

## Planinitiativ for Bodin park, saksnummer 2023/6318, Bodøsjøen



Utarbeidet av LPO Arkitekter, datert 02.10.2023, revidert 14.11.2023

### Forslagsstiller og plankonsulent

**Forslagsstiller:** Bodøsjøen vest AS (BV) v/ Bernt Charles Hargaut

**Plankonsulent:** LPO arkitekter AS v/ Aleksander Oldrup Jensen

#### 1. Formålet med planen (jf. Forskr. § 1- a)

Formålet med planinitiativet er at Bodin park skal utvikles som et attraktivt, bynært og bærekraftig boligområde med urbane kvaliteter. Ved å bygge videre på eksisterende kvaliteter og sammenhenger legges det til rette for nye sosiale nabolag som både gir verdifulle tilskudd til nærområdet, en egen identitet og potensiale for et aktiv og attraktivt nabolag.

Bebyggelsen foreslås organisert i åpne kvartal- og tunstrukturer som knytter eksisterende bo- og naturområder sammen. Samtidig tilføres området varierte boliger og nærlagsfunksjoner som fellesfunksjoner, nabolagshus og matbutikk. Bebyggelsen søker å tilpasse seg eksisterende landskap og lar Førståsen sette premisser for fremtidige bebyggelse, samtidig som deler av naturområdet bevares og utvikles til lokale møteplasser tilgjengelig for alle.

### Historikk

Eiendommene ligger innenfor detaljregulering for Bodøsjøen felt B4. Gjeldende detaljreguleringen er utført av Bodø Kommune og ble stadfestet 28.09.2018.

Høsten 2021 omsøkte BV bygging av 2 boligblokker på delfelt BB. Behandlingen av rammesøknaden ble stoppet desember 2021 ettersom Bodø kommune mente omsøkte tiltak/delfelt ikke var i tråd med planens intensjoner. Det ble på bakgrunn av dette vedtatt bygge- og deleforbud på hele planområdet i januar 2022. Etter påklaging ble dette vedtaket endelig stadfestet av Statsforvalteren medio 2022. Stadfestet bygge- og deleforbud medfører krav om revidert plan iht. intensjonene i opprinnelig plan, eller helt ny regulering for å oppheve forbudet.

BV har i løpet av denne prosessen hatt dialog med Bodø kommune om veien videre. Da gjeldende plan i stor grad er tuftet på kommuneplanens arealdel (KPA) av 2014 og KPA er revidert to ganger etter dette har det vært anbefalt å gjennomføre ny detaljreguleringsplan for hele eller deler av eiendommene. I lys av dette har BV gjennomført prosjektkonkurranse for hele planområdet med oppdaterte kvalitetskriterier som tar utgangspunkt i gjeldende KPA. BV mener tomten har et betydelig større potensiale både med hensyn til utnyttelsesgrad og volum/byggehøyder og at beliggenheten innbyr til en mer fremtidsrettet utnyttelse som fremmer både sosial- og miljømessig bærekraft på en økonomisk bærekraftig måte.

### 2. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet (jf. Forskr. § 1- b)



Figur 1 Forslag til planavgrensning



Forslag til planavgrensning tar utgangspunkt i gjeldende regulering og følger eiendomstrukturen i vest, nord og sør. I sør følger forslaget Bodøsjøveien, til og med krysset Bodøsjøveien/Jektveien for å undersøke en helhetlig og trafikksikker gate- og vegstruktur. Endelig forslag til varslet plangrense ønskes diskutert med Bodø kommune i oppstartsmøte og vil kunne justeres i planprosessen.

### Beskrivelse av området

Foreslått planområde er på ca. 49,8 daa, og ligger i Bodøsjøen i søndre del av Førståsen.

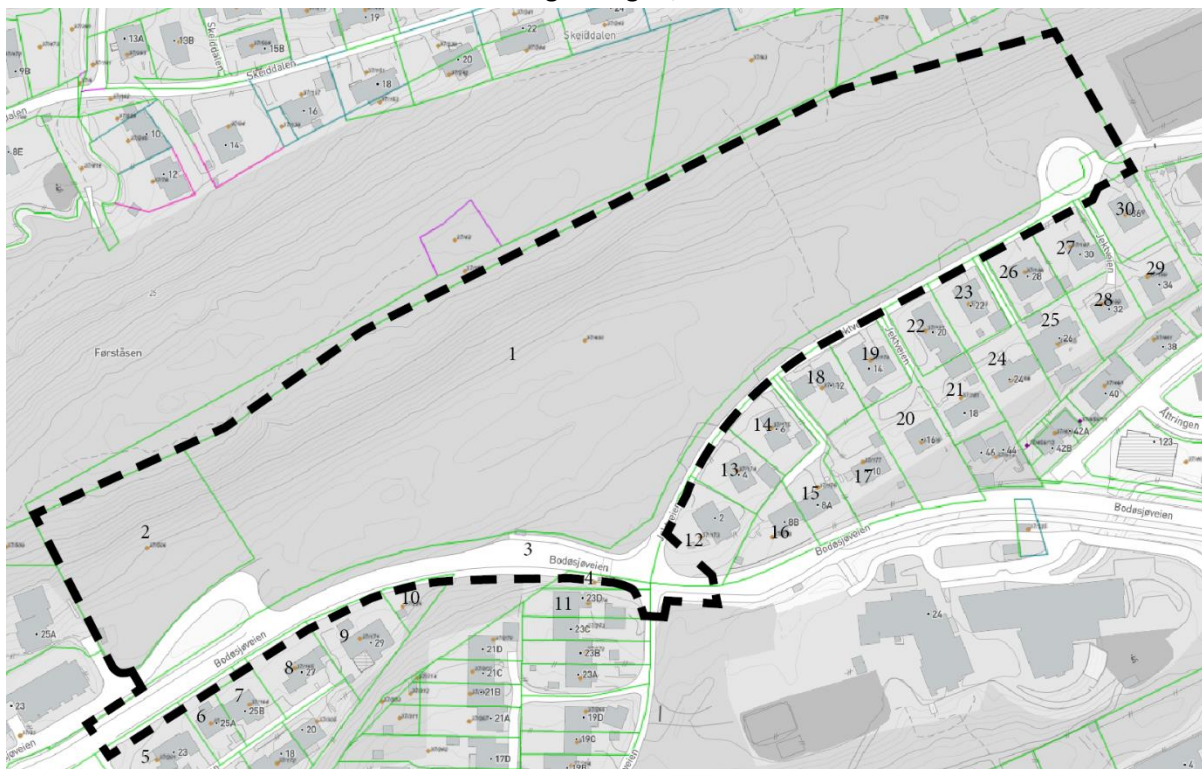
Planområdet ligger i et lite dalsøkk som heller mot sørøst, er ubebygd og består for det meste av skog. Deler av området er brukt som friluft- og utfartsområde. Landskapet i planområdet består for det meste av jorddekt mark med løvskog, og det er ikke kjent at det er registrert særskilte naturverdier i planområdet.

Nordre del av planområdet ligger i bratt terreng som heller gjennomgående mot sør. Søndre del er relativt flat. Planområdets plassering gjør at planområdet generelt har gode solforhold.

Tilstøtende områder rundt Førståsen er bebygd 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 og rekkehus, men også av lavblokker og rekkehus i 3 etasjer. Bodøsjøen skole som ligger sør for planområdet og næringsbebyggelsen lenger øst består av mer kompakte og større bygg. Det er ikke registrert bevaringsverdig bygg i planområdet, eller i tilstøtende områder.

### Grunneiere

Planområdet omfatter hele eller deler av følgende gnr./bnr.:



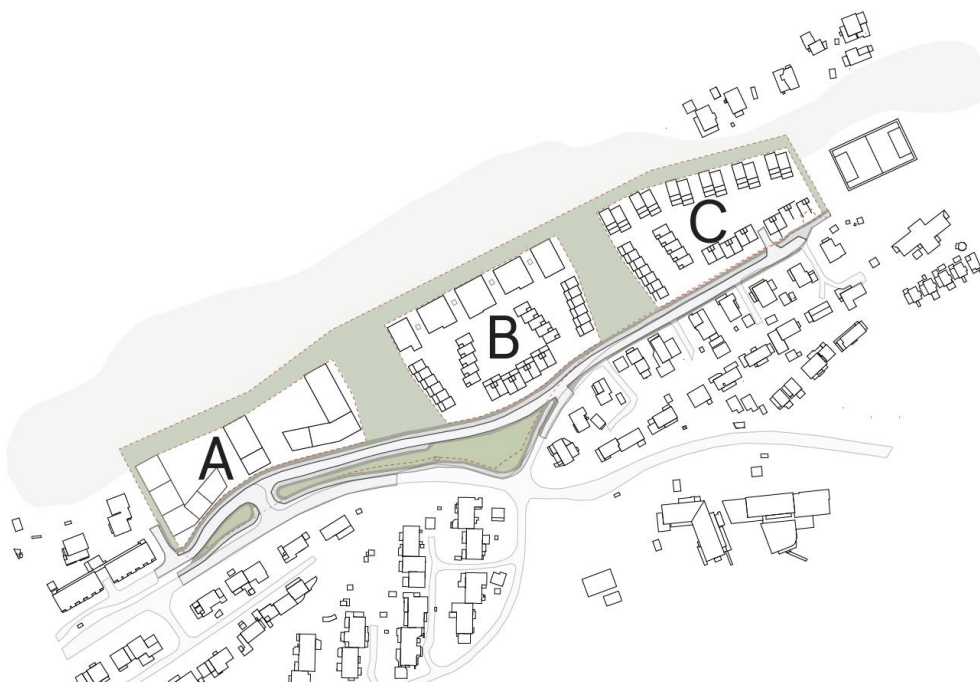
- |  |                           |
|--|---------------------------|
| 1. Gnr. /bnr. 37/400 – Bodøsjøen vest AS | 16. 37/223 – Jektveien 8B |
| 2. Gnr. /bnr. 37/506 – Bodøsjøen vest AS | 17. 37/177 – Jektveien 10 |
| 3. 37/160 – Bodø kommune (grunneiendom)  | 18. 37/178 – Jektveien 12 |
| 4. 37/203 – Bodø kommune (grunneiendom)  | 19. 37/179 – Jektveien 14 |
| 5. 37/201 – Fembøringsveien 23           | 20. 37/180 – Jektveien 16 |

6. 37/424 – Fembøringsveien 25A	21. 37/181 – Jektveien 18
7. 37/164 – Fembøringsveien 25B	22. 37/182 – Jektveien 20
8. 37/165 – Fembøringsveien 27	23. 37/183 – Jektveien 22
9. 37/171 – Fembøringsveien 29	24. 37/184 – Jektveien 24
10. 37/226 – Uthus (mangler adresse)	25. 37/185 – Jektveien 26
11. 37/274 – Toppseilveien 23D	26. 37/186 – Jektveien 28
12. 37/173 – Jektveien 2	27. 37/187 – Jektveien 30
13. 37/174 – Jektveien 4	28. 37/188 – Jektveien 32
14. 37/175 – Jektveien 6	29. 37/189 – Jektveien 34
15. 37/176 – Jektveien 8A	30. 37/189 – Jektveien 36

Foreslått bebyggelse vil i hovedsak kun berøre eiendom 1 og 2. Øvrige eiendommer opplistet over er inkludert med utgangspunkt i infrastrukturtiltak og innlemmes for å sikre helhetlig oppdatering av gjeldende regulering.

### 3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak (jf. Forskr. § 1- c)

Planinitiativet legger opp til samlet utnyttelse på ca. 27 500m<sup>2</sup> BRA fordelt på ca. 26 000m<sup>2</sup> BRA Bolig(250-300 boenheter) og 1500m<sup>2</sup> BRA handel (dagligvare). Parkering, helt eller delvis under terreng kommer i tillegg.



Planinitiativet deler området inn i tre byggefelt (felt A-C) med ulike bebyggelsestypologier adskilt av større grøntområder:

- Felt A foreslås som et storkvartal som omkranser grønne gårdsrom, med leilighetsbygg på en base. Feltet muliggjør varierte leilighetstyper, der basen kan være kombinasjon av boliger, fellesfunksjoner for boligene og handelstilbud med gatefasader eksponert mot nye Jekteveien/Bodøsjøveien.
- Felt B foreslås som et skjermet tun, omkranset av større townhouse, rekkehus og terrasserte atriumhus/blokkbebyggelse

- Felt C foreslås som et mindre tun, omkranset av mindre småhusbebyggelse.

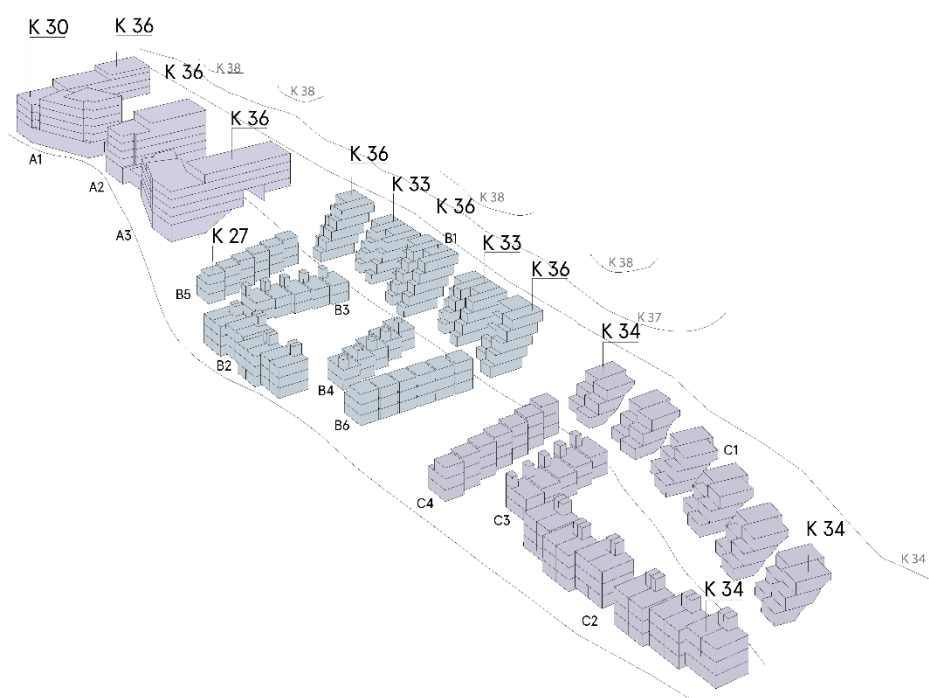
Planinitiativet foreslår å økt utnyttelsen i forhold til gjeldende regulering, samtidig som andel grønt økes fra ca. 9,9 daa i gjeldende regulering til ca. 12,6 daa i foreslått grep. Kantsonen mot skogen og kollen foreslås videreført og utvidet noe i øst. Samtidig knyttes skogsområdet gjennom boligfeltene. Dette skaper større sammenhengende grøntområder og anses fordelaktig med tanke på underdeling av området og gjennomføring av ulike byggetrinn.

Planinitiativet legger til grunn lav parkeringsdekning og søker å redusere kjørearealer til et minimum. Som et hovedgrep er kjøresløyfen i gjeldende reguleringsplan kuttet og halvert. Dette frigjør areal til boligutvikling, reduserer behov for offentlig drift og vedlikehold, samt muliggjør mer bevaring av eksisterende grøntstrukturer, større andel bilfrie møteplasser og et tydeligere hierarki i overgangen mellom offentlige, felles og private møteplasser.

#### 4. Utbyggingsvolum og byggehøyder (jf. forskr. § 1- d)

Tiltakshavers vurdering er at området er egnet for en konsentrert utbygging og at høy utnyttelsesgrad og høyder vil være positivt i et bærekraftperspektiv.

Det ble avholdt møte med Bodø kommune 06.09.2023, der det ble presentert et forslag til plangrep og volumer. I etterkant er det gjort flere volumstudier som undersøker plangrep, typologi og høyder med tilhørende utearealer og forbindelser i tråd med kommunens tilbakemeldinger.



Figur 2 Illustrasjon konkurranseforslag med oppdaterte høyder



*Figur 3 Volumstudie 1*



*Figur 4 Volumstudie 2*





Figur 5 Volumstudie 3

Volumstudiene undersøker ulike tilnærminger for plassering av bebyggelse, typologi og utearealer. Disse skal jobbes videre med i planprosessen for å oppnå ett realiserbart planforslag med best mulig bokvalitet og tilpasning til nærområdet.

Planområdet ligger innenfor regulert hinderflate +40 moh for eksisterende flyplass og +54 moh for ny flyplass. Maks høyder i gjeldende plan er +36. Planinitiativet foreslår maks byggehøyder +K36 med en nedtrapping mot øst for å tilpasses til eksisterende boligfelt og Førståsen i bakkant av bebyggelsen. Høydene som er foreslått i planinitiativet er innenfor regulert hinderflate og hensyntar etter forslagstillers vurdering i opplevd høyde av Førståsen (K+ k38 / K +43-48 med vegetasjon). Ved å legge hoveddelen av høydene mot landskapet reduseres også høydevirkningene av ny bebyggelse mot Bodøsjøveien og eksisterende småhusbebyggelse på motsatt side av Bodøsjøveien.

Forslagstiller legger med dette KPA til grunn for planinitiativet. Samtidig vil planprosessen ha rom for vurderinger og diskusjon både med hensyn til høyder og utnyttelsesgrad og forslagsstiller ønsker at prosessen benyttes til å diskutere vektning mellom de ulike byggefeltene og bebyggelsesstruktur sett opp mot øvrige kvalitetskriterier og ambisjoner for området.

## 5. Funksjonell og miljømessig kvalitet (jf. forskr. § 1- e)

### Arkitektur og estetikk

Felt A foreslås som et større leilighetskvarter med et urbant preg. Takflatene trappes ned i takt med terrengefallet, for å tilpasse seg nabobebyggelse, skape en variert gesimslinje, og legge til rette for solrike takterrasser.

Felt B foreslås et skjermet tun, omkranset av større townhouse, rekkehus og blokkbebyggelse /terrasserte atriumhus. Tunet er det største felles uterommet i prosjektet og kan bli et viktig samlingspunkt som både felt A og C kommer til å benytte seg av.

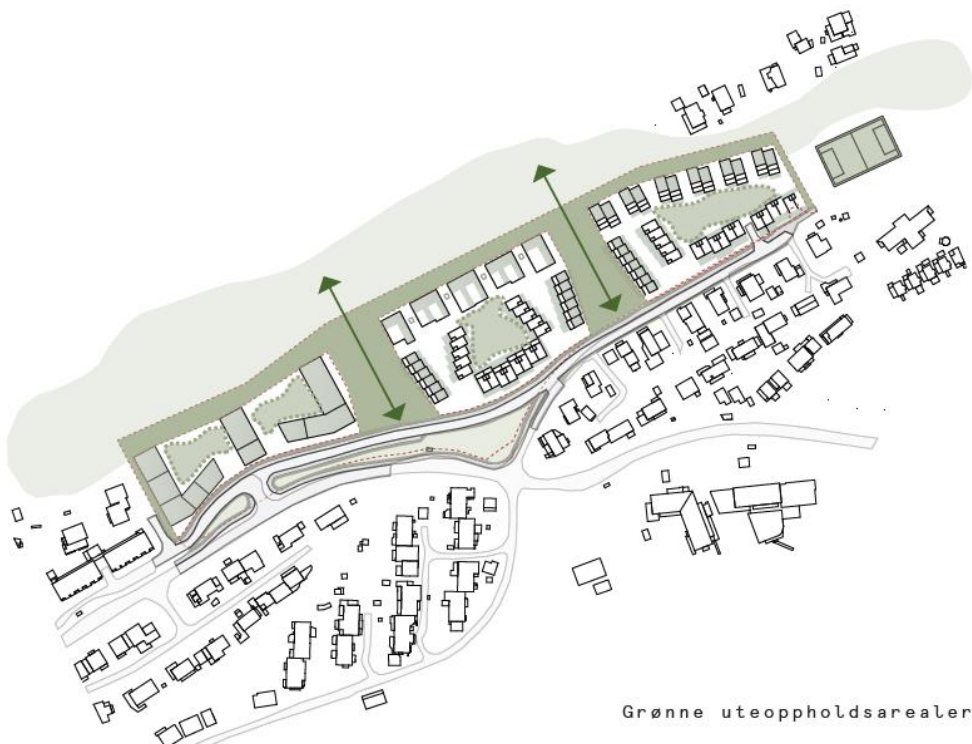
Felt C foreslås som et tun med mindre rekkehus og småhusbebyggelse. Tunet åpner seg mot, og knytter seg til fotballbanen i øst, og danner en naturlig avslutning for både den interne gangveiforbindelsen og kjøreveien.

De tre feltene har ulik utnyttelse, hvor utnyttelsen er høyest i felt A, og lavest i felt C, slik at man tilpasser seg småhusbebyggelsen sørøst for feltet. Ved å introdusere tre ulike typologiskalaer kan man enkelt justere felter og volumene, uten at man hindrer for de overordnede grepene med grøntdrag, tun og tilpassing til eksisterende bebyggelse.

Volumutforming, farge- og materialvariasjon er viktige virkemidler for å gi området et rik og variert arkitektonisk identitet. Både der planen legger opp til høyere utnyttelse og der planen er sammensatt av en repetisjon av like hustyper.

### Uterom, uteoppholdsarealer, blågrønn struktur og rekreasjonsverdier

Planforslaget søker å legge til rette for en synlig og kvalitativ differensiering av uterommene innenfor planområdet.



Figur 6 Prinsippkisse for grønne uteoppholdsarealer og naturområder med utgangspunkt i mulighetsstudie. Bebyggelsesstruktur vil undersøkes i videre prosess.



Private uteplasser: Det legges opp til romslige private uteplasser på terreng som aktive og skjermende kantsoner mellom offentlige/felles areal og den enkelte boenhet. Privat uteplass vil variere i innhold, men være attraktivt for alle målgrupper. Som følge av foreslått bebyggelsestypologi legges det opp til stor andel private uteplasser tilknyttet både rekkehus og terrassehus/blokkbebyggelse. I planinitiativet er boligblokkene vist med balkonger.

Felles tun og gårdsrom: Sentralt i feltene legges det opp til større fellesområder for «kvartalene». Disse vil fungere som lokale møteplasser og programmering kan rettes i hovedsak mot barn i alder 0-5 år og voksne med innhold som lekeplasser, grillplasser, hageanlegg mm. Arealene vil være trafikksikker møteplass i umiddelbar nærhet til boenheten som bidrar til å tydeliggjøre eierskap og bygge tilhørighet.

Jf. kommuneplanens §4.2.1 skal felles uteoppholdsareal anlegges på terreng eller lokk på egen eiendom eller i fellesareal. Gjennom planarbeidet er det ønskelig å undersøke ulike løsninger for utforming og plassering av utearealer for boligblokkene. Avveging mellom solbelyst areal, eksisterende naturområder, terrengingrep og bebyggelsesstruktur vil være viktig tema for planprosessen.

Friområder og nabolagsplasser: Mellom feltene legges det opp til større naturområder som vil fungere som strøkslekeplass og møteplass for nabolaget. Program bør tilpasses eldre barn og unge ved å legge til rette for opphold og frilek som supplerer de mer kontrollerte områdene innad i tunstrukturen. Dette ønskes diskutert opp mot eksisterende tilbud i nærområdet, typ fotballbane og barnehage i øst, skole i sør mm.

Blågrønne strukturer: Sentrale blågrønne-strukturer innarbeides som en hovedkvalitet i den nye situasjonen. Planforslaget øker utnyttelsen, samtidig som andel grønt økes fra ca. 9,9daa i gjeldende regulering til ca. 12,6daa i foreslått grep. Kantsonen mot skogen og kollen foreslås videreført og utvidet noe i øst. Samtidig knyttes skogsområdet gjennom boligfeltene. Ved å legge til rette for en grønn buffersone mot adkomstveien kan eksisterende avrenningslinjer fra Alstad hensyntas og benyttes som grunnlag for et sammenhengende blågrønt opplevelseselement.

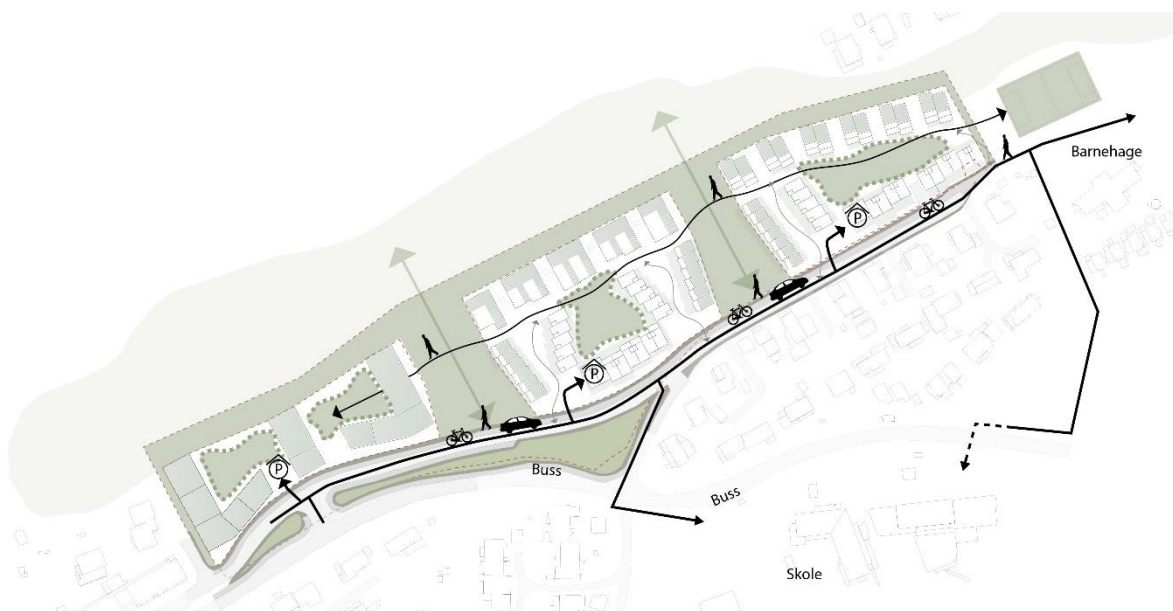


Figur 7 Prinsipp overvannshåndtering og blågrønnestrukturer som vil videre undersøkes i planprosessen

Disse grøntområdene vil være til glede for eksisterende og nye beboere, og er positivt i et klimaperspektiv mtp. bevaring av etablerte skogsområder. Planinitiativet legger til grunn åpen og lokal overvannshåndtering i boligfeltene og kombinere dette med åpen fordrøyning i skogområdene vil overvannshåndtering bidra både til klimatilpasning og legge grunnlag for økt biologisk mangfold.

### **Mobilitet, trafikkproduksjon, trafikkavvikling, atkomst og parkering**

Planinitiativet ønsker å stimulere til redusert bilbruk og et av hovedgrepene er at kjøresløyfen i gjeldende reguleringsplan er kuttet og halvert. Dette frigjør areal til boligutvikling og muliggjør samtidig mer bevaring av eksisterende grøntstrukturer, større andel bilfrie møteplasser og tydeligere hierarki i overgangen mellom offentlige, felles og private møteplasser. Videre følger planinitiativet minimumskrav til parkering og legger til rette for bruk av bildeling. Parkering legges for felt B og C i felles parkeringsanlegg under terreng i noe avstand fra den enkelte boenhet. Dette er ønskelig med tanke på å stimulere til økt gange og sykkel og frigjør kjøreareal på eiendommene. I tråd med gjeldende regulering planlegges det for fortau langs nye Jekteveien. I tillegg vil det søkes etablert et mer finmasket gangnett som knytter sammen boligfeltene, nye grøntområder og Førståsen. Trygg adkomst til barnehage og skole i nærområdet vil belyses.



*Figur 8 Illustrasjon mobilitetsprinsipp. Foreslått lokalisering av parkering og utforming bidrar til å redusere bilkjøring på området og i Nye Jekteveien. Ønsket er å avvikle mest mulig av trafikken tidligst mulig slik at boområdene i størst mulig grad holdes bilfrie.*

### **Bærekraftsambisjoner**

Det er viktig å planlegge et nytt boligområde med høy ambisjon for miljømessig bærekraft. Blant annet gjennom å minimere området CO<sub>2</sub>-utslipp og bidra til fremtidsrettede og miljøvennlige boliger. Ved utvikling av et helt område ligger det til rette for tiltak som utnytter sammenheng og synergi mellom ulike prosjekter, bruk av fornybare ressurser som solceller / bergvarme el, grønn mobilitet, smarthusteknologi samt oppgradert teknisk infrastruktur.

Forslagstiller ønsker videre å benytte planprosessen til å undersøke potensialet for sosial bærekraft gjennom involvering av barn og unge, etablering av sosiale møteplasser og fellesarealer innendørs og utendørs, samt tilrettelegging for varierte boliger.

Videreutvikling av forslaget vil konkretisere ambisjonsnivå og tiltak som sikrer en klimavennlig og sosial utvikling i tråd med lokale ambisjoner og de stedege utfordringene knyttet til blant annet terreng, overvann og endring av naturområder.

#### **Tiltakets virkning på, og tilpassing til, landskap og omgivelser (jf. forskr. § 1- f)**

For analyse av området se beskrivelse av planområdet og vedlagt mulighetsstudie.

- Planområdet er regulert til bolig, men er i hovedsak lauvskog av lav produksjonsevne, der ny plan søker å begrense inngrepene i grøntstrukturen, men samtidig planlegge for nye boliger.
- Ny bebyggelse skal tilpasses terrenget, og vil bli synlig fra Bodøsjøveien, men antas å gi begrensede konsekvenser for utsyn. Temaet vil redegjøres som del av planarbeidet.
- Det vil bli behov for terrenginngrep og massehåndtering.
- Ved en utbygging vil det bidra med en større andel nye beboere til området, som vil gi økt trafikk og bruk av nærområdet.
- Det er gjort foreløpige sol- og vindanalyser som viser at planinitiativet ellers har få virkninger utover planområdet.

#### **6. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid (jf. forskr. §1- g)**

##### **FNs bærekraftsmål**

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. FNs bærekraftsmål består av 17 mål og 169 delmål. Målene skal fungere som en felles global retning for land, næringsliv og sivilsamfunn.

##### **Statlige retningslinjer**

###### Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transport-planleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

###### Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

###### Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Formålet med disse rikspolitiske retningslinjene er å:

- Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- Gi kommunene bedre grunnlag for å innlemme og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.



- Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

### Fylkeskommunale føringer og retningslinjer

#### Fylkesplan for Nordland 2013-2025, vedtatt 27.02.2013

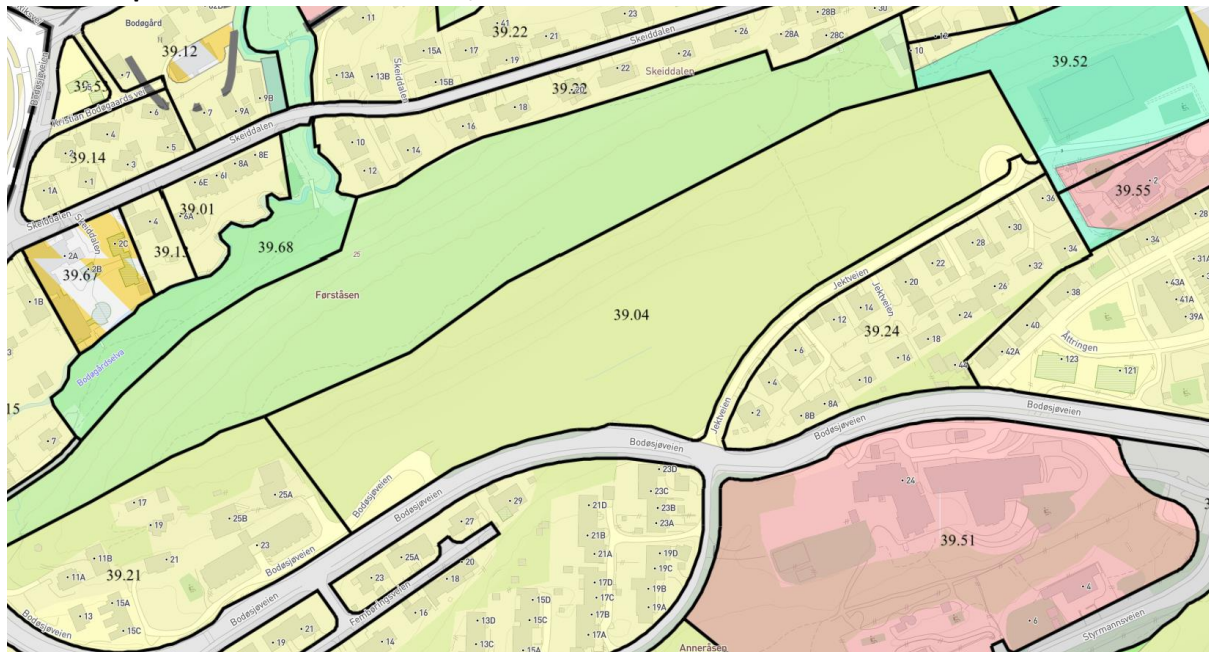
Fylkesplan for Nordland har tre målområder; Livskvalitet, livskraftige lokalsamfunn og regioner, og verdiskaping og kompetanse. De tre målområdene skal favne et stort spekter av fag, sektorer, interesser og muligheter. For hvert målområde er det utarbeidet mål, strategier og tiltak.

#### Regional plan for klima og miljø - Grønn omstilling i Nordland 2021-2030, vedtatt

Planen har fire hovedmålsettinger:

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

#### **Kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 16.06.2022**



Figur 9 Utsnitt - kommuneplanens arealdel

Planområdet er vist som Bodøsjøen, sone B 39.04 og formål boligbebyggelse nåværende.

Arealdelens bestemmelser del C angir formål boligbebyggelse, med U-grad BYA 35%, og maksimal gesimshøyde/mønehøyde kote +36.

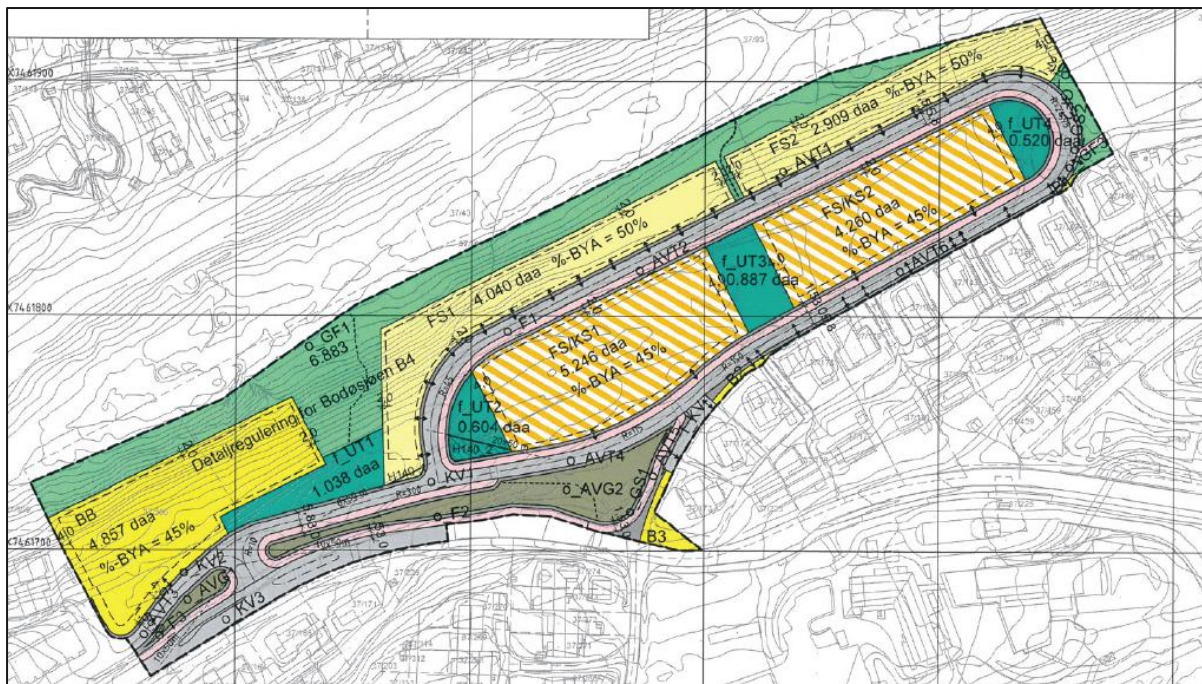
Planinitiativet legger kommuneplanen til grunn for oppstart. Foreslått plangrep viser BYA= ca 29% og høyder på +36 for felt 39.04 eks. nye Jekteveien. Høyder, bebyggelsesstruktur og utnyttelsesgrad vil undersøkes og dokumenteres med bakgrunn i planfaglige vurderinger i planprosessen.

Relevante temakart fra kommuneplanen:

- Planområdet er markert med midlertidig forbud for tiltak i påvente av ny reguleringsplan

- Temakart 3 – Støysone flyplass, nåværende: planområdet ligger innenfor støysonen
- Temakart 4 – Støysone flyplass, framtidig: planområdet ligger tett på støysonen
- Temakart 6 – soner for parkering: planområdet ligger innenfor sone B
- Temakart 8 – byggerestriksjoner: planområdet ligger innenfor sone for byggerestriksjoner
- Temakart 8 – Hinderflater: planområdet ligger innenfor sone for hinderflater
- Temakart 9 – byggerestriksjoner framtidig: planområdet ligger innenfor sone for byggerestriksjoner
- Temakart 9 – Hinderflater framtidig: planområdet ligger innenfor sone for hinderflater (+54)
- Temakart 19 – Avrenningslinjer: det er markert avrenningslinjer gjennom planområdet og langs Bodøsjø- og Jektveien.

### Gjeldende regulering



Figur 10 Gjeldende plan – Bodøsjøen B4 - PlanID 2016013, vedtatt 28.09.2018

Gjeldende plan legger til rette 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.

### Midlertidig forbud mot tiltak, sak 2022/99

Plan- og miljøutvalget i Bodø kommune vedtok 26.01.2022 midlertidig forbud mot tiltak innenfor planområdet til Detaljregulering for Bodøsjøen B4. Vedtaket ble aktualisert av rammesøknad mottatt 21.10.21 der det ble søkt om tillatelse til å oppføre 81 boenheter. Planbeskrivelsen til Detaljregulering for Bodøsjøen viser at det er planlagt 40 enheter innenfor omsøkt område, og totalt ca. 119 boliger innenfor hele planområdet.

### 7. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet (jf. forskr. § 1- h)

Det er ikke registrert kulturminner eller naturmiljø i kommunens temakart. Det er heller ikke registrert kulturminner, naturtyper eller andre naturfarer (flom-/ras og skredfarer) innenfor

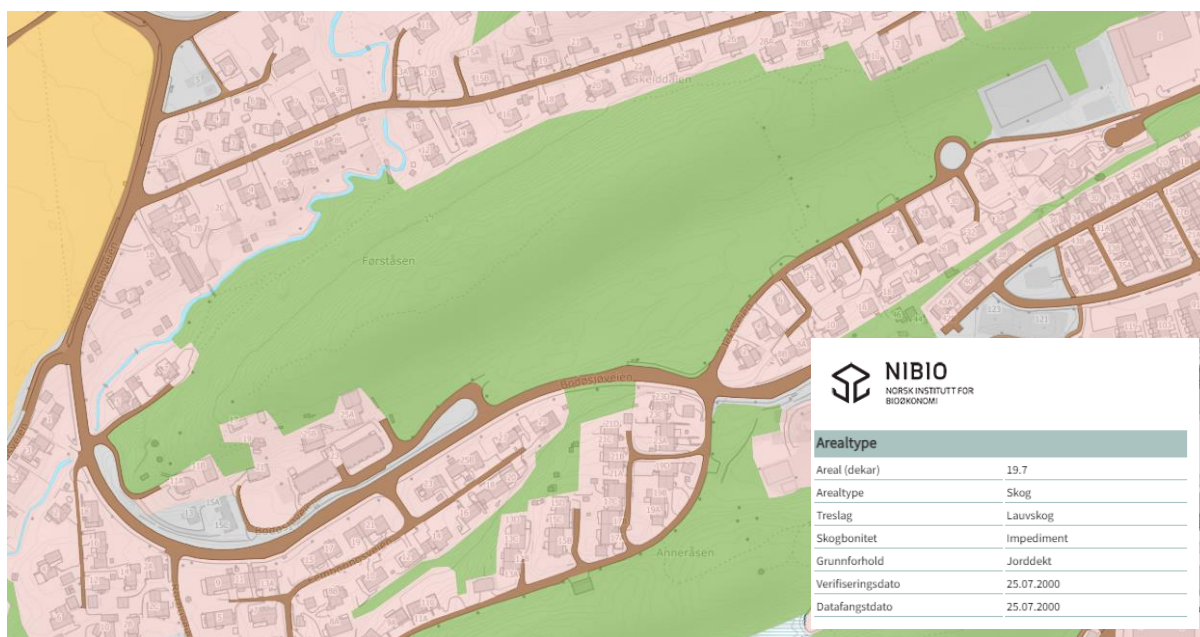


planområdet jf. NVE atlas. Området er relativt nylig regulert til bebyggelse og anlegg og det er i forbindelse med omsøkte utbygging av felt BB gjennomført oppdaterte geotekniske vurderinger.

Deler av området er registrert som myr i Kildens karttjeneste under markslagskart DMK (se figur 3). Området er kun registrert som skog og ikke som myr i AR5 (se figur 4).



Figur 11 Kilden: Myrinformasjon (DMK). Det er tidligere registrert grunn myr – ikkje nøysam – sterkt omdanna.



Figur 12 Kilden: området er registrert som Arealtype (AR5): Skog – Lauvskog – impediment – jorddekt. Verifisert 25.07.2000

Myr er definert som areal med myrvegetasjon og minst 30 cm torvlag. Torvmark er skogareal med minst 30 cm torvlag, men som ikke har preg av myr på overflata. Når trær er 2-3 meter høye, bestanden er slutta, og veksten tyder på at skogen er produktiv, har arealet ikke lenger preg av myr.

På kildens nettsider opplyses det om at data fra digitalt markslagskart (DMK) er slik det var registrert ved overgang til AR5 i 2008, og at kartlagene ikke er oppdatert mot endringer som har skjedd i etterkant<sup>1</sup>. Videre viser hovedinndelingen i AR5 arealtyper basert på kriterier for vegetasjon, naturlig

<sup>1</sup> <https://www.nibio.no/tema/jord/arealressurser/andre-kart/nyttbar-myr-og-torvmark-fra-dmk?>



drenering og kulturpåvirkning. I AR5 skal alt areal identifiseres som en arealtype og arealer som ikke er klassifisert ha arealtypen «Ikke kartlagt». Dette innebærer at områder som ikke er kartlagt vises uten farge i kartet, slik at bare bakgrunnskartet vises<sup>2</sup>. I AR5-kartet er planområdet markert med farge og det er opplyst om klassifisering, verifiserings- og datafangst dato.

Basert på opplysningene fra Kilden, er vår foreløpige vurdering at eventuell tidligere myr er omdannet fra myr og torvmark til skog gjennom naturlige eller menneskeskapt prosesser, at kartene i DMK ikke er oppdatert i senere tid, ettersom kilden opplyser om at området i dag er kartlagt og registrert som AR5 – Lauvskog. Naturtypen myr er heller ikke omtalt i gjeldende plan av 2018. For at planforslaget skal være tilstrekkelig opplyst vil dette være et tema som skal undersøkes nærmere og dokumenteres i planprosessen.

#### **8. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet (jf. forskr. § 1- i)**

Risiko og sårbarhet (RoS) vil bli undersøkt i tråd med DSBs veileder for RoS-analyser. Temaer som kan være aktuelle er støy, trafikk og veisystem, naturfare og grunnforhold. Temaene som er listet opp er ikke uttømmende, men kan bli utvidet i tråd med kommunens tilbakemeldinger ved oppstart og som følge av planarbeidet.

#### **9. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles om oppstart (jf. forskr. § 1- j)**

De vanlige offentlige instanser og naboer varsles om oppstart, herunder Avinor. Liste over naboer, herunder barnehage, innhentes ved varsling av oppstart.

#### **10. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte myndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte (jf. forskr. § 1- k)**

Planarbeidet vil følge Plan- og bygningslovens generelle krav til medvirkning. Dette innebærer kunngjøring av oppstart av planarbeid i lokal avis (Avisa Nordland) og på kommunens nettsider, samt varslingsbrev til berørte parter og naboer.

Det vil bli vurdert behov for orienterings- og medvirkningsmøte i sammenheng med varsling av oppstart og ved offentlig ettersyn av planforslaget. BV ønsker spesielt å gjennomføre medvirkningsmøte med barn- og unge i nærområdet for å kartlegge bruk, kvaliteter og ønsker for planområdet. Forslagstiller ønsker innspill fra planavdelingen på hvordan dette best kan faciliteres gjennom involvering av talsperson for barn og unge, barnehage, skole.

Forslagstiller ønsker samtidig tett dialog med Bodø kommune i planprosessen og at det planlegges for tematiske arbeidsmøter i planprosessen. Foreløpig forslag til temaer for arbeidsmøter:

- Oppstartsmøte oktober 2023
- Gjennomgang av merknader (ved behov) felles ambisjoner og føringer for videre planarbeid, dagens bruk, kvaliteter og naturverdier.
- Høyder, bebyggelsesstruktur og volum.
- Trafikk og mobilitet

---

<sup>2</sup> <https://www.nibio.no/tema/jord/arealressurser/arealressurskart-ar5/arealtype>

**11. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivarettatt (forskr. § 1 – I)**

Vi har vurdert planinitiativet opp mot plan- og bygningsloven § 12-10 første ledd og §§ 4-1 og 4-2 med tilhørende forskrift. Planinitiativet faller ikke under forskriftens §§6 og 7 ettersom tiltaket ikke faller inn under planer som alltid skal konsekvensutredes eller ha planprogram jf. forskriftens vedlegg I og II.

Det følger av forskriftens § 8 at det da må vurderes nærmere etter forskriftens § 10 «om kriterier for vurderingen av om en plan kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn» slår inn i denne saken for at det skal bli krav til konsekvensutredning.

Tiltaket faller inn under oppfangskriteriet i vedlegg II, pkt. 10 b, fordi prosjektet kan vurderes som et utviklingsprosjekt. §10 lister opp ulike kriterier, herunder om lokalisering og påvirkning på omgivelsene kan medføre eller komme i konflikt med nærmere angitte verdier (bokstav a-f).

Det er ingen registrerte regulerte kulturminner eller naturverdier i nærområdet (bokstav a eller b). Vi kan heller ikke se at dette planinitiativet vil komme i konflikt med statlige- eller rikspolitiske retningslinjer (bokstav c), omdisponering av LNF-områder (bokstav d), områder med fastsatte miljøkvalitetsstandarder (bokstav e), konsekvenser for befolkningens helse (bokstav f), føre til vesentlig forurensning eller klimagassutslipp (bokstav g) eller risiko for alvorlige ulykker (bokstav h).

Etter en gjennomgang av vilkårene i forskriftens § 10, er vår vurdering at tiltaket ikke vil gi vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Vi har derfor vurdert at planinitiativet ikke utløser krav til konsekvensutredning eller planprogram.

**Vedlegg:**

02 – Mulighetsstudie med utgangspunkt i konkurranseforslag mai 2023. Delvis revidert for å imøtekomme innspill fra kommunen til oppstart av planprosess

03 - Forslag til plangrense