

T. Kolstad Eiendom AS

► Detaljregulering Junkerveien 53, 55, 57 og 59

Plan ID: 2022004

Planbeskrivelse

Oppdragsnr.: 5201284 Dokumentnr.: 01 Versjon: 05 Dato: 2023-09-01



Oppdragsgiver: T. Kolstad Eiendom AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Tord Kolstad
Rådgiver: Norconsult AS, Konrad Klausens vei 8, NO-8003 Bodø
Oppdragsleder: Sif Steinþórsdóttir
Fagansvarlig: Fagansvarlig plan Gøran Antonsen
Fagansvarlig ark Sif Steinþórsdóttir
Andre nøkkelpersoner: Ayla Kristensen (plan), Martin Hoset (bildeling)

Forslagsstiller:

T. Kolstad Eiendom AS
Storgata 8
8006 Bodø

Plankonsulent:

Norconsult AS
Konrad Klausens vei 8
8003 Bodø

05	2023-09-01	Etter tilbakemelding fra BK og endring av utnyttelsesgrad	AylKri/Sofra	GAn	Sifste
04	2023-07-21	Etter tilbakemelding fra Bodø kommune	AylKri	GAn	Sifste
03	2023-03-28	Etter ny tilbakemelding fra Bodø kommune	AylKri	GAn	Sifste
02	2023-02-15	Etter tilbakemelding fra Bodø kommune	AylKri	GAn	Sifste
01	2022-09-27	Planbeskrivelse for detaljregulering Junkerveien	AylKri	GAn	Sifste
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

► Sammen drag

Hensikten med planarbeidet er å utarbeide en reguleringsplan for området som, i tillegg til eksisterende bebyggelse, skal hjemle bygging av to leilighetsbygg i østlig ende med tilhørende parkering og uteoppholdsareal. Planområdet består i dag av fire eksisterende bygg med totalt 30 boenheter, og i de to nye byggene planlegges det henholdsvis 8 og 22 boenheter.

Området ligger landlig til med umiddelbar nærhet til Rønvikjordene, populære turområder og park. Allikevel er det sentrumsnært og med gode muligheter for transport med sykkel til de fleste fasiliteter. I tillegg er det gjort analyser for å optimalisere fordelingsordningen som prosjektet legger opp til. Prosjektet vil være med på å fortette et allerede utbygd område med flere boliger, noe som er fordelaktig framfor å benytte et ubebygd område. Utbyggingen vil være med på å gi området et arkitektonisk løft, og vil tilrettelegge uteområdet for barn og unge, samt å gjøre det mer tilgjengelig.

Det er gjort støyanalyse for de nye byggene, og støyskjerm og andre bøtende tiltak er planlagt deretter.

Med grunnlag i de vurderinger som er gjort i planbeskrivelsen med tilhørende utredninger vil planforslaget etter forslagstillers vurdering i liten grad medføre negative konsekvenser for miljø og samfunn.

Innholdsfortegnelse

1	Bakgrunn	7
1.1	Lokalisering av planområdet	7
1.2	Hensikten med planen	8
1.3	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	9
1.4	Tidligere vedtak i saken	9
1.5	Utbyggingsavtale	9
1.6	Krav om konsekvensutredning	9
2	Planprosess	10
2.1	Møter	10
2.2	Medvirkningsprosess	10
2.3	Innspill til varsel om oppstart	10
2.3.1	<i>Oversikt over innkomne innspill</i>	10
2.3.2	<i>Uttalelser fra naboer</i>	10
2.3.3	<i>Uttalelser fra offentlige myndigheter og kommunale tjenesteområder</i>	11
3	Planstatus og rammebetingelser	16
3.1	Overordnede planer	16
3.2	Gjeldende reguleringsplaner og pågående planarbeider	16
3.3	Tilgrensende planer	17
3.4	Temakart	17
3.5	Statlige retningslinjer	18
3.6	Regionale føringer	19
4	Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold	20
4.1	Beliggenhet	20
4.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	21
4.3	Stedets karakter	21
4.4	Landskap	24
4.5	Kulturminner og kulturmiljø	24
4.6	Naturverdier	24
4.7	Rekreasjonsverdi og barn og unge	25
4.8	Sosial infrastruktur	25
4.9	Tilgjengelighet	25
4.10	Trafikkforhold	26
4.11	Teknisk infrastruktur	26
4.12	Grunnforhold	27
4.13	Støy og luftforurensning	27
5	Beskrivelse av planforslaget	28

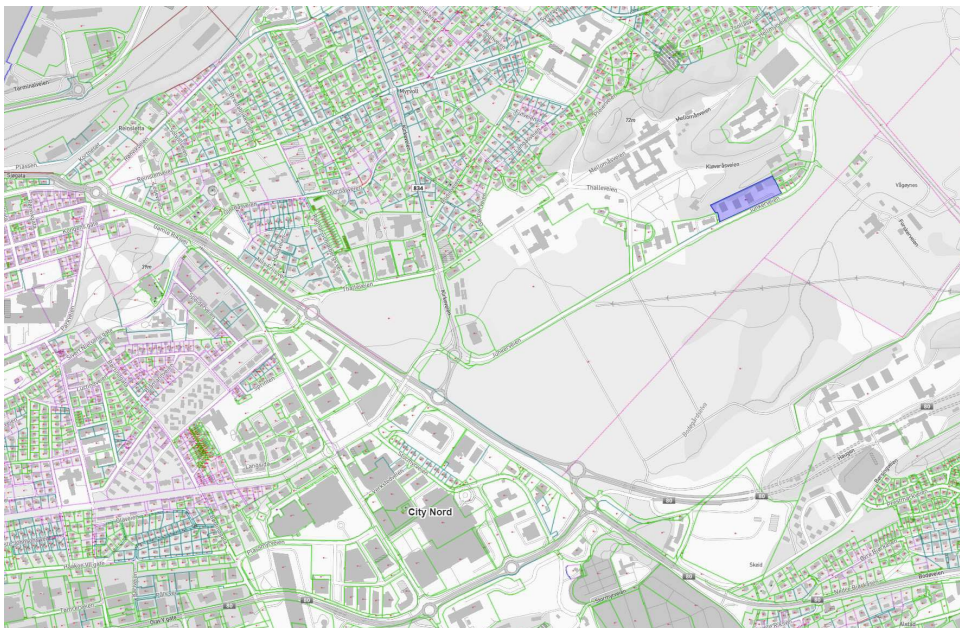
5.1	Planlagt arealbruk	28
5.1.1	<i>Reguleringsformål</i>	30
5.2	Gjennomgang av reguleringsformålene	31
5.2.1	<i>Boligbebyggelse (B)</i>	31
5.2.2	<i>Uteoppholdsareal (UTE)</i>	31
5.2.3	<i>Renovasjonsanlegg (RA)</i>	31
5.2.4	<i>Kjøreveg (KV)</i>	31
5.2.5	<i>Fortau (FO)</i>	32
5.2.6	<i>Annen veggrunn (AVT)</i>	32
5.3	Bebyggelsens plassering og utforming (farger og materialer)	32
5.4	Byggehøyder og fasader	33
5.5	Sol	34
5.6	Dagslys	37
5.7	Universell utforming	37
5.8	Uteoppholdsareal	37
5.9	Bomiljø/bokvalitet	38
5.10	Parkering	38
5.11	Trafikkavvikling og trafiksikkerhet	38
5.12	Teknisk infrastruktur	39
5.13	Planlagte offentlige anlegg	40
5.14	Renovasjon	40
5.15	Støy	42
5.16	Vind og vindkomfort	42
5.17	Blågrønn faktor	42
5.18	Miljøprogram	47
5.19	Grunnforhold	49
5.20	Risiko- og sårbarhet	49
5.21	Avbøtende tiltak/løsninger ROS	51
5.21.1	<i>Grunnforhold</i>	51
5.21.2	<i>Brannslukking</i>	51
5.21.3	<i>Forurensning</i>	51
5.21.4	<i>Terrengformasjon</i>	51
5.22	Rekkefølgebestemmelser	51
5.22.1	<i>Før rammetillatelse</i>	51
5.22.2	<i>Før igangsettingstillatelse</i>	51
5.22.3	<i>Før bebyggelse tas i bruk</i>	52
6	Konsekvensutredning	53
7	Virknings/konsekvenser av planforslaget	54
7.1	Overordnede rammer og planer	54
7.2	Stedets karakter	54
7.3	Landskap	54

7.4	Kulturminner	54
7.5	Trafikale forhold	54
7.6	Økonomiske konsekvenser for kommunen	54
7.7	Interessemotsetninger	54
7.8	Bærekraft og folkehelse	55
7.9	Avveininger av virkninger	55
8	Vedlegg	57

1 Bakgrunn

1.1 Lokalisering av planområdet

Planområdet ligger i Junkerveien, på vei mot Maskinisten og i umiddelbar nærhet til Rønvikjordene, se Figur 1 og Figur 2.



Figur 1 - Lokalisering av planområdet, blåmarkert område. Kilde Norconsult AS, bakgrunnskart Bodø Kommune.



Figur 2 - Lokalisering av planområdet. Kilde: Norconsult AS, bakgrunnskart: Google Earth

1.2 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å utarbeide en reguleringsplan for området som, i tillegg til eksisterende bebyggelse, skal hjemle bygging av to leilighetsbygg i østlig ende av planområdet med tilhørende parkering og uteoppholdsareal. Eksisterende bebyggelse består av totalt 30 boenheter, noe de nye leilighetsbyggene også vil gjøre. Dermed vil antall boenheter på planområdet fordobles.

Varslet planområde er vist på kartskissen nedenfor, Figur 3, og utgjør cirka 13 daa, og omfatter hele eller deler av følgende gnr./bnr.: 38/3, 38/773, del av Junkerveien, og 38/302.



Figur 3 - Planområdet. Kilde Norconsult AS, bakgrunnskart www.kommunekart.com

1.3 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller:

T. Kolstad Eiendom AS
Storgata 8
8006 Bodø

Kontaktperson: Tord Kolstad

Plankonsulent:

Norconsult AS
Konrad Klausens vei 8
8003 Bodø

Fagansvarlig plan: siv.ing./arealplanlegger Gøran Antonsen. Oppdragsmedarbeider plan: Ayla Kristensen

Eierforhold:

Planområdet berører følgende eiendommer/adresser:

Gnr./ Bnr.	Adresse	Kommentar
38/302	Junkerveien 53-59	Eiendom som i sin helhet berøres av planlagt tiltak.
38/773	Kommunal veggrunn	Del av Junkerveien som berøres av planlagt tiltak.
38/3	Kommunal veggrunn	Veg som i sin helhet berøres av planlagt tiltak.

1.4 Tidligere vedtak i saken

Ingen kjente tidligere vedtak.

1.5 Utbyggingsavtale

Det er varslet forhandling og utbyggingsavtale, men prosessen knyttet til eventuell avtale vil først igangsettes i forbindelse med byggesaken.

1.6 Krav om konsekvensutredning

Planarbeidet er vurdert ift. §6 (herunder vedlegg I), samt §8 (herunder vedlegg II) i forskrift om konsekvensutredninger og vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

Ønsket bruk (boligformål) av området er i samsvar med det som er avklart i overordnet plan.

2 Planprosess

2.1 Møter

Oppstartsmøte ble avholdt med Bodø kommune den 30.03.2022. Saksbehandler på Byplan var ved planstart Kjell Christensen (saksbehandler 1) og Marianne Siiri (saksbehandler 2). Nå er det Marit Lunde og Kjetil Christensen som er henholdsvis saksbehandler 1 og 2.

Problemstillinger i prosjektet er hovedsakelig VA-nettet og dets avvik fra eksisterende VA-kart og kollisjonen som oppstår med nødvendig støyskjerm.

2.2 Medvirkningsprosess

Iht. plan- og bygningslovens §§12-8 ble varselet om oppstart av planarbeid annonsert i Avisa Nordland, på Bodø kommunens nettsider og sendt med brev datert 07.04.2022 til offentlige instanser, naboer og andre berørte parter. Frist for å komme med innspill til planoppstarten var satt til 17.05.2022.

2.3 Innspill til varsel om oppstart

Totalt kom det inn 6 innspill til varsel om oppstart av planarbeid. Disse er redegjort og gjengitt nedenfor.

2.3.1 Oversikt over innkomne innspill

Av innspill er det mottatt ett fra privatperson og resten fra offentlige myndigheter og kommunale tjenesteområder som Sametinget, Statsforvalteren, Statens vegvesen, Avinor og IRIS.

2.3.2 Uttalelser fra naboer

2.3.2.1 Hans Jørgen Andersen, e-post 17.05.22

«Jeg har bostedsadresse Generalhaugen 17 og blir nærmeste nabo til de to planlagte leilighetsbyggene.

Full forståelse at vi bor i en by og må påregne fortetting i eksisterende bebyggelse.

Når det gjelder denne planlagte utbyggingen, så følger den ikke byggeskikk til eksisterende bebyggelse som er terrasseleiligheter.

Det nye planlagte bygget følger ikke terrenget og det blir jo ei leilighetsblokk på 5 etasjer i nabolaget.

Forslag bygg ei blokk som følger terrenget eller senk høyden på blokka i samme høyde som nærmeste terrasse vest.

Hvis man tar et snitt gjennom blokka mot terrasse vest vil ei blokk på 3 etasjer være mer estetisk korrekt.»

Planleggers kommentar:

Det nye bygget vil følge dagens terreng ved å bygges på det som i dag er parkeringsplass og tilpasses terrenget bak ved at man benytter seg av sokkeleiligheter i de to første etasjene. Høydemessig vil det nye bygget bli lavere enn nærmeste terrasseblokk i vest da tak på eksisterende terrasseblokk har kote 43,8 mens det nye bygget vil være på maks kote 43. I tillegg viderefører nybygg 2 noen av egenskapene til terrasseblokken ved å ha 5. etasje tilbaketrasket. Nybygg to vil heller ikke bli høyere enn bakerste bygg på Generalhaugen.

Redegjørelse knyttet til høyder, estetikk og lysforhold fremgår av kap. 5.3, 5.4 og 5.5.

2.3.2.2 Lena Karlson og Ole Hjortland, e-post 22.05.22.

Viser til varsel om oppstart av planarbeid og forhandling om utbyggingsavtale for Junkerveien 53,55,57 og 59, datert 07.04.2022.

Vi bor i Generalhaugen 19, en av de tilstøtende eiendommene (mot Nord). Vår eiendom vil bli vesentlig berørt ut fra de foreløpige tanker om utnyttelse av planområdet. Vår utsikt/våre lysforhold mot sør blir betydelig begrenset som følge av den planlagte byggehøyde på Nybygg 2, og vi vil få betydelig innsyn til vårt uteareal fra Nybygg 2. Dette vil redusere attraktivitet og verdi på vår eiendom.

Etter vår vurdering fremstår utformingen av særlig Nybygg 2 i liten grad å falle godt sammen med den øvrige bebyggelsen i området. Det er høyt og ruvende, og fremstår ikke med gode visuelle kvaliteter hverken i forhold til de naturlige omgivelser eller den øvrige bygningsmasse i området. Dette er et synspunkt som også må forventes fremmet av oss i den videre planprosess om det ikke endres.

Vi beklager at vårt innspill kommer etter fristen som var satt til 17.05.2022, som delvis skyldes utenlandsreise. Fint om du kan bekrefte at du har mottatt vår mail, og at vårt innspill tas i betraktning selv om det kom noen dager forsinket.

Planleggers kommentar:

Sol- og lysforholdene til Generalhaugen 19 vil ikke bli påvirket av ny bebyggelse, se kap. 5.5 for solstudie. Bygget vil ikke influere på dagslyskravene iht. TEK17 for samme bygg. Høydemessig vil det nye bygget bli lavere enn nærmeste terrasseblokk i vest med kote 43,8 og Generalhaugen 19 i øst med kote 44,1, mens det nye bygget vil være på maks kote 43. I tillegg viderefører nybygg 2 noen av egenskapene til terrasseblokken ved å ha 5. etasje tilbaketrasket. Se kap. 5.3 og 5.4 for høyder og estetikk.

2.3.3 **Uttalelser fra offentlige myndigheter og kommunale tjenesteområder**

2.3.3.1 Sametinget, brev datert 20.04.22

Sametinget har ingen spesielle merknader til saken.

Planleggers kommentar:

-

2.3.3.2 Statsforvalteren, brev datert 29.04.22

Barn og unge

Hensynet til barn og unges oppvekstvilkår må ivaretas i planarbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 1-1 siste ledd. Planer skal i henhold til plan- og bygningsloven § 3-1 fjerde ledd bidra til å gjennomføre internasjonale konvensjoner og avtaler innenfor lovens virkeområde, noe som også omfatter barnekonvensjonen. Artikkel 3 i barnekonvensjonen sier at barnets beste skal være et grunnleggende hensyn ved alle handlinger som berører barn.

Kommunen skal i henhold til rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging pkt. 4 a vurdere konsekvenser for barn og unge i plan- og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

De rikspolitiske retningslinjene sier i pkt. 5 bl.a. at arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare, og at det i nærmiljøet skal finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.

Vi anbefaler at Kommunal- og distriktsdepartementets veileder Barn og unge i byggesak benyttes for nærmere veiledning. Ytterligere veiledning finnes også på Kommunal- og distriktsdepartementets sider om barn og unge som fagtema i planlegging.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Klimatilpasning

Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (SPR) gir føringer for kommunenes, fylkeskommunenes og statens arbeid med klimatilpasning. Det er utarbeidet en egen veileder for hvordan klimatilpassningsarbeidet kan gjennomføres. Her er det henvisninger til lovkrav og lenker til en rekke eksempler. Veilederen tar for seg klimatilpasning for både planstrategi, kommuneplanens samfunnsdel og arealdel, temaplan og reguleringsplaner. Veilederen viser også til hvilket ansvar ulike offentlige aktører har i klimatilpassningsarbeidet.

Statsforvalteren har også utarbeidet tall for fremtidig temperatur, nedbør og havnivåstigning for ulike steder i Nordland. Disse tallene skal legges til grunn ved planlegging. Statsforvalteren har samlet vår informasjon om klimatilpasning i Nordland på denne siden: <https://www.statsforvalteren.no/Nordland/Samfunnssikkerhet-og-beredskap/klimatilpasning/>

Støy

Planinitiativ og referat fra oppstartsmøte sier at det er utført støyanalyse som viser at det må etableres støyskjerm langs Junkerveien. Støyrapport var ikke vedlagt oversendelsen hit eller lagt ut på kommunens hjemmeside, så vi har ikke hatt tilgang til denne.

Statsforvalteren forutsetter at retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 legges til grunn. Vi viser også til Miljødirektoratets veileder om behandling av støy i arealplanlegging (M-2061) for utdypende føringer.

Anbefalt grenseverdi for støykilden vei er Lden 55 dB utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal. Kommuneplanens arealdel fastsetter maks støynivå for uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk til 55 dB Lden.

Den støyfaglige utredningen må følges opp med reguleringsbestemmelser som sikrer at nødvendige tiltak blir gjennomført. Bestemmelsene skal være entydige og konkrete og tilpasses planen og støysituasjonen.

Digitaliserte plankart

Kommuner som har geosynkronisering av plandata med Kartverket må sørge for at også høringsutkast blir gjort tilgjengelige for synkronisering. Kommuner som ikke har geosynkronisering må fortsatt sende høringsutkast av alle plantyper til plannordland@kartverket.no. Planen vil da både bli kvalitetssikra og gjort tilgjengelig gjennom Nordlandsatlas.

Samordning av statlige innsigelser i Nordland

Statsforvalteren ber om at kommunen setter av tid til dialog med berørte statlige myndigheter, i den grad det dreier seg om arealkonflikter. En slik dialog bør fortrinnsvis skje før saken sendes på offentlig ettersyn.

Statsforvalteren kan bidra til å gjennomføre en slik dialog.

Planleggers kommentar:

Konsekvenser for barn og unge framgår av kapittel 4.7, 5.2.2, 5.8 og 5.9

Det er utført en omfattende støyvurdering, se kapittel 5.15.

2.3.3.3 Statens vegvesen, 09.05.22

«Vi anbefaler at det i det videre arbeidet med reguleringsplanen tas hensyn til veinormalen N100, samt N101. Det gjelder særlig avkjørselen som f.eks. skal ha god sikt ut mot veien.

Eventuell etablering av støyskjerm skal ikke redusere siktforholdene.

I tillegg anbefaler vi at følgende tema vurderes i arbeidet med planforslaget:

- Samordnet bolig-, areal og transportplanlegging
- Trafikksikkerhet og nullvekstmålet.
- Kollektivtransport

- Støy og støv (også i anleggsfasen)
- Klima og miljø (herunder ladeplasser til elbiler og andre tiltak for å redusere klimagassutslipp)
- Klimatilpasning
- Universell utforming
- Tema og føringer i regional og nasjonal transportplan»

Planleggers kommentar:

Tas til følge.

2.3.3.4 Avinor, brev datert 27.04.22

Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Bodø lufthavn

Hele planområdet ligger innenfor horisontalflaten som er en høyderestriksjonsflate/hinderflate i restriksjonsplanen for dagens Bodø lufthavn.

Horisontalflaten ligger på kote 58,3 meter over havet (moh), dvs. 45 meter over rullebanen.

Videre ligger den bebyggbare delen av planområdet innenfor den koniske flaten (hinderflate) for fremtidig ny rullebane, der restriksjonshøyden ved planområdet ligger på kote 59 – 68 moh.

Terrenghøyden innenfor planområdet ligger på kote 24 – 41 moh

Avinor ber om at ny bebyggelse innenfor planområdet holder seg under horisontalflaten (hinderflaten), dvs. kote 58,3 moh. For hvert enkelt utbyggingsformål må det legges inn en maksimal tillatt byggehøyde som ikke kommer i konflikt med horisontalflaten.

Avinor ber om at følgende bestemmelse tas inn i detaljreguleringsplanen:

Bruk av kraner

Byggekranter skal lyssettes med faste røde hinderlys i tråd med gjeldende regelverk dersom de rager mer enn 30 meter over bakken.

Når det gjelder oppstilling og bruk av kraner, vises til følgende regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder: <https://luftfartstilsynet.no/aktorer/flysikkerhet/luftfartshinder-oppstilling-og-bruk-av-kranter/>.

3. Byggerestriksjoner for flynavigasjonsanlegg

Planområdet er vurdert nedenfor med hensyn til byggerestriksjonskrav (BRA-krav) for flynavigasjonsanleggene ved lufthavnen.

BRA-krav er gitt av navigasjonsinstallasjonen LOC25 med 32,7 moh.

Avinor ber om at følgende bestemmelse tas inn i detaljreguleringsplanen:

Krav til radiotekniske vurderinger

Dersom det skal etableres nye bygg/tilbygg/anlegg over kote 32,7 meter over havet, skal tiltakshaver sende søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning.

Ved bruk av tårnkran til oppføring av bygg og infrastruktur der bom overstiger kote 32,7 meter over havet, skal tiltakshaver sende søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på tårnkranen.

Det aksepteres bruk av mobilkran uten krav til radioteknisk vurdering.

Planleggers kommentar:

Tas til følge.

2.3.3.5 IRIS Salten, 18.05.22.

«IRIS har gjennomgått planinitiativet og har følgende merknader til skissert avfallsløsning. Det er skissert inn avfallsanlegg på begge sider av bebyggelsen jf figur 7 i planinitiativet. Iris er av den formening at ett anlegg skal løse oppsamlingen av husholdningsavfall for den totale bebyggelse med 60 boenheter innenfor planområdet. Som kjent så sier TEK17 § 12-12 (2) at det kan være maksimum 100 meter fra boenhets inngangsdør til felles avfallsanlegg, og med en etablering mellom Junkerveien 55 og 57 eller foran 57 vil man være tilnærmet innenfor kan kravet. Etablering ved nr 55/57 så må adkomst og internveien stille de krav NS 9432:2014 stiller for renovasjonskjøretøy. En internvei kan reguleres med bom for å hindre gjennomgangstrafikk. En bom må være elektrisk lik andre kommunale bommer slik at sjåfør kan åpne den fra fører sete. Ett anlegg vil utgjøre 6 enheter.»

Planleggers kommentar:

IRIS har i etterkant av innspillet godkjent foreslått løsning med to nedgravde avfallsanlegg på øst- og vestsiden av boligfeltet. Dersom man skulle hatt ett avfallsanlegg for alle boenhetene måtte dette vært plassert midt på tomte, noe som ikke lar seg gjøre på grunn av støyskjermen som vil gå langs tomte og Junkerveien. I tillegg ville det delt opp uteoppholdsarealet på en dårlig måte og det ville vært uheldig for fremdriften i prosjektet. Avfallsløsninger er planlagt iht. kap. 5.14.

2.3.3.6 Nordland Fylkeskommune, brev datert 06.07.22

Fylkesplan

Gjeldende Fylkesplan for Nordland, kapittel 8. Arealpolitikk i Nordland, inneholder klare mål for arealpolitikken i perioden. Vi ber om at det tas hensyn til disse i planarbeidet og viser spesielt til kapittel:

8.2 b) Fortetting skal skje med kvalitet. Gjennom arealplanleggingen skal det legges til rette for god funksjonsblanding som fremmer trafikksikkerhet, barns lekemuligheter og stedets karakter.

8.2 c) Byer og tettsteder skal utvikles slik at livskvalitet og helse fremmes gjennom god stedsforming, attraktive og tilgjengelige utearealer, og infrastruktur som fremmer miljøvennlig transport.

8.2 e) Det skal legges vekt på høy estetisk og arkitektonisk kvalitet ved planlegging og utforming av fysiske tiltak.

8.2 l) Det skal legges til rette for gående og syklende gjennom et trafikksikkert og sammenhengende gang- og sykkelveinett.

8.2 m) For å imøtekomme dagens og framtidens boligbehov, skal det legges til rette for tilstrekkelig antall egnede boliger. Boligene, og områdene mellom bygd bolig og uteområdene, skal ha gode løsninger med tilgjengelighet for alle.

8.2 n) Boliger, skoler og barnehager skal ha trygg ferdsel til lek og annen aktivitet i en variert og sammenhengende grønnstruktur med gode forbindelser til omkringliggende naturområder.

8.2 q) Uteområder skal i størst mulig grad sikres en design med universell utforming.

8.3 h) Den årlige omdisponeringen av dyrket jord i Nordland bør maksimalt være på 400 daa per år.

8.3 i) Alternative utbyggingsområder skal vurderes og synliggjøres i planer der dyrket jord eller reinbeiteområder foreslås omdisponert til andre formål. Avsatte byggeområder bør fortettes eller omdisponeres til annen bruk før dyrket jord eller reinbeiteområder omdisponeres.

Kulturminner og kulturmiljø

Vi har sjekket oppstartsmeldingen mot våre arkiver. Så langt vi kjenner til, er planene ikke i konflikt med verneverdige kulturminner som fylkeskommunen har forvaltningsansvar for. Vi har foreløpig ingen merknader til planarbeidet og vil gi endelig uttalelse når planforslag foreligger.

Innspillet gjelder ikke samiske kulturminner; det vises til egen vurdering fra Sametinget.

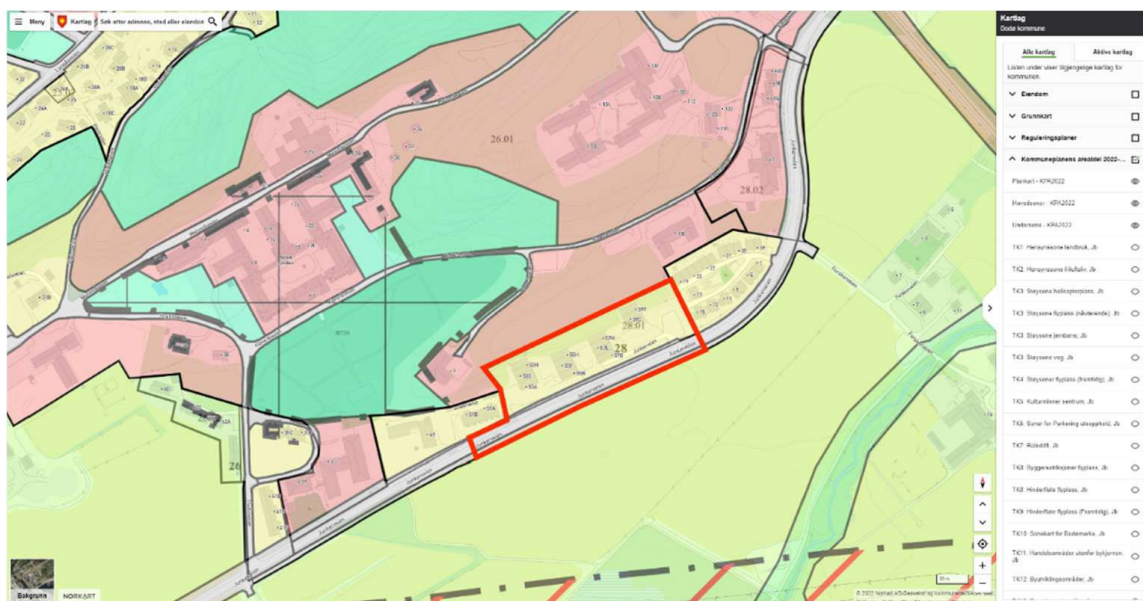
Planleggers kommentar:

Tas til følge.

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer

Området inngår i sone 28 Tyskhaugen/Kløveråsen i kommuneplanens arealdel 2022-2034, og er avsatt til boligbebyggelse og samferdselsformål med følgende rammer: Terrassehus/lavblokk med tillatt utnyttelse på 35 % og byggehøyde 10 m. Se Figur 4 og Figur 5.



Figur 4 - Planområdet (svart avgrensingslinje) med kommuneplanens arealdel i bakgrunnen. Kilde Norconsult AS, bakgrunnskart: www.kommunekart.com.

SONE 28 TYSKHAUGEN/ KLØVERÅSEN					
28.01	Boligbebyggelse Veg Grønnstruktur	35 %	10 m	Reg.plan 1232 Reg.Plan 1235_01	Terrassehus/ lavblokk

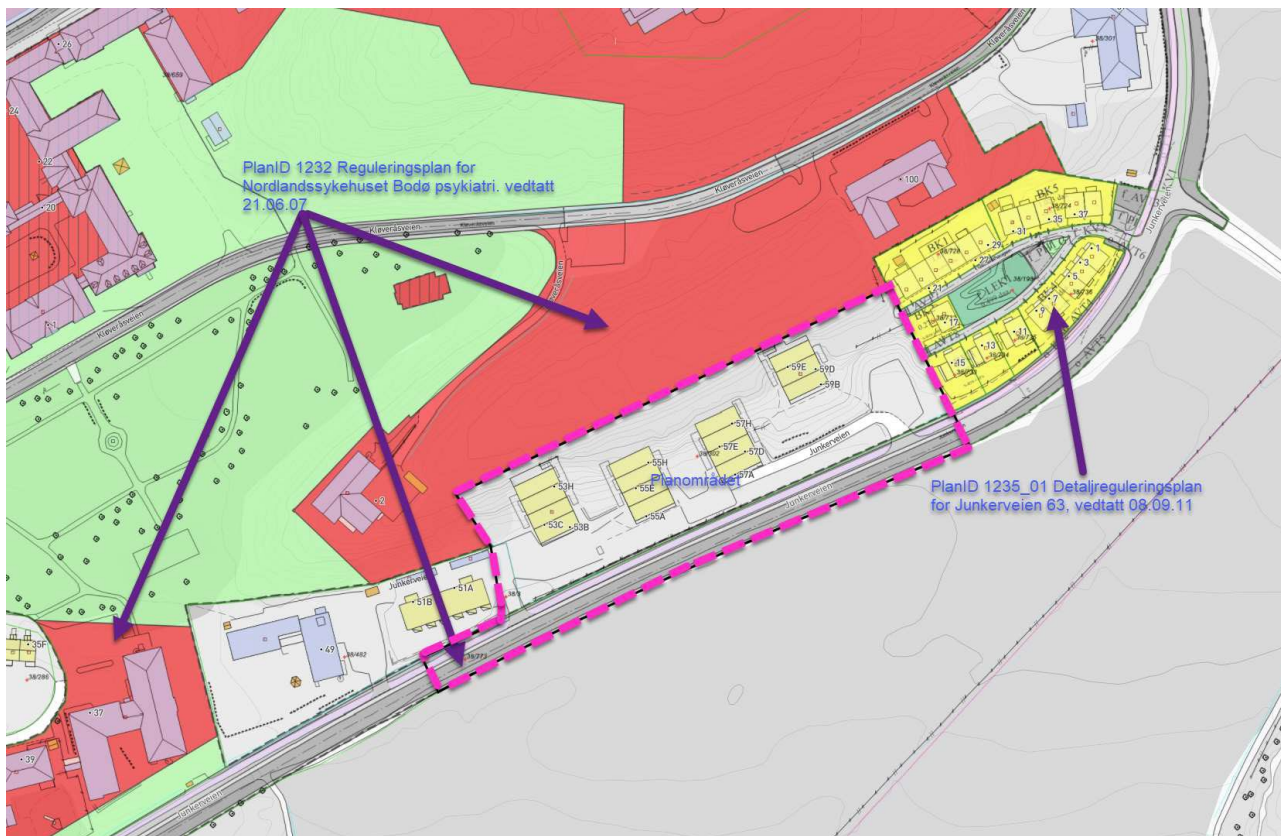
Figur 5 - Rammer for sone 28, jf. kommuneplanens arealdel 2022.

3.2 Gjeldende reguleringsplaner og pågående planarbeider

Det er ingen gjeldende reguleringsplaner for planområdet per dags dato.

3.3 Tilgrensende planer

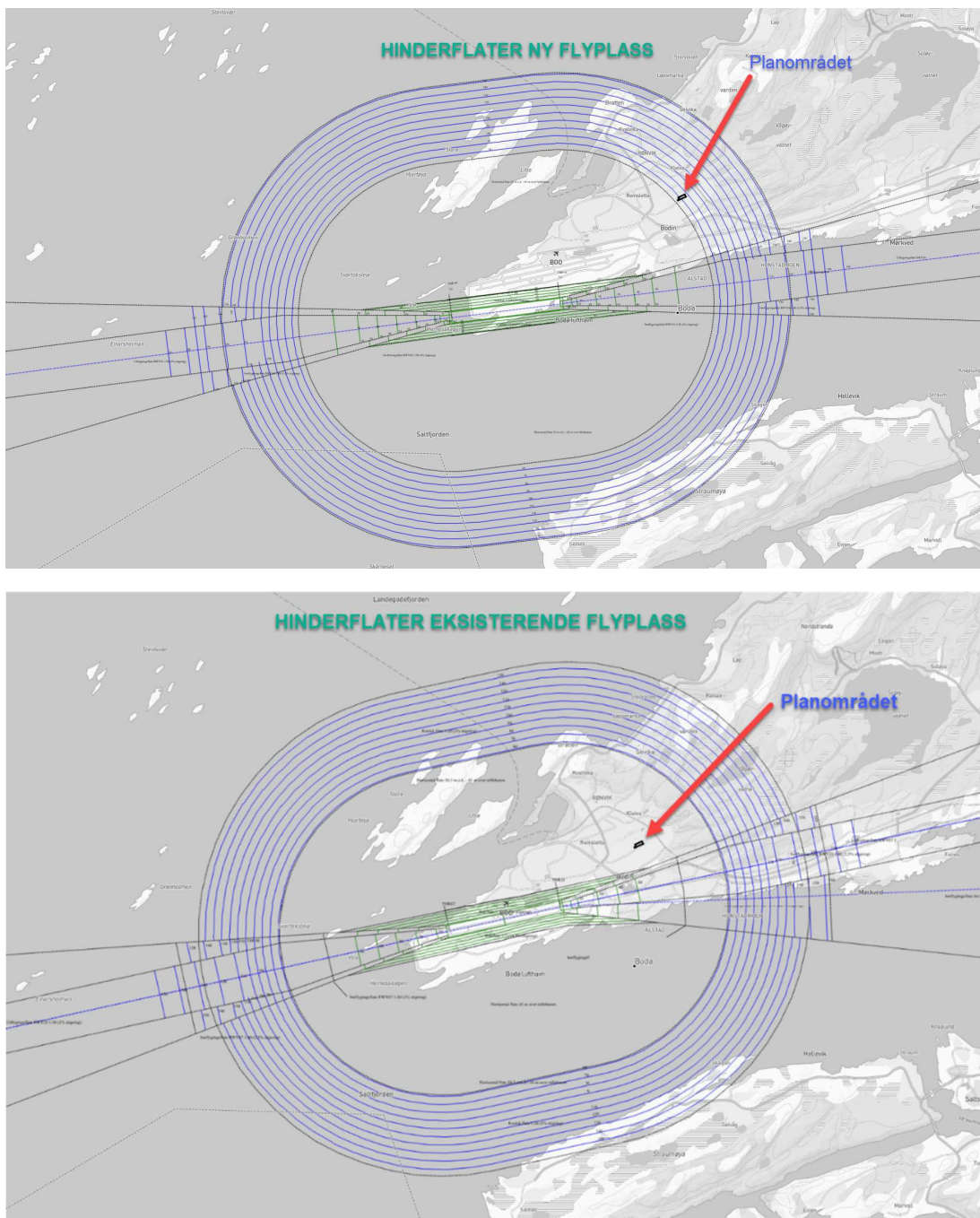
Planområdets sørlige del, Junkerveien, omfattes av reguleringsplan for Nordlandssykehuset Bodø psykiatri, vedtatt 21.06.07 (PlanID1232). Denne planen grenser også til planområdet i nord. I øst grenser planområdet til reguleringsplan for Junkerveien 63 vedtatt 08.09.11 (planID1235_01). Se Figur 6.



Figur 6 - Planområdet (svart rosa stiplet linje) med gjeldende reguleringsplaner i området. Kilde Norconsult AS, bakgrunnskart: www.kommunekart.com.

3.4 Temakart

Området grenser til temakart hensynsone landbruk, hensynsone H510 (Rønvikjordene). Planområdet ligger utenfor temakart for støysoner knyttet til eksisterende og planlagt ny flyplass. Planområdet ligger innenfor den horisontale hinderflaten for eksisterende flyplass og i sideområdet ift. planlagt ny flyplass. Se Figur 7.



Figur 7 - Temakart hinderflater for eksisterende og planlagt ny flyplass. Kilde Norconsult AS, bakgrunnskart: www.kommunekart.com.

3.5 Statlige retningslinjer

Statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2013)

Målet med retningslinjen er bl.a. at arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bymiljø, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det skal legges til grunn et langsiktig, bærekraftig perspektiv i planleggingen.

Andre relevante retningslinjer/rammer/føringer

- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T1520-2012)
- Rikspolitisk retningslinje for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)
- Rikspolitisk retningslinje for universell utforming (2008)
- Meld. St. 41 (2016-2017) Klimastrategi for 2030 – norsk omstilling i europeisk sammenheng

3.6 Regionale føringer

Fylkesplan for Nordland 2013-2015, vedtatt 27.02.2013

Det vil i planarbeidet tas særlige hensyn til kap. 5 og 6, målområde 2 og 3 i Fylkesplan for Nordland. Hovedtrekkene og spesielt relevante mål og strategier fra disse kapitlene er gjengitt nedenfor:

- Styrke regionsentrene som funksjonelle sentra
- Satse på utvikling av byer og tettsteder med grunnlag i stedenes egenart
- Utvikle robuste samfunn med velfungerende infrastruktur og god omstillingsevne
- Legge til rette for gående og syklende og gode kollektivløsninger
- Jobbe for å skape en bærekraftig samfunns- og næringsutvikling med god balanse mellom bruk og vern.

Regional plan for klima og miljø – grønn omstilling i Nordland, vedtatt 14.06.2021

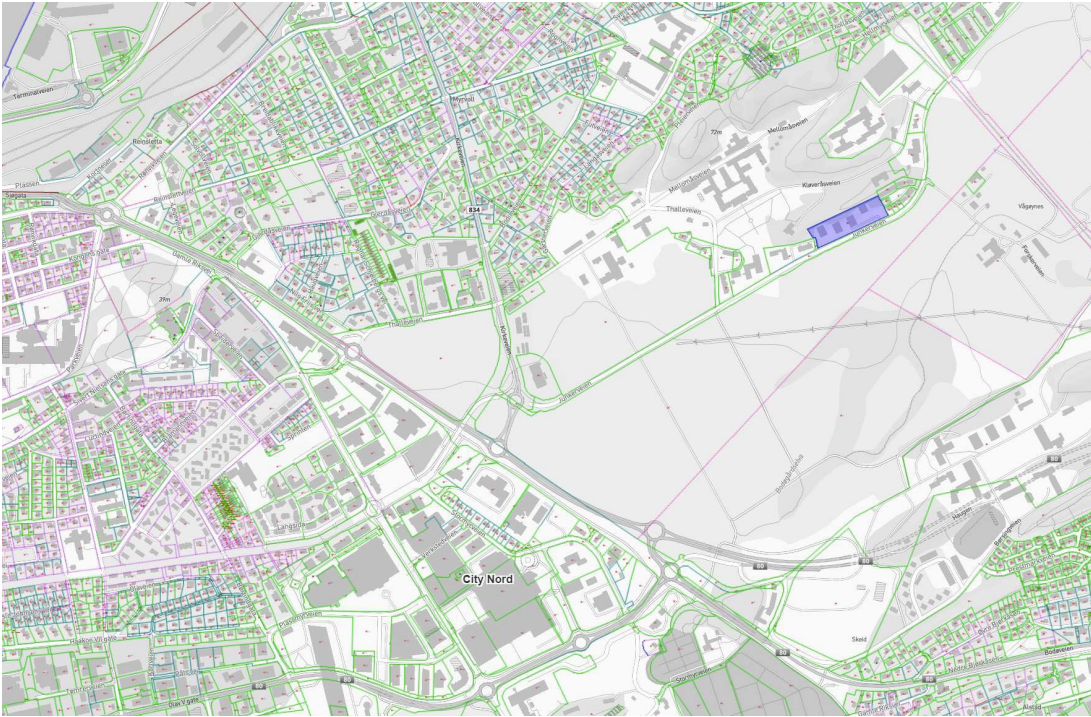
Visjonen for Nordlandssamfunnet er «*Sammen for et klimatilpasset lavutslippssamfunn i Nordland i 2050*». I planen inngår 4 hovedmålsettinger som alle er relevante for planarbeidet. Disse er gjengitt nedenfor:

- Kommuner, næringsliv, regionale myndigheter, og frivillige organisasjoner har tilstrekkelig kunnskap og kompetanse til å bidra til grønn omstilling.
- Klimagassutslippene i Nordland fylke skal reduseres med 60 % fram mot 2030, sammenlignet med 2009.
- Nordland har omstillingsdyktige kommuner som håndterer klimarisiko, og som utnytter mulighetene ved et endret klima.

4 Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i Junkerveien, på vei mot Maskinisten og i umiddelbar nærhet til Rønvikjordene, se Figur 8.



Figur 8 - Lokalisering av planområdet, blåmarkert område. Kilde Norconsult AS, bakgrunnskart Bodø Kommune.

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

På eiendommen (gnr. 38 bnr. 302) er det i dag fire sørvendte terrasserte leilighetsbygg. De tre vestligste byggene består av åtte boenheter pr bygg, mens det østligste bygget består av seks boenheter, totalt 30 boenheter. Disse er nå i prosess med restaurering og oppgradering. På tomten er det asfalterte/grusdekte områder som i dag benyttes til parkering for leilighetene.

Planområdet inkluderer gnr. 38 bnr. 3 som i dag benyttes som innkjøring, samt gnr. 38 bnr. 773 som er en del av Junkerveien.



Figur 9 - Planområdet. Kilde Norconsult AS, bakgrunnskart www.kommunekart.no.

Planområdet ligger landlig til med umiddelbar nærhet til Rønvikjordene og en skogkledd ås i bakkant mot nord. Det er et eksisterende leilighetsbygg rett i vest og boligfelt med rekkehus/eneboliger i øst. I sør går Junkerveien som er en av hovedatkomstene til utfartsområdet ved Maskinisten.

4.3 Stedets karakter

Området består i hovedsak av bygg med 2-5 etasjer og grønne områder med mye beplantning. Junkerveien er kun bebygd på en side, hvor den andre siden består av det åpne Rønvikjordet. Alle boenhetene har i dag uteområde med utsikt mot Rønvikjordet, og området fremstår som åpent og luftig.

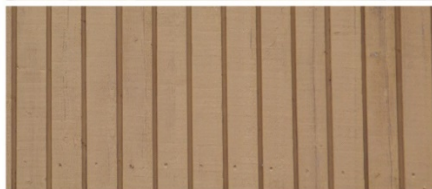
Bakenfor byggene er det en skogkledd høyde, hvor starten på denne ligger tett på byggene og er utnyttet som trappeoppgang.

Øst på tomten er det i dag et utsprengt område som blir brukt til parkering og avfallshåndtering. Området fremstår som et hull i det ellers grønne området. Se Figur 10. Tilgrensende eksisterende terrassebygg står høyere enn øvrige bygg i terrenget og har dårlig tilrettelagt adkomst opp en gressbakke.

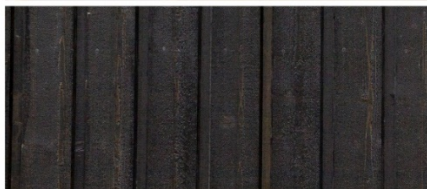


Figur 10 - Østdelen av planområdet hvor nybyggerne er planlagt. Kilde: Google Maps.

Bebyggelsen i Junkerveien består av bygninger med trekledning, platekledning og i tegl/murpuss. Materialbruken er variert, og hver bygning kombinerer ofte flere materialer. Det fremkommer ikke en dominerende stil eller materialbruk i området. Likevel har alle de nærmeste bygningene til planområdet trekledning som fremtredende materiale. Eksisterende bygninger på planområdet er kledd med tre og platekledning.



Generalhaugen



Junkerveien 53 - 59



Junkerveien 51



Junkerveien 49



Junkerveien 47

Figur 11 - Bilder av eksisterende bebyggelse i området. Kilde, Norconsult AS

Fargene varierer fra bygning til bygning, og det er ikke en framtrødende fargepalett i området.

4.4 Landskap

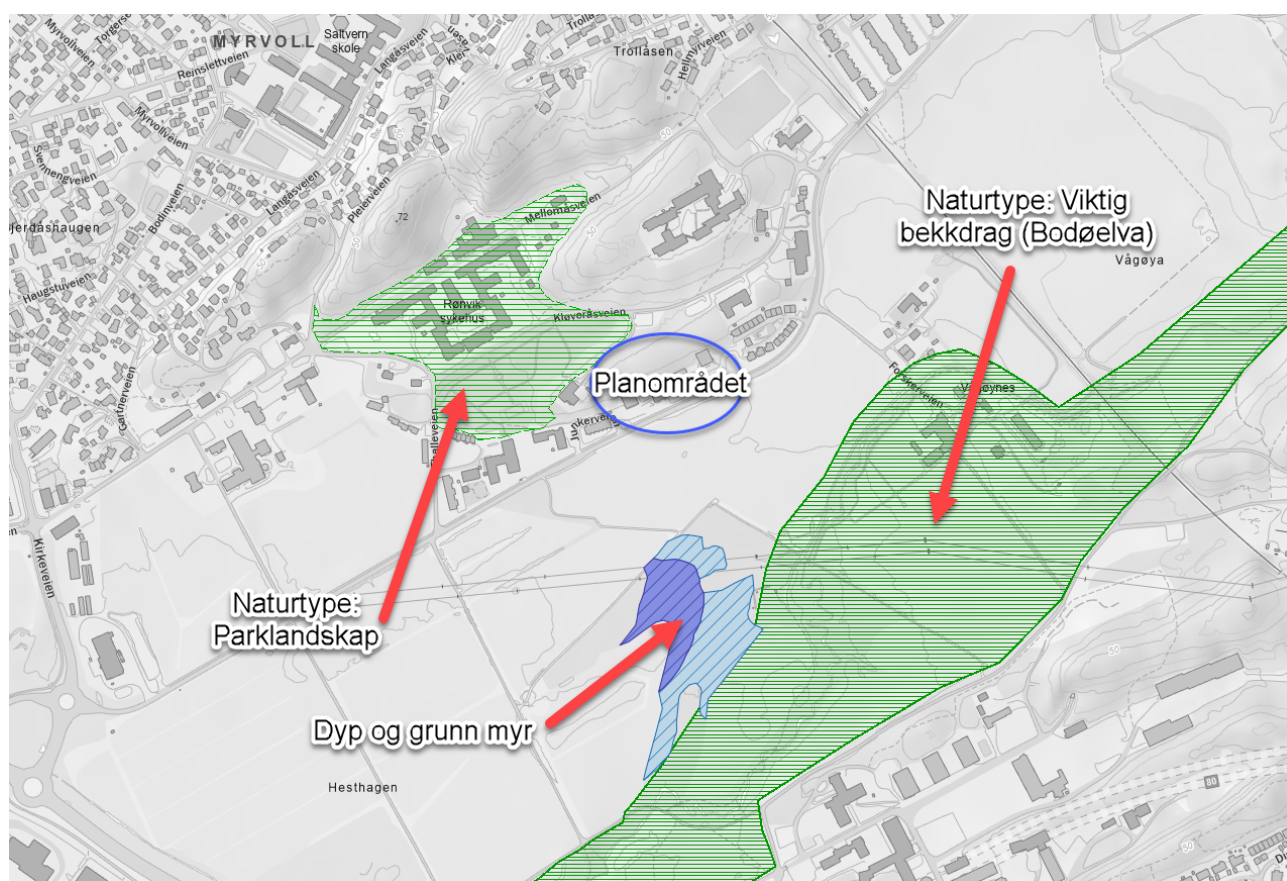
Terrenget på framsiden av Junkerveien 53, 55 og 57 er tilnærmet flatt, og ligger på ca. kote 25. Foran Junkerveien 59 er det brattere og terrenget går fra ca. kote 26 til ca. kote 31. Lengst øst på planområdet er det et åpent, gruset området som er tilnærmet flatt. Terrenget på baksiden av byggene har bratt helning og består hovedsakelig av en skogkledd høyde.

4.5 Kulturminner og kulturmiljø

I SEFRAK og Riksantikvarenes registreringer er det ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø i eller i umiddelbar nærhet av planområdet.

4.6 Naturverdier

Området er bebygd med bygninger og asfalterte/grusede flate, samt noe gresskledd flater. Området ligger nært turområder og åpen mark. I naturbasen til Miljødirektoratet er det ingen registrerte naturtyper og/eller naturverdier direkte i planområdet. Det er noen nærliggende viktige naturtyper/verdier i form av parklandskap knyttet til Rønvik sykehus nordvest for planområdet og myr og bekkdrag (Bodøelva) sørøst for planområdet på Rønvikjorda. Se Figur 12.



Figur 12- Viktige naturtyper rundt planområdet. Kilde. Naturbase, Miljødirektoratet.

4.7 Rekreasjonsverdi og barn og unge

Barns interesser i dette området knyttes i hovedsak til trafikksikkerhet og fremkommelighet for myke trafikanter, forurensning fra omkringliggende trafikk, og tilgang og kvalitet på uteoppholdsarealer.

Det er ingen lekeplasser i nærhet til planområdet i dag, men planområdet ligger like ved et stort parkområde og nærme flere attraktive turområder.

4.8 Sosial infrastruktur

Det er flere barnehager innenfor relativt kort avstand til planområdet. Disse er Neståsen barnehage, Vågønes barnehage, Maskinisten barnehage og Barnehage Saltvern. Nærmeste skole er Saltvern skole som er kombinert barne- og ungdomsskole, hvor kapasiteten er vurdert til å være tilstrekkelig.

4.9 Tilgjengelighet

Adkomst til eksisterende bygg er ikke universelt utformet da adkomst til leilighetene skjer via trapp og rampe/bratt bakke. Byggene har ikke heis. Adkomst fra Junkerveien og inn på planområdet er ikke noen utfordring.

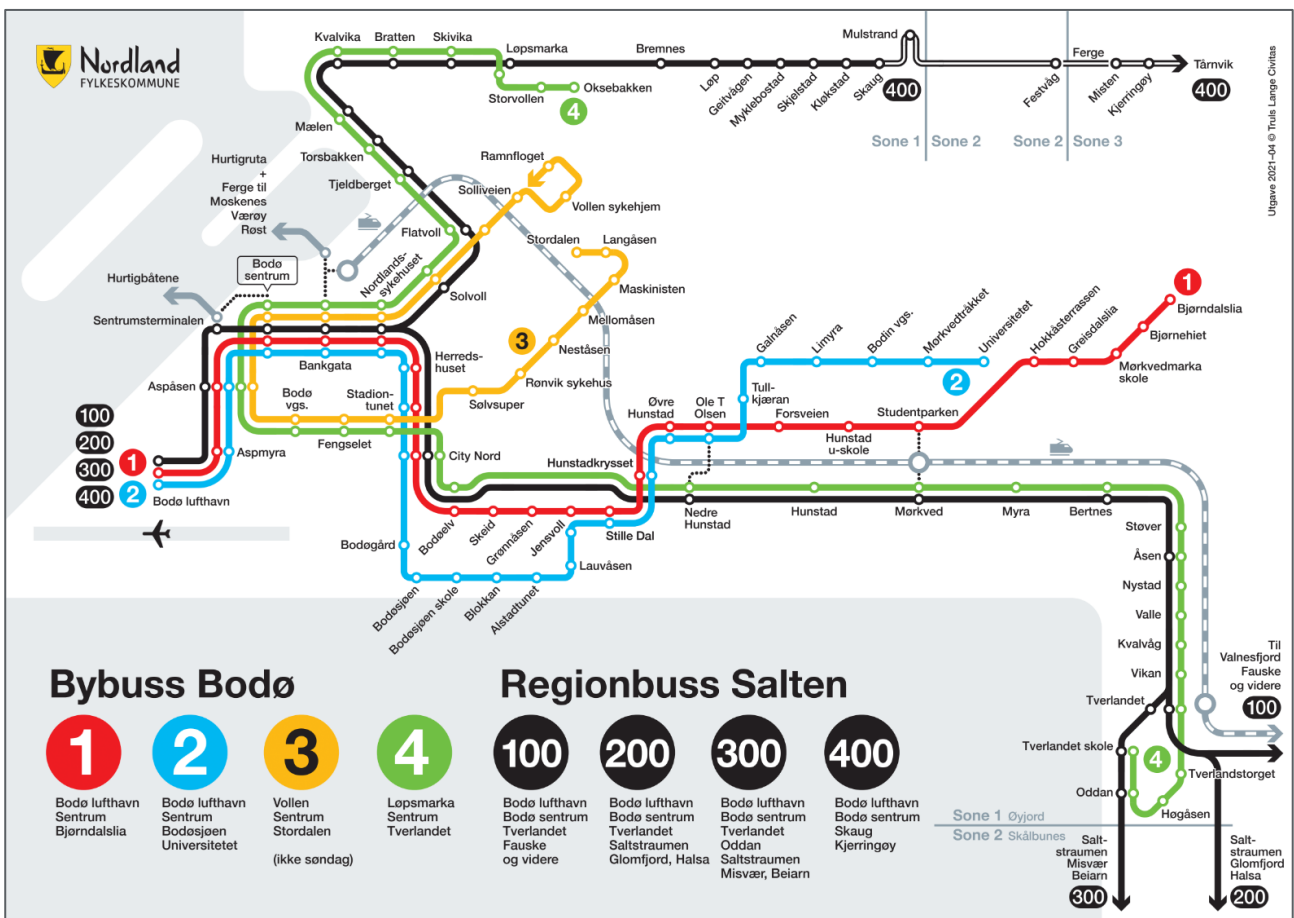
Ellers er utearealet flatt, men ikke spesielt tilrettelagt for universell utforming.

4.10 Trafikkforhold

Junkerveien har fartsgrense 50 km/t langs planområdet, uten parkering langs strekket. Gaten er oversiktlig med avkjøringer inn til boliger og til gårdstun/turområder.

Vegen er utbygget med fortau og gatebelysning langs nordlig side av vegen. Det er overgangsfelt i tilknytning til busstopp, ellers er det lite tilrettelagt for kryssing av vegen.

Planområdet ligger nærme busstopp hvor rute 3 går forbi. Dette er en rute med lav frekvens. Se Figur 13.



Figur 13 - Rutekart for Bodø Kommune. Regionbusser for Salten er inkludert. (Nordland fylkeskommune, 2021).

4.11 Teknisk infrastruktur

Det ligger kommunale VA-ledninger med relativt store dimensjoner langs nordsiden av Junkerveien. Disse er viktige og må være tilgjengelige. Liggedybden er på ca. 4 meter dybde. VL300-ledningen ble innmålt og hadde stort avvik fra eksisterende VA-ledningskart. Det antas at OV og SP ikke følger innmålt VL-trase, men ligger iht. eksisterende VA-kart.

Kapasitet på vann og avløp er tilfredsstillende.

Langs fortauet på sørlig side av planområdet ligger det en 1,12 meter bred OPI kanal med blant annet 132 kV-ledninger som må hensyntas.

4.12 Grunnforhold

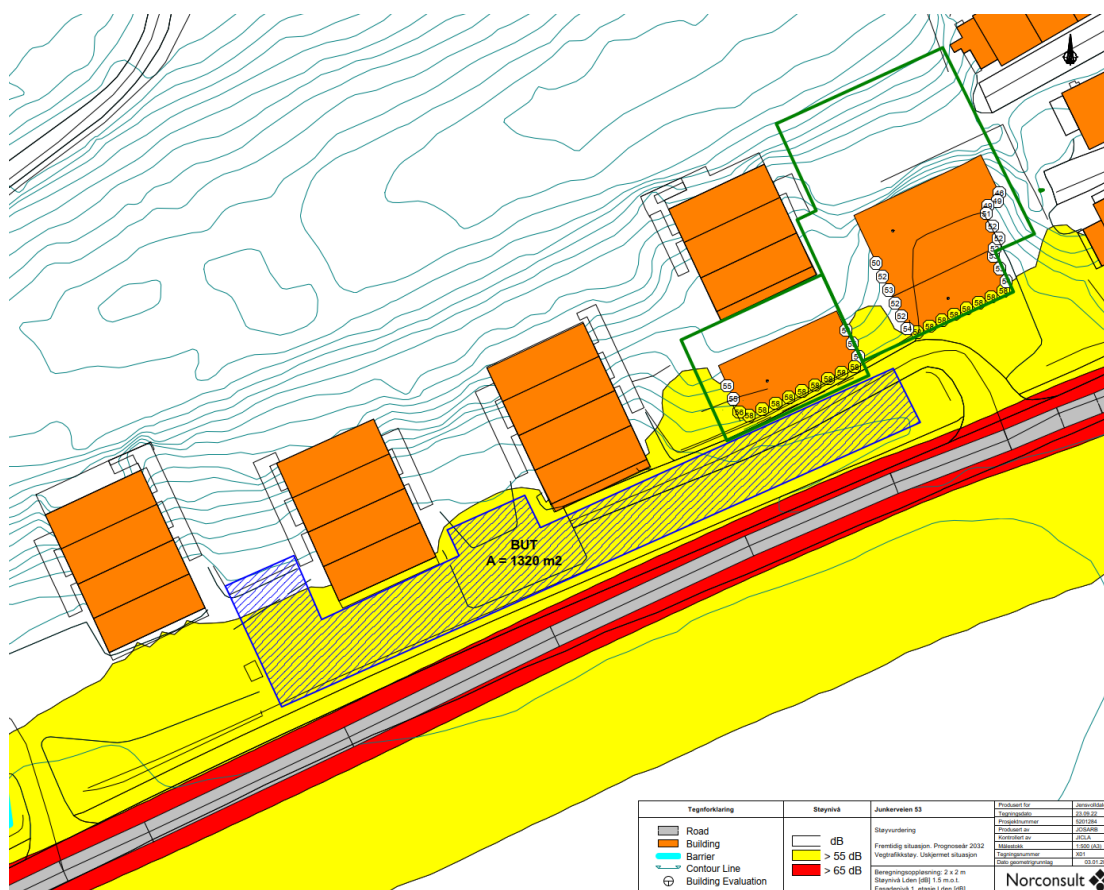
Ifølge NGUs løsmassedatabase ligger planområdet i et område med marin strandavsetning, med middels god infiltrasjonsevne. Bergart: kalkglimmerskifer.

I nordøst av planområdet er det et utsprengt område med en synlig fjellskjæring, se Figur 10.

Ettersom deler av arealet har blitt brukt til parkering uten fast dekke, og at det tidligere er påvist forurensning i grøfter langs Junkerveien, er det mistanke om forurensning i grunnen.

4.13 Støy og luftforurensning

Planområdet ligger godt utenfor bykjernen og er kun utsatt for støy og luftforurensning fra biltrafikk fra langsgående veg, Junkerveien. Figur 14 viser eksisterende støysituasjon for terrassebyggene før støyreducerende tiltak.



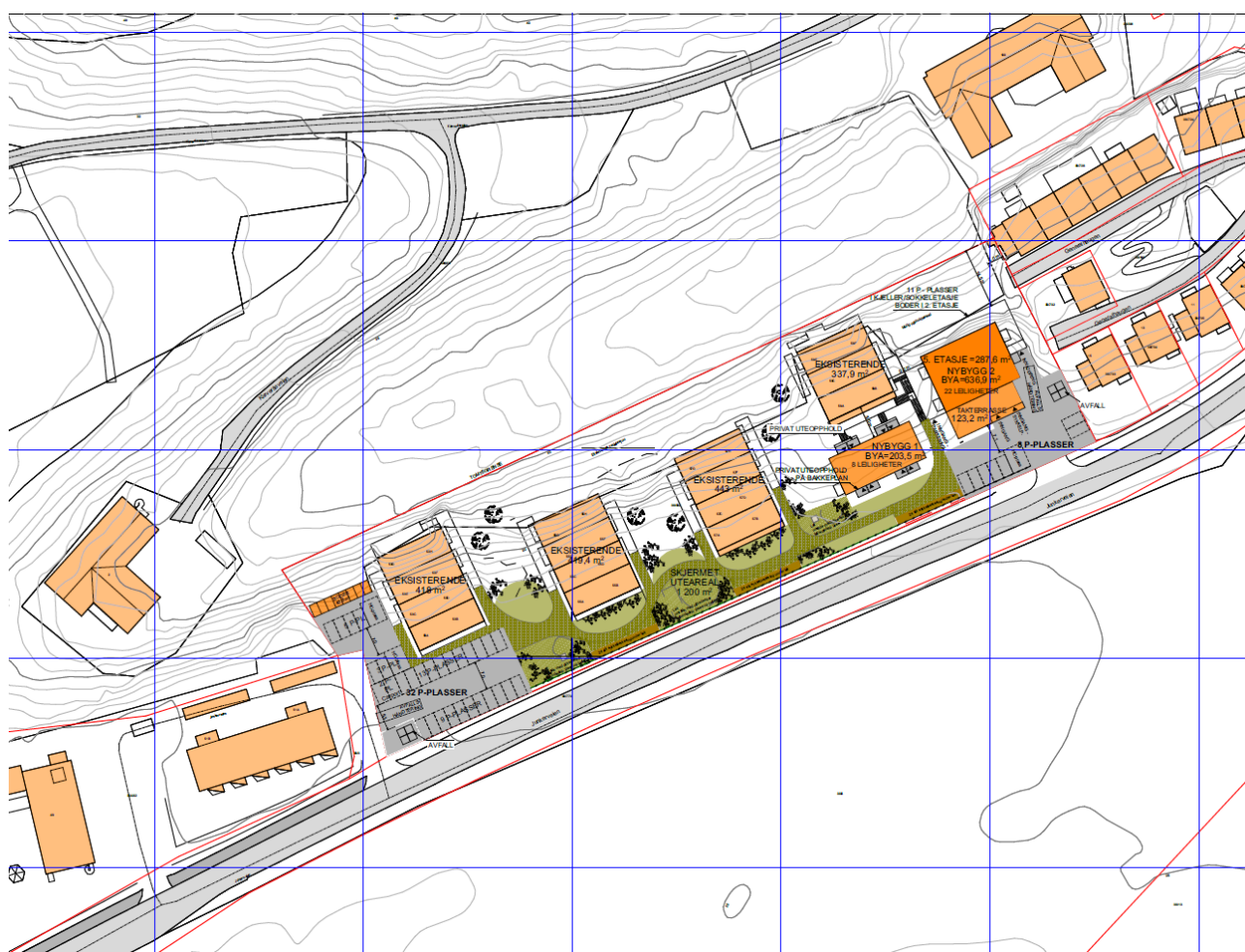
Figur 14 - Støysituasjon uten støyskjerm, med nybygg.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk

Planområdet tenktes bebygd iht. situasjonsplan og perspektiver vist i Figur 15, Figur 16 og Figur 17. Disse følger også som vedlegg i større format. Planen viser eksisterende bebyggelse, samt nye planlagte bygg med parkeringsarealer og foreløpig illustrasjon av uteoppholdsarealet.

Det åpnes for følgende arealkategorier innenfor planområdet: bolig, renovasjonsanlegg, uteoppholdsareal, kjøreveg, fortau og annen veggrunn (tekniske anlegg).



Figur 15 - Foreløpig situasjonsplan som viser tenkt utbygging innenfor planområdet. Kilde, Norconsult AS.

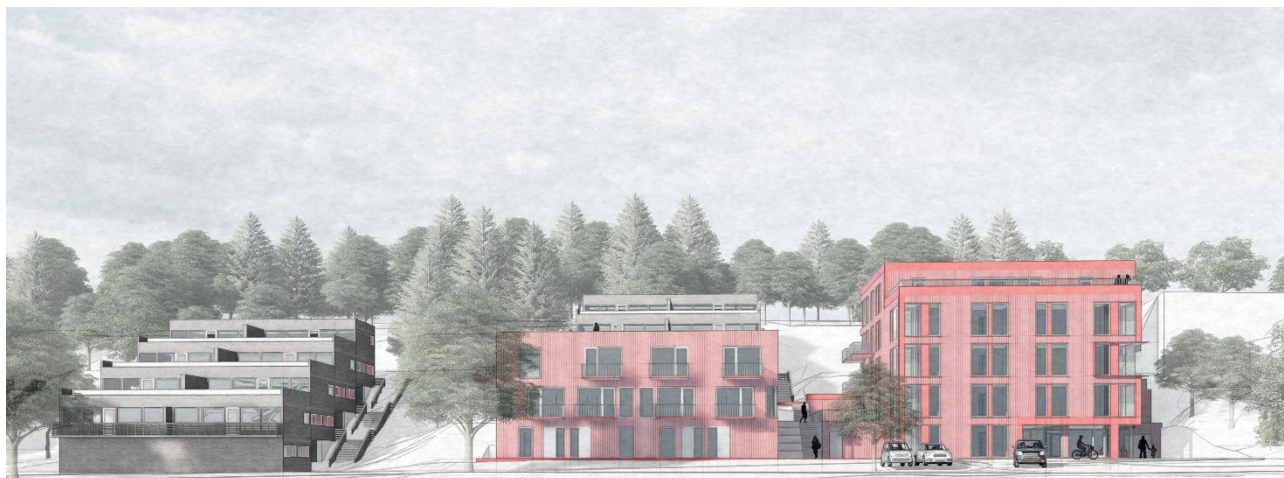
Parkeringsområder vil bli etablert både utendørs på terreng og på første plan i bakkant på østligste bygg (nybygg 2).



Figur 16 – Perspektiv over området sett mot nordvest. Kilde, Norconsult AS



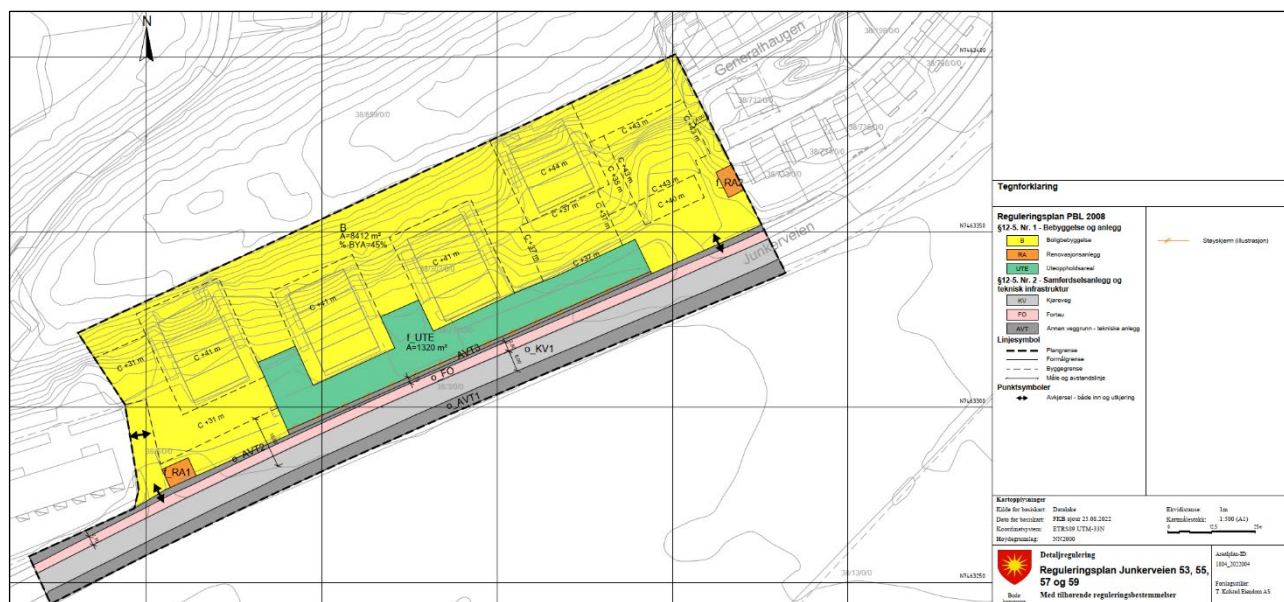
Figur 17 -Perspektiv østligste bygg (nybygg 2) sett mot nord. Kilde, Norconsult AS



Figur 18 – Oppriss langs Junkerveien. Kilde, Norconsult AS

5.1.1 Reguleringsformål

Planområdet og forslag til plankart kommer frem av Figur 19.



Figur 19 – Forslag til plankart. Kilde, Norconsult AS.

Planområdet reguleres til følgende arealformål iht. Pbl. §12-5:

Nr. 1) Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (felt B, privat eierform)
- Uteoppholdsareal (felt UTE, felles eierform)
- Renovasjonsanlegg (felt RA, felles eierform)

Nr. 2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

- Kjøreveg (felt KV, offentlig eierform)
- Fortau (felt FO, offentlig eierform)
- Annen veggrunn (felt AVT, offentlig og privat eierform)

5.2 Gjennomgang av reguleringsformålene

5.2.1 Boligbebyggelse (B)

Innenfor arealformålet tillattes det etablert boliger i blokk, utendørs sportsboder, garasje/carportanlegg, teknisk infrastruktur/anlegg (inkl. eventuelle nettstasjoner), herunder intern adkomstvei samt bil- og sykkelparkering. Det er 30 eksisterende boenheter og planen åpner for ytterligere 30 boenheter, totalt 60 boenheter.

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad settes til %-BYA=45%.

Det skal tilrettelegges for oppstillingsplass for brannbil på vest- og østsiden av nybygg 1 for å lette tilgangen til Junkerveien 59.

5.2.2 Uteoppholdsareal (UTE)

Minimum størrelse, samt utforming og opparbeiding av uteoppholdsarealet følger av krav i til enhver tid gjeldende arealdel av kommuneplan.

Uteoppholdsarealet skal inneholde soner for lek. Lekearealene skal gis best mulig plassering innenfor uteoppholdsarealet. Arealer for lek skal være variert i utforming og innhold og ha lekeapparater og aktivitetsanlegg som er tilpasset et bredt alderssegment og funksjonsnivå. Det åpnes for at mindre byggverk som lekestue, gapahuk, drivhus, pergola, sykkelparkering, o.l. kan etableres innenfor området. Sykkelparkering tillates innenfor arealformålet, og uteoppholdsarealet et øket tilsvarende slik at arealkravene pr. boenhet iht. KPA kan innfris.

Rolige aktiviteter knyttet til lek og oppholdssoner/møteplasser med benker, bord, etc. skal legges til de mest solrike delene av uteoppholdsarealet, og det skal sees på løsninger med vegetasjon eller andre elementer for beskyttelse mot vind for å skape gode vilkår for opphold og trivsel.

Uteoppholdsarealet må skjermes for støy fra biltrafikk med støyskjerm mot Junkerveien. Denne kan ha takoverbygg i tilknytning til sykkelparkeringen og må være demonterbar der den ligger nært eller krysser VA-ledninger.

Arealet må sikres med gjerde ved behov mot trafikk og evt. annen helsefare.

Stisystemer i uteoppholdsarealet skal etableres med permeable dekker, og skal være dimensjonerte og kjørbare for utrykningskjøretøy og varelevering. Området skal ha adkomst fra begge sider, men må ikke være åpent for gjennomkjøring. Hensikten med stisystemet er å tilrettelegge for brannslukningsarbeid, varelevering og ferdsel.

Området skal ha belysning.

5.2.3 Renovasjonsanlegg (RA)

Arealene utgjør felles renovasjonsanlegg for boenhetene i eksisterende og nye bygg fordelt på to anlegg med nedgravde avfallscontainere. Disse er plassert lengst øst og lengst vest i planområdet. Hvert anlegg vil bestå av 4 containere.

5.2.4 Kjøreveg (KV)

Arealformålet utgjør eksisterende offentlig kjøreveg, samt to atkomster fra denne inn i planområdet.

Adkomster er vist med pil på plankartet og er veiledende plassert.

5.2.5 Fortau (FO)

Arealformålet utgjør eksisterende offentlig fortau langs Junkerveien vei med bredde iht. plankartet.

5.2.6 Annen veggrunn (AVT)

Arealformålet utgjør tekniske grøfter langs kjøreveg og fortau.

Arealformålet utgjør areal til grøfter, fyllinger, snøopplag, plassering av lysmaster/skilt o.l. Innenfor arealformålet nærmest uteoppholdsarealet (AVT3) tillates det etablert en støyskjerm.

Støyskjermens plassering er ikke fastlåst. Optimal plassering er i skillet mellom felt UTE og felt AVT3, men ved behov kan den justeres innenfor felt AVT. Minste avstand fra støyskjerm til fortauskant skal være 1,75 m.

5.3 Bebyggelsens plassering og utforming (farger og materialer)

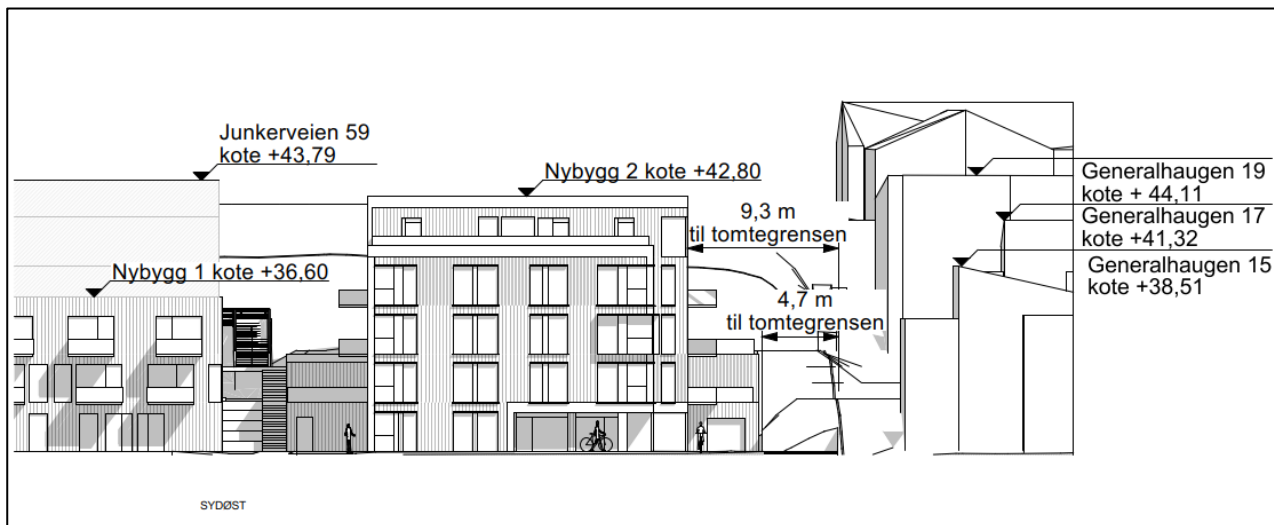
Planområdet ligger i tilknytning til Junkerveien, og vil bestå av seks bygningsvolumer. Fire eksisterende terrassebygg og to nye leilighetsbygg i østlig ende av planområdet, se Figur 15. I tillegg åpnes det for mulighet til å etablere utvendige sportsboder vest på tomta, i tilknytning til eksisterende terrassebygg

Planlagt leilighetsbygg, nybygg 1, vil bli plassert i front av det østligste eksisterende bygget. Dette bygget tenkes å ha tre etasjer og 8 boenheter. Nybygg 2 vil bli plassert lengst øst på tomta, og tenkes med to sokkeletasjer og tre etasjer over bakken, totalt fem etasjer og 22 boenheter. Øverste etasje, 5. etasje, er tilbaketrasket fra Junkerveien. Nybyggene følger linjer etablert av eksisterende bebyggelse.

De eksisterende byggene ligger med grøntområder mellom seg, mens de nye byggene vil skilles fra hverandre med passasje til eksisterende nordlige bygg mellom seg.

Terrassehusene har et horisontalt uttrykk, mens byggene på Generalhaugen er mer vertikale. Denne konteksten svarer de nye byggene på ved at nybygg 1 er på tre etasjer og beholder et horisontalt uttrykk ved å være lengre enn det er høyt, men i en svakere grad enn terrassehusene ved å ha tre etasjer sammenhengende i front og ved lite forsterkning av det horisontale fasadelivet. Nybygg 2 er mer vertikalt, med fire etasjer i front, kortere bygningskropp og vertikale uttrykk på vinduer og vindusplasseringer. Vandringen fra det horisontale til det vertikale gjennom de nye byggenes karakter vil fylle det nakne hullet i terrenget med en arkitektonisk helhet.

Høydemessig forholder også de nye bygningene seg til konteksten. Den femte etasjen på nybygg 2 tas opp i en tilbaketrasket toppetasje, likt terrassebygningene. Slik binder nybyggene sammen høydene fra terrassebyggene til rekkehusene på Generalhaugen. Figur 20 og Figur 21 viser at nybygg 2 sine proporsjoner harmonerer godt med eksisterende bygg på planområdet, både i høyde og bredde. Bebyggelsen i Generalhaugen står høyere i terrenget enn nybygg 2, som derfor ikke fremstår høyere i konteksten. Høydeforskjellen mellom nybygg 2 og Generalhaugen 17 er 1,7 meter. Den bakerste/nordligste delen av Generalhaugen er en meter høyere enn nybygg 2.



Figur 20 - Terrangsnitt. Forhold til naboene i Generalhaugen.



Figur 21 - Perspektiv. Høyder i forhold til nabobygg i øst.

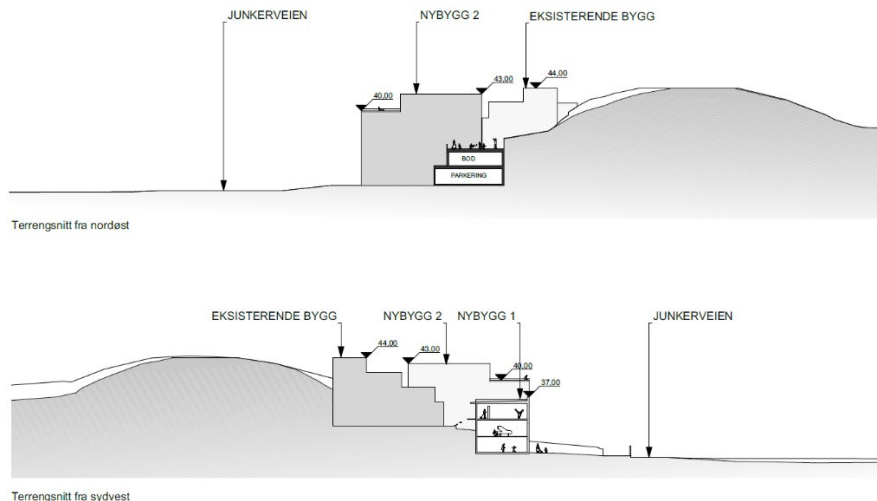
Med bakgrunn i analysen i kapittel 4.3 er en kommet frem til følgende knyttet til materialer og farger. Hovedkledning for ny bebyggelse skal være tre i kombinasjon med tegl og/eller platekledning. Siden det ikke fremkommer en klar fargepalett i området legges det ingen føringer knyttet til farger.

Ved søknad om rammetillatelse skal materialvalg begrunnes, og det dokumenteres et bevisst forhold til bruk av farger som videreutvikler den stedlige karakteren langs Junkerveien. Det stilles krav om at prosjekterende foretak må ha sentral godkjenning i tiltaksklasse 3 for arkitektur.

5.4 Byggehøyder og fasader

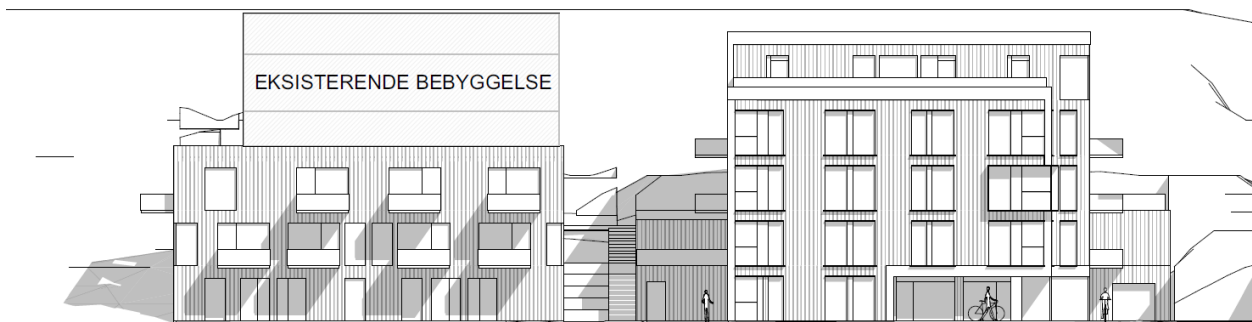
Av plankartet i Figur 19 fremgår det at høydene vil differensieres innenfor planområdet. Høydene er fastsatt som koter. Høydene er satt for å være tilpasset eksisterende bygg på planområdet både med tanke på

arkitektonisk uttrykk og for å tilfredsstillere krav om lys og solforhold. Planlagt nybygg 1 i front tenktes i tre etasjer, med maksimal kotehøyde på + 37,0, mens nybygg 2 tenkes med totalt fem etasjer. Øverste etasje, 5. etasje, er tilbaketrukket fra Junkerveien med kote + 43,0 og 4. etasje med kote + 40,0. Høyde for nytt bygg vil dermed være omtrent like høyt som nærmeste eksisterende terrassebygg. Nytt bygg vil i volum være noe større enn eksisterende bygningsvolumer, men er ikke nevneverdig høyere i terrenget. For høyder i snitt se Figur 22.



Figur 22 - Snitt av planlagt nybygg 1 og 2 med kotehøyder sett i sammenheng med eksisterende bygg. Kilde, Norconsult AS.

Fasadetegninger for nybygg 1 og 2 fremgår av Figur 23



Figur 23 – Fasade mot vei/sørfasade for nybygg 1 og 2. Kilde, Norconsult AS.

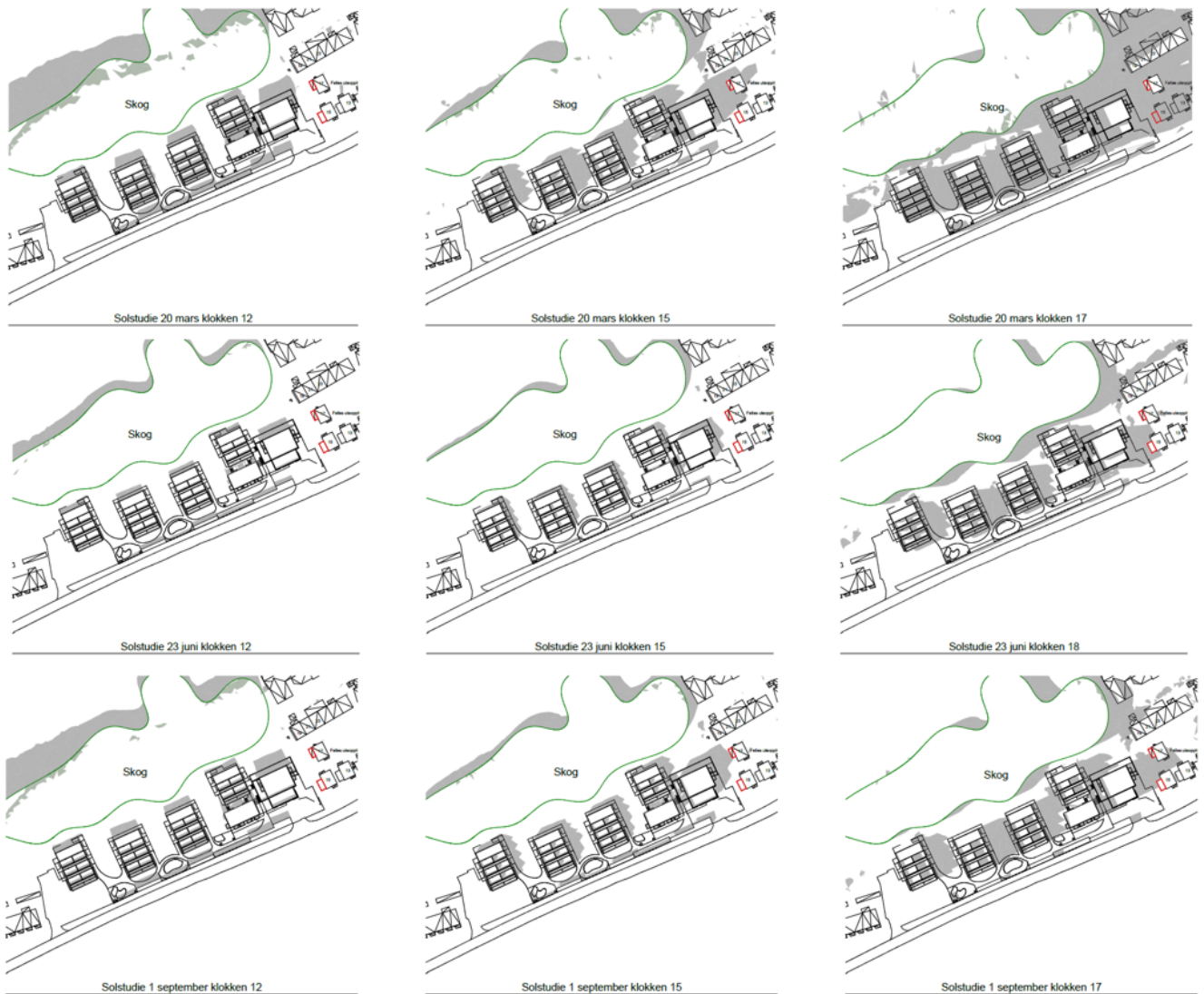
5.5 Sol

Sol- og skyggevirkningene av planforslaget er vist i Figur 24, for tidspunktene 20. mars, 23. juni og 1. september hhv. kl. 12, 15 og 17 (kl. 18 for juni på grunn av lengre dager). Valgte tidspunkter gir et inntrykk av de generelle solforholdene gjennom året og gjennom døgnet.

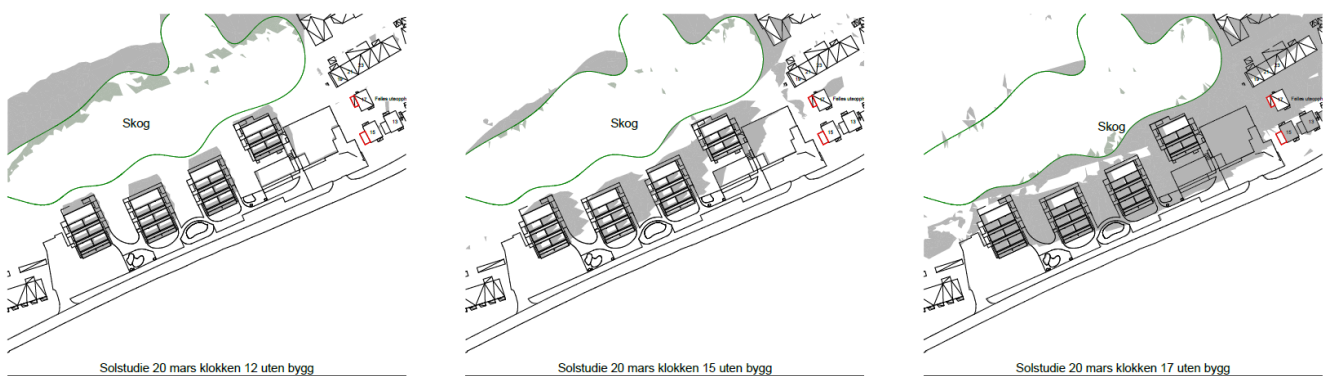
I denne solstudien er skog og terreng medregnet ettersom de i dag har stor innvirkning på solforholdene for området. Skogen er satt til 5 meter høyde som en gjennomsnittshøyde av trærne. Figur 25 viser solforholdene i mars kun med eksisterende terreng og vegetasjon.

Generalhaugen ligger like øst for planområdet og de nye byggene vil derfor gi skyggekast mot eksisterende boenheter på ettermiddagstid. På Figur 24 illustreres solforholdene 20. mars kl. 15. Nybygg 2 vil gi skyggekast mot Generalhaugen fra formiddagen og utover ettermiddagen. Likevel vil ikke de private balkongene bli påvirket av skygge fra de nye byggene før kl. 17 når Generalhaugen 15 og de bakenforliggende byggene vil miste sollys. Her er det tatt hensyn til utearealene til naboene i henhold til veiledningen i TEK17 om uteoppholdsareal § 8 -3, 2a. Felles uteområde på Generalhaugen blir påvirket av områdets egne bygg før skyggekast fra nybygg på planområdet når frem. De private uteoppholdsarealene på Generalhaugens nordvestlige del ligger så høyt at de vil havne over skyggen fra nybyggene.

Grunnet lavt lys og kaldere årstid vil skyggekastene fra planområdet i liten grad medføre tap av kvalitet for beboerne. Samme tidspunkt 1. september er det rikelig med sol, noe som indikerer en mellomtilstand mellom sommer og vårjevndøgn. Dette viser at boligene på Generalhaugen i liten grad mister sollys som følge av prosjektet i Junkerveien.



Figur 24 - Sol-skyggediagram for planlagt bebyggelse. Kilde, Norconsult AS.



Figur 25 - Sol-skyggediagram uten ny bebyggelse i mars. Kilde, Norconsult AS.

Iht. arealdelen av kommuneplanen § 4.2 skal minimum 50% av felles uteoppholdsareal være solbelyst klokken 15.00 den 20. mars. Planområdets eget uteoppholdsareal vil oppnå 70% solfylt areal 20. mars kl. 15.00, vist i figur Figur 26.



Figur 26 - Planområdet 20. mars klokken 15.00

5.6 Dagslys

Foreslått bebyggelse (Nybygg 1) på planområdet vil ikke influere på dagslyskravene iht. TEK17 for de eksisterende bakenforliggende leilighetene.

5.7 Universell utforming

Universell adkomst til de nye byggene fra Junkerveien ses ikke på som noen utfordring. Uteoppholdsarealet tilrettelegges for å være universelt utformet.

Eksisterende bygg er ikke tilrettelagt for universell utforming, og vil heller ikke bli tilpasset til dette. Nye bygg vil være tilgjengelige med lett adkomst fra hovedvei og heis.

For boliger, uteområder, og adkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i til enhver tid gjeldende teknisk forskrift. Dette gjelder ikke for eksisterende bygg.

5.8 Uteoppholdsareal

Iht. arealdelen av kommuneplanen § 4.2.3 Krav for sone B skal boenheter ha et uteoppholdsareal på minimum 25 m² pr boenhet. Av disse skal minimum 5 m² være privat og minimum 20 m² inngå i fellesareal. Dvs. totalt 1200 m² med felles uteoppholdsareal for de til sammen 60 boligenhetene, som vil løses innenfor planområdet.

Situasjonsplan på Figur 15 viser foreløpig illustrasjon og mulighet for uteoppholdsarealet. Det må foreligge en detaljert plan over området før igangsettelse.

Alle boenhetene, både nye og gamle, vil få uteoppholdsareal på terrasse/balkong. Nye boenheter i 5. etasje i nybygg 2 vil ha felles uteareal på takterrasse. Resterende boenheter får privat uteareal i form av privat terrasse/balkong.

5.9 Bomiljø/bokvalitet

Området ligger landlig til, men oppleves samtidig som bynært. Det er kort vei til marka og stort parkområde som vil kunne bidra positivt ift. helse og livskvalitet.

5.10 Parkering

Området ligger innenfor sone B krav til parkering iht. KPA 2022, hvor det skal beregnes minimum 1 parkeringsplass per boenhet, og hvor 70% av parkering for nybygg skal være i parkeringsanlegg.

Basert på dette kravet må prosjektet ha 30 p-plasser for eksisterende boenheter og 30 p-plasser for de nye enhetene, totalt 60 p-plasser. Kravet til parkering for de nye enhetene løses delvis i et p-anlegg under/i planlagt leilighetsbygg, på terreng og gjennom bildeling som følger:

- Parkering i kjeller: 9 ordinære p-plasser
- Bildeling i kjeller: 2 stk. som dekker 10 p-plasser
- Bildeling i carport på vestsiden: 1 stk. som dekker 5 p-plasser
- Parkering på terreng (i øst): 8 p-plasser
- Totalt: 32 p-plasser hvorav 2 p-plasser for servicebiler o.l.

Det vil si 15 vanlige p-plasser og 3 bildelingsplasser dedikert til nybyggene.

For eksisterende boenheter vil det være 30 ordinære p-plasser og en ekstra bildelingsplass samlokalisert i carportanlegg med bildelingsplassen for de nye boligene i øst. Dette løses på vestsiden av tomta.

Oppsummert vil det bli 47 ordinære p-plasser og 4 bildelingsplasser som dekker opp for 20 p-plasser, totalt 67 p-plasser. For de nye boligene vil andel parkering til disse i anlegg/under bakken være 75 %.

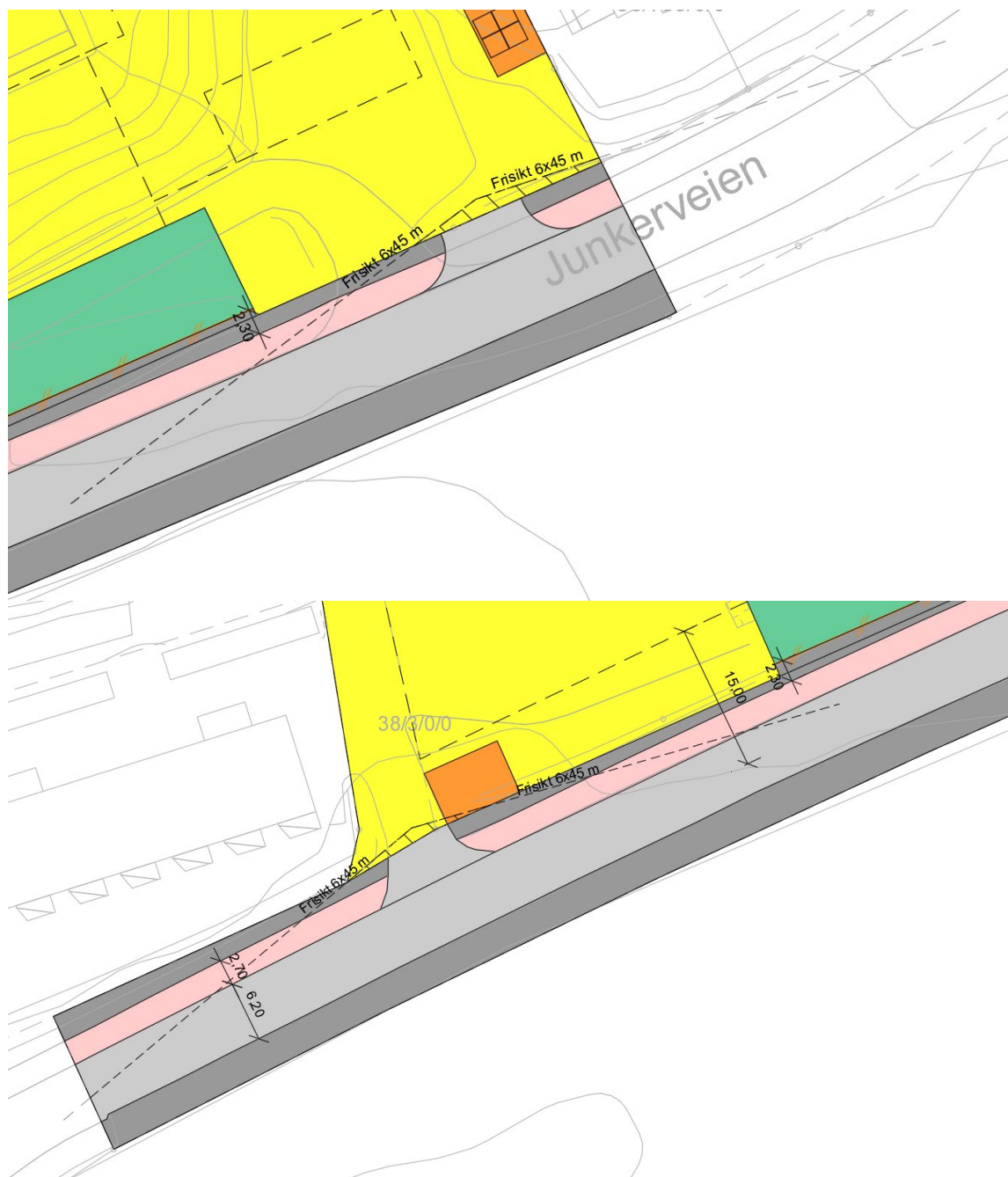
For nærmere beskrivelse rundt vurderingene av bildelingen vises det til vedlagte notat for bildeling.

Det er lagt stor vekt på sykkelparkering i prosjektet. I 1. etasje i nybygg 2 er det plass til 50 sykler. Kravet på 2 sykkelplasser pr. boenhet, totalt 120 for både eksisterende og nye boenheter, innfris med 70 sykkelplasser på uteområdet. Utvendige sykkelplasser er planlagt under tak og som en del av støyskjermen langs Junkerveien. Det stilles krav om at ved bygging av 15 nye boenheter skal det settes av areal til service av sykkel. Det kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk) og oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk, ekstradelere mm. Dette ivaretas i nybygg 2.

5.11 Trafikkavvikling og trafiksikkerhet

Den planlagte utvidelsen vil øke trafikkbelastningen i området uten at det vil gå ut over kapasiteten til vegnettet som er robust og oversiktlig. Forbi området har Junkerveien god standard med langsgående fortau, og er koblet sammen med nylig oppgradert veisystem i tilknytning til RV80.

Figur 27 viser alternative dimensjonerte adkomster til planområdet med tilhørende frisktsoner.



Figur 27 - Illustrasjoner over alternative adkomster med frisiktsoner.

5.12 Teknisk infrastruktur

Ny bebyggelse vil bli knyttet til offentlig VA-nett, og stikkledninger fra Junkerveien 59 vil måtte legges om da det blir liggende under nybygg 1. Det er uttalt i oppstartsmøtet med Bodø kommune at kapasiteten skal være tilfredsstillende. Det vises til vedlagte VAO-plan.

Utbyggingen av planområdet gir minimal endring på avrenningen og vil dermed gi en ubetydelig øking i påslipp av overvann (1,4 l/s) som tilsvarer 1% av ledningens antatte kapasitet på eksisterende OV 400.

Etablering av støyskjerm kommer i konflikt med brannvannskuttak med hensyn på avstandskrav og det vil derfor være viktig å se på aktuelle løsninger for at kravet skal oppfylles. Se vedlagte VAO-plan for forslag til

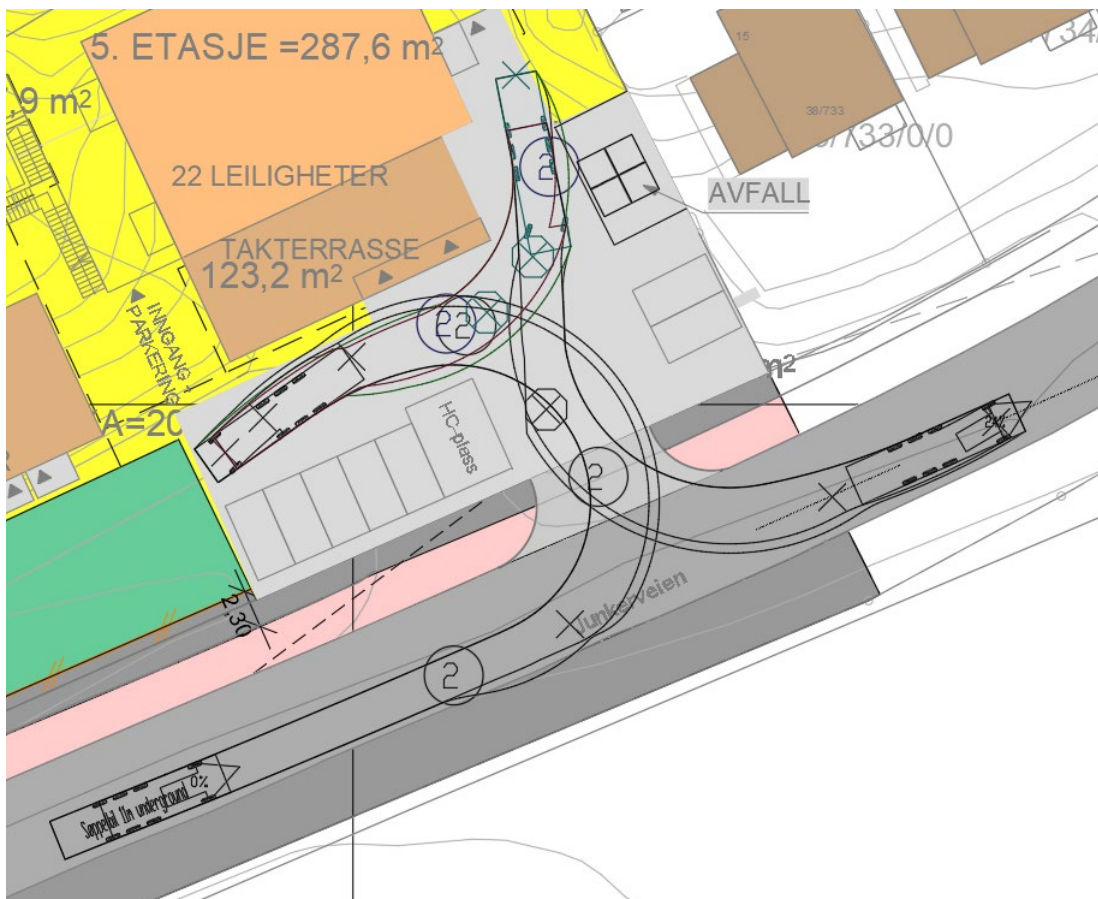
plassering av brannhydranter. I dag går det en flomveg gjennom sørdelen av tomta og denne kan komme i konflikt med ny støyskjerm. Løsningen for flomveg må sees på i sammenheng med støyskjermen for å unngå uønsket oppsamling av vann på tomta. Små flomveger nordøst på tomta vil kollidere med nybygg 2 og det er viktig å få ledet disse rundt bygget. Støyskjermen vil også være nært eller krysse VA-ledningene, og må dermed være lett demonterbar på disse strekningene.

5.13 Planlagte offentlige anlegg

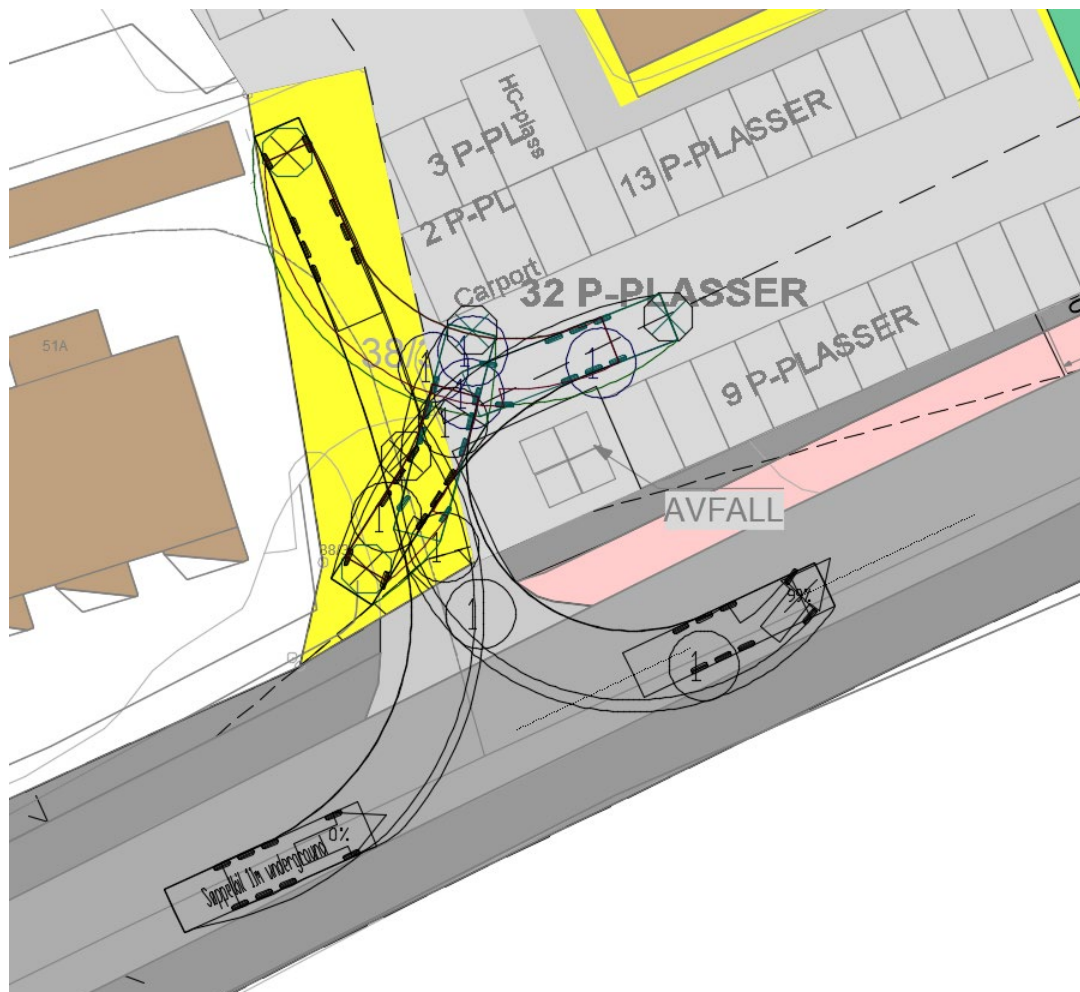
Ikke kjent med planlagte offentlige anlegg.

5.14 Renovasjon

Dersom nybygg 1 og 2 realiseres vil husholdningsavfall løses med to separate anlegg med nedgravde avfallscontainere i hver ende av planområdet. Disse vil da kunne benyttes av eksisterende bygg også (derav to separate anlegg). Hvert av anleggene vil bestå av 4 containere. Det er utført sporinger for å sjekke at det er tilstrekkelig med plass på stedet til å få tømt containerne, se Figur 28 og Figur 29. Inntil nybygg 1 og 2 er etablert kan dagens løsning for husholdningsavfall beholdes.



Figur 28 - Sporing for tømmebil 11 meter, øst på plankartet. Kilde: Norconsult AS



Figur 29 - Sporing for tømmebil 11 meter, vest på plankartet. Kilde: Norconsult AS

Dette er en løsning som er diskutert og godkjent av IRIS, se Figur 30.

Iris aksepterer 2 under bakken avfallsanlegg for boligene i Junkerveien 53- 59. Følgende fordeling legges det opp til fordeling;

- Avfallsanlegg i Vest – Junkerveien 53, 55, 57 - 24 boenheter
 - 4 containere
 - Junkerveien 57 vil ifølge plankonsulent ha parkering utenfor nr 53 samt at busstopp til Sentrum ligger i samme retning. Iris vil anta at beboere i nr 57 vil ha sin hoved trafikk denne veien og at det er naturlig at avfall leveres på dette avfallsanlegget.
 - Det er restkapasitet på avfallsanlegget i Øst for Junkerveien 57 hvis det kreves det.
- Avfallsanlegg i Øst – Junkerveien 59, nybygg 1 og 2 – 36 boenheter
 - 4 containere
 - Her må avfallsanlegget plasseres slik at renovasjonskjøretøy har tilgang.
 - Fra senter oppstillingsplass (2,5 meter bred) til senter container skal ikke overstige 7 meter.

Iris gjør oppmerksom at oppstilt løsning ovenfor er ut ifra at prosjektet gjennomføres som oversendt situasjonsplan forestillter. Skulle ikke nybygg 1 og 2 realiseres må Junkerveien 59 ha egen avfallsløsning som i dag på nåværende parkeringsareal for Junkerveien 59.

Figur 30 - Utsnitt av e-post med tilbakemelding fra IRIS angående avfallsløsninger for planområdet.

5.15 Støy

Støyberegningene viser at med en støyskjerm mot Junkerveien i en høyde på 1,8 m over terreng, så vil kravene til støy beskrevet i kommuneplanens areadel, retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) og NS8175 knyttet til innendørs støy være oppfylte. I kapittel 4.3 i støyrapporten som følger planforslaget er det dokumentert at alle boenheter har mulighet for lufting mot stille side. Det er behov for støyskjerming av felles og private uteoppholdsarealer for å få tilfredsstillende støyforhold. Støyrapporten beskriver følgende skjermingstiltak:

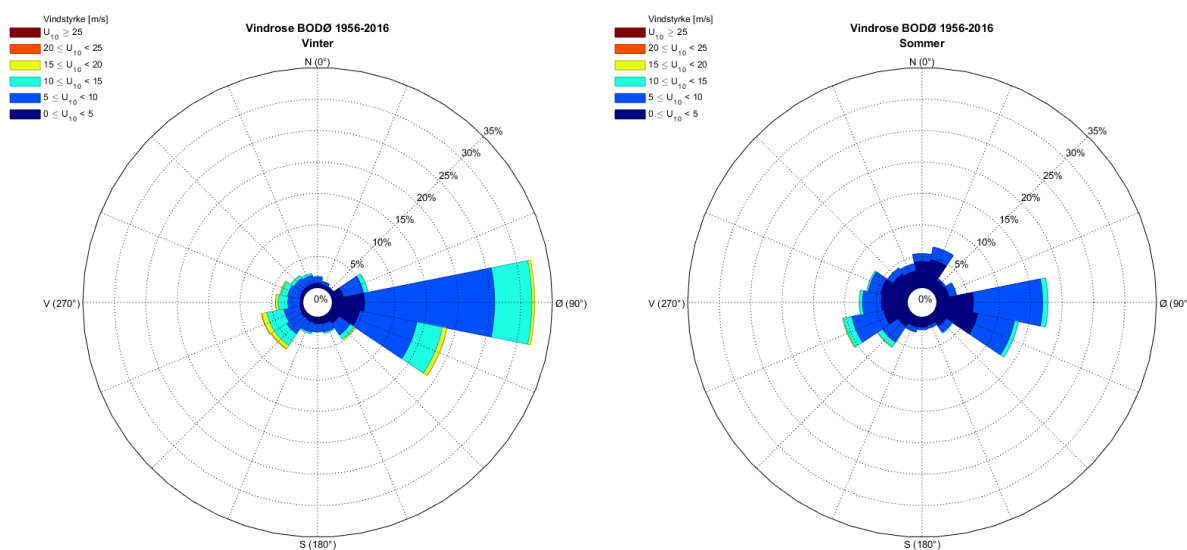
- Støyskjerm langs Junkerveien med en lengde på 115 meter og en høyde på 1,8 meter over terreng. Denne er vist som illustrasjon på plankartet. Støyskjermen vil skjerme det felles uteoppholdsarealet og private utearealer for leiligheter med inngang mot Junkerveien i nybygg 1.
- Innglassing av balkonger/verandaer for boenheter mot Junkerveien i nybygg 2.

For nærmere beskrivelse av dette vises det til vedlagte støyrapport.

5.16 Vind og vindkomfort

Det er ikke utført eget vindstudie, men i Bodø er fremherskende vindretninger fra øst og fra vest-sørvest. Vind fra øst er klart den mest dominante vindretningen, og det blåser fra østlige retninger ca. 40 % av året.

Gjennomsnittlig vindhastighet er 6,3 m/s. Dette er en høy middelvind, og Bodø er generelt sett et vindutsatt sted. Det er relativt stor forskjell i middelvind for sommer- og vinterhalvåret i Bodø (5,0 m/s for sommer og 7,8 m/s for vinter). De høyeste vindhastighetene (> 15 m/s) forekommer som regel vinterstid, men høye hastigheter (10 – 15 m/s) oppleves også om sommeren (5,5 % av sommerhalvåret).



Figur 31 - Vindrose for Bodø lufthavn, delt i hhv. vinter- og sommerhalvår.

Vind fra østlige retninger vil dominere over året for planområdet. Vindhastigheter ved planområdet vil være tilsvarende de målt ved Bodø lufthavn.

5.17 Blågrønn faktor

I kommuneplanens arealdel er det krav til blågrønn faktor (BGF) som skal legges til grunn for utbygging og prosjektering av uteområder. Blågrønn faktor er et kvantitativt verktøy hvor man bruker poengsetting av ulike blågrønne kvaliteter til å sikre at disse kvalitetene ivaretas og fremmes i fremtidig utbygging. Ifølge NS

3814:2020 skal BGF for et definert område beregnes ved å multiplisere de ulike blågrønne elementene innenfor området med vektingsfaktorer.

Vektingsfaktorene uttrykker innvirkning av grønne kvaliteter og åpen overvannshåndtering. Utrekning og vektingen av de ulike tiltakene fordeles i tre inndelinger;

- Områdetiltak (O1-O2)
- Arealtyper (A0-A5)
- Tilleggsqualiteter (T1-T5)

Junkerveien ligger i sone B hvor det iht. kommuneplanen skal tilstrebes en BGF-faktor på 0,7 (for boligområder).
















Utrekninger og vurderinger av BGF for planområdet tar utgangspunkt i situasjonsplan i Figur 15 som viser boligområder, lek- og uteoppholdsareal, renovasjon- og samferdselsareal. En faglig vurdering av blågrønne tiltak som er relevante og realistiske innenfor planområdet ligger også til grunn for utregningen.

Utrekningen for planområdet viser en vektet fordeling på 0 for Områdetiltak, 0,40 for Arealtyper og 0,26 for Tilleggsqualiteter, dvs. en samlet beregnet BGF til 0,66, se Figur 33 og Figur 32.

Blågrønn faktor, beregning i henhold til NS 3845:2020

Kravene til hver parameter er angitt i NS 3845. Denne malen understøtter NS 3845 og kan ikke brukes alene.

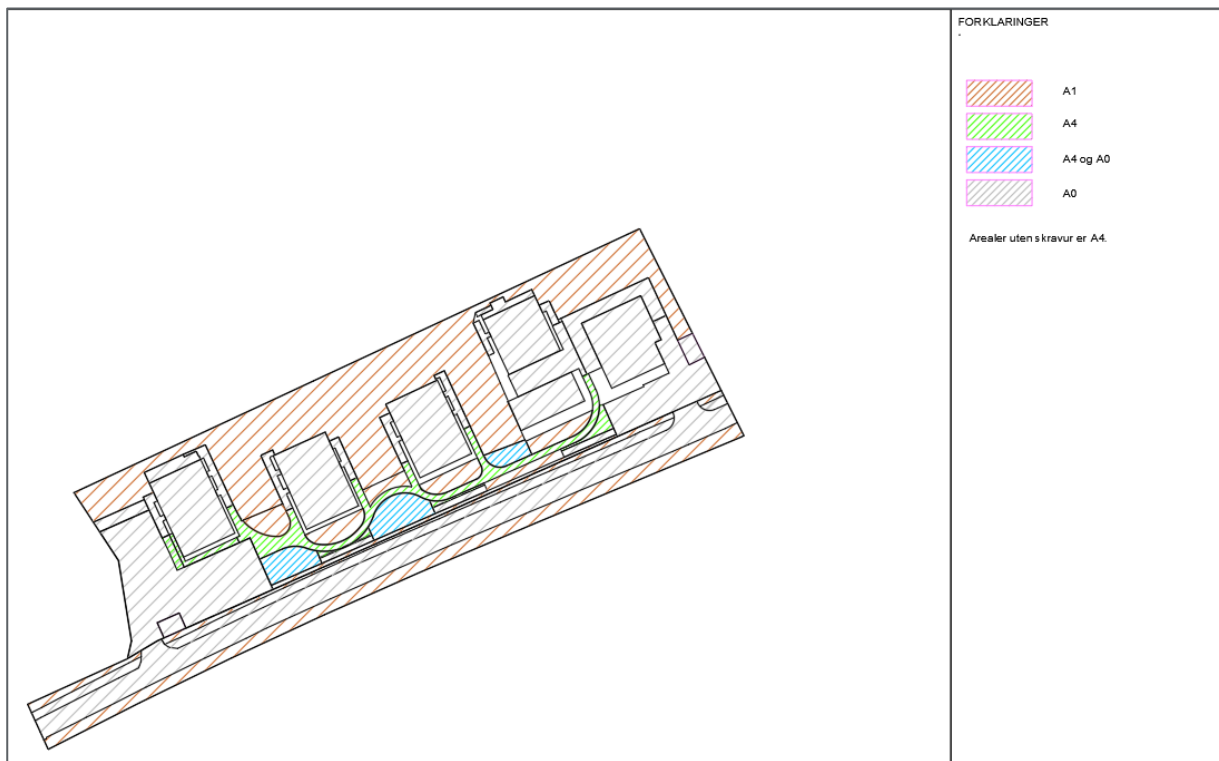
Fyll ut ved å angi tekst og mengde i de grå feltene. Summen av arealtypene skal være lik prosjektets totale areal.

Prosjekt/ adresse:		5201284 - Junkerveien			Dato:				
Notat:					Navn:		AylKri		
					Versjon:		01		
Inndeling	Type	Kode	Vektings- faktor	Mengde	Enhet	Vektet			
Områdetiltak (O1-O2)	 O1 Kobling til blågrønne strukturer	O1	0,05	0	stk	0			
	 O2 Oppsamling av overvann for vanning	O2	0,05	0	stk	0			
	Sum av BGF for områdetiltak						0		
Arealtyper (A0-A5)	 A1, Grønne overflater på terreng	A1	1	4968	m ²	0,38			
	 A2, Grønne overflater på konstruksjon:								
	A2.1, Vekstmedium med dybde på 0-3 cm ^a	A2.1	0,2	0	m ²	0,00			
	A2.2, Vekstmedium med dybde på 3-20 cm	A2.2	0,4	0	m ²	0,00			
	A2.3, Vekstmedium med dybde på 20-60 cm	A2.3	0,7	0	m ²	0,00			
	A2.4, Vekstmedium med dybde > 60 cm	A2.4	0,9	0	m ²	0,00			
	 A3, Permanente vannspeil og åpne vassdrag	A3	2	0	m ²	0,00			
	 A4, Permeable dekker	A4	0,3	1161	m ²	0,03			
 A5, Tette flater med avrenning til åpne overvannstiltak	A5	0,2	0	m ²	0,00				
 A0, Andre flater og dekker	A0	0	7009	m ²	0,00				
Sum av prosjektets areal / Sum av BGF for arealtyper						13138		0,40	
Tilleggs- kvaliteter (T1-T5)	 T1, Terrengforsenkninger								
	T1.1, infiltrering som hovedfunksjon	T1.1	1	660	m ²	0,05			
	T1.2, fordrøyning som hovedfunksjon	T1.2	0,5	0	m ²	0,00			
	 T2, Plantefelt og eksisterende vegetasjonstyper	T2	0,5	0	m ²	0,00			
	 T3, Grønne vegger	T3	0,4	0	m ²	0,00			
	T4, Nyplantede trær	Est. m ²							
	 T4.1, som blir <10 m (beregnes med 25 m ² kroneareal)	25	T4.1	1	20	stk	0,04		
	T4.2, som blir >10 m (beregnes med 50 m ² kroneareal)	50	T4.2	1	0	stk	0,00		
	T5, Eksisterende trær	Est. m ²							
	 T5.1, Faktisk trekroneareal (uten overlapp)		T5.1	1	2260	m ²	0,17		
 T5.2, so < 90 cm (beregnes som 50 m ² kroneareal)	50	T5.2	1	0	stk	0,00			
 T5.3, so > 90 cm (beregnes som 100 m ² kroneareal)	100	T5.3	1	0	stk	0,00			
Sum av BGF for tilleggskvaliteter						0,26			
Sum av BGF						0,66			

^a Omfatter arealer som er tilrettelagt for mosevekst.

BGF-krav:	0,7
Beregnet BGF:	0,66
Differanse:	-0,04

Figur 32 – Skjema for utregning av blågrønn faktor med mengdefordeling og vekting. NS 3845:2020.


















Figur 33- Skisse med oversikt over de ulike arealtypene innenfor planområdet.

Om Junkerveien, med tilhørende fortau og grøfter, ikke hadde vært en del av planområdet hadde vi oppnådd en BGF på 0,71, se Figur 34. Dvs. de tette flatene som denne veien representerer er med å trekke ned BGF med 0,05.

Blågrønn faktor, beregning i henhold til NS 3845:2020

Kravene til hver parameter er angitt i NS 3845. Denne malen understøtter NS 3845 og kan ikke brukes alene.

Fyll ut ved å angi tekst og mengde i de grå feltene. Summen av arealtypene skal være lik prosjektets totale areal.

Prosjekt/ adresse:		5201284 - Junkerveien			Dato:				
Notat:					Navn:		AylKri		
					Versjon:		01		
Inndeling	Type	Kode	Vektingsfaktor	Mengde	Enhet	Vektet			
Områdetiltak (O1-O2)	 O1 Kobling til blågrønne strukturer	O1	0,05	0	stk	0			
	 O2 Oppsamling av overvann for vanning	O2	0,05	0	stk	0			
	Sum av BGF for områdetiltak						0		
Arealtyper (A0-A5)	 A1, Grønne overflater på terreng	A1	1	3836	m ²	0,39			
	 A2, Grønne overflater på konstruksjon:	A2.1, Vekstmedium med dybde på 0-3 cm ³	A2.1	0,2	0	m ²	0,00		
		A2.2, Vekstmedium med dybde på 3-20 cm	A2.2	0,4	0	m ²	0,00		
		A2.3, Vekstmedium med dybde på 20-60 cm	A2.3	0,7	0	m ²	0,00		
		A2.4, Vekstmedium med dybde > 60 cm	A2.4	0,9	0	m ²	0,00		
	 A3, Permanente vannspeil og åpne vassdrag	A3	2	0	m ²	0,00			
	 A4, Permeable dekker	A4	0,3	1165	m ²	0,04			
	 A5, Tette flater med avrenning til åpne overvannstiltak	A5	0,2	0	m ²	0,00			
 A0, Andre flater og dekker	A0	0	4934	m ²	0,00				
Sum av prosjektets areal / Sum av BGF for arealtyper						9935	0,42		
Tilleggs-kvaliteter (T1-T5)	 T1, Terrengforsenkninger	T1.1, infiltrering som hovedfunksjon	T1.1	1	60	m ²	0,01		
		T1.2, fordrøyning som hovedfunksjon	T1.2	0,5	0	m ²	0,00		
	 T2, Plantefelt og eksisterende vegetasjonstyper	T2	0,5	0	m ²	0,00			
	 T3, Grønne vegger	T3	0,4	0	m ²	0,00			
	T4, Nyplantede trær		Est. m ²						
	 T4.1, som blir <10 m (beregnes med 25 m ² kroneareal)	25	T4.1	1	20	stk	0,05		
	 T4.2, som blir >10 m (beregnes med 50 m ² kroneareal)	50	T4.2	1	0	stk	0,00		
	T5, Eksisterende trær		Est. m ²						
	 T5.1, Faktisk trekroneareal (uten overlapp)	2260	T5.1	1	2260	m ²	0,23		
	 T5.2, so < 90 cm (beregnes som 50 m ² kroneareal)	50	T5.2	1	0	stk	0,00		
 T5.3, so > 90 cm (beregnes som 100 m ² kroneareal)	100	T5.3	1	0	stk	0,00			
Sum av BGF for tilleggskvaliteter						0,28			
Sum av BGF						0,71			

^a Omfatter arealer som er tilrettelagt for mosevekst.

BGF-krav:	0,7
Beregnet BGF:	0,71
Differanse:	0,01

Figur 34- Skjema for utregning av blågrønn faktor med mengdefordeling og vektning uten Junkerveien. NS 3845:2020.

5.18 Miljøprogram

Det er utarbeidet et miljøprogram og rammeverk for en miljøoppfølgingsplan som følger som vedlegg. Følgende miljøtema er vurdert å ha relevans for tiltaket:

Miljøtema	Relevans for prosjektet
Arealbruk og naturmiljø	
Plante- og dyreliv	Totalt sett mindre grått areal. Nytt uteområde vil bli beplantet. Blågrønn faktor iht. til krav i KPA.
Spredning av fremmende arter	Relevant ved terrengarbeider. Tromsøpalme er den aktuelle arten i dette området.
Sammenhengende grøntstrukturer	Planområde er omgitt av grønt- og landbruksarealer
Lokalklima.	Viser til solstudie utarbeidet av arkitekt som en del av plandokumentene.
Forurensning	
Utslipp av forurensning til luft	Det mest aktuelle når det gjelder luftforurensning for dette prosjektet er støv knyttet til anleggsarbeider. Ettersom dette er mest aktuelt ved massehåndtering, som vil være begrenset i dette prosjektet, er det lite sannsynlig at det vil bli et problem.
Utslipp av forurensning til vann	Det forventes ikke at planlagte arbeider innenfor planområdet vil føre til økt miljøbelastning på resipient.
Utslipp av forurensning til grunn	Deler av arealet der det er planlagt terrenginngrep for nye bygg, samt oppbygging av uteområder har blitt brukt til parkering uten fast dekke. Det er i tillegg tidligere påvist forurensning i grøfter ved den trafikkerte Junkerveien. Det er dermed mistanke om forurensning i grunnen.
Støy og vibrasjoner	Relevant for byggefasen For vurderinger av driftsfasen vises til Støyvurdering (Norconsult AS, 2023).
Ressursbruk	
Energibruk i forhold til fossile og fornybare energikilder	Valg av materialer og utslipp generert av anleggsmaskiner. Energibehov i driftsfasen.
Materialbruk bygningsmaterialene og fyllings- og løsmassene som brukes	Det er ikke aktuelt med ombruk av byggematerialer i prosjektet. Masser skal søkes gjenbrukt lokalt.
Innhold av helse- og miljøfarlig stoffer i produktene i prosjektet	Relevant ved valg av byggematerialer.
Avfallsminimering, - håndtering og -planer	Aktuelt for driftsfasen.
Vann- og avløp	Bruk av permeabelt dekke for å redusere mengde overvann som går til kommunalt ledningsnett.
Klima	
Utslipp av klimagasser	Utslipp generert av materialer, anleggsmaskiner og drift av bygg.

Prosjektet har definert følgende miljømål:

Arealbruk og naturmiljø

Overordnet:

- Prosjektet skal bidra til fortetting og høyere benyttelse av allerede utbygde arealer

Byggefase:

- Fremmede arter skal ikke spres som en følge av anleggsarbeidene.

Driftsfase:

- Blågrønnfaktor skal være iht. til krav i KPA Bodø kommune.
- Beplanting av uteområdet skal fremme biologisk mangfold.

Forurensning

Byggefase:

- Anleggsarbeider skal ikke årsake forurensning til grunn og vann.
- Eventuell forurensning i grunnen skal ikke spres.
- Anleggsarbeidene skal ha en minst mulig negativ påvirkning på naboer og nærmiljøet.
- Minske negative effekter av støy, vibrasjoner og støv som oppstår gjennom anleggsarbeidene og i driftsfasen. Det vises til reguleringsbestemmelsene og Støyvurdering (Norconsult, 2022).

Ressursbruk

Byggefase:

- Det skal velges produkter uten eller med lavt innhold av helse- eller miljøskadelige stoffer. Substitusjonsplikten skal overholdes. (TEK17)
- Prosjektet skal ha lite omfang av sprenging og graving for å begrense håndtering og transport av masser. Minst mulig masser skal deponeres som avfall. Forurenset masse under akseptkriteriet skal om mulig brukes i prosjektet.
- Rene overskuddsmasser skal søkes gjenbrukt i prosjektet eller i annet byggeprosjekt.
- Prosjektet skal ha 70% sorteringsgrad på alt av byggeavfall (TEK17).
- Kjemikaliebruk i prosjektet skal ha minst mulig negativ miljøeffekt.

Driftsfase:

- Byggverket skal sikres en forsvarlig og tilsiktet levetid slik at avfallsmengden over byggverkets livsløp begrenses til et minimum. Det skal velges produkter som er egnet for ombruk og materialgjenvinning. (TEK17)

Klima

Byggefase:

- Prosjektet har ingen egne miljømål innen klima for byggefasen.

Driftsfase:

- Prosjektet skal bidra til å redusere bruk av privatbil ved å etablere en delebilsordning.
- Sykkelparkering skal planlegges som en synlig del av prosjektet for å gjøre det attraktivt å bruke sykkel heller enn bil.

5.19 Grunnforhold

Det er ikke avdekket forhold som tilsier at planområdet vil være geoteknisk utfordrende å bygge ut ift. det tiltenkte. Området er allerede delvis bebyggt, og det er bebyggelse langs med deler av Junkerveien. Det er synlige fjellskjæringer i områdets østlige ende.

Geotekniske vurderinger ift. stabilitet skal følge søknad om igangsettingstillatelse.

5.20 Risiko- og sårbarhet

Emne	Forhold eller uønsket hendelse	Vurdering	
		Nei	Merknad
Naturgitte forhold	Er området utsatt for snø- eller steinskred?	x	
	Er området geoteknisk ustabil/er det fare for utglidning?		Grunnforholdene må dokumenteres i byggesak (jf. bestemmelser).
	Er området utsatt for springflo/flom i sjø/vann?	x	
	Er området utsatt for flom i elv eller bekk/lukket bekk?	x	
	Er det radon i grunnen?		Det er ikke gjennomført målinger. Fra 1.7.2010 er det lovpålagt krav om radonsperre i alle nye bygninger hvor det oppholder seg mennesker.
	Annet (spesifiser)?	x	
Infrastruktur	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer, utgjøre en risiko for området?		
	<ul style="list-style-type: none"> Hendelser på veg 		Mulig
	<ul style="list-style-type: none"> Hendelser på jernbane 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> Hendelser på sjø/vann/elv 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> Hendelser i luften 		Mulig
	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende virksomheter (industriforetak etc.) utgjøre en risiko for området?		
	<ul style="list-style-type: none"> Utslipp av giftige gasser/væsker 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> Utslipp av eksplosjonsfarlig/brennbare væsker/gasser 	x	
Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området?			

	<ul style="list-style-type: none"> • Elektrisitet 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> • Teletjenester 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> • Vannforsyning 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> • Renovasjon/spillvann 	x	
	Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området:		
	<ul style="list-style-type: none"> • Påvirkes området av magnetiske felt fra kraftlinjer? 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> • Er det spesiell klatrefare i forbindelse med master? 	x	
	Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området?		
	<ul style="list-style-type: none"> • Til skole/barnehage 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> • Til nærmiljøanlegg (idrett etc.) 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> • Til forretning 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> • Til busstopp 	x	
	Brannberedskap		
	<ul style="list-style-type: none"> • Omfatter området spesielt farlige anlegg? 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> • Har området tilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)? 		Brannvann må dokumenteres i byggesak.
	<ul style="list-style-type: none"> • Har området bare en mulig adkomstrute for brannbil? 		Atkomst fra Junkerveien.
Tidligere bruk	Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomhet?		
	<ul style="list-style-type: none"> • Gruver: åpne sjakter, steintipper etc. 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> • Militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringer etc. 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> • Industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> • Annet (spesifiser) 		Det stilles krav om utsjekk av eventuell forurensning i grunn før igangsettingstillatelse kan gis.
Omgivelser	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?	x	
	Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)?		Det er en usikret skjæring på planområdet.

	Annet (spesifiser)	x	
Ulovlig virksomhet	Sabotasje og terrorhandlinger		
	<ul style="list-style-type: none"> Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål? 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> Finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten? 	x	

5.21 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

5.21.1 Grunnforhold

Tiltak/Bestemmelse: Før igangsettingstillatelse kan gis skal det dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til det omsøkte tiltaket.

5.21.2 Brannslukking

Tiltak/bestemmelse: Dokumentasjon på at bygget/anlegget får tilstrekkelig vann til brannslukking og til eventuelle sprinkleranlegg skal dokumenteres før igangsettelsestillatelse kan gis.

5.21.3 Forurensning

Tiltak/bestemmelse: Det skal kartlegges hvorvidt grunnen er forurenset. Det skal utarbeides tiltaksplan for håndtering av forurensete masser der det avdekkes forurensning. Denne skal godkjennes av Bodø kommune. For øvrig gjelder generell aktsomhetsplikt ved planlagte gravearbeid.

5.21.4 Terrengformasjon

Øst på planområdet er det i dag en usikret skjæring. Prosjekteringen for nybyggene vil dekke behov for eventuelle sikkerhetstiltak i tilknytning til denne.

5.22 Rekkefølgebestemmelser

5.22.1 Før rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Situasjonsplan.
- Dokumentasjon ifm. material- og fargevalg
- Overordnede planer for samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur; herunder veg, fortau, gatelys og VAO, skal være godkjent av Bodø kommune.
- Plan for opparbeidelse av uteoppholdsareal (UTE) innenfor planområdet godkjent av Bodø kommune.
- For bygg med tilknytning til fjernvarmeanlegg skal det være dokumentert avtale om tilknytning til fjernvarme er inngått med fjernvarmeleverandør, eventuelt at det er gitt unntak fra tilknytningsplikten
- Dokumentasjon på skolekapasitet.

5.22.2 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge (relatert omsøkt utbygging/byggetrinn):

- Detaljplaner for samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur, herunder vei, fortau, gatelys og VAO skal være godkjent av Bodø kommune.

- Dokumentasjon på tilstrekkelig vann til brannslukning.
- Plan for avfallshåndtering godkjent av renovasjonsmyndighet og Bodø kommune. Krav til etablering av nedgravd avfallsanlegg gjelder kun ved etablering av ny bebyggelse.
- Dokumentasjon som godtgjør at støykravene oppfylles.
- Dokumentasjon av grunnen i forhold til stabilitet og eventuell forurensning.
- Godkjent ulempeplan.
- Massebudsjett.
- Eventuell godkjenning fra Avinor for bruk av kraner iht. tilhørende bestemmelse.
- Kommunalteknisk infrastruktur, herunder veg, vann- og avløpsanlegg som skal overtas til drift og vedlikehold av Bodø kommune skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

5.22.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før bebyggelse kan tas i bruk må følgende foreligge:

- Samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur, herunder vei, fortau, gatelys og VAO som skal overtas til drift og vedlikehold av Bodø kommune, skal være opparbeidet.
- Dokumentasjon på at krav til parkering og uteoppholdsareal er oppfylt.
- Dokumentasjon på løsning for bildelingsordning (hvordan den skal organiseres og driftes).
- Gjennomføring av nødvendige tiltak i forbindelse med grunnforhold, forurensede masser.
- Eventuelle avbøtende tiltak ift. støy.
- Masseregnskap.

6 Konsekvensutredning

Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning, jf. kap. 1.6.

7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

7.1 Overordnede rammer og planer

Planområdet er i tråd med kommuneplanens arealdel når det gjelder arealbruk (boligformål). Den avviker derimot noe fra overordnet plan med tanke på høyder og BYA. Det ønskes å øke maksimal tillatt utnyttelsesgrad fra %-BYA=35% til 45%. Økningen skyldes først og fremst at uteoppholdsareal og avfallsanlegg får egne arealformål, noe som gjør areal som reguleres til bolig mindre. Det ønskes og å øke byggehøyden fra dagens 10 meter til potensielt 16 meter. Med bakgrunn i utarbeidede illustrasjoner, utregning av blågrønn-faktor og sol- og skyggestudier vurderer vi det slik at området vil tåle den økte utnyttelsen og høyden.

7.2 Stedets karakter

Med den veltilpassede overgangen mellom eksisterende terrassebygg på planområdet og eksisterende rekkehusbebyggelse på Generalhaugen vil rekken av hus oppleves som mer sammenhengende. Vandringen fra det horisontale til det vertikale gjennom de nye byggenes karakter vil fylle det nakne hullet i terrenget med en arkitektonisk helhet.

Høydemessig vil også de nye byggene binde sammen de to boligområdene og etablere en helhet i bygningsmiljøet, som vil bli forsterket av nybyggenes plassering som vil være helt i linje med bebyggelsen på hver side.

Uteområdet vil skape en ny grønn atmosfære på planområdet. Fra gaten vil det bli noe mer lukket da støyskjermen vil skape et tydeligere skille mellom veg og boligområde.

7.3 Landskap

Området går fra å være relativt åpent med terrassebygg og et lite tilrettelagt uteområde, til å bli relativt fortettet med nye leilighetsbygg, et veletablert uteområde og en støyskjerm som vil avskjerme planområdet fra vegen.

7.4 Kulturminner

Det er ingen data som tilsier at det finnes kulturminner i området eller at området inngår i et kulturmiljø. Den generelle aktsomhetsplikten vedrørende kulturminner vil ivaretas i bestemmelsene.

7.5 Trafikale forhold

Utbygningen av området vil gi økt trafikkbelastning, men vegnettet er godt utbygd og det vil ikke være behov for endringer på grunnlag av det nye planområdet.

7.6 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltaket vil ikke ha økonomiske konsekvenser utover potensialet for økt skatteinngang. Gjennomføringen vil ikke å berøre kommunalteknisk infrastruktur foruten istandsetting etter arbeider med tilknytning til teknisk infrastruktur.

7.7 Interessemotsetninger

Nærliggende nabo med innspill på grunn av byggeskikk og solforhold. Disse bekymringene er svart ut faglig. Se kap. 5.3, 5.4 og 5.5.

7.8 Bærekraft og folkehelse

Bodø kommune har ambisiøse mål for bærekraftig utvikling av kommunen, som blant annet er nedfelt i kommuneplanens samfunnsdel.

Også fra nasjonalt hold forventes det at samfunns- og arealplanleggingen er bærekraftig. I Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023 er en av regjeringens forventninger at kommunene *legger FNs bærekraftsmål til grunn for samfunns- og arealplanleggingen*.

I 2015 vedtok FNs medlemsland 17 mål for bærekraftig utvikling frem mot 2030. Målene gjelder for alle land, og er et veikart for den globale innsatsen for en bærekraftig utvikling.

FNs bærekraftsmål er utformet med tanke på å utrydde fattigdom, bekjempe ulikheter og stoppe klimaendringer innen 2030. Bærekraftsmålene ser miljø, økonomi og sosial utvikling i sammenheng og skal legges til grunn for planarbeidet. Bærekraftig utvikling handler om å ta vare på behovene til mennesker som lever i dag, uten å ødelegge framtidige generasjoners muligheter til å dekke sine behov.



Figur 35: FNs bærekraftsmål (kilde: FN-sambandet)

I løsningene som planen åpner for er det innarbeide flere miljøtiltak som er i tråd med kommunens og regionens overordnede planer, FNs bærekraftsmål, kommunens klima- og energiplan og kommunens folkehelseplan. Planforslaget vurderes å være spesielt forankret i 2 av FNs bærekraftsmål;

Mål 11- Bærekraftige byer og samfunn: gjøre byer og bosettinger inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige. Fortetting gjør at man ikke trenger å ta i bruk ubebygde områder for å dekke våre behov. Moderne boliger med varierende størrelse bidrar til et inkluderende samfunn. Ved å ta i bruk allerede bygde arealer sikres nærings- og boligbehov med minimalt miljømessig fotavtrykk. I tillegg vil et flerfunksjonelt uterom med fokus på møteplasser for alle være inkluderende, noe som bidrar til sosial bærekraft. Og et uterom som planlegges robust er motstandsdyktig for framtidige klimaendringer.

Mål 13- Stoppe klimaendringene: Området legger opp til bildeling og tilrettelegging for sykkel (sykkelveksted, sykkelparkering under tak, etc.) som vil bidra til å redusere transportbehov, klimagassutslipp og bidra ift. ønsket/målsettingen om kompakt by- og tettstedsutvikling.

7.9 Avveininger av virkninger

Utvidelsen vil øke trafikkbelastningen i området noe, men det er satt stort fokus på å minimere dette ved bruk av delebilsordning og gode sykkelløsninger. Disse løsningene vil bidra til å redusere klimagassutslipp og

utbyggingen vil bidra ift. ønsket/målsettingen om fortetning i allerede utbygde områder. Eksisterende bygningsmasse ikke vil bli revet, men vil bli tatt vare på og renovert.

Omkringliggende boliger er hensyntatt ift. sol og lysforhold, og solstudiet viser at utbyggelsen ikke vil påvirke naboer i særlig grad.

Med grunnlag i de vurderinger som er gjort i planbeskrivelsen med tilhørende utredninger vil planforslaget etter forslagstillers vurdering i liten grad medføre negative konsekvenser for miljø og samfunn. Planforslaget vurderes å skape flere arbeidsplasser, bidra positivt i byutviklingen og videre gi økte inntekter for kommunen.

Med grunnlag i de vurderingene som er presentert i planbeskrivelsen, samt tilhørende utredninger, vurderes tiltaket å være godt dokumentert og vurdert. Samlet sett vurderes tiltaket å ha flere positive enn negative virkninger for miljø og samfunn.

8 Vedlegg

- **Plankart (med sosi-fil)**, datert 01.09.2023
- **Reguleringsbestemmelser**, datert 01.09.2023
- **VAO-plan**, datert 14.07.23
- **VAO-plan (illustrasjon)**, datert 15.02.2023
- **Miljøprogram**, datert 26.06.2023
- **Støyrapport**, datert 24.10.2022
- **Notat bildeling**, datert 20.06.2022
- **Innspill til planoppstart av planarbeidet** (Avinor, Iris, Nordland fylkeskommune, Sametinget, Statsforvalteren, SVV, Hans Jørgen Andersen, Lena Karlson og Ole Hjortland)
- **Plan 1. og 2. etasje – høyhus**, datert 12.09.2022
- **Plan 3. og 4. etasje – høyhus**, datert 12.09.2022
- **Plan 5. etasje – høyhus**, datert 12.09.2022
- **Terrengsnitt**, datert 16.09.2022
- **Fasader**, datert 18.08.2022
- **Situasjonsplan**, datert 15.08.2023
- **Solstudie 20 mars**, datert 18.08.2022
- **Solstudie 23 juni**, datert 18.08.2022
- **Solstudie 1 september**, datert 18.08.2022
- **Rekkehus alt. 1**, datert 02.10.2020
- **Aksonometri**, datert 07.01.2022
- **Perspektiv fra sør**, datert 07.01.2022
- **Perspektiv fra sør – nybygg**, 07.01.2022
- **Solstudie-plan**, 07.01.2022