

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
	Komite for plan, næring og miljø	01.09.2015
	Bystyret	10.09.2015

Sluttbehandling av detaljreguleringsplan for Aspåsveien 1, gbnr 138/4356, 4674 og del av 3179

Forslag til innstilling

Bodø bystyre vedtar detaljreguleringsplan for Aspåsveien 1, slik det er vist på plankart med planID 2014016, sist revidert 23.03.2015, med planbestemmelser sist revidert 02.08.2015 og planbeskrivelse sist revidert 23.03.2015. Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, 1. ledd.

Sammendrag

Planforslaget har som hensikt å legge til rette for etablering av boligbebyggelse med tilhørende uteoppholdsareal, lek og parkering. Det legges opp til mellom 24 og 27 boenheter, avhengig av leilighetstørrelser. Kommuneplanens arealdel viser planområdet som boligbebyggelse og veg. Området er i dag regulert i områderegulering for videregående skole som konsentrert småhusbebyggelse og veg. For øvrig berører ikke planforslaget den overordna disponeringen av areal og struktur i området. Gjennomføringen av planen innebærer rivning/sanering av en eldre enebolig med garasje.

Etter høring og offentlig ettersyn har det kommet 9 uttalelser, hvorav 2 fra private. Uttalelsene er kommentert og det er gjort enkelte justeringer på bakgrunn av disse

Administrasjonen anbefaler at planforslaget godkjennes.

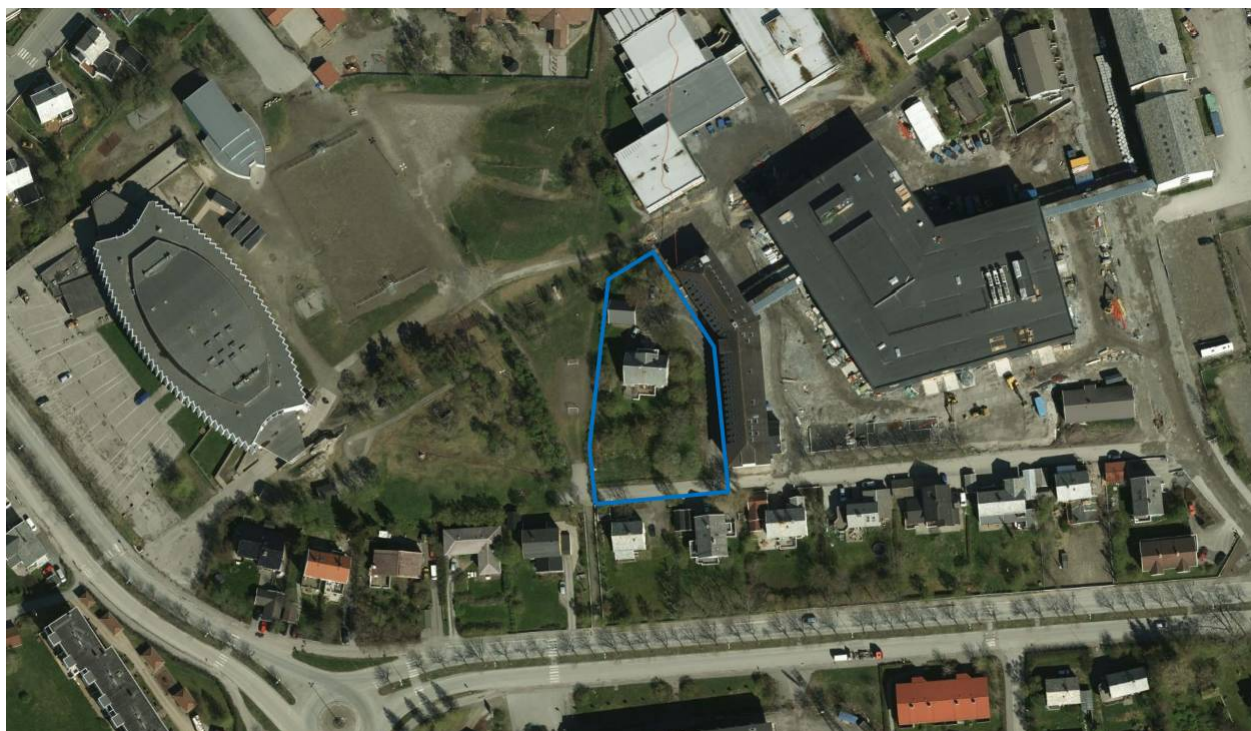
Saksopplysninger

Tiltakshaver for planforslaget er grunneiere Elsa og Jo Steinsvik, og plankonsulent er September arkitekter AS. Oppstart ble varslet til naboer og berørte parter 24.10.2014, og planforslaget ble lagt ut på høring 05.05.2015

Bakgrunn

Elsa og Jo Steinsvik ønsker å detaljregulere eiendommene 138/4673 og 4356 for utbygging av boliger. Området ligger ved Aspåsen sør for Bodø sentrum og er bebygd med en eldre enebolig med garasje. Området grenser til skjermingsområdet ved Aspåsveien i sør, Bodø videregående skole i nord og øst, og friområdet ved Aspåsen skole i vest. (se figur 1). I dag er planområdet bebygget

med et eldre SEFRAK-registrert bolighus samt en garasje. Planområdet inngår i områdereguleringen for Bodø VGS, vedtatt 17.12.2012.



Figur 1: Ortofoto av planområdet. Planområdet er markert med blått

Planforslaget

Dette planforslaget viderefører boligformålet fra områdereguleringen, men legger opp til en betydelig høyere utnyttelse med inntil 27 boenheter fordelt på to boligblokker i 4 etasjer, samlet BRA på 2300 m². Parkering skal finne sted under terreng i eget anlegg, samt noe gjesteparkering på egen grunn ut mot Aspåsveien. Utnyttelsesgraden ligger på 50% BYA. Dette er 10% høyere enn kommuneplanens bestemmelser for planområdet, men kommer av at et lekeareal på om lag 310 m² er tatt inn plankartet som eget reguleringsformål. Dersom lekearealet medtas i utregningen tilsvarer utnyttelsen 40% BYA. Maksimal høyde på byggene er satt lik høyden på undervisningsbygget mot øst. Som det framgår av plankartet er den øverste fjerde etasjen delvis inntrukket på flere steder. Planforslaget innebærer at eksisterende bebyggelse rives.

Planen regulerer deler av Aspåsveien for å få med innkjørsel til parkeringsanlegg under boligbebyggelsen. Tiltakshaver har utarbeidet en trafikkanalyse som konkluderer med at tiltaket ikke vil gi en merkbar endring i trafikkbelastningen rundt planområdet.

Forhold til planverk og føringer fra tidligere vedtak

Kommuneplanens arealdel viser planområdet som boligbebyggelse og veg. Bebyggelsen inngår ikke i temaplan kulturminner, men rekken av boliger sør for Aspåsveien er definert som skjermingsområde. Dette er hensynstatt i planforslaget ved nedtrapping av byggehøyde mot sør. Planområdet grenser inn mot friområdet ved Aspåsen, som er mye brukt og regnes som et svært viktig grøntområde. Etter diskusjon i den interne plangjennomgangen er byggegrensene trukket fire meter fra eiendomsgrensen til friområdet for å unngå å komme i konflikt med bruken av dette området. Videre stiller bestemmelsene krav om at det skal anlegges hekk/ settes opp gjerde mellom lekearealet og friområdet.

Området er i dag omfattet av områderegulering for Bodø videregående skole (PlanID 1253), vedtatt 17.12.2012. I denne planen er området satt av til frittliggende småhusbebyggelse og kjøreveg. Den eksisterende bebyggelsen i planområdet er ikke gitt vern i denne planen, som legger opp til bygging

av 2 boenheter på tomten med et maksimalt samlet bruttoareal på 750 m². Denne planen vil erstatte deler av områdereguleringen.

Forhold til lovverk

Reguleringsplan fremmes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-11. jf. 12-10.

Problemanalyse

Planforslaget er i tråd med formålet i kommuneplanen, og er også regulert til bolig i gjeldende plan. Imidlertid legger planforslaget med sine 27 enheter opp til en betydelig høyere utnyttelse enn de 2 boenhetene gjeldende plan tillater. Samtidig er det en overordnet målsetning å etablere flere boliger sentralt i kommunen, og området har derfor vært vurdert egnet for økt fortetting. Dette kommer av områdets sentrale beliggenhet, og nærheten til de større bygningsvolumene til videregående skole.

Tiltakshaver har gjennomført volumstudier og trafikkanalyser for å finne det riktige nivået av fortetting. I tillegg har det blitt sett nærmere på nærheten til friområdet Aspåsen. Dette er mye brukt av allmennheten og spesielt Aspåsen skole. Det har derfor vært fokusert på å unngå privatisering av friarealet i de områdene som grenser inn mot planområdet. Byggegrensene for boligene er trukket tilbake fra friområdet, men det er fortsatt anledning til å etablere parkeringskjeller under terreng ut til eiendomsgrensen.

Høring og offentlig ettersyn med kommentarer

Planforslaget har vært på høring og offentlig ettersyn i perioden 07.05.15 – 20.06.15. Innenfor høringsfristen kom det 9 uttalelser. Disse er her oppsummert og kommentert:

Fra	Oppsummering	Kommentar
Nordland Fylkeskommune 19.06.2015	<u>Planfaglig uttalelse:</u> Fylkeskommunen er i all hovedsak positive til planforslaget, og peker på at forslaget er i tråd med regional politikk. Peker på at det er viktig å sikre høy kvalitet i gjennomføringen av tiltaket, spesielt med tanke på skjermingen mot det offentlige, viktige friområdet med hekk/gjerde. Det er også viktig at det stilles krav til at og hvordan gjennomgangsmulighet fra Aspåsveien til rekreasjonsområdet opprettholdes i byggeprosessen. Fylkeskommunen anser at rekkefølgebestemmelsene knyttet til planforslaget er gode. <u>Kulturminnefaglig uttalelse:</u> Så langt fylkeskommunen kjenner til, er planforslaget ikke i konflikt med registrerte verneverdige kulturminner. Avdelingen har ingen kulturminnefaglige merknader til planforslaget.	Tatt til orientering. Friområdet ligger utenfor planområdet og skal ikke berøres av byggetiltaket. Forhold rundt byggeprosessen ivaretas ved byggesak.
Nordlandsnett 28.05.2015	Uttalelsen fra Nordlandsnett gjelder generelle forhold ved planforslag. Nordlandsnett har i mail av 06.01.15 opplyst at det i utgangspunktet ikke er behov for ny nettstasjon i dette prosjektet.	Tatt til orientering
BE Varme AS 13.05.15	BE Varme kan levere fjernvarme til Aspåsveien 1.	Tatt til orientering. Området har tilknytningsplikt, og dette er nedfelt i rekkefølgebestemmelsene § 7.3
IRIS 03.06.2015	Iris foreslår i all konsentrert bebyggelse å benytte nedgravde oppsamlingscontainere som avfallsløsning.	Tatt til orientering. Dette er ivarettatt i bestemmelsene § 2.10.

<p>OK-avdelingen, Bodø Kommune, 21.05.15:</p>	<p>Ok-avdelingen er skeptiske til utbygging med så mange boenheter i et område preget av offentlige formål. Det er viktig at de planlagte boligene ikke er til hinder for framtidig utvikling av friområdet rundt Aspåsen skole. Stor boligbygging i sentrum øker behovet for gode uteområder.</p> <p>Samtidig anser OK-avdelingen området som velegnet for barn å vokse opp i, og at sentrumsnær beliggenhet har et potensiale for å redusere bilbruk.</p>	<p>Nærheten til friområdet har vært et sentralt tema i planarbeidet. Bestemmelsene § 2.7 krever derfor at det settes opp gjerde/hekk mot friområdet, samtidig som det er tilstrekkelig uteareal av god kvalitet innenfor planområdet. Det er etter høringen tilføyd en setning i rekkefølgebestemmelsen § 7.2 som sikrer oppføring av gjerde/hekk før ferdigattest.</p> <p>Byggegrensene over terreng er trukket fire meter fra eiendoms-grensen. Dette gjelder ikke parkeringsanlegg under terreng, som kan oppføres inntil eiendomsgrensen. Det er satt inn en setning i § 6.1 etter høringen: <i>«Feltet skal benyttes til felles parkeringsanlegg for boliger i planområdet. For å ta opp høydeforskjell på tomte, kan deler av yttervegg, maks 30%, stikke inntil 1,0 m over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Dette gjelder i en avstand på min 3 m fra eiendomsgrense. Ved parkeringsanlegg nærmere grense enn 3 m må planert terreng ligge over yttervegg.»</i> Byplan mener summen av disse bestemmelsene dette minimerer eventuelle konflikter med friområdet.</p>
<p>Sametinget, 18.05.2015</p>	<p>Ingen spesielle merknader</p>	<p>Tatt til orientering</p>
<p>Statens vegvesen, 19.05.2015</p>	<p>Ingen spesielle merknader</p>	<p>Tatt til orientering</p>
<p>Inger Reidun Willumsen, 19.06.2015</p>	<p>Peker på at Aspåsveien er en smal blindvei uten fortau, som brukes mye av barn og andre myke trafikanter. Videre at veien er vanskelig å brøyte da det ikke er mulig å snu ved enden av veien. De to boligblokkene er planlagt innerst i veien og trafikken vil derfor belaste alle beboere i og brukere av veien.</p> <p>Merknadsstiller mener det er uakseptabelt med en tredobling av antall boenheter i Aspåsveien og protesterer på forslaget.</p>	<p>Trafikkanalysen utarbeidet av Asplan Viak viser at krysset Torvgata x Aspåsveien og Aspåsveien har tilstrekkelig kapasitet, og at trafikkøkningen knyttet til tiltaket alene ikke medfører behov for ytterligere tiltak for fotgjengere og syklistene.</p>
<p>Wenche Bjørgum, 11.06.2015</p>	<p>Informerer om at det pga. parkeringsregulering i Aspåsveien forekommer mye parkering i den innerste delen av gata, som skulle fungere som snuplass. Dette medfører at f.eks. renovasjonsbiler må rygge inn gata for å tømme søppelkassene. Merknadsstilleren mener at de trafikale forholdene vil bli dårligere med flere boenheter i gata. Snuplassen ligger i området der skolebarn leker, og det bør tas hensyn til barn og myke trafikanter som bruker gata, og merknadsstiller imøteser en orientering om hvordan dette tenkes løst fra kommunens side dersom denne planen blir</p>	<p>All parkering for tiltaket skal finne sted under terreng og på egen grunn. Den innerste delen av Aspåsveien er ikke en del av planområdet, og vil ikke berøres av dette tiltaket. Byplan har informert byteknikk om merknadene til de parkeringsmessige forholdene i gata.</p>

	godkjent.	
--	-----------	--

Vurderinger:

Byplan ønsket i høringsperioden spesielt tilbakemeldinger på den økte utnyttningen av tomten og nærheten til friområdet ved Aspåsen. Både fylkeskommunen og OK-avdelingen har merknader til forholdet til friområdet, og OK-avdelingen uttrykker skepsis til antall boenheter. De øvrige merknadene handler i hovedsak om endringer av trafikale forhold som følge av tiltaket.

Som kommentert over er området vurdert egnet for økt fortetting. Dette kommer av områdets sentrale beliggenhet, nærhet til friområder og til de større bygningsvolumene til videregående skole. Byplan mener at planen som den foreligger er godt tilpasset områdets tåleevne, og at den samtidig bidrar til en ønsket fortetting av byen.

Samtidig har det vært viktig å oppnå god volummessig tilpasning til skjermingsområdet i Aspåsveien og unngå konflikter med bruken av friområdet. Planområdet inneholder gode uteoppholds- og lekearealer på egen grunn, og planens bestemmelser sikrer gjerde/hekk mot friområdet. Dette har blitt skjerpet i bestemmelsene etter høring, gjennom å legge det til oppføring av gjerde/hekk som rekkefølgekrav. Planen inneholder bestemmelser som sikrer at nye bygg ikke kan oppføres mer enn 4 meter fra nabogrense/grensen til friområdet. Dette gjelder ikke parkeringskjelleren under terreng, som klan legges i tomtegrensen. Bestemmelsene har blitt endret etter høring og presiserer nå at alle deler av parkeringsanlegget som ligger nærmere nabogrense enn tre meter skal ligge under terreng. Byplan mener at planen som den foreligger svarer godt på utfordringene med nærheten til friområdet.

Tiltakshaver ble bedt om å utarbeide en trafikkanalyse for å gi grunnlag for vurdering av trafikken i Aspåsveien og krysset til Torvgata. Rapporten fra Asplan Viak konkluderer med at det planlagte tiltaket genererer en begrenset trafikkøkning, som ikke medfører behov for ytterligere tiltak for fotgjengere og syklistene. Det har under høringen av planen framkommet at snuhammeren ved friområdet innerst i Aspåsveien benyttes til parkering. Dette skal ha økt i omfang etter at det ble forbudt å parkere i den østlige delen, ut mot Torvgata, og er til hinder for brøyting og renovasjon. Dette ligger under ansvarsområdet til byteknikk, som har blitt gjort oppmerksom på forholdet. Denne planen har ikke påvirkning på parkeringssituasjonen i Aspåsveien, da all parkering skal finne sted på egen grunn. Byplan anser de trafikale temaene som godt belyst og løst gjennom planarbeidet.

Endringer i planen etter høring

6.1 #1 Parkeringsanlegg under bakken

Feltet skal benyttes til felles parkeringsanlegg for boliger i planområdet. For å ta opp høydeforskjell på tomte, kan deler av yttervegg, maks 30%, stikke inntil 1,0 m over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Arealet regnes ikke med i %-BYA.

Adkomst til parkeringsanlegg skjer fra Aspåsveien. Plassering av adkomst kan justeres.

Er endret til:

§ 6.1 #1 Parkeringsanlegg under bakken

Feltet skal benyttes til felles parkeringsanlegg for boliger i planområdet. For å ta opp høydeforskjell på tomte, kan deler av yttervegg, maks 30%, stikke inntil 1,0 m over gjennomsnittlig

planert terreng rundt bygningen. Dette gjelder i en avstand på min 3 m fra eiendomsgrense. Ved parkeringsanlegg nærmere grense enn 3 m må planert terreng ligge over yttervegg. Arealet regnes ikke med i %-BYA.

Adkomst til parkeringsanlegg skjer fra Aspåsveien. Plassering av adkomst kan justeres.

§7.2 Leke og uteoppholdsareal

Nødvendig leke- og uteoppholdsareal relatert til omsøkt utbygging/ byggetrinn skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før det kan gis ferdigattest for første bolig.

Er endret til:

§7.2 Leke og uteoppholdsareal

Nødvendig leke- og uteoppholdsareal relatert til omsøkt utbygging/ byggetrinn skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før det kan gis ferdigattest for første bolig. Dette inkluderer gjerde/hekk mot friområdet ved Aspåsen.

Konklusjon og anbefaling

Administrasjonen anbefaler at planforslaget godkjennes med de endringer som er redegjort for og som er innarbeidet i planen.

Rolf Kåre Jensen
Rådmann

Knut A. Hernes
Kommunaldirektør

Annelise Bolland
Byplansjef

Saksbehandler: Jonas Bjørklund

Trykte vedlegg:

Vedlegg

- 1 Plankart
- 2 Planbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 ROS-analyse
- 5 Trafikkanalyse
- 6 Illustrasjonsplan
- 7 Sol/skygge-studier

<skal fylles ut>

Vennligst ikke slett noe etter denne linjen>