

HAMPEROKKEN AS
Louis Lunde
Postboks 6154 Langnes
9291 TROMSØ

Dato:30.08.2021
Saksbehandler:Kjell Selsøvd
Telefon direkte:75 55 53 68
Deres ref.:
Løpenr.:71798/2021
Saksnr./vår ref.:2020/8856
Arkivkode:138/4713

Rammetillatelse

Byggeplass:	Skillbakken 3, 8012 Bodø	Gnr:	138/4713
Ansvarlig søker:	HAMPEROKKEN AS	Bygningsnr.:	-
Tiltakshaver:	BOO EIENDOM AS	Tiltaksart:	Nye bygg-boligformål, Nytt anlegg-vei, p-plass
Bygningstype:	Store frittliggende boligbygg på 3 og 4 etasjer		

Bodø kommune gir rammetillatelse til 4 nye boligbygg m/tilhørende p-plasser, veier og uteplasser.

Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.
Eventuelle vilkår går frem i avsnittet vår vurdering/begrunnelse.

Vi viser til plan og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4. Kommunen gir dispensasjon for flytting av regulert avkjørsel fra Skillbakken til Lagårdveien. Dispensasjonen gis etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Dere kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere er informert om vedtaket. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen

Kari Skirbekk
leder Bygg og miljø

Kjell Selsøvd
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:

BOO EIENDOM AS	Postboks 213	8001	BODØ
Inger Johanne Bratbakk	Smed Qvales Vei 37 B	8012	BODØ
Terje Haugen	Lagårdveien 37	8012	BODØ
Jan Wisth	Lagårdveien 39	8012	BODØ
Ole Andreas Moholt	Lunevollen 11 A	8012	Bodø
KIRKHAUGEN VELFORENING	c/o Ole Andreas Moholt Lunevollen 11A	8012	BODØ
Truls Kristiansen	Smed Qvales Vei 37 B	8012	Bodø
Elsa Sølvi Wisth	Lagårdveien 39	8012	Bodø
Anders Torvald Olsen	Skillbakken 8	8012	Bodø
May-Britt Ryeng	Skillbakken 10	8012	Bodø
Stig Christoffer Solli			

Bygg og miljø

Postadresse: Postboks 319, 8001 Bodø
Besøksadresse: Kongens gate 23

Sentralbord: 75 55 50 00 postmottak@bodo.kommune.no
Saksbehandler 75 55 53 68 kjell.selsovold@bodo.kommune.no

Orgnr.: 972 418 013

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok første rammesøknad den 16.12.2020.

Tegninger og dokumentasjon som ligger til grunn for vår behandling av ramme søknaden er mottatt i følgende innsendinger:

- Rammesøknad 16.12.2020,
 - suppleringer av denne av 18.01.2021 og 31.01.2021
- Revidert rammesøknad av 05.05.2021
 - suppleringer av denne mottatt 06.05.2021, 31.05.2021 og 04.06.2021
- Revidert rammesøknad (nr. 2) av 01.07.2021
 - suppleringer av denne av 08.07.2021 (4 innsendinger).

Rammesøknaden etter revisjon nr. 2 gjelder følgende tiltak:

- 4 stk. boligbygg:
 - Bygg A: 4 etasjer à 7 boenheter, totalt 28 stk. (8stk >50 m² og 20stk <50 m²).
 - Bygg B: 4 etasjer à 7 boenheter, totalt 28 stk. (8stk >50 m² og 20stk <50 m²).
 - Bygg C: 4 etasjer à 7 boenheter, totalt 28 stk. (8stk >50 m² og 20stk <50 m²).
 - Bygg D: 3 etasjer à 9 boenheter, totalt 27 stk. (6stk >50 m² og 21stk <50 m²).

Totalt antall boenheter er 114 stk. (31 stk. >50 m² og 83 stk. <50 m²).

Fordelingen: 49 stk. 2-roms + 65 stk. 3-roms
- Kjellerplan U01- Bygg D: 39 boder til boenhetene.
- Kjeller U01-bygg A, B, C: 75 boder, 49+49 p-plasser for bil (1+1 til HC), trafo.
- Parkering ute: 11 bil (4 HC) + 228 sykkelplasser på terreng i 8 områder.
- Avfallsanlegg: 8 nedgravde enheter, nedkastsøyler over terreng.
- Leke- og uteoppholdsareal: f_LK og BB1 og BB2 i plan
- Opparbeid sti over park: o_GP i plankart
- Opparbeidelse av fortau, gate, trafikksikringstiltak, mm. i samsvar med plan.
- Atkomst og oppstillingsplass for 3 brannbiler

Tegninger (rev C) og situasjonskart, mottatt 08.07.2021 ligger til grunn for kommunens behandling.

Bruksareal (BRA) for de ulike boenheter framgår av matrikkeoversikt H1- H4, mottatt 01.07.2021 og er i tillegg påført tegninger (rev C).

Bruksarealer (BRA):

- Totalt (ca.): $1616\text{m}^2 + 1616\text{m}^2 + 1931\text{m}^2 + 1661\text{m}^2 + 2986\text{m}^2 = 9810\text{m}^2$
- Av dette i boenheter: $1427,2\text{m}^2 + 1427,2\text{m}^2 + 1602,5\text{m}^2 + 1185,2\text{m}^2 = 5642\text{m}^2$

Planstatus

Eiendommen omfattes av detaljregulering for Kirkhaugen, planid. 2016014, vedtatt av bystyret 09.05.2018 og stadfestet etter klage av Fylkesmannen (Statsforvalteren) den 22.11.2019.

Området over terreng er regulert til bolig formål (BB1 og BB2) + lekeplass (f_LK) og under grunnen til parkeringsanlegg (f_PH).

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel vedtatt 14.06.18.

Grad av utnyttning er i planbestemmelsenes § 3.3 og plankart angitt som prosent bebygd areal (%-BYA). I BB1 og BB2 er største tillatte %-BYA = 40 %.

Tiltaket viser en grad av utnyttning på område BB1 = 36,1% og område BB2 = 40,0 %.

Søknaden dokumenterer en utnyttning for begge felt samlet på %-BYA = 37 %.

I området kan det oppføres bygninger med kotenivå på gesims i område BB1 = +37,0 moh og i område BB2 gesims = + 30,0 moh. Tiltaket, når det er ferdig, har gesims i område BB1 = +35,8 moh og i område BB2 = + 29,9 moh. Planbestemmelsen angir at trapperom og heishus kan tillates inntil 3,0 m over angitt kotenivå.

Bilparkering:

Tiltaket vil iht parkeringsbestemmelse i KPA medføre et totalt krav på $83 \times 0,8 + 31 \times 1,2 = 104$ p-plasser. Det er i søknaden dokumentert til sammen 109 P-plasser, 98 p-plasser ligger i p-kjeller og de resterende 11 ligger på bakkeplan. Av de 109 p-plassene er 6 stk. tilrettelagt for bevegelsehemmede (2 i kjeller og 4 på bakkeplan). Overskytende antall plasser utover kravet i KPA er angitt i søknaden å være for gjester og hjemmetjeneste. Parkeringskjelleren har inn- og utkjøring fra både Lagårdveien og Jakhellns veg. I samsvar med krav i planbestemmelsen §. 4.4 er parkeringskjelleren delt midt på (49 + 49 stk.) slik at trafikken fordeles tilnærmet likt i disse veier.

Sykkelparkering:

Tiltaket vil iht parkeringsbestemmelse i KPA medføre et totalt krav på $114 \times 2,0 = 228$ sykkelplasser. Disse er fordelt på bakkeplan ved inngangene til de ulike boligene. Sykkelparkering inngår ikke i beregning av bebygd areal (BYA).

Uteopphold:

Boenhetene vil iht bestemmelse i kapittel 4 i KPA medføre et totalt krav til felles uteoppholdsareal på $83 \times 10 + 31 \times 25 = 1605$ m². Det er i situasjonskart og matrise i søknaden vist at totalt slikt areal på egen eiendom er 3189 m². Arealet er fordelt mellom de ulike boligene og på eget lekeplassområde (f_LK). Alle enheter har privat uteopphold på egen balkong i samsvar med krav i KPA.

Sol og siktlinjer:

Lavblokkbebyggelsen er plassert med avstand 15,3 meter mellom bygg A og B, avstand 16,9 meter mellom bygg B og C og 14,0 meter mellom bygg C og D. Dette gir gode solforhold i mellomrommene. Bebyggelsen er innenfor regulerte byggegrenser i plankart og har åpninger og siktlinjer mellom byggene i samsvar med krav i bestemmelsen § 3.3. Lekearealer er i samsvar med plassering i reguleringsplan. Det er gode lysforhold i dette området

Avfallsanlegg:

Det etableres avfallsanlegg som består av 8 nedgravde containere med overliggende nedkastsøyler sentralt plassert i området. Avfallsanlegget og oppstillingsplass for renovasjonsbil ligger på egen tomt.

Privatrettslige forhold

Kommunen behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Med mindre annet følger av loven, skal ikke kommunen ta stilling til privatrettslige forhold. Tillatelse etter plan- og bygningsloven innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Naboer

Naboer og gjenboere er varslet. I følge mottatt dokumentasjon er det 7 stk. merknader til varsling i juni-21 av justering nr. 2 av rammesøknaden.

Følgende naboer har merknader til søknaden:

- | | |
|---|---------------------|
| • Inger Johanne Bratbakk /Truls Kristiansen | Gnr.: 138/2992/0/4 |
| • Elsa og Jan Wisth | Gnr.: 138/3239 |
| • Ole Andreas Moholt | Gnr.: 138/3129 |
| • Kirkhaugen veforening v/ Ole A. Moholt | - |
| • Terje Haugen | Gnr.: 138/3456/0/01 |
| • Anders Torvald Olsen | Gnr.: 138/2894 |
| • May Britt Ryeng Jensen | Gnr.: 138/3318 |

Forhold som er tatt opp i merknadene er her gruppert tematisk ettersom disse har flere fellestrekk:

- a. Naboer protesterer mot at det legges til rette for 114 boenheter og mener reguleringsplanen fastholder 60 boenheter.
- b. Nabo oppfatter at ansvarlig søker mener at flytting av avkjørsel fra Skillbakken til Lagårdveien er en mindre justering i henhold til § 4.1. Nabo er uenig i trafikkanalysens konklusjoner og mener flytting av avkjørsel vil gi trafikkfarlige situasjoner for både biler og myke trafikanter.
- c. Nabo mener det legges opp til 4 avkjørsler mot Lagårdvei, 2 vanlig og 2 for utrykningskjøretøy. Det bemerkes også at det ikke er søkt om dispensasjon for justering av regulerte avkjørsler mot Lagårdvei.
- d. Parkeringsanlegget må skilles på en annen måte enn med pullerter for å hindre gjennomkjøring.
- e. Nabo kan ikke se hvordan fasader og materialbruk skaper en god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene/etablert bebyggelse i området. Bebyggelsen bør ha et lysere farge for ikke å dominere området, men heller får det arkitektoniske til å harmonere mer med omgivelsene.
- f. Nabo ønsker å vite om det er planlagt heishus på toppen av byggene som vil påvirke høyden og dermed solforhold til nabolaget.
- g. Det er flere som har merknader til parkeringsdekning. En nabo er av den oppfatning at kravet til parkeringsplasser ikke er oppfylt. Andre naboer mener det må legges til rette for flere gjesteparkeringsplasser.
- h. Det stilles spørsmål om vegnettet har tilstrekkelig kapasitet, og er dimensjonert for trafikkøkningen som 114 boenheter medfører, om kollektivtilbudet er godt nok, trafiksikkerhet, tidspunkt for trafikkmålinger, m.m.
- i. Hva skal benyttes som strøkslekeplass, samt hvem andre som benytter samme areal.
- j. Nabo mener at alt uteoppholdsareal skal oppfylles innenfor regulert område (f_LK) og at dette fremgår av reguleringsplanens bestemmelser. Kan gangveier/stier regnes med i felles uteoppholdsareal?
- k. Det bes om at skolekapasiteten dokumenteres.
- l. Det bes om at parken og lekearealet skilles fra hverandre med en hekk eller lignende, da det fryktes at parken ellers blir en naturlig forlengelse av borettslaget. Merknaden tolkes som en frykt for at parken skal privatiseres til fordel for borettslaget.
- m. Det bes om at blokk D flyttes lenger opp i Skillbakkvegen for å få bedre lysforhold, større avstand til eksisterende bebyggelse samt at bygg D vil få større friareal mot vest.
- n. Det stilles spørsmål ved kapasitet på vann og avløpsnettet i forhold til planlagte 120 boliger. Videre stilles det spørsmål om kapasitet på strømmettet i forhold til el-bil ladere.
- o. Nabo skriver at som følge av grunnundersøkelser utført i 2014-15, som på flere punkter påviste kvikke masser med sprøbruddegenskaper, ble det i NVEs register definert et aktsomhetsområde som strekker seg delvis inn på Kirkhaugen og er i direkte berøring med omsøkte tiltak. Nabo forutsetter at kommunen er særskilt nøye på å følge opp dette og at utbygger pålegges å gjøre de nødvendige utredninger og geotekniske vurderinger med risikoreduserende tiltak, slik det beskrives i NVE veileder 7/2014 (1/2019 revidert).

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer (med punkthenviing til merknadene):

- a. I planbeskrivelsen for detaljregulering fremgår det under pkt. 5.3 at: «Til sammen tenkes det etablert til sammen ca. 60 boenheter i planområdet». Antall boenheter er imidlertid ikke gjort juridisk bindende ved at det angis maksimalt antall boenheter i reguleringsbestemmelsene eller på plankartet. Det vil derfor være tillatt å legge til rette for et høyere antall boliger innenfor området. Dette krever imidlertid at andre forhold som påvirkes av dette er oppfylt i henhold til gjeldende KPA og reguleringsbestemmelser. (utnyttelse og høyder, trafikkløsning og kapasitet på vegnett, uteoppholdsareal, parkeringsplasser, skolekapasitet, mv). Dette vurderes som ivaretatt i søknaden.
- b. Ansvarlig søker anser ikke flytting av avkjørsel fra Skillbakken til Lagårdveien som en mindre justering. Det er derfor søkt om dispensasjon fra reguleringsplan bestemmelsene § 4.1 og § 4.4 for å flytte denne slik at denne slås sammen med den sørligste av de regulerte avkjørslene mot Lagårdveien. Ansvarlig søker mener begge vilkårene i § 19-2 er oppfylt, og henviser for øvrig til trafikkanalysen «Trafikkanalyse – Kirkhaugen_05, datert 04.05.2021».

- c. Antall avkjørsler mot Lagårdveien er i henhold til reguleringsplan. Adkomst for utrykningskjøretøy er ikke å betrakte som en ordinær avkjørsel. Utrykning skjer kun unntaksvis i ekstraordinære situasjoner. Bodø kommune har bekreftet at justering av regulerte avkjørsler mot Lagårdveien er i tråd med reguleringsplanens bestemmelse §4.1. Avkjørsel mot Skillbakken er flyttet til den sørlige regulerte avkjørsel mot Lagårdveien. Dette forholdet søkes det om dispensasjon for, jfr. kommentar ovenfor. Det totale antall avkjørsler mot Lagårdveien vil fremdeles være 2. Viser for øvrig til trafikkanalysen «Trafikkanalyse – Kirkhaugen_05, datert 04.05.2021»
- d. Pullerter er en fullgod løsning for å hindre uønsket kjøremønster.
- e. Vurdering av arkitektonisk kvalitet og estetikk er alltid vanskelige, da det kan finnes diametralt motsatte synspunkter på hva for eksempel god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelser og etablert bebyggelse er. I utviklingen av dette prosjektet har arkitekt lagt vekt på å utvikle et harmonisk og enhetlig arkitektonisk uttrykk innenfor planområdet. De forskjellige byggene er overordnet like, har detaljer og vindusomramminger som går igjen i alle byggene, men det skapes en dempet variasjon gjennom å variere fargene på trekledning i en palett som harmonerer med hverandre. Trekledningen og paletten er viktig da trestrukturen skinner gjennom fargen og gir en taktil kvalitet som relaterer seg til den menneskelige skala. Når det gjelder arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene og terrenget, er bebyggelsen tilpasset terrenget der det ligger. Parkeringskjelleren er lagt under bakken og er ikke synlig. Bygg C har fått leiligheter i forkant av parkeringsanlegget og tar på denne måten på en naturlig måte opp terrengforskjelling mellom område BB1 og BB2. Det er ikke slik at all bebyggelse innenfor et område må være lik, ha samme størrelse og ha samme farge på fasaden for at det skal skapes en arkitektonisk helhetsvirkning i et område. Reguleringsplanen legger til rette for lavblokker. En slik bebyggelse vil stå i kontrast til omkringliggende eneboligbebyggelse, men den harmonerer samtidig med lavblokkene lenger nord i Lagårdveien. Variasjon mellom eneboligbebyggelsen og lavblokker er en del av den arkitektoniske helheten i området og den planlagte bebyggelsen innenfor planområdet glir naturlig inn.
- f. I reguleringsplanens bestemmelser punkt 3.3 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB) står det: «Det tillates trapperom og heishus utover maks tillatte byggehøyder med inntil 3,0 m». Topp høyde for heishus i bygg A,B og C skal detaljprosjektertes og vil ligge på maks kotehøyde C+36,5 som er innenfor angitt krav. Topp høyde for heishus i bygg D skal også detaljprosjektertes og vil ligge på maks kotehøyde C+30,5 som er innenfor angitt krav.
- g. Krav til antall parkeringsplasser i sone B i kommuneplanens arealdel (KPA 2018-2030) er oppfylt i tiltaket. I prosjektet er det 83 leiligheter under 50m² og 31 leiligheter over 50m². Dette gir følgende krav til samlet antall parkeringsplasser på 104 bilplasser. Det er prosjektert 5 flere enn kravet (109 stk). Tilgjengelige plasser for HC er i samsvar med krav.
- h. Det henvises til trafikkanalyse v_05 utført av Norconsult AS.
- i. Rønvik skole er angitt som strøkslekeplass i godkjent regulering. Det er i reguleringsplanen ikke dokumentert hvor mange boenheter som har Rønvik skole som strøkslekeplass. Vi antar dette er fordi antall boenheter i seg selv ikke gir svaret på om strøkslekeplassen har nødvendig kapasitet, men det er leilighetsstørrelser og befolkningsdemografien i området som bestemmer dette. Leilighetsmiksen i tiltaket legger til rette for en stor andel mindre 2-roms leiligheter. Det vil erfaringsmessig bo færre barn i områder med en slik leilighetsmikse. Det vesentlige i vurderingen av strøkslekeplassens kapasitet er imidlertid betraktningen knyttet til befolkningsdemografi. OK-avdelingen i Bodø kommune har klarert at det er tilstrekkelig skolekapasitet. Dette underbygger at den løpende endringen/variasjonen i befolkningsdemografien medfører at det ikke blir vesentlig flere barn totalt sett i området som følge av tiltaket. Barna blir løpende større og flytter til andre skoler mm, samtidig som eldre bydeler i varierende grad klarer en like rask «turnover» på boligene for å holde nede snittalder på beboerne og antall barn stabilt. Med andre ord så lenge det er kapasitet på skolen til tiltaket er det heller ikke for lite strøkslekeplass når denne er vurdert å ivareta nabolaget helhetlig jfr. reguleringen. Vi vil derfor hevde utbyggingen på sikt er med på å sikre en levende og mer bærekraftig bydel med mindre fare for ett nærmiljø med stadig færre barn.

- j. Krav til felles uteoppholdsarealer inkludert lekearealer fremgår av kommuneplanens arealdel KPA §4.2.4-Krav for sone B. For leiligheter under 50m² er kravet 10m², for leiligheter over 50 m² er kravet 25m². Totalt krav til felles uteoppholds plass er 1605 m².
Reguleringsbestemmelsen 3.4 Lekeplass (LK) angir at disse skal brukes som felles leke- og uteoppholdsareal for bebyggelsen innenfor området. Implisitt i dette ligger det at f_LK ikke kan brukes til annet formål.
Det ligger implisitt i boligformålene BB1 og BB2 at de deler av disse områdene som ikke opptas av selve bygningsmassen vil få en annen bruk. Som situasjonsplanen for området viser, opptas dette arealet av gangveier, adkomstveier, parkeringsplasser og grøntareal.
I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel KPA §4.2 angis det at uteoppholdsareal er de deler at tomte som ikke er bebygd eller avsatt til parkering/innkjøring. M.a.o inngår gangveier/stier for å bevege seg gjennom de grønne områdene i selve uteoppholdsarealet. Det angis videre at arealet skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås, herunder forhold til sol og lys, støy og annen miljøbelastning.
Arealene mellom boligblokkene har gode solforhold og tilfredsstillende kravene til støynivå. De deler av arealet mellom boligblokkene og foran boligblokkene som i tillegg er minst 7m i bredde kan derfor regnes med i uteoppholdsarealet. Totalt felles uteoppholdsareal er 3189m². Uten gangveier er felles uteoppholdsareal 2470m². Kravet til felles uteoppholdsareal tilfredsstillende med god margin selv om gangveier ikke regnes med.
- k. Det henvises til uttalelse fra Bodø kommune, Grunnskolekontoret som bekrefter ledig skolekapasitet.
- l. I utgangspunktet er søker av den oppfatning at park og lekearealer best vil kunne fungere sammen som en helhet som både brukere av parken, naboer og beboere i sameiet vil nyte godt av. Dette underbygges av intensjonene jfr. reguleringsbestemmelsenes pkt. 2.1 og 7.2 hvor det skal etableres stier gjennom parken fra/til Lunevollen og videre gjennom område LK frem til Jakhellns vei. Åpenhet mellom område LK og parken mener vi vil være en bedre løsning for alle parter, dette gjør parken og området mer åpent for og tilgjengelig for alle. Også mht. tilgjengelighet for alle mellom blokkene og ut i parken vil dette være positivt - uten å måtte gå rundt til stiene i Jakhellns vei eller Skillbakken.
- m. Bygg D ligger innenfor regulerte byggegrenser og innenfor regulerte høyder. Byggets plassering bidrar ytterligere til en oversiktlig situasjon i forbindelse med avkjørsel mot Lagårdveien.
- n. Det foreligger godkjent VAO-plan for tiltaket. Det ligger høyspent i området og vil etablere ny trafo i forbindelse med prosjektet.
- o. Avklaring av grunnforhold og geoteknisk prosjektering er en del av detaljprosjekteringen i alle større byggeprosjekt.
Det forutsettes at NVEs veileder 1/2019 følges opp i den videre byggesak. I byggesaken vil fagområdet geoteknikk, samt uavhengig kontroll av dette være obligatorisk. I og med at det foreligger en godkjent reguleringsplan, vil det være NVEs veilederes kap.3.4.4 Utredning tilpasset byggesak, som legges til grunn. Om tiltaket defineres av geoteknikk å ligge innenfor aktsomhetsområdet vil utføres en soneutredning i henhold til steg 4-11.
Ansvarlig søker ser det naturlig at dette settes som vilkår i selve rammetillatelsen om at det må utføres soneutredning før det gis IG. Om det er behov for sikringstiltak kan tilsvarende vilkår være at «at det ikke vil bli gitt igangsettingstillatelse for arbeider utover selve sikringstiltaket før tilstrekkelig sikkerhet er oppnådd».
I vedlegg til siste justert rammesøknad (01.07.2021) har ansvarlig søker henvist til at «Kvikkleiresone 2166, Mælen, Bodø» ble utredet av Statens Vegvesen på oppdrag fra Bypakke Bodø i 2016. Utredning var kvalitetskontrollert av Multiconsult i 2016.
Med grunnlag i denne er følgende nå anført for videre dokumentasjon:
Deler av kvikkleiresonen sneier planområdet mot Jakhellns vei. Avklaring av grunnforhold og geoteknisk prosjektering er en del av detaljprosjekteringen i alle større byggeprosjekt.
Consto Nord AS har fått gjennomført grunnundersøkelser av det aktuelle området. Rapporten fra undersøkelsen foreligger ikke på det nåværende tidspunkt. Når rapporten foreligger, vil geotekniker avklare om det vil være nødvendig med ytterligere undersøkelser av den aktuelle delen av sonen.

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene:

§ 4.1 ... «Adkomst til områder benevnt BB1 og BB2 er vist med pil på plankartet»

og § 4.4 ... «Parkeringshuset/-anlegget må innordnes slik at trafikken fordeles tilnærmet likt mellom Jakhellns veg og Skillbakken

Tiltakshavers begrunnelse av dispensasjonen:

Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra er å sikre at eksisterende vegnett har kapasitet til den forventede trafikkmengde og at trafikkavviklingen kan skje på en slik måte at trafikksikkerheten for kjørende og myketrafikanter ivaretas.

I forbindelse med utvikling av tiltaket som er rammesøkt er kapasitet og trafikksikkerhet viet stor oppmerksomhet. Norconsult, som i sin tid utarbeidet vedtatt reguleringsplan med tilhørende trafikkanalyse, har utført en ny trafikkanalyse «Trafikkanalyse-Kirkhaugen_05» datert 04.05.2021, der tiltaket (revisjon 2), sammenlignes med illustrasjonstiltaket i reguleringsplanens planbeskrivelse. Konklusjonen i denne nye trafikkanalysen er at de to tiltakene samlet sett vurderes som relativt likeverdige med hensyn på trafikkavvikling og kapasitet. Tiltaket (revisjon 2) vurderes imidlertid å ivareta sikkerheten for kjørende og myke trafikanter bedre enn illustrasjonstiltaket i reguleringsplanens planbeskrivelse, og vil derfor klart være å foretrekke fra et trafikalt ståsted.

Med hensyn på trafikksikkerhet skiller tiltaket (revisjon 2) seg fra illustrasjonstiltaket i reguleringsplanens planbeskrivelse særlig når det gjelder utforming av vegsystemet i og omkring planområdet og kjøremønstret det legges til rette for. Illustrasjonstiltaket legger opp til en løsning med inn- og utkjøring til parkeringskjeller både i Jakhellns vei og Skillbakken. Kombinert med tre separate avkjørsler med inn- og utkjøring til bakkeparkering fra Lagårdsveien gir dette potensielt et svært utflytende trafikkbilde omkring planområdet, med en rekke kryssende trafikkstrømmer og potensielt dårlig lesbarhet både for kjørende og myke trafikanter.

Vi er derfor av den oppfatning at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering

Kommunens vurdering av søknaden:

En dispensasjon forutsetter at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. Plan- og bygningsloven § 19-2.

Det foreligger følgende uttalelse fra kommunens vei-myndighet (Vei og Trafikk):

Lagårdsveien er både bredere og mer oversiktlig enn Skillbakken. I tillegg er det fortau på nordsiden som separerer myke trafikanter fra kjørende. Vi er derfor positive til søknaden, og har ingen innvendinger mot at avkjøringen flyttes fra Skillbakken til Lagårdsveien.

Ved behandling av dispensasjonssøknaden tillegges avgjørende vekt på oppdatert trafikkanalysen fra Norconsult AS og på den vurdering som kommunens fagkontor for vei og trafikk har gitt.

For øvrig bemerkes at planbestemmelsen § 4.1 angir at mindre justeringer av de regulerte avkjørsler tillates og avklares i byggesøknaden.

Dispensasjon vurderes etter dette å ikke tilsidesette vesentlig hensynet bak planen og det synes å være klar fordel med denne flytting.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner kommunen med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 å innvilge dispensere fra reguleringsplanen for at anviste avkjørsel til BB2 mot sør (Skillbakken) kan flyttes mot øst (Lagårdveien) slik den er vist i situasjonskart i rammesøknaden.

Vurdering av nabomerknader:

Utbyggingsomfang og planprosess:

Nabomerknadene viser tydelig at utbyggingens omfang, spesielt i forhold til trafikk- og veisituasjonen i området er det stor motstand mot.

Det ble i prosessen for detaljplanen lagt til grunn et omfang på ca. 60 boenheter (72 biler). Det framgår også av beskrivelsen i plansaka at den store utfordringa var trafikksituasjonen ut fra faktisk status på veinettet i tilknytning til planområdet. I planbeskrivelsen side 30 ble det derfor konkludert slik om fordeling av biltrafikken i begge vei-aksene: «Hva angår valgt atkomstløsning så vil det tilsvare tilnærmet slik atkomstene har vært historisk fra området, og det gjentas som et poeng at trafikk som genereres fra området ikke endres dramatisk da området tidligere har vært brukt til skole, barnehage, helsestasjon, mv.». Som del av planvedtaket ligger trafikkanalyse daterte 31.03.2017, utarbeid av Norconsult as. Planbestemmelsen angir derfor i § 4.4 at parkeringsanlegg skal løses slik at trafikk tilnærmet fordeles likt til de to atkomstveiene.

I første innsendte rammesøknad (des.-20) var omfanget 123 boenheter. Det var her også 4 søknader om dispensasjon, hvor en av disse gjaldt annen trafikkavvikling enn forutsatt i planbestemmelsen. Løsning var her innkjøring av alle biler til parkeringsanlegget fra Jakhellns vei og all utkjøring via Lagårdveien. Dette med grunnlag i anbefaling i revidert trafikkanalyse av 17.11.2017, utarbeid av samme foretak som analysen i plansaka.

Utbygger valgte underveis å revidere rammesøknaden (05.05.2021), slik at tidligere dispensasjon ble trukket. I revidert søknad er trafikkavvikling endret til samsvar med planbestemmelsen. De trafikale forhold er på nytt avklart i oppdatert trafikkanalyse datert 04.05.2021.

Kommunen har internt avklart juridisk at planbestemmelse og plankart er grunnlaget for vurdering av søknaden. Forhold som bare framkommer i planbeskrivelsen, men ikke er videreført som bestemmelse til planen (endret fra 60 ordinære boenheter til 114 små/mindre enheter) kan slik sett ikke ansees som et entydig avvik fra vedtatt plan. Med avgjørende vekt på oppdatert trafikkanalyse og øvrig dokumentasjon i søknaden, finner kommunen derfor å måtte tilslutte seg søkers kommentar til merknadens punkt a) ovenfor.

Parkering:

Søknaden er dokumentert i samsvar med parkeringskrav for sone B angitt i arealplanen (KPA) § 3. Minimumskravet pr. enhet under 50 m² er 0,8 bil og 1,2 bil for enheter over 50 m². Totalt for søknaden blir dette 104 plasser løst i fellesanlegg. Kravet dekker behovet for egne biler og gjesteparkering. Søknaden har allikevel 5 ekstra plasser (totalt 109 plasser) som er tiltenkt ekstra kapasitet for gjester og servicebiler. Parkeringsbestemmelsen setter slik ikke krav til at alle boenheter skal ha egen, «øremerket» plass, men at minstekravet betinger at parkeringen skjer på fellesplasser. Parkeringsområdet kan mao. ikke søkes oppdelt i egne tilleggsseksjoner til hver boenhet, men må løses som felles-seksjon.

Uteoppholdsplass – strøkslekeplass:

I henhold til planbestemmelsen §2.6 til reguleringsplanen for Kirkhaugen skal de til enhver tid gjeldende krav til leke- og uteoppholdsareal i overordnet arealplan (KPA) oppfylles og dokumenteres. Reglene om dette ble betydelig endret i KPA 2018. Tidligere skulle hver enhet bidra med areal til inngangssone-, nærleke- og grendelekeplass. Fordelingen var henholdsvis 10 m²+10 m²+15 m². I dagens regler er dette endret til å gjelde areal på privat plass + størrelse på bidrag til felles uteoppholdsareal på egen eiendom. Strøkslekeplasskravet er slik ikke noe krav som skal dokumenteres i byggesøknaden. Slike plasser skal etter KPA nå kun avklares i reguleringsplaner i områder med mer enn 250 nye boenheter. Ut over dette vises til søkers redegjørelse om dette i kommentaren til dette i punkt i).

Søkers redegjørelse om bruk av regulert lekeplass (f_LK) og BB1+BB2 til felles uteoppholdsareal for boligene er korrekt beskrevet og dokumentert, se punkt j) ovenfor.

Offentlig park og privat lekeplass (o GP og f LK):

Bestemmelsen til planen setter ingen krav til skille mellom disse områder. Naboenes synspunkt her kan antas å gjelde frykt for privatisering av offentlig park. Det vil være både fordeler og ulemper med begge alternativer slik søker har redegjort for i sin kommentar ovenfor. Kommunen bemerker at plankart og situasjonskart viser sti plassert ved grensen mellom disse områder. Stien er for allmennhetens bruk og synes å kunne danne et fysisk skille som begrenser muligheten til privatiserende bruk. I hht. planbestemmelsen § 7.2 skal søknaden dokumentere detaljert opparbeidelse og plassering av denne før igangsetting av arbeider (IG) tillates. Se punkt om vilkår i dette vedtak.

Grunnforhold og ev. kvikkleire:

Overordnet arealplan (KPA) angir i § 12.4 at det i områder med marin leire hvor kvikkleirefaren ikke er utredet i reguleringsplanen, må det gjennomføres en geoteknisk vurdering av dette og områdestabiliteten dokumenteres i byggesaka. Ansvarlig søker har både i kommentar til nabomerknaden (punkt o)) og i siste innsending av revidert søknad redegjort for planer for dokumentasjon av dette i byggesaka. Kommunen setter som vilkår at slik dokumentasjon må være på plass når søknad om igangsetting av grunnarbeider innsendes, jf. eget punkt i vedtaket.

Veier og trafikk i området:

Det foreligger oppdatert trafikkanalyse utarbeid av Norconsult as den 4.05.2021. Kommunen må legge til grunn de konkrete vurderinger i denne ut fra nytt antall boenheter, sammenlignet med tilsvarende analyse i 2017 (grunnlaget for planvedtaket).

Det bemerkes at det i ny analyse er forslått en justert plassering av fartshump i Lagårdveien. Dette må avklares i detaljgodkjenning av kommunaltekniske planer, jf. krav i bestemmelsen § 7.2 og § 7.4 om slik godkjenning før igangsetting søkes.

For øvrig bemerkes at det på side 10 i trafikkanalysen framkommer følgende:

«Foreslått illustrasjonsplan legger opp til et kjøremønster med inn- og utkjøring til parkeringsanlegg både fra Jakhellns vei i nord og Lagårdveien i øst, samt inn og ut fra avkjørsel til bakkeparkering. Trafikksikkerhetsmessig vil en bedre løsning være å ha separerte inn- og utkjøringspunkter til parkeringsanlegget i henholdsvis Jakhellns vei og Lagårdsveien. Dette legger opp til et kjøremønster hvor det i all hovedsak vil være innkjøring til parkeringskjeller fra vest via Jakhellns veg og utkjøring mot sør til Lagårdveien. Dette fremmer et kjøremønster med høyresving, som er fordelaktig da trafikantene har få konfliktpunkter å forholde seg til.»

Løsningen angitt som bedre, er den som var vist i 1. rammesøknad. Ettersom denne ikke var i samsvar med bestemmelsen § 4.4 (delt kjeller og fordeling av trafikk i de to veien), valgte utbygger å gå bort fra denne i justert søknad for å unngå anbefalt søknad om planendring (for å sikre involvering av alle berørte brukere).

Ettersom konklusjon på side 15 i nye trafikkanalyse slår fast at løsningen i revidert rammesøknad – i samsvar med planbestemmelsen – er bedre enn det som lå til grunn i planprosessen samlet sett, er kommunen kommet til at dette punkt i nabomerknaden heller ikke kan tillegges avgjørende vekt i vedtaket.

Fasader og tilpassing:

Kommunen støtter de faglige vurderinger som er gitt i kommentarene og beskrevet i søknaden i forhold til fargevalg og tilpassingshensynet.

Skolekapasitet:

Her foreligger uttalelse av 17.11.2020 fra kommunens skolekontor med følgende formulering:

«Ifølge våre oversikter vil det være tilstrekkelig med fremtidig ledig skolekapasitet når de alderskullene i inntaksområde Rønvik som i dag er i barnehagen kommer i skolealder. Vi vil dermed kunne godkjenne en utbygging i dette omfang».

Øvrige merknader:

Kommunen finner ved gjennomgang av søknaden at disse er dokumentert i samsvar med krav.

Kommunens begrunnelse:

Det er et faktum at planprosess for reguleringsplanen for Kirkhaugen tok utgangspunkt i et konkret omfang på ca. 60 store boenheter. Dette nivå er imidlertid ikke videreført inn i planbestemmelsen som er det juridiske grunnlaget for byggesaka.

Ved første innsending av rammesøknaden som inkluderte 4 dispensasjoner ble det fra kommunen i februar-21 gitt en klar anbefaling til tiltakshaver å starte prosess med tanke på endring av plangrunnlaget. Denne anbefaling ble gitt ut fra at kommunen anså rammebehandling av disse forhold med dispensasjon vanskelig kunne påregnes positivt utfall av, med henvisning til plan- og bygningslovens formålsparagraf (§ 1-1, 4.ledd) som angir at planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter.

Utbygger valgte istedenfor å endre søknaden slik at «kritiske» dispensasjoner kunne frafalles. Søknaden er etter dette i samsvar med planbestemmelsene.

Antall nabomerknader er fortsatt særdeles høyt og er opplagt et klart signal om at dette ikke samsvarer med hva naboene kunne oppfatte som påregnelig etter planprosessen for noen år siden.

Kommunen har forståelse for bekymringen som signaliseres, spesielt i forhold til trafikk og veinettet her. At utbygger ikke ønsket å løse sine nye planer via en inkluderende prosess med de berørte synes beklagelig.

Kommunen har i avveiningen av de ulike hensyn kommet til at det må legges avgjørende vekt på at søknaden er dokumentert i samsvar med bestemmelsene og overordnet arealplan.

Konklusjonen er derfor at søknaden er dokumentert i samsvar gjeldende regler og revidert rammesøknad innsendt 01.07.2021 må godkjennes.

Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Forhold som blant annet må være oppfylt før igangsettingstillatelse kan gis framkommer av rekkefølgebestemmelsen § 7.2. I tillegg øvrige forhold som følger av lov og forskrift.

- Godkjent detaljert tiltaksplan for håndtering av ulemper i bygge- anleggsfasen, jf. § 2.12. Her minnes spesielt til kravet om at FAU ved Rønvik skole skal høres i arbeidet med denne plan. Slik avklaring må framgå/dokumenteres ved innsending av planen for godkjenning fra VA-enheten i kommunen. Godkjenningsbrev må foreligge ved første søknad om igangsetting.
- Dokumentasjon av grunnforhold, inkl. ev. kvikkleirefaren må foreligge ved første søknad om igangsetting. Om dokumentasjonen viser at det er behov for sikringstiltak settes som vilkår at det ikke kan søkes andre igangsettingstillatelser utover selve sikringstiltaket før dette er gjennomført og tilstrekkelig sikkerhet er oppnådd og dokumentert av ansvarlig foretak for geoteknikk.
- Godkjenning av detaljplaner for offentlig veigrunn og VA- anlegg skal være skriftlig godkjent av kommunen VA-enhet og Vei-myndighet.
Punktene i rekkefølgebestemmelse om at plassering og utforming av avkjørsler og punktet om godkjente planer for fartsregulerende tiltak (fartshumper) i Jakhellns vei og Lagårdveien skal begge inngå i plangodkjenning av kommunens Vei-myndighet.
- Detaljert plan for plassering og utforming av sti i park mellom Jakhellns vei og Lunevollen og lekeplass på f_LK i samsvar med kommunalteknisk norm skal være godkjent i kommunen (Byutvikling plan) før IG-søknad for utomhusarbeider innsendes.
- Viktig avklaring knyttet til utbyggers plikter angående opparbeidelse av infrastruktur som skal overtas av kommunen bes bekreftet iverksatt som del av første IG-søknad.
Bodø kommune anbefaler derfor at utbygger avklarer i en utbyggingsavtale hva og hvordan den offentlige infrastrukturen skal opparbeides, inkl. avklaring av krav for kommunal overtakelse. Det minnes om at offentlige vei, VA og parkanlegg i medhold av planbestemmelsene pkt. 7.3 skal være overtatt til drift- og vedlikehold før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak innenfor planområdet. Skulle det på tidspunktet for ferdigstilling av første byggetrinn være hele eller delvise feil eller mangler ved den offentlige infrastrukturen vil det etter alt å dømme ikke være rettslig grunnlag til å innvilge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Plassering

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan (Rev. E), mottatt 08.07.2021 og målsatte tegninger, inkl. tegningsliste over gjeldende tegninger, mottatt samme dag.

For tiltakets plassering gjelder kan følgende avvik tolereres:

- i horisontalplanet $\pm 0,05$ m
- i vertikalplanet $\pm 0,1$ m

Dokumentasjon på beliggenhet skal leveres så snart som praktisk mulig, og senest ved ferdigattest.

Dokumentasjon kan gjøres ved innmåling av koordinatverdier eller ved inntegning på godkjent situasjonsplan. Eventuelle avvik skal fremkomme i dokumentasjonen. Dersom avviket er større enn tillatte toleranser, skal det fremmes søknad om endring.

Ansvar

Kommunen legger innsendt gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsrett til grunn for godkjenningen.

Visuelle kvaliteter

Kommunen har ikke noe å bemerke når det gjelder tiltakets utforming og visuelle kvaliteter, jf. plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Betaling

Du må betale et gebyr for behandling av saken. Satsene finner du på kommunens hjemmeside.

Vilkår og rettigheter for tillatelsen

Hvis du ikke har startet arbeidene innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom arbeidene stanses i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Du er ansvarlig for at arbeidene som utføres er innenfor den tillatelsen som er gitt og gjeldende lover og forskrifter.

Før tiltaket kan tas i bruk skal det være gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl § 21-10. Du må sende søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til kommunen.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Parter og andre med rettslig klageinteresse har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Bodø kommune, Bygg og miljø, Postboks 319, 8001 Bodø. Dersom kommunen ikke tar klagen tilfølge vil den bli oversendt Statsforvalteren i Nordland for endelig avgjørelse.

Klagefrist:

Klagefristen er tre uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Har du behov for lengre tidsfrist, kan du ta kontakt med kommunen. Dersom klagen på vedtaket kommer inn etter at fristen har gått ut, vil den bli avvist. Ved særlige grunner, eller at klager ikke kan lastes for forsinkelsen, kan klagen tas til behandling.

Rett til å kreve begrunnelse:

Dersom dere mener at kommunen ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den datoen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføring av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf forvaltningsloven § 42.

Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. Dere kan da benytte kommunens innsynsløsning på vår hjemmeside, eller gjøre en henvendelse til postmottak@bodo.kommune.no.

Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.

Bygg og miljø kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagen

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Du kan finne mer informasjon på www.lovdatab.no - forvaltningsloven.