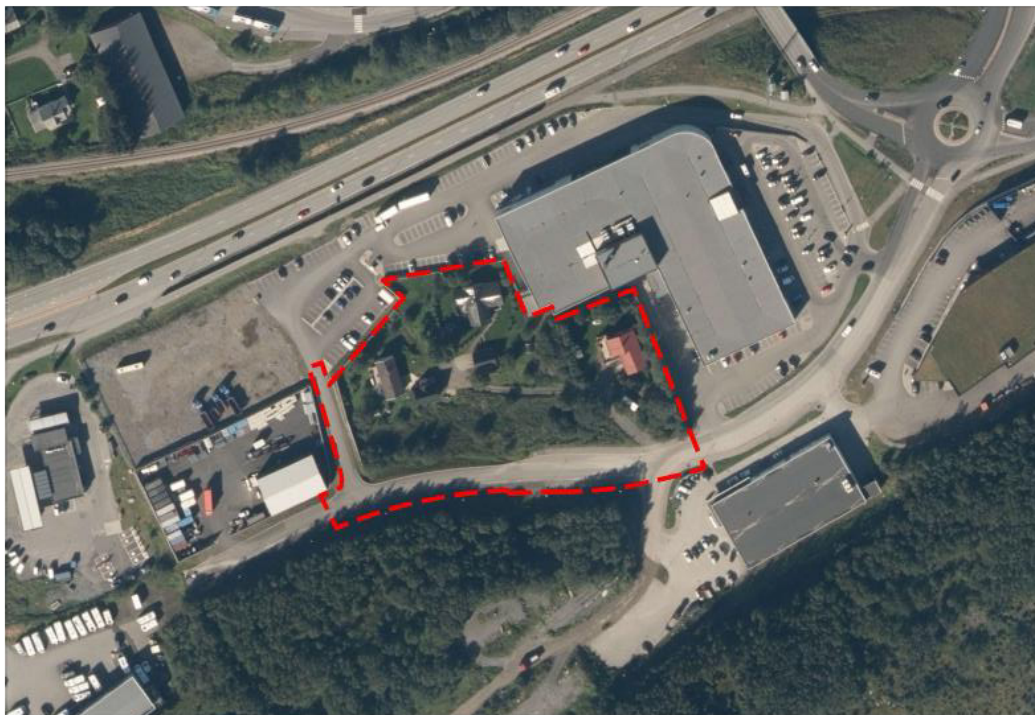


Planinitiativ for Hunstadhagen / Austlyveien 24, 25 og 33, Hunstad

Utarbeidet av *Gnist Arkitekter AS for Hunstadhagen AS* datert 20.06.2025



1. Formålet med planen (jf. forskr. § 1- a)

Kort presentasjon av prosjektet/planideen

Formålet med planen er å tilrettelegge for ny bebyggelse innenfor planområdet med tilhørende uteoppholdsareal og infrastruktur. Ny bebyggelse planlegges som et helhetlig bo og servicetilbud innenfor helse og omsorg, med fokus på å skape synergi mellom tjenester, omsorgsboliger, sosiale tiltak og korte avstander til handel og lokalfunksjoner.

I prosjektet planlegges det for ulike bo og servicetilbud, med vekt på bo- og helserelevante funksjoner. Det skal etableres omsorgsboliger som er tilrettelagt for både unge og eldre som har behov for forsterket omsorg, med tilgang på døgnbemennende tjeneste. De konkrete planene er fortsatt i utvikling, men det planlegges for lege/medisinsk senter, treningssenter, hud-/fotpleie, frisør restaurant med cateringdrift for beboere mm.

Så langt er det planlagt et rent helsehus, med kontorer, sykehjem med korttidsplasser, og to bygg med tjenesteyting/service i 1. etg og omsorgsboliger i 2-3 etasjer over. Det planlegges generelt for utadrettede virksomheter på inngangsplan i hele området, noe som også vil bidra til å aktivisere området og gjøres det tryggere for beboerne å bruke området. På tak/loft/intrukket etasje ser en for seg en kombinasjon av fellesareal, kontorer og servicetilbud

Parkering er først og fremst tenkt løst innomhus, under bakken i 1-2 etasjer. Grunnet planlagt bruk og besøkende, vil det fortsatt være naturlig og ønskelig med noe parkering på bakkeplan i tilknytning til funksjonene på 1. etg, men dette vil være en begrenset andel av den totale parkeringsdekningen

for området. Det vil også være naturlig å tilrettelegge for parkering for tjenestebiler/servicebiler på bakkeplan, med enkelt adkomst.

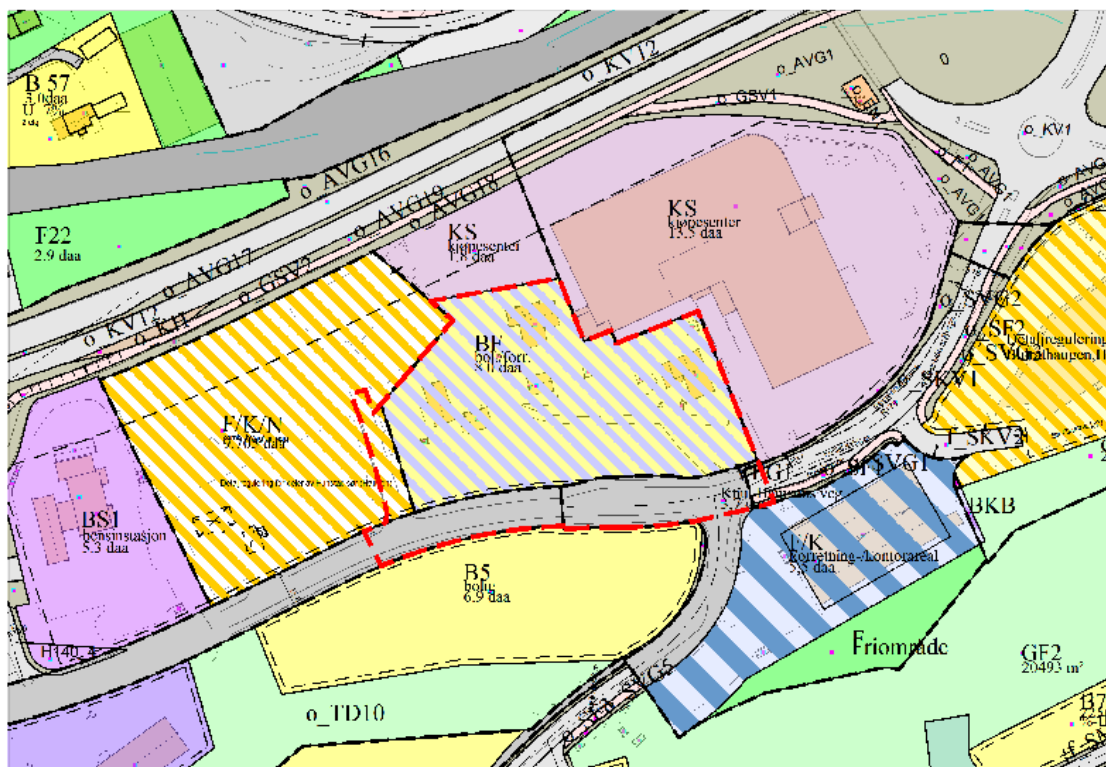
I den videre prosessen vil det også være naturlig å se på koblinger med nærliggende funksjoner, og se på muligheten for sambruk av f.eks trafikkarealer for adkomst til parkeringsanlegg, avfallsløsning og varelevering. Antall parkeringsplasser for bil og sykkel skal fastsettes i planbestemmelsene etter særskilt vurdering

Forutgående historikk i saken

Prosjektet har tidligere vært presentert i ulike former ovenfor kommunen uten at det har kommet videre til et planinitiativ eller oppstart av planprosess. Prosjektet har vært gjennom en utvikling og modning over tid, hvor en nå ser at prosjektet er klart til å tas videre frem mot en planprosess. Tilbakemelding på tidligere presenterte skisser er tatt med i prosjektet og det er gjort tilpasninger for å imøtegå tilbakemeldingene som har kommet.

2. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet (jf. forskr. § 1- b)

Planavgrensning



Forslag til planavgrensning med Gjeldene reguleringsplaner vist på kart. Kilde kommunekart.no

Planområdet er del av områdeplanen for Hunstad Sør del 1. Områdeplanen har krav til detaljregulering, og både vest og øst for planområdet er det gjort detaljregulering i forbindelse med utbygging, slik at det vil være naturlig å regulere langs grensene til disse, samt få med tilgrensende veier.

Planavgrensningen er lagt til omkringliggende detaljplaner mot øst, vest og nord. For å få regulert avkjøring og vei er hele Knut Hmsunds vei tatt med, samt vei som er adkomst til næringsbygg mot

vest. Det er ønskelig å få med deler av tilgrensende plan mot vest, for å kunne etablere innkjøring fra sidevei. Det er et mindre areal nord for planområdet som ikke er detaljregulert, men som i praksis er parkeringsareal for Hunstadsenteret.

Stedets karakter

Planområdet ligger mellom Hunstadsenteret m/parkeringsareal i øst og nord, Bodøveien (Knut Hamsunds vei) i sør og ny felleskjøpet-butikk i vest. Området er del av handelsområdet Hunstad Sør, som strekker seg fra felleskjøpet i vest, til Spar-hunstad i sør og mot Jysk i vest. Området er preget av hunstadsenteret (kjøpesenter) og bilbassert handel hos bl.a jysk, Jula, Spar, felleskjøpet etc.

Området er til dels preget av nærheten til RV80, som ved passering av planområdet, ligger nederst i en «dal» med hunstadringen på den ene siden og Hunstadsenteret på den andre. RV80 har 4 felt forbi planområdet, med kryss både ved avkjøringen til Hunstad og mot øst ved bensinstasjon. Langs RV 80 går en godt utbygget gang- og sykkelvei, med kulvert under krysning til øst. På sørsiden av RV80 er området preget av større næring- og handelsbebyggelse, med unntak av enkelte boliger som ligger i skråningen ned mot Innstrandveien. Nord for RV80 er det primært boligområder, i tillegg til samlokalisert kirke og ungdomsskole, hestesenter og grøntareal. Langs RV80 går det også jernbane. Krysningen over RV80 gjøres over bru, både for fotgjengere og bilister.

Ved kryss øst for planområdet er det etablert bensinstasjon, caravansenter og lagerbygg. Det ligger også noen eldre boliger, med tilhørende landbruksareal (regulert til bolig) og grøntareal. Sør for planområdet ligger Bjørnhollo, som er delvis utbygget, og som er del av bolig-utbyggingen som strekker seg fra Mørkvedbukta til Bjørnhollo/Åsan.

På selve planområdet er det i dag 3 eneboliger som står for seg selv. Husene er i situasjonen svært små, og området bærer til dels preg av å være et restareal som venter på utvikling i tråd med de omkringliggende områdene. Området har 9-10 meter terrengfall fra sørøst til nordvest, som bebyggelsen og internvei følger. Området er gjerdet inn mot nord, øst og vest, noe som bidrar til å skjerme området fra parkeringsanlegg og anleggsarbeid. Det er også mye vegetasjon og trær rundt på området, spesielt i randsonene til området.



Området sett fra p-plass ved Spar. Planområdet ligger på høyre siden av veien.

3. Planinitiativ



Planområdet sett fra p-plass mellom Hunstadsenteret og ny Felleskjøpet. Planområdet er gjerdet inne mot nord og vest.



Planområdet sett fra motstående fortau, hunstadsenteret til høyre (øst siden av planområdet)

Eiendomsforhold/grunneiere



Planområdet består av 3 tomter i tillegg til vei som inngår i kommunale areal og veien til vest som inngår i arealet til Hunstad Næringseiendom AS. De tre boligtomtene er privat eide boligtomter, som er bebodd i dag. Tiltakshaver har en intensjonsavtale med grunneierne om å realisere tomtene deres dersom planen kommer til fullbyrdelse og prosjektet blir gjennomført. I tillegg er det tatt med en mindre del av Grunneierne er listet opp i tabell under:

Bnr/Gnr	Adresse	Eier
41/1465	Austlyveien 24	HALSAN TORE BENT, SELVÆR MARTHA
41/2	Austlyveien 25	ØINES OLE-ARNE
41/83	Austlyveien 33	JOHANSEN KARIANNE FELDE JOHANSEN TOR EINAR
41/1408	Kommunal vei	Bodø Kommune
41/1541	Austlyveien 6	HUNSTAD NÆRINGSEIENDOM AS

Planens virkning utenfor planområdet

Området som planen ligger i er i dag godt utbygget, med næring/handel både mot øst og vest. Planen vil i størst grad påvirke lokalt gjennom utbygging av de aktuelle tomtene og utbygging av aktuell infrastruktur. Nye omsorgsboliger og areal for tjenesteyting og forretning, vil generere ny/mer trafikk lokalt i området, samt kunne påvirke de større trafikk knutepunktene ved hunstadsenteret og påkjøringen til RV80. Dersom det er aktuelt å få til en innkjøring mot nord til parkeringsareal, og/eller gangadkomst fra nord, vil det påvirke trafikkflyten og kjøremønster på nordsiden av Hunstadsenteret.

Nye beboere og tjenestetilbud vil kunne øke kundemassen til lokale tilbud, samt generere økt kundestrøm mot nærliggende butikk og tjenester. Selve bebyggelsen vil ha lite til ingen negativ innvirkning på naboer eller offentlige byrom, da det ikke er andre nærliggende areal som er følsomme for støy, skygge eller innsyn. Bebyggelsen antas å ikke ha potensiale for betydelig fjernvirkning i form av tapt utsikt, men vil grunnet sin størrelse, klart kunne endre inntrykket av området.

Området er i stor grad preget av bil-basert handel, men det er også godt utbygget fortau og veinett langs Knut Hamsunds vei og gang- og sykkelvei langs riksvei 80. Disse har god kapasitet, og vi tror ikke at forslaget i seg selv vil kunne påvirke disse betydelig i negativ retning. Planen vil kunne legge til rette for fortau langs nordsiden av Knut Hamsundsvei, som vil bedre forholdene for myke trafikanter som ferdes mellom funksjoner i området.

3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak (jf. forskr. § 1- c)



Skisse til situasjonsplan

Bebyggelse og struktur

Planlagt bebyggelse består av tre bygg med variert innhold plassert for å få god plass mellom byggene, og skape skjermede uteoppholdsareal. Bebyggelsen ligger dermed godt spredt ut på tomten, men forbindes gjennom en felles parkeringskjeller. Byggene planlegges oppført i 4 etasjer + kjellerplan, hvorav øverste etasje har inntrukket fasadeliv. Det østre bygget ligger ca en etasje høyere i terrenget enn resten av prosjektet, som tilpasning til terrenget som heller mot vest.

Utnyttelse / BYA / BRA

Selve tomtearealet utgjør ca 8240 m², med fratrekk av regulerte trafikkareal vil areal som reguleres til bebyggelse være ca 7925 m². Planlagt bebyggelse utgjør ca. 3.200-3.500 m² BYA og ca 9.500-10.500 m² BRA (eksklusive parkeringsareal). Samlet BYA vil da være ca 40% for bebyggelsen + eventuelt utvendig parkeringsareal for sykkel og bil. Areal som går med til andre tiltak som avfallsanlegg er heller ikke tatt med i beregningen. Totalt kan det være aktuelt med en BYA opp mot 50% inklusive parkeringsareal og areal som reguleres til andre formål enn bebyggelse.

Boenheter og næring

Prosjektet tar sikte på å etablere omsorgsboliger og næringsareal hovedsakelig relatert til helse, pleie og omsorg. For omsorgsboliger er det ikke endelig satt antall boenheter og hvilken størrelse

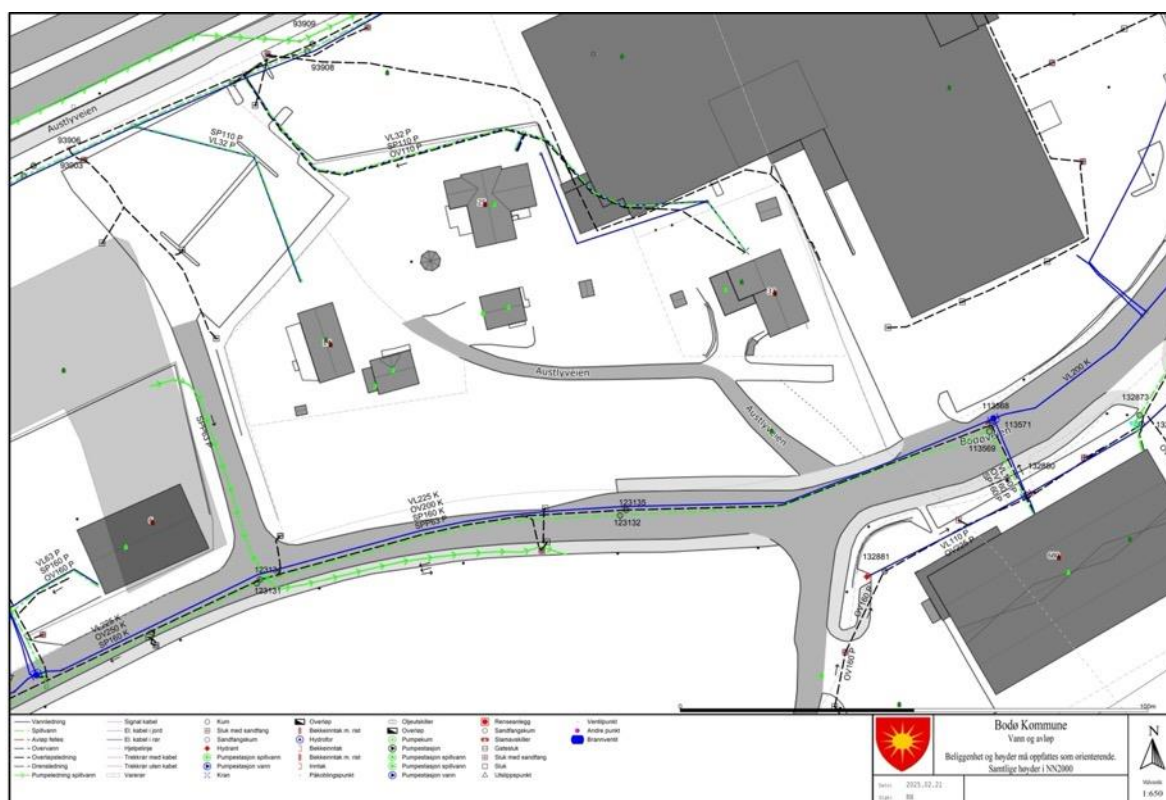
disse vil ha, men tentative planer tar sikte på 40-50 boliger, hovedsakelig 2-3 roms leiligheter. Boenhetene tenkes etableres med inn-glassede balkonger av god størrelse, som vil avhjelpe både med støy og gi trygge og varme uteoppholdsarealer for beboere.

På alle byggene planlegges det for å legge inn utadrettet virksomheter på byggenes førsteetasje, og en variasjon av tjenesteyting eller servering på inntrukket toppetasje. «Helsebygget» er planlagt som rent næring/tjenesteyting bygg. Her er det planlagt for helseforetak med legesenter, helse-/pleie-tjenester, og korttids sykehjemsplasser (f.eks avlastning, utredning, overgang mm).

Infrastruktur

Det vil være behov for nye/endrede avkjøringer fra Knut Hamsunds vei/Bodøveien inn til planområdet. Det vil også være ønskelig med mulighet for innkjøring til parkeringsanlegg under bakke fra trafikk/parkeringsområder mot nord på tilstøtende næringsareal, eller fra vei som går langs vestre tomtengrense.

For å skape trygge areal for myke trafikanter vil det være aktuelt med utvidet/forlenget fortau langs Knut Hamsunds vei/Bodøveien, og helst en kobling ned mot gang- og sykkelvei langs RV80 fra nordsiden av planområdet.



Det vil være behov for nye/utbedrede VAO løsninger både for vann, avløp og overvann. Det er foreløpig ikke tatt stilling til slukkeløsning (f.eks sprinkling) eller behov for hydranter etc, men det vil være nødvendig å se på i planprosessen. Foreløpige notater og undersøkelser viser at området er godt utbygget med VA, og at det er tilstrekkelig med kapasitet i offentlig ledningsnett til en eventuell utbygging. Langs Bodøveien ligger det 400 overvannsledning og 160 spillvannsledning, langs Knut Hamsunds vei ligger det 200 overvannsledning og 160 spillvannsledning.

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

4. Utbyggingsvolum og byggehøyder (jf. forskr. § 1- d)



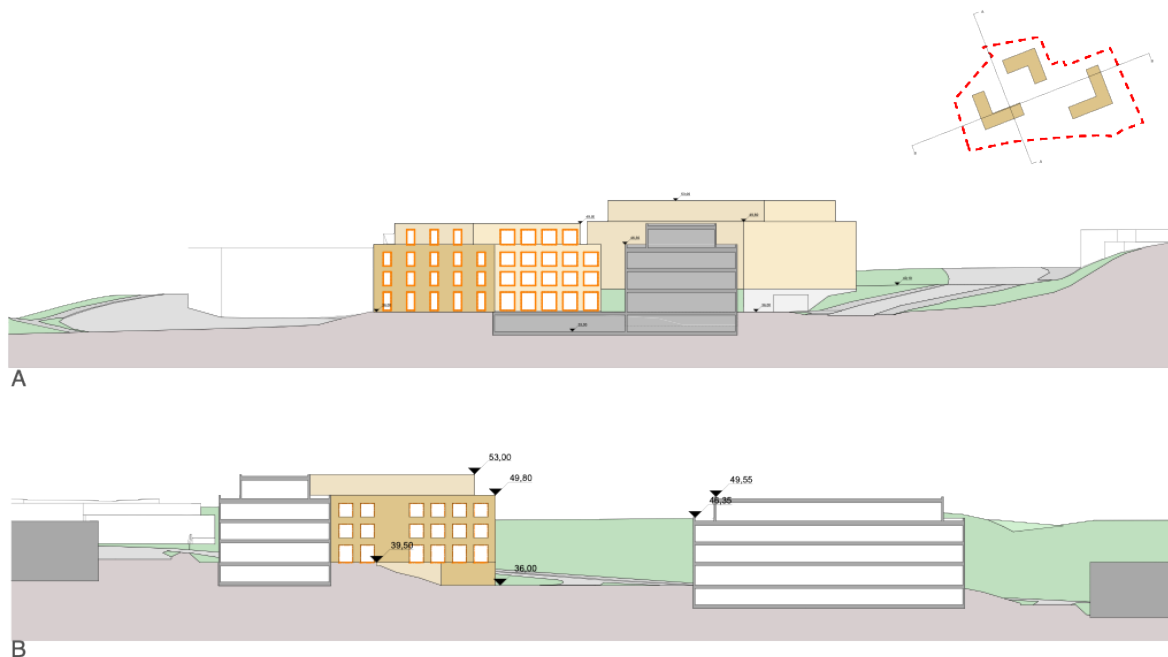
Illustrasjoner av bebyggelse og høyder.

Bebyggelsen er tenkt som en tredelt utbygging med 3 vinkelbygg mot henholdsvis øst, nord og vest. Det østlige bygget blir liggende ca en etasje høyere enn de til andre for å tilpasse seg terrenget. Bygget er ment som helsehus med medisinsk senter og korttidssykehjem. Det vil være naturlig at bygget blir liggende som det mest fremskutte og utadrettede bygget, og at det gis god tilgjengelighet for besøkende.

De andre to byggende blir liggende ca 1 etasje under 1. etasje på østlig bygg. Arealet mellom og rundt bebyggelsen her er tenkt som flater med uteoppholdsareal som skjermes noe fra omkringliggende veier, og gir et tilgjengelig uteområde. Under ønsker vi å etablere parkeringsanlegg med vekstlag over. Byggene er planlagt i 3 etasjer + inntrukket etasje. I tillegg kommer etasje under / delvis under terreng for parkering, tekniske areal og boder.

3. Planinitiativ

Tomten heller fra sør-øst til nord. Høydeforskjellen er ca. 8-10 meter fordelt over tomten, som tas opp i 2 overganger. For det østlige bygget, blir deler av parkeringsanlegg liggende synlig med innkjøring i høyde med vei. Adkomsten kan være lik adkomst for gjesteparkering for øvrig. På den nordvestlige siden av bebyggelsen vil det være en slak bakke ned mot nordre bygg. Som har inngangsplan på nivå med parkeringsanlegg for østre bygg. I overgangen her tas det da opp 3-4 meter høydeforskjell. Fra fasadene og uteoppholdsarealet mellom byggene vil terrenget falle ned mot underliggende nivå i nord og vest som terreng, eventuelt med lavere forstøtningsmurer der det er nødvendig, også for å skape avstand mellom trafikkareal og grøntområder (ca. 1 meter høyde).

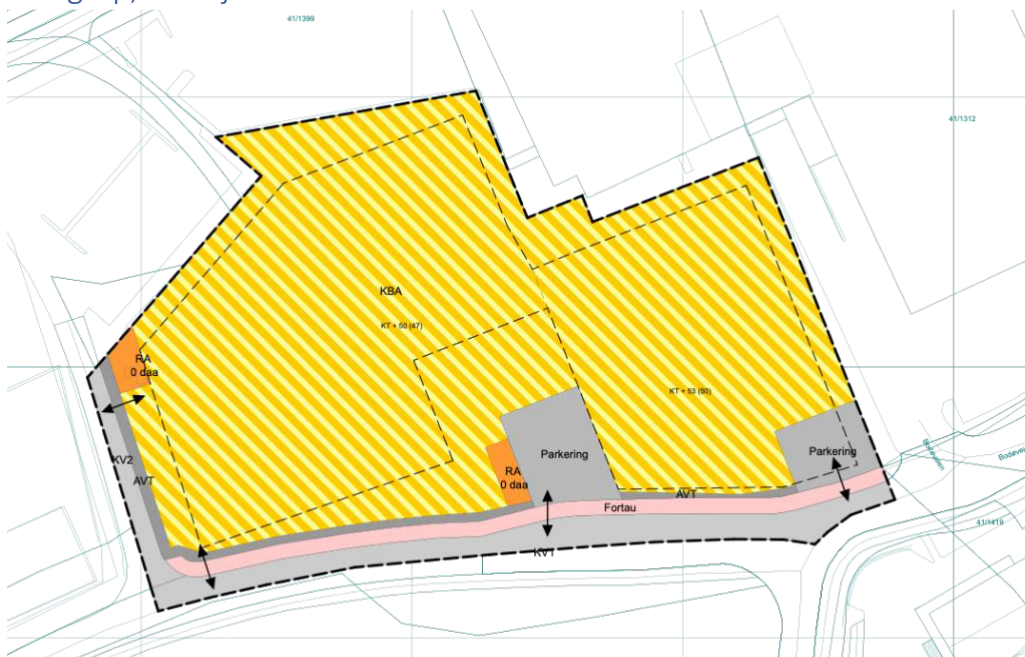


Snitt A: Nord – Sør

Snitt B: Øst - Vest

5. Funksjonell og miljømessig kvalitet (jf. forskr. § 1- e)

Plangrep, funksjoner



Skisse til plankart

Foreløpig skisse til plankart legger opp til å regulere det meste av tomten til kombinert bebyggelse med vekt på omsorgsbolig og tjenesteyting. Eller vil det være nødvendig å regulere inn areal for renovasjonsanlegg, kjøreveier, parkeringsflater og byggegrenser med aktuelle høydebegrensninger for de ulike byggene. Det kan være aktuelt å regulere inn vegetasjonsskjermer mot f.eks hunstadsenteret og områdene mot Nord.

Mobilitet/trafikk

Området rundt er godt utbygget med veier, fortau og gang-og sykkelveier. Langs planområdet er det i dag delvis utbygget fortau langs Knut Hamsunds vei, dette vil være naturlig å fortsette langs hele tomten. Det vil også være ønskelig å se på mulighetene for å skape en trafiksikker adkomst ned til gang- og sykkelvei, samt mot hunstadsenteret på nordsiden av planområdet.

Det jobbes fortsatt med å se på endelig løsning for avkjøring og tilkomst til p-kjeller og gjesteparkering ved byggene. Det vil være behov for minimum to avkjøringer fra Knut Hamsunds vei, en for parkering ved østre bygg, en til parkeringsanlegg vest for og under østre bygg og eventuelt en til nedkjøring i p-anlegg mot vest. Uten at det er kommet til avtale, undersøker man mulighetene for innkjøring fra området mot øst og nord, slik at en får færre avkjøringer langs vei.

Grunnet planlagt bruk av bebyggelse og boliger, vil det være naturlig at det tilrettelegges for parkering for service, hjemmehjelp, gjester og nødetater. Området rundt innkjøring til østre bebyggelse er et naturlig punkt for gjesteparkering med kort vei til det meste.

Eksisterende busslomme er ikke utført etter dagens busslengder og geometri. Kan være mest hensiktsmessig å fjerne denne, ha jevn veibredde og heller planlegge for et fremtidig kantstopp.

Uteoppholdsareal og blågrønn struktur

Omkringliggende områder har til dels høy andel tette areal uten infiltrasjonsegenskaper mot nord, men er også godt utbygget med grøfter og tiltak. Mot sør er det godt med grøntarealer. Det er ingen indikasjoner verken på terreng eller i rapporter om at det foreligger noe betydelig flomfare i og rundt planområdet. Det vil for planområdet være aktuelt med mye uteoppholdsareal i tråd med formålet, slik at blågrønn faktor kommer opp mot føringene i KPA. Ytterligere blågrønne kvaliteter vil være aktuelle å se på i planprosessen, men det er ønskelig å bevare/reetablere mye uteoppholdsareal med blå/grønne kvaliteter.

Det vil gjenstå godt med areal til felles uteopphold og annet grøntareal. Totalt er potensialet rundt 4000 m², men det er ikke beregnet hvor mye av dette som oppfyller aktuelle kvalitetskrav til uteoppholdsareal i KPA. I hovedsak vil uteoppholdsareal bli etablert mellom bebyggelsen, med grøntareal langs randsonene og mot offentlig vei. Uteoppholdsareal kan legges slik at det blir godt skjermet fra trafikkareal og vind. Det kan også være aktuelt å se på uteoppholdsareal på tak.

Privat uteoppholdsareal vil primært løses som inn-glassede løsninger som er tilpasset beboernes behov.

Kulturminner/naturverdi

Det ble funnet enkeltminner innenfor en lokalitet lengre mot rundkjøring ved hunstadsenteret. Ingen kjennskap eller mistanke om kulturminner innenfor planområdet.

Innenfor planområdet er det ingen særskilte naturverdier av betydning. Det finnes trær og vegetasjon, men ingen som gir grunnlag for å skulle ta særlige hensyn til bevaring av naturverdier.

Synergieffekter

Prosjektet vil kunne ha betydelige synergieffekter ved å etablere helsehus sammen med boliger for eldre og personer med behov for omsorgsboliger. Videre planlegges det for tjenesteyting i form av terapi (hud, fot etc), servering (m/catering), treningssenter osv. som vil forsterke synergieffekten., Korte avstander til nærliggende handelsområder og tjenester vil også bidra til å skape forsterke synergier.

Sosial infrastruktur

Prosjektet vil først og fremst ha virkning på sosial infrastruktur knyttet mot aktuelle beboere og brukere av tjenester innenfor et til dels eldre segment av befolkningen og andre med behov for utvidet omsorgstilbud. Det er et mål for prosjektet å skape synergier for beboere og tjenester innenfor og utenfor planområdet, hvor en del av dette kan være sosial infrastruktur rettet både unge og eldre. Målgruppen har trolig lite behov for skole, barnehage o.l., men større grad bruk for tjenester som hjemmehjelp, dagsenter osv. Det vil være svært aktuelt å se på etablering av slike tiltak innenfor planområdet.

6. Tiltakets virkning på, og tilpassing til, landskap og omgivelser (jf. forskr. § 1- f)

Tiltaket ligger i et område med høy grad av anlegg og bebyggelse, som i vesentlig grad har endret stedets karakter. Planen, med tiltak vil i stor grad ha samme innvirkning på landskapet lokalt, gjennom å bebygge og planere terrenget i vesentlig grad. Planene legger opp til å tilpasse terrenget i steg, med bruk av terrengfall fremfor støttemurer, differensierte byggehøyder/terrenghøyder og grøntareal også i randsonene, men planområdet vil som helhet, endre stedets karakter.

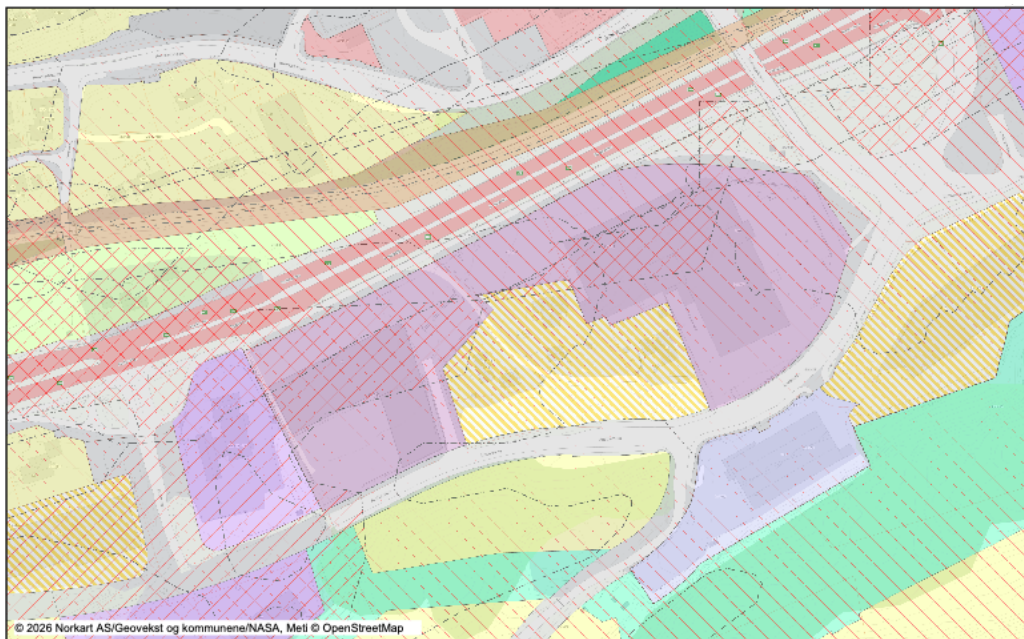
I forbindelse med en eventuell utbygging vil det være aktuelt å grave ut for p-anlegg under bakken, og samtidig fylle opp deler av tomten for å etablere planerte uteoppholdsareal på inngangsplan. Totalt vil terrenget på tomten bli løftet gjennom tiltaket, og fremstå mindre kupert. Det er trolig at vesentlig deler av massene kan gjenbrukes lokalt.

Det vil klart være aktuelle tema som bør belyses i planen, så langt det er planlagt vil det være aktuelt med utredning av:

- utsikt og fjernvirkning for beboere i og rundt planområdet
- Sol/skyggediagrammer for uteoppholdsareal og omkringliggende areal
- Trafikkanalyse
- Støyanalyse / utredning
- Geologisk analyse/ geoteknisk notat

7. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid (jf. forskr. §1- g)

Forholdet til Kommuneplanens arealdel



Figur 1 Utklipp av KPA

Området er i KPA avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål, med næring og tjenesteyting (KBA 7.2). For Hunstad sør angir KPA at området bygges ut iht. vedtatt områdereguleringsplan.

FNs bærekraftsmål

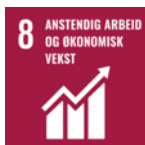
Planinitiativet er vurdert opp mot FNs bærekrafts mål og følgende bærekrafts mål vil være relevante for planarbeidet:



God helse og livskvalitet

Sikre god helse og fremme livskvalitet for alle, uansett alder.

Helse- og omsorgsfokuset i prosjektet gjør dette målet særlig relevant. Prosjektet har særlig fokus på å skape gode og trygge boliger for eldre og personer med behov for oppfølging og tilrettelagte boliger, sammen med gode tjenestetilbud vil det kunne skape økt helse og livskvalitet.



Anstendig arbeid og økonomisk vekst

Fremme varig, inkluderende og bærekraftig økonomisk vekst, full sysselsetting og anstendig arbeid for alle.

Skape god langsiktige arbeidsplasser i moderne bygg med fokus på helse og velferd.



Industri, innovasjon og infrastruktur

Bygge solid infrastruktur og fremme inkluderende og bærekraftig industrialisering og innovasjon.

Utvikle tjenestetilbud til eldre, skape løsninger som reduserer ressursbehovet og skape synergier gjennom å tilrettelegge for brukere, tjenester, næringsliv og beboere.



Bærekraftige byer og lokalsamfunn

Gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige

Korte avstander, nærhet til handel, tjenester og sosiale møteplasser. Trygge boliger gjennom døgnbemannede tjenester og kort avstand til hjelp.



Ansvarlig forbruk og produksjon

Sikre bærekraftig forbruks- og produksjonsmønstre

Prosjektet tar sikte på å utbygges etter moderne standarder og skape miljøvennlige boliger og arbeidsplasser. Korte avstander mellom bolig og servicefunksjoner vil ytterligere bidra til å gjøre tjenestene også mer miljøvennlig å redusere behovet for bilbruk opp mot f.eks hjemmetjenesten.

Produksjonskjøkken med catering til beboere vil kunne bidra til redusert matsvinn.

Statlige retningslinjer

Relevante retningslinjer:

- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T1520-2012)
- Rikspolitisk retningslinje for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)
- Rikspolitisk retningslinje for universell utforming (2008)
- Klimastrategi for 2030 – norsk omstilling i europeisk sammenheng
- Statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2013)
- Nasjonal Arkitekturstrategi (2025)

Regionale føringer

Fylkesplan for Nordland 2013-2015, vedtatt 27.02.2013

Det vil i planarbeidet være aktuelt å se til kap. 4, 5, 6 målområde 2 og 3 i Fylkesplan for Nordland, samt kapittel 8 arealpolitikk i nordland. Hovedtrekkene og spesielt relevante mål og strategier fra disse kapitlene er gjengitt nedenfor:

- Styrke regionsentrene som funksjonelle sentra
- Bidra til en boligpolitikk som ivaretar befolkningen, næringslivet og spesielle gruppers behov
- Styrke barnehager, skoler og arbeidsplasser som helsefremmende arenaer
- Satse på utvikling av byer og tettsteder med grunnlag i stedenes egenart
- Utvikle robuste samfunn med velfungerende infrastruktur og god omstillingsevne
- Legge til rette for gående og syklende og gode kollektivløsninger
- Stimulere til nyetableringer, omstillinger og vekst i eksisterende bedrifter
-

Regional plan for klima og miljø – grønn omstilling i Nordland, vedtatt 14.06.2021

Visjonen for Nordlandssamfunnet er «*Sammen for et klimatilpasset lavutslippssamfunn i Nordland i 2050*». I planen er det 4 hovedmålsettinger som er relevante for planarbeidet:

- Kommuner, næringsliv, regionale myndigheter, og frivillige organisasjoner har tilstrekkelig kunnskap og kompetanse til å bidra til grønn omstilling.
- Klimagassutslippene i Nordland fylke skal reduseres med 60 % fram mot 2030, sammenlignet med 2009.
- I 2030 er industrien og næringslivet i Nordland en global aktør innen grønn omstilling

- Nordland har omstillingsdyktige kommuner som håndterer klimarisiko, og som utnytter mulighetene ved et endret klima.

Gjeldene reguleringsplan

Området reguleres i dag gjennom *områderegulering for Hunstad sør del 1*. Planområdet er i planen regulert til BF – Bolig/forretning. For området er det i planen stilt krav til detaljregulering før det gis byggetillatelse. Forøvrig har planen følgende bestemmelser som er gjeldene for området:

- 1.5 Plankrav – krav til detaljregulering

Detaljreguleringen skal vurdere og redegjøre for:

- *Underinndeling av arealformål*
 - *Anslag av antall boenheter og fordeling på boligtyper*
 - *Bebyggelsesplassering og høyder*
 - *Håndtering av overskuddsmasser*
 - *Kjøreadkomst, varelevering, bil- og sykkelparkering, fortau*
 - *Støykartlegging*
 - *Kvartalslekeplasser og nærlekearealer*
 - *Arealer avsatt til teknisk infrastruktur*
 - *VA-anlegg på forprosjektnivå*
 - *Plassering av avfallsanlegg*
 - *Rekkefølgebestemmelser i denne plan, jf. 55 8.1-8.6*
- 2.2 krav til støynivå - Krav til støynivå skal tilfredsstille den til enhver tids gjeldende forskrift
 - 2.3 fjernvarme – Tilknytningsplikt (området er pr. d.d utenfor konsesjonsområdet)
 - 3.1 Mest mulig harmonisk og enhetlig arkitektonisk uttrykk innenfor hvert delfelt, garasje og uthus kan plasseres utenfor oppsatt byggelinje, 4m byggegrense fra kommunaltekniske anlegg.
 - 3.2 Alle tomter skal ha kjøreadkomst fra kommunal, privat eller fellesanlegg, avkjørsler fra kjørevei skal vises i detaljreguleringen, avkjøringstillatelse kreves ved søk. Om ramme.
 - 3.3 parkering i hht KPA
 - 3.4 krav om leke- og uteoppholdsareal i hht KPA trafikksikre løsninger for adkomst til lekeareal skal fremgå av detaljregulering
 - 3.5 avfallshandtering skal skje gjennom underbakkeanlegg (dersom 20 enheter eller mer).
 - 3.13 Byggeområde for bolig/forretning – BF

Felt BF kan omfatte bolig og forretningsformål. Bevertning er tillatt i området.

Eksisterende boliger inngår i området. Maksimum tillatt % BYA = 70 %. Gesimshøyden skal være maks 10 m og mønehøyden maks 12 m.

Ved detaljregulering skal bruk av området vurderes nærmere. Hvis planlagt bruk krever det, skal det foretas nærmere utredning av bebyggelsens størrelse, funksjon og handelsomland.

Felt BF kan ikke tas i bruk til forretningsformål før området inngår i handelsområde/bydelssenter i kommuneplanens arealdel og forholdet til regional planbestemmelse om kjøpesenter er avklart.

Ny reguleringsplan vil nødvendigvis også ta inn deler av o_KV1 og o_AVG10

For kjørevei - o_KV gjelder følgende:

Veg skal dimensjoneres og bygges i henhold til enhver tids gjeldende vegnormal. Tilpassing og justering innenfor regulert trafikkareal tillates i forbindelse med prosjektering av byggeplaner for riksvegen og tekniske planer for øvrig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

For annen veggrunn – grøntareal – o_AVG10 gjelder følgende:

Arealene kan benyttes til beplantning, grøfter, skråninger, snølagring, rabatter, lystekniske anlegg og andre konstruksjoner i tilknytning til veianlegget.

Planen har også rekkefølgebestemmelser som sikrer opparbeidelse av nødvendig infrastruktur og trafiksikkerhet.

Tilgrensende planer

For uten om områdeplanen som planområdet er en del av, er det tre detaljreguleringsplaner som grenser til området.

Undergang ved RV.80 - Hunstadsenteret

Planen regulerer området øst for planområdet. Planen regulerer hunstadsenteret, humørsenteret og trafikkarealene som knytter disse mot RV80 og hunstadringen. Områdene er regulert til kjøpesenter, Kjørevei, fortau, gang- og sykkelvei, energianlegg, grøntareal, annet veggrunn grøntareal og bensinstasjon.

Skarmyra. Hunstad

Planen regulerer området sør/sør-øst for planområdet. Planen regulerer deler av Knut Hamsunds vei sammen med dagligvarehandel og noe grøntareal. Området er regulert til Forretning/kontor, Kjørevei og friområde.

Deler av Hunstad Sør. Haugen

Planen regulerer området vest for planområdet. Planen regulerer bare området for bebyggelse og anlegg til kjøpesenter, forretning, handel med plasskrevende varer, kontor og næring. Bevertning og servicevirksomhet er også tillat. Veiareal som tidligere var del av planen er nå regulert gjennom Hunstad sør del 2. Det kan være aktuelt å erstatte deler av planen gjennom regulering av veiareal inn mot planavgrensningen.

Hunstadsør del 2

Veiarealene som vil være den primære adkomstveien til planområdet inngår i områdeplanen for Hunstad sør del 2.

Bulrathaugen. Hunstad

Mindre del av planområdet kommer i kontakt/overlapper med planområdet for Bulrathaugen. Begrenser seg til mindre del av veiarealet langs Austlyveien/Knut Hamsunds Veg.

8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet (jf. forskr. § 1- h)

Det er foretatt utsekk opp mot nasjonale og kommunale databaser for å avdekke eventuelle interesser, konfliktpunkter og farer.

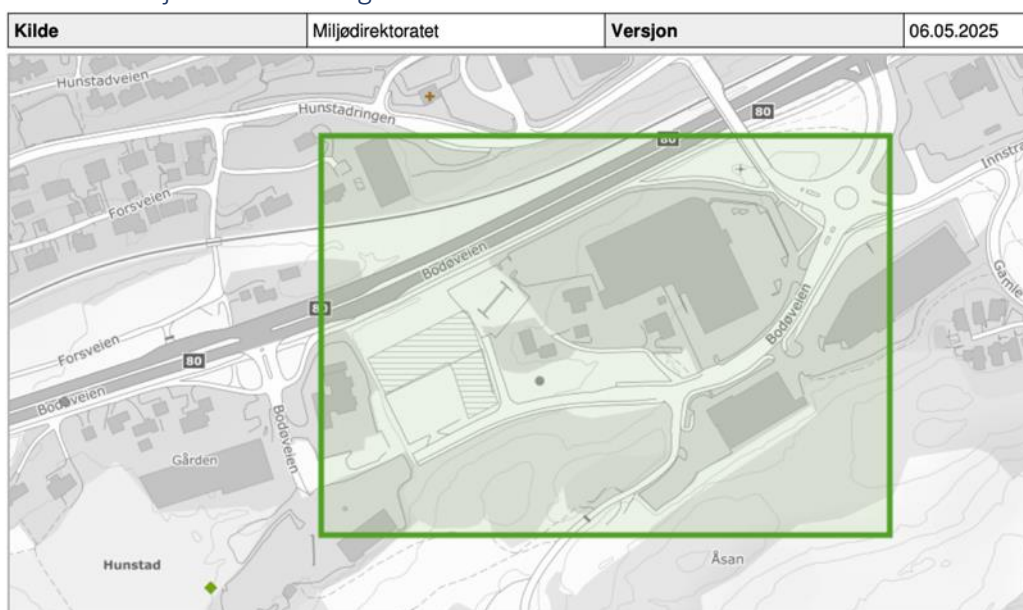
Gjennom søk via Norkarts områdeanalyse er det undersøkt i alt 95 kjente databaser, hvorav 25 var berørte. Områdeanalysen med rapport for søk ligger vedlagt. For de fleste berørte datasettene, er

3. Planinitiativ

det snakk om funn/forhold som ikke er direkte koblet mot tomten, men som er innenfor det utvidede søkeområdet.

Totalt ser vi at det vil få eller ingen parter som berøres direkte av planinitiativet, men aktuell bruk/formål vil kunne berøre interesser som veieiere og myndigheter i forbindelse med støy og trafikk.

Arter av Nasjonal forvaltningsinteresse:



Registrering av fiskemåke innenfor planområdet tilbake i 2022, trolig ikke relevant i dag. Registrering av fremmed art sørøst og planområdet, ikke relevant for planen.

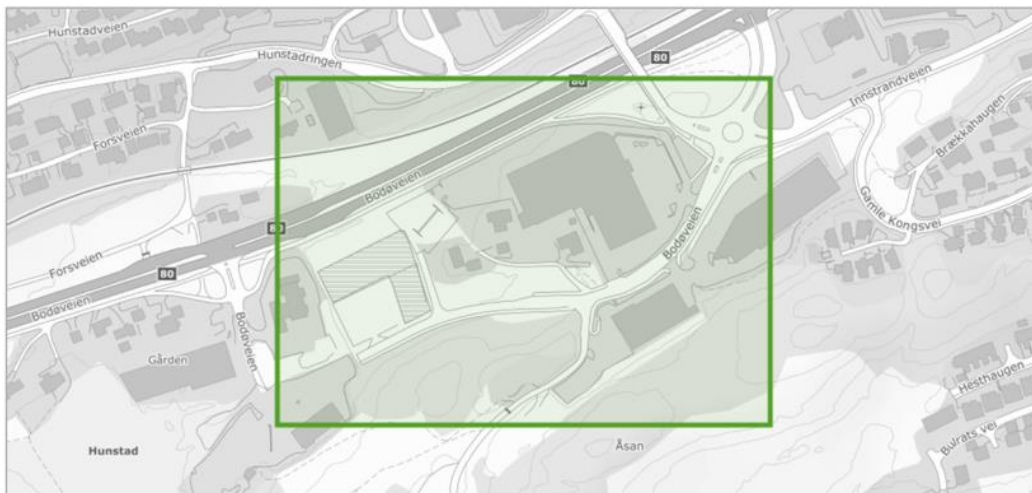
Dyrkbar jord



Datasettet viser areal som ved oppdyrking kan settes i stand som fulldyrket jord. Datasettet er ikke oppdatert for området og arealet som ligger i direkte tilknytting til planområdet er i dag delvis

asfaltert og delvis byggeplass for nytt næringsbygg. Området har i dag ingen landbruksmessige interesser.

FKB Tiltak



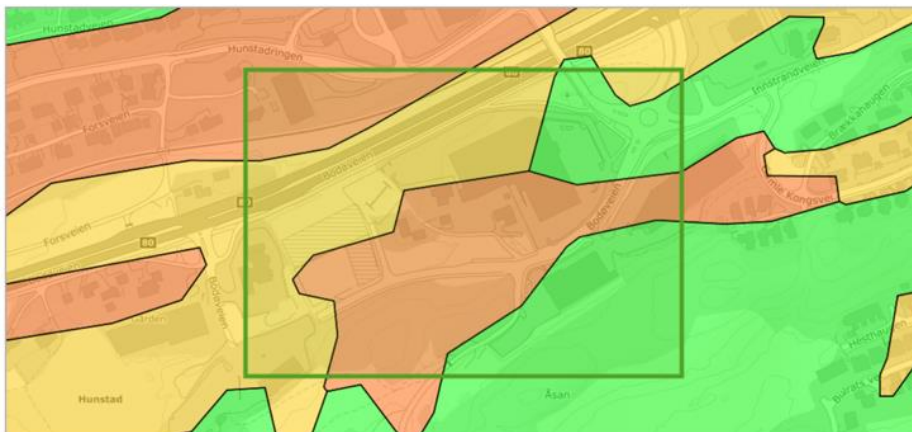
Det mest relevante tiltaket i tilknytning til området er pågående oppføring av nytt næringsbygg direkte øst for planområdet. Næringsbygget skal så langt vi har kunnskap om benyttes som nytt salg og servicesenter for felleskjøpet.

Løsmasser



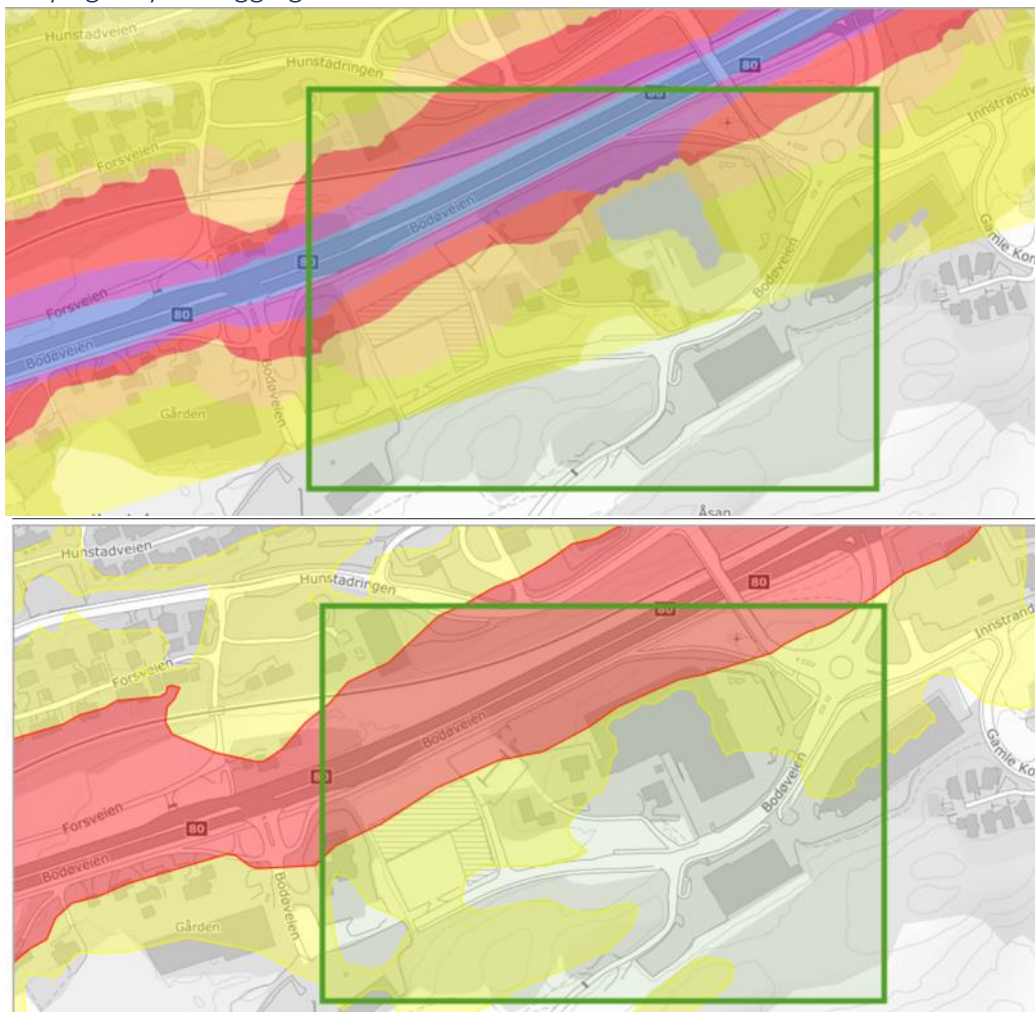
Kart viser at planområdet har innslag av marin strandavsetning og tynt dekke med hav og fjordavsetning. Området her begrenset til ingen grunnvannspotensiale i løsmasser. Åsen mot sør består av forvittringsmateriale.

Muligheter for marin leire



Kart viser at det er svært stor mulighet for å påtreffte marin leire innenfor planområdet (orange farge). For områdene mot sør (grønt) er sannsynligheten svært liten.

Støy og støykartlegging



Kart viser at området i stor grad ligger innenfor «gul» (lav) støysone med 60-50 db støy, hvorav 55 db er grense for definisjon som «gul» støysone. For boliger er det krav om stille side og uteoppholdsareal skal ikke være støyutsatt. Temaet må belyses og utredes i plansak.

Veg senterlinje Elveg 2.0



Kartet viser senterlinje for alle kjørbare veier over 50 meter og gang- og sykkelveier. Kartet viser at det er godt utbygget vegnett rundt planområdet, og at vei som vil være hovedadkomst er betegnet som privat vei.

Andre datasett med registreringer som ikke er relevante/har for eller har nærhet til planområdet
Forurenset Grunn: Lite forurensning registrer langs Hunstadringen

Arealressurser 1:5000: Ingen særskilte registreringer, og utdatert informasjon.

FKB-bane: viser RV80 og jernbane som ligger nord for planområdet

Grud og Pukk: Viser at det på sørsiden av åsen, sør for planområdet ble drevet pukkverk frem til 2008/2009.

Kulturminner: viser at det ble funnet enkeltminner innenfor en lokalitet lengre mot rundkjøring ved hunstadsenteret. Ingen kjennskap eller mistanke om kulturminner innenfor planområdet.

Lufthavn-Restriksjonsplaner for avinors lufthavn: Kart viser at området ligger i inn-/utflygningsflate.

Marin grense: Område er innenfor marin grense flate, altså at det trolig er marine avsetninger innenfor området.

Naturtyper verdsatt: Viser registrering langs RV80, lite relevans for området

Naturtyper – landskap: Viser at landskapet er kystslettelandskap for hele området og områdene rundt.

Naturtyper på land og i ferskvann (HB13): markerer området langs RV80 som svært viktig.

Radon: sammen heng med marin leire, viser at det er usikker og moderat til lav aktsomhetsgrad for radon innenfor planområdet.

Tettsted: inngår i Bodø

Trafikk mengde: Eneste vei som har tall i nasjonal vegdatabank er RV80 som har måling fra 2023 som viser ÅDT på 19709.

Trafikkulykker: Kart viser oversikt over trafikkulykker, ingen ulykker knyttet til planområdet. Nærmeste ulykke ser ut til å ha inntruffet i 2017, som involverte personbil og fotgjenger.

Turrutedatabaser: Viser sykkelrute langs gang- og sykkelvei ved RV80

Reindrift: Viser at området inngår distrit WR, og viser samtidig at det ikke er trekklei, flyttlei ller oppsamlingsområder som inngår i planområdet eller grenser til planområdet.

9. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet (jf. forskr. § 1- i)

Samfunnssikkerhet vil ivaretas i planen gjennom flere av planens kapitler, samt av innspill fra myndigheter og overordnet planverk. Særlig vil risiko- og sårbarhetsanalyse gjennom ROS-sjekklisten avdekke hvilke temaer som kan være aktuelle å gå nærmere inn på.

Foreløpig ser vi at de mest aktuelle temaene for egne utredninger vil være Geoteknikk, forurensede masser, trafikk og støy. Planlagt formål og bruk vil også gjøre det aktuelt å se spesielt på sikkerhet ved borfall av strøm/vann/avløp, tilkomst for nødetater og avfallshåndtering. Overvann vil bli handtert gjennom VAO-plan med blågrønn analyse.

Foreløpig sjekkliste for ROS-analyse:

Naturgitte forhold (inkl. ev. klimapåslag)	- Sterk vind - Snø/is - Frost/tele/sprengkulde - Nedbørmangel - Store nedbørmengder - Urban flom/overvann - Skred (kvikkleire, jord, stein, fjell, snø), inkludert sekundærvirkninger - Erosjon - Radon - Geoteknikk
Infrastruktur	- Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer, utgjøre en risiko for området?
	- Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende virksomheter (industriforetak etc.) utgjøre en risiko for området? - Medfører bortfall av tilgang på El, vann, avløp eller teletjenester spesielle ulemper for området? - Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området; påvirkes området av magnetiske felt fra kraftlinjer, eller er det klatrefare på master. - Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området til f.eks skole/barnehage/nærmiljø/forretninger/busstopp etc - Har området tilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)? - Er det sikre adkomster for brannbil.
Næringsvirksomhet	- Samlokalisering i næringsområder. - Er det virksomheter som forvalter kritiske samfunnsfunksjoner og kritiske infrastrukturer innenfor planområdet. - Planlegges det for virksomheter som håndterer farlige stoffer, eksplosiver og storulykkevirksomheter.

3. Planinitiativ

Forhold ved utbyggings- formålet	- Om utbyggingen medfører nye risiko- og sårbarhetsforhold i planområdet.
Tidligere bruk	- Er området påvirket/forurensset fra tidligere virksomhet? - Eks: gruve, militære anlegg, industri, annet....
Ulovelig virksomhet	- Er tiltaket i seg selv et sabotasje- /terrormål - Naturgitte forhold og effekt av klimaendringer.

10. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles om oppstart (jf. forskr. § 1- j)

Temaet forutsettes gjennomgått i oppstartsmøtet, men tentativ liste: Avinor, SVV, Bodø kommune (eldreråd, boligkontoret, helsetjenester etc), Statsforvalteren, Nordland Fylkeskommune, naboer og bydelsutvalg.

11. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte myndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte (jf. forskr. § 1- k)

I planprosessen vil det være avgjørende å få til et godt samarbeid med både naboer, kommune og grunneiere for å få gode løsninger som innpasser prosjektet lokalt opp mot naboer, og legger til rette for et prosjekt som kan bidra til å løse utfordringer rundt eldre og personer med behov for tilrettelagte boliger.

Tiltakshaver har allerede vært i dialog med flere interessegrupper rundt prosjektet, og det vil være naturlig at en har mer formelle møter og dialoger som del av medvirkningsopplegget. Vi ønsker blant annet å ha åpent informasjonsmøte under høringen av planen, men ser også for oss at vi kan invitere til et møte ved oppstartsmeldingen.

Spesielt vil det være nyttig for alle parter å få innspill fra aktuelle beboere, som kan tenkes å kjøpe/leie bolig i prosjektet, i boligkontoret i kommunen. Utover dette vil det være høringsrunder som del av planprosessen for de mer formelle delene av planprosessen.

12. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt (forskr. § 1 – l)

Det er vurdert om detaljreguleringen faller inn under kravene i forskrift om konsekvensutredning (KU-forskriften), jf. §§ 6–8, samt vedlegg I og II.

Planforslaget omfatter etablering av omsorgsboliger og tjenesteyting, herunder helsehus, omsorgsboliger, pleie- og omsorgsfasiliteter, samt tilhørende uteoppholdsarealer og teknisk infrastruktur. Tiltaket faller ikke inn under noen av kategoriene i forskriftens vedlegg I, og er dermed ikke automatisk KU-pliktig.

Planen omfattes derimot av vedlegg II, særlig punkt 11: *“andre prosjekter” punkt j) Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål.* Dette innebærer at tiltaket skal vurderes etter KU-forskriftens §8 bokstav a, som omfatter detaljreguleringer som åpner for tiltak nevnt i vedlegg II, dersom planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Det vurderes at tiltaket ikke medfører vesentlige virkninger etter kriteriene i §§ 6 og 10, og derfor ikke utløser krav om konsekvensutredning, basert på følgende forhold:

- Arealbruk og planstatus: Planområdet er i gjeldende områderegulering avsatt til BF – bolig/forretning, og i kommuneplanens arealdel til KBA – kombinert bebyggelse og anlegg, med næring og tjenesteyting. Planforslaget ligger innenfor disse formålene og representerer ikke en omdisponering til mer konfliktfylt eller arealkrevende bruk. Forslaget innebærer heller ikke nedbygging av grønnstruktur, LNF-områder eller andre arealer med særskilte miljøverdier.
- Utbyggingens omfang: Planlagt bebyggelse utgjør ca. 9 500–10 500 m² BRA og 40–50 boliger, samt helse- og tjenesteyting. Dette er et moderat utbyggingsvolum i en etablert bystruktur, og vurderes ikke å ha omfang av en slik størrelse at det gir regionale eller større lokale virkninger som tilsier KU-plikt.
- Naturmangfold: Det foreligger ingen registrerte naturverdier, naturtyper av verdi eller sårbare arter innenfor planområdet. Tidligere registrering av fiskemåke (2022) vurderes som utdatert og ikke relevant for planarbeidet. Det er ikke identifisert naturmangfoldinteresser som tilsier KU-plikt.
- Støy og trafikk: Planområdet ligger i gul støysone som følge av nærliggende hovedveisystem. Støy- og trafikktiltak må utredes i detaljreguleringen, men forholdene vurderes som håndterbare innenfor ordinær plansak. Trafikkgenereringen knytter seg i hovedsak til lokal trafikk og gir ikke vesentlige endringer i overordnet trafikkbilde.
- Geoteknikk: Det er registrert marine avsetninger med “svært stor mulighet for marin leire” i deler av området. Dette er imidlertid ikke uvanlig for Bodø, og utløser ikke KU-plikt i seg selv. Geotekniske forhold skal håndteres gjennom krav i detaljreguleringen og ROS-analyse. Det foreligger ikke indikasjoner på kvikkleire eller andre forhold som tilsier vesentlig risiko.
- Landskap og bymiljø: Området er allerede preget av handel, vei og eksisterende bebyggelse. Tiltaket vil endre lokal karakter, men ikke i en slik grad at det påvirker landskapsverdier, fjernvirkning eller bymiljø på et nivå som kvalifiserer som vesentlig etter forskriften.
- Samfunnssikkerhet: ROS-tema som støy, geoteknikk, overvann, teknisk infrastruktur og adkomst for nødetater håndteres i detaljreguleringen. Det er ikke identifisert risiko- eller sårbarhetsforhold som tilsier KU-plikt.

På bakgrunn av samlet vurdering etter KU-forskriftens §§ 6, 8 og 10, og gjennomgang av relevante kriterier i vedlegg II, påstås det at planen ikke er konsekvensutredningspliktig. Eventuelle utredningsbehov håndteres gjennom ordinær detaljreguleringsprosess, jf. krav i gjeldende områderegulering for Hunstad Sør del 1.