PLANBESKRIVELSE FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR SKOLEVEIEN 9

Utarbeidet av SWECO Norge AS

25.03.2022

Innhold

1 Sammendrag 4

2 Bakgrunn og formål med reguleringsplanen 5

3 Planprosessen og organisering 6

3.1 Prosess og medvirkning 6

4 Rammer og føringer for planarbeidet 8

4.1 Nasjonale og regionale føringer 8

4.2 Lokale planer og føringer 9

5 Eksisterende situasjon 11

5.1 Beliggenhet og avgrensning 11

5.2 Landskap og bybilde 12

5.3 Kulturminner og kulturmiljø 13

5.4 Naturverdier/naturmangfold 13

5.5 Rekreasjon, uteoppholdsarealer og friluftsliv 13

5.6 Trafikk 13

5.7 Teknisk infrastruktur 15

5.8 Barn og unges interesser 16

5.9 Sosial infrastruktur 17

5.10 Universell utforming og tilgjengelighet 18

5.11 Grunnforhold 18

5.12 Forurensning, støy og luftkvalitet 20

5.13 Øvrige temaer 20

6 Beskrivelse av planforslaget 21

6.1 Planforslaget 21

6.2 Bebyggelsens plassering, utnyttelse og utforming 24

6.3 Boligmiljø/kvalitet 25

6.4 Parkeringsløsning 25

6.5 Anleggsgjennomføring 25

6.6 Rekkefølgebestemmelser 26

7 Konsekvensutredning 28

8 Virkninger av planforslaget 29

8.1 Overordnede planer 29

8.2 Landskapspåvirkning 30

8.3 Kulturminner og kulturmiljø 34

8.4 Naturmangfold 34
8.5 Forhold til FNs 17 bærekraftmål 35
8.6 Rekreasjon, uteoppholdsarealer og friluftsliv 35
8.7 Trafikkløsning- og påvirkning 36
8.8 Barn og unges interesser 36
8.9 Sosial infrastruktur 37
8.10 Universell utforming og tilgjengelighet 37
8.11 Teknisk infrastruktur, energi og renovasjon 37
8.12 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) 38
8.13 Økonomiske konsekvenser for kommunen 39
8.14 Interessemotsetninger 39
8.15 Øvrige temaer 39
8.16 Avveininger av virkninger 39
9 Avsluttende kommentar 40
10 Referanser 40
11 Vedlegg 40

1 Sammendrag

Barne-, ungdoms- og familieetaten (Bufetat) ønsker å etablere et nytt tilbud til unge med alvorlige og sammensatte problemer i Bodø. Bufetat har i dag to institusjoner for ungdom i Nordland, disse er lokalisert i Bodø og Fauske. Bodø ungdomshjem har i dag 5 behandlingsplasser i Rønvikveien 9A. Dagens leide lokaler i Rønvikveien tilfredsstiller ikke kravene som stilles til nytt behandlingstilbud. Det planlegges derfor oppført et nytt behandlingssenter i Skoleveien 9 som kan ivareta målgruppens sammensatte behov. Bygget skal være klart til innflytting før leiekontrakten i Rønvikveien 9A løper ut i 2025.

For mer informasjon om å være nabo til en barneverninstitusjon, vises det til Barne-, ungdoms- og familiedirektoratet (Bufdir) sine informasjonssider her.

I forbindelse med planinitiativet for nytt behandlingssenter ble det foretatt en vurdering av om reguleringsplanen utløser krav om konsekvensutredningsplikt etter Forskrift om konsekvensutredning. Planarbeidet ble vurdert etter forskriftens §§ 6 og 8, og det ble konkludert at tiltaket ikke utløser krav om planprogram eller konsekvensutredning. Vurdering om konsekvensutredning kan leses i kapittel 7.

Reguleringsplanen for Skoleveien 9 sikrer arealer til etablering av det nye behandlingssenteret, tilhørende uteoppholdsarealer, areal til renovasjonsformål, adkomstvei, sidearealer til vei, parkeringsplasser, gang- og sykkelvei og friområde. Utforming av arealene skal hensynta beboerbehovet, og nær- og fjernvirkninger til omgivelsene.

Som del av reguleringsplanen er det utarbeidet plandokumenter (plankart, bestemmelser og beskrivelse). I tillegg er det utarbeidet fagutredninger og illustrasjoner, som er vedlegg til planen.

2 Bakgrunn og formål med reguleringsplanen

Etter felles politisk initiativ fra Helse- og omsorgsdepartementet og Barne- og familiedepartementet ble det i 2017 besluttet å prøve ut en ny behandlingsmodell med samtidig hjelp fra barnevernet og psykisk helsevern. Det skal etableres to pilotprosjekter – ett i Helse Nord og ett i Helse Sør. Ettersom det allerede er et godt samarbeid mellom Bufetat region Nord og Nordlandssykehuset i Bodø ble pilotprosjektet besluttet lokalisert til Bodø.

Statsbygg, på vegne av Bufetat, fremmer derfor forslag til reguleringsplan for nytt behandlingssenter i Skoleveien 9. Sweco Norge AS er engasjert til å forestå planarbeidet som fagkyndig. Hensikten med detaljreguleringen er å tilrettelegge for nytt behandlingssenter i Skoleveien 9 i henhold til det planlagte pilotprosjektet. Behandlingsenteret skal være et tilbud til ungdom med behov for omsorg utenfor hjemmet i kombinasjon med psykisk helsehjelp. Forslagsstiller planlegger å oppføre et nytt bygg som kan ivareta Bufetats behov. Eksisterende bygg fra 1978 vil bli revet.

Institusjonen vil kreve ca. 28 årsverk fra Bufetat og 4 årsverk fra Nordlandssykehuset, totalt 32 årsverk. Ettersom institusjonen drives på heldøgnsbasis vil deler av personellet arbeide turnus. Dette innebærer at ca. 35 personer vil arbeide ved institusjonen.

3 Planprosessen og organisering

Forslagsstiller har gitt Sweco ansvaret for å utarbeide forslag til reguleringsplan for Skoleveien 9. Bodø kommune er planmyndighet i saken. Planinitiativet ble behandlet og godkjent administrativt av Bodø kommune iht. gjeldende delegasjonsreglement. Respektive politiske utvalg vil behandle saken ved 1.- og 2. gangs behandling, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-12.

Tabell 3-1 Oversikt over milepæler i planprosessen.

Milepæl	Dato/planlagt fremdrift
Oppstartsmøte med Bodø kommune	26.08.2021
Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid	29.09.2021
Informasjonsmøte 1	13.10.2021
Informasjonsmøte 2 (digitalt)	21.10.2021
Frist for å sende inn innspill	25.10.2021
1. gangs behandling – Første innsendelse av planforslag	15.12.2021
Høring og offentlig ettersyn	Mai 2022
Informasjonsmøte 3	Sommeren 2022
Frist for å sende inn innspill	Sommeren 2022
2. gangs behandling – Sluttbehandling	Sommeren - Høsten 2022
Vedtatt plan	Høsten 2022

3.1 Prosess og medvirkning

Gjennom arbeidet med reguleringsplanen har det vært fokusert på medvirkning i henhold til plan- og bygningsloven § 5-1. Det har vært kontinuerlig og konstruktiv dialog mellom alle involverte parter gjennom planprosessen. Oppstartmøte ble avholdt med Bodø kommune den 26.08.2021. Det er gjennomført møter og befaringer med forslagsstiller, Bodø kommune, fagkyndig, og berørte grunneiere, lag og foreninger.

3.1.1 Varsel om planoppstart

Det ble varslet oppstart av reguleringsplanarbeid for Skoleveien 9 den 29.09.2021.
Oppstart ble varslet gjennom Bodø kommunes nettsider, annonse i Avisa Nordland, og brev til berørte naboer og rettighetshavere, offentlig myndigheter og høringsparter.

Innkomne innspill til varsel om oppstart

Frist for innspill til planarbeidet var 25.10.2021. Totalt kom det inn 6 innspill, hvorav 4 var offentlige innspill og 2 var private. Innspillene er oppsummert og kommentert i et eget dokument som er vedlegg til planen.

<u>Innspillene omhandlet:</u>

- Barn og unges interesser
- Stedsutvikling og friluftsliv
- Klima og miljø
- Overvann
- Beplantning/Vegetasjonsskjerm
- Plassering av bygning og parkeringsplass
- Ivaretakelse og utbedring av gang- og sykkelvegen
- Høyspenningsanlegg

Informasjonsmøter
I forbindelse med oppstart av planarbeidet ble det arrangert et fysisk informasjonsmøte den 13.10.21 på Bodø Rådhus. Møtet var for naboer og andre interessenter, og bestod av en presentasjon av prosjektorganisasjonen og det planlagte behandlingssenteret, plangrepet for det nye behandlingssenteret og videre planprosess. De oppmøtte kunne stille spørsmål til kommunen, forslagsstiller og plankonsulent. Det ble også arrangert et tilsvarende digitalt informasjonsmøte via Google Meet den 21.10.2021.

I informasjonsmøtet ble Bufetat sin virksomhet, det foreslåtte plangrepet, stedstilpasning, konsekvenser for Symrahaugen med lekearealer, barn og unges sikkerhet, gang- og sykkelvei og trafikksituasjonen løftet frem som viktige tema.

3.1.2 Offentlig ettersyn

Informasjon om vedtak og høringsperiode oppdateres etter 1. gangs behandling.
I forbindelse med høring og offentlig ettersyn vil Bufetat og Statsbygg invitere til et nytt informasjonsmøte som ledd i medvirkningsprosessen.

4 Rammer og føringer for planarbeidet

4.1 Nasjonale og regionale føringer

Følgende statlige og regionale føringer er vurdert å være relevant for planarbeidet:

4.1.1 Lovverk og veiledere

Grunnlaget for utarbeidelse og vedtak av reguleringsplanen er lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) av 27. juni 2008. Planlegging og regulering av aktuelle områder berører i tillegg en rekke andre lover og forskrifter som inneholder regelverk for arealbruk og tiltak på land og i sjø, herunder blant annet:

- Naturmangfoldloven
- Forurensningsloven
- Teknisk forskrift (TEK17)

I tillegg kommer relevante temaveiledere og retningslinjer:

- Statlige planretningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012)
- Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling (KMD, H-5/18)
- Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB, 2017)
- Universell utforming i planlegging (KMD, 2021)

4.1.2 Nasjonale planer og føringer

Nasjonale forventinger til regional og kommunal planlegging 2019-2023

Regjeringen legger vekt på at vi står overfor fire store utfordringer:

- Å skape et bærekraftig velferdssamfunn
- Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning
- Å skape et sosialt bærekraftig samfunn
- Å skape et trygt samfunn for alle

Regjeringen har bestemt at FNs 17 bærekraftmål, som Norge har sluttet seg til, skal være det politiske hovedsporet for å ta tak i vår tids største utfordringer. Det er derfor viktig at bærekraftmålene blir en del av grunnlaget for samfunns- og arealplanleggingen.

4.1.3 Regionale planer og føringer

Følgende regionale planer og føringer vurderes å være relevant for dette planarbeidet:

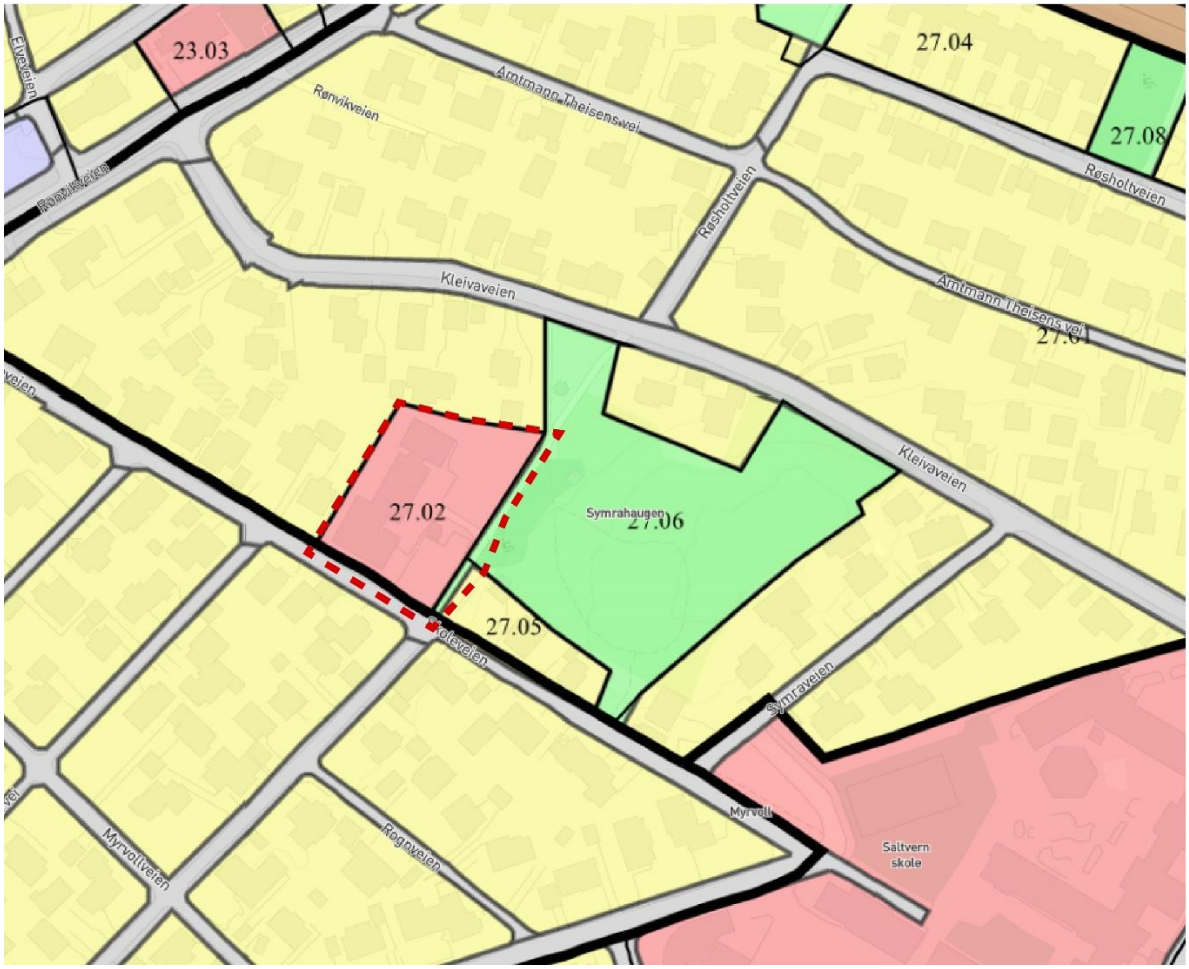
- Fylkesplan for Nordland 2013-2025 med arealpolitiske retningslinjer
- Planstrategi for samarbeid og grønn omstilling 2021-2024
- Handlingsplan for universell utforming 2018-2021
- Regional plan for klima og miljø – grønn omstilling i Nordland 2021-2030
- Regional Folkehelseplan Nordland 2018-2025

4.2 Lokale planer og føringer

4.2.1 Kommuneplan 2018-2030

I kommuneplanen 2018-2030 sin arealdel, vedtatt 14.06.2018, er området avsatt til offentlig/privat tjenesteyting, og er merket bysone 27.02. Her gjelder maks BYA= 35%, gesimshøyde 8 meter og mønehøyde 11 meter, jf. KPA bestemmelse § 14.6 og matrise del C.

Deler av planområdet strekker seg inn i eiendommen gnr/bnr. 31/1162, som er avsatt til boligformål (bysone 27.5) og eiendommen gnr/bnr. 31/1512, som er avsatt friområde (bysone 27.06) Her vil reguleringen følgelig medføre avvik fra KPA fordi det planlegges for formålsendring fra henholdsvis boligformål og friområde til gang- og sykkelvei.



Figur 4-1 - Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Planområdet vist med rød stiplet linje. (Kilde: Bodø Kommunes kartløsning)

4.2.2 Kommunedelplaner

Kommunedelplan for Sykkel 2018-2025

Kommunedelplan for Sykkel, vedtatt 19.09.2018, er en tematisk kommunedelplan som inneholder en strategisk plan for kommunens sykkelplanlegging med handlingstiltak. Hensikten med planen er at Bodø skal bli en sykkelby for alle grupper av befolkningen, og at flere skal benytte sykkel som transportmiddel i stedet for personbil.

Deler av planområdet vil omfatte og grense til en registrert sykkelrute som inngår i et større sammenhengende gang- og sykkelnettverk. Se figur 4-2. I planarbeidet vil gang- og sykkelveien hensyntas, planlegges og prosjektere i tråd med føringer gitt i kommunedelplanen for Sykkel.

Figur 4-2 - Utsnitt av kommunedelplan for Sykkel (Kilde: Bodø kommunes kartløsning)

Kommunedelplan for Grønnstruktur
Grønnstrukturplan for Bodø kommune, vedtatt 14.09.2017, er en kommunedelplan/temaplan utarbeidet i forbindelse med kommuneplanens arealdel 2018-2030.

Hensikten med planen er å bevare og videreutvikle byens grønnstruktur innenfor byutviklings-området i en situasjon med forventet befolkningsvekst og fortetting, og bidra til å fremme bærekraftig utvikling i tråd med overordnede kommunale og statlige føringer.

Planområdet grenser til Symrahaugen, som i kommunedelplanen er definert som «grøntområde tilknyttet institusjon eller arbeidsplass». Symrahaugen er et viktig lokalt rekreasjons- og friluftsområde for beboerne på Symra og elevene på Saltvern skole. I kommunedelplanen er Symrahaugen beskrevet som en bypark med større grad av tilrettelegging for et mer intensivt bruk. I planleggingen av området og utforming av bygget for Bodø behandlingssenter, er det vesentlig å ivareta hensynet til Symrahaugens opplevelse og mulige påvirkninger som følge av tiltaket.

4.2.3 Reguleringsplaner
Det er ingen gjeldende eller tilgrensende reguleringsplaner i planområdet. Det er heller ikke igangsatt andre planarbeid ved planområdet.

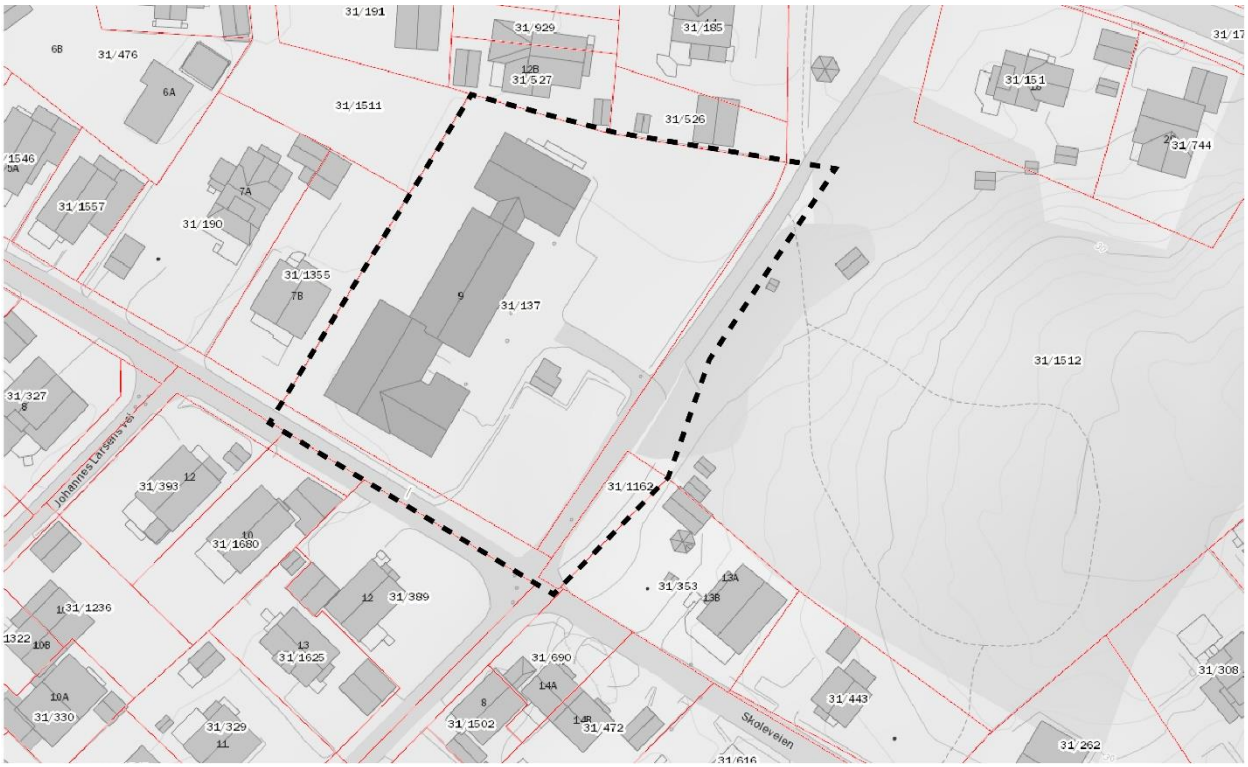
5 Eksisterende situasjon

Påfølgende delkapitler beskriver dagens situasjon i og rundt planområdet, med innhold fra tilgjengelig kart- og datakilder, og fagrapporter.

5.1 Beliggenhet og avgrensning

Planområdet for Skoleveien 9 ligger midt i et etablert boligområde på Symra som er en del av bydel Rønvika. Området ligger nordøst for Bodø sentrum, omtrent 1,6 km i luftlinje fra Bodø jernbanestasjon. Størrelsen på planområdet er ca. 4,6 daa, og omfattes av eiendommen gnr/bnr. 31/137, og deler av gnr/bnr. 31/1512, 31/1162 og en grunneiendom som ikke har matrikkelnummer.

Den eksisterende bebyggelsen på tomten er et tidligere dagsenter som ble fraflyttet i mars 2021. Bygget ble etablert i 1978, og er oppført med én etasje og har et bruttoareal på 706 m^2. Bygget er plassert vest på tomten med store, asfalterte flater i øst. De asfalterte flatene utgjør ca. 865 m^2 av tomten. Helt øst i planområdet ligger nåværende adkomstvei, hvor deler av veien også er kombinert med en gang- og sykkelvei.



Figur 5-1 - Oversikt over eiendommer i og rundt planområdet, vist med sort stiplet linje. (Kilde kartgrunnlag: NVE Atlas)

Tabell 5-1 - Viser oversikt over eiendommer som omfattes av planområdet.

Gårds- og bruksnummer	Tomteadresse	Grunneier
31/137	Skoleveien 9, 8009 Bodø	Bodø kommune
31/1162	Skoleveien	Bodø kommune
31/1512	Skoleveien	Bodø kommune
Veigrunn i sør uten matrikkelnr.	Skoleveien	Bodø kommune

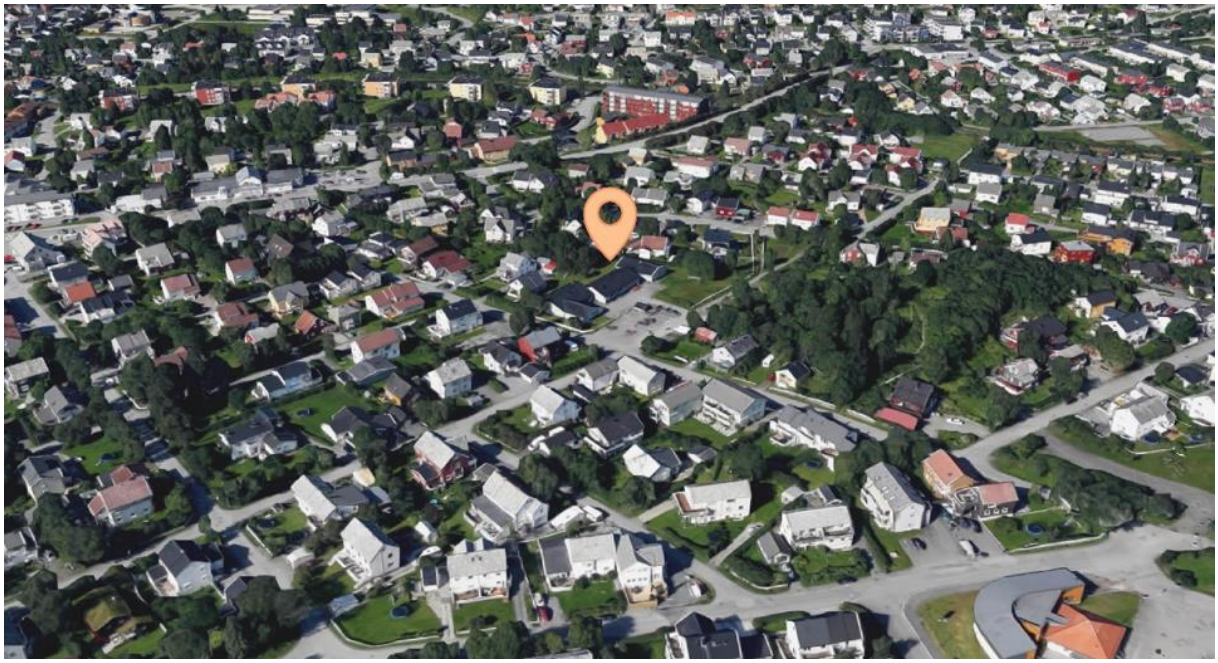
Figur 5-2 - Planområdet sett fra sørvest (Kilde: Norkart, 3D kommunekart)

5.2 Landskap og bybilde

Planområdet ligger på en relativt flat tomt i et eksisterende boligområde, omtrent 24 moh. Hoveddelen av arealet som omfattes av planforslaget består av bebygd areal og asfalterte flater. Det er i tillegg innslag av vegetasjon i form av trær, gress, busker og annen beplanting rundt eksisterende bygning.

Planområdet avgrenses av Skoleveien i sør, boligbebyggelse i vest og nord, og en eksisterende gang- og sykkelvei, og friområdet Symrahaugen i øst.

Bebyggelsen i umiddelbar nærhet består i hovedsak av frittliggende småhusbebyggelse fra ulike tider i form av eneboliger og tomannsboliger oppført i to etasjer med saltak. Lengre øst og vest i Skoleveien er det flere innslag av konsentrert småhusbebyggelse, tre- og firemannsboliger, som også er oppført i to etasjer med saltak.



Figur 5-3 - Fugleperspektiv over området (Kilde kartgrunnlag: Google 2021)

5.3 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registret kulturminner eller kulturmiljøer i eller i nærheten av planområdet.

5.4 Naturverdier/naturmangfold

Det er ikke registrert fremmede eller rødlistede arter, verdifulle natur- og vegetasjonstyper eller spesielle arter i eller i nærheten av planområdet, jf. Miljødirektoratets naturdatabase.

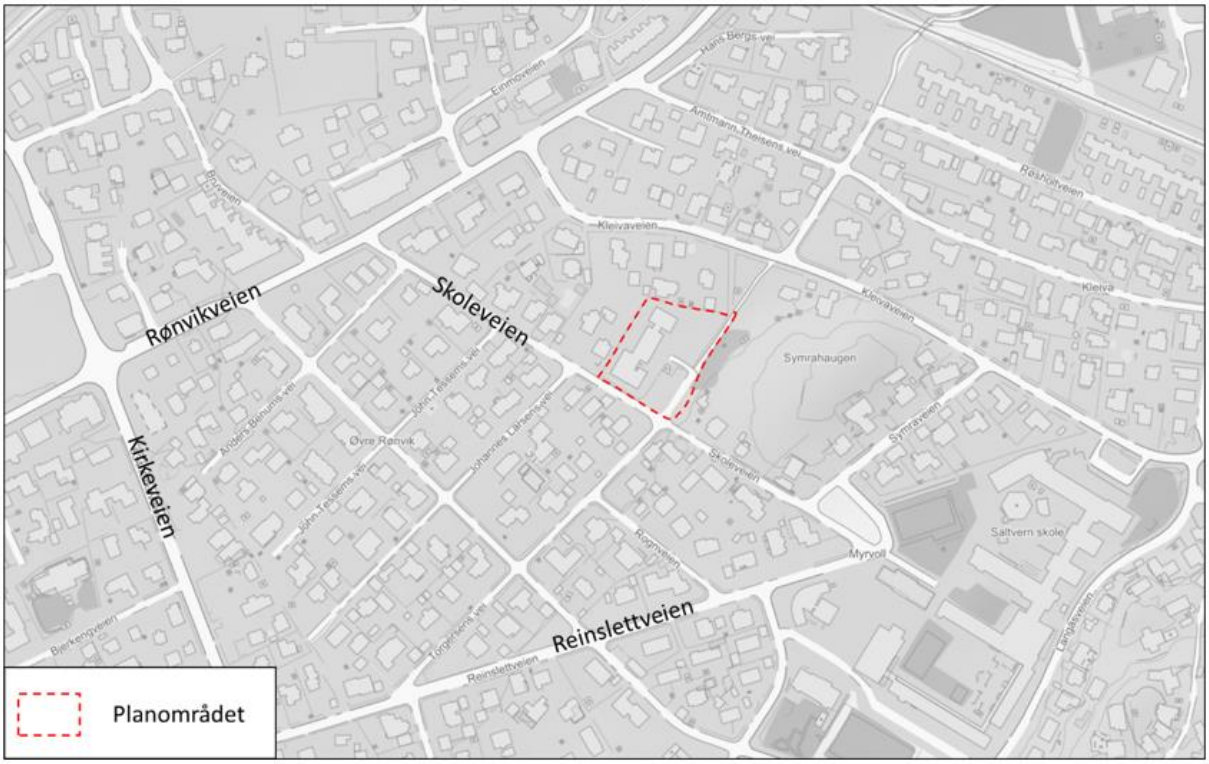
5.5 Rekreasjon, uteoppholdsarealer og friluftsliv

Symrahaugen i øst er et svært viktig frilufts- og rekreasjonsområde som inneholder vedlikeholdte turløyper og stier, omkranset av trær og annen stedegen vegetasjon. Mellom Symrahaugen og planområdet finnes også en etablert lekeplass med noen lekeapparater.

5.6 Trafikk

Planområdet har adkomst fra Skoleveien. Veien har karakter som tilsvarer klassiske boliggater med lav hastighet og smalere tverrsnitt, og er uten fortausløsning. Trafikktelling ved Skoleveien 9 fra 2015 viset at trafikkmengden (ÅDT) var på 447. Fartsgrensen i området er 30 km/t.

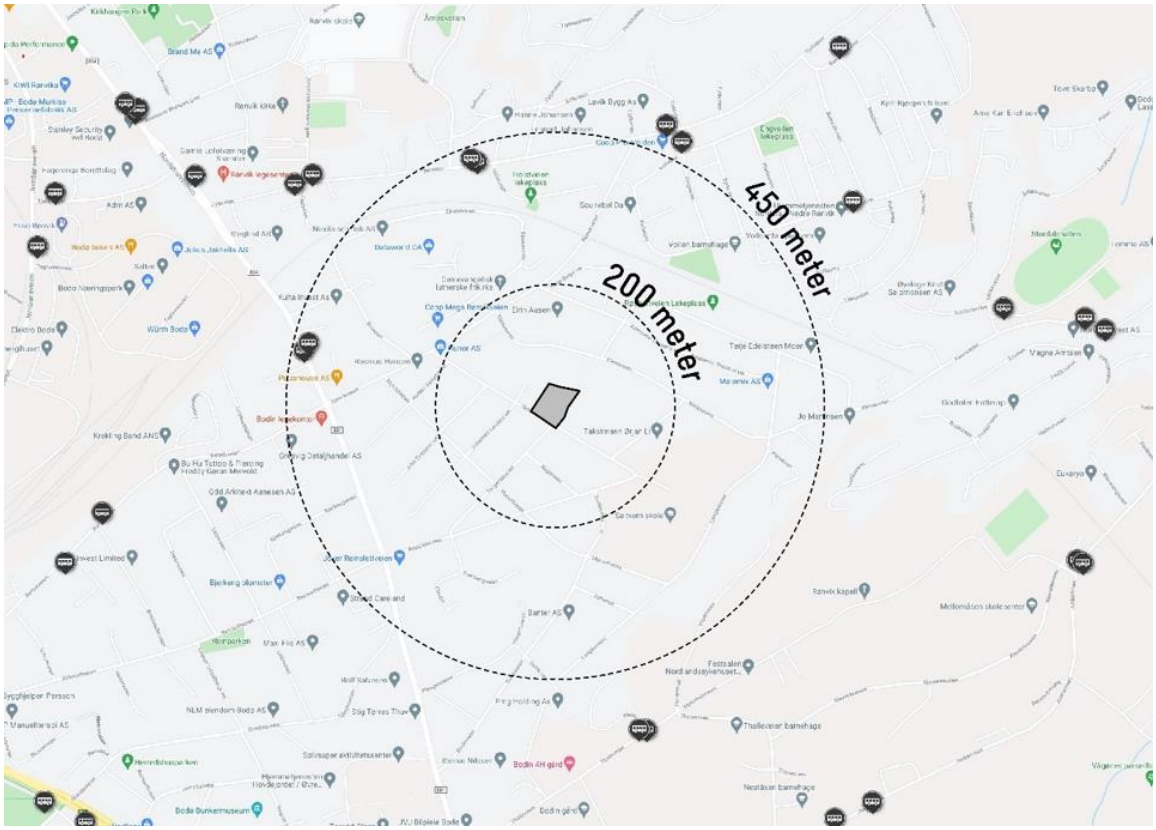
Nærmeste hovedferdselsåre er Rønvikveien i vest, som igjen henger sammen med Kirkeveien. Reinslettveien er hovedadkomstveien til Saltvern skole. Se figuren under.



Figur 5-4 - Planområdet med veinavn (Kilde: Kartverket)

Det er ikke registrert trafikkulykker langs Skoleveien på SVVs kartdata de siste 5-10 årene. Skoleveien er ikke en hovedvei med stor trafikkandel, og tiltaket vil ikke medføre vesentlig økning av trafikkmengden. Sørøstre del av planområdet benyttes i dag til hensetting av biler, tilhengere og annet. Arealet grenser til gang- og sykkelveien, og de hensatte objektene kan utgjøre fare ved uaktsomhet. Regulering, oppstramming og opprusting av gang- og sykkelvei, ny adkomstvei og parkeringsplass vil øke trafikksikkerhet for alle trafikanter.

Det er god tilgjengelighet til buss fra planområdet. Det er 450 meter til nærmeste busstopp ved Flatvoll Rønvikveien, hvor det herfra er rundt 5 minutter til Bodø sentrum. Bussavganger er to ganger i timen i hver retning.



Figur 5-5 - Bussholdeplasser i nærområdet (Kilde kartgrunnlag: Nordland)

5.7 Teknisk infrastruktur

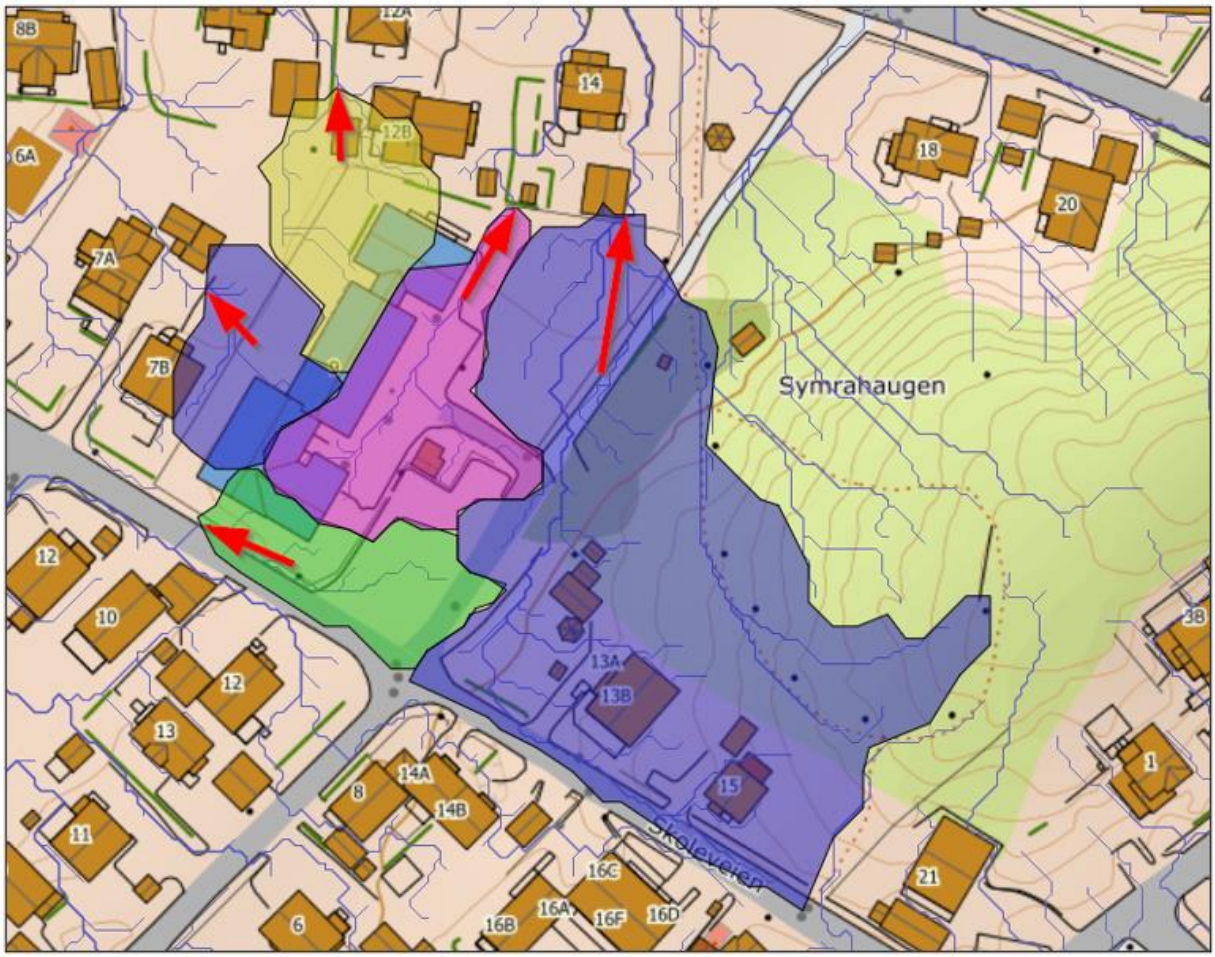
5.7.1 Vann- og avløp, brannvann

Dagens bebyggelse er påkoblet offentlig vann- og avløpssystem. Det er ikke registrert eller påvist manglende vann- og avløpskapasitet i området, men kommunen har opplyst om at kapasitet på vannledningsnett ikke tilfredsstiller kravene i henhold til teknisk forskrift i framtidig situasjon. Planen utløser ikke behov for kapasitetsøkende tiltak på eksisterende kommunalt avløpssystem.

Det er to brannkummer i nærheten av planområdet: ved kryssene Johannes Larsen vei x Skoleveien og Torgersens vei x Skoleveien. Det er i tillegg en brannhydrant øst for dagens adkomstvei.

5.7.2 Overvann

Planområdet har en kombinasjon av permeable (ca. 1/3) og impermeable overflater (ca. 2/3). En stor del av overvannet i planområdet kommer fra Symrahaugen i øst. Fra planområdet har dette overvannet avrenning i flere retninger, som vist i figuren under.



Figur 5-6 – Viser avrenningsmønster for overvann fra Symrahaugen. Fargene kombinert med røde piler viser retning for avrenning. (Kilde kartgrunnlag: Scalgo Live)

Eksisterende bygning har utvendig taknedløp tilkoblet avløpsanlegg under bakken. Det er overvannsledninger i Johannes Larsens vei og Torgersens vei med avrenning mot sørvest. Øvrig overvann filtreres i de permeable flatene. Det er ingen gjennomgående overvannsystem innenfor planområdet. Det er en del grunnvannsavrenning fra Symrahaugen som skaper problemer for nærliggende bebyggelse, og det er noe kapasitetsproblemer på dagens overvannsnett.

Basert på registrerte løsmasser i området, tykt dekke med marin strandavsetning, er planområdet definert som «middels egnet» med tanke på infiltrasjon.

Det er ingen gjennomgående flomveier innenfor planområdet.

5.7.3 Annet

Eksisterende nettstasjon og nodestasjon ligger utenfor planområdet, mellom gang- og sykkelveien og Symrahaugen. Disse berøres ikke av planen.

5.8 Barn og unges interesser

På selve tomten hvor det planlegges for etablering av behandlingsenter er det ingen forhold som direkte berører barn og unges interesser, men utenfor og i umiddelbar nærhet er det flere hensyn som vil være viktig å ivareta.

På andre siden av gang- og sykkelveien i øst er en etablert nærlekeplass som i hovedsak benyttes av barn og unge som er bosatt på Symra. Lekeplassene fungerer som en forlengelse av Symrahaugen. Symrahaugen er igjen et viktig friområde, hvor det er tilrettelagt med stier og turløper, og som benyttes i alle årstider.

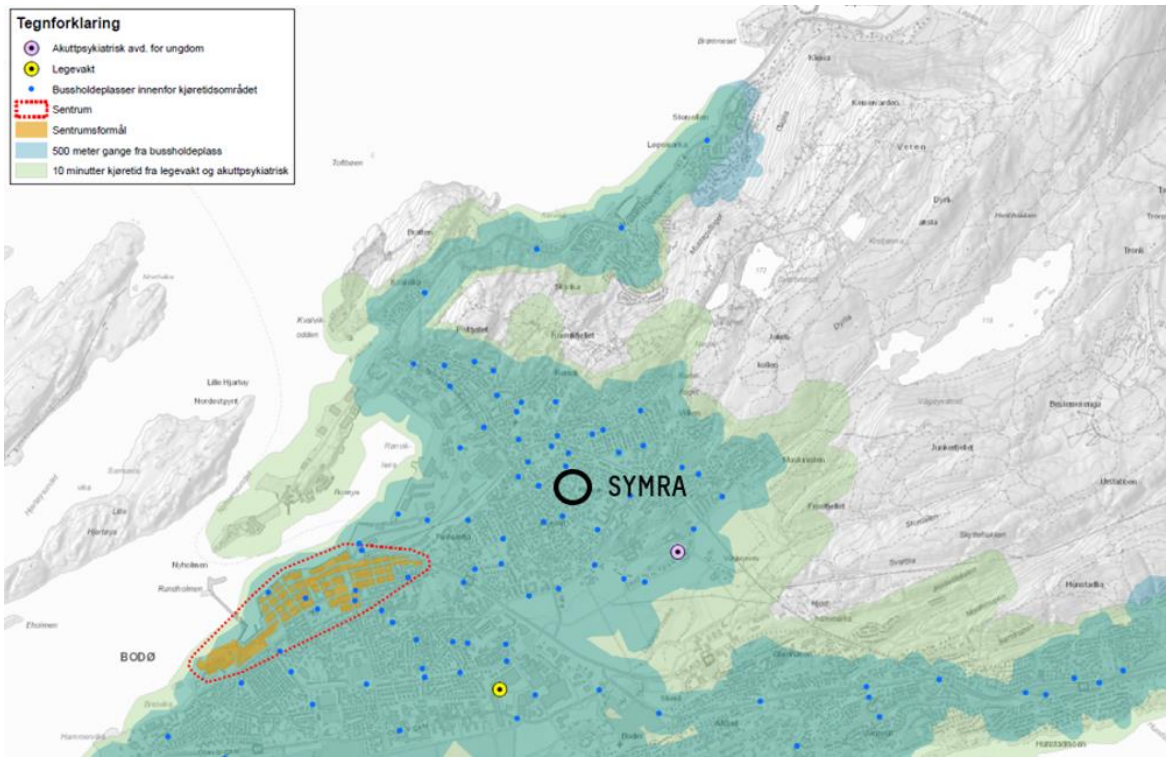
Deler av gang- og sykkelveien, som brukes av barn og unge til og fra Saltvern skole og fritidsaktiviteter, vil omfattes av reguleringsplanarbeidet.

5.9 Sosial infrastruktur

Omtrent 180 meter øst for planområdet ligger Saltvern skole. Saltvern skole er Nordlands største grunnskole med ca. 800 elever og 100 ansatte fordelt på 1.-10. trinn. De har i tillegg skolefritids-ordning (SFO) før og etter skoletid for 1.-4. klasse. Like sør for Saltvern skole ligger også Lærings-verkstedet Barnehage.

Akuttpsykiatrisk tjeneste ved Barne- og ungdomspsykiatrisk avdeling (BUPA) ligger ca. 900 meter unna i luftlinje, omtrent 1,5 km gangavstand. Nærmeste legevakt, Bodø Legevakt, ligger ca. 1,5 km unna i luftlinje, omtrent 2,1 km reiseavstand.

Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Mega, og ligger i enden av Skoleveien, omtrent 200 meter vest for planområdet.

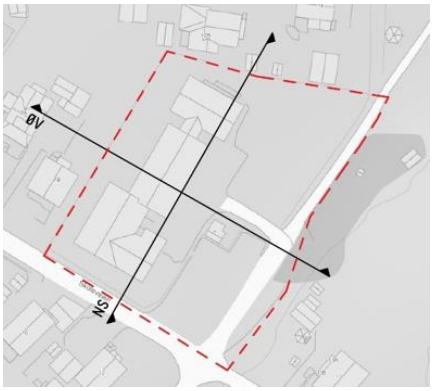


Figur 5-7 - Kartet viser arealer som ligger innenfor 10 minutters kjøreavstand fra akuttpsykiatrisk avdeling for ungdom og legevakt (lysegrønn), og arealer som ligger innenfor 5 minutters gange fra betjent bussholdeplass (turkis) (Kilde: Statsbygg)

5.10 Universell utforming og tilgjengelighet

Tomten og resten av planområdet har et tilnærmet flatt terreng. Krav til universell utforming og tilgjengelighet mht. terrengets stigning vil derfor være uproblematisk.

Universell utforming og tilgjengelighet i tilknytning til dagens bebyggelse vurderes som ikke relevant fordi det skal rives og erstattes.

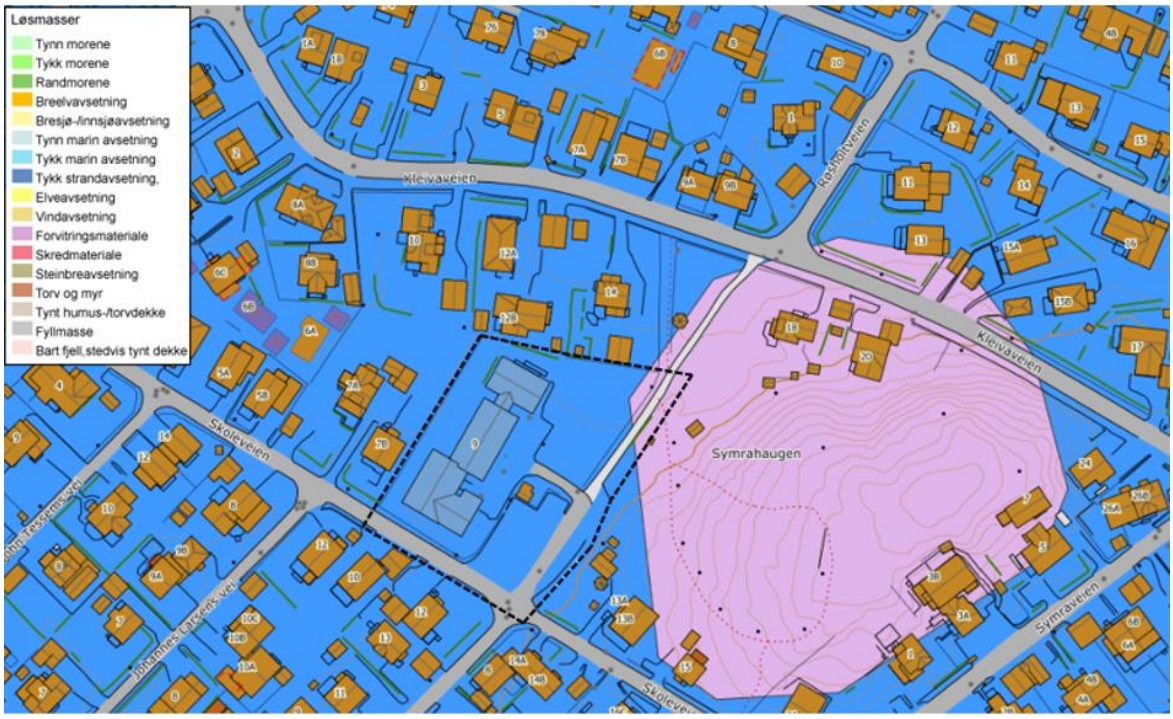


Figur 5-8 - Snittkode i plan. (Kilde: Sweco)

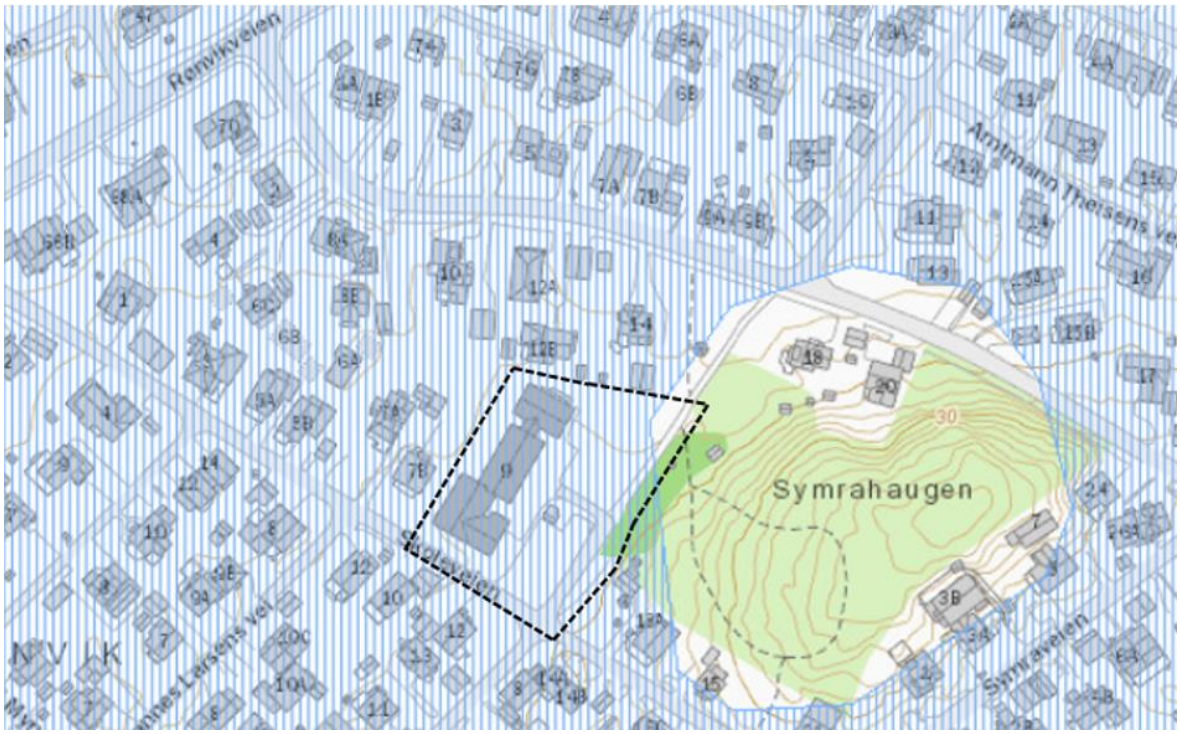
Figur 5-9 - Terrenghelning innenfor planområdet (Kilde: Sweco)

5.11 Grunnforhold

Planområdets grunnsammensetning består hovedsakelig av tykke marine strandavsetninger. Det er gjerne sand eller grus/stein som historisk er vasket inn av bølger i soner under marin grense, og som inneholder mye mineralressurser. Risiko for innhold av kvikkleire i slik grunn er ofte mye mindre. Planområdet ligger ikke innenfor NVEs kartlagte kvikkleiresoner, men ligger innenfor NVEs aktsomhetsområde for kvikkleire. Mulighet for forekomst av mindre kvikkleire kan derfor ikke utelukkes.

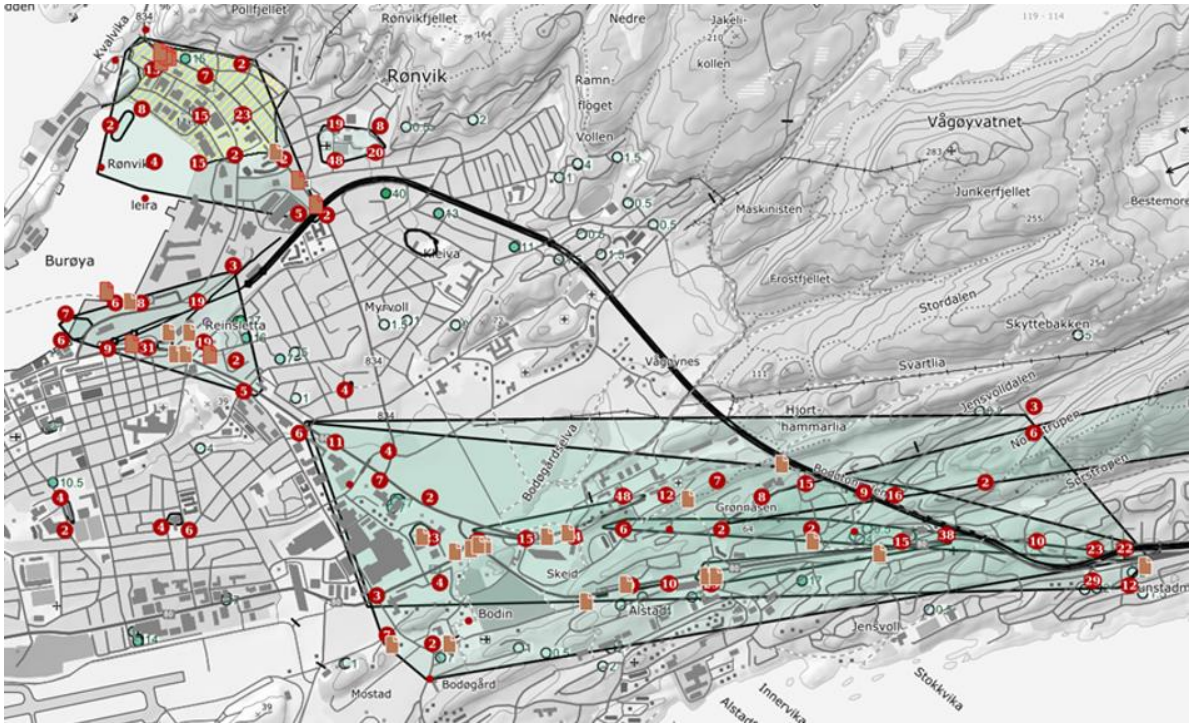


Figur 5-10 - Løsmassegeologien i området (Kilde kartgrunnlag: NGU)



Figur 5-11 - Aktsomhetsområde for marin leire/kvikkleire (blå skravur) (Kilde kartgrunnlag: NVE Atlas)

Det er tidligere utført grunnundersøkelser i omkringliggende områder innenfor marin grense, med samme grunnsammensetning som i planområdet. Innenfor områder med strandavsetning under marin grense har flere av undersøkelsene påvist løsmasser bestående av grus og sand i flere meters dybde (6-12 meter), med forekomster av sprøbruddmateriale og leire. Disse lagene ligger igjen over fjell. Symrahaugen ligger på bart fjell over bakkenivå. Det forventes derfor at løsmasser innenfor planområdet også ligger stabilt over fjell.



Figur 5-12 - Viser området i Bodø øst og nord for sentrum hvor det er utført grunnundersøkelser og boringer. Planområdet markert med sort sirkel. (Kilde kartgrunnlag: NVE Atlas)

Gitt all den tid området har vært bebygd, i kombinasjon med terreng som gir lite risiko for skred, så vurderes grunnforholdene som oversiktlige og stabile. Det vil i planarbeidet bli stilt krav om at områdestabiliteten skal være ivaretatt i forbindelse med byggefasen.

Det forholdsvis flate terrenget i området tilsier ikke fare for noen former for skredhendelser. NVE og NGU sine kartdatabaser har heller ikke registrerte skredhendelser i området. Aktsomhetskart for radonstråling viser moderat til lave forekomster.

NVEs kart viser at løsmassene i området har lite eller ingen grunnvannspotensiale. Grunnvann-standen vil variere med nedbørsmengde, årstid og temperatur. Planområdet har generelt høy grunn-vannstand i vinterhalvåret, men lav på sommerhalvåret. Grunnsammensetningen vurderes ikke å være av en slik karakter at en høyere grunnvannstand vil påvirke tiltaket. Det er ikke registret uttak for drikkevannskilder i eller i nær planområdet.

5.12 Forurensning, støy og luftkvalitet

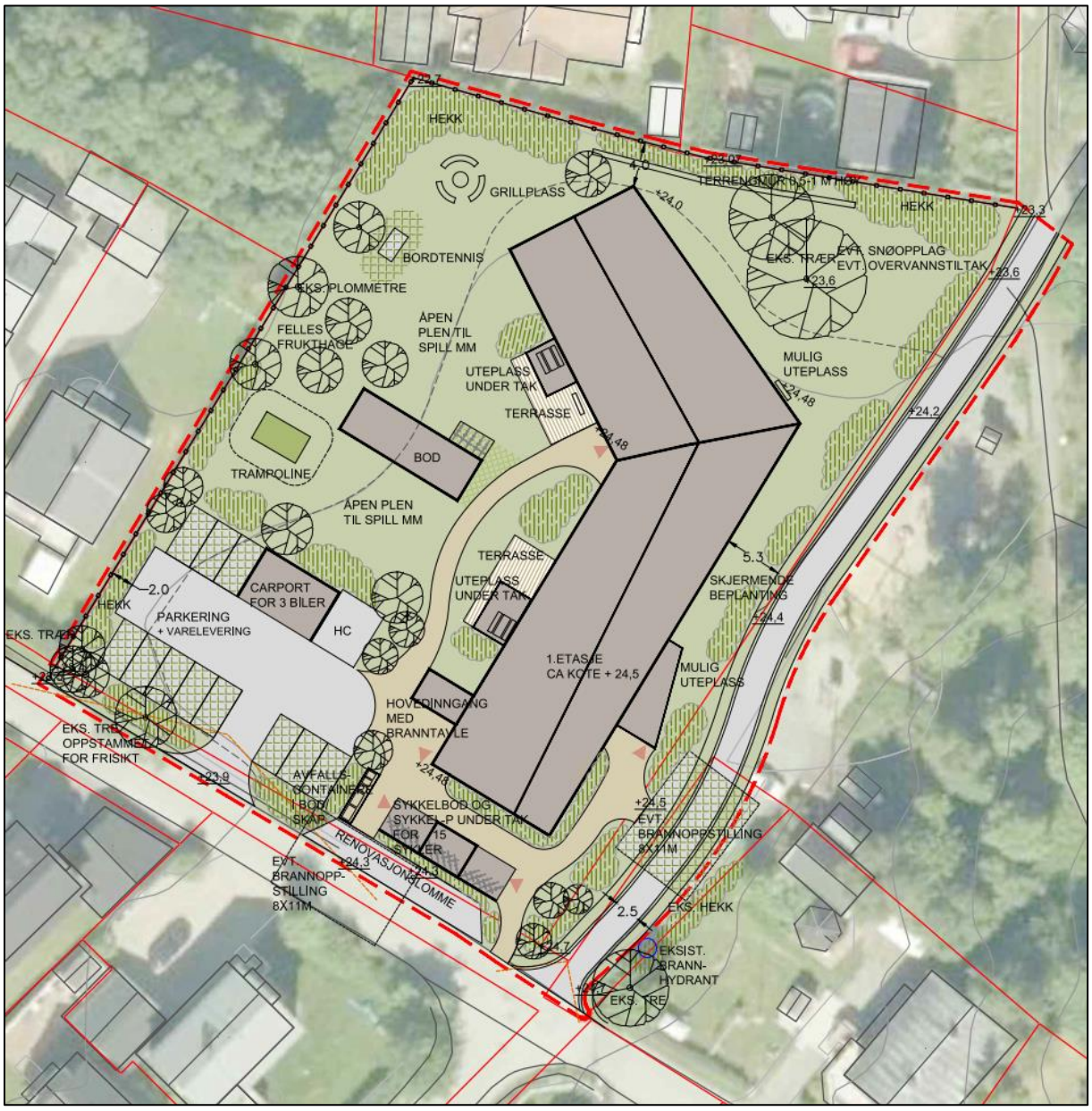
Det er ikke registrert tidligere virksomheter i området som tilsier risiko for forurensning i grunn, luft eller annet. Omkringliggende arealer består i hovedsak av frittliggende og konsentrert småhus-bebyggelse.

5.13 Øvrige temaer

Landbruk og næringsinteresser vurderes å ikke være relevant å belyse i dette kapittelet.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planforslaget



Figur 6-1 - Viser utsnitt av illustrasjonsplan for planforslaget. (Kilde: Statsbygg)

6.1.1 Beskrivelse

Reguleringsplanen legger til rette for etablering av et behandlingssenter med et bruksareal på ca. 1300 m^2 oppført i 1-2 etasjer. Behandlingssenteret vil inneholde en boligdel, familieleilighet, fellesarealer, administrasjonsdel med kontorer og behandlingsrom, og en treningshybel. Bygningen vil ha egne adkomster for besøkende og for ansatte, med interne gangforbindelser til disse gjennom området. Reguleringsplanen tilrettelegger også for gode og funksjonelle uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealet skal utformes som en hage og møbleres med for eksempel grillplass, trampoline, aktivitetsareal og skjermende vegetasjon.

I tilknytning til behandlingssenteret tilrettelegges det for både bil- og sykkelbasert parkering, med adkomst til bilparkering fra Skoleveien i sør. Adkomstveien dimensjoneres iht. kravene i Statens

Vegvesens håndbøker N100 (2021) og N200 (2018). På østsiden utbedres eksisterende gang- og sykkelvei iht. kravene i kommunalteknisk norm for Bodø kommune (2020).

Rundt 32 personer fra både Bufetat og Nordlandssykehuset vil ha sin arbeidsplass ved behandlingssenteret, hvor dette skal betjene 6 beboere.

Figur 6-2 - Skisse i fugleperspektiv, sett fra sørvest (Kilde: Lerche Arkitekter)

Figur 6-3 - Skisse i fugleperspektiv, sett fra sørøst (Kilde: Lerche Arkitekter)

Figur 6-4 - Skisse i fugleperspektiv, sett fra nord (Kilde: Lerche Arkitekter)

6.1.2 Arealtabell og reguleringsformål

Tabell 6-1 - Viser oversikt over formålene i planen, og areal i kvadratmeter per formål. (Kilde: Sweco)

Kartsymbol	Formål	Areal (m^2)
Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr. 1)		
HOM	**1168 - Helse/omsorgsinstitusjon**	2100
RA	**1550 - Renovasjonsanlegg**	100
UTE	**1600 - Uteoppholdsareal**	1200
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2)		
KV	**2011 - Kjøreveg**	100
GS	**2015 - Gang-/sykkelveg**	300
AVG	**2019 - Annen veggrunn - grøntareal**	200
P	**2080 - Parkering**	500
Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)		
FRI	**3040 - Friområde**	200
Hensynssoner (§12-6)		
H140	**140 - Frisikt**	-

Helse-/omsorgsinstitusjon (HOM)

Gjelder feltet med bebyggelse for nytt behandlingssenter. Innenfor feltet planlegges også interne gangforbindelser, tekniske bygg, hagebod, sykkelparkering med boder, innganger, terrasser, uteoppholdsarealer, tiltak for overvannshåndtering og skjerming.

Renovasjonsanlegg (RA)

Gjelder feltet avsatt for renovasjonsformål. Avfallshåndtering vil skje på bakkeplan i feltet.

Uteoppholdsareal (UTE)
Gjelder feltet avsatt for uteoppholdsarealer. Innenfor feltet planlegges vegetering, møblering for aktivitet og opphold, hagebod, sykkelparkering med boder, tiltak for overvannshåndtering og skjerming. Det tillates ikke oppført større bebyggelse i feltet.

Kjøreveg (KV1-2)
Gjelder regulert del av Skoleveien i sør (KV1), og planlagt adkomstvei (KV2) til parkeringsplasser. KV2 reguleres med frisiktlinje og frisiktsone (H140) mot Skoleveien.

Gang-/sykkelveg (GS)
Gjelder utbedring av eksisterende gang- og sykkelvei gjennom planområdet. Formålet sikrer også tilgang for utrykningskjøretøy frem til angitt brannoppstillingsplass. GS reguleres med frisiktlinje mot Skoleveien.

Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-4)
Gjelder grøntarealer langs Skoleveien, adkomstvei og gang- og sykkelvei. Arealene skal benyttes til bl.a. sidegrøfter, overvannshåndtering, vegetasjonsskjerming, brannoppstilling, snøopplag, og vedlikehold av veiene.

Parkering (P)
Gjelder feltet avsatt for ca. 15 bilparkeringsplasser med snuplass og carporter.

Friområde (FRI)
Gjelder arealet øst for gang- og sykkelveien mot Symrahaugen som ikke skal bebygges, men som reguleres til friområde iht. Kommuneplanen. Bestemmelser for arealformål er hentet fra gjeldende kommuneplan 2018-2030 sin arealdel. Utover dette åpnes det for å etablere tiltak for overvannshåndtering som ikke skaper barriere mellom planlagt gang- og sykkelvei og friområdet, eller som hindrer generell bruk av friområdet.

6.2 Bebyggelsens plassering, utnyttelse og utforming

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor formålsgrensene til formålet HOM. Byggehøyder er satt til maks 8 meter gesimshøyde og maks 11 meter mønehøyde beregnet fra gjennomsnittlig planert terreng. Ny bebyggelse kan bygges i inntil to etasjer. Det åpnes opp for at bebyggelsen kan ha saltak, pulttak eller flate tak.

Kommuneplanens arealdel har fastsatt en utnyttingsgrad på 35 % BYA for området som er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting (3,6 daa). KPA gir altså rom for 1260 m^2 bygg inkludert parkering.

I reguleringsplanen er privat uteoppholdsareal og parkering, og offentlige trafikkarealer og friområde, regulert som egne formål. For helse/omsorgsinstitusjon (HOM) som er 2,1 daa er maks tillatt utnyttingsgrad %-BYA 45 %. Dette inkluderer tilhørende installasjoner som boder, tekniske bygg, veranda etc. Dette gir rom for 945 m^2 bebyggelse og tillegg er det regulert 500 m^2 parkeringsareal. Reguleringsplanen gir rom for 1445 m^2 bygg inkludert parkering.

Dersom man regner 1445 m^2 delt på området som er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting i KPA får man 40 % BYA. Dette viser at selv om % BYA settes 10 % BYA høyere i planforslaget i forhold

til KPA, utgjør dette i praksis kun en økning på 5 % BYA. I form av utbyggingsvolum gir økningen rom for 185 m^2 mer fotavtrykk for bygg/parkering.

Bebyggelsen skal ha god estetisk kvalitet gjennom valg av form, stil, volum, skala, høyder, fasadeuttrykk, materialbruk, fargesetting, og tilpasning til eksisterende bebyggelsesstruktur. Nær- og fjernvirkninger til omgivelsene tas i betraktning ved utforming av høyder og fasader. Bebyggelsen og tilhørende infrastruktur skal utformes helhetlig og i samspill med omgivelsenes karakter.

6.3 Boligmiljø/kvalitet

Forslagsstiller ønsker å etablere et behandlingssenter med et uttrykk som passer godt inn i omkringliggende bebyggelse og landskap. Dette legges derfor opp til en bygningsmasse med skala og størrelse tilsvarende omkringliggende boligbebyggelse, med en stor hage med vegetasjon, og godt tilrettelagte uteoppholdsarealer.

Bebyggelsen plassering er valgt på bakgrunn av solforhold, og muligheten for skjerming av uteoppholdsarealene og bebyggelsen. En plassering av bygget i øst vil gi uteoppholdsarealene gode solforhold, i tillegg til skjerming mot den fremtredende vindretninger fra øst. Denne plasseringen vil også gi best mulig skjerming for inn- og utsyn til uteoppholdsarealene. Videre åpner en østlig plassering for flytting av adkomst og ny parkeringsløsning.

6.4 Parkeringsløsning

Kommuneplanens arealdel inneholder krav til parkeringsplasser i ulike soner og for ulike virksomheter. Planområdet ligger i kommuneplanens sone B for parkering. Behandlingssenteret består av boenheter (hvor beboerne ikke kjører selv), behandlingsrom og kontorer, og det er samtidig døgnbemannet på samme måte som et helsesenter eller omsorgshjem. Fordi behandlings- og besøksvirksomheten sannsynligvis vil være større på dagtid, er det mest nærliggende å sammenligne tiltaket med en kontorvirksomhet.

I sone B er krav til antall parkeringsplasser for kontorvirksomhet satt til minst 0,8 og maksimum 1,5 pr 100 m^2 BRA. Maksimum antall parkeringsplasser vil kunne være (1500 m^2/100 m^2 x 1,5 p-plass) = 20,5 p-plasser.

I planforslaget legges det opp til 15 bilparkeringsplasser, hvorav 1 er tilrettelagt for funksjonsnedsatte og 4 er tilrettelagt med ladestasjon for el-bil. Det legges også opp til ca. 15 sykkelparkeringsplasser med tilhørende sykkelboder. Bilparkeringsplasser er plassert i sørvestlig hjørne av planområdet, mens sykkelparkeringsplasser er plassert i en låsbar bod i sørøst, og ved to av inngangene. Det legges opp til at parkeringsplasser og nødvendig manøvreringsareal for utrykningskjøretøy gjennomføres med gressarmering (gressarmert steinbelegg) for å unngå tradisjonell asfaltløsning og begrense andelen kalde, harde flater inne på området. En slik løsning vil være dempende for eventuelt institusjonspreg, berike opplevelsen av uteoppholdsarealene og øke arealets infiltrasjonsevne med tanke på overvannshåndtering.

6.5 Anleggsgjennomføring

Det skal i anleggsfasen søkes å benytte fossilfrie maskiner og kjøretøy i den grad det er teknisk mulig og økonomisk forsvarlig.

6.6 Rekkefølgebestemmelser

6.6.1 Før rammetillatelse

Godkjent plan for overvannshåndtering
Før det gis rammetillatelse innenfor aktuelt område skal det foreligge godkjent plan for håndtering av overvann.

Godkjent situasjonsplan
Før det gis rammetillatelse til nye bygge- og anleggstiltak, skal det foreligge godkjent situasjonsplan for aktuelt område i målestokk 1:500.

Godkjent landskapsplan (utomhusplan)
Før det gis rammetillatelse til nye bygge- og anleggstiltak, skal det foreligge godkjent utomhusplan for aktuelt område i målestokk 1:200, og en redegjørelse for ivaretakelse av universell utforming.

Områdestabilitet
Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse må det dokumenteres at området har tilfredsstillende grunnforhold mht. områdestabilitet.

Renovasjon
Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse skal det foreligge godkjent plan for renovasjonsløsning.

6.6.2 Før igangsettingstillatelse

Godkjent skilt- og oppmerkingsplan
Før det gis igangsettingstillatelse til nye bygge- og anleggstiltak skal skilt- og oppmerkingsplan være godkjent av offentlig myndighet.

Godkjent plan for anleggsfasen
Før det gis igangsettingstillatelse til nye bygge- og anleggstiltak skal det foreligge plan for anleggsrigg, trafikkavvikling og håndtering av vegetasjon i anleggsperioden være godkjent.

Avtale om tilknytning til fjernvarme
Før det gis igangsettelsestillatelse skal det for bygg med tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg være dokumentert at avtale om tilknytning er inngått, eller at det er gitt unntak fra tilknytningsplikten.

Flytting av høyspentkabel
Før det gis igangsettingstillatelse til nye bygge- og anleggstiltak skal berørt høyspentkabel langs den planlagte gang- og sykkelveien være flyttet.

Offentlig infrastruktur
Før det gis igangsettingstillatelse til nye bygge- og anleggstiltak skal det foreligge godkjente detaljplaner for kommunaltekniske anlegg. All teknisk infrastruktur som kommunen skal overta til drift og vedlikehold skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

6.6.3 Før bebyggelsen tas i bruk

Uteoppholdsarealer
Før bebyggelse kan tas i bruk må uteoppholdsarealer være opparbeidet iht. godkjent utomhusplan. Dersom det gis midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret, skal uteoppholdsarealet ferdigstilles påfølgende sommer.

Adkomstvei og parkeringsplasser (Felt KV2, P og HOM)
Før bebyggelsen kan tas i bruk må ny adkomstvei innenfor felt KV2, bilparkeringsplasser innenfor felt P og sykkelparkeringsplasser innenfor felt HOM være opparbeidet iht. godkjent situasjonsplan.

Gang- og sykkelvei (Felt GS)
Før bebyggelsen kan tas i bruk må gang- og sykkelvei innenfor felt GS være ferdig opparbeidet.

Infrastruktur
Bygningen må være påkoblet offentlig vann- og avløpsanlegg, og vanntank for slokkevann skal være etablert iht. VAO-rammeplan før det gis brukstillatelse. Det skal i tillegg dokumenteres at kapasiteten på vann- og avløpsnett og slokkevann er tilfredsstillende.

6.6.4 Før ferdigattest

Uteoppholdsarealer
Før det gis ferdigattest skal uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan.

7 Konsekvensutredning

Tiltaket er vurdert etter plan- og bygningsloven § 12-10 første ledd og §§ 4-1 og 4-2 med tilhørende forskrift.

Vedlegg I

Det følger av KU- forskriften § 6 første ledd bokstav b) at reguleringsplaner med tiltak etter vedlegg I alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram. Vedlegget I nr. 24 slår fast at «*Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med bruksareal på mer enn 15 000 m²*» skal konsekvensutredes, og at mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11 j). Tiltaket er på ca. 1300 m² bestående av enkeltbygg i en til to etasjer, og er dermed mindre enn 15.000 m².

Planforslaget faller derfor ikke inn under oppfangskriteriet i vedlegg I.

Vedlegg II

Det følger av KU- forskriften § 8 bokstav a) at reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II skal konsekvensutredes hvis de kan få «vesentlig virkninger» etter § 10. Etter vedlegg II nr. 11 bokstav j) kan «*Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål*» føre til konsekvensutredning dersom planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. § 10. Tiltaket går ut på å etablere et behandlingssenter på en tomt der det står et ubrukt bygg i tilsvarende størrelse i dag. Tiltaket søker videre å styrke gang- og sykkelvei og øke trafikksikkerheten rundt adkomst- og parkeringssituasjonen.

Planforslaget faller derfor ikke inn under oppfangskriteriene i vedlegg II, jf. § 10.

Konklusjon

Planen vurderes å ikke falle inn under oppfangskriteriene i forskriften og det vurderes at tiltaket ikke er av et slikt omfang at det kreves konsekvensutredning.

8 Virkninger av planforslaget

Her beskrives og vurderes virkninger av gjennomføring av planen for miljø og samfunn.

8.1 Overordnede planer

8.1.1 Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel hoveddelen av området avsatt offentlig/privat tjenesteyting, og er merket bysone 27.02. Her gjelder maks BYA= 35%, gesimshøyde 8 meter og mønehøyde 11 meter. Denne delen av planområdet planlegges i tråd med føringene gitt i kommuneplanens arealdel.

Deler av planområdet strekker seg imidlertid inn i eiendommen gnr/bnr. 31/1162, som i KPA er avsatt boligformål, og eiendommen gnr/bnr. 31/1512, som er avsatt friområde. Omlegging og opprusting av dagens gang- og sykkelvei vil berøre disse eiendommene, og det vil følgelig medføre avvik fra kommuneplanens arealdel.

Eiendommen gnr/bnr. 31/1162, som er avsatt boligformål, er på 0,16 daa. Eiendommen benyttes ikke til boligformål i dag, men består av en provisorisk parkeringsplass som brukes til hensetting av biler og tilhengere. De berørte deler av eiendommen gnr/bnr. 31/1512, som er avsatt friområde, er allerede opparbeidet som gang- og sykkelvei. Det kan derfor ikke sies at disse mindre avvikene fra kommuneplanens arealdel vesentlig tilsidesetter kommuneplanens føringer eller hovedrammer, men heller tilpasser seg og forbedrer dagens sitasjon.

8.1.2 Kommunedelplan for Sykkel

Deler av reguleringsplanen inkluderer en etablert gang- og sykkelvei som, i kommunedelplanen for sykkel, inngår i et større og sammenhengende gang- og sykkelnettverk. Reguleringsplanen legger opp til en opprustning av gang- og sykkelveien som vil øke funksjonaliteten og trafikksikkerheten for myke trafikanter. Hensikten med kommunedelplanen for sykkel er at Bodø skal bli en sykkelby for alle grupper av befolkningen, og et viktig virkemiddel for å oppnå dette er å ha trygge og gode sykkelruter. Selv om reguleringsplan for Skoleveien 9 bare inneholder en liten del av en lengre strekning av gang- og sykkelveien, vil planen kunne bidra på en positiv måte for det avgrensede området. Reguleringsplanforslaget åpner for å etablere en tydeligere (bredere) gang- og sykkelvei her.

8.1.3 Kommunedelplan for Grønnstruktur

I planforslaget reguleres nærlekeplassen og tilstøtende deler av Symrahaugen til friområde. Dersom nærlekeplassen berøres i anleggsfasen, sikrer bestemmelsene at disse arealene skal reetableres. Reguleringsplanen for Skoleveien 9 vil ikke berøre øvrige deler av Symrahaugen eller påvirke grøntområdets kvalitet eller funksjonalitet. Planforslaget vil inkludere arealer som allerede er opparbeidet som gang- og sykkelvei. Den planlagte bebyggelsens høyder, fasader og volum vil heller ikke påvirke opplevelsen av Symrahaugen som et rekreasjons- og friluftsområde. Det vurderes at planforslaget vil styrke Symrahaugen sin plass som et viktig lokalt friområde.

8.1.4 Reguleringsplaner

Det er ingen reguleringsplan i eller i nærheten av planområdet som påvirkes av planforslaget.

8.2 Landskapspåvirkning

8.2.1 Nær- og fjernvirkning

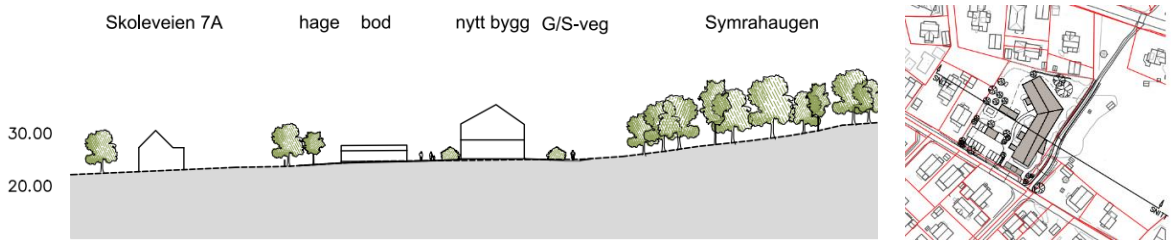
Bygget planlegges med tilsvarende gesims- og mønehøyde som omkringliggende bebyggelse. Tiltaket vil derfor kunne falle naturlig inn i det etablerte boligområdet.

Figur 8-1 - Perspektivskisse –sett fra G/S-veg/nord (Kilde: Lerche Arkitekter)

Figur 8-2 - Perspektivskisse - sett fra Torgersens vei i sør (Kilde: Lerche Arkitekter)

Figur 8-3 - Perspektivskisse - sett fra Skoleveien i øst (Kilde: Lerche Arkitekter)

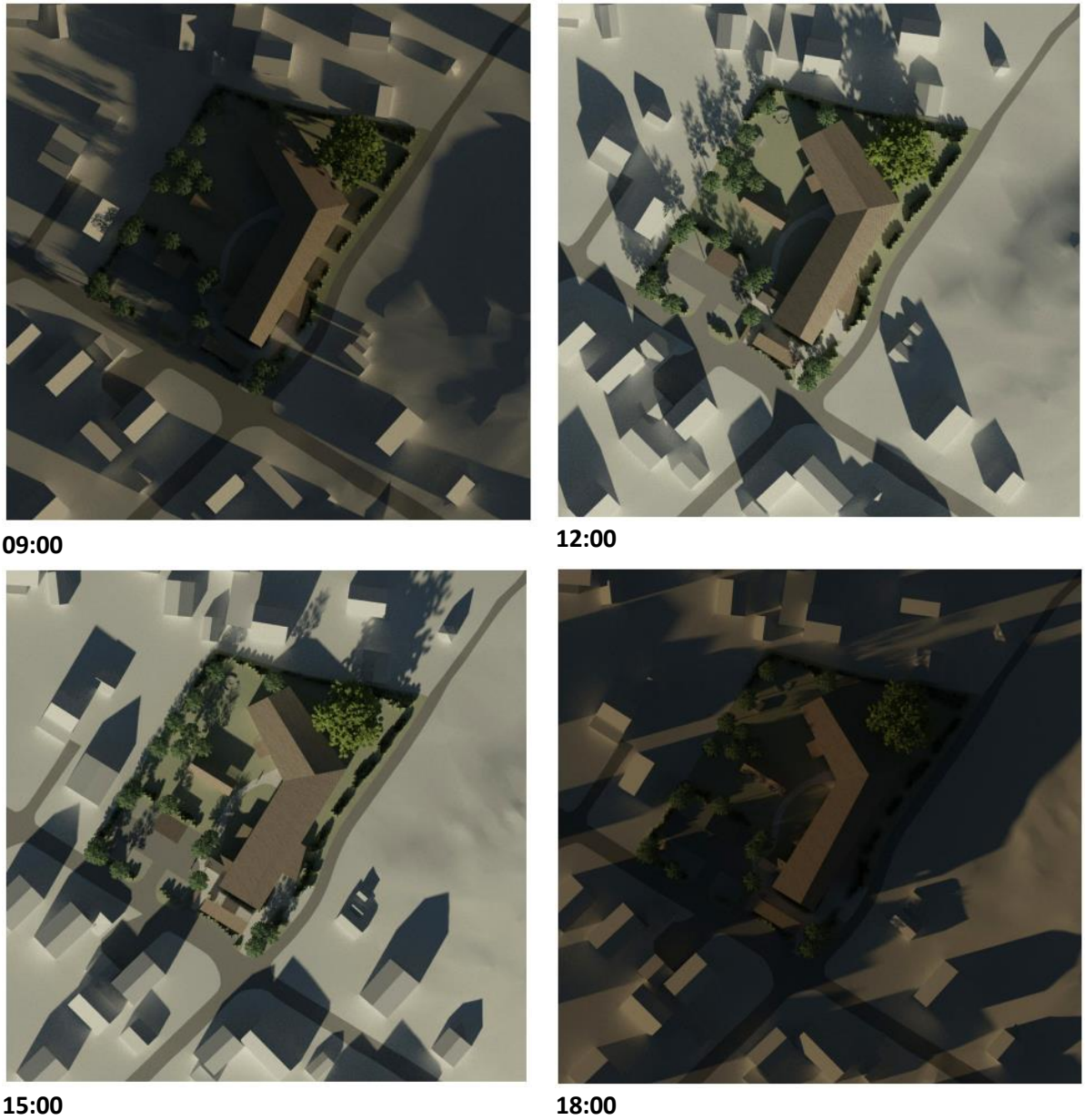
Figur 8-4 - Perspektivskisse - sett fra Skoleveien i vest (Kilde: Lerche Arkitekter)



Figur 8-5 - Terrengsnitt med snittangivelse til høyre. (Kilde: Statsbygg/Lerche Arkitekter)

8.2.2 Sol- og skyggeforhold

Bygningen plasseres slik på eiendommen at skyggevirkningen påvirker naboeiendommene i liten grad. Bygningen tilpasses området med tanke på høyder, og eiendommen gis et hagepreg. Av sol- og skyggestudiene i figurene under kan man se at ny bebyggelse ikke vil ha vesentlige konsekvenser for omkringliggende boligbebyggelse.

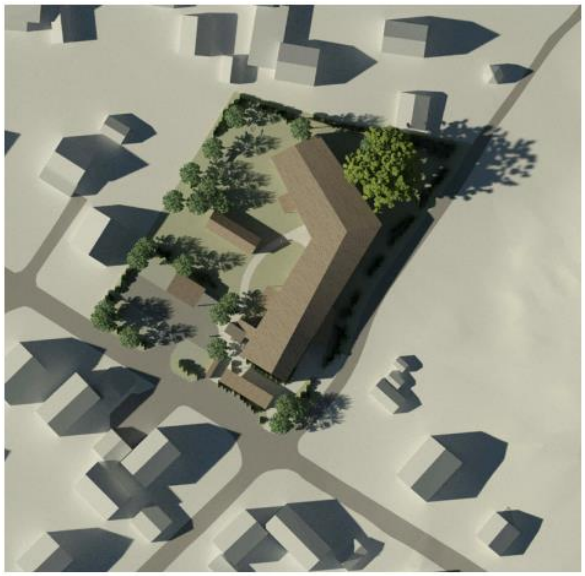


Figur 8-6 Viser de lokale sol- og skyggeforholdene på vårtid 21. mars kl. 09, 12, 15 og 18. (Kilde: Lerche Arkitekter)

09:00

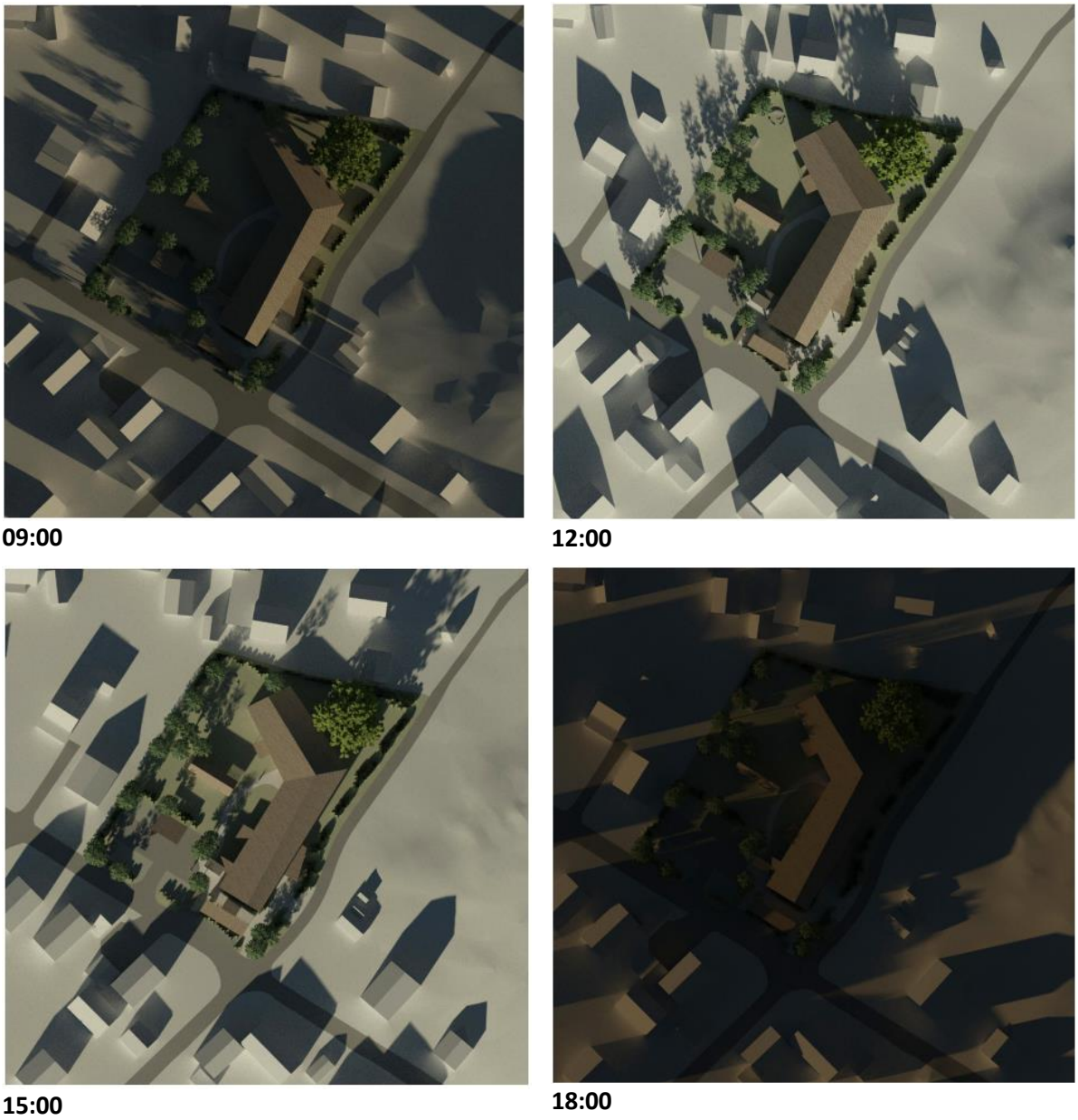
12:00

15:00



18:00

Figur 8-7 Viser de lokale sol- og skyggeforholdene på sommertid 21. juni kl. 09, 12, 15 og 18. (Kilde: Lerche Arkitekter)



Figur 8-8 Viser de lokale sol- og skyggeforholdene på høsttid 21. september kl. 09, 12, 15 og 18. (Kilde: Lerche Arkitekter)

8.3 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljø innenfor eller i nærheten av planområdet så tiltaket vil følgelig ikke få negative virkninger for dette hensynet. Dersom det likevel skulle oppdages automatisk fredede kulturminner under gjennomføring, er det sikret i bestemmelsene at alt arbeid innenfor en sikringssone på fem meter skal stanses og at Nordland fylkeskommune skal varsles umiddelbart.

8.4 Naturmangfold

Det foreligger ingen registreringer innenfor eller i nærheten av planområdet som er viktige for hensynet til naturmangfold. Det vurderes derfor at tiltaket ikke vil ha negative virkninger for dette temaet.

8.5 Forhold til FNs 17 bærekraftmål

FNs 17 bærekraftmål har til hensikt å fremme sosial, miljømessig og økonomisk bærekraft, og skal sikre sosial rettferdighet og god helse, og stanse tap av naturmangfold og klimaendringer. Under vises en oversikt over bærekraftmålene:

Planforslaget legger opp til at følgende mål kan oppnås:

- **Mål 3: God helse** – Planforslaget sikrer etablering av et helt nytt bo- og helsetilbud, hvor beboerne vil få en bedre oppfølging, hjemlige omgivelser og et moderne bygg som skal tilfredsstille deres behov.
- **Mål 8: Anstendig arbeid og økonomisk vekst** – Planforslaget sikrer etablering nye arbeidsplasser og bidra til lokal verdiskapning ved å opprettholde det grønne preget i området.
- **Mål 9: Innovasjon og infrastruktur** – Planforslaget sikrer etablering av moderne bebyggelse med uteoppholdsarealer, ny offentlig infrastruktur for allmennheten, områdetilpasning, og tiltak for å håndtere eksisterende vann- og avløpsproblemer.
- **Mål 10: Mindre ulikhet** – Planforslaget sikrer et behandlingssenter med hjemlige og verdige omgivelser, og nærhet til skoler. Det søkes å gi beboerne likeverdighet.
- **Mål 17: Samarbeid for å nå målene** – Planforslaget sikrer at det utføres medvirkning gjennom hele prosessen, og at alle innspill fra lokalsamfunnet behandles.

8.6 Rekreasjon, uteoppholdsarealer og friluftsliv

I planforslaget reguleres felt UTE på ca. 1,2 daa som skal være behandlingssenterets uteoppholdsareal. Den største delen av området er lokalisert i vest, men deler av arealet ligger også i nordøst og rundt planlagt bebyggelse.

I planarbeidet har det vært fokus på etablering av et stort og attraktivt uteoppholdsareal i tilknytning til behandlingssenteret. Det planlegges for et lunt og solfylt uteoppholdsareal med ny og eksisterende vegetasjon, som gir muligheter for rekreasjon, aktiviteter, frukthage og spill. I tillegg til grønne områder er uteoppholdsarealet vist med gangstier, grillplass, markterrasser, trampoline og bordtennisbord. Det er også lagt opp til bod for hage-/sportsutstyr i utearealene.

Uteoppholdsarealet er forbeholdt beboere og ansatte ved behandlingssenteret, og vil ikke være allment tilgjengelig. Området vil avgrenses og skjermes hovedsakelig ved bruk av vegetasjon, men bestemmelsene åpnes også opp for at det kan etableres gjerder. Eventuelle gjerder skal imidlertid ikke være skjemmende eller gi noen form for institusjonspreg, og skal fortrinnsvis integreres i ny vegetasjon.

8.7 Trafikkløsning- og påvirkning

Det vurderes at tiltaket ikke vil medføre vesentlig økning av trafikkmengde (ÅDT), og følgelig ingen økning av støy eller annen trafikkrelatert forurensning. Viser til vedlagt trafikkanalyse, datert 25.01.2022. Rundt 32 personer fra både Bufetat og Nordlandssykehuset vil ha sin arbeidsplass ved behandlingssenteret, men i trafikkanalysen er det lagt til grunn at det er 25 ansatte innom institusjonen på en gjennomsnittlig dag på bakgrunn av antatt framtidig arbeidssituasjon.

Eksisterende adkomstvei er i dag kombinert med gang- og sykkelveien i øst. I planforslaget er adkomst flyttet omtrent 25 meter lengre vest for å unngå konflikt med gang- og sykkelveien. Dette er også gjort med tanke på at gang- og sykkelveien skal legges lengre øst og oppgraderes. Det vil også etableres egen adkomst for gående og syklende slik at myke trafikanter ikke trenger å ferdes på adkomstveien eller ved bilparkering. Dette vil ha positive virkninger for trafikksikkerheten i og rundt planområdet.

Det er vurdert at tilgjengelighet for kollektivtransport allerede er tilfredsstillende. Det legges derfor ikke til rette for ytterligere tiltak i tilknytning til kollektivtilbud og transport.

Varelevering vil skje gjennom ny adkomstvei og parkeringsplass for å unngå konflikt med myke trafikanter i nærheten av gang- og sykkelveien.

Det er vist to brannoppstillingsplasser; den ene på den omlagte gang- og sykkelveien og den andre ligger delvis på renovasjonslomme og eksisterende vei. Sistnevnte vil ligge i kort avstand til hovedinngangen som vil bli hovedangrepsvei.

8.8 Barn og unges interesser

I dagens situasjon er det i liten grad lagt til rette for rekreasjon innenfor planområdet, men utearealene benyttes i dag som balløkke. I reguleringsplanforslaget er det satt av betydelige arealer til utendørs opphold med mulighet til flere ulike typer aktiviteter. Utearealene vil bli forbeholdt beboerne på hjemmet. Se kapittel 7.5.

Lekeplassen utenfor planområdet, mellom gang- og sykkelveien og Symrahaugen, vil kunne bli berørt som følge av omleggingen av gang- og sykkelvegen. Det skal tilstrebes for at denne skal kunne benyttes under byggefasen, og det er stilt krav om at lekestativ og andre apparater skal erstattes dersom de må flyttes eller fjernes under byggefasen.

Det er opplyst at Symrahaugen benyttes til aking vinterstid. Nordøst for planområdet ligger større, åpne og flate arealer, og disse vil ikke bli berørt. Planforslaget vil ikke få konsekvenser for muligheten til aking.

Gang- og sykkelveien, som fungerer som ferdselsåre mellom skole, fritidsaktiviteter og hjem, vil opprustes som en del av gjennomføringen av planforslaget. Det gjøres i tillegg flere trafikkmessige tiltak som flytter biltrafikken lengre unna krysset med Skoleveien, og som igjen vil bidra til å gjøre gang- og sykkelveien tryggere og mer funksjonell for barn, unge og andre myke trafikanter.

8.9 Sosial infrastruktur

Tiltaket i seg legger opp til etablering av viktig sosial infrastruktur i form av et behandlingssenter. Bodø behandlingssenter vil bidra med et nytt behandlingstilbud med samtidig hjelp fra barnevernet og psykisk helsevern. Det er tenkt at beboerne skal gå på Saltvern skole. Det er ikke opplyst om kapasitetsproblemer på skolen, og det planlegges kun for seks beboere på behandlingssenteret. Det vurderes at tiltaket ikke vil negativt påvirke omkringliggende etablert sosial infrastruktur.

8.10 Universell utforming og tilgjengelighet

Det er lagt opp til trinnfri adkomst til innganger og utearealer. Det er avsatt én parkeringsplass for funksjonsnedsatte med rullbart dekke og med kort avstand til hovedinngang (ca. 10 meter). Hage og bygg skal utformes slik at det sikres likestilt deltakelse og bruk. Blinde og svaksynte skal ledes på en god måte i anlegget via naturlige ledelinjer. Det skal kun benyttes allergivennlige planter.

Reguleringsbestemmelsene sikrer at bebyggelse, uteoppholdsarealer og vegforbindelser innenfor planområdet skal være universelt utformet og tilrettelegge for likestilt deltakelse og bruk. I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det i landskapsplanen redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt.

8.11 Teknisk infrastruktur, energi og renovasjon

8.11.1 Vann- og avløp

I henhold til Bodø kommunes kommunaltekniske norm har Sweco Norge AS utarbeidet en VAO-rammeplan som tar for seg vann, avløp, overvann og flomveier. For mer informasjon, se VAO-rammeplanen, som er et eget vedlegg til planforslaget.

Det eksisterende kommunale ledningsnettet for vann har ikke kapasitet til å levere preakseptert ytelse for forbruks- og slokkevann i henhold til teknisk forskrift, som er henholdsvis 50 l/s. Det vil etableres ny privat vannledning for forbruksvann med tilknytning til kommunalt nett i Torgersens vei, og de eksisterende ledningene frakobles og blindes. Eksisterende brannhydrant i sørøst fjernes. Kommunen har opplyst at vannledningsnettet kan levere ca. 20 l/s fordelt på to uttak. Det vil derfor være behov for å supplere med brannvannstank, som planlegges plassert under parkeringsarealet. Eksisterende vannkum i krysset Skoleveien – Torgersens vei mangler brannventil, og vil derfor erstattes med en ny vannkum.

Planen utløser ikke behov for kapasitetsøkende tiltak på eksisterende kommunalt avløpssystem. Eksisterende ledning frakobles og blindes, og ny privat spillvannsledning etableres med tilknytning til kommunalt separatsystem i Torgersens vei.

Eiendommen består av en blanding av permeable (plen) og ikke-permeable flater (asfalt- og takareal). Prosjektet fører til en liten økning i andelen permeable flater som kan bidra til økt naturlig fordrøyning. I framtidig situasjon vil man kun oppleve en liten økning av genererte

overvannsmengder (1 l/s), og det er derfor vurdert at etablering av fordrøyningsanlegg er lite hensiktsmessig. Det er anbefalt utvendig taknedløp med utkast over bakken, og sluk (sandfang) på parkeringsplassen. Overvannsledning fra sandfanget tilknyttes kommunalt overvannsanlegg i Johannes Larsens vei.

For å ivareta avrenning fra Symrahaugen vil det etableres avskjærende overvannsgrøfter på begge sider av gang- og sykkelvegen, hvor overvann kan ledes bort og infiltreres i grunnen. På denne måten unngår man å lede overvann direkte mot bolighus, og eventuelle overskytende vannmengder vil ledes til sluker i Kleivaveien. Fordi overvannsmengder ikke økes nevneverdig, er det vurdert at dette prosjektet ikke utløser kapasitetsøkende tiltak i kommunalt overvannssystem.

8.11.2 Fjernvarme

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Kommuneplanens arealdel sier at det tilknytningsplikt til fjernvarmenettet når konsesjonær bekrefter at fjernvarme kan leveres på konsesjonsnivå. Tilknytningsplikten gjelder for både private og offentlige bygg, men ikke for oppføring/hovedombygging av bygninger som har mindre enn 500 m^2 oppvarmet bruksareal. Det kan også gjøres unntak fra tilknytningsplikten dersom det kan dokumenteres at alternative løsninger vil være miljømessig bedre. Bodø behandlingssenter vil omfattes av tilknytningsplikt til fjernvarme-anlegg, og dette er sikret i reguleringsbestemmelsene.

8.11.3 Renovasjon

Planforslaget legger opp til en renovasjonslomme mot Skoleveien med avfallskonteinere i bod/beholderskap. Renovasjonslommen vil skjermes fra øvrige deler av planområdet med grønnstruktur. Ved å benytte en løsning med renovasjonslomme vil det ikke være behov for at tyngre kjøretøy må inn i planområdet for å hente avfallet, og trafikken holdes unna ny adkomstvei og gang- og sykkelvei. Renovasjonslommen er dimensjonert med en bredde på 3 meter, og lengde på 19-23 meter ytterside og 15 meter innerside.

8.11.4 Nettanlegg

Arva AS har opplyst om at deres høyspentkabel vil bli berørt av tiltaket. Denne er ivaretatt i planforslaget gjennom krav om flytting før det gis byggetillatelse.

8.12 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Sweco Norge AS har i forbindelse med planarbeidet utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse. I ROS-analysen ble det vurdert at det i alt er 7 mulige uønskede hendelser som var relevant i den innledende kartleggingen. Av disse er 2 hendelser nærmere analysert.

8.12.1 Økt avrenning av overvann ut av planområdet

Økt avrenning av overvann vurderes å skape ulemper heller enn store konsekvenser. Avrennings-problematikken fra planområdet mot nord, vest og sør kan i stor grad løses på tomten. Det vil til en viss grad fremdeles være et avrenningsproblem fra Symrahaugen i øst. Totalt sett vurderes det at det planlagte tiltaket vil forbedre overvannssituasjonen i området, og dermed redusere konsekvensene.

For å forhindre økt avrenning av overvann ut av planområdet skal det i størst mulig grad etableres og bevares grønnstruktur i planområdet, slik at overvann kan infiltreres i henhold til tretrinnsstrategien. Dette sikres i plankart og bestemmelser bl.a. ved å regulere uteoppholdsareal som eget formål, og ved etablering av grønne arealer langs gang- og sykkelveien. I tillegg vil det tilrettelegges for naturlig

flomvei/overvannsgrøft langs gang- og sykkelveien. Dette sikres i bestemmelsene. Disse tiltakene vurderes at vil redusere risikobildet.

8.12.2 Bortfall av strømforsyning medfører svikt i tjenester

Bortfall av strømforsyning vil ha størst konsekvenser for stabilitet, med en viss situasjonsavhengighet for hva som forårsaket strømbruddet, og dermed hvor raskt det kan rettes opp. Det skal sikres tilstrekkelig hensyn til eksisterende infrastruktur i anleggsfasen. Dersom det er tilgang på nød-/reserveforsyning frem til bortfallet er rettet opp, vil dette redusere konsekvensene for driftsfasen.

Etablering av nød-/reserveforsyning av strøm ved svikt i primærkilden vil være avgjørende for å redusere risikobildet i tilfelle bortfall av strøm. Et annet tiltak er å vurdere alternativ primær strømkilde som er mindre sårbar for bortfall. Dette følges opp av forslagstiller i detaljprosjekteringen.

8.12.3 Øvrige forhold

Områdestabilitet, flom i bekk, naturmangfold og friluftsliv, sikring mot radon og ivaretakelse av krav til brann og redning avklares og dokumenteres på vanlig måte i planarbeidet, og er derfor ikke analysert nærmere.

For mer informasjon om risiko- og sårbarhetsforhold, se ROS-analysen som er vedlegg til planen.

8.13 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det vil bli gjennomført utbyggingsavtale med Bodø kommune ettersom planforslagets tiltak berører kommunal tomt, gang- sykkelveg og veg (Skoleveien). Planlagt offentlig gang- og sykkelveg skal etter planen overtas av kommunen for drift og vedlikehold. Drift og skjøtsel av annen veggrunn langs gang- og sykkelveien og Skoleveien skal etter planen også være kommunalt ansvar.

8.14 Interessemotsetninger

I forbindelse med oppstart av planarbeidet ble det avholdt et folkemøte i Bodø. Lokalbeboere har uttrykt bekymring, og kommet med innspill, i forhold til bl.a. behandlingssenterets funksjon, barn og unges interesser med tanke på lek, trygghet og tilgang på grøntområder, eksisterende grønnstruktur, trafikkforhold og overvann.

Alle innspill fra informasjonsmøtet, og fra høringsperioden ved varsel om oppstart, har blitt vurdert og til en stor grad innarbeidet som en del av planforslaget.

8.15 Øvrige temaer

Landbruk- og næringsinteresser vil ikke berøres, og vurderes derfor som ikke relevant.

8.16 Avveininger av virkninger

Med grunnlag i de vurderingene som er gjort i foregående kapitler vil planforslaget etter forslagsstillers vurdering i svært liten grad medføre negative konsekvenser for miljø og samfunn.

9 Avsluttende kommentar

Planforslaget vurderes å gi gode rammer for utvikling av et nytt og viktig behandlingssenter med nødvendig tilhørende infrastruktur, samtidig som bebyggelsen skal utformes som en del av og innpasses i omgivelsene. Det vurderes at planforslaget oppfyller dette ved å innordne bebyggelsens høyder, form og plassering etter øvrig bebyggelse. Planforslaget sikrer også at det grønne områdepreget opprettholdes, og at arealer mot Symrahaugen i øst utformes som en del av det større friområdet.

Planforslaget vurderes å ha bærekraft som en viktig målsetning, i forhold til å styrke de lokale sykkelmulighetene, ved å opprettholde og etablere grønnstruktur, og ved å styrke lokal overvannshåndtering.

Det har vært en viktig forutsetning i planforslaget å kunne tilrettelegge for et behandlingssenter som gir beboerne et godt og dekkende tilbud, samtidig som det skal oppleves som en trygg og naturlig del av det etablerte boligområdet. Her har medvirkning og informasjonsgivning vært viktige ledd i planprosessen.

For mer informasjon om å være nabo til et slikt behandlingssenter, vises det til Bufdir sine informasjonssider her.

10 Referanser

Sentrale veiledere og normaler som er benyttet i planarbeidet

- Bodø kommune (2020) - *Kommunalteknisk norm for vei, vann og avløp*
- Statens vegvesen (2018) – *Håndbok N200 - Vegbygging*
- Statens vegvesen (2019) – *Håndbok N100 – Veg- og gateutforming*

11 Vedlegg

- **Plankart (med sosi-fil)**, datert 25.03.2022
- **Planbestemmelser**, datert 25.03.2022
- **Sammendrag av innspill med forslagsstillers kommentarer**, datert 06.12.2021
- **Referat fra oppstartsmøte**, datert 26.08.2021
- **Trafikkanalyse**, datert 25.01.2022
- **ROS-analyse**, datert 06.12.2021
- **VAO-rammeplan**, datert 24.03.2022
- **Brannteknisk notat,** datert 23.02.2022
- **H100 Oversiktstegning VAO**, datert 24.03.2022
- **Illustrasjonsplan**, datert 21.02.2022
- **Sol- og skyggestudier,** datert 23.02.2022
- **3D-modell,** datert 22.02.2022