

---

## REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

Plan ID 2022010 - Hammarlia

Møtedato: 14.9.2022

Deltakere fra forslagsstiller: Geir Abel Jensen og Kevin Christensen (Student i Nord), Bjørnar Christensen (Bodø kommune).

Deltakere fra plankonsulent: Gøran Antonsen, Jo Aastorp (Norconsult)

Deltakere fra Bodø kommune: Mats Marthinussen, Ingvild Gabrielsen, Line Fornes Frantzen, Stig Solli, Ronny Pedersen (VA), Berit Pedersen (VA), Tom Asle Solbakk-Eide (Vei og trafikk) og Øyvind Arntzen (utbyggingsavtaler)

---

### INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLER

Plankonsulent, kontaktperson:

Norconsult AS v/ Gøran Antonsen, [Goran.Antonsen@norconsult.com](mailto:Goran.Antonsen@norconsult.com)

#### Beskrivelse av planområdet

Gnr/bnr.: 41/1310, 41/2442/53, 42/615

Adresse: Nedre og Øvre Hammarlia

Størrelse: Ca. 47 daa

#### Beskrivelse av planforslag (type bebyggelse, utnyttingsgrad)

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av studentboliger og boliger (ordinære og for startlånetakere) med tilhørende parkering og uteoppholdsareal. Eksisterende studentboliger, foruten en firemannsbolig vil bli revet. Det tenkes leiligheter i rekke og blokk, og studentboliger i blokk. Studentboliger skal være en miks mellom hybler og leiligheter. Student i Nord skal selv bygge ut studentboligene mens Bodø kommune skal selge sin del av området etter regulering. Et foreløpig estimat (ønsket mål) på antall enheter er 400 studentboliger og rundt 90 ordinære boliger. Av de ordinære boligene skal 20 % være forbeholdt startlånetakere.

Området tenkes todelt med studentboliger mot nord og ordinære boliger mot sør, adskilt med et gatetun/gangstrøk. Området tenkes anlagt med allment tilgjengelige områder (gangveien/gatetunet), halvoffentlige områder (tun) og lekeområder fordelt rundt i feltet. Hovedtyngden av bebyggelsen er foreløpig tenkt i vest. Dette har bakgrunn i at det er der terrenget er lavest.

---

### SPESIELLE PROBLEMSTILLINGER OG FØRINGER DRØFTET I MØTET

#### Høyder på bygg:

Tiltakshaver ønsker en tidlig avklaring av hvilke rammer de må forholde seg til når det gjelder høyde på nye bygg. Student i Nord ønsker 2-4 blokker med studenthybler med opptil 8 etasjer samt flere lavere bygg (2-5 etasjer). Leilighetsbygg er tenkt med 3-4 etasjer.

- Byutvikling ga tilbakemelding på at utgangspunktet er at det utenfor sentrum ikke skal bygges mer enn **maks 4 etasjer** (eventuelt med en tilbaketrukket etasje, 4+1). Både 6 og 8 etasjer er for høyt i dette området. Det vises til at utgangspunktet i planlegging er tilpasning, kun unntaksvis kontrast. Nærliggende bebyggelse er her 2 etasjer. Planområdet ligger i utkanten av bebyggelsen, men må likevel ta hensyn til strøkets karakter og tilpasses dette.

- Byutvikling vil ikke gi noen helt absolutt tilbakemelding om maks høyde. Det viktigste er at tiltaket tilpasses terreng og området rundt, og gir en god helhet. Nærmere vurderinger/ utredning kan vise at høyden kan økes noe utover 4+1 mot midten av området.
- Det bør vurderes om illustrasjonene i planinitiativet skal tas ut. Dersom de skal ligge inne må det gå klart frem at dette er en illustrasjon som oppnår mål om antall enheter, men at tiltaket også må ivareta andre interesser og behov.

#### Landskapstilpasning:

Planområdet omfatter kupert og delvis bratt terreng. Tiltakshaver planlegger massebalanse innenfor planområdet.

- Tiltakshaver vurderer at haugen mellom Hunstadringen og eksisterende studentboliger er vanskelig å bevare dersom man skal få en god utnyttelse av den sørlige delen av området. Det vil videre være behov for disse massene for å få massebalanse. Nordvest i planområdet er det også aktuelt med større terrenginngrep for å gi plass til planlagt bebyggelse.
- Landskaps- og terrengtilpasning er tema som må utredes nærmere. Som en del av planarbeidet må det gjennomføres en helhetlig vurdering av landskapet og tiltakenes terrengtilpasning, jf. § 5.1.3.2 i kommuneplanens arealdel. Her går det frem at nye tiltak som hovedregel skal underordnes viktige landskapstrekk og tilpasses eksisterende terreng.

#### Boligtyper og antall enheter

Planarbeidet skal legge til rette for en kombinasjon av studentboliger og ordinære boliger. Foreløpig er det tenkt at boligene skal ligge på sørsiden av gangaksen mens studentboligene ligger på nordsiden.

- Byutvikling ga tilbakemelding på at det er usikkert om det er mulig å bygge så mange enheter som ønskelig med de rammene som er lagt (jf. avsnitt om høyder og terrengtilpasning over samt andre bestemmelser i KPA). Maks antall enheter må vurderes videre.
- Erfaring viser at en miks mellom ordinære boliger og studenthybler kan bli utfordrende og skape konflikt. Det er viktig at man **tidlig** i prosessen har et bevisst forhold til hvordan boliger plasseres. Byutvikling mener det bør vurderes en annen plassering av ordinære boliger/ studentboliger, eks. kan en todeling øst-vest gi færre konflikter. I videre planarbeid må det jobbes med fordeling av boligtyper samt utforming av gangakse og uteoppholdsareal.
- Det må vurderes om området tåler utbygging av så mange studentboliger og hvordan det vil påvirke nærområdet og eksisterende anlegg. Området ligger rett ved innfallsport til Bodømarka med blant annet lysløypa, Hunstadtoppen og gapahuk/nærmiljøanlegg. I tillegg er det kort avstand til Hunstad barneskole og Limyra. Det må blant annet vurderes om det er behov for at prosjektet bidrar til å oppgradere anlegg i nærområdet for å tåle økt bruk, etc.

#### Uteoppholdsareal

Opparbeidelse av uteoppholdsareal er tenkt langs gangaksen gjennom området. Her vil gangaksen fremstå som et allment tilgjengelig rom omkranset av halvoffentlige og mer private soner inn mot bebyggelsen. Det er tenkt å se opparbeidelse av uteoppholdsareal i samarbeid mellom de to prosjektene.

- For plassering og utforming av ulike typer uteoppholdsareal bør man spesielt vurdere behov til ulike brukergrupper samt muligheten for å skape en variasjon innenfor planområdet. Se for øvrig avsnitt over om boligtyper og antall enheter.
- Området ligger i nær tilknytning til Bodømarka med lysløypa og et velutviklet stinett. Det kan vurderes å legge til rette for adkomst til marka direkte fra planområdet.
- Byutvikling ga tilbakemelding på at vi synes det er positivt med bilfritt område i midten og at dette kobles mot areal for uteopphold. Det er også positivt at man ser på en felles plan for opparbeidelse av uteoppholdsareal for de to delene av prosjektet.

#### Vei, trafikk og parkering

Tiltakshaver ser for seg tre adkomster og parkering i utkanten av området. Bildeling kan være et aktuelt tiltak for å begrense behov for parkering, spesielt for studentboliger. Det er god kollektivdekning i området, og Byutvikling er positiv til en særskilt vurdering av parkeringsbehov jf. § 3.2.3 i KPA. For de ordinære boligene er utgangspunktet at 70 % av plassene skal plasseres i anlegg.

Seksjon for vei og trafikk ga følgende tilbakemelding:

- Det må gjennomføres en trafikkanalyse. Her er det viktig å få vurdert hvordan eksisterende veianlegg vil tåle tilført belastning.
- Antall adkomster bør begrenses, færrest mulig adkomster langs Hunstadringsen da det her er fortau på nordsida.
- Ved alle avkjørsler må frisktsoner ivaretas.
- Positivt at gangaksen gjennom området opprettholdes. Det må vurderes hvilke trafikk som skal godtas inne på området (eks. sykebil, varelevering, e.l.). Det bør videre vurderes om muligheten for gjennomkjøring skal begrenses.
- Overvann må håndteres innenfor planområdet. Flomveier må vurderes og vann må ikke ledes ut på kommunal vei.

#### Vann og avløp

Vann og avløp ga følgende tilbakemelding:

- Det må utarbeides en VAO-plan hvor håndtering av overvann inngår
- Det går vannledning i gangvei gjennom området (400) og i fortau langs Hunstadringsen (700). God kapasitet, også til sprinkelanlegg. Vannledning langs Hunstadringsen er hovedvannledning til Bodø, og det er viktig at denne ivaretas i anleggsarbeidet.
- Kapasitet for spillvann må vurderes (200). Det kan være behov for oppgradering av eksisterende anlegg, men her har ikke kommunen full oversikt.
- Overvann og fordrøyning må løses i prosjektet.

#### Fellesfunksjon

Sentralt i planområdet er det skissert et areal til felles funksjoner. Her er det foreløpig vurdert mulighet for en mindre butikk/storkiosk, men det kan også være aktuelt med andre felles funksjoner.

- Byutvikling er positiv til at det ønskes å legge til rette for denne type bruk. Dersom det skal legges til rette for butikk må det vurderes om den bør plasseres i utkanten av området. Det vil lette varelevering, og gjør at den i større grad får en funksjon for resten av nærområdet.

#### Grunnforhold

Må avklares i planprosess (kan ikke skyves til byggesak).

#### Nye bestemmelser i KPA

Ny arealdel til kommuneplanen ble vedtatt i juni 2022. Byutvikling gikk gjennom de viktigste endringene som får betydning, og som må vurderes i videre planarbeid (ikke alle punkt ble tatt opp på møtet):

§ 1.7 Krav til maks støy nivå.

- Noen endringer som følge av ny veileder (T-1442).

§ 1.9 Miljøprogram.

- Det stilles krav til at alle reguleringsplaner skal ha miljøprogram

§ 1.11 FNs bærekraftsmål

- Skal være et gjennomgående tema i planprosessen. Det er viktig at det også går frem dersom det er områder der planforslaget har negative konsekvenser for å oppnå bærekraftsmålene.

- I planinitiativ går det frem at planen særlig bidrar til bærekraftsmål 3 (god helse), 10 (mindre ulikhet), 11 (bærekraftige byer og samfunn), 12 (ansvarlig forbruk og produksjon) og 13 (stoppe klimaendringer). Gjennom plansaken må det jobbes mer med dette.

§ 1.12 Klima og energi

§ 1.13 Karbonrike naturtyper

§ 1.14 Naturmangfold

- Det stilles som utgangspunkt krav til kartlegging for alle reguleringsplaner som berører naturområder. For denne saken er det vurdert at området som berøres (ut fra foreløpige skisser) i hovedsak er plantet granskog. Det stilles dermed ikke krav til gjennomføring av egen kartlegging. Dersom man planlegger inngrep i området med rik lauvskog nordøst i planområdet vil dette vurderes annerledes, og det vil stilles krav om kartlegging.

§ 5.1.3.2 Terrengbehandling og landskap

§ 5.1.3.5 Krav til arkitekturprosjektering

§ 5.1.4 Vann, avløp, overvannshåndtering og blågrønn faktor

- Blågrønn faktor skal benyttes som metode ved håndtering av overvann. Faktor oppgitt i KPA skal være utgangspunkt, men endelig blågrønn faktor fastsettes i reguleringsplan. For boligområder i sone B er blågrønn faktor 0,7.

### Renovasjon

Det er tenkt nedgravde containere i hver ende av område.

- Containere må plasseres slik at trafikksikkerhet ivaretas. Ikke ønskelig med tømming over fortau. Det må vurderes om de to delene av prosjektet skal ha en felles eller adskilt løsning.

### Energi

For tilkobling må det ta kontakt med Arva. Dette bør avklares tidlig slik at behov for nettstasjoner e.l. kan vises i plankart.

---

## **OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET**

### Kommuneplanens arealdel

Planområdet er i hovedsak avsatt til boligformål og ligger innenfor sone B i Byutviklingsområdet. En mindre del mot nordvest er LNFR-formål. Mot sør og øst er deler avsatt til samferdselsformål.

### Kommunedelplaner

Kommunedelplan for sykkel: Hunstadringen og Nedre Hammarlia er registrert som sykkelrute.

Kommunedelplan for grønnstruktur: Den delen av planområdet som ikke er bebygd er en del av grønnstrukturen, jf. kommunedelplanen.

---

### Gjeldende og reguleringsplaner

Planområdet inngår i følgende reguleringsplaner:

- PlanID 2315 Hammarlia. Ikrafttredelsesdato 20.10.1988.
- PlanID 2316 Storgjerdåsen. Ikrafttredelsesdato 20.02.1986.
- PlanID 2401 Osphaugen. Ikrafttredelsesdato 19.10.1977.
- PlanID 2304 Hunstad øst. Ikrafttredelsesdato 10.10.1972.

### Pågående planarbeid

Ingen pågående planarbeid

---

## **AVGRENSNING AV PLANEN**

Forslag til planavgrensning ble oversendt og gjennomgått av Byutvikling i forkant av oppstartsmøtet. Denne samt Byutviklings forslag til justeringer ble gjennomgått i oppstartsmøtet.

Planområdet må blant annet utvides slik at fotgjengerfelt og mottak disse kommer innenfor. Mot nord ønsker tiltakshaver å redusere planavgrensning.

---

#### **VURDERING AV KRAV TIL KONSEKVENsutREDNING.**

Krav til planprogram og konsekvensutredning ble gjennomgått og konklusjon er:

- a. Saken faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredninger.

#### Begrunnelse fra planlegger

Ønsket bruk (boligformål og eventuelt en mindre dagligvarebutikk) av området er i samsvar med det som er avklart/åpnes for i overordnet plan. Planarbeidet er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredninger og vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

#### Begrunnelse fra kommunen

Byutvikling er enig med plankonsulentens vurdering.

#### **GEBYR**

Gebyrkravet stiles til: Bodø kommune ved utbyggings- og eiendomsavdelinga.

Fastsetting av gebyr: Gjeldende betalingsregulativ. Det sendes ut gebyr i etterkant av møter.

Plansaker hvor det ikke kan dokumenteres fremdrift vil bli avsluttet etter 12 mnd. fra oppstartsmøtet. Avslutning av plansaker ilegges gebyr i henhold til betalingsregulativet.

---

#### **FRAMDRIFT**

Ble ikke gjennomgått.

#### **MEDVIRKNING**

Byutvikling anbefaler en bred medvirkningsprosess. Det bør arrangeres åpent folkemøte ved oppstart av planarbeid der naboer og andre berørte parter inviteres.

Byutvikling informerte om at dette kan være en plan der det kan være aktuelt å invitere Bodø Ungdomsråd til å medvirkningsverksted. Det kan eks. tas opp som en sak på opplæringsmøte de har planlagt i november. Tiltakshaver er positiv til dette.

#### **REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG/ELLER UTBYGGINGSAVTALE**

Eierskap til infrastruktur som etableres i planarbeidet må avklares videre i prosessen. Kommunen ønsker som hovedregel ikke å overta vei og infrastruktur som kommunen ikke har behov for. Da dette ikke er avklart varsles det oppstart av utbyggingsavtale parallelt med oppstart av planarbeid.

Det vil være behov for rekkefølgebestemmelser. Dette ble ikke gjennomgått på møtet og er noe som må vurderes i den videre prosessen.

---

#### **PLANLEVERANSE**

**Planleveransen for en ny skal bestå av følgende dokumenter:**

- Plankart
- Planbeskrivelse med ROS
- Planbestemmelser
- Digital 3D modell i tråd med kommunens kravspesifikasjon (IFC versjon 4, EUREF89 UTM sone 33)

- Evt. andre dokumenter (miljøprogram, analyser og utredninger slik som landskapsanalyse, trafikkanalyse, vindanalyse, utredning av grunnforhold osv.) kan inngå som en del av planbeskrivelsen dersom det er hensiktsmessig. Dersom disse fremgår av egne dokumenter, skal de oppsummeres og henvises til i planbeskrivelsen.

Planbestemmelser og planbeskrivelse skal i tillegg til PDF-format leveres i ODF/DOC/DOCX. Alle andre tekstdokumenter skal leveres i PDF-format. Plankart skal leveres i PDF- og SOSI-format.

Bodø kommunes maler skal brukes i utarbeidelse av planforslag. Se kommunens planveileder: <https://bodo.kommune.no/planveileder/>

---

## KONKLUSJON

Planarbeidet antas å kunne fremmes som ny detaljreguleringsplan.

Saksbehandler 1 er Ingvild Gabrielsen og saksbehandler 2 er Line Fornes Frantzen

Saksbehandler utarbeider referat og sender referatet til partene for tilbakemelding. Det gis en frist på en uke for evt. merknader til referatet.

Saksbehandler utarbeider adresseliste for varsel om oppstart og oversender digital fil til konsulent innen 2 uker etter godkjent referat. Planforslaget kan da annonseres og varsel om oppstart sendes til adresselisten.

**Referent:** Ingvild Gabrielsen

---

Det blir gjort oppmerksom på at oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering. Alle vurderinger fra Byutvikling er faglige og foreløpige, og gir ikke noen av partene rettigheter i senere saksbehandling. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter, organisasjoner og politiske vedtak mv vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til endringer i planarbeidet underveis. Planforslaget må sendes byplan inne 12 mnd. etter oppstartsmøtet. Dersom det går 1 år fra oppstartsmøte og det ikke er mottatt planleveranse vil Byutvikling avslutte saken. Dersom saken allikevel skal fremmes må det holdes nytt oppstartsmøte.