

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
20/21	Tverlandet kommunedelsutvalg	13.11.2020
20/37	Råd for personer med funksjonsnedsettelse	19.11.2020
20/35	Bodø eldreråd	23.11.2020
20/41	Plan- og miljøutvalget	25.11.2020
20/178	Bystyret	09.12.2020

Sluttbehandling - detaljregulering B14 Oddan, Tverlandet

Bystyrets behandling i møte den 10.12.2020:

Votering

Innstillingen ble enstemmig vedtatt

Vedtak

Bodø bystyre vedtar detaljreguleringsplan for B14 Oddan, Tverlandet, slik det er vist på plankart datert 23.04.2020, plan-ID 2018008 med tilhørende bestemmelser datert 16.07.2020 og planbeskrivelse datert 16.07.2020.

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

Bystyret viser til uttalelse fra Nordland fylkeskommune datert 1.4.20, der Bodø kommune bes vurdere å sikre en bedre forbindelse mellom planområdet og boligområdene i nord gjennom en forlengelse av veien Torvmyra. Naboeiendommen 71/80 er eid av Bodø kommune. Bystyret ber om at det foretas Barnetråkk-kartlegginger på Tverlandet, og om at opparbeidelse av turvei/stiforbindelse vurderes ved behov.

Forslag til endring av planbestemmelsen pkt. 7.5:

"Før ferdigattest for første boenhet kan gis, skal fortau langs vei SKV2 langs plangrense og fortau langs Tverlandsveien fra SKV2 til Gapsletta være ferdig opparbeidet."

Plan- og miljøutvalgets behandling i møte den 25.11.2020:

Forslag

Fellesforslag fremmet av Håkon Møller på vegne av MDG, AP

Bystyret viser til uttalelse fra Nordland fylkeskommune datert 1.4.20, der Bodø kommune bes vurdere å sikre en bedre forbindelse mellom planområdet og boligområdene i nord gjennom en forlengelse av veien Torvmyra. Naboeiendommen 71/80 er eid av Bodø kommune. Bystyret ber om at det foretas Barnetråkk-kartlegginger på Tverlandet, og om at opparbeidelse av turvei/stiforbindelse vurderes ved behov.

Fellesforslag fremmet av Håkon Møller på vegne av MDG, AP, H, FRP, Rødt

Forslag til endring av planbestemmelsenes pkt. 7.5:

"Før ferdigattest for første boenhet kan gis, skal fortau langs vei SKV2 langs plangrense og fortau langs Tverlandsveien fra SKV2 til Gapsletta være ferdig opparbeidet."

Votering

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt

Fellesforslaget fra MDG og AP ble enstemmig vedtatt

Fellesforslaget fra MDG, AP, H, FRP og Rødt ble enstemmig vedtatt

Plan- og miljøutvalgets innstilling.

Bodø bystyre vedtar detaljreguleringsplan for B14 Oddan, Tverlandet, slik det er vist på plankart datert 23.04.2020, plan-ID 2018008 med tilhørende bestemmelser datert 16.07.2020 og planbeskrivelse datert 16.07.2020.

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

Bystyret viser til uttalelse fra Nordland fylkeskommune datert 1.4.20, der Bodø kommune bes vurdere å sikre en bedre forbindelse mellom planområdet og boligområdene i nord gjennom en forlengelse av veien Torvmyra. Naboeiendommen 71/80 er eid av Bodø kommune. Bystyret ber om at det foretas Barnetråkk-kartlegginger på Tverlandet, og om at opparbeidelse av turvei/stiforbindelse vurderes ved behov.

Forslag til endring av planbestemmelsenes pkt. 7.5:

"Før ferdigattest for første boenhet kan gis, skal fortau langs vei SKV2 langs plangrense og fortau langs Tverlandsveien fra SKV2 til Gapsletta være ferdig opparbeidet."

Bodø eldreråds behandling i møte den 23.11.2020:

Forslag

Fra Thomas Petter Myhre:

Planprosessen bør ta opp i seg også eldres behov, slik at disse er ivaretatt allerede i planleggingen av nye boligområder.

Votering

Forslaget fra Myhre ble enstemmig vedtatt.

Eldrerådets uttalelse

Planprosessen bør ta opp i seg også eldres behov, slik at disse er ivaretatt allerede i planleggingen av nye boligområder.

Råd for personer med funksjonsnedsettelses behandling i møte den 19.11.2020:

Votering

Enstemmig vedtatt

Bodø kommunale råd for personer med funksjonsnedsettelses uttalelse:

Rådet støtter rådmannens forslag til innstilling

Tverlandet kommunedelsutvalgs behandling i møte den 13.11.2020:

Vedtak:

Tas til orientering. Vi registrerer at vårt innspill i prosessen er tatt til følge.

Rådmannens forslag til innstilling

Bodø bystyre vedtar detaljreguleringsplan for B14 Oddan, Tverlandet, slik det er vist på plankart datert 23.04.2020, plan-ID 2018008 med tilhørende bestemmelser datert 16.07.2020 og planbeskrivelse datert 16.07.2020.

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

Sammendrag

Saken har tidligere vært behandlet av Plan- og miljøutvalget i møte 14.10.2020 for deretter å bli trukket fra sakskartet til bystyret på grunn av saksbehandlingsfeil etter anmodning fra administrasjonen. Saksbehandlingsfeilen bestod i at feil planbeskrivelse ble lagt ved saken. Vedtak i Plan- og miljøutvalget utgår som en del av saksgangen.

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av eneboliger, flermannsboliger og rekkehus/kjedehus med tilhørende teknisk infrastruktur, leke- og uteoppholdsareal.

Planforslaget er i tråd med kommunedelplan for Tverlandet og vurderes å gi rammer for god utnyttelse av planområdet. Den nye bebyggelsen med tilhørende atkomstvei og uteareal, herunder leke- og uteoppholdsareal planlegges med tanke på god terrengtilpasning. Planforslaget innebærer videre at det etableres fortau fra Gapsletta til planområdet og langs kjørevei SKV2.

Planforslaget vurderes til å være et viktig bidrag for å imøtekomme den økende befolkningsutviklingen for Tverlandet.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Hva aktualiserer saken?

Bakgrunn for at saken fremmes:

Saken fremmes til politisk sluttbehandling som et ledd i planprosessen til egengodkjenning av en detaljregulering.

Saksopplysninger

Fakta om saken

Oppstart

Oppstartsmøtet ble avholdt 29.06.2018. Oppstart av planarbeid ble annonsert i Avisa Nordland den 24.08.2018. Varsel om oppstart ble sendt til berørte parter mv 20.07.2018. Det ble i oppstartsmøtet avklart at planen ikke krevde planprogram med konsekvensutredning.

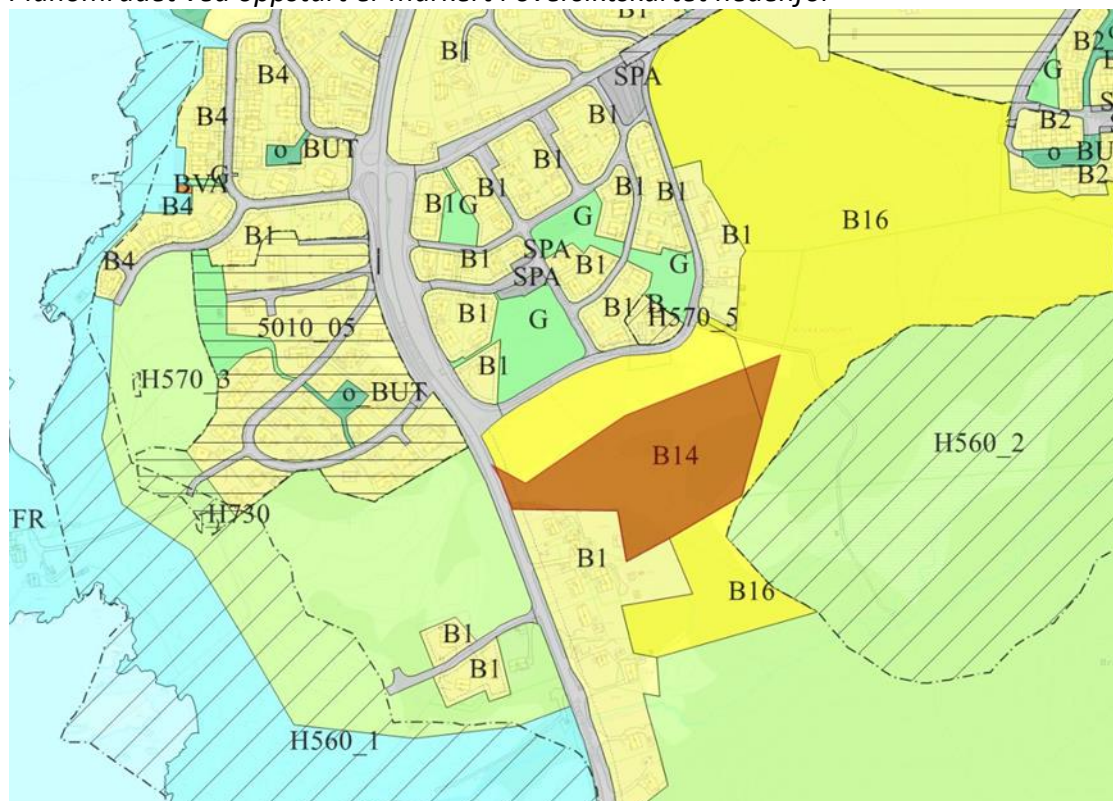
Bakgrunn

Forslagsstiller, Byggmester Vikjord, ønsker å tilrettelegge for boligbebyggelse på Tverlandet. Gjennom planforslaget for B14 Oddan, Tverlandet, gis det mulighet for boligbebyggelse.

Om området

Planområdet ligger på Oddan, Tverlandet. Planområdet er på ca. 19,6 daa ligger sørvest for sentrum av Tverlandet på østsiden av Tverlandsveien og rett øst for Middagsheia.

Planområdet ved oppstart er markert i oversiktskartet nedenfor



Planstatus

I gjeldende kommunedelplan for Tverlandet er området avsatt til boligformål. Området er uregulert. Nærmeste reguleringsplan er PlanID 5010-05 Oddan søndre satt i kraft 22.03.2001. Imidlertid har ikke denne en direkte grense med planområde.

Om tiltaket

Innenfor området tilrettelegges det for boliger. Området er tenkt lagt til rette for eneboliger og rekkehus/kjedehus med mulighet for utleiedel samt eventuelt flermannsboliger i planområdet. Noen tomter skal være byggeklare for salg.

Rekkefølgebestemmelser

Det er tatt med rekkefølgebestemmelser tilknyttet følgende forhold:

- 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 etablering av fortau langs Tverlandsveien før ferdigattest for første boenhet.

ROS-skjemaet er gjennomgått og vurdert og det konkluderes med at det ikke er behov for spesielle tiltak i forbindelse med dette planarbeidet.

Klimatilpassing mv

Til byggesak skal det følge med redegjørelse for overflatevann. Videre er det satt krav til dokumentasjon om geoteknisk stabilitet og om forurensning i grunn.

Offentlig ettersyn og høring

Varsel om offentlig ettersyn og høring ble sendt ut til offentlige myndigheter og berørte parter 20.02.2020 med høringsfrist 04.04.2020.

Merknader

Innen høringsfristens utløp kom det inn 7 uttalelser/merknader der av 1 innsigelse. Følgende hadde sendt inn uttalelse/merknad:

- Fylkesmannen i Nordland – fremmet også innsigelse
- Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE)
- Direktoratet for sikkerhet og beredskap (DSB)
- Statens vegvesen
- Nordland fylkeskommune
- Avinor
- Tverlandet kommunedelsutvalg

Merknadsbehandling

I tabellen nedenfor vises hvordan hver merknad eller uttalelse har blitt behandlet i planforslaget.

Innsender	Uttalelse/Merknad	Behandling
Fylkesmannen i Nordland	Innsigelse imøtekommet under forutsetning av at § 7.5 endres slik at fortau skal sikres før første boenhet kan få ferdigattest.	Tatt til etterretning og § 7.5 er endret iht. kravet.
Fylkesmannen i Nordland	På bakgrunn av planens konsekvenser for barn og unges interesser fremmer Fylkesmannen innsigelse til planforslaget.	Tatt til etterretning. Forslag til plan er blitt bearbeidet for å kunne finne løsning på innsigelse. Det vises til vedlegg 4 samt endring i planbestemmelser mv.
Tverlandet kommunedelsutvalg (TKU)	TKU mener det må bygges gang- og sykkelvei fra adkomst til boligfeltet og til eksisterende gang- og sykkelvei i Oddan.	Tatt delvis til etterretning. Det etableres fortau fra fremtidig boligfelt til Gapsletta.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)	DSB henviser til fylkesmannen som har et overordnet ansvar med å følge opp samfunnssikkerhet i plansaker.	Tatt til orientering.
Avinor	Avinor har ingen merknader til planforslaget da planlagt bebyggelse ikke vil komme i konflikt med hinderflate ENBO-P-08.	Tas til orientering
Nordland fylkeskommune	Fylkeskommunen er tilfreds med at hensyn til kulturminner er hensyntatt i planen. Fylkeskommunen ber om at kommunen vurderer å ta inn gang- og sykkelvei langs Tverlandsveien for å sikre skolevei for barn i planområdet.	Tas til orientering Tas delvis til etterretning da det skal etableres fortau langs Tverlandsveien mellom ny boligbebyggelse og Gapsletta.
Statens vegvesen (SVV)	SVV anmoder om at det reguleres et sammenhengende fortau langs o_SKV2 og at det fremkommer i rekkefølgebestemmelsene at fortau må være ferdig opparbeidet før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse gis.	Tas til etterretning.
Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE)	NVE ber om at § 2.12 endres slik «Før det gis rammetillatelse skal de dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkte tiltak».	Tas til etterretning. § 2.12 er endret i tråd med anbefaling fra NVE.

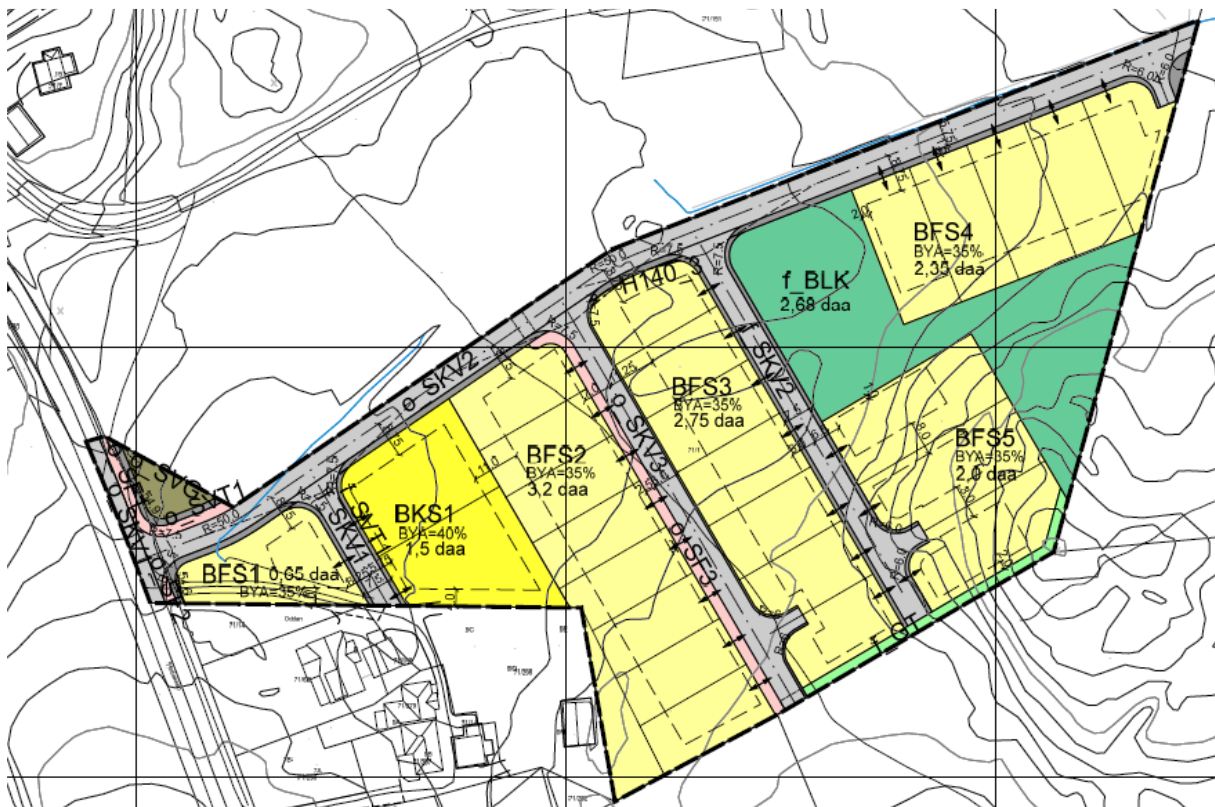
Forslagstiller:
Byggmester Vikjord
Påls vei 5/7
8008 Bodø

Plankonsulent:
Casa Consult AS

Postboks 4166,
8089 Bodø

Planforslag

Detaljreguleringsplan for B14 Oddan, Tverlandet legger til rette for 52 boenheter av ulike karakterer. Plankartet som vist nedenfor viser hvordan reguleres med hensyn til vei, fortau, lekeområde og utnyttelse til boligformål:



f_BLK etableres som nærlekeplass med gode solforhold og knytter seg opp mot friområde i øst. I kommunedelplan for Tverlandet er det satt krav til å ivareta tursti fra friområde til området i nord. Det er lagt inn tursti som kobler seg opp mot fortau langs BFS2. Det er i planen tatt inn et krav om at fortau langs SKV2 etableres på nordsiden i området mellom Gapsletta og B14, benevnt som B16 i kommunedelplanen. Dette fortauet skal videreføres langs Tverlandsveien fra SKV2 til Gapsletta.

Planområdet er knyttet til en eiendom med gårds- og bruksnummer 71/1. Bodø kommune eier naboeiendommen mot nord – gnr/bnr 71/80.

Innsigelse

Fylkesmannen i Nordland rettet innsigelse til planforslaget. Bakgrunn for innsigelse var knyttet til trafikk, barn- og unges interesser. Fylkesmannen mente at disse forholdene ikke var godt nok ivaretatt gjennom planforslaget.

Innsigelse til planforslaget er nå løst. Det ble utarbeidet egne utredninger for trafikk og for barn- og unges interesser. Videre ble plankart endret noe og enkelte kapitler i planbeskrivelse endret i tillegg til at § 7.5 i planbestemmelse ble endret. Fylkesmannen har akseptert løsningen i eget brev av 02.11.2020. Bygging av fortau og gang- og sykkelveg kan gjennomføres uten reguleringsplan jamfør Kommuneplanens arealdels bestemmelse § 1.2.1 siste ledd.

Endringer i planforslag etter offentlig ettersyn og høring

Endringer i planbeskrivelse

Tabell side 19 i planbeskrivelse er oppdatert iht. arealformål. Arealformål Friområde er tatt ut.

Følgende kapitler i planbeskrivelse er endret etter offentlig ettersyn og høring:

8.8 Uteområder

Planforslaget tilrettelegger for gode private og felles uteoppholdsarealer. I eksisterende skogareal øst i f_BLK, bak BSF4 og BFS5, skal etablering av uteområde/lekeplass skje skånsomt og med minimal opparbeidelse. Tilrettelegging for felles uteopphold i vestre del av f_BLK iht. krav i KPA. Lekearealet legges sentralt med tilgang for allmennheten.

Det åpnes for å videreføre eksisterende gangsti som kobler eksisterende bebyggelse i nord og naturområde i øst. Gangstien vil gå i eksisterende skog/naturområde.

8.9 Trafikkforhold

Planlagt utbygging vil føre til økt biltrafikk, men forventet økt trafikk antas ikke å gi avviklingsproblemer, Tverlandsveien har i dag betydelig mindre trafikk. Fortau langs vei o_SKV2 langs plangrense opparbeides og knyttes sammen med fortau langs Tverlandsveien inn mot Gapsletta. Planlagt utbygging vurderes ikke å utløse behov for ytterligere trafikale tiltak.

8.10 Barns interesser

Det vil bli opparbeidet kvalitativt gode lekeplasser i tilknytning til planlagt utbygging. Det etableres felles lekeplass lengst øst i feltet. Det vil her bli etablert et assortert utvalg med lekestativer, sandkasse etc. Det forutsettes lekeapparater for barn i forskjellig alder. Her ligger godt til rette for også å bruke naturen (skog og naturlig terreng) som lekeplass. For familier vil området kunne fungere som en felles sosial sone. Barnerepresentanten har ikke kommet med innspill til oppstartsvarselet.

Endringer i bestemmelser:

Endring av § 7.5 Før ferdigattest kan gis:

Underpunkt 3 er endret til:

Før ferdigattest for første enhet kan gis, skal fortau langs vei o_SKV2 langs plangrense og fortau langs Tverlandsveien fra o_SVT1 til Gapsletta være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet.

§ 1.2 Planområdets arealformål

- Grønnstruktur (Pbl § 12-5, nr.3)
 - Friområde, (GF) er tatt ut.

§ 4.3 Grønnstruktur

Underpunkt Friområdet GF er tatt ut.

Endringer i plankart:

Tursti er fjernet langs o_SKV3 da fortau ivaretar tursti og anses å være en mer trafikksikker løsning. Tursti er koblet sammen med fortau med gangfelt.

Snuhammer er flyttet noe lengre inn langs o_SKV3 inn i BFS3 da tursti er fjernet langs o_SKV3. Snuhammer var opprinnelig plassert helt sør i planområdet ved o_SKV3 for å unngå konflikt mellom biltrafikk og myke trafikanter på grunn av tursti.

Grøntområde GF er tatt ut som formål og området f_BLK lekeplass er utvidet tilsvarende. Dette for å imøtekomme barn- og unges interesser på en bedre måte.

BFS3 er utvidet tilsvarende arealformål Tursti langs o_SKV3. Byggegrense mot o_SKV3 er i hovedsak ikke endret annet rundt snuhammer.

Samlet vurdering av endring opp mot ny høring

Administrasjonen har vurdert endringene til å ikke være vesentlige endringer. På bakgrunn av dette anses ikke behov for ny høring av planforslaget.

Vurderinger

Løsningsalternativer

Utgangspunktet var at tursti som går over 71/80 skulle kunne fungere for myke trafikanter som skulle gå mellom Gapsletta og B14. Fylkesmannen fremmet innsigelse til forslaget med bakgrunn i barn og unges interesser. Innsigelsen ble gitt med bakgrunn at de trafikale forholdene for myke trafikanter og til barn- og unges interesser var for dårlig vurdert i planbeskrivelsen.

I tiden etter høringsfristens utløp for offentlig høring har det vært arbeidet med å finne en akseptabel løsning. Det er utarbeidet et egne notater om barn og unges interesser og trafikkforhold. Det vises til vedlagte notater utarbeidet av Casa Consult AS.

I revidert planforslag har barn og unges interesser fått større oppmerksomhet enn det opprinnelige planforslaget. Kapitlene 8.8, Uteområder 8.9 Trafikkforhold og 8.10 Barns interesser er omformulert og utvidet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget har ingen negative økonomiske konsekvenser for kommunen.

FNs bærekraftsmål

Planforslaget er forankret i 2 av FNs bærekraftsmål;

- Mål 9: Industri, innovasjon og infrastruktur - Bygge solid infrastruktur og fremme inkluderende og bærekraftig industrialisering og innovasjon: Planforslaget innebærer bygging av ny infrastruktur.
- Mål 11: Bærekraftige byer og samfunn - Gjøre byer og bosettinger inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige: Planforslaget legger til rette for ny boligbebyggelse på Tverlandet med etablering av fortau langs Tverlandsveien som bidrar til trygg skolevei.

Folkehelseplanen

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

Planforslaget legger til rette for et godt bomiljø i området. Det er trafiksikker adkomst til tomtene med fortau og infrastruktur som sikrer god fremkommelighet. Boligene planlegges med gode kvaliteter med utsikt, dagslys og felles og private uteoppholdsareal.

Klima- og energiplan 2019-2031

Klima- og energiplanen har blant annet som mål at klimagassutslippene skal reduseres.

Planen vil bidra til å legge til rette for ny bebyggelse som bygges etter nye tekniske forskrifter som reduserer klimapåvirkningene av tiltaket. Det er ikke etablert kollektivtilbud til planområdet. Samlet sett vil tiltaket gi noe økt trafikk da arealbruken det legges opp til i stor grad vil bli bilbasert. Imidlertid vil god infrastruktur knyttet opp til myke trafikanter legge til rette for at ferdsel vil kunne foregå uten bilbruk.

Planforslaget vurderes ellers i å være i samsvar med føringer både i kommunens folkehelseplan og klima- og energiplan.

Tidligere behandlinger

Saken ble behandlet i underliggende utvalg, men ble trukket fra sakskartet på grunn av det ble lagt ved feile dokumenter i saken.

Konklusjon og anbefaling

Oppsummering av løsning som anbefales

Planen legger til rette for 52 boenheter av ulik karakter. Fortau etableres langs hele SKV2 og langs Tverlandsveien for å sikre de myke trafikantene samt gi en trygg skolevei for barna i området. Lekeplass i planområdets vestre del er et stort område som både vil tilby lekeapparater og fri lek. Dette lekeområdet vil være solrik og være oversiktlig.

Kort begrunnelse for hvorfor løsningen anbefales

Planforslaget er tilstrekkelig grunngitt og dokumentert i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer. Planforslaget som legges frem er godkjent som løsning av innsigelse fremmet av Fylkesmannen.

Oppstart og offentlig ettersyn av planarbeidet er lovlig annonsert, og berørte parter er varslet på forskriftsmessig måte. Planforslaget er utført i samsvar med avtaler gjort i oppstartsmøte og i tråd med hvordan merknadene er behandlet.

Rådmannen anbefaler at forslag til reguleringsplan vedtas.

Rolf Kåre Jensen
Rådmann

Knut A. Hernes
Kommunaldirektør



Saksbehandler: Trond Eivind Åmo

Trykte vedlegg:

- 1 9041 - PLANKART 230420
- 2 Planbeskrivelse B14 Oddan Tverlandet
- 3 Planbestemmlser B14 Oddan Tverlandet
- 4 Redegjørelse trafiksikkerhet B14 Oddan
- 5 Notat Barn og unges interesse
- 6 FMNO svar om imøtekommelse av innsigelse
- 7 Samlede merknader Sluttbehandling B14 Oddan Tverlandet

Andre referanser:

Bærekraftsmål

<p>9 INNOVASJON OG INFRASTRUKTUR</p> 	<p><i>Infrastruktur er den underliggende strukturen som må være på plass for at et samfunn skal fungere. Infrastruktur er en forutsetning for økning i vekst og produktivitet, og for forbedringer i utdannings- og helsetilbud. Teknologi og innovasjon anses som drivere til å løse miljømessige utfordringer.</i></p>
<p>11 BÆREKRAFTIGE BYER OG SAMFUNN</p> 	<p><i>Urbanisering kan bringe med seg innovasjon og større effektivitet som igjen skaper økonomisk vekst i et land. Samtidig fører den raske urbaniseringen til at mange kjemper om de samme ressursene. Vanlige utfordringer i byer: for mye trafikk og luftforurensning, for lite penger til offentlige tjenester og mangel på gode boliger.</i></p>

Rett utskrift: Berit Skaug