

Vedtak om ny høring av detaljregulering for Bunesåsen, Tverlandet

Leder for 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 «Detaljregulering for Bunesåsen, Tverlandet» ut til ny høring. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsslovens § 12-14.

Hva aktualiserer saken?

Detaljregulering for Bunesåsen ble vedtatt av Bodø bystyre 16.6.2022. Vedtaket ble påklaget og klagen ble behandlet i bystyret 27.10.2022. Bystyret fant ikke grunn til å ta klagen til følge. Saken ble sendt til Statsforvalteren for endelig klagebehandling. Statsforvalteren fattet i brev av 1.2.2023 følgende vedtak:

«Statsforvalteren opphever Bodø kommunes vedtakelse av detaljreguleringsplan for Bunesåsen av 16.06.2022 i sak 22/95 da vedtaket anses å være beheftet med saksbehandlingsfeil som kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold, jf forvaltningsloven § 41.»

Statsforvalteren begrunner dette med at vurdering av konsekvenser for eksisterende bebyggelse er mangelfull og at dette kan ha virket inn på vedtakets innhold. Saken sendes tilbake til kommunen for ny behandling.

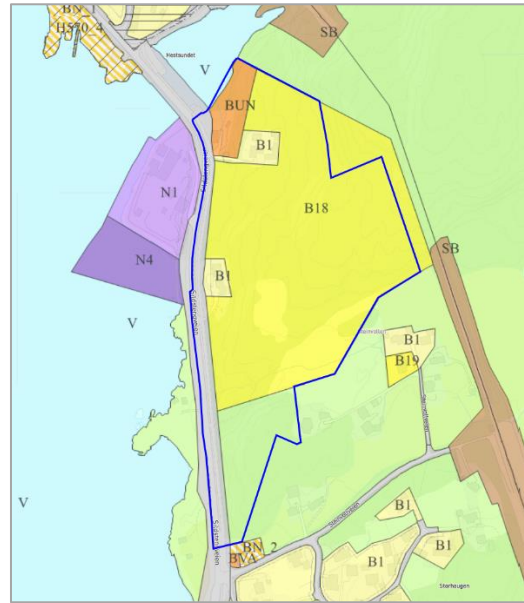
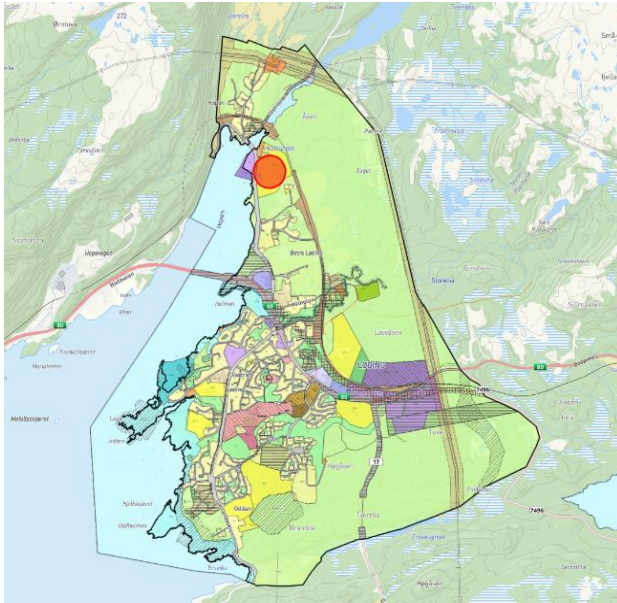
Sammendrag

Byutvikling har sammen med tiltakshaver tatt en ny gjennomgang av planen og konsekvenser for eksisterende bebyggelse. Det er gjort nye vurderinger for totalt fire eiendommer som ligger innenfor eller grenser til planområdet. Vurderingene har vist at planlagt bebyggelse medfører store konsekvenser for eksisterende bebyggelse. For å redusere de negative konsekvensene foreslås det flere justeringer i byggegrenser samt en justering av illustrasjonsplan som følger saken. Byggegrensa økes fra 4 til 5 m i grensa mot eksisterende bebyggelse. I tillegg er det gjort større justeringer i byggegrensa rundt eiendom 69/23 og 69/53. Leder Byutvikling mener endringene i planen begrenser de negative konsekvensene i form av redusert sol- og siktforhold for eksisterende bebyggelse. Endringene gir også et større samsvar mellom byggegrense og illustrasjonsplanen. De foreslåtte endringer vurderes ikke å medføre konsekvenser for andre parter. Planforslaget sendes på ny høring.

Saksopplysninger

Detaljregulering for Bunesåsen

Detaljregulering for Bunesåsen ble vedtatt av Bodø bystyre 16.6.2022. Planområdet ligger mellom Tverlandet tettsted og Hopen, ca. 2 km nord for sentrum av Tverlandet tettsted (se kart til venstre under). Området er ca. 100 daa og består i hovedsak av ubebygde skog. I kartet under vises avgrensning av planområdet til høyre.



Kart som viser kommunedelplan for Tverlandet. På kartet til venstre er Bunesåsen markert med en rød sirkel. Kartet til høyre viser et utsnitt der avgrensning av planområdet er vist med blå linje. Areal er avsatt til fremtidig bolig (gult), naust (oransje), LNFR (grønt) og samferdselsanlegg (grått).

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av boliger med tilhørende leke- og uteoppholdsareal, samt teknisk infrastruktur. Planen legger til rette for utbygging av inntil 130 boenheter. Det skal tilrettelegges for en blanding av eneboliger, kjedehus og rekkehus samt noe flermannsbolig og lavblokk. Planområdet er kupert og det er lagt opp til at det skal velges hustyper basert på tomtens terreng slik at behovet for synlige skjæringer og støttemurer begrenses. Der det er behov for støttemurer får ikke disse overstige 2,5 m. Med planen følger en illustrasjonsplan som viser aktuelle boligtyper innenfor de ulike delfeltene, denne skal være retningsgivende for utvikling av området. Utnyttelsesgraden er 35 % BYA for alle delfelt. Maksimal gesims- og mønehøyde er satt til henholdsvis 8,5 og 10 m over gjennomsnittlig planert terreng. Det er i tillegg satt bestemmelser for maksimal tillatt gesims- og mønehøyde (m) over kotenivå vei ved innkjøring.

Nedenfor er noen perspektiver som viser utbygging i henhold til illustrasjonsplanen. Eksisterende bebyggelse er vist med hvitt:



Perspektiver fra ulike himmelretninger. Perspektivene følger planforslaget i full størrelse (A3). Utarbeidet av Norconsult.

Klagesaksbehandling

Vedtaket om detaljregulering av Bunesåsen ble påklaget av Trine Karlsen og Terje Karoliussen. Klagenes innhold er oppsummert under:

Trine Karlsen (på vegne av beboere på Øvre Løding)

Klager på vedtatt detaljregulering og ber om at utbyggingen ikke gjennomføres. Om planen opprettholdes, må utbyggingen begrenses for å harmonere med eksisterende tetthet og bebyggelse i området. Det må videre tas hensyn til eksisterende bebyggelse med bufferzoner av grønt areal lik det som eksisterer på Øvre Løding i dag. Klager viser til at tidligere innsendt innspill/klage på vegne av beboere på Øvre Løding ikke er hørt og tatt hensyn til. Innspill fra 18.3.22 er vedlagt klagen, og det bes om at denne behandles og tas til følge. Det vises videre til at det er et bevisst verdivalg å bosette seg i en bygd og ikke i et tettbebygget boligområde. En utbygging av Bunesåsen vil være en betydelig forringelse av våre verdier, natur, sosial- og miljømessig bærekraft i vårt nabolag.

Terje Karoliussen (eier av 69/23)

Klager på planen og stiller spørsmål ved hvordan prosjektet kan godkjennes uten at det tas bedre hensyn til eksisterende bebyggelse i planområdet. Det vises spesielt til illustrasjonsbilde og hvordan klagers bygninger her er fremstilt. Klager viser til at eiendommen er lagt for salg, men at det har vært liten interesse for den. Dersom eiendommen har verdiforringelse som følge av vedtatt plan mener han noen må stilles økonomisk ansvarlig for sitt tap.

I den forberedende klagesaksbehandling ble det vurdert at klagen ikke inneholdt nye opplysninger som ikke er vurdert og tatt stilling til tidligere i prosessen. Saken ble behandlet av bystyret 27.10.2022. Bystyret fant ikke grunn til å ta klagen til følge og saken ble sendt til Statsforvalteren for endelig klagebehandling 31.10.2022.

Klagebehandling hos Statsforvalteren

Statsforvalteren har vurdert klagen og fattet i brev av 1.2.2023 følgende vedtak:

«Statsforvalteren opphever Bodø kommunes vedtakelse av detaljreguleringsplan for Bunesåsen av 16.06.2022 i sak 22/95 da vedtaket anses å være beheftet med saksbehandlingsfeil som kan ha virket bestemmende på vedtaket innhold, jf forvaltningsloven § 41.»

Statsforvalteren har vurdert begge klagen. Av klagebehandlingen går det frem at klagen fra Trine Karlsen på vegne av beboere på Øvre Løding ikke tas til følge. Beboernes merknader vurderes å være tilstrekkelig vurdert og tatt i betraktning i saken. Statsforvalteren ser heller ikke grunnlag for å overprøve kommunens skjønn med hensyn til å regulere boligområdet som er avsatt i kommunedelplanen.

Når det gjelder klagen fra Terje Karoliussen har Statsforvalteren vesentlige merknader til hvordan klagen er behandlet. Karoliussen klager på at det er godkjent store bygningsvolumer rundt hans eiendom uten at det er tatt hensyn til eksisterende bebyggelse. Statsforvalteren kan ikke se at denne anførselen er vurdert tidligere og begrunner det slik:

I planen er det fastsatt 4 meters byggegrense mot eksisterende bebyggelse. Det vises videre til at eier av 69/31 under høring ba om at det inntil hans eiendom fastsettes en byggegrense på 10 meter. Kommunen tok ikke merknad til følge med henvisning til at byggegrensen er satt i henhold til plan og bygningsloven (pbl). Statsforvalteren oppfatter at kommunen her henviser til pbl § 29-4 om minsteavstand til nabogrense. I pbl § 29-4 fastsettes det at avstand fra bygning til nabogrense skal tilsvare bygningens halve høyde, men ikke mindre enn 4 meter dersom ikke annet følger av kommunens arealplaner. Også TEK17 stiller krav om avstand mellom bygninger som ikke er skilt med brannvegg. Uten tiltak skal avstanden være på 8 meter. Eksisterende bebyggelse i B11 er plassert nærmere enn 4 meter fra nabogrensen.

Oppsummert mener Statsforvalteren disse forhold tilsier at planløsningen bør revurderes:

- Byggehøyden som tillates innenfor B1 tilsier at byggegrensen må sikre avstand på minst halve høyden.
- Eksisterende bebyggelse på 69/23 er plassert nærmere enn 4 meter fra nabogrensen.
- Sol- og skyggediagrammet for september viser at planlagt bebyggelse vil kaste skygge inn på klagers eiendom.

Statsforvalteren finner ingen nærmere vurdering og begrunnelse for den byggegrensen som er satt eller vurderinger av hvordan hensynet til eksisterende bebyggelse innenfor planområdet er ivarettatt. Statsforvalteren mener at planens konsekvenser og alternativer for å ivareta et godt bomiljø for eksisterende boliger ikke er tilstrekkelig vurdert. Statsforvalteren finner at kommunens saksbehandling ikke er i tråd med de saksbehandlingsregler som plan- og bygningsloven oppstiller for vedtakelse av reguleringsplaner. Det følger av forvaltningsloven § 41 at når saksbehandlingsreglene ikke er fulgt må det foretas en nærmere vurdering av hvilken virkning dette skal få for vedtaket. Bestemmelsen uttrykker dette som at vedtaket likevel er gyldig når det er grunn til å regne med at feilen ikke kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold. I foreliggende tilfelle mener Statsforvalteren at mangelfull vurdering av konsekvenser for eksisterende bebyggelse kan ha virket inn på vedtakets innhold. Da de som klageinstans ikke har kompetanse til å foreta endringer i planen blir planvedtaket opphevet og sendt tilbake for ny behandling. Terje Karoliussens klage har derfor ført frem.

Forhold til lovverk

Videre planprosess

Resultatet fra klagebehandling hos Statsforvalteren er at detaljregulering for Bunesåsen er opphevet. Statsforvalteren har bedt kommunen gjøre en ny vurdering av planens konsekvenser for eksisterende bebyggelse og behov for eventuelle endringer i planen. Planen må så sendes på høring før den på nytt kan legges frem for politisk behandling.

Byggegrense og vurdering av konsekvenser for eksisterende bebyggelse

Statsforvalteren har bedt kommunen gjøre en ny vurdering av planens konsekvenser for eksisterende bebyggelse. Det henvises konkret til plan- og bygningslovens bestemmelser og byggegrense samt TEK17s bestemmelser om byggegrense:

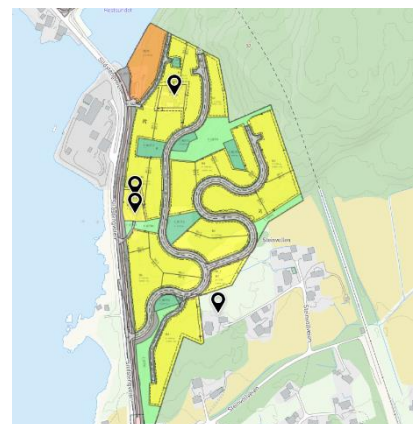
- I plan- og bygningslovens § 12-12 går det frem at ved vedtak av reguleringsplan skal det fremgå hvordan konsekvenser av planen er vurdert og hvilken betydning disse er tillagt.
- I TEK-17 §11-6 går det frem at avstand mellom byggverk være minimum 8 m med mindre det er truffet tiltak for å hindre spredning av brann mellom byggverkene.
- I plan- og bygningslovens § 29-4 2. ledd går det frem «Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.»

Vurdering av konsekvenser for eksisterende bebyggelse og forslag til endringer

Med bakgrunn i vedtak fra Statsforvalteren det tatt en ny gjennomgang av planens konsekvenser for eksisterende bebyggelse innenfor, og i tilknytning til planområdet. Følgende eiendommer er vurdert (se også kart til høyre):

- 69/23, Sildstengveien 131 og 133
- 69/31, Sildstengveien 151
- 69/137, Sildstengveien 153
- 69/53, Steinvollveien 21

Nedenfor er en gjennomgang av konsekvenser planen har for hver av eiendommene. Gnr./bnr. 69/31 og 69/137 (Sildstengveien 151 og 153) omtales sammen siden eiendommene ligger ved siden av hverandre.



Kart der eiendommer der det er gjort ny vurdering av konsekvenser er markert.


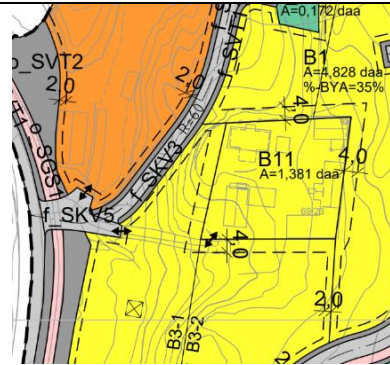
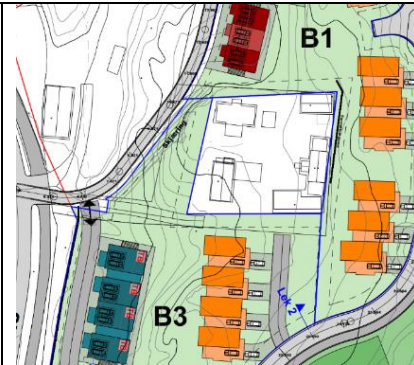
Konsekvenser for alle eiendommer

Detaljregulering for Bunesåsen medfører en endret situasjon for eiendommene, som i dag er tilnærmet uten naboer. Området som er planlagt utbygd består av lauvskog og fremstår som et naturområde med lite inngrep. Endringene er en konsekvens av at området ble lagt ut som et utbyggingsområde ved vedtak av kommunedelplan for Tverlandet. Med bakgrunn i dette er det påregnelig med endringer i området, og dette er ikke vurdert nærmere her. I vurdering av konsekvenser for eksisterende bebyggelse er det vektlagt hvordan planlagt bebyggelse påvirker sol- og siktforhold.

Konsekvenser for 69/23, Sildstengveien 131 og 133 (tilhører Terje Karoliussen)

Eiendommen ligger i den nordvestlige delen av detaljregulering for Bunesåsen, kategorisert som B11. Det er to bolighus på eiendommen, disse ligger i østlig og vestlig del av tomta. I tillegg er det flere andre bygg på eiendommen. Uteoppholdsareal/terrasse ser ut fra flybilder ut til å ligge på den sørlige delen av eiendommen samt midt på tomta og nordover. Bygninger er satt opp nærmere eiendomsgrensa enn 4 m mot nord, øst og sør. Det er ikke kjent hvilke vurderinger som ble gjort i av dette under byggesaksbehandling.

Eiendommen grenser på alle sider mot områder som er avsatt til boligformål i planen. I illustrasjonsplanen er det skissert ny bebyggelse i nord, øst og sør. Området vest for eiendommen er avsatt til boligformål, men illustrasjonsplanen viser ikke bebyggelse her. Byggegrensa er i planen som ble opphevet av Statsforvalter satt til 4 m fra eiendomsgrensa. Se kartutsnitt under:

		
<p>Flybilde der eiendomsgrensa for 69/23 er markert med grønt. Bolighus er markert med gult. Med unntak av bolighus i sørvest er alle bygg oppført nærmere eiendomsgrensa enn 4 m.</p>	<p>Utsnitt av detaljregulering for Bunesåsen med byggegrense for 69/23 (B11).</p>	<p>Utsnitt fra illustrasjonsplan med byggegrenser.</p>

Terrenget i området er kupert og skråner oppover fra vest mot øst. Dvs. at området vest for eksisterende bebyggelse ligger lavere i terrenget mens området i øst ligger høyere. Området nord og sør for eksisterende bebyggelse ligger omtrent på samme høyde.

Det åpnes for småhusbebyggelse i området rundt eiendommen (enebolig, kjedehus og rekkehus). Planlagt bebyggelse har en maksimal gesims- og mønehøyde på henholdsvis 8,5 og 10 m regnet fra gjennomsnittlig planert terreng. Planlagt bebyggelse i nord og øst vil i liten grad påvirke sol- og siktforholdene på eiendommen, mens ny bebyggelse i sør vil kaste skygge inn på eiendommen, se sol-/skyggediagram for eiendommen under. Det er også bebyggelsen i sør som vil medføre størst endringer når det gjelder sikt fra eiendommen. Utsikten mot sør vil begrenses sammenlignet med dagens situasjon. Samtidig er området skogkledt, og det er usikkert hvor mye dette påvirker siktlinjene. I illustrasjonsplan er det ikke skissert inn bebyggelse vest for eiendommen. Området er imidlertid avsatt som boligområde i planen og det er lagt inn en byggegrense på 4 m også her. Arealet er begrenset og terrenget er bratt. Det er usikkert om det vil være mulig å plassere bygninger her. Eventuelle bygg på dette arealet vil imidlertid ha stor negativ konsekvens for solforhold på eiendommen, og på siktlinjer.



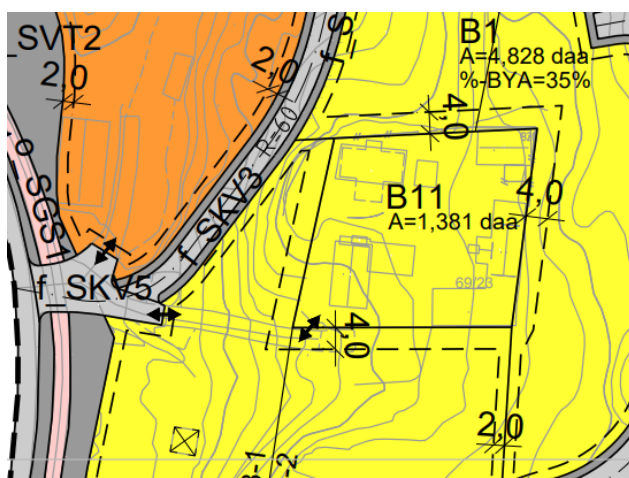
Sol-/skyggekart som viser hvordan bebyggelse skissert i illustrasjonsplan påvirker eiendom 69/23. Kartet viser at bebyggelsen i sør vil kunne påvirke den sørlige delen av eiendommen negativt.

Foreslåtte endringer – 69/23, Sildstengveien 131 og 133

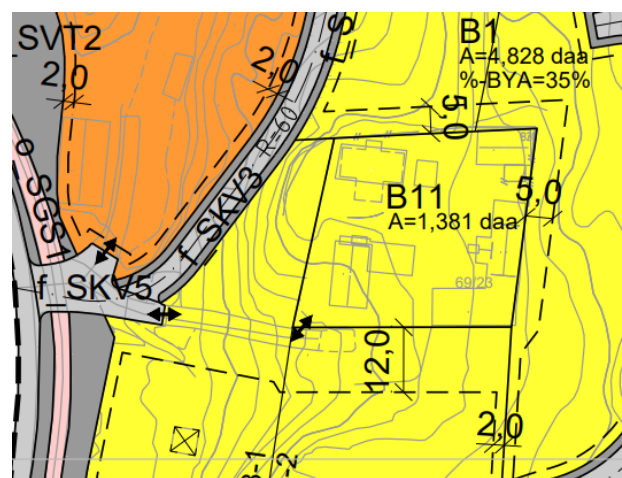
Det foreslås følgende endringer i planen:

- Øke byggegrense fra 4 til 5 m mot nord og øst. Det er da lagt til grunn at planen hjemler en byggehøyde på 10 m, byggets halve høyde gir da en byggegrense på 5 m. Når det gjelder bestemmelsene i TEK-17 vedr. avstand mellom bygg kan bygg plasseres nærmere enn 8 m dersom det gjennomføres tiltak for å ivareta brannikkerhet. Dette må eventuelt følges opp i byggesaken.
- Sør for eiendommen økes byggegrense til 12 m. I tillegg tas bygget som ligger nærmest eiendomsgrensen ut av illustrasjonsplanen.
- Vest for eiendommen endres byggegrense slik at det ikke kan komme bebyggelse på dette arealet.

Kartet under viser endringer som foreslås i plankartet.



Utsnitt av reguleringsplan vedtatt 16.6.2022. Byggegrensa er satt til 4 m rundt eiendommen.

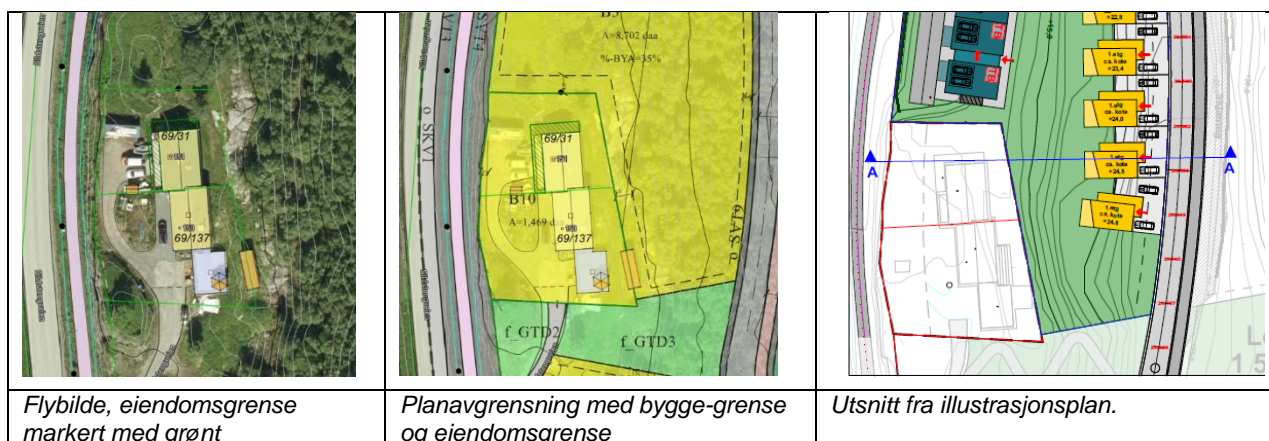


Utsnitt av forslag til endringer i reguleringsplan. Byggegrensene er justert på alle sider av eiendommen.

Konsekvenser for 69/31 og 69/137 (Sildstengveien 151 og 153)

Eiendommene ligger i den vestlige delen av detaljregulering for Bunesåsen, kategorisert som B10. Eiendommene grenser mot Sildstengveien i vest, mot ny planlagt bebyggelse i nord og øst og mot regulert grøntdrag i sør. Det er et bolighus på hver eiendom. 69/137 har i tillegg to mindre bygg på eiendommen. Terrenget i området er kupert og skråner oppover fra vest mot øst. Området nord og sør for eksisterende bebyggelse ligger omtrent på samme høyde i terrenget.

Byggegrensa er i planen som ble opphevet av Statsforvalter satt til 4 m fra eiendomsgrense i nord og øst. Det åpnes for småhusbebyggelse (enebolig, kjedehus, rekkehus og lavblokk). Planlagt bebyggelse har en maksimal gesims- og mønehøyde på henholdsvis 8,5 og 10 m regnet fra gjennomsnittlig planert terreng. Den planlagte bebyggelsen i nord og øst vil i liten grad påvirke sol- og siktforholdene på eiendommene. Mot sør grenser eiendommen til et grøntdrag med bredde på ca. 13 m. På den andre siden av grøntdraget er det planlagt bebyggelse. Denne påvirker sol- og siktforholdene på eiendommen i liten grad. Se kartutsnitt under:



Foreslåtte endringer – 69/31 og 69/137 (Sildstengveien 151 og 153)

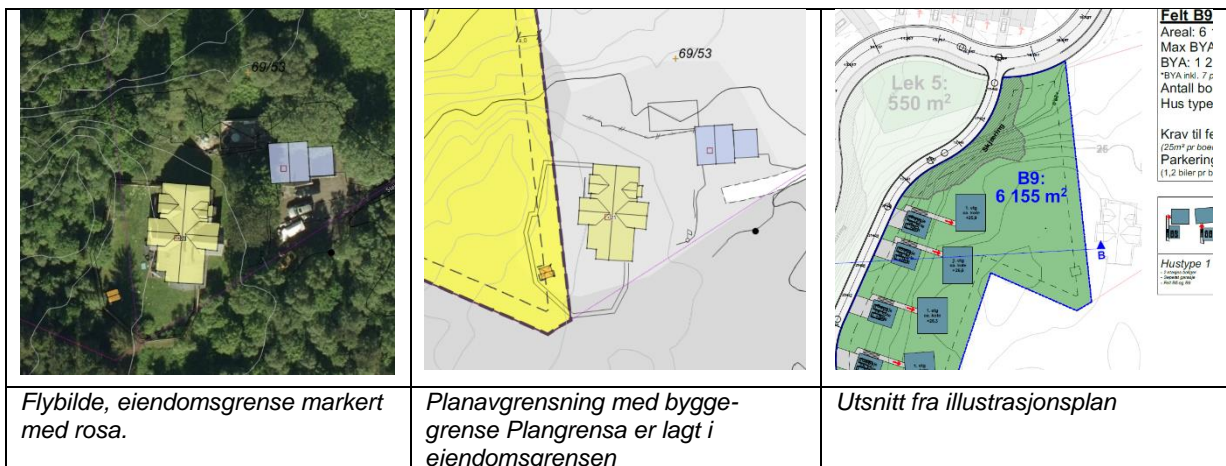
Det foreslås følgende endring i planen:

- Byggegrensa mot planlagt bebyggelse i nord og øst økes fra 4 til 5 m. Det er da lagt til grunn at planen hjemler en byggehøyde på 10 m, slik at byggets halve høyde blir 5 m.

Konsekvenser for 69/53, Steinvollveien 21

Eiendommen ligger innerst i Steinvollveien, rett øst for detaljregulering for Bunesåsen og området kategorisert som B9. Eiendommen grenser mot vest til detaljregulering for Bunesåsen. På de andre sidene grenser eiendommen til LNFR-areal og områder med spredt boligbygging. Det er et bolighus på eiendommen. Terrenget i området er småkupert. Eiendommen ligger på et høydedrag som skråner videre oppover mot vest før terrenget synker nedover mot Sildstengveien.

Det åpnes for småhusbebyggelse i område B9 (enebolig, kjedehus og rekkehus) med maksimal gesims- og mønehøyde på henholdsvis 8,5 og 10 m regnet fra gjennomsnittlig planert terreng. Byggegrensa er satt 4 m fra eiendomsgrense. I illustrasjonsplan er det imidlertid ikke skissert inn bebyggelse her (se kartsnis til høyre under). Bebyggelsen er i illustrasjonsplan skissert i skråningen ned mot Sildstengveien, 30-35 m fra eiendomsgrensa. Den skisserte bebyggelsen vil i liten grad påvirke sol- og siktforholdene på eiendommene. Dersom det bygges nærmere byggegrensen vil det imidlertid påvirke solforholdene på eiendommen negativt.

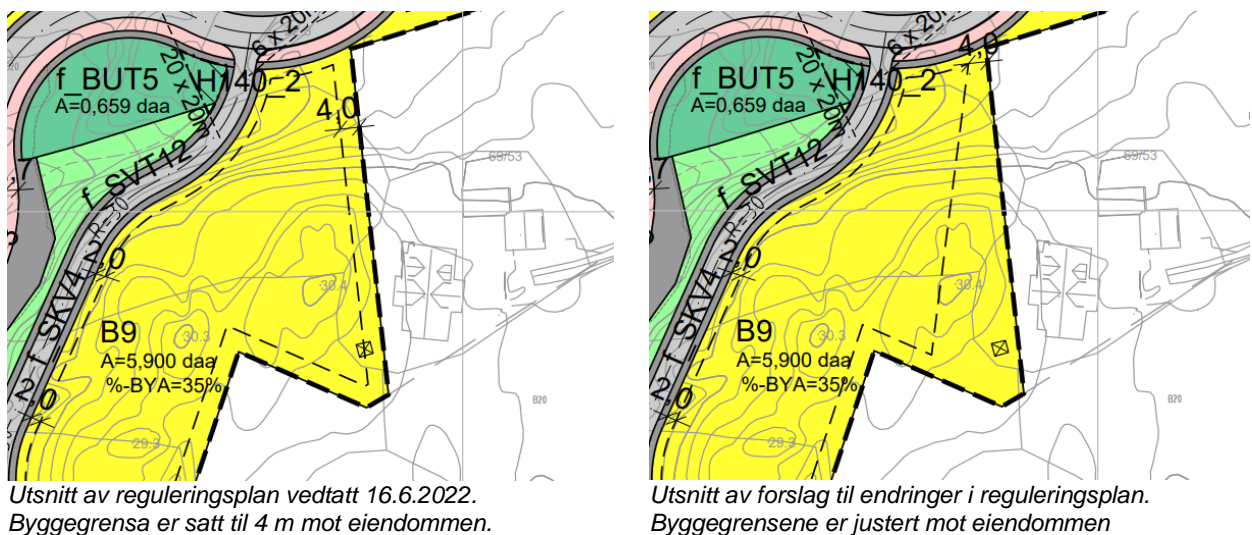


Foreslåtte endringer – 69/53, Steinvollveien 21

Det foreslås følgende endring i planen:

- Byggegrensa mot planlagt bebyggelse i vest økes til henholdsvis 10-17 m.

Kartet under viser endringer som foreslås i plankartet:



Endringer som er gjort

Plankart

Endret byggegrenser som vist i illustrasjoner ovenfor.

Planbestemmelser

Oppdatert datoer for dokumenter som er endret.

Planbeskrivelse

Oppdatert illustrasjoner og tekst som omhandler byggegrenser og viser ny bebyggelse i nærheten av de berørte eksisterende eiendommene.

Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplanen er oppdatert i henhold til endringene av byggegrenser.

Vurderinger

Det er gjennomført en detaljert vurdering av planens konsekvenser for eksisterende bebyggelse innenfor og i grensa til planområdet. Utbygging av Bunesåsen vil medføre en stor endring for bebyggelsen som ligger i området i dag. Dette er endringer som i hovedsak er en konsekvens av at området ble lagt ut som et utbyggingsområde ved vedtak av kommunedelplan for Tverlandet som vil gjennomføres gjennom denne reguleringsplanen. Endringene er som følge av dette

påregnelig. Spørsmålet om området skal bygges ut, tetthet, høyde, boligtyper osv. er vurdert tidligere i planprosessen og er derfor ikke omtalt nærmere her.



Planens konsekvenser for eksisterende bebyggelse er vurdert nærmere, og det foreslås flere endringer for å hensynta denne bedre. Leder for Byutvikling mener de foreslåtte endringene begrenser de negative konsekvensene planene vil ha for sol- og siktforhold for eksisterende bebyggelse.

Økonomiske og administrative konsekvenser

De foreslåtte endringene vil ikke ha noen økonomiske og administrative konsekvenser for kommunen.

FNs bærekraftsmål

De foreslåtte endringene vil i liten grad endre tidligere vurderinger av hvordan planen påvirker FNs bærekraftsmål av

	<i>De foreslåtte endringene vil bidra til bedre sol- og siktforhold for eksisterende boliger i planområdet. Dette kan ha betydning for livskvalitet.</i>
	<i>De foreslåtte endringene vil bidra til bedre sol- og siktforhold for eksisterende boliger i planområdet. Dette kan ha betydning for bomiljø og livskvalitet.</i>

Konklusjon og anbefaling

Leder for Byutvikling mener de foreslåtte endringene bidrar til å begrense de negative konsekvensene planene vil ha for eksisterende bebyggelse.

Planen sendes på ny høring hvor fokuset er på de endringer som er gjort.

Kristin Stavnes Jordbru
Leder Byutvikling

Saksbehandler: Ingvild Gabrielsen

Trykte vedlegg:

- 1 Plankart detaljregulering Bunesåsen
- 2 Planbestemmelser - detaljregulering Bunesåsen
- 3 Illustrasjonsplan - detaljregulering Bunesåsen
- 4 Planbeskrivelse - detaljregulering Bunesåsen

Andre referanser:

- 1 Illustrasjonsplan for delfelt
- 2 Illustrasjonsplan med eksisterende høydekurve
- 3 Illustrasjoner – perspektiv
- 4 Sol- og skyggeanalyser
- 5 Snitt – Lek- og uteoppholdsarealer