

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
	Plan- og miljøutvalget	01.06.2022

Sluttbehandling av søknad om endring av områdereguleringsplan for Hunstad sør del 2

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Plan- og miljøutvalget vedtar endringene av områderegulering for Hunstad sør del 2, PlanID 2015013 med planbestemmelser datert 08.04.22 og reguleringsplankart datert 09.03.22. Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, 2. ledd og delegert myndighet.

Hva aktualiserer saken:

Norconsult har sendt inn søknad om endring av områdereguleringen, og Leder Byutvikling har lagt ut saken til begrenset offentlig ettersyn. Høringen ble avsluttet 11. mai 2022.

Sammendrag

Områderegulering for Hunstad sør - del 2 ble vedtatt i 2017, med et eget bestemmelsesområde som hjemler utbygging uten videre detaljregulering. Dette området ble endret i 2018, og er delvis utbygd/under utbygging. Gjennom detaljprosjektering har utbygger avdekket ytterlige forhold som ønskes endret innenfor bestemmelsesområde #1 for å legge til rette for utbyggingen i tråd med områdets utvikling.

Det søkes gjort endringer i høydebestemmelsene innenfor 4 av delområdene for å legge til rette for ønsket hustype som tilsvarer den øvrige bebyggelsen. Det er også ønskelig å dele opp ett større delområde til flere delområder inkludert internvei. I tillegg ønskes bestemmelsene om uteoppholdsareal og kyststi justert, og det legges opp til direkteadkomster fra Stabburshaugen. Endringene summerer seg opp til 10 ulike punkter, fordelt på 3 i plankartet og 7 i bestemmelsene. Byggehøyder, utnyttelsesgrad og rammene for tiltaket forandres ikke.

Byutvikling mener at reguleringsendringen viderefører de gitte rammene for utviklingen og at den vil bidra til gjennomføring av hovedtrekkene i den vedtatte planen. Siden endringene ikke gir vesentlige konsekvenser for gjennomføringen av den gjeldende planen vurderes de til å kunne behandles innenfor rammene av en enklere prosess. Leder Byutvikling la ut forslaget til endring til begrenset høring 11.04.2022, og det kom inn en merknad innenfor tidsfristen. Denne er gjengitt og kommentert i saken. Kommunedirektøren er positiv til reguleringsendringen, og mener at endringene vil kunne bidra til at området bygges ut på en god måte i tråd med intensjonene i planen.

Saksopplysninger

Bakgrunn

Områderegulering for Hunstad sør - del 2, planID 201503 ble vedtatt av bystyret den 30.03.2017. Planen legger i hovedsak til rette for boligbygging gjennom etappevis regulering og utbygging av delområder og infrastruktur. Området skal utvikles 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. Det aktuelle området som søkes endret er omfattet av et eget bestemmelsesområde (#1), og et eget sett med bestemmelser. Dette da området er regulert detaljert nok til å kunne danne grunnlag for byggesaker uten ny detaljregulering. De øvrige områdene er gjenstand for plankrav, og enkelte av områdene er under regulering. Området ble også reguleringsendret etter forenklet prosess i 29.08.2018, dette omhandlet intern flytting av vegareal, uteoppholdsareal, renovasjonsanlegg, justeringer av formålsgrenser og mindre endringer av bestemmelsene.

Området er under prosjektering og utbygging, og forventes å være ferdig utbygd i løpet av 2023.



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



Utsnitt av gjeldende plankart

Søknad og forslag til endring av plan

Forslaget til planendring er utarbeidet av Norconsult AS på vegne av forslagsstiller Hunstad Sør Utbyggingsselskap AS (heretter forkortet til HUS). De ønskede endringene er fordelt på de tre hovedtemaene:

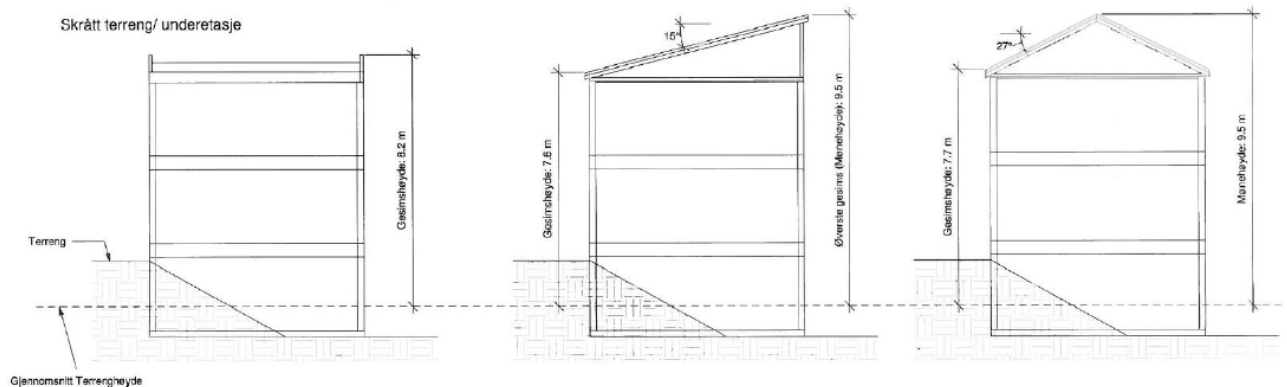
1. Endringer i høydebestemmelser knyttet til B16, B17, B18 og B20
2. Oppdeling av B20 i tre delfelt, samt innregulering av privat adkomstvei
3. Øvrige forhold (rekkefølgekrav kyststi, adkomster fra S2/Stabburshaugen)

I det videre redegjøres det for de ønskede endringene:

1. Endringer i høydebestemmelser knyttet til B16, B17, B18 og B20

Bestemmelsene §11.1 sier i fjerde og femte avsnitt: «*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)*»

Søker begrunner ønsket om å endre høydebestemmelsen med at handlingsrommet for bygg med flatt tak er redusert. Det er ønskelig å bygge tilsvarende hustyper som i utbyggingen lengre øst (omfattet av OR Hunstad sør - del 1). Der kan slike hus bygges med en gesimshøyde på 9,5 m, mens det 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. For å oppnå dette må bestemmelsen endres til samme formulering som i Hunstad sør - del 1, dvs. at maksimal gesimshøyde settes til 8 m og mønehøyde 9,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget. Det foreslås også tilsvarende tillatte takformer, (saltak, flatt tak og pulttak) og tilsvarende måleregler: Ved flatt tak eller pulttak regnes oppgitte mønehøyder som gesimshøyder. Ved pulttak skal høyeste gesims regnes som mønehøyde.



Illustrasjon av bygg med ulike takkonstruksjoner på skrå tomt (Norconsult)

2. Oppdeling av B20 i tre delfelt, samt innregulering av privat adkomstvei:

Ønsket om oppdeling er begrunnet på følgende måte: Hele B20 er regulert slik at gesimshøyde ikke kan overstige høyde på bakenforliggende vei (Stabburshaugen). Dette medfører en teoretisk høyde på 7 etasjer i de nederste delene av feltet. Bakgrunnen for dette var at det var tenkt en tyngre blokkbebyggelse i området, der det viktigste var å sikre utsikt fra bakenforliggende områder. Imidlertid er området nå utbygd med

småhusbebyggelse, og det er hensiktsmessig å sette inn høydebestemmelser tilpasset dette.

Ved oppdeling av B20 i tre delfelt og adkomstvei får en anledning til å sette høyder for hvert delområde. Søker har vist i mulighetsstudier at høyden over terreng for B20 kan økes til 6,5 meter. Det opplyses om liten risiko for at bebyggelsen i B20 vil vesentlig blokkere utsikt fra bakenforliggende boliger, da disse er under regulering av samme tiltakshaver, og foreslås på en planeringshøyde som gir utsikt over B20. De nye formålene B21 og B22 foreslås med samme høyder som øvrig småhusbebyggelse i B16, B17 og B18.

3. Øvrige forhold (rekkefølgekrav kyststi, adkomster fra S2/Stabburshaugen)

Bestemmelsene §14.3 sier: *«Før brukstillatelse eller ferdigattest skal følgende være ferdig opparbeidet:» (...)* *«Tilrettelegging av kyststi jf. § 8.6»*

Det er knyttet rekkefølgekrav om at kyststien må være på plass før det kan gis brukstillatelse innenfor de ulike delfeltene. Søker anfører at fremdriften for kyststien ligger utenfor utbyggerens kontroll da ansvaret for byggingen av den tilligger Bodø kommune, og at utbyggers ansvar er å svare for et anleggsbidrag fastsatt i egen avtale med Bodø kommune. I henhold til denne avtalen har utbygger stilt bankgarantier.

Rekkefølgebestemmelsen foreslås derfor endret til: *«Kyststi skal være sikret opparbeidet»*

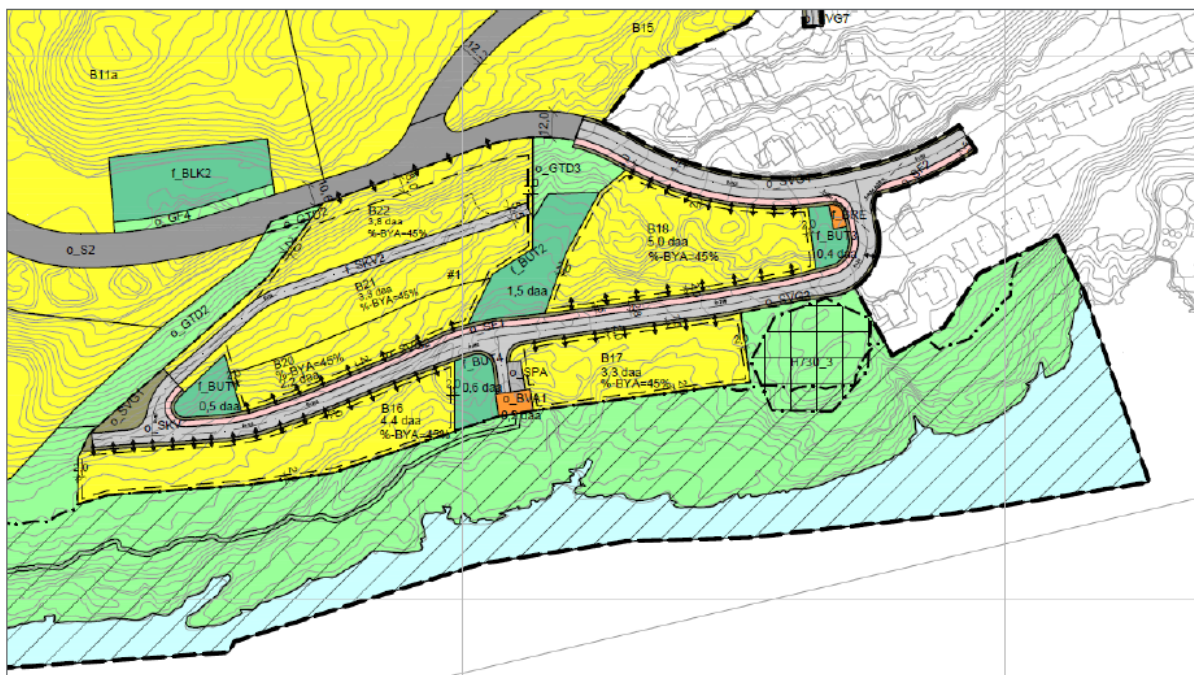
Bestemmelsen §11.4 Uteoppholdsareal (f_BUT1-4) sier: *(...) Arealet skal ha tiltalende utforming, og skal være egnet for bruk uansett alder og funksjonsnivå. (...)*

Søker påpeker at 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 forslås strøket, og kvalitetskravene tenkes ivaretatt ved henvisningen til kommuneplanens bestemmelser.

Det er også 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 byggegrense på 8 m langs en vei med ganske rett linjeføring. Ifølge søker gjør dette at området fremstår som oversiktlig og trafikkikkert. Det nevnes også at det i pågående detaljregulering for Øveråsan vest (nord for planområdet) ser ut til at veiforbindelse fra o_S2 og videre nordover (o_S3) utgår, noe som vil gjøre området enda mere oversiktlig. Stabburshaugen har allerede mange regulerte direkteadkomster til kommende og eksisterende boliger østover langs veien.

Foreslåtte endringer i plankartet:

B20 deles i 3 delfelt (B20, B21 og B22), det legges inn felles vei mellom B20 og B21 og adkomstpiler fra Stabburshaugen.



Utsnitt fra plankartet med de foreslåtte endringene

Foreslåtte endringer i bestemmelsene:

1. §10.2 Parkering:
«Parkeringskravet i hele planområdet skal tilsvare sone B i gjeldende kommuneplan, jmf. KPA 2014-2026. De til enhver tid gjeldende parkeringskrav legges til grunn for videre detaljprosjektering.»

Er endret til:

§10.2 Parkering:
«Det skal etableres parkering i samsvar med enhver tids gjeldende krav for Bodø kommune.»

2. §10.3 Leke- og uteoppholdsareal:
«Kravet til leke- og uteoppholdsareal i hele planområdet skal tilsvare sone B i gjeldende kommuneplan, jmf. KPA2014-2026. Minimum størrelse, samt utforming og opparbeiding av uteoppholdsarealet følger av krav i til enhver tid gjeldende arealdel av kommuneplan.»

Er endret til:

§10.3 Leke- og uteoppholdsareal:
«Minimum størrelse, samt utforming og opparbeiding av uteoppholdsarealet følger av krav i til enhver tid gjeldende arealdel av kommuneplan.»

3. §11.1 Boligbebyggelse (B16-B20):
« (...) Maksimal gesimshøyde for områdene B16-18 g 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). Ved pulttak regnes oppgitte mønehøyder som gesimshøyder. Ved pulttak skal høyeste gesims regnes som mønehøyde. (...)»

Er endret til:

§ 11.1 Boligbebyggelse (B16-B22): (...) *Maksimal gesimshøyde for områdene B16-18 og B20-21 er satt til 8 m og mønehøyde 9,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget. Tillatte takformer er saltak, flatt tak og pulttak.*

Ved flatt tak eller pulttak regnes oppgitte mønehøyder som gesimshøyder. Ved pulttak skal høyeste gesims regnes som mønehøyde.

Maksimal byggehøyde for B22 får ikke overstige 6,5 m over bakenforliggende veg (Stabburshaugen).

4. § 11.4 Uteoppholdsareal (f_BUT1-4): *«Områdene er regulert til uteoppholdsareal og er felles for B16, B17, B18, og B20. Innenfor disse områdene skal det etableres uteoppholdsareal iht. Bodø kommunes gjeldende bestemmelser. Arealet skal ha tiltalende utforming, og skal være egnet for bruk uansett alder og funksjonsnivå.»*

Er endret til:

§ 11.4 Uteoppholdsareal (f_BUT1-4) *«Områdene er regulert til uteoppholdsareal og er felles for B16, B17, B18, B20, B21 og B22. Innenfor disse områdene skal det etableres uteoppholdsareal iht. Bodø kommunes gjeldende bestemmelser. (...)*

5. §12.1 Kjøreveg (o_SV) *«Området er regulert til kjøreveg med bredde iht. plankart/kommunalteknisk norm. Eierformen er offentlig. Det tillates atkomst til den enkelte tomt direkte fra o_SKV iht. adkomstpiler. Antall og den eksakte plasseringen av den enkelte adkomst avklares som del av søknad om byggetillatelse for den enkelte tomt/felt.»*

Er endret til:

§ 12.1 Kjøreveg (SKV): *«Området er regulert til kjøreveg med bredde iht. plankart/kommunalteknisk norm. SKV er offentlig og SKV2 er felles for område B21 og B22. I SKV2 skal det etableres en snuhammer. Denne er vist som en illustrasjon i plankartet. Endelig plassering av denne skal godkjennes som del av byggesøknaden.*

Det tillates atkomst til den enkelte tomt direkte fra SKV iht. adkomstpiler. Antall og den eksakte plasseringen av den enkelte adkomst avklares som del av søknad om byggetillatelse for den enkelte tomt/felt.»

6. § 14.3 Brukstillatelse/ferdigattest: *«Før brukstillatelse eller ferdigattest skal følgende være ferdig opparbeidet: (...) Tilrettelegging av kyststi jf. § 8.6.*

Er endret til:

§ 14.3 Brukstillatelse/ferdigattest: *«Før brukstillatelse eller ferdigattest skal følgende være ferdig opparbeidet: (...) Kyststi skal være sikret opparbeidet.*

7. I tillegg gjøres flere mindre endringer som følge av at det er opprettet nye formål.

Alle de foreslåtte endringene gjøres innenfor Bestemmelsesområde #1, §§ 9 - 14.

Begrenset høring:

Leder Byutvikling 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 11.04.2022. Saken ble også lagt ut på kommunens hjemmeside. Det kom inn 1 høringsuttalelse til endringsforslaget, fra Iris Service mottatt 11.05.2022:

«Iris registrerer at det søkes om annen adkomst til eiendommer i felt B22 enn det som er opprinnelig planlagt gjennom Bjørnhollo. Iris har sammen med Hunstad Sør Utbyggingselskap AS planlagt renovasjonsløsning for blant annet felt B22 der boliger til dette feltet skal levere sitt husholdningsavfall til planlagt felles avfallsanlegg innerst i Bjørnhollo. Iris ønsker å presisere at det vil ikke bli noe endring i dette selv om eiendommer for adkomst fra Stabburshaugen. Dvs. at disse eiendommer med en eventuell adkomst fra Stabburshaugen ikke vil få tilgang til felles avfallsanlegg i krysset Stabburshaugen/Bjørnhollo pga. kapasitetshensyn.»




Byutviklings kommentarer:

Merknaden tas til orientering. Det er positivt at Iris er i dialog med utbygger på et tidlig stadium for å kunne finne de beste løsningene. Byutvikling ser ikke at det er nødvendig å gjøre endringer i planen som følge av høringsuttalelse.

Vurderinger

Det kom inn svært få innspill til planendringen, og det kan tolkes som om endringene er små, akseptable og ukontroversielle. Byutvikling har vurdert de omsøkte endringene ved utlegging på høring, og konkludert med at de legger til rette for en bedre utbygging av området som er mer tilpasset utviklingen av området. Kommunedirektøren er på bakgrunn av dette positiv til endringsforslaget som det foreligger.

Oppfyllelse av bærekraftsmål

 <p>3 GOD HELSE</p>	Planen bidrar til en bedre gjennomføring av utbyggingen, med gode boliger nær natur og rekreasjonsområder som kyststien. Dette bidrar til folkehelsen.
 <p>10 MINDRE ULIKHET</p>	Planen legger opp til boliger av ulik størrelse og prisklasser som bidrar til et variert boligtilbud innenfor samme område.
 <p>11 BÆREKRAFTIGE BYER OG SAMFUNN</p>	Utbyggingen skjer innenfor et område med etablert infrastruktur og eksisterende boliger. Dette bidrar til fortetting av Hunstad sør, som er bærekraftig vis a vis å åpne opp nye områder.

Konklusjon og anbefaling

Leder Byutvikling har vurdert at planendringen kan gjøres innenfor rammene av en forenklet prosess, da de omsøkte endringene ikke er i strid med hovedhensikten med gjeldende plan og bidrar til å gjennomføre utbyggingen i tråd med denne. 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. Høringen har avdekket at det ikke foreligger andre synspunkter fra berørte parter.

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. Kommunedirektøren anbefaler at omsøkte endring av områderegulering for Hunstad sør del 2 vedtas.

Kjell Hugvik
Kommunedirektør

Knut A. Hernes
Avdelingsdirektør

Saksbehandler: Jonas Bjørklund

Trykte vedlegg:

- 1 Søknad om endring
- 2 Planbestemmelser
- 3 Plankart