

Bodø kommune v/Byutvikling plan
Pb. 319
8001 Bodø

Deres ref.:

Vår ref.:

/brev_Søknad om endring områdereguleringsplan for Hunstad sør del 2
2_forenklet_oppdatert_070422.docx

Dato:

2022-04-08

► Søknad om endring av områderegulering for Hunstad sør del 2, planID 201503

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-14 søkes det om endringer innenfor bestemmelsesområde #1 i områderegulering av Hunstad sør del 2, planID 201513, fig. 1. Planen ble vedtatt i Bystyret den 30.03.2017 i sak PS 17/32.



Figur 1. Bestemmelsesområde #1 (rød avgrensning) innenfor områderegulering av Hunstad sør del 2

De første byggetillatelsene er gitt innenfor området og flere forventes fortløpende i 2022. Området forventes å være ferdig utbygd i løpet av 2023.

Arbeidet med prosjektering/byggesøknader av hus i området har avdekket en del forhold i gjeldende reguleringsplan som bør endres. Dette gjelder:

1. Endringer i høydebestemmelser knyttet til B16, B17, B18 og B20
2. Oppdeling av B20 i tre delfelt, samt innregulering av privat adkomstvei
3. Øvrige forhold (rekkefølgekrav kyststi, adkomster fra S2/Stabburshaugen)

Forslag til planendring er utarbeidet av Norconsult AS på vegne av forslagsstiller Hunstad Sør Utbyggingsselskap AS (heretter forkortet til HUS). I det videre redegjøres det for de ønskede endringene.

Nærmere om behovet for endringer av høydebestemmelsene

Utklipp fra gjeldende bestemmelser for arealformålet boligbebyggelse fremgår nedenfor og hvor bl.a de aktuelle høydebestemmelsene er markert med blått.

11.1 Boligbebyggelse (B16-B20)

Områdene er regulert til boligbebyggelse hvor det kan oppføres bygninger for boliger med tilhørende anlegg. %-BYA er satt til 45 %.

Byggegrenser er vist på plankartet og 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.

Eventuelle nettstasjoner, forstøtningsmurer, gjerder, skilt, etc. tillates plassert utenfor de definerte byggegrensene.

Maksimal gesimshøyde for områdene B16-18 og B19 er satt til 8 m og mønehøyde 9,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.

Maksimal gesimshøyde for B20 får ikke overstige nivået på kantsteinsvisen på bakenforliggende veg (o_SV).

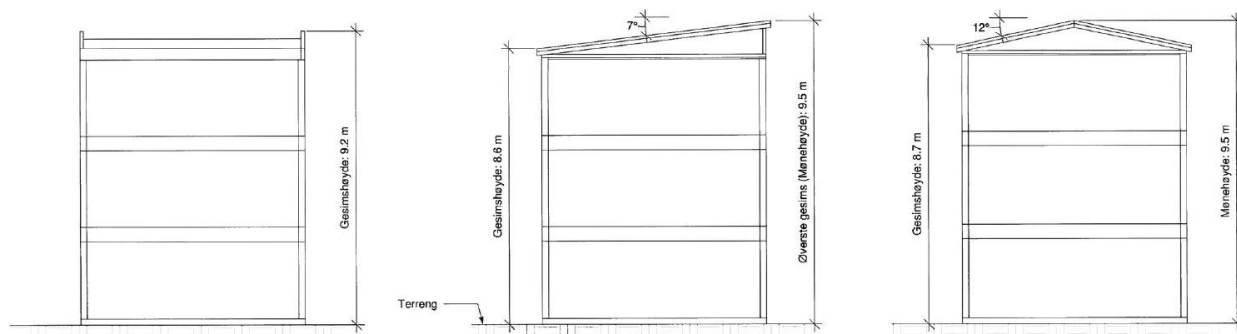
Tillatte takformer er saltak, flatt tak og pulttak. Ved pulttak skal høyeste gesims regnes som mønehøyde. Heissjakter og trapperom tillates over de oppgitte byggehøydene med inntil 3,0 m.

Utfordringene med høydebestemmelsen er at handlingsrommet for bygg med flatt tak er redusert slik bestemmelsene er utformet. I Sjøåsan øst planen kan slike hus bygges med en gesimshøyde på 9,5 m, mens hus i denne planen må holde seg innenfor 8,0 m i forhold til gjennomsnittlig terreng. I praksis betyr det at boliger med 3 etasjer må ha pulttak og dermed høyere totalhøyde enn om de hadde flatt tak, mens flatt tak i praksis bare kan benyttes på hus i 2 etasjer.

Bestemmelsen bør endres til samme formulering som for Sjøåsan Øst planen ved at gesimshøyde ved flate tak settes likt med mønehøyde på samme måte som for øverste gesims ved pulttak, alternativt at gesimshøyden ved flatt tak settes til 9,0 m over gjennomsnittlig terreng.

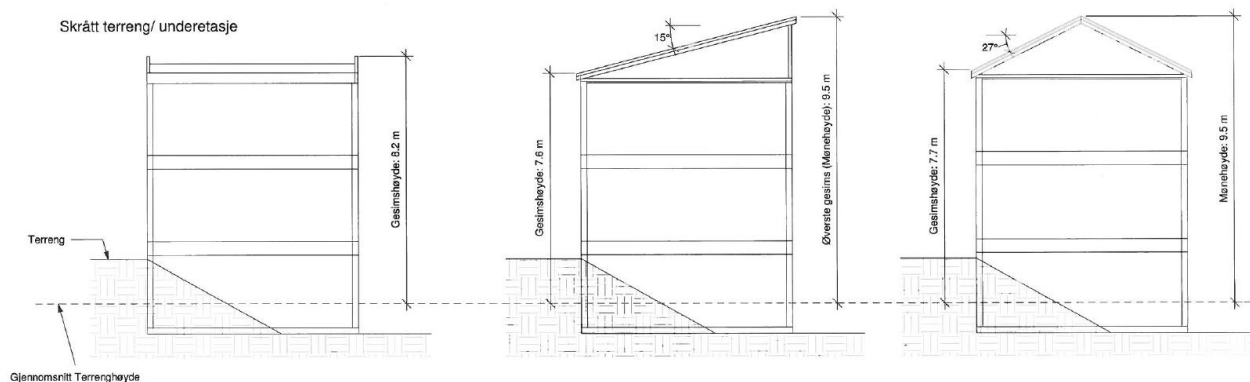
Som illustrasjonen nedenfor viser, vil det etter en slik endring kunne bygges 3 etasjer både med flatt tak eller pulttak/saltak, så lenge takvinkel holdes i området 7-12 grader. Totalhøyden vil typisk variere mellom 9,0-9,5 m avhengig av bredde, takvinkel og takløsning.

Flatt Terreng



Figur 2. Illustrasjon av bygg med ulike takkonstruksjoner på flat tomt.

Ved høyere takvinkler vil en være avhengig av at tomten er skrå med tilfylling på minimum 2 sider for å løfte referanseplanet for gesimshøyden noe.



Figur 3. Illustrasjon av bygg med ulike takkonstruksjoner på skrå tomt.

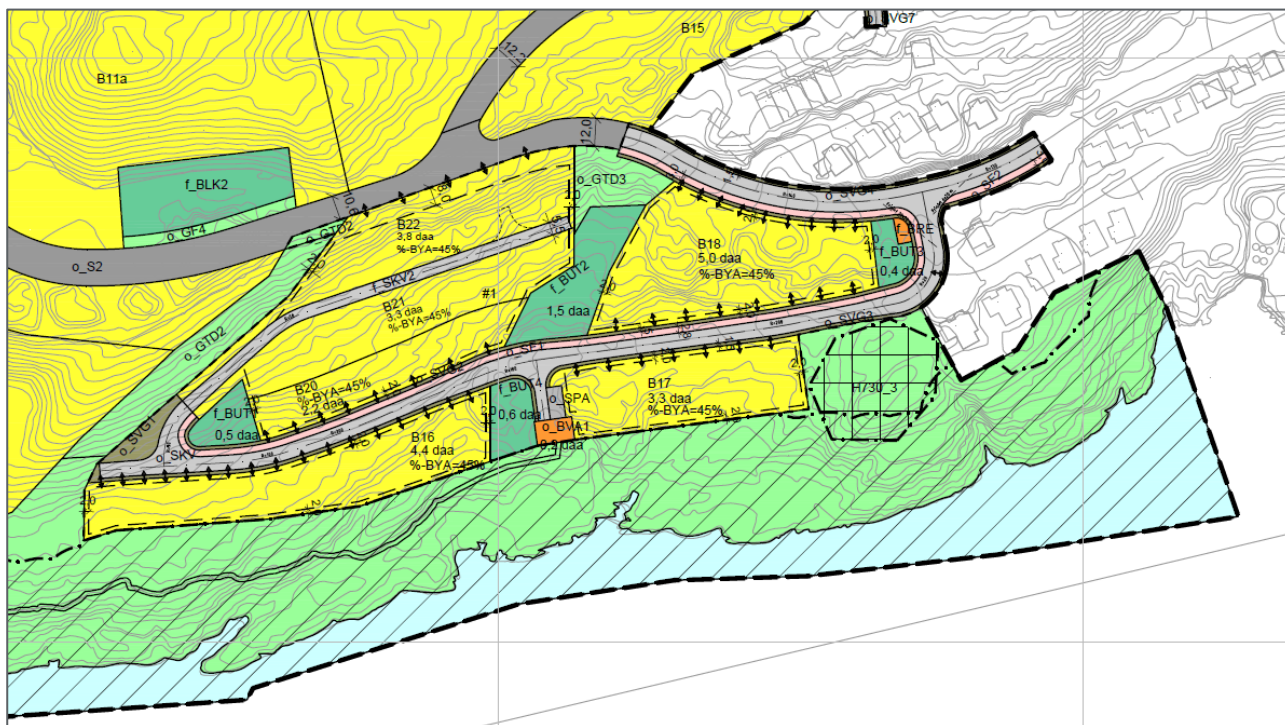
Illustrasjonen viser at det ikke vil være mulig å få inn en ekstra etasje ved å endre høydebestemmelsen slik som ønsket. Endringen vil gi en større fleksibilitet/handlingsrom rent arkitektonisk, og byggeriet vil ved valg av flat takkonstruksjon bli mindre ruvende sammenlignet med pult/saltak- konstruksjon som vil bli den påtvungne løsningen for å kunne bygge tre etasjer.

Den andre utfordringen i høydebestemmelsene er knyttet til B20 som kun har en makshøyde for hele feltet og som er knyttet til kantsteinsvisen på vegkant Stabburshaugen ovenfor feltet. Pga. adkomstløsning og terrengstigning fra nedre til øvre del av B20 blir dette en uforutsigbar høydebestemmelse. Området planlegges nå i tre deler/delfelt. Med gjeldende høydebestemmelse betyr det at feltets øvre del kan bygges i 4 etasjer, mens det for tomtens nedre del i praksis kan bygges 7 etasjer. Dette er hverken ønskelig eller forutsigbart for omgivelsene.

Forslag til endringer i bestemmelser og plankart:

Høydebestemmelsene til B16-B18 endres tilsvarende som høydebestemmelsene i Sjøåsan øst planen, dvs. at ved flatt tak eller pulttak regnes oppgitte mønehøyder som gesimshøyder. Ved pulttak skal høyeste gesims regnes som mønehøyde.

B20 deles i 3 delfelt (B20, B21 og B22) slik som vist i Figur 4.

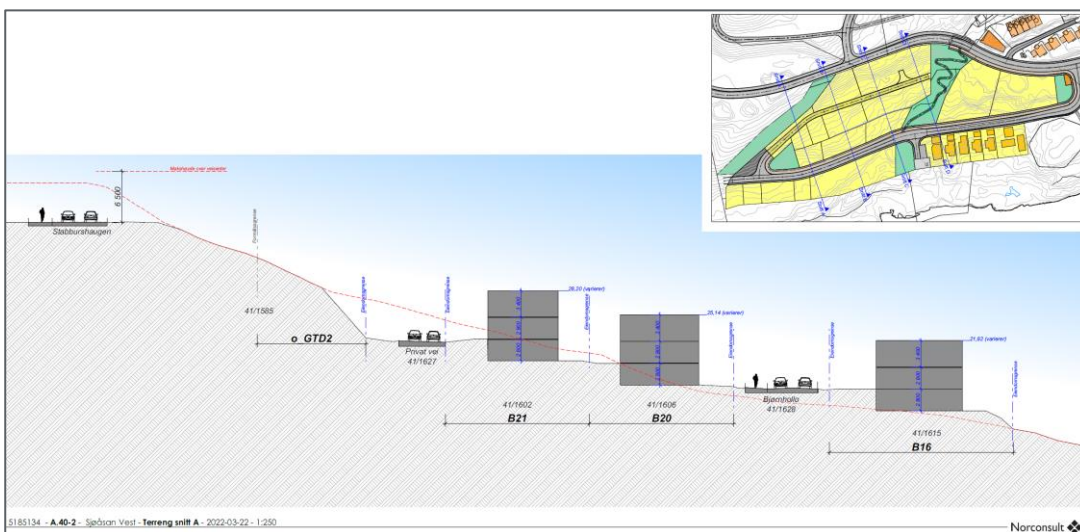


Figur 4. Forslag til oppdatert plankart for bestemmelsesområde #1.

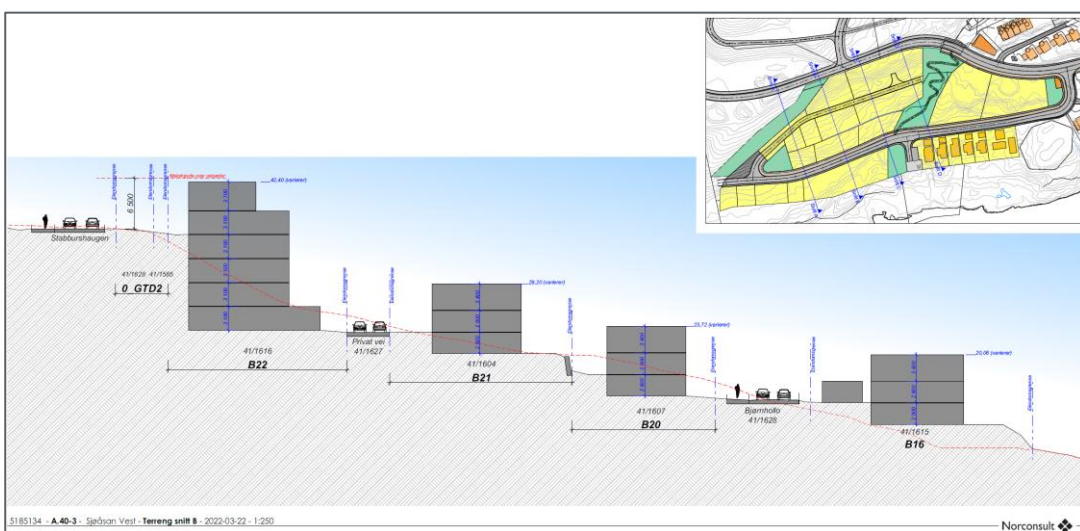
Høydene endres slik at de to sørligste delfeltene (B20 og B21) får samme høydebestemmelser som de nye foreslåtte høydebestemmelsene for feltene B16-B18, mens for det bakerste delfeltet (B22) foreslås at byggehøyden ikke får overstige 6,5 m over bakenforliggende veg (Stabburshaugen). Bestemmelsen vil med dette sørge for at bebyggelsen maksimalt får stikke 1,5 etasje over høyden for bakenforliggende veg. Dette harmoniserer videre bra med det som planlegges av bebyggelse i Øveråsan vest planen, der bebyggelsen her vil få utsikt over bebyggelsen i B22. Opprisset i Figur 5 illustrerer ønsket byggehøyde langs Stabburshaugen og snittene i Figur 6, Figur 7, Figur 8 og Figur 9 illustrerer dette ytterligere med å vise hvordan bebyggelse nedstrøms Stabburshaugen tenkes så langt i de mulighetsstudier som er utført.



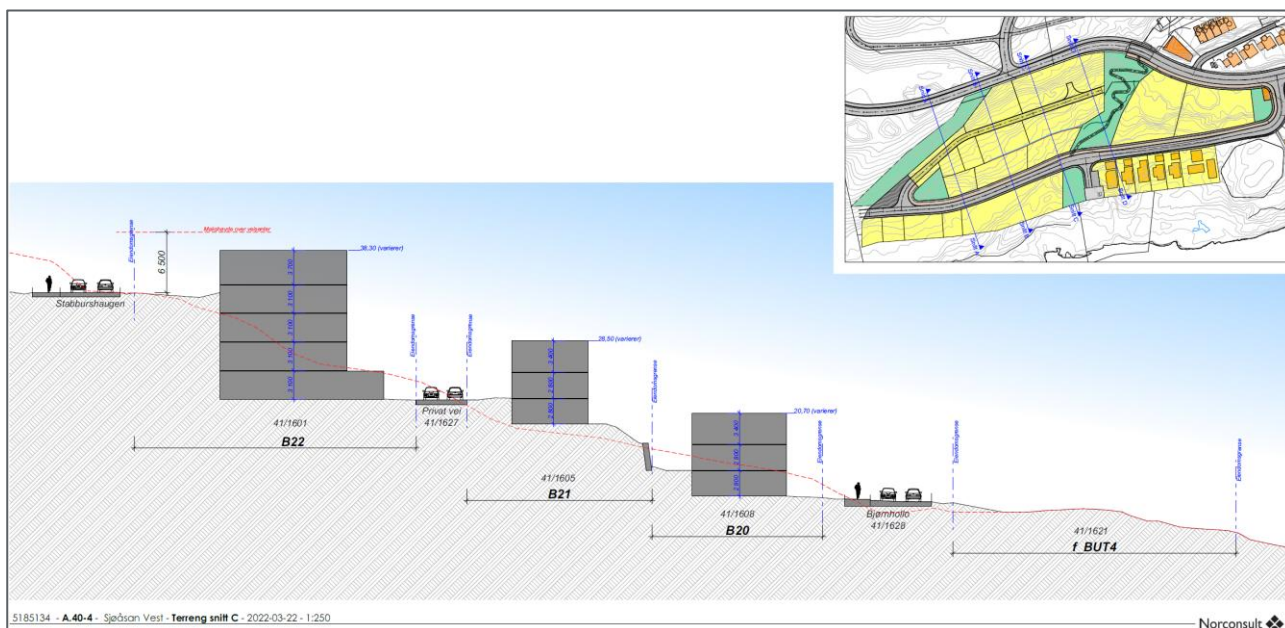
Figur 5. Illustrasjon/oppriss som viser forslag til høydebegrensning for felt B22



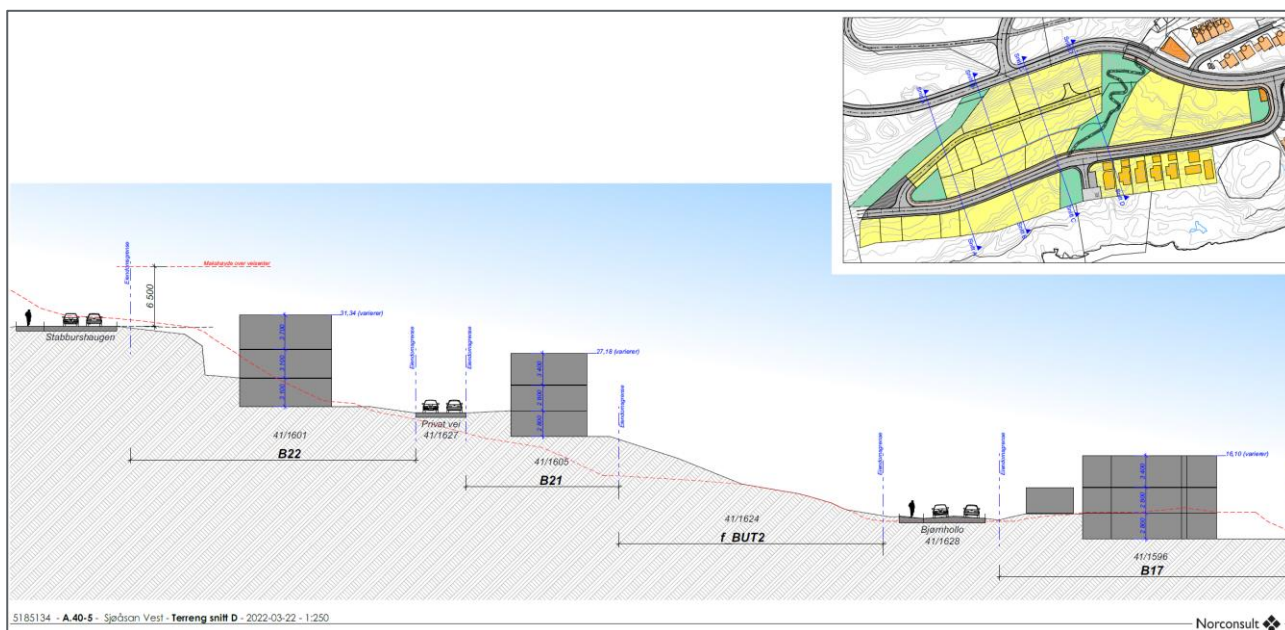
Figur 6. Snitt A fra mulighetsstudie.



Figur 7. Snitt B fra mulighetsstudie.



Figur 8. Snitt C fra mulighetsstudie.



Figur 9. Snitt D fra mulighetsstudie.

Øvrige forhold som ønskes endret:

- rekkefølgekrav knyttet til kyststien
- uteoppholdsarealets bestemmelse om «egnet for bruk uansett alder og funksjonsnivå»
- Adkomster til B22 direkte fra Stabburshaugen

Rekkefølgekrav kyststi, §14.3 andre kulepunkt

Det er knyttet rekkefølgekrav om at kyststien må være på plass før det kan gis brukstillatelse innenfor de ulike delfeltene. Fremdriften for kyststien ligger utenfor utbyggerens kontroll da ansvaret for byggingen av den tilligger Bodø kommune. Utbygger ansvar er å svare for et anleggsbidrag som er fastsatt i egen avtale. Avtale er inngått og bankgarantier er stilt. Rekkefølgebestemmelsen foreslås endret som følger:

Tilrettelegging av kyststi jf. § 8.6 til Kyststi skal være sikret opparbeidet.

Bestemmelse uteoppholdsareal, §11.4

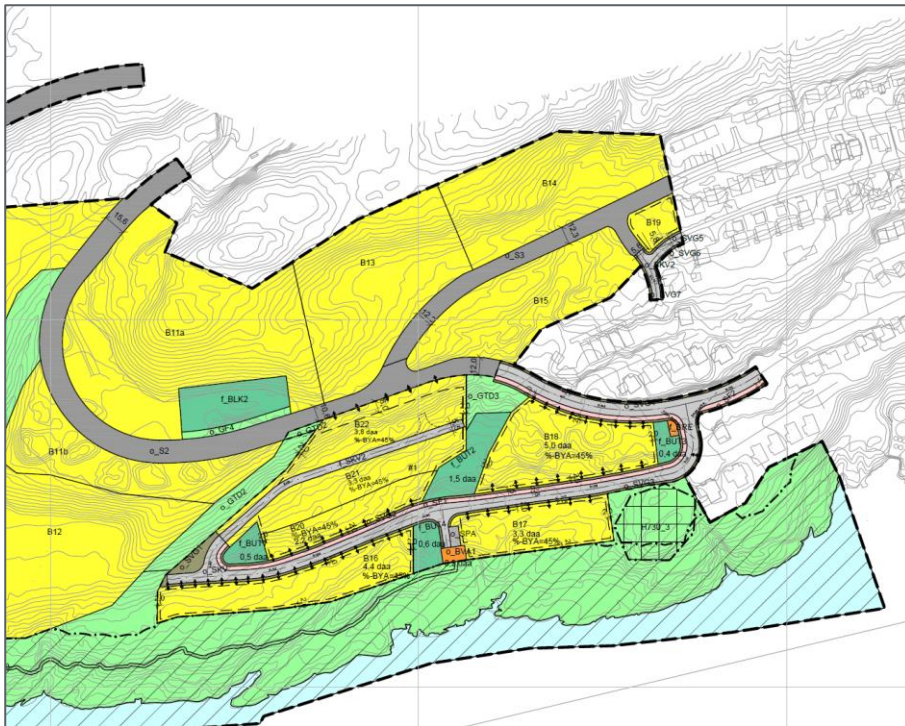
Bestemmelsen stiller krav om at arealene skal være utformet for bruk uansett alder og funksjonsnivå. Dette er strengere enn kravene kommuneplanens arealdel stiller til slike areal. Bestemmelsen foreslås strøket og der kvalitetskravene ivaretas ved henvisningen til kommuneplanens bestemmelser.

Direkteadkomster til B22 fra Stabburshaugen

Det er ønskelig å legge til rette for fem direkteadkomster til B22 fra Stabburshaugen for tilgang til parkering på tak eller terreng. I området er det fastsatt ei raus byggegrense på 8 m og veien har i tillegg en ganske rett linjeføring som gjør at området fremstår som oversiktlig og trafiksikkert.

I tillegg kan det nevnes at det i pågående prosess med detaljregulering for Øveråsan vest (dvs. felt B11a, B13, B14 og B15), ser ut til at veiforbindelse fra o_S2 og videre nordover (o_S3) utgår noe som vil gjøre området enda mere oversiktlig. Figur 10 viser lokaliseringene til områdene som det henvises til.

Stabburshaugen har videre mange direkteadkomster for det som er etablert/under etablering østover.



Figur 10 Utsnitt fra områderegulering for Hunstad sør del II som viser områdene nord for området som det nå søkes reguleringsendring for.

Vurderinger av kriterier for behandling etter Pbl §12-14

Endringen bes behandlet etter plan- og bygningslovens bestemmelser om endringer etter forenklet prosess med følgende begrunnelse:

- Det legges ikke opp til utvidelse av planområdet og området er allerede avsatt til utbyggingsformål. Endringene berører derfor ikke viktige natur- og friluftsområder, som ikke er utredet tidligere.
- Endringene går ikke ut over hoveddrammene i planen.
- Endringene påvirker ikke gjennomføringen av planen for øvrig.

Med vennlig hilsen
Norconsult AS

Gøran Antonsen



Vedlegg:

- Gjeldende plankart og bestemmelser
- Forslag til oppdatert plankart og planbestemmelser.