

PLANBESKRIVELSE FOR OMRÅDEREGULERING FOR NEDRE HUNSTAD PLAN ID 2015015

Utarbeidet av Bodø Kommune

Revidert 10.2.2017



Innhold

1. Bakgrunnen for planen	4
Bakgrunnen for oppstart av planarbeidet.	4
Hensikten med planen.	4
Forslagstiller, planlegger og eierforhold.	4
2. Planprosessen	4
Oppstart av planarbeidet.....	4
Vedtak av planprogram.	4
Høring og offentlig ettersyn.	4
3. Kart som viser planområdet	5
4. Planstatus og rammebetingelser	6
Overordnede planer.	6
Tilgrensende planer.	6
Gjeldende reguleringsplaner.	6
Vurdering av krav om konsekvensutredning.....	6
5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	7
Beliggenhet.	7
Avgrensning og størrelse på planområdet.	7
Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.	7
Grunnforhold.....	7
Støyforhold og luftforurensning.....	7
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.	7
Trafikksikkerhet for myke trafikanter.	7
Kollektivtilbud.	7
Naturverdier og kulturminner.....	8
Landskap og bebyggelse.	8
Lokalklima og solforhold.....	8
Barn og unges interesser, skolekapasitet og barnehagekapasitet.	8
6. Beskrivelse av planforslaget.....	9
Generelt om endringene i planstatus og bestemmelser.	9
Planer som oppheves.....	10
Endringer i planstatus.....	10
7. Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	15
Naturverdier og kulturminner.....	15

Forholdet til naturmangfoldloven.....	15
Klima.....	16
Kollektivtilbud.....	16
Veg og trafikkforhold.....	16
Barns interesser, skolekapasitet og barnehagekapasitet.....	16
8. Risiko og sårbarhet.....	17
Metode.....	17
Oppsummerende tabell.....	17
Sammendrag med anbefalinger og tiltak.....	17
Gjennomgang av uønskede hendelser, virkninger og tiltak.....	18
9. Sammendrag innkomne innspill etter melding om oppstart.....	20
10. Sammendrag innkomne innspill etter høring og offentlig ettersyn.....	22
11. Sluttbehandling.....	24

1. Bakgrunnen for planen

Bakgrunnen for oppstart av planarbeidet.

Plangrunnlaget for Nedre Hunstad er utformet etter eldre lovverk og deler av området er ikke utbygd i samsvar med gjeldende plangrunnlag. Det er derfor ønskelig å fornye plangrunnlaget slik at reguleringen blir i samsvar med dagens plan- og bygningslov med forskrifter, og slik at det blir overensstemmelse mellom regulering og bygde omgivelser.

Området reguleres i dag av 16 planer, som skal oppheves og erstattes med en områderegulering.

Arealformålene og bestemmelsene i de gamle planene vil i hovedsak bli videreført, men oppdateres etter gjeldende plan- og bygningslov med forskrifter.

Hensikten med planen.

Resultatmålet for planen er å utarbeide og vedta områderegulering for Nedre Hunstad.

Effekten av planen er at det blir enklere for grunneierne å utnytte eiendommene og at kommunal saksbehandling blir enklere og dermed raskere.

Prosjektet vil også medføre at servicenivået økes fordi informasjon og veiledning blir enklere. En enklere saksbehandling medfører at det blir frigjort ressurser til kundekontakt.

Forslagstiller, planlegger og eierforhold.

- Forslagsstiller og planlegger er Bodø kommune.
- Områdereguleringen berører ca. 550 eiendommer og ca. 800 grunneiere.

2. Planprosessen

Oppstart av planarbeidet.

Varsel om oppstart ble annonsert i Avisa Nordland 31.10.2015 med frist for innspill til planarbeidet og forslag til planprogram 22.12.2015.

Brev til grunneiere og andre berørte parter ble sendt ut i uke 44, 2015.

Forslag til planprogram ble utlagt på Servicetorget i postgården og på Stormen bibliotek.

Folkemøte ble avholdt på Rådhuset 17.11.15.

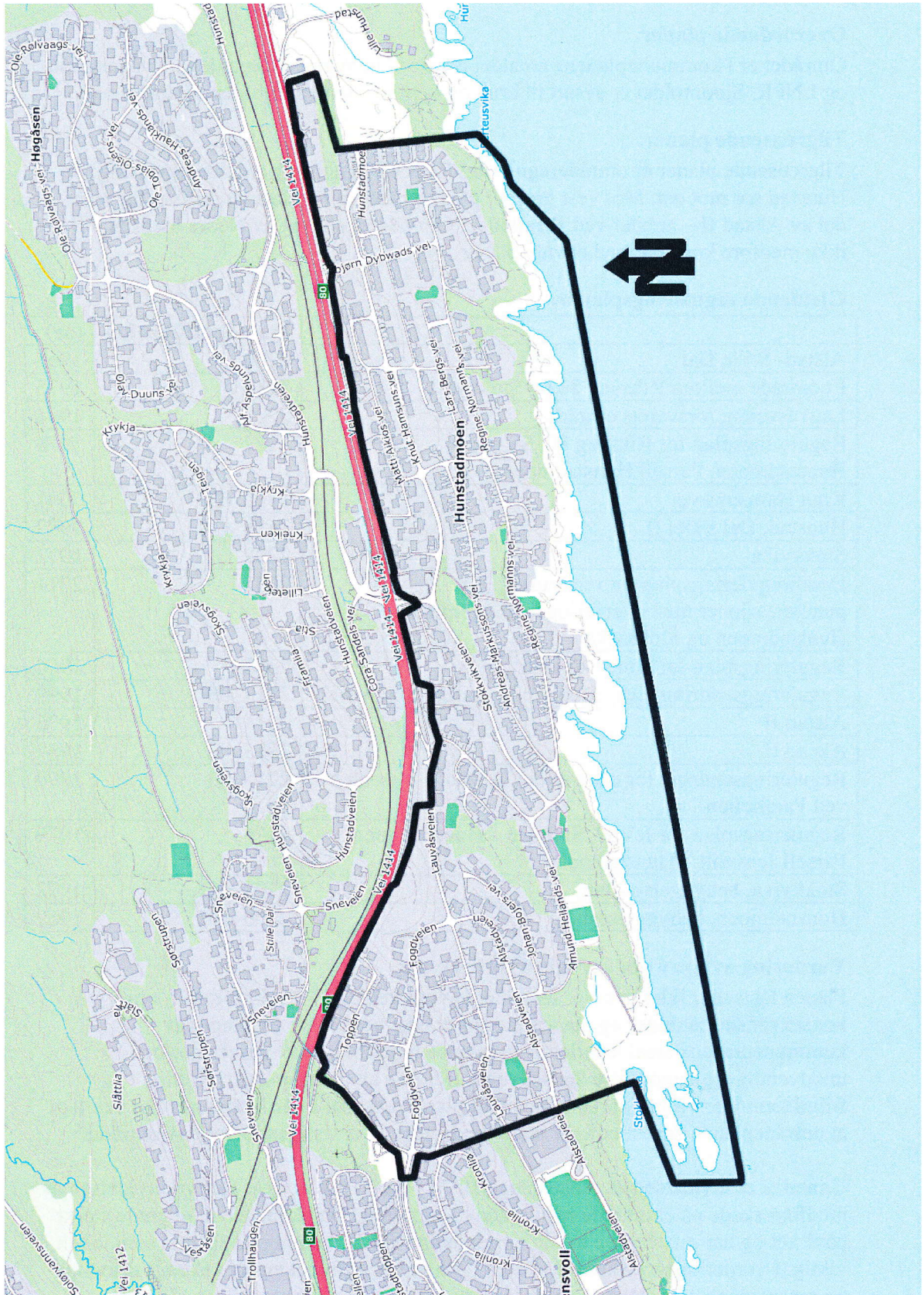
Vedtak av planprogram.

Planprogrammet ble fastsatt av komité for plan, næring og miljø i møtet 13.04.16.

Høring og offentlig ettersyn.

Offentlig ettersyn uke 43 til og med uke 48, 2016.

3. Kart som viser planområdet



4. Planstatus og rammebetingelser

Overordnede planer.

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til bebyggelse og anlegg – nåværende, og LNFR. Sjøområdet er avsatt til bruk og vern av sjø med tilhørende strandsone.

Tilgrensende planer.

Tilgrensende planer er områderegulering for RV80 i nord og områderegulering for Hunstad sør mot øst. Mot vest grenser planområdet til reguleringsendring for østre del av Alstad II – arealer ved Parallellen. Områderegulering av Nedre Hunstad vil ikke medføre konflikt med nevnte planer.

Gjeldende reguleringsplaner.

	Planidentifikasjon	(år)
Alstad- Stille Dal	2200	1965
Et område mellom Riksveg 80 og Stokkvika	2213	1975
Lauvåsveien, forsvarrets område	2201	1994
Reguleringsplan for Riksveg 80, Snippen- Hunstadmoen, Parsell Hunstadmoen	1177	1973
Knut Hamsuns vei	2300_03	2001
Hunstad, Del I/Del II	2418	1987
Stokkvika	2208	1972
Detaljreguleringsplan for renseanlegg og pumpestasjoner med overføringsledning mellom Hunstadmoen og Stokkvika	2231	2014
Reguleringsplan for Hunstadmoen	2300	1966
Reguleringsendring/Bebyggelsesplan for Hunstad vest	2418_08	1999
Alstad II	2215	1976
Alstad II	2215_02	1989
Reguleringsendring for østre del av Alstad II – arealer ved Parallellen	2215_06	1999
Reguleringsplan for RV80, Snippen – Hunstadmoen. Parsell Jensvoll – Hunstadmoen	1176	1979
Stokkvika, bebyggelsesplan	2208_101	1972
Hunstadmoen, bebyggelsesplan	2300_101	1969

Vurdering av krav om konsekvensutredning.

Planen fastsetter ikke rammer for tiltak nevnt i vedlegg I og II i forskrift om konsekvensutredninger og planen medfører ikke vesentlige endringer av kommuneplanens arealdel eller av gjeldende regulering. Det ansees derfor unødvendig å gjennomføre konsekvensvurdering av planforslaget. Viktige friluftsområder vil bli ivaretatt gjennom planprosessen. I vurderingen er det vektlagt at områdeplanen ikke medfører større endringer av eksisterende bruk av området.

Unntaket er utvidelsen av renseanlegg BAV 1 og 2 i Stokkvika. Her vil utvidelsen av medføre skade på et område med gråor - heggeskog. Forekomsten er allerede sterkt påvirket og har mistet mye av sin opprinnelige verdi, men regnes likevel som lokalt viktig. I vurderingen av konsekvensen for naturmangfoldet er det vektlagt at avløps- og renseanlegget har stor samfunnsnytte og at fordelene er større enn ulempene.

5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet.

Planområdet ligger på nedre Hundstadmoen og er innenfor byutviklingsområdet.

Avgrensning og størrelse på planområdet.

Planområdet ligger sør for riksveg 80, mellom riksvegen og Saltfjorden. I øst vil planen avgrenses av områderegulering for Hunstad sør, del 2. Områdets areal er på ca. 605 da.

Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.

Dagens arealbruk er boligområde, friområde/grøntområder og vegformål. Området er utbygd med frittliggende småhusbebyggelse med innslag av konsentrert småhusbebyggelse. Det er barnehage og dagligvareforretning innenfor området.

Antall beboere pr. 09.11.15 var 1623 personer med følgende aldersfordeling:

Alder	Antall
0-5	109
6-16	343
17-30	282
31-69	739
70+	150

Grunnforhold.

I henhold til NGUs løsmassekart består deler av planområdet av hav- og fjordavsetninger. Hvis det i området blir aktuelt med ny bebyggelse og/eller andre inngrep i terrenget må det gjøres en vurdering av om grunn- og terrengforholdene er slik at det kan være fare for kvikkleireskred. Forholdet er ivaretatt i bestemmelsene til planen.

Støyforhold og luftforurensning.

Området ligger i gul flystøysone og er utsatt for flystøy. Området er også utsatt for støy fra RV80 og fra jernbanen. Området har ikke kjent luftforurensning.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Vestre del av planområdet har atkomst fra RV80 via Fogdveien. Den østlige delen har atkomst fra RV80 i Hunstadkrysset. En mindre del av området har atkomst fra gang og sykkelvei ved RV80. Vann, avløp og energiforsyning er ført frem til området.

Trafikksikkerhet for myke trafikanter.

Området er i mindre grad tilrettelagt for gående og syklende.

Kollektivtilbud.

Det er ikke tilrettelagt for kollektivtransport i planområdet. Avstand til bussholdeplasser på RV80 er lang for deler av planområdet slik at kollektivtransport ikke er et attraktivt alternativ til bil.

Naturverdier og kulturminner.

Innenfor planområdet er det et sammenhengende friluftsområde med stor verdi. Området er ca. 1,6 kilometer langt med et areal på ca. 100 dekar. Planområdet inneholder også en lokalitet med den viktige naturtypen kalkskog samt noen rester etter aktiviteter fra jernalderen.

Landskap og bebyggelse.

Området avgrenses mot sør av Saltfjorden, og landskapsrommet avgrenses mot sør av Straumøya og Børvasstindene. Mot nordvest stiger landskapet til ca. 45 m over havet som gradvis faller ned mot cirka 25 m over havet på lille Hunstad. Området er preget av rolige åser og forholdsvis lave terrengformasjoner. Grøntområdene mot fjorden har innslag av lauvskog. Området er utbygd med eneboliger og rekkehus. Boligområdene ligger mellom RV80 og det store friområdet som ligger mot Saltfjorden. Største delen av bebyggelsen har høyder under 9 m, takformene varierer mellom pulttak og saltak. Bebyggelsens tetthet varierer fra lav til høy tetthet.

Lokalklima og solforhold.

Vindretning om vinteren er overveiende østlig, og vindretning om sommeren er overveiende østlig og sørvestlig. Området ligger eksponert mot Saltfjorden og kan være utsatt for kraftige vinder.

Mai måned har 45 mm nedbør og oktober har 145 mm nedbør. Temperaturene varierer mellom middeltemperaturene -2 grader celsius i januar og 12,5 grader celsius i juli.

Planområdet henvender seg mot sør og har gode solforhold. Månedsnormaler for soltimer viser at januar har 9 soltimer. Antallet soltimer øker over året til maks måned juni med 221 soltimer og avtar deretter til 0 soltimer i desember.

Barn og unges interesser, skolekapasitet og barnehagekapasitet.

Planområdet omfatter populære områder for rekreasjon og lek som er godt tilrettelagt for barn og unges behov for areal til fysisk utfoldelse uavhengig av årstid. Grøntområdene mot fjorden er lite influert av støy og forurensning, er godt sikret mot trafikkfare og barn kan utfolde seg relativt fritt og kan dermed skape sitt eget lekemiljø.

Nærmeste anlegg for idrett er ved Alstad barne- og ungdomsskole. I tillegg er det balløkke i Stokkvika og balløkke og skilek ved Toppen. Det er også noen anlegg på nordsiden av RV80, men disse er mindre tilgjengelig for beboerne på Nedre Hunstad. Avstand til idrettsanlegg for beboere sørøst i planområdet er ca. 1,5 km.

Området ligger i inntaksområdet for Alstad barne- og ungdomsskole. Skoleveien for barn og unge som bor øst i planområdet er ca. 1,5 km. Skolekapasiteten i Bodø vurderes fortløpende og det vil bli gjort tiltak for å møte kommunens økende innbyggertall.

Stokkvika barnehage i Andreas Markussons vei er den eneste barnehagen innenfor planområdet. Generelt er det full barnehagedekning i Bodø Kommune.

6. Beskrivelse av planforslaget

Generelt om endringene i planstatus og bestemmelser.

Boligområdene er videreført. Grad av utnyttning er endret til %-BYA=45 % for hele området med unntak av arealplan-Id 2418_08 og arealplan-Id 2201 hvor BYA i de opprinnelige planene videreføres. Det siste medfører at grad av utnyttning for en tomt innenfor 2201 blir %-BYA=70 % og grad av utnyttning for arealplan-Id 2418_08 fortsatt blir %-BRA=55 %.



Bygningstyper, høyder og takformer skal videreføres så langt som det passer i forhold til bygde omgivelser. For en større del av planområdet settes høydene til gesims/møne 7/9 m. Høyder og BYA i områdeplanen speiler i stor grad eksisterende situasjon og medfører ikke vesentlige endringer i rammebetingelsene for området. Bestemmelsene er ikke tilpasset bygninger som overskrider rammene gitt i de gamle reguleringsplanene. Det er derfor bestemt i planen at tidligere godkjente bygninger kan bygges opp som tidligere godkjent ved eventuell totalskade.



Offentlige friområder i de gamle planene er videreført i områdeplanen, men de er tilpasset de eksisterende forhold. Dette medfører at i de tilfeller hvor boligeiendommer har fått tilleggsareal fradelte fra eiendommer avsatt til grønt, veg eller lignende er arealene omdisponert til boligformål. Tilrettelegging for bruk av friområdene til lek og rekreasjon tillates forutsatt at aktuelle områder vurderes i forhold til naturmangfold, forninner og naturfare. Eksisterende offentlige lekeplasser er videreført.

Eksisterende veger er regulert der de er bygget. Vegformålene i de gamle planene som er benyttet til andre formål, er omregulert slik at det er samsvar mellom bruk og planstatus. Der det er mulig, er bredden på vegene utvidet slik at til vegeier kan utvide og tilrettelegge for gående/syklende.

Byggegrense mot kommunal vei er satt til 4 meter regnet fra areal regulert til kommunalt trafikkformål vist på plankartet (formålsgrense vei).

Mot riksvei gjelder veglovens bestemmelser med mindre annet er bestemt i reguleringsplan.

Hensikten med områdeplanen er å rydde opp i de eksisterende forhold og tilpasse formål og bestemmelser til gjeldende regelverk. Hensikten med planen er ikke å tilrettelegge for nye utbyggingsprosjekter og det settes derfor krav til at utbyggingsprosjekter som medfører tre eller flere nye boenheter må avklares i egen detaljreguleringsplan.

Planer som oppheves.

Arealplan - ID:	Arealplan - ID:	Arealplan - ID:	Arealplan - ID:
2418	2213	1176	2215_02
2418_08	1177	2200	2215_06
2300	2201	2231	2208_101
2300_101	2208	2215	2300_03

Endringer i planstatus.

Arealplan-Id 2418 Reguleringsplan Hunstad, Del I/Del II.

Områderegulering for Nedre Hunstad opphever ca. 45 da av reguleringsplanen for Hunstad. Arealformål bolig og tilknyttede bestemmelser om største byggehøyder på gesims 7 m og møne 9 m videreføres i områdereguleringen. Grad av utnytting endres fra U=25 % til %-BYA = 45 %.

Arealplan-Id 2418_08 Reguleringsplan/Bebyggelsesplan for Hunstad vest.

Planens formål og bestemmelser tilpasses TEK10 og videreføres i områdereguleringen. For 2-etasjes bygning skal gesimshøyden ikke overstige 6 m. Den samlede tomteutnyttelsen for hele reguleringsområdet skal ikke overstige %-BRA = 55 %. Bruksareal under terreng regnes ikke med. Planens bestemmelser om 3 etasjes bygninger videreføres ikke fordi området er ferdig utbygd med toetasjes bygninger.

Arealplan-Id 2300 Reguleringsplan for Hunstadmoen og 2300_101

Bebyggelsesplan for Hunstadmoen

Planen legger til rette for småhus, 4-mannsboliger og rekkehus i inntil to etasjer. Største byggehøyder er fastsatt til gesims 6,2 m og mønehøyde 9 m. Tomtene kan bebygges med 35 % av netto tomteareal + garasje.

Planområdet er ikke utbygd i samsvar med reguleringsplan og bebyggelsesplan. Formålene er derfor i områdereguleringen tilpasset de bygde omgivelsene. Alle formål er i hovedsak videreført.

Grad av utnytting endres fra %-BYA=35 % til %-BYA = 45 % og planens bestemmelser om største byggehøyder endres fra gesims 6,2 m og mønehøyde 9 m til gesimshøyde 7 m og mønehøyde 9 m.



I området for «blokkbebyggelse» (B35 i ny plan) kan det bygges boliger i inntil 3 etasjer med høyde gesims/møne 11,5 m.



I området med boligbebyggelse på en etasje åpnes det for påbygg forutsatt at alle boenhetene i en rekke blir påbygd samtidig.



Arealplan-Id 2300_03 Reguleringsplan for Knut Hamsuns vei.

Formålene videreføres så langt som det passer. Denne delen av Knut Hamsuns vei er i områdeplanen utvidet for å tilrettelegge for kollektivtrafikk.

Arealplan-Id 2213 Reguleringsplan for et område mellom RV80 og Stokkvika.

Områdereguleringen berører et areal på ca. 8 da av 2213 som er avsatt til grøntområde og veiareal. Formålene videreføres i områdereguleringen.

Arealplan-Id 1177 Reguleringsplan for RV80 – parsell Hunstadmoen.

Planen regulerer areal til forretning/kontor, samferdselsareal og boligområde. Høyde er fastsatt til 2 etasjer og grad av utnyttning for boligformål er satt til 25 % av tomtens nettoareal. Området for forretning og kontor kan utnyttes til inntil 35 % av tomtens nettoareal.



Formålene videreføres med unntak av kontor. Grad av utnyttning i ny plan settes til %-BYA = 45 % og høyder settes til gesimshøyde/mønehøyde 7/9m, også for arealet avsatt til forretning.

Arealplan-Id 2201 Reguleringsplan for forsvarets område i Lauvåsveien.

Planens formål og bestemmelser videreføres i områdeplanen så langt som det passer i forhold til omlegging av RV80. Grad av utnyttning for B1 og B3 (i planen som oppheves) er %-BYA = 45 %. Parkering og uteopphold/lek er i dette feltet avsatt som egne formål og den ubebygde tomten B2 (B15 i ny plan) kan derfor utnyttes med %-BYA = 70 % som er en videreføring av bestemmelsene.

Arealplan-Id 2208 Reguleringsplan for Stokkvika og 2208_101 Bebyggelsesplan for Stokkvika.

Planens hovedformål boliger videreføres. Grad av utnyttning er maksimum $U = 0,20$ med unntak av et felt i Amund Hellands vei hvor høyeste grad av utnyttning er 145kvm. Høydene varier i planområdet fra en etasje til to etasjer. Ny grad utnyttning settes til %-BYA = 45% for hele området. Endringen fra 145 kvm til %-BYA = 45% vil ikke redusere utnyttningen i de områder hvor det i den eldre plan er tillatt med 145kvm.



For husgruppen i Amund Hellands vei er høydene vurdert i planendring av 2010 og det ble konkludert med at høydene for denne boligrekken ikke bør økes. Begrunnelsen var at økt byggehøyde vil gi negative påvirkning for nabobebyggelse og for bebyggelsens utseende. For nevnte felt settes derfor byggehøydene til største gesims/møne til 6,5m og 8,5 m.

Jon Klæbos vei 4, 6 og 8 er utbygd med 3 tomannsboliger i en etasje.



Tomtenes størrelse og avstand mellom bygningene tilsier at det ikke bør åpnes for påbygg eller økte høyder på boligene og det er derfor bestemt i områdereguleringen at høydene ikke kan økes vesentlig for nevnte boliger. Maks høyde settes til kote 27,5. Høyder settes til gesims 7 m og møne 9 m for resten av feltet.

Arealplan-Id 1176 Reguleringsplan for RV80 – parsell Jensvoll - Hunstadmoen

Ny områdeplan overlapper noen mindre deler av reguleringsplan for RV80 – parsell Jensvoll – Hunstadmoen. Formålene, som er grøntområde og samferdselsformål, blir videreført.

Arealplan-Id 2200 Reguleringsplan for Alstad – Stille dal.

Formålene boligformål småhus i en eller to etasjer videreføres. Høyder 6,2 og 9 m endres til største gesimshøyde 7 m og største mønehøyde 9m. Grad av utnyttning 1/5 + garasje endres til %-BYA = 45 %.

Arealplan-Id 2231 Detaljreguleringsplan for renseanlegg og pumpestasjoner med overføringsledning mellom Hunstadmoen og Stokkvika.

Formål og bestemmelser for o_P1, o_P2 og o_R1 videreføres i områdereguleringen mens o_R2 utgår. Området er utvidet med et areal for kombinert ledningstrase og gang og sykkelvei i tilknytning til o_R1, området er også utvidet for å tilrettelegge for utvidelse av renseanlegg. Endringen medfører ytterligere inngrep i friområdet, noe som vurderes som akseptabelt fordi etablering av avløps- og renseanlegg har stor samfunnsnytte.

Hensynssonen for den tidligere lokalt viktige blåveisforekomsten fjernes fordi at kartlegging utført i 2015 og ny karlegging i 2016 viser at forekomsten er borte.

Arealplan-Id 2215 Endret reguleringsplan for Alstad II

En mindre del av 2215 berøres av områdeplanen. Formålene som i hovedsak er vei, grøntområde og bolig videreføres. BYA 33 % endres til %-BYA = 45 %. Maks gesimshøyde 7 m videreføres, ny mønehøyde settes til 9 m.

Arealplan-Id 2215_02 Reguleringsplan for Alstad II

Formålene, som i hovedsak er vei, videreføres.

Arealplan-Id 2215_06 Reguleringsplan for Parallellen

En smal stripe av planen er innenfor områdeplanen. Formålene, i hovedsak vei og grøntområde, videreføres.



Reguleringsplaner som oppheves helt eller delvis.

7. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Naturverdier og kulturminner.

Det er registrerte naturverdier og kulturminner som ligger innenfor området avsatt til grønnstruktur og et fornminne som ligger på areal avsatt til lek. Det er derfor utformet bestemmelser til planen som skal sikre at det ikke skal igangsettes tiltak i nevnte arealformål uten forutgående vurdering av om tiltaket kan medføre risiko for tap av naturverdier og kulturminner. Lokalitetene vurderes dermed som tilfredsstillende sikret i planen.

Forholdet til naturmangfoldloven.

Det er ingen registreringer i naturbasen eller annen kjent informasjon som tilsier tap av truede arter eller risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Forholdet til eventuelle truede arter i grøntområdet er ivaretatt i bestemmelsene som bestemmer at det ikke kan iverksettes tiltak uten en forutgående vurdering av naturmangfold og fornminner.

Unntaket er området som ligger i tilknytning til renseanlegget i Stokkvika. Her vil utvidelsen av renseanlegget med utvidet tomt for renseanlegg, vei og ledningstraseer medføre skade på et område med gråor - heggskog. Forekomsten er allerede sterkt påvirket og har mistet mye av sin opprinnelige verdi, men regnes likevel som lokalt viktig. I vurderingen av konsekvensen for naturmangfoldet er det vektlagt at etablering av avløps- og renseanlegg har stor samfunnsnytte og at inngrepet derfor kan aksepteres. Hensynssonen omfatter ikke lenger blåveisforekomsten fordi kartlegging utført 29.04.15 viser at denne forekomsten er utdødt.

Innenfor områder avsatt som hensynssoner gjelder følgende bestemmelser: Innenfor området med lokalt viktig forekomst av kalkskog skal tiltak eller inngrep utføres slik at naturmiljøet ivaretas.

§ 8. (kunnskapsgrunnlaget) Kunnskap om området er basert på Miljøverndepartementets karttjeneste på nett, artsdatabanken, og befarings av området. Kunnskapsgrunnlaget i forkant av høring og offentlig ettersyn ansees å være tilfredsstillende.

§ 9. (føre-var-prinsippet) Tiltaket berører naturmiljø i og med at det kan bygges i et område som i dag er ubebygget eller består av grøntareal. Tiltaket vil ikke, ut fra kjent kunnskap om området, medføre alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet utover de inngrep som blir utført innenfor planområdet.

§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning) Den del av planområdet som tillater nye tiltak er i sin nåværende tilstand avsatt og brukt til bebyggelse og anlegg.

Ny plan vil i liten grad medføre endringer i bruk og forstyrrelser i natursystem innenfor planområdet. Belastningen på økosystemet etter at eventuelle tiltak er gjennomført blir omtrent som før.

§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver) Skadeomfanget innenfor planområdet vil være begrenset til inngrep i allerede påvirkede arealer. Skadeomfanget vil derfor være meget begrenset og vil ikke medføre kostnader. Det legges til grunn at også friområdet, som er mye brukt, må betraktes som allerede påvirket.

§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder) Oppføringen av bygninger og infrastruktur må følge de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter.

Klima.

Planforslaget vil ikke påvirke klimatiske forhold i planområdet.

Kollektivtilbud.

Planen vil ikke medføre en så stor økning i antall beboere at det vil medføre kapasitetsproblemer for eksisterende kollektivtilbud.

Veg og trafikkforhold.

Planen åpner for en mindre fortetting med få nye boenheter slik at den økte belastningen på de interne veiene ikke medføre problemer med trafikk avvikling for kjørende. I vurderingen er det også vektlagt at omlegging av RV80 vil føre til en mere smidig trafikkavvikling.

Trafikksikkerhet for myke trafikanter er ikke optimal på grunn av smale veger og manglende fortau på enkelte vegstrekninger. I områdeplanen er det forsøkt å legge til rette for breddeutvidelser og situasjonen kan bli noe bedre på sikt. Dagens situasjon vurderes allikevel til å ivareta trafikksikkerheten på en tilfredsstillende måte på grunn av at fartsgrensen er 30 km/t i hele området og at det ikke er opplysninger om ulykker eller nestenulykker som tilsier at trafikksikkerheten ikke er ivaretatt.

Barns interesser, skolekapasitet og barnehagekapasitet.

Barn og unge har god tilgang til områder for rekreasjon og lek som er godt tilrettelagt for fysisk utfoldelse uavhengig av årstid. Grøntområdene mot fjorden er lite influert av støy og forurensning, er godt sikret mot trafikkfare og barn kan utfolde seg relativt fritt og kan dermed skape sitt eget lekemiljø. Nærmeste idrettsanlegg ligger ved Alstad barne- og ungdomsskole.

Skolekapasiteten i Bodø vurderes fortløpende og det vil bli gjort tiltak for å møte kommunens økende innbyggertall. Det settes krav i bestemmelsene om at skolekapasitet må dokumenteres før nye boenheter kan bygges.

Generelt er det full barnehagedekning i Bodø Kommune slik at planen vil ikke medføre problemer for barnehagekapasiteten. For deler av området er avstanden lang til nærmeste barnehage, noe som er uheldig, men forholdet kan ikke løses i planforslaget.

8. Risiko og sårbarhet

Metode.

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

Oppsummerende tabell.

Virkning:	Ubetydelig	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig
Sannsynlighet:				
Svært sannsynlig				
Sannsynlig	Nr. 28	Nr. 29	Nr. 6 og 44	Nr. 1
Mindre sannsynlig		Nr. 13	Nr. 9, 42 og 43	
Lite sannsynlig	Nr. 7			

Sammendrag med anbefalinger og tiltak.

Analysen viser at utbygging av planområdet ikke medfører uakseptabel risiko.

Nr.1. Det er delvis hav- og fjordavsetninger innenfor planområdet. Det stilles derfor krav om grunnundersøkelser ved nye tiltak.

Nr. 6. Radon ivaretas i byggesaken i henhold til teknisk forskrift.

Nr. 7. Det kan være kraftig vind i området, men det foreligger ikke opplysninger som tyder på at forholdene er spesielt vanskelige i feltet.

Nr. 9. Områdene som er sterkt påvirket har kun lokalverdi. Det er lagt hensynssoner på et felt med kalkskog. Gråorskogen vil bli berørt av utbygging av renseanlegg noe som vurderes som akseptabelt fordi av renseanlegget har stor samfunnsnytte, og fordi anlegget også er positivt for naturmangfoldet.

Nr. 28. Vurderes som uendret i forhold til dagens situasjon.

Nr. 29. Flystøy. Det stilles krav om støyutredning og tiltak ved byggesaksbehandlingen.

Nr. 42 og 43. Risikoen ansees å være akseptabel, og tiltaket vil ikke øke sannsynligheten for denne typen konflikter. Det er ingen kjente ulykkessituasjoner i området.

Nr. 44. Det stiller krav om ulempe/gjennomføringsplan ved byggesaksbehandlingen.

Gjennomgang av uønskede hendelser, virkninger og tiltak.

Hendelse/situasjon	Aktuelt ja/nei	Sannsynlig	Virkning	Risiko	Kommentar
Natur-, klima og miljøforhold – Er området utsatt for eller kan tiltak i planen medføre risiko for:					
1. Masse ras /skred	Ja	3	4		Delvis hav- og fjordavsetninger. Krav om grunnundersøkelser ved nye tiltak.
2. Snø / is ras	Nei				
3. Flom ras	Nei				
4. Elveflom	Nei				
5. Tidevannsflom	Nei				
6. Radongass	Ja	3	3		Ivaretas i byggesak, er ivaretatt i teknisk forskrift.
7. Vind	Ja	1	1		Det er ikke kjent informasjon om stormskader i området. Krever ikke tiltak.
8. Nedbør	Nei				
9. Sårbar flora	Ja	2	3		Det er forekomster av kalk- og gråorskog i området. Gråorskogen er truet ved utbygging av rensanlegget.
10. Sårbar fauna - fisk	Nei				
11. Naturvernområder	Nei				
12. Vassdragsområder	Nei				
13. Fornminner	Ja	2	2		Det er to kjente fornminner i planområdet. Det ene er ikke fredet, det andre har uavklart vernestatus. Krav til undersøkelser for eventuelle tiltak.
14. Kulturminner	Nei				
Bygde omgivelser – Kan tiltak i planen få virkninger for:					
15. Veg, bru, kollektivtransport	Nei				
16. Havn, kaianlegg	Nei				
17. Sykehus, omsorgsinstitusjon	Nei				
18. Skole barnehage	Nei				
19. Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy	Nei				

20. Brannslukningsvann	Nei				
21. Kraftforsyning	Nei				
22. Vannforsyning	Nei				
23. Forsvarsområde	Nei				
24. Rekreasjonsområder	Nei				
Forurensningskilder – Berøres planområdet av:					
25. Akutt forurensing	Nei				
26. Permanent forurensing	Nei				
27. Støv og støy; industri	Nei				
28. Støv og støy; trafikk	Ja	3	1		Vurderes som uendret i forhold til dagens situasjon.
29. Støy; andre kilder	Ja	3	2		Flystøy. Det stilles krav om støyutredning og tiltak ved byggesaksbehandling.
30. Forurenset grunn	Nei				
31. Høyspentlinje	Nei				
32. Risikofylt industri	Nei				
33. Avfallsbehandling	Nei				
34. Oljekatastrofeområde	Nei				

Forurensing – Medfører tiltak i planen:					
35. Fare for akutt forurensing	Nei				
36. Støy og støv fra trafikk	Nei				
37. Støy og støv fra andre kilder	Nei				
38. Forurensing av sjø	Nei				
39. Risikofylt industri	Nei				
Transport - Er det risiko for:					
40. Ulykke med farlig gods	Nei				
41. Vær/føreforhold begrenser tilgjengelighet	Nei				
42. Ulykke i av- og påkjørsler	Ja	2	3		30-sone og ingen kjente ulykker innenfor planområdet. Ingen ytterligere tiltak er påkrevet.
43. Ulykker med gående - syklende	Ja	2	3		30-sone og ingen kjente ulykker innenfor planområdet. Ingen ytterligere tiltak er påkrevet.

44. Ulykke ved anleggsgjennomføring	Ja	2	3		Krav om ulempeplan for gjennomføring av tiltak.
Andre forhold - Risiko knyttet til tiltak og omgivelser:					
45. Fare for terror/sabotasje	Nei				
46. Regulerte vannmagasin med usikker is /varierende vannstand	Nei				
47. Fallfare ved naturlige terrengformasjoner samt gruver, sjakter og lignende	Nei				Områdeplanen legger ikke opp til tiltak som medfører økt risiko for fallskader etc.
48. Andre forhold	Nei				

9. Sammendrag innkomne innspill etter melding om oppstart

Nordland Fylkeskommune

Nordland Fylkeskommune uttaler at planen ikke er i konflikt med verneverdige kulturminner og at de ikke har merknader til varsel om oppstart av planarbeidet.

NVE minner på om at det må gjøres en vurdering av grunn- og terrengforhold dersom det planlegges ny bebyggelse.

Jernbaneverket uttaler at fremtidig barrierevirkning mot jernbane bør vurderes i planarbeidet. I dag utgjør riksvei 80 en viktig barriere mot jernbanesporet. Denne barrieren kan imidlertid påvirkes når deler av veien legges i tunell.

Statens vegvesen ber om at planforslaget tilpasses gjeldende planer for RV80.

Sametinget uttaler at de ikke har spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget på det nåværende tidspunktet.

Saksbehandlers vurdering:

Alle innspillene over er tatt til etterretning.

Joar Alm

Joar Alm foreslår ny veitrase til Alstad barne- og ungdomsskole. Saksbehandlers vurdering: Hensikten med områdeplanen er ikke å endre veg og trafikkstruktur i planområdet. Nye veier må fremmes som egen plan. Forslått plassering av ny vei ligger også utenfor planområdet.

Per Altermark

Per Altermark ønsker å opprettholde parkeringsplass i enden av Jon Klæbos vei, parkeringsplassen er godkjent av Bodø kommune ved Eiendomskontoret. Saksbehandlers vurdering: Området hvor parkeringsplassen er etablert avsettes til grøntområde i områdeplanen slik at blir en korridor fra Jon Klæbos vei og til grøntområdet.

Per Dag Strand

Per Dag Strand som eier gnr.41/246 foreslår å regulere en parsell øst for eiendommen til boligformål, eiendommen eies av Forsvarsbygg. Saksbehandlers vurdering: Parsellen er en smal stripe på ca. 3m bredde mellom grøntområdet og tomten til Strand. En del av arealet avsettes til boligformål slik at Strand får muligheten til å utvide tomta.

Frank Rydland

Frank Rydland ønsker at felles privat vei til Kronlia 31 og 39 reguleres slik den er bygget. Saksbehandlers vurdering: Felles vei til Kronlia 31 og 39 reguleres som den er bygget.

Lundbakk

Per Ståle Lundbakk og Monica Lundbakk ønsker å omregulere en større del av gnr 41/1478 fra friluftsmål til boligformål. Hensikten med omreguleringen er å tilrettelegge for en ny bolig. Saksbehandlers vurdering: Bodø Kommune ønsker å beholde den grønne korridoren, men boligområdet er noe utvidet slik at arealet rundt boligen blir omregulert til boligformål.

Una Sjørbotten

Una Sjørbotten ber om at den del av tomten til Amund Hellandvei 1a og 1b som er delvis regulert til gang- og sykkelvei omreguleres til boligformål og at høydene skal økes til gesims/møne 7/9m. Saksbehandlers vurdering: Hele eiendommen er avsatt til boligformål i planforslaget. For husgruppen i Amund Hellands vei er høydene vurdert i planendring av 2010 og det ble konkludert med at høydene for denne boligrekken ikke bør økes. Begrunnelsen var at økt byggehøyde vil gi negative påvirkning for nabobebyggelse og for bebyggelsens utseende. For nevnte felt settes derfor byggehøydene til største gesims/møne til 6,5m og 8,5 m.

Stokkvik Barnehage

Friområde med lekeplass vest for Stokkvik barnehage beholdes som det er i dag. Det bør komme en gang og sykkelvei i Knut Hamsuns vei fra Prix og ned mot Stokkvik. Det er også farlige trafikkforhold i svingen mot Andreas Markussons vei og Regine Normanns vei. Mange skolebarn bruker disse veiene Saksbehandlers vurdering: Friområde med lekeplass blir videreført. I planforslaget er det forsøkt å øke vegbredden så mye som mulig slik at trafikkforholdene blir bedre, men ikke optimalt. Den planlagte gang og sykkelvei på sørsiden av barnehagen vil også forbedre noe situasjonen for gående og syklende.

Stokkvik Velforening

Planlagt gangsti bak Amund Hellands vei 7 til Jon Klæbos vei 2 og gangsti mellom AH 27 og JK 2 kan fjernes fra reguleringsplanen fordi den aldri er blitt bygget. Saksbehandlers vurdering: Gangstiene ble aldri bygd og det foreligger heller ingen plan for å bygge stien. Gangstien videreføres derfor ikke i ny plan.

Korridor Amund Hellands vei 7-9 opp mot Johan Bojers vei 8-10 foreslås omregulert til boligformål. Saksbehandlers vurdering: Bodø Kommune ønsker å beholde den grønne korridoren fordi den bryter opp bebyggelsen, den kan nyttes til lek og fordi den ikke er egnet eller stor nok til en boligtomt.

Friområder og lekeplass for bebyggelse fra eksisterende Stokkvika Barnehage og vestover til stien ned til sjøen der bommen står må videreføres.

Saksbehandlers vurdering: Dagens bruk videreføres.

Avklare om vei fra Jon Klæboes vei 8 til nordsiden av Jon Klæboes vei 3b er kommunal eller privat. Saksbehandlers vurdering: Veien er en privat felles atkomstvei.

Avklare om gjesteparkering vest for AH 28 skal på kartet.

Saksbehandlers vurdering: Dagens bruk som grøntområde videreføres.

Bom fra Amund Hellands vei opp til Johan Bojers vei og Alstadveien samt skille mellom Amund Hellands vei og Lauvåsveien bør opprettholdes.

Saksbehandlers vurdering: Planforslaget tar ikke stilling til eventuell stengning av veier. Overgangen mellom Amund Hellands vei og Lauvåsveien ivaretas i reguleringsplan for RV80.

10. Sammendrag innkomne innspill etter høring og offentlig ettersyn

Innsender	Innspill	Vurdering
Fylkesmannen i Nordland	Fylkesmannen i Nordland har ingen spesielle merknader.	
Sametinget	Sametinget har ingen spesielle merknader til planforslaget.	
Nordland Fylkeskommune	Nordland fylkeskommune har ingen spesielle merknader.	
Jernbaneverket	Jernbaneverket har ingen spesielle merknader.	
NVE	NVE har ingen spesielle merknader.	
Statens vegvesen	Statens vegvesen ber om at det Amund Hellands vei stenges i plangrensen mot reguleringsplan for RV80 Thalleveien – Hunstadmoen.	Forholdet blir ivaretatt i reguleringsplan for RV80 Thalleveien – Hunstadmoen. Denne planen skal fortsette å gjelde.
Bodø Friluftsforum	Bodø Friluftsforum etterlyser plan for videreføring av kyststien i det aktuelle området som omfattes av områdereguleringen.	Saksbehandler har informert Bodø Friluftsforum om at hensikten med planen er å rydde i eksisterende forhold og oppheve eldre planer. Nye tiltak er i liten grad avklart i planforslaget.
Espen Sanden	Espen Sanden ber om nedsatt hastighet i øvre del av Knut Hamsuns veg og Stokkvikvegen og permanent fotgjengarovergang frå Ingvald Forsbergs veg over til Prix.	Forslaget er videresendt til Byteknikk.

Frank Rydland	Frank Rydland, Kronlia 33 ønsker at parsell av kommunal vei Kronlia på Alstad fram til Kronlia 31 og Kronlia 33 reguleres i samsvar med krav om 5 meters veibredde pluss kantbredde.	Atkomstveien er regulert inn som bygget, med mulighet til å øke bredden til 5 m, noe som ansees godt nok for en blindvei på ca. 30m.
Gerd Mæhle	Gerd Mæhle, Kronlia 31 foreslår at privat vei inn til Kronlia 31 og 33 på Alstad reguleres som den er bygget i dag.	Innspillet tas til etterretning. (Innspillet gjelder samme atkomstvei som forrige innspill)
Torgeir Mikkelsen	Torgeir Mikkelsen, Regine Normannsvei 80 søker om å få kjøpe avmerka område mot vest som tillegg til tomt, før dette området blir omregulert.	Området er avsatt til grøntområde i eksisterende plan og formålet foreslås videreført som offentlig friområde i ny plan.
Åge Andersen	Åge Andersen, Regine Normannsvei 82 ber om å få tildelt en parsell ca 3 meter mellom grøntområdet og til begge eiendommene hhv øst for 41/246 og vest for 41/1440 (mao enten til begge eller til ingen).	Området er avsatt til grøntområde i eksisterende plan og formålet foreslås videreført som offentlig friområde i ny plan.
Kulturkontoret	Kulturkontoret, Bodø Kommune ber om at det tas inn en bestemmelse om at privatisert areal skal tilbakeføres til opprinnelig tilstand innen en viss dato og at det medfører sanksjoner dersom dette ikke skjer.	Bestemmelsen § 3 gir føring for bruk av friområdet. Eventuelle sanksjoner må sannsynligvis hjemles i annet lovverk.
Bodø kommunale eiendommer KF	Bodø kommunale eiendommer KF ber om avklaring gjennom regulering på hva som kan selges i området. Det er også ønskelig å få med i bestemmelser formulering for lettere fjerning av foretatt privatisering av kommunal grunn.	Områdets bruk er avklart i reguleringsplanen slik at eiendom avsatt til byggeformål kan selges. Bestemmelsen § 3 gir føring for bruk av friområdet. Eventuelle sanksjoner må sannsynligvis hjemles i annet lovverk.

Byggesak	<p>1. Forventer at plankartet er tilpasset løsninger for RV80.</p> <p>2. Til §5 Krav til avstand vei. Bestemmelsens tredje setning bør vurderes tatt ut fordi at Byteknikk alltid høres i søknader om dispensasjon fra byggegrense til kommunalt trafikkformål.</p> <p>3. Bestemmelsene til B52, B53, B54 og B55, andre setning virker krevende slik det foreslås og forstås å gjelde samlet for angitte områder. anbefaler at denne endres slik at den gjelder for hvert enkelt av disse delområdene.</p> <p>4 Til 10 Felles bestemmelser: Anbefales at bestemmelsen gjelder for områder som omfattes av krav til detaljregulering etter bestemmelsens § 4, og at henvisning til teknisk forskrift kan sløyfes. Forskriftene gjelder.</p> <p>5. Forslagets tredje siste avsnitt om fjernvarme gjelder om området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, og ettersom BEV har levert endringssøknad for at dette område ikke skal omfattes av områdekonsesjon må bestemmelsen endres tilsvarende. Kanskje bør en generell bestemmelse om fjernvarme fremkomme av bestemmelser til KPA.</p>	<p>1. Plankartet er tilpasset kjent informasjon om RV80.</p> <p>2. Tredje setning er tatt ut.</p> <p>3. Byplan beholder bestemmelsene slik de er utformet i planforslaget. Begrunnelsen er at bestemmelsene gjelder samlet for hele feltet noe som er en videreføring av gjeldende plan.</p> <p>4. Tas delvis til etterretning. Fordi det er åpnet for utbygging uten detaljregulering så bør bestemmelsene gjelde så langt som de passer for all utbygging i området. Henvisning til teknisk forskrift fjernes.</p> <p>5. Tas til etterretning slik at bestemmelsen om tilknytning til fjernvarme fjernes. Forholdet til fjernvarme ivaretas i gjeldende forskrifter og gjeldende kommuneplan.</p>
----------	---	---

11. Sluttbehandling

Sluttbehandling i Bystyret 30.3.17.