

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
	Komite for plan, næring og miljø	29.08.2018

Sluttbehandling av reguleringsendring - områdereguleringsplan for Hunstad sør del 2

Rådmannens forslag til vedtak

Komite for plan, næring og miljø vedtar endring av områdereguleringsplan for Hunstad sør del 2, PlanID 201513, med reviderte bestemmelser datert 25.03.2018 og plankart datert 17.04.2018. Vedtaket gjøres med hjemmel i lov om planlegging og byggesaksbehandling § 12-14 og Bodø kommunes delegasjonsreglement.

Sammendrag

Norconsult AS har på vegne av Hunstad Sør Utbyggingsselskap AS sendt inn søknad om å endre vedtatt områdereguleringsplan for Hunstad sør del 2, PlanID 201513. Endringen er innenfor bestemmelsesområde #1, som er detaljplanlagt for utbygging. Det søkes gjort fem endringer i plankartet, samt tre endringer/justeringer av bestemmelsene.

Hensikten med endringen er å oppnå bedre terrengetilpasning av tenkt utbygging, også med tanke på å oppnå det ønskede antallet boenheter i området. Behovet for endringen ble avdekket i detaljprosjekteringen av vei, vann og avløp, da det også ble gjennomført supplerende oppmålinger. Det har også i sammenheng med detaljplanlegging av feltene i nord blitt vurdert som nødvendig å gjøre justeringer av veitraseene.

Endringsforslaget vil ikke endre intensjonen i planen og vil ikke gi noen vesentlige konsekvenser for brukere av planområdet, naboer eller andre. Saken kan derfor behandles og vedtas etter en enklere prosess i samsvar med lov om planlegging og byggesaksbehandling § 12-14. Byplansjefen la ut forslaget til endring til begrenset høring 13.06.2018 og det kom in to merknader. Det er mottatt 2 uttalelser i forbindelse med høringen. Disse er oppsummert og kommentert i saken. Rådmannen er positiv til reguleringsendringen, og mener at endringene vil kunne bidra til at området bygges ut på en god måte.

Saksopplysninger

Bakgrunn

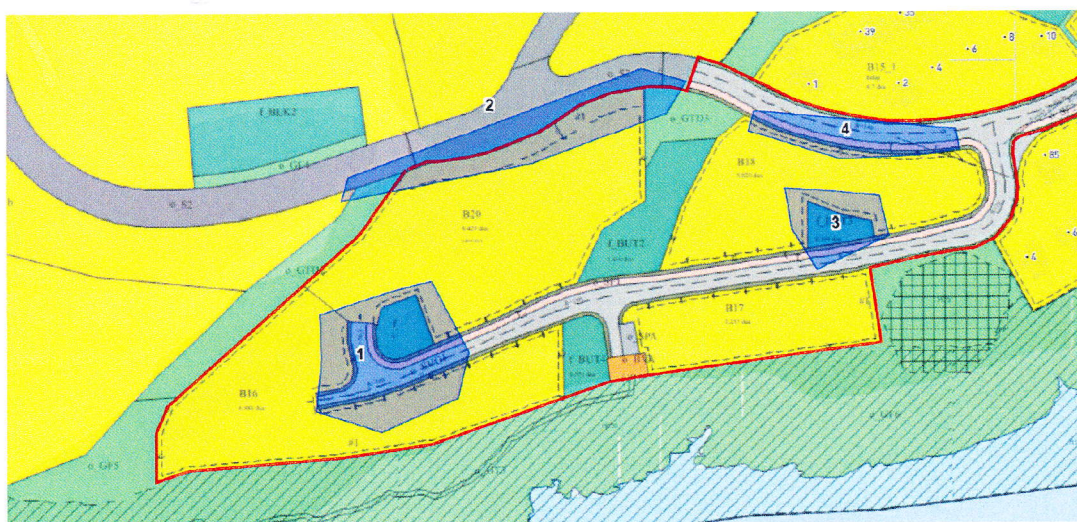
Områdereguleringsplan for Hunstad sør del 2 ble vedtatt 30.03.2017. Planen inneholder totalt 20 boligområder, hvor av 5 er regulert med detaljerte bestemmelser og plankart for å kunne danne selvstendig grunnlag for byggesøknader. Disse byggeområdene er omfattet av et eget bestemmelsesområde (#1), og et eget sett med bestemmelser. De øvrige områdene er gjenstand for

plankrav, og er delvis under detaljregulering i skrivende stund. Under pågående detaljprosjektering har det blant annet vært utført supplerende oppmålinger og avvirking av skog. Tiltakshaver ser på bakgrunn av dette behov for å gjøre endringer i nylig vedtatt plan for å oppnå en god utnyttelse og samtidig ivareta krav til god terrengtilpasning for å utvikle området på en best mulig måte.

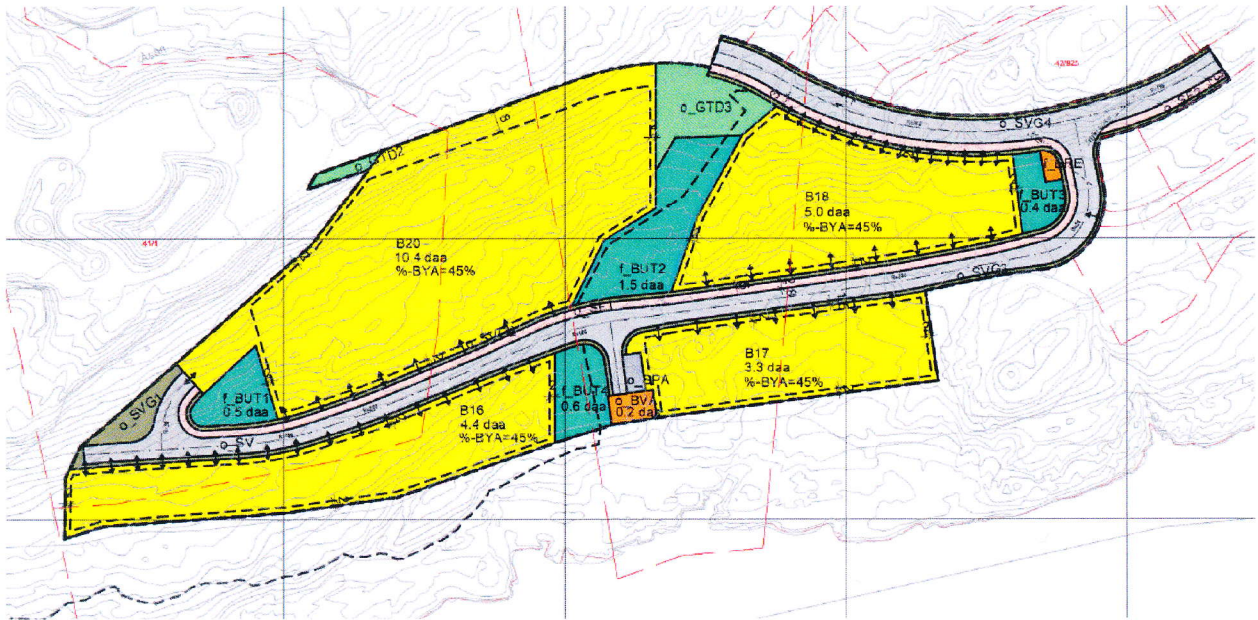
Norconsult AS har på vegne av Hunstad Sør Utbyggingselskap AS sendt inn søknad om å endre planen. Endringen er innenfor bestemmelsesområde #1, som er detaljplanlagt for utbygging. Det søkes gjort fem endringer i plankartet, samt tre endringer/justeringer av bestemmelsene. Det fremgår av søknaden at hensikten med endringen er å oppnå bedre terrengtilpasning av tenkt utbygging, også med tanke på å oppnå det ønskede antallet boenheter i området. Behovet for endringen ble avdekket i detaljprosjekteringen av vei, vann og avløp, da det også ble gjennomført supplerende oppmålinger. Det har også i sammenheng med detaljplanlegging av feltene i nord blitt vurdert som nødvendig å gjøre justeringer av veitraseene. Byplansjefen la ut forslaget til endring til begrenset høring 13.06.2018 og det kom inn to merknader.

Foreslåtte endringer i plankartet:

1. Kommunal veg inkl. vendehammer forlenges vestover og inn i B16. Uteoppholdsareal flyttes etter. Hovedhensikten er å oppnå en bedre arrondering av byggeområdene og redusere høydene på skjæringer og andre terrenginngrep knyttet til veien.
2. Justering av formålsgrenser/plangrense inn mot eksakt vegtrase for felt o_S2 som er tatt frem i arbeidet med detaljreguleringen av Øveråsan vest området, dvs. feltene B13. Dette innebærer også justering av turdragene o_GDT2 og 3.
3. Justering/flytting av uteoppholdsarealet BUT3 til mer hensiktsmessig plassering ift. tenkt utbygging.
4. Det åpnes for direkteatkomst fra nord (o_SV) og inn i felt B18.
5. Avsetting av plass for renovasjonsanlegg som bygget.



Foreslåtte endringer i plankartet



Forslag til nytt plankart

Foreslåtte endringer i bestemmelsene:

1. Ny setning i § 11.1 Boligbebyggelse (B16-B20) «Eventuelle nettstasjoner, forstøtningsmurer, gjerder, skilt, etc. tillates plassert utenfor de definerte byggegrensene.»
2. Ny bestemmelse: «§11.3 Renovasjonsanlegg (BRE) Området er regulert til felles område for renovasjonsanlegg»
3. Bestemmelse utgår: «§14.1 Sikringssone frisikt (H140) Områder med signatur H140 reguleres til sikringssone frisikt. Innenfor sikringssonen tillates ikke sikthindringer høyere enn 0,5m. Enkeltstående søyler, stolper og lignende kan stå innenfor sikringssonen.»

Planprosessen

Byplansjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Bodø kommunes delegasjonsreglement, vedtatt å legge forslaget til endring etter forenklet prosess ut til begrenset høring.

Berørte myndigheter og hjemmelshavere med eiendommer som direkte berøres av vedtaket, ble varslet i brev datert 25.03.2018. Saken ble også lagt ut på kommunens hjemmeside. Det er kommet inn 2 høringsuttalelser til endringsforslaget:

Sammendrag av mottatte merknader og vurdering:

Nordland Fylkeskommune, 06.07.2018:

Tiltaket er så langt fylkeskommunen kan se ikke i strid med fylkesplan for Nordland. Fylkeskommunen har ingen kulturminnefaglige merknader.

Byplans kommentar:

Merknaden tas til orientering

Arne Berg, 27.07.2018:

Merknadsstiller foreslår at den planlagte lekeplassen nede ved sjøen opparbeides som ballbinge, som et positivt tiltak for barna i området. Det anføres at det er mange bra lekeplasser i området men de er alle mer eller mindre like hverandre for de mindre og appellerer ikke like mye til de litt eldre som er mer opptatt av ball og lek.

Byplans kommentar:

Byplan antar at merknadsstiller sikter til f_BUT4, som ligger nede ved sjøen. Området skal ivareta uteoppholdskravet til bebyggelsen, og skal også inneholde turveg sørover mot kyststien. Om det er plass til ballbinge innenfor f_BUT4 er usikkert, og det kan hende at et annet område er like godt eller bedre egnet. Det vurderes som positivt for området å differensiere bruken av utearealene. Det vil bli utarbeidet situasjonsplaner i sammenheng med byggesøknadene, og den konkrete bruken av utearealene vil bli fastlagt i disse.

Vurdering

Områdereguleringen for Hunstad sør er relativt ny, og legger til rette for videre detaljregulering i de fleste feltene. Delen som ønskes endret er detaljert nok til å danne selvstendig grunnlag for byggesøknader. Imidlertid har tiltakshaver gjennom supplerende oppmålinger og videre prosjektering konkludert med at det er behov for å gjøre ovenstående endringer. Med bakgrunn i erfaringer fra Hunstad sør del 1, ser Rådmannen at det lønner seg å legge arbeid i detaljplanleggingen blant annet for å unngå uheldig terrengbehandling og øke for å oppnå best mulige kvaliteter ved utbygging. Rådmannen vurderer det som hensiktsmessig å endre planen som foreslått. Endringene er i tråd med hovedhensikten med planen, og er etter Rådmannens syn begrenset i slik grad at de kan gjennomføres innenfor rammene av en forenklet prosess.

Konklusjon og anbefaling

Endringen vil ikke endre intensjonene bak planen og vil heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder eller interessene til berørte myndigheter, eiere og festere. Planendringen medfører ingen vesentlige konsekvenser for gjennomføringen av planen, utover å legge til rette for en bedre utbygging av planområdet. Kriteriene for å behandle endring av reguleringsplan etter en enklere prosess vurderes derfor til å være oppfylt. Rådmannen anbefaler at omsøkte endring av områdereguleringsplan for Hunstad sør del 2 vedtas.


Annelise Bolland
Byplansjef


Rolf Kåre Jensen
Rådmann


Knut A. Hernes
Kommunaldirektør

Saksbehandler: Jonas Bjørklund

Trykte vedlegg:

- 1 Planbestemmelser
- 2 Plankart
- 3 Merknad fra Arne Berg
- 4 Uttale fra Nordland fylkeskommune
- 5 Søknad om endring

Vennligst ikke slett noe etter denne linjen>