

Bodø kommune v/Byutvikling plan  
Pb. 319  
8001 Bodø

Deres ref.:

Vår ref.:

/Søknad om planendring for Oddan B14.docx

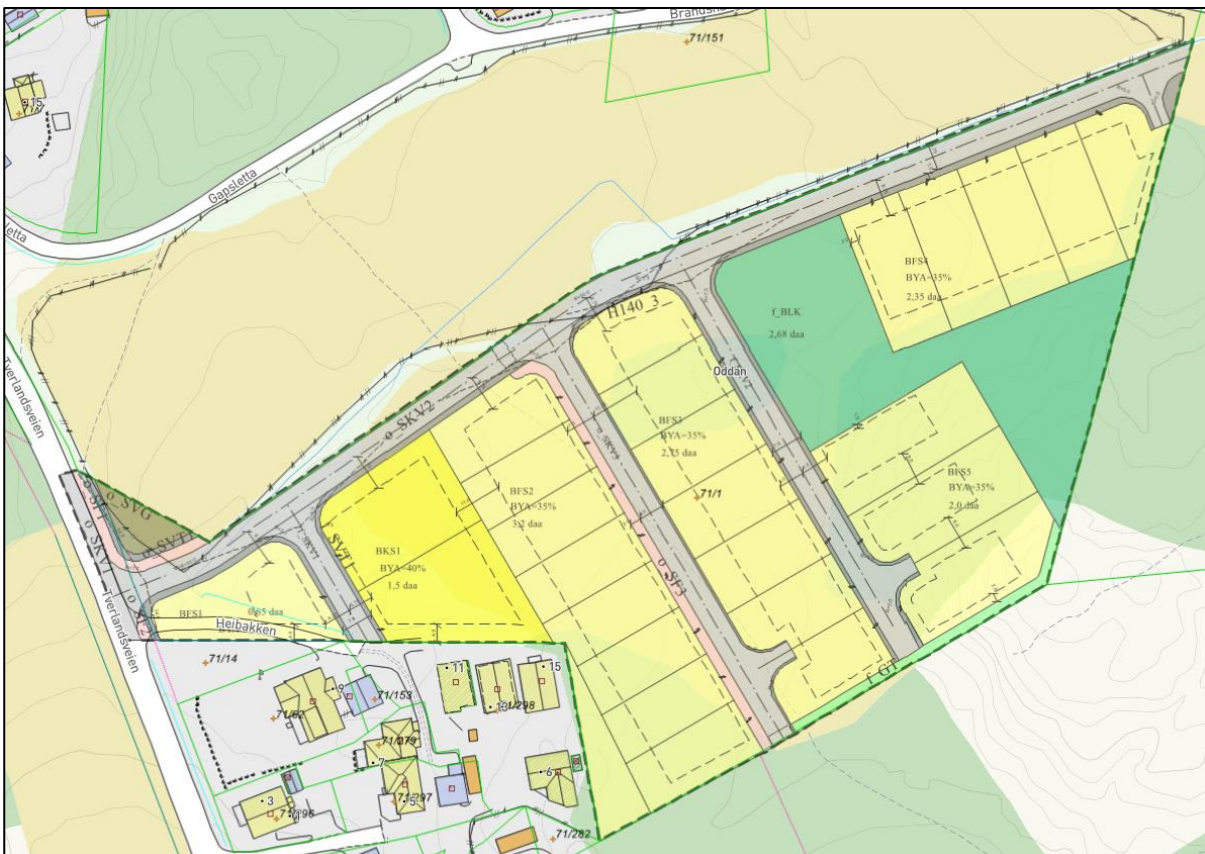
Dato:

2023-03-15

## ► Søknad om endring av Oddan B14, planID 1804\_2018008

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-14 (enklere prosess) søkes det om endringer innenfor detaljregulering av Oddan B14, planID 1804\_2018008, fig. 1. Planen ble vedtatt i Bystyret den 09.12.2020.

Forslag til endring er utarbeidet av Norconsult AS på vegne av Gunvald Johansen Handel AS. Sistnevnte representerer flere utbyggere innenfor planområdet.



Figur 1 - Utsnitt av gjeldende reguleringsplan. Kilde: [www.kommunekart.com](http://www.kommunekart.com).

## 1. Bakgrunn for endringene

Det er behov for å gjøre noen endringer grunnet flere feil og mangler i eksisterende plan. Plankartet oppdateres med inntegning av fortau langs o\_SKV2 og langs Tverlandsveien mot Gapsletta slik at kartet samsvarer med de vedtatte bestemmelsene. Det ønskes videre lagt inne noe mindre endringer for å gjøre planen mer fleksibel. Endringer i nylig vedtatt arealdel av kommuneplan (KPA 2022-2034) har vært avgjørende/styrende for en del av de foreslåtte endringene.

## 2. Møter/prosess

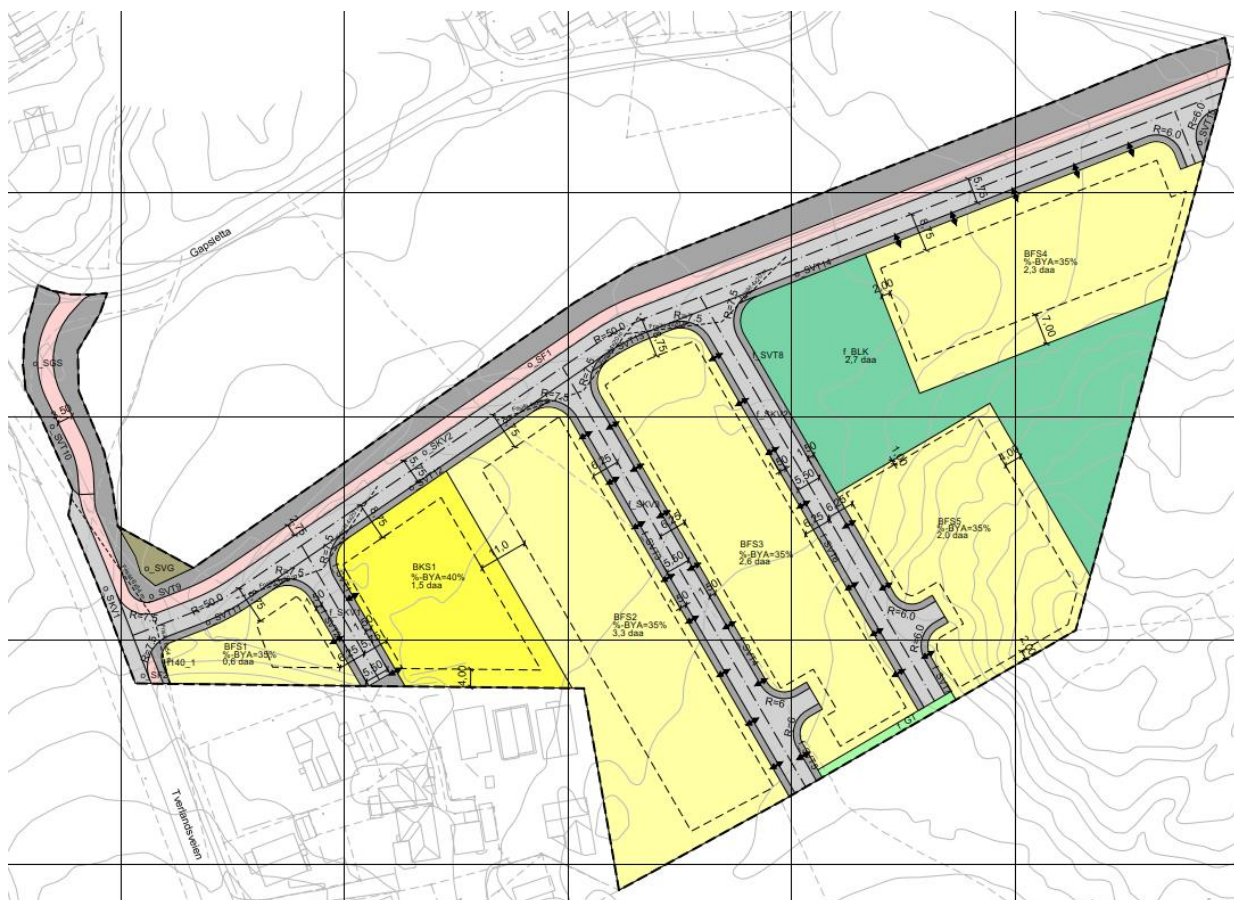
Det har vært avholdt et avklaringsmøte i saken den 14.12.22 med Byutvikling. Referatet fra dette møtet følger vedlagt.

I møtet ble det avklart at Byutvikling er positive til at endringer beskrevet i denne søknaden kan fremmes som en planendring etter forenklet prosess, jf. PBL 12-14.

## 3. Forslag til endringer i plankartet:

- a) Eksisterende o\_SKV3 endres fra offentlig til privat/felles veg ettersom det ikke lenger er aktuelt med boligbygging sør for planområdet. Denne muligheten ble tatt ut i nylig vedtatt KPA 2022-2034. Som følge av dette vil også fortau langs SKV3, samt regulerte fotgjengerfelt fjernes.
- b) For å sikre nødvendig fleksibilitet på tomtene etter ønske om å åpne for variert småhusbebyggelse, herunder rekke- og kjedehus, fjernes tomtegrensene fra alle felt. Av samme grunn gjøres byggegrensen på BFS5 om til én sammenhengende grense. Selv med innlagt fleksibilitet vil dette ikke åpne opp for mer bebyggelse innenfor planområdet, og endringen vil dermed ikke utfordre hoveddrammen for planen. Byggegrensene på BFS2, BFS3 og BFS5 endres til å være 6,25 meter mot midt veg av SKV3 og SKV2 for å få lik byggegrense på boligfeltene, med unntak av BKS1. Det legges inn mulighet for adkomst (adkomstpiler) fra begge sider av BFS3 for å ha en fleksibilitet ift. valg av hustype og plassering. Dersom det for eksempel blir aktuelt med bolig med sokkelleilighet eller liknende vil det potensielt være hensiktsmessig å ha innkjøring fra både øvre og nedre side av tomten.
- c) Det er foretatt en gjennomgang av siktlinjene i plankartet som viser at disse er feilaktig konstruert. Dette er rettet opp i og medfører to færre sikringssoner i plankartet.
- d) Planavgrensningen justeres etter eiendomsgrensen på sørsiden av planområdet ettersom den ikke stemte med eiendomsgrensen slik den fremgår av grunnkartet. Dette gir en innsnevring av planområdet på 27 m<sup>2</sup>.
- e) Arealene for annen vegggrunn er justert til å være bedre tilpasset nødvendig grøft langs de private vegene.
- f) Fortau langs o\_SKV2 tas inn i plankartet, og plangrensen utvides for å ta med nødvendig annen vegggrunn o\_SVT1. Med bakgrunn i at vegene nå er prosjektert, i motsetning til hva de var når området ble regulert, er det gjort en mindre justering av plasseringen av o\_SKV2.
- g) Fortau o\_SF1 videreføres som gang-/ og sykkelveg (o\_SGS) parallelt med Tverlandsveien før den kobles på Gapsletta. Dvs. iht. de vedtatte rekkefølgebestemmelsene.
- h) På grunn av bratt terreng og endringer i KPA (muligheten for boligutvikling i sør er tatt ut), fjernes turvegen (f\_GT) langs med tomten BFS5. Den videreføres mellom SKV2 og SKV3 slik at den kan fungere som en snarvei mellom feltene og ut i marka.

Nytt forslag til plankart blir seende slik ut, se Figur 2. Plankartet i full størrelse følger vedlagt.

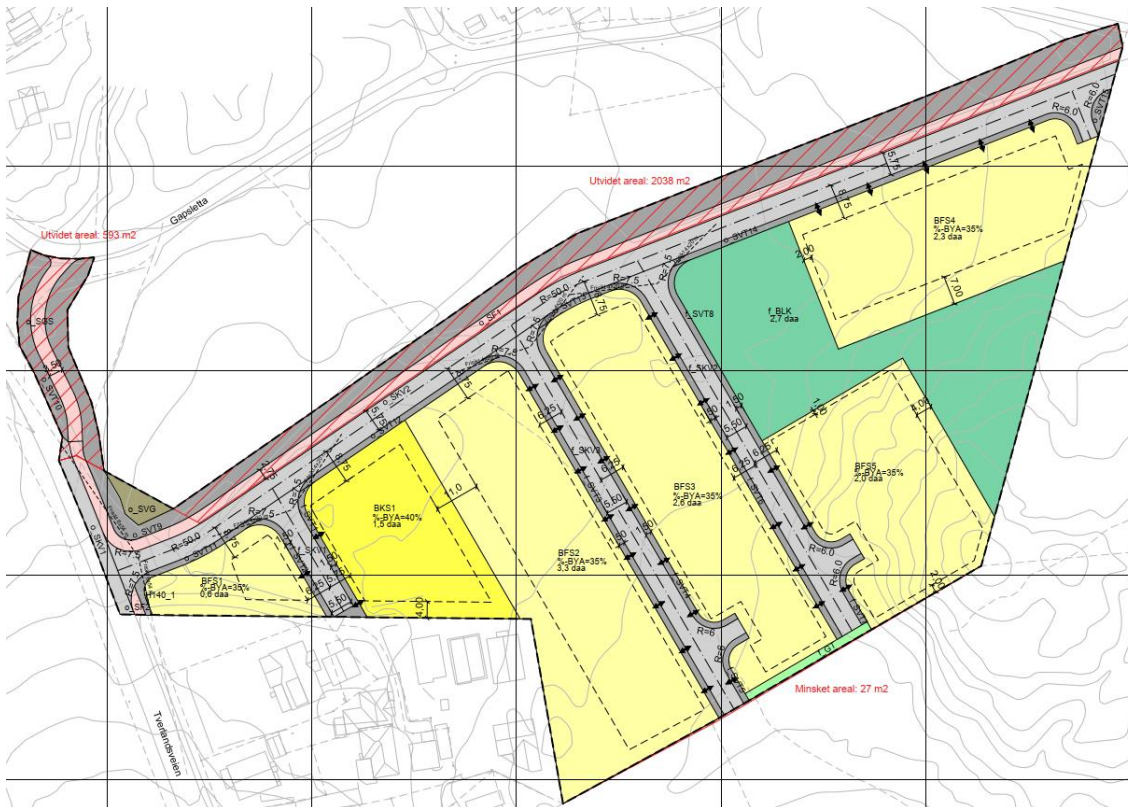


Figur 2 – Forslag til nytt plankart.

### Nærmere om endring f, g og h

Endring f vil innebære en utvidelse av plankartet i nord på 2038 m<sup>2</sup>, se Figur 3. Det er en konsekvens av kravet om etablering av fortau langs o\_SKV og tilknytning mot Gapsletta som nå er tegnet inn i kartet, men også ift. behov for grøft til overvannshåndtering- annen veggrunn (o\_SVT1). Området for arealutvidelsen er avsatt til boligformål i gjeldende KPA med Bodø kommune som eier.

Det er avdekket at senterlinjen til o\_SKV2 i eksisterende plankarter feilplassert i forhold til vegbredden. Plasseringen av vegen er dermed flyttet noe sørover for å beholde eksisterende senterlinje og bredden på 5,75 m.



Figur 3 – Skravert område viser utvidelsene for planen.

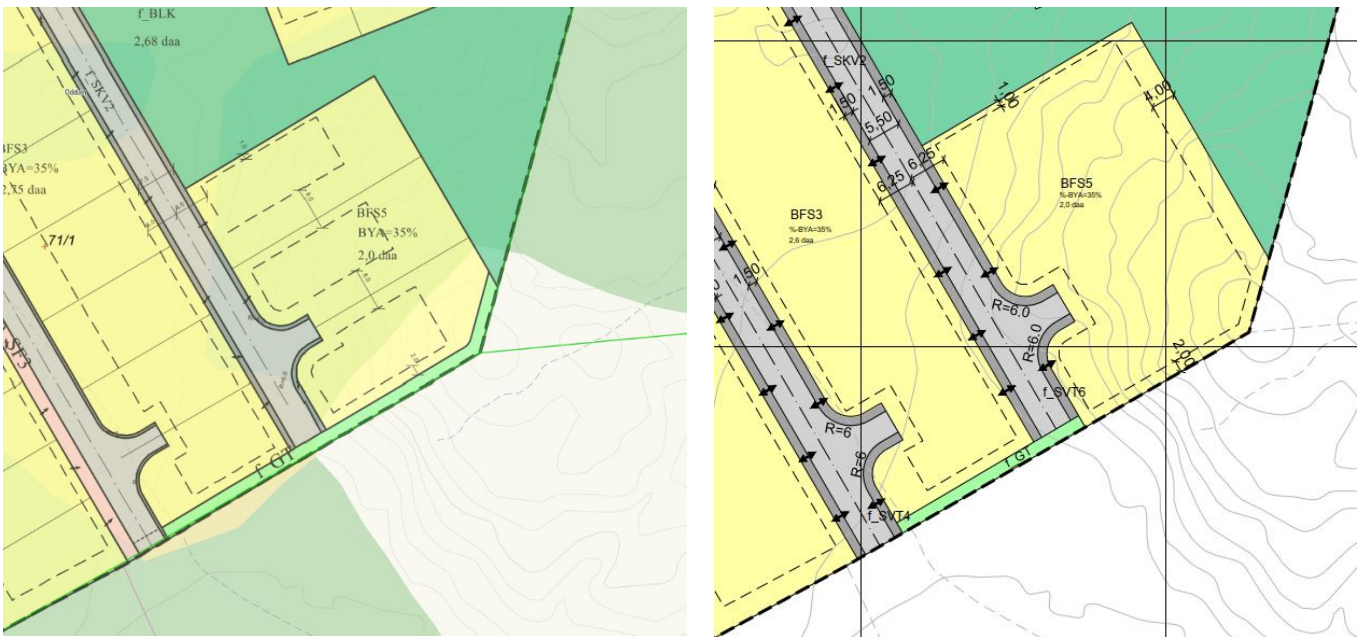
Endring g innebærer en utvidelse av planområdet på 593 m<sup>2</sup>, se Figur 3. Fortau o\_SF1 går over til å bli gang/sykkelveg o\_SGS. Påkoblingen til Gapsletta er i tråd med gjeldende KPA, se Figur 4, hvor mesteparten av arealet allerede er avsatt til gang-/sykkelveg og er avslutningen på planlagt gang-/sykkelvegtrasé i KPA-en. Arealet gang-/sykkelvegen tar er areal avsatt til boligformål med Bodø kommune som eier. Denne løsningen vil være bedre tilpasset terrenget enn den opprinnelige løsningen med fortau langs Tverlandsveien helt til Lahaugen, ettersom terrenget er relativt bratt i dette området. Påkoblingen til Gapsletta vil også være miljømessig gunstig siden man unngår å bygge ut en lang gang-/sykkelveg på det eksisterende grøntarealet som nå skiller Gapsletta og Tverlandsveien. Gapsletta er en oversiktlig veg med lite trafikk, og hvor deler av den allerede er gang-/sykkelveg. På vestsiden av Tverlandsveien er det allerede opparbeidet gang-/sykkelveg.



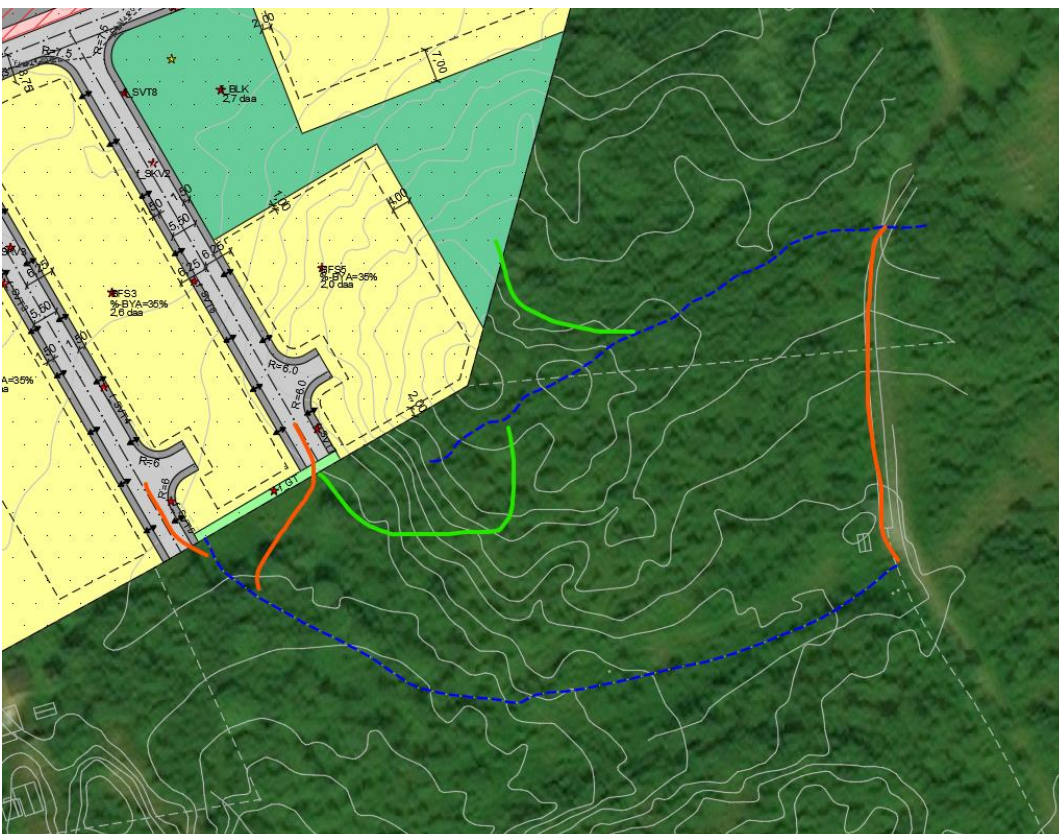


Figur 4 – Stiplet rød linje viser planlagt gang/sykkelveg fra Bodø kommunes KPA. Kilde: [www.kommunekart.com](http://www.kommunekart.com)

Endring h består i å fjerne deler av turvegen langs sørsiden av planen, se Figur 5. Begrunnelsen er at det er en lite hensiktsmessig plassering da terrenget her er bratt og dårlig egnet for tursti. Stien vil bli liggende tett på privat eiendom og over en bratt skråning mot den nye tomta. I tillegg er boligutbygging sør for planområdet ikke lenger aktuelt pga. endringer i KPA 2022. Det vurderes derfor at den gjennomgående grønne traseen ikke er fornuftig og nødvendig å opprettholde, og videre turveg kan dermed løses i LNRF-området på allerede eksisterende stisystemer, se Figur 6. Det foreslås å beholde en del av stien for å binde de to internvegene sammen for å skape nærhet mellom boligområdene og f\_BLK.



Figur 5 - Bildene viser eksisterende tursti(venstre) og forslag til ny tursti(høyre).



Figur 6 – Blå stiplede linjer viser eksisterende stier i grunnkartet. Oransje linjer viser naturlige påkoblingspunkter til eksisterende stier. Grønne linjer viser mulige framtidige stier mellom planområdet og eksisterende stier.

#### 4. Forslag til endringer i planbestemmelsene

I bestemmelsene er innkjøringspiler beskrevet å være veiledende med mulighet for mindre justeringer ved byggesøknad. Antall boenheter som tillates innenfor planområdet er satt ettersom tomtegrenser ikke lenger blir begrensende.

BFS5 er lagt inn i bestemmelsene, og øvrige bokstavkoder er oppdatert etter endringer i planen. Gang-/sykkelveg o\_SGS og annen veggrunn – grøntareal o\_SVG er tatt inn i bestemmelsene og beskrevet.

#### 5. Vurderinger av kriterier for behandling etter Pbl §12-14

Endringen bes behandlet etter plan- og bygningslovens bestemmelser om endringer etter forenklet prosess, jfr. PBL §12-14 med følgende begrunnelse:

- Endringene berører ikke viktige natur- og friluftsområder. Planområdets utvidelse kommer av at fortau og gang- og sykkelsti tegnes inn i kartet. Dette har allerede vært sikret i gjeldende plan, ref. rekkefølgebestemmelsene og er dermed ikke noe nytt. De berørte arealene er satt av til samferdsels- og utbyggingsformål i ny KPA 2022, og eies av Bodø kommune.
- Flere av endringene er naturlige følger etter endring i ny KPA 2022, som beskrevet i kap. 3.
- 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 for å få en generell grense for hele plankartet. Det er tydeliggjort hvor mange boenheter som tillates innenfor planområdet.
- Endringene påvirker ikke gjennomføringen av planen for øvrig. Antall boenheter og areal til barn og unge er som før, men hvor trafikksikkerheten styrkes med fortau og gang- og sykkelvegtilknytning til Gapsletta.

Med vennlig hilsen

**Norconsult AS**

Ayla Mari Kristensen



Vedlegg:

- Referat fra avklaringsmøte med Byutvikling den 14.12.22
- Gjeldende plankart og bestemmelser
- Forslag til oppdatert plankart og planbestemmelser.