

PLANBESKRIVELSE FOR OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR VOLLSLETTA

Utarbeidet av Bodø kommune, Byplan

Dato: 11.november 2013



Innhold

1 Sammen drag	3
2 Bakgrunn	3
2.1 Hensikten med planen.....	3
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold.....	3
2.3 Krav til konsekvensutredning.....	3
3 Planprosessen	4
3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart.....	4
4 Planstatus og rammebetingelser	4
4.1 Overordnede planer.....	4
4.2 Tilgrensende planer.....	4
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	5
Eldreboliger sørøst på Vollsletta.....	5
5.1 Beliggenhet.....	5
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	5
5.3 Stedets karakter.....	5
5.4 Trafikkforhold.....	5
5.4.1 Kollektivtrafikk.....	6
5.4.2 Gående og syklende.....	6
5.4.3 Avbøtende tiltak.....	6
5.5 Barns interesser.....	6
5.6 Sosial infrastruktur.....	6
5.7 Universell tilgjengelighet.....	6
5.8 Teknisk infrastruktur.....	6
5.9 Støyforhold.....	6
5.10 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon).....	6
5.11 Analyser/ utredninger.....	7
6 Beskrivelse av planforslaget	8
6.1 Planlagt arealbruk.....	8
6.1.1 Reguleringsformål.....	8
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming.....	8
6.3.1 Bebyggelsens høyde.....	8
6.3.2 Grad av utnyttning.....	8
6.4 Parkering.....	10
6.5 Tilknytning til infrastruktur.....	10
6.6 Utforming av veger.....	10
6.7 Uteoppholdsareal - grønnstruktur.....	11
6.8 Krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelse.....	11
6.9 Kollektivtilbud.....	11
6.10 Rekkefølgebestemmelser.....	11
7 Konsekvenser av planforslaget	11
8 Innkomne innspill	11

1 Sammendrag

Hensikten med planen er å legge grunnlaget for en helhetlig utvikling av Vollsletta. Det skal tilrettelegges boliger til personer med særlige behov. Det legges vekt på å integrere området med omkringliggende boligområder.

Utnyttelsesgraden skal økes, men bokvaliteten skal styrkes for beboerne på og ved Vollsletta. Dette ved å styrke overordna og intern grønnstruktur, finne bedre løsninger for trafikksituasjonen og å gjennomføre et helhetlig og bevisst volumprogram for nye bygg. Det skal skje en trinnvis utbygging. I første omgang fram mot 2020.

2 Bakgrunn

I økonomiplan for 2010 – 2013 ble det vedtatt at Bodø kommune skal lage områdereguleringsplan for Vollsletta. Bygningsmassen på Vollsletta skal vurderes. Økt behov skal kartlegges. Det skal vurderes om nytt sykehjem skal bygges på Vollsletta. Dagens kommunedelplan for Rønvik/Saltvern er ikke anvendelig til å utvikle Vollsletta slik behovet er for tilrettelagte boformer. Alternativ til områdereguleringsplan er detaljreguleringsplan for deler av området. Dette vil gi en lite helhetlig utvikling i området; noe både kommunen og aktuelle målgrupper vil tape på.

2.1 Hensikten med planen

Det foreligger flere politiske vedtak, samt rapport, som omhandler tilrettelegging på Vollsletta for kommunens pleie- og omsorgsbehov. Det er ikke fastlagt detaljert type botilbud. Utbygging må gå i etapper. Hensikten med planen er å legge grunnlaget for en helhetlig utvikling av Vollsletta. Det legges vekt på å integrere området med omkringliggende boligområder. Ett av hovedgrepene for å få dette til, vil være å åpne opp intern grønnstruktur på Vollsletta mot overordna grønnstruktur i strøket.

Bodø kommune har et ansvar for tilrettelegging av boliger til personer med særlige behov. Det å se hele området i sammenheng – se på en helhetlig boligstruktur- vil være viktig ut fra et ressursmessig ståsted. Ved å samle bygningsmassen, samt å bygge i høyden, vil en kunne øke utnyttingsgraden på Vollsletta uten å ødelegge området grønnstruktur. Samtidig blir driftsutfordringene mindre.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Administrasjonen har fått mandat fra Bodø bystyre om å starte reguleringsarbeidet på Vollsletta. Byplan har startet planarbeidet og har brukt konsulenter ved behov. Det er satt av 1,5 millioner kroner i 2013 til planlegging av omsorgsboliger.

2.3 Krav til konsekvensutredning

Kommunen vurderer at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning, da tiltaket ikke har vesentlige konsekvenser for miljø, naturressurser eller samfunn. Tiltaket er i tråd med overordnet plan.

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Melding om oppstart 15. 02.2013. Annonisert 18. 02.2013 i Avisa Nordland. Høringsfrist satt til 18. mars 2013. Ved høringsfristens slutt er det kommet inn 8 innspill.

Infomøte med beboerne på Vollsletta gjennomført på Vollen sykehjem 12.februar. 6 oppmøtte.

Folkemøte gjennomført 27. februar – i bystyresalen. 34 oppmøtte. Planlagt workshop i folkemøtet, men pga et oversiktlig antall møtedeltakere, ble det kjørt debatt i stedet. Det kom inn mange viktige og interessante innspill. Bl.a. vektlegging av grønnstruktur, fokus på trafikk og gang – og sykkellinjer.

Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn og høring av byplansjefen 28.september 2013, med høringsfrist 08.11.2013. Det kom inn 8 merknader.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

- Kommuneplanens arealdel.
- Kommunedelplan for Rønvik/Saltvern vedtatt 19.06.08.

4.2 Tilgrensende planer

Området for områdereguleringsplan for Vollsletta inngår i Kommunedelplan for Rønvik/Saltvern som er vedtatt i 2008.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold



Eldreboliger sørøst på Vollsletta

5.1 Beliggenhet

Området ligger på Vollen; sentralt i Rønvik. Mellom jernbanen, Fjellveien og Ramnfloget. Arealet er på ca 52 da.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Barnehage; lek/friområde; boligområde og blandet formål bolig/offentlig. Tilstøtende areal er regulert til lav/tett boligbebyggelse og jernbane.

5.3 Stedets karakter

Området er flatt med åpen/lav bebyggelse i tillegg til Vollen og Vollsletta sykehjem som begge er i to etasjer. Området har et grønt preg, hovedsakelig i form av gressplener. Mot nord er området vindbeskyttet av Ramnfloget. Fallvind påvirker området helt i øst, mens store deler av Vollsletta har et mer rolig klima. Området er solrikt.

5.4 Trafikkforhold

Trafikkforholdene pr. i dag er utfordrende ved Vollsletta. Atkomsten er uoversiktlig. Til dels trange boliggater uten fortau nord for planområdet må fungere som atkomstveger både inn og ut av området. Det er skiltet atkomst inn i området via Fjellveien via Ringveien – ut fra området må man velge en annen rute da Ringveien er stengt for innkjøring fra sør. Dyrliveien antas å ta mye av denne trafikken. Det er imidlertid ikke spesielt høy trafikkbelastning målt i ÅDT. Det er utarbeidet en trafikkanalyse med utgangspunkt i framlagt planforslag. Framdriften på utbygging av omsorgstilbud er delt inn i 4 utbyggingstrinn fram mot 2020, samt et 5. utbyggingstrinn som har en noe lenger tidshorison. Ved fullført 4. utbyggingstrinn er det beregnet en økt trafikkbelastning på ca 240 kjøretøy pr. døgn.

Tilliggende boliger i nord har et økende parkeringsproblem. Boligfeltet er bygd ut på 60 – tallet. Pågående generasjonsskifte avstedkommer økt bilbruk og økt parkeringsbehov her. Utfordringene for tilliggende borettslag vil måtte løses gjennom en egen reguleringsplan.

5.4.1 Kollektivtrafikk

Kollektivtilgjengeligheten til området er god. Linje 3 har to avganger pr. time fra Vollen sykehjem. Linjen kjøres gjennom planområdet via Fjellveien, Ringveien, Vollveien, Hellåsveien. I tillegg stopper rute 9 Servicebussen i Vollenkrysset (Fjellveien – Rønvikveien) en gang pr. time – ca 350 meter fra Vollen barnehage.

5.4.2 Gående og syklende

Innenfor planområdet er det i dag i liten grad tilrettelagt for gående og syklende. Det eksisterer imidlertid flere benyttede gang- og sykkelforbindelser inn og ut av området. Myke trafikanter vil bli ivare tatt i områdereguleringsplanen for Vollsletta. Både gjennom fortau og gjennom overordnet grønnstruktur.

5.4.3 Avbøtende tiltak

Isolert sett er trafikkøkningen som følge av tiltaket beskjeden. Tiltaket vil dermed ikke resultere i kapasitetsproblem knyttet til avvikling av trafikk. Dagens dårlige atkomstløsning til Vollsletta samt det til dels uoversiktlige trafikkbilde i nær omkrets, gjør at enkelte tiltak bør iverksettes både innen- og utenfor planområdet. Det foreslås at Dyrliveien blir hovedatkomst til området. Trettliveien stenges for utkjøring fra krysset Dyrliveien x Trettliveien. Vollveien og Ringveien stenges for innkjøring krysset Ringveien x Trettliveien. Planforslaget innebærer en utvidelse av Vollveien, samt etablering av fortau på sørsiden av Vollveien.

5.5 Barns interesser

Eksisterende lek-/friareal bevares og styrkes.

5.6 Sosial infrastruktur

God skole- og barnehagedekning i området.

5.7 Universell tilgjengelighet

Planen har særlig fokus på universell utforming.

5.8 Teknisk infrastruktur

Det er ikke meldt inn noen begrensninger i forhold til teknisk infrastruktur. Det ligger høgspenn- og lavspenn nett i området som det må tas hensyn til.

5.9 Støyforhold

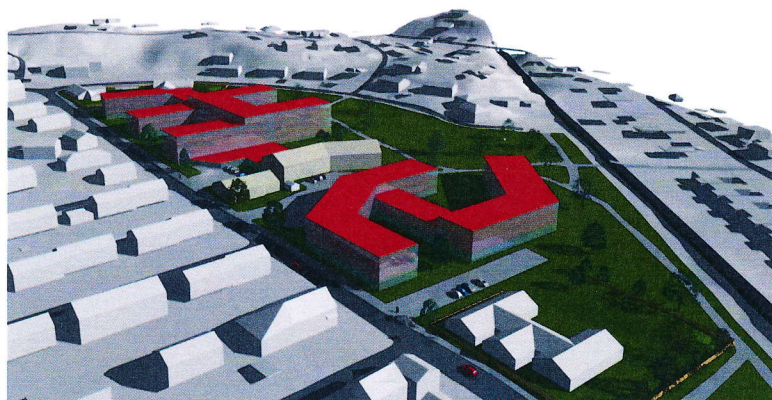
Jernbanelinjen går langs hele Vollsletta, og det vil bli støytopper – lik dagens situasjon. Nytt planforslag setter byggeforbud i 30-metersonen fra jernbanelinjens midte. De bygg som i dag ligger innenfor denne grensen vil etter hvert bli revet og funksjonene flyttet til den øvrige bygningsmassen. Det vil i planbestemmelsene settes krav til bevisst utforming og plassering av ny bebyggelse i forhold til støy fra jernbanen.

5.10 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Jernbanen er en potensiell risiko i dag. Selv med undergang under jernbanelinja vil en risikere at folk tar snarveien over linja. Planen vil ikke gjøre denne faren større. Gjennom en grønnstruktur med tydelig tilrettelagte linjer for gang- og sykkeltrafikk ansees faren tvert i mot å bli mindre for uønsket kryssing av jernbanelinja.

5.11 Analyser/ utredninger

- Trafikkanalyse er utarbeidet for Vollsletta. Det er tatt utgangspunkt i eksisterende trafikksituasjon, og belyst framtidig situasjon etter utbygging av Vollsletta.
- Utnyttelse av arealet som blir regulert til offentlig og privat tjenesteyting; volumstudie med fokus på grønnstruktur.



Skissen viser mulig utnyttelse av Vollsletta.



Fra volumstudien – utsikt mot nord. Konsulent har tegnet inn en undergang under jernbanen mot sør på skissen. Denne er ikke tatt inn i forslaget til områderegulering da det vurderes som ikke gjennomførbart.

5.12 Naturmangfold

Hele området er kultivert.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Arealbruken i ny områderegeringsplan vil ikke endres i forhold til eksisterende kommunedelplan. Endringen ligger i forslag til høyere utnyttelse av areal for offentlig og privat tjenesteyting.

6.1.1 Reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg: barnehage, lekeplass, bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål. Park, internveinett og internparkering inngår i formålet bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål. Det skal ikke etableres boliger for rusavhengige på Vollslletta. Eksisterende lekeplass beholdes som nærlekeplass.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: kjørevei, fortau, gatetun, parkering, parkeringsplasser med bestemmelser. P foran BHG 2 og G1 ved BHG1 forbeholdes ansatteparkering og "hente- og bringeparkering" for barnehagene.

Grønnstruktur: Friområde langs gjerdet mot jernbanen. En korridor som er en del av overordnet grønnstruktur og snarvei for fotgjengere til og fra Stordalen.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Det bør unngås for lange, sammenhengende fasader mot Vollveien for å ivareta synsakser til eksisterende veinett. Det skal ikke legges bygg for nært barnehagenes sørside. Dette for å unngå skyggelegging av barnehagenes uteområder.

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Foretatt volumstudie anbefaler bygg langs Vollveien med maks 3 etasjer. Deler av bygningsvolumene på tomten kan gis en høyde på opptil 4 etasjer. Disse må plasseres mot sør. En større sammenhengende grønnstruktur er et viktig innslag i planen. Den vil bidra til å gjøre området mer attraktivt i integrering av omkringliggende bomiljø. I OPT 2 tillates oppføring av 2 mindre boenheter på en etasje.

6.3.2 Grad av utnyttning

Eksisterende BYA er 35 %. Denne utnyttelsesgraden opprettholdes. Ved samling av bygninger og bygging i flere etasjer vil en på denne måten beholde et reserveareal til utbygging senere, selv om en ikke øker BYA.

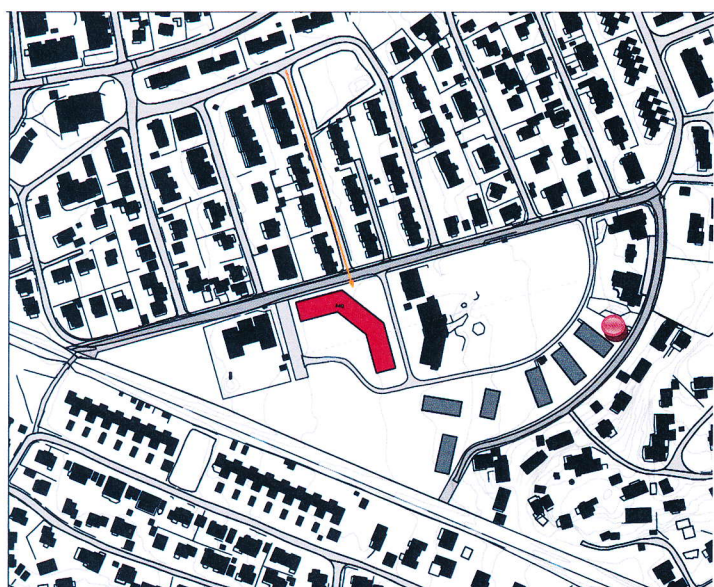
6.3.3 Illustrasjon av mulig etappevis framdrift

Det er i planprosessen gjort en volumstudie for Vollslletta. Den er omtalt flere plasser i saksdokumentene. Her gjengis illustrasjoner for en mulig etappevis framdrift:



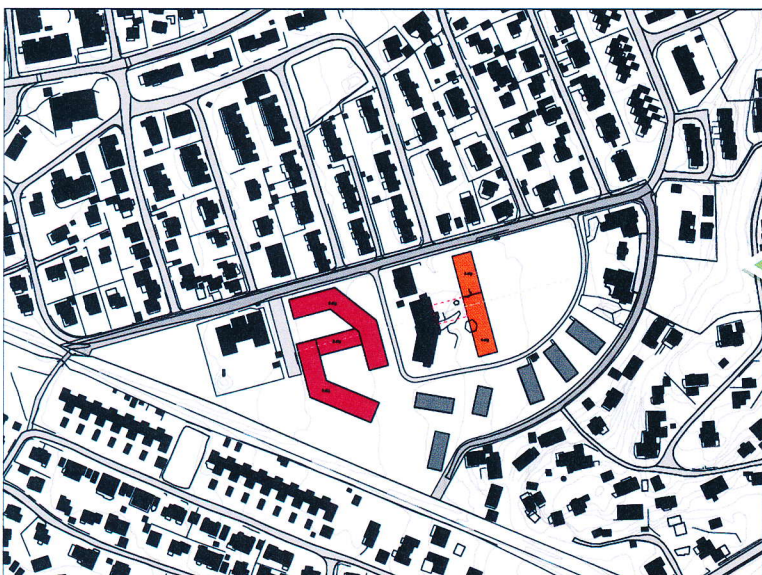
Dagens situasjon

Veinettet som leder inn til tomten har klare synsakser som er viktig å ta hensyn til. Stiplet rød linje viser akse på tomten

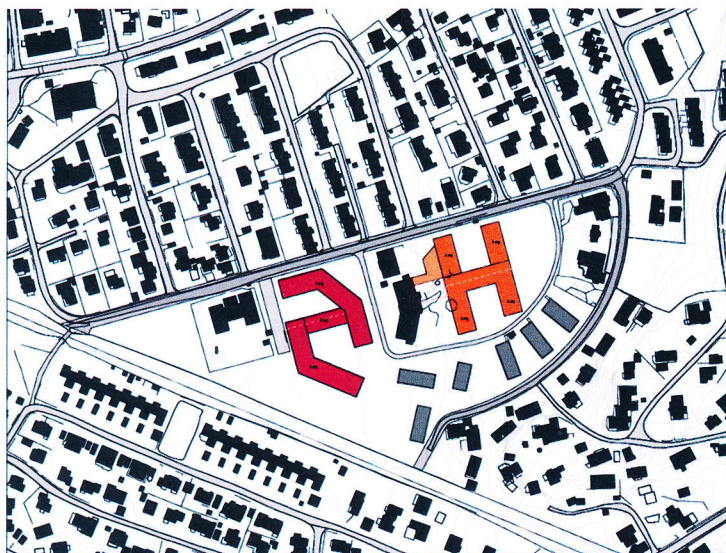


1. trinn.
2 små boenheter sør for Vollveien barnehage.
Nye omsorgsboliger for unge voksne – maks 3 etasjer

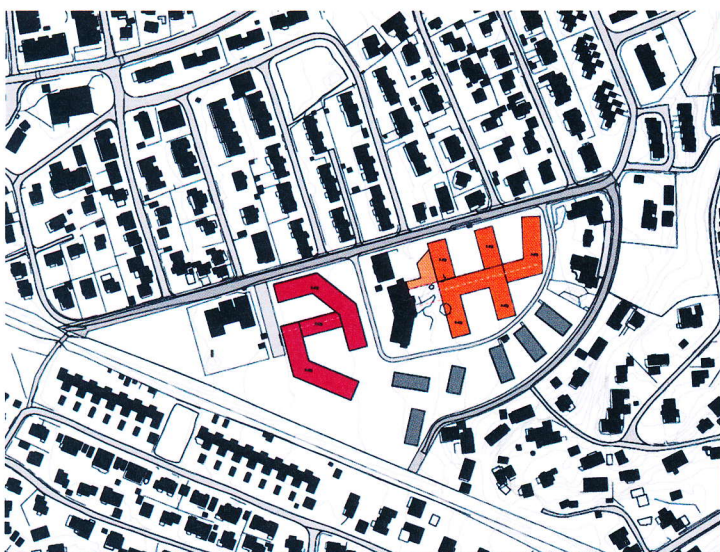
Eldre sykehjem rives (hvis det blir endelig vedtatt) og nye grøntareal blir midlertidig tilgjengelige for beboerne i området. Langsiktige grøntareal nord på tomten kan i denne fasen påbegynnes.



2. trinn.
En fortsetter utbyggingen av omsorgsboliger og kan begynne på nytt sykehjem. De nye omsorgsboligene blir knyttet sammen og de to nye bygningskroppene er i henholdsvis 2 og 3 etasjer. Utbygging av sykehjem kan starte i nærheten av dagens sykehjem. Disse kan kobles sammen i 1. etg til eksisterende og under bakkeplan på nytt sykehjem.



3.trinn
Fortsettelse av sykehjem



4.trinn
Siste byggetrinn for nytt sykehjem.

6.4 Parkering

Parkering for å serve barnehager og gjesteparkering foreslås lagt ved hver av barnehagene. Interne parkeringsløsninger på areal avsatt til *bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre hovedformål*, planlegges i forbindelse med utbygging. For hele dette området skal 50 % av parkeringsplassene legges under bakken.

6.5 Tilknytning til infrastruktur

Som beskrevet under punkt 5.4.3

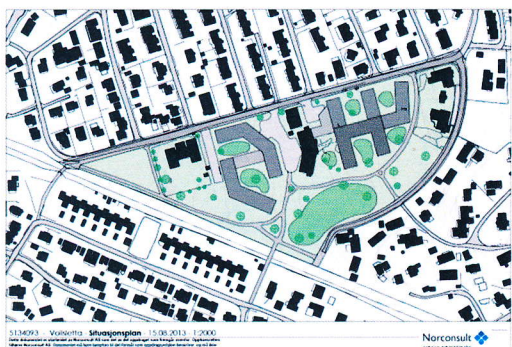
6.6 Utforming av veger

Vollveien utvides og det etableres fortau på sørsiden. Fortauet skal ha en reguleringsbredde på 2,5 meter. Vollveien har en reguleringsbredde på 7,5 meter.

Utenfor planområdet foreslås endringer i kjøremønster og evt. styrking av en hovedatkomst (Dyrliveien) til Vollsletta.

6.7 Uteoppholdsareal - grønnstruktur

Området skal ha en overordna grønnstruktur. Denne skal integrere og samle til opphold og aktivitet. For institusjon og tilrettelagte boliger skal det avsettes usjenerte uteområder. Disse skal koples til øvrig grønnstruktur.



Fra volumstudien, illustrasjon av helhetlig grønnstruktur for Vollsletta

6.8 Krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelse

I forbindelse med byggestart av tilrettelagte boliger/nytt sykehjem, skal det foreligge en godkjent utomhusplan. Utomhusplanen skal vise overordnet grønnstruktur for hele området og detaljert utforming av utearealet som naturlig tilligger aktuelt bygg.

6.9 Kollektivtilbud

Det går buss i Fjellveien – Ringveien – Vollveien – Hellåsveien. Ny busstopp er tatt inn i reguleringsplanen.

6.10 Rekkefølgebestemmelser

- a) Vollveien med fortau og kollektivholdeplass; samt nødvendig parkering og grønnstruktur, skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse innen planen kan tas i bruk.
- b) Ny hovedatkomst til Vollsletta skal være avklart før ny bebyggelse innen planen kan tas i bruk.

7 Konsekvenser av planforslaget

Planforslaget innebærer ikke endret arealbruk. Følgende nye konsekvenser vil sannsynligvis komme som følge av ny plan:

- Økt trafikk til området: et minus
- Opprydding i trafikkforhold i hele boligstrøket; atkomst, kollektivtrafikk og parkering: et pluss
- Økt utnyttelse på bebyggelse- og anleggsformål: pluss for økt tilbud for aktuelle brukere, samt styrking av grønnstruktur og integrering av Vollsletta. Slik utnyttelsen er foreslått gjennom foretatt volumstudie, vil ikke tilliggende boligfelt miste verdifull utsikt eller sol.

8 Innkomne innspill til oppstartsmelding

Nordlandsnett

Innspill: info om eksisterende strømmnett.

Svar: tatt til etterretning

Kulturkontoret

Innspill: Eksisterende ballplass må ivaretas eller erstattes. Det bør opparbeides snarvei til Stordalen langs jernbanelinjen. Trafikkavviklingsproblem i området bør søkes løst.

Svar: Ballplass og snarvei tatt inn i planens grønnstruktur. Gjennomført trafikkanalyse ser på tiltak for best mulig trafikkavvikling i området – som følge av ny områderegulering av Vollsletta.

Byteknikk

Innspill: De siste trafikktegninger i Vollveien og nærliggende veier er:
Vollveien ved Dyriveien 2010 – Ådt= 580
Ringveien 2008 – Ådt= 540.

Utbygging på Vollsletta vil øke trafikken i Vollveien og nærliggende veier betydelig. Dagens trafikksituasjon er i dag ikke tilfredsstillende i området, og det er behov for prinsipielle avklaringer. utfordringer i dag er at mange bilister ikke respekterer forbudsskilt. Det bør gjennomføres en grundig trafikkvurdering.

Svar: Det er gjennomført en trafikkanalyse i området.

Statens Vegvesen region Nord

Innspill: Ved økt utnyttingsgrad av området bør også atkomstveier og gangareal for myke trafikanter planlegges samtidig og ikke i ettertid. Planområdet får atkomst fra kommunale veier.

Svar: Gjennomført trafikkanalyse legger føringer for valg av trafikkløsninger for Vollsletta. Det reguleres inn fortau langs Vollveien. Reguleringsarbeidet for hovedatkomst til Vollsletta gjennomføres i 2014 ut fra de retningslinjer som framkommer i arbeidet med pågående områdereguleringsplan.

Fylkesmannen i Nordland

Innspill: Generell info bl.a. om barn og unges interesser og støy. Fylkesmannen fremholder at planlegging skal fremme helhet ved at oppgaver og interesser i et område sees i sammenheng, og ber derfor kommunen innta atkomst og trafikkløsninger som del av planarbeidet – herunder fastsette relevante rekkefølgebestemmelser.

Svar: Trafikkspørsmålet er et viktig tema i angjeldende områdereguleringsplan. Derfor har kommunen fått gjennomført en trafikkanalyse for området. Hovedveiåren gjennom Vollsletta er en viktig skolevei, og det er foreslått regulert inn fortau langs denne - etter kommunaltekniske normer. Når det gjelder hovedatkomst er det gjennom trafikkanalysen vedlagt saken, pekt på best mulig løsning for hovedatkomst til Vollsletta. Denne skal detaljreguleres i 2014.

Sametinget

Innspill: Viser til kulturminner og aktsomhetsplikten.

Jernbaneanverket

Innspill: Byggegrensen mot jernbanen må vises i plankartet. Jernbaneverket krever at det etableres et 1,8 m høgt flettverksgjerde på begge sider av jernbanesporet mellom eksisterende fotgjengerundergang ved friområdet i planområdets vestre hjørne og til planfri kryssing ved Kleivaveien, for å unngå villkryssing over jernbanesporet. Det forutsetter at tiltakshaver tar ansvar for etablering, drift og vedlikehold av gjerdet. Plassering av gjerdet gjøres i samarbeid med Jernbaneverket. Rekkefølgekrav om at gjerdet må være ferdig etablert før området kan bebygges, må tas inn i bestemmelsene. Hvis jernbaneverket opplever villkryssing mellom eksisterende fotgjengerundergang og planfri kryssing av Kleivaveien, tar de forbehold om at de vil kreve etablering av en planfri kryssing på denne strekningen (490 meter). Dette mener Jernbaneverket er tiltakshavers ansvar.

Planen må vises hvordan overvannshåndteringen tenkes løst. Dette må ikke få negative konsekvenser for jernbaneverket.

Svar: Byggegrensen mot jernbanen er lagt inn i plankartet. Konsekvensen av områdereguleringsplanen vil ikke øke faren for villkryssing sett i forhold til dagens situasjon. Tvert imot styrkes ledelinjene for fotgjengere utenom områder med fare for villkryssing - i det nye planforslaget. Pr i dag har jernbaneverket (JBV) gjerde langs jernbaneanlegget sitt – langs planområdet. Hvis JBV mener at denne sikringen er for dårlig etter ny plan, så er problemet minst like alvorlig etter dagens bruk av Vollsletta.

Dermed er kommunen uenig med Jernbaneverket i at ytterligere sikring på Vollsletta er et kommunalt ansvar.

Overvannshåndtering ivaretas i byggesaken.

Nordland fylkeskommune

Innspill: Generelle innspill. Bes om at universelt utformede bussholdeplasser plassert på egnede steder tas inn i planen.

Svar: Ny bussholdeplass under prosjektering langs Vollveien er tatt inn i planen.