

Vedtak om høring og offentlig ettersyn av endring av detaljregulering for Kirkeveien 39/Thalleveien 17

Leder Byutvikling har etter delegasjon, gitt i medhold av Bodø kommunes delegeringsreglement, behandlet påfølgende sak og fattet slikt vedtak:

VEDTAK

Leder Byutvikling vedtar å legge forslag til endring etter forenklet prosess av detaljregulering Kirkeveien 39/Thalleveien, PlanID 1146_01, ut til begrenset høring. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-14, andre og tredje ledd.

Sammendrag

Detaljregulering for Kirkeveien 39/Thalleveien 17 ble vedtatt i september 2005, og legger til rette for utbygging av boliger med tilhørende uteareal, samt næringsformål og kontorer.

Det søkes gjort endringer i planen, da det ikke er ønskelig å bygge næringslokaler i planområdet, og det ønskes en bedre justering mellom uteareal og byggeområder for å oppnå bedre bokvaliteter.

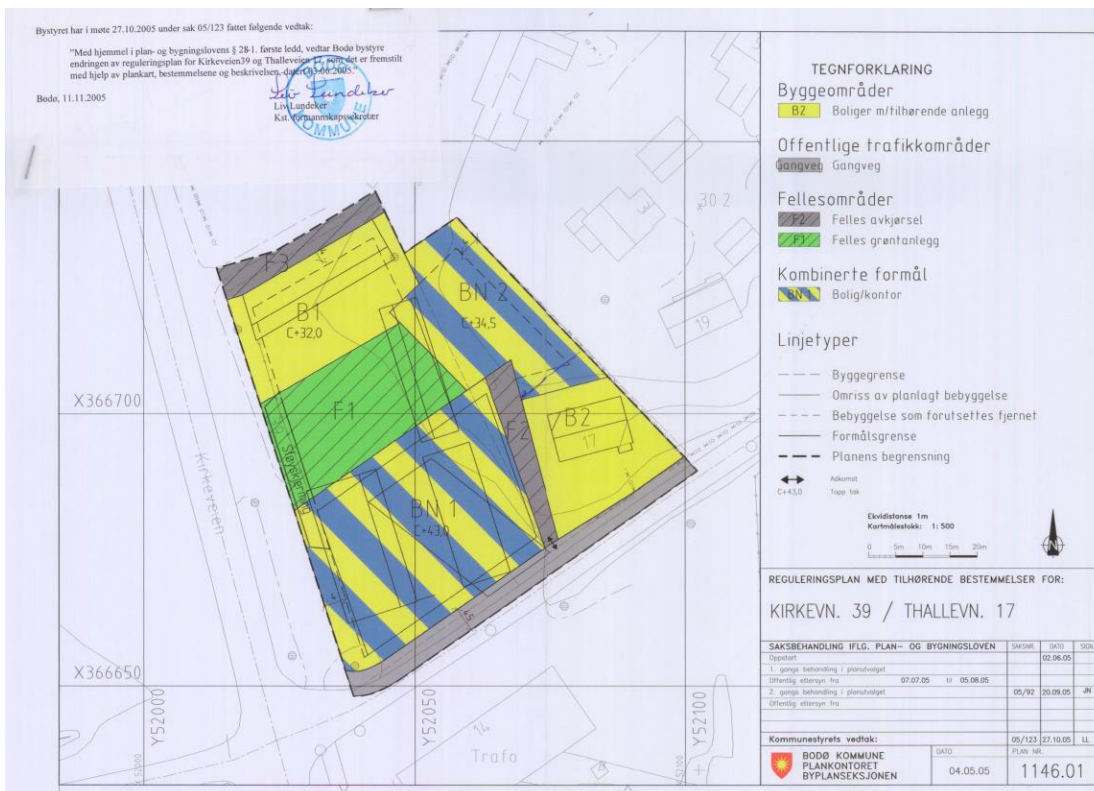
Ettersom den gjeldende planen er av eldre dato, vedtatt i 2005, har det vært nødvendig med mange enkeltstående endringer for å justere planen. Det har vært behov for å sette inn nye bestemmelser i tråd med nye krav i kommuneplanens arealdel, oppdatere plankartet etter ny kartforskrift m.m. samt lage en forenklet planbeskrivelse. Det gjøres kun mindre justeringer av byggehøyder, utnyttelsesgrad og hoveddrammene for tiltaket. Forslaget strider mot kommuneplanens arealdel når det gjelder støydempering og etablering av uteoppholdsareal.

Byutvikling mener at reguleringsendringen viderefører de gitte rammene for utviklingen og at den vil bidra til gjennomføring av hovedtrekkene i den vedtatte planen. På bakgrunn av dette vurderes planendringene å kunne behandles innenfor rammene av en enklere prosess. Planforslaget kan derfor sendes på begrenset høring i henhold til plan- og bygningslovens § 12-14, tredje ledd.

Saksopplysninger

Bakgrunn

Gjeldende plan, Detaljregulering for Kirkeveien 39/Thalleveien 17, ble vedtatt av Bodø bystyre 27.10.2005. Planen legger til rette for boliger, samt kombinert formål bolig/næring/kontor. Planen regulerer også inn fortau, felles uteareal og adkomst. Byggehøyder er satt til kote + 43 i de sørlige byggeområdet, kote +34.5 mot nordøst og kote +32 mot nord. Adkomst er løst fra sør (Thalleveien) og vest (Kirkeveien). Utearealet er plassert mellom byggeområdene med åpning mot vest. Planen regulerer også eksisterende boligbebyggelse mot øst. Med unntak av eksisterende bolig (B2) er ingen av tiltakene i planen gjennomført.



Gjeldende reguleringsplan

Tiltakshaver vurderte ved starten av skisseprosjekteringen at det var behov for å søke å endre på planen for å oppnå en bedre utforming av bebyggelsen, bla. minimere innsyn og få til bedre orientering mot sol. Det var heller ikke ønskelig å oppføre bebyggelsen i tre separate volumer slik gjeldende plan legger opp til, eller benytte seg av innregulert kontor/næring. Det var også ønskelig å videreføre rammene for utnyttelse (høyde og utnyttelsesgrad) i en reguleringsendring. Prosessen som leder frem til denne endringsøknaden har en lang historikk, da det første møtet fant sted 26.04.2018. Prosjektet som ble lagt til grunn den gangen ble vurdert til å utløse krav om ny reguleringsplan etter ordinær prosess. Det ble meldt oppstart 11.07.2019, men dette arbeidet ble stanset etter oppstart. Tiltakshaver utarbeidet et nytt prosjekt i 2021, som resulterte i en ny søknad om planendring etter forenklet prosess.



Skisseprosjekt, Norconsult AS

Søknad og forslag til endring av plan

Norconsult AS har på vegne av Bodø Invest AS sendt inn søknad om å endre vedtatt detaljregulering for Kirkeveien 39/Thalleveien 17, PlanID 1146_01. Det opplyses i søknaden at hensikten er å optimalisere orientering av bebyggelsen for å minimere innsyn mellom boenhetene, samt få til sørvestvendte balkonger. Det er også et ønske å legge til rette for bygningsvolumer som gir en bedre arealutnyttelse. Det er derfor ikke ønskelig å videreføre formåls grensene mellom områdene benevnt B1 og BN2, da det vurderes lite hensiktsmessig å bygge to volumer i nord slik planen anviser.

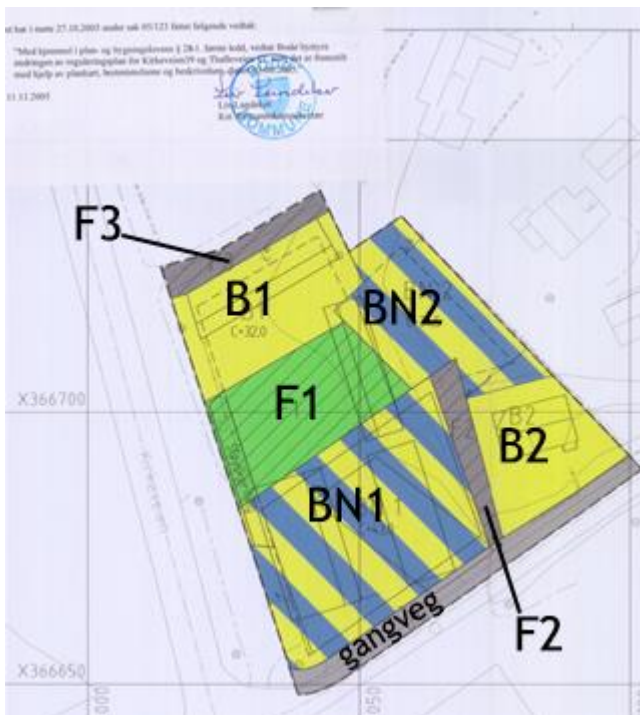
Det planlegges to bygg i planområdet, ett mot nord og ett mot sør, adskilt av uteareal på lokk (parkeringsetasje/kjeller med boder). Bygget mot nord er planlagt med 3 etasjer, mens bygget mot sør planlegges med 6 etasjer. Totalt kan det oppføres 80 boenheter i planområdet. Parkering løses i hovedsak i underetasje delvis under terreng, med et mindre antall plasser på terreng. Hoveddelen av arealet oppå parkeringsetasjen tenkes brukt til felles leke- og uteoppholdsareal, i tillegg blir det også tilrettelagt for uteoppholdsareal på taket til de to byggene.

Adkomst for bil legges fra Kirkeveien og Thalleveien, der det er etablert avkjørslar og regulert i gjeldende plan.

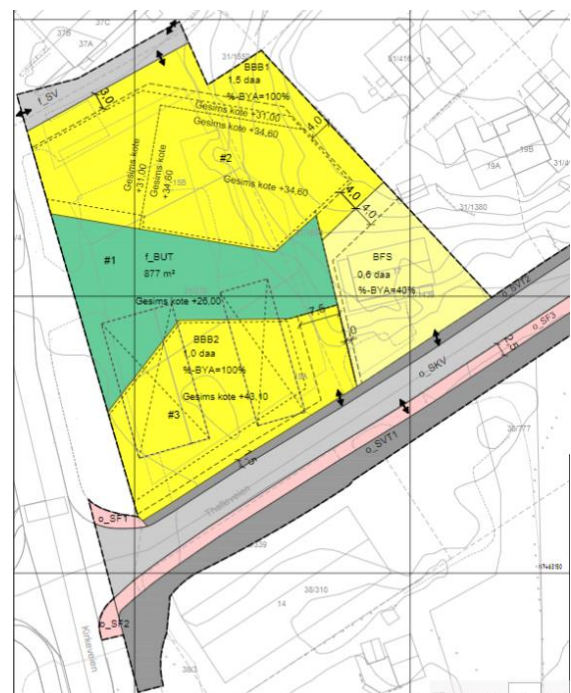
Endringer i plankartet

Arealformål

På gjeldende plankart er planområdet regulert til boliger (B1 og B2), kombinert formål bolig/næring(kontor) (BN1 og BN2), felles grøntanlegg – lek og uteopphold (F1), felles avkjørsel (F2 og F3) samt gangvei i sør.



Gjeldende reguleringsplan med påskrift



Utsnitt av forslag til nytt plankart

Innregulert areal for felles avkjørsel mot nord (F3) videreføres i forslag til nytt plankart, mens Tilsvarende areal i sør (F2) foreslås omregulert til bolig og uteareal. Adkomstpil settes inn der arealet tidligere møtte Thalleveien. Arealet regulert til gangveg i sør foreslås regulert til annen veggrunn og kjørevei (gjelder de deler som i dag utgjør Thalleveien). Fortauet foreslås regulert inn på sørsiden av Thalleveien, med bredde på 2,5 m. Det er regulert inn arealer for annen veggrunn på sørsiden av det nye fortauet for å sikre grøfteareal. Deler av eksisterende fortau er også tatt med for å sikre god overgang. Næring fjernes fra det kombinerte formålet, så BN1 og 2 blir endret til BBB2 og BBB1 (boligblokk).

Felles grøntanlegg – lek og uteopphold (F1) videreføres ved at det er regulert inn felles leke- og uteoppholdsareal på lokk, f_BUT. Arealet er trukket lengre sør og gitt en annen form enn innregulerte F1. Dette arealet utgjør ca. 50 % av krav til leke- og uteoppholdsareal, og resterende krav løses på takterrasse, med bruk av bestemmelsesområder #1-3. Eksisterende boligområde B2 videreføres med noen mindre justeringer av formålsgrensen.



Endringsdiagram. Plassering av nye byggegrenser (blå linjer), gjeldende formålsgrenser (rosa linjer). Differensiering av byggehøyden/inndelingen er vist med sort strek.

Byggehøyder

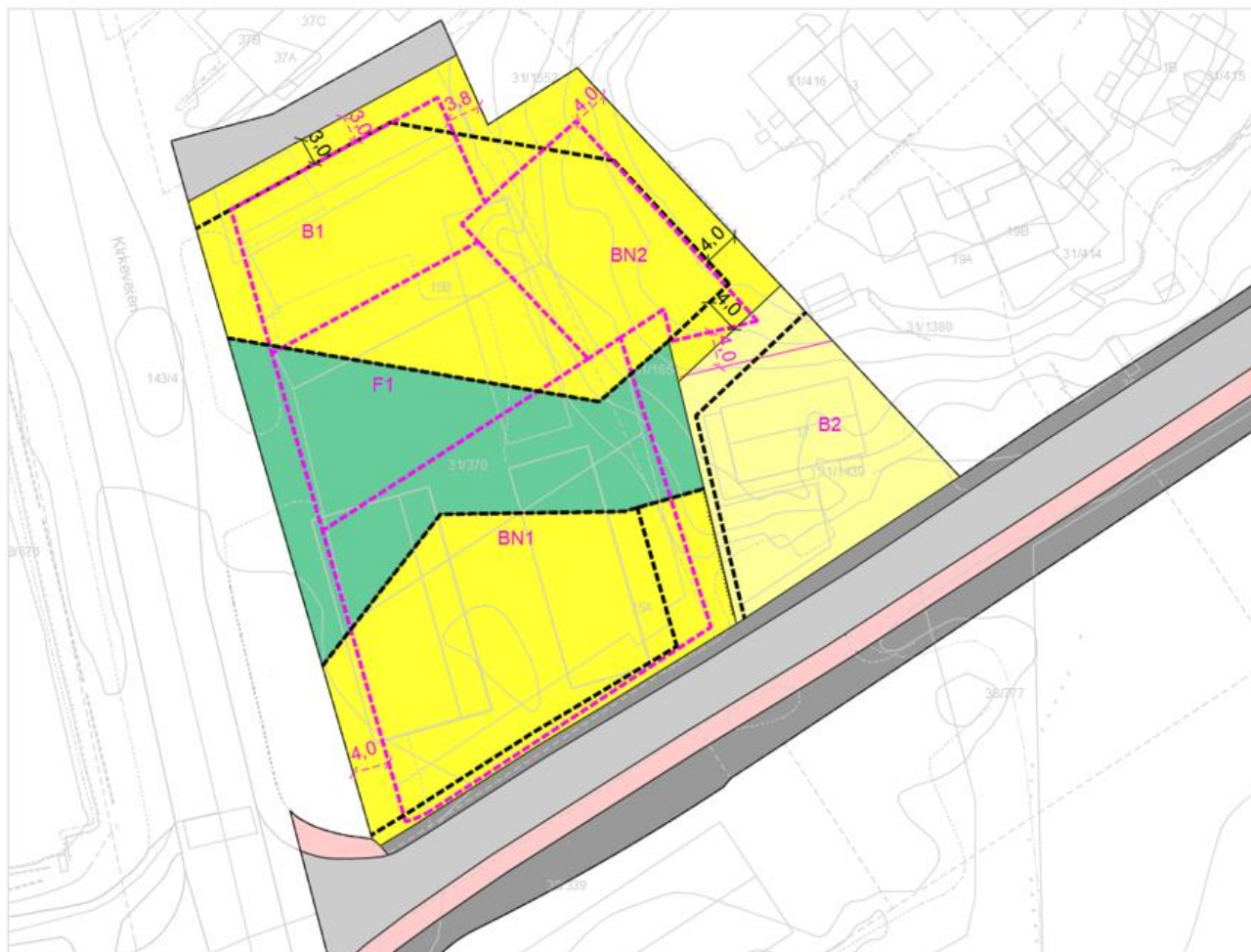
Gjeldende bestemmelser åpner for maks tillatt gesimshøyder lik c+ 32,0 m for område benevnt B1, c+ 43,0 m for BN1 og c+ 34,5 m for BN2. Omregnet til nytt høydesystem (NN2000) tilsvarer dette

c+ 43,1 for BN1 og c+ 34,6 for BN2. I søknaden foreslås det å endre B1 og BN2 til ett bygg (nordre bygg). Vestre bygningsdel (vest for sort strek) tenkes ført opp med byggehøyde på inntil c+ 31,00, 1 meter lavere enn det som åpnes for i område regulert til B1. Midtre og østre del av bygget (øst for sort strek) tenkes ført opp med byggehøyde på inntil c+ 34,60 i tråd med maks tillatt byggehøyde for område benevnt BN2, men 2,6 meter over regulerte byggehøyder for B1 i gjeldende plan.

Den siste etasjen vil bli trukket inn mot nord, vist på foreslått plankart med høydelinje. Søknaden foreslår også at det åpnes for at trappetårn og heishus kan ha en høyde på maks 3,5 m over tillatt gesimshøyde der disse gir tilgang til takterrasse, mens øvrige tekniske rom kan ha høyde på maks 2,5 m over tillatt gesimshøyde. Felles uteareal på lokk er regulert til c+ 26,0.

Byggegrenser

Figuren under viser regulerte byggegrenser (rosa stiplede linjer) og foreslåtte nye byggegrenser (svarte stiplede linjer). I gjeldende reguleringsplan er det satt byggegrense lik 4 m (rosa målsetting) mot Kirkeveien, nabo mot øst (utenfor planområdet) samt nabo mot sørøst i planområdet (B2). I nord mot innregulert atkomstareal er byggegrensen på 3 m. I nytt planforslag videreføres gjeldende byggegrenser med unntak av byggegrensen ved nordre hjørne samt mot Kirkeveien hvor byggegrense foreslått sammenfalt med eiendomsgrensen (og planavgrensningen). Mot sør er byggegrensen trukket noe inn. Avfallsanlegg, støttemurer, rekkverk, utvendige trapper og ramper herunder trapp til inngang samt parkeringsareal foreslås tillatt plassert utenfor byggegrensene, men ikke mot Kirkeveien.



Gjeldende (rosa) og foreslåtte byggegrenser (sort)

Utnyttingsgrad

Det framgår av gjeldende bestemmelser at «For planområdet sett under ett skal største tillatte bebygde areal ikke overstige BYA = 50 %». På grunn av at utearealet nå tenkes lagt på lokk over terreng, settes utnyttelsesgraden til %BYA=100%. Hvis en trekker fra uteoppholdsarealet, areal regulert til gangvei og B2 beregnes den reelle utnyttelsesgraden til 51%.

Parkering

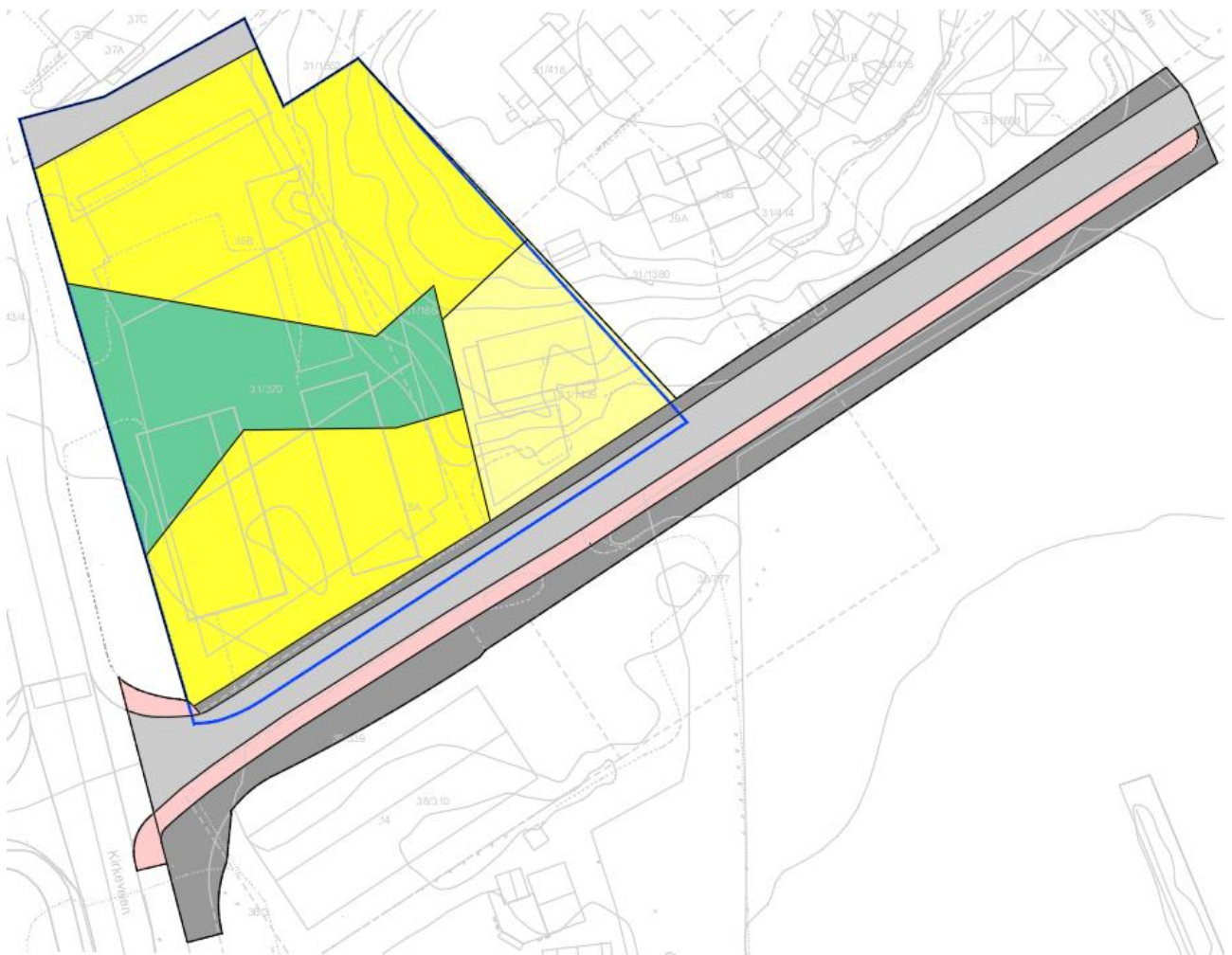
Gjeldende plan legger opp til at det skal avsettes 1,5 bilparkeringsplasser pr. boenhet. Med det antallet boenheter som tenkes oppført tilsvarer dette 114 bilplasser. Dette søkes endret til bestemmelsene i gjeldende kommuneplan, som tilsier et minstekrav på 83 plasser. Gjeldende reguleringsplan stiller ikke krav til sykkelparkering. Planen er også endret på dette punktet, slik at sykkelparkering skal etableres i tråd med kravene i kommuneplanens arealdel.

Område benevnt B2

Den gjeldende planen har ikke egne bestemmelser for B2, som er eksisterende boligbebyggelse. Det er tatt inn bestemmelser om utnyttelsesgrad og høyder i planbestemmelser. Høyder er en stadfesting av eksisterende forhold. Utnyttelsesgrad på 50 % videreføres fra eksisterende regulering, og det åpnes for sekundærleilighet.

Innregulering av fortau i plankartet

Det fremgår av gjeldende plan at det skal bygges fortau langs Thalleveiens nordside opp til Gartnerveien. Forutsetningene for å bygge fortauet på nordsiden er ikke lengre til stede, da det pga. nærbygging og annet ikke lengre er plass til fortauet som planen legger opp til. Det er fremdeles mulig å etablere fortau på sørsiden av Thalleveien. På bakgrunn av dette er planområdet utvidet slik at den aktuelle delen av Thalleveien er med.



Utvidelse av planområdet

Vurderinger

Generelt:

Planen ble vedtatt i 2005, og kan regnes som en eldre plan. Utbygger ønsker ikke å realisere den tiltenkte bebyggelsen med næring og kontorer, og peker også på at planen har svakheter knyttet til plassering av uteoppholdsareal og volumoppbygging. Forslagene til endringer i planen holder seg innenfor

hoveddrammene i gjeldende plan, og bidrar til gjennomføring av planen. Byutvikling er på bakgrunn av dette positiv til å høre endringen etter en forenklet prosess.

Endring av arealformål:

Avkjørslene til området videreføres på de samme punktene som i gjeldende plan, mens areal for felles avkjørsel fra Thalleveien endres til boligformål med innkjørsel under bygg. Dette vurderes som en god og oversiktlig løsning. Næringsformålet i gjeldende plan utgår da det ikke foreligger planer om å etablere annet enn bolig. Byutvikling har ingen innvendinger mot at det ikke reguleres inn næringsarealer i planområdet. Felles grøntanlegg videreføres, men flyttes opp på lokk, og gis etter byutviklings vurdering en bedre orientering mtp. sol enn i den gjeldende planen. Utearealet på lokk dekker kun 50 % av det estimerte behovet for uteareal, og resten tenkes løst på takterrasser. Dette er i strid med kommuneplanens bestemmelser, som ikke åpner for bruk av takterrasser i sone B. Løsningen er en del av utbyggingskonseptet søknaden bygger på. Byutvikling mener at planforslaget kan legges på høring med en slik løsning, og ønsker innspill på dette.

Arealet regulert til gangvei i sør foreslås regulert til annen veggrunn og kjørevei, med nytt fortau på sørsiden av Thalleveien, med bredde på 2,5 m. Det er her tatt med arealer for annen veggrunn sør for innregulert fortau. Deler av eksisterende fortau er også tatt med for å sikre god overgang.

Byggehøyder:

Planendringen viderefører i all hovedsak de regulerte høydene fra gjeldende plan, med unntak av østlige deler av nordre bygg, der høydene økes med 2,6 meter. For øvrige deler av nordre bygg vil tidligere regulerte byggehøyder senkes med 1 meter, noe som vurderes som fordelaktig for bebyggelsen i nord. For sørlig bygg beholdes byggehøydene som tidligere. Byutvikling vurderer høydesettingen som en videreføring av rammene for gjeldende regulering, og at ulempene for naboer derfor ikke blir større enn hvis gjeldende plan ble utbygd.

Byggegrenser og utnyttelsesgrad:

Byutvikling vurderer at den reelle utnyttelsesgraden er på 51 % med fratrukk for uteareal og fellesarealer, og at dette er akseptabelt.

Byggegrensene er endret noe, den største endringen er mot Kirkeveien der den er trukket ut til formålsgrensen etter dialog med veieier Nordland Fylkeskommune. Dette fører til at flere boenheter får behov for støydemping på fasade, og bestemmelsene åpner for at maksimalt 40 boenheter (50 %) kan løse støykrav med innglasset balkong. Dette er ikke i tråd med kommuneplanens bestemmelser, som kun åpner for at 15 % av boligene kan benytte denne løsningen. Dette innebærer at dempet fasade er å betrakte som en avviksløsning. Byutvikling ønsker spesielt uttalelser på dette i høringen.

Parkering:

Parkeringsbestemmelsene i endringsforslaget samordnes med kommuneplanens arealdel, noe som innebærer en senkning av minstekravet til 1 bil pr boenhet. Dette reduserer minstekravet fra 114 til 80. Gjeldende reguleringsplan stiller ikke krav til sykkelparkering, og også her vil kommuneplanens krav gjelde for endringsforslaget. Byutvikling ser positivt på disse endringene, som åpner for mer kollektivbruk og andre former for mobilitet.

Oppsummering

Detaljregulering for Kirkeveien 39/Thalleveien 17, ble vedtatt av Bodø bystyre 27.10.2005, altså for 17 år siden, uten at det har resultert i utbygging. Tiltakshaver har jobbet med et nytt utbyggingskonsept som medfører behov for planendring. Endringene er mange i sum, men medfører i praksis få endringer og forbedrer på enkelte områder situasjonen for naboer og forenkler i hovedsak gjennomføring. Utbyggingskonseptet har vært under utvikling noen år og endringsforslaget strider med kommuneplanens bestemmelser på to områder, støy og uteoppholdsareal. Etter en samlet vurdering konkluderer Byutvikling med at planendringen kan legges ut på høring som foreslått i søknaden.

Endringene er i tråd med hovedhensikten med planen, og er etter byutvikling syn av slik art at de kan gjennomføres innenfor rammene av en forenklet prosess.

Konklusjon og anbefaling

Leder Byutvikling vurderer at planendringen kan gjøres innenfor rammene av en forenklet prosess, da de omsøkte endringene ikke er i strid med hovedhensikten med gjeldende plan og bidrar til å gjennomføre utbyggingen i tråd med denne. Endringen kan dermed sendes på begrenset høring i tråd med plan- og bygningslovens § 12-14, tredje ledd. Dette innebærer høring kun blant berørte naboer og offentlige høringsinstanser, og politisk behandling i komite for plan, næring og miljø.





Annelise Bolland
Leder Byutvikling



Saksbehandler: Jonas Bjørklund

Vedlegg:

- 1 Planbestemmelser
- 2 Plankart_på bakken
- 3 Plankart_under bakken
- 4 Forenklet planbeskrivelse
- 5 Søknadsbrev

Bærekraftsmål

 <p>8 ANSTENDIG ARBEID OG ØKONOMISK VEKST</p>	<i>Utbygging av planområdet vil skape verdier og arbeidsplasser for bygge—og anleggssektoren.</i>
 <p>9 INNOVASJON OG INFRASTRUKTUR</p>	<i>Utbyggingen vil føre til bedre trafiksikkerhet i Thalleveien gjennom nytt fortau.</i>
 <p>10 MINDRE ULIKHET</p>	<i>Utbyggingen vil tilføre flere mindre boliger i markedet, som kan medføre at flere får råd til egen bolig.</i>
 <p>11 BÆREKRAFTIGE BYER OG SAMFUNN</p>	<i>Planforslaget innebærer fortetting i et område som allerede er utbygd, og som har kollektivdekning og nærhet til rekreasjon og servicetilbud.</i>

<p>15 LIV PÅ LAND</p> 	<p><i>Planområdet er delvis utbygd, og gjennomføringen vil ikke medføre ytterligere nedbygging av naturområder.</i></p>
<p>17 SAMARBEID FOR Å NÅ MÅLENE</p> 	<p><i>Planendringen skal legges ut til offentlig ettersyn, og gjennomgås av naboer og offentlige myndigheter.</i></p>