

Vedtak om høring og offentlig ettersyn, detaljreguleringsplan for Øveråsan vest

Leder Byutvikling har etter delegasjon, gitt i samsvar med Bodø kommunes delegasjonsreglement, behandlet denne saken og fattet slikt vedtak:

VEDTAK

Forslag til detaljregulering for Øveråsan vest legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring. Planforslaget er vist på plankart med PlanID 2017014, datert 20.02.2023 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 29.06.23 og planbeskrivelse datert 15.12.22. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-11, jf. § 12-10.

Sammendrag

Hunstad Sør Utbyggingsselskap har utarbeidet et planforslag for utbygging av boliger på Hunstad sør, i et område kalt Øveråsan Vest. Planforslaget bygger på gjeldende områderegulering, og legger til rette for bygging av inntil 200 boliger fordelt på småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Utbyggingen skal gjennomføres i ulike trinn fra øst til vest. Planforslaget inneholder også større friområder, 6 ulike områder for uteopphold inkludert en strøkslekeplass, samt internveier, samlevei og områder for avfallshåndtering.

Planarbeidet er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredninger. Det konkluderes med at planforslaget ikke faller inn under noen av punktene i forskriftenes §§ 6 eller 8. Planforslaget er i tråd med overordnet plan.

Planforslaget vurderes å gi rammer for en god utnytting av planområdet, og er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Saksopplysninger

Bakgrunn

Norconsult AS fremmer på vegne av Hunstad Sør Utbyggingsselskap AS forslag til detaljregulering for Øveråsan Vest. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av boliger med tilhørende leke- og uteoppholdsareal, grønnstruktur og teknisk infrastruktur, i tråd med rammene gitt i kommuneplanens arealdel og områdereguleringsplan for Hunstad sør del 2.

Planområdet/beliggenhet

Planområdet ligger på Hunstad, ca. 6 km øst for Bodø sentrum. Planområdet er ubebygd i dag og består av delvis skogdekt terreng og anleggsområde for boligbygging i øst. I nord avgrenses planområdet av handelsområdet Hunstad med blant annet dagligvare, kjøpesenteret Hunstadsenteret, bensinstasjon og annen varehandel. I sør og vest er tilgrensede arealer ubebygd, men regulert til boligformål. Boligområdene i øst/nordøst består av frittliggende eneboliger, eneboliger i rekke og rekkehus.



Oversiktskart

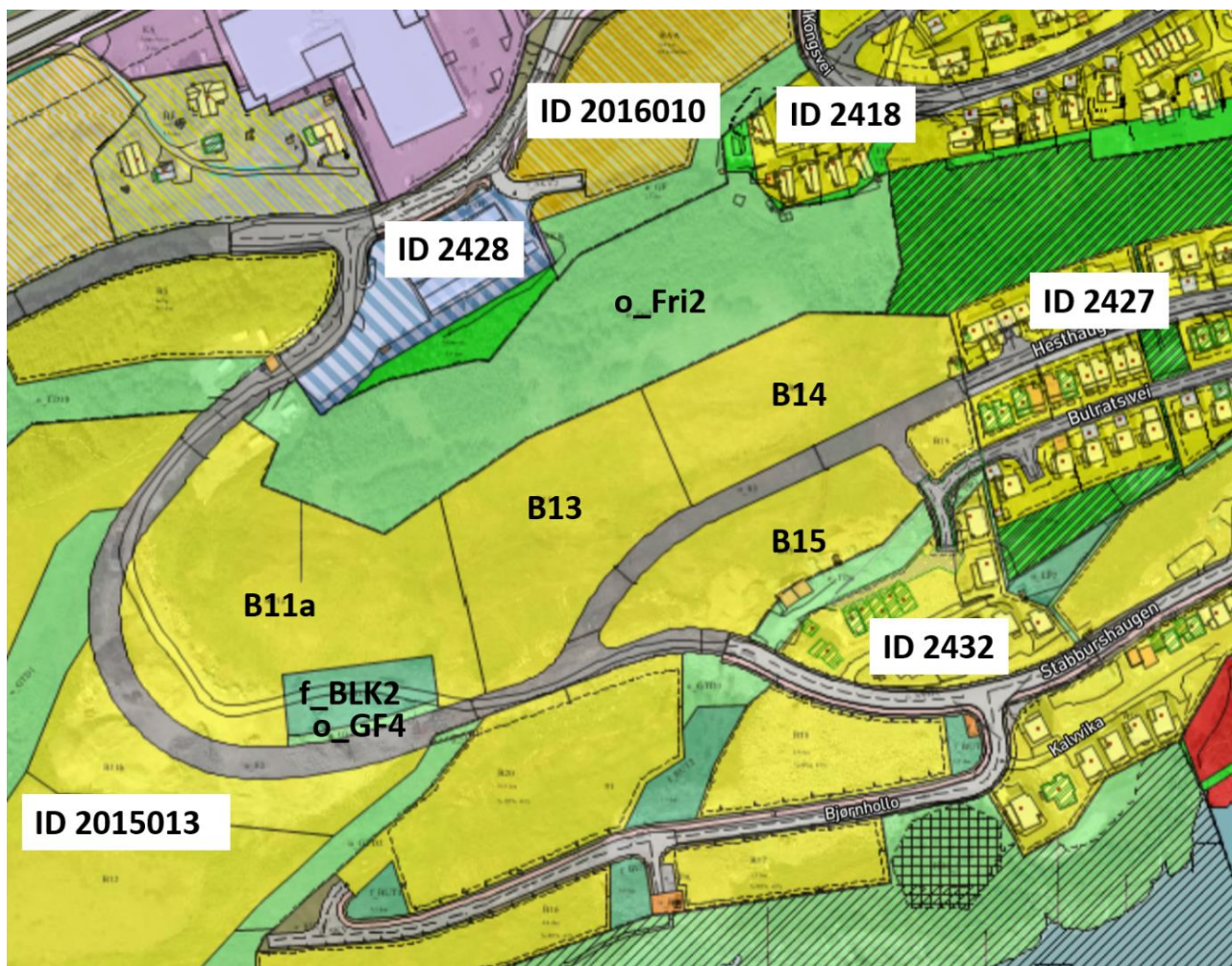
Planområdet har et kupert terreng, med naturlig orientering i retning øst-vest, ligger godt til rette for sol og har god utsikt mot Børvasstinden. Området ligger også med en viss skjerming mot trafikk og støy fra sentrale handelsområder lenger nord på grunn av den naturlige kollen i nordlige deler av planområdet.

Planstatus

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til bolig, samferdselsformål og ulike grønstrukturformål.

Området er regulert gjennom Områdereguleringsplan for Hunstad sør del 2, som stiller krav til detaljplaner før utbygging kan finne sted. I områdereguleringen omfatter planområdet formålene B11a, B13-15, samt o_FRI2, F_BLK2 og o_S2-3.

Tilgrensende reguleringsplaner: Bulrathaugen Hunstad (plan-ID 2016010), Skarmyra (plan-ID 2428), Hunstad Del I/Del II (plan-ID 2418), Reguleringsplan for Øveråsan (plan-ID 2427), Områderegulering for Hunstad sør del 2, del 1 (plan-ID 2432).



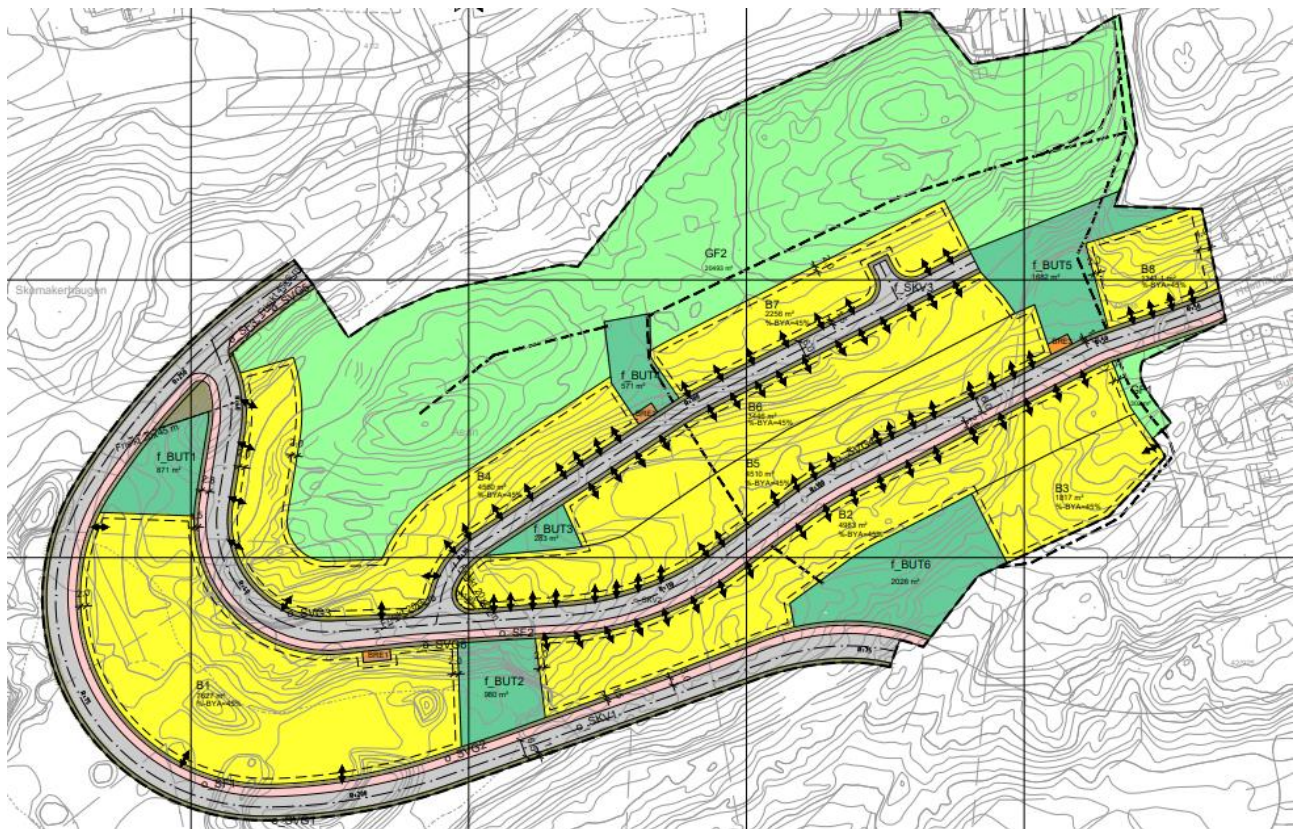
Utsnitt og formål fra områdereguleringen med tilstøtende planer.

Planprosess

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 14.09.17, og varsel om oppstart med forhandling om utbyggingsavtale ble annonsert og sendt ut til berørte naboer, offentlige myndigheter og andre berørte parter den 21.11.2017. Høringsfristen var satt til 23.12.17. En utvidelse av planområdet ble varslet med brev til berørte parter den 15.02.18. Planprosessen har tatt relativt lang tid, men det har vært god kontakt underveis og partene har vurdert at det ikke er behov for nytt oppstartsmøte. Totalt kom det inn 8 innspill til varsel om oppstart, disse er kommentert i planbeskrivelsen. Planarbeidet er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredninger og det konkluderes med at planforslaget ikke faller inn under noen av punktene i forskriftens §§ 6 eller 8.

Planforslaget

I planområdet tenkes det lagt til rette for utbygging av boliger og tilhørende uteoppholdsareal og teknisk infrastruktur, samt friområder i nord hvor tilrettelegges for etablering av ei mindre ball-løkke. Det er utarbeidet en mulighetsstudie som del av planarbeidet som viser 200 boenheter med ulik typologi, bestående av både enebolig, kjedehus, rekkehus, flermannsbolig, lavblokk og blokk og som danner grunnlaget for reguleringsplanen. 200 boenheter legges inn som maksimal ramme i bestemmelsene.



Foreslått plankart

Bebyggelse

Boligområdene i planen er fordelt på i alt 8 delområder. Området B1 er regulert til blokkbebyggelse, og B2 - B8 er regulert til småhusbebyggelse (enebolig, kjedehus, rekkehus og flermannsbolig). Det åpnes også for lavblokk i områdene B2 og B8. Maks tillatt gesims/mønehøyde for småhusbebyggelsen er satt til 9,5 m/11 m, og 18 m /21 m for blokkbebyggelsen. Utnyttingsgrad er satt til 45 % BYA. Illustrasjonene under viser plasseringen av bebyggelsen i terrenget, samt plassering av internveier og lekeareal.



Illustrasjoner fra planbeskrivelsen

Uteoppholdsareal

Boenheter i sone B skal ha et samlet uteoppholdsareal på minimum 25 m² pr boenhet uavhengig av størrelse på boenheten. Av disse skal minimum 5 m² være privat. Planforslaget, slik det er illustrert over legger til rette for 200 boenheter. Med utgangspunkt i dette er det krav om ca. 4 daa felles leke- og uteoppholdsareal. Reguleringsplanen inneholder totalt 4,5 daa med dette formålet, fordelt på 5 arealer for lek og uteopphold, benevnt med BUT1-5, i tillegg til strøkslekeplassen

BUT6. Områdene er definert med ulikt innhold og funksjon, der arealene som tilknyttes tilgjengelige boliger er universelt utformet.

Arealene er plassert i de mist bratte delene av planområdet, men er stedvis brattere enn 1:5. Dette kompenseres for med ulike kvaliteter og funksjoner, samt en overoppfyllelse av minste arealkrav.

Grønnstruktur

Det er avsatt to friområder i planforslaget, benevnt GF1 og GF2 der det åpnes for mindre tiltak som tilrettelegging av stier mv. Førstnevnte er et mindre areal i tilknytning til turdraget i øst, GF2 er et større sammenhengende friområde nord i planområdet. Etter krav fra Bodø kommune skal det etableres en balløkke innenfor området som skal være tilgjengelig for hele Hunstad sør. Plassering og utforming skal skje etter godkjent utformingsplan.

Trafikk, parkering og VAO

Planen inneholder 3 kjøreveier, benevnt med o_SKV1 og 2, samt f_SKV3. Videre er det regulert inn fortau langs SKV1 og 2, benevnt o_SF1-3. Planen inneholder også sideareal benevnt o_SVG 1-5. Veitraseene i planforslaget avviker fra områdeplanen da det ikke er foreslått forbindelse mellom samleveien o_SKV1 i forlengelsen av Stabburshaugen og o_SKV2, forlengelse av Hesthaugen. Det er heller ikke forbindelse mellom Hesthaugen og Bulrats vei, slik at sistnevnte blir en blindvei slik den ligger i dag. De nordlige delene av planområdet er betjent av SKV3, og det er regulert inn snuplasser i enden av denne, dimensjonert for lastebil. Denne veien har forbindelse til SKV2.

Parkering vil fortrinnsvis løses på egen tomt foran boligen og i carport. For leilighetsbyggene vil det bli felles parkering i parkeringskjeller, samt noe bakkeparkering for gjester.

Vann- og avløpsledninger tenkes lagt i veitraseene, og skal inngå som en videreutvikling av VA-nettet som tilkobles eksisterende nett i øst, vest og nord. Det er ikke behov for egne trykkøkningsstasjoner for vann eller pumpestasjoner for avløp innenfor området. Det stilles krav til overordnet plan for kommunaltekniske anlegg inkl. overvannshåndtering før de kan gis rammetillatelse.

Videre har det blitt jobbet med overvann med basis i blågrønn faktor. Blågrønn faktor er et kvantitativt verktøy der en poengsetter ulike blågrønne kvaliteter for å sikre at disse kvalitetene ivaretas og fremmes i fremtidig utbygging. Metoden er å multiplisere de ulike blågrønne elementene innenfor området med vektingsfaktorer. Vektingsfaktorene uttrykker innvirkning av grønne kvaliteter og åpen overvannshåndtering. Planområdet inngår i boligområder i sone B, der kommuneplanens arealdel har satt en målsetning på 0,8. Planforslaget oppnår denne målsetningen med en blågrønn faktor på 0,87.

Utbyggingsrekkefølge og rekkefølgekrav

Planen legger opp til en intern utbyggingsrekkefølge der byggetrinn 1 er omfattet av bygeområdene B2, B3, B5 og B8, og byggetrinn 2 utgjøres av B4, B6 og B7. Bygeområdet B1 kan bygges uavhengig i tid. Planen har rekkefølgekrav for opparbeiding og dokumentasjon av felles tiltak, disse er knyttet til ulike milepæler i byggesaksbehandlingen. Kravene omhandler opparbeiding av uteoppholdsareal og parkering, teknisk infrastruktur, kjøreveier og fortau. Kravet om ferdigstilling av samlevei sør i feltet (o_SKV1) er satt til brukstillatelse for byggetrinn 2 og/eller B1.

Vurderinger

Planområdet er en del av utbyggingen av Hunstad sør, og er i all hovedsak i tråd med vedtatt områderegulering, men har noen tilpasninger av veitraseer og opparbeidingsrekkefølge. Planforslaget legger hovedsakelig opp til en relativt tett utbygging med småhusbebyggelse, i tråd med den øvrige utbyggingsstrukturen i Hunstad sør- området. Områdereguleringen følges også opp ved å legge inn ett delområde med høy blokkbebyggelse.

Bebyggelse

Planarbeidet har hatt et stort fokus på terrengtilpasning, da planområdet er stedvis bratt og det leges opp til høy utnyttelse. Tetthet i boligbebyggelsen og distribusjon av utearealer har også blitt vurdert opp mot føringene i kommuneplanens arealdel om blågrønn faktor og innfrir retningsgivende nivå. Videre har det vært jobbet med fjernvirkning og landskapsilhouetter, samt plassering av blokkbebyggelsen og utsikt fra bakenforliggende byggeområder. Byutvikling mener bebyggelsesstrukturen er godt løst, og innenfor rammene i vedtatt områdeplan.

Uteoppholdsareal

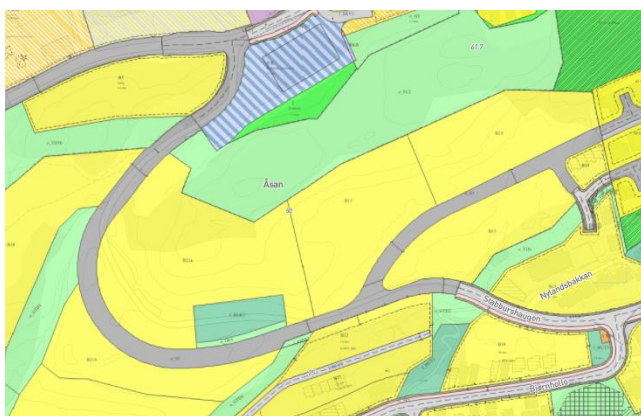
Planforslaget har lagt inn arealer for uteopphold, og distribuert disse gjennom planområdet slik at det ikke er mer enn 150 meter fra bolig til uteareal. Disse gis ulik utforming for å skape variasjon og mangfold. Enkelte deler av uteoppholdsarealene er brattere enn 1:5, og her legges det til rette for aktiviteter som aking, naturlek etc. Byutvikling mener uteoppholdsarealet samlet sett er godt løst i et krevende terreng, og ser at det totale arealet er 500 m² større enn minstekravet. Det legges også inn en strøkslekeplass på ca. 2 daa som er felles for tilstøtende boligområder i tråd med områdereguleringen. Denne er flyttet østover fra plasseringen i områdereguleringen, og byutvikling mener den nå har fått ei god plassering.

Grønnstruktur

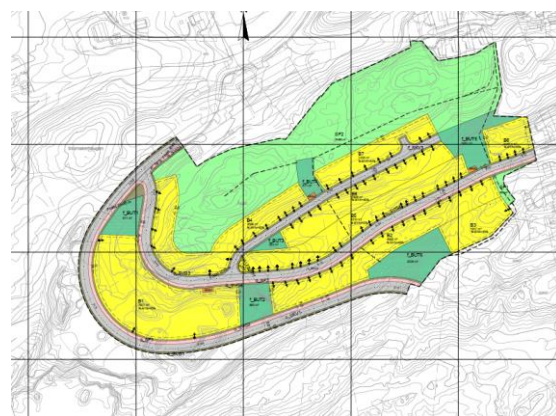
Planforslaget viderefører i all hovedsak det regulerte friområdet fra områdeplanen nord i planområdet, med noen justeringer av grensen mot utbyggingsområdet. I dette området skal det etter planen bygges ei balløkke, og det åpnes for opparbeiding av stier og annen tilrettelegging. I tillegg er det et mindre friområde øst i planområdet som knytter seg til turdraget sør for planområdet. Byutvikling mener at planområdet innfrir områdereguleringens krav og intensjon om tette boligområder og delvis tilrettelagte større grøntstrukturer.

Trafikk, parkering og VAO

Detaljprosjekteringen har som nevnt over hatt fokus på terrengtilpasning. Dette har bla. ført til endringer i veitraseene regulert i områdeplanen, der krysset mellom internveien og samleveien i sør er flyttet til nordvestlige hjørne av planområdet. Dette er gjort både ut fra hensyn til utbyggingsrekkefølge og terrengvurderinger. Samleveien o_SKV1, benevnt S2 i områdereguleringen, skal bygges før det gi brukstillatelse til boliger i andre byggetrinn, og veiarealet med tilstøtende byggeområder kan benyttes som anleggsvei og riggområde til utbyggingen før ferdigstilling. Byutvikling mener dette er godt løst. Når det gjelder parkering og VAO er dette løst i tråd med krav i kommuneplanens arealdel. Byutvikling er positive til at det har vært jobbet aktivt med blågrønn faktor i dette området som et ledd i å fordrøye overvann.



Utsnitt av områdereguleringen



Forslag til detaljregulering

Utbyggingsrekkefølge og rekkefølgekrav

På grunn av planområdets størrelse er det hensiktsmessig å etablere en intern rekkefølge i utbyggingen. Det er sikret i bestemmelsene to separate byggetrinn, der de østligste byggeområdene skal bygges ut først, fulgt av de nordvestlige. Blokkområdet B1 kan bygges ut uavhengig av denne rekkefølgen. Utbyggingsrekkefølgen bidrar etter byutviklings syn til

forutsigbarhet og minker ulempene for naboer og gjenboere i gjennomføringsfasen. Områdeplanen setter krav til opparbeiding av samleveien ved første bygg innenfor de tilstøtende boligområdene både på nord- og sørsiden, og Byutvikling er tilfreds med at dette videreføres i planforslaget. I det øvrige vurderer Byutvikling at rekkefølgekravene sikrer kvalitet og forutsigbarhet i utbyggingen.

Naturmangfold

Det er ikke registrert funn av spesielle naturverdier eller artsforekomster i planområdet som tilsier at det er nødvendig med tiltak utover den generelle aktsomhetsplikten i naturmangfoldsloven. Området er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanen og i områdereguleringsplanen. Basert på gjeldende kunnskapsgrunnlag er det ingenting som tyder på at tiltaket kan eller vil medføre alvorlige eller irreversible konsekvenser for naturmangfoldet.

Bodø kommunes klima- og energiplan

Planområdet ligger i byutviklingsområdet, med kort vei til kollektivtransport, arbeidsplasser, handel og service. Området har vært satt av til boligutbygging i lang tid, og den foreslåtte utbyggingen føyer seg inn i et eksisterende boligområde. Området kan i dag betegnes som bilbasert, men planforslaget sikrer fullføring av samleveien gjennom området, noe som kan gi grunnlag for bedre kollektivtransport. Planforslaget utløser også mulighet for snarveier og bedre blå/grønne strukturer.

Forankring i FNs bærekraftsmål:

Planforslaget er delvis i samsvar med delmål 9, 10, 11 og 15 i FNs bærekraftsmål.

Konklusjon og anbefaling

Planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer. Oppstart av planarbeidet er lovlig annonsert, og berørte parter er varslet på forskriftsmessig måte.

Planforslaget legger til rette for utbygging av Øveråsan Vest med boliger, uteoppholdsareal og grøntområder. Realiseringen av planforslaget vil føre til at Hunstad sør blir tilført 200 nye boliger, og at området som helhet knyttes bedre opp mot Hunstadsenteret og riksvei 80. Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan. Det konkluderes med bakgrunn i dette med at planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.





Mats Marthinussen
Fung. Leder Byutvikling

Saksbehandler: Jonas Bjørklund

Trykte vedlegg:

- 1 Planbestemmelser
- 2 Plankart
- 3 Planbeskrivelse

Bærekraftsmål

<p>9 INNOVASJON OG INFRASTRUKTUR</p> 	<p><i>Planforslaget inneholder krav til utbygging av ny infrastruktur i form av veier, vann- og avløpsanlegg og grøntstrukturer som kommer hele området til nytte og som kan danne grunnlaget for et bedre kollektivsystem og gi bedre mobilitet i Hunstad sør-området.</i></p>
<p>10 MINDRE ULIKHET</p> 	<p><i>Planforslaget legger opp til boliger med ulik størrelse og for ulike målgrupper, blant annet blokkleiligheter.</i></p>
<p>11 BÆREKRAFTIGE BYER OG SAMFUNN</p> 	<p><i>Planforslaget bidrar til fortetting i et allerede utbygd område langs en av byens hovedakser med et stort tilfang av handel, service og arbeidsplasser.</i></p>
<p>15 LIV PÅ LAND</p> 	<p><i>Planforslaget sikrer store grøntområder for fremtiden gjennom regulering til offentlige friområder, noe som bidrar til å ivareta det biologiske mangfoldet.</i></p>