

Til
Bodø kommune
Byutvikling Plan
Pb 319, 8001 Bodø

postmottak@bodo.kommune.no

Anmodning om møte

Det anmodes herved om oppstartsmøte for planarbeid.

Hensikten med møtet	<i>Oppstartsmøte detaljregulering for Sløyfa gbnr 39/268. Avklare nødvendige forhold rundt videre prosjektering</i>
Beskrivelse av prosjektet	<i>Boligutvikling med relativt høy tetthet uten bruk av parkeringskjeller</i>
Forholdet til overordnet plan	<i>Området er uregulert, men avsatt i ny KPA 2022-2034 til framtidig boligformål.</i>
Hva ønsker man avklaringer på	<ul style="list-style-type: none">- <i>Tetthetskrav</i>- <i>Krav til parkeringsdekning</i>- <i>Skoledekning</i>- <i>Krav til detaljnivå</i>- <i>Plassering av renovasjonsareal</i>- <i>Byggeavstand til offentlig veg «Sløyfa» og «Fogdvegen»</i>- <i>Behov for snøopplag</i>- <i>VA-anlegg i området</i>
Fra planlegger / forslagstiller møter	<i>Byggpartner as v/Magnus Hansen Byggpartner as v/Robert Hansen Arkitektkollegiet as v/Vidar Julian Grovassbakk</i>

Det er ønskelig at også *teknisk drift* deltar på møtet

Kontaktinformasjon for tiltakshaver:

Byggpartner as v/Magnus Hansen, 91763811, magnus@blinkhus-byggpartner.no
Arkitektkollegiet as v/Vidar Julian Grovassbakk, 41515378, vidar@arkitektkollegiet.no

Med vennlig hilsen
Vidar Julian Grovassbakk

Se Bodø kommunes hjemmeside for veiledning og maler:
<https://bodo.kommune.no/planveileder/>

Sist endret 26.02.2020

Vedlegg til oppstartsmøte i henhold til plan- og bygningslovens § 12-8:

Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for

1. Formålet med planen
 - a) Legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus og firemannsbolig uten bruk av parkeringskjeller.
2. Avgrensning av planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet
 - a) Kart som viser forslag til planavgrensning (se eget vedlegg PDF + SOSI). Planområdet omfatter eiendom 39/268 i Sløyfa ved Alstad/Jensvoll. Foreslått planavgrensning er 6,6daa.



- b) Foreslått bebyggelse vil føre til moderat trafikkøkning i krysset Sløyfa/Fogdveien. Bebyggelsen vil innordne seg eksisterende bebyggelse og terrengprofil.
3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
 - a) Det er planlagt 12 rekkehus fordelt på tre bygningsvolum, samt en firemannsbolig, totalt 16 boenheter. Rekkehusene vil ha en grunnflate på ca. 63-64m² og et samlet bruksareal på ca. 100-120m². Firemannsboligen vil ha leiligheter på ca. 60m². Alle boligene får én parkeringsplass på bakkeplan. Området er lite egnet til å håndtere snuareal for større kjøretøy. Renovasjonsareal er derfor lagt i flukt med Sløyfa. Dette vil innebære at renovasjonskjøretøy må stå delvis i vegbanen på Sløyfa, men sikrer at renovasjonsbil får stå plant.
 - b) Illustrasjoner/skisser (eget vedlegg)
4. Utbyggingsvolum og byggehøyder
 - a) Nærområdet er preget av større eneboliger i 1-2 etasjer. Planlagt bebyggelse vil harmonere med eksisterende bebyggelse i størrelse og utforming. Det tas sikte på primært bruk av trevirke i konstruksjon og fasader.
 - b) Illustrasjoner/skisser (eget vedlegg)
5. Funksjonell og miljømessig kvalitet
 - a) Planlagt tiltak vil ta bort tett løvskog til fordel for bebyggelse. Bebyggelse vil være en naturlig fortetting av området, og også i tråd med overordnede planer.
6. Tiltakets virkning på, og tilpassing til, landskap og omgivelser
 - a) Nærområdet er småhusbebyggelse i 1-2 etasjer. Planlagt bebyggelse vil videreføre denne bygningstypologien i størrelse og volum, men ha høyere tetthet som følge av rekkehus/fermannsbolig i stedet for eneboliger. Rekkehus fortsetter taklinjen på toppen av åsen østover

i retning Fogdveien.



b) Illustrasjoner/skisser dersom det foreligger

c) Vurdering av initiativet opp mot FN's bærekraftsmål:

Tiltaket vurderes å støtte opp under FN's bærekraftsmål «3: God helse og livskvalitet» ved etablering av gode uterom og boliger med god utsikt, «11: Bærekraftige byer og lokalsamfunn» og «13: Stoppe klimaendringene» ved å utnytte hensiktsmessige tomter for fortetting som demper presset for byspredning.

7. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

a) Det ligger ingen gjeldende reguleringsplan på området. Gjeldende planverk er kommuneplanens arealdel 2022-2034. Tomten er avsatt til framtidig boligformål. Planlagt tiltak er i tråd med overordnet planverk.

8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

a) Planlagt tiltak vil medføre noe mer trafikk i Sløyfa. Tomten er i dag preget av tett løvskog. Planlagt tiltak vil i så måte ikke medføre tapt utsikt for naboer på nordsiden av planområdet. Det er mer sannsynlig at disse vil få en åpnere utsikt sørover som følge av skoghogst og planlagt uteoppholdsareal.

Regulant er ikke kjent med at området benyttes til lek eller annet fritidsformål. Det er heller ikke registrert noen spesielle arter i Artskartet eller kulturminner i kulturminnesøk. Skogholtet vurderes å ha begrenset biologisk verdi.

9. Hvordan samfunnsikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

a) Det bør gjøres en trafiksikkerhetsanalyse ved økt bruk av Sløyfa og kryss med Fogdveien som en del av planarbeidet.

10. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles om oppstart

a) Statens vegvesen, Avinor, Statsforvalteren i Nordland, Nordland Fylkeskommune. Regulant ber Bodø kommune om liste med andre lokale parter som også kan være aktuelle å varsle

11. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte myndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

a) Planen vurderes i utgangspunktet som liten og uten store kontroverser. Ordinært medvirkningsopplegg som beskrevet i plan- og bygningsloven vurderes som tilstrekkelig, med nabovarsling/kunngjøring i avis ved oppstart, samt innspillmulighet ved offentlig ettersyn.

12. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

a) Planlagt tiltak er i tråd med overordnet planverk. Regulant har ikke funnet en konkret konsekvensutredning for denne tomten, men ettersom dette er en begrenset utbygging og arealet ikke overstiger 15daa, vurderes det til å ikke være behov for konsekvensutredning med planprogram.

Grunddata		
Tomtestørrelse	3986.3	m2
Tomtestørrelse innenfor 4m byggegrense	2828.7	m2
Størrelse pr parkeringsplass jf. N100	18	m2
Krav minimum antall parkeringsplasser	1	
Krav maksimum antall parkeringsplasser	2	
Krav uteoppholdsareal pr. enhet	25	m2
Krav minimum privat	5	m2
Krav solfylt fellesareal 15.00 20.mars	50 %	
Minstekrav bredde felles uteopphold	7	m2
Minstekrav størrelse felles uteopphold	50	m2
Maksimal utnyttelse %BYA	35 %	
Krav sportsbod pr. enhet	5	m2
Krav sportsbod pr. enhet (bruttomål MUA)	6	m2

Input antall enheter 16
Input antall parkeringsplasser 16

Krav parkeringsplasser pr. enhet	1	SANN
Minimum areal parkering	288	m2
Krav sportsbod	96	m2
Krav MUA	400	m2
Krav privat MUA	80	m2
Krav felles MUA	320	m2
Krav solfylt MUA	160	m2

Teoretisk tilgjengelig BYA, inkl. parkering 1395 m2
 Teoretisk tilgjengelig BYA fratrukket parkering og sportsbod 1011 m2
 Teoretisk gjennomsnitt BYA pr. enhet 63 m2

Input BYA boliger fra mulighetsstudie 978.7 m2
Input BYA parkeringsplasser 288
Input BYA sportsboder 24
 Beregning %BYA 32 %

Input MUA 371.6 OK
Input solfylt MUA 371.6 OK

- Sportsbod
- Parkering på bakkeplan

nettomål

Sportsboder inkludert i rekkehus
 Sportsbod for firemannsbolig

pr. enhet 23.2

§ 3.2.1 Krav til antall bilparkeringsplasser

Kategori	Beregningsgrunnlag	Sone A		Sone B		Sone C	
		Min	Maks	Min	Maks	Min	Maks
Bolig	Boenhet	0	1,2	1	2	1,4	
Kontor	100 m² BRA	0	0,8	0,8	1,5	1,5	2
Handel og service	100 m² BRA	0	1	1	2	2	3
Annen parkering	Årsverk	0		0,3		0,5	
Fritidsbolig	Enhet					1,2	

§ 4.2 Generelle kvalitetskrav
 Alle boliger skal ha tilgang til uteoppholdsareal. Uteoppholdsareal på bakken er de deler av tomten som ikke er bebyggt eller avsatt til parkering/innkjøring. Uteoppholdsareal kan etableres som vist i § 4.2.1.

§ 4.2.3 Krav for sone B
 Boenheter skal ha et uteoppholdsareal på minimum 25 m² pr boenhet. Av disse skal minimum 5 m² være privat. Minimum 20 m² skal inngå i fellesareal.

Uteoppholdsareal skal ikke ligge mer enn 200 m fra inngang til boligdel, og skal ha trafiksikker atkomst og plassering. Arealen kan etableres slik som skissert i § 4.2.1.

Ved bygging av én boenhet på én eiendom i områder der det ikke er regulert inn felles uteoppholdsareal med kapasitet til tiltaket er minstekravet 50 m².

Offentlige friområder/parker/gater/plasser kan ikke brukes til å løse kravet til uteoppholdsareal i sone B.

Ved planlegging av mer enn 250 boenheter i nye områder skal det i tillegg avsettes minimum 10 m² pr boenhet til stråkslekeplass. Denne skal ikke være mindre enn 2,5 daa sammenhengende. Ved planlegging av over 500 boenheter skal det sammenhengende arealet ikke være mindre enn 5 daa. Stråkslekeplassen skal ligge nærmere inngangene enn 500 meter. Det skal dokumenteres i reguleringsplan hvordan kravet er oppfylt.

§ 5.2.2 Boligstørrelser og antall boenheter
 Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m² BRA + bodareal. I sone A er minkestørrelsen 25 m² BRA + bodareal.

Maksimalt antall boenheter inkludert sekundære boenheter skal fastsettes i reguleringsplanbestemmelsene.

I nye større boligfeltprosjekter (mer enn 15 nye boenheter) skal det være en variasjon av størrelser på boenheter med hovedvekt på 2- og 3 roms boenheter. En annen fordeling kan fastsettes i reguleringsplan med bakgrunn i for eksempel stedlige forhold, kollektivdekning, boligkonsept og fellesfunksjoner.

Studentboliger som skal eies og driftes av en studentskipnad eller studentboligtiftelse kan baseres på andre arealet.

§ 5.2.8 Utnyttelsesgrad
 I områder der maksimal grad av utnyttning ikke er fastsatt gjelder følgende grad av utnyttning:

- Generelt %BYA = 30 %
- Innenfor byutviklingsområdet %BYA = 35 %

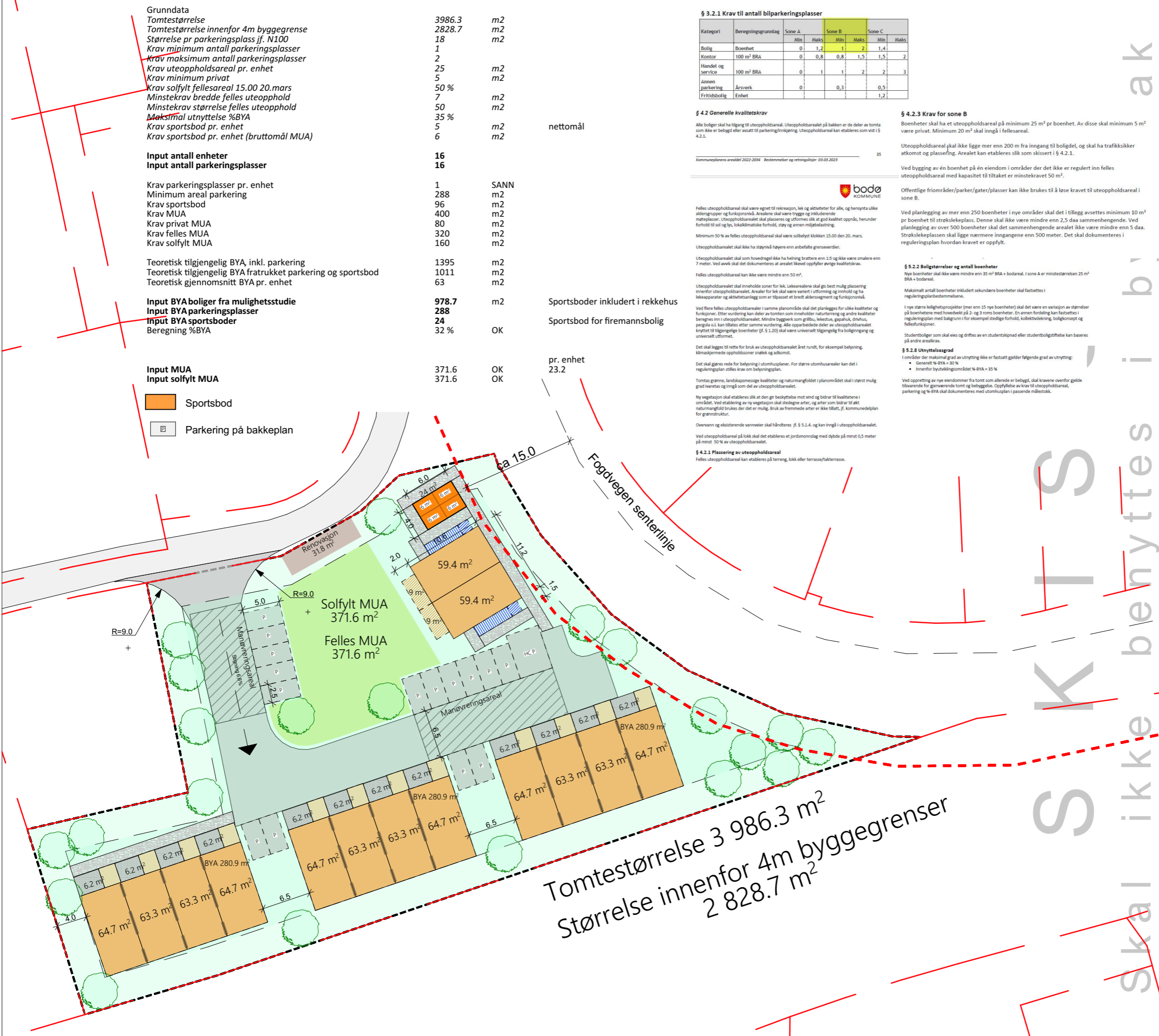
Ved oppretting av nye eiendommer fra tomter som allerede er bebyggt, skal kravene ovenfor gjelde tilsvarende for gjenværende tomt og bebyggelse. Oppfyltelse av krav til uteoppholdsareal, parkering og %BYA skal dokumenteres med utomhusplan i passende målestokk.

Tomtens grønne, landskapsmessige kvaliteter og naturmangfoldet i planområdet skal i størst mulig grad varetas og inngå som del av uteoppholdsareal.

Ny vegetasjon skal etableres slik at den gir beskyttelse mot vind og bidrar til kvaliteten i området. Ved etablering av ny vegetasjon skal stedegne arter, og arter som bidrar til økt naturmangfold brukes der det er mulig. Bruk av fremmede arter er ikke tillatt, jf. kommunedelplan for grønstruktur.

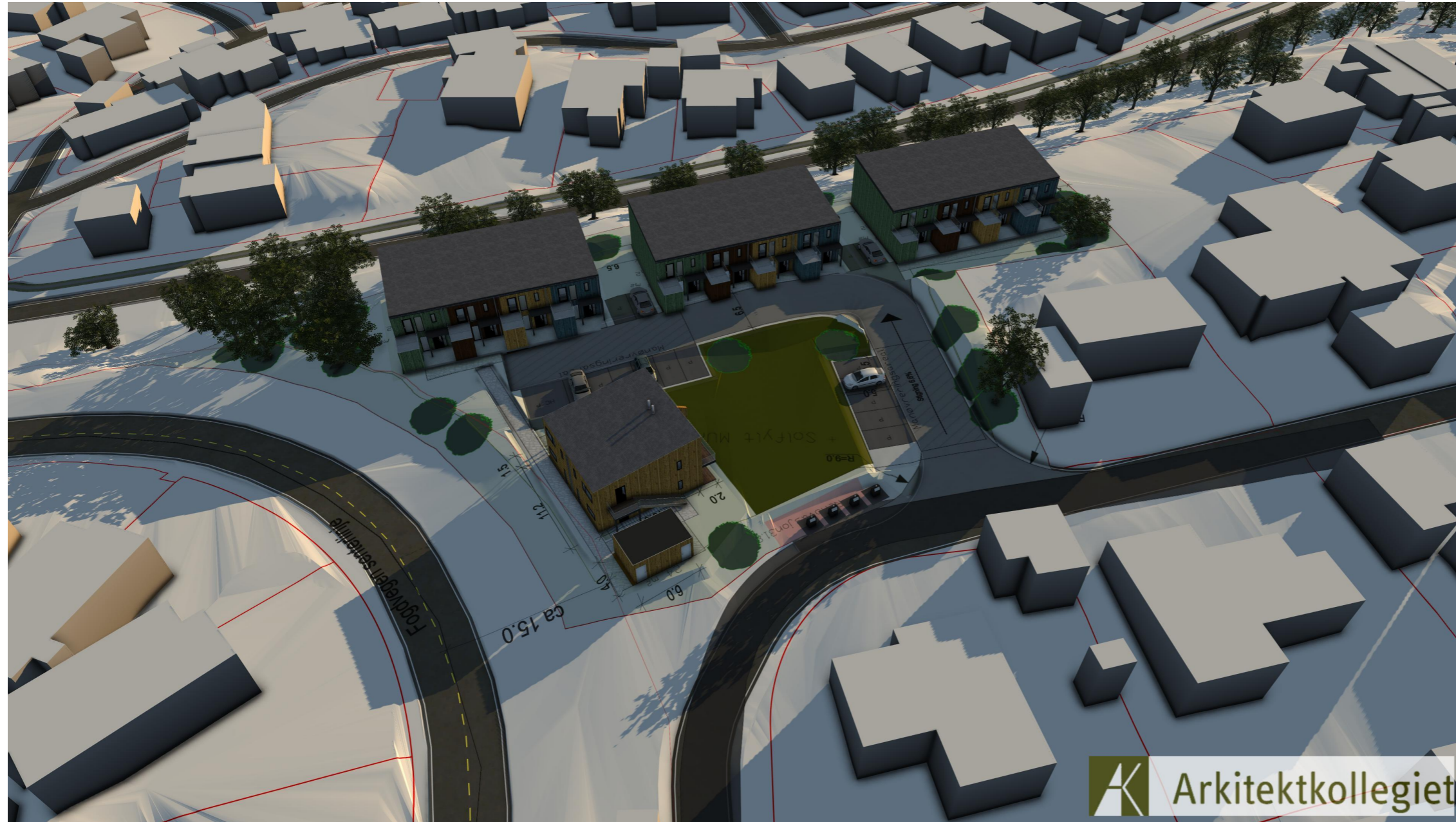
Overvann og eksisterende vannveier skal håndteres jf. § 5.1.4, og kan inngå i uteoppholdsareal. Ved uteoppholdsareal på lakk skal det etableres et jordmønslag med dybde på minst 0,5 meter på minst 30 % av uteoppholdsareal.

§ 4.2.1 Plassering av uteoppholdsareal
 Felles uteoppholdsareal kan etableres på terreng, løkk eller terrasse/tauterrasse.



Tegningsnr. A16-01	Revisjon nr.												
Type tegning Situasjonsplan alt 7													
Tegningen er beskyttet etter lov om opphavsrett og eies av Arkitektkollegiet AS. Tegninger skal ikke benyttes uten vår tillatelse.													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Rev</th> <th>Nr</th> <th>Beskrivelse</th> <th>Dato</th> <th>Sign</th> <th>Kontr</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>		Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr						
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr								
Lokalisering:													
Prosjekteringsgruppen ARK : Arkitektkollegiet AS Munkegata 17 7013 Trondheim Tlf.: 41515378 vidar@arkitektkollegiet.no													
Fase Forprosjekt													
Arkitektkollegiet													
Tiltakshaver Byggpartner	Godkjent Arkitektkollegiet												
Prosjekt Boligfelt Sløyfa	Kontroll prosjekt.												
Sløyfa	Sign. VJG Kontroll EL												
8072 Bodø	Filnavn Svartlia_volum.ph												
	Dato 06.07.2023												
	Målestokk 1:500 A3												
	Kontroll utførende												
Gnr./Bnr./Festen.: 39/268	Byggkommune: Bodø												
Prosjektnr.: 23-015	Tegningsnr.: A16-01												
Type tegning: Situasjonsplan alt 7													

Skal ikke benyttes i b'ak



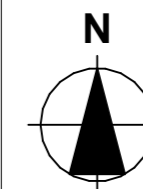
Tegningsnr.
A16-02

Revisjon nr.

Type tegning
Fra nord skrå

Tegningen er beskyttet etter lov om opphavsrett og eies av Arkitektkollegiet AS.
Tegninger skal ikke benyttes uten vår tillatelse.

Lokalisering:



Prosjekteringsgruppen

● **ARK : Arkitektkollegiet AS**

Munkegata 17
7013 Trondheim
Tlf: 41515378
vidar@arkitektkollegiet.no

Fase

Forprosjekt

 **Arkitektkollegiet**

Tiltakshaver

Byggpartner

Godkjent
Arkitektkollegiet

Kontroll prosjekt.

Sign. **VJG** Kontroll **EL**

Filnavn
Svartlia volum.pln

Dato
06.07.2023

Målestokk
A3

Kontroll utførende

Gnr./Bnr./Festenr.:
39/268

Byggekommune:
Bodø

Dato

Sign.

Prosjektnr.:
23-015

Tegningsnr.:
A16-02

Type tegning:

Fra nord skrå

Skal Bygggesak

 **Arkitektkollegiet**



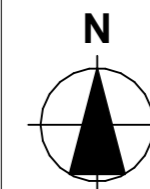
Tegningsnr.
A16-03

Revisjon nr.

Type tegning
Fra sør skrå

Tegningen er beskyttet etter lov om opphavsrett og eies av Arkitektkollegiet AS.
Tegninger skal ikke benyttes uten vår tillatelse.

Lokalisering:



Prosjekteringsgruppen

● **ARK : Arkitektkollegiet AS**

Munkegata 17
7013 Trondheim
Tlf: 41515378
vidar@arkitektkollegiet.no

Fase
Forprosjekt



Tiltakshaver
Byggpartner

Godkjent
Arkitektkollegiet

Prosjekt
**Boligfelt Sløyfa
Sløyfa
8072 Bodø**

Kontroll prosjekt.
Sign. **VJG** Kontroll **EL**

Filnavn
Svartlia_volum.pln

Dato
06.07.2023

Målestokk
A3

Kontroll utførende

Gnr./Bnr./Festenr.:
39/268

Byggekommune:
Bodø

Dato Sign.

Prosjektnr.:
23-015

Tegningsnr.:
A16-03

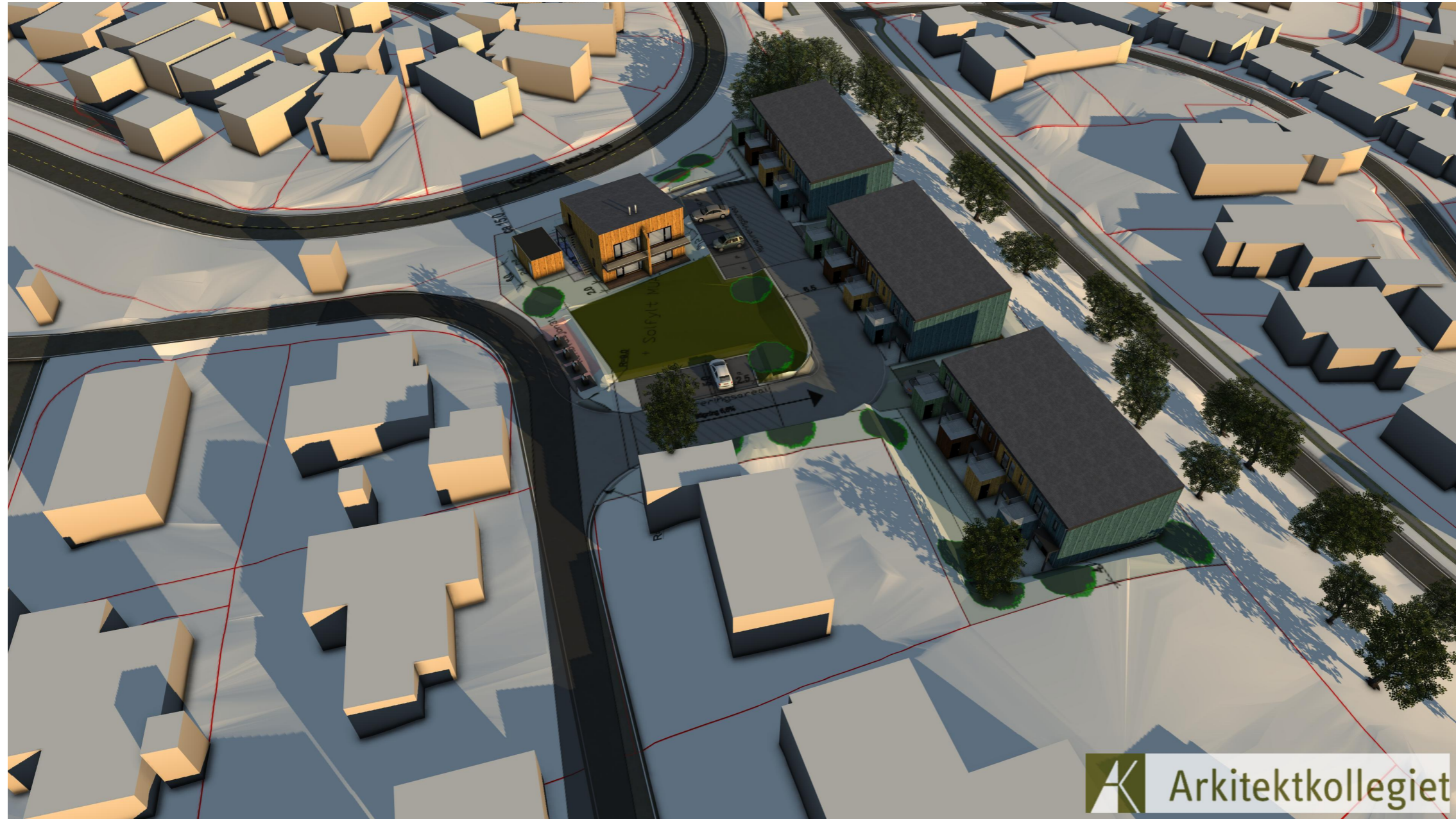
Type tegning:
Fra sør skrå

Skal Arkitektkollegiet



Skal byggesak

Tegningsnr. A16-04		Revisjon nr.	
Type tegning Fra sør			
Tegningen er beskyttet etter lov om opphavsrett og eies av Arkitektkollegiet AS. Tegninger skal ikke benyttes uten vår tillatelse.			
Lokalisering:			
Prosjekteringsgruppen			
ARK : Arkitektkollegiet AS		Munkegata 17 7013 Trondheim Tlf.: 41515378 vidar@arkitektkollegiet.no	
Fase Forprosjekt			
Arkitektkollegiet			
Tiltakshaver		Godkjent	
Byggpartner		Arkitektkollegiet	
Prosjekt		Kontroll prosjekt.	
Boligfelt Sløyfa		Sign.	Kontroll
Sløyfa		VJG	EL
8072 Bodø		Filnavn Svartlia volum.pln	
		Dato 06.07.2023	
		Målestokk A3	
		Kontroll utførende	
Gnr./Bnr./Festenr.:	Byggekommune:	Dato	Sign.
39/268	Bodø		
Prosjektnr.:	Tegningsnr.:		
23-015	A16-04		
Type tegning: Fra sør			



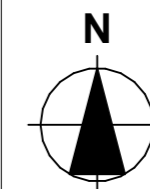
Tegningsnr.
A16-05

Revisjon nr.

Type tegning
Fra vest skrå

Tegningen er beskyttet etter lov om opphavsrett og eies av Arkitektkollegiet AS.
Tegninger skal ikke benyttes uten vår tillatelse.

Lokalisering:



Prosjekteringsgruppen

● **ARK : Arkitektkollegiet AS**

Munkegata 17
7013 Trondheim
Tlf.: 41515378
vidar@arkitektkollegiet.no

Fase

Forprosjekt



Tiltakshaver

Byggpartner

Godkjent
Arkitektkollegiet

Prosjekt

**Boligfelt Sløyfa
Sløyfa
8072 Bodø**

Kontroll prosjekt.
Sign. **VJG** Kontroll **EL**

Filnavn
Svartlia_volum.pln

Dato
06.07.2023

Målestokk
A3

Kontroll utførende

Gnr./Bnr./Festenr.:
39/268

Byggekommune:
Bodø

Dato

Sign.

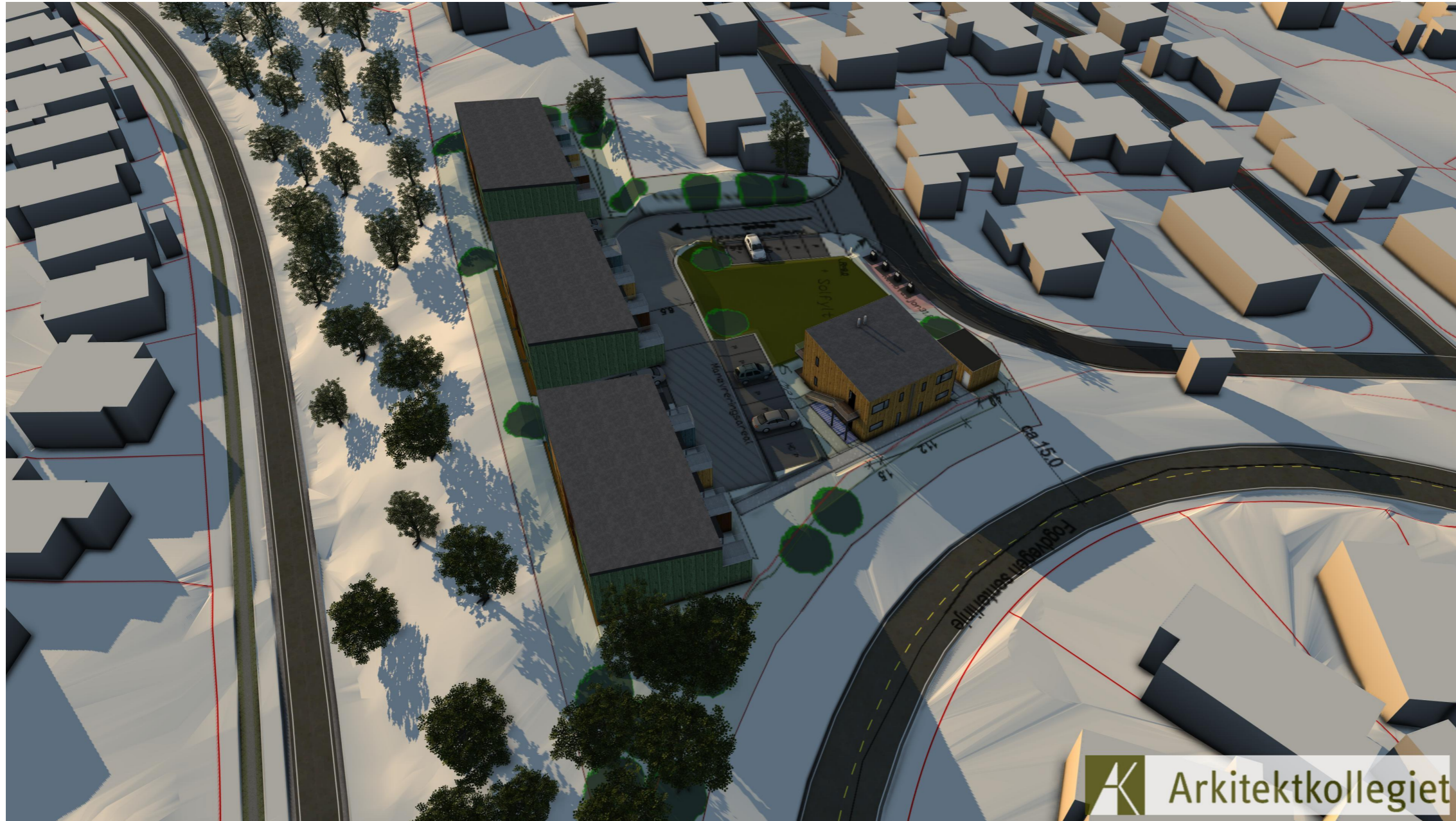
Prosjektnr.:
23-015

Tegningsnr.:
A16-05

Type tegning:

Fra vest skrå

Skal Arkitektkollegiet AS



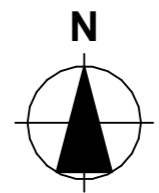
Tegningsnr.
A16-06

Revisjon nr.

Type tegning
Fra øst skrå

Tegningen er beskyttet etter lov om opphavsrett og eies av Arkitektkollegiet AS.
Tegninger skal ikke benyttes uten vår tillatelse.

Lokalisering:



Prosjekteringsgruppen

● **ARK : Arkitektkollegiet AS** Munkegata 17
7013 Trondheim
Tlf.: 41515378
vidar@arkitektkollegiet.no

Fase
Forprosjekt



Tiltakshaver
Byggpartner

Godkjent
Arkitektkollegiet

Prosjekt
**Boligfelt Sløyfa
Sløyfa
8072 Bodø**

Kontroll prosjekt.
Sign. **VJG** Kontroll **EL**

Filnavn
Svartlia_volum.pln

Dato
06.07.2023

Målestokk
A3

Kontroll utførende

Gnr./Bnr./Festenr.:
39/268

Byggekommune:
Bodø

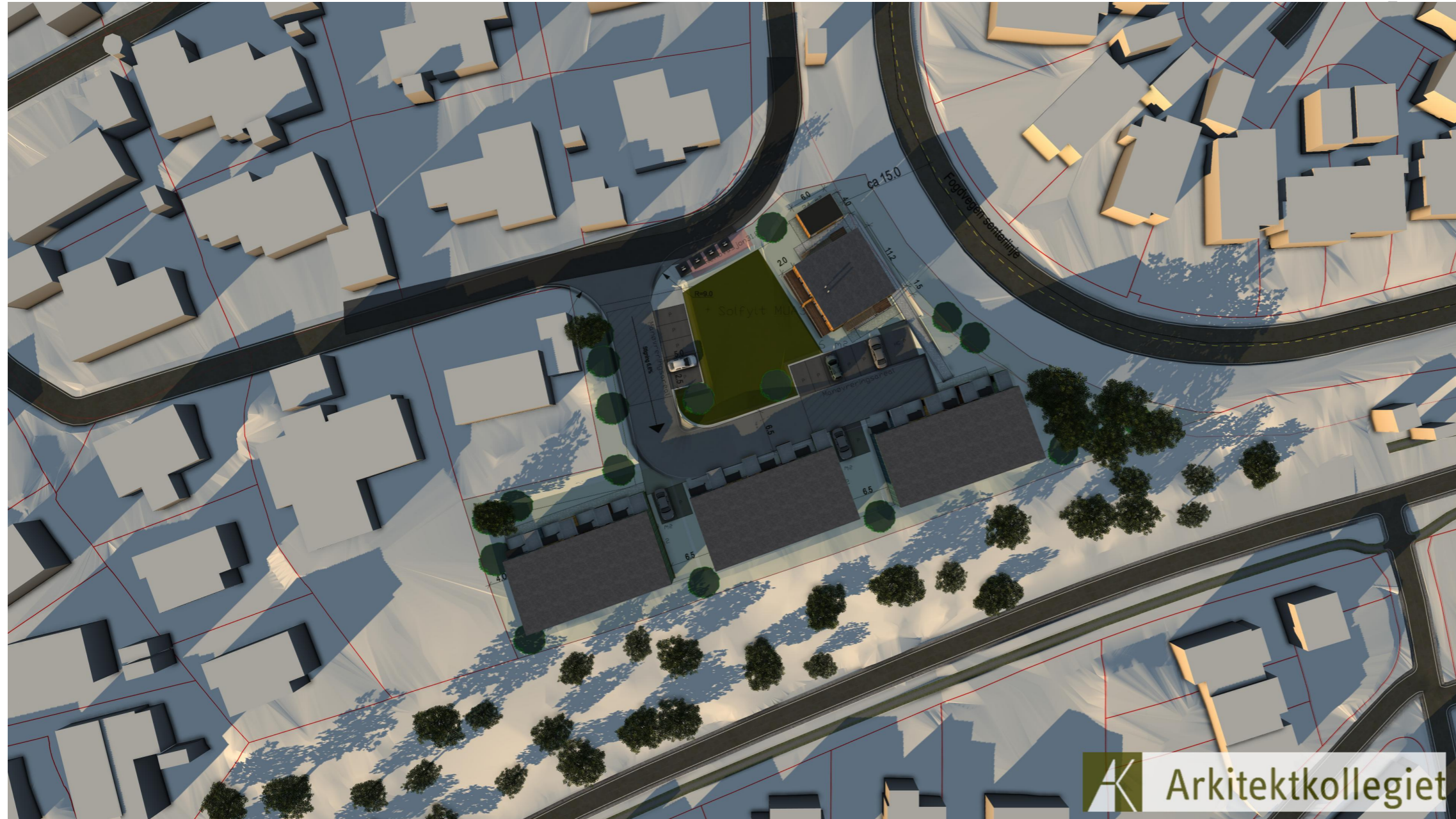
Dato Sign.

Prosjektnr.:
23-015

Tegningsnr.:
A16-06

Type tegning:
Fra øst skrå

Skal byggesak



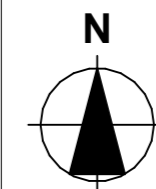
Tegningsnr.
A16-07

Revisjon nr.

Type tegning
Situasjonsplan 3D

Tegningen er beskyttet etter lov om opphavsrett og eies av Arkitektkollegiet AS.
Tegninger skal ikke benyttes uten vår tillatelse.

Lokalisering:



Prosjekteringsgruppen

● **ARK : Arkitektkollegiet AS**

Munkegata 17
7013 Trondheim
Tlf: 41515378
vidar@arkitektkollegiet.no

Fase
Forprosjekt



Tiltakshaver
Byggpartner

Godkjent
Arkitektkollegiet

Prosjekt
**Boligfelt Sløyfa
Sløyfa
8072 Bodø**

Kontroll prosjekt.
Sign. **VJG** Kontroll **EL**

Filnavn
Svartlia_volum.pln

Dato
06.07.2023

Målestokk
A3

Kontroll utførende

Gnr./Bnr./Festenr.:
39/268

Byggekommune:
Bodø

Dato

Sign.

Prosjektnr.:
23-015

Tegningsnr.:
A16-07

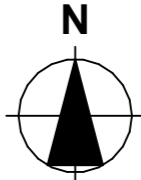


Type tegning:
Situasjonsplan 3D

Skal Bygggesak



Tegningsnr. A16-08		Revisjon nr.	
Type tegning Utsikt nordover			
Tegningen er beskyttet etter lov om opphavsrett og eies av Arkitektkollegiet AS. Tegninger skal ikke benyttes uten vår tillatelse.			
Lokalisering:			
Prosjekteringsgruppen			
● ARK : Arkitektkollegiet AS		Munkegata 17 7013 Trondheim Tlf.: 41515378 vidar@arkitektkollegiet.no	
Fase Forprosjekt			
Tiltakshaver Byggpartner		Godkjent Arkitektkollegiet	
Prosjekt Boligfelt Sløyfa Sløyfa 8072 Bodø		Kontroll prosjekt. Sign. VJG Kontroll EL	
		Filnavn Svartlia volum.pln	
		Dato 06.07.2023	
		Målestokk A3	
Gnr./Bnr./Festenr.: 39/268		Byggekommune: Bodø	
Prosjektnr.: 23-015		Tegningsnr.: A16-08	
Type tegning: Utsikt nordover			



Tegningsnr. A16-09		Revisjon nr.	
Type tegning Utsikt stue			
Tegningen er beskyttet etter lov om opphavsrett og eies av Arkitektkollegiet AS. Tegninger skal ikke benyttes uten vår tillatelse.			
Lokalisering:			
			
Prosjekteringsgruppen			
 ARK : Arkitektkollegiet AS		Munkegata 17 7013 Trondheim Tlf.: 41515378 vidar@arkitektkollegiet.no	
Fase			
Forprosjekt			
			
Tiltakshaver		Godkjent	
Byggpartner		Arkitektkollegiet	
Prosjekt		Kontroll prosjekt.	
Sign.	VJG	Kontroll	EL
Filnavn		Svartlia volum.pln	
Dato		06.07.2023	
Målestokk		A3	
Kontroll utførende		Dato Sign.	
Gnr./Bnr./Festenr.:	Byggekommune:	Dato Sign.	
39/268	Bodø		
Prosjektnr.:	Tegningsnr.:		
23-015	A16-09		
Type tegning: Utsikt stue			

Skal Arkitektkollegiet Byggesak