

Høring og offentlig ettersyn - Detaljregulering for Junkerveien 53, 55, 57 og 59

Leder Byutvikling har etter delegering, gitt i samsvar med Bodø kommunes delegeringsreglement, behandlet denne sak og fattet slikt vedtak:

Forslag til reguleringsplan for Junkerveien 53, 55, 57 og 59 legges ut på offentlig ettersyn og sendes på høring. Planforslaget er vist på plankart med plan ID 2022004, datert 01.09.2023 med tilhørende bestemmelser datert 01.09.2023 og planbeskrivelse datert 01.09.2023.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-11, jf. § 12-10.

Sammendrag

T. Kolstad Eiendom AS ønsker å regulere eksisterende terrassehus (Junkerveien 53, 55, 57 og 59) og utbygging av to nye bygg øst i planområdet. Det er satt bestemmelse om maks 60 boenheter i planområdet. De fire eksisterende terrassehusene har til sammen 30 boenheter og er under renovasjon. De to nye byggene planlegges med henholdsvis 8 og 22 boenheter.

Prosjektet vil være med på å fortette et allerede utbygd område med flere boliger, og planforslaget er utformet med tanke på at nybygg skal tilpasses eksisterende bygg. Planområdet er bynært og samtidig landlig med umiddelbar nærhet til Rønvikjordene, Maskinisten og parkanlegg. Sammen med god tilrettelegging for transport med sykkel og delvis bildelingsordning, vil dette redusere behovet for bilbruk. Planforslaget tilrettelegger for etablering av nedgravde søppelcontainere, oppstramming av parkeringssituasjonen i området, etablering av nytt felles uteareal for både nye og eksisterende boliger, og sportsboder til noen av de eksisterende boligene. Oppgraderingen av fellesarealene vil heve kvaliteten på utearealene og bedre bomiljøet, også for de eksisterende boligbyggene. Det er planlagt støyskjerm langs felles uteoppholdsareal mot Junkerveien og innglassing av private uteoppholdsarealer på balkong.

Tiltaket er hovedsakelig i tråd med kommuneplanens arealdel (KPA), men planforslaget medfører en økning i byggehøyde fra 10 til 16 meter for det ene nybygget. Planforslaget medfører ikke vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn og utløser derfor ikke krav om konsekvensutredning.

Utforming av byggene og utearealene skal hensynta beboerbehovet, og nær- og fjernvirkninger til omgivelsene. Byutvikling vurderer at planforslaget legger til rette for et godt bomiljø for både eksisterende og nye boligbygg og at de planlagte nybyggene er arkitektonisk godt tilpasset eksisterende bygg. Sol og skyggeanalyser viser at private balkonger på to boliger i Generalhaugen blir påvirket av skygge fra nybygg ettermiddagstid tidlig på våren. Byutvikling er enig i tiltakshavers vurdering om at påvirkningen er liten, slik at tiltaket ikke medfører særlig ulempe for nærliggende boligbebyggelse.

Oppstart av planarbeidet er lovlig annonsert, og berørte parter er varslet på forskriftsmessig måte. Mottatte innspill er grundig belyst og vurdert i planbeskrivelsen.

Rammeplan for VAO (vann, avløp, overvann) er godkjent av Bodø kommune. Rekkefølgebestemmelsene sikrer etablering av teknisk infrastruktur og det er varslet oppstart av utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Bodø kommune.

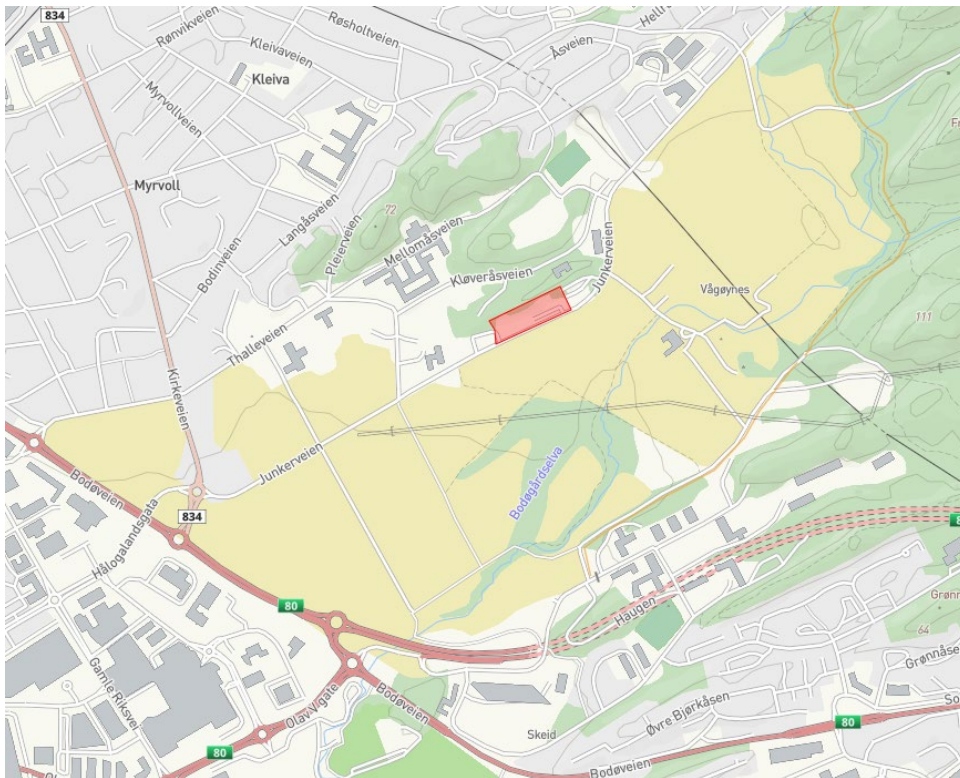
Byutvikling vurderer at planforslaget er forankret i FNs bærekraftsmål, Bodø kommunes folkehelseplan og Bodø kommunes klima og energiplan. Hensikten med planforslaget er fortetting med bynære boliger og bedre bomiljø for eksisterende boliger i planområdet. Videre tilrettelegger planforslaget for transport med sykkel og bildelingsordning, styrker den lokale overvannshåndteringen og har fokus på grønnstruktur.

Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Saksopplysninger

Bakgrunn for saken

Planområdet ligger i Junkerveien med utsyn til Rønvikjordene, nærhet til park, Maskinisten og Bodømarka.



Figur 1: Lokalisering av planområdet markert med rødt.

I planområdet er det i dag fire sørvendte terrasserte leilighetsbygg som til sammen rommer 30 boenheter. Det pågår restaurering og oppgradering av disse. Utearealene består i hovedsak av asfalterte og grusdekte områder som benyttes til parkering. Det er et eksisterende leilighetsbygg vest for planområdet og et boligfelt med rekkehus/eneboliger øst for planområdet.

Hensikten med planarbeidet er å hjemle utbygging av 30 nye boenheter i lavblokk øst for eksisterende terrassebygg/lavblokk. Vest for eksisterende terrassehus er det planlagt sportsboder for noen av de eksisterende boligene. Planforslaget skal også heve kvaliteten på utearealene i

området ved å regulere felles uteoppholdsareal, parkeringsplasser og nedgravd avfallsanlegg for både eksisterende boliger og nybygg.

T. Kolstad Eiendom AS er tiltakshaver og Norconsult AS er plankonsulent.



Figur 2: Planområdet og dagens situasjon.

Planprosess og medvirkning

Planarbeidet følger prosesskravene gitt i plan og bygningsloven. Oppstartmøte ble avholdt med Bodø kommune 30.03.2022 og det ble varslet oppstart av reguleringsplanarbeid 07.04.2022. Det kom inn 8 innspill til planoppstart. Disse er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen. Det kom to innspill fra beboere i Generalhaugen:

- Ett innspill om at planlagte nybygg bryter med byggeskikken til eksisterende bebyggelse og nybygg bør følge terrenget eller få lavere høyde.
- Ett innspill fra beboere som mener de vil bli vesentlig berørt i forhold til utsikt, lysforhold og innsyn.

Innspillene fra offentlige høringsparter omhandlet:

- Barn og unges interesser
- Klimatilpasning
- Støy
- Siktforhold mot offentlig vei
- Hensynet til Bodø lufthavn
- Plassering av avfallsanlegg
- Overordnede planer og føringer
- Kulturminner

Konkrete merknader til planbestemmelser og plankart fra offentlige høringsparter er innarbeidet i planforslaget. Øvrige temaer som ble omtalt av innspillene er redegjort for i planforslaget.



Figur 4: Situasjonsplan basert på forslag til plankart.

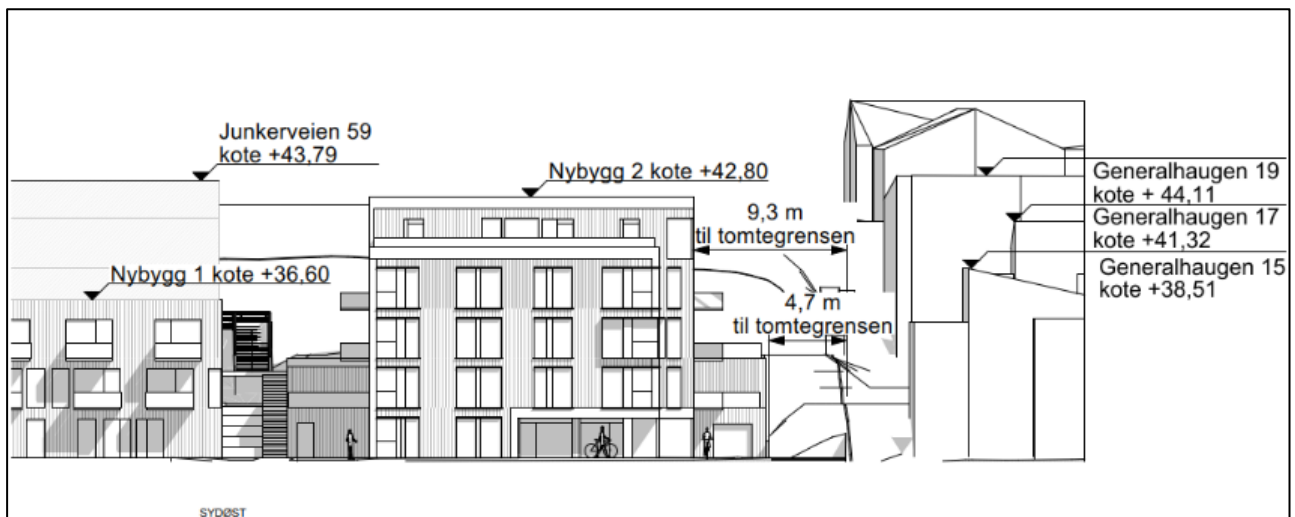
Planforslaget – bebyggelse

I tillegg til 30 boenheter i eksisterende terrassehus legger planforslaget til rette for utbygging av inntil 30 nye boenheter fordelt på to nye leilighetsbygg (blokker) i østre del av planområdet. Nybygg 1 er plassert i front av østre eksisterende terrassehus og planlegges å ha 3 etasjer og romme 8 boenheter. Nybygg 2 er plassert lengst øst på tomten og planlegges å ha 4 etasjer pluss en 5. etasje som er tilbaketrukket fra Junkerveien. 2 etasjer er sokkeletasjer og 3 etasjer er over bakken. Bygget rommer 22 boenheter.

Eksisterende terrassehus har grøntdrag mellom byggene som ivaretas med byggegrenser i plankartet, med unntak av lengst vest der byggegrensen er sammenfallende med formålsgrensen fordi det planlegges sportsboder for noen av de eksisterende boligene. Nybyggene skilles fra hverandre med gangpassasje til eksisterende terrassehus som ligger nord for nybygg 1. Viser til figur 3 og 4. Nybyggene følger samme byggeelinje mot Junkerveien som eksisterende bebyggelse.

Ved søknad om rammetillatelse skal materialvalg begrunnes, og det skal 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.

Plankartet viser byggehøyder for ulike deler av planområdet med kotehøyder. Nybygg 1 har maks byggehøyde på kote + 37,0, mens nybygg 2 har kote + 40,0 for 4. etasje og kote 43,0 for 5. etasje som er tilbaketrukket fra Junkerveien. Den tilbaketrukne 5. etasjen i nybygg 2 er tenkt å skape en arkitektonisk helhet og overgang fra byggehøyden til de eksisterende terrassehusene i vest og rekkehusene i Generalhaugen i øst. Nybygg vil være noe større enn eksisterende bygg i volum, men vil ikke ligge særlig høyere i terrenget. Det nærmeste terrassehuset (nord for nybygg 1) har høyde på kote + 43,8. Rekkehusene i Generalhaugen har færre etasjer men ligger høyere i terrenget enn nybygg 2, med byggehøyde på kote 44,1 (Generalhaugen 19), kote 41,3 (Generalhaugen 17) og kote 38,5 (Generalhaugen 15). Figur 5 og 6 viser nybyggenes forhold til eksisterende bebyggelse. Det legges ikke opp til økning av høyde for eksisterende bebyggelse.



Figur 5: Byggehøyder



Figur 6: Perspektiv

Planforslaget – sol- og skyggevirkninger

Planbeskrivelsen (kap. 5.5) omfatter en analyse av sol- og skyggevirkningene av planforslaget. Skog og terreng er medregnet i analysen ettersom dette i dag har stor innvirkning på solforholdene i området. Iht. KPAs bestemmelse skal minimum 50% av felles uteoppholdsareal være solbelyst klokken 15.00 den 20. mars. Planområdet eget uteoppholdsareal vil oppnå 70% solfylt areal på dette tidspunktet. De planlagte nybyggene vil ikke ha konsekvens for dagslyskravene iht. TEK17 for de eksisterende bakenforliggende leilighetene.

Nybygg 2 vil 20. mars gi skyggekast mot Generalhaugen fra formiddagen og utover ettermiddagen, men private balkonger på Generalhaugen 15 og de bakenforliggende byggene vil ikke bli påvirket før klokken 17. Felles uteområde på Generalhaugen blir påvirket av områdets egne bygg før skyggekast fra nybygg når frem. Private uteoppholdsarealer på Generalhaugens nordvestlige del ligger så høyt at de ikke blir påvirket. Sol- og skyggeanalysen viser at det er rikelig med sol 1. september kl 17.

Planforslaget – uteoppholdsarealer

Felles uteoppholdsareal, for både eksisterende boliger og nybygg, er regulert som eget formål. Uteoppholdsarealet tilfredsstiller kommuneplanens krav til størrelse (for både eksisterende og nye boenheter) og kvalitet, men på grunn av trafikkstøy må det etableres en støyskjerm langs Junkerveien. Alle boenhetene, både nye og gamle, vil også få uteoppholdsareal på terrasse/balkong. I hovedsak er dette privat uteoppholdsareal, men de nye boenhetene i 5. etasje i nybygg 2 vil ha felles uteareal på takterrasse.

For å sikre best mulig kvalitet på felles uteoppholdsarealer er det et krav om at disse skal reguleres med formål i plankartet. Dette gjør dog at utregning av utnyttelsesgrad blir litt misvisende siden utnyttelse skal utregnes per arealformål. Legger man sammen disse legger planforslaget opp til en utnyttelsesgrad tilnærmet i tråd med kravet i kommuneplanens arealdel.

Junkerveien ligger i sone B hvor det iht. KPA skal tilstrebes en blågrønnfaktor på 0,70 for boligområder. Utregninger og vurderinger av blågrønnfaktor for planområdet som tar utgangspunkt i situasjonsplanen (figur 4) viser en beregnet blågrønnfaktor på 0,66. Uten de offentlige trafikkformålene (Junkerveien med fortau) beregnes blågrønn faktor for selve boligområdet til 0,71.

Planforslaget omfatter et miljøprogram og rammeverk for en miljøoppfølgingsplan som må følges opp i videre prosjekterings- og byggefase.

Planforslaget – støy

Det må bygges en støyskjerm på 180 meters lengde langs Junkerveien. Dette vil oppfylle kravene til innendørs støy og utendørs støy på det felles uteoppholdsarealet og private utearealer for leiligheter med inngang mot Junkerveien i nybygg 1. Det er også behov for innglassing av balkonger/verandaer for boenheter mot Junkerveien i nybygg 2.

Planforslaget – trafikk

Planområdet har to atkomster fra Junkerveien, en i øst og en i vest. Tiltaket vil medføre noe trafikkøkning, men planområdet ligger innenfor sykkelavstand fra sentrum og antall parkeringsplasser for bil er redusert da deler av transportbehovet er tenkt løst gjennom bildelingsordning. Det er også et godt busstilbud i Junkerveien. Parkeringskravet er iht. KPA minimum 1 plass per boenhet, og 70% av parkering for nybygg skal være i parkeringsanlegg. Planforslaget viser 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 %. Parkering for eksisterende boliger etableres på terreng i vest (30 ordinære p-plasser og 1 bildelingsplass). Parkering for de nye boenhetene løses delvis i parkeringsanlegg under/i planlagt leilighetsbygg (9 ordinære plasser og 2 bildelingsplasser), på terreng i øst (8 ordinære plasser) og med 1 bildelingsplass samlokalisert med bildelingsplass for eksisterende boliger i vest.

Kravet på 2 sykkelplasser pr. boenhet, totalt 120 for både eksisterende og nye boenheter, innfris med 70 sykkelplasser på uteområdet og 50 plasser i 1. etasje i nybygg 2. Utvendige sykkelplasser er planlagt under tak og som en del av støyskjermen langs Junkerveien.

Stisystemet i uteoppholdsarealet skal være dimensjonert og kjørbar for utrykningskjøretøy og varelevering ettersom flere av byggene ikke har kjøreatkomst. Eksisterende bygg er ikke universelt utformet pga terreng og bygningstype, men nye bygg vil ha universelt utformete atkomst og heis.

Det er regulert inn to områder for felles renovasjonsanlegg der det skal etableres nedgravd avfallsanlegg for både eksisterende boliger og nybygg. Løsningen er godkjent av renovasjonsselskapet.

Planforslaget – teknisk infrastruktur

Små flomveger nordøst på tomta vil kollidere med nybygg 2 og det er viktig å få ledet disse rundt bygget. Det går en flomveg gjennom sørdelen av tomta og løsning for denne må sees på i sammenheng med støyskjermen for å unngå uønsket oppsamling av vann på tomta. Støyskjermen vil også være nært eller krysse VA-ledninger og må dermed være lett demonterbar på disse strekningene. I henhold til Bodø kommunes kommunaltekniske norm er det utarbeidet en VAO-rammeplan som tar for seg vann, avløp, overvann og flomveier. Rammeplanen er godkjent av Bodø kommune, avdeling Plan og utbygging.

Etablering av teknisk infrastruktur er sikret i reguleringsbestemmelsene.

Vurderinger

Det er positivt at prosjektet fortetter et allerede utbygd og bynært boligområde med flere boliger, noe som er i tråd med nasjonale føringer og Bodø kommunes planstrategi. Utbyggingen vil medføre økt trafikk til området, men planområdets beliggenhet (bynært og med umiddelbar nærhet til turområder), god tilrettelegging for transport med sykkel og delvis bildelingsordning reduserer behovet for bilbruk. Byutvikling vurderer det som svært positivt at bildelingsordning tas i bruk da dette er en løsning det er ønskelig å få mer erfaring med i Bodø. Området har direkte atkomst fra Junkerveien og tiltaket medfører ingen ulempe for trafikkavviklingen.

Tilpasning av nybygg til eksisterende bebyggelse har vært et hovedtema i planprosessen da tiltaket har noe større volum enn rammene for byggehøyde og utnyttingsgrad i kommuneplanens arealdel. Byutvikling støtter tiltakshavers vurdering om at området vil tåle den økte utnyttelsen og høyden og at dette er godt redegjort for gjennom planforslagets situasjonsplan, illustrasjoner, beregning av blågrønn faktor og sol- og skyggeanalyse. Nybygg vil fylle inn det som i dag er ett hull i landskapet mellom eksisterende terrassebygg i vest og rekkehus i øst, slik at rekken av hus oppleves som mer sammenhengende. I beskrivelsene av arkitektonisk tilpasning er det fokus på byggehøyder og en overgang fra horisontalt uttrykk i vest til mer vertikale linjer i øst. Dette arkitektoniske grepet fremgår av planforslagets illustrasjoner, men er ikke sikret gjennom bestemmelsene. Regulerte byggegrenser og byggehøyder sikrer god tilpasning til eksisterende bebyggelse og bestemmelsene sikrer fokus på arkitektonisk kvalitet i videre detaljering gjennom kompetansekrav til prosjekterende foretak og krav om begrunnelse for farge- og materialvalg.

Tiltakets påvirkning av solforhold for nabobebyggelse i øst har vært et sentralt tema i planforslaget da det kom inn innspill om dette ved oppstart av planarbeid. Sol og skyggeanalyser viser at felles uteareal for boliger på Generalhaugen (øst for planområdet) er godt hensyntatt og vil bli påvirket av skyggekast fra egne bygg før skyggekast fra nybygg når frem. Private balkonger på to boliger på Generalhaugen vil tidlig på våren (20. mars) bli påvirket av skygge fra nybygg på slutten av ettermiddagen (kl 17), men det er rikelig med sol på ettermiddagen 1. september. Dette indikerer at boligene kun blir påvirket av skygge tidlig på våren når det er lavt lys og kaldere årstid. Skyggekastene fra planområdet vurderes derfor ikke å medføre særlig tap av bokvalitet for beboerne i Generalhaugen.

For å innfri støykrav for boliger og uteoppholdsarealer er det behov for støyskjerm mot Junkerveien og innglassing av noen av balkongene i nybygg 2. Boligene i nybyggene vurderes da å få gode kvaliteter med utsikt mot Rønvikjordene og private uteareal med gode solforhold.





Området har vært preget av lite tilrettelagt uteareal og «uryddig» parkering, men det pågår renovering av de eksisterende terrassehusene. Planforslaget medfører også oppgradering av fellesløsninger for området; parkeringsplasser og bildeling, nedgravd renovasjonsanlegg og felles uteoppholdsareal med støyskjerm. Dette vil gi bedre bomiljø også for de eksisterende boligene.

Områdets grønne preg vil i detaljeringsfasen ivaretas gjennom dokumentasjon på blågrønn faktor i tråd med kravene i KPA, regulering av felles uteoppholdsareal, byggegrenser som sikrer grøntdragene mellom de eksisterende terrassehusene og bestemmelser om bevaring av eksisterende vegetasjon og bruk av permeable dekker. Dette vil også ha effekt for overvannshåndtering. I tillegg til bestemmelsene vil grønne verdier sikres i detaljeringsfasen gjennom dokumentasjon av blågrønn faktor i tråd med kravene i KPA og videre arbeid med miljøoppfølgingsplanen. Fra Junkerveien vil området bli mer lukket da støyskjermen vil skape et skille mellom veien og boligområdet.

Godkjent VAO-rammeplan ivaretar hensynet til eksisterende VA-ledninger og at løsning for eksisterende flomvei gjennom området følges opp i videre detaljering. Utbyggingen medfører ikke behov for endringer på kommunal infrastruktur, men det kan bli behov for istandsetting etter arbeider som berører offentlig vei eller teknisk infrastruktur i grunnen. Etablering av teknisk infrastruktur er sikret i reguleringsbestemmelsen og det er varslet oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Bodø kommune. Rekkefølgebestemmelsene stiller også krav om dokumentasjon av skolekapasitet.

FN's bærekraftsmål og Bodø kommunes folkehelseplan og klima og energiplan

Planforslaget er forankret i FNs bærekraftsmål, Bodø kommunes folkehelseplan og Bodø kommunes klima og energiplan. Bakgrunnen for planforslaget er ønske om å fortette ett eksisterende bynært boligområde med flere boliger. Tiltaket vil også medføre bedre bomiljø for de eksisterende boligene i området da fellesarealer oppgraderes. I tillegg til områdets lokasjon vil bildelingsordning og tilrettelegging for bruk av sykkel redusere behovet for bilbruk. Planforslaget har tatt høyde for klimatilpasning til økte nedbørsmengder ved å styrke den lokale overvannshåndteringen og har fokus på å opprettholde og etablere grønnstruktur. Utbygging gjennom fortetting er positivt da man unngår nedbygging av urørt natur.

<p>11 BÆREKRAFTIGE BYER OG SAMFUNN</p> 	<p><i>Planforslaget tilrettelegger for nye bynære boliger og økt bokvalitet for eksisterende boliger, samt bruk av bildelingsordning og sykkel for reduksjon av bilbruk.</i></p>
<p>13 STOPPE KLIMAENDRINGENE</p> 	<p><i>Utbygging av bynære boliger med god tilrettelegging for sykkel og bildelingsordning reduserer behovet for bilbruk. Planforslaget gir bedre overvannshåndtering i området og ivaretar eksisterende vegetasjon.</i></p>
<p>15 LIV PÅ LAND</p> 	<p><i>Bestemmelsene sikrer kartlegging og ivaretagelse av eksisterende trær og vegetasjon, samt bekjempelse av fremmedarter.</i></p>
<p>17 SAMARBEID FOR Å NÅ MÅLENE</p> 	<p><i>Planprosessen sikrer medvirkning gjennom hele planleggingsfasen, og at alle innspill fra offentlige etater og beboere i området vurderes og besvares.</i></p>

Konklusjon og anbefaling

Planforslaget tilrettelegger for boligutbygging gjennom fortetting av et bynært boligområde, i tråd med nasjonale føringer og Bodø kommunes overordnede planer og strategier. Det er også positivt at behovet for biltransport reduseres ytterligere gjennom bildelingsordning og god tilrettelegging for sykkel. Planforslaget sikrer oppgradering av fellesfunksjoner som parkering og renovasjon og god kvalitet på felles uteoppholdsareal og andre grøntarealer. Dette gir et godt bomiljø både for nybyggene og de eksisterende terrassehusene som i mange år har hatt dårlig kvalitet på utearealene.

Den planlagte bebyggelsen med tilhørende uteområder vurderes å være godt tilpasset det eksisterende boligområdet og ivaretar grønne verdier i området. Planforslaget er i hovedsak i tråd med overordnet arealplan og en mindre økning i utnyttingsgrad og økning av byggehøyde vurderes ikke å ha betydelig negativ konsekvens for nærliggende boliger. Innspill som er kommet fra naboer er grundig vurdert i planbeskrivelsen. Byutvikling støtter tiltakshavers vurdering om at tiltaket ikke vil ha vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn, og at solpåvirkningen for nabobebyggelsen i Generalhaugen vurderes å være liten.

Planforslaget er vurdert mot forskrift om konsekvensutredninger, og det er vurdert at tiltaket ikke faller inn under forskriften. Byutvikling mener at planforslaget belyser alle relevante problemstillinger på tilfredsstillende måte. Oppstart av planarbeidet er lovlig annonsert, og berørte parter er varslet på forskriftsmessig måte. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kristin Stavnes Jordbru
Leder Byutvikling

Saksbehandler: Marit Lunde

Trykte vedlegg:

- 1 Plankart
- 2 Planbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 VAO rammeplan
- 5 VAO overstiktstegning
- 6 Miljøprogram
- 7 Støyrapport
- 8 Notat bildeling
- 9 Innspill til oppstart
- 10 Situasjonsplan
- 11 Illustrasjoner bebyggelse
- 12 Solstudie