

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
	Råd for funksjonshemmede	02.03.2017
	Eldrerådet	06.03.2017
	Komite for plan, næring og miljø	08.03.2017
	Bystyret	30.03.2017

Sluttbehandling av områdereguleringsplan for Hunstad Sør del 2

Rådmannens forslag til innstilling

1. Bodø bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, 1. ledd, områderegulering for Hunstad sør del 2, slik der er vist på kart med plan ID 2015013 datert 13.02.2017 med tilhørende planbestemmelser datert 13.02.2017 og planbeskrivelse datert 13.02.2017.
2. Deler av reguleringsplan for Hunstad del I/del II, planID 2418, vedtatt 07.05.1987 og deler av områderegulering for Hunstad sør del 1, Plan ID 2432 vedtatt 12.12.2013 skal oppheves.
3. Med hjemmel i kommuneplanens §1.3 skal Samarbeidsavtalen mellom Hunstad Sør Utbyggingsselskap og Bodø kommune datert 21.04.2010 legges til grunn for gjennomføringen av planen.

Sammendrag

Planen legger til rette for bygging av om lag 1000 boliger i Hunstad sør, med tilhørende teknisk infrastruktur og friområder, gjennom etappevis utbygging og detaljregulering av delfelt. Rådmannen anbefaler at planen vedtas som den nå foreligger.

Bodø kommune har utarbeidet områderegulering for Hunstad sør del 2 med bakgrunn i samarbeidsavtale inngått mellom Hunstad Sør Utbyggingsselskap og Bodø kommune i 2010. Deler av det opprinnelige planområdet er regulert gjennom områderegulering for Hunstad sør del 1, og denne planen regulerer det resterende området. Hensikten med planen er å lage grunnlag for bygging av om lag 1000 boligheter gjennom etappevis regulering og utbygging av delområder og infrastruktur. Planforslaget legger til rette for utvikling av området med en tett og variert boligbebyggelse med grøntstruktur, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, med hensynsoner for natur- og kulturmiljø samt friluftsliv og kyststi langs sjøen. Utbygging av teknisk infrastruktur

og tiltak i friområdene styres gjennom rekkefølgekrav knyttet til de ulike utbyggingsetappene. Planen inneholder også et mindre næringsareal, der bestemmelsene fra gjeldende plan videreføres i påvente av detaljregulering. Det legges til rette for en sammenhengende kyststi langs hele strandsonen i planområdet. Denne skal ha en enkel standard, og vil detaljeres og bygges i etapper. Planområdet skal detaljreguleres i påfølgende reguleringsplaner, med unntak av de østligste områdene der områdereguleringen er detaljert nok til å gi rammer for tiltak. Planområdet inneholder tidligere godkjente reguleringsplaner, som delvis oppheves.

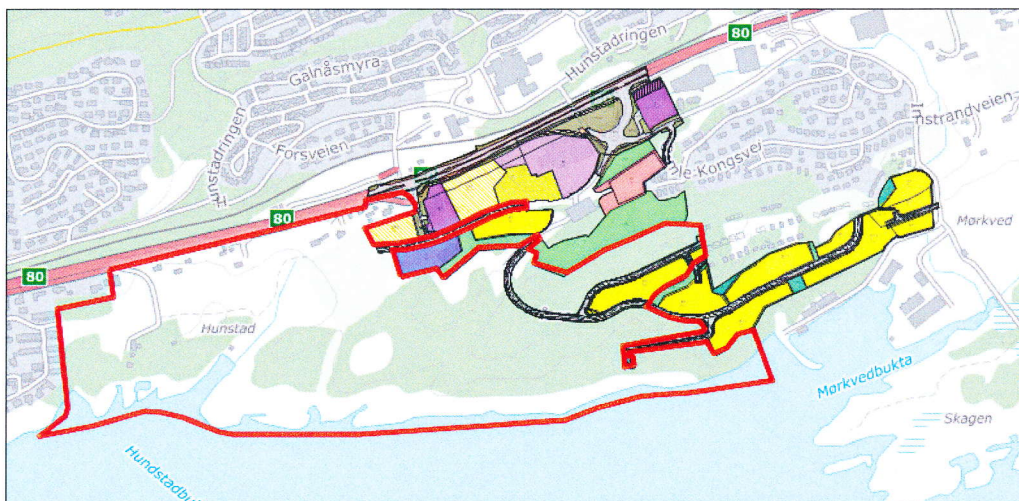
Planen vil ha en positiv effekt på byutviklingen, ved å legge til rette for omfattende boligbygging i tråd med samordnet areal- og transportplanlegging. Området vil være godt egnet for barnefamilier, som vil kunne danne grunnlag for elevmassen på den planlagte nye skolen i Mørkvedbukta. Planen ivaretar også viktige natur- og kulturverdier og friluftsinnteresser, i området og bydelen. Planen har vært på offentlig ettersyn fra 18.10.2016 til 03.12.2016, og det kom inn 18 merknader.

Saksopplysninger

Bakgrunn

Forslagsstiller og planlegger er Bodø kommune. 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.

Hjellnes Consult utarbeidet en områderegulering som ble lagt ut på høring 17.07.2013 som omfattet hele planområdet. Bodø kommune valgte etter høringen å fremme den østlige delen av planområdet (Hunstad sør del 1) til politisk behandling, og samtidig utsette behandling av den vestlige delen, som dette planforslaget omfatter. Del 1 ble vedtatt 12.12.2013. Bodø kommune overtok arbeidet ved å utarbeide del 2, som ble lagt ut på offentlig ettersyn 18.10.2016. Det ble avholdt folkemøte om planen 22.11.2016 i lokalene til Stormen Bibliotek. Det kom inn 18 merknader under høringen. Merknadene er kommentert under «vurderinger».

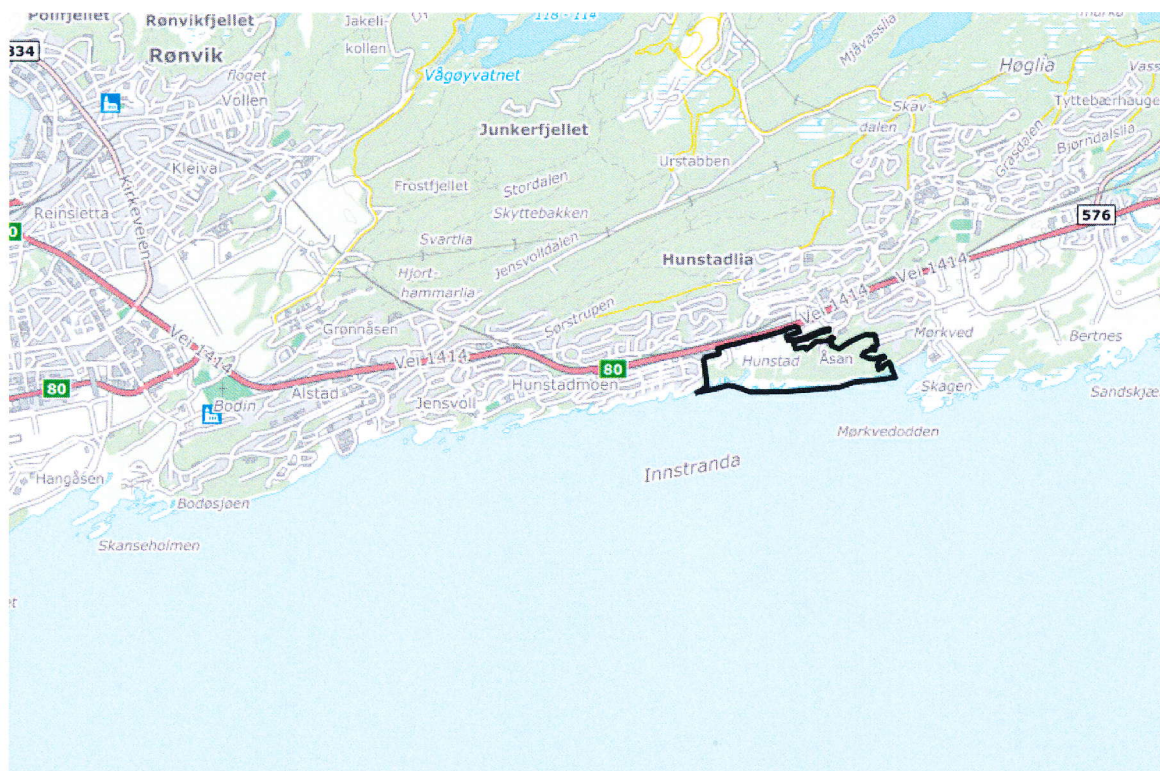


Hunstad sør del 2 innenfor røde linjer, tidligere vedtatte Hunstad sør del 1 i øst.

Forhold til planverk

I kommuneplanens arealdel er hoveddelen av planområdet avsatt til boliger, mens strandsonen er avsatt til landbruk-, natur-, friluftsliv og reindrift (LNFR). 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 det prioriteres å legge til rette for oppstart av utbygging på Hunstad sør. Deler av reguleringsplan for Hunstad del I/del II, planID 2418, vedtatt 07.05.1987 og deler av områderegulering for Hunstad sør del 1, Plan ID 2432 vedtatt 12.12.2013 vil bli opphevet som en følge av denne planen.

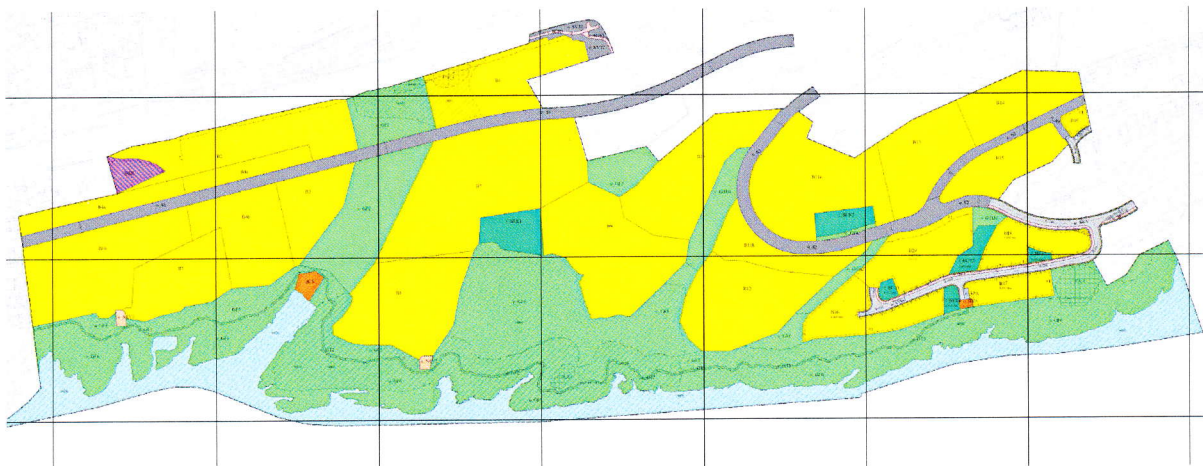


Planområde, Hunstad sør del 2

Planforslaget

Planområdets størrelse er på om lag 470 dekar og ligger ca. 6 km øst for Bodø sentrum. Mot vest er planområdet avgrenset av boligbebyggelsen på nedre Hunstadmoen, mens planområdet mot nord i hovedsak er avgrenset av riksvei 80. Mot øst er planområdet avgrenset av eksisterende boligbebyggelse og boligbebyggelse under utvikling ved Øveråsan. Planen grenser også inn mot handelområdet rundt Hunstadsenteret i nordøst. Mot sør er planområdet avgrenset av Saltfjorden og anlegget til Nord Universitet. Området er i all hovedsak ubebygd, med unntak av noe bolig- og næringsbebyggelse langs riksvei 80 og på Lille Hunstad. Eksisterende kryss ved Hunstadsenteret skal benyttes som hovedadkomst til området.

Hovedforskjellene i denne planen og planen lagt ut på høring i 2013 er at tettheten i feltene er økt, og det legges til rette for større sammenhengende grøntområder. Den viktigste av disse er kyststien som går gjennom hele planområdet. Den tetteste bebyggelsen er lagt inn mot områdene nærmest kollektivknutepunkt, handel og service. Delfeltene skal inngå i detaljregulering før utbygging kan finne sted, med unntak av de fem sør-østligste delområdene som er regulert med større grad av detaljering. Disse er vist innenfor et eget bestemmelsesområde på plankartet. Området skal bygges ut fra øst mot vest i flere etapper som følger utbyggingen av infrastrukturen. Opparbeidingen av teknisk infrastruktur ligger som rekkefølgekrav for de ulike delområdene i planen. Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse, som ligger i planbeskrivelsen.



Plankart

Boligområder:

Planen inneholder totalt 20 boligområder, hvor av 15 har krav om detaljregulering før utbygging kan finne sted. Detaljreguleringene skal inneholde internveger, parkering og leke- og uteoppholdsareal.

Hoveddelen av delområdene har et krav om å reguleres til minimum 3,5 boliger pr. daa. Dette tilsvarer rekkehus og annen lav-tett bebyggelse med innslag av blokker. De mest sentralt beliggende områdene har et minstekrav om 6 boliger pr daa, som tilsvarer blokkbebyggelse med innslag av andre boligtyper. Planbeskrivelsen inneholder en vurdering av tetthet og boligtyper, og det legges opp til varierte boligtyper innen hvert enkelt delfelt, og mellom de ulike delfeltene. Den endelige tettheten skal vurderes og utredes nærmere i detaljreguleringene. 5 mindre delområder i sør-øst er detaljregulert og har ikke krav om ytterligere detaljering.

Planen inneholder to større felles lekeplasser, som skal opparbeides sammen med tilliggende boligområder. Utover dette skal delfeltene inneholde egne leke- og uteoppholdsarealer, parkering og internveger.

Næring og tjenesteyting:

På bakgrunn av innspill under høringen har byplan valgt å videreføre det regulerede næringsområdet lengst vest i planen ved RV80. De tidligere vedtatte bestemmelsene for området videreføres i påvente av detaljregulering. For øvrig inneholder ikke planområdet andre arealer for næring.

Teknisk infrastruktur:

Planen viser kun traseer for hovedvegene, disse skal detaljreguleres og bygges ut i takt med boligbebyggelsen, fra øst og mot vest. Hovedprinsippet er at eksisterende kryss ved Hunstadsenteret skal benyttes som avkjørsel til hele planområdet. Planen stiller krav til videre trafikkanalyser når Knut Hamsuns vei skal bygges ut. Det skal utarbeides helhetlige rammeplaner for vann og avløp knyttet til hvert utbyggingstrinn, og det er satt av areal til pumpestasjoner i planområdet. Området ligger i konsesjonsområdet for fjernvarme, og har derfor tilknytningsplikt hvis fjernvarme kan leveres på konsesjonsvilkår.

Grønnstruktur

Det er store friluftsliv- og naturverdier i området som søkes ivarettatt. Planen inneholder flere turdrag og friområder. Disse er plassert for å gi best mulig tilgang til strandsonen gjennom å opprette et sammenhengende friområde langs hele kysten i planområdet med korridorer fra boligbebyggelsen. Den største korridoren ligger vest i området, i tilknytning til den historiske Hunstadgården og naustbebyggelsen i Hunstadvika. I dette området skal det vurderes behov for aktivitetspark eller lignende ved detaljregulering av tilstøtende boligområder, da Oppvekst- og Kulturavdelingen har gjennom planarbeidet påpekt behov for en slik funksjon i området. Det legges

til grunn at dette ligger noen år fram i tid, da planen har en lang utbyggingshorisont. Planen inneholder også tre mindre turdrag i øst som går fra bebyggelsen og ned til strandsonen.

Det er planlagt en sammenhengende kyststi langs hele strandsonen basert på dagens sti, som knytter seg på eksisterende kyststi ved nedre Hunstadmoen og opp til boligområdene øst i planområdet. Den opprinnelig foreslåtte traseen som fulgte strandsonen til Mørkvedbukta kom i konflikt med universitetets forskningsanlegg, og ble derfor lagt opp i bebyggelsen. Kyststien går gjennom kupert terreng med store natur- og kulturverdier, og skal tilrettelegges for ferdsel med ulik grad av opparbeiding over tre delstrekninger. Det ligger rekkefølgekrav på opparbeiding av disse tre strekningene.

Retningslinjer for utforming og opparbeiding av kyststien er ligger i planbeskrivelsens kapittel 6.2. En turveistandard er ikke ønskelig ut fra et natur- og landskaphensyn, og er heller ikke realistisk, da terrenget er kupert med bratte svaberg. Det er derfor foreslått opparbeiding som er tilnærmet universelt utformet etter beskrevne prinsipper der det ut fra stedlige forutsetninger ligger til rette for det, og enkel opparbeiding med kanalisering av ferdsel og skilting i andre områder. Det er foreslått å øke tilgjengeligheten til stien med enkle grep i områder der det er mulig. Det skal lages en detaljert plan for utforming av kyststien der retningslinjene i planbeskrivelsen skal ligge til grunn.

Hensynssoner

Planen inneholder hensynssoner for bevaring av kulturmiljø, naturmiljø og hensyn til friluftsliv. I tillegg er tre soner båndlagt etter lov om kulturminner.

Hensynssonen for kulturmiljø omfatter Hunstadgården med bygninger og bufferareal rundt. Det er satt inn bestemmelser i planen som ivaretar bygningsvernet. Hensynssonen for bevaring av naturmiljø inneholder områder der det er registrert spesielt viktige lokaliteter for biologisk mangfold (nasjonalt og regionalt) Blant disse er viktige lokaliteter av blåveis. I disse områdene er tillatt å etablere enkle turstier i området som en del av skjøtsel og sikring, men nærføring eller direkte berøring av disse lokalitetene skal avklares med miljømyndighet. Hensynssonen for friluftsliv omfatter strandsonen sør for og buffer nord for traseen for kyststi. Hovedhensikten med hensynssonen er å ivareta friluftslivsinteresser.

Sonene som er båndlagt etter lov om kulturminner inneholder et bosetningsområde fra jern- og middelalderen, og to vikinggravfelt.

Planprosess:

Planen lå ute på offentlig ettersyn fra 18.10.2016 til 03.12.2016, og det kom inn 20 merknader., inkludert to fra kontorer i teknisk avdeling. Merknadene er oppsummert og kommentert under.

Vurderinger

Fra	Oppsummering	Byplans kommentarer
Avinor 18.11.2016 og 22.11.2016	Området ligger innenfor høyderestriksjonsflatene, men bebyggelsen vil ikke komme i konflikt med disse. Boligbebyggelse er utenfor gul støysone, men ved rettvinglet innflyging/parallelforskyvning 80 m vil deler av område ligge i gul sone.	Tatt til orientering.
Jernbanelinjen (BaneNor)	Forutsetter at bestemmelsen § 4.6 i områdereguleringsplan for	Administrasjonen forholder seg til at bygging av denne er et

22.11.2016	Mørkvedbukta skoleområde, vedrørende sikring eller etablering av planskilt kryssing ved planovergang km 720, 127 på Nordlandsbanen, følges opp før utbygging av områdereguleringsplanen Hunstad Sør del 2. Forventer at sikkerheten til jernbanen vurderes i sammenheng med videre geotekniske undersøkelser.	rekkefølgekrav i områdereguleringsplan for Mørkvedbukta skoleområde. Utbyggingen av skolen vil også være en forutsetning for boligbygging i dette planområdet. Det er lagt inn i bestemmelsene at stabilitet for eksisterende infrastruktur skal vurderes i detaljreguleringer.
NVE 25.11.2016	Planbestemmelse § 10.11 bes endret fra «For det gis rammetillatelse skal det dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkte tiltak» til «For detaljreguleringsplan vedtas skal det dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til planlagte tiltak».	Planbestemmelsen det vises til gjelder kun for bestemmelsesområde #1. Det er satt inn bestemmelse med den foreslåtte teksten til NVE som gjelder for hele planområdet og som retter seg mot detaljregulering. Geoteknisk stabilitet i bestemmelsesområde #1 vil være et krav som knyttes til rammesøknaden.
Statens vegvesen, 24.11.2016	Når B2 og B6 skal bygges ut, må det settes krav om at også eksisterende boliger skal gis atkomst via nytt lokalvegnett som må opparbeides til de nye boligene fra planlagt veg o_S1. Områdereguleringsplanen mangler byggegrense fra rv. 80 på plankartet. Da gjelder automatisk veglovens byggegrense på 50 m fra riksvegen og det bør da opplyses i bestemmelsene.	Det er satt inn en presisering i bestemmelsene §§ 3.1.1 og 3.1.6: Etter opparbeiding av o_S1 skal eksisterende avkjørsler mot gang- og sykkelvei fjernes. Byggegrense fra sist vedtatte plan er videreført og påført plankartet.
Fylkesmannen i Nordland 02.12.2016	Uttalelsen fra NVE påpeker en planfaglig mangel vedrørende grunnforhold, men i samråd med saksbehandler i NVE legger Fylkesmannen til grunn at dette er et planfaglig råd. Dette da påpekt forhold etter vårt syn ikke kan anses å medføre ugyldighet, all den tid TEK 10 åpner for at slike vurderinger kan gjøres på byggesaksnivå. Slik vi ser det kan det kan det også reises spørsmål ved om forholdet påpekt av Jernbaneverket (vedrørende planovergang ved km 720,127) kan medføre ugyldighet. Etter samtale med saksbehandler i Jernbaneverket legges det følgelig til grunn at også denne	Tatt til orientering.

	merknaden er et planfaglig råd.	
Hunstad Sør Utbyggingsselskap (HUS) 01.12.2016	<p>Ønsker ikke minstekrav til antall boliger, men at bestemmelsene viser til intensjonene i planbeskrivelsen.</p> <p>Formuleringer om universell utforming ønskes endret fra «så langt det er mulig» til så «langt det er hensiktsmessig»</p> <p>HUS ønsker en presisering i bestemmelsene om at krav til fjernvarme kun gjelder når konsesjonær har bekreftet at fjernvarme kan leveres på konsesjonsvilkår.</p> <p>Ønsker ikke føringer på bruk av trekonstruksjoner på kyststien i planbeskrivelsen.</p>	<p>Formålsparagrafen § 1.0 sier at det skal legges til rette for bygging av 1000 boliger. Administrasjonen mener dette fremdeles bør være ambisjonsnivået i hele planområdet. Det er likevel anledning gjennom påfølgende detaljreguleringer å gjøre nye vurderinger av tetthet. Forutsetningen i § 3.1.4 om at hvis en reduserer tettheten i enkelte områder skal den økes tilsvarende i andre områder er fjernet, i tråd med merknaden. Hovedprinsippet er at planen legger opp til 1000 boenheter, men at vurderinger rundt tetthet skal tas i detaljregulering.</p> <p>Formuleringene om universell utforming er endret, da dette er ivarettatt gjennom teknisk forskrift.</p> <p>Bestemmelsen om fjernvarme er endret i tråd med innspillet.</p> <p>Administrasjonen ser ikke behov for å endre kapittelet om kyststien i planbeskrivelsen, og viser til at det skal lages en detaljert plan for bygging av kyststien. Det legges opp til en enkel opparbeiding.</p>
Bodø kommune, Næring og etablering 30.11.2016	Innspill til endring av formulering i § 2.8 Setningen «Hovedprinsippet som skal legges til grunn er at matjord skal benyttes til lokal jordforbedring» bør byttes ut med følgende setning: «Matjord skal benyttes til jordforbedring og nydyrking»	Bestemmelsen er endret til at matjord skal søkes benyttet også til nydyrking. Byplan mener imidlertid det ikke er riktig å pålegge gjennom bestemmelsene at matjord skal benyttes til jordforbedring og nydyrking, da et apparat for mottak og distribusjon av matjord ikke er på plass enda. Det kan også være hensiktsmessig å bruke overskytende matjord til opparbeiding av grøntarealer innenfor planområdet.
Bodø kommunale eiendommer KF,	Bodø kommune har i liten grad eiendommer i planområdet. Det er	Samarbeidsavtalen inngått 21.04.2010 mellom Bodø

<p>24.11.2016</p>	<p>imidlertid forutsatt at Bodø kommune skal overta betydelige områder til grøntstruktur (GTD, GT og GF delvis med hensynssoner) til drift og vedlikehold.</p> <p>Kyststi skal planlegges i samråd med avdeling for oppvekst og kultur, og skal godkjennes av byplan. Sør for avsluttet masseuttak på restareal av 41/1 og 7, i overgang mellom GT2 og GT3, var det mye sprengstein igjen langs sti ved sjøen. Sprengstein bør pålegges ryddet av utbygger samtidig med opparbeidelse av kyststi.</p>	<p>Kommune og Hunstad sør utbyggingssselskap som ligger til grunn for planarbeidet, sier i punkt 7.1. d) «Ved eventuell ekspropriasjon av eiendommer eller ved krav om innløsning skal disse kostnadene dekkes av HUS.»</p> <p>Avtalen slår også fast at det skal inngås utbyggingsavtaler på to nivåer, en overordnet og en for hver utbyggingsetappe. Rekkefølgekravene til opparbeidning av teknisk infrastruktur, grøntarealer og annet ligger på tiltakshaver, og blir dermed elementer i disse utbyggingsavtalene.</p> <p>Tiltakene det legges opp til i friområdene i denne planen kan beskrives som enkle, da det ikke legges opp tiltak som krever tyngre vedlikehold som snørydding, belysning av turstier og annet.</p> <p>Det settes inn i bestemmelsene at sprengstein skal fjernes fra traseen.</p>
<p>Bodø Kommune, Oppvekst- og kulturavdelingen, 05.12.2016</p>	<p>Er tilfreds med forslaget til grønnstruktur, men ønsker en tverrforbindelse i grønnstrukturen mellom friområdene GF2 og GF3</p> <p>Peker også på at sprengstein og steinmasser i kyststi-traseen må fjernes. Videre er det ønskelig at det bør tas høyde for areal til idrettsanlegg/nærmiljøanlegg i planområdet.</p> <p>Det antas at den nye skolen i Mørkvedbukta med 1. - 7. trinn er klar til skolestart i 2021.</p>	<p>Det er satt inn i bestemmelsene at den nevnte forbindelsen skal ivaretas i detaljreguleringer av de aktuelle delfeltene.</p> <p>Bestemmelsene for friområdet o_GF2 er endret, der det presiseres at det skal vurderes behov for nærmiljø og annet ved regulering av området.</p>
<p>Nordland fylkeskommune, 02.12.2016</p>	<p><u>Planfaglig uttalelse:</u> Mener det er positivt at utbyggingsområdet er sett i sammenheng med den generelle utviklingen av området som en bydel med kollektivtilbud og annen infrastruktur, samt offentlige tjenester og handel. Fylkeskommunen vil følge opp kommende detaljreguleringer spesielt med hensyn til kollektivtransport. Forslag til</p>	<p>Tatt til orientering. Bestemmelsene om kulturmiljø og kulturminner er endret i henhold til merknaden.</p>

	<p>friområder og kyststi med delvis universell utforming er etter fylkeskommunens mening godt redegjort for.</p> <p><u>Kulturminnefaglig uttalelse:</u> Det er positivt for kulturmiljøet at planforslaget sikrer bevaring av en landskapsmessig sammenheng rundt Hunstad gård, og at tillatte byggehøyder på nærliggende bebyggelse er redusert. Fylkeskommunen ønsker tydeligere bestemmelser knyttet til hensynsoner for kulturmiljøer og mindre endringer av bestemmelser for automatisk fredete kulturminner.</p>	
Salten Naturlag, 02.12.2016	<p>Merknaden omhandler i hovedsak blåveis-forekomstene som inngår i hensynsone naturmiljø. Det anmodes om at blåveisen kommer tydeligere fram av bestemmelsene for hensynsonen og at den blir ivaretatt gjennom planlegging og bygging av kyststien.</p>	<p>Tatt til orientering. Det er lagt inn ei setning i bestemmelsen for hensynsonen som nevner blåveisen spesielt. Planbestemmelsene tar hensyn til forekomstene ved bygging av kyststien.</p>
Bjarne Hunstad mfl. 28.11.2017	<p>Merknadstiller ønsker at den nye reguleringsplanen ikke tillater bebyggelse som er i stor strid med de omkringliggende områdenes karakter. Bebyggelse tilsvarende Hunstadkroken bør videreføres østover. Felt B1a og B1b må begrenses til maksimum 3 etasjer med gesims-/mønehøyde på 9,5 m. Kravet om minimum 3,5 boliger pr daa. må fjernes.</p>	<p>Det har vært en forutsetning for planarbeidet at det skal legges opp til en høyere utnyttelse enn i tidligere vedtatte planer. Det er derfor rom for å bygge inntil 4 etasjer i området, og boligtyper og annet skal fastsettes gjennom kommende detaljreguleringer. Naboer og grunneiere vil gjennom disse få anledning til å ta nærmere stilling til utbyggingen.</p>
Haavind advokatkontor på vegne av grunneiere av 41/1 og 7, 06.12.2016	<p>Tilfreds med planforslaget, spesielt rammene for utbygging av «steinbruddet». Konstaterer at byggetomt vi det foreslåtte friområdet GF1 blir borte, men har forståelse for begrunnelsen. Det er ønskelig med en helhetlig tilnærming til grunnerverv nord for Knut Hamsuns vei.</p>	<p>Tatt til orientering.</p>
Idar Hunstad, 29.11.2016	<p>Klager på at tomten 41/9, regulert til industri gjennom plan fra 1987 og i bruk til byggetomt virksomhet blir foreslått som boligområde. Ønsker at området forblir regulert til industri og veiformål</p>	<p>Administrasjonen tar innspillet til følge, og foreslår at tomten blir regulert til næring og tjenesteyting, i tråd med dagens bruk og etter rammene i gjeldende plan.</p>

		Bestemmelsene forutsetter imidlertid at området skal detaljreguleres sammen med B2, og at det ikke vil være anledning å benytte gang- og sykkelvei som adkomst i fremtiden.
Eldrid Pedersen Tvervik, 02.12.2016	Merknadsstiller mener at planforslaget legger opp til for en for tett utbygging, og at en i større grad bør videreføre utbyggingsmønsteret fra Nedre Hunstadmoen og vestover. Mener at boligblokker og utnyttingsgraden er fremmed for området. Er også kritisk til plassering av den høyeste bebyggelsen nærmest fjorden, og ber Bodø Kommune revurdere utnyttelsesgrad, boligtyper og plassering.	Viser til kommentarer av merknad fra Bjarne Hunstad mfl. Området vil bli bygget ut gjennom detaljreguleringer som vurderer nærmere de enkelte delområdene. Plasseringen av de høyeste byggene er gjort med tanke på avstanden til service og kollektivknutepunkt, samt vurderinger av terrenget. Det er bestemmelser i planen om at nærmere vurderinger skal gjøres med tanke på utsikt, fjernvirkning og annet.
Tor Olav Kristensen, 03.12.2016	Er positiv til hovedgrepene med grøntstrukturen og plassering av lekeplasser. Mener at flere av bygningene i planområdet har kulturhistorisk verdi. Ønsker at byggehøydene i de vestlige delene reduseres til 2-3 etasjer. Er positiv til kyststien men ønsker ikke rekkverk langs denne, og ber om at det blir lagt inn en avstand mellom kyststien i o_GT1 og naustene.	Tatt til orientering. Bodø kommune forholder seg til Nordland fylkeskommune som regional kulturminne-myndighet. Det er kjent at flere av bygningene er eldre og registrert i SEFRAK, men administrasjonen vurderer det ikke som nødvendig å inkludere disse i hensynsonen for kulturmiljø. Angående byggehøyder vises det til ovenstående vurderinger. Kyststien skal planlegges etter prinsippene i bestemmelsene og planbeskrivelsen, og den endelige traseen og utformingen skal fastlegges etter disse.
Sametinget, 07.11.2016	Kjenner ikke til at det er registrert automatisk fredete samiske kulturminner i det området, og har ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget på det nåværende tidspunktet.	Tatt til orientering
Universitetet i Tromsø 23.11.2016	Marinarkeologisk vurdering: Hvis det ikke planlegges tiltak i sjø har vi ingen merknader. Hvis det blir inngrep i fjæra / sjø, må vi få oversendt detaljopplysninger ang. beliggenhet og omfang av tiltaket, helst i forkant av	Planen legger ikke opp til inngrep i sjø.

	offentlig ettersyn, før vi kan gi endelig uttalelse.	
--	--	--

Det har også kommet inn merknader fra byggesakskontoret og rådgiver ved kommunaldirektørens stab. Disse innspillene har blitt tatt i følge og svart ut i justeringer av bestemmelsene.

Endringer i planen etter offentlig høring

§ 2.1 Universell utforming

Endring:

«Uteområder og atkomst til og i bygninger skal ha en universell utforming som sikrer tilgjengelighet for alle så langt det er mulig og i tråd med teknisk forskrift.» Er endret til: *Uteområder og atkomst til og i bygninger skal ha en universell utforming som sikrer tilgjengelighet for alle så langt det er hensiktsmessig.* Tilsvarende endringer er gjort i §§ 5.1.1, 5.1.2 og 10.1

§ 2.5 Fjernvarme

Tillegg:

«Nye bygg og rehabiliterte bygg med et bruksareal større enn 500 m² innenfor planområdet har tilknytningsplikt til fjernvarmenettet Tillegg: når konsesjonær har bekreftet at fjernvarme kan leveres på konsesjonsvilkår.» Tilsvarende endringer er gjort i § 10.5

§ 2.7 Kulturminner

Tillegg:

«Dersom en i forbindelse med tiltak skulle komme over materiale av kulturhistorisk betydning, Tillegg: som eksempelvis gamle gjenstander, ansamlinger av trekull eller gamle steinkonstruksjoner, skal arbeidet stanses og kulturavdelingen i Nordland fylkeskommune og Sametinget varsles i henhold til kulturminneloven §8, 2.ledd.» Tilsvarende endring gjort i § 10.6

§§ 2.8 Matjord

Endring:

«Hovedprinsippet som skal legges til grunn er at matjorda bør benyttes til lokal jordforbedring» Er endret til: «Hovedprinsippet som skal legges til grunn er at matjorda skal søkes benyttet til lokal jordforbedring og nydyrking». Tilsvarende endring gjort i § 10.7

§ 2.10 Geotekniske forhold

Ny bestemmelse:

«Før detaljreguleringsplan for de ulike delfelt kan vedtas skal det dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkte tiltak, samt planlagt og eksisterende infrastruktur i området.»

§ 3.1.1 B2, B6

Tillegg:

«Etter opparbeiding av o_S1 skal eksisterende avkjørsler mot gang- og sykkelvei fjernes.»

§ 3.1.2 B1, B3, B4, B5, B7, B8, B9, B10, B14, B15

Tillegg:

«Ved regulering av B7 og/eller B9 skal det lages en gang- og sykkelforbindelse mellom GF2 og GF3»

§ 3.1.4. B11, B12, B13

Endring:

«Retningslinje: Hvis detaljregulering innenfor området viser at forutsetningene for å bygge

6 boliger pr daa. ikke er til stede, kan kravet reduseres under forutsetning av at tettheten økes tilsvarende i andre delområder, jf 3.1.

Er endret til: *Hvis detaljregulering innenfor området viser at forutsetningene for å bygge 6 boliger pr daa. ikke er til stede, kan kravet reduseres .*

Ny bestemmelse § 3.1.6. BKB (Kombinert bebyggelse og anleggsformål)

«Området reguleres til næring og tjenesteyting. Forretning tillates ikke. Før området kan bygges ut skal det inngå i en helhetlig detaljreguleringsplan sammen med B2. Bestemmelsene for B2 skal legges til grunn for detaljreguleringen. Etter opparbeiding av o_S1 skal eksisterende avkjørsler mot gang- og sykkelvei fjernes. For nevnte detaljregulering foreligger tillates eksisterende næringsvirksomhet videreført innenfor området. Rammene fra eldre reguleringsplan videreføres. Maks gesimshøyde skal være 4 meter, og mønehøyde skal være 6 meter, begge regnet fra gjennomsnittlig planert terreng. BYA settes til 20%.»

§4.2 Avløpsnett o_AV1-2

Endring:

«Hvis det godkjennes av byteknikk kan plassering av disse endres gjennom detaljregulering» er endret til: «Plassering av disse kan endres gjennom detaljregulering etter godkjenning av byteknikk.»

§ 5.2 Turveg, kyststien o_GT1-3

Tillegg: *«Eksisterende sprengstein fra steinbruddet skal fjernes fra traseen»*

§ 5.3.1 Friområde o_GF2

Tillegg:

«I dette planarbeidet skal det vurderes behov for nærmiljøanlegg for idrett og aktiviteter og andre tiltak som naturlig hører til et friområde.»

§ 7.1 Hensynssone bevaring kulturmiljø H570

Endring:

«H570 omfatter eksisterende gård med bygninger og bufferareal for automatisk fredete kulturminner. Området skal sikres best mulig bevart. Enhver riving, påbygging eller endring av bygningene skal godkjennes av Bodø kommune. Innenfor området skal nye bygg, tilbygg og tiltak på eksisterende bygg tilpasses den fredete vernede bebyggelsen i tunet med tanke på byggehøyder, material- og fargebruk. Eksisterende terreng og vegetasjon skal beholdes. Søknadspliktige tiltak innenfor hensynsonen skal forelegges regional kulturminnemyndighet før det gis tillatelse.»

Er endret til: *«H570 omfatter eksisterende gård med bygninger og bufferareal for automatisk fredete kulturminner. Området skal sikres best mulig bevart.*

Eksisterende bygninger tillates ikke revet eller flyttet. Eksterior skal beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse. Ved reparasjon og istandsetting skal så lite som mulig av opprinnelige/eldre materialer skiftes ut. Er utskifting nødvendig, skal kopier være mest mulig nøyaktige.

Restaurering/tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere tilstand kan tillates hvis dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende.

Restaurering/tilbakeføring skal bygge på dokumentert kunnskap og utføres i samråd med regional kulturminnemyndighet. Søknadspliktige tiltak innenfor hensynsonen skal forelegges regional kulturminnemyndighet før det gis tillatelse.

§ 7.2. Hensynssone bevaring naturmiljø H560

Tillegg:

«Det skal tas hensyn til forekomstene av blåveis i hensynsonen.»

§ 10.9 Energi-/kabelanlegg

Tillegg:

«Det må tas hensyn til kabelanlegg for energi i grunnen».

§ 11.1 Boligbebyggelse (B16-B20)

Tillegg:

«Tillatte takformer er saltak, flatt tak og pulttak.»

Byplans vurderer endringene som mindre vesentlige, og i tråd med planens intensjoner. Endringene innebærer etter administrasjonens syn ikke behov for nytt offentlig ettersyn.

Oppsummerende vurdering

Planen har en lang tidshorison, og legger til rette for utbygging av om lag 1000 boliger i flere år framover. Det har derfor vært et viktig tema i planarbeidet å balansere fleksibilitet og robuste rammer. Det legges i hovedsak opp til en tett bebyggelse omgitt av store friarealer. Planen inneholder 15 delfelt som alle skal være gjenstand for detaljreguleringer, og 5 mindre delfelt som er detaljert nok til å gå til utbygging med hjemmel i denne planen.

Planen er bygget opp med minstekrav til utnyttelse for de ulike delområdene, og den tyngste utbyggingen er søkt konsentrert i de sentrale delene av området. Det er likevel rom for å vurdere utnyttingen nærmere i de ulike kommende reguleringsplanene, og Hunstad Sør Utbyggingssselskap (HUS) har gitt uttrykk for ønske om å kunne stå noe friere i valg av utbyggingstetthet og boligtyper. Planen legger føringer på helheten i størst mulig grad, mens det vil være opp til de enkelte detaljreguleringene å lage et detaljert grunnlag for utbygging.

Området i dag er i liten grad utbygd, og det vil kreve store investeringer over lang tid å realisere planen i sin helhet. Veier, vann- og avløpsanlegg, turstier og friområder er alle gjenstand for rekkefølgekrav i planen. Bodø Kommune og HUS har i forkant av planarbeidet inngått en samarbeidsavtale som legger grunnlag for både planarbeidet og arbeidet med utbyggingsavtaler. Det skal i henhold til denne utarbeides en overordnet utbyggingsavtale for hele planområdet, og en for hver enkelt delplan eller utbyggingsetappe. I disse utbyggingsavtalene vil økonomiske konsekvenser for Bodø kommune bli belyst, og lagt fram til politisk godkjenning.

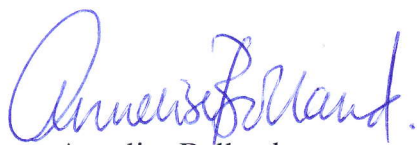
Områdereguleringen inneholder store områder foreslått regulert til friområder, turdrag og turveger. I henhold til samarbeidsavtalen skal eventuelle krav om innløsning dekkes av HUS, og det er i utgangspunktet ikke lagt opp til tiltak i disse områdene som utløser store driftskostnader.

Det kom inn relativt få merknader gjennom planprosessen. Det er grunn til å anta at hovedtrekkene i planen er godt forankret, og at det vil bli rom for mer medvirkning gjennom de påfølgende reguleringsplanene.

Konklusjon og anbefaling

Vedtaket av planen vil ha positiv virkning på Bodøs utvikling ved å legge til rette for om lag 1000 nye boliger i byutviklingsområdet, nært hovedveinnett og jernbane og i tråd med samordnet areal- og transportplanlegging. Området vil være godt egnet for barnefamilier, som vil kunne danne grunnlag

for elevmassen på den planlagte skolen i Mørkvedbukta. Planen ivaretar også viktige natur - og kulturverdier og friluftsinnteresser i byutviklingsområdet.
Rådmannen anbefaler at områderegulering for Hunstad sør del 2 godkjennes med de endringene som er gjort etter offentlig ettersyn og høring.



Annelise Bolland
Byplansjef



Rolf Kåre Jensen
Rådmann



Knut A. Hernes
Kommunaldirektør

Saksbehandler: Jonas Bjørklund

Trykte vedlegg:

Plankart datert 13.02.2107
Planbestemmelser datert 13.02.2017
Planbeskrivelse datert 13.02.2017
Samarbeidsavtale datert 21.04.2010

<Vennligst ikke slett noe etter denne linjen>