

Bodø Kommune
v/Byutvikling Plan

Deres ref.:

Vår ref.:

52110267/Planinitiativ detaljregulering Hammarlia, versjon 2.docx

Dato:

2022-09-08

► Planinitiativ detaljregulering Hammarlia, versjon 2

1. Generell informasjon

På vegne av Bodø kommune v/Utbyggings- og eiendomsavdelingen og Student i Nord fremmes et planinitiativ i forbindelse med ønske om oppstart av planarbeid med utarbeidelse av detaljreguleringsplan for Hammarlia, Mørkved. Lokalisering av området fremgår av Figur 1 og Figur 2.

Planinitiativet er utarbeidet med bakgrunn i Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven av 08.12.17.

Plankonsulent	<u>Norconsult AS</u> Gøran Antonsen goran.antonsen@norconsult.com 45404775
Forslagsstiller	<u>Bodø kommune v/ utbyggings- og eiendomsavdelingen og Studentinord</u> Bodø kommune: Bjørner Christensen Studentinord: Geir Abel Jensen
Hjemmelshaver /grunneier	Gnr./ Bnr.: 41/24, 41/1310, 42/53 og 42/615 Hele planområdet eies av Bodø kommune

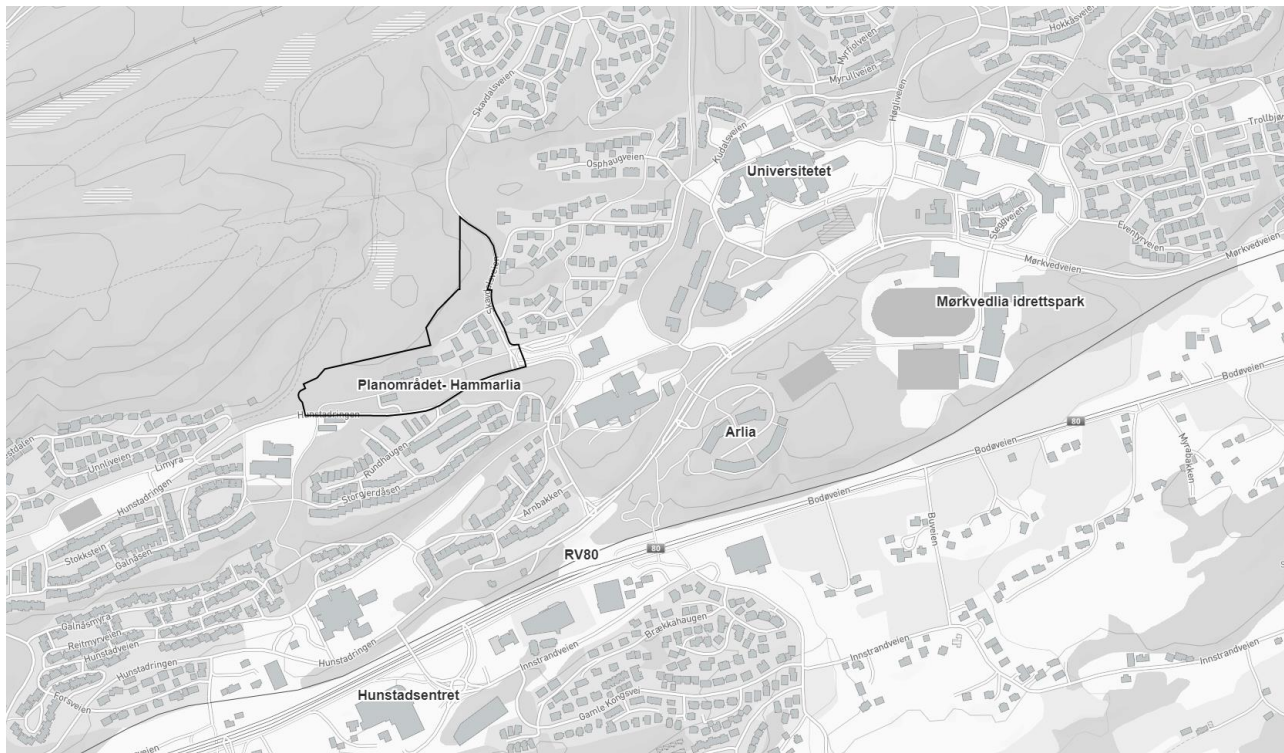
2. Formålet med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å utarbeide en reguleringsplan for området som skal hjemle bygging av studentboliger og boliger (ordinære og for startlånetakere) med tilhørende parkering og uteoppholdsareal. Eksisterende studentboliger, foruten en firemannsbolig helt i øst vil bli revet.

Det tenkes leiligheter i rekke og blokk, og hybler i blokk.

3. Planområdet og virkninger utenfor planområdet

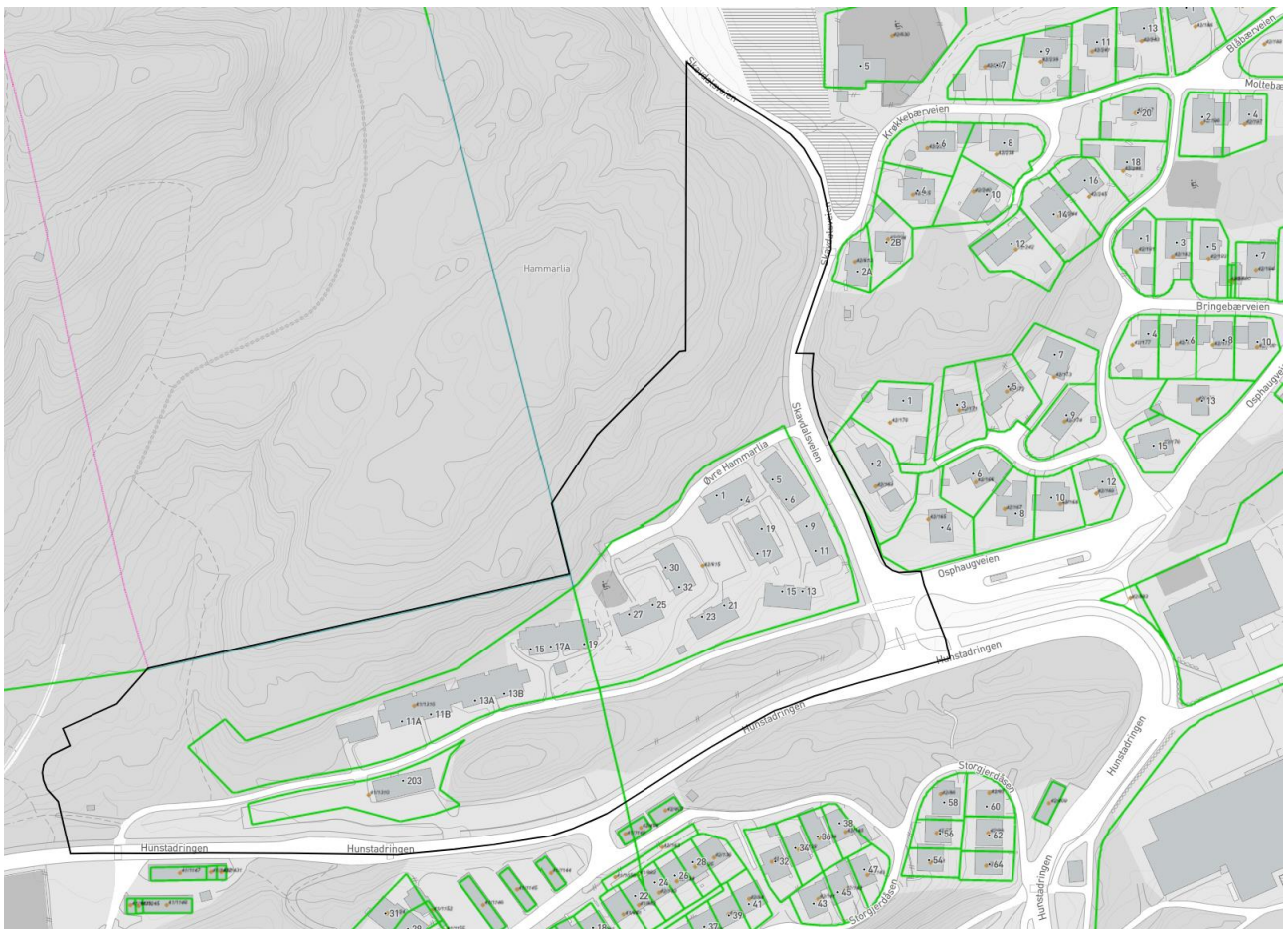
Forslagsstillerne ønsker å få detaljregulert et område som er avsatt til fremtidig bolig i arealdelen av kommuneplan 2022-2034. Planområdet ligger langs Hunstadringen mellom Hunstad barneskole og Bodin videregående skole, se Figur 1, Figur 2 og Figur 3.



Figur 1- Lokalisering av planområdet, blåmarkert område. Kilde Norconsult AS, bakgrunnskart Bodø Kommune.



Figur 2 - Lokalisering av planområdet. Kilde Norconsult AS, bakgrunnskart: Google Earth.



Figur 3 – Forslag til planavgrensning. Kilde Norconsult AS, bakgrunnskart Bodø Kommune.

Planområdet er på cirka 52 daa. Mot nord stiger området bratt mot Hammarlia, mens det flater mere ut der studentboligene ligger, hvorpå det er en lokal haug mellom studentboligene og Hunstadringen, se Figur 4 som gir et inntrykk av topografien i området.



Figur 4 - 3D perspektiv eksisterende situasjon sett mot nordøst. Kilde Norconsult AS, bakgrunnskart Bodø Kommune.

Som det fremgår av figurene, er den nordlige og sørlige delen av planområdet ubebygd og i sør og mot vest er området opparbeidet med parkeringsarealer. Områdene rundt består av boliger og Hunstad barneskole ligger rett sørvest for planområdet. Hensikten med planen er å legge til rette for ytterligere boligbygging/fortetting i området i tråd med kommuneplanen.

Noen bilder fra planområdet:



Figur 5 - Dronefoto sett mot sørvest.



Figur 6 – Dronefoto sett mot nordvest.



Figur 7 – Dronefoto sett mot nordøst.



Figur 8 – Dronefoto sett mot nord.



Figur 9 - Fra krysset Hunstadringen/Skavdalsveien sett mot nordvest. Lokal haug mellom Hunstadringen og boligene vises i front med studentboligene i bakkant. Foto: Norconsult AS.



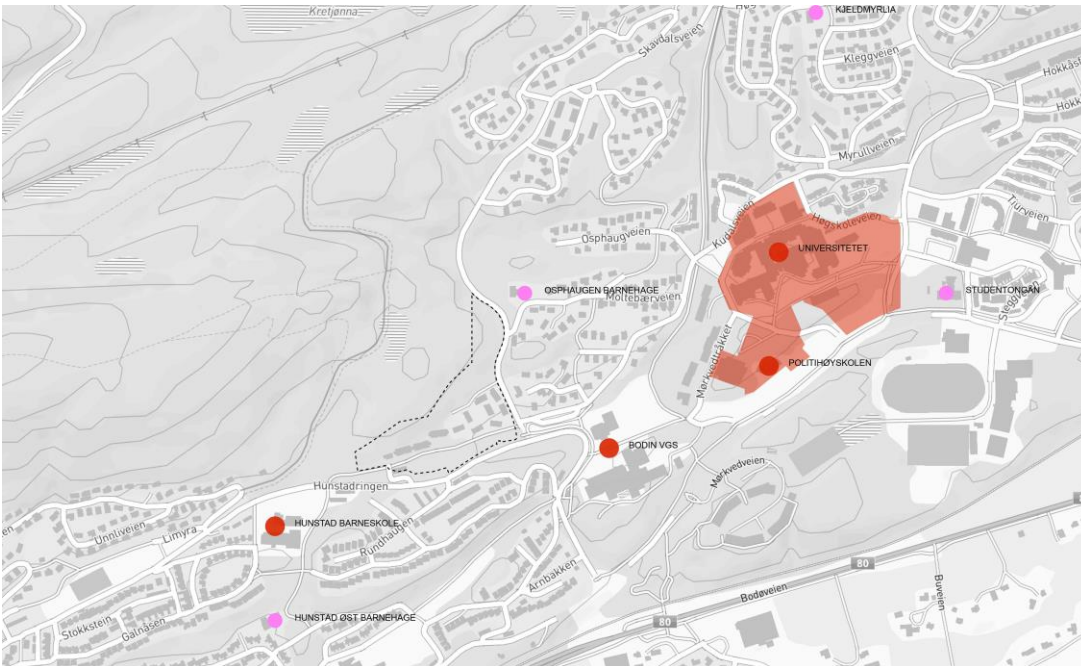
Figur 10 – Fra Hunstadringen sett mot vest (rød brakkerigg er nå tatt ned/fjernet). Foto: Norconsult AS.



Figur 11 – Fra planområdet litt opp i høyden sett mot sør med Børvasstindene i bakgrunnen. Foto: Norconsult AS.



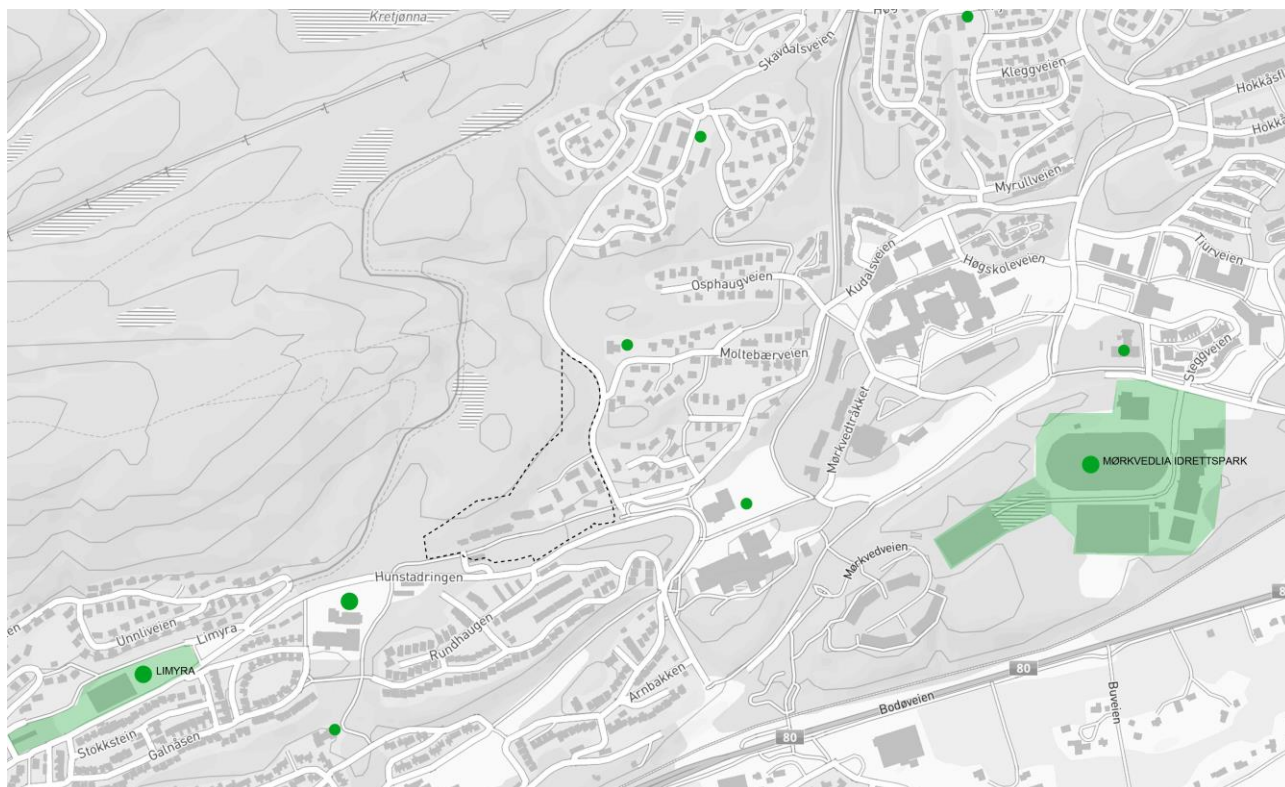
Figur 12 – Bilde tatt i gangpassasjen mot vest. Hunstad barneskole kan sees i bakgrunnen. Kilde: Norconsult AS.



Figur 13 – Oversikt som viser nærhet til skole og barnehage. Kilde: Norconsult AS



Figur 14 – Oversikt over turstier i og ved området. Kilde: Norconsult AS.



Figur 15 – Oversikt over leke- og rekreasjonsområder i nærheten av planområdet. Kilde: Norconsult AS.



Figur 16 – Oversikt over dagligvarebutikker i nærheten av planområdet. Kilde: Norconsult AS.



Figur 17 – Oversikt over kollektivpunkt i nærheten av planområdet. Kilde: Norconsult AS.

Virkninger av planen:

Planen bidrar til fortetning/utvidelse av boligtilbudet i området inkludert studentene. Området vil få en standardheving med tilrettelagte felles uteoppholdsareal og parkeringsfasiliteter.

Planen kan medføre økte inntekter for Bodø kommune i form av skatter og avgifter.

Naturvern/naturmangfold:	Ja/Nei	Merknad:
Berører planen eksisterende eller foreslåtte verneområder eller deres nærområde (jf. forskr. § 1- b, f og h)	Nei	
Berører planen villreinens leveområde eller influensområde (jf. forskr. § 1- b, f og h)	Nei	
Berører planen naturtyper registrert som <i>Svært viktig (A)</i> eller <i>Viktig (B)</i> i Naturbase (jf. forskr. § 1- f og h)	Nei	
Berører planen arter som er truet eller sårbare jf. Norsk rødliste for arter (jf. forskr. § 1- f og h)	Nei	
Medfører planen inngrep i verna vassdrag (jf. forskr. § 1h)?	Nei	
Medfører planen inngrep i byggeforbudssone langs vassdrag (jf. forskr. § 1- h)	Nei	
Friluftsliv	Ja/Nei	Merknad:
Berører planen sikra friluftsområde eller andre friluftsområder av nasjonal eller regional verdi (jf. forskr. § 1- b og h)?	Nei	
Berører planen friluftsområder/grønnstruktur av betydning for nærmiljø eller nær barnehage/skole (jf. forskr. § 1- b og h)?	Nei	
Medfører planen redusert adkomst til vassdrag eller redusert framkommelighet (jf. forskr. § 1- b og h)?	Nei	

Barn- og unges interesser:	Ja/Nei	Merknad:
Medfører planen omdisponering av områder regulert til friområde/lekeplass/fellesområde (jf. forskr. § 1- h)?	Nei	
Medfører planen omdisponering av uregulerte områder som er egne for eller brukes til lek/friluftsliv (jf. forskr. § 1- h)?	Nei	
Støy:	Ja/Nei	Merknad:
Vil planområdet være utsatt for støy fra vegtrafikk, skytebaner, industri el. (jf. forskr. § 1- e)?	Ja	Fra vei. Støyutredning vil bli utført som del av planarbeidet.
Innebærer planforslaget etablering av støyende virksomhet (jf. forskr. § 1- b, f og h)?	Nei	
Forurensning:	Ja/Nei	Merknad:
Berører planforslaget områder med forurenset grunn (jf. forskr. § 1- e)?	Nei	
Innebærer planforslaget ny forurensende virksomhet (jf. forskr. § 1- b, f og h)?	Nei	
Vil planforslaget berøre områder for drikkevannsforsyning og nedslagsfelt for denne (jf. forskr. § 1- b, f og h)?	Nei	
Samfunnssikkerhet og beredskap	Ja/Nei	Merknad:
Vil planen medføre utbygging i område utsatt for ras og skred (jf. forskr. § 1- i)?	Nei	
Vil planen medføre utbygging i område utsatt for flom/ flomskader eller avrenning av overvann (jf. forskr. § 1i)?	Nei	
Vil planforslaget kunne medføre økt fare for ras og skred eller utglidninger av masse (jf. forskr. § 1- i)?	Nei	
Vil planforslaget kunne medføre økt flomfare/skade av avrenning av overvann (jf. forskr. § 1- i)?	Nei	
Hvordan skal samfunnssikkerhet ivaretas i planen, bl.a. gjennom å forebygge risiko og sårbarhet (jf. forskr. § 1i)?	Ja	Ivaretas i ROS analyse

Det er ikke avdekket at det finnes kjente kulturminner i området.

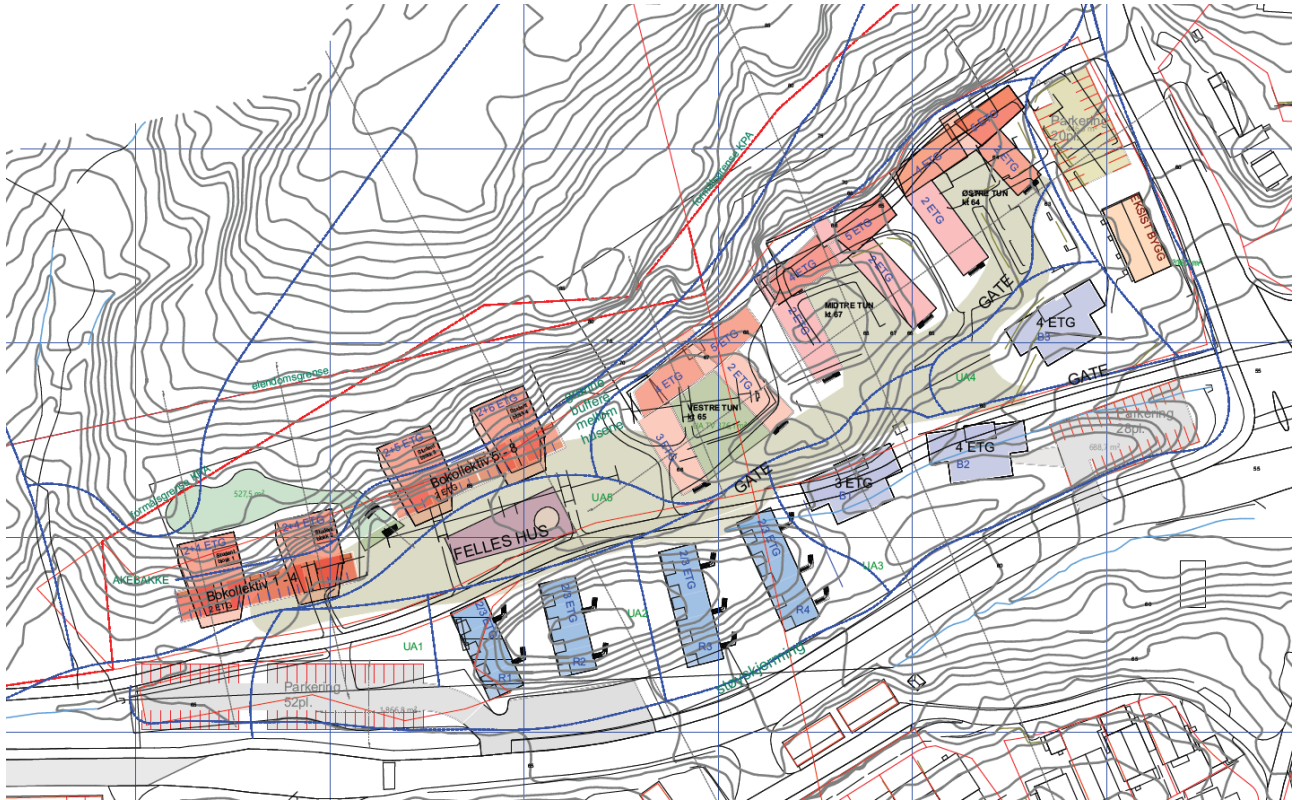
4. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det har i innledende fase vært avholdt en workshop med representanter fra forslagsstillerne, Norconsult, studentene og barnas talsperson i kommunen (sistnevnte stilte ikke på workshopen, men deltok på et forberedende møte til workshopen). Hensikten med dette var å danne et utgangspunkt for videre arbeider med mulighetsstudiet og reguleringsplanen.

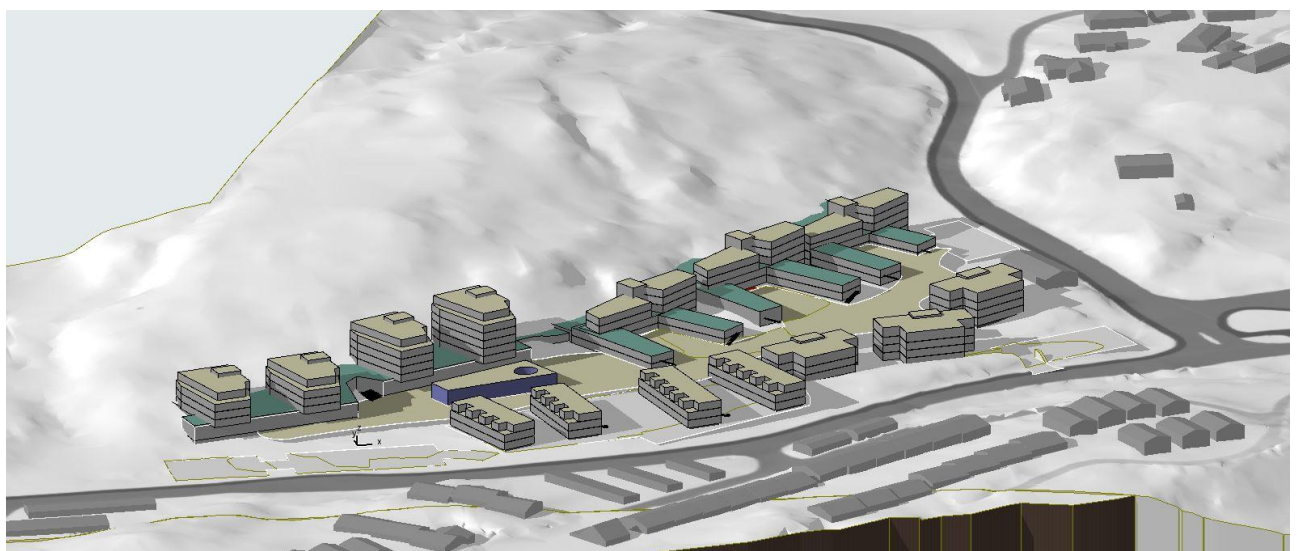
Etter workshopen ble det konkludert med at følgende intensjoner skal legges til grunn for de videre arbeidene med planforslaget:

- Skape attraktive og billige boliger for førstegangsetablerere.
- Skape attraktive og trygge uteområder mellom bygningene.
- Skape en typisk småby med aktive og rolige områder, med private boligområder og felles møteplasser.
- Skape et godt område å bevege seg gjennom for skolebarn til Hunstad barneskole.
- Skape et tydelig og oversiktlig område som er enkelt å orientere seg i.
- Skape gode uteområder som skjermer for nord- og østavind og skape solfylte uteareal mot vest og sør.
- Skape et godt samspill mellom boliggruppene; førstegangsetablerere og studenter.

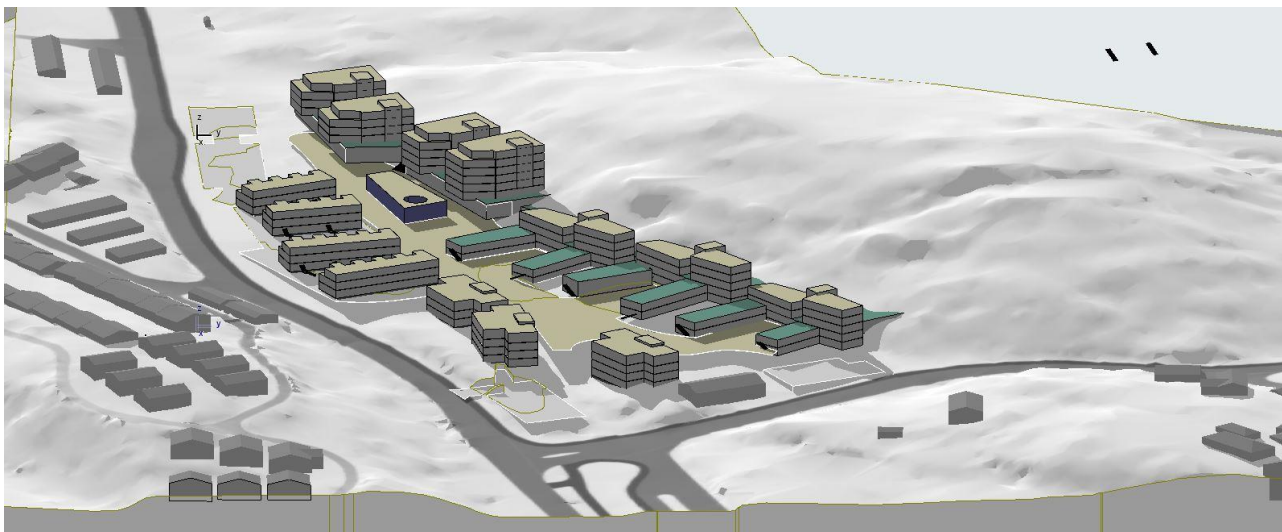
Høyst foreløpig situasjonsplan og noen perspektiver av det tenkte fremgår av figurene under (det presiseres at disse vil være gjenstand for endringer/justeringer igjennom planprosessen):



Figur 18- Foreløpig situasjonsplan. Kilde: Norconsult AS.



Figur 19 - Perspektiv sett mot nordøst (foreløpig situasjon). Kilde: Norconsult AS.



Figur 20- - Perspektiv sett mot nordvest (foreløpig situasjon). Kilde: Norconsult AS.

Området tenkes todelt; studentboliger på den nordlige delen og ordinære boliger på den sørlige delen, adskilt med et gatetun/gangstrøk. Området tenkes anlagt med offentlige områder (gangveien/gatetunet), halvoffentlige områder (tun) og lekeområder fordelt rundt i hele feltet.

Eksisterende terrengkoll mot sør planlegges tatt ned slik at det blir en flat tomt. Massene som haugen representerer, vil kunne benyttes til oppfylling øst i planområdet. Eksisterende parkering mot Hunstadringen beholdes. Området tenkes i utgangspunktet bilfritt foruten adkomst for ambulanse, brann og flyttebil. Parkering tenkes i hver ende av feltet, totalt tre parkeringsområder. I tillegg planlegges parkering under hus i blokkene mot sørøst.

Hvor høyt og hvor en skal bygge høyt er ennå ikke ferdig analysert og vil avklares gjennom planprosessen. Særlig viktig her blir KPA § 5.1.3 om utforming av bebyggelse og høyde, og § 5.1.3.2 om terrengbehandling og landskap. Her går det frem at nye tiltak skal underordnes viktige landskapstrekk og tilpasses eksisterende terreng. Som en del av planarbeidet vil det gjennomføres en helhetlig vurdering av landskapet og tiltakenes terrengtilpasning.

Av de foreløpige skissene er bebyggelsen tegnet høyest inn mot skråningen; studentboliger i inntil 8 etasjer (de 2 nederste etasjer som bokollektiv, ordinære studenthybler fra 3. etasje og opp). I øvrige deler av området er det tegnet bebyggelse i 2 til 4 etasjer.

Høyst foreløpige anslag på antall boenheter er rundt 400 studentboliger og 90 ordinære boliger inkl. boliger for startlånetakere.

Dagens bekk som er lagt i rør vurderes åpnet opp slik at dette kan bli en kvalitet i området, for øvrig vil andre tiltak vedrørende fordrøyning bli vurdert videre i prosessen.

Det planlegges videre et hus med fellesfunksjoner i planområdet – kan være butikk e.l.

Det legges opp til at det utføres egne vurderinger knyttet til parkeringskrav, jf. KPA § 3.2.3. Bildeling kan være aktuelt.

KPA sine krav til uteoppholdsareal vil følges, med det vil gjøres egne vurderinger knyttet til kravet for studentboligene.

5. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Området vil planlegges og bygges ut iht. gjeldende lover og forskrifter. Atkomstveier og øvrige trafikkarealer vil bli utformet iht. Statens vegvesens vegnormaler og Bodø kommunes kommunaltekniske norm så langt som hensiktsmessig. Nødvendige tiltak ift. trafikkavvikling, trafiksikkerhet og trafikkstøy vil bli utredet som del av planarbeidet.

6. Vurdering av initiativet opp mot FNs bærekraftsmål

Gjennomgang av de bærekraftsmål som har relevans for prosjektet/tiltaket:



- Prosjektet har fokus på å tilrettelegge for gående og syklende
- Tomten har gode lys- og solforhold som er positivt for den psykiske helsen
- Tomten ligger i et område som er godt utbygd med løsninger for de myke trafikantene (fortau, gang- og sykkelveier)
- Det vil bli lagt opp til varierte leke- og uteoppholdsareal for beboerne
- Det er kort avstand til holdeplass for kollektiv, marka, rekreasjonsområder, skole og andre sentrale funksjoner
- Med bakgrunn i punktene ovenfor, vil prosjektet legge til rette for redusert bilbruk til fordel for gange og sykkel og som vil bidra til økt folkehelse



- Det legges opp til differensiert bebyggelse- fra studentboliger, boliger for startlånetakere og ordinære boliger i varierte størrelser
- Trygge, inkluderende og lett tilgjengelige ute-/fellesområder



- Trygge, inkluderende og tilgjengelige uteområder
- Differensiert bebyggelse som legger til rette for et mangfold av beboere
- Tilrettelegging for gående og syklende
- Rekreasjonsområder
- Trafikksikre løsninger for gående og syklende
- Det ligger til rette for å kunne planlegge for massebalanse (kortreiste masser)
- Tilgjengelig boenheter



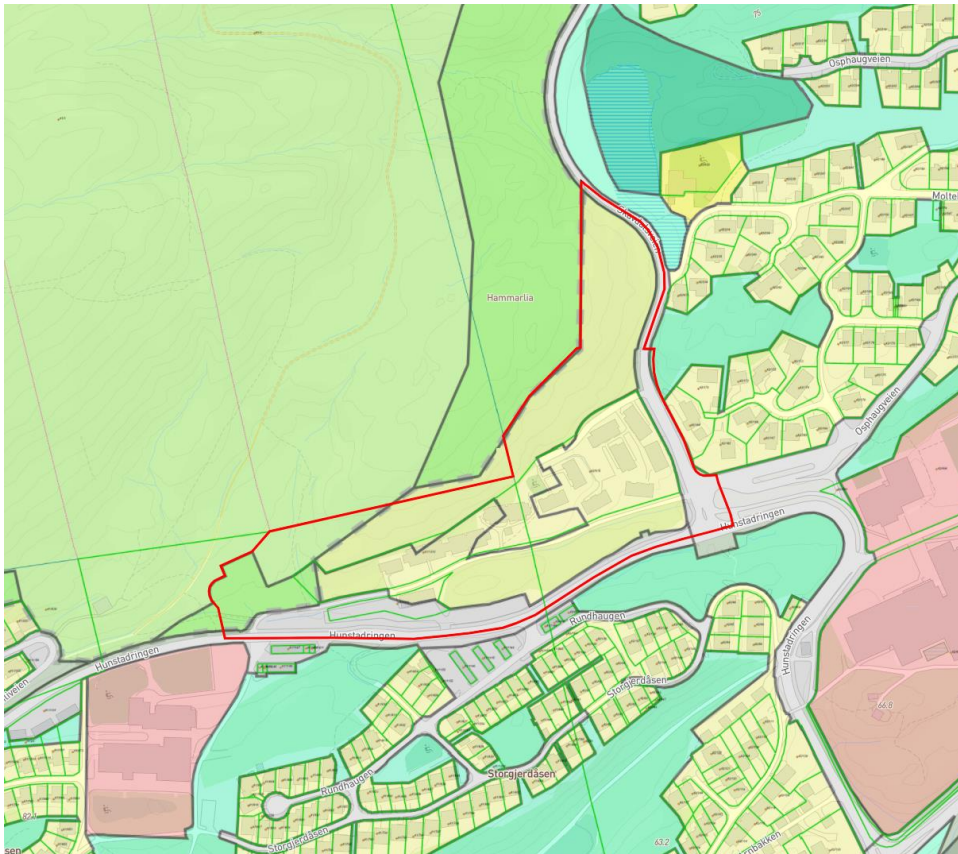
- Det ligger til rette for massebalanse i prosjektet.



- Vil kunne bidra til å bremse klimaendringene i tråd av lokalisering og løsninger som bidrar til redusert bilbruk

7. Planstatus

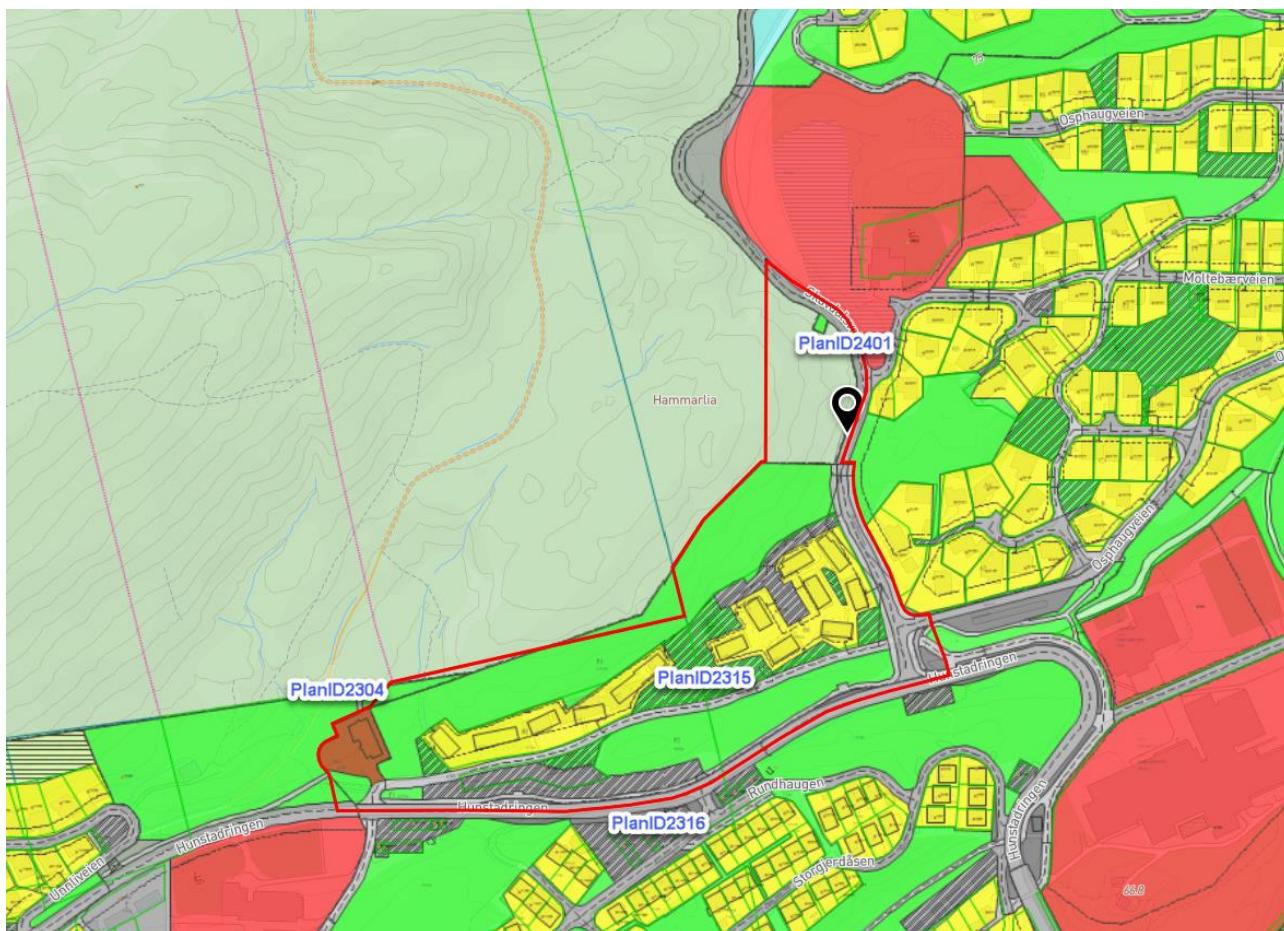
I arealdelen av kommuneplanen for 2022-2034 er området avsatt til bolig, LNFR-areal og samferdselsformål (formål innenfor rød avgrensning). LNFR-arealene vil i hovedsak videreføres, men grensen mellom bolig og LNFR-arealene vil være gjenstand for vurdering og fastsettes som del av planarbeidet.



Figur 21- Utsnitt fra kommuneplanens arealdel 2022-2030 (rød linje angir ønsket planavgrensning).

Planområdet inngår i følgende reguleringsplaner, se også Figur 22:

- 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.



Figur 22- Utsnitt fra gjeldende reguleringsplaner (rød linje angir ønsket planavgrensning).

En kjenner ikke til pågående planarbeid i eller i nærheten av planområdet.

8. Samfunnssikkerhet og ROS

ROS-sjekklisten vil bli gjennomgått og vurdert/kommentert som del av plan. For innledende vurderinger, se pkt. 3.

9. Forholdet til forskrift om konsekvensutredninger

Planarbeidet er vurdert ift. §6 (herunder vedlegg I), samt §8 (herunder vedlegg II) i forskrift om konsekvensutredninger og vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

Ønsket bruk (boligformål og eventuelt en mindre dagligvarebutikk) av området er i samsvar med det som er avklart/åpnes i overordnet plan.

10. Medvirking

På oppstartsmøtet er det ønskelig at Bodø kommune innkaller de representanter de mener bør delta fra kommunen slik at nødvendig/riktig informasjon kan utveksles og nødvendige avklaringer tas.

Utover gjennomført workshop, jr. pkt. 4. er det ikke tenkt annen medvirking utover minstekravene i plan- og bygningsloven. Dialog med berørte myndigheter blir nødvendig gjennom prosessen.

Planoppstart varsles etter gjeldende krav og planforslaget vil sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn iht. vanlig praksis.

Kommunen bes oversende adresseliste for berørte grunneiere og naboer når planavgrensningen er endelig avklart, samt en liste over eventuelle andre interessenter som skal motta oppstartsvarselet.

11. Avslutning

Vi håper planinitiativet gir en tilstrekkelig redegjørelse av tiltaket og rammene for ønsket planarbeid. Ta gjerne kontakt med undertegnende om dere har spørsmål eller behov for ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen
Norconsult AS

Gøran Antonsen

