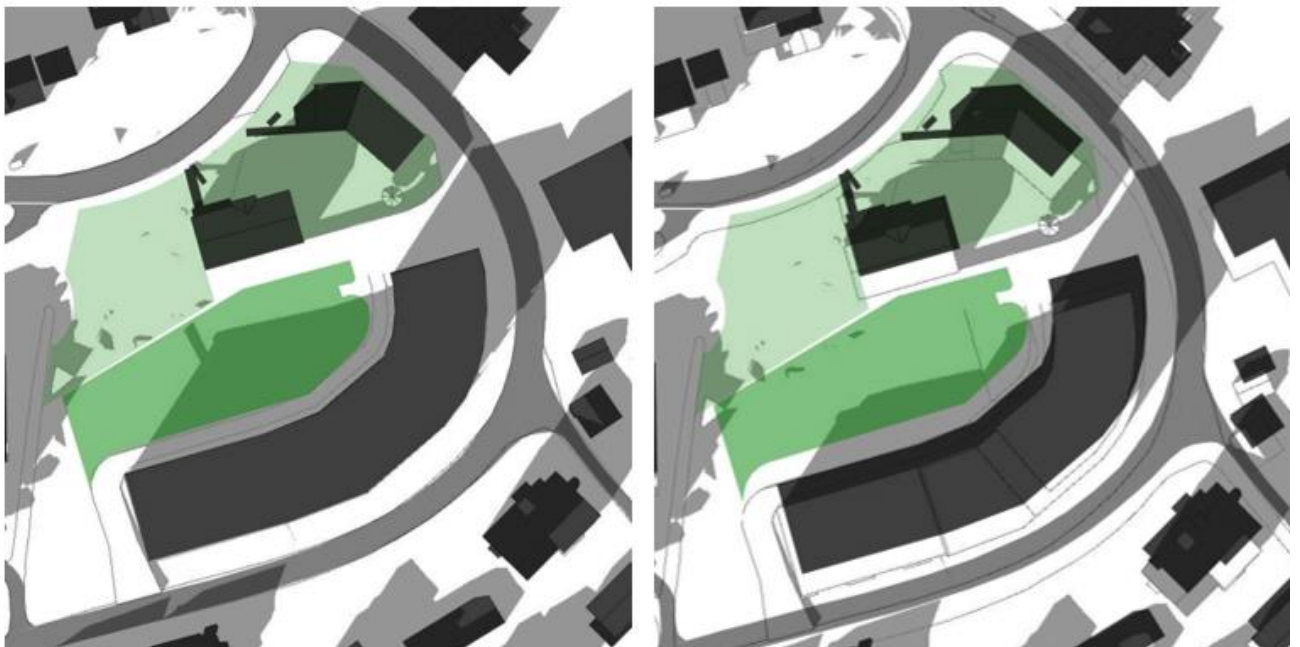
Felles uteoppholdsareal

Kommunen satte krav til at utearealet skal ha gode kvaliteter. Ved å konsentrere og plassere bebyggelsen i den sørlige delen av tomten, langs Trålveiens kurvatur, ble det frigjort et sammenhengende felles uteareal i bakkant av blokka. Studier viser at det er gode solforhold på dette arealet. Det er utarbeidet en alternativ løsning ved å dele opp bygningsvolumet i tre lameller.

Når man sammenligner sol/skygge studiene av de to ulike løsningene, er det tydelig at løsningen som ble videreført, ivaretar kommunens krav om et godt felles uteareal. Alternativet med tre lameller er vesentlig i strid med kpa om uteoppholdsareal mht til funksjon og solforhold.



Sol-skyggestudier med alternativ til bebyggelse 01.mai kl. 15:00



Sol/skyggestudier for en 3-etasjers bebyggelse jf. overordnet plan til venstre, og til høyre vises sol/skyggeforhold for planlagt bebyggelse 01.mai kl. 1500.

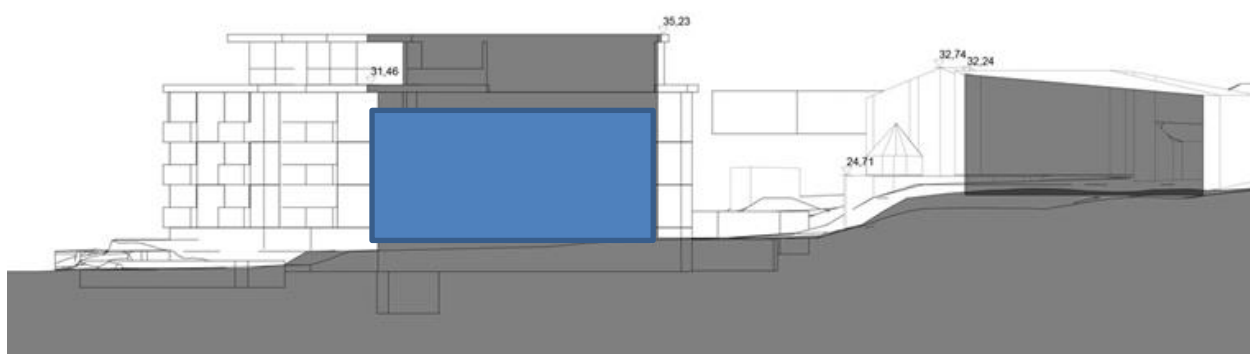
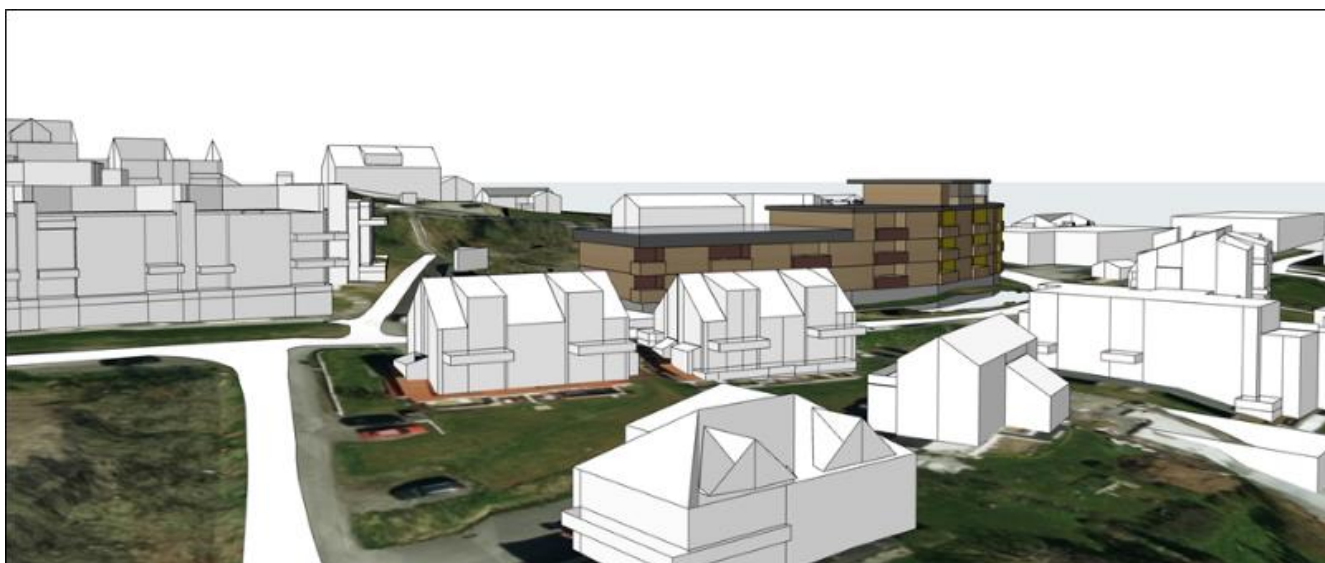
Byggehøyde

Det er gjennomført befaring av området før oppstartsmøtet med plankonsulenten. Administrasjonen er kjent med forholdene og de nærmeste omgivelsene. Området består

bebyggelse av ulik karakter både formål og byggehøyder. Boligblokken i vest for planområdet har byggehøyde tilnærmet lik det som foreslås for deler av ny bebyggelse i østre del. Se illustrasjon nedenfor. Videre vil en opptrappet bebyggelse reflektere de ulike byggehøydene i området, og på den måten tilpasses områdets karakter. Det vises videre til punkt 7.3 *Konsekvenser for omkringliggende bebyggelse, stedets karakter og tåleevne* i planbeskrivelsen.

Sol/skyggestudier viser til at det er klare fordeler forbundet med en høydemodellering slik som foreslått i stedet for en jevn full høyde i tråd med kpa for det felles utearealet.

Byggehøyden overskrider delvis det som er tillatt i overordnet plan. Vilkår for å tillate en ekstra etasjehøyde på deler av bebyggelsen i øst er vurdert til å være møtt jf. oppstartsmøtet. Vilkår for å tillate en ekstra etasje er at det ikke medfører negative virkninger for nabobebyggelsen.



Blå figur angir høyde på eksisterende bebyggelse

Endringer i planen etter offentlig høring:

På bakgrunn av uttalelsene og vurderinger gjort over, er planbestemmelsene endret på følgende punkter:

- Rekkefølgebestemmelsene punkt 6.3 *Før bebyggelse tas i bruk:*
- Felles uteareal og fortau skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse. Denne bestemmelsen var angitt under 6.4 *Før ferdigattest kan gis.* Denne endringen på bakgrunn av Fylkesmannens merknader.
- Ny bestemmelse om at heisetårn skal plasseres på det midterste nivåene av ny bebyggelse.

Endringene utløser ikke krav til nytt offentlig ettersyn/høring.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Gjennomføring av utbyggingen vil ikke medføre direkte utgifter for Bodø kommune. Kommunen skal overta dette nye fortauet, og i så måte får dermed indirekte kostnader med drifts og vedlikeholdsansvar av fortauet. Gjennomføring antas å ikke berøre kommunalteknisk infrastruktur unntatt istandsetting. Rekkefølgebestemmelsene har krav til planlegging og opparbeidelse av ensidig fortau langs deler av Trålveiens nordre side frem til krysset Garnveien. Videre er det utarbeidet bestemmelser til at fortauet skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.

Bærekraftsmål

Forankring i FNs bærekraftsmål, kommunens folkehelseplan og klima- og energiplan

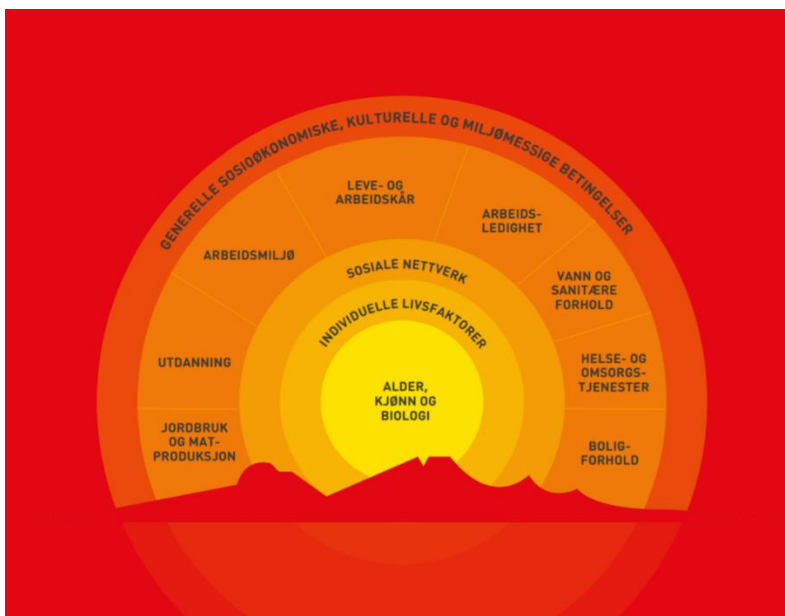
FNs bærekraftsmål

Planen er forankret i 2 av FNs bærekraftsmål;

- Mål 3: God helse - *Sikre god helse og fremme livskvalitet for alle, uansett alder*
- Mål 11: Bærekraftige byer og samfunn - *Gjøre byer og bosettinger inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige*

Folkehelseplanen

Kommunens folkehelseplan; *God folkehelse - med mennesket i sentrum - Handlingsplan for trivsel og gode levekår 2018 – 2021.*



Illustrasjon fra kommunens folkehelseplan som viser boligforhold som en av de faktorer som påvirker folkehelsen

Gode boliger i godt bomiljø påvirker menneskers livskvalitet og planlegge for gode boliger i et godt bomiljø, er en del av kommunens forebyggende og helsefremmende arbeid.

Planen legger til rette for et godt bomiljø i et etablert boligområde. Det er trafiksikker adkomst til tomta og området er lite støyutsatt. Området har gode forbindelser til service og tjenester, rekreasjonsområder samt kollektiv transport.

Planområdet er tilnærmet flatt, og det er gode forhold for å tilrettelegge for et godt uteareal for alle uten store terrenginngrep. Boligene har gode kvaliteter mht til daglys, utsikt og felles uteareal.

[Klima- og energiplan 2019 – 2031](#)

Klima- og energiplanen har blant annet som mål at klimagassutslippene skal reduseres. Reduksjon av klimagasser kan blant annet oppnås gjennom å fortette områder.

Planområdet er nært Alsgården som har en viktig funksjon som lokalsenter. I kommuneplanens arealdel 2018-2030 er det utarbeidet en analyse av lokalsentre som et grunnlag for strategisk arealbruk slik at det blir enklere å samordne areal- og transportplanleggingen i tråd med bærekraftig byutvikling. Det er i tillegg laget et utbyggingsprogram som angir rekkefølge av utbyggingsområder i byutviklingsområdet. Formålet med et slik utbyggingsprogram er å fortette fremfor å legge til rette for utvikling av nye områder. Trålveien 35 (Bodøsjøen og Alstad) tilhører et av de områdene som ønskes transformert.

Rådmannen vurderer at planen er i tråd med føringer om bærekraftig utvikling slik det kommer frem i *FNs bærekraftsmål nr 3 God helse* og mål nr 11 *Bærekraftige byer og samfunn*.

Planen vurderes ellers i å være i samsvar med føringer både i kommunens folkehelseplan og klima- og energiplan om å tilrettelegge for sentrumsnære gode boliger i et godt boligmiljø for alle og tilgang til rekreasjonsområder i nærmiljøet.

Konklusjon og anbefaling

Rådmannen mener, på bakgrunn av ovenstående, at planen som den foreligger vil gi et godt bidrag til byutviklingen i Bodø. Planen er videre i tråd med strategiske føringer slik de fremkommer

i kommunens folkehelseplan og klima- og energiplan. Rådmannen anbefaler at reguleringsplan for Trålveien 35, vedtas med de endringene som er gjort etter offentlig ettersyn og høring.

Rolf Kåre Jensen
Rådmann

Knut A. Hernes
Kommunaldirektør

Saksbehandler: Marianne Siiri

Trykte vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse
- 2 Plankart
- 3 Reguleringsbestemmelser

Andre referanser: ordnes

Sakens øvrige dokumenter finnes her:

<https://bodo.kommune.no/dokumenter-til-politiskbehandling/category2666.html>

Det gjelder innkomne uttalelser, ROS analyse og sol/skyggediagram.

Rett utskrift: Berit Skaug