

Vedtak om begrenset høring av forslag til endring av Reguleringsplan for B14 Oddan, Tverlandet

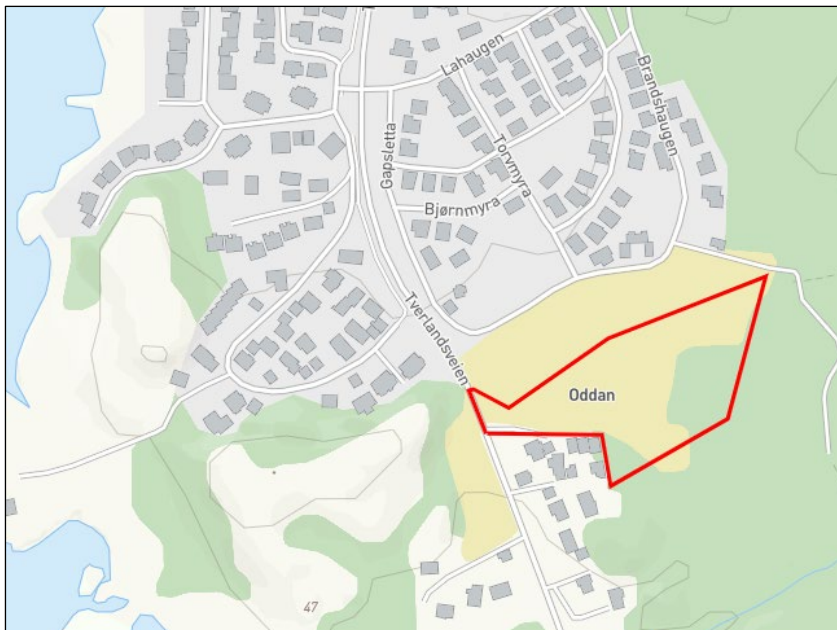
Leder Byutvikling har etter delegasjon, gitt i medhold av Bodø kommunes delegasjonsreglement, behandlet påfølgende sak og fattet slikt vedtak:

VEDTAK:

Leder Byutvikling vedtar å legge forslag til endring av «reguleringsplan for B14 Oddan, Tverlandet» ut til begrenset høring. Vedtaket fattes i henhold til plan – og bygningslovens § 12 – 14.

Saksopplysninger

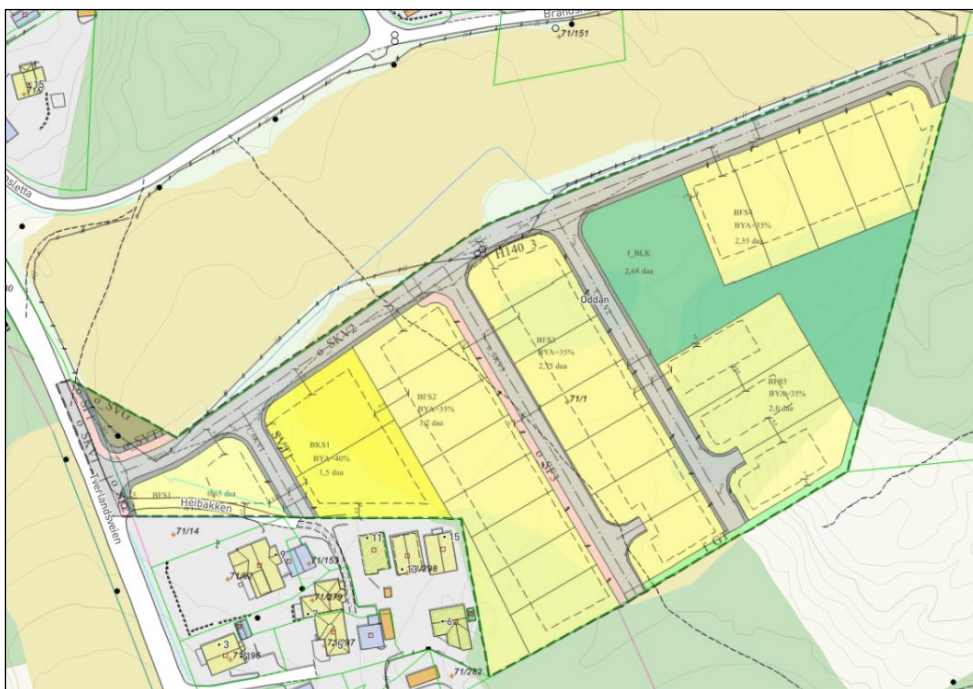
Planområdet ligger sør for sentrum av Tverlandet på østsiden av Tverlandsveien og rett øst for Middagsheia. Området er i dag ubebygget.



Figur 1 Planområdets plassering

Gjeldende plan ble vedtatt 10.12.2020. Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for bygging av eneboliger, flermannsboliger og rekkehus/kjedehus med tilhørende teknisk infrastruktur og leke- og uteoppholdsareal. Det fremgår av planbeskrivelsen at det var tenkt etablert 56 boenheter fordelt på 2 firemannsboliger (8 boenheter) + 20 kjedehus/rekkehus med utleiedel (40 boenheter) + 3 eneboliger med utleiedel (6 boenheter). Summen av dette blir 54, men det fremgår av beregning av uteoppholdsareal at det tilrettelegges for 56 boenheter.

Fylkesmannen (nå Statsforvalteren) leverte høringsuttalelse med innsigelse da planen var på høring. De mente at barn og unges interesser ikke er tilstrekkelig ivaretatt, da det manglet trafikksikre ferdselsårer til skole og andre arealer som barna skal benytte ikke var sikret. Innsigelsen ble imøtekommet ved at det ble tatt inn en rekkefølgebestemmelse om opparbeiding av fortau o_SF1 og gang-/sykkelveg o_SGS med forbindelse til Gapsletta.



Figur 2: Gjeldende reguleringsplan

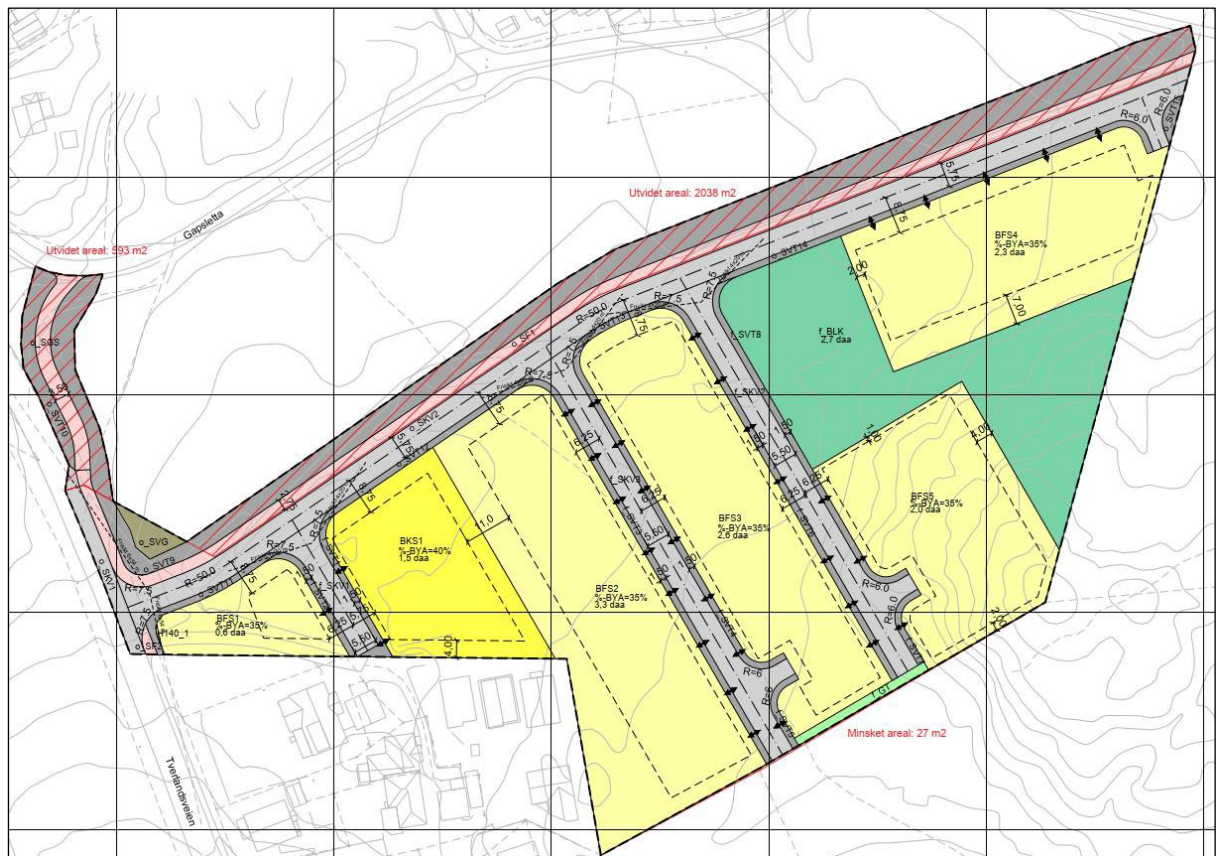
Norconsult AS har på vegne av Gunvald Johansen Handel AS sendt inn søknad om å endre reguleringsplan for B14 Oddan, Tverlandet, plan ID 2018008. Sistnevnte representerer flere utbyggere innenfor planområdet.

Det er flere årsaker til forslag om endringer i reguleringsplanen:

1. I kommuneplanens arealdel 2022 – 2034, som ble vedtatt senere enn gjeldende reguleringsplan, er arealet sør for planområdet endret fra boligformål til LNFR formål (landbruk/natur/friluftsliv/reindrift). Det er derfor ikke lenger behov for å tilrettelegge for gjennomgangstrafikk for kjørende og myke trafikanter til dette området. Det foreslås følgende endringer:
 - a. SKV3 endres fra offentlig til felles veg.
 - b. Fortau langs SKV3 samt tilhørende fotgjengerfelt over o_SKV2 fjernes.
 - c. Turveg langs tomten til BFS5 fjernes. Terrenget er bratt, så det vil være mer naturlig for gående å skrå ut i terrenget mot sør. Turvegen videreføres mellom f_SKV2 og f_SKV3 som snarvei mellom boligfeltene og til felles lekeplass.
2. Tiltakshaver ønsker å øke fleksibiliteten i planen og åpne for variert småhusbebyggelse, herunder rekke- og kjedehus. Planen legger i dag sterke føringer for boligtyper og plassering av bygg. Det foreslås følgende endringer:
 - a. Alle tomtegrenser fjernes.
 - b. Byggegrensen på BFS5, som i dag er satt rundt tre tomter, slås sammen til en sammenhengende byggegrense.
 - c. Byggegrensene på BFS2, BFS3 og BFS5 endres til 6,25 meter fra senterlinjen av veg f_SKV2 og f_SKV3, for å få lik byggegrense på boligfeltene (med unntak av BKS1).
 - d. Det settes inn adkomstpiler fra f_SKV3 til BFS3, slik at BFS3 får atkomst fra to sider (f_SKV2 og f_SKV3). Dette øker fleksibiliteten i forhold til plassering av bygg og valg av hustype, for eksempel innkjøring fra både øvre og nedre del av tomten til bolig med sokkelleilighet.
 - e. Det settes inn bestemmelse om at det tillates maks 56 boenheter i planområdet. Dermed medfører ikke fjerning av tomtegrenser og justering av byggegrenser økning av antall boenheter.
 - f. Det tas inn bestemmelse om at atkomstpiler på plankartet er veiledende plassert og kan justeres ved søknad om byggetillatelse (§ 4.2.1).

3. Retting av feil og mangler i gjeldende reguleringsplan. Det foreslås følgende endringer:
- Bestemmelse for frittliggende småhusbebyggelse (§ 4.1.1) gjøres gjeldende også for område BFS5. Ved en feil har det ikke vært knyttet bestemmelser for dette området.
 - Det spesifiseres i bestemmelsene (§ 2.19) at avfallsanlegg må plasseres innenfor boligformål eller felles vei. Dette skal fremgå av utomhusplanen i byggesak.
 - Endring av siktlinjer som var feil konstruert. Dette medfører to færre sikringssoner for friskt.
 - Planavgrensningen justeres etter eiendomsgrensen på sørsiden av planområdet. Dette gjør planområdet 27 m² mindre mot sør. Viser til figur 3.
 - Arealene for annen veggrunn justeres for nødvendig grøft langs de private vegene.
 - Senterlinjen i o_SKV2 er i eksisterende plankart feilplassert i forhold til veibredden. Plasseringen av vegen er dermed forskjøvet noe sørover for å beholde eksisterende senterlinje og få veibredde på 5,75 m.
 - Rekkefølgebestemmelsene i gjeldende plan stiller krav om opparbeiding av fortau langs vei o_SKV2 langs plangrense og langs Tverlandsveien fra o_SKV2 til Gapsletta. Dette var ikke inntegnet på plankart.
 - Fortau langs o_SKV2 tas inn i plankartet, og plangrensen utvides for å ta med nødvendig areal for annen veggrunn, også av hensyn til behov for grøft til overvannshåndtering.
 - Fortauet videreføres som gang- og sykkelveg parallelt med Tverlandsveien før den kobles på Gapsletta. Løsningen er i tråd med gang- og sykkelvei som er vist med juridisk linje i kommuneplanens arealdel. Det tas inn en bestemmelse for fortauet (§ 4.2.3).

Regulering av fortau, gang- og sykkelvei og annen veggrunn medfører en utvidelse av planområdet på 2631 m² mot nord. Det aktuelle arealet er eid av Bodø kommune og avsatt til bolig- og veiformål i kommuneplanens arealdel. Viser til figur 3.



Figur 3: Skraverte områder viser utvidelse og innsnevring av planområdet.

Endringene er nærmere beskrevet og begrunnet i søknaden om planendring.

Vurderinger

Som det fremgår av saksopplysningene, er bakgrunnen for ønsket om endring av reguleringsplanen tredelt;

- Endring av arealformål i kommuneplanens arealdel fra boligformål til LNFR gjør at det ikke lenger er behov for å tilrettelegge for gjennomgangstrafikk for kjørende og myke trafikanter til sørsiden av planområdet.
- Tiltakshaver ønsker å øke fleksibiliteten i planen ved å fjerne tomtegrenser og forenkle byggegrenser, samt åpne for flere (og justerbare) atkomster til boligområdene.
- Oppretting av feil og mangler, der flere feil kommer av unøyaktigheter ved tegning av plankart. De største endringene er innregulering av fortau langs o_SKV2 og gang- og sykkelvei til Gapsletta, i tråd med rekkefølgebestemmelse i gjeldende plan.

Endringene går ikke ut over hoveddrammene i planen. Grad av utnyttning og byggehøyder opprettholdes som tidligere. Avstandskrav ift. byggegrenser mot offentlig veg og naboeiendommer opprettholdes som tidligere, mens byggegrenser mot privat veg justeres. Bestemmelse om maks antall boliger gjør at planendringene ikke medfører økt antall boenheter selv om fleksibiliteten økes i forhold til boligtyper, plassering av bygg og atkomster.

Miljø og folkehelse

Planområdet blir 2604 m² større enn gjeldende plan. Utvidelsen av planområdet går inn i areal som er registrert som fulldyrka jord. Dette arealet er avsatt til bolig- og veiformål i kommuneplanens arealdel og arealbruken til infrastruktur for myke trafikanter (fortau og gang- og sykkelvei) er allerede vedtatt gjennom gjeldende plans bestemmelser. Utvidelsen er derfor ikke i strid med jordvernet. Endringene berører heller ikke viktige natur- og friluftsområder.

Byutvikling vurderer at endringene har liten konsekvens i forhold til miljøvennlig transport eller folkehelse. Tilretteleggingen for myke trafikanter med fortau og gang- og sykkelvei, er i tråd med Bodø kommunes folkehelseplan og klima- og energiplan, samt FNs bærekraftsmål. Ettersom denne infrastrukturen er sikret i vedtatt reguleringsplan vil inntegning på plankart ikke utgjøre noen annen endring enn kartteknisk. Arealbruken endres ikke.

Fortau internt i boligområdet fjernes og turveg reduseres, men ettersom området sør for planområdet ikke skal bygges ut medfører ikke endringene redusert tilgang til marka sør for planområdet.

Forholdet til tidligere innsigelse fra Statsforvalteren

Løsning for myke trafikanter mot Gapsletta er løst gjennom påkobling til Gapsletta med en kort gang- og sykkelvei fra planområdet, jf. figur 3. Dette er i samsvar med juridisk linje for gang- og sykkelvei i kommuneplanens arealdel og ordlyden i rekkefølgebestemmelsene i gjeldende plan; *Før det kan gis ferdigattest på første boenhet skal fortau o_SF1 og gang-/sykkelveg o_SGS med forbindelse til Gapsletta være ferdig opparbeidet.*

I brev fra Statsforvalteren, datert 25.08.2020, om imøtekommelse av innsigelse er det en illustrasjon som viser en ca. 250 meter lang gang- og sykkelvei som går langs Tverlandsveien helt til Lahaugen. Forslaget om gang- og sykkelvei med påkobling til Gapsletta vil være mer trafiksikkert og bedre tilpasset terrenget. Ved å lede myke trafikanter til Gapsletta begrenses villkrysningen over Tverlandsveien mot boligfelt i vest. Påkoblingen til Gapsletta vil også være miljømessig og estetisk gunstig siden man unngår å bygge ut gang og sykkelveg på det eksisterende grøntbeltet som nå skiller Gapsletta og Tverlandsveien. Grøntarealet har en del vegetasjon som skjærer Gapsletta fra Tverlandsveien. Gapsletta er en oversiktlig veg med lite trafikk, og deler av den er allerede gang-/sykkelveg.

Byutvikling vurderer at løsningen med gang- og sykkelvei med påkobling til Gapsletta ivaretar hensynet til barn og unge som skulle sikres gjennom rekkefølgebestemmelsen om opparbeiding av gang- og sykkelvei til Gapsletta. Samtidig som at løsningen vurderes å være trafiksikker og

effektiv, gir løsningen også mindre trafikkareal i området og ivaretar grøntareal og eksisterende vegetasjon.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Utvidelsen av planområdet berører arealer som er eid av Bodø kommune og avsatt til bolig- og veiformål i kommuneplanens arealdel. Arealbruken er nødvendig for gjennomføring av den regulerte infrastrukturen og vedtatt gjennom gjeldende reguleringsplan.

Endringen av deler av atkomstveien fra offentlig til felles vei, medfører at mindre av veiarealet skal overtas av Bodø kommune for drift og vedlikehold.

Innreguleringen av fortau og gang og sykkelvei gir avklaring på utforming av disse trafikkarealene og dermed økt forutsigbarhet ved byggesaksbehandling.

Konklusjon og anbefaling

De omsøkte endringene er ikke i strid med hovedhensikten med gjeldende plan, og berører ikke viktige natur og friluftsområder. Summen av endringene vurderes som positive; planen tilpasses endringer i kommuneplanens arealdel, krav til infrastruktur i gjeldende bestemmelser tydeliggjøres ved at de tegnes inn i plankart, og planen gjøres mer fleksibel - uten at det gis rom før økning i antall boenheter. På bakgrunn av dette mener Leder Byutvikling at endringene kan behandles innenfor rammene av en enklere prosess, og at endringene kan sendes på begrenset høring i tråd med plan- og bygningslovens § 12-14.



Kristin Stavnes Jordbru
Leder Byutvikling

Saksbehandler: Marit Lunde

Trykte vedlegg:

- 1 Forslag til planbestemmlser B14 Oddan
- 2 Forslag til plankart B14 Oddan A1
- 3 Gjeldende planbestemmelser
- 4 Gjeldende plankart
- 5 Møtereferat avklaringsmøte
- 6 Søknad om planendring for Oddan B14

Bærekraftsmål

<p>3 GOD HELSE</p> 	<p><i>Innregulering av fortau og gang- og sykkelvei sikrer god tilrettelegging for myke trafikanter. Denne infrastrukturen var vedtatt gjennom gjeldende plan, men kartfesting vil gi bedre forutsigbarhet i forhold til byggesaken.</i></p>
<p>11 BÆREKRAFTIGE BYER OG SAMFUNN</p> 	<p><i>Økt fleksibilitet i planen tilrettelegger for å optimalisere plassering og volum av bygg. Dette gir gode forutsetninger for å danne gode boliger og godt bomiljø.</i></p>