Vedtak om høring og offentlig ettersyn - Detaljregulering for Bunesåsen

Leder for Byutvikling har etter delegasjon, gitt i samsvar med Bodø kommunes delegasjonsreglement, behandlet denne saken og fattet slikt vedtak:

VEDTAK

Forslag til detaljregulering for Bunesåsen legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring. Planforslaget er vist på plankart med PlanID 2018019 datert 30.1.2022 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 30.1.2022 og planbeskrivelse datert 14.1.2022. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-11, jf. § 12-10.

Sammendrag

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av boliger med tilhørende leke- og uteoppholdsareal, samt teknisk infrastruktur.

Forslagsstiller er Søstrene Lind AS. Plankonsulent er Norconsult AS.

Planområdet ligger mellom Tverlandet tettsted og Hopen. Det legges til rette for utbygging av inntil 130 boenheter. Det skal tilrettelegges for en blanding av eneboliger, kjedehus og rekkehus samt noe flermannsbolig og lavblokk. Utnyttelsesgraden er 35 % BYA.

Planarbeidet er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredninger. Det konkluderes med at planforslaget ikke faller inn under noen av punktene i forskriftenes §§ 6 eller 8. Planforslaget er i hovedsak i tråd med overordnet plan, men det er gjort en justering av planavgrensning ved at areal lengst mot nordøst er tatt ut, og areal i sør er tatt inn.

Planforslaget vurderes å gi rammer for en god og fornuftig utnyttelse av planområdet. Den nye bebyggelsen med tilhørende teknisk infrastruktur planlegges med tanke på god terrengtilpasning.

Planforslaget er tilstrekkelig grunngitt og dokumentert i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer. Oppstart av planarbeidet er lovlig annonsert, og berørte parter er varslet på forskriftsmessig måte. Planforslaget er utført i samsvar med avklaringer gjort i oppstartsmøte 5.1.2018 og rammer fra prinsippavklaring i plan- og miljøutvalget 10.3.2021. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Saksopplysninger

Bakgrunn

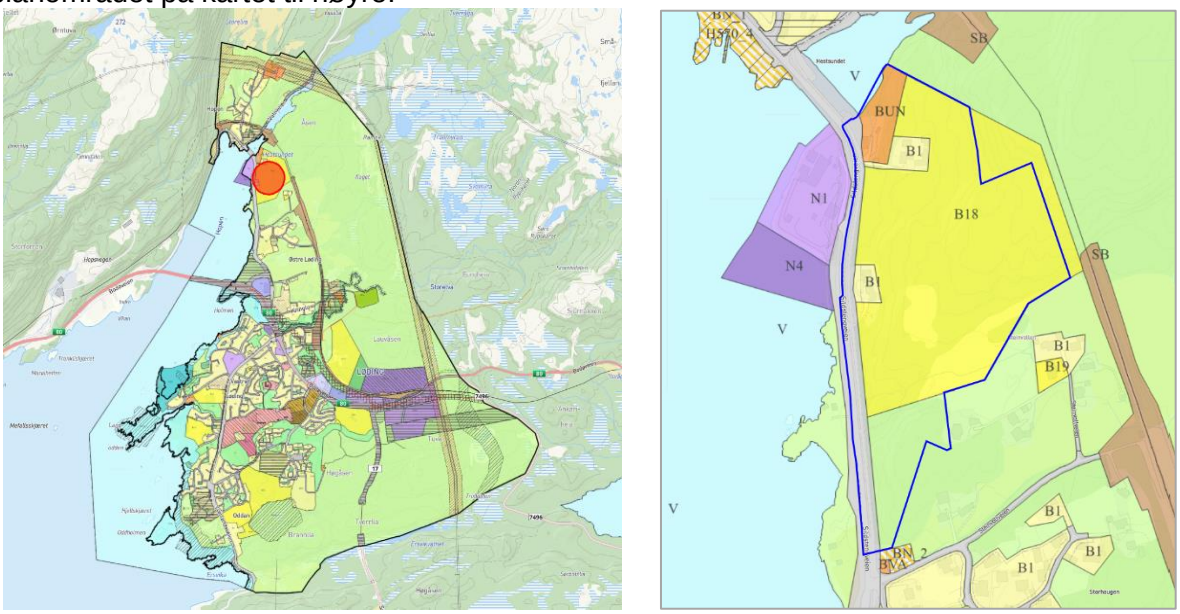
Norconsult AS fremmer på vegne av Søstrene Lind AS forslag om detaljregulering for Bunesåsen.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av boliger med tilhørende leke- og uteoppholdsareal, samt teknisk infrastruktur i tråd med kommunedelplan for Tverlandet (2014).

Planområdet

Planområdet ligger mellom Tverlandet tettsted og Hopen, ca. 2 km nord for sentrum av Tverlandet tettsted (se kart til venstre i figur 1). Området omfatter areal på østsiden av Sildstengveien fra Steinvollveien til Hestsundet. Området er på ca. 100 daa og består i hovedsak av ubebygd skog.

Det ligger noen eksisterende boliger innenfor planområdet. I figuren under vises avgrensning av planområdet på kartet til høyre.



Figur 1: Kart som viser kommunedelplan for Tverlandet. På kartet til venstre er Bunesåsen markert med en rød sirkel. Kartet til høyre viser et utsnitt der avgrensning av planområdet er vist med blå linje. Areal er avsatt til fremtidig bolig (gult), naust (oransje), LNFR (grønt) og samferdselsanlegg (grått).

Planstatus

Området omfattes av kommunedelplan for Tverlandet (vedtatt i 2014). Det meste av arealet er avsatt til boligbygging, felt B18 i kart over. Resten av arealet er avsatt til LNFR-område, andre typer bebyggelse og anlegg (naust), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. I bestemmelsene til kommunedelplanen går det frem at området primært skal tilrettelegges for eneboliger.

Planarbeidet er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredninger. Det konkluderes med at planforslaget ikke faller inn under noen av punktene i forskriftens §§ 6 eller 8. Planforslaget er i hovedsak i tråd med overordnet plan, men det er gjort en justering ved at et areal lengst mot nordøst er tatt ut, og et areal i sør er tatt inn. Arealet som er tatt inn ligger nærmere eksisterende tettsted og infrastruktur, og vurderes å være mer egnet for boligbygging. Planforslaget vurderes i liten grad å gi vesentlige konsekvenser for miljø eller samfunn.

Planprosessen

Oppstartsmøte ble avholdt 5.1.2018. Det ble meldt om oppstart av planarbeid 7.1.2019. Det kom åtte innspill til melding om oppstart. Innspillene er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen.

Det har vært flere avklaringsmøter mellom tiltakshaver/planlegger og kommunen gjennom prosessen. I juli 2020 mottok kommunen utkast til planleveranse. Planleveransen var mangelfull og hadde ikke det detaljnivået som kreves av en detaljplan. Det ble vurdert at det var behov for en politisk avklaring for å sette rammer for planlegging av området. Dette må sees i sammenheng med melding om oppstart av kommuneplanens arealdel i oktober 2020. Detaljregulering for Bunesåsen bidro til å aktualisere en problemstilling der vedtatte utbyggingsområder er i konflikt med overordna målsetninger for planlegging. Det ble fremmet en prinsippsak til plan- og miljøutvalget (PMU) der det ble bedt om at det ble fastsatt nye rammer for planlegging av Bunesåsen. Følgende vedtak ble gjort av utvalget 10.3.2021:

Plan- og miljøutvalget legger følgende rammer for videre arbeid med detaljregulering i Bunesåsen:

a) Området skal tilrettelegges for maksimalt 130 boenheter.
b) Området tilrettelegges for en blanding av eneboliger, kjedehus, flermannsboliger og rekkehus.
c) Områdets planavgrensning i tiltakshavers forslag beholdes.
d) Starte med områdene nærmest Sildstengveien B2, B4 og B7.
e) Utnyttelsesgrad på området legges til 35 %.

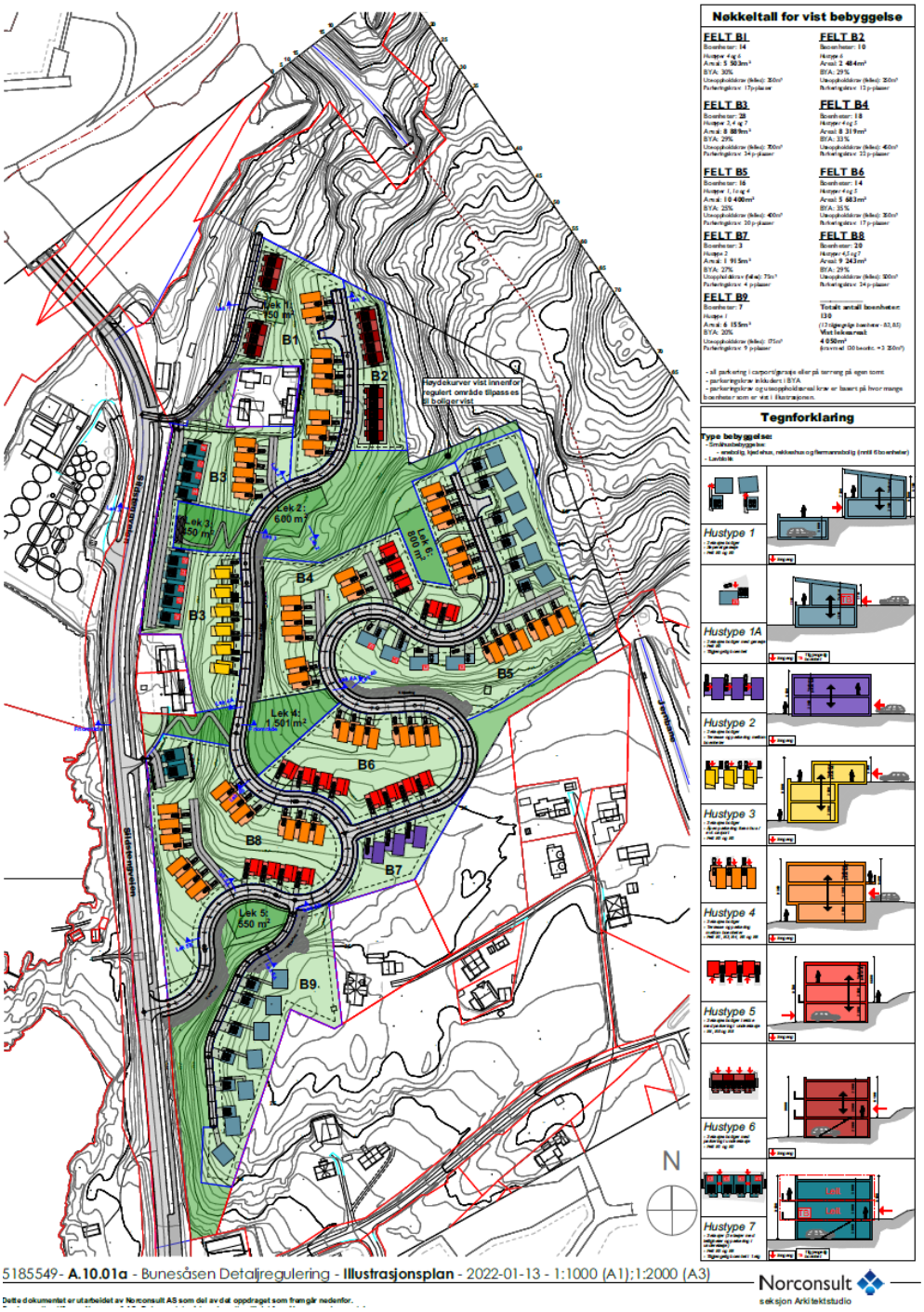
Planforslaget

Generelt

Planforslaget legger til rette for utbygging av boliger og naust med tilhørende uteoppholdsareal og teknisk infrastruktur. Deler av Sildstengveien med gang- og sykkelvei samt eksisterende boliger er inkludert i planområdet. Videre er det regulert inn grønne korridorer gjennom planområdet som binder sammen eksisterende gang- og sykkelvei mot vest, og friluftsområdet mot øst.

Antall boliger, boligtyper, høyder og utnyttelse

Planforslaget åpner for at det kan bygges inntil 130 boenheter innenfor området. Området er delt i ni delfelt (se figur 2).



Figur 2: Illustrasjonsplan som viser de 9 delfeltene samt aktuelle hustyper for de ulike delfeltene. Utarbeidet av Norconsult.

Området foreslås til småhusbebyggelse med enebolig, kjedehus og rekkehus. I den nedre delen av B3 åpnes det i tillegg for lavblokk mens det i den nordøstlige delen av B8 åpnes for flermannsbolig. Planområdet er kupert og forslaget legger opp til at det skal velges hustyper basert på tomtens terreng slik at behovet for synlige skjæringer og støttemurer begrenses. Der det er behov for støttemurer får ikke disse overstige 2,5 m. Med planforslaget følger en illustrasjonsplan som viser aktuelle boligtyper innenfor de ulike delfeltene. Det åpnes for at boliger tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse kan løses i planområdet som helhet, og ikke innenfor hvert delfelt. I illustrasjonsplanen er disse lagt til felt B3 og B5.

Utnyttelsesgraden er satt til 35 % BYA for alle delfelt. For høyde er maksimal gesims- og mønehøyde satt til henholdsvis 8,5 og 10 m over gjennomsnittlig planert terreng. Det er i tillegg satt bestemmelser for maksimal tillatt gesims- og mønehøyde (m) over kotenivå vei ved innkjøring.

Nedenfor er noen perspektiver som viser utbygging i henhold til illustrasjonsplanen (figur 3):

Figur 3: Perspektiver fra ulike himmelretninger. Perspektivene følger også planforslaget i full størrelse (A3). Utarbeidet av Norconsult.

Planområdet omfatter i tillegg tre eksisterende boligeiendommer samt et naustområde. Det foreslås her en videreføring av bestemmelsene som gjelder for området i dag.

Leke- og uteoppholdsareal
Det er avsatt seks områder til felles leke- og uteoppholdsareal. I bestemmelsene går det frem hvilke uteoppholdsareal som tilhører de ulike delfeltene. Leke- og uteoppholdsarealene er plassert på de deler av planområdet som er minst bratt. Noen steder vil imidlertid ikke kravet om at helningen ikke skal være brattere enn 1:5 bli oppfylt. På disse stedene må det gjennomføres bearbeiding av terreng. Det er utarbeidet snitt for de enkelte uteoppholdsarealene for å illustrere dette, disse ligger vedlagt.

Utbyggingsrekkefølge
Utbyggingsrekkefølge er beskrevet i bestemmelsene. Det skal startes med boliger som får adkomst fra Sildstengveien, SKV5 og SKV6. Deretter skal boliger som får adkomst fra første del av SKV2 og SKV4 bygges ut. Dette tilsvarer områdene B2, B4 og B7 fra prinsippvedtak. Videre skal boliger som får atkomst fra SKV2 være ferdig utbygd før boliger som har adkomst fra SKV7 bygges ut. Boliger med adkomst fra SKV3 skal bygges ut til slutt.

Trafikk og parkering
Planområdet får atkomst fra Sildstengveien. Det er regulert inn en ny avkjørsel sør i planområdet der den nye atkomstveien er koblet på Sildstengveien. Hovedatkomstveien skal være offentlig og vil overtas av Bodø kommune. Mindre veier i feltet foreslås som felles/privat. Krav til parkering følger bestemmelsene i kommuneplanens arealdel og vil bli løst i garasje/carport, oppstillingsplass på egen tomt eller på felles areal.

Vurderinger

Problemanalyse

Bunesåsen har vært avsatt til fremtidig boligbygging siden 2014 og oppstart av planarbeid er i samsvar med overordna plan. Ved gjennomgang av planleveransen høsten 2020 ble motsetningene mellom det pågående planarbeidet og de foreslåtte målsetningene ved rullering av kommuneplanens arealdel, der blant annet kommunedelplan for Tverlandet skulle revideres,

tydelig. Byutvikling ønska med bakgrunn i dette å få en politisk avklaring av hvilke overordnede føringer og rammer som skulle ligge til grunn for planleggingen av Tverlandet tettsted, og hvordan disse skulle anvendes ved behandling av planforslaget for Bunesåsen. Her ble hensyn til forutsigbarhet for grunneiere og utbyggingsinteresser vurdert opp mot betydning tilrettelegging for boligbygging i Bunesåsen vil ha for utvikling av Tverlandet som et kompakt og bærekraftig tettsted. Bunesåsen ligger utenfor det som regnes som akseptabel gangavstand til holdeplass for kollektiv og skole og utbygging av boliger her er i konflikt med overordna føringer for planlegging. I behandling av saken vektla plan- og miljøutvalget forutsigbarhet for grunneiere, da planleggingen var startet opp i henhold til overordna plan. I prinsippsaken ble det fastlagt rammer for videre planlegging. Dette omfattet antall boenheter, boligtyper, utnyttelsesgrad og utbyggings-rekkefølge. Disse rammene er lagt til grunn ved arbeid med detaljregulering for Bunesåsen.

I vurdering av de ulike temaene nedenfor går det frem at planforslaget flere steder er i konflikt med overordna målsetninger for planlegging. Da rammer for planleggingen her er fastsatt politisk er dette ikke tillagt avgjørende vekt ved behandling av forslaget. Byutvikling har imidlertid vurdert at det er riktig at det i vurderingen går frem at planforslaget delvis er i konflikt med sentrale mål for planlegging.

Antall boliger, boligtyper, høyder og utnyttelse

I kommunedelplan for Tverlandet går det frem at området primært skal tilrettelegges for eneboliger. Tiltakshaver ønska mulighet for større variasjon i boligtyper innenfor planområdet og i prinsipp-vedtak ble det avklart at det kan åpnes for en blanding av enebolig, kjedehus, flermannsbolig og rekkehus. I planforslaget som nå sendes på høring legges det i hovedsak til rette for eneboliger, kjedehus og rekkehus. I tillegg åpnes det for lavblokk i B3-1 og flermannsbolig i B8-1. Disse feltene ligger langs Sildstengveien. Tilrettelegging for lavblokk er ikke i henhold til rammer fra prinsippvedtaket. Byutvikling har vurdert dette som et mindre avvik som kan aksepteres. Det er lagt inn bestemmelser som begrenser høyde slik at en eventuell lavblokk ikke vil skille seg vesentlig fra øvrig bebyggelse i feltet. Planforslaget legger for øvrig til rette for boliger med 2-3 etasjer og utnyttelsesgraden er satt til 35 % BYA. Dette tilsvarer i stor grad det som gjelder for eksisterende boligfelt på Tverlandet.

Byutvikling mener planforslaget legger til rette for en god utbygging av feltet. Det er lagt vekt på forutsigbarhet og tydelige rammer ved at bestemmelsene er relativt detaljerte når det kommer til boligtyper, høyde etc. Det er også tatt inn i bestemmelsene at illustrasjonsplanen skal være retningsgivende for utvikling av området, og at større avvik fra denne må begrunnes.

Leke- og uteoppholdsareal

Områdene som er avsatt til leke og uteoppholdsareal er varierte i størrelse og terreng. Det er vedlagt snitt av de ulike områdene som viser hvordan krav til helning innfris. Byutvikling mener det er satt bestemmelser som sikrer god kvalitet på uteoppholdsarealene. Det stilles blant annet krav til variasjon, innhold og solforhold. I tillegg skal naturlig terreng og vegetasjon søkes bevart. For å sikre at krav til uteoppholdsareal ivaretas ved en etappevis utbygging, er det satt bestemmelser om hvilke uteoppholdsareal som tilhører de ulike feltene

Utbyggingsrekkefølge

Det er satt detaljerte bestemmelser om utbyggingsrekkefølge for å sikre en forutsigbar utbygging av området. Byutvikling er positiv til at det legges opp til en utvikling der områdene som ligger i tilknytning til eksisterende infrastruktur, og nærmest Tverlandet tettsted, utvikles først.

Trafikk og parkering

Byutvikling mener planforslaget løser parkering og trafikkforhold på en tilfredsstillende måte. Alle hovedveier skal bygges ut med fortau og kobles på eksisterende gang- og sykkelveier.

Terrengtilpasning

Planområdet er stort og omfatter kupert terreng med store høydeforskjeller. Planen legger til rette for at utbygging av området skal foregå over mange år, og i flere ulike byggetrinn. I planforslaget er

det lagt vekt på å lage en tydelig og forutsigbar plan for utvikling av området selv om utbygging potensielt kan pågå over lang tid. Byutvikling mener planforslaget gjennom kart, illustrasjonsplan og bestemmelser sikrer terrengtilpasning gjennom utvikling av området.

Barn og unges interesser

Planforslaget legger til rette for et godt bomiljø med varierte uteoppholdsareal. Det skal opparbeides kvalitativt gode lekeplasser med muligheter for lek og fellesskap. Det er gang- og sykkelvei langs Sildstengveien og trafikksikker forbindelse mot Tverlandet skole og idrettsanlegg. Avstanden til skole er 1,7 km i luftlinje, og noe lengre til idrettsanlegg med svømmehall. Dette er lengre enn det som regnes som akseptabel gangavstand og vil kunne føre til at mange barn og unge vil bli kjørt til og fra skole og andre aktiviteter. Dette vil føre til økt bilbruk noe som Byutvikling mener er uheldig.

Naturmangfold

Det er ingen kjente forekomster av særlig verdifulle naturtyper eller arter innenfor planområdet. Utbyggingen berører et naturområde med lite inngrep og fører til noe tap av naturmangfold. Planforslaget ivaretar deler av naturen i området ved at det er avsatt grønne korridorer gjennom utbyggingsområdene som delvis har sammenheng med tilgrensende naturområder. Her skal eksisterende vegetasjon bevares i størst mulig gras. Naturlig terreng og vegetasjon skal også søkes bevart og inngå i leke- og uteoppholdsareal så langt det er mulig. Byutvikling mener det er uheldig at store naturområder bygges ned, men er positiv til at deler av naturlige terreng og vegetasjon bevares.

Bodø kommunes klimaplan

Bunesåsen ligger utenfor Tverlandet tettsted og utbygging er delvis i konflikt med mål om en kompakt og bærekraftig by- og tettstedsutvikling. Dette har både sammenheng med direkte utslipp knyttet til nedbygging av naturområder, og økt biltrafikk som følge av at området ligger utenfor akseptabel gangavstand til holdeplass for kollektiv, skole og andre sentrale funksjoner. Dette er i konflikt med mål om kompakt byutvikling og bidrar ikke til å innfri nullvekstmål for personbiltrafikk.

Bodø kommunes folkehelseplan

Gode boliger i godt bomiljø påvirker menneskers livskvalitet. Boligplanlegging er en del av kommunens forebyggende og helsefremmende arbeid. Planforslaget legger til rette for et godt bomiljø. Det er gode solforhold, utsikt, godt utbygd med gang- og sykkelvei samt kort avstand til tur- og friluftsområder. Det er videre lagt til rette for varierte leke- og uteoppholdsareal. Feltet ligger utenfor gangavstand til holdeplass for kollektiv, skole og andre sentrale funksjoner og vil medføre økt bruk av bil på bekostning av gange og sykkel. I et folkehelseperspektiv mener Byutvikling dette er uheldig.

FNs bærekraftsmål

I tabellen nedenfor er vurdering av hvordan planen påvirker FNs bærekraftsmål oppsummert.

	Det er gode sol og utsiktsforhold, godt utbygd med gang- og sykkelveier samt kort avstand til tur- og friluftsområder. Det er lagt til rette for varierte leke- og uteoppholdsareal. Det er lang avstand til holdeplass for kollektiv, skole og andre sentrale funksjoner. Dette kan føre til økt bilbruk på bekostning av gange og sykkel, og bidrar ikke til økt folkehelse
	Det legges til rette for differensiert bebyggelse. Det kan bidra til at flere kan ha mulighet til å skaffe seg bolig i området. Samtidig vil lang avstand til kollektiv bidra til at det er vanskelig å bo i området uten egen bil.

11 BÆREKRAFTIGE BYER OG SAMFUNN	Det legges til rette for differensiert bebyggelse, gode solforhold og varierte leke- og uteoppholdsareal. Dette bidrar til god bokvalitet. Området er tilknyttet nettverk av gang- og sykkelveier, og har trygg skolevei. Mål om tilgang til kollektiv nås ikke da avstand til holdeplass er for lang.
12 ANSVARLIG FORBRUK OG PRODUKSJON	Området berører et skogområde med lite inngrep. Det er ikke dyrka mark eller andre kjente naturressurser innenfor planområdet. Det ligger til rette for massebalanse i prosjektet.
13 STOPPE KLIMAENDRINGENE	Planforslaget bidrar ikke til å stoppe klimaendringene. Lang avstand til holdeplass for kollektiv og sentrale funksjoner vil bidra til økt bilbruk.
15 LIV PÅ LAND	Planområdet ligger i et naturområde med lite inngrep og vil gi tap av naturmangfold. Det er imidlertid ikke kjente forekomster av trua naturtyper eller arter i området. Planen legger også til rette for å ivareta mest mulig av naturlig terreng og vegetasjon innenfor grøntdrag og uteoppholdsareal.

Økonomiske konsekvenser for kommunen
Hovedvei gjennom feltet med fortau planlegges overtatt av Bodø kommune for drift og vedlikehold.

Konklusjon og anbefaling

Planforslaget er tilstrekkelig grunngitt og dokumentert i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer. Oppstart av planarbeidet er lovlig annonsert, og berørte parter er varslet på forskriftsmessig måte.

Planforslaget legger til rette for utbygging av Bunesåsen med småhusbebyggelse. Planforslaget er i tråd med gjeldende kommunedelplan for Tverlandet, men er delvis i konflikt med FNs bærekraftsmål og 0-vekstmål for personbiltrafikk. Dette forholdet er avklart i forbindelse med behandling av prinsippsak i plan- og miljøutvalget 10.3.2021. Planforslaget er i hovedsak i samsvar med rammer for planlegging som ble fastlagt her.

Det konkluderes med bakgrunn i dette med at planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Mats Marthinussen
Fung. leder for Byutvikling

Saksbehandler: Ingvild Gabrielsen

Trykte vedlegg:

1	Planbestemmelser
2	Plankart, A1
3	Planbeskrivelse
4	Illustrasjonsplan
5	Illustrasjonsplan - Delfelt B1-B9
6	Illustrasjonsplan - med eksisterende høydekurve
7	Illustrasjoner - perspektiv
8	Snitt - leke- og uteoppholdsarealer
9	Sol- og skyggeanalyser