

## Vedtak om begrenset høring av forslag til endring etter forenklet prosess av områderegulering av Hunstad sør del 2

Leder Byutvikling har etter delegasjon, gitt i medhold av Bodø kommunes delegasjonsreglement, behandlet påfølgende sak og fattet slikt vedtak:

### VEDTAK

Forslag til endring av områderegulering for Hunstad sør - del 2 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring. Planforslaget er vist på plankart med PlanID 2015013 datert 09.03.22, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 08.04.22. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-11, jf. § 12-14.

## Sammendrag

Områderegulering for Hunstad sør - del 2 ble vedtatt i 2017, med et eget bestemmelsesområde som hjemler utbygging uten videre detaljregulering. Dette området ble endret i 2018, og er delvis utbygd/under utbygging. Gjennom detaljprosjektering har utbygger avdekket ytterlige forhold som ønskes endret innenfor bestemmelsesområde #1 for å legge til rette for utbyggingen i tråd med områdets utvikling.

Det søkes gjort endringer i høydebestemmelsene innenfor 4 av delområdene for å legge til rette for ønsket hustype som tilsvarer den øvrige bebyggelsen. Det er også ønskelig å dele opp ett større delområde til flere delområder inkludert internvei. I tillegg ønskes bestemmelsene om uteoppholdsareal og kyststi justert, og det legges opp til direkteadkomster fra Stabburshaugen. Endringene summerer seg opp til 10 ulike punkter, fordelt på 3 i plankartet og 7 i bestemmelsene. Byggehøyder, utnyttelsesgrad og rammene for tiltaket forandres ikke.

Byutvikling mener at reguleringsendringen viderefører de gitte rammene for utviklingen og at den vil bidra til gjennomføring av hovedtrekkene i den vedtatte planen. Siden endringene ikke gir vesentlige konsekvenser for gjennomføringen av den gjeldende planen vurderes de til å kunne behandles innenfor rammene av en enklere prosess. Endringene kan derfor sendes på begrenset høring i henhold til plan- og bygningslovens § 12-14.

## Saksopplysninger

### Bakgrunn

Områderegulering for Hunstad sør - del 2, planID 201503 ble vedtatt av bystyret den 30.03.2017. Planen legger i hovedsak til rette for boligbygging gjennom etappevis regulering og utbygging av delområder og infrastruktur. Området skal utvikles med en tett og variert boligbebyggelse med grøntstruktur, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, med hensynsoner for natur- og kulturmiljø samt friluftsliv og kyststi langs sjøen. Utbygging av teknisk infrastruktur og tiltak i friområdene styres gjennom rekkefølgekrav knyttet til de ulike utbyggingsetappene. Det aktuelle området som søkes endret er omfattet av et eget bestemmelsesområde (#1), og et eget sett med bestemmelser. Dette da området er regulert detaljert nok til å kunne danne grunnlag for

byggesaker uten ny detaljregulering. De øvrige områdene er gjenstand for plankrav, og enkelte av områdene er under regulering. Området ble også reguleringsendret etter forenklet prosess i 29.08.2018, dette omhandlet intern flytting av vegareal, uteoppholdsareal, renovasjonsanlegg, justeringer av formålsgrenser og mindre endringer av bestemmelsene.

Området er under prosjektering og utbygging, og forventes å være ferdig utbygd i løpet av 2023.



Bestemmelsesområde #1 (rød avgrensning) innenfor områderegulering av Hunstad sør - del 2

### Søknad og forslag til endring av plan

Forslaget til planendring er utarbeidet av Norconsult AS på vegne av forslagsstiller Hunstad Sør Utbyggingsselskap AS (heretter forkortet til HUS). De ønskede endringene er fordelt på de tre hovedtemaene:

- 1. Endringer i høydebestemmelser knyttet til B16, B17, B18 og B20**
- 2. Oppdeling av B20 i tre delfelt, samt innregulering av privat adkomstvei**
- 3. Øvrige forhold (rekkefølgekrav kyststi, adkomster fra S2/Stabburshaugen)**

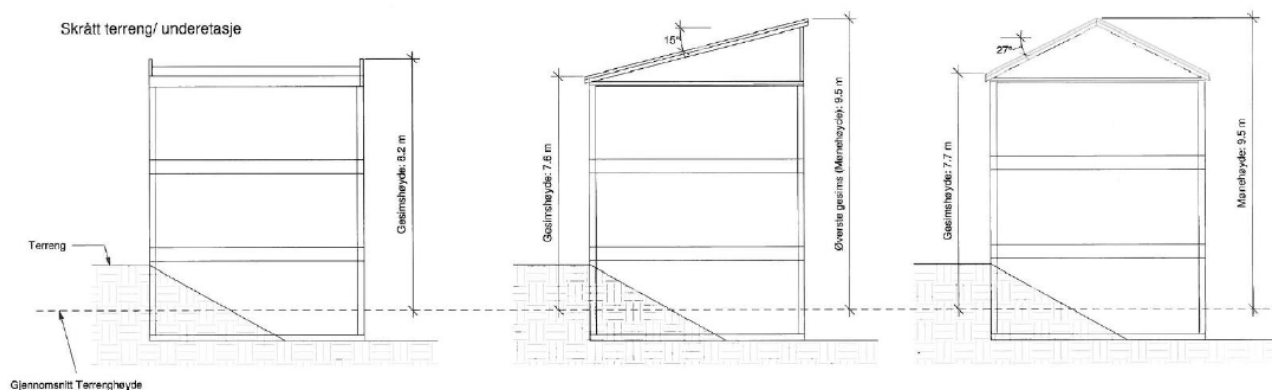
I det videre redegjøres det for de ønskede endringene:

#### **1. Endringer i høydebestemmelser knyttet til B16, B17, B18 og B20**

Bestemmelsene §11.1 sier i fjerde og femte avsnitt: «Maksimal gesimshøyde for områdene B16-18 og B19 er satt til 8 m og mønehøyde 9,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget. Maksimal gesimshøyde for B20 får ikke overstige nivået på kantsteinsvisen på bakenforliggende veg (o\_SV)»

Søker begrunner ønsket om å endre høydebestemmelsen med at handlingsrommet for bygg med flatt tak er redusert. Det er ønskelig å bygge tilsvarende hustyper som i utbyggingen lengre øst (omfattet av OR Hunstad sør - del 1). Der kan slike hus bygges med en gesimshøyde på 9,5 m, mens det i denne planen må holde seg innenfor 8,0 m i forhold til gjennomsnittlig terreng. I praksis betyr det at boliger med 3 etasjer må ha pulttak og dermed høyere totalhøyde enn om de hadde flatt tak, mens flatt tak i praksis bare kan benyttes på hus i 2 etasjer. For å oppnå dette må bestemmelsen endres til samme formulering som i Hunstad sør - del 1, dvs. at maksimal gesimshøyde settes til 8 m og mønehøyde 9,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget. Det foreslås også

tilsvarende tillatte takformer, (saltak, flatt tak og pulttak) og tilsvarende måleregler: Ved flatt tak eller pulttak regnes oppgitte mønehøyder som gesimshøyder. Ved pulttak skal høyeste gesims regnes som mønehøyde.



Illustrasjon av bygg med ulike takkonstruksjoner på skrå tomt (Norconsult)

## 2. Oppdeling av B20 i tre delfelt, samt innregulering av privat adkomstvei:

Ønsket om oppdeling er begrunnet på følgende måte: Hele B20 er regulert slik at gesimshøyde ikke kan overstige høyde på bakenforliggende vei (Stabburshaugen). Dette medfører en teoretisk høyde på 7 etasjer i de nederste delene av feltet. Bakgrunnen for dette var at det var tenkt en tyngre blokkbebyggelse i området, der det viktigste var å sikre utsikt fra bakenforliggende områder. Imidlertid er området nå utbygd med småhusbebyggelse, og det er hensiktsmessig å sette inn høydebestemmelser tilpasset dette.

Ved oppdeling av B20 i tre delfelt og adkomstvei får en anledning til å sette høyder for hvert delområde. Søker har vist i mulighetsstudier at høyden over terreng for B20 kan økes til 6,5 meter. Det opplyses om liten risiko for at bebyggelsen i B20 vil vesentlig blokkere utsikt fra bakenforliggende boliger, da disse er under regulering av samme tiltakshaver, og foreslås på en planeringshøyde som gir utsikt over B20. De nye formålene B21 og B22 foreslås med samme høyder som øvrig småhusbebyggelse i B16, B17 og B18.

## 3. Øvrige forhold (rekkefølgekrav kyststi, adkomster fra S2/Stabburshaugen)

Bestemmelsene §14.3 sier: «Før brukstillatelse eller ferdigattest skal følgende være ferdig opparbeidet:» (...) «Tilrettelegging av kyststi jf. § 8.6»

Det er knyttet rekkefølgekrav om at kyststien må være på plass før det kan gis brukstillatelse innenfor de ulike delfeltene. Søker anfører at fremdriften for kyststien ligger utenfor utbyggerens kontroll da ansvaret for byggingen av den tilligger Bodø kommune, og at utbyggers ansvar er å svare for et anleggsbidrag fastsatt i egen avtale med Bodø kommune. I henhold til denne avtalen har utbygger stilt bankgarantier. Rekkefølgebestemmelsen foreslås derfor endret til: «Kyststi skal være sikret opparbeidet»

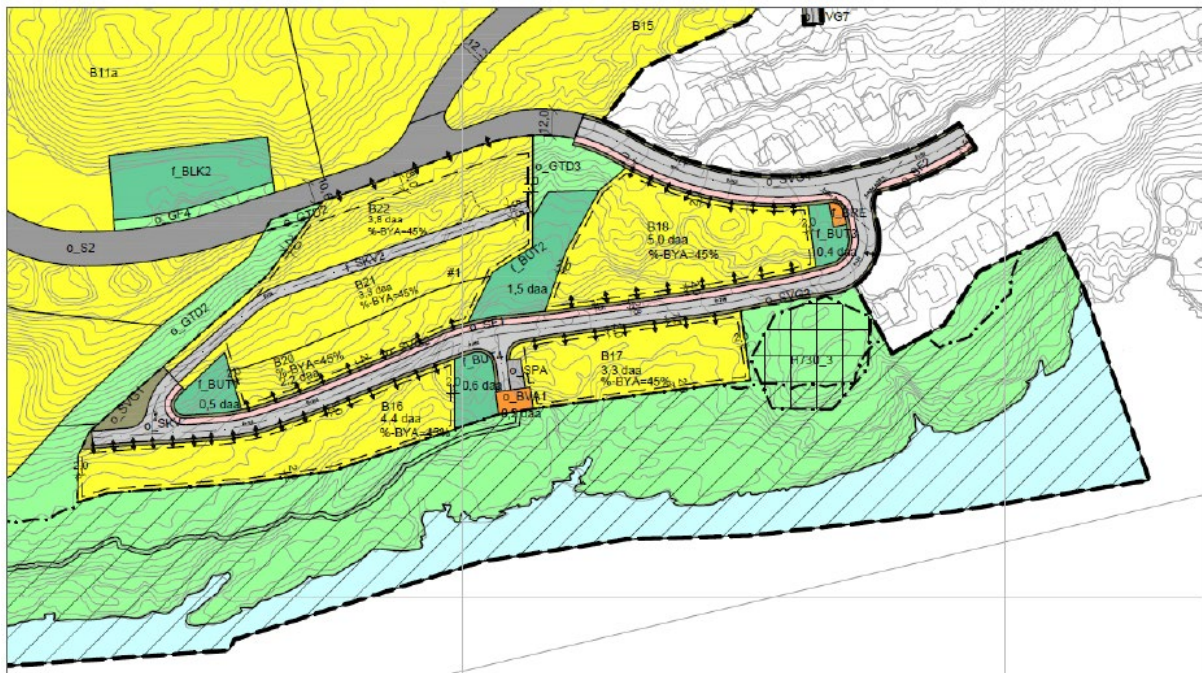
Bestemmelsen §11.4 Uteoppholdsareal (f\_BUT1-4) sier: (...) Arealet skal ha tiltalende utforming, og skal være egnet for bruk uansett alder og funksjonsnivå. (...)»

Søker påpeker at bestemmelsen stiller krav om at arealene skal være utformet for bruk uansett alder og funksjonsnivå. Dette er strengere enn kravene kommuneplanens arealdel stiller til slike areal. Bestemmelsen forslås strøket, og kvalitetskravene tenkes ivaretatt ved henvisningen til kommuneplanens bestemmelser.

Det er også ønskelig å legge til rette for fem direkteatkomster til B22 fra Stabburshaugen for tilgang til parkering på tak eller terreng. I området er det fastsatt ei byggegrense på 8 m langs en vei med ganske rett linjeføring. Ifølge søker gjør dette at området fremstår som oversiktlig og trafiksikkert. Det nevnes også at det i pågående detaljregulering for Øveråsan vest (nord for planområdet) ser ut til at veiforbindelse fra o\_S2 og videre nordover (o\_S3) utgår, noe som vil gjøre området enda mere oversiktlig. Stabburshaugen har allerede mange regulerte direkteatkomster til kommende og eksisterende boliger østover langs veien.

#### Foreslåtte endringer i plankartet:

B20 deles i 3 delfelt (B20, B21 og B22), det legges inn felles vei mellom B20 og B21 og adkomstpiler fra Stabburshaugen.



Utsnitt fra plankartet med de foreslåtte endringene

#### Foreslåtte endringer i bestemmelsene:

1. §10.2 Parkering:  
«Parkeringskravet i hele planområdet skal tilsvare sone B i gjeldende kommuneplan, jmf. KPA 2014-2026. De til enhver tid gjeldende parkeringskrav legges til grunn for videre detaljprosjektering.»  
  
Er endret til:  
  
§10.2 Parkering:  
«Det skal etableres parkering i samsvar med enhver tids gjeldende krav for Bodø kommune.»
2. §10.3 Leke- og uteoppholdsareal:  
«Kravet til leke- og uteoppholdsareal i hele planområdet skal tilsvare sone B i gjeldende kommuneplan, jmf. KPA2014-2026. Minimum størrelse, samt utforming og opparbeiding av uteoppholdsarealet følger av krav i til enhver tid gjeldende arealdel av kommuneplan.»

Er endret til:

§10.3 Leke- og uteoppholdsareal:

«Minimum størrelse, samt utforming og opparbeiding av uteoppholdsarealet følger av krav i til enhver tid gjeldende arealdel av kommuneplan.»

3. §11.1 Boligbebyggelse (B16-B20):

« (...) Maksimal gesimshøyde for områdene B16-18 g B19 er satt til 8 m og mønehøyde 9,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget. Maksimal gesimshøyde for B20 får ikke overstige nivået på kantsteinsvisen på bakenforliggende veg (o\_SV). Ved pulttak regnes oppgitte mønehøyder som gesimshøyder. Ved pulttak skal høyeste gesims regnes som mønehøyde. (...)»

Er endret til:

§ 11.1 Boligbebyggelse (B16-B22): (...) Maksimal gesimshøyde for områdene B16-18 og B20-21 er satt til 8 m og mønehøyde 9,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget. Tillatte takformer er saltak, flatt tak og pulttak.

Ved flatt tak eller pulttak regnes oppgitte mønehøyder som gesimshøyder. Ved pulttak skal høyeste gesims regnes som mønehøyde.

Maksimal byggehøyde for B22 får ikke overstige 6,5 m over bakenforliggende veg (Stabburshaugen).

4. § 11.4 Uteoppholdsareal (f\_BUT1-4): «Områdene er regulert til uteoppholdsareal og er felles for B16, B17, B18, og B20. Innenfor disse områdene skal det etableres uteoppholdsareal iht. Bodø kommunes gjeldende bestemmelser. Arealet skal ha tiltalende utforming, og skal være egnet for bruk uansett alder og funksjonsnivå.»

Er endret til:

§ 11.4 Uteoppholdsareal (f\_BUT1-4) «Områdene er regulert til uteoppholdsareal og er felles for B16, B17, B18, B20, B21 og B22. Innenfor disse områdene skal det etableres uteoppholdsareal iht. Bodø kommunes gjeldende bestemmelser. (...)»

5. §12.1 Kjøreveg (o\_SV) «Området er regulert til kjøreveg med bredde iht. plankart/kommunalteknisk norm. Eierformen er offentlig. Det tillates atkomst til den enkelte tomt direkte fra o\_SKV iht. adkomstpiler. Antall og den eksakte plasseringen av den enkelte adkomst avklares som del av søknad om byggetillatelse for den enkelte tomt/felt.»

Er endret til:

§ 12.1 Kjøreveg (SKV): «Området er regulert til kjøreveg med bredde iht. plankart/kommunalteknisk norm. SKV er offentlig og SKV2 er felles for område B21 og B22. I SKV2 skal det etableres en snuhammer. Denne er vist som en illustrasjon i plankartet. Endelig plassering av denne skal godkjennes som del av byggesøknaden.

Det tillates atkomst til den enkelte tomt direkte fra SKV iht. adkomstpiler. Antall og den eksakte plasseringen av den enkelte adkomst avklares som del av søknad om byggetillatelse for den enkelte tomt/felt.»

6. § 14.3 Brukstillatelse/ferdigattest: «Før brukstillatelse eller ferdigattest skal følgende være ferdig opparbeidet: (...) Tilrettelegging av kyststi jf. § 8.6.

Er endret til:

§ 14.3 Brukstillatelse/ferdigattest: «Før brukstillatelse eller ferdigattest skal følgende være ferdig opparbeidet: (...) Kyststi skal være sikret opparbeidet.

7. I tillegg gjøres flere mindre endringer som følge av at det er opprettet nye formål.

Alle de foreslåtte endringene gjøres innenfor Bestemmelsesområde #1, §§ 9 - 14.

## Vurderinger

### Endringer i høydebestemmelser knyttet til B16, B17, B18 og B20:

Bestemmelsene i del 2 er klare på at bygg med flate tak måles etter gesimshøyde og ikke mønehøyde, og at mønehøyde på pulttak er mellom nivået mellom angitt gesims/mønehøyde. I imidlertid er området i stor grad utbygd med tre etasjer og flatt tak, noe som i realiteten fører til lavere byggehøyder enn tre etasjer med pulttak. Byutvikling vurderer det som positivt at området får en helhetlig karakter, og legger vekt på at den reelle byggehøyden ikke øker som en følge av endringen.

### Oppdeling av B20 i tre delfelt, samt innregulering av privat adkomstvei:

Den opprinnelige høydesettingen i planen med prinsippet om at ingen bygningsdeler skulle være høyere enn kantstein på Stabburshaugen medførte også at det ble tillatt å bygge svært høyt i det fallende terrenget, med høyder som ikke passet inn i bygningsmiljøet ned mot friområdet/sjøen. Området nærmest veien var tiltenkt blokk/terrasseblokkbebyggelse, og det er positivt at dette videreføres i nye B20. Bebyggelsen vil stikke noe opp over veien (maks 6,5 m), men dette vil ikke utgjøre sikthinder for ny planlagt bebyggelse bakenfor. Det vurderes som positivt at området deles opp i tre delområder med tilpassede høydebestemmelser, og at internveien reguleres inn.

### Øvrige forhold (rekkefølgekrav kyststi, adkomster fra S2/Stabburshaugen):

Bygging av kyststien er som søker opplyser styrt av Bodø kommune, som jobber med detaljprosjektering og gjennomføring. Tiltakshaver har inngått avtale med Bodø kommune og satt inn et anleggsbidrag i henhold til denne avtalen. Byutvikling er enig i at det er urimelig at det ikke kan gis brukstillatelse uten dispensasjon i påvente av at kyststien ferdigstilles da tiltakshaver ikke rår over dennes fremdrift, og er positive til at bestemmelsen endres i henhold til dette.

Byutvikling er enige med søker om at formuleringene om utforming av uteoppholdsareal er strengere enn i gjeldene og kommende kommuneplaner, og at dette skaper vanskeligheter i et skrått terreng. Henvisningen til kommuneplanens arealdel sikrer kvaliteter og forutsigbarhet.

Etableringen av direkteadkomster fra Stabburshaugen henger sammen med planleggingen av Øveråsan vest på nordsiden av veien. I områdeplanen er det lagt inn et kryss i det aktuelle området, noe som ikke blir videreført i kommende planer. Dette vil bidra til en mer oversiktlig situasjon. Strekningen er rett, og det legges inn en byggegrense på 8 meter fra vei. Det er også lagt inn og etablert direkteadkomster langs Stabburshaugen lengre øst i planområdet. Videre vil hovedadkomsten til B20 vil være ny felles vei på sørsiden. Byutvikling har på bakgrunn av dette ingen innvendinger til at adkomstene legges inn som omsøkt.

### Endringsform:

Byutvikling vurderer at planendringen er liten, og kan gjøres innenfor rammene av en forenklet prosess. Dette følger av at de omsøkte endringene ikke er i strid med hovedhensikten med områdereguleringen eller bestemmelseresområdet. Planendringen legger opp til gjennomføring

av utbyggingen i tråd med hovedtrekkene i gjeldende plan, og tilpasser planen til områdets utvikling og gjennomføringsmuligheter.

## Konklusjon og anbefaling:

Leder Byutvikling vurderer at planendringen kan gjøres innenfor rammene av en forenklet prosess, da de omsøkte endringene ikke er i strid med hovedhensikten med gjeldende plan og bidrar til å gjennomføre utbyggingen i tråd med denne. Endringen kan dermed sendes på begrenset høring i tråd med plan- og bygningslovens § 12-14.

Mats Marthinussen  
Fung. Leder Byutvikling

Saksbehandler: Jonas Bjørklund

### Trykte vedlegg:

- 1 Søknad om endring
- 2 Forslag til planbestemmelser
- 3 Forslag til plankart