

Planbeskrivelse for områdereguleringsplan for Hunstad Sør del 2

Utarbeidet av Byplan, Bodø kommune

Dato 10.02.2017



Innhold

1 Sammen drag	4
2. Bakgrunn.....	4
2.1 Formålet med planarbeidet.....	4
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	4
2.3 Tidligere vedtak i saken	4
2.4 Utbyggingsavtaler	5
2.5 Konsekvensutredning	5
3 Planprosess og medvirkning.....	5
3.1. Deltagere i planprosessen	5
3.2 Innspill til planarbeidet.....	6
4. Planstatus og rammebetingelser.....	6
4.1. Overordnede planer	6
4.2. Gjeldende reguleringsplaner	7
4.3. Tilgrensende planer	8
4.4 Overordnede føringer	10
5. Beskrivelse av planområdet	13
5.1. Beliggenhet og avgrensning	13
5.3. Områdets bruk, innhold og forhold til omgivelsene	14
5.3. Landskap og natur.....	19
5.4. Naturverdier	20
5.5 Støy – vegtrafikk, fly og andre støykilder	24
5.6. Teknisk infrastruktur.....	24
6 Beskrivelse av planforslaget	26
6.1 Endringer i planen etter 1.gangs høring.....	27
6.2. Kyststien	31
6.2.1 Retningslinjer for utforming	31
.....	35
6.2.2. Tre delstrekninger med ulik grad av tilrettelegging	36
6.3 Planlagt arealbruk	38
6.3.1 Reguleringsformål	38
6.4. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål.....	39
6.4.1 Bebyggelse og anlegg.....	39
6.4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	40
6.4.3 Grønnstruktur (PBL §12-5. Nr.3).....	40
6.4.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL §12-5. Nr.6).....	41
6.4.5. Hensynssoner.....	41
6.4.6 Detaljregulert område innenfor bestemmelsesområde #1	42
6.5 Bebyggelsens plassering og utforming.....	45
6.6 Tetthet og bygningstyper	46
6.6.1. Tabell for utnyttelse og antall boliger	49
6.6.2 Bebyggelsens høyde	51
6.6.3. Grad av utnyttning	52
6.6.4. Rekkefølge i utbyggingen	52
6.6.5. Leke- og uteoppholdsplasser	52
6.6.6. Estetikk og byggeskikk.....	52
6.7 Parkering	52
6.8 Tilknytning til infrastruktur.....	53
6.8.1. Vannforsyning	53

6.8.2 Avløp.....	53
6.8.3. Overvann	54
6.9 Trafikkløsning	54
6.9.1. Tilknytning til overordnet vegnett.....	55
6.9.2. Veger i planområdet.....	56
6.9.3. Kollektivtraseer og holdeplasser.....	56
6.9.4 Tilgjengelighet for gående og syklende.....	56
6.10 Universell utforming	57
6.11 Uteoppholdsareal	57
6.11.1 Privat og felles uteoppholdsareal.....	57
6.11.2 Størrelse, lokalisering, kvalitet på uteoppholdsareal	57
6.11.3 Lekeplasser	57
6.11.4 Offentlige friområder	57
6.12 Landbruksfaglige vurderinger.....	57
6.13 Kulturminner.....	58
6.14 Sosial infrastruktur	58
6.15 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	58
6.16 Rekkefølgebestemmelser	59
7 Konsekvensutredning.....	59
8 Virkninger og konsekvenser av planforslaget	59
8.1 Konsekvenser for trafikkforholdene i tilgrensende områder	59
8.2. Økonomiske konsekvenser for Bodø kommune – barnehage, skole, kommunaltekniske anlegg og lignende.....	59
8.3. Overordnede planer	59
8.4. Barn og unges interesser	59
8.5. Kulturminner og kulturmiljø.....	59
8.6. Forhold til kravene i naturmangfoldloven	59
8.7 Kollektivtilbud.....	60
8.8 Klima og energi i kommunen.....	60
8.9 Teknisk infrastruktur.....	60
8.10 Gjennomføring av tiltak.....	61
8.11 Risiko- og sårbarhetsanalyse	61
9 Merknader til planen.....	65
9.1. Sammendrag av uttalelser til høringen, med oppsummering, vurdering og oppfølging	65

1 Sammendrag

Hensikten med planarbeidet er å utarbeide en områdereguleringsplan som gir rammer for en høy utnyttelsesgrad, og bygging av om lag 1000 boligenheter. Planforslaget legger til rette for utvikling av området til variert boligbebyggelse med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, vern av natur-, kultur- og friluftsmiljø langs sjøen og kyststi. Planområdet skal detaljreguleres i påfølgende detaljreguleringsplaner, med unntak av de østligste områdene der planen er detaljert nok til å gi rammer for tiltak. Et mindre næringsområdet vest i planområdet er videreført i påvente av detaljregulering. Planområdet er i sin helhet omfattet av tidligere godkjent reguleringsplan, som skal oppheves.

Planen ble opprinnelig lagt ut på høring i 2013 og det kom inn en rekke innspill til planen. Bodø kommune valgte da å fremme den østlige delen av planområdet til politisk behandling, og samtidig utsette behandling av den vestlige delen. Hovedforskjellene i denne planen og planen lagt ut på høring i 2013 er at en har vektlagt å konsentrere den tetteste bebyggelsen inn mot områdene nærmest kollektivknutepunkt og bydelscenter, og samtidig legge til rette for større sammenhengende grøntområder. Boligene vil bygges ut fra øst mot vest, med utbygging av infrastruktur i flere etapper.

2. Bakgrunn

2.1 Formålet med planarbeidet

Formålet med planarbeidet har vært å avklare overordnet arealbruk for Hunstad Sør del 2, herunder framtidige formål, bebyggelsesstruktur, grønnstruktur, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Planen legger rammene for videre detaljregulering av delområder på Hunstad Sør del 2. Detaljreguleringsplanene vil legge rammene for etablering av konkrete tiltak.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Bodø kommune inngikk i den 21.04. 2010 en samarbeidsavtale med HUS (Hunstad Sør Utbyggingsselskap AS) vedrørende rammer og prosess for utarbeidelse av områdereguleringsplan for Hunstad Sør. Hunstad Sør Utbyggingsselskap AS ble etablert i 2003 og er et selskap eid i felleskap av firmaene MG Prosjekt AS, Gunvald Johansen Invest AS, Byggmester V. Lillegaard AS, Idar O. Hunstad Eiendom AS, Byggmester Erling Skipnes AS og Byggmester Jarle Vikjord. Hjeltnes consult har utarbeidet grunnlaget for områdereguleringen, mens Bodø kommune har slutført dette arbeidet. Norconsult as har bistått i detaljeringen av områdene B16-B20.

2.3 Tidligere vedtak i saken

I forbindelse med vedtak av kommuneplanens arealdel 2009-2021 var det en forutsetning at Hunstad sør kunne bygges ut etter at byggetrinn 2 ved Bodøsjøen skole var ferdig utbygd.

Planområdet ble videreført i gjeldende kommuneplan for planperioden 2014-2026, vedtatt i juni 2014, og ligger som en betydelig boligreserve i byutviklingsområdet. I § 5.2.7 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel heter at det i den kommende fire-årsperiode skal prioriteres å legge til rette for utbygging på Hunstad sør.

Områderegulering for Hunstad sør, PlanID 2432, ble lagt ut på offentlig ettersyn og høring som en plan, den 20.07.2013. Det kom inn flere innspill i høringsperioden som trengte særskilt behandling. Bodø kommune vedtok å dele opp planen i to deler, og et område i øst ble vedtatt, 12.12.2013 Hunstad Sør del 1. Dette området er nå under utbygging.

2.4 Utbyggingsavtaler

I henhold til samarbeidsavtalen skal det utarbeides en utbyggingsavtale mellom Bodø kommune og Hunstad Sør utbyggingselskap for hele planområdet, og en for hver enkelt delplan eller utbyggingsetappe. Formålet med en slik avtale vil være å avklare hvilke offentlige tiltak og anlegg som skal bygges, hvilken teknisk kvalitet de skal ha, hvem som skal finansiere anleggene og hvem som skal ha ansvar for drift og vedlikehold av ferdigstilt anlegg.

2.5 Konsekvensutredning

Med bakgrunn i at planforslaget er i samsvar med overordnet kommuneplan har kommunen ikke satt krav om utarbeiding av konsekvensutredning for dette planarbeidet.

3 Planprosess og medvirkning

3.1. Deltagere i planprosessen

Oppstart av planarbeid for Hunstad sør ble varslet 10.05.2011 med høringsfrist 24.06.2011. Samtidig ble det kunngjort oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale. Det ble avholdt åpent møte i forbindelse med oppstart av planarbeid 24.05.2011 og det kom inn i alt 27 innspill til varsel om oppstart, se kapittel 9.

PNM ga administrasjonen fullmakt til å legge planen ut på høring den 11.04.2013, og planen lå ute til offentlig ettersyn fra 20.07.2013 til 15.09.2013. Det kom inn 25 innspill til planforslaget (se vedlegg 2). Etter høringen ble planforslaget delt opp i to deler, der del 1 ble vedtatt den 12.12.2013.



Fig. 1. Kartutsnittet viser del 1 som er vedtatt.

Det innledende planarbeidet ble utført av Hjeltnes Consult as, i samarbeid med Bodø kommune, grunneiere innenfor planområdet og Hunstad Sør Utbyggingselskap. Dette arbeidet resulterte i vedtak av del 1. Planarbeidet som er gjennomført i forbindelse med del to er utført av Bodø kommune ved Byplan og Geodata i samråd med Hunstad Sør utbyggingselskap.

3.2 Innspill til planarbeidet

Det var ved fristens utløp innkommet 23 uttalelser til varsel om oppstart, samt 4 uttalelser etter fristens utløp. Det kom inn totalt 24 innspill til offentlig ettersyn og høring. Alle innspill til planarbeidet er referert og kommentert som siste del av planbeskrivelsen.

4. Planstatus og rammebetingelser

4.1. Overordnede planer

Kommuneplanens arealdel for Bodø, 2014-2026

I kommuneplanens arealdel er hoveddelen av planområdet avsatt til boliger, (bebyggelse og anlegg nåværende), mens strandsonen er avsatt til landbruk-, natur-, friluftsliv og reindrift (LNFR). Sjøen i direkte tilknytning til planområdet er avsatt til vannområde (V1) med restriksjoner (inntak av sjøvann til settefiskanlegg/forskningsanlegg). Rv 80 er vist som nåværende hovedveg mellom Bodø og Fauske.

Gjennom vedtak av kommuneplanens arealdel i 2009 ble det bestemt at Hunstad sør kan bygges ut etter at byggetrinn 2 ved Bodøsjøen skole er bygd. Dette ble videreført i gjeldende kommuneplan, der det står at i kommende 4-års periode skal prioriteres å legge til rette for oppstart av utbygging på Hunstad sør.

I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er det nedfelt en rekke bestemmelser og retningslinjer som setter rammer for arealbruken innenfor planområdet. Disse bestemmelsene angir blant annet rammene for utnyttelsesgrad, krav til uteoppholdsareal, parkeringsdekning og maks støynivå. Videre gir bestemmelsene føringer for hvordan en i plansammenheng skal ivareta hensynet til miljø, klima og biologisk mangfold, kulturminner samt hensynet til strandsoner og vassdrag.

I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er det også gitt rammer for kollektivsatsingen og her heter det at det skal sikres god framkommelighet for kollektivtrafikken, særlig i byutviklingsområdet. I nye, større utbyggingsområder skal det tilrettelegges for nye busstraseer.

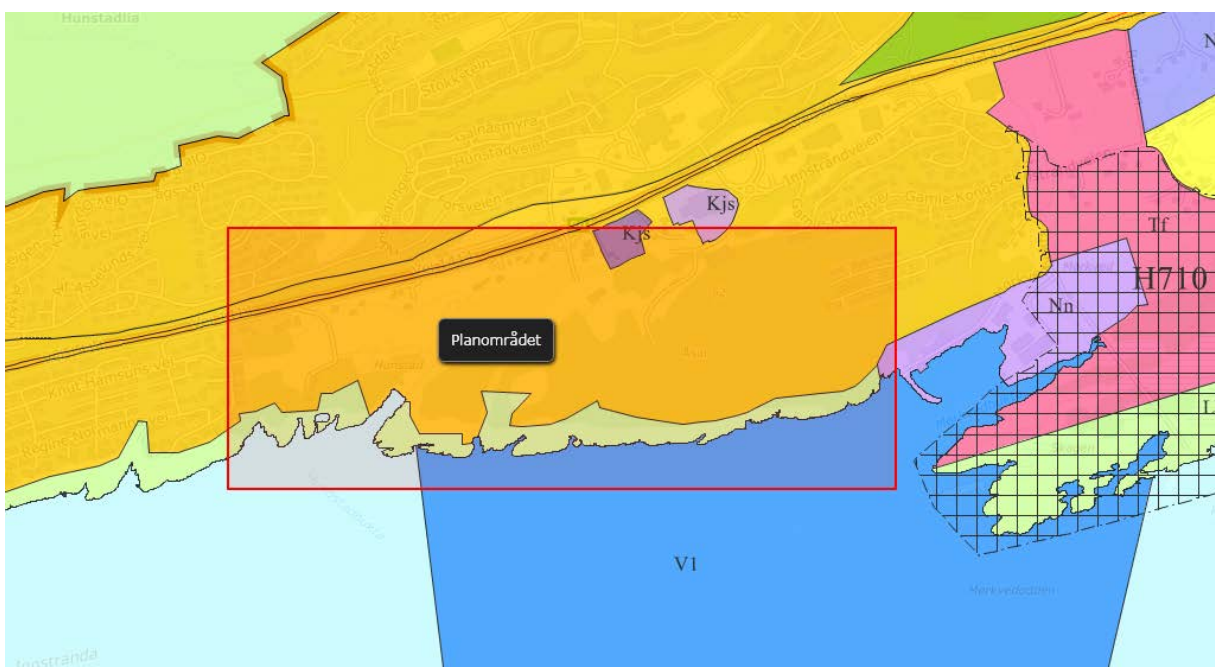


Fig. 2. Utsnittet viser kommuneplanens arealdel for Bodø kommune m/planområdet sentralt.

4.2. Gjeldende reguleringsplaner

Reguleringsplan for Hunstad Del I og Del II, 1987

Planområdet er i dag omfattet av reguleringsplan for Hunstad Del I og Del II, vedtatt 7.5.1987. Denne reguleringsplanen dekker et omfattende område og har gjennom flere planendringer blitt endret og omformet. De deler av reguleringsplanen som fortsatt er gjeldende omfatter byggeområder for boligbebyggelse, næringsbebyggelse, allmennyttig og kommunalteknisk bebyggelse, offentlige trafikkområder, landbruks, natur- og friluftsområder, spesialområder med mer.

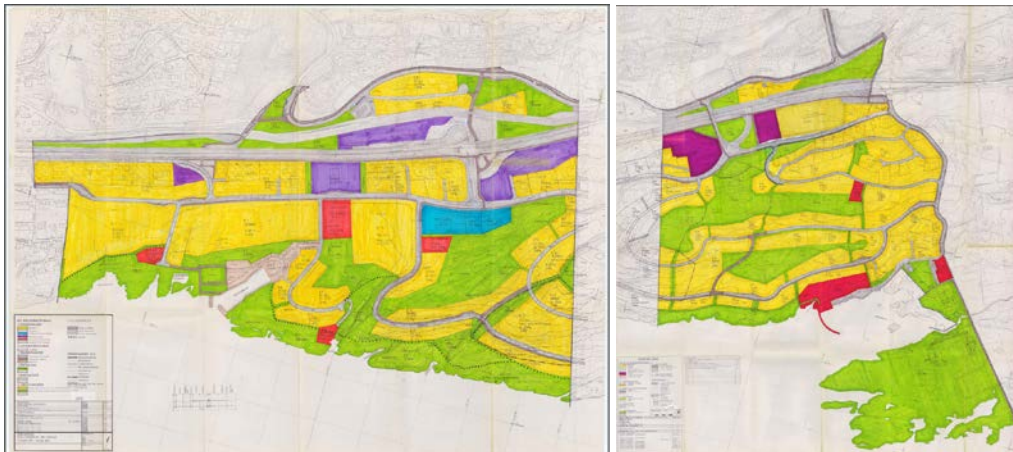


Fig. 3. Reguleringsplan for Hunstad 1987.

Områdereguleringsplan for Hunstad Sør del 1

Planområdet grenser inn mot områdereguleringsplan for Hunstad Sør del 1, (PlanID 2432) vedtatt den 12.12.13. Planområdet overlapper en mindre del av denne planen. Det foreliggende planforslaget vil erstatte deler av veitraseene o_KV1, o_KV6 og o_KV8, samt boligområdene B11-1 og B11-2 i områdereguleringsplan for Hunstad Sør (se figur 4).



Fig. 4. Områdereguleringsplan for Hunstad Sør

4.3. Tilgrensende planer

Bebyggelsesplan for vegserviceanlegg

Et mindre område er senere regulert gjennom en bebyggelsesplan for Hunstad, Del I, vegserviceanlegg, (planid 2418_111) Gnr./bnr. 41/1, vedtatt 28. 04. 2003.

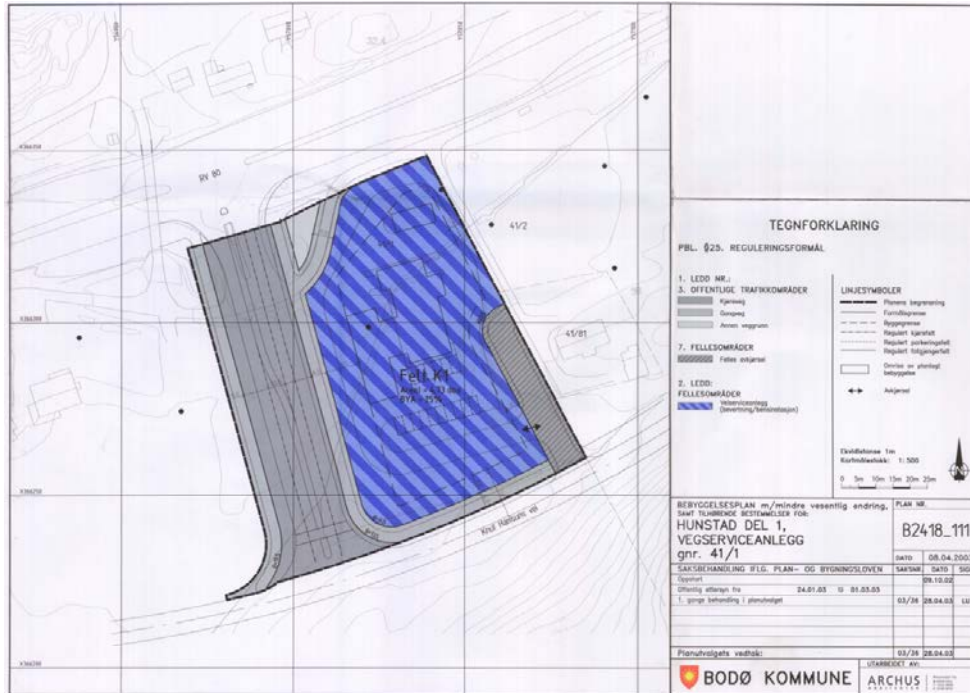
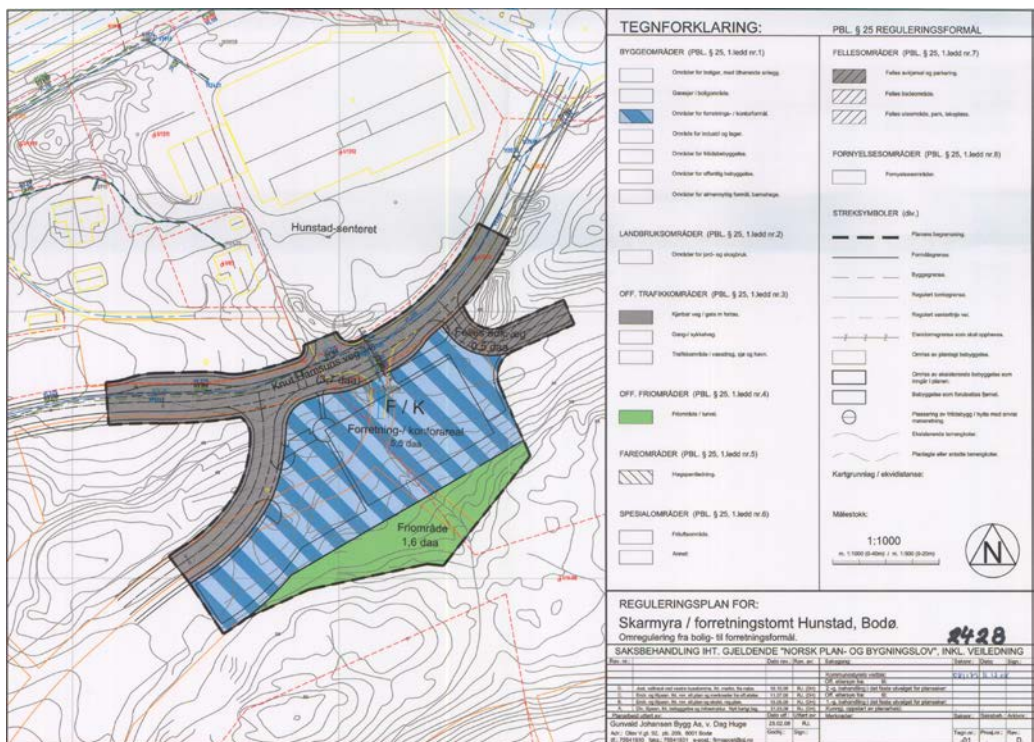


Fig. 5. Bebyggelsesplan for Vegserviceanlegg

Reguleringsplan for Skarmyra/forretningstomt Hunstad

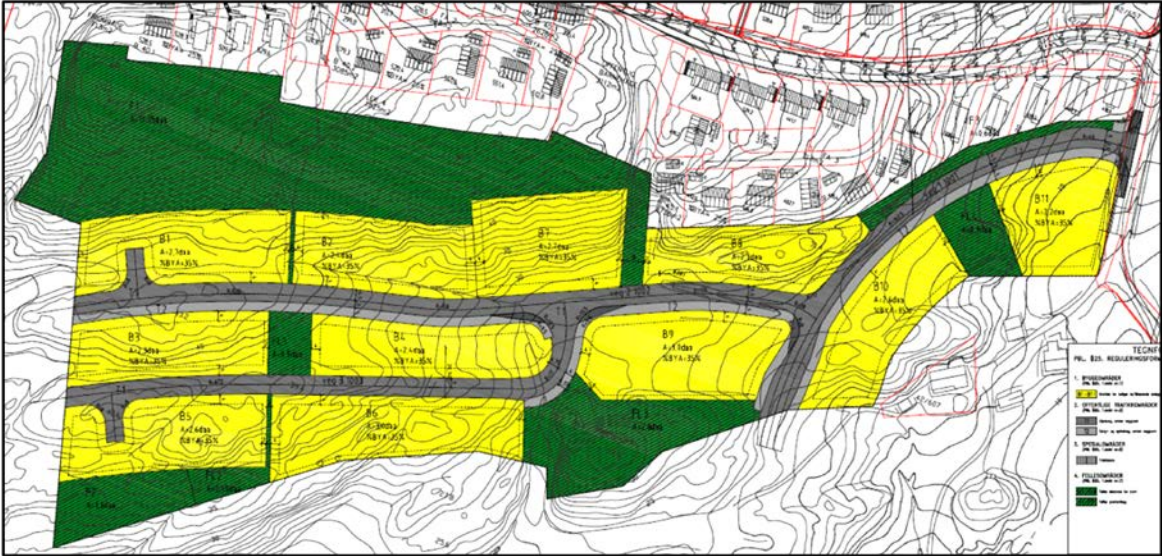
Planområdet grenser i øst til reguleringsplan for Skarmyra forretningsområde. Denne planen ble vedtatt den 11.12.2008 og området er i dag utbygd med en dagligvareforretning, samt tilhørende veianlegg og parkering.



Figur 6. Reguleringsplaner for Skarmyra/forretningsområde Hunstad

Reguleringsplan for Øveråsan

Tilleggende plan mot øst fra 21.6.2007, er reguleringsplan for Øveråsan. Planen legger til rette for utbygging til boligformål med tilhørende felles lekearealer for barn, felles grøntanlegg og offentlige trafikkområder. Planområdet er delt inn i 11 felt og det er lagt opp til et variert boligmiljø. Byggehøyden vil variere mellom 2 og 4 etasjer med BYA på 35 %.

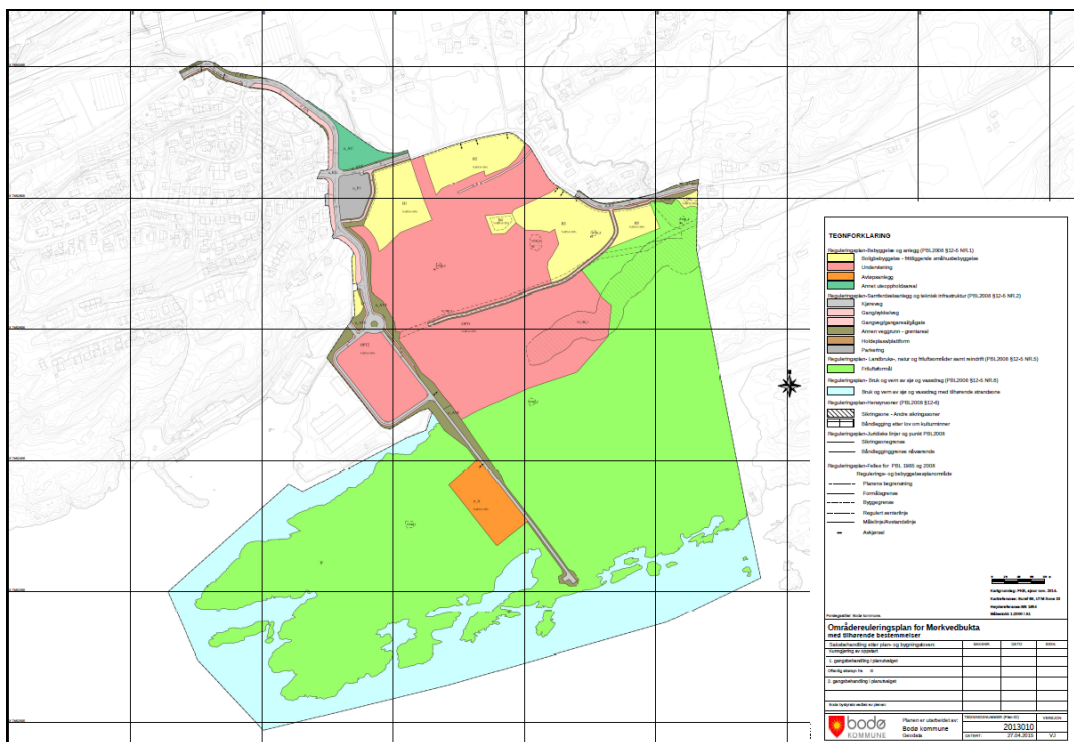


Figur 7. Utsnitt av reguleringsplan for Øveråsan

Områdereguleringsplan for Mørkvadbukta skoleområde

Bodø kommune vedtok den 10.09.15 områderegeringsplan for Mørkvedbukta skoleområde. Dette planområdet grenser til den østlige delen av planområdet. Hovedformålet med planen er å legge til rette for bygging av barne- og ungdomsskole med tilhørende fasiliteter når utbygging av boligfeltene i Mørkved sør og Hunstad sør starter.

Den nye skolen skal ha kapasitet til å dekke fremtidig behov i forbindelse med boligutbyggingene og behovet i forbindelse med at den nye skolen skal erstatte Støver skole. Første byggetrinn vil være en skole for trinn 1-7, på ca. 350 elever. Totalt forventes det mellom 700 – 800 elever etter siste byggetrinn(1-10 skole). Denne områderegeringen har også som mål å legge til rette for at Mørkvedbukta skal bli en møteplass for kunnskapsdeling og erfaringsutveksling, spesielt innenfor marint relaterte fag og havbruksfag. Bystyret vedtok 12.05.2016 (sak 16/57) at ny barnehage også skal lokaliseres til dette området.



Figur 8. Kartutsnittet viser vedtatt områderegeringsplan for Mørkvedbukta skoleområde.

4.4 Overordnede føringer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transport-planleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (Miljøverndepartementet, 1995)

Formålet med RPR for barn – og planlegging er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Videre har retningslinjene til

hensikt å gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og å ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling, samt å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre interesser.

Fylkesplan for Nordland 2013-2025 – Regional plan for Nordland

Fylkesplan for Nordland 2013-2025 - Regional plan for Nordland – ble vedtatt av fylkestinget 27.2.2013. I planen er det gitt en regional planbestemmelse som har som hensikt å styrke eksisterende by- og tettstedscentre, bidra til miljøvennlige transportvalg og god tilgjengelighet.

Bypakke Bodø

I juni 2014 fattet Stortinget vedtak om utbygging og finansiering av Bypakke Bodø.

I Bypakke Bodø er bygging av tunell mellom Hunstadmoen og Bodøelv det klart største prosjektet. Dette prosjektet berører en veistrekning på 5,5 km, hvorav tunnelen er ca. 2,8 km, hovedveg i dagen, samt omlegging av sideveger, nye gang-/sykkelvegforbindelser, kryssombygginger, riggareal og massedeponi.

Byggestart for prosjektet var februar 2015 og forventet byggetid vil være ca. 4 – 5 år. Det overordnede veisystemet til planområdet fra Bodø sentrum vil endre seg betydelig som følge av gjennomføringen av dette prosjektet og reisetiden vil bli vesentlig innkortet. Beregninger av forsinkelser for kollektivtrafikken viser en betydelig reduksjon ved bygging av ny veg.



Fig. 12. Illustrasjonen er hentet fra Statens Vegvesen.

Handlingsplan for kollektiv - Bypakken

Handlingsplan for kollektiv ble vedtatt den 22.03.2012 og handlingsplanen er en del av Bypakke Bodø. Bypakke Bodø er et felles løft for å gi Bodø by et mer fremtidsrettet og tryggere samferdsels-system både for kjørende, kollektivreisende, syklende og gående. Bypakken er et samarbeid mellom Bodø kommune, Statens vegvesen, Jernbaneverket og Nordland fylkeskommune. Den inneholder blant annet ny riksvei 80, nytt og bedre kollektivtilbud og nye gang- og sykkelveier fra 2014. Rammene for Bypakke Bodø ble vedtatt i Bodø bystyre og Nordland fylkesting i juni 2011.

Sykeltransport

I den bompengefinansierte samferdselspakken er det vedtatt at deler av midlene skal brukes på tiltak for gående, syklende, økt trafiksikkerhet og bedre miljø. Det er vedtatt en handlingsplan som har fokus på å redusere ulykker og øke andelen som går og sykler.

Fjernvarme

Hunstad Sør ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Bodø energi er konsesjonshaver. Bodø Energi AS ble 7. juni 2010 tildelt konsesjon av Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) for fjernvarmeanlegg i Bodø. I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 5.1, del B, heter det at det innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme er tilknytningsplikt til fjernvarmenettet når konsesjonær har bekreftet at fjernvarme kan leveres på konsesjonsvilkår. Tilknytningsplikten gjelder for både private og offentlige bygg. Tilknytningsplikten gjelder ikke for oppføring av enebolig, rekkehus samt annen bygning som har mindre enn 500 m² oppvarmet bruksareal.

Biologisk mangfold

I kommuneplanens arealdel § 1.5, heter det blant annet at alle tiltak i kommuneplanen skal utformes med tanke på å sikre miljøet i et globalt perspektiv og i et lokalt perspektiv. Alle reguleringsplaner skal utarbeides med mål om å legge til rette for fremtidsrettede miljø- og klimaløsninger, og dette skal dokumenteres i alle planforslag.

Utover disse kravene, gitt i kommuneplanens arealdel, setter Naturmangfoldsloven krav til innhold i planforslag etter plan- og bygningsloven. Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, slik at den gir grunnlag for allmennhetens virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden.

Disse kravene medfører at kommunen har ansvar for at hensynet til naturmangfold og kravene i naturmangfoldloven kapittel II blir ivaretatt i planutforming og planbehandling. Det innebærer blant annet at data og dokumentasjon om økosystemer, naturtyper og arter, antatte virkninger av planen på naturmangfoldet, alternativ lokalisering, samlet belastning og avbøtende tiltak, i nødvendig grad bør inngå i planarbeidet.

Parkeringskrav

I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 3.2 heter det at det i plan-, bygge- og delesaker skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med krav gitt i tabellen "Krav til antall p-plasser". Plass kan avsettes på egen grunn eller i fellesanlegg innenfor angitt krav til avstand.

Oversiktskartet over soner for parkering/uteareal viser at planområdet ligger innenfor to soner i kommuneplanen, sone B og sone C. Bestemmelsene knyttet til sone B legges til grunn for dette planarbeidet.

Virksomhet	Sone B	Sone C
Boligparkering, areal \leq 25 m² BRA/hybler	Bil: 0,3, Sykkel: 1	Bil: 0,3, Sykkel: 1
Boligparkering, areal \leq 50 m² BRA	Bil: 0,8, Sykkel: 2	Bil: 1, Sykkel: 2
Boligparkering, areal $>$ 50 m² BRA	Bil: 1,2, Sykkel: 2	Bil: 1,4, Sykkel: 2

Tabellen er et utdrag fra tilsvarende tabell i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

Ut over disse kravene gitt i tabellen over er det i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel gitt føringer om at minst 5 % av alle parkeringsplassene innenfor planområdet skal være utformet og reservert for forflytningshemmede. Det er også gitt generelle krav til utforming av parkeringsplassene og krav om at det for bygninger med mer enn 4 boenheter innenfor sone B skal 70 % av parkeringsplassene legges i parkeringsanlegg eller under bygg/bakken.

Uteoppholdsareal

Rammene for uteoppholdsareal er gitt i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, § 4 *Bestemmelser for uteoppholdsareal*. I disse bestemmelsene fremkommer det at planområdet både ligger innenfor sone B og C. Bestemmelsene knyttet til sone B legges til grunn for dette planarbeidet.

Kommunalteknisk norm

Normen gjelder for samtlige kommunale veg-, vann- og avløpsanlegg samt park- og idrettsanlegg, som skal overtas til kommunal drift og vedlikehold. Videre gjelder den for alle lekeplasser og private vann- og avløpsanlegg som skal tilknyttes kommunale anlegg. Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan eller områdereguleringsplan må det utarbeides skisse/forprosjekt for fastlegging av ledningstraseer. Forprosjektet skal inneholde forslag til hovedtraseer, tilknytning til vann og avløp med dimensjoner og normalprofiler for vegoppbygging samt gatelysplan. Kommunalteknisk kontor kan om nødvendig, be om at planene blir supplert med grunnundersøkelser.

5. Beskrivelse av planområdet

5.1. Beliggenhet og avgrensning

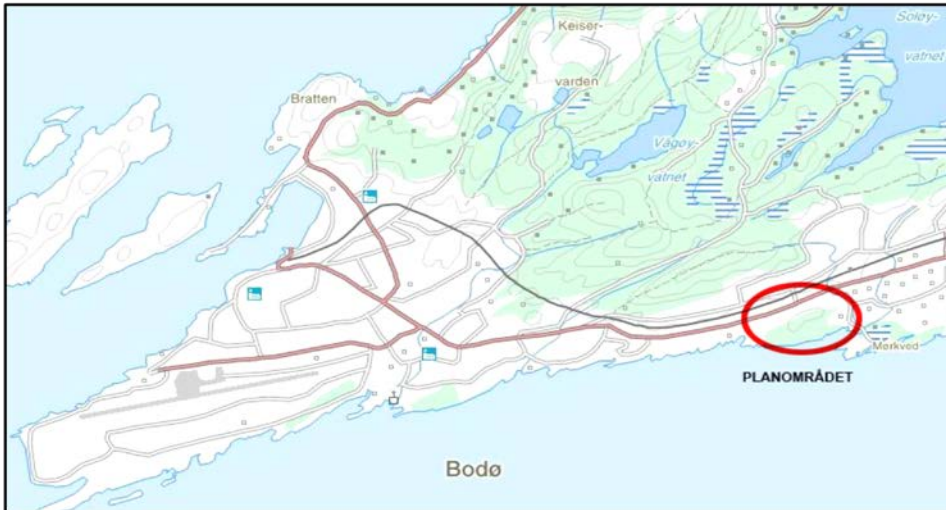


Fig. 9. Planområdets beliggenhet i Bodø. Planområdets størrelse er 467 667 m² og ligger ca. 6 km øst for Bodø sentrum. Bodø kommune.

Mot vest er planområdet avgrenset av boligbebyggelsen på og ved Hunstadmoen, mens planområdet mot nord i hovedsak er avgrenset av Rv 80. Mot øst er planområdet avgrenset av eksisterende boligbebyggelse og boligbebyggelse under utvikling ved Øveråsan. Mot sør er planområdet avgrenset av Saltfjorden og anlegget til Nord Universitet. Senterområdet mot nord og nordøst, der Hunstadsenteret ligger, ligger innenfor Hunstad sør del 1. (se fig. 10).

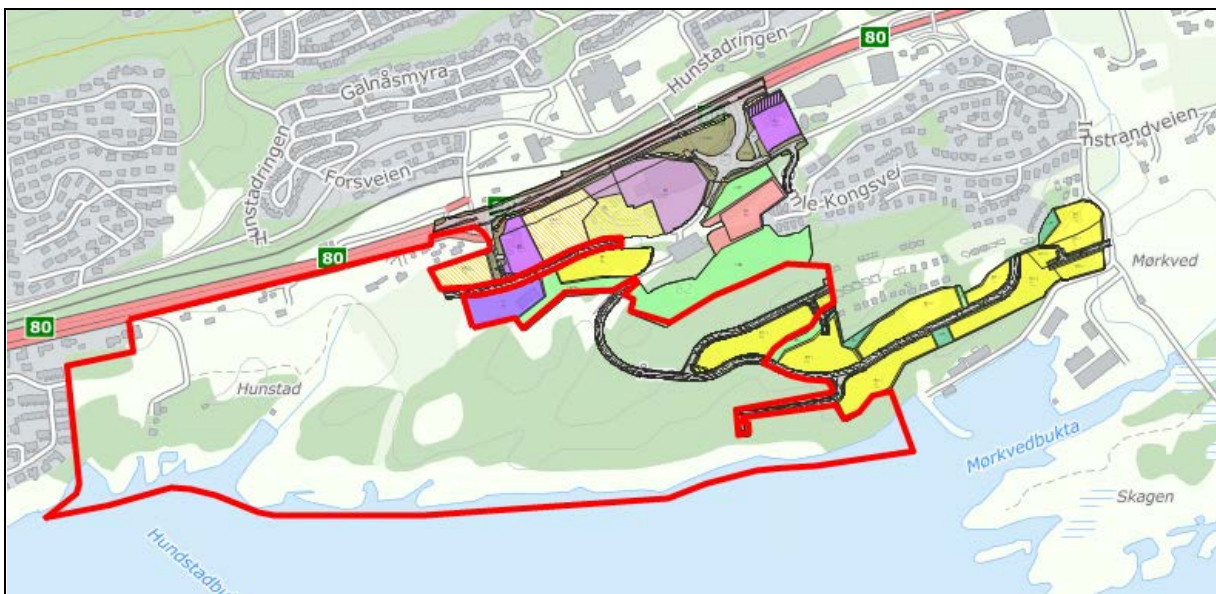


Fig. 10. Planområdets avgrensning mot Hunstad sør del 1

5.3. Områdets bruk, innhold og forhold til omgivelsene

Planområdet er stort i utstrekning og har en lengde fra øst til vest på hele 1,4 km og en lengde fra sør til nord på 0,5 km.

Planområdet er småkupert, med flere mindre koller og dalganger. De sentrale delene av planområdet, som vender mot RV80 er preget av dyrket mark, eldre gårdsbebyggelse og spredt bolig- og næringsbebyggelse. Hele planområdet har en sørvendt eksponering og de sørlige delene av området, som vender mot Saltfjorden, er bevokst med skog. Den nedre delen av strandsonen er preget av svaberg og mindre rullesteinstrenger. Store deler av planområdet består kalkglimmerskifer og dette gir grunnlag for en artsrik flora og fauna.



Fig.11: Bildet viser de sentrale delene av planområdet med Børvasstindan i bakgrunn.

Vegstruktur

Rv 80, som er hovedinnsfartsåren mot Bodø sentrum, og som er hovedveg østover mot Fauske, tangerer planområdet langs nordsiden. Veggen har fire felt og det er to kryss med forbindelse til planområdet; Statoilkrysset og Hunstadkrysset. Kryssene gir forbindelse til eksisterende næringsbebyggelse langs sydsiden av Rv 80 og til eksisterende boligbebyggelse øst for planområdet.

Den spredte boligbebyggelsen lengst nordvest i området, fra Statoilkrysset og vestover, har kjøreadkomst via gangveg langs Rv 80. På den ubebygde delen av planområdet er det kun en enkel vegforbindelse frem til et tidligere steinbrudd midt i området.

Trafikk og kommunikasjon

Planområdet har en svært sentral beliggenhet i forhold til overordnet infrastruktur. Den aktuelle strekningen på Rv 80 har en ÅDT på ca. 21 100 (Kilde Vegkart strekningsdata, 2015). Trafikk til planområdet fordeles i dag gjennom to kryss til riksvegen, hvorav det ene krysset er tilknyttet en rundkjøring med forbindelse over riksvegen mot nord.

Utover dette er det begrenset med utbygd infrastruktur innenfor planområdet, men det finnes noen kommunale og private atkomstveger til privat bebyggelse og næringsområder.

Adkomstforhold og veger

Hovedatkomst til planområdet skjer fra Rv 80 og Knut Hamsuns vei utgjør hovedveg i planområdet. De resterende vegene fungerer som adkomstveger til boligfeltene i planområdet.

Kollektivtransport

Status for kollektivtilbudet i området; Hunstad bussholdeplass ligger i planområdet og betjener rute 4 som trafikkerer Bodø sentrum – Bodø lufthavn – Høgåsen – Saltstraumen. Det er kort gangavstand fra planområdet til bussholdeplassen ved Hunstad Ungdomsskole, som betjener linje 1 som kjører strekningen Langstranda – Bodø Lufthavn – sentrum – Hunstad – Bjørndalslia.

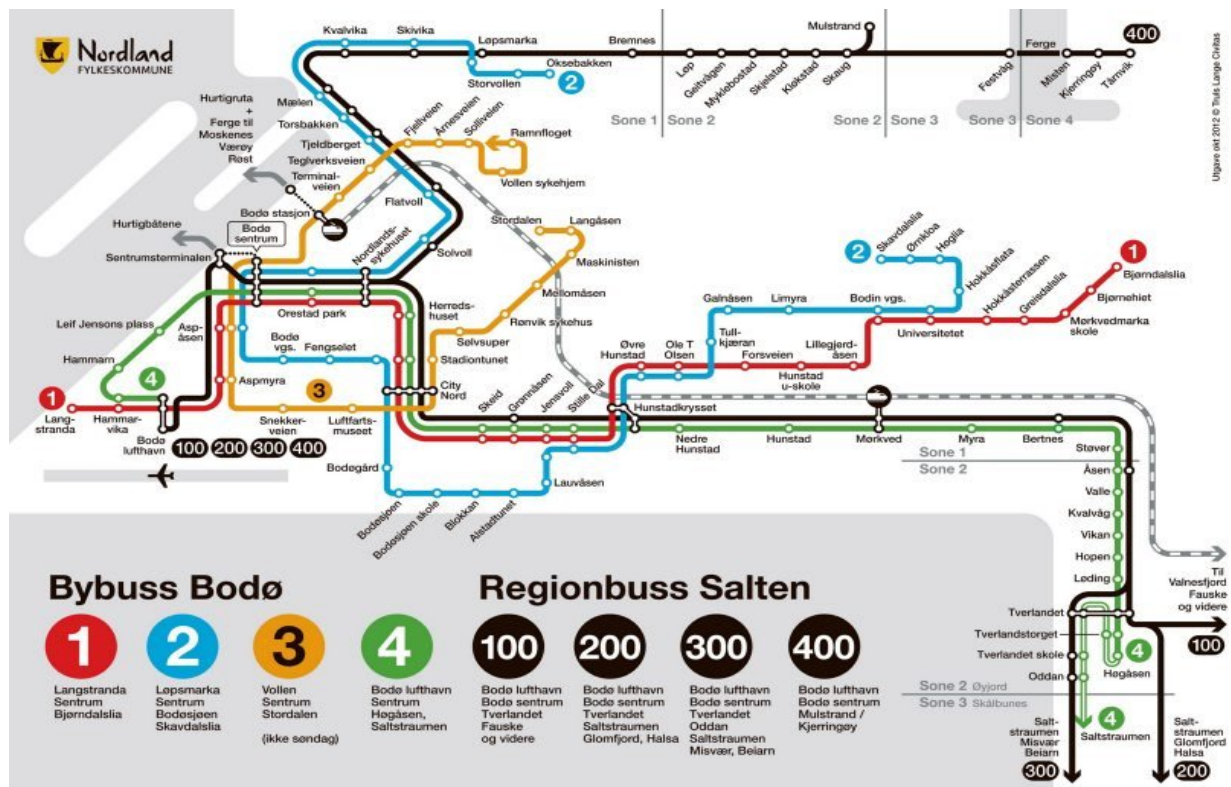


Fig. 13: Rutekart fra Nordland Fylkeskommune

Det er fotgjengerundergang under Rv 80 til Hunstad Bussholdeplass (vestgående) og til Hunstad Ungdomsskole. Det er videre relativt kort gangavstand, ca. 800 m, til bussholdeplass for regionbuss og jernbanestopp ved knutepunktet på Mørkved.

Sykkel og gange

Nord for planområdet og sør for RV 80 finnes en eksisterende gang- sykkelvei som strekker seg fra sentrum til Tverlandet. Dette veisystemet gir gode muligheter myke trafikanter å ferdes fra planområdet og inn mot sentrum. Det er også etablert gangfelt nordover, fra planområdet og i retning mot Universitetet. Dette medfører at tilbudet for gående og syklende er godt utbygd fram til alle de store målpunktene for arbeid, handel og undervisning.

Bebyggelsens struktur og kvalitet

Innenfor deler av planområdet finnes eksisterende bolig-, nærings- og gårdsbebyggelse. Denne bebyggelsen er i hovedsak konsentrert i nord, langs RV 80, og sentralt i planområdet.

Gårdsbebyggelsen utgjør den eldste delen av bebyggelsen, der flere bygninger er SEFRAK-registrert. Boligbebyggelsen langs RV80 utgjør en nyere form for boligbebyggelse, og her spenner bebyggelsen fra tidlig 50- tall til 2000 tallet. Næringsbebyggelsen består i hovedsak av bensinstasjonen og Caravansenteret sentralt i planområdet, ved RV 80.

Verneverdig bebyggelse og kulturminner

Innenfor planområdet finnes det i dag flere automatisk fredete kulturminner i form av spor av tidligere bosetning, tre gravrøyser fra jernalderen og en gårdshaug. I tillegg er det registrert flere bygninger fra før 1900 av regional verdi (SEFRAK). Blant dem er Hunstadgården som består av et gammelt Nordlandshus med tilhørende fjøs. Bebyggelsen ellers innenfor planområdet er bygd etter 1950, og har ikke kjent kulturhistorisk verdi. Det er naturlig å se Hunstadgården i sammenheng med bekkefarene ned til vika, og betrakte dette som rester av et helhetlig kulturmiljø.



Fig. 14. Bildet viser Hunstadgården nord i planområdet. (Foto. Bodø kommune)

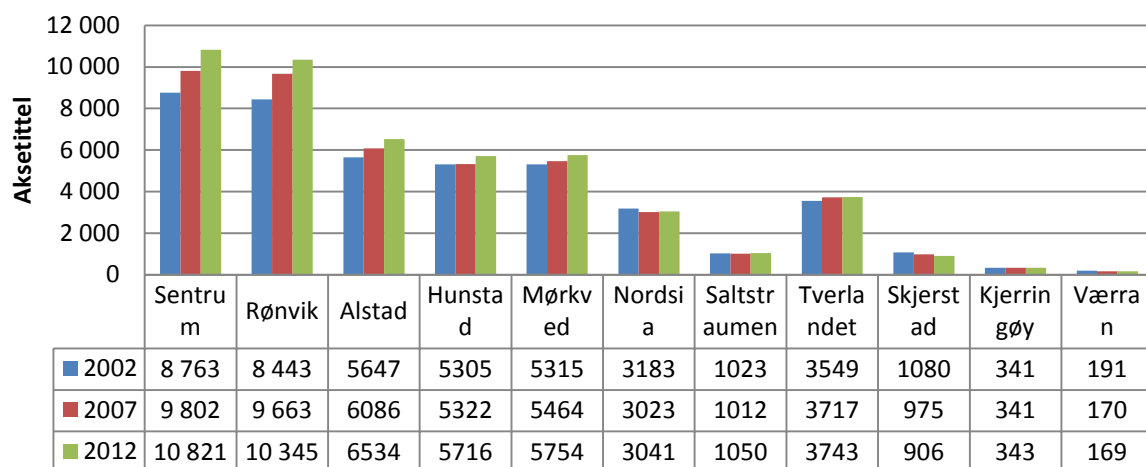
Det er ikke registrert kulturminner under vann eller samiske kulturminner. Arkeologiske undersøkelser er utført av Nordland fylkeskommune etter varsling av oppstart av planarbeid, høsten 2011. Rapport, arkivsaknr.: 11/2965, Nordland Fylkeskommune, fra undersøkelsene foreligger.

Demografiske forhold

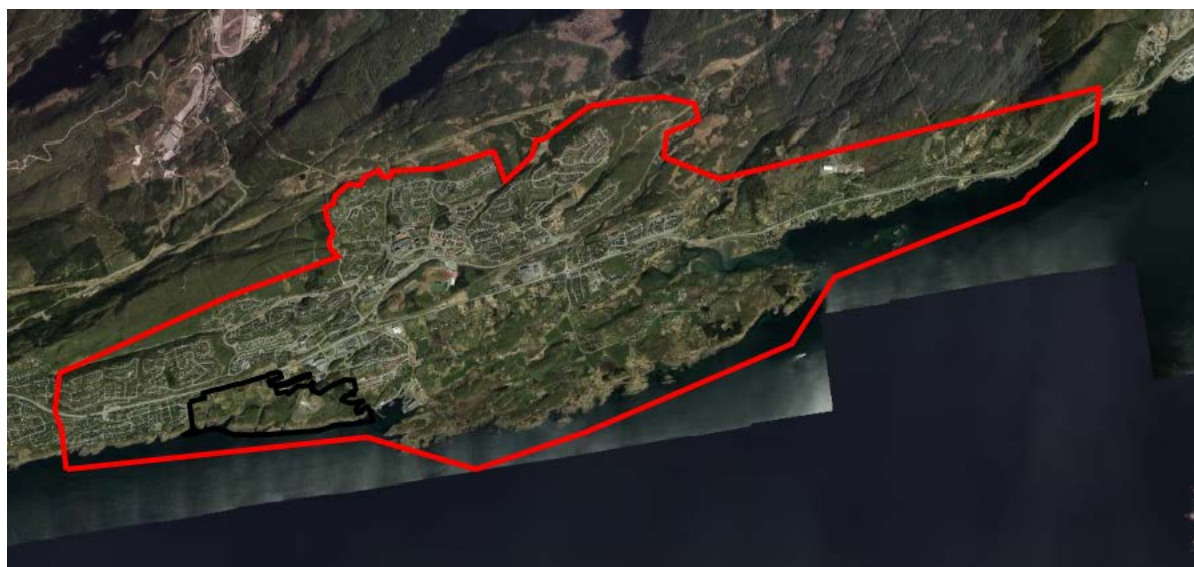
Øst for planområdet ligger det relativt nybygde boligområder, samt boligområder under utbygging, totalt ca. 200 – 300 boliger. Videre er det i ferd med å bli bygd ut 600 nye studentboliger i Mørkvedlia. I kommuneplanens arealdel er det satt av store arealer til boligformål i Breiva langs Soløyvannsveien. Området er ikke utbygd. Videre er et område på Mørkved Sør satt av som framtidig byggeområde for boliger.

Innenfor kommuneplanene Hunstad og Mørkved var det i 2012 (se tabell under), registrert totalt 11470 innbyggere. Det antas imidlertid at flere enn dette reelt sett er bosatt i området all den tid de fleste studenter ikke melder flytting til folkeregisteret. Nord Universitet har pr i dag 5 600 studenter ved sine avdelinger i Bodø (kilde: *Utviklingsplan for Campus Bodø, UiN september 2012*).

Befolkningen fordelt på kommuneplansoner



Tabellen viser Bodøs befolkning fordelt på bydeler 2002, 2007 og 2012 (Kilde; *Boliganalysen*)



Boliganalysen er ikke oppdatert pr i dag, men befolkningsdata (Bodø Kommune) viser at det er 11711 registrerte i Hunstad/Mørkved-området i 2015, en økning på 241 personer.

Området har pr i dag flere beboere enn det er innbyggere i Fauske kommune, og kan i antall innbyggere sammenlignes med Vestvågøy kommune. Det er ventet at Bodø vil ha 63 503 innbyggere i 2030 (kilde: www.fylkesprognoser.no), og Hunstad/Mørkved-området vil naturlig stå for sin del av denne befolkningsveksten.

Prognosene for befolkningsveksten tilsier at det vil være i overkant av 14000 innbyggere i området; Hunstad og Mørkved/Bertnes innen år 2030. Dersom antallet studenter og ansatte ved Nord Universitet vokser slik prognosene viser, vil det være over 10 000 studenter og ansatte på campus i 2030 (kilde: *Utviklingsplan for Campus Bodø, UiN september 2012*).

Barnehage og skole

Per i dag er området tilknyttet Støver og Hunstad barneskole. En ny skoletomt er planlagt øst for planområdet i Mørkvedbukta. Det er forventet oppstart av arbeid med utbygging av denne skolen innen 2019 og planområdet vil tilknyttes ny barneskole her. Området skal også inneholde barnehage, jf. bystyrevedtak 12.05.2016 (sak 16/57)

Nærmeste barnehager i dag er Hunstad Øst, Regnbuen og Messiosen. Det er regulert barnehagetomt i Områdereguleringen for Hunstad sør del 1, men denne forventes omregulert til andre formål.

Handelsområder

Hunstadsenteret med tilliggende arealer, grenser til planområdet i nordøst. Senteret kan betjene befolkningen innenfor Hunstad, Mørkved, og Bertnes- området. Det vil også være det naturlige bydelssenteret for boligbebyggelsen innenfor Hunstad Sør. Senteret ble åpnet i 2002, men fikk store skader ved brann i 2015. Senteret har fram til brannen i 2015 inneholdt dagligvarebutikk, postkontor, detaljhandel med mer, med et bruksareal på 6 935 m². Hunstadsenteret er nå under gjenoppbygging, og forventes å gjenåpne høsten 2017, med om lag 10 000 m² handelsareal.

I kommuneplanens arealdel er de overordnede rammene innenfor handelsområdet fastlagt og her framgår det at det innenfor Hunstad bydelssenter kan tillates maksimalt 25 000m² forretning utbygd innenfor planperioden. Dette inkluderer også eksisterende forretningsareal.

5.3. Landskap og natur

Landskap

Terrenget heller nedover fra øst mot vest. De nordligste arealene har et relativt flatt terreng, og som gradvis blir brattere ned mot strandsonen hvor landskapet er mer kupert med flere åsrygger. Terrenget skråer også nedover mot områdets elveløp som skjærer seg gjennom landskapet. Vegetasjon på bakketoppene forsterker denne oppdelingen, og flere av områdets siktlinjer følger disse elvene i en sørvestlig retning. Øst i planområdet er det et tidligere steinbrudd der terrenget er terrassert i to nivåer med en markert og bratt skrent i mellom. Områdets høyeste punkt ligger i planområdet østlige del, ved Åsan sør for Hunstadsenteret, og er på 61 moh.

Figur 15 viser en grov vurdering av terrenget for etablering av bebyggelse hvor areal merket med rødt er vurdert som uegnet for bebyggelse. Dette er areal som har et brattere terreng enn 1:5, og som er vurdert som vanskelig å gi god utnyttelse. Kartet tar utgangspunkt i landskapet slik det framstår i dag, og det er ikke vurdert muligheter for eventuelle modifikasjoner av landskapet ved at koller sprenges bort eller liknende. De bratteste partiene tilhører i hovedsak de ubebygde og skogkledde områdene i øst, og langs kysten. Disse bratte partiene terrasserer seg ned mot havet. Terrenget er også bratt inn mot vikene som munner ut i strandsonen.



Figur 15. Illustrasjon av terrengformasjonene innenfor planområdet.

5.4. Naturverdier

Planområdet har en kystlinje i hovedsak bestående av svaberg med flere grunne bukter. I nordvestre del av planområdet, fra krysset ved Statoil og vestover, er det dyrkbar mark. Ellers er de ubebygde delene av området bevokst med løvskog ned mot svabergene langs sjøen.



Figur 16. Bildet viser strandsonen sør i planområdet. (Foto: Bodø kommune)



Figur 17. Kartet viser avgrensningen av naturtypene i og ved planområdet: SEFRAK – registrerte bygninger, arkeologiske fornminner, artsobservasjoner og områder med dyrkbar jord. Kartutsnittet er hentet fra Miljøstatus Norge.

Innenfor planområdet er det registrert store natur- og kulturminneverdier, jfr. kartutsnittet ovenfor. Bakgrunnen for den store tettheten med verdifulle og krevende plantearter er knyttet til berggrunnen innenfor området, som består av kalkglimmerskifer, samt områdets eksponering mot sør. Det er også av stor betydning at området tidligere har vært beitemark.

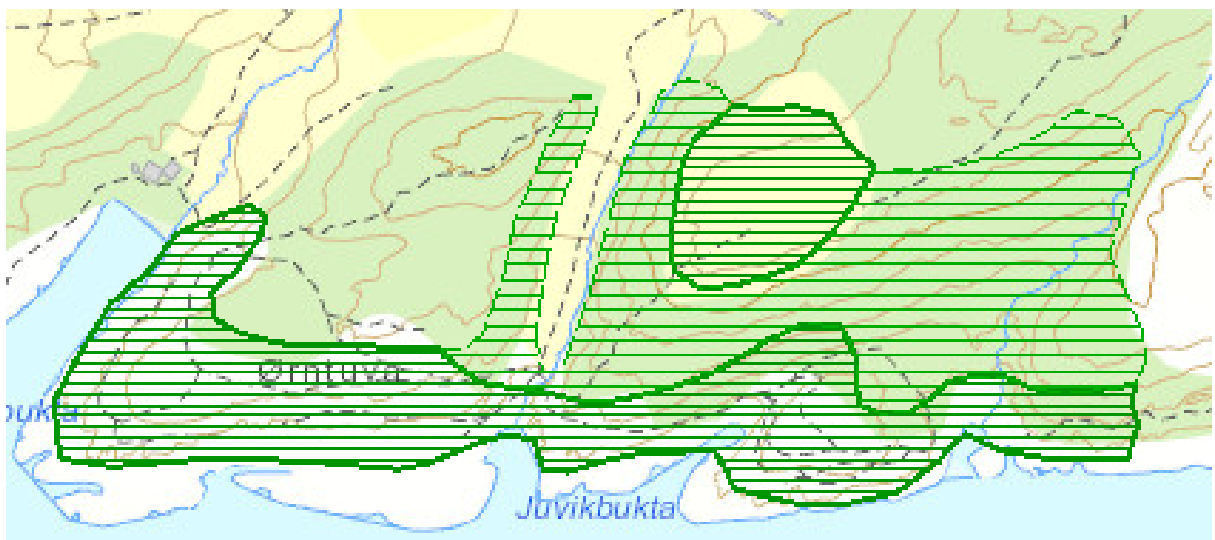


Fig. 18: Skravuren med tykkest grønt omriss er en naturtype som er klassifisert som svært viktig eller viktig (Juvikbukta og Hunstad-Juvikbukta naturbeitemark). Grønn skravur uten tykk linje i omriss er klassifisert som lokalt viktig.

Naturtyper og artsobservasjoner

1. Juvikbukta; Den sørvestlige naturtypen har klassifisering som en svært viktig naturtype i naturtypekartleggingen som ble gjennomført sommeren 2014. Naturtypen består av en sonering fra reine strandberg nederst, via grunnlendt kalkmark i mosaikk med åpne kalkberg og over mot kalkrik naturbeitemark i gjengroing øverst, mot skogkanten.

2. Hunstad-Juvikbukta naturbeitemark; Naturtypen er klassifisert som viktig. Denne lokaliteten ligger mellom Juvika og Hårkallvika ved Hunstad. Lokaliteten har en naturlig avgrensing mot omliggende skog. Naturtypen er naturbeitemark av delnaturtypen rik beiteeng. Kulturmarkseng er sårbar (VU) på rødlista for naturtyper.
3. Hunstad, Juvikbukta kalkskog; Denne naturtypen er klassifisert som lokalt viktig. Området er avgrenset mot åpen beitemark på toppen og mot åpen boreal hei ned mot fjorden. I vestlig del grenser lokaliteten til dyrka mark, i østlige del til et avskoget og opparbeidet område uten naturlig vegetasjon. Naturtypen er hovedsakelig kalkskog med boreale løvtrær, av delnaturtype "annen kalkskog med boreale løvtrær". Rik boreal frisk lauvskog er oppført som DD (datamangel) i rødlista for naturtyper. Skogen er relativt ung og kan være et gjengroingsstadium fra tidligere mer åpent landskap.
4. RV80- Hunstad; Denne naturtypelokaliteten består av artsrik veikant mot RV80. Utformingen har klassifisering som viktig.
5. Ut over disse naturtypelokalitetene er det registrert oter sør i planområdet ved sjø. Området er registrert som yngleområde for oter. Oter er registrert som en nær truet art i den Norske rødlista og det er knyttet særlig forvaltningsinteresse til arten.

Friområder og rekreasjon

Strandlinja veksler fra lune viker med naustbebyggelse til bratte svaberg. Strandsonen har viktige økologiske funksjoner med spesielle leveområder for planter og dyr. Strandsonen er også viktig for utøvelse av friluftsliv og fiske og andre typer aktiviteter tilknyttet kystsonen. Salten Friluftsråd har kartlagt 700 områder i kommunen og vurdert verdien ut fra en skala fra C; registrert friluftsområde til A+; særs viktig friluftsområde. Med bakgrunn i denne friluftskartleggingen er hele Hunstadjæra, som strekker seg langs kysten i planområdet, registrert som et svært viktig friluftsområde (A). I følge kartleggingen er området spesielt attraktivt da området blir tidlig bart om våren og får en sein snølegging om høsten. Helt vest i planområdet går det en svært viktig grønn korridor sørøst fra Hunstadkroken til Hunstadjæra. I enden av Gamle Kongsvei, øst i planområdet, er det registrert en lekeplass som er kategorisert som et svært viktig leke- og rekreasjonsområde.

Kyststi

Langs kystlinjen går det et naturlig turdrag med flere stier som går parallelt med kysten. Andre stier går langsmed de mindre dalgangene som går i retning nord-sør mot fjorden. Over store deler av strekningen hvor det går stier er terrenget relativt kupert. Området egner seg godt som område for friluftsliv siden det er sjønært og har et uberørt preg. Det er også flere bukter og viker som egner seg til friluftsliv og rekreasjon.

Vilt

Det er foretatt viltkartlegging i Bodø i 2006. Resultatene fra kartleggingen foreligger i rapporten "Viltkartlegging i Bodø kommune", Prosjekt utmark v/Ingvild Gabrielsen, 2006. Det er ikke registrert spesielle forekomster i planområdet.

Steinbrudd

Midt i planområdet finnes et nedlagt steinbrudd. Virksomheten av steinbrudd startet opp på Hunstad sør i 2006. Virksomheten er avsluttet på en måte som klargjør arealet for bebyggelse.



Fig.19. Bildet viser det nedlagte steinbruddet sentralt i planområdet. (Foto: Bodø Kommune)

Klimatiske forhold

Den varierte geografien i Bodø gir store variasjoner i klimaet. Generelt er klimaet i kommunen oseanisk med milde vintrer, kjølige somre, mye nedbør og høy luftfuktighet. I kyststrøkene i Bodø- og Kjerringhalvøya ligger gjennomsnittsnedbøren per år på 1 000-1 200 mm. Snittemperaturen på Bodøhalvøya er 4,3 - 4,5°C. I vinterhalvåret er det litt høyere temperatur i de ytre strøkene av kommunen, mens det om sommeren er litt lavere temperaturer. Planområdet er avlangt med retning øst-vest. Slik som terrenget skråner mot sjøen i sør, vil det gi utmerkede sol- og utsiktsforhold for en stor del av bebyggelsen.

Den dominerende vindretningen kommer fra øst hovedsakelig i perioden høst, vinter og vår. De østlige vindene er mest dominerende høst og vinter, mens de vestlige vindene er dominante i sommerhalvåret. Den fremste delen av terrenget ned mot sjøen, i den østre delen av området, ligger slik til at det fanger opp de østlige vindene direkte. Dette betyr at denne delen av området er utsatt for alle typer østlige vinder. Planområdet ligger også utsatt for sør- og sørvestlige vinder. Varsomhet med eksisterende vegetasjon og planting av ny, er derfor svært viktig som skjermingstiltak.

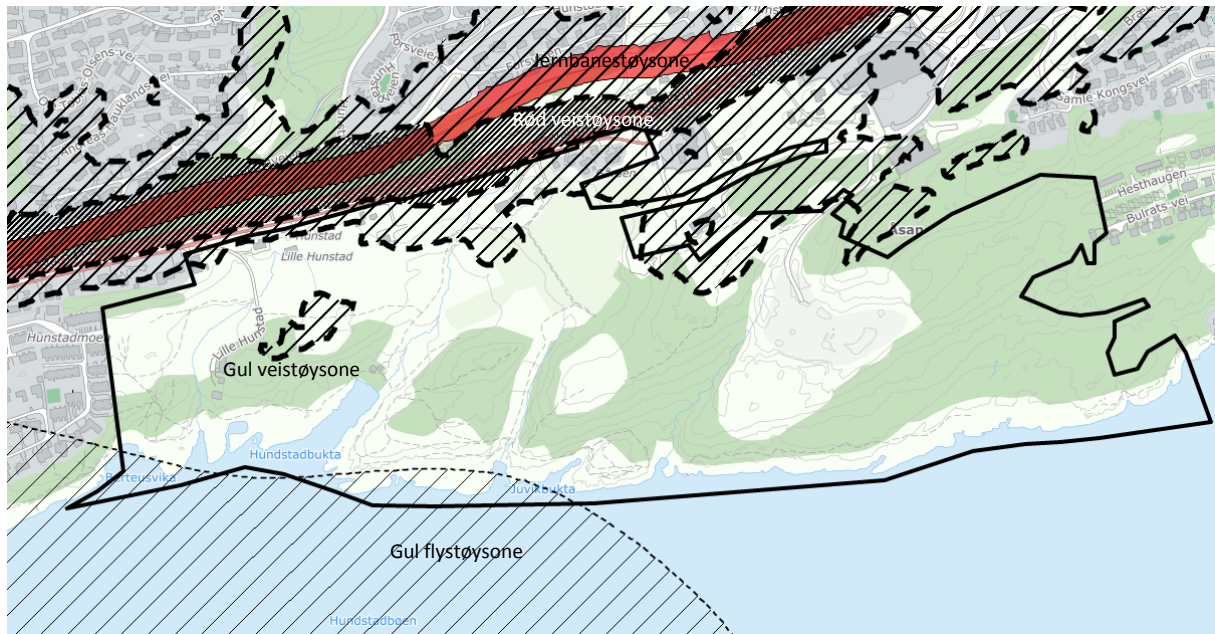
Grunnforhold

Steinbruddvirksomhet viser at dybde til fjell ikke er stor. For deler av området er løsmasser fjernet. Berggrunnen i planområdet består av kalkglimmerskifer/kalksilikatgneis. Grunnen i planområdet

består av bart fjell, forvittringsmateriale, marin strandavsetning, tynn hav-/strandavsetning og noe myr.

5.5 Støy – vegtrafikk, fly og andre støykilder

Det er ikke foretatt støyberegninger. Viktigste kilde til støy, i nordre del av planområdet, er vegtrafikk på Rv 80. Det er i dag støyskjermer langs sydsiden av vegen. Planområdet ligger utenfor rød flystøygrense, og en mindre del av strandsonen ligger i gul sone.



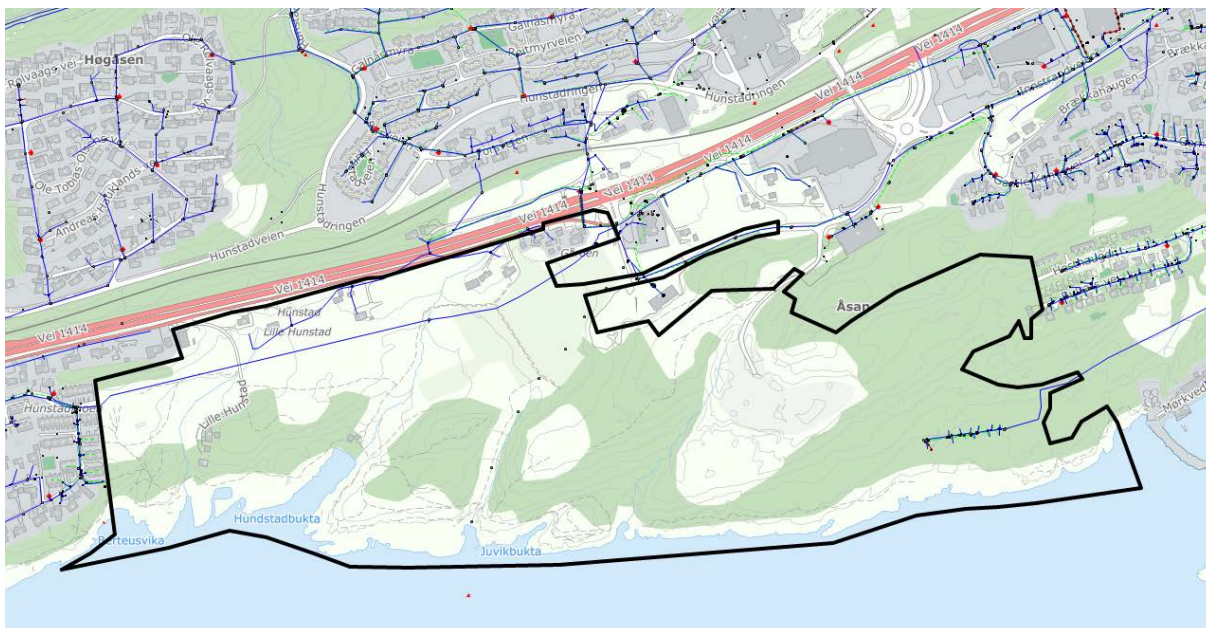
Rødt felt = Jernbanestøysone, tett skravur = rød veistøysone, åpen skravur = gul veistøysone.

For boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager langs sterkt trafikkerte veier kreves støyfaglig rapport som dokumenterer at støykravene er oppfylt iht. kommuneplanen. Eksisterende støyskjermingstiltak antas å ha nødvendig effekt for dagens bebyggelse. Ved fremtidig utarbeidelse av detaljreguleringsplaner og utbygging vil det være behov for nærmere støykartlegging.

5.6. Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Området rundt Hunstad Sør er for det meste utbygd med eksisterende ledningsanlegg. Vannkilden for Bodø er Heggmovatnet med vannbehandlingsanlegg. Det ligger et renvannsbasseng med volum 31 000 m³ i Hunstadlia rett nord-vest for Hunstad Sør. Eksisterende anlegg som kan komme i konflikt med utbygging skal vurderes omlagt ved senere detaljplanlegging.



Figur 20. Spillvannsavløp i området føres til Mørkved renseanlegg rett øst for Hunstad Sør. Spillvannsnettet består av både rene spillvannsledninger og fellesledninger.

El. kabler og teleanlegg

Anlegg markert med rødt på kartillustrasjonen under er 22 kV-anlegg som må ivaretas i videre planlegging. Innenfor eller ved planområdet finnes det tre eksisterende trafostasjoner: ved eksisterende bensinstasjon, dagligvarebutikk og Hunstadsenteret (under reetablering)



Figur 21. El. kabler innenfor planområdet. Kart fra Bodø Energi.

Risiko- og sårbarhet

Det er utført Risiko- og sårbarhets analyse som følger som eget vedlegg til denne planbeskrivelsen.

6 Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med områdereguleringsplanen er å legge til rette for en utbygging av om lag 1000 boliger. Det er satt et minstekrav til utnytting av de ulike delområdene som summeres opp til 903 boliger. Dette gir en fleksibilitet til å vurdere potensialet i områdene gjennom detaljregulering, også for en høyere utnytting.

Planforslaget åpner for en utvikling av området til konsentrert boligbebyggelse, veier og samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur, lekeplasser, friområder og turveier med hensynssoner for natur-, kultur- og friluftsmiljø langs sjøen. Planområdet skal detaljreguleres i påfølgende detaljreguleringsplaner, med unntak av områdene B16-B20 innenfor bestemmelsesområde 1, der planen er detaljert nok til å gi rammer for tiltak. Planområdet er i sin helhet omfattet av tidligere godkjent reguleringsplan, som skal oppheves.

Hunstad Sør er et av de viktigste gjenværende sentrumsnære utbyggingsområdene for boligbebyggelse i Bodø kommune. Tanken om en konsentrert utbygging av Hunstad sør har eksistert siden arbeidet med generalplanen for byutviklingsområdet i Bodin fra 1967, som skisserte opp en kontinuerlig utbygging fra Bodøsjøen og østover. Flystøy-problematikken førte til at andre områder ble prioritert først, og da i første rekke Hunstad øst og senere Mørkved. Det er fremdeles svært viktig å legge til rette for en høy utnyttelsesgrad for å sikre at boligreserven blir godt utnyttet.

En høy utnyttelsesgrad er også viktig fordi områdene som bygges ut er sjønære, består av dyrkamark og områdene bærer preg av et uberørt landskap. I planleggingen har det derfor vært et viktig premiss å bygge tett samtidig som man klarer å ivareta viktige landskapstrekk, naturverdier og friluftsområder. Denne planen tar i langt større grad hensyn til viktige landskapstrekk og natur-, kultur- og friluftsverdier enn den tidligere godkjente reguleringsplanen, som denne planen erstatter (se fig 22-24). De store grønnstrukturene er plassert inn for å ivareta det historiske særpreget i området, for å bygge opp under landskapets kvaliteter og for å sikre et vern av de viktige naturtypene og områder for fritid og rekreasjon.

Det har som nevnt vært et sentralt mål for planarbeidet å legge til rette for om lag 1000 boliger i planområdet. En høy befolkningskonsentrasjon vil bygge opp under Hunstadsenteret som et viktig lokalsenter, og vil danne et befolkningsgrunnlag for nye eller forbedrede kollektivtilbud i området. De østlige, sentrale områdene peker seg ut som best egnet til høy utnyttelse, med nærhet til kollektivtransport, service og offentlig tjenesteyting. I tillegg gir det kupert terrenget muligheter for å bygge høyere bygg uten at dette tar utsikt fra boligområdene bak. I de vestlige områdene legges det opp til lavere bebyggelse på 2-4 etasjer, men med en relativt høy utnyttelsesgrad. Planen legger til rette for en variert boligbebyggelse. Som redegjort for i kapittel 5.3 viser prognosene opp mot 14 000 beboere i bydelene Hunstad og Mørkved i 2030. Allerede i dag overstiger befolkningen 10 000 beboere.

Planen ble lagt ut på høring i 2013 og det kom inn en rekke innspill til planen. Bodø kommune valgte da å fremme den østlige delen av planområdet til politisk behandling, og samtidig utsette behandling av den vestlige delen. Den østlige delen ble vedtatt 12.12.2013. Hovedforskjellene i denne planen og planen lagt ut på høring i 2013 er at en har vektlagt å konsentrere den tetteste bebyggelsen inn mot områdene nærmest kollektivknutepunkt og bydelssenter, og samtidig legge til rette for større sammenhengende grøntområder. Planen legger opp til bygging av infrastruktur i flere etapper, og boligene vil bygges ut fra øst mot vest.

6.1 Endringer i planen etter 1.gangs høring



Fig. 22. Plan lagt ut på høring 2013.



Figur 23. Vedtatt del 1 fra 2013.



Figur 24. Planforslag del 2.

Byggeområder



Figur 25. Illustrasjon av byggehøyder i det første planforslaget.

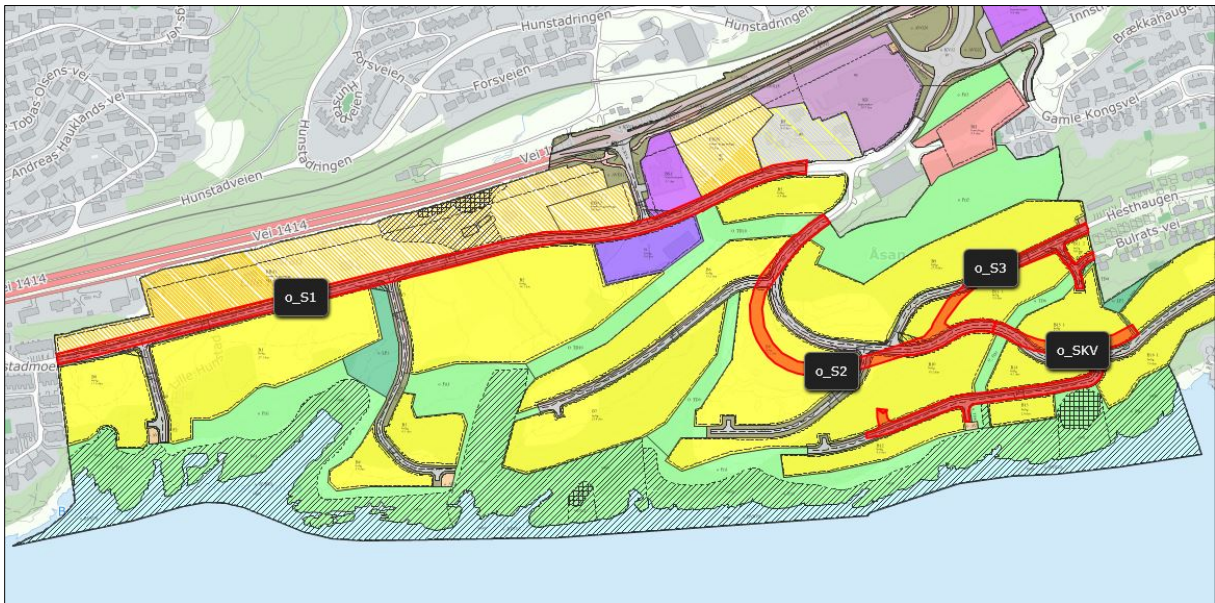
Planen som ble lagt ut på høring hadde den tyngste bebyggelsen vest i området med byggehøyder opp mot 19,5 meter. Den generelle byggehøyden i de øvrige områdene var satt til 9,5 meter.



Figur 26. Illustrasjon av byggehøyder i nytt revidert planforslag.

I det nye planforslaget er byggehøydene i de vestlige feltene senket til 13 meter mønehøyde. I praksis åpner dette for innslag av lavblokker, da 13 meter åpner opp for bygninger i fire etasjer. De sentrale og østlige delene har fått høyere utnyttelse, og åpner for byggehøyder opp mot 21 meter. Grepet er tatt for å etablere en bebyggelse i vest som bedre harmonerer med utbyggingen ved nedre Hunstadmoen, og for å oppnå en tettere utbygging rundt de mest sentrale områdene.

Veger



Figur 27. Illustrasjon av samleveger i dette planforslaget, markert i rød transparent oppå tidligere forslag til plan







Internveier i feltene er tatt ut, og skal detaljreguleres for å finne de beste løsningene, samt tilpasses den øvrige infrastrukturen. Vegene er regulert som samferdselsanlegg med krav om detaljregulering for å innpasse ulike trafikantgrupper, trafikkiltak, kryss med internveier og avkjørsler. Traseen for samleveg 1 er uendret, mens samleveg 2 har en noe annen trase som er bedre tilpasset terrenget. Dette forskyver også noe på samleveg 3. SKV er avsluttet noe lengre øst.

Grønnstruktur



Figur. 28. Offentlige friområder og turdrag i dette planforslaget markert i grønt på tidligere forslag til plan.

Planforslaget legger nå opp til en mer romslig og sammenhengende grøntstruktur. De største enkeltområdene er friluftsområdet ved sjøen langs hele planområdet, som har blitt utvidet noe nordover, friområdene ned langs vassdraget fra Hunstadgården og til Hunstadbukta, samt naturvernområdet som innebefatter de viktige blåveislokalitetene. Samlet inneholder planforslaget om lag 135 daa med friområder og ca 9,7 daa med turdrag og turveger.

Formål	Beskrivelse	Areal	
o_GF1	Friområde ved gamle Hunstad gård	6,5 daa	
o_GF2	Friområde fra Hunstad gård og langs bekken ned til sjøen	12,6 daa	
o_GF3	Friområde sentralt i bebyggelsen ved B8,9 og 10	3,4 daa	
o_GF4	Friområde ved lekeplass f_BLK2	0,4 daa	
o_GF5	Friområde langs sjøen nord for kyststien	52,8 daa	
o_GF6	Friområde langs sjøen sør for kyststien	59,5 daa	

Figur. 29. Oversikt over offentlige friområder i planen

6.2. Kyststien

Kyststien er delt opp i tre delstrekninger med ulik grad av tilrettelegging. Graden av tilrettelegging vil variere fra lav/middels til høy.

I tidligere planframlegg har det vært lagt opp til at kyststien skal opparbeides med universell utforming, med en bredde på 2,5 meter og en stigningsgrad på maks 8 %. Dette kommer i stor grad i konflikt med naturverdiene i området og landskapets karakter.

Hensikt

Kyststien skal være en tursti som er tilgjengelig for alle så langt terrenget og natur- og kulturverdier tillater det. Dette krever tilrettelegging slik at områdene blir tilgjengelige for befolkningen. Området tilbyr svært mange opplevelseskvaliteter, slik som rekreasjonsområder, fornminner og ulike naturtyper. Dette gjør det attraktivt med en kyststi i området, men samtidig utfordrende siden mange interesser må forenes.

6.2.1 Retningslinjer for utforming

Ved tilrettelegging for kyststi må det vurderes hvilken grad av tilrettelegging som kan tillates. Planen legger til rette for en høy befolkningsøkning tett opp mot verdifulle friluftsområder. Terrengets utforming, landskap og natur- og kulturminneverdier legger føringer for i hvor stor grad stien kan tilrettelegges.

Før opparbeiding skal det lages en detaljert plan for kyststiens utforming og endelig plassering. Denne skal lages i samråd med avdeling for Oppvekst og kultur, og skal godkjennes av Byplan. Temaer slik som dreneringstiltak, klimatilpasning, stiprofiler, traséføring, skilting, gjennomføring av anleggsarbeid, landskapstilpasning, påkoblingspunkter mellom boligområder og sti og skjøtsel skal inngå i planen.

Kyststien skal tilrettelegges etter en helhetlig vurdering av de ulike natur- og kulturverdiene, terrengets utforming og målet om en tilgjengelig kyststi. I noen områder får friluftslivet høy prioritering og andre steder vil hensynene til natur- og kulturminner veie tyngst. Natur- og kulturverdier stiller krav til tilrettelegging for friluftsliv ettersom en betydelig økning i befolkningskonsentrasjon rundt disse områdene vil føre til økt bruk av terrenget. Økt bruk kan medføre slitasje på natur- og kulturverdier, og en tydeliggjøring av stier kan virke avbøtende på dette.

I noen områder er det så kupert at det ikke vil være hensiktsmessig med høy tilrettelegging ettersom det vil være svært kostbart og vil føre til store inngrep i landskap og natur. Av hensyn til landskapets karakter kan man ikke tillate inngrep som krever sprengningsarbeid. Ved behov for enkelt maskinelt arbeid under oppføring av stien, skal dette utføres på en slik måte at det ikke skader natur- eller kulturverdier i området.



Figurene viser tilpasning av turvei i landskapet. Terrengets naturlige arrondering skal i størst mulig grad bestemme traseføringen slik som den øverste figuren viser. Større skjæringer og fyllinger slik som figuren til venstre viser må unngås.

Figur 30: Tilpasning av turvei i landskapet. Hentet fra veileder for tilrettelegging av turveier, løyper og stier, 2008. Kultur- og kirkedepartementet.

Noen steder er det mulig å få en universelt utforma turvei etter dagens krav til universell utforming. Dette er mulig i områder der det er relativt flatt og få konflikter med andre interesser. Det vil være viktig å bruke ressurser på utvalgte områder med høyt potensial for tilrettelegging. Dermed kan man sikre at noen strekninger langs stien blir tilrettelagt universelt utformet.

Retningslinjer for universell utforming av turområder

I Kristiansand kommune sin normal for utomhusanlegg skilles det på turveier i sentrumsområder og turveier utenfor sentrumsområder. I sentrumsområder er anbefalingen for maksimum helningsgrad 1:20, mens det i turområder er 1:12. Unntaksvis aksepteres 1:10.

- Minimum bredde på turveier er 1,4 m for rullestolbrukere. Når bredden på turveien er under 1,8 m, skal det jevnlig (anslagsvis for hver 50. meter) være møteplasser med bredde på minst 1,8 m.
- Stier som brukes mye, bør ha en bredde på min. 1,6 m og ha møteplasser med større bredde, f.eks. 2,0 m.
- Underlaget på turveier må være fast, ikke nødvendigvis asfalt, men en type grus som setter seg og får en fast overflate.



Figur 31 Eksempel på høy grad av tilrettelegging. Bilde: Veileder for tilrettelegging av turveier, løyper og stier. 2008.

Retningslinjer for turområder med en høyere grad av tilgjengelighet

I friluftsområder der det ikke er mulig å tilfredsstille kravene til universelt utformede turstier, kan det være mulig å gi området en høyere grad av tilgjengelighet. Kvaliteter som kan gjøre området tilgjengelig for personer med nedsatt gangfunksjon og for synshemmede, kan være:

- rydding av turstier
- gode trinn- og trappesforhold (markering av trinnenes ytterkant)
- rekkverk i hele trappens lengde
- rekkverk/håndlister langs gangveier som støtte og orienteringselement
- sikring av farlige steder (bratte skrenter, bryggekanter o.l.)
- god belysning
- hvilemuligheter



Figur 32: Bildene viser en kyststi som er opparbeidet i Saltstraumen. Bildet til venstre viser opparbeiding med trekonstruksjoner over et kupert terreng. Bildet til høyre viser deler av den samme stien som er grusbelagt. Tiltakene gir området en høyere grad av tilgjengelighet. Bilde: Aviåja Kleist.



Figur 33: Bildet viser en del av den opprinnelige stien som går i planområdet. Noen steder bør tilretteleggingen være lav av hensyn til natur og landskap, og da vil opprinnelig sti benyttes slik den eksisterer i dag. Bilde: Byplan.

Beskrivelse av strekningen for kyststi

Området er relativt kupert, og de bratteste partiene er i området ved Juvikbukta. De grønne områdene på det øverste kartet nedenfor viser hvor det er brattest, og disse områdene er derfor mest kuperte. Utenom disse områdene finnes også bratte partier av mindre størrelse. I området er det to viktige områder med kulturminner.

Landskapet er variert og området har et uberørt preg. Strandlinja vender mot sør, og består av svaberg med en vegg av skog i bakkant (se fig. 7). Det er flere mindre bukter og åser i området. Mindre dalfører og gjel går mot sjøen i nord-sør-retning.



Figur 34: Bildet viser deler av strandlinja i planområdet hvor kyststien skal gå. Eksisterende sti skimtes til høyre i bildet. Bilde: Byplan

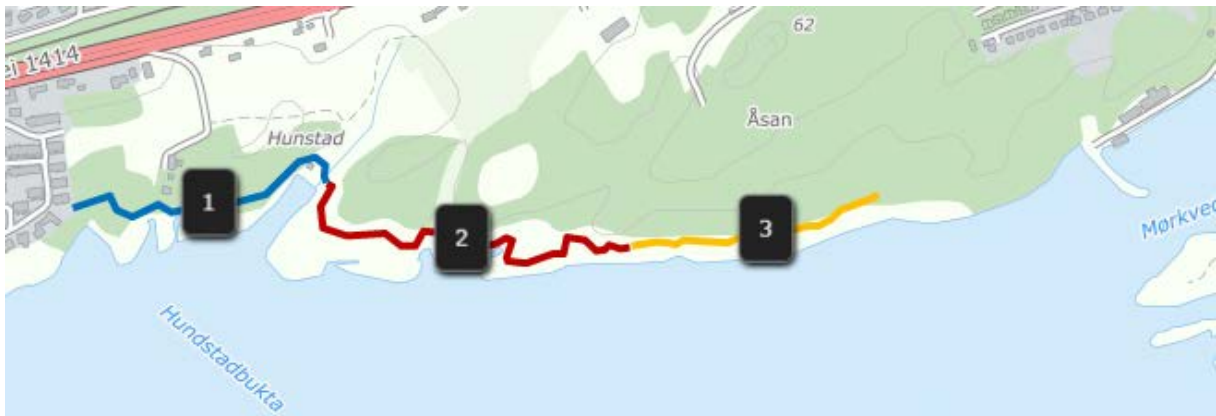


Figur 35: De grønne områdene på det øverste kartet viser hvor det er brattest i området. To områder med kulturminner som ligger i nærheten av kyststi-traséen vises i det nederste kartet (lilla R). Midtre del av området mot sjøen har områder med viktige naturtyper (grønn skravur). Kartene er hentet fra NGI og fra Naturbase.

6.2.2. Tre delstrekninger med ulik grad av tilrettelegging

Strekningen for kyststi er delt opp i tre delstrekninger hvor det anbefales ulik grad av tilrettelegging. Tilretteleggingen vil variere fra lav/middels til høy.

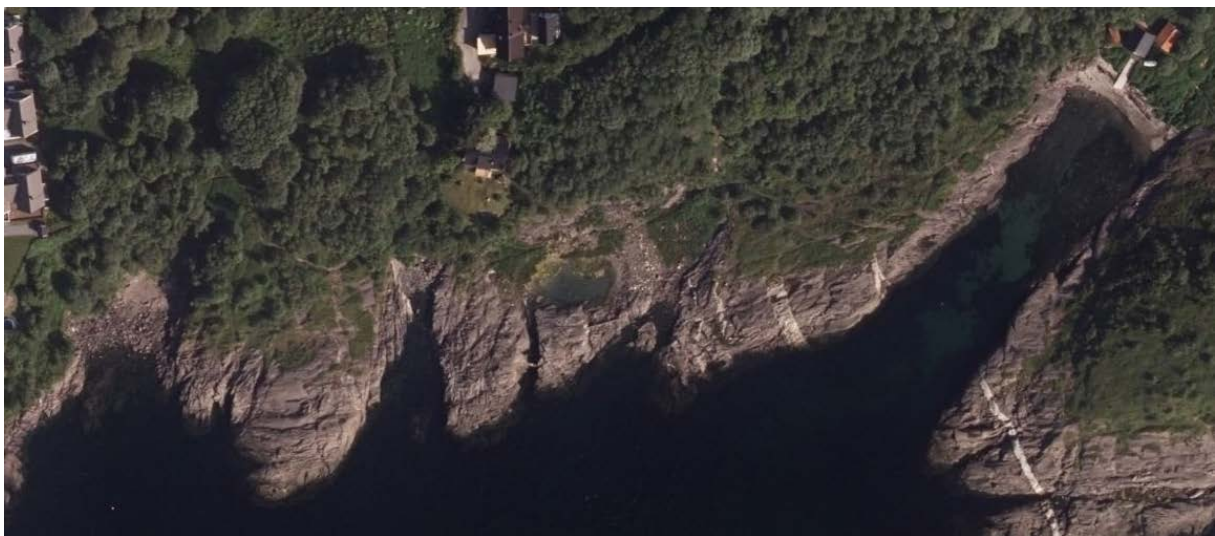
Områderegeringsplanen gir krav om en detaljert plan for delstrekningene før opparbeiding av disse. Denne planen skal dokumentere helhetlige vurderinger av den endelige utformingen av stien.



Figur 36: Inndeling i delstrekninger

Delstrekning 1

Delstrekningen skal opparbeides med en høy grad av tilrettelegging, og denne delen av stien skal være tilnærmet universelt utformet. Dette vil sikre en tilgang for alle til turområder og til det verdifulle friområdet i Hundstadbukta for nåværende befolkning i vest. Det er ingen konflikter med natur- eller kulturverdier i området.



Utforming av strekningen

Minimum bredde på sti skal være 1,4 meter. Når bredden på stien er under 1,8 m, skal det jevnlig (anslagsvis for hver 50. meter) være møteplasser med bredde på minst 1,8 m. Stien skal opparbeides med fast grusdekke. Helningsgraden skal ikke overstige 1:12.

Delstrekning 2

Strekningen skal ha en lav til middels grad av tilrettelegging. Viktige natur- og kulturverdier i området legger føringer for utformingen av kyststien. Noe tilrettelegging er nødvendig for å kanalisere allmenn ferdsel til områder der denne ikke er i konflikt med viktige natur- eller kulturverdier.



Utforming av strekningen

En tydeliggjøring av stiens trasé med rydding av vegetasjon, skilting og enkel opparbeiding er viktig for å unngå slitasje av natur- og kulturverdiene. Stien kan opparbeides med grusdekke eller enkle tre- eller steinkonstruksjoner. Nærføring av sti til områder med viktige natur- eller kulturverdier tillates ikke. Dette gjelder for eksempel områder med registrerte blåveisforekomster og eldre verneverdige gravrøyser.

Stien skal gis en høyere grad av tilgjengelighet der dette er mulig. Anleggsarbeid under oppføring av stien skal ikke ødelegge viktige natur- eller kulturverdier.

Delstrekning 3

Strekningen skal ha middels til høy grad av tilrettelegging. Strekningen skal gis en høyere grad av tilgjengelighet, etter prinsippene beskrevet i kapittel *Retningslinjer for utforming* på side 30



Utforming av strekningen

Stien kan opparbeides med grusdekke eller enkle tre- eller steinkonstruksjoner. Hvilemuligheter skal opparbeides for hver 150. meter. I områder hvor det er svært bratt og ikke finnes andre trasémuligheter til å føre en trinnfri sti, skal det opparbeides trapp med markering av trinnenes ytterkant og med rekkverk i hele trappens lengde. Det anbefales at stien opparbeides med en bredde som gjør at strekningen blir fremkommelig for turgåere med barnevogn.

6.3 Planlagt arealbruk

Området settes i all hovedsak av til variert boligbebyggelse med vegger, friområder, turdrag og områder for lek. Deler av området, omfattet av bestemmelsesområde #1, er detaljregulert og har ikke plankrav.

6.3.1 Reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5. Nr.1)

- Boligbebyggelse (B)
- Næring og tjenesteyting (BKB)
- Lekeplass (f_BLK)
- Naustområde (BUN)

Formål for områdene som er detaljregulert:

- Boligbebyggelse (B)
- Vann- og avløpsanlegg (BVA)
- Uteoppholdsareal (BUT)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5. Nr.2)

- Samleveg (o_S)
- Gang/sykkelveg (o_GSV)
- Avløpsnett (o_AV)
- Annen veggrunn- tekniske anlegg (o_SVT)

Formål for områdene som er detaljregulert:

- Kjøreveg (o_SKV)
- Fortau (o_F)
- Annen veggrunn-grøntareal (o_SVG)
- Parkering (o_SPA)

Grønnstruktur (PBL §12-5. Nr.3)

- Turdrag (o_GTD)
- Turveg (o_GT)
- Friområde (o_GF)

Formål for områdene som er detaljregulert:

- Turdrag (f_GTD3)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL §12-5. Nr.6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BVSVS)

Hensynssoner (PBL §12-6)

- H530 Hensyn Friluftsliv
- H560 Vern av naturmiljø
- H570 Bevaring kulturmiljø
- H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

Formål for områdene som er detaljregulert:

- Sikringszone frisikt (H140_)

6.4. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

6.4.1 Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelsen er delt inn i totalt 20 områder, som skal bygges ut i takt med infrastrukturen i området. 5 av boligområdene har en detaljeringsgrad som innebærer at de ikke har krav om ytterligere regulering, mens de 15 resterende har plankrav. Det legges opp til variasjon i boligtyper internt i planområdet, der tre av områdene er utpekt som egnet for spesielt høy utnyttelse. Området skal bygges ut over lang tid, og planen tar høyde for ulike boligtypologier internt i feltene og mellom de ulike delfeltene. Områdereguleringen legger til rette for minimum 903 nye boenheter.

Boligbebyggelse B2 og B6

Dette er eksisterende boligbebyggelse, der det åpnes for noe fortetting. Disse boligområdene har i dag avkjørsel fra eksisterende gang- og sykkelvei. Det kan derfor ikke bygges nye boenheter i dette området før o_S1 er etablert, og områdene kan få avkjørsel fra denne.

Boligbebyggelse B1, B3, B4, B5, B7, B8, B9, B10, B14, B15

Områdene er regulert til boligbebyggelse med plankrav. Detaljplanen skal også legge til rette for leke- og uteoppholdsareal, internveier og parkering. For å ta ut potensialet for boliger og legge grunnlag for god og effektiv infrastruktur er det lagt opp til minimum 3,5 boliger pr. daa i disse områdene. Dette inkluderer parkering, felles adkomstveger og uteareal med kvalitet. Endelig utnyttelsesgrad fastsettes i detaljreguleringen. Det er satt en maksimal byggehøyde på 13 meter, noe som åpner for en fleksibilitet i planleggingen av områdene. I bratt terreng må kotehøyde reguleres. Endelig utnyttelsesgrad for disse områdene fastsettes i detaljreguleringen.

Boligbebyggelse B11, B12 og B13

Områdene er regulert til boligbebyggelse med plankrav. Disse er plassert øst i planområdet, nært bydelssenteret. Dette for å kunne utnytte nærheten til handel, service og kollektivtransport på en best mulig måte. En høyere utnyttelse av dette området vil også kunne bidra til å bygge opp under Hunstad/Mørkved som lokalt knutepunkt, i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Terrenget her er relativt kupert, og bedre egnet til store bygningsvolumer enn de flate jordene vest i planområdet. Fallet mot sør gjør at en kan bygge høyere enn i de andre delområdene uten å ta utsikt fra bakenforliggende bebyggelse. Det er derfor åpnet for den høyeste utnyttelsen i disse områdene, med en maksimal byggehøyde på 21 meter. I bratt terreng skal det oppgis maks kotehøyde i detaljreguleringen. Her er det lagt opp til en minste utnyttelsesgrad på 6 boliger per daa, som kan oppnås med en kombinasjon av høyblokker, lavblokker,

flermannsboliger og rekkehus. Endelig utnyttelsesgrad for disse områdene fastsettes i detaljreguleringen.

Kombinert formål BKB

Området reguleres til næring og tjenesteyting. Forretning er ikke tillatt i området. Området er regulert til næring i gjeldende plan, og i påvente av detaljregulering sammen med B2 videreføres de gjeldende rammene for området. Etter opparbeiding av o_S1 skal eksisterende avkjørsler mot gang- og sykkelvei fjernes.

Felles lekeplass BLK1-2

Planen inneholder to større områder for lek som er for hele planområdet. Disse er plassert i hver sin del av planområdet, f_BLK 1 i vest, tilknyttet de store friområdene sentralt i området, og f_BLK_2 i øst ved den tetteste bebyggelsen.

Naustområde BUN

De eksisterende naustområdene nede i Hunstadbukta inngår i dette formålet. Det er ikke tillatt å oppføre nye naust i området.

Vann- og avløpsanlegg (BVA)

I detaljregulert område er det avsatt et område til offentlig vann- og avløpsanlegg, inkl. nødvendige bygg og/eller konstruksjoner i forbindelse med avløpshåndtering i området.

6.4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg o_S1-3

Planen regulerer inn de viktigste veiene i området i form av samferdselsanlegg som skal detaljreguleres. Detaljreguleringsplanene skal inneholde gode og sammenhengende løsninger for gående og syklende, vise plassering av avkjørsler og kryssutforming. Det skal vurderes busstopp og relevante trafiksikkerhetstiltak. Gående og syklende skal prioriteres i planområdet. Interne veier i delfeltene reguleres i de enkelte delfeltene. o_S1 er forlengelse av Knut Hamsunsvei fra Nedre Hunstadmoen og til Hunstadsenteret. o_S2 går fra plangrensen oppe mot dagens Eurosparbutikk og ned rundt Åsan og mot Sjøhaugen. o_S3 går fra o_S2 og opp til Hesthaugen.

Gang- og sykkelveg o_SGS1-2

o_SGS1 utgjør en del av planlagt gang- og sykkelveg parallelt med RV80. Det skal oppføres trafiksikkerhetstiltak i krysset mot den nordlige armen som knytter seg på kulvert langs RV80. o_SGS2 er den sørlige armen ned mot plangrensen. Utenfor planområdet er denne regulert i reguleringsplan for Hunstad Del I/Del II og i områderegulering for Hunstad sør del 1.

Avløpsnett (o_AV)

o_AV1 og 2 er satt av til pumpestasjoner for kommunaltekniske anlegg.

6.4.3 Grønnstruktur (PBL §12-5. Nr.3)

Turdrag GTD1-2

Turdragene utgjør viktige forbindelser i det østlige planområdet fra boligområdene og friluftsområdene ved sjøen. Turdrag 1 (GTD1) går fra o_S2 mellom boligområdene B10 og B11 ned til

sjøen. Turdrag 2 (o_GTD2) går tilsvarende mellom B11 og B20/B16. Det skal opparbeides turstier i området.

Kyststi o_GT1-o_GT3

Kyststien er delt opp i tre delstrekninger med ulik grad av tilrettelegging. Graden av tilrettelegging vil variere fra middels til høy. I tidligere planframlegg har det vært lagt opp til at kyststien skal opparbeides med universell utforming, med en bredde på 2,5 meter og en stigningsgrad på maks 8 %. Dette kommer i stor grad i konflikt med naturverdiene i området og landskapets karakter.

Opparbeiding av hver delstrekning skal følge utbyggingen av delfeltene. Før det opparbeides kyststi skal det foreligge en detaljert plan for delstrekningenes utforming og trasé.

o_GT1 skal opparbeides tilnærmet universelt utformet. Ved å gjøre strekningen tilgjengelig, blir rekreasjonsområdet i Hunstadbukta tilgjengelig for alle, og for den nåværende befolkningen i vest.

o_GT2 skal opparbeides slik at allmenn ferdsel kanaliseres til traséer der man unngår konflikt med natur- og kulturverdier i området.

o_GT3 skal opparbeides slik at den får en høyere grad av tilgjengelighet enn den har i dag. Målet er å opparbeide en sti som er fremkommelig og som har gode muligheter for hvile med jevne mellomrom.

Friområde o_GF1-6

o_GF1 og o_GF2 utgjør til sammen et stort grøntdrag ned fra RV80 og Hunstadgården til Hunstadbukta og kyststien. Området har en bredde på mellom 65 meter til 80 meter. I dette grøntdraget går det et vassdrag, og vassdraget krysses av planlagt samleveg 1, Knut Hamsuns veg. Området skaper et naturlig skille i bebyggelsen og ivaretar et viktig preg ved kulturlandskapet. Nordlige deler av o_GF1 er omfattet av hensynssone kulturmiljø og båndlagt etter lov om kulturminner. Dette omfatter det verneverdige kulturmiljøet ved Hunstadgården.

o_GF2 sikrer visuell og romlig kontakt ned mot sjøen og Hunstadbukta. Det legges opp til at eksisterende traktorvei ned til naustområdet kan opprettholdes ved dagens standard. Det skal utarbeides en samlet plan for dette området knyttet til regulering av tilstøtende boligområder.

o_GF3 er et grøntområde knyttet til boligområdene i de sentrale delene av planområdet.

o_GF 4 er en buffer mellom lekeklassen f_BLK2 og samlevegen o_S2.

o_GF5 og 6 utgjør strandsonen langs hele planområdet, og inneholder også traseen for kyststi. Hoveddelen av o_GF5 og hele o_GF6 er omfattet av hensynssone friluftsliv. De sentrale delene av o_GF5 og deler av o_GF6 er omfattet av hensynssone for bevaring naturmiljø.

6.4.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner (PBL §12-5. Nr.6)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner (BVSVS) uten tiltak overføres fra tidligere reguleringsplan.

6.4.5. Hensynssoner

Hensynssone bevaring kulturmiljø H570

H570_1 omfatter eksisterende gård med bygninger og bufferareal for automatisk fredete kulturminner. Området skal sikres best mulig bevart. Området er delvis plassert i grønnstruktur, noe som øker opplevelsen av tidsdybde. Innenfor området skal nye bygg, tilbygg og tiltak på eksisterende bygg tilpasses den fredete bebyggelsen i tunet med tanke på byggehøyder, material- og fargebruk. Eksisterende terreng og vegetasjon skal beholdes.

Hensynssone bevaring naturmiljø H560

Innenfor hensynssonen er det registrert spesielt viktige lokaliteter for biologisk mangfold (nasjonalt og regionalt) Det er tillatt å etablere enkle turstier i området som en del av skjøtsel og/eller sikring av viktige lokaliteter, men nærføring eller direkte berøring av disse lokalitetene skal avklares med rette myndighet.

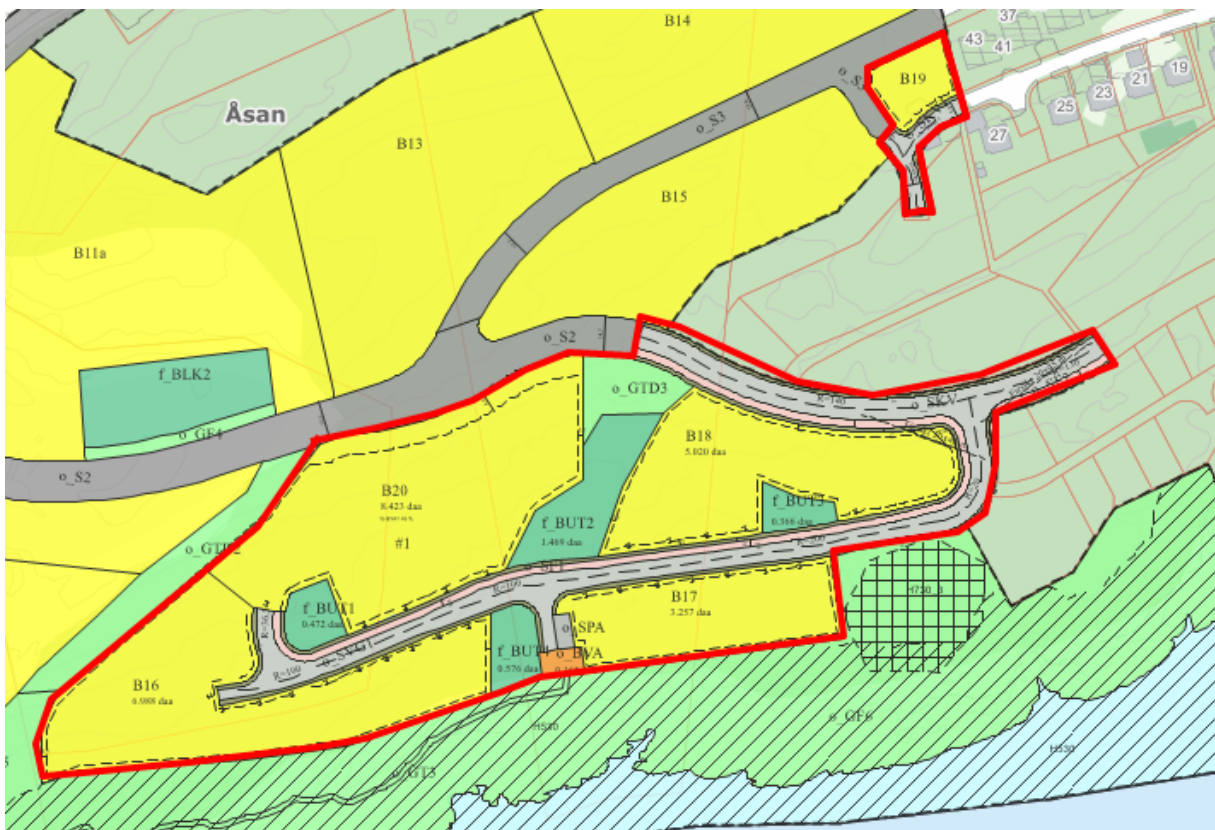
Båndlegging etter lov om kulturminner H730

Til sammen tre soner (H730_1-3) omfatter fortidsminner som er automatisk fredet etter kulturminneloven §4. De fredete kulturminnene er et bosetningsområde fra jernalderen / middelalderen og to gravfelt fra jernalderen. Det er i disse områdene ikke tillatt med noen form for inngrep i markoverflata eller tiltak som er i strid med kulturminnelovens §3

Hensynssone friluftsliv H530

Hensynssonen omfatter strandsonen sør for og buffer nord for traseen for kyststi. I området skal friluftlivets interesser ivaretas.

[6.4.6 Detaljregulert område innenfor bestemmelsesområde #1](#)

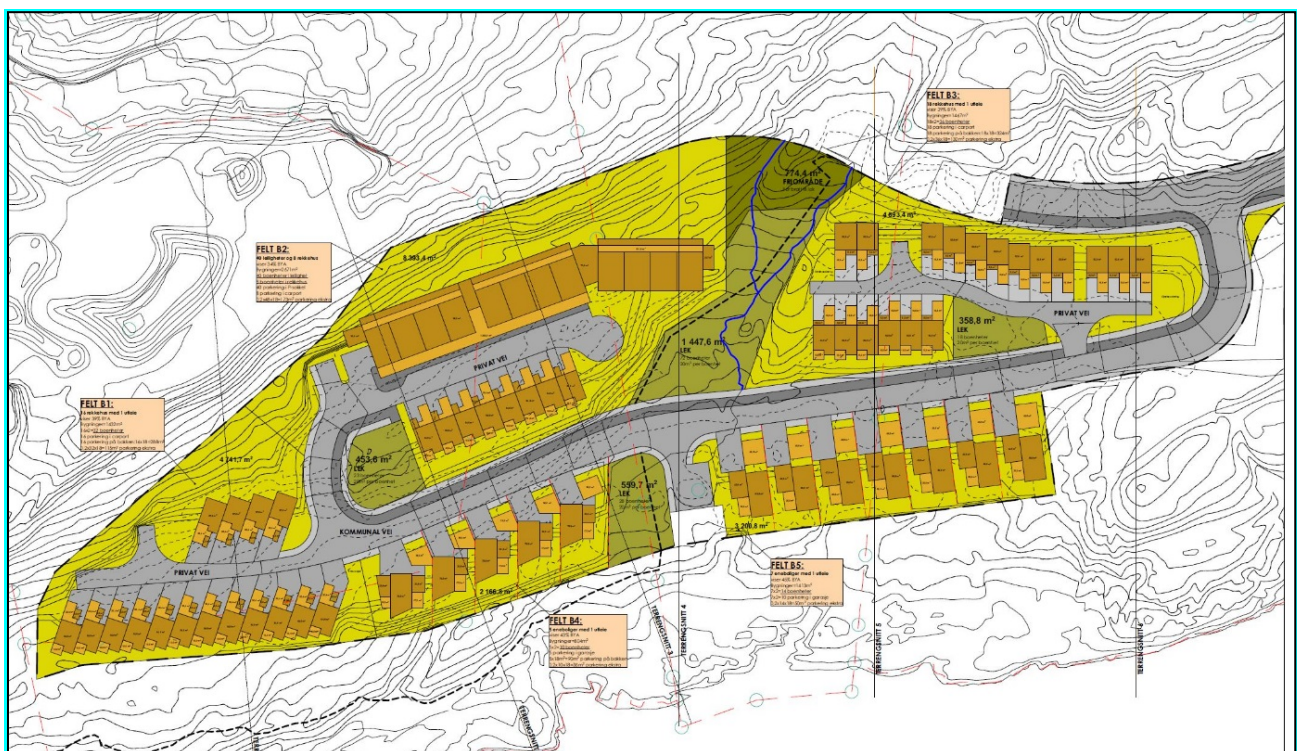


Bestemmelsesområde #1 er unntatt fra plankrav, da bestemmelsene har en mer detaljert utforming enn i resten av planområdet. Formålene i området er listet opp og beskrevet under.

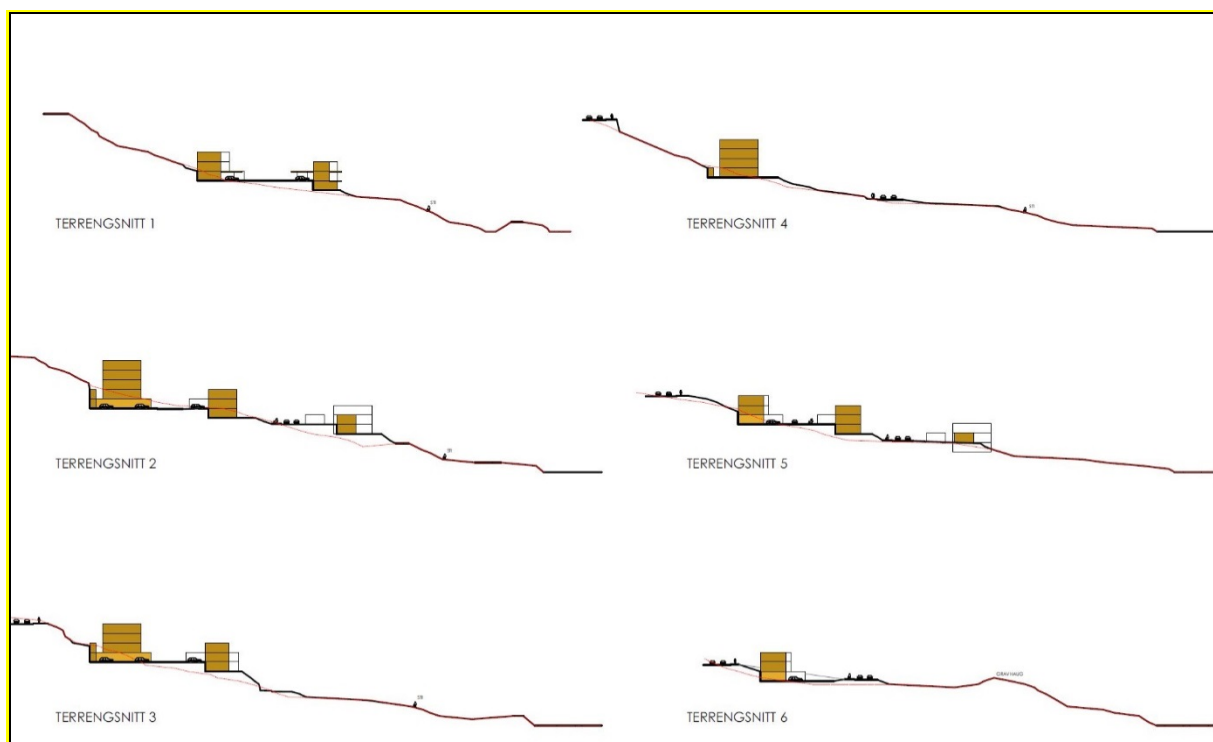
Bebyggelse og anlegg:

B16, 17, 18, B19, B20

Områdene B16-20 er detaljregulert og illustrasjonsplan med tilhørende snitt nedenfor viser en tenkt høy utnyttelse av området. I hovedsak tenkes området bygd ut i en miks av rekkehus og eneboliger, men det åpnes også for leilighetsbygg/blokkbebyggelse. Mulig blokkbebyggelse tenkes i den nordvestlige delen der terrenget er brattest og høyest, noe som også forsvarer høyere byggehøyder. Som det fremgår av snittene i figur 30, er terrenget og byggenes innplassering tilpasset slik at alle boligene oppnår gode sol- og utsiktsforhold. Illustrasjonsplan viser totalt 141 boenheter noe som gir cirka 4-5 boenheter pr dekar, i tråd med områdeplanens målsetting til boligtetthet pr. dekar.



Figur40. Illustrasjonsplan som viser en tenkt høy utnyttelse av detaljregulert til av planområdet.



Figur 41. Seks snitt som viser mulig terrengarrondering byggenes innplassering i terrenget.

Tillatt bebygd areal (%-BYA) for områdene er satt til 45 %. Byggegrenser er satt til 2 m fra formålslinjen mellom boligformål og annet formål, med unntak av B20, der en har satt egne byggegrenser tilpasset terreng. Garasjer og frittliggende boder/uthus kan plasseres utenfor fastsatt byggegrense mot veg. Garasjer og frittliggende boder/uthus må minimum stå 1 m fra regulert vegformål dersom den står parallelt med vegføringen. Bestemmelsen kommer også til anvendelse dersom garasje og bod/uthus forbindes hovedhuset med et enkelt tak.

Maksimal gesimshøyde er satt til 8 m og mønehøyde 9,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget for områdene B16-B19. Maksimal gesimshøyde for B20 får ikke overstige nivået på kantsteinsvisen på bakenforliggende veg.

Ved pulttak skal høyeste gesims regnes som mønehøyde. Heissjakter og trapperom tillates over de oppgitte byggehøydene med inntil 3,0 m.

Felles uteoppholdsareal (BUT1 -4)

Innenfor området som er detaljregulert er det avsatt fire områder til felles leke- og uteoppholdsareal. Iht. kommuneplanens arealdel på reguleringstidspunktet er det krav om minimum 30 m² uteoppholdsareal pr boenhet (sone B). Av det totale arealkravet til uteopphold er 10 m² forutsatt løst på den enkelte tomt (privat terrasse, plen, etc), mens resterende 20 m² løses i fellesområder. I detaljregulert område er det totalt avsatt rett i underkant av 2,9 daa til felles uteoppholdsareal. Med dagens krav vil det innenfor området kunne hjemle inntil 141 boenheter.

Det største området (BUT2) har et noe bratt terreng i deler av området som innbyr til at det kan etableres lekefunksjoner utover det vanlige/tradisjonelle i form av akebake eller lignende som ikke trenger å være universelt utformet. I områdene BUT2 og BUT4 legges det til rette for etablering av en turveg sørover mot sjø og mot turdrag videre nordover ut av planområdet. Denne skal som de

Øvrige områdene avsatt til uteoppholdsareal eies og driftes i privat/felles regi, men skal være åpen for allmennhetens bruk.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Kjøreveg (o_SKV)

o_SKV utgjør kjøreveg i detaljregulert område. Veggen er regulert som offentlig og forutsettes overtatt av kommunen for drift og vedlikehold. Bredder på denne er iht. kommunalteknisk norm hvor det også er lagt i nødvendige breddeutvidelser i kurver.

Deler av o_SKV, i hovedsak i østlig del, er områder som er områdeavklart i områdeplan for Hunstad sør del 1. Veggen er nå prosjektert og siden det da ble avdekket avvik mellom tidligere regulert veg og det prosjekterte har en derfor valgt å utvide planavgrensningen til også å omfatte denne delen.

Det tillates atkomst til den enkelte tomt direkte fra o_SKV. I plankartet er det vist en rekke adkomstpiler. Antall adkomster og den eksakte plasseringen av den enkelte adkomst avklares som del av søknad om byggetillatelse for den enkelte tomt/felt.

Fortau (o_SF)

o_SF utgjør fortau i detaljregulert område med en regulert bredde på 2,8 m. Dvs. i tråd med bredder slik som vedtatt i områdeplan for Hunstad sør del 1.

Annen veggrunn- grøntareal (o_SVG1-7)

o_SVG utgjør annen veggrunn- grøntareal i detaljregulert område med bredde på 1,5 m. Dette er områder for skråninger, grøfter, grøntanlegg, snøopplag, rekkverk, lystekniske anlegg og andre konstruksjoner i tilknytning til veganlegget. Eierformen for disse områdene er offentlig.

Parkering (o_SPA)

SPA er regulert til offentlig parkeringsplass i detaljregulert område. Området kan benyttes som utfartsparkering for brukere av kyststi/turdrag, etc.

Grøntstruktur:

Turdrag (o_GTD3)

o_GTD er detaljregulert turdrag mellom boligområdene B18 og B20. Området skal benyttes til ferdsel og rekreasjon og være allment tilgjengelig. I området er det tillatt å opparbeide turstier og traseer for teknisk infrastruktur under grunnen i området og skal knyttes til turdrag nordover ut av detaljregulert område og sørover mot sjø.

Hensynssoner:

Hensynssone sikringssone frisikt (H140_)

H140_ utgjør frisiktsone innenfor det detaljregulerte område. Innenfor sikringssonen tillates ikke sikthindringer høyere enn 0,5m. Enkeltstående søyler, stolper og lignende kan stå innenfor sikringssonen.

6.5 Bebyggelsens plassering og utforming

Planen er delt inn i ulike delområder for regulering, der alle er regulert til boligbebyggelse, men med ulike krav til utnyttning. Hovedgrepet er å samle den tyngste utnyttelsen i områdene nærmest bydelssenteret, og legge til rette for en lav/tett- konsentrert utbygging av de øvrige områdene.

Maksimale byggehøyder for de ulike delområdene er gitt i reguleringsbestemmelsene. Det er også satt et minimumstall boliger pr dekar som premiss for videre regulering. Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan skal planen vise oppdeling av arealformål og vurdere antall boenheter, bebyggelsesplassering og høyder.

6.6 Tetthet og bygningstyper

Bebyggelsesmønstre og typologi

Det er en målsetning for planarbeidet å legge til rette for etablering av om lag 1000 boliger. Det er også en viktig målsetning å skape et variert tilbud av boliger, og utnytte fortettingspotensialet inn mot kollektivknutepunktet og sentrumsdannelsen knyttet til forretningene og servicetilbudet rundt Hunstadsenteret, samt planlagt skole og barnehagekapasitet. Egnethetsanalysen inneholder derfor studier av tetthet, og i forlengelsen av dette forslag til tetthet og typologier for de ulike områdene.

Det følgende har tatt utgangspunkt i tettheten i andre etablerte boligområder i Bodø, med følgende typologier: Frittliggende eneboliger, småhusområde, områder med flermannsboliger og lamellbebyggelse i åpen by.

Frittliggende eneboliger: Områder med frittliggende eneboliger i hage



Figur 42. Eksempel: Furuhaugen, Tverlandet. Tetthet 1,8 boliger pr. daa.

Et av mange eksempler på et eneboligfelt i Bodø kommune. Området består av frittliggende eneboliger med hage, og inneholder interne lekeplasser. Utbyggingen trekker veksler på en større grøntstruktur utenfor byggeområdet for rekreasjon og lek.

Småhusområde: Områder dominert av frittliggende eneboliger i hage, men rommer også innslag av rekkehus og flermannsboliger.



Figur 43. Eksempel: Trollmyra, Mørkved. Tetthet: 3 boliger pr daa

Dette er et typisk eksempel på et blandet småhusområde, med enheter fra enebolig til femmannsbolig.

Områder med flermannsboliger: Boligområder med overveiende 2-3 etasjes flermannsboliger



Figur 44. Eksempel Galnåmyra, Hunstad øst. Tetthet: 5,3 boliger pr daa

Området er relativt tett og organisert som et borettslag, og består av hovedsakelig 2 etasjes boligbygg, inneholdende 4 og 6 enheter. På grunn av skrånende terreng er det åpnet for sokkeletasje. Området inneholder felles parkeringsplasser og felles lekeplasser, og har nær tilknytning til større sammenhengende grøntområder og sosial infrastruktur. En eldre plan fra 1974 legger utnyttingsgraden til 0,4 (40% BYA).

Lamellbebyggelse i åpen by: Blokkbebyggelse på fire- fem etasjer som ligger fritt i landskapet



Figur 45. Eksempel: Leif Aunes vei/Nedre Rønving borettslag, Tetthet: 6,4 boliger pr daa

Området består av lamellblokker på tre etasjer og underetasje, samt tre etasjes punktbygg ned mot veien. Sentralt i området ligger et grøntareal med to barnehager, disse er regnet med i bruttoarealet.

Den relativt lave byggehøyden gjør at tettheten ikke blir helt typisk for lamellbebyggelse i åpen by. Ved 4 etasjer ville tettheten ligget på rundt 8,5 og med 4+1 etasjer nærmere 9,6 boliger pr. daa

Utnyttelsesgraden vil variere med ulike boligtyper. I tabellen nedenfor regnes antall boenheter per dekar brutto. Det vil si at behovet for areal til interne veier, parkering og uteoppholdsareal er regnet med.

Boligtype	Tetthet (boenheter per daa brutto)
Eneboliger	Tettheten kan bli 1-1,5 boliger per daa
To- og firemannsbolig	Tettheten kan bli 2-3 boliger per daa
Kjedehus	Tettheten kan bli 2-2,5 boliger per daa. Dette er en form for eneboliger som er bygd sammen til en kjede med garasjer og buer som mellombygg.
Rekkehus	Tettheten kan bli 3-4 boliger per daa.
Blokkbebyggelse	Tettheten kan bli 8-10 boliger per daa. Blokker kan også terraseres, og dette kan være en god måte å utnytte bratt terreng på. Dette kan gi større private terrasser enn det som er vanlig på den tradisjonelle blokka.

Figur 46: Tabellen viser generelle utnyttelsesgrader for ulike boligtyper.

Det er en målsetning for planarbeidet å legge til rette for etablering av om lag 1000 boliger på Hunstad sør. Det er også en viktig målsetning å skape et variert tilbud av boliger, og å utnytte fortetningspotensialet inn mot kollektivknutepunktet og sentrumsdannelsen knyttet til forretningene og servicetilbudet rundt Hunstadsenteret, samt planlagt skole og barnehagekapasitet. Planen setter krav til minimum utnyttelsesgrad i boenheter per dekar. Ved senere detaljregulering vil det være aktuelt å regulere for ulike boligtyper, så lenge minimumskravet er oppfylt.

6.6.1. Tabell for utnyttelse og antall boliger

Tabellen viser hvor mange boliger som kan genereres med de tetthetsgradene det er lagt opp til i planen. Her er det regnet med en minste tetthet på 3,5 boliger per dekar, og 6 boliger per dekar for de områdene der det tillates å bygge høyere (B11-B13).

Følgende tabell viser foreslått utnyttelse, høyder/etasjer og anslag over antall boliger. Planen legger ikke rammer for tiltak, men viser til delområder for regulering.

Felt	Boligtyper	Areal i daa	Boliger pr Daa	%-BYA	Gesims/mønehøyde	Stipulert antall etasjer	Anslag boenheter
B1 a +b	Lavblokk, flermannsbolig, rekkehus, enebolig	22 daa	3,5		13m	2-4	77
B2	Fortetting; enebolig, rekkehus	15,8 daa		45 %		2	
B3	Lavblokk, flermannsbolig, rekkehus, enebolig	9 daa	3,5		13m	2-4	32
B4a+b	Lavblokk, flermannsbolig, rekkehus, enebolig	13,9 Daa	3,5		13m	2-4	49
B5	Lavblokk, flermannsbolig, rekkehus, enebolig	6,7 Daa	3,5		13m	2-4	24
B6	Fortetting; enebolig, rekkehus	11,9		45 %		2	
B7	Lavblokk, flermannsbolig, rekkehus, enebolig	26,5	3,5		13m	2-4	93
B8	Lavblokk, flermannsbolig, rekkehus,	14,7 daa	3,5		13m	2-4	51

	enebolig						
B9	Lavblokk, flermannsbolig, rekkehus, enebolig	17,5 daa	3,5		13m	2-4	61
B10	Lavblokk, flermannsbolig, rekkehus, enebolig	13,5 daa	3,5		13m	2-4	47
B11	Høyblokk, lavblokk, rekkehus	22,2 daa	6		21 m	6-7	133
B12	Høyblokk, lavblokk, rekkehus	13,9 daa	6		21m	6-7	83
B13	Høyblokk, lavblokk, rekkehus	9,8 daa	6		21m	6-7	58
B14	Lavblokk, flermannsbolig, rekkehus, enebolig	8,2 daa	3,5		13m	2-4	29
B15	Lavblokk, flermannsbolig, rekkehus, enebolig	6,8 daa	3,5		13m	2-4	24
B16-B20	Se egen tabell						142
Sum							903

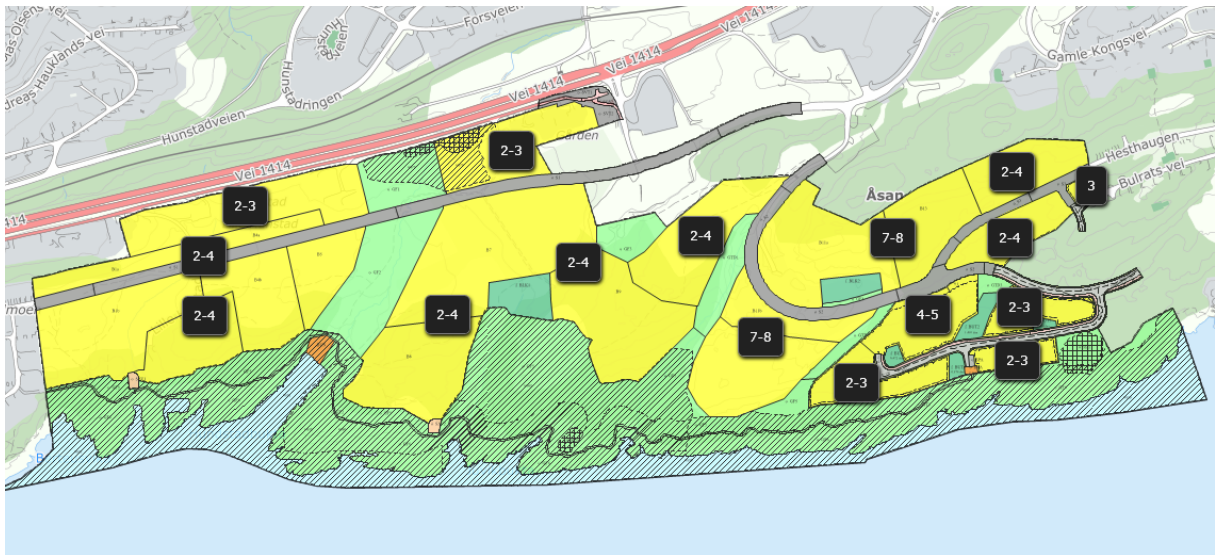
Til sammen gir dette et minimum på 903 boenheter. Da er ikke område B2 og B6 regnet med. I planen tas det forbehold om områder som ikke er byggbare på grunn av terrengmessige forhold. Ved videre detaljering vil man vurdere hvilke områder som ikke er byggbare, og da vil dette kunne påvirke hvor tett det er mulig å bygge. Derfor må tallet på totalt antall boenheter kun betraktes som et estimat.

Tabell for de detaljregulerte områdene

Felt	Boligtype	Tomte-Areal	Boliger pr Daa	%-BYA	Gesims-/mønehøyde	Stipulert antall etasjer	Anslag antall boligenheter
B16	Flermannsbolig, rekkehus, enebolig	7,0 Daa	6	45 %	8,0/9,5 m	2-3	42
B17	Flermannsbolig, rekkehus, enebolig	3,2 Daa	4	45%	8,0/9,5 m	2-3	14
B18	Flermannsbolig, rekkehus, enebolig	5,0 Daa	7	45 %	8,0/9,5 m	2-3	36
B19	Flermannsbolig, rekkehus, enebolig	0,9 Daa	4	45 %	8,0/9,5 m	2-3	4
B20	Flermannsbolig, lavblokk, rekkehus	8,4 Daa	6	45 %		5	48

6.6.2 Bebyggelsens høyde

De maksimale høydene varierer fra 2-4 etasjer i områdene regulert til 3,5 boliger pr daa, og opp til 7-8 etasjer i områdene regulert til 6 boliger per daa. Høydene skal endelig fastsettes gjennom detaljreguleringer. Høydene er satt for å gi rom til en variert bebyggelse med ulike boligtyper innenfor hvert delområde. I praksis vil høydene variere mye innenfor de ulike områdene, der utnyttingsgraden sammenfaller med en overvekt av lav/tett bebyggelse med innslag av lavblokker. Det åpnes for høyblokker i de østlige, sentrale områdene der terrenget og landskapet er best egnet til dette.



Figur 47: Byggehøyder i planområdet

6.6.3. Grad av utnyttning

Feltene B2 og B6 har en utnyttelsesgrad på 45%. I de øvrige områdene settes utnyttelsesgraden i detaljreguleringen. For å sikre at denne sentrale boligreserven blir utnyttet, settes det minimumskrav på antall boenheter per dekar i de øvrige delområdene.

6.6.4. Rekkefølge i utbyggingen

Områdene øst for o_GTD1 skal bygges ut først. Ellers følger utbyggingen av boligfeltene utbyggingen av infrastrukturen.

6.6.5. Leke- og uteoppholdsplasser

En forutsetning for fortetting er gode uteoppholdsarealer. Alle boliger skal ha tilgang til utearealer egnet for lek og opphold, både på egen tomt og fellesarealer for flere eiendommer. Leke- og uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold, solrik beliggenhet og være avskjermet for sterk vind, forurensning og trafikkfare.

Områdene må egne seg for variert lek på ulike årstider og skal planlegges slik at barn og voksne med ulike behov kan fungere i positivt samspill. Naturlig vegetasjon bør sikres og tas vare på som del av anlegget. For øvrig gjelder statlige retningslinjer i rundskriv T-2/08 om barn og planlegging.

I detaljregulering må adkomst til lekeområder vies spesiell oppmerksomhet. Det er i planen lagt opp til gode forbindelser, men det må ved videre detaljering legges vekt på å få til trygg adkomst langs veier, kryssing av veier og sammenheng mellom de forskjellige lekeområdene og friområder/turveier.

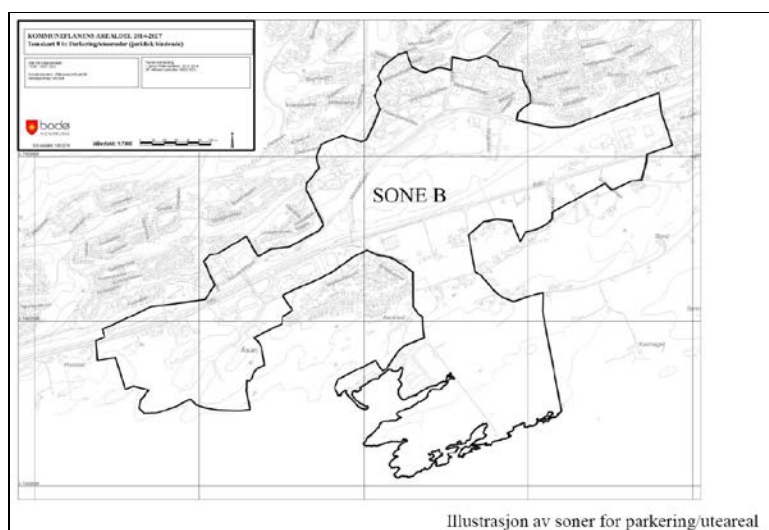
6.6.6. Estetikk og byggeskikk

Det skal i detaljreguleringsplan redegjøres for planens intensjoner med hensyn til arkitektur og estetikk, og hvordan dette er sikret i planen. Redegjørelsen skal inneholde vurdering av tiltakets estetiske sider i seg selv, og i forhold til omgivelser og landskap.

6.7 Parkering

Planområdet ligger delvis i sone B og delvis i sone C for parkering og uteopphold i kommuneplanens arealdel, se oversiktskart. Disse sonene ble trukket opp før områdereguleringen ble ferdigstilt, og på

bakgrunn av utnyttelse og boligtyper er det er naturlig at hele planområdet skal inngå i dagens sone B. Fremtidige felt skal bygges ut i henhold til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser.



Virksomhet	Enhet	Sone A		Sone B		Sone C	
		Bil	Sykkel	Bil	Sykkel	Bil	Sykkel
<i>Boligparkering</i>							
Boligparkering, areal ≤ 25 m ² BRA/hybler	Pr. boenhet	0,3	1	0,3	1	0,3	1
Boligparkering, areal ≤ 50 m ² BRA	Pr. boenhet	0,5	2	0,8	2	1,0	2
Boligparkering, areal > 50 m ² BRA	Pr. boenhet	0,7	2	1,2	2	1,4	2
Fritidsbolig	Pr. boenhet	-	-	-	-	1,2	-

Figur 48: Utdrag fra kommuneplanens bestemmelser om parkering

6.8 Tilknytning til infrastruktur

Det skal utarbeides en helhetlig VA-rammeplan som fastlegger prinsippene for vannforsyning, avløp og overvannshåndtering.

6.8.1. Vannforsyning

Anleggene er forutsatt planlagt slik at det videreutvikles et nettverk bestående av hovedvannledninger tilsvarende eksisterende system rundt Hunstad Sør. Planlagt nett for Hunstad Sør tilkobles eksisterende nett i øst, vest og nord.

6.8.2 Avløp

Anleggene skal planlegges slik at det videreutvikles et nett bestående av hovedledninger som fører spillvannet mot øst for tilkobling til eksisterende hovedledning som fører videre til Mørkved Renseanlegg. Foreslått løsning med pumpeledninger i veg frem mot påkobling til Mørkved, medfører at nedenforliggende bebyggelse i sør kan ha behov for pumpeledninger. Det er satt av areal i områdereguleringsplanen til pumpestasjoner, mens pumpeledninger o.a. ikke er plassert.

6.8.3. Overvann

Overvann og grunnvann i området dreneres enten via bekker eller grunnen til fjorden syd for Hunstad Sør. Denne balansen søkes opprettholdt i størst mulig grad også under og etter utbygging av området. Ved utbygging av Hunstad Sør forutsettes lokal overvannsdisponering i størst mulig grad.

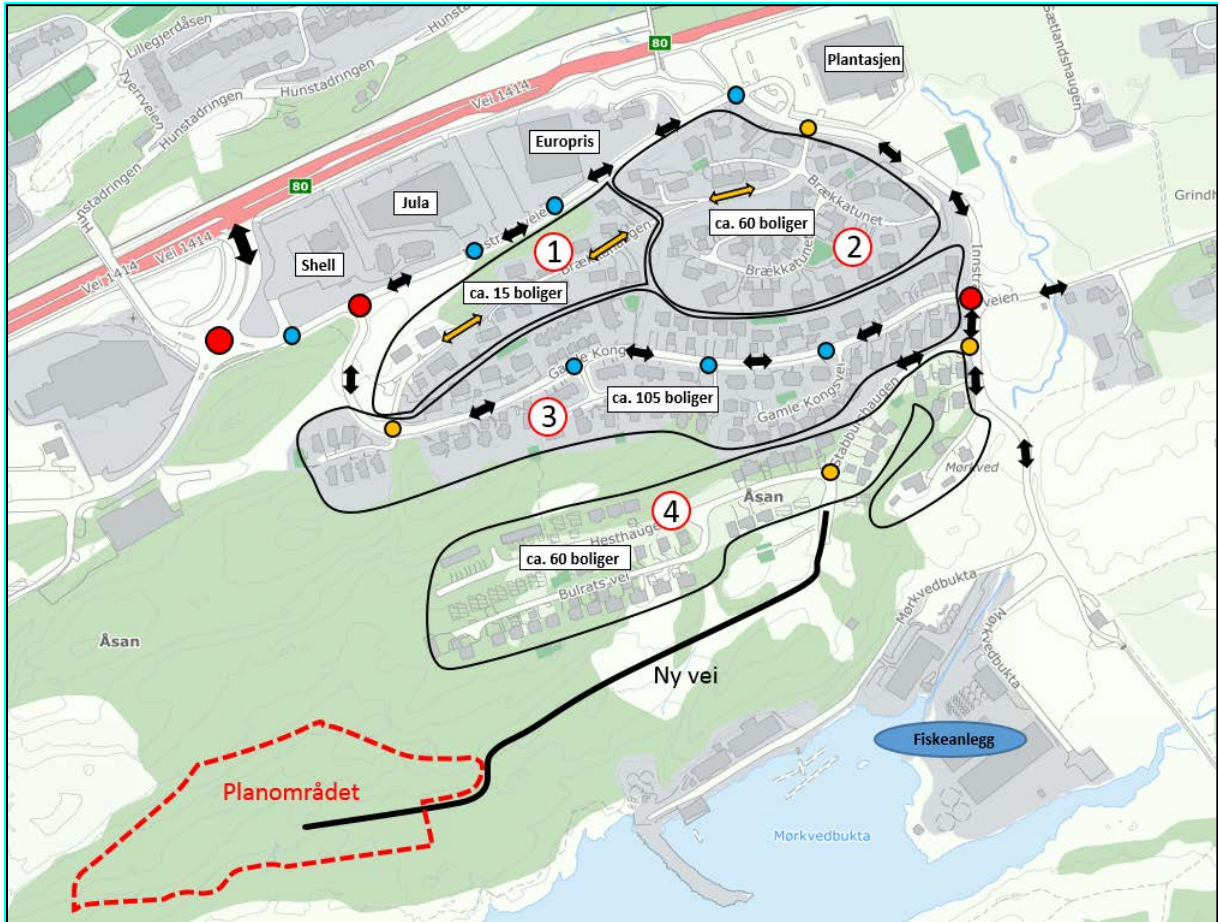
6.9 Trafikkløsning



Figur 49: Illustrasjonen viser eksisterende kjøreveier i området i rødt, regulerte veier i gult, veier fra planforslaget i sort. Kryss mot RV80 markert med sirkel.

Innenfor bestemmelsesområdet er det utført en trafikkanalyse for å se på de trafikale konsekvensene av utbygging av dette området. Når hele utbyggingen av områdeplan del 1 og 2 er ferdig vil området ha veiforbindelse via veger mot nordøst og nordvest mot Hunstadkrysset (to adkomstmuligheter). Analysens formål er å avdekke om det må fastsettes noen rekkefølgekrav til utbygningstakt, når området i første omgang kun får veiforbindelse nordøstover via Innstrandveien.

Basert på hvordan det lokale veisystemet er bygget opp rundt bebyggelsen og hvor adkomster og kryss er lokalisert, er det naturlig å anta at det mest kritiske punktet i veisystemet vil være krysset Innstrandveien x Gamle Kongsvei, vest i området (sør for Shell). Hoveddelen av all trafikk som skal til og fra området vil passere gjennom dette krysset, med konfliktfylte trafikkstrømmer fra handelsvirksomheten og boligområdet.



Figur 50. Planområdet og oversikt som viser funksjoner og lokalt veisystem. Røde punkt er hovedkryss, gule punkt er mindre kryss og blå punkt er adkomstkryss.

Beregningsresultatene viser tilfredsstillende trafikkavvikling i ettermiddagsrushet i krysset Innstrandveien x Gamle Kongsvei med de forutsatte trafikktallene for fremtidig situasjon, med utbygd planområde og utbyggingsområde. I følge beregnings-resultatene er belastningsgraden 0,28. Dvs opp fra 0,23 før fremtidig situasjon. For å gi et bilde på hva det innebærer så regnes belastningsgrad opp til 0,80 å gi tilfredsstillende trafikkavvikling. Verdier fra 0,85 og opp mot 1,0 oppfattes som lite tilfredsstillende med økende forsinkelser og kødannelse. Belastningsgrader over 1 er ikke tilfredsstillende med kø som øker til trafikkmengdene avtar. Teoretisk er det ingen kapasitetsreserve ved beregnet belastningsgrad over 1,0. Med andre ord har antatt kritisk kryss stor kapasitetsreserve. For nærmere detaljer vises det til rapport *Sjøåsan vest- trafikkanalyse*, datert 04.05.16 utført av Norconsult AS.

6.9.1. Tilknytning til overordnet vegnett

Området får hovedadkomst fra RV80 via eksisterende lyskryss ved Shell. Rv 80 tilfredsstillende allerede i dag Statens vegvesens krav til vegstandard med hensyn på vegbredde i forhold til fremtidig trafikkmengde. Det er utarbeidet en trafikkanalyse som slår fast at Hunstadkrysset vil ha tilfredsstillende trafikkavvikling ved full utbygging av boligområdet. Etter bygging av Knut Hamsuns vei (o_S1) mellom Hunstadsenteret og Statoilkrysset, og mellom Statoilkrysset og Hunstadmoen, vil området også kunne knyttes til RV80 gjennom Statoilkrysset og Hunstadmoenkrysset. Før dette kan

gjøres skal det utarbeides supplerende trafikkanalyser som viser den framtidige trafikksituasjonen, med spesielt fokus på kryssene mot RV80.

6.9.2. Veger i planområdet

Planen inneholder tre traseer for samferdselsanlegg som skal reguleres i takt med delområdene. Her skal det også tas stilling til utforming av fortau, gang-sykkelveg, avkjørsler, kryss og busstopp. Foruten samlevegene som er regulert inn i planen skal det opparbeides internveier i feltene. Disse skal detaljreguleres i forbindelse med de enkelte delområdene, og samsvare med overordnet VA-plan.

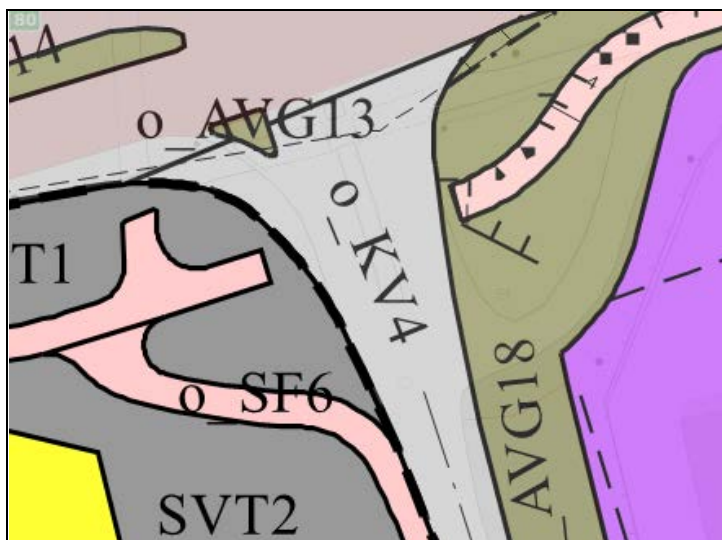
6.9.3. Kollektivtraseer og holdeplasser

Samlevegtraseene skal dimensjoneres for busstrafikk. Dette vil ivareta behovet for et kollektivtilbud i området. Det vil bli sammenhengende samleveg parallelt med Rv 80 (forlengelse av Knut Hamsuns vei) fra Hunstadsmoen til Hunstadkrysset, samt en samlevei fra Knut Hamsuns vei gjennom de sydøstre delene av området. Denne vil kobles til eksisterende vegsystem i øst som fører tilbake mot vest til Hunstadkrysset. Riktig plassering av holdeplasser vil være avhengig av videre detaljplanlegging av byggeområdene og må derfor bestemmes i forbindelse med detaljregulering.

6.9.4 Tilgjengelighet for gående og syklende

Samlevegene skal detaljreguleres, og det stilles i denne planen krav til gode, gjennomgående løsninger for gående og syklende, inkludert trafiksikkerhetstiltak.

Gang- og sykkelvegen parallelt med RV80 skal krysse begge adkomstveiene inn til feltet planfritt. Ved Hunstadsenteret i øst pågår det arbeid med opparbeiding av undergang for gang og sykkel. Undergangen til o_GSV1 ved Statoilkrysset ligger nærme undergangen som krysser RV80, og for å minimere ulykkesrisiko må gjøres trafiksikkerhetstiltak i den nordlige armen. Et alternativ som har vært vurdert er å trekke hele o_GSV1 sørover, men dette vil føre til en uhensiktsmessig linjeføring av o_GSV1.



Figur 51. Sammenstilling av områdereguleringens del 1 og del 2

6.10 Universell utforming

Veger og byggeområdenes plassering i forhold til disse, er søkt lagt slik at krav til universell utforming kan oppnås. I dette ligger at det ved videre detaljplanlegging kan skapes løsninger som gir tilgjengelighet for alle. Utforming av bebyggelse, uteområder og veganlegg innenfor planområdet skal utformes i henhold til hvert tids gjeldende teknisk forskrift.

6.11 Uteoppholdsareal

6.11.1 Privat og felles uteoppholdsareal

Privat og felles uteoppholdsareal skal løses innenfor de enkelte delområdene gjennom regulering, i henhold til krav i kommuneplanens arealdel, med den samme soneinndelingen som for parkering, se § 6.6 Parkering

6.11.2 Størrelse, lokalisering, kvalitet på uteoppholdsareal

Dette løses i de enkelte delområdene for detaljregulering i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

6.11.3 Lekeplasser

Det er satt av to større lekeplasser sentralt i området, f_BLK1 på 3,3 daa og f_BLK2 på 2 daa. Disse skal benyttes som strøkslekeplasser for hele planområdet. f_BLK1 grenser inn mot det største sammenhengende friområdet, mens f_BLK2 ligger midt i området som er satt av til den tetteste bebyggelsen.

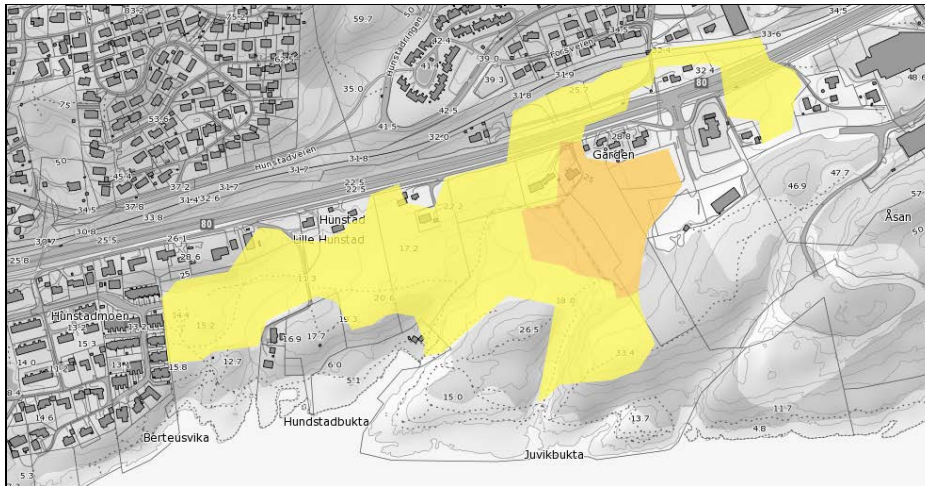
6.11.4 Offentlige friområder

Totalt inneholder planforslaget om lag 135 daa med friområder og omlag 10 daa med turdrag og turveger.

6.12 Landbruksfaglige vurderinger

Området er satt av til boligformål i kommuneplanens arealdel og er regulert til boliger gjennom eldre plan. Forholdet til landbruk er derfor avklart i forkant av dette planarbeidet.

Utdraget fra NIBIOS arealressurskart viser at større deler av det vestlige planområdet inneholder fulldyrka og overflatedyrka jord, vist i figuren under som oransje, og areal egnet for innmarksbeite vist i gult. Det er klart ønskelig at disse matjordressursene blir tatt vare på i forbindelse med tiltak i planområdet. Det er derfor knyttet bestemmelser i denne planen som sikrer forsvarlig behandling av jordressursene i detaljreguleringsplaner.



Figur 52. Utdrag fra NIBIOS arealressurskart

6.13 Kulturminner

Det er, som beskrevet i pkt. 5.3. foretatt arkeologiske undersøkelser i området høsten 2011. Undersøkelsene er pålagt i lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (Kulturminneloven) § 9 og § 11.

Det er gravd til sammen 30 sjakter for å registrere eventuelle automatisk fredete kulturspor under mark. I sjakt 18 ble det påvist stolpehull og mulige veggvoller som må sees i sammenheng med bosettingsområdet fra jern- og middelalder. Tre trekullprøver er sendt inn for datering. Det ble ikke påvist ytterligere fredete kulturminner her, men to gravfelt ble kontrollert og målt inn.

De tre forminne-områdene reguleres til hensynssone og ved bestemmelser knyttet til områdene H 730_1, H 730_2 og H 730_3.

Inngrepsfrie buffersoner omkring de fredete kulturminnene reguleres som hensynssone C for å sikre kulturmiljøet disse er en del av. Det er flere automatisk fredete kulturminner i planområdet. De fredete kulturminnene er et bosetningsområde fra jernalderen / middelalderen og to gravfelt fra jernalderen. Mot Rv 80 legges det inn en inngrepsfri sone som også omfatter den gamle «Hunstadgården» for å sikre den store kulturhistoriske tidsdybden gårdsbosetninger på Hunstad har.

For å unngå inngrep mellom gravfeltene og sjøen legges det inn inngrepsfrie buffersoner.

6.14 Sosial infrastruktur

Nærmeste barnehager i dag er Hunstad Øst, Regnbuen og Messiosen. Det er regulert barnehagetomt i Områdereguleringen for Hunstad sør del 1, men denne søkes endret til andre formål etter bystyrevedtaket (16/57, 12.05.2016) om at ny barnehage i området skal legges til Mørkvedbukta.

Områderegulering for Mørkvedbukta skole ble vedtatt av bystyret 10.09.2015, og denne legger til rette for bygging av barnehage og barne- og ungdomsskole. Planområdet vil tilknyttes denne skolen, som skal bygges som barneskole og på sikt utvides til ungdomsskole. Per i dag er området tilknyttet Støver og Hunstad barneskole.

6.15 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Før det kan gis rammetillatelse innenfor planområdet, og før de enkelte delområdene kan reguleres skal det foreligge en helhetlig VA-rammeplan for hele planområdet.

6.16 Rekkefølgebestemmelser

Se planbestemmelsene

7 Konsekvensutredning

Området er konsekvensutredet på overordnet nivå, og det derfor er ikke krav om konsekvensutredning som en del av dette planarbeidet.

8 Virkninger og konsekvenser av planforslaget

8.1 Konsekvenser for trafikkforholdene i tilgrensende områder

Rv 80 tilfredsstillende allerede i dag Statens vegvesens krav til vegstandard med hensyn til vegbredde og i forhold til fremtidig trafikkmengde, og vil i følge trafikkanalysen utarbeidet tidligere ha kapasitet til de første byggetrinnene. Full utbygging av planområdet vil medføre økt trafikkmengde, og det legges til rette for etappevis utbygging gjennom mange år. Det skal utarbeides supplerende trafikkanalysen for de utbyggingstrinnene knyttet til samleveg 1, Knut Hamsuns veg.

8.2. Økonomiske konsekvenser for Bodø kommune – barnehage, skole, kommunaltekniske anlegg og lignende

Barnehagedekningen i bydelen er god pr i dag. Ved utbygging av området vil det bli en økning av antall barn. Ny skole og barnehage i Mørkvedbukta er under planlegging rett øst for planområdet og vil dekke det økende barnetallet.

Det skal utarbeides en komplett rammeplan for VA i planområdet før utarbeidelse av reguleringsplan-/er. Rammeplanen bør inneholde nettanalyser for vannforsyningsanlegg med identifisering av flaskehals og behov for tiltak på kommunalt nett. Ved detaljregulering av de enkelte feltene skal VA-anleggene utredes og detaljplanlegges på forprosjektnivå.

Planen legger opp til kommunal overtakelse av teknisk infrastruktur og friområder. Dette vil kunne medføre krav om innløsning. Det skal utarbeides samlet utbyggingsavtale for hele planområdet.

8.3. Overordnede planer

Områdereguleringsplanen er i tråd med gjeldende kommuneplan, og antas å bidra til målsetningen om å fortette innenfor byutviklingsområdet.

8.4. Barn og unges interesser

Planen inneholder to større lekearealer i tilknytning til boligområdene. I tillegg skal det legges vekt på i de videre detaljreguleringene at leke- og oppholdsareal opparbeides med kvalitet. Det vil også være store grøntområder tilgjengelige for uorganisert lek og opphold. Det er også lagt til rette for kollektivbetjening gjennom området og for universell utforming.

8.5. Kulturminner og kulturmiljø

Det er flere automatisk fredete objekter og kulturmiljøer i planområdet som vernes og reguleres med hensynssoner. Disse er plassert i friarealer som gir rom og kontekst til objektene og miljøene.

8.6. Forhold til kravene i naturmangfoldloven

Det er i Rapport for kartlegging og verdisetting av viktige områder for biologisk mangfold i Bodø kommune, datert 30.11.2004, samt i Miljøstatus.no registrert 4 naturtyper innenfor/ved planområdet, samt en artsobservasjon (yngleområde for Oter). Den ene naturtypelokaliteten ligger i

Juvika, den andre lokaliteten ligger ved Hunstad – Juvikbukta (naturbeitemark) og den tredje lokaliteten ligger ved Hunstad- Juvikbukta (kalkskog). Foruten disse lokalitetene, ligger det en naturtypelokalitet nord for planområdet, ved Rv80, som ikke vil bli berørt av tiltak i planen.

Lokaliteten ved Juvikbukta består av strandberg, grunnlendt kalkmark, kalkberg og kalkrik naturbeitemark. Samlet sett har denne lokaliteten fått verdifastsetting; *svært viktig* (– A). I beskrivelsen av lokaliteten står det at naturtypen er i en gjengroingsfase og at det derfor er behov for skjøtsel/beite for å opprettholde naturkvalitetene innenfor området. For øvrig bør en unngå fysiske inngrep helt og en bør være forsiktig med å tilrettelegge mye for friluftslivet.

Ut over disse naturtypelokalitetene er det registrert en artsobservasjon sør i planområdet, ved sjø. Denne registreringen omfatter en observasjon av Oter og området er registrert som yngleområde for Oter. Oter er registrert som en nær truet art i den Norske rødlisten og det er knyttet særlig forvaltningsinteresse til arten.

Kommunen vurderer totalt sett at kunnskapsgrunnlaget i denne saken er tilstrekkelig og at kravene i § 8 i Naturmangfoldsloven er oppfylt. Kommunen vurderer også at føre- var prinsippet i § 9 i Naturmangfoldsloven er oppfylt da en i plansaken har avsatt områder med registrerte naturverdier som grøntområder i planen, med egne hensynssoner som ivaretar interessene innenfor sonen. Kommunen har i det foreliggende planforslaget lagt til rette for en kyststi som også kommer til å ligge innenfor enkelte av områdene avsatt med hensynssone Naturmiljø. Innenfor disse områdene er det tillatt å etablere enkle turstier som en del av skjøtsel og eller sikring av lokalitetene, ref. bestemmelsene § 7.2. *Hensynssone bevaring naturmiljø H560*.

Avslutningsvis vurderer kommunen at de tiltak planforslaget legger rammer for ikke vil medføre en negativ belastning på økosystemet i området eller at det er nødvendig å sette krav om bruk av teknikker eller driftsmetoder for begrense skade på naturmangfoldet, eller sette krav om dekking av kostnader for miljøforringelse, jfr. §§ 10,11 og 12 i Naturmangfoldsloven.

8.7 Kollektivtilbud

Området vil betjenes av eksisterende og planlagte bussruter langs Rv 80. I tillegg er det planen lagt til rette for bussrute på samleveier gjennom planområdet. Det må vurderes behov for å regulere inn busstopp i de enkelte delområdene ved detaljregulering, i samråd med myndigheter ansvarlige for kollektivtransport.

8.8 Klima og energi i kommunen

Planen bidrar til lokalisering av boligområder i tilknytning til hovedveg med godt kollektivtilbud slik at det samlede transportbehovet begrenses og bilbruken reduseres. Det er også lagt til rette for gangtrafikk og sykkeltrafikk med tilknytning til eksisterende gang- og sykkelveg langs Rv 80. De større bygningene i planområdet skal tilknyttes fjernvarmenettet. Den kompakte utbyggingen er i tråd med samordnet areal- og transportplanlegging, og antas å være mer energi- og transporteffektivt enn en tilsvarende spredt utbygging.

8.9 Teknisk infrastruktur

Det skal utarbeides VA-rammeplan før delområdene kan detaljreguleres.

8.10 Gjennomføring av tiltak

Gjennom utbygningssavtaler skal utbygging skje i henhold til vedtatt reguleringsplan med tilhørende bestemmelser. Utbygningssavtaler skal regulere utbygging av offentlige anlegg og tilpassing av slike anlegg. Med offentlige anlegg menes anlegg som er vist som offentlige regulerte formål, offentlige trafikkanlegg og offentlige friområder.

Utbyggingen har langsiktig perspektiv og antas å være ferdig ca. år 2020-30.

8.11 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Oppsummerende tabell

Virkning:	Ubetydelig	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig
Sannsynlighet:				
Svært sannsynlig	Yellow	Red	Red	Red
Sannsynlig	Green	Yellow	Red	Red
Mindre sannsynlig	Green	Green	Yellow	Red
Lite sannsynlig	Green	Green	Green	Yellow

Emnetall etter tabellen under, er satt inn i matrisen i samsvar med vurderingen under.

Vurdering av sannsynlighet for uønskede hendelser er klassifisert i:

1. Lite sannsynlig – hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner eller forhold, men det er en teoretisk sjanse
2. Mindre sannsynlig- hendelsen kan skje
3. Sannsynlig – kan skje av og til, mulig periodisk hendelse
4. Svært sannsynlig – kan skje regelmessig, forholdet er kontinuerlig tilstede

Vurdering av uønskede hendelsers alvorlighetsgrad er klassifisert som:

1. Ubetydelig - Ingen fare for person- eller miljøskader, konsekvenser av systembrudd er uvesentlig
2. Mindre alvorlig - Få eller små person- eller miljøskader
3. Alvorlig - Alvorlige, behandlingsskrevende person- eller miljøskader, system settes ut av drift over lengre tid
4. Svært alvorlig - katastrofer, mange døde eller alvorlig skadde, langvarige/uopprettelige miljøskader, system settes varig ut av drift

Bakgrunn og nøkkelopplysninger

Planområdet er på cirka 468 daa.

Planen legger til rette for minimum 903 nye boenheter.

I dag er det følgende funksjoner innenfor planområdet:

- Landbruk
- Bolig
- Friluftsområder

Følgende funksjoner er spilt inn til ny plan:

- Variert boligbebyggelse
- Veger, fortau og gang- og sykkelveger

- Lekeplasser
- Grønnstruktur: Turdrag, turvei og friområde
- Bevaring av naturmiljø og kulturmiljø

Klassifikasjon med fargekoder

Virkning:	Ubetydelig	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig
Sannsynlighet:				
Svært sannsynlig		37	21, 22, 23	
Sannsynlig	30	7, 29	12, 14, 16, 25	9
Mindre sannsynlig			10, 13, 15, 31, 43, 44, 45, 48	
Lite sannsynlig	20		1, 41	

Sammendrag med anbefalinger

Hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og ha alvorlige til svært alvorlige virkninger, krever tiltak.

Analysen viser at utbygging av området på Hunstad sør med de tiltak som er foreslått, ikke vil medføre risiko for liv og helse.

Områderegeringsplanen legger til rette for en stor boligutbygging, og dette kan få alvorlige konsekvenser for sårbar flora, fornminner, landbruksområder og rekreasjonsområder. Sårbare områder reguleres som hensynssoner, og det avsettes større bufferarealer som grønnstruktur. I bestemmelsene til planen beskrives hensynene som må tas for å sikre disse områdene, og på denne måten sikres områdene i planen. Andre virkninger som planen vil ha er for trafikk- og støyforhold, og disse temaene vil bli krevd utredet i detaljplanleggingsprosessen.

Uønskede hendelser, virkninger og tiltak

Tabell med mulige uønskede hendelser. Hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og å ha alvorlige til svært alvorlige virkninger, krever tiltak.

Hendelse/situasjon	Aktuelt ja/nei	Sannsynlig	Virkning	Risiko ja/nei	Kommentar
Natur-, klima og miljøforhold – Er området utsatt for eller kan tiltak i planen medføre risiko for:					
1. Masseras /skred	Ja	1	3		Behov for geologiske undersøkelser bør vurderes på detaljreguleringsnivå og i videre byggesak.
2. Snø / isras	Nei				
3. Flomras	Nei				
4. Elveflom	Nei				
5. Tidevannsflom	Nei				
6. Radongass	Nei				
7. Vind	Ja	3	2		Vind fra øst er dominerende vindretning. Området er også utsatt for sør-vestlige vinder. Tiltak for å skjerme bebyggelse og uteområder fra vind må vurderes ved detaljregulering.
8. Nedbør	Nei				
9. Sårbar flora	Ja	3	4		Innenfor planområdet er

					det områder som er verdsatt som viktige naturtyper. Områdene sikres i planen med hensynssone bevaring av naturmiljø (H560).
10. Sårbar fauna	Ja	2	3		I planområdet er det gjort artsobservasjon av oter som er en truet art. Ivaretas i plan ved at det avsettes en bred buffer som friområde (o_GF5 og o_GF6) og hensynssone friluftsliv mot sjøen (H530).
11. Naturvernområder	Nei				
12. Landbruksområder	Ja	3	3		Sentrale deler av området er dyrka mark. Disse delene er avsatt til boligbebyggelse i overordna plan, og arealbruken er derfor avklart tidligere. Deler av landbruksområdene er bevart i planforslaget som friområde (o_GF1 og o_GF2).
13. Vassdragsområder	Ja	2	3		Det går en bekk gjennom planområdet. Det er avsatt et grøntområde (o_GF1 og o_GF2) på begge sider av denne. Vassdraget sikres med en buffersone på hver side.
14. Fornminner	Ja	3	3		Det er fire fredete fornminner knytta til planområdet. Disse er tatt inn som hensynssoner i planen.
15. Kulturminner	Ja	2	3		Gårdsbruk og flere kulturminner er innenfor planområdet. Regional verdi. Gårdsbruket er tatt inn som hensynssone kulturmiljø i planen (H570).
Bygde omgivelser – Kan tiltak i planen få virkninger for:					
16. Veg, bru, kollektivtransport	Ja	3	3		Planen legger til rette for nye veger i området, og planområdet ligger rett ved RV 80. Det skal vurderes busstopp og relevante trafikksikkerhetstiltak i planområdet. Krav om helhetlig trafikkanalyse ved detaljregulering.
17. Havn, kaianlegg	Nei				
18. Sykehus, omsorgsinstitusjon	Nei				
19. Skole barnehage	Nei				

20. Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy	Ja	1	1		Tilgjengeligheten ivaretas i videre detaljplanlegging.
21. Brannslukningsvann	Ja	4	3		Avklares i VA-plan
22. Kraftforsyning	Ja	4	3		Avklares i detaljplanprosessen
23. Vannforsyning	Ja	4	3		Avklares i VA-plan
24. Forsvarsområde	Nei				
25. Rekreasjonsområder	Ja	3	3		Viktige rekreasjonsområder ivaretas i planen.
Forurensningskilder – Berøres planområdet av:					
26. Akutt forurensing	Nei				
27. Permanent forurensing	Nei				
28. Støv og støy; industri	Nei				
29. Støv og støy; trafikk	Ja	3	2		Noen områder kommer innenfor gul støysone. Avklares ved detaljregulering.
30. Støy; andre kilder	Ja	3	1		En mindre del av strandsonen berøres av noe støy fra flyplass.
31. Forurenset grunn	Ja	2	3		I planens felt B11 og B12 har det tidligere vært steinbrudd, og her kan det være forurensete masser. Ved utarbeiding av detaljreguleringsplaner må dette området undersøkes.
32. Høyspentlinje	Nei				
33. Risikofylt industri	Nei				
34. Avfallsbehandling	Nei				
35. Oljekatastrofeområde	Nei				

Forurensing – Medfører tiltak i planen:					
36. Fare for akutt forurensing	Nei				
37. Støy og støv fra trafikk	Ja	4	2		Trafikk til boligområdene. Avklares ved detaljregulering.
38. Støy og støv fra andre kilder	Nei				
39. Forurensing av sjø	Nei				
40. Risikofylt industri	Nei				
Transport - Er det risiko for:					
41. Ulykke med farlig gods	Ja	1	3		Planområdet grenser til RV 80 i nord. Gjennom RV 80 foregår transport med farlig gods. Dette vil ikke berøre planområdet direkte.
42. Vær/føreforhold begrenser tilgjengelighet	Nei				
43. Ulykke i av- og påkjørsler	Ja	2	3		I detaljplanleggingen må veger utformes slik at fare for trafikkuhell begrenses.
44. Ulykker med gående - syklende	Ja	2	3		I detaljplanleggingen må veiene utformes slik at fare for trafikkuhell med

					gående og syklende involvert begrenses.
45. Ulykke ved anleggsgjennomføring	Ja	2	3		Krav om ulempeplan for gjennomføring av tiltak.
Andre forhold - Risiko knyttet til tiltak og omgivelser:					
46. Fare for terror/sabotasje	Nei				
47. Regulerte vannmagasin med usikker is /varierende vannstand	Nei				
48. Fallfare ved naturlige terrengformasjoner samt gruver, sjakter og lignende	Ja	2	3		Naturterrenget er tidvis bratt.
49. Andre forhold					

Listen er ikke uttømmende.

Litteratur:

[Veileder: systematisk samfunnsikkerhet og beredskapsplanlegging i kommunene](#)

[Veileder for kommunale risiko- og sårbarhetsanalyser](#)

[Direktoratet for samfunnsikkerhet](#)

9 Merknader til planen

9.1. Sammendrag av uttalelser til høringen, med oppsummering, vurdering og oppfølging

I det etterfølgende vil det gis sammendrag av innholdet i uttalelser til varsling i form av oppsummering, vurdering og oppfølging av uttalelsene. Innspillene er de samme som ble behandlet i forbindelse med del 1, og merknadene under gjelder kun det som er relevant for del 2.

Liste over uttalelser etter høringen 17.07.2013-20.09.13

1. Tor Olav Kristensen	25.09.2013
2. Nordland Fylkeskommune	24.09.2013
3. Statens Vegvesen	23.09.2013
4. Bodø og Omegns turistforening	20.09.2013
5. Salten Naturlag	17.09.2013
6. Marianne Grenheim	17.09.2013
7. Alexander Ringdal m.fl., jf. over, samt Astrid Lund Eriksen, Jan David Salangi; Frode Bonsaksen og Marte Ludvigsen	16.09.2013
8. Helse- og miljøtilsyn Salten	16.09.2013
9. Halvard Olsen	14.09.2013
10. Advokatfirmaet Haavind pva eiere til gbnr. 41/1 og 41/7	13.09.2013
11. Idar Hunstad	13.09.2013
12. Fylkesmannen i Nordland (FMNO)	12.09.2013
13. Universitetet i Nordland (Nord Universitet)	12.09.2013
14. Sameiet i Hunstadbukta	11.09.2013
15. Jan Nesdal og Sigfred Solstad	11.09.2013
16. Jernbaneverket	11.09.2013
17. Monica Rødberg Andreassen og Per Andreassen	10.09.2013

18. Tore Holst Andersen, Bjørn Pettersen, Guri Nilsen, Sigfred Solstad, Jan Nesdal, Idris P. Tvervik, Stein R. Vaag og Bjarne Hunstad	10.09.2013
19. Bodøsyklistene	08.09.2013
20. Bodø 2016	02.09.2013
21. Fiskeridirektoratet	27.08.2013
22. Kulturkontoret	19.08.2013
23. Sametinget	13.08.2013
24. Jahn A Johansen	06.08.2013

Sammendrag av uttalelser

1. Tor Olav Kristensen 25.09.13

Hunstadgården:

Har kommentarer om vern av Hunstadgården og det kulturhistoriske miljøet rundt denne. Mener det er viktig å se på vern Hunstadgården, bekken ned mot fjorden, en kjerrevei som går langs bekken og Hunstadbukta, i en samlet vurdering. Kjerrevei er viktig for å opprettholde tilgangen til Hunstadbukta. Mener også at den inngrepsfrie sonen rundt Hunstadgården er for liten, og at gårdsbebyggelsen kan ende opp som isolert øy blant næringsbygg.

Forslagstillers kommentar: I planen er det satt av et bredt belte som grønnstruktur langs bekken, GF1 og GF2 på hver side av bekken, og dermed sikres tilgang til Hunstadbukta. Hensynssone for vern av kulturmiljø rundt gården er utvidet fra forrige planforslag, og det er tatt inn bestemmelser som sikrer vern. I dette planforslaget er areal til næringsbebyggelse i området rundt Hunstadgården tatt ut, og områdene er satt av til boligbebyggelse.

Kyststi:

Mener at atkomsten til kyststien bør være lett tilgjengelig for beboerne i området, og etterspør stier som leder inn til kyststien. Reiser også spørsmål til parkering. Har også kommentarer vedrørende lekeplasser og spredningen av dem.

Forslagstillers kommentar: Det er etablert en bred grønn buffersone (turveg) langs kysten, og det bør være enkelt å komme seg til kyststien. Det er ikke tilrettelagt for parkeringsplasser for offentligheten innenfor planområdet, men unntak av en mindre plass i de østlige områdene. Turgåere henvises til å bruke parkeringsplasser som allerede er tilgjengelige. I det nye planforslaget er det etablert to store strøkslekeplasser sentralt i planområdet, BLK1 og BLK2.

2. Nordland Fylkeskommune 24.09.13

Kulturminnefaglig uttalelse:

Kyststi er tenkt lagt like sør for automatisk fredet gravfelt fra jernalderen (H730_3). Foreslår at bestemmelsenes § 7.3 endres slik at Nordland fylkeskommune som regional kulturminnemyndighet skal involveres i detaljplanleggingen av kyststien gjennom H570_3. Hensynssonen rundt Hunstad gård kunne med fordel vært noe utvidet mot øst, da den er lagt tett inntil våningshuset. Hunstad gård vurderes som et kulturmiljø av regional verdi, og NFK har flere ganger de senere år bevilget

byggningsverntilskudd til gården. NFK ønsker tydeligere og mer forutsigbare bestemmelser til vern innefor H570_1.

Forslagsstillers kommentar: Innspillene fra NFK er tatt til følge. Hensynsonen rundt Hunstadgården er utvidet og bestemmelsen knyttet til H570_1 er omformulert. Trase for kyststien er lagt utenfor H730_2 og berører ikke H730_3, da den legges opp i boligfeltene mellom B16 og B17. Ved nærføring mot hensynsoner skal traseen forelegges NFK for uttalelse.

3. Statens vegvesen 23.09.13

Trafikkanalysen bruker litt høye trafikk tall som fremskrives til 2020 med en litt høy prognose. SVV mener belastningsøkningen som utbyggingen vil gi for Statoilkrysset er sterkt undervurdert i trafikkanalysen. Trafikkanalysen tar ikke med trafikk fra områdene som er regulert til næringsformål, forretning og kontor.

Når lokalvegforbindelsen KV1 mellom Statoilkrysset og Hunstadkrysset blir bygd vil trafikantene kunne velge hvilket RV80-kryss de vil bruke. Krever rekkefølgebestemmelse om at høyresvingefeltet i Statoilkrysset og planskilt gang- og sykkelforbindelse langs RV80 må være etablert før vegforbindelsen KV1 mellom Statoilkrysset og Hunstadkrysset blir åpnet.

Forslagstillers kommentar:

Svingefelt er hensynstatt i bestemmelsene for del 1. Denne planen stiller krav om supplerende trafikkanalyser før S1 kan bygges.

4. Bodø og Omegns turistforening 20.09.2013

Mener at kyststien som helhet ikke egner seg for universell tilrettelegging, da det vil kreve store naturinngrep. Mener at standarden på stien må bli svært enkel. Mener at det er bra at stien er lagt i terreng med jordsmonn, og påpeker at inngrep i bergene nedenfor vegetasjonsbeltet vil gi stygge sår i terrenget. Tilkost bør skje langs grønne korridorer, og de korridorene som kan utformes universelt bør bli det.

Forslagsstillers kommentar: I dette planforslaget ligger kyststien i hovedsak der den går i dag, og det legges opp til ulik grad av opparbeiding for de ulike delstrekningene. Det åpnes ikke for større terrenginngrep der naturverdiene er størst. Det er satt av en større buffersone mot sjøen enn i planforslaget fra 2013. Videre er det lagt opp til grønne korridorer der terrenget naturlig tillater det, ned til kyststien.

5. Salten Naturlag, 17.09.2013

Uttaler seg i forhold til arten vill blåveis og forekomster i Juvika og Hårkallvika. Arten vill blåveis har rundt Bodø sin nordligste forekomst i verden. Mener at det bare delvis er tatt hensyn til blåveisen. Det må også tas hensyn til blåveis ved plassering av kyststi.

Forslagsstillers kommentar: Hensynet til de registrerte naturtypeforekomstene, samt artsobservasjonene, er ivaretatt i planforslaget ved at forekomstene er avsatt som grønnstruktur i planforslaget med hensynssone som ivaretar interessene innenfor formålet. Den ene lokaliteten m/registrerte blåveisforekomster ved Hunstad-Åsan er bare delvis avsatt til grønnstruktur da de

sentrale delene av naturtypen, slik den er vist og avgrenset i Naturbasen, er ødelagt gjennom tidligere masseuttak/deponi. De delene av naturtypen der det fortsatt er registrert blåveisforekomster er avsatt som grønnstruktur (Hårkalldalen).

6.Marianne Grenheim, 17.09.2013

Det er ikke ønskelig med bygging av 6 etasjes blokker på KBA1. Nærmeste nabo til Hunstadgården, klar over at bebyggelse vil komme, og imøteser eneboliger/rekkehus, men ønsker ikke høyhus/6 etasjes blokker rett utenfor stuevinduet, da dette vil ta utsikten

Forslagsstillers kommentar: Planen er omarbeidet på dette punkt. Store deler av den tyngre bebyggelsen som opprinnelig var foreslått i vest flyttet østover til de ubebygde og mer kupertede områdene, mens de aktuelle områdene i vest forbeholdes lavere bebyggelse, med inntil 13 meter.

7. Alexander Ringdal, Gunn-Kristin Hanssen, Karla-Andrea Hammer, Guttorm Hammer, Turid Tveraabak, Tarald Sæstad, Børge Hjertaker, Catarina B. Bjarmann, Torbjørn Bjarmann Larsen, Erling Bang, Ingvill Bang, Ann-Heidi Pettersen og Trond Danielsen, 16.09.2013

Anleggsvei: Det bes om at det stilles krav om at det anlegges anleggsvei fra vest, f eks via steinbruddet sør for EUROSPAR, til området før utbygging av feltene starter opp. Dette vil redusere trafikkstøy og støvplager samt bedre trafiksikkerheten for boligområdene i Øveråsan i anleggsperioden.

Forslagsstillers kommentar: Hensyntas i bestemmelsene

8. Helse- og miljøtilsyn Salten 16.09.2013

HMTS mener hensynet til mest mulig universell utforming av stien bør veie tyngre enn eventuelle andre hensyn når det gjelder kyststien. Alle befolkningsgrupper bør ha mulighet til å benytte uteområdet ut fra sin fysiske forutsetning.

Forslagsstillers kommentar: Det skal i hovedsak tilstrebes å oppfylle kravene til universell utforming på kyststien der dette lar seg gjøre uten større terrenginngrep. Dette innebærer at det ikke er mulig å oppnå universell utforming langs hele strekningen.

9.Halvard Olsen, 14.09.13

En vesentlig del av eiendommen foreslås regulering til friluftsområde, og dette er i hovedsak helt greit. En liten del av tomte består av plen, og denne ønskes beholdt i størst mulig grad. Ber derfor om at grensen mot sjøen trekkes på en avstand av 20 m parallelt med huset, og at grensene blir rettvinklet. Dette skal ikke være til hinder for en eventuell sti da det allerede pr i dag går sti over eiendommen som daglig er i bruk.

Forslagsstillers kommentar: Å trekke boligområdet 20 meter mot sjø kommer i konflikt med bruken av friluftsområdet. Det foreslås å trekke boligformålet 10 meter fra fasade på sør og ned mot kyststien

10. Advokatfirmaet Haavind pva eiere til gbnr. 41/1 og 41/7, 13.09.13

Planområdet har gjennomgående en tett utnyttning. Det er ikke lagt fram analyser, illustrasjoner eller dokumentasjon på boligfeltenes bebyggbarhet. Dette bes vurdert nærmere. En slik mer detaljert

gjennomgang kan gjøre det ønskelig med mindre endringer av bl.a. veiføring mellom boligfelt. Vi ber om at det i plangrunnlaget tas høyde for eventuelle justeringsbehov.

Forslagsstillers kommentar: Det er fastsatt krav om detaljregulering for alle boligfelt unntatt B15 og B16, og illustrasjoner vil utgjøre del av dette. Det er lagt vesentlig vekt på i planprosessen å finne best mulig plassering av hovedveger, mens internveger vil bli fastsatt i detaljreguleringer.

Mener planforslaget legger opp til en dårlig utnyttning av de stedlige muligheter som steinbruddet sentralt i planområdet har skapt. Bruddet er på ca 33 daa med to terrasser med en nivåforskjell på i overkant av 15 m. Forholdene skulle her ligge til rette for tung boligbebyggelse, men felt B8 foreslår småhusbebyggelse med gesimshøyde på 7,5 m og mønehøyde på 9,5 m. Her bør det heller legges boligblokk, eventuelt terrassert, som tar opp høydeforskjellene, antydningvis i 7-8 etasjer. Det foreslås at nedre del av felt B8 gis en gesimshøyde på 23 m. Dette gir rom for en planfaglig forsvarlig bearbeiding av utviklingsmulighetene i steinbruddet. Grunneierne peker også på at det er uklart hvorvidt blåveislokalitetene er godt nok kartlagt og planmessig sikret i planforslaget.

Forslagsstillers kommentar: Et av hovedgrepene i dette planforslaget er at høydene i disse områdene er endret betydelig. Det legges opp til en maksimal byggehøyde på 21 meter i tre områder for detaljregulering, blant annet området som tilsvarte B8 i forrige planforslag. Blåveislokalitetene er sikret, jf. merknad til Salten Naturlag.

11.Idar Hunstad, 13.09.13

Mellom Knut Hamsuns veg og Lille Hunstad er et område markert som KBA. I dag består arealet av bratt skogkledt terreng som avskjærer Lille Hunstad fra område B0. Vi mener området ikke skal ha bebyggelse som er høyere enn 9,5 m (3 etasjer) og at utsikt fra dagens boliger på Lille Hunstad skal ivaretas. Industritomt med lagerbygg (gbnr 41/9) må fremdeles være regulering til industri. Det påpekes at tomta ikke inngår i planområdet.

Forslagsstillers kommentar: Området er nå foreslått som boligområde med krav om detaljregulering og maksimal byggehøyde på 9,5 meter.

Det lavestliggende området nærmest område B1 tåler maks 4 etasjer. Resterende deler av område B0 bør maks ha 3 etasjer.

Forslagsstillers kommentar: Området er satt av til boligbygging med inntil 13 meter gesims, tilsvarende 4 etasjer

Foreslår mindre utvidelse av B0 retning fjorden til Sjøhaugen. I områdene B0 og B1 bør kyststien legges lenger ut mot Saltfjorden

Forslagsstillers kommentar: Kyststien følger i dette området i hovedsak dagens naturlige trase, men er flyttet noe sørover i den vestligste delen.

Gbnr. 41/1542 har naustrett, og det er planlagt oppsatt et naust i bukta ved gbnr. 41/64 (ved pumpestasjonen). Naustretten må ivaretas i områdereguleringen.

Forslagsstillers kommentar: Områdereguleringen skal ikke i utgangspunktet endre privatrettslige forhold av denne typen. At eiendommen privatrettslig har naustrett, er derfor i behold. Det er imidlertid ikke ønskelig å sette av noe areal til naustformål i områdereguleringen.

12. Fylkesmannen i Nordland (FMNO) 12.09.2013

Planforslaget er i samsvar med overordnet kommuneplan med unntak for de sørvestlige deler av byggeområdene B4 og B7 og kyststien. Deler av området har jord av høy kvalitet for landbruket. Dette gjelder særlig for deler av områdene N og B2. Kommunen bør vurdere avbøtende tiltak.

Forslagsstillers kommentar: Kyststien foreslås med en enkel opparbeiding gjennom de mest sårbare områdene, med større grad av tilrettelegging der dette er mulig. Et større areal i og ved strandsonen er satt av til friområder med hensynssone friluftsliv og naturmiljø. De aktuelle byggeområdene er som en følge av dette trukket lengre nord og vekk fra strandsonen. Det er lagt inn bestemmelse om at overskytende matjord innen planområdet skal håndteres i detaljreguleringsplanene. Hovedprinsippet som skal legges til grunn er at matjord bør benyttes til lokal jordforbedring.

13. Universitetet i Nordland 12.09.2013

UiN er positiv til planen siden den vil gi en overordnet og helhetlig struktur i Hunstad Sør, men UiN har uttalt seg negativt til forslaget om å legge kyststi gjennom UiNs forskningsstasjon.

Forslagsstillers kommentar: Hensyntas i planen. Kyststien ledes videre inn på fortau vest i planområdet for å unngå konflikt med universitetets anlegg.

14. Sameiet i Hunstadbukta (Brit og Einar Jodal, Ole-Arne Øines, Jahn Arvid Johansen, Magna Rostad, Erna Knudsen, Arne Gerhard Hunstad, Idar O. Hunstad og Eldrid P. Tvervik) 11.09.2013

I gjeldende reguleringsplan fra 1987 er et område i Hunstadbukta regulering til båthavn. I planforslaget er hele området foreslått som friområde. Eiendommen i Hunstadbukta er et sameie mellom de eldste bruksnumrene på Hunstad, og sameiet har naustretter i bukta som de ønsker opprettholdt. Det må være adkomst i form av bilvei til bukta, mulighet for å sette opp og vedlikeholde naust samt mulighet for å bygge et bedre båtutsette. Muligheten for en småbåthavn må ikke utelukkes i reguleringsplanen.

Forslagsstillers kommentar: Området er satt av til friluftsområde og naustområde. Det vil være anledning til å vedlikeholde naust og annet, og eksisterende traktorvei ned til området kan benyttes. Det er ikke anledning til å etablere småbåthavn.

15. Jan Nesdal og Sigfred Solstad 11.09.2013

Reagerer på at utnyttelsesgrad er økt fra 25% til over 40% og at høyder er økt til opp mot 20 m, 6 etasjer. Ønsker at konsekvensene av dette blir synliggjort.

Forslagsstillers kommentar: Innspillet berører planområdets vestlige deler, der maksimale byggehøyder er satt til 13 meter. Før området kan bygges ut må det utarbeides reguleringsplaner som vil belyse konsekvenser for tilliggende områder.

16. Jernbaneverket 11.09.2013

Påpeker behov for å sikre god tilgjengelighet, trygg atkomst og nødvendig kapasitet for gående og syklende, også utover planområdet, til kollektivknutepunktet på Mørkved. Dette via Innstrandvegen østover fra Hunstad Sør og nordover fra Mørkvedbukta og etablert forbindelse over RV80 og jernbanen.

Forslagsstillers kommentarer: Trafikksikkerhet og – kapasitet både for kjørende, gående og syklende har vært et viktig tema gjennom planarbeidet. Det er lagt inn planfri kryssing i flere kryss samt fortau langs alle hovedveger. Innspillet anses hensyntatt.

17. Monica Rødberg Andreassen og Per Andreassen, 10.09.2013

Protesterer på at det i B1 og B2 skal være mulig med blokker på inntil 6 etasjer. Utbyggingen på Hunstad Sør bør ikke skille seg i så stor grad fra omgivelsene på Øvre og Nedre Hunstad, hvor bebyggelsen består av eneboliger og rekkehus. Merknadstiller har spørsmål i forhold til tilkobling veg, vann og kloakk, og til støyskjerming mot Knut Hamsuns veg og utgiftsdekning for det. Ikke nødvendig å ha samme standard på kyststien her som den ved Bodøsjøen. Terrenget her er kupert og vern av eksisterende natur må veies mot hensynet til universell tilrettelegging. Mener det må prioriteres slik at enkelte steder gjøres tilgjengelig for alle, men for mye sprengning i naturen forringer opplevelsen.

Forslagsstillers kommentarer: Spørsmålet om høyder og kyststien er kommentert ovenfor. Samtlige delområder/boligfelt skal inngå i detaljreguleringsplan før byggetiltak kan startes. Spørsmålene vil avklares gjennom VA-plan og videre detaljreguleringsarbeid.

18. Tore Holst Andersen, Bjørn Pettersen, Guri Nilsen, Sigfred Solstad, Jan Nesdal, Idris P. Tvervik, Stein R. Vaag og Bjarne Hunstad. 10.09.13

Er kritiske til høyder på 6 etasjer i området. Felt B1 må begrenses til maks 4 etg og felt B0 til maks 3 etg.

Forslagsstillers kommentarer: Hensyntas, jf. kommentarer ovenfor.

19. BodøSyklistene 08.09.2013

Positiv til undergang for GS-veg langs RV80. Er skeptisk til tilkoblingen inn på sykkelveien langs RV80 fra eksisterende undergang under RV80, der to tilførselsårer møtes på samme sted og antakelig med for dårlige siktlinjer. Potensielt farlig da det store deler av døgnet må påregnes mange syklende og gående her. Anbefaler å benytte Sykkelhåndboka for å løse denne utfordringa.

Forslagsstillers kommentarer: Planbestemmelsene viser at det skal gjøres trafikksikkerhetstiltak i dette området.

20. Bodø 2016, 02.09.2013

Kyststien bør bevare og forsterke elementer og tilrettelegge for gode naturopplevelser, f eks med rasteplasser, fiskeplasser, historiefortelling. Ønsker en helårs kyststi der man kan gå/sykle/bruke rullleski i sommerhalvåret og gå på ski om vinteren.

Forslagsstillers kommentarer: Kyststien kan ikke opparbeides med helårs sykkelstandard av hensyn til terreng og naturmiljø, men planlegges å gjøres universelt utformet der dette er mulig.

21. Fiskeridirektoratet 27.08.2013

Ingen merknader

22. Kulturkontoret 19.08.2013

Utbyggingen innebærer en gjennomgripende forandring av et landskap som i dag er preget av landbruksarealer, skog og strandsoner. Det bør være et overordnet mål å bevare mest mulig av det naturlige særpreget i terrenget under utbyggingen. Dette bør innebære bevaring av naturlige grønne korridorer gjennom boligområdene, bevaring av vegetasjon samt sikring av strandsonen og enkel adkomst til denne.

Forslagsstillers kommentarer: Det er et overordnet mål å ivareta mest mulig av særpreget gjennom planarbeidet. Det er satt av flere større og naturlige grøntområder, sikring av strandsonen og naturverdier, og grønne korridorer mellom boligområdene.

23. Sametinget 13.08.2013

Ingen særlige merknader

24. Jahn A Johansen 06.08.2013

Kyststi må legges bak eksisterende naust/nausttomter slik at den ikke blir til hinder for utsetting og oppdrag av båter. Sjøvegen fra RV80 til Hunstadbukta og atkomstrett til naustene må fremdeles være til stede under og etter utbyggingen.

Forslagsstillers kommentarer: Hensynene er ivaretatt.