

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 områderegulering for Nedre Hunstad

Rådmannens forslag til innstilling

Bodø bystyre vedtar områderegulering for Nedre Hunstad, slik det er vist på plankart med plan ID 2015015, datert 13.1.2017, reguleringsbestemmelser sist revidert 10.2.2017 og planbeskrivelse sist revidert 10.2.2017.

Følgende regulerings- og bebyggelsesplaner innenfor planområdet vedtas opphevet:

- Arealplan-ID 2200, Alstad- Stille Dal
- Arealplan-ID 2213, Et område mellom Riksveg 80 og Stokkvika
- Arealplan-ID 2201, Lauvåsveien, forsvarrets område
- Arealplan-ID 1177, Reguleringsplan for Riksveg 80, Snippen-Hunstadmoen, Parsell Hunstadmoen
- Arealplan-ID 2300_03, Knut Hamsuns vei
- Arealplan-ID 2418, Hunstad, Del I/Del II
- Arealplan-ID 2208, Stokkvika
- Arealplan-ID 2231, Detaljreguleringsplan for renseanlegg og pumpestasjoner med overføringsledning mellom Hunstadmoen og Stokkvika
- Arealplan-ID 2300, Reguleringsplan for Hunstadmoen
- Arealplan-ID 2418_08, Reguleringsendring for Hunstad vest, del 1 og 2
- Arealplan-ID 2215, Alstad II
- Arealplan-ID 2215_02, Alstad II
- Arealplan-ID 2215_06, Reguleringsendring for østre del av Alstad II – arealer ved Parallellen
- Arealplan-ID 1176, Reguleringsplan for RV 80, Snippen – Hunstadmoen. Parsell Jensvoll – Hunstadmoen
- Arealplan-ID 2208_101, Stokkvika, bebyggelsesplan
- Arealplan-ID 2300_101, Hunstadmoen, bebyggelsesplan

Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, 1. ledd.

Sammendrag

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. Arealformålene og bestemmelsene i de gamle planene blir i hovedsak videreført, men oppdateres etter gjeldende plan- og bygningslov med forskrifter. Effekten av planarbeidet er at det blir enklere for grunneierne å utnytte eiendommene og at kommunal saksbehandling blir enklere. Oppdatering av plangrunnlaget er en viktig premis for kommunens arbeid med digitalisering av byggesaker.

Rådmannen anbefaler at planforslaget godkjennes.

Saksopplysninger

Bakgrunn

Reguleringsplanene på Nedre Hunstad er utformet etter eldre lovverk. I enkelte områder er det heller ikke samsvar mellom det som er bygd og formål gitt i 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 plan og bygde omgivelser. Nytt plangrunnlag er en forutsetning for innføring av ebyggesak og digital behandling av byggesaker.

Forhold til lovverk

Områdereguleringen er fremmet av byplansjef i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 og delegert myndighet. Byplansjef er delegert myndighet til å legge ut planforslag til offentlig ettersyn og høring etter reglene i plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11. Bystyret har myndighet til å vedta reguleringsplaner med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Planprosess

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. Folkemøte ble avholdt på Rådhuset 17.11.2015. Forslag til planprogram ble utlagt på Servicetorget i postgården og på Stormen bibliotek. Planprogrammet ble fastsatt av komité for plan, næring og miljø i møtet 13.4.2016. Plansaken ble sendt på høring og offentlig ettersyn 11.10.2016 med frist for innspill 7.12.2016.

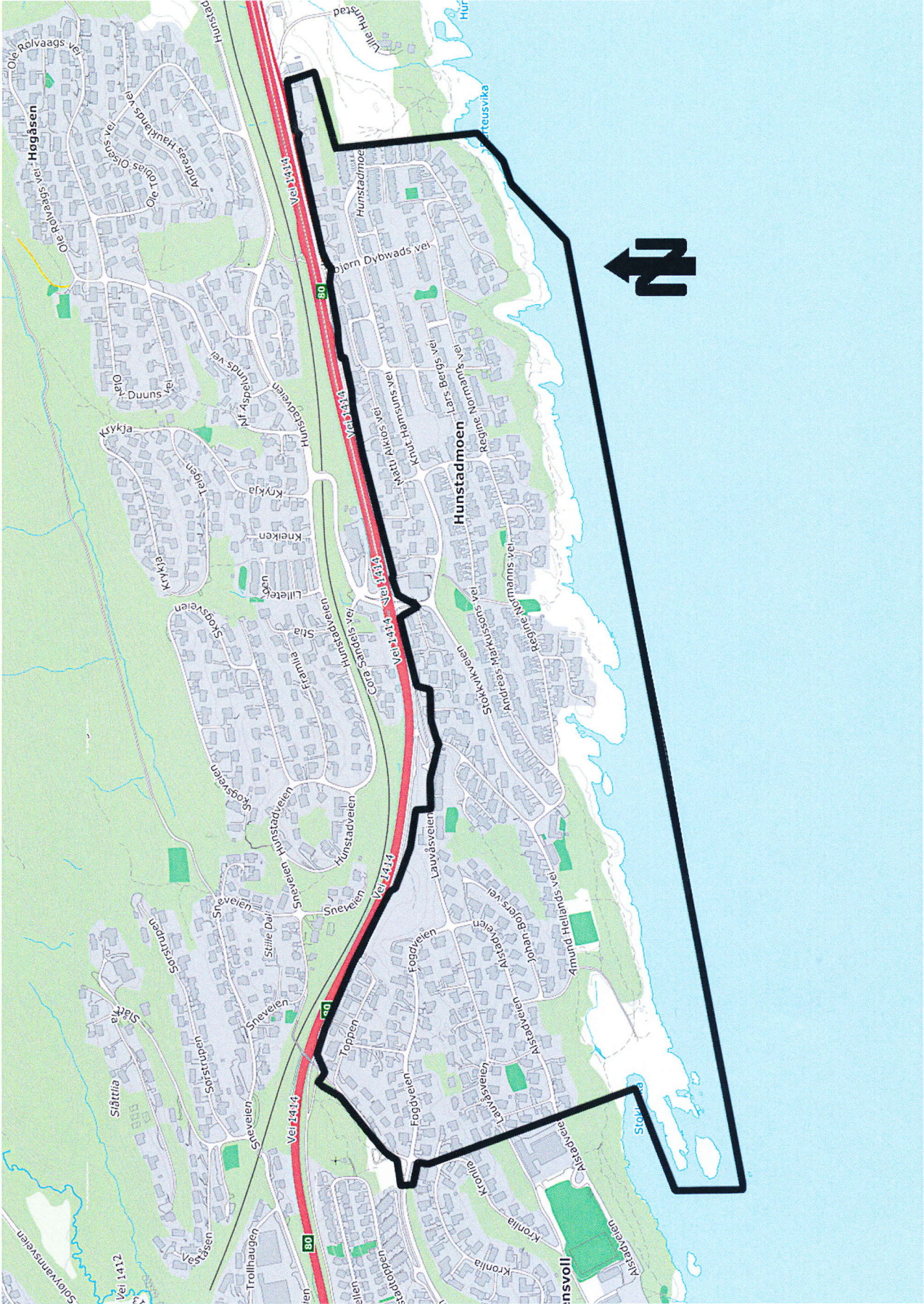
Planstatus

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 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.

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.

Planområdet



Planforslaget

Vegformålene innenfor planområdet er regulert slik at det er blitt samsvar mellom formål og bruk. Vegformålene i de gamle planene som er benyttet til andre formål enn veg er omregulert til formål som gjenspeiler dagens bruk av arealene. Der det er mulig, er bredden på vegene utvidet slik at vegene kan utvides og tilrettelegges for gående/syklende. Byggegrense mot kommunal vei er i bestemmelsene satt til 4 m regnet fra formålsgransen. Mot riksvei gjelder veglovens bestemmelser med mindre annet er bestemt i områdeplanen.

Dagens boligområder blir videreført i områdeplanen. Grad av utnytting er endret til %-BYA=45% for hele planområdet med unntak av områdene reguleringsplan/bebyggelsesplan for Hunstad vest og reguleringsplan for forsvarets område i Lauvåsveien hvor gjeldene bestemmelser videreføres. Begrunnelsene for unntakene for Hunstad vest og forsvarets område i Lauvåsveien er at nevnte felt har høyere grad av utnytting enn de andre feltene i planområdet. Det er derfor nødvendig med egne bestemmelser for disse feltene.

For resten av planområdet vil foreslått grad av utnytting samsvare med virkelig utnytting, men åpner for økt bebyggelse på enkelte eiendommer. Det er satt krav til at utbyggingsprosjekter som medfører at tre eller flere nye boenheter må avklares i egen detaljreguleringsplan. Konsekvensene ved utbyggingen blir da avklart og eventuelle avbøtende tiltak vil inngå som rekkefølgebestemmelser i ny detaljregulering.

Bygningstyper, høyder og takutforming 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. I områder med boligbebyggelse på en etasje åpnes det for påbygg forutsatt at alle boenhetene i en rekke blir påbygd samtidig. For husgruppen B10 og B11 i Amund Hellandsvei 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 6,5 m og 8,5 m. Høyder og BYA i områdeplanen gjenspeiler i stor grad eksisterende situasjon og medfører ikke vesentlige endringer i rammebetingelsene for området.

Områdeplanen er ikke tilpasset bygninger som overskrider rammene gitt i de gamle reguleringsplanene. Det er derfor bestemt i planen at godkjente bygninger kan bygges opp som tidligere godkjent ved eventuell totalskade.

Forretningsområdet er videreført med unntak av formål kontor. Formål forretning er i samsvar med dagens bruk av eiendommen.

Rense- og avløpsanleggene er videreført i samsvar med gjeldene reguleringsplan, men med noe større areal for å tilrettelegge for utvidelse av renseanlegg.

I planforslaget har Byplan regulert et areal til offentlig barnehage i tråd med dagens bruk av området.

Offentlige friområder er videreført i områdeplanen, men de er tilpasset de eksisterende forhold. Dette medfører at i de tilfeller hvor boligeiendommer har fått tilleggsareal fradelt 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, fornminner og naturfare. Eksisterende offentlige lekeplasser er videreført. Det er også lagt inn nye traseer for gang/sykkelvei. Trase for kyststi er ikke avklart i områdeplanen fordi

hensikten med områdereguleringen ikke var å avklare nye tiltak. Det anbefales at en eventuell sti eller gang/sykkelvei gjennom området avklares i egen detaljregulering.

Vurderinger

Uttalelser ved offentlig ettersyn og høring

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 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.	Bestemmelsenes § 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. Bestemmelsenes § 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>

Konsekvenser

Planforslaget medfører at 14 reguleringsplaner og 2 bebyggelsesplaner blir opphevet innenfor planområdet og erstattet av den nye områdereguleringen. Det er satt krav til at utbyggingsprosjekter som medfører tre eller flere nye boenheter må avklares i egen detaljregulering. Planforslaget vil dermed ikke medføre store endringer for planområdet.

Planforslaget medfører en utvidelse av arealet for avløps- og renseanlegg i Stokkvika. Utvidelsen vil medføre inngrep i område med gråor – heggeskog i Stokkvika. 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 er viktig også for naturmangfoldet slik at inngrepet kan aksepteres.

Planforslaget medfører ikke endringer i forhold til barn og unges interesser, skolekapasitet og barnehagekapasitet.

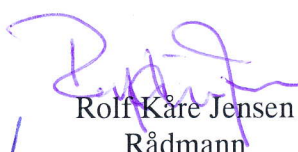
Det foreligger ikke opplysninger i saken som tilsier at områdeplanen vil medføre økonomiske konsekvenser for Bodø kommune.

Konklusjon og anbefaling

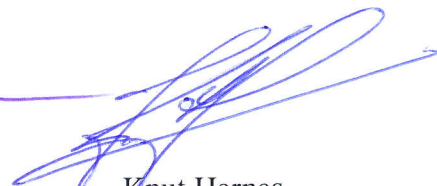
Planforslaget er tilstrekkelig gjennomarbeidet og legger et godt grunnlag for fremtidig bruk, vern og utforming av planområdet. Oppdatering av plangrunnlaget for dette området gir enklere saksbehandling av byggesaker. Ved innføring av ebyggesak og digitalisering av behandling av byggesøknader, er det helt nødvendig at det finnes oppdaterte reguleringsplaner. Rådmannen anbefaler at planforslaget godkjennes.



Annelise Bolland
Byplansjef



Rolf Kåre Jensen
Rådmann



Knut Hernes
Kommunaldirektør

Saksbehandler: Svana Kristin Hollum

Trykte vedlegg:

Vedlegg

- 1 Plankart
- 2 Planbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Kartlegging
blåveis

<skal fylles ut>

Utrykte vedlegg:

<><Vennligst ikke slett noe etter denne linjen>