

NY VARSLING

DETALJREGULERINGSPLAN OG FORHANDLING OM UTBYGGINGSAVTALE FOR FØRSTÅSEN, BODØSJØEN PLANID 2024001, BODØ KOMMUNE

1 Reguleringsplan for Førståsen, Bodøsjøen

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 (og § 17-4) ble det varslet oppstart av planarbeid og oppstart av utbyggingsavtale for Førståsen 10.02.2024. Planområdet omfatter gnr./bnr. 37/400 og 37/506 m.fl. Bodøsjøen vest AS (BV) er forslagsstiller og LPO Arkitekter AS er plankonsulent for planarbeidet. Etter opprinnelig varsel om oppstart undersøker forslagsstiller nå muligheten for å innarbeide en større andel offentlig eller privat tjenesteyting med aldersboliger, sykehjem og/eller omsorgsboliger med tilhørende funksjoner. Det er også funnet krigsminner innenfor planområdet.

Som følge av ny informasjon og forutsetninger for reguleringsarbeidet varsles oppstart av planarbeidet på nytt. Dette for at naboer, offentlige myndigheter og andre berørte gis anledning til å komme med innspill til de endringene som nå legges til grunn. Kommunen har vurdert at planinitiativet ikke trenger å oppdateres. Det stilles ikke krav til nytt oppstartsmøte.

Vi gjør oppmerksom på at denne varslingen kommer som følge av funn i planarbeidet og at vi derfor ønsker innspill eller informasjon knyttet til de aktuelle temaene, lokalisering av helse- og omsorgstjenester i Bodøsjøen og krigsminnene i Førståsen. Tidligere innkomne merknader vil fortsatt følge saken.

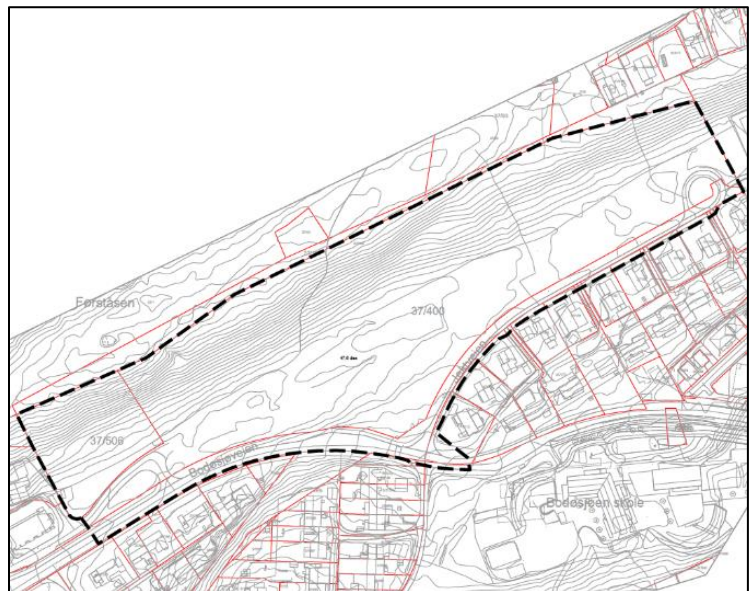
Du finner mer informasjon om planarbeidet på <http://bodo.kommune.no/planprosesser>

2 Planområdet

Planområdet omfatter et areal på ca. 47.6 dekar og ligger i Bodøsjøen i søndre del av Førståsen. Planområdet ligger i et lite dalsøkk som heller mot sørøst, er ubebygget og består for det meste av skog. Tilstøtende områder rundt Førståsen er bebygget og består for det meste av boligfelt foruten skole mot sør og barnehage og næringsbebyggelse mot øst. Nærliggende boligfelt består for det meste av eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og lavblokker.

3 Formålet med planen

Formålet med planarbeidet er å utvikle et attraktivt, bynært og bærekraftig område med urbane kvaliteter. Ved å bygge videre på eksisterende kvaliteter og sammenhenger



Figur 1 Utsnitt av planområdet



Besøksadresse
LPO Arkitekter AS
Rosenborggata 19C
0356 Oslo

Postadresse
LPO Arkitekter AS
PB 7033 Majorstuen
0306 Oslo

Kontakt
(+47) 23 32 71 00
lpo@lpo.no
www.lpo.no

Org nr.
934 007 514 MVA

legges det til rette for nye sosiale nabolag som både gir verdifulle tilskudd til nabolaget, en egen identitet og potensiale for et aktivt og attraktivt nabolag.

Bebyggelsen foreslås organisert i åpne kvartal- og tunstrukturer som knytter eksisterende bo- og naturområder sammen. Det planlegges å tilføre området varierte boliger, helse- og omsorgstjenester og nærlagsfunksjoner som fellesfunksjoner, nabolagshus og matbutikk. Bebyggelsen søker å tilpasse seg eksisterende landskap og lar Førståsen sette premisser for fremtidig bebyggelse, samtidig som deler av naturområdet bevares og utvikles til lokale møteplasser som tilgjengeliggjøres for allmenheten.

4 Gjeldende planstatus

Detaljregulering for Bodøsjøen B4 - planID: 2013013, med midlertidig bygge- og deleforbud fra 26.01.22. Gjeldende regulering åpner for etablering av blokkbebyggelse, eneboliger og tomannsboliger, samt rekkehus med tilhørende teknisk infrastruktur og leke- og uteoppholdsareal. Gjeldende plan legger opp til makshøyder på +36 og feltutnyttelse på 45-50% BYA.

Kommunedelplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 16.06.2022. Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligformål. Forslagstiller ønsker å regulere til bolig i kombinasjon med helse- og omsorgstjenester. Høyder, bebyggelsesstruktur og utnyttelsesgrad vil undersøkes og dokumenteres med bakgrunn i planfaglige vurderinger i planprosessen.

5 Det er krav til konsekvensutredning

Bodø kommune og forslagsstiller har gjort ny vurdering av krav om konsekvensutredning og planprogram.

5.1 Krav til konsekvensutredning av formålsendring – Tjenesteyting (helse- og omsorgstjenester)

Planområdet er markert som bolig i kommuneplanens arealdel (KPA). Planarbeidet ønsker å legge til rette for en større andel offentlig eller privat tjenesteyting, med mulighet for aldersboliger, sykehjem og/eller omsorgsboliger med tilhørende funksjoner. Endring av formål i KPA utløser ikke krav til planprogram, men Bodø kommune viser til at endring av arealformål skal konsekvensutredes. Ettersom reguleringsplanen kommer i forkant av formålsendring i kommuneplanen, mener kommunen at dette må utredes i reguleringsplanen.

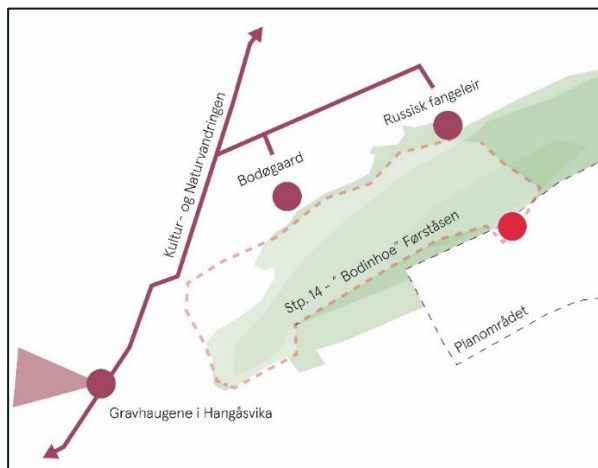
Konsekvensutredningen skal undersøke virkningene endret arealbruk gir for miljø og samfunn. Det forventes blant annet at planen skal ta stilling til områdets egnethet for det nye formålet opp mot hva som finnes fra



før av, hva behovet er og hva det vil bidra til. Hvilke konsekvenser får endringen for eksisterende strukturer og funksjoner i bydelen?

5.2 Krav til konsekvensutredning kulturminner (krigsminner)

Ved oppstart av planarbeidet var det ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. Gjennom stedsanalyse og ny kartlegging av planområdet, er det avdekket krigsminner (inngang til bunkers og skyttergrav) innfor planområdet (se illustrasjon under).



Figur 3 Diagram som viser omtrentlig plassering av krigsminner

Det *Figur 2 Foreløpig skisse sykehjem / omsorgsboliger delfelt A.*

finnes fortsatt rester fra bunkere, fjellanlegg og ringstands med løpegraver på Førståsen. Krigsminnene er bygd med slavearbeidskraft fra krigsfangeleiren i Skeidalen og eksempler på smertefull kulturarv. Hoveddelen av anlegget er lokalisert nord og vest på Førståsen, mens det nå er avdekket en mindre del av anlegget innenfor planområdet på sørsiden av åsen. Som følge av funn av og fylkeskommunens tilbakemelding vurderer vi at planarbeidet kan gi konsekvenser for kulturminner og at konsekvenser for kulturminner bør utredes i tråd med krav til form og innhold til konsekvensutredninger.

Planarbeidet skal derfor utrede konsekvenser av å legge til rette for helse- og omsorgstjenester innenfor planområdet og konsekvenser for krigsminnene på Førståsen.

5.3 Tabelloversikt over planfaglige temaer som skal undersøkes og konsekvensutredes

Tabellen nedenfor gir en oversikt over hvilke temaer som undersøkes i reguleringsarbeidet, og hvilke temaer som skal konsekvensutredes i henhold til forskrift.

Planfaglige temaer	Temaer som skal undersøkes	Temaer som skal konsekvensutredes
Formål og bruk*	X	X
Plangrep	X	
Grønnstruktur, uteoppholdsarealer	X	
Trafikk, parkering og teknisk infrastruktur	X	
Vann og avløp	X	
Grunnundersøkelser og massehåndtering	X	
Naturkartlegging	X	
Nyere tids kulturminner*	X	X

*Bakgrunnen for varslingen er at formålet – Helse- og omsorgstjenester nå er en større del av planarbeidet, samt det er avdekket krigsminner innenfor planområdet.

6 Planprosess og tentativ fremdrift

Prosess	Forventet fremdrift 2024/2025
Varsling om endrede forutsetninger (denne varslingen)	Uke 39 – 2024
Høringsperiode for endringer	Uke 39-43 – 2024
Bemerkningshåndtering	Uke 40-45 – 2024*
Planforslag m/KU oversendes til Bodø kommune	Uke 45 – 2024
Offentlig ettersyn av planforslag	Uke 5-11 – 2025
Bemerkningshåndtering	Uke 12-16 – 2025
Planforslag m/KU oversendes for politisk behandling (2.gangsbehandling)	Uke 20 – 2025

**Varslingen kommer som følge av funn i planarbeidet. Flere av temaene som skal undersøkes i planarbeidet, er derfor allerede i stor grad utredet eller er i prosess med å ferdigstilles. Innkomne innspill behandles og innarbeides i prosjektet fortløpende etter hvert som de kommer inn.*

7 Du kan sende inn merknader til planarbeidet innen 26.10.2024

Innspill, merknader eller spørsmål knyttet til planarbeidet sendes skriftlig til LPO Arkitekter v/Aleksander O. Jensen, Postboks 7033 Majorstuen, 0306 Oslo, eller til aoj@lpo.no, innen 26.10.2024. Merk henvendelsen med Reguleringsplan for Førståsen – PlanID 2024001.

Send gjerne en kopi av innspillene til postmottak@bodo.kommune.no eller Bodø kommune, postboks 319, 8001 Bodø.

8 Videre saksgang

Vi gjør oppmerksom på at innsendte merknader og innspill til planarbeidet ikke blir besvart direkte. Alle innspill blir kommentert og oversendt til Bodø kommune sammen med utarbeidet planforslag til førstegangsbehandling. Etter førstegangsbehandling blir planen så lagt ut til offentlig ettersyn. Det vil da igjen bli anledning til å komme med merknader til planen før videre politisk behandling.