

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
	Råd for funksjonshemmede	12.04.2018
	Bodø eldreråd	16.04.2018
	Bodø ungdomsråd	25.04.2018
	Komite for Plan, næring og miljø	18.04.2018
	Bystyret	09.05.2018

## Sluttbehandling - detaljreguleringsplan for Kirkhaugen, Rønvik

### Rådmannens forslag til innstilling

Bodø bystyre vedtar detaljreguleringsplan for Kirkhaugen, Rønvik, slik den er vist på plankart med plan ID 2016014 vist i to vertikalnivå. Kart under grunnen er datert 20.12.2017. Kart over grunnen er datert 20.mars 2018 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 20.03.2018 og planbeskrivelse datert 20.12.2017.

Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, 1. ledd.

### Sammendrag

Hensikten med planarbeidet er å innregulere eksisterende parkområde og å legge til rette for etablering av boliger med tilhørende teknisk infrastruktur og leke- og uteoppholdsareal. I forbindelse med planlagt utbygging vil eksisterende bygg bli revet.

Det er utført en trafikkutredning og en geoteknisk vurdering av den delen av planområdet som er regulert til utbyggingsformål. Det er også gjort en miljøteknisk undersøkelse av utbyggingsområdet. Videre er hensyn til barn og unges interesser gjort særskilt rede for i planbeskrivelsen.

Med grunnlag i de vurderinger som er gjort i planbeskrivelsen vil planforslaget etter forslagstillers vurdering i liten grad medføre negative konsekvenser for miljø og samfunn.

Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med gjeldende kommuneplan. Planforslaget vurderes å være et viktig bidrag for å imøtekomme fremtidens befolkningsutvikling i Bodø kommune.

Det er etter høringsfristens utløp kommet inn 16 uttalelser med 10 merknader. Størst fokus har spørsmål knyttet til trafiksikkerhet.

Rådmannen anbefaler at forslag til detaljreguleringsplan for Kirkhaugen vedtas slik det foreligger.

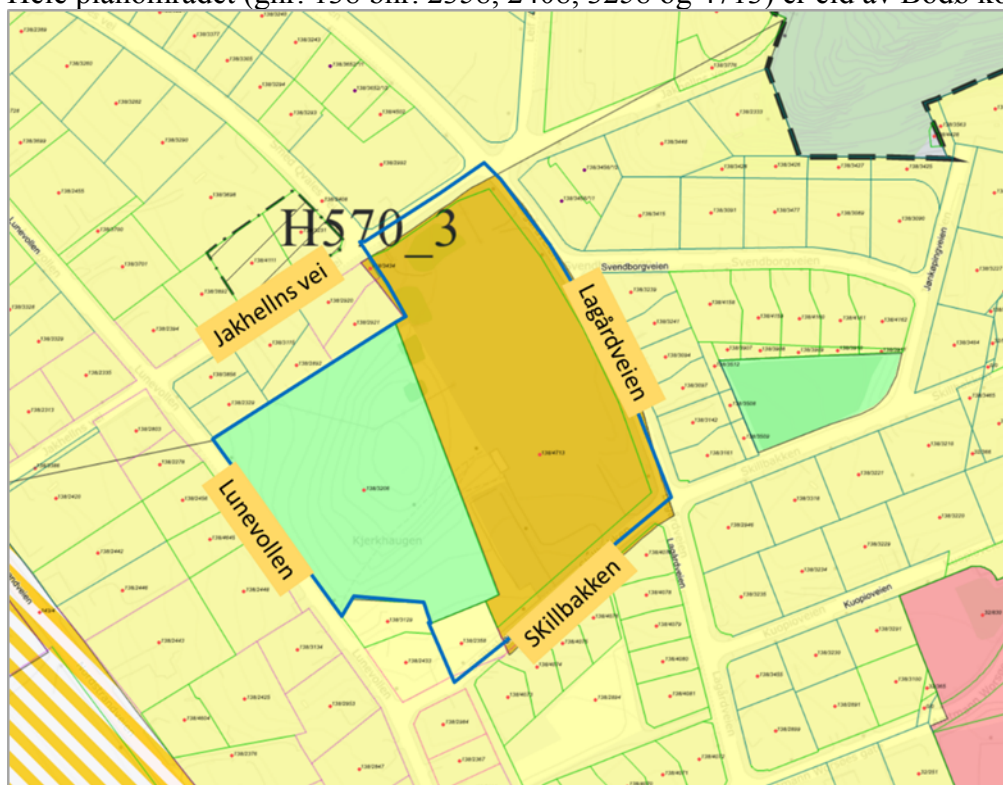
# Saksopplysninger

## Bakgrunn

Hensikten med planarbeidet er å regulere inn eksisterende parkområde og å legge til rette for etablering av boliger med tilhørende teknisk infrastruktur og leke- og uteoppholdsareal. I forbindelse med planlagt utbygging vil eksisterende bygg, Kirkhaugen skole, bli revet.

## Planområdet

Hele planområdet (gnr. 138 bnr. 2358, 2408, 3258 og 4713) er eid av Bodø kommune.



Utsnitt kommuneplanen. Planavgrensning vist med blå linje.

## Planstatus

### **Kommuneplanens arealdel 2014 - 2026**

Østre del av planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg. Vestre del (Kjerkhaugen) er avsatt til friområde – park/lek.

Det er krav om ny reguleringsplan for den delen som er avsatt til bebyggelse og anlegg. Videre fremgår det av bestemmelsene til arealdelen at arealbruk og rammer fastsettes i ny reguleringsplan.

### **Gjeldende reguleringsplaner**

Planområdet er uregulert. Det foreligger ingen tilgrensende reguleringsplaner til planområdet

Bodø bystyre har vedtatt salg av del av Kirkhaugen som omfatter nå nedlagte Kirkhaugen skole. Eiendommen skal gjennom detaljregulering klargjøres for salg og videreutvikling til boligformål. Tilliggende friområde i vest er uregulert og tas inn i reguleringsplanen for å sikre framtidig status som friområde.

## Planforslaget:

Planområdet er på ca. 16 daa og ligger i Nedre Rønvik.

I planområdet foreslås bygget 60 boenheter med tilhørende leke- og uteoppholdsareal og parkering både på og under bakken. Videre er parkområdet samt deler av tilstøtende veier tatt med i planforslaget.

Planområdet er regulert til følgende arealformål (jf. PBL § 12-5 nr. 1 – nr. 3 og § 12-6):

- Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
  - Boligbebyggelse
  - Lekeplass
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Kjørevei
  - Parkeringshus/-anlegg
  - Annen veggrunn – teknisk anlegg
  - Fortau
- Grønnstruktur
  - Park
- Sikringssoner
  - Frisikt

#### Planprosessen:

Tiltakshaver er Bodø kommune v/Utbyggings- og Eiendomsavdelingen. Planlegger er Norconsult AS.

Oppstartsmøte ble avholdt på Byplan 8.11.2016. Oppstart av planarbeidet ble varslet 24.11.2016. 13.11.2017 ble det gjennomført åpent informasjonsmøte hvor gjennomgang av planforslag ble gjennomgått. Tema naboer/beboere var opptatt av gjaldt bl.a. kapasitet på VA, trafiksikkerhet, byggehøyder, utnyttingsgrad og park/lekeområder. Innspillene er gjennomgått av rådgiver i planbeskrivelsen.

Planforslag ble lagt på høring 20.01. 2018 med frist for uttalelser satt til 03. 03.2018. Innen fristen kom det inn 16 høringsuttalelser. Ingen innsigelser er mottatt. Under er gjort en oppsummering av samtlige i uttalelser/merknader med kommentar fra administrasjonen.

#### Høringsuttalelser

Instans/person er som uttaler seg:	Innhold i uttalelsen	Byplans kommentar til uttalelse
Nedre Rønvik velforening NRV	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Trafiksikkerheten bør ses på i sin helhet for hele Rønvik skolekrets og byggeprosjektene som pågår eller starter opp i området, f.eks. nye Coop Mega med leiligheter, nye Rønvik videregående, flerbrukshall ved Rønvik skole, Vollen gamle gård og SVV sin planlagte opprusting av Nordstrandveien. Kartlegging av begrensninger i adkomstveier under bygging må gjøres også med tanke på dette.</li><li>2. Ber om at det lages en fullstendig plan for elevenes skolerute og utbyggers bruk og sikring av elevenes skolevei. Ønskelig med tidsregulering av tungtransport ihht. tidspunkt for skolestart/slutt.</li><li>3. Det bør defineres en tilkomstvei for anleggstrafikk med tidsregulering som nevnt over. Viser til erfaring fra utbygging Årnestoppen.</li></ol>	<p>1, 2 og 3 Plassering og utforming av avkjørsler skal plangodkjennes av Byteknikk før igangsetting.</p> <p>Krav til tiltaksplan for håndtering av ulemper i bygge- og anleggsfasen er fastsatt i rekkefølgebestemmelsene. I og med at tiltaket berører skolevei er det naturlig at denne problematikken avklares i ulempeplanen.</p> <p>4. Det er utarbeidet en trafikkanalyse som har dannet grunnlaget for de løsninger som er valgt i planforslaget. Der hvor det av praktiske årsaker var vanskelig å</p>

	<p>4. NRV mener det bør pålegges utbygger av Kirkhaugen å ruste opp Lunevollen, Kuopioveien, Skillbakken og Jakhellns vei med fortau, fotgjengeroverganger og belysning. Dette bør inn i utbyggingsavtalen med kommunen. Og bør ferdigstilles før ferdigattest på bygget godkjennes.</p>	<p>følge opp de anbefalte tiltakene fra trafikkanalysen pga. plasshensyn, etc, har en foreslått andre tiltak. Eksempler på det er bestemmelsen om at trafikken fra tiltaket skal fordeles likt mellom Jakhellns vei og Skillbakken, det er foreslått etablering av fartshumper en rekke steder for å redusere hastighetene langs vegene, etc. De avbøtende tiltakene er videre fulgt opp ved at det er satt rekkefølgekrav til når disse skal være etablert. Dette er nøye vurdert og beskrevet og fremgår av både planbeskrivelsen og planbestemmelsene.</p>
Statens Vegvesen	Har ingen merknader til denne reguleringsplanen	Tas til etterretning
Kirkhaugen velforening	<p>1.Anmoder om at Skillebakken stenges fysisk for gjennomgangstrafikk mellom eiendom 138/4076 og 138/4977. Dette fordi en frykter at fartsdumper som beskrevet i reguleringsplanforslaget vil føre til at beboere tar alternative ruter og det blir opphopning av biler ned Skillebakken og ut Lunevollen til Amtmannworsøes gt.</p> <p>2.Registrerer at arealutnyttelsen er økt til 40 % i forhold til reguleringene for området for øvrig. I tillegg er byggehøyden økt kraftig. Det bes om at byggehøydene revurderes til maks 3 etg., da dette vil redusere utfordringer i forhold til naboer, behov for skoleplass og trafikale utfordringer.</p> <p>3.VA. Det pekes på at vann- kapasitetskrav på 50 l/s bare er i hovedledning i Nordstrandveien. Hvis dette er tilfelle må det legges ny ledning slik at ikke dårlig kapasitet på vanntilførsel kan slå negativt ut for beboerne i området.</p>	<p>1.En stenging av Skillebakken har vært vurdert sammen med flere andre løsninger, men er vurdert og ikke være i tråd med intensjonen/ønsket om spredning av trafikken. Den foreslåtte løsning innebærer at cirka halvparten av trafikken fra planområdet skal ledes via Skillbakken og fordele seg mot/fra Lagårdveien og Lunevollen og den andre halvparten mot/fra Jakhellns vei. Om det viser seg at en uforholdsmessig andel av trafikken vil gå gjennom Skillebakken i ettertid, kan eventuell stenging, skilting av enveiskjøring eller forbud mot gjennomkjøring utføres dersom dette blir et problem. Slike tiltak kan gjøres av vegeier selv uten at det må inngå i en reguleringsplan.</p> <p>2. Utnyttelse og høyder er redegjort for i planforslaget og er i tråd med kommuneplanens arealdel. Det er omforming fra offentlig formål til bolig. Anmodning om reduksjon i utnyttelsesgrad og høyder tas derfor ikke til etterretning. Skolekapasitet må dokumenteres før det gis rammetillatelse, jf. planbestemmelsens § 7.</p> <p>3. Tilstrekkelig kapasitet for forbruksvann og sprinkelvann er dokumentert med grunnlag i tappetester i området utført av Bydrift og er faglig vurdert av Norconsult der det konkluderes med at det er tilstrekkelig kapasitet. Dette er beskrevet i planbeskrivelsen.</p>
FAU Rønvik	1.FAU Rønvik Skole ønsker å belyse flere momenter angående byggingen av boligfeltet Kirkhaugen i skolens	1 og 2.Det er satt krav til ulempeplan i bestemmelsene. Som det påpekes

<p>skole</p>	<p>nærmiljø. Styret har også sett på flere prosjekter i nærmiljøet som samlet vil ha konsekvenser for skolens elever om ikke man ser prosjektene under ett. FAU styret ønsker å belyse trafikk sikkerheten og skolens kapasitet for nye elever som komme til området.</p> <p>2.FAU ønsker svært gjerne å delta i utarbeidelsen av tiltaksplanen/ulempeplanen for anleggsfasen. Det er i dag mangel på fullstendige fortau i flere av adkomst gatene inn til Rønvik Skole. Trafikksikkerheten bør ses på i sin helhet for hele Røvik skolekrets og byggeprosjektene som pågår eller starter opp i området, f.eks. nye Coop Mega med leiligheter, nye Rønvik videregående, flerbrukshall ved Rønvik skole, Vollen gamle gård og SVV sin planlagte opprusting av Nordstrandveien. Kartlegging av begrensninger i adkomstveier under bygging må gjøres også med tanke på dette. FAU styret ønsker å bidra til at det legges en fullstendig plan for elevenes skolerute og utbyggers bruk og sikring elevenes skolevei. Det er også ønskelig med tidsregulering av tungtransport iht. tidspunkter for skolestart/slutt.</p> <p>For Kirkhaugen betyr det at Jakhellns vei, Lunevollen og Skillbakken ikke har sikring i dag med fartsdump, fortau eller lysregulering. Lagårdveien har kun fotgjengerfelt på østlige side i forhold til byggeplass. Det må utredes hvordan skoleelever skal ledes unna bygge plassen og eventuelt områder hvor anleggstrafikk foregår. Styret mener det bør defineres en tilkomst vei for anleggstrafikk og at denne også tidsreguleres slik at den ikke foregår i kjernetiden for skolestart og skoleslutt. Det vil på den måten være lettere å kune lede skoleelver til andre sikre ruter.</p> <p>Vi viser også til punktene som ble nevnt under informasjonsmøtet den 13.11.17 kl. 18.00 hvor bekymringer for trafikk ble nevnt.</p> <p>3. Det er fortsatt ikke vist til dokumentasjon som viser at skolen har kapasitet til å dekke økningen av beboere fra prosjektene Kirkhaugen, nye Coop Mega og Vollen Gamle Gård i tillegg til flere små flermannsboliger i skolekretsen.</p> <p>Er det gjort vurdering på om det er nødvendig areal for utbygging av eksisterende Rønvik skole mtp. kapasitet ved omregulering av Kirkhaugen til bolig.</p> <p>4.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Det er viktig at friområdet o_GP vil være tilgjengelig for allmennheten.</li> <li>• Det er ønskelig at det settes krav til utbyggingsavtalen at eldre opparbeidet friområde i Skillbakken rustes opp og at ball løkke og lekeapparater oppgraderes.</li> <li>• Det bør settes krav til at o_GP kan sikres slik at den kan benyttes av beboere i Rønvik mens bygging av boligene pågår.</li> <li>• Det er skrevet at det skal være avfallsanlegg under bakken. Ved tømning av disse enhetene har vi i Fagerenga bl. sett at det oppstår trafikkfarlige situasjoner ved tømningen. Dette må ivaretas under prosjekteringen av avfallsanlegget slik at dette unngås.</li> <li>• Det bør settes krav i utbyggingsavtalen om at det av utbygger etableres fortau, fartsdumpe,</li> </ul>	<p>fra FAU vil det være en sårbar periode under utbyggingen spesielt pga. skolebarnas ferd til og fra skolehjem. Det gjøres en tilføyelse i bestemmelsene at FAU Rønvik skole skal høres i arbeidet med ulempeplanen.</p> <p>3. Skolekapasitet må dokumenteres før det gis rammetillatelse, jf. planbestemmelse § 7.</p> <p>4. <b>Første kulepunkt:</b> o_GP reguleres til offentlig park.</p> <p><b>Andre kulepunkt:</b> Friområdet mellom Skillebakken og Amtmann Worsøes gate ligger et godt stykke nordøst for planområdet og forsømt vedlikehold/behov for oppgradering her er urimelig å koble til en utbygging av Kirkhaugen. Dette all den tid kravene til uteoppholdsareal som følge av utbyggingen løses i planområdet iht. kravene som kommuneplanens arealdel.</p> <p>Utbyggingen av Kirkhaugen påtar seg oppgradering av stier i den offentlige parken som er medtatt i reguleringen. Merknaden tas ikke til etterretning.</p> <p><b>Kulepunktene 3 og 4:</b> Ivaretas</p> <p><b>Kulepunkt 5:</b> Merknad knyttet til ønsker og etablering av fortau, fartsdumper og lys vurderes tilsvarende som merknad fra Nedre Rønvik velforening, se ovenfor.</p> <p><b>Kulepunkt 6 og 7:</b> Se vurdering gjort under merknad fra Kirkhaugen velforening om vurdering av trafikkløsninger.</p> <p>Plankart og bestemmelser ivaretar frisikt.</p>
--------------	---	--

fotojengeroverganger og belysning ved overganger, i parkområder, ved fortau og at alt dette er på plass før ferdigattest og brukstillatelse godkjennes.

### Etablering av Fortau, Fartsdumper og lys



— Eksisterende fortauskant

— Ønsket fartdump

— Ønsket fortauskant

Ønsket lysregulert ganfelt

- Det bør være enveiskjørt inn Skillbakken fra Lunevollen.
- Forbedret siktlinje for alle kryssene Jakhellns vei- Lunevollen, Jakhellns vei- Smed Qvales vei, Jakhellns vei- Lagårdveien, Lunevollen-Skillbakken, Lunevollen-Amtmann Worsøes gt, Lagårdveien-Skillbakken, Lagårdveien-Kuopioveien og Lagårdveien-Amtmann Worsøes gt.

<p>Nordland fylkeskom.</p>	<p>FK har ingen vesentlige planfaglige merknader til planforslaget. Så langt de kjenner til er planforslaget med foreslått arealdisponering ikke i konflikt med bevarte verneverdige kulturminner. Er fornøyd med at tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt etter kulturminneloven er omtalt i planbestemmelsene. Det vises til egne uttalelser fra Sametinget.</p>	<p>Tas til etterretning</p>
<p>Rønvik skole</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ønsker at det etableres fortau i Kuopioveien frem til fotojengerovergang i Amtmann Worsøes gt. Ønsker at det vurderes fortau på nærliggende veier til Kirkhaugen. Pr. i dag er det kun Lagårdveien som har fortau.</li> <li>2. Sikring av skolevei og byggeplass i anleggsperioden.</li> <li>3. Ønsker at Kirkhaugen sikres for allmennheten da skolen ofte benytter akemulighetene her</li> <li>4. Viser til skolens elevkapasitet, som er utfordret. Bli det fler elever enn 490 – 500 må det gjøres vurderinger om det er behov for utbedringer ved Rønvik skole.</li> <li>5. Økt trafikk fra utbygging av VGS i Rønvik må tas</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Merknad om ønsker tilknyttet etablering av fortau i Kuopioveien, mv. vurderes tilsvarende som merknad fra Nedre Rønvik velforening, se ovenfor.</li> <li>2. Ivaretatt</li> <li>3. Ivaretatt</li> <li>4. Ivaretatt, se rekkefølgebestemmelser</li> <li>5. Økt trafikk som følge av en utbygging av videregående skole i</li> </ol>

	med i trafikkberegningene i forbindelse med utbygging av Kirkhaugen.	Rønвика er tatt høyde for i trafikkanalysen.
Terje Haugen	<p>Peker på at utbyggingen må harmoniseres med øvrige bebyggelse. Beboerne i Lagårdveien vil få redusert solforhold og utsikt. Spesielt vil endringene merkes vår, vinter og høst. Dette er ikke ivaretatt i planen og må vurderes på nytt i planen. 4.etg bør være tilbaketrasket fra Lagårdveien. Det vil hjelpe på sol- og lysforhold.</p> <p>Byggehøyder på 4.etager settes til max 13,5 meter slik som på Breidablikk. Dette vil også hjelpe på sol- og lysforhold. Det bør gjøres her da bygningskroppen er plassert på høyeste punkt av Lagårdveien.</p> <p>Det må sikres i planbeskrivelsen at frisiktlinjene blir minst slik som foreslått for alle i planbeskrivelsen. Dette gjelder både indre og ytre byggegrense. Det skal ikke være mulig å dispensere fra dette.</p>	Byggegrense for ny bebyggelse er trukket lengere fra Lagårdveien enn dagens bygningsmasse. Effekten av regulerte høyder er studert gjennom sol-/skyggestudier og de negative konsekvensene av utbyggingen er vurdert som akseptable for omgivelsene. Siktlinjer gjennom planområdet er sikret gjennom § 3.3 i planbestemmelsene.
Jørn Henning Vikjord	<p>Nyinnflyttet i Svendborgveien</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Historisk mismatch mellom innhold i forslag til reg.plan og opprinnelige forutsetninger for etablering av skole på tomta. Utgangspunkt: Kirkhaugen skole holdt i 1 etg. for å matche omkringliggende bebyggelse. Fins ikke skriftlig dokumentasjon. Uansett er det mange andre grunner til å være kritisk til forslaget om reg.plan som foreligger.</li> <li>2. Uavklarte trafikale forhold. Stiller spørsmål ved trafikkanalysen. Er det rett trafikkgrunnlag for en families bilbruk i 2018? Alle forhold rundt trafikkavvikling i forhold til myke trafikanter er ikke nøye nok utredet.</li> <li>3. Stiller spørsmål om antall parkeringsplasser som beskrives (84) er tilstrekkelig. Viser til TØIs reisevaneundersøkelse fra 2013 – 2014 om % -tall menn og kvinner over 18 år som har førerkort – og tilgjengelige kjøretøy i en husholdning. I tillegg kommer gjesteparkering.</li> <li>4. Mener Kirkhaugen privatiseres ved foreslått utbygging. Området som i dag brukes mest til grilling og sosialt samvær for naboene blir omgjort til lekeområde. Resultatet av foreslåtte tiltak vil føre til utrivelige forhold og mindre bruk i parken.</li> <li>5. Kritisk til tidspunkt for sol-skyggeanalysen som er framlagt i saken. Blokkene vil under mesteparten av året blokkere for solen og kaste skygge på sine naboer. Hårreisende at planforslaget ikke konkluderer med dette.</li> <li>6. Bomiljøet for de nærmeste naboene er ikke redegjort for i planen, spesielt ikke når det gjelder utsikt. Selv om det er annen blokkbebyggelse i området kan det ikke sammenlignes da disse ligger bakerst mot Rønvikfjellet og ikke sperrer for småhusbebyggelsen i området.</li> <li>7. Taper selv all utsikt. Det samme gjelder samtlige beboere i Svendborgveien langs delen av Lagårdveien som støter mot Kirkhaugen, samt deler av bebyggelsen i Jakhellns vei osv. Hva dette utgjør takstmessig for berørte eiendommer må selvsagt utredes.</li> <li>8. Området bør utnyttes til annet enn boligformål, f.eks park og kultur/idrettsaktivitet.</li> <li>9. Anmoder om at spørsmål om Kirkhaugen skal benyttes til bolig må tas opp til ny politisk vurdering.</li> </ol>	<p>2 og 3. Trafikkanalysen er utført og kontrollert av fagpersoner på området i Norconsult og erfaringstall ift. turproduksjoner er hentet Statens vegvesens håndbøker og er vanlige/anerkjente kilder i den sammenheng. Merknaden tas ikke til etterretning.</p> <p>4. Arealet det siktes til er kommunalt og i overordna plan regulert til bolig. At det nå reguleres grønt og blir en del av den offentlige parken vil trolig gjøre at arealet oppfattes mindre privatisert enn det kan synes å være i dag.</p> <p>5. Sol-/skyggeanalysen har med blant annet et av de tidspunktene på året hvor det skapes mest skygge (1. september). Bebyggelsen er trukket tilbake fra Lagårdveien for å ta hensyn til nabobebyggelsen. Analysen konkluderer med at dette vil gi en tilfredsstillende situasjon for naboer med tanke på sol/skygge.</p> <p>Merknaden tas ikke til etterretning.</p> <p>6,7. Siktlinjer gjennom planområdet er sikret gjennom § 3.3 i planbestemmelsene.</p> <p>8,9. Arealformål er avklart i overordna plan, kommuneplanens arealdel.</p>
LUKS.	1. Det må settes av nødvendig areal til	TEK følges opp i byggesaken

Leverandørens utviklings- og kompetansesenter	<p>utrykningskjøretøy, samt areal til leveranser til bolig da netthandel/hjemmeleveranser er sterkt økende. Disse arealene må ikke komme i konflikt med sykkelveier, kollektivfelt samt bussholdeplasser.</p> <p>2. Det vises til at krav i TEK må følges.</p>	
Avinor	Høyden på bebyggelse vil ikke være i konflikt med høyderestriksjonsflaten. Ingen øvrige merknader.	Tas til etterretning
Linken og Solenga barnehager	De to barnehagene blir sterkt berørt under bygging og når boligene står ferdig. Barna ferdes mye langs veiene ved Kirkhaugen både i barnehagetid og ved henting/levering. Det bor også mange barnefamilier i området. Fartsreducerende tiltak må være et krav for at utbygging kan bli realisert. Ber om at det gjøres en vurdering om det bør etableres en fartshump lengre ned i Jakhellns vei, da bakken opp fra Nordstrandveien er uoversiktlig og mye trafikkert, og krysses av mange myke trafikanter.	Fartsregulerende tiltak vil vurderes samlet når trafikkmønsteret setter seg i området. Fartsdumper vil være et av tiltakene. Midler til trafikksikring skal avklares i utbyggingsprosessen.
OK-avdelingen Bodø kommune	<p>1. Planforslaget legger til rette for god kvalitet på uteopphold med mulighet for variert aktivitet.</p> <p>2. Privatisering av parkområdet på gnr/bnr 138/2358 rettes opp i.</p> <p>3. Sti/snarvei fra Jakhellns vei til Skillebakken bør tegnes inn i plankartet.</p> <p>4. Fortau langs Skillebakken bør forlenges til også å omfatte parkområdet som ligger langs veien. Der hvor dette slutter er det en snarveg som starter på motsatt side av vegen, mellom gnr./bnr. 138/2984 og 138/4073. Snarvegen er et godt og trafikksikkert alternativ for gående videre til fortau langs Amtmann Worsøes gate og ned til Nordstrandvegen. Snarvegen trenger rydding og grusing for å tydeliggjøres, men dette kan en se for seg som en del av framtidig handlingsplan for snarveger, jf. vedtatt Grønnstrukturplan. Det samme gjelder også snarvegen mellom gnr./bnr. 138/4076 og 138/4077. En forlengelse av o_F1 vil også bidra til å sikre at denne delen av parkarealet ikke benyttes til parkering eller hensetting av kjøretøy el., og være en buffer mot vegen for akebakken som ligger i denne delen av parkområdet. Ved fine akeforhold er det fare for å ake ut i Skillebakken, og dette bør det sikres mot. I tillegg til forlengelse av fortauet bør det legges opp en mindre voll i kanten av o_GP.</p> <p>5. Aking foregår også fra Kirkhaugen og ned mot Lunevollen. Det er samme utfordring her med fare for aking ut i vegen. Det bør derfor vurderes en mindre voll også i dette området av o_GP. Som en konsekvens av dette bør opparbeiding av voll mot veg i akeområdene tas inn i bestemmelsene, se eget innspill under.</p> <p><b>6. Innspill og kommentarer til planbestemmelsene</b></p> <p>§ 2.10 Stier – jf. innspill til plankartet om innplassering av sti gjennom f_LK bør bestemmelsen omtales i flertall «tråkk/sti/sykkelstier».</p> <p>§ 3.4 Lekeplass (LK) – jf. innspill om sti gjennom området bør det vurderes lagt til følgende formulering (som i § 5): «Innenfor området tillates det opparbeidet tråkk/sti/sykkelsti. Utformes som veg i parker og grøntanlegg iht. kravene i kommunalteknisk norm. Endelig plassering bestemmes ved søknad om igangsettingstillatelse.»</p> <p>§ 5 Grønnstruktur/park – jf. innspill til plankartet ang.</p>	<p>2. Området som er påpekt privatisert er nå omregulert fra boligformål til offentlig park. Videre oppfølging av dette må følges opp av grunneier.</p> <p>3. Det er medtatt sti fra Lunevollen og til Jakhellns vei. Det er stilt krav om at denne skal utformes iht. kravene i kommunalteknisk norm. Sti fra Jakhellns vei til Skillebakken er ikke medtatt pga. bratt terreng mot Skillebakken, dvs. i området ved akebakken. Skal en tilrettelegge for en funksjonell/tilnærmet universelt utformet sti her vil det kreve store terrenginngrep og dertil stort plassbehov som vil ødelegge muligheten for akebakke i området. Et tilbud som beboerne har ytret et sterkt ønske om å få beholde. Det vil naturligvis kunne dannes tråkk i området, men det legges altså ikke opp til noen opparbeidelse av denne forbindelsen av nevnte grunner.</p> <p>4. Innspillet om forlenget fortau langs Skillebakken frem til den private eiendommen 138/2433 for å åpne for en forbindelse til passasjen mellom eiendommene 138/2984 og 138/4073 tas til etterretning. Tatt inn i plankartet.</p> <p>5. Når det gjelder ønske om etablering voll nedstrøms akebakken for å forhindre fare for aking ut i trafikkert vei så er det ikke mottatt noen innspill om slik påstått fare. Hverken skriftlig i de ulike varlingene/høringene eller i avholdt informasjonsmøte. Tvert imot har beboere i området omtalt bakken som godt egnet til formålet. Innspillet tas ikke til etterretning.</p> <p>6. I forhold til stier/tråkk i planområdet er det kun stilt krav om</p>



	<p>akebakker i o_GP bør det legges til at det kan, evt. skal, anlegges mindre voller mot veg langs Skillbakken og langs Lunevollen i områdene som benyttes til aking. Videre at dette omfattes av den eksisterende setningen «Endelig plassering bestemmes ved søknad om igangsettingstillatelse» på linje med tråkk/sti/sykkelsti.</p> <p>§ 7.2 Igangsettingstillatelse – jf. innspill om sti gjennom o_LK og voll foran akebakker i o_GP bør det tas inn tilsvarende bestemmelser om disse tiltakene som for sti i parken kulepunkt 6).</p> <p><b>7. Skolekapasitet</b> Skolekapasiteten ved Rønvik skole er pr. i dag tilfredsstillende da det tidligere helsebygget er renoverert og tatt i bruk til skoleformål. Prognosene viser imidlertid en økning av elevtallet i årene som kommer, og det er vanskelig å forutse når skolen evt. blir full. Bestemmelsene til planen sikrer at rammetillatelse ikke kan gis før det er dokumentert at det er skolekapasitet.</p> <p>Det er viktig å gjøre utbyggere oppmerksom på at det i Rønvik er anstrengt kapasitet, med variasjoner på ulike trinnene fra år til år. Selv om det kan være ledig kapasitet på enkelte trinn, kan andre trinn være fylt opp og da defineres skolen som full i forbindelse med nye byggprosjekt.</p>	<p>opparbeidelse av en sti gjennom parken slik som vist i plankartet. Det vises til forklaringen ovenfor hvorfor sti mot Skillbakken ikke er medtatt. Stier i lekeområdet vil fremkomme av situasjonplan/plangodkjenning av denne i forbindelse med søknad om tiltak. Formuleringen i § 2.10 endres derfor ikke til flertall.</p> <p>7.Tas til etterretning</p>
IRIS	Det må etableres avfallsløsninger under bakken for husholdningsavfallet i henhold til planbestemmelsene i §2, pkt. 2.8	Ivaretatt i planforslaget
BaneNOR	Ingen merknader til planforslaget	Tas til etterretning
Samediggi	Ingen kulturminnefaglige merknader til planforslaget	Tas til etterretning
Nordlandsnett	<p>Det må tas høyde for de anlegg som er nødvendige for Nordlandsnett å etablere og drifte.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av atkomst til deres anlegg. Det må heller ikke gjøres inngripen i terreng som medfører overdekning av kabler eller oppfylling av terrenget som medfører redusert høyde opp til luftanlegg.</li> <li>2. Det vises til regler for inntegning av aktuelle tema – på plankartet.</li> <li>3. Div. forhold som må avklares før utbygging</li> <li>4. Ber om at traseen med byggeforbudsbeltet registreres i planen som arealformål trase for nærmere angitt teknisk infrastruktur.</li> <li>5. Det må ikke planlegges bebyggelse over kabelgrøften til eksisterende høyspenningskabler.</li> <li>6. Byggegrenser mot nettstasjoner må synliggjøres i reguleringsbestemmelsene.</li> <li>7. Behov for plassering av ny nettstasjon må reguleres i plankart.</li> <li>8. Regler i forhold til nettstasjoner må inn i reguleringsbestemmelsene</li> <li>9. Det må planlegges slik at høyspentledninger ikke må flyttes.</li> </ol>	Ivaretatt i planbestemmelsene

Uttalelsene/ merknadene er både positive og negative. Positivt oppfattes bl.a. at parken sikres til offentlig parkformål.

Trafikken vekker bekymring pga. at mange skolebarn ferdes i området og en frykter byggeperioden og den økte trafikken fra de planlagte nye 60 boenhetene.

Det er satt krav til utarbeidelse av ulempeplan før byggestart, §2.12. Denne bestemmelsen gis en tilføyelse om at FAU på Rønvik skole skal høres i utarbeidelse av ulempeplanen.

Det planlegges avbøtende tiltak i form av bl.a. humper i gater for å få ned fart på biltrafikken. For å unngå at bilistene skal «planlegge» å kjøre enkelte gater for å unngå f.eks. humper, slik at noen gater får uforholdsmessig stor trafikkbelastning (antydning i innkomne merknader), skal Byteknikk Forvaltning ved Teknisk avdeling planlegge avbøtende tiltak. Det kan være stengning av gater/enveiskjørt gater/humper, humper, innsnevring i kryss, trapeshump, sideforskyvning, opphøyd kryss, fartspute, innsnevring av veg eller rumlefelt. Planleggingen vil omfatte et større område i Rønвика, hvor Kirkhaugen inngår. Dette gjennomføres når en ser hvordan trafikksituasjonen arter seg etter at utbygging i Kirkhaugen og bygging av ny videregående skole er ferdig. For å sikre gjennomføring må det i en eventuell utbyggingsavtale settes krav til et rimelig bidrag fra byggeprosjekt til avbøtende trafikkmessige tiltak.

Merknader til planlagt/foreslått høyde på bebyggelsen og tap av utsikt og sol er kommet inn i høringsperioden. Kommuneplanens arealdel har avsatt området til bebyggelse og setter krav til utarbeidelse av reguleringsplan som skal definere utnyttelsen. Kommuneplanens arealdel har egne krav til fortetting i Rønvik, jf. § 13.3.4. Disse gjelder dog ikke for denne tomten siden det her er snakk om planlagt omforming.

Planen legger til rette for gode boforhold både for nye og eksisterende boliger. At noe utsikt kan gå tapt må påregnes når tomten omformes fra skole til bolig.

Som det påpekes er byggegrensene for ny bebyggelse trukket lengere fra Lagårdveien enn dagens bygningsmasse. Effekten av regulerte høyder er studert gjennom sol-/skyggestudier og de negative konsekvensene av utbyggingen er vurdert som akseptable for omgivelsene. Siktlinjer gjennom planområdet er sikret gjennom § 3.3 i planbestemmelsene.

Skolekapasiteten har vært tema i flere av uttalelsene. Dette tema sikres gjennom rekkefølgekrav i bestemmelsene.

Tidlig i planprosessen ble regulering for rekkehus sett på. Ut fra en samlet vurdering av bomiljøet; dårlig utnyttelse av arealer og lite sammenhengende og dårligere løsninger for utomhusarealer (lek, rekreasjon, parkering) ble lavblokker valgt som beste alternativ til boligutnyttelse. Planforslaget innebærer at 70 % av parkeringsplassene blir under terreng.

Skolebygget skal saneres. Eiendommen selges.

## **Vurderinger**

Planforslaget bidrar til omforming og opprydding av ei tomt i Rønvik som i dag står uanvendt. Videre sikres eksisterende uregulerte park/friområde for allmennheten.

## **Konklusjon og anbefaling**

Rådmannen anbefaler at forslag til detaljreguleringsplan for Kirkhaugen vedtas slik det foreligger.

Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, 1. ledd.

Med grunnlag i de vurderinger som er gjort i planbeskrivelsen ansees planforslaget i liten grad å medføre negative konsekvenser for miljø og samfunn.

Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med gjeldende kommuneplan, og med kommunens intensjon om tomte. Planforslaget vurderes også å være et viktig bidrag til å imøtekomme fremtidens befolkningsutvikling i Bodø kommune. Parken på Kirkhaugen er gjennom denne reguleringsplanen sikret for allmennheten.

Rolf Kåre Jensen  
Rådmann

Annelise Bolland  
Byplansjef

Knut A. Hernes  
Kommunaldirektør

Saksbehandler: Kari Valberg

**Trykte vedlegg:**

Plankart over grunnen  
Plankart under grunnen  
Planbestemmelser  
Planbeskrivelse  
Trafikkanalyse  
Kulturminnerapport