

Bodø kommune
v/ Byutvikling Plan
Postmottak@bodo.kommune.no

Deres ref.:

Vår ref.:
5206965/Søknadsbrev.docx

Dato:
2022-02-21

► Søknad om reguleringsendring etter forenklet prosess

På vegne av forslagstiller, Bodø Invest AS, oversendes søknad om reguleringsendring etter forenklet prosess for «Kirkeveien 39/Thalleveien 17» med plan ID 1146_01, jf. plan- og bygningslovens § 12-14, andre avsnitt. Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt 27.10.2005.

Norconsult AS er engasjert for å bistå med reguleringsendringsarbeidet.

1. Bakgrunn

Ifm. utarbeiding av skisseprosjekt for områder benevnt B1 og BN2 nord i planområdet (jf. figur 2), dukket det opp behov for å optimalisere orientering av bebyggelsen ift. det som åpnes for i gjeldende reguleringsplan, herunder minimere innsyn mellom boenhetene, samt få til sørvestvendte balkonger.

Videre har en forsøkt å legge til rette for et bygningsvolum som gir mindre «døde arealer». Ved å strengt følge reguleringsplanens formålsgrenser mellom områder benevnt B1 og BN2 tvinges man til å bygge to volumer. På et så lite areal vurderes dette å være lite hensiktsmessig.

2. Beskrivelse av endringsforslaget

I planområdet planlegges det etablert to bygg som tenkes plassert henholdsvis mot nord og mot sør. Byggene foreslås i sin helhet utnyttet til boligformål.

Bygg mot nord vil bli ført opp i 3 etasjer. Søndre bygg vil bli ført opp i 6 etasjer. Til sammen tenkes de to byggene å romme ca. 76 boenheter.

Parkering tenkes først og fremst løst i parkeringskjeller. Parkeringskjelleren vil ligge delvis under bakken. I tillegg tenkes det etablert noen parkeringsplasser på bakkenivå øst for søndre bygg og nord for nordre bygg.

Mesteparten av arealet på lokk mellom byggene tenkes brukt til felles leke- og uteoppholdsareal. I tillegg tenkes det etablert takterrasser over de to byggene som også vil bli tilrettelagt for leke- og uteoppholdsareal.

Atkomst til det nye boliganlegget vil foregå fra Kirkeveien og Thalleveien, i henhold til gjeldende reguleringsplan, og hvor det allerede er etablert avkjørsler.



Figur 1: Fugleperspektiv. Sett fra vest. Nordre bygg til venstre og søndre bygg til høyere. Utarbeidet av Norconsult.

Noen steder er det avvik mellom gjeldende planavgrensning og eiendomsgrenser. Avvikene består i at eiendomsgrensene ligger utenfor gjeldende planavgrensning. Mot vest og nord er det snakk om avvik på ca. 0.05 m. Mot øst varierer avvikene mellom ca. 0.05 m (nordøst) og ca. 1 m (mot sørøst).

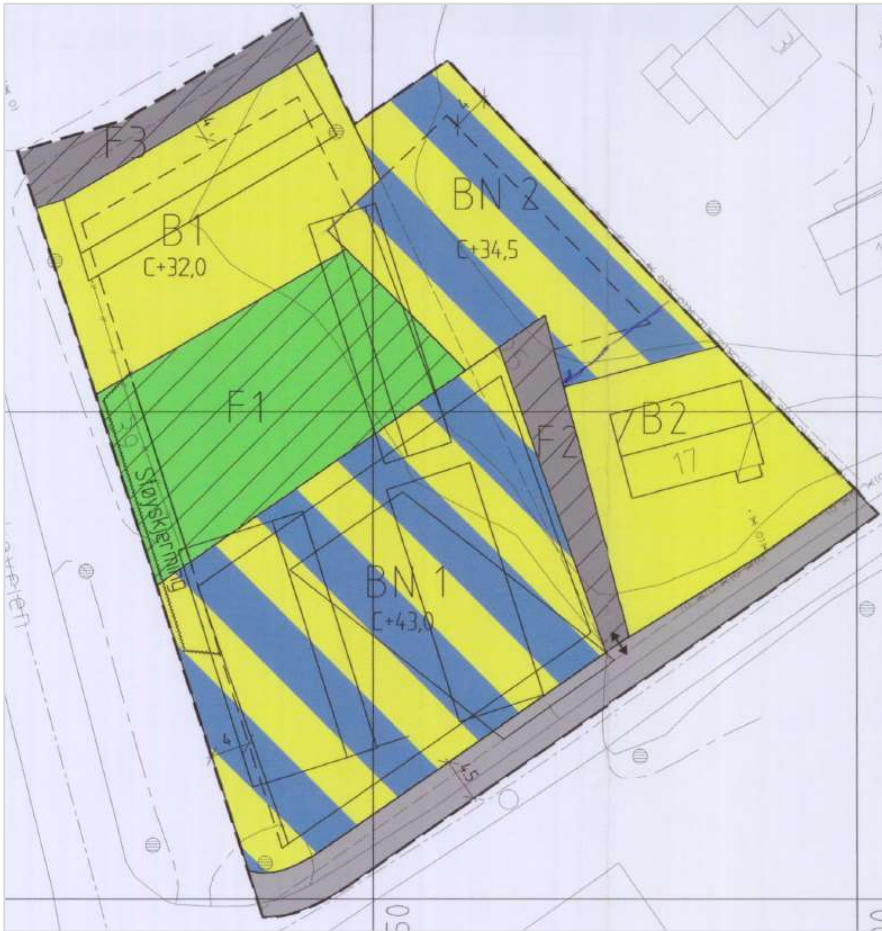
Der det er avvik, har en forholdt seg til eiendomsgrensene. Dvs. hele planområdet slik det fremgår av gjeldende reguleringsplan er tatt med i planforslaget.

Mot vest grenser planområdet til reguleringsplan for Hovdejordet og Gjerdåsen (planID 1145). Avvikene her er så små (5 cm) at justering av plangrense vurderes ikke å ha innvirkning på tilstøtende plan. Mot nord og øst, der avvikene er størst (opp mot ca. 1 m) grenser ikke planområdet til noen reguleringsplan, og det vurderes mest hensiktsmessig å rydde opp slik at planavgrensning og eiendomsgrenser er sammenfallende.

3. Oppsummering av endringene med begrunnelse

a) **Arealformål**

I gjeldende plankart er planområdet regulert til boliger (B1 og B2), kombinert formål bolig/kontor (BN1 og BN2), felles grøntanlegg – lek og uteopphold (F1), felles avkjørsel (F2 og F3) samt gangvei (grått areal mot sør i figur 2).



Figur 2: Gjeldende reguleringsplan.

Innregulert felles avkjørsel mot nord (F3) videreføres, med noen mindre justeringer av formålsgrensen mot boligformålet (jf. figur 3).

Arealet regulert til gangvei i sør (lysgrått område i figur 2) foreslås regulert til fortau med bredde på 3 m, med unntak av østre del av nytt fortau hvor gjeldende formålsgrense videreføres. Intensjonen i gjeldende plan om å legge til rette for gangvei/fortau videreføres dermed. Resterende areal regulert til gangvei som utgjør eksisterende kjørevei (Thalleveien) foreslås regulert til kjørevei. Det er gjort noen mindre justeringer av formålsgrensen mellom areal regulert til gangvei og områder benevnt BN1 og B2 (jf. figur 3).

I hele utbyggingsområdet ønskes det åpnet for boligformål. Dvs. kontorformål (jf. kombinert formål bolig/kontor) utgår.

For å oppnå mest mulig fleksibilitet foreslås område regulert til felles avkjørsel (F2) regulert til boligformål. I praksis blir imidlertid ikke dette arealformålet regulert bort, men videreført ved at det er regulert inn atkomstpål. Dvs. intensjonen i gjeldende plan videreføres.

F1 (felles grøntanlegg – lek og uteopphold) videreføres ved at felles leke- og uteoppholdsareal på lokk er regulert inn. Dette arealet utgjør ca. 50 % av krav til leke- og uteoppholdsareal. Resterende krav (som skal løses på takterrasse) er ivarettatt ved bruk av bestemmelsesområde.

B2 videreføres med noen mindre justeringer av formålsgrensen (jf. figur 3).

b) Byggehøyder

I gjeldende bestemmelser er det åpnet 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.

Grunnet omregning fra tidligere (NN1945) til nåværende høydesystem (NN2000) tilsvarer angitt kotehøyde i område benevnt BN1 kote +43,10. Angitt kotehøyde i område benevnt BN2 tilsvarer kote +34,60.

I planforslaget er det foreslått å etablere ett bygg som går over arealformålene B1 og BN2 (nordre bygg). Her tenkes vestre bygningsdel (vest for rød strek i figur 3) ført opp med byggehøyde på inntil kote +31,00, dvs. 1 m lavere enn det som åpnes for i område benevnt B1. Midtre og østre del av bygget (øst for rød strek i figur 3) tenkes ført opp med byggehøyde på inntil kote +34,60 i tråd med maks tillatt byggehøyde for område benevnt BN2. Den siste etasjen vil bli trukket inn mot nord. Dette er innarbeidet på plankartet.

Figur 3 viser plassering av nye bygg (blå linjer) ift. gjeldende formålsgrenser (rosa linjer) samt inndelingen av bygningsdeler når det gjelder nordre bygg (jf. beskrivelse ovenfor). Differensiering av byggehøyden/inndelingen er vist med rød strekk i figur 3.



Figur 3: Plassering av byggene ift. gjeldende formålsgrenser. Utarbeidet av Norconsult.

Videre foreslås det åpnet for at trappetårn og heishus kan ha en høyde på maks 3,5 m over tillatt gesimshøyde der disse gir tilgang til takterrasse. Tilsvarende foreslås det åpnet for at øvrige tekniske rom kan ha høyde på maks 2,5 m over tillatt gesimshøyde. Dette følger prinsippet i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, jf. § 13.4.3.

Trapperommene vil bli trukket godt inn på takflatene og vil kun være ca. 25,0 m² – 27,5 m² i areal. Disse vil bli tilpasset resten av bygget, arkitektonisk.

Det nye planforslaget innebærer ellers tilrettelegging for leke- og uteoppholdsareal på garasjelokket (jf. grønt område i figur ovenfor) med foreslått maks gesims lik kote +26,00.

c) Byggegrenser

Figur 4 viser gjeldende byggegrenser (jf. rosa stiplede linjer) og foreslåtte byggegrenser (svart stiplede linjer).

Prinsipielt er det i gjeldende reguleringsplan satt en byggegrense lik 4 m (rosa målsetting) mot Kirkeveien, nabo mot øst (utenfor planområdet) samt nabo mot sørøst i planområde (B2). I nord mot innregulert (og eksisterende) atkomst (grått areal) er det regulert inn en byggegrense på 3 m.

I nytt planforslag videreføres gjeldende byggegrenser med unntak av byggegrensen ved nordre hjørne samt byggegrense mot Kirkeveien hvor byggegrense foreslått sammenfalt med eiendomsgrensen (og planavgrensningen).

Avfallsanlegg, støttemurer, rekkverk, utvendige trapper og ramper herunder trapp til inngang samt parkeringsareal foreslås tillatt plassert utenfor byggegrensene, men ikke mot Kirkeveien.



Figur 4: Gjeldende og foreslåtte byggegrenser med målsetting. Utarbeidet av Norconsult.

d) Utnyttingsgrad

Det fremgår av gjeldende bestemmelser at «*For planområdet sett under ett skal største tillatte bebygde areal ikke overstige BYA = 50 %*».

I nytt planforslag er maks tillatt utnyttingsgrad satt til %-BYA = 100 %. Grunnen til dette er at deler av parkeringskjelleren vil ligge over bakken. Dette, først og fremst fordi en ønsker å løfte opp førsteetasjene i de nye byggene samt felles leke- og uteoppholdsareal på lokk, fra gatenivå. En vurderer at det er viktigere å oppnå bedre kvalitet ved å gjøre et slikt grep enn å strengt forholde seg til gjeldende utnyttingsgrad.

Med utgangspunkt i gjeldende krav, og dersom en trekker ifra B2 og tilstøtende areal regulert til gangvei mot sør, ender man opp med ei tomt som er ca. 3795 m² stor. 50 % av dette arealet utgjør ca. 1898 m². Til sammenlikning har planlagt utbygging et bebyggt areal lik ca. 1940 m² dersom parkeringskjelleren, i sin helhet, ligger under bakken. Dette tilsvarer ca. 51 %.

e) Parkering

Det fremgår av gjeldende bestemmelser (jf. § 3.4) at for boliger skal det avsettes 1,5 parkeringsplass per boenhet. Med utgangspunkt i antall boenheter (76) utløser planlagt utbygging krav om til sammen 114 parkeringsplasser.

Det har vist seg å være utfordrende å oppfylle dette kravet. I planforslaget har en i stedet innarbeidet gjeldende parkeringskrav i kommuneplanens arealdel.

Med utgangspunkt i antall leiligheter og størrelsene på disse, utløser planlagt utbygging krav om til sammen 83 parkeringsplasser.

I gjeldende reguleringsbestemmelser fremgår det at «*Parkering skal i størst mulig utstrekning søkes plassert i anlegg under, eller integrert i bebyggelsen. Gjesteparkering kan anordnes under åpen himmel*». Denne intensjonen er i tråd med det som fremgår av gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel og er videreført.

Gjeldende reguleringsplan stiller ikke krav til sykkelparkering. En har imidlertid satt av areal til sykkelparkering iht. gjeldende krav i kommuneplanens arealdel.

f) Område benevnt B2

Det er ikke tatt med egne bestemmelser for område benevnt B2 i gjeldende reguleringsplan.

I planforslaget er det nå tatt med bestemmelser som utdyper de rammene som fremgår av gjeldende plankart.

Når det gjelder utnyttingsgrad er det tatt utgangspunkt i gjeldende bestemmelser, dvs. %-BYA = 50%.

Hva angår byggehøyder er det tatt utgangspunkt i eksisterende hus. Dvs. maks gesimshøyde foreslås satt til kote +32,00 og maks mønehøyde til kote +35,00.

Det er åpnet for sekundærleilighet på tomta.

g) Innregulering av fortau i plankartet iht. rekkefølgebestemmelsen

Det fremgår av bestemmelsene til gjeldende reguleringsplan at:

2. Det skal foreligge utbyggingsavtale, inngått med kommunale og statlige veimyndigheter om prosjektering og opparbeidelse av offentlige trafikkarealer i planområdet og det tilgrensende område. Fortauet langs Thalleveiens nordside skal føres frem til Gartnerveien og skal omhandles i en slik avtale.

Som følge av dette ønsker kommunen at planområdet utvides til å omfatte tilstøtende trafikkareal. Ny planavgrensning er satt etter kommunens ønske (se figur nedenfor).

Når det gjelder eierforhold eies utvidet areal av kommunen og Nordland fylkeskommune (nordre del av gnr. 38 bnr. 777).



Figur 5: Utvidet planområdet. Gjeldende planavgrensning er vist med blå linje. Utarbeidet av Norconsult.

h) Øvrig

Det foreslås tillatt med støttemur (jf. plankart) og vindskjerm (jf. forslag til nye bestemmelser, § 2.9) i eiendomsgrensen mellom gnr. 31 bnr. 1439 (dvs. område benevnt BFS) og gnr. 31. bnr. 1654 (deler av område benevnt BBB).

4. Vurdering av om endringene bør behandles etter forenklet prosess

Forslag til reguleringsendring er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger og vurderes ikke å falle inn under §§ 6 (herunder vedlegg I) eller 8 (herunder vedlegg II).

Forslag til reguleringsendring er videre vurdert opp mot kriteriene i plan- og bygningslovens § 12-14, andre avsnitt.

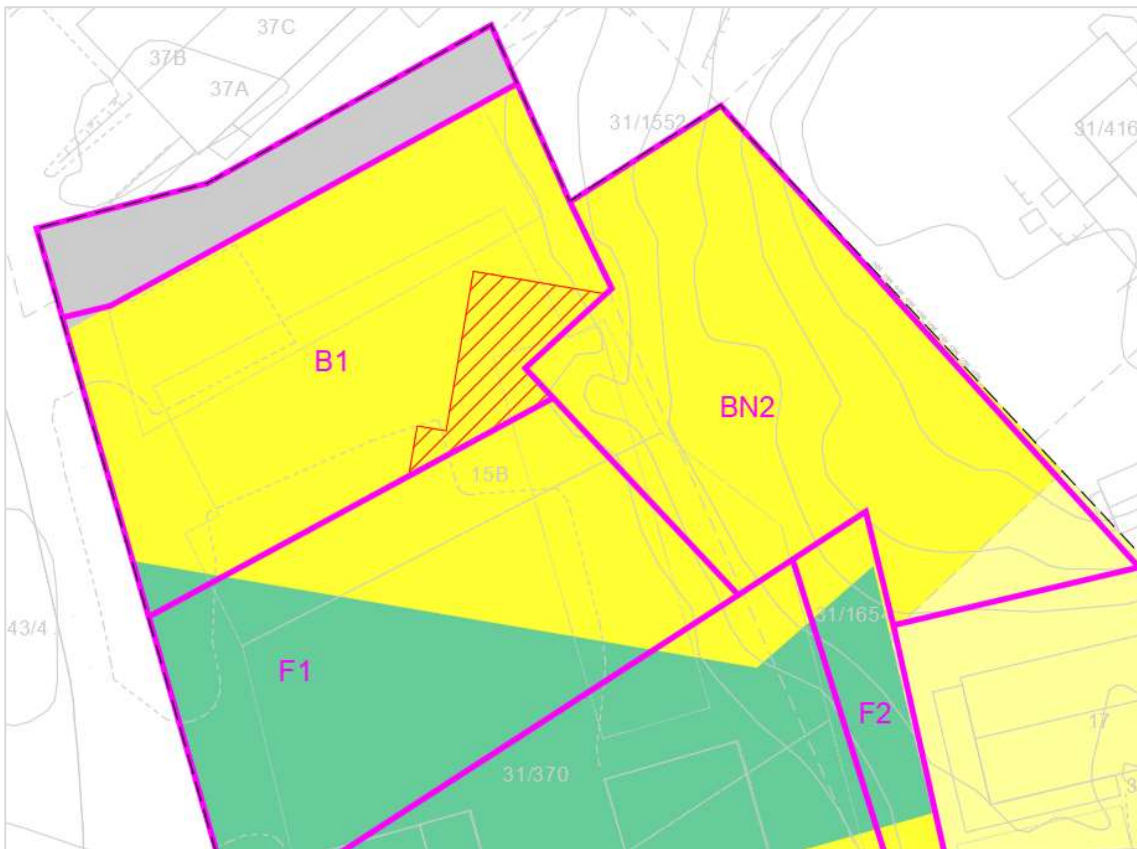
Kriteriet om at «... endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig ...» er irrelevant da endringene omfatter hele planområdet, og at en har sett hele planområdet under ett.

Endringene vurderes ikke å gå utover hoveddrammene i gjeldende reguleringsplan. Det planlegges fortsatt blokkbebyggelse mot nord og sør med tilhørende felles leke- og uteoppholdsareal, fortrinnsvis mellom bebyggelsen slik det er lagt opp i gjeldende plan. Innregulerte avkjørsler videreføres. Parkering tenkes først og fremst løst under bakken i tråd med intensjonen i gjeldende plan.

Selv om reguleringsendringen innebærer økning i utnyttingsgrad vurderes ikke økningen å gå utover hoveddrammene i reguleringsplanen, da økningen skyldes at parkeringskjeller delvis vil ligge over bakken.

Heller ikke økning i byggehøyder vurderes å gå utover hoveddrammene i gjeldende reguleringsplan.

Den «største» endringen når det gjelder økning i byggehøyder er at deler av nordre bygg vil få en økning fra kote +32,00 til kote 34,60 (slik det åpnes for i BN2). Økningen omfatter imidlertid en begrenset del av nordre bygg (jf. skravert område i figur nedenfor) og vil ligge i god avstand fra naboer mot nord. Økningen vurderes ikke å endre solforhold eller utsikt vesentlig ift. krav til byggehøyder i gjeldende reguleringsplan.



Figur 6: Overskridelse av byggehøyde (nordre bygg). Utarbeidet av Norconsult.

Det er gjort beregning av gjennomsnittlig byggehøyde for å kunne sammenligne dette med tillatte byggehøyder i gjeldende reguleringsplan. I gjeldende reguleringsplan er maks tillatt byggehøyder for områder benevnt B1 og BN2 satt til henholdsvis kote +32 og +34,5, med gjennomsnittlig byggehøyde lik kote +33,25. Tilsvarende gjennomsnittlig byggehøyde i endret reguleringsplan er lik kote +32,8. Nytt planforslag legger med andre ord ikke til rette for høyere gjennomsnittlig byggehøyde ift. tillatte byggehøyder i gjeldende reguleringsplan.

Alle arealformålene er videreført selv om felles avkjørsel (F2) lenger ikke fremgår som eget arealformål på plankartet. Unntaket er kontorformålet, som går ut. En antar at noe av hensikten med kombinert formål bolig og næring/kontor var at det skulle være kontorlokaler eller liknende i første etasjene, på gateplan. Dette er nå løst ved at parkeringskjeller delvis vil ligge over bakken. På denne måten blir første etasjene hevet.

Videre vurderes det også å være et godt grep å løfte opp leke- og uteoppholdsarealet fra gatenivå. For øvrig vurderes bortreguleringen ikke å få en negativ innvirkning da det, i Bodø, ikke er mangel på tomteareal når det gjelder kontorformål eller liknende formål.

Det er gjort noen justeringer av byggegrensene (jf. figur 3). Justeringene vurderes å være mindre, med unntak av flytting av byggegrense mot Kirkeveien. Her er byggegrensene, i gjeldende reguleringsplan, satt ca. 4 m fra plangrensen/eiendomsgrensen. Byggegrensen foreslås nå flyttet til plangrensen/eiendomsgrensen. Dette tilsvarer ca. 12,5 m fra veiens senterlinje. Flytting av byggegrensene er konferert med og akseptert av Nordland fylkeskommune som eier Kirkeveien.

Utvidelsen av planområdet til å omfatte tilstøtende trafikkareal vurderes ikke å gå utover hoveddrammene i gjeldende reguleringsplan, da dette gjelder innregulering av nevnte forhold i gjeldende rekkefølgebestemmelser.

Når det gjelder område benevnt B2 er intensjonen i gjeldende plan videreført og at det nå er tatt med nødvendige rammer for bruken av tomta.

Foreslåtte endringer vurderes heller ikke å berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Det er ikke registrert arter av forvaltningsinteresser eller viktig friluftsområde i planområdet.

Med vennlig hilsen
Norconsult AS

Soia Rahasindrainy

- Vedlegg:
- Reviderte planbestemmelser
 - Revidert plankart (under og på bakken)
 - Forenklet planbeskrivelse
 - Situasjonsplan, perspektiver samt sol- og skyggetegninger
 - Vindanalyse
 - Støyutredning
 - Gjeldende plankart og planbestemmelser