Saksnummer	Utvalg	Møtedato
21/40	Bodø eldreråd	15.11.2021
21/48	Bodø ungdomsråd	15.11.2021
21/25	Råd for personer med funksjonsnedsettelse	16.11.2021
21/38	Flerkulturelt råd	16.11.2021
21/44	Plan- og miljøutvalget	29.11.2021
21/167	Bystyret	09.12.2021

Sluttbehandling - Detaljreguleringsplan for Eventyrhaugen, Mørkved

Bystyrets behandling i møte den 09.12.2021:

Votering

Enstemmig vedtatt

Vedtak

1. Bodø bystyre vedtar detaljreguleringsplan for Eventyrhaugen, Mørkved. Planen er vist på plankart vertikalnivå 1 og 2 med plan-ID 2017009, datert 02.07.2021 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 02.7.2021 og planbeskrivelse datert 02.07.2021.

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

2. Som en følge av den nye planen oppheves deler av følgende planer:
   - Reguleringsplan for Trollmyra, PlanID 2414
   - Områdereguleringsplan for Mørkved sør, PlanID 2524
   - Bebyggelsesplan for Trollmyra selvbyggerfeltene B8, B9 og B10, PlanID 2414_101
   - Bebyggelsesplan for Mørkvedveien, Østre del, PlanID 2414_104

   Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, 1. ledd.

3. Bystyret ber om at barn og unge i nærområdet sikres mulighet til å medvirke til utforminga av uteoppholdsareal BUT og fremtidig friområde o_GF.

Plan- og miljøutvalgets behandling i møte den 29.11.2021:

Forslag

Fra Håkon Møller, MDG:

Tilleggsforslag:

Bystyret ber om at barn og unge i nærområdet sikres mulighet til å medvirke til utforminga av uteoppholdsareal BUT og fremtidig friområde o_GF.

Votering

Kommunedirektørens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.
Forslag fra Møller ble enstemmig vedtatt.

Innstilling

1. Bodø bystyre vedtar detaljreguleringsplan for Eventyrhaugen, Mørkved. Planen er vist på plankart vertikalnivå 1 og 2 med plan-ID 2017009, datert 02.07.2021 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 02.7.2021 og planbeskrivelse datert 02.07.2021.

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

2. Som en følge av den nye planen oppheves deler av følgende planer:
   - Reguleringsplan for Trollmyra, PlanID 2414
   - Områdereguleringsplan for Mørkved sør, PlanID 2524
   - Bebyggelsesplan for Trollmyra selvbyggerfeltene B8, B9 og B10, PlanID 2414_101
   - Bebyggelsesplan for Mørkvedveien, Østre del, PlanID 2414_104

   Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, 1. ledd.

3. Bystyret ber om at barn og unge i nærområdet sikres mulighet til å medvirke til utforminga av uteoppholdsareal BUT og fremtidig friområde o_GF.

Flerkulturelt råds behandling i møte den 16.11.2021:

Forslag:

Forslag fra Olga Katanova:

Rådet støtter kommunedirektørens forslag til innstilling med følgende merknad:

Rådet er bekymret over boligbebyggelse og om de nybygde boenheter skal være rimelige for ulike målgrupper. Rådet mener at ved vedtak om nye boligbebyggelser må en del av nye boenheter være

prisregulerte slik at visst prosent av nye boligenheter avsettes for målgrupper som førsteboligkjøpere og familier med lav inntekt.

Votering:

Forslag enstemmig vedtatt.

Uttalelse:

Rådet støtter kommunedirektørens forslag til innstilling med følgende merknad:
Rådet er bekymret over boligbebyggelse og om de nybygde boenheter skal være rimelige for ulike målgrupper. Rådet mener at ved vedtak om nye boligbebyggelser må en del av nye boenheter være prisregulerte slik at visst prosent av nye boligenheter avsettes for målgrupper som førsteboligkjøpere og familier med lav inntekt.

Råd for personer med funksjonsnedsettelses behandling i møte den 16.11.2021:

Forslag:

Fra Gunn Strand Hutchinson:

Råd for personer med funksjonsnedsettelse støtter kommunedirektørens innstilling med følgende merknad:
Det forutsettes at området blir tilgjengelig for alle og at det sikres plasser til HC parkering.

Råd for personer med funksjonsnedsettelses uttalelse:
Råd for personer med funksjonsnedsettelse støtter kommunedirektørens innstilling med følgende merknad:
Det forutsettes at området blir tilgjengelig for alle og at det sikres plasser til HC parkering.

Bodø ungdomsråds behandling i møte den 15.11.2021:

Ungdomsrådets uttalelse

Bodø ungdomsråd etterspør hybel og studentboliger i planområdet. Dette er grunnet perfekt plassering i forhold til universitet og videregående skole.
Bodø ungdomsråd stiller seg enstemmig bak kommunedirektørens innstilling.

Bodø eldreråds behandling i møte den 15.11.2021:

Forslag

Fellesforslag:

Eldrerådet støtter kommunedirektørens forslag til innstilling.

Votering

Fellesforslaget ble enstemmig vedtatt.

Eldrerådets uttalelse

Eldrerådet støtter kommunedirektørens forslag til innstilling.

Kommunedirektørens forslag til innstilling

1. Bodø bystyre vedtar detaljreguleringsplan for Eventyrhaugen, Mørkved. Planen er vist på plankart vertikalnivå 1 og 2 med plan-ID 2017009, datert 02.07.2021 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 02.7.2021 og planbeskrivelse datert 02.07.2021.

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

2. Som en følge av den nye planen oppheves deler av følgende planer:
   - Reguleringsplan for Trollmyra, PlanID 2414
   - Områdereguleringsplan for Mørkved sør, PlanID 2524
   - Bebyggelsesplan for Trollmyra selvbyggerfeltene B8, B9 og B10, PlanID 2414_101
   - Bebyggelsesplan for Mørkvedveien, Østre del, PlanID 2414_104

   Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, 1. ledd.

Hva aktualiserer saken?

Saken gjelder sluttbehandling av detaljreguleringsplan for Eventyrhaugen, Mørkved. Vedtak av reguleringsplaner skal etter plan- og bygningsloven og kommunens delegeringsreglement legges fram for bystyret til endelig vedtak.

Sammendrag

Bodø kommune ved forslagsstiller Utbygging- og Eiendomsavdelingen, ønsker å legge til rette for opptil 90 boliger med tilhørende parkeringskjeller og felles uteoppholdsareal nært Mørkved bydelssenter. Plankonsulent er Norconsult AS.

Planområdet er lokalisert sentralt på Mørkved med til nærhet til kollektiv, offentlige tjenester og service. Områdene i vest, nord og øst er boligområder. Tomta er ubebygd, men det er opparbeidet

en balløkke i den østre delen av tomta. Et tilgrensende areal i øst for balløkka er tatt i bruk som tilfeldig parkeringsområde. Tomta er i dag regulert til kombinert formål forretning og kontor. Boligene planlegges i ulike størrelser med tilhørende parkeringskjeller, overflateparkering, uteoppholdsareal, offentlig friområde og teknisk infrastruktur. Det legges opp til 40 % - BYA utnyttelse i en bebyggelse bestående av 3 blokker i opptil 3-4 etasjer.

Planarbeidet er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger og det konkluderes med at Planen ikke faller inn under noen av punktene i forskriftenes §§ 6 eller 8. Planen er i tråd med overordnet plan og vurderes å ikke gi vesentlige konsekvenser for verken miljø eller samfunn.

Planen vurderes til å ha en positiv effekt på omgivelsene og er i tråd med 4 av FNs bærekraftmål og kommuneplanen om bærekraftig byutvikling. I tillegg er føringer i kommunens folkehelseplan og klima og energiplan møtt. Barn og unges interesser er også vurdert til å være ivaretatt i Planen for Eventyrhaugen.

Det vurderes videre at planen tar tilstrekkelig hensyn til eksisterende bebyggelse og kvaliteter på tomta og i området ellers.

Planen har vært ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 16.07.2021 til 20.10.2021. I denne perioden har det kommet inn 9 uttalelser fra myndigheter, næring- og eiendomsinteresser og privatpersoner.

Uttalelsene omhandler blant forhold om omdisponering av eksisterende balløkke og område øst som er brukt til parkering for beboere i området. Det er også gitt uttalelse om planlagt bebyggelse vil gi vesentlig tap av utsikt for en eiendom nord for planområdet.

Barnetalspersonen har uttalt at planen ivaretar barn og unges interesser, men at det bør legges til rette for mer aktiv lek i friområdet.

Statsforvalteren i Nordland og Nordland fylkeskommune uttaler at det er en planfaglig mangel at barn og unge ikke er tilstrekkelig hørt i planprosessen. Det påpekes her at plan- og bygningsloven gir føringer om at særlige sårbare grupper skal ha et tilpasset medvirkningsopplegg.
I tillegg er det gitt planfaglige råd iht retningslinje for støy.

Uttalelsene ved offentlig ettersyn og høring er tatt til orientering i sin helhet.
I avsnitt om planprosessen er uttalelsene kort oppsummert og kommunes kommentarer utarbeidet i en tabell. Uttalelsene i sin helhet er lagt ved saken.

Det vurderes at uttalelsene ikke utløser behov for ny høring eller endring av høringsdokumentene.

Kommunedirektøren mener at alle de nødvendige hensyn med dette er ivaretatt i planen, og anbefaler at den vedtas.

Saksopplysninger

Lokalisering av planområde vist med gul strek

Bakgrunn

Planområdet omfatter området mellom Mørkvedveien i sør, Greisdalsveien i vest og Eventyrveien i nord. Tomta er lokalisert sentralt på Mørkved med et godt kollektivtilbud, nærhet til Mørkvedmarka skole, Bodin videregående og Nord Universitet, Bodømarka og Mørkvedlia idrettspark. Mørkved sykehjem og Mørkved bydelssenter ligger like nordvest for planområdet.

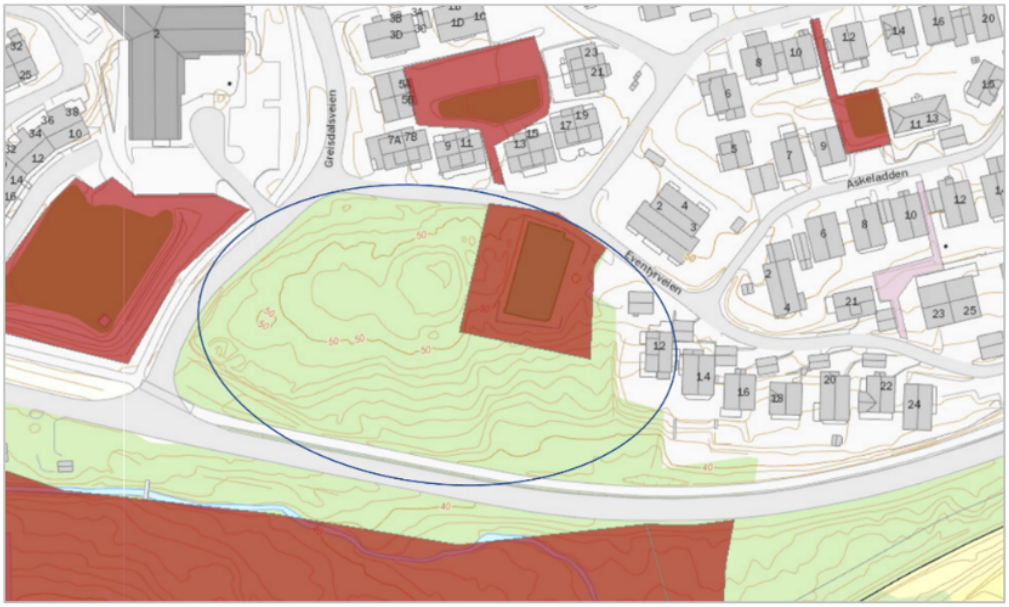
Ortofoto med planavgrensning vist med rød stiplet linje. Balløkke med område bruke til parkering i høyre øvre hjørne.

Planområdet er i dag ubebygd, og vegetasjonen består for det meste av busker og trær. Det er ikke registrert naturverdier i området som innebærer at planleggingen må ta spesielle hensyn til. Tomtas terreng skrår nedover fra nord mot sørøst, mens deler av området i nord er noe flatere og småkupert. Det er gode solforhold på tomta.

Ortofoto av tomten med høydekurver og balløkke og parkering i nordøstre del.

Tomta sett fra østre del av Eventyrveien med og boligblokk og Mørkved sykehjem til høyre.

I vest og nordvest består bebyggelsen av boligblokker og et sykehjem i 4 etasjer. Deler av tomta i sørøstre del ligger i gul støysone (Rv.80). Det er gjort støymålinger som konkluderer med at det dreier seg om støy fra Mørkvedveien som planleggingen må ta hensyn til. Støyutredningen er lagt ved.



Områder markert med rødt er kartlagt som svært viktig friluftsområder i kommunens kartbase. Disse områdene er viktige for barn og unge.

Deler av planområdet er satt av som et svært viktig område for friluftsliv i nærområdet. Tomta er ellers lokalisert i et område med gode muligheter for variert lek og rekreasjonsmuligheter i gangavstand. Mørkved idrettspark er nabo i sør. Det er ca 700 meter i luftspenn til Mørkvedmarka skole.

Eksisterende bebyggelse i nord og øst består av eneboliger og tomannsboliger, og i vest er bebyggelsen 4 etasjers blokkbebyggelse.

<u>Planstatus</u>
Planområdet omfatter hele eiendom med gnr. 42 bnr. 889, gnr. 43 bnr. 1055 og deler av eiendom med gnr. 43 bnr. 200. Eiendommene er eid av Bodø kommune.

Mesteparten av planområdet er avsatt til framtidig boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan (jf. lysgult område i figur nedenfor). Resterende del (gult område i figur nedenfor) er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg

Utsnitt av gjeldende kommuneplan. Varslet planområde vist med sort, stiplet linje. Kartgrunnlag: Bodø kommunes kartportal. Bearbeidet av Norconsult.

Planområdet er omfattet av og grenser til følgende reguleringsplaner:

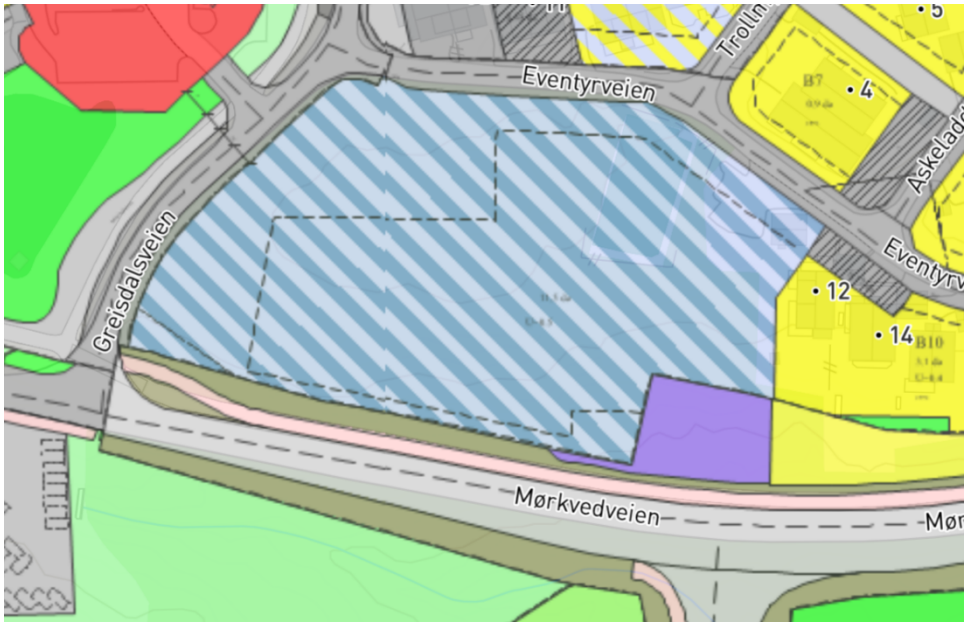
Innenfor planavgrensningen:

- reguleringsplan for Trollmyra vedtatt 03.06.1982 med plan ID 2414 (kombinert formål forretning/kontor)
- områderegulering for Mørkved sør vedtatt 09.02.2012 med plan ID 2524
- bebyggelsesplan for Mørkvedveien, østre del vedtatt 15.04.1986 med plan ID 2414_104
- bebyggelsesplan for Trollmyra selvbyggerfeltene B8, B9 og B10, plan ID 2414_101

Grenser til planavgrensningen:

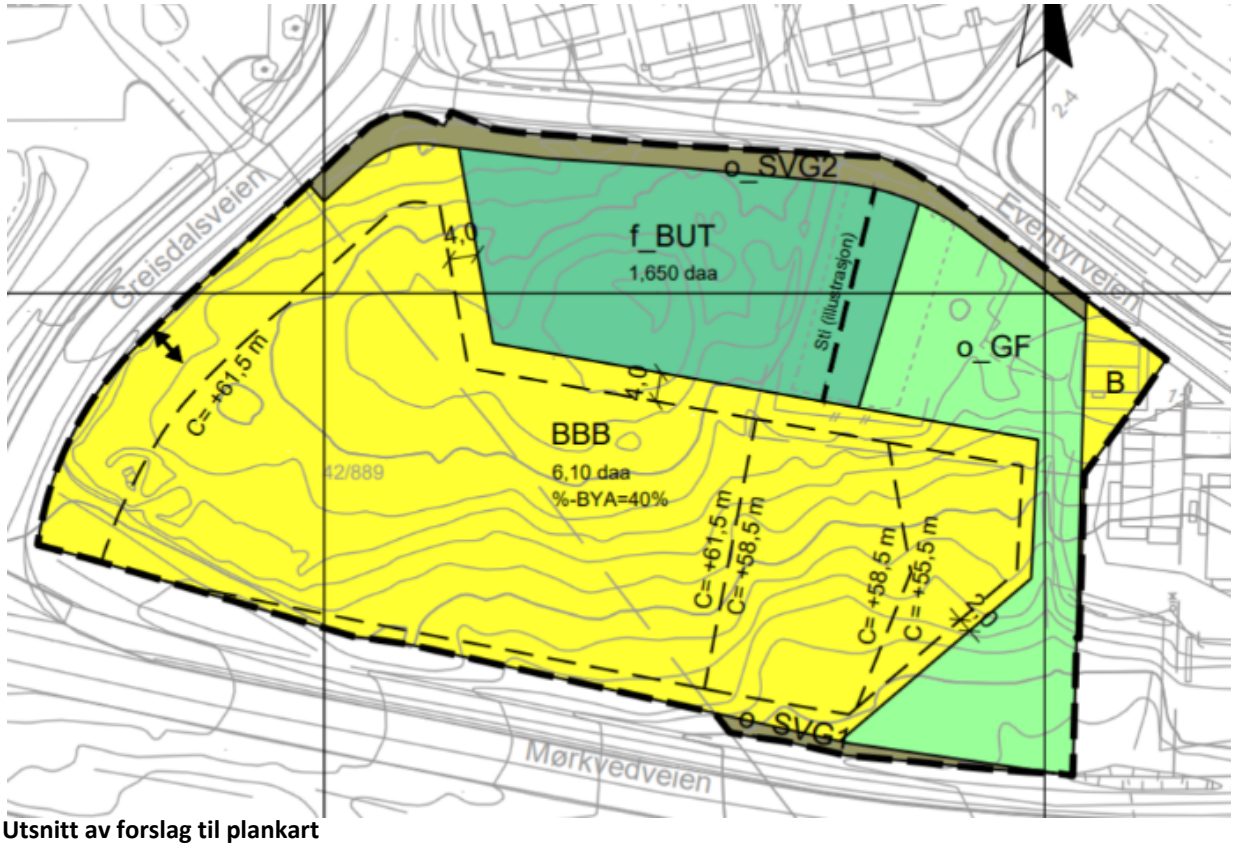
- reguleringsplan for Mørkved omsorg- og servicesenter vedtatt 21.06.1999 med plan ID 2421
- reguleringsplan for Trollmyra – endring vedtatt 13.11.1986 med plan ID 2414_06

De deler av planene som ligger innenfor planavgrensningen oppheves som følge av den nye detaljreguleringsplanen.



Tomta omfattes av reguleringsplan for Trollmyra vedtatt 03.06.1982 med plan ID 2414 (kombinert formål forretning/kontor).

Planforslaget



Utsnitt av forslag til plankart

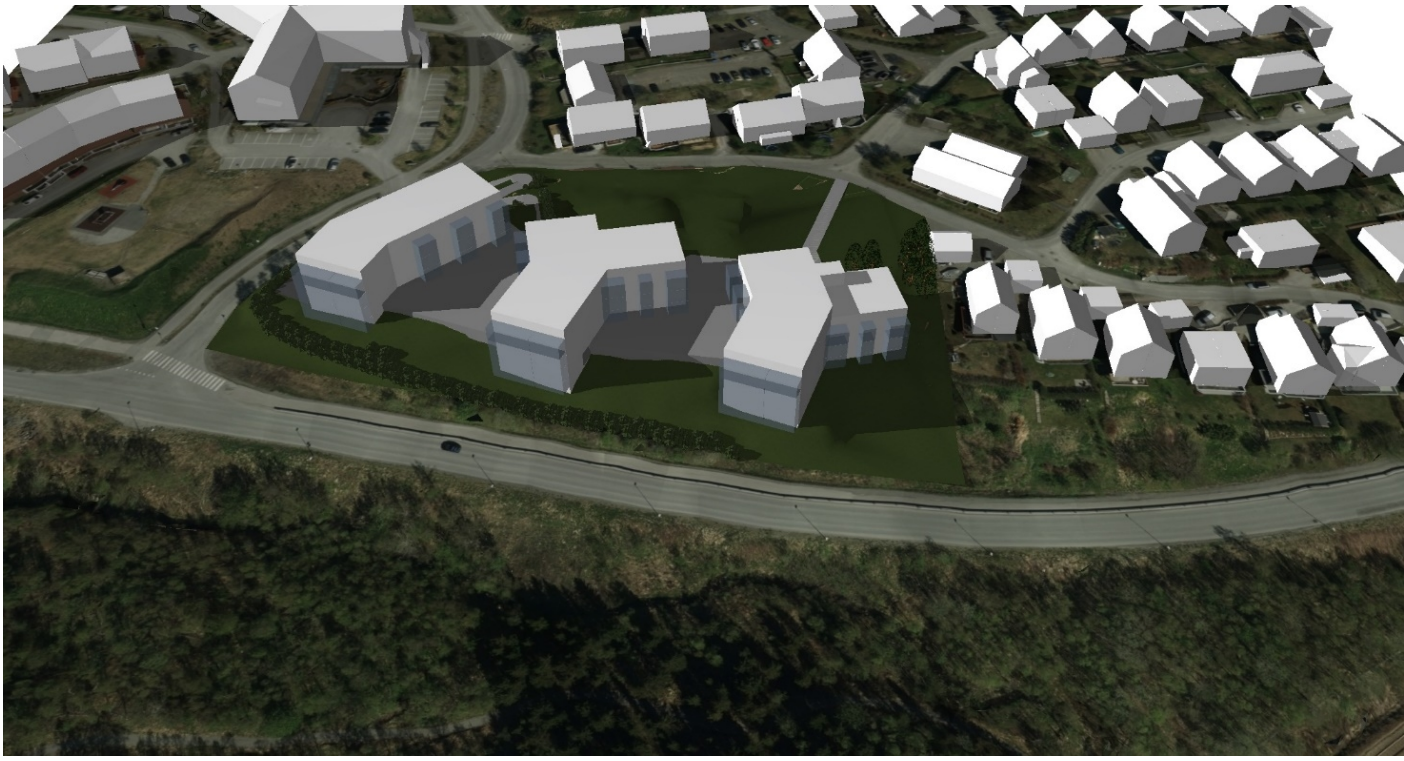
BBB (bolig blokkbebyggelse)

Planforslaget omfatter tre blokker som er orientert langs en nord-sør akse fra Eventyrveien i nord og til Mørkvedveien i sør. I øst er bebyggelsen opptil 3 etasjer og mot vest og sør er bebyggelsen 4 etasjer. Planforslaget har en utnyttelsesgrad på 40 % - BYA.

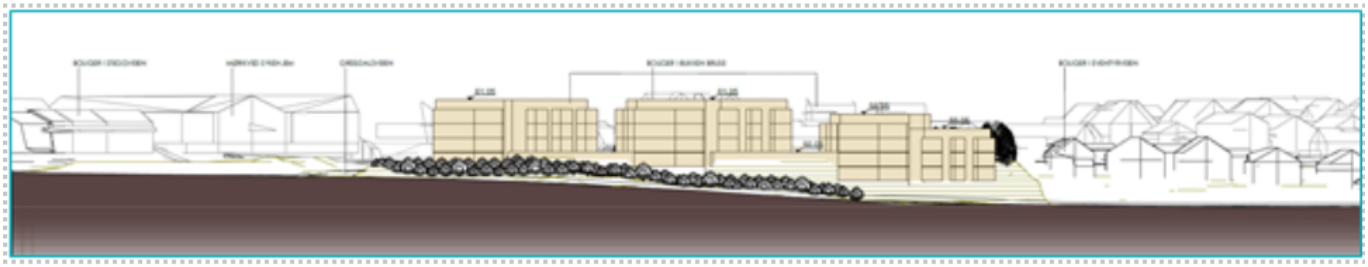
Atkomst til området vil skje fra Greisdalsveien og hvor en kjører inn i parkeringskjeller med boder. Denne tenkes ført gjennomgående fra øst mot vest og være et felles garasjeanlegg for alle blokkene. Parkeringskjelleren grenser til område for felles uteoppholdsareal i nord, og er delvis bygd inn i eksisterende terreng her. Avfallshåndtering skjer fra Greisdalsveien og det er satt av noe overflateparkering her.

Det skal også settes av egen parkering for blålystjenester. Det planlegges adkomst for myke trafikanter via en fotgjengerovergang fra vest i Greisdalsveien. En rampe fører opp til inngangsområdet på nordsiden av blokkene.

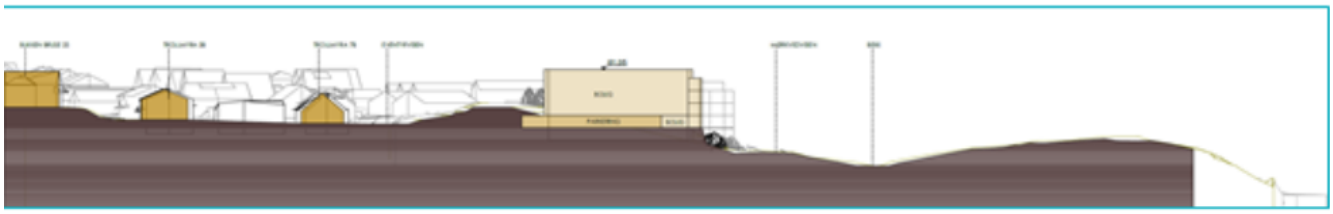
<u>B (bolig)</u>
Det er tatt inn et mindre boligområde øst i planområdet. I dag står det en garasje som tilhører bebyggelsesplan for Trollmyra boligfelt.



Planlagt bebyggelse sett fra sør



Lengdesnitt



Felles uteoppholdsareal f_BUT

Felles uteoppholdsareal f_BUT tenkes lokalisert nord for planlagt bebyggelse og ved inngangene til blokkene. Felles uteoppholdsareal vil være adskilt fra trafikkarealene og er lokalisert utenfor kartlagt støysone.

Balløkka i øst er foreslått fjernet på grunnlag av at den er i lite bruk og at den er dårlig vedlikeholdt. Området for parkering foreslås tatt inn i det offentlige friområdet.

Felles uteoppholdsareal er foreslått på ca. to tredjedeler av balløkka. Svak stiplet linje på forslag til plankartet viser eksisterende balløkke. Det skal i størst mulig grad tas vare på haugen i området og at den kan inngå i felles uteoppholdsareal som naturområde.

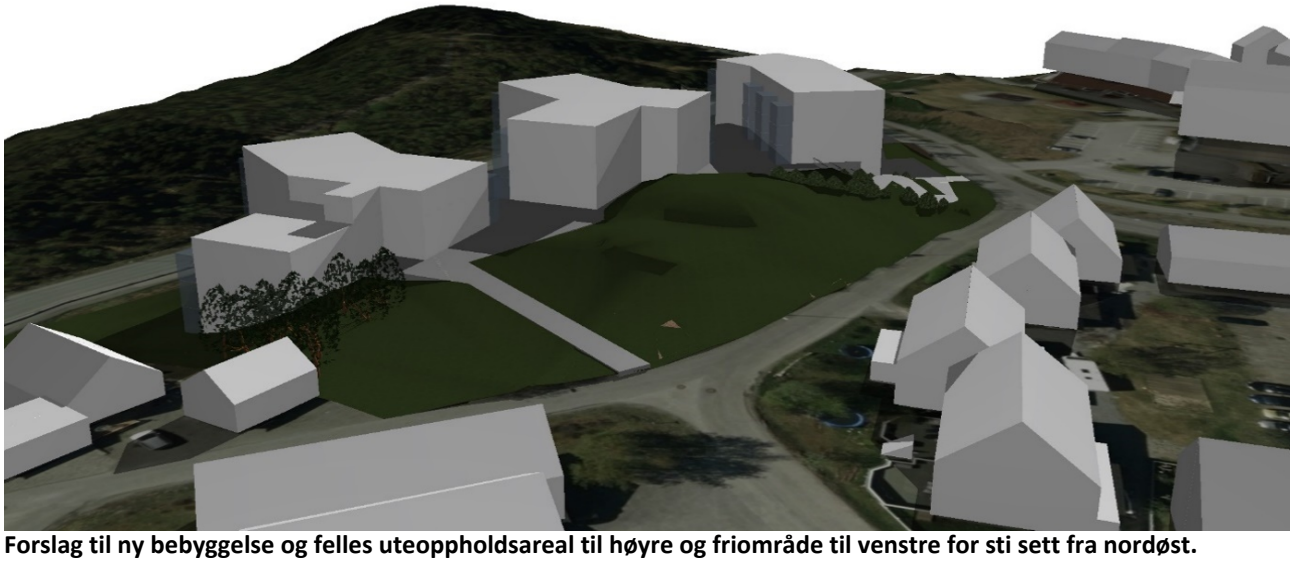
O_GF (offentlig friområde)

Planforslaget legger opp til et offentlig friområde i øst med forbindelse ned til Mørkvedveien i sør. Det området som er i dag er tatt i bruk som parkering øst for den eksisterende balløkken, vil inngå i det nye friområdet.

Det tillates tilrettelegginger for utendørs opphold for allmennheten. Det er foreslått en bestemmelse om at det offentlige friområdet skal opparbeides slik at området skal kunne fungere som et sosialt samlingspunkt og andre aktiviteter for nærmiljøet. Eierform er offentlig.

Felles uteoppholds- og friområdet skal sees i sammenheng og skal være tilgjengelig for alle i området. Det er utformet rekkefølgebestemmelser om at utomhusplanen (f_BUT og o_GF) skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.

Situasjonsplan for mulig/tenkt utbygging av området. Utarbeidet av Norconsult.



Forslag til ny bebyggelse og felles uteoppholdsareal til høyre og friområde til venstre for sti sett fra nordøst.

Planprosessen

Leder Byutvikling vedtok 05.07.2021 etter delegert myndighet, å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn og sende det til høring. Fristen for uttalelser ble satt til 20.10.2021 og det er mottatt i alt 9 uttalelser.

Uttalelser ved høring og offentlig ettersyn

Uttalelsene er gjengitt i korte trekk i tabellen nedenfor og uttalelsene i sin helhet er lagt ved saken.

1	**Statens vegvesen**	**29.07.21**	**Uttalelse**	**Kommentarer**
			Statens vegvesen har ingen merknader til denne reguleringsplanen.	Tatt til orientering i sin helhet.
2	**IRIS Salten IKS**	**30.08.21**	**Uttalelse**	**Kommentarer**
			IRIS lister opp 5 punkt som gjelder utformingen av avfallsanlegget. Ønsker å komme tidlig i dialog.	Tatt til orientering i sin helhet. Disse forholdene vil bli ivaretatt i den videre prosjekteringen.
3	**Hugo Ersvik**	**02.09.21**	**Uttalelse**	**Kommentarer**
			Uttalelsen her omhandler i hovedsak de forholdene som er nevnt i uttalelsen til Trollmyra velforening som er gjengitt nedenfor i sin helhet.	Tatt til orientering i sin helhet.
4	**Trollmyra velforening**	**08.09.21**	**Uttalelse**	**Kommentar**
			Styret har fått tilbakemelding fra flere av beboerne i Eventyrveien som er bekymret over det begrensede antall gjesteparkeringen tilhørende Trollmyra. Pga. begrenset med gjesteparkering i Eventyrveien blir det parkert i gatene. Det er en lite heldig situasjon da det kan skape farlige situasjoner med barn som leker i gata, samt at barna benytter veien som skolevei. I tillegg vil parkering i gaten være til hinder for utrykningskjøretøy, brøyting, renovasjon og generell framkommelighet for beboere. Ved opprinnelig bebyggelsesplan for	Tatt til orientering i sin helhet. Kommunen forholder seg til gjeldende reguleringsplaner og kommuneplanens arealdel. Området er regulert til forretning/kontor og satt av som boligformål. Så lenge denne rettigheten er tinglyst på eiendommen er ikke dette noe som

			trollmyra var det planlagt og tegnet inn p-plasser i enden av Eventyrveien og ved innkjøringen til Askeladden. Disse områdene er blitt benyttet til annet formål, som garasjeanlegg til private og grøntområder. Vi stiller spørsmål ved at disse er fjernet og ikke erstattet senere. Etter det vi har hørt med beboere som har bodd her i Eventyrveien siden område ble utbygget i 1983/1984, var at beboere i Trollmyra skulle få benytte området som nå ligger øst for balløkka til parkering. Dette som en gest for de planlagte parkeringsplassene som ikke ble bygd. Når det nå planlegges et nytt boligkompleks på eventyrhaugen, ber vi at det tas hensyn til det som har vært lovet fra Bodø kommune. Altså at denne parkeringsplassen blir stående som gjesteparkering for Trollmyra. Håper Bodø Kommune tar disse sakene med i sin detaljplanlegging.	kommunen kan forholde seg til. Det er i gjeldende reguleringsplaner regulert inn tilstrekkelige parkeringsplasser for nevnte boligfelter. Det er uheldig at parkeringsplassene ikke er bygd iht. disse planene. Dette bør derfor behandles som egen sak hvor man ser hele området under ett. Dette planarbeidet tar ikke sikte på å løse disse utfordringene, men forholder seg til de føringer som er satt i gjeldende planer for tomten (planområdet er i sin helhet i gjeldende reguleringsplan avsatt til utbyggingsformål).
5	**NVE**	**08.09.21**	**Uttalelse**	**Kommentar**
			Ber om at kommunens ansvar for å vurdere at NVE sine saksområder blir vurdert og ivaretatt i planen. Viser til deres kartbaserte veileder for reguleringsplan og internettsider for arealplanlegging til hjelp i planleggingen: https://www.nve.no/arealplanlegging/. Oppfordrer til å ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.	Tatt til orientering i sin helhet. Det er vurdert at i forbindelse med plansaken er det ikke behov for konkret bistand fra NVE.
6	**Christian Solvær**	**09.09.21**	**Uttalelse**	**Kommentar**
			Uttaler seg negativt til planen, og ønsker ikke at det oppføres 4 etasjers blokk på Eventyrhaugen pga tap av utsikt og verdi av sin bolig.	Tatt til orientering i sin helhet. Kommunen er ikke enig i at utbygging av Eventyrhaugen gir

			Er uenig i kommunes vurdering i saksfremlegget om at forslag til ny bebyggelse ikke gir vesentlige virkninger for eksisterende bebyggelse. Det vises videre til at det ble lovet at området ikke skulle bygges videre ut etter at boligfeltet ble etablert.	tap av utsikt som er vesentlig i nevnte område. Nevnte eiendom er orientert nord vestlig retning og planlagt utbygging skjer i sørlig retning. Mørkved sykehjem gir mest tap av utsikt for denne eiendommen og det vurderes at ny bebyggelse i sør ikke vil gi ytterligere tap av utsikt. Ny bebyggelse i et grønt område vil derimot gi endret utsikt. I sentrale og planlagte områder må det regnes med at endring og tap av utsikt kan skje når arealplaner skal gjennomføres. Planområdet har over flere kommune-planperioder vært avsatt til utbyggings-formål og siden 2014 vært avsatt til fremtidig bolig-område. Området har også en gjeldende reguleringsplan hvor området er regulert til forretning/kontor
7	**Barnetals-person Kristin Hunstad**	**20.09.21**	**Uttalelse**	**Kommentar**
			Barna og ungdoms interesser synes langt på vei tatt hensyn til. Tap av ballbane søkes kompensert ved et større offentlig uteoppholdsareal,	Tatt til orientering i sin helhet.

			hvor også arealet som har vært brukt som tilfeldig parkering, er tatt inn. *Det synes som om der er lagt vekt på rolig lek.* Barnetalspersonen vil påpeke at det også er behov for noe mer aktiv lek, som sykling, ballspill, lek mellom trær og busker. Det er mulig sykkelstiene kan tilrettelegges for slik aktivitet.	Det vil være muligheter for aktiv lek i det offentlige friområdet.
8	**Nordland fylkeskommune**	**20.10.21**	**Uttalelse**	**Kommentar**
			Merknader: Planen er ikke i vesentlig strid med arealpolitiske retningslinjer i fylkesplanen. Ber om at planleggingen tar hensyn til, • Friluftsinteressene i området • At planområdet er nært opp til et aktsomhetsområde for flom og kvikkleire • Barn og unges medvirkning er «svak eller utelatt».	Tatt til orientering i sin helhet. Det vises til at det reguleres inn offentlig friområde som skal opparbeides. Det er stilt krav til at det skal dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet for omsøkt tiltak i byggesaken. Både barnetals-personen og ungdomsrådet er invitert til å medvirke. Kommunen viser til at både barnetals-personen og ungdomsrådet har fått varsel om planleggingen. Barnetalspersonen har gitt høringsuttalelse i saken.

				Barn og unges interesser er godt ivaretatt i planforslaget.
			Ber om at kommunen sender SOSI filer av forslag til planavgrensning, Planen og endelig vedtatt plan til plannordland@karteverket.no.	Dette ivaretas i kommunens rutiner.
			Det vise videre til generelle bemerkninger om ulike forhold som planleggingen må ta hensyn til.	Disse forholdene er ivaretatt i planleggingen

9	**Statsforvalteren i Nordland**	**20.10.21**	**Uttalelse**	**kommentar**
			Statsforvalteren har en planfaglig mangel[1] om barn og unges muligheter for medvirkning i planleggingen ikke er ivaretatt.	Tatt til orientering. Det vises til kommentar om samme forhold som er omtalt av uttalelsen fra Fylkeskommunen om samme tema.
			Planfaglig råd[2] omhandler støyproblematikk. Statforvalteren uttaler at antall boenheter med innglasset balkonger, som fasadedempende tiltak for å sikre stille side, bør holdes på et minimum. Det videre bør angis hvor mange leiligheter som har innglasset balkong.	Planleggingen har tatt utgangspunkt i KPA der støyretningslinjen for 2016 er førende. Planen oppfyller krav i gjeldende KPA.
			Støyskjermer utenfor byggegrenser tillates i bestemmelsene, men de bør i tillegg vises på plankartet.	Manglende inntegning på plankart vil likevel

[1] Med planfaglige mangler er feil og mangler knyttet til lov og forskriftskrav – typisk tekniske krav og formelle krav f.eks. knyttet til manglende dokumentasjon/utredning. Dette er krav som normalt skulle vært oppfylt ved utarbeidelse av planen og som kan få betydning for planens gyldighet. Denne type mangler vil avhjelpes ved at påpekt mangel rettes opp i det videre planarbeidet.

[2] Planfaglige råd er informasjon om de interesser og hensyn som fagorganet skal ivareta/sikre i planleggingen, og anbefalinger i forhold til løsninger. Det vil være kommunen som er nærmest til å foreta de endelige valgene.

				legge til rette for etablering av støyskjermer utenfor byggegrensen. Det vurderes derfor som lite hensiktsmessig å endre på plankartet. Plassering av støyskjerm vil komme frem av utomhusplanen.

Vurderinger

I oppstartsmøtet i 2017 ble følgende tema spesielt diskutert:

- Grad av utnytting og byggehøyder
- Hensyn til den eksisterende haugen
- Uteoppholdsarealet

I tillegg til ovenstående punkt, er også planens hensyn til barn og unges interesser, jfr. *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen,* vurdert.

Grad av utnytting
Det legges opp til en utnyttingsgrad på 40 % - BYA, noe som er 5 % høyere enn det som er satt i kommuneplanens arealdel (KPA) for dette området.

Det vises til videre til referat fra oppstartsmøtet 29.06.2017 der det ble åpnet for at det kunne tillates en høyere utnytting av området enn hva daværende bestemmelser for sone C gav.
Planen legger til rette for en fortetting i et område som ikke medfører behov for større infrastrukturutbygginger. Tomta ligger nært opp til Mørkved bydelssenter med godt kollektivtilbud (buss og tog), service og offentlige tjenester. Området er utbygd med sykkel- og gangveier. Det er videre et område med en godt utbygd teknisk infrastruktur. Nærheten til Bodømarka, og gode rekreasjonsmuligheter i nærmiljøet, er også kvaliteter i området.

I den pågående rulleringen av KPA vurderes det videre å kunne tillates en høyere utnyttelsesgrad i deler i byutviklingsområdet. Dette på grunn av at det er ønskelig å følge opp arealpolitiske føringer om bærekraftig byutvikling ved å fortette områder med godt utbygd infrastruktur, tjenester og service.

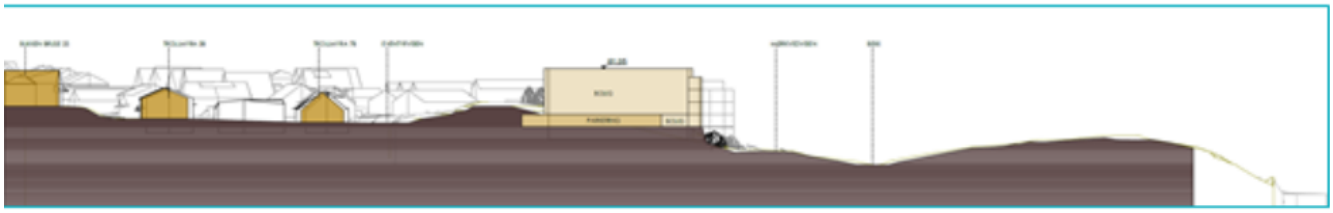
Det vurderes at høyere prosentvis utnyttelsesgrad kan tillates i saken av ovennevnte grunner.

Byggehøyder
Det ble gitt rammer i oppstartsmøtet som tillater en byggehøyde opptil 4 etasjer.
Ny bebyggelse vil gi noe skyggevirkning for eksisterende bebyggelse i øst, jfr. sol-skyggestudier. Enkelte av de tilgrensende boligene nord for ny bebyggelse vil få noe endret utsikt, men det endrer ikke solforhold for boligene i dette området. Eksisterende bebyggelse i vest er av lignende bebyggelsesstruktur med lavblokker opptil 4 etasjer.

Planen tilpasser seg eksisterende bebyggelse på en tilfredsstillende måte. Ny bebyggelse vil i liten grad redusere eller endre utsikts- og solforhold på tilgrensende boligområder.

Hensyn til den eksisterende haugen
Haugen ligger sentralt på tomta og fremstår som et naturområde med trær og annen vegetasjon langs Eventyrveien. I oppstartsmøtet er det blitt lagt føringer om at haugen i nord skal bevares så langt som mulig.

Det er utarbeidet et forslag til situasjonsplan hvor det foreslås å lage en rampe fra Greisdalsveien i vest og opp til inngangspartiet. Dette vil medføre noe inngrep i haugen her. Plassering av ny bebyggelse vil også medføre inngrep i deler av haugens sørlige side da parkeringskjeller vil delvis være etablert under haugen som vist i snitt nedenfor.



Lengdesnitt nord-sør gjennom eksisterende bebyggelse og foreslått bebyggelse.

Snittet viser at haugen flates noe ut for å tilpasse ny bebyggelse som også strekker seg delvis under denne. Utfra tilgjengelig dokumentasjon og informasjon fra plankonsulent, er det snakk om at høyden på haugen reduseres med ca. 1,5 meter.

Utfra mulighetene for høy utnyttelse og samtidig ta hensyn til haugen, vurderes planen som akseptabel. Det forutsettes at den videre planleggingen må ha søkelys på å gi gode løsninger mellom haugen og ny bebyggelse. Deler av haugen vil også kunne inngå i det felles uteoppholdsarealet som et naturområde.

Felles uteoppholdsareal
Utearealet er planlagt nord for ny bebyggelse. Her er det gode solforhold gjennom dagen og lavest støybelastning. Ny bebyggelse og støyskjermer vil samtidig redusere støy fra Mørkvedveien i sør.

Det er gitt bestemmelser om at bestemmelser om at utomhusplanen for både felles uteoppholdsareal og friområdet i øst skal sees i sammenheng for å gi et godt tilbud for mange grupper både som sosiale møteplasser og aktivitetsområde. Bestemmelser for friområdet omfatter blant annet at dette området også skal opparbeides for å legge til rette for gode og sosiale møteplasser for alle i nærmiljøet.

På denne måten legger planen til rette for et attraktivt uteoppholdsareal med gode muligheter for rekreasjon og sosiale møteplasser for mange grupper i nærområdet.

Barn og unges interesser i planleggingen
Planleggingen berører barn og unges interesser. *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen* gir føringer om at areal som brukes av barn og unge, og som skal omdisponeres til andre formål, skal erstattes på en god måte.

2/3 deler av balløkka vil inngå i felles uteoppholdsareal og resten vil inngå i det offentlige friområdet på ca 1,3 daa. Planen søker å kompensere tap av balløkka og deler av skogsområdet rundt ved å regulere inn et tilrettelagt og opparbeidet offentlig friområde i øst.

I tillegg vil det felles uteoppholdsarealet også være tilgjengelig for barn og unge i nærmiljøet. Det legges også inn en sti inn i området fra Eventyrveien, og gir mulighet for å ha en snarvei fra områdene i nord og ned til Mørkvedveien i sør gjennom friområdet i øst.

Omregulering av området fra forretning/kontor til boligbebyggelse med tilhørende uteoppholdsareal og friområde medfører at området får regulert inn gode og større arealer for barn og unge. Området øst for den eksisterende balløkka som brukes til parkering er nå foreslått som friområde. Selv om den eksisterende balløkka omdisponeres delvis til felles uteoppholdsareal og friområde, vil barn og unge i nærmiljøet få gode og trygge arealer for lek og opphold.

På denne bakgrunnen er det tatt tilstrekkelig hensyn til barn og unges interesser, og at planen er i tråd med *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.*

Det vises imidlertid til Statsforvalterens og Nordland fylkeskommunes uttalelse om at det ikke er lagt til rette for et godt medvirkningsopplegg for barn og unge.

Minimumskravet for medvirkning for barn og unge er å sende plansaken til barnas talsperson og ungdomsrådet ved oppstart og høring.

Eksisterende balløkke vist i lilla.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Gjennomføring av utbyggingen vil ikke medføre utgifter for Bodø kommune utover drift og vedlikehold av det offentlige friområdet. Gjennomføring antas å ikke berøre kommunalteknisk infrastruktur unntatt istandsetting. Bodø kommune er grunneier og skal selge ferdig regulert tomt.

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

Planen bidrar til oppnåelse av følgende bærekraftsmål:

- Mål 3: Planen bidrar til at det kan etableres moderne og varierte boliger med heis og god tilgjengelighet sentralt på Mørkved. Boligene ligger i nærhet til viktige offentlig servicetilbud, kulturtilbud og offentlige møteplasser som grønne parker og byrom. For mange brukergrupper er dette viktig for god livskvalitet og helse.
- Mål 10: Planområdet vil tilby leiligheter/boliger i ulik størrelse som vil bidra til at flere kan komme seg inn i boligmarkedet.
- Mål 11: Bærekraftige byer og samfunn. Planen innebærer utvidelse og fortetning av Mørkved sentrum. Nærheten til butikk, servicefunksjoner og kollektivtrafikk kan gi utslag i lavere transportbehov.
- Mål 17: Plan- og bygningslovens bestemmelser om medvirkning som er fulgt legger opp innspill og samarbeid rundt planleggingen.

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 Mørkved bydelssenter 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.

Folkehelseplanen Kommunens folkehelseplan; God folkehelse - med mennesket i sentrum - Handlingsplan for trivsel og gode levekår 2018 – 2021.
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. Området har gode forbindelser til service og tjenester, rekreasjonsområder samt kollektiv transport. Boligene har gode kvaliteter mht til daglys, utsikt og felles uteareal.

Konklusjon og anbefaling

Kommunedirektøren vurderer at planen gir en akseptabel løsning sett ut fra rammene gitt for planleggingen, tomteforhold og kvalitetene i området.

Kommunedirektøren mener, på bakgrunn av ovenstående, at planen som den foreligger vil gi et godt bidrag til byutviklingen i Bodø. Planen er videre forankret i fire av FNs bærekraftsmål, samt føringer om byutvikling og i strategiske føringer slik de kommer frem i kommunens folkehelseplan og klima- og energiplan.

Vedtak av ny plan vil alle nåværende planer og deler av planer innenfor planavgrensningen oppheves.

Kommunedirektøren anbefaler at reguleringsplan for Eventyrhaugen, Mørkved vedtas.

Kjell Hugvik
Kommunedirektør

Knut A. Hernes
Avdelingsdirektør

Saksbehandler: Marianne Siiri

Trykte vedlegg:

1	Planbestemmelser
2	Plankart vertikalnivå 1 og 2
3	Planbeskrivelse

Sakens øvrige dokumenter finnes her: https://bodo.kommune.no/dokumenter-til-politiskbehandling/category2666.html.
Det gjelder innkomne uttalelser og støyutredning.

Bærekraftsmål

	Gjennom forebygging, behandling og å fremme mental helse og livskvalitet, skal arbeides med å redusere antall mennesker som dør for tidlig med en tredjedel innen 2030 (ikke smittsomme sykdommer og trafikkuhell), samt forebygge psykiske lidelser som angst, depresjon og selvmord.
	For å kunne skape en bærekraftig utvikling må vi redusere ulikheter mellom land, og innad i land. En rettferdig fordeling av et lands ressurser er nødvendig for å redusere fattigdom og skape stabile samfunn. Samtidig øker forskjellene mellom dagens befolkning både gjennom ulikhet i inntekt og formue, og i tilgang til skole, helsehjelp og muligheter.
	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.
	For å lykkes med bærekraftsmålene trengs det nye og sterke partnerskap. Myndigheter, næringslivet og sivilsamfunnet må samarbeide for å oppnå bærekraftig utvikling. Å gjøre tilgjengelig informasjon og kommunikasjon til innbyggerne i et land er også et viktig punkt på dette målet.

Rett utskrift: Berit Skaug