

Høring og offentlig ettersyn - Detaljregulering for Sløyfa, Alstad

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

Forslag til detaljreguleringsplan for Sløyfa legges ut på offentlig ettersyn og sendes på høring. Planforslaget er vist på plankart med plan ID 2023006 datert 28.05.2024, med tilhørende bestemmelser sist revidert 02.07.2024 og planbeskrivelse sist revidert 12.06.2024.

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

Sammendrag

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av boliger med tilhørende leke- og uteoppholdsareal. Det planlegges konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus og flermannsboliger, 14 boenheter. Videre har en i planforslaget medtatt offentlige veier og fortau i Sløyfa, samt Fogdveien. Hensikten med dette er å vurdere eventuelle avbøtende tiltak i hovedadkomstveien, ivareta behov for siktlinjer samt å regulere inn et Bypakkeprosjekt i Fogdveien med ny bussholdeplass og omlegging av fortau.

Forslagsstiller er Byggpartner AS og plankonsulent er Arkitektkollegiet AS.

Planområdet ligger på Alstad, nord for Alstadmyra og sør for Bodøveien. Planområdet har en størrelse på ca 10 dekar. I Kommuneplanens arealdel (KPA) 2022-2034 er området avsatt til boligformål.

Planområdet grenser til og omfatter delvis følgende planer; *Detaljreguleringsplan for RV 80 Hunstadmoen – Bodø elv, Reguleringsplan for ALSTAD II og Reguleringsplan for Petter Engens vei/Fogdveien*. I sør grenser planområdet til *Reguleringsplan for Løvås Alstad*. Ved bystyrets vedtak av planen som med dette sendes på høring og offentlig ettersyn, vil de deler av underliggende planer som ligger innenfor planens utstrekning, bli opphevet.

Planarbeidet er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredninger, og planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning, siden planforslaget er i tråd med overordnet plan.

Planforslaget vurderes å gi gode rammer for utnyttelsen av planområdet. Den nye bebyggelsen med tilhørende teknisk infrastruktur er planlagt med tanke på god terrengtilpasning og bevaring av viktig grønnstruktur.

Planforslaget er tilstrekkelig grunngitt og dokumentert i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer. Oppstart av planarbeidet er lovlig annonsert, og berørte parter er varslet på forskriftsmessig måte. Planforslaget er utført i samsvar med avklaringer gjort i oppstartsmøte 27.9.2023. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Saksopplysninger

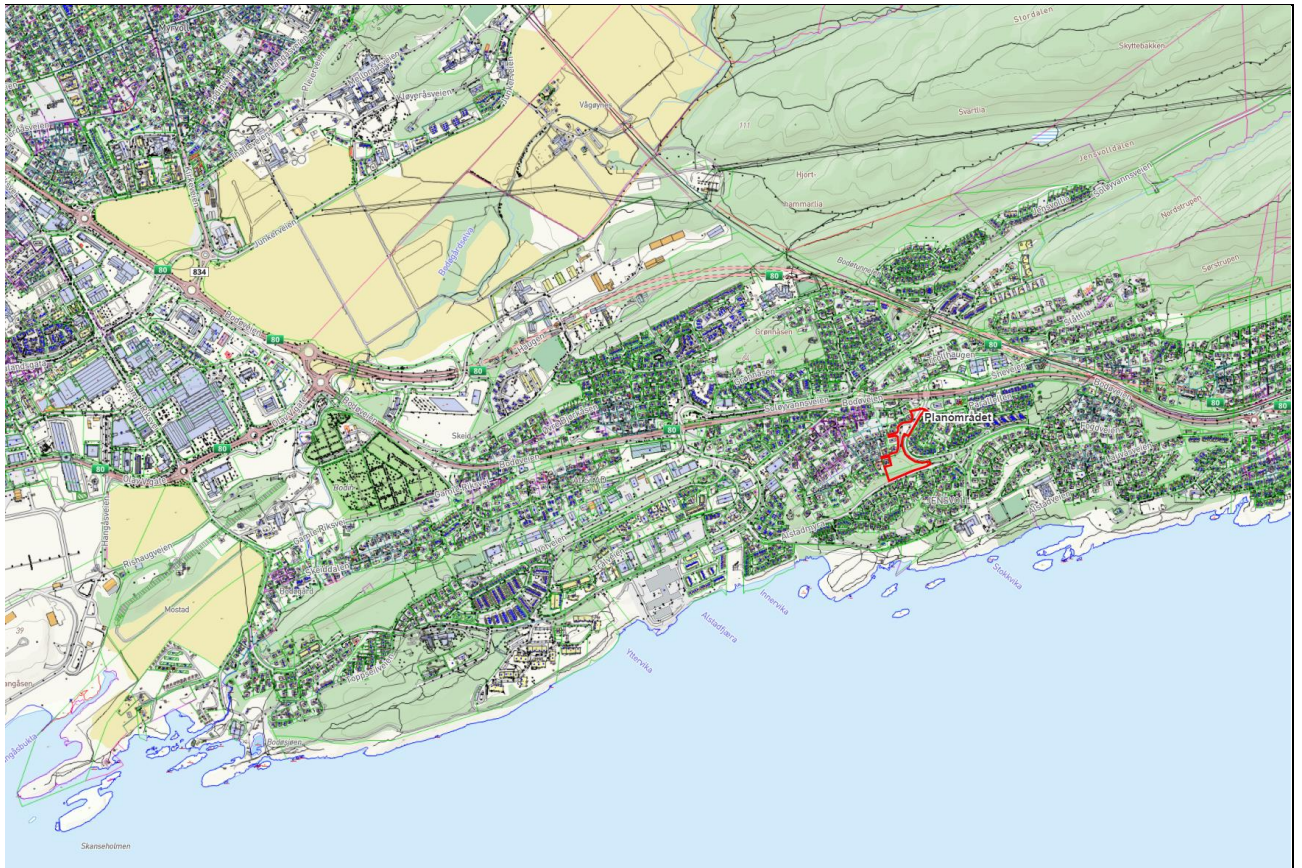
Bakgrunn

Arkitektkollegiet AS fremmer på vegne av Byggpartner AS forslag til detaljregulering for Sløyfa. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av boliger med tilhørende leke- og uteoppholdsareal, grønnstruktur og teknisk infrastruktur, i tråd med rammene gitt i Kommuneplanens arealdel.

Beliggenhet

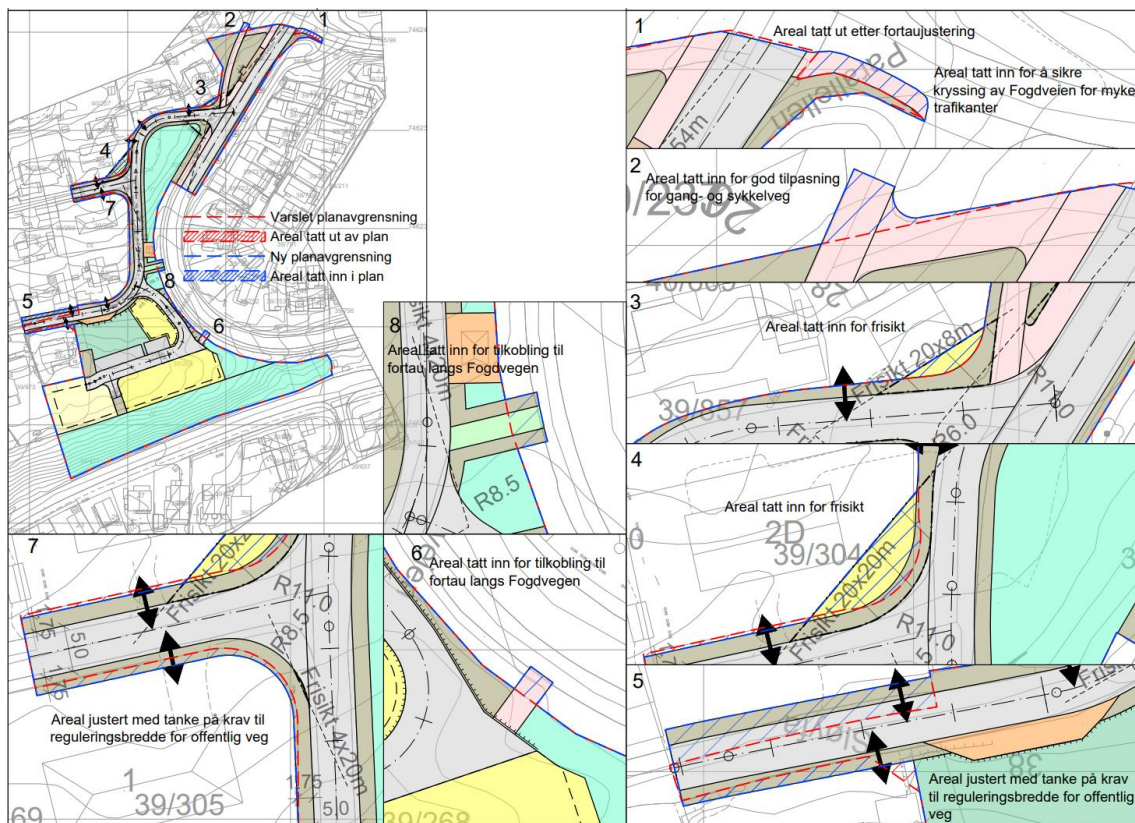
Planområdet ligger på Alstad, ca. 4,5km øst for Bodø sentrum.

Planområdet har et areal på ca. 10,9 daa. Den nordlige delen av planavgrensningen ligger i Fogdvegen, ved Parallellen, og inkluderer område for utbedring av bussholdeplass i Fogdveien. I sør følger grensen Alstadmyra.



Mindre justeringer av plangrense etter oppstart

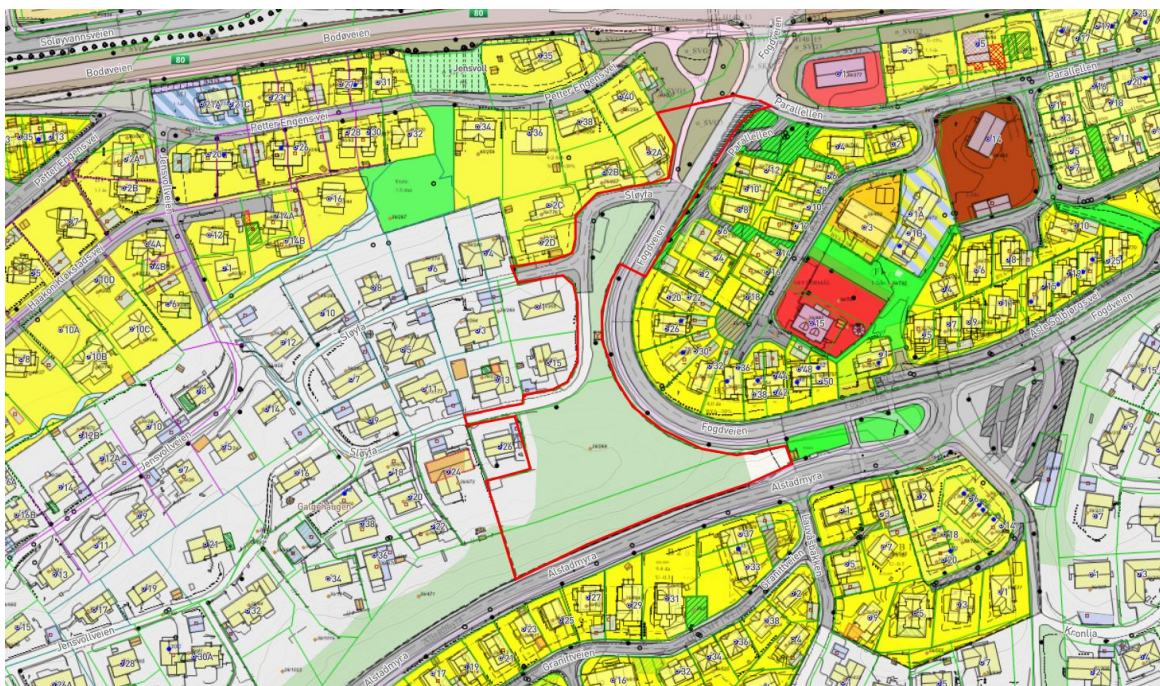
I etterkant av varsel om oppstart er det gjennomført noen mindre justeringer av planområdets utstrekning, for å ivareta behovet for siktlinjer langs offentlige veier, sikre god tilpasning til gangsykkelveg og sikre kobling mot fortau. Justeringene er av mindre karakter, og framgår av illustrasjonene under.



Planstatus

I Kommuneplanens arealdel (KPA) 2022-2034 er området avsatt til boligformål. Området inngår i sone B (Øvrige deler av byutviklingsområdet) jf. KPA § 4.1 Soneinndeling.

Planområdet grenser til og omfatter delvis følgende planer; Detaljreguleringsplan for RV 80 Hunstadmoen – Bodø elv, Reguleringsplan for ALSTAD II og Reguleringsplan for Petter Engens vei/Fogdveien. I sør grenser planområdet til reguleringsplan for Løvås Alstad. Vedtak av planen som nå er på høring og offentlig ettersyn vil oppheve de deler av underliggende planer som ligger innenfor planens utstrekning



Illustrasjonen viser varslet planavgrensning og tilgrensende/overlappende reguleringsplaner.

Planprosess

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 27.09.2023, og varsel om oppstart med forhandling om utbyggingsavtale ble annonsert og sendt ut til berørte naboer, offentlige myndigheter og andre berørte parter den 17.10.2023. Innspillsfristen var satt til 17.11.2023.

Totalt kom det inn 24 innspill til varsel om oppstart, og disse er kortfattet vurdert i planbeskrivelsen, men utførlig referert og kommentert i eget vedlegg til saken. Planarbeidet er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredninger og det konkluderes med at planforslaget ikke faller inn under noen av punktene i forskriftens §§ 6 eller 8, da planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Planforslaget

Den nordlige delen av planforslaget omhandler offentlige veier og fortausareal i Sløyfa og Fogdveien. Den sørlige delen av planområdet omhandler selve utbyggingsområdet. Innenfor utbyggingsområdet planlegges to områder for konsentrert småhusbebyggelse og ett område for frittliggende småhusbebyggelse. Utover dette er det avsatt areal til felles adkomstvei, parkering, snøopplag, uteoppholdsareal, renovasjonsanlegg og blågrønne strukturer.

Innenfor område med frittliggende småhusbebyggelse er det lagt til rette for eneboligbebyggelse med tilhørende carport/garasje og sportsboder. Bebyggelsen kan være i to etasjer pluss ev. sokkeletasje. Adkomstveg og én biloppstillingsplass pr. boenhet skal løses på egen tomt. Maksimal utnyttelsesgrad settes til % BYA=40%. Byggehøyde for området er satt til maks. kote c=+47,0.

Sør i planområdet og øst for felles uteoppholdsareal planlegges to områder for konsentrert småhusbebyggelse (BK). Formålene omfatter rekkehus og to-/firemannsboliger i to etasjer, pluss ev. sokkeletasje. Parkering håndteres på areal avsatt til felles parkering. Byggehøyde for BK1 settes til maks. kote c=+47,0 for den vestligste boenheten, og maks. kote c=+45,0 for den østligste boenheten. Bebyggelse skal trappes ned mellom disse ytterpunktene.

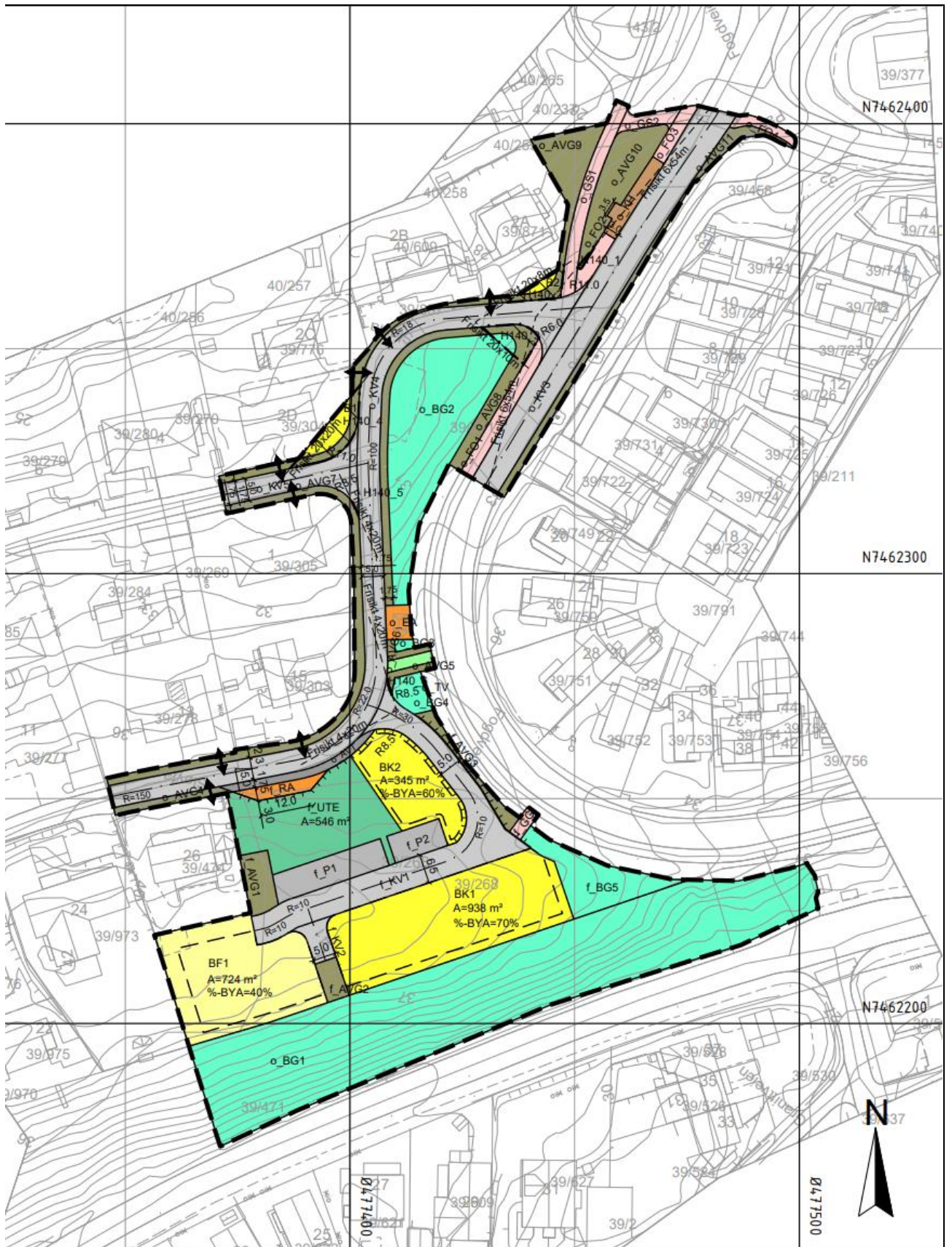
Planlagt firemannsbolig på BK2 blir den laveste bygningen i feltet med en byggehøyde på inntil kote c=+45,0.

Bebyggelse

Bebyggelsen er planlagt med en sørvendt eksponering, med unntak for firemanns-boligen, som er vestvendt. Hovedgrepet er å legge bebyggelsen i tunform, rundt felles uteoppholdsareal, sentralt i feltet. Denne løsningen sikrer god solinnstråling på uteoppholdsarealet og god solinnstråling for de enkelte boligene.



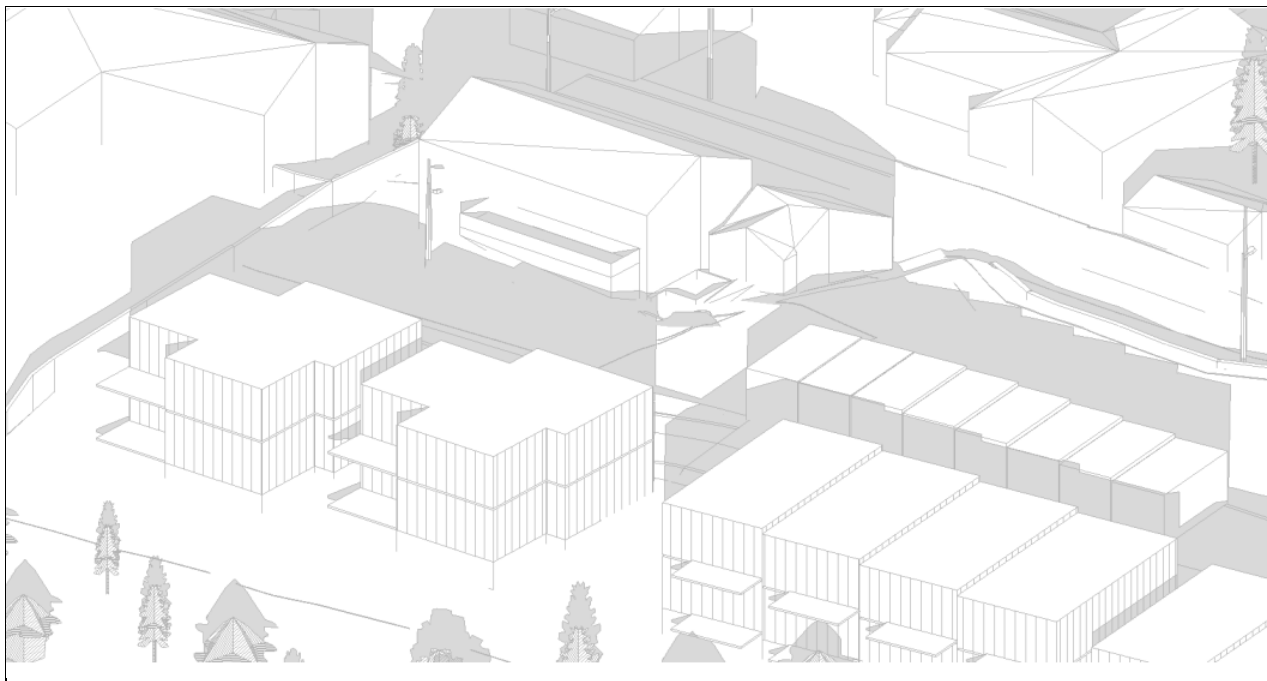
Perspektivet viser ny og eksisterende bebyggelse, sett fra sør.



Illustrasjonen viser forslag til plankart.

Sol og skygge

Sol- og skyggeanalyse viser at ny bebyggelse i BF1 vil kaste noe skygge mot Sløyfa 26 tidlig på dagen i vinterhalvåret. 20. mars kl. 09.00 strekker skyggen seg opp til husvegg, men ikke opp på vinduer. Totalt sett vurderes skyggevirkinger til å være akseptable både internt i området og med tanke på hvilke konsekvenser de får for naboer. Sol- og skyggeanalysen viser ingen negative konsekvenser for nabobebyggelsen gjennom dagen den 20.06.



Skyggevirking mot Sløyfa 26 (39/474) 20. mars kl. 09.00

Uteoppholdsareal

Sentralt i feltet, med god tilkomst fra bebyggelsen i sør og i øst, er det planlagt felles uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealet skal være felles for alle nye boenheter og vil inneholde soner for lek. Lekearealene skal være variert i utforming og innhold, og ha lekeapparater for flere alderssegmenter og funksjonsnivå.

Privat uteoppholdsareal for firemannsbolig på BK2 er tenkt som terrasse på vestsiden av boligen. Bebyggelse i BF1 og BK1 får i tillegg en liten hage på sørsiden av boligen. Totalt er det satt av 546 m² som felles uteoppholdsareal. Dette utgjør ca. 39m² felles MUA pr. boenhet.

Grønnstruktur

Dette arealformålet (BG) utgjør vegetasjonssonen ned mot Alstadmyra og kantareal mot Fogdvegen. Innenfor disse områdene er arealene hovedsakelig bevokst med lauvskog. Det at arealene er skogbevokst vil bidra positivt i overvannshåndteringen. Vegetasjon vil også fungere som visuell buffer mot vegtrafikk.

Universell utforming

I planforslaget er det lagt til rette for at to av leilighetene i første plan i firemannsboligen, øst i planområdet, vil bli universelt utformet. Det er også satt krav om at minst én parkeringsplass skal være beregnet for forflytningshemmede. Tilgang til uteoppholdsareal skal løses med tanke på universell utforming.

Offentlige veier

I planforslaget er det medtatt en stor andel offentlig veigrunn, dette for å ivareta hensynet til gode koblinger mot eksisterende veier, gang- sykkelveier, samt å regulere inn ny bussholdeplass langs Fogdveien.

Hovedadkomsten til utbyggingsområdet vil være via veien Sløyfa, og deler av denne veien er derfor tatt med i planforslaget. Eksisterende vei er stedvis smal, med kun 4 m veibredde, og veibredden i planforslaget er derfor økt til 5 m vei. Det er forutsatt at veien skal utbedres fra krysset der veien Sløyfa splittes i to, og fram til og med nytt planlagt renovasjonsanlegg.

I planforslaget er Fogdveien regulert med 6,5 meters bredde, pluss breddeutvidelse jf. dagens vegbredde. Det er ikke planlagt tiltak i Fogdveien, utover etablering av ny bussholdeplass.

Trafikk og parkering

Internt i utbyggingsområdet er det planlagt en felles kjøreveg (f_KV1), denne munner ut i veien Sløyfa nordøst i utbyggingsområdet. Den interne kjørevegen er planlagt med 5 meters bredde og har snuhammer i enden, samt to areal for snøopplag.

Mellom parkering f_P1 og boligformål er adkomstvegen regulert med 6,5 meters bredde, dette for å kunne ivareta manøvreringsareal ut fra parkeringsanlegget.

Innenfor arealet avsatt til frittliggende boligbebyggelse, vest i planområdet, er det lagt til grunn at parkeringskravet skal løses på egen tomt, med én biloppstillingsplass pr. boenhet. Det er tillatt med garasje/carport.

Område for konsentrert småhusbebyggelse (BK1 og BK2) skal løse sitt parkeringskrav innenfor felles parkeringsanlegg f_P1 og f_P2. Området tillates bebyggt med garasjeanlegg/carport inntil formåls grensen.

VAO

Det er utarbeidet en VA-rammeplan for planforslaget, og i denne foreslås å legge ny vannledning gjennom planområdet med videreføring i gang- og sykkelvei langs Fogdveien frem til eksisterende vannledning i krysset med Alstadmyra. På den måten vil det nye vannledningsnett dekke tilstrekkelig vannbehov til brannvesen. Ny brannvannskum plasseres i adkomstvei slik at alle bygningsdeler kan nås med maksimalt 50 m slangeutlegg.

Planen legger opp for at overvann håndteres ved bruk av naturlige vannveier internt i planområdet. Overvann skal håndteres sammen med vegetasjon som kan bidra til naturmangfold, trivsel og reduserte vannmengder til ledningsnett. Det benyttes blågrønn faktor på 0,7 for å samordne grønnsstruktur med overvannsdisponering.

Turveg

Arealformålet utgjør snarveien fra Sløyfa til Fogdvegen, og veien utgjør en viktig forbindelse for myke trafikanter. Turvegen er regulert med 2,5 m bredde, for å kunne sikre vinterdrift. Det legges inn rekkefølgekrav for opparbeiding av denne.



Figuren viser illustrasjonsplan over planlagt utbygging, sør i planområdet.

Vurderinger

Byutvikling vurderer det som positivt at prosjektet legger til rette for moderat foretting innenfor byutviklingsområdet. Planforslaget er i samsvar med Kommuneplanens arealdel, der utbyggingsområdet er avsatt til framtidig boligbebyggelse, og planforslaget vurderes å være i samsvar med nasjonale føringer og Bodø kommunes arealstrategi.

Til varsel om oppstart har det kommet et stort antall nabomerknader til prosjektet. Merknadene er oppsummert og kommentert i eget vedlegg til saken. Naboene er bekymret for tap av utsikt og solinnstråling, samt økt innsyn til deres eiendommer. Det blir også påpekt i flere merknader at planlagt bebyggelse ikke harmonerer med eksisterende bebyggelse i nærområdet, at utbyggingen vil medføre betydelig økt trafikk og kapasitetsproblemer på eksisterende vei. Videre blir det uttrykt bekymring for at antall boenheter er for høyt, at parkeringsdekningen er for lav og at planlagt renovasjonsanlegg vil medføre økt trafikkfare.

Etter varsel om oppstart har prosjektet blitt omarbeidet sett opp mot planinitiativet, delvis for å imøtekomme nabomerknader ved oppstart, men også for å unngå for store terrenginngrep. Ved varsel om oppstart var det lagt til grunn 16 boenheter innenfor planområdet, dette er nå redusert til 14 enheter. Den interne adkomstveien er flyttet fra vest mot plangrensen i øst, noe som gir en bedre tilpasning til terreng. Det er avsatt to areal for snøopplag, renovasjonsanlegget er flyttet lenger sør og vekk fra veibanen. Utbyggingsvolumet i vest er redusert fra rekkehusbebyggelse til område for småhusbebyggelse. Videre er det det fastlagt rekkefølgekrav til utbyggingen, som

sikrer breddeutvidelse av deler av veien Sløyfa og flytting av snarveien mellom Sløyfa og Fogdveien, lenger mot nord.

Byutvikling vurderer at planforslaget med endringene som er gjennomført etter varsel om oppstart delvis imøtekommer nabomerknadene til prosjektet. En utbygging av området vil medføre noe tap av utsikt og solinnstråling i vinterhalvåret for Sløyfa 26. Ulempene er foreslått redusert ved å flytte intern kjøreadkomst mot øst, slik at terrenget inn mot nabo for en stor grad vil bli bevart, samt å redusere utbyggingsvolumet i den vestlige delen av planområdet.

Utbyggingen vil medføre økt trafikk til området, men trafikktredningen som er gjennomført som del av planarbeidet konkluderer med at trafikkøkningen vil være moderat. For å bøte på negative virkninger er det lagt inn avbøtende tiltak i form av breddeutvidelse og flytting av snarvei mellom Sløyfa og Fogdveien. En vurderer også at flytting av renovasjonsanlegget lenger vekk fra veibanen, vil redusere ulempene for trafikkavviklingen i Sløyfa.

Parkeringsløsningen som er lagt til grunn i planforslaget er i samsvar med kravene i kommuneplanens arealdel. Området ligger nært opp til et godt utbygd kollektivnett samt etablerte sykkelruter, og en må anta at persontransporten også vil foregå med bruk av sykkel eller buss.

Ut over det overnevnte er det i planforslaget lagt til rette for ny bussholdeplass på vestsiden av Fogdveien m/omlegging av fortau. Utbygging av kantstopp med omlegging av fortau vil skje i regi av Bypakke Bodø.

Hensynet til barn og unges interesser er godt ivaretatt i planforslaget gjennom krav til innhold og utforming av felles uteoppholdsareal, tilrettelegging for snarveier og ivaretagelse av grønnstruktur.

Planen legger opp til at overvann håndteres ved bruk av naturlige vannveier internt i planområdet. Overvann skal håndteres sammen med vegetasjon som kan bidra til naturmangfold, trivsel og reduserte vannmengder til ledningsnett. Det benyttes blågrønn faktor på 0,7 for å samordne grønnstruktur med overvannsdisponering.

Godkjent VA-rammeplan forutsetter nyetablering av vannledning gjennom planområdet med videreføring i gang- og sykkelvei langs Fogdveien frem til eksisterende vannledning i krysset med Alstadmyra. Dette vil sikre at vannledningsnettet dekker behovet for ny boligbebyggelse, samt tilstrekkelig vannbehov til brannvesen

Rekkefølgebestemmelsene stiller krav om dokumentasjon av skolekapasitet.

Endringene i planavgrensning anses som mindre og tekniske justeringer, og det er derfor vurdert at det ikke er nødvendig med eget varsel av endret planavgrensning. Justeringene fremkommer gjennom høring av planen.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Utbyggingen vil bl.a. medføre behov for nyetablering av turvei/snarvei mellom Sløyfa og Fogdveien, breddeutvidelse av deler av Sløyfa og nyetablering av bussholdeplass med tilhørende fortau langs Fogdveien.

Det er innpasset rekkefølgebestemmelser til planforslaget som sikrer at samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur, herunder vei, fortau, gatelys og VAO som skal overtas til drift og vedlikehold av Bodø kommune, skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Etablering av teknisk infrastruktur er sikret i reguleringsbestemmelsen og det er varslet oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Bodø kommune.

Nyetablering av bussholdeplass og fortau langs Fogdveien er finansiert gjennom Bypakke Bodø.

Hvordan er løsningen forankret i FNs bærekraftsmål?

Planforslaget er forankret i FNs bærekraftsmål, Bodø kommunes folkehelseplan og Bodø kommunes klima og energiplan. Bakgrunnen for planforslaget er ønske om boligfortetting innenfor byutviklingsområdet. I planforslaget er det vektlagt gode felles uteoppholdsareal, god landskapstilpasning og god arkitektonisk kvalitet i seg selv og i forhold til bygde og naturlige omgivelser.

Planområdet ligger nært opp til Fogdveien og Bodøveien, og har god kollektivdekning. I tillegg ligger planområdet nært opp til etablerte sykkelruter, noe som tilsier at persontransport kan gjennomføres ved bruk av kollektivtilbud eller sykkel. Planforslaget har tatt høyde for klimatilpasning ved å styrke lokal overvannshåndtering og ved å ha fokus på å opprettholde og etablere grønnstruktur. En vurderer at planforslaget er spesielt i samsvar med FNs bærekraftsmål nr. 11 og 13.

Konklusjon og anbefaling

Planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer. Oppstart av planarbeidet er lovlig annonsert, og berørte parter er varslet på forskriftsmessig måte.

Planforslaget legger til rette for en begrenset fortetting innenfor byutviklingsområdet. Planforslaget viser at det er tatt tilbørlig hensyn til terreng og landskap, og at det er satt gode rammer for estetisk utforming av ny bebyggelse. Planforslaget er i tråd med Kommuneplanens arealdel.

Samtidig med høring og offentlig ettersyn, varsles det om mindre tekniske justeringer av planavgrensningen, ref. illustrasjonsskisse innledningsvis i saksframstillingen.

Det konkluderes med bakgrunn i dette med at planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kristin Stavnes Jordbru
Leder Byutvikling

Saksbehandler: Kjetil Christensen

Trykte vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse
- 2 Plankart
- 3 Planbestemmelser
- 4 ROS- analyse

Andre referanser:

Alle plandokumenter er tilgjengelig på www.bodo.kommune.no/planprosesser. Dette gjelder overnevnte vedlegg, men også illustrasjoner, utredninger og tekniske planer.