

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
23/36	Bodø eldreråd	20.11.2023
23/39	Råd for personer med funksjonsnedsettelse	20.11.2023
23/18	Bodø ungdomsråd	21.11.2023
23/33	Plan- og miljøutvalget	22.11.2023
23/187	Bystyret	07.12.2023

Sluttbehandling av detaljreguleringsplan for Øveråsan Vest

Bystyrets behandling i møte den 07.12.2023:

Votering

Enstemmig vedtatt.

Vedtak

Bodø bystyre vedtar detaljreguleringsplan for Øveråsan vest. Planen er vist på plankart med PlanID 2017014, datert 20.02.2023 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 15.10.23 og planbeskrivelse datert 15.12.22. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, 1.ledd.

Plan- og miljøutvalgets behandling i møte den 22.11.2023:

Votering

Enstemmig vedtatt.

Plan- og miljøutvalgets innstilling

Bodø bystyre vedtar detaljreguleringsplan for Øveråsan vest. Planen er vist på plankart med PlanID 2017014, datert 20.02.2023 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 15.10.23 og planbeskrivelse datert 15.12.22. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, 1.ledd.

Bodø ungdomsråds behandling i møte den 21.11.2023:

Votering

Bodø ungdomsråd støtter kommunedirektørens forslag til innstilling med 13 av 13 stemmer

Bodø ungdomsråds uttalelse:

Bodø ungdomsråd støtter kommunedirektørens forslag til innstilling

Råd for personer med funksjonsnedsettelses behandling i møte den 20.11.2023:

Forslag

Fellesforslag

Råd for personer med funksjonsnedsettelse støtter
Kommunedirektørens forslag til innstilling.

Votering

Enstemmig vedtatt

Uttalelse fra råd for personer med funksjonsnedsettelse

Råd for personer med funksjonsnedsettelse støtter Kommunedirektørens forslag til innstilling.

Bodø eldreråds behandling i møte den 20.11.2023:

Forslag

Fellesforslag

Eldrerådet vil påpeke at planforslaget innebærer at man utelater fortau i boligfeltet på vei SKV3. Som alternativ gangvei foreslås opparbeidelse av gangstier. I punkt 5.5.2.1 står det at det ikke er krav om at gangstier skal utformes universelt for bevegelseshemmede. Dette vil innebære at boligene ikke blir tilgjengelige for bevegelseshemmede. Dette mener eldrerådet må endres.

Votering

Enstemmig vedtatt.

Uttalelse fra eldrerådet

Eldrerådet vil påpeke at planforslaget innebærer at man utelater fortau i boligfeltet på vei SKV3. Som alternativ gangvei foreslås opparbeidelse av gangstier. I punkt 5.5.2.1 står det at det ikke er krav om at gangstier skal utformes universelt for bevegelseshemmede. Dette vil innebære at boligene ikke blir tilgjengelige for bevegelseshemmede. Dette mener eldrerådet må endres.

Kommunedirektørens forslag til innstilling

Bodø bystyre vedtar detaljreguleringsplan for Øveråsan vest. Planen er vist på plankart med PlanID 2017014, datert 20.02.2023 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 15.10.23 og planbeskrivelse datert 15.12.22. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, 1.ledd.

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. Forslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn 08.07.2023, og det kom inn totalt 6 merknader, disse er gjengitt og kommentert i dette saksfremlegget.

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. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas med foreslåtte endringer slik det nå foreligger.

Saksopplysninger

Bakgrunn

Hunstad Sør Utbyggingselskap AS er tiltakshaver, og Norconsult AS er plankonsulent. Hensikten med planforslaget 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 Børvasstindan. 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

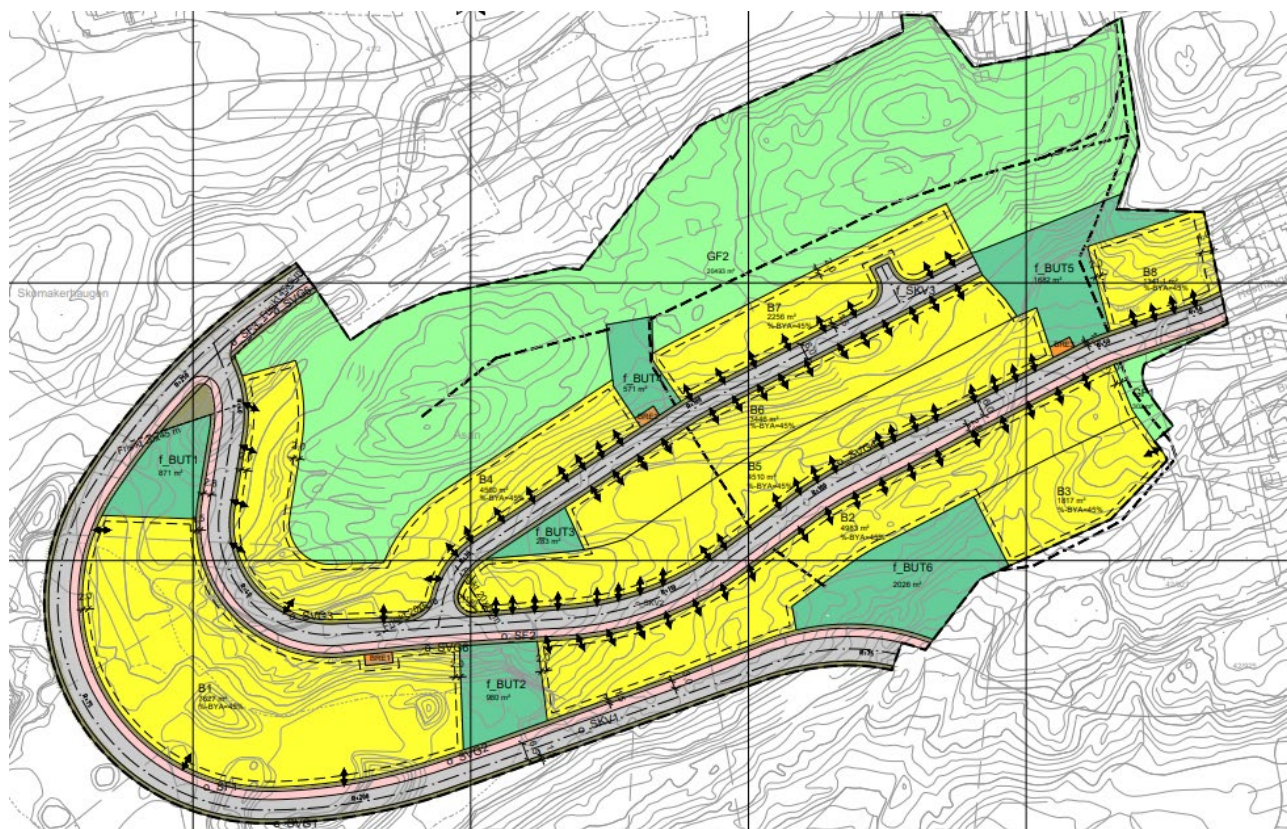
I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til bolig, samferdselsformål og ulike grønnstrukturformål.

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).

Planforslaget

I planområdet tenkes det lagt til rette for utbygging av boliger og tilhørende uteoppholdsareal og teknisk infrastruktur, samt friområder i nord hvor det tilrettelegges for etablering av ei mindre ball-løkke. Det er utarbeidet en mulighetsstudie som del av planarbeidet som viser 200 boenheter med ulike 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 B3 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 flateste 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. Det skal etableres en ball-løkke 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. 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, med mulighet for begrenset 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 trykkøkningstasjoner 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 byggeområdene B2, B3, B5 og B8, og byggetrinn 2 utgjøres av B4, B6 og B7. Byggeområdet B1 kan bygges uavhengig av denne rekkefølgen. Planen har rekkefølgekrav for opparbeiding og dokumentasjon av felles tiltak, og 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.

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. Innspillsfristen 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. Planen ble lagt ut på høring 08.07.23, og det kom inn 6 merknader som er gjengitt og kommentert i det følgende.

Innkommne merknader:

		Vurdering
Helse- og miljøtilsyn Salten (HMTS)	Det bør sikres trafiksikker og universelt utformet adkomst fra boligene langs SKV3 (B4, B6 og B7) og ned til SKV2 for trygg skolevei. Dette vil innebære trygg adkomst langs veien (SKV3) samt tilfredsstillende adkomst	SKV3 er en relativt kort og oversiktlig privat blindvei. Vurderingen om at det ikke er nødvendig med fortau langs veien er basert på dette, og på at tilsvarende løsninger i området, f.eks. Sjøåsan vest er bygget uten fortau. Planområdet er

	<p>ned til østre del av SKV2, som er planlagt med fortau.</p> <p>Dette foreslås løst ved å etablere fortau langs SKV3 og/eller universelt utformet gangvei gjennom B5 og B6. Der SKV3 og/eller gangvegen krysser SKV2 må det sikres trygg kryssing til fortau.</p> <p>HMTS ber om at det vurderes mindre nærlekeplasser innenfor de ulike områdene, spesielt innenfor B1 hvor det planlegges blokkbebyggelse.</p> <p>Felles avfallsinnretninger bør vurderes spesielt slik at de plasseres i tilstrekkelig avstand fra boenheter og på egnet sted, slik at lukt og skadedyrplager nær boligene unngås.</p> <p>Viser til retningslinjer som skal følges for håndtering av støy og ulemper i bygge- og anleggsfasen.</p>	<p>kupert og stedvis svært bratt, og det har vært store utfordringer med å få til veistrukturer innenfor kravene til stigning i håndbøkene. I dette arbeidet har noen av veitraseene i områdeplanen blitt forkastet og veiene er i større grad lagt langs med kotene øst-vest. Terrenget gjør det også krevende å lage universelt utformede gangstier på tvers av kotene. Hovedløsningen i området er derfor ferdsel langs veiene med stier og snarveger på tvers.</p> <p>Opplegget rundt uteoppholdsarealene er innenfor kravene i kommuneplanen, og vurderes som godt løst. Innspillet om en annen struktur på utearealene i B1 tas med til detaljprosjektering av dette området.</p> <p>Byutvikling forutsetter at gjeldende krav til ulempeplan blir fulgt gjennom utbyggingen av området.</p>
<p><u>Statens vegvesen</u></p>	<p>Statens vegvesen bemerker at det ikke er sammenhengende vegforbindelse mellom planområdet og veisystemet/krysset ved Eurospar/Hunstadsentret.</p>	<p>Den aktuelle strekningen omfattes av reguleringsplan for Skarmyra og er avsatt til samleformålet vegformål, dvs. mulighet for både kjøreveg, fortau og annen vegggrunn. Merknaden tas til følge ved at det legges inn en rekkefølgebestemmelse om at dette strekket skal</p>

		være opparbeidet samtidig som SKV2.
Nordland fylkeskommune	<p><u>Planfaglig:</u> Fylkeskommunen peker på at planoppstart ble varslet for mer enn 5 år siden, og ber Bodø kommune om å vurdere i videre saksbehandling, om planforutsetningene er de samme i dag som ved oppstart. Så langt fylkeskommunen kan se vil dette tiltaket ikke være i strid med regionale interesser. Plandokumentene vurderes som klare og entydige og tjener formålet som både juridiske dokumenter og informasjon til publikum.</p> <p><u>Kollektivtrafikk:</u> Det er viktig at det legges til rette for fremtidig kollektivbetjening av området. Holdeplasser bør plasseres slik at gangavstanden ikke overstiger 400 meter for brukere, etter en vurdering av hele utbyggingsområdet. Det vil ikke bli stilt krav til busslommer i dette området. Hvis det er nødvendig å anlegge holdeplasser grunnet avstandskrav, må det legges til rette for nødvendig infrastruktur på begge sider av veien, da bussene kjøres som pendler. Det bør også etableres buskur, minimum i retning sentrum.</p> <p><u>Kulturminner:</u> Så langt fylkeskommunen kjenner til, er planforslaget med foreslått arealdisponering ikke i konflikt med verneverdige kulturminner som fylkeskommunen er</p>	<p>Byutvikling fastholder sin vurdering av at planforutsetningene ikke har endret seg vesentlig siden oppstarten. En av grunnene til dette er at planforslaget bygger på den samme områdereguleringen med de samme langsiktige forutsetningene. Relevante krav i KPA2022 er også tatt inn og oppfylt i planforslaget.</p> <p>Bodø kommune ser positivt på at fylkeskommunen ønsker å kunne vurdere kollektivtransport i området, og mener at planen slik den foreligger tar høyde for dette. Det er positivt at det kan etableres kantstopp i området.</p> <p>Byutvikling tar til orientering at fylkeskommunen er tilfreds med opplegget rundt kulturminner/kulturmiljø</p>

	<p>forvaltningsmyndighet for. Fylkeskommunen er tilfreds med at tiltakshavers aktsomhets og meldeplikt etter kulturminneloven er omtalt i planbestemmelsene. Uttalelsen gjelder ikke samiske kulturminner, det vises her til egen uttalelse fra Sametinget.</p> <p>Friluftsliv og folkehelse Nordland fylkeskommune mener det er positivt at det er lagt opp til at det er fordelt fem ulike arealer, i tillegg til strøkslekeplass, for lek og uteopphold. Universelt utformete snarveier, stier og gang og sykkelveger bør prioriteres for å sikre trygg tilgang til friområdet i nord, butikker, kollektivtransport og skoleveier.</p>	<p>samt organiseringen av uteoppholdsarealene.</p> <p>Området er stedvis svært kupert, og universell utforming er følgelig en utfordring. De viktigste målpunktene og uteoppholdsarealene er planlagt med universelt utformet adkomst.</p>
Norges vassdrags- og energidirektorat	NVE viser til sine veiledere og planmyndighetens ansvarsområder.	Tatt til orientering
Avinor	Viser til innspill ved oppstart og har ingen ytterligere merknader.	Tatt til orientering
Gaute Sagmo	Håper at sti markert i vedlagt kart blir tatt vare på, da mange på Hunstad sør benytter seg av denne daglig for å gå på butikken, skole, osv. Merknadsstiller har på frivillig basis lagt ned mye arbeid med å holde stien, og ønsker at stien oppgraderes med drenering og grusing, og håper at den kan holdes åpen også gjennom byggeperioden.	<p>Stien er markert i plankartet gjennom friområdet GF2 og lekeområdet BUT5 ned til Hesthaugen, samt videre ned mot Bulrats vei via friområdet GF1.</p> <p>Bestemmelsene §4.3.1 åpner for tiltak innenfor friområdene for å bla. utbedre det eksisterende stisystemet. Byutvikling vurderer stien og dens funksjon som viktig i dag og i fremtiden, og gjør endringer i bestemmelsene som sikrer at stien</p>

		opparbeides og i størst mulig grad holdes åpen gjennom utbyggingen av området.
--	--	--

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. Det kom inn relativt få merknader, og enkelte av disse har ført til endringer i bestemmelsene, som det fremgår av saken.

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 landskapssilhouetter, samt plassering av blokkbebyggelsen og utsikt fra bakenforliggende byggeområder. Planen legger opp til ulike typer boliger, fra blokkbebyggelse, flermannsboliger, rekkehus, kjedehus og eneboliger. Kommunedirektøren mener bebyggelsesstrukturen er godt løst, og innenfor rammene i vedtatt områdeplan.

Uteoppholdsareal

Planforslaget har lagt inn arealer for uteopphold, og spredt disse gjennom planområdet slik at det ikke er mer enn 150 meter fra bolig til uteareal. Uteoppholdsarealene 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. Kommunedirektøren mener uteoppholdsarealet samlet sett er godt løst i et krevende terreng, og ser at det er vanskelig å oppnå universell utforming i større grad enn det som det legges opp til. Det totale uteoppholdsarealet 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 den har fått ei god plassering. Etter høringen har det blitt lagt inn krav til at eksisterende sti i BUT5 skal opparbeides og utbedres som en del av utbyggingen.

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 ball-løkke, og det åpnes for opparbeiding av stier og annen tilrettelegging. Det er også et mindre friområde øst i planområdet som knytter seg til turdraget sør for planområdet.

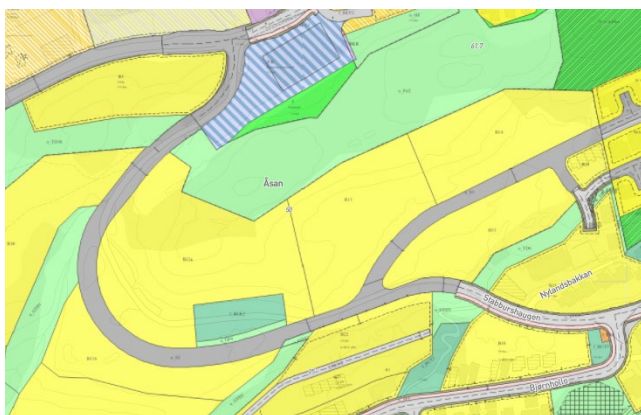
Det er etter høringen lagt inn bestemmelser som sikrer utbedring og videreføring av eksisterende sti fra Hesthaugen og opp til Gamle Kongsvei. Kommunedirektøren mener at planområdet innfrir områdereguleringens krav og intensjon om tette boligområder og delvis tilrettelagte større grøntstrukturer.

Trafikk, parkering og VAO

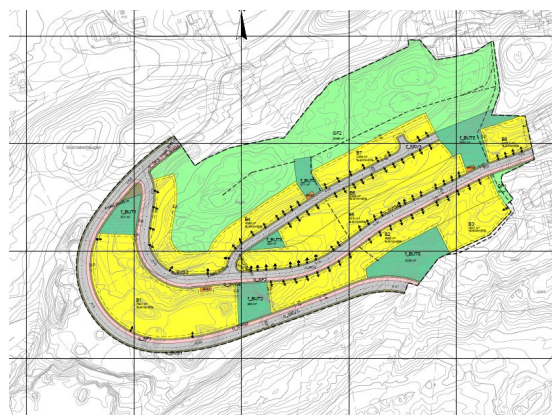
Detaljprosjekteringen har som nevnt over hatt fokus på terrengtilpasning. Dette har bl.a. ført til endringer i veitraseene regulert i områdeplanen, der krysset mellom internveien og samleveien i sør er flyttet til nordvestlige hjørne av planområdet. Dette er gjort både ut fra hensyn til utbyggingsrekkefølge og terrengvurderinger. Samleveien o_SKV1, benevnt S2 i

områdereguleringen, skal bygges før det gis brukstillatelse til boliger i andre byggetrinn, og veiarealet med tilstøtende byggeområder kan benyttes som anleggsvei og riggområde til utbyggingen før ferdigstilling.

Etter merknad fra Statens vegvesen er det etter høringen innarbeidet rekkefølgekrav om opparbeiding av nordlige del av samleveien ned til Knut Hamsuns vei nord for planområdet. Kommunedirektøren mener at kravene til opparbeiding av veganleggene nå gir forutsigbarhet og sikrer god gjennomføring. Når det gjelder parkering og VAO er dette løst i tråd med krav i kommuneplanens arealdel. Kommunedirektøren er positiv 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 kommunedirektørens syn til forutsigbarhet og minker ulempe 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 kommunedirektøren er tilfreds med at dette videreføres i planforslaget. I det øvrige vurderer kommunedirektøren 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.

Endringer i bestemmelsene etter høring og offentlig ettersyn:

- § 4.1.3 Uteoppholdsareal (felt BUT 1-6)

BUT5	<p><u>Naturlek og nærlekeplass</u></p> <p>«Adkomst fra adkomstvei i sør, fra friområde i nord og tilhørende stier. Utformes slik at området tilpasses nærliggende friområde. Den nordlige delen av arealet tilrettelegges med aktivitetselementer som inspirerer til naturlek.</p> <p>Terrenget utnyttes som en kvalitet og legger til rette for aktivitetsbruk i form av skilek/akebakke vinterstid. Areal nærmest adkomstvei utformes med lekeapparater og funksjoner tilpasset små barn, som et «nærlekeplass-hjørne».»</p> <p><u>Følgende er lagt til:</u></p> <p><i>«Eksisterende sti fra Gamle Kongsvei gjennom friområdet og ned mot Hesthaugen skal beholdes, og etableres/utbedres med grusing og drenering i samband med opparbeiding av lekeplassen. Stien skal i størst mulig grad holdes åpen gjennom utbyggingen av området.»</i></p>
------	---

- § 4.3.1 Friområde (felt GF 1- 2)

«Innenfor felt GF1 tillates terrenginngrep i tilknytning til tilrettelegging for uteopphold og tiltak/stier for å knytte sammen turdraget sørøst for planområdet med BUT5 og GF2.

Innenfor felt GF2 tillates mindre terrenginngrep i tilknytning til tilrettelegging for uteopphold og tiltak/stier for å bedre tilgjengeligheten fra omkringliggende områder.

Det tillates etablering av ballplass, samt mindre byggverk så lenge disse er tilgjengelig for allmennheten og har tilknytning til arealformålet.

Det skal etableres ei mindre ball-løkke innenfor området. Endelig plassering avklares i samråd med Bodø kommune.»

Følgende er lagt til:

«Eksisterende sti mellom Hesthaugen og Gamle Kongsvei skal gruses og dreneres»

Før det kan gis brukstillatelse til boliger innenfor felt B4 og B7 skal kjøreveg o_SKV2 med tilhørende fortau o_SF2 være knyttet sammen med o_SKV1 inklusive o_SF3 og godkjent for trafikk.

- § 7.4 Før bebyggelse tas i bruk (felt B, BUT og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur)

«Før det kan gis brukstillatelse til boliger innenfor felt B4 og B7 skal kjøreveg o_SKV2 med tilhørende fortau o_SF2 være knyttet sammen med o_SKV1 inklusive o_SF3 og godkjent for trafikk.»

Følgende er lagt til:

«Del av o_SKV1 med tilhørende fortau o_SF3 skal være opparbeidet sammen med o_SKV2. Veianlegget skal forlenges ut av planområdet ned til krysset Bodøveien/Knut Hamsuns vei i tråd med reguleringsplan for Skarmyra, Hunstad, planID 2428.»

Konklusjon og anbefaling

Planen slik den foreligger bygger på gjeldende områderegulering, og legger til rette for trinnvis bygging av inntil 200 boliger, inkludert teknisk infrastruktur, uteoppholdsarealer og tilrettelegging av større friområder. Høringen av planforslaget avdekket ingen større interessemotsetninger, men tre av bestemmelsene foreslås endret på bakgrunn av innspillene. Planen 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. Kommunedirektøren anbefaler at detaljreguleringsplanen vedtas med de endringer som er gjort etter høring.

Kjell Hugvik
Kommunedirektør

Knut Andreas Hernes
Avdelingsdirektør

Saksbehandler: Jonas Bjørklund

Trykte vedlegg:

- 1 Planbestemmelser
- 2 Plankart
- 3 Planbeskrivelse


Utrykte vedlegg




1. Samlede høringsuttalelser
2. Trafikkanalyse med tilleggsvurdering

Dokumentene ligger på nettet:

<https://bodo.kommune.no/arealplaner/dokumenter-til-politisk-behandling/>

Bærekraftsmål

	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
---	--

<p>10 MINDRE ULIKHET</p> 	<p>Differensiert bebyggelse som legger til rette for et mangfold av beboere og med ulik økonomi bidrar til mindre ulikhet i samfunnet. Området har trygge, inkluderende og lett tilgjengelige uteområder. Det er også muligheter for utleieboliger</p>
<p>11 BÆREKRAFTIGE BYER OG SAMFUNN</p> 	<p>Planforslaget bidrar til fortetting i et allerede utbygd område langs en av byens hovedakser med et stort tilfang av handel, service og arbeidsplasser</p>
<p>15 LIV PÅ LAND</p> 	<p>Planforslaget sikrer store grøntområder for fremtiden gjennom regulering til offentlige friområder, noe som bidrar til å ivareta det biologiske mangfoldet</p>

Rett utskrift: Karoline Abildsnes