

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
24/2	Råd for personer med funksjonsnedsettelse	22.01.2024
24/3	Bodø eldreråd	22.01.2024
24/1	Bodø ungdomsråd	22.01.2024
24/2	Plan- og miljøutvalget	24.01.2024
24/7	Bystyret	08.02.2024

Sluttbehandling - detaljregulering for Junkerveien 53, 55, 57 og 59

Bystyrets behandling i møte den 08.02.2024:

Votering

Enstemmig vedtatt.

Vedtak

Bodø bystyre vedtar detaljreguleringsplan for Junkerveien 53, 55, 57 og 59. Planen er vist på plankart med planID 2022004 datert 08.12.2023, med tilhørende bestemmelser datert 08.12.2023 og planbeskrivelse datert 08.12.2023.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, 1. ledd.

Plan- og miljøutvalgets behandling i møte den 24.01.2024:

Votering

Enstemmig vedtatt.

Plan- og miljøutvalgets innstilling

Bodø bystyre vedtar detaljreguleringsplan for Junkerveien 53, 55, 57 og 59. Planen er vist på plankart med planID 2022004 datert 08.12.2023, med tilhørende bestemmelser datert 08.12.2023 og planbeskrivelse datert 08.12.2023.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, 1. ledd.

Bodø ungdomsråds behandling i møte den 22.01.2024:

Forslag

Fellesforslag Ungdomsrådet støtter forslaget fra kommunedirektøren.

Votering

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Ungdomsrådets uttalelse:

Ungdomsrådet støtter forslaget fra kommunedirektøren.

Bodø eldreråds behandling i møte den 22.01.2024:

Votering

Kommunedirektørens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.

Eldrerådets uttalelse

Bodø eldreråd støtter kommunedirektørens forslag til innstilling.

Råd for personer med funksjonsnedsettelses behandling i møte den 22.01.2024:

Forslag

Fellesforslag Rådet støtter kommunedirektørens forslag til innstilling med følgende merknad:

1. Det forutsettes at HC-parkering er tilgjengelig på parkeringsplassen.

2. Det forutsettes at inngangspartiene til de nye boligene er universelt utformet og tilgjengelig for rullestolbrukere fra parkeringsplassen

Votering

Fellesforslaget ble enstemmig vedtatt.

Råd for personer med funksjonsnedsettelses uttalelse

Rådet støtter kommunedirektørens forslag til innstilling med følgende merknad:

1. Det forutsettes at HC-parkering er tilgjengelig på parkeringsplassen.
2. Det forutsettes at inngangspartiene til de nye boligene er universelt utformet og tilgjengelig for rullestolbrukere fra parkeringsplassen

Kommunedirektørens forslag til innstilling

Bodø bystyre vedtar detaljreguleringsplan for Junkerveien 53, 55, 57 og 59. Planen er vist på plankart med planID 2022004 datert 08.12.2023, med tilhørende bestemmelser datert 08.12.2023 og planbeskrivelse datert 08.12.2023.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, 1. ledd.

Sammendrag

T. Kolstad Eiendom AS ønsker å regulere eksisterende terrassehus (Junkerveien 53, 55, 57 og 59) og utbygging av to nye boligbygg 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. På grunn av støy fra Junkerveien vil det være behov for støyskjerm langs felles uteoppholdsareal mot Junkerveien og innglassing av noen av de private uteoppholdsarealene 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. Kommunedirektøren 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 i planområdet og hensyntar småhusbebyggelsen i øst. Sol og skyggeanalyser viser at to boliger i Generalhaugen blir påvirket av skygge fra nybygg ettermiddagstid tidlig på våren. Kommunedirektøren støtter tiltakshavers vurdering om at skyggepåvirkningen er begrenset og at tiltaket ikke medfører vesentlig ulempe for nærliggende boligbebyggelse.

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.

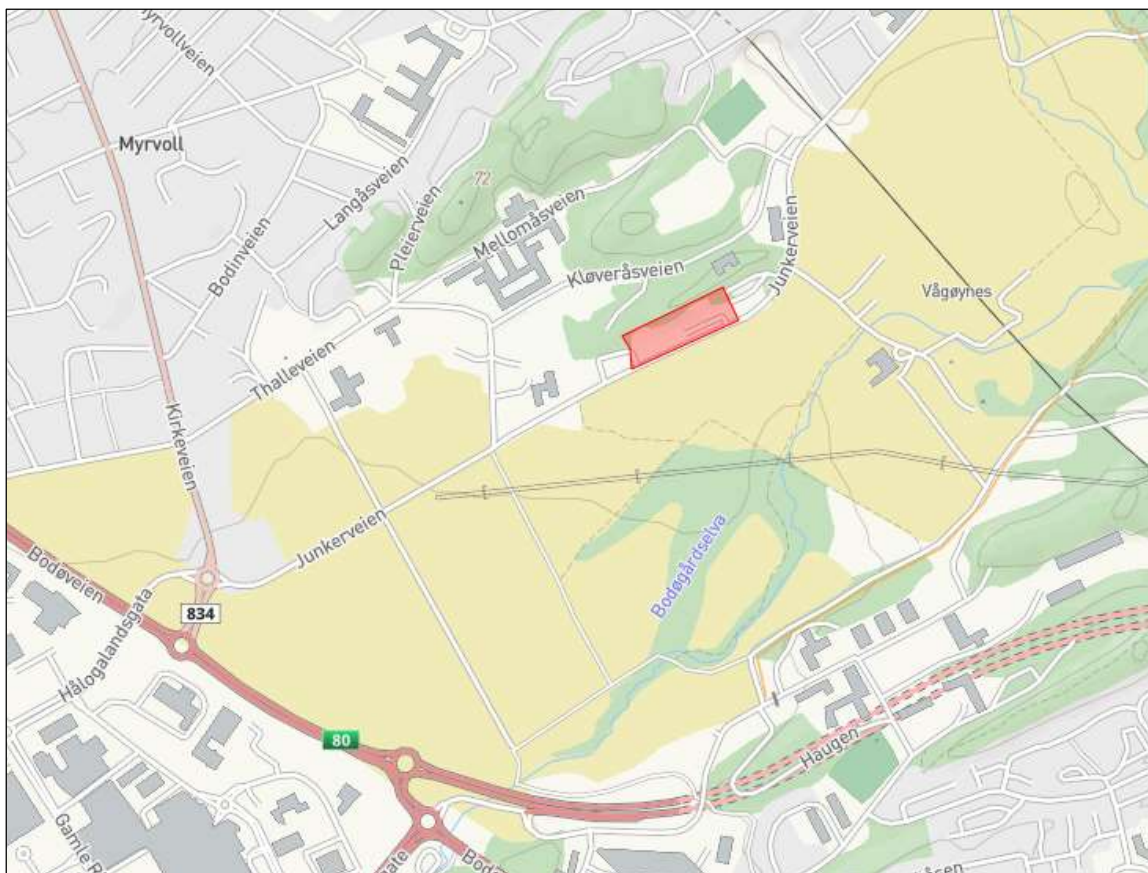
Kommunedirektøren vurderer at planforslaget er forankret i FNs bærekraftsmål, Bodø kommunes folkehelseplan og Bodø kommunes klima og energiplan. Hensikten med planforslaget er fortetting med bynære boliger og bedre bomiljø for eksisterende boliger i planområdet. Videre tilrettelegger planforslaget for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

Planarbeidet har fulgt de krav som er gitt av plan- og bygningsloven, og berørte parter er varslet på forskriftsmessig måte. Innspill og uttalelser som er kommet i forbindelse med oppstartsvarsel og høring av planforslag er vurdert og behandlet. Nødvendige endringer og redegjørelser er tatt inn i revidert plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse.

Kommunedirektøren anbefaler at planen vedtas.

Saksopplysninger

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



Figur 1: Lokalisering av planområdet markert med rødt.



Figur 2: Planområdet og dagens situasjon.

I planområdet er det i dag fire sørvendte terrasserte leilighetsbygg som til sammen rommer 30 boenheter. Disse restaureres og oppgraderes. Dagens utearealer består 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 har vært plankonsulent.

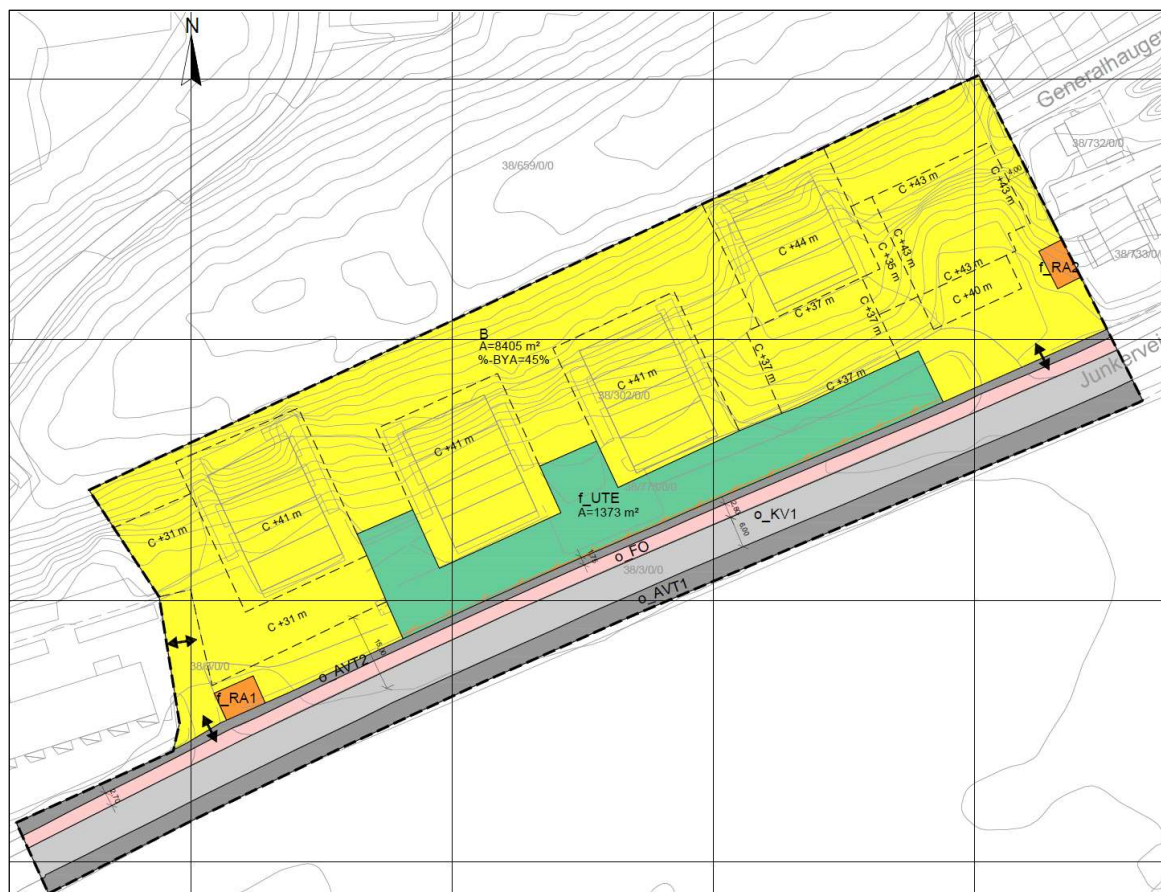
Forholdet til gjeldende planer

Det er ingen gjeldende reguleringsplaner i området. I kommuneplanens arealdel (2022-2034) er området avsatt til boligbebyggelse og samferdselsformål med følgende rammer:

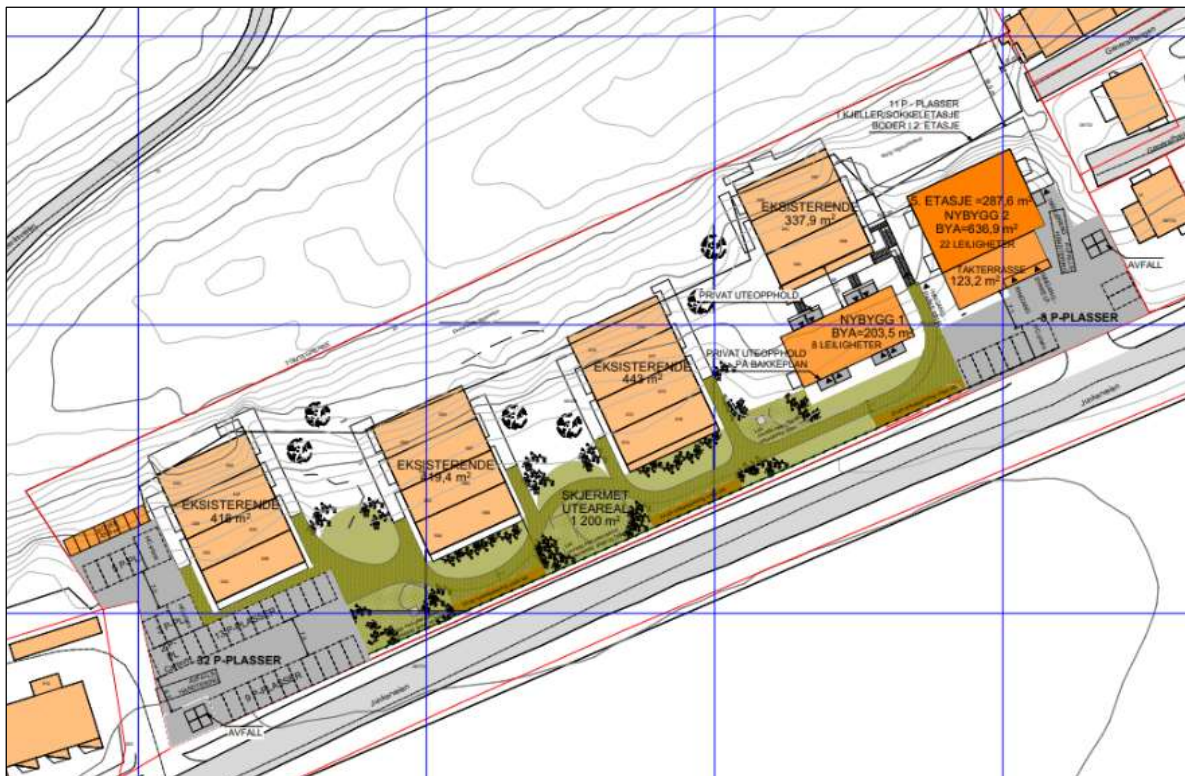
Terrassehus/lavblokk med tillatt utnyttelse på 35 % og byggehøyde 10 m. Planforslaget medfører en økning i byggehøyde til 16 meter, og en økning i utnyttingsgrad til 45 % innenfor boligformålet. Økningen i utnyttingsgrad kommer av at fellesarealer for uteopphold og avfallsanlegg skilles ut som egne formål slik at arealet for utbyggingsformål blir mindre. Hvis man tar disse fellesarealene med i utregningen er prosjektet i tråd med rammene i KPA. Innenfor boligformålet utgjør det planlagte prosjektet 41 % BYA, men i planforslaget er BYA satt til 45 % for å ha noe fleksibilitet for bebyggelsen ved videre detaljering.

Planforslaget

Planområdet reguleres til følgende formål; boligbebyggelse (B), uteoppholdsareal (UTE), renovasjonsanlegg (RA), kjøreveg (KV), fortau (FO) og annen veggrunn (AVT).



Figur 3: Forslag til plankart.



Figur 4: Situasjonsplan basert på forslag til plankart.

Planforslaget – bebyggelse

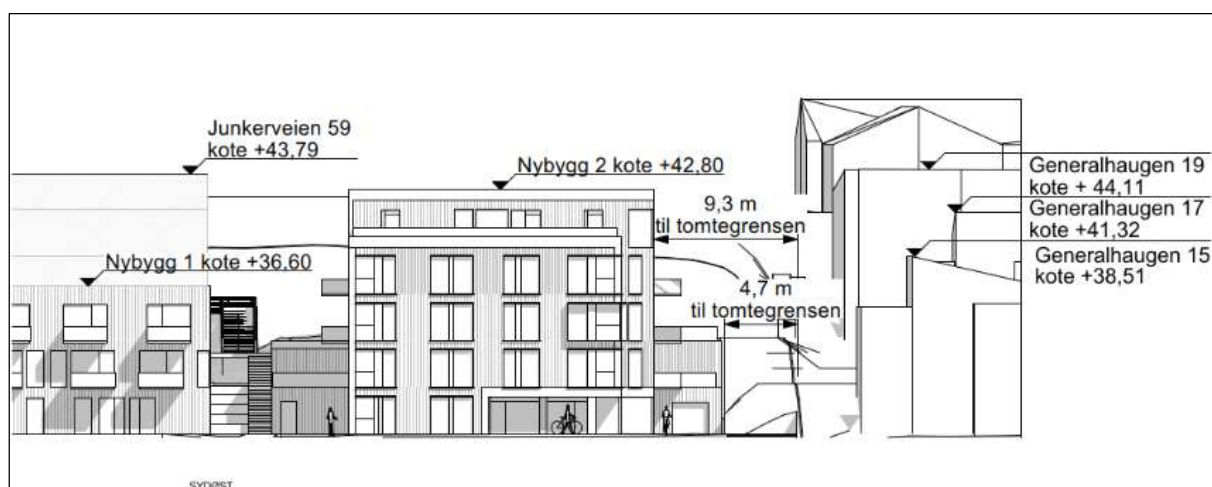
I tillegg til 30 boenheter i eksisterende terrassehus legger planforslaget til rette for utbygging av inntil 30 nye boenheter fordelt på to nye leilighetsbygg (blokker) i østre del av planområdet. Nybygg 1 er plassert i front av østre eksisterende terrassehus og planlegges å ha 3 etasjer og romme 8 boenheter. 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 bygge linje mot Junkerveien som eksisterende bebyggelse.

Bestemmelsene stiller krav om at tiltaket skal ha god arkitektonisk kvalitet i seg selv, og at det skaper en god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene. De nye byggene må i volum harmonere med eksisterende bebyggelse. Hovedkledning for ny bebyggelse skal være tre i kombinasjon med tegl og/eller platekledning og det skal dokumenteres 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 kote høyder. 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 byggehøydene 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.

Junkerveien ligger i sone B hvor det iht. KPA skal tilstrebes en blågrønnfaktor på 0,70 for boligområder. Utrekninger 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. Blågrønn faktor fastsettes i bestemmelsene til 0,65 for planområdet som helhet.

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 i området regulert til uteoppholdsareal. 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. I revidert planforslag etter høring og offentlig ettersyn er det spesifisert at privat uteoppholdsareal kan løses med innglasset balkong/veranda dersom glasset kan åpnes og lukkes, jf. KPA § 4.1.

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 reduseres av at deler av transportbehovet er tenkt løst gjennom bildelingsordning. Det er busstilbud med lav frekvens (2 avganger i timen i rushtid) 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. 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. For de nye boligene vil andel parkering til disse i anlegg/under bakken være 75 %.

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.

Gangveger i uteoppholdsarealet skal være dimensjonert og kjørbare 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 utformet atkomster 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 tomte vil kollidere med nybygg 2, så det er viktig å få ledet disse rundt bygget. Det går en flomvei gjennom sørdelen av tomte og løsning for denne må sees på i sammenheng med støyskjermen for å unngå uønsket oppsamling av vann på tomte. 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.

Planprosess og medvirkning

Planarbeidet har fulgt de krav som er gitt av plan- og bygningsloven. Planforslaget er vurdert mot forskrift om konsekvensutredninger, og det er vurdert at tiltaket ikke faller inn under forskriften.

Oppstartmøte ble avholdt med Bodø kommune 30.03.2022 og det ble varslet oppstart av reguleringsplanarbeid 07.04.2022. Det kom inn 6 innspill fra offentlige høringsparter som omhandlet: barn og unges interesser, klimatilpasning, støy, siktforhold mot offentlig vei, hensynet til Bodø lufthavn, plassering av avfallsanlegg, kulturminner og overordnede planer og føringer. Det kom inn 2 innspill fra beboere i Generalhaugen som ligger øst for planområdet:

- Ett innspill om at planlagte nybygg bryter med byggeskikken til eksisterende bebyggelse og at 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.

Konkrete innspill til planbestemmelser og plankart fra offentlige høringsparter ble innarbeidet i planforslaget. Øvrige temaer som ble omtalt av innspillene ble vurdert og redegjort for i planforslaget som ble lagt ut på høring.

Planforslaget ble sendt til offentlig ettersyn den 25.10.2023. Naboer og berørte myndigheter ble varslet med brev og høring ble annonsert i Avis Nordland. Plandokumentene ble lagt på hjemmesiden til Bodø kommune. Fristen for å uttale seg til planforslaget var 09.12.2023. Det kom inn 6 uttalelser innen fristen og 1 uttalelse etter fristen (etter avtale med Byutvikling). Uttalelsene i sin helhet er lagt ved digitalt. Alle uttalelsene er referert og kommentert under.

Avinor (13.11.2023):

Den planlagte bebyggelsen vil ikke komme i konflikt med horisontalflaten (hinderflate) i restriksjonsplanen for Bodø lufthavn. Avinors forslag til bestemmelser ved varsel om oppstart er tatt inn. Bemerket at det er Avinor, og ikke Avinor flysikring, som gjennomfører radiotekniske vurderinger og at dette må rettes opp i bestemmelsene.

Byutviklings kommentar:

Avinor flysikring endres til Avinor i bestemmelsene.

Bodø kommune, avdeling Vei og trafikk (22.11.2023):

Slik plankartet er utformet vil noe areal med privat eierform ligge utenfor støyskjermen mot Junkerveien som er offentlig vei, og deler av areal regulert til sideareal for offentlig vei (AVT3) vil ligge innenfor støyskjermen mot uteoppholdsareal. Vei og trafikk ønsker at det langs fortauet i Junkerveien reguleres minimum 1,5 meter annet veiareal med eierform offentlig, uavhengig av eiendomsgrensene. Da kan AVT3 fjernes og uteoppholdsarealet (UTE) kan utvides noe. Endringen vil gi tydeligere skille mellom offentlige og private arealer/funksjoner, noe som forenkler gjennomføring av drift- og vedlikehold (brøyting og evt. grøfting). Bestemmelse om minimum avstand for støyskjerm på 1,75 meter fra fortauskant videreføres for å unngå at støyskjermen skades ved brøyting og snølagring.

Endringer i plankartet:

- AVT3 fjernes og o_AVT2 utvides til minimum 1,5 meters bredde langs fortau. Øvrig areal inngår i f_UTE.

Endringer i planbestemmelser:

- Det kommer ikke klart frem av bestemmelsene om det tillates støyskjerm innenfor områdene med formålene bolig og renovasjon. Vi foreslår at setningen om støyskjerm i § 4.1.3 slettes og at det tas inn ett nytt punkt under § 4.1.1: d) *Det tillates etablert støyskjerm innenfor felt B, f_RA1 og f_UTE. Minste avstand fra støyskjerm til fortauskant (o_FO) skal være 1,75 m.*

- § 4.2.3 endres til: *Felt o_AVT1-2 (offentlig) er areal til grøfter, fyllinger, snøopplag, plassering av lysmaster/skilt o.l.*
- Oppdatering av henvisninger (§) i andre bestemmelser.

Byutviklings kommentar:

Det skal ikke etableres støyskjerm innenfor felt B eller RA1, derfor endres ikke § 4.1.1. Øvrige merknader er innarbeidet i plankart og bestemmelser. Da støyskjerm kun tillates innenfor felt f_UTE flyttes alle bestemmelser om støyskjerm til § 4.1.3, og det presiseres at støyskjermen er vist som illustrasjon i plankartet og kan justeres innenfor formålet ved behov.

Statens vegvesen (29.11.2023):

Det kan være positivt med tilrettelegging for bildeling med tanke på å redusere vekst i personbiltrafikken. Ved å redusere antall parkeringsplasser kan det imidlertid oppstå uheldige konsekvenser for omgivelsene, slik som villparkering.

For å legge til rette for en løsning med bildeling, bør det være reelle reisealternativer til bil. I notatet om bildeling er disse forholdene utredet.

Når det gjelder kollektivtilbudet for området er det kun 2 avganger per time i rushtid, noe som gjør at kollektiv ikke er så konkurransedyktig i forhold til personbil.

Fra planområdet er det sykkelavstand til mange målpunkt, slik som skoler, arbeidsplasser, handelsområder og fritidstilbud. Det er påpekt at planområdet ligger nært utpekte sykkelruter i kommunedelplan for sykkel. For at sykkel kan være et reelt reisealternativ hele året er det viktig å etablere et trygt sykkelrutenett, med god drift hele året. For fotgjengere er det fortau i Junkerveien, men det er ingen egen infrastruktur for syklister. Syklistene må basere seg på å sykle i kjørebane eller på fortauet. Egen infrastruktur for sykkel starter ved krysset med Kirkeveien, ca 900 meter fra planområdet. Kvaliteten på sykkelveinettet burde vært omtalt i planforslaget, og særlig om det er godt nok for alle trafikantgrupper (også for barn og eldre) og om det er lagt til rette for sykling hele året.

Skoleveien bør omtales i planforslaget siden nærmeste skole ligger innenfor gåavstand. Vi kan ikke se at det er vurdert om skoleveien er trafikksikker. Dette er spesielt viktig dersom en skal basere seg på bildeling og mindre bilkjøring.

Siden arbeidsplasser, skole og barnehager er i gåavstand til planområdet, kan det muligens fungere med en bildelingsordning for noen av boligene her. Vi mener likevel at det er en del usikkerhet knyttet til om det egner seg. Planområdet er ikke ideelt for en slik ordning med tanke på kvaliteten på kollektivtilbudet og på det eksisterende sykkelveinettet.

Byutviklings kommentar:

Planbeskrivelsen er revidert som følge av uttalelsen. Trafikksikker skolevei og atkomst til friområder for gående og for syklende er redegjort for i kap. 4.7 og infrastruktur for syklende mot byen i kap. 4.10.

I KPA som ble vedtatt i juni 2022 ble det åpnet for å dekke hele eller deler av parkeringskravet for boligprosjekter i sone B med bildelingsordning. Ettersom bestemmelsen er relativt «ny», er det begrenset erfaring med bruk av bildelingsordning i Bodø. Dermed vil det, både i dette og andre kommende boligprosjekter, være noe usikkerhet i forhold til områdets egnethet og markedet for bildelingsordning. Viser til uttalelse fra Nordland fylkeskommune som er positiv til bildelingsordning og sier at *løsningen vil også gi erfaring for videre utvikling av bildelingsløsninger i Bodø.*

Notatet om bildeling og revidert planbeskrivelse redegjør grundig for trafikale forhold for både kjørende og myke trafikanter. På grunn av lav frekvens på busstilbudet og noe avstand (2-3 km) til flere viktige målpunkt som handel, tjenester, kultur og arbeidsplasser, vurderes sykkel å være det mest aktuelle reisealternativet til bil. Andre viktige målpunkt, som kanskje er særlig viktige for barn og unge, ligger mye nærmere planområdet og kan enkelt nås til fots; skole, barnehager, park og

Rønvikjordene og Maskinisten som er noen av Bodøs mest brukte turområder. Revidert planbeskrivelse beskriver at eksisterende infrastruktur er trafiksikker for myke trafikanter, både på skoleveien, til rekreasjonsområder og mot handels- og tjenestetilbudet på Stormyra og i sentrum.

Kommunedirektøren støtter tiltakshavers vurdering om at planområdet plassering og de trafikale forholdene gjør det hensiktsmessig å åpne for bruk av bildelingsordning i dette prosjektet, selv om kollektivtilbudet ikke er optimalt.

Statsforvalteren i Nordland (28.11.2023):

Støy – planfaglige mangler

Støyutredningen viser at det er behov for støyskjerming av felles og private uteoppholdsareal. Det fremgår av støyutredningen og kommunens saksutredning at det er behov for innglassing av balkonger/verandaer for boenheter mot Junkerveien i nybygg 2. Det vil være en planfaglig mangel dersom det i planen legges opp til at innglasset balkong/veranda regnes som uteoppholdsareal, jf. definisjonen av uteoppholdsareal i byggt teknisk forskrift § 5-6:

Uteoppholdsareal er de delene av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering. Kommunen kan bestemme at hele eller deler av ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal.

Statsforvalteren viser også til pkt. 1.2.4 i Miljødirektoratets veileder om behandling av støy i arealplanlegging (M-2061):

En vinterhage/hagestue eller innglasset balkong/veranda o.l. kan ha kvaliteter i seg selv, men det kan ikke regnes som uteareal som skal oppfylle kravene til minste utendørs oppholdsareal (MUA) i Byggt teknisk forskrift (TEK17) §5-6. En vinterhage kan i tillegg være isolert, men har ikke krav til lydforhold som et innendørs oppholdsrom. Uteoppholdsarealer som skal tilfredsstille krav til MUA kan ikke være overbygd eller innglasset.

Barn og unge – planfaglige råd

Statsforvalteren savner en vurdering av planens konsekvenser for barn og unge, særlig når det gjelder tilgjengelighet og trafiksikkerhet knyttet opp til andre arealer og anlegg enn uteoppholdsarealet innenfor planområdet. Statsforvalteren anbefaler at det gjennomføres en slik vurdering. Dette for å sikre at hensynet til barn og unges oppvekstvilkår er ivaretatt i planleggingen.

Byutviklings kommentar:

Støy

Det tas inn en presisering i planbeskrivelsen og i bestemmelsen for uteoppholdsareal (§ 2.5) om at privat uteoppholdsareal kan etableres på balkong/altan/veranda og at innglassing tillates dersom glasset kan åpnes og lukkes. Dette er i tråd med bestemmelsene i KPA for Bodø kommune:

§ 4.2.1 Plassering av uteoppholdsareal: *Privat uteoppholdsareal kan i tillegg etableres på balkong/altan/veranda med eller uten overbygning. Innglassing kan tillates dersom glasset kan åpnes og lukkes, jf. § 5.2.7.*

§ 5.2.7 Innglasset uteoppholdsareal - balkonger, altaner, terrasser mv.: *Innglassing av balkonger, altaner, terrasser mv. for privat uteopphold er tillatt hvis glasset kan åpnes og lukkes*

Barn og unge

Planbeskrivelsen er revidert som følge av uttalelsen. Barn og unges interesser, inkludert trafiksikkerhet og tilgjengelige uteområder egnet for lek og opphold, er utdypet i kap. 4.7, 4.10 og 5.10 i beskrivelsen.

Planområdet er i dag lite egnet for uteopphold og lek. Planforslaget vil ha positiv konsekvens for barn og unge gjennom opparbeiding av støyskjermede uteoppholdsarealer for både nye og eksisterende bygg i planområdet. Utearealene foran byggene får et grønnere preg enn i dag og tilgang til den skogkledde haugen bak boligene ivaretas ved at mellomrommene mellom de eksisterende trappehusene sikres med byggegrensler i plankartet. I den reviderte planbeskrivelsen er det grundig redegjort for trafiksikker skolevei til Saltvern skole og trafiksikker atkomst til flere

barnehager og friluftsområder i nærheten av planområdet. Viser også til innspill fra Barnas talsperson som anser at *hensyn til barna og unges interesser er godt i varetatt i planen i henhold til de krav som framgår av kommuneplanens arealdel.*

Nordland fylkeskommune (02.11.2023)

Fylkeskommunen kan ikke se at planforslaget vil være i strid med regionale retningslinjer.

Fylkeskommunen ser positivt på fortetting i bebygde områder og reduksjon i bilbruk ved en bildelingsløsning. Bildelingsløsningen vil også gi erfaring for videre utvikling av bildelingsløsninger i Bodø.

Planlagte nybygg ligger nært det fredete anlegget ved Nordland psykiatriske sykehus. Så langt Kulturminner i Nordland kan se vil ikke planforslaget påvirke dette området og har ingen ytterlige merknader.

Omfanget av den foreslåtte utbyggingen vil ha konsekvenser for både skyggelegging, og innsyn til naboer. Fylkeskommunen mener det bør vurderes om planprosessen har inkludert berørte naboer i tilstrekkelig grad. Fylkeskommunen viser til regjeringens *Veileder for medvirkning i planlegging.*

Byutviklings kommentar:

Siden tiltaket ikke er vurdert å ha vesentlig konsekvens for miljø og samfunn, har ikke Bodø kommune stilt noen særskilte krav i forhold til medvirkning i planarbeidet. Det fremgår av referat fra oppstartsmøte at Bodø kommune oppfordret tiltakshaver til gjennomføring av et nabomøte i forbindelse med melding om oppstart, men det har ikke blitt gjennomført slikt møte. Planprosessen har inkludert berørte naboer ved utsendelse av brev til alle berørte parter ved oppstart av planarbeid og ved høring av planforslag, iht. plan- og bygningslovens § 12-8 *Oppstart av reguleringsplanarbeid.*

Ved oppstart av planarbeid kom det inn 2 innspill fra beboere i Generalhaugen, øst for planområdet. Ved utforming av planforslaget er det lagt vekt på arkitektonisk tilpasning til eksisterende bebyggelse og konsekvenser for sol- og skyggeforhold og disse temaene er grundig redegjort for i planbeskrivelsens kap. 5.3 *Bebyggelsens plassering og utforming (farger og materialer)*, 5.4 *Byggehøyder og fasader* og 5.5 *Sol.*

I saksfremlegget for høring og offentlig ettersyn har Byutvikling vurdert at skyggekastene fra planområdet ikke vil medføre særlige tap av bokvalitet for beboerne i Generalhaugen. Det er ikke mottatt uttalelser fra berørte naboer ved høring og offentlig ettersyn av planforslaget.

Kommunedirektøren mener berørte naboer har blitt involvert i planprosessen i tilfredsstillende grad.

Barnas talsperson (06.12.2023):

Barnas talsperson anser hensyn til barna og unges interesser er godt i varetatt i planen i henhold til de krav som framgår av kommuneplanens arealdel. Barnas talsperson er enig i den vurdering som er gjort i saksfremlegget, avsnitt 6, områdets grønne preg, blågrønn faktor, felles uteoppholdsareal, sikre grøntdrag, bevaring av eksisterende vegetasjon og bruk av permeable dekker. Dette er bra for barn. Det er også bra for overvannshåndtering og blågrønn faktor.

Byutviklings kommentar:

Uttalelsen tas til orientering.

Bodø kommune, avdeling byggesak (12.12.2023):

Uttalelsen ble, etter avtale med Byutvikling, levert etter høringsfristen. Avdeling byggesak har følgende merknader til planbestemmelsene:

§ 2.2 Arkitektur og estetikk. Bestemmelsen inneholder en del gjentakelser. Eksempelvis har bestemmelsen tre ulike avsnitt som omhandler materialvalg som dels overlapper hverandre og dels sier forskjellige ting. Bestemmelsen bør tydeliggjøres noe, slik at det ikke er uklart hvilke krav som gjelder.

§ 2.12. Grunnforhold. Det følger av bestemmelsen at «*Det skal dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet for det omsøkte tiltaket*». Videre fremgår det at «*Nødvendige tiltak for å sikre tilstrekkelig stabilitet skal gjennomføres i tråd med geoteknisk vurdering og **ferdigstilles senest ved søknad om midlertidig brukstillatelse***». Andre del av setningen (markert med uthevet tekst) er overflødig og bør tas bort. Dokumentasjon på sikker byggegrunn skal leveres senest ved søknad om igangsettingstillatelse. Dersom det avdekkes behov for nødvendige sikringstiltak, skal disse omsøkes i forbindelse med søknaden om igangsettingstillatelse.

§ 2.5, jf. § 4.1.3 Uteoppholdsareal. Stisystemene som nevnes i disse bestemmelsene er ikke vist på plankart. Hvis stisystemene ikke inntas i plankartet, bør de omtales nærmere i planbestemmelsene, slik at det er tydelig hva som skal opparbeides og hvor. Videre kan begrepet «stisystemer» være noe misvisende dersom det egentlig er tale om gangveier.

§ 7.3 Før bebyggelse tas i bruk. Tredje kulepunkt viser til at dokumentasjon på krav til parkering og uteoppholdsareal skal være oppfylt før bebyggelse kan tas i bruk. Dette er dokumentasjon som skal leveres senest ved søknad om igangsettelse. Bestemmelsen må derfor tas bort. I femte kulepunkt står det at «*nødvendige tiltak i forbindelse med grunnforhold og forurensede masser*» skal være gjennomført før bebyggelse kan tas i bruk. Dokumentasjon på sikker byggegrunn skal leveres senest ved søknad om igangsettelse. Dersom det avdekkes behov for nødvendige sikringstiltak, skal disse omsøkes i forbindelse med søknaden om igangsettelse. Bestemmelsen i kulepunkt 5 bør tas bort fordi den er overflødig.

Byutviklings kommentar:

Bestemmelsene er revidert i henhold til merknadene.

§ 2.2 Arkitektur og estetikk. Revidert tekst: *Bebyggelsen skal utføres med materialer av god kvalitet og med høy håndverksmessig standard. Hovedkledning for ny bebyggelse skal være tre i kombinasjon med tegl og/eller platekledning og det skal dokumenteres bruk av farger som videreutvikler den stedlige karakteren langs Junkerveien.*

§ 2.12. Grunnforhold. Revidert tekst: *Det skal dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet for det omsøkte tiltaket. Nødvendige tiltak for å sikre tilstrekkelig stabilitet skal gjennomføres i tråd med geoteknisk vurdering.*

§ 2.1 Situasjonsplan. *Stisystem* er endret til *gangveg i uteoppholdsareal*.

§ 2.5 Uteoppholdsareal. Revidert tekst: *Det skal etableres gangveg gjennom uteoppholdsarealet i retningen øst-vest, og med gangforbindelser til boligbyggene. Gangvegen skal etableres med permeable dekker og være dimensjonert og kjørbart for utrykningskjøretøy og varelevering fra begge sider (øst og vest). Det er ikke krav om at gangvegen skal være åpen for gjennomkjøring.*

§ 7.3 Før bebyggelse tas i bruk. Kulepunkt om dokumentasjon på krav til parkering og uteoppholdsareal er tatt bort. Kulepunkt om gjennomføring av nødvendige tiltak i forbindelse med grunnforhold og forurensede masser er tatt bort.

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. Infrastruktur og trafiksikkerhet for myke trafikanter har blitt grundigere

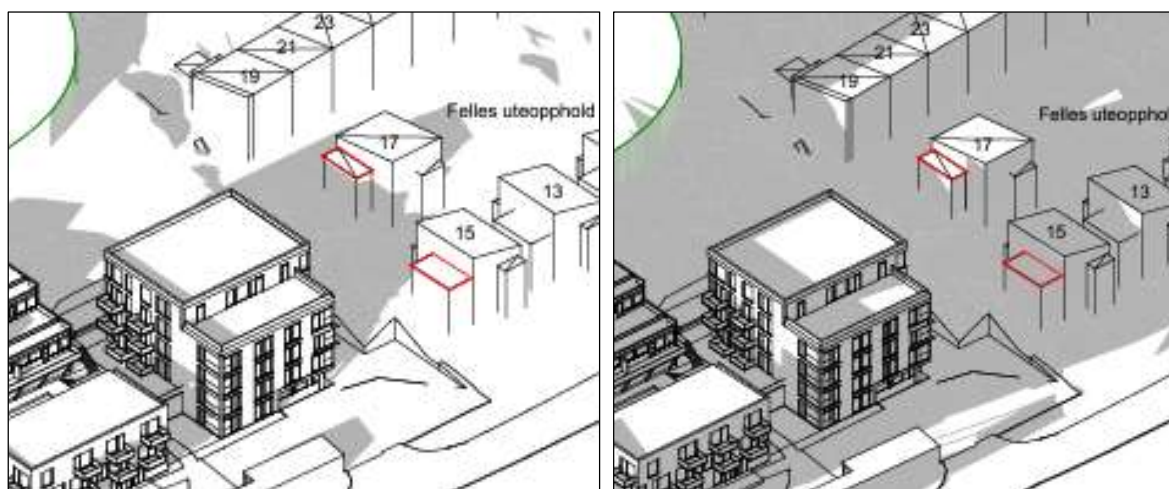
redegjort for i revidert planbeskrivelse etter høring og offentlig ettersyn. Kommunedirektøren vurderer det som positivt at bildelingsordning tas i bruk da dette er en løsning det er ønskelig å få mer erfaring med i Bodø. Området har direkte atkomst fra Junkerveien og tiltaket medfører ingen ulempe for trafikkavviklingen.

Tilpasning av nybygg til eksisterende bebyggelse har vært et hovedtema i planprosessen da det kom inn innspill om dette ved oppstart av planarbeid og tiltaket har noe større volum enn rammene for byggehøyde og utnyttingsgrad i KPA. Kommunedirektøren 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 et hull i landskapet mellom eksisterende terrassebygg i vest og rekkehus i øst, slik at rekken av hus oppleves som mer sammenhengende. De planlagte nybyggenes volum er mest lik de eksisterende terrassebyggene i vestre del av planområdet, men nybyggene hensyntar også småhusbebyggelsen i Generalhaugen. Tilpasning til eksisterende bebyggelse sikres gjennom regulerte byggegrenser og byggehøyder i plankartet.

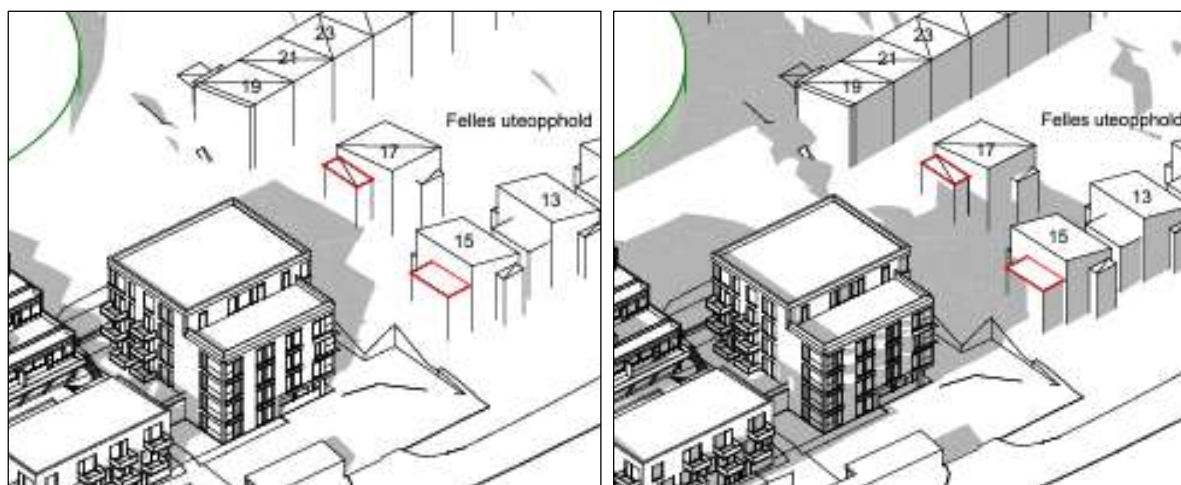
I beskrivelsene av arkitektonisk tilpasning er det fokus på byggehøyder og en overgang fra horisontalt uttrykk i vest til mer vertikale linjer i øst. Dette arkitektoniske grepet fremgår av planbeskrivelsens illustrasjoner, men er ikke sikret gjennom bestemmelsene. Bestemmelsene sikrer likevel arkitektonisk kvalitet i videre detaljering gjennom kompetansekrav til prosjekterende foretak og krav til helhetsvirkning i forhold til omgivelsene, materialbruk og fargevalg.

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.

Tidlig på våren (20. mars) vil to nabotomter påvirkes av skygge fra nybygg 2 på ettermiddagen. Viser til figur 7 og 8. Generalhaugen 17 vil 20. mars få skygge på bakkenivå kl 15, men boligens balkong vil ikke skyggepåvirkes. Generalhaugen 15 vil få skygge både på bakkenivå og balkong på slutten av ettermiddagen (kl 17). Analysen viser at det er det en del skygge på bakkenivå, men rikelig med sol på balkongen på ettermiddagen 1. september. Viser til figur 9 og 10. Dette indikerer at boligene i hovedsak blir påvirket av skygge tidlig på våren når det er lav solvinkel og lave temperaturer ute. Skyggekastene vurderes derfor ikke å medføre vesentlige tap av bokvalitet for beboerne i Generalhaugen.



Figur 7 og 8: Solstudie 20. mars kl 15 og kl 17.



Figur 9 og 10: Solstudie 1. september kl 15 og 17.

Plankonsulentene har i arbeidet med sol- og skyggeanalysene vurdert ulike plasseringer og volum for nybyggene. Nybygg 2 er plassert så langt vest som mulig for å hensynta lys- og solforhold til naboene på østsiden og så nært Junkerveien som mulig av hensyn til den nordligste boligrekken i Generalhaugen. Dersom man fjerner den tilbaketrunkne 5. etasjen i nybygg 2 endrer det lite i forhold til skyggevirksomhet mot Generalhaugen 17.

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 med mye asfalt 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. Barn og unges interesser, inkludert trafikksikker skolevei og atkomst til lekearealer utenfor planområdet, har blitt grundigere redegjort for i revidert planbeskrivelse etter høring og offentlig ettersyn.





Områdets grønne preg vil i detaljeringsfasen ivaretas gjennom dokumentasjon på blågrønn faktor i henhold til krav i bestemmelsene, 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 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 før det kan gis rammetillatelse.

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 et

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>Planprosesser i tråd med kravene i plan og bygningsloven sikrer medvirkning i tidlig fase, og at alle innspill fra offentlige etater og beboere i området vurderes og besvares.</i></p>

Endringer i planforslaget etter høring

Endringer i planforslaget etter høring består av:

- Utfyllende redegjørelser i planbeskrivelsen for temaene barn og unges interesser, og infrastruktur og trafikksikkerhet for myke trafikanter.
- Tydeliggjøring av intensjonen og ordlyden i noen bestemmelser, inkludert at privat uteoppholdsareal på innglassete balkonger forutsetter av vinduene kan åpnes og lukkes.
- Fjerning av overflødige rekkefølgebestemmelser.
- Justering av formålsgrenser mellom offentlige veiformål og felles uteoppholdsareal i plankart for å tydeliggjøre skille mellom offentlige og private funksjoner, med tanke på ansvarsfordeling for drift og vedlikehold.

Mer detaljert beskrivelse av endringene etter høring fremgår av Byutviklings kommentarer til høringsuttalelsene. Det er ikke gjort vesentlige endringer av planforslaget som gir behov for nytt offentlig ettersyn og høring av planforslaget.

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 bebyggelsens volum og arkitektoniske uttrykk er med byggegrenser og byggehøyder i plankart og krav til dokumentasjon på material- og fargevalg, godt tilpasset de eksisterende boligene i planområdet og hensyntar småhusbebyggelsen i øst. Byggegrenser og bestemmelser ivaretar også de grønne verdiene i området.

Ved oppstart av planarbeid kom det innspill fra naboer om nybyggenes volum og skyggepåvirkning. Innspillene førte ikke til endring av planforslaget, men temaet er grundig drøftet i planbeskrivelsen og da det ble vurdert at tiltakets skyggepåvirkning ikke medfører vesentlige tap av bokvalitet for naboene ble det ikke gjort endringer av det planlagte tiltaket. Det kom ikke uttalelser fra naboer ved høring og offentlig ettersyn av planforslaget. Uttalelser fra offentlig høringsparter til høring og offentlig ettersyn er innarbeidet eller svart ut i revidert planforslag.

Kommunedirektøren anbefaler at detaljregulering for Junkerveien 53, 55, 57 og 59 vedtas.

Kjell Hugvik
Kommunedirektør

Knut A. Hernes
Avdelingsdirektør

Saksbehandler: Marit Lunde

Trykte vedlegg:

- | | |
|---|------------------|
| 1 | Planbeskrivelse |
| 2 | Plankart |
| 3 | Planbestemmelser |

Andre referanser:

- | | |
|----|---|
| 1 | VAO rammeplan |
| 2 | VAO oversiktstegning |
| 3 | Miljøprogram |
| 4 | Støyrapport |
| 5 | Notat bildeling |
| 6 | Situasjonsplan |
| 7 | Illustrasjoner bebyggelse |
| 8 | Solstudie |
| 9 | Innspill til oppstart |
| 10 | Uttalelser til høring og offentlig ettersyn |

Dokumentene som er listet opp under «andre referanser» er tilgjengelig her:
<https://bodo.kommune.no/arealplaner/dokumenter-til-politisk-behandling/>

Rett utskrift: Berit Skaug