

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE FOR DETALJERGULERING FOR HUNSTADHAGEN, PLAN ID 2026001

Møtedato: 23.01.2026

Referent: Hanna Landfald Hanssen

Deltakere fra forslagsstiller: Tor Einar Johansen (styreleder Hunstadhagen AS), Ole Toftesund (Hunstadhagen AS)

Deltakere fra plankonsulent: Eirik Tollåli (Gnist Arkitekter)

Deltakere fra kommunen: Plan og mobilitet, seksjon Arealplan: Mats Marthinussen, Hanna Landfald Hanssen, Jonas Bjørklund, Stig Christoffer Solli

Vei og trafikk: Tom Solbakken-Eide

Byggesak: Hedda Labugt Angell

Ansvarlig for utbyggingsavtaler: Andreas Ryan

Vann og avløp kunne ikke delta, men delte notat og kartutsnitt i forkant av møtet. Disse ligger som vedlegg til dette referatet.

KONTAKTINFO

Plankonsulent: Eirik Tollåli, eirtol@gnistark.no

Forslagsstiller: Hunstadhagen AS v/ Ole Toftesund, oletoftesund@gmail.com

Bodø kommune (saksbehandler 1): Hanna Landfald Hanssen, hanna.landfald.hanssen@bodo.kommune.no, Jonas Bjørklund er saksbehandler 2.

Saksnummer: 2026/9458

INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLER

Grunnlag for møtet: Anmodning om oppstartsmøte mottatt 28.07.25 med revidert planinitiativ mottatt 03.12.25.

Prosjektet:

Hensikten med planarbeidet:

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for et nytt helhetlig bo- og servicetilbud innenfor helse og omsorg, i Austlyveien 24, 25 og 33 (området mellom Hunstadsenteret og Felleskjøpet). Det tenkes etablert om lag 50 selvstendige omsorgsboliger med tilhørende tjenestefunksjoner og fellesfunksjoner. Med «selvstendig omsorgsbolig» menes at omsorgsboligen innehar alle boligfunksjoner som kjøkken/stue, soverom og bad. Brukerne er i hovedsak eldre med behov for heldøgnsomsorg, og omsorgsboligene er tenkt som et alternativ/forstadium til institusjonsplass på sykehjem. Det er ønskelig at planen også kan åpne for andre brukergrupper og sykehjem. Planlagt arealformål er tjenesteyting, eventuelt i kombinasjon med næring (kontor/administrasjon/bevertning), i tråd med gjeldende Kommuneplanens arealdel. Tiltakshaver opplyser om at det foreligger en opsjonsavtale med alle tre grunneiere i dag.

Utforming og plassering:

Prosjektet er tenkt utformet som tre L-formede blokker (A, B og C) med en spredt plassering på tomten. I to av bygningene er det omsorgsboliger med tilhørende tjenester og fellesfunksjoner, mens én bygning er et rent «servicebygg» med en variasjon av helse- og omsorgstjenester. Alle blokkene har tre etasjer pluss en tilbaketrukket fjerde etasje. Gesimshøyde er ca. 10-11 meter og byggehøyde 13-14 meter fra terreng. Én blokk ligger høyere i terrenget, terrengforskjellen utgjør ca. én etasjehøyde. Bygningene har en felles, delvis eksponert kjelleretasje med parkeringsanlegg med adkomst fra vei i vest og sør. Foreløpig anslått BYA er 3500 m², BRA 10500 m² og %-BRA= 50 % inkludert parkering og infrastruktur.

FØRINGER FOR PLANARBEIDET

I gjeldende KPA er området avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål, næring/tjenesteyting (KBA nr. 68). Området er regulert gjennom OR Hunstad sør del 1, med bolig/forretning (BF), med krav om detaljregulering. % BYA er satt til 70 %, gesims/mønehøyde er 10 m/12 m. Arealbruken i KPA gjelder foran områdeplanen.

VESENTLIGE TEMA OG PROBLEMSTILLINGER I PLANARBEIDET

Hensikten med planarbeidet/arealformål

Kommunen er positive til en plan som åpner for omsorgsboliger/institusjonsplasser med heldøgns omsorg med tilhørende tjenestefunksjoner. Kommunen vil derimot ikke godta en plan som åpner for ordinære boliger og/eller omsorgsboliger som kan selges videre som ordinære boliger på det åpne markedet. En forutsetning for oppstartsmøtet fra kommunens side er at tiltaket må være i tråd med kombinertformålet tjenesteyting/næring, slik området er avsatt til i kommuneplanens arealdel. Det betyr at hvis det skal planlegges for omsorgsboliger her, *skal* disse falle inn under arealformål tjenesteyting.

Bebyggelsens utforming og plassering

Den foreløpige utformingen av prosjektet bærer preg av å være tenkt som et boligprosjekt. Tiltakshaver opplyste om at det foreligger vurderinger av alternative volumer og plasseringer, gjort i forkant av planinitiativet. Kommunen forventer at disse inngår i alternativ-vurderinger i planarbeidet. Disse bør være studier på et langt lavere detaljnivå, for å vurdere ulike løsninger for fotavtrykk, plassering og høyder. Det er relevant å se på hvordan bebyggelsen kan bidra til å skjerme for støy fra RV80, hvilke funksjoner som legges mot støyutsatt side, hvordan bebyggelsen forholder seg til omkringliggende handelsbygg med tilhørende areal for parkering og varelevering, og hvordan man kan oppnå gode uteoppholdsarealer. Det vil være naturlig å vurdere utforming og størrelse på parkeringsanlegget under terreng for å skape en bedre situasjon. Planinitiativet bryter med høydene i områdeplanen, dette må begrunnes i planarbeidet.

Uteoppholdsareal

Det stilles ikke krav om uteoppholdsareal til arealformål tjenesteyting i Kommuneplanens arealdel. Det er likevel ønskelig fra både forslagsstiller og kommunens side at det i plankart og planbestemmelser sikres gode uteoppholdskvaliteter, da det vil være av stor betydning for brukere, ansatte så vel som besøkende. Relevante temaer å se på vil være universell utforming, bruk og vedlikehold vinterstid, mulighet for selvdyrking og beplantning med nyttevekster, etablering av sansehage, differensiering av uterom med ulik bruk og ulik grad av åpenhet/skjerming.

Vind og snødrift

Byggehøydene medfører ikke krav om vindanalyse. Kommunen anbefaler at det utarbeides en snødriftsanalyse.

Vei og trafikk

Trafikkanalyse:

Det må lages en trafikkanalyse som må ta med seg adkomst fra RV80 (kryss og rundkjøring), og det må sjekkes om rundkjøringen har kapasitet til å håndtere den økte trafikken som tiltaket medfører.

Fortau og fotgjengerovergang:

Det tenkes regulert fortau langs planområdet i sør, på nordsiden av veien. Vei og trafikk mener det er naturlig og fordelaktig å forlenge fortauet vestover, da det kan bli aktuelt å fortsette fortauet videre vestover på sikt. Når det gjelder kryssing av veien langs planområdet, må eventuelt behov for tilrettelagt kryssing eller gangfelt vurderes videre i planprosessen.

Parkering:

Antall parkeringsplasser for bil og sykkel skal fastsettes i planbestemmelsene etter særskilt vurdering, jfr. § 3.2.3 Dokumentasjon av parkeringsløsning i kommuneplanens arealdel.

Varelevering og avfallshåndtering:

Løsninger for dette bør etableres tidlig for å sikre en hensiktsmessig adkomst. Det må settes av tilstrekkelig manøvreringsareal på tomt slik at man unngår rygging over fortau.

Busslomme:

Eksisterende busslomme er ikke utført etter dagens busslengder og geometri. Kan være mest hensiktsmessig å fjerne denne, ha jevn veibredde og heller planlegge for et fremtidig kantstopp.

Støy

Planområdet ligger innenfor gul støyzone for vei, og er utsatt for støy fra Riksvei 80. Da det planlegges støyfølsom bebyggelse, må det gjøres støyvurderinger jf. T-1442.

Grunnforhold

Et lite område nord i planavgrensningen berøres av aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Tiltakshaver vurderer foreløpig at områdestabiliteten er god.

Vann og avløp

Se vedlagt notat og kartutsnitt. Det anbefales et tidlig avklaringsmøte mellom kommunens VA-kontor og forslagstillers VA-konsulent. Saksbehandlere fra Plan og mobilitet holdes informert om avklaringer/bidrar til avklaringer.

Energi og renovasjon

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Kommunen er positive til at det sees på muligheten for solceller på tak og alternative energibærere til strøm. Det anbefales å ta kontakt med Arva og renovasjonsaktører tidlig i prosessen for avklaringer. Det vil være relevant med håndtering av spesialavfall.

Tilfluktsrom

Krav/behov for dette avklares med Sivilforsvaret.

Byggesak

Oppfordrer til best mulig samsvar med planens innhold og det som sendes inn på byggesak for å få en smidig byggesaksprosess. Med hensyn til utbyggingstakt og rekkefølge kan det være lurt å søke tillatelse på de ulike byggene hver for seg så man får ferdigattest på ett bygg først. Dette må gjenspeiles i rekkefølgebestemmelser så ikke de blir et hinder.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG/ELLER UTBYGGINGSAVTALE

Tiltaket vil innebære opparbeidelse av ny, eller tilpasning av eksisterende, kommunal infrastruktur. Kommunen anbefaler derfor at partene fremforhandler utbyggingsavtale. Kommunen tilrår at det varsles oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale samtidig med at det varsles oppstart av planarbeidet.

AVGRENSNING AV PLANEN

Planavgrensningen i planinitiativet ble gjennomgått i møtet. Avgrensningen følger i hovedsak eiendomsgrenser og gjeldende planer. Bodø kommune anbefaler at avgrensningen utvides mot sør for å omfatte hele veiens bredde, og mot vest for å omfatte hele veiens bredde og avslutningen på veien mot nord.

Eiendomsgrensen i tilknytning til plangrensen er av god kvalitet. Det er ingen registrerte pågående jordskiftesaker i matrikkelen, i forbindelse med planområdet.

Bodø kommune utarbeider digital fil med ny planavgrensning som kan benyttes ved oppstart.

SAMARBEID OG MEDVIRKNING

Kommunen anbefaler at det avholdes nabomøte/folkemøte i forbindelse med varsel om oppstart.

Kommunen støtter plankonsulents forslag om å aktivt invitere inn til møte med relevante interessenter/aktører som ikke automatisk varsles ved oppstart, og å koble på kommunens helse- og omsorgsavdeling.

Saksbehandlere på Plan og mobilitet stiller gjerne til arbeidsmøter underveis i planprosessen. Møter avtales ved behov og faktureres i henhold til gjeldende gebyrforskrift.

KONSEKVENsutREDNING

Krav til planprogram og konsekvensutredning ble gjennomgått og foreløpig konklusjon er at saken ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredninger.

Begrunnelse:

Planen omfattes av vedlegg II, særlig punkt 11: *“andre prosjekter” punkt j) Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennnyttige formål.* Dette innebærer at tiltaket skal vurderes etter KU-forskriftens §8 bokstav a.

På bakgrunn av samlet vurdering etter KU-forskriftens §§ 6, 8 og 10, og gjennomgang av relevante kriterier i vedlegg II, mener forslagstiller at planen ikke er konsekvensutredningspliktig, og at eventuelle utredningsbehov håndteres gjennom ordinær detaljreguleringsprosess, jf. krav i gjeldende områderegulering for Hunstad Sør del 1. Kommunen støtter vurderingen.

PLANLEVERANSE

Planleveransen skal bestå av følgende dokumenter:

- Plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse med ROS. Bodø kommunes maler skal benyttes. Følgende utredninger skal gjøres (kan inngå i planbeskrivelsen):
- Overordnet VAO plan
- Illustrasjonsplan med terrengsnitt
- Trafikkanalyse

- Snødriftsanalyse
- Støyutredning
- Sol-/skyggeanalyse
- Dokumentasjon på grunnforhold
- Kartlegging av naturmangfold
- Digital 3D modell i tråd med kommunens kravspesifikasjon

Listen er ikke nødvendigvis utfyllende/komplett.

Nærmere beskrivelse av krav til planprosessen og planleveransen fremgår av Bodø kommunes nettsider: <https://bodo.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/arealplaner/rutiner-og-krav-til-private-reguleringsplaner/>

Grunnkart kan bestilles på Bodø kommunes karttjenester: <https://bodo.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/kart-og-eiendomsinformasjon/bestille-digitale-kart-og-eiendomsinformasjon/>

Plandokumenter og tilhørende utredninger skal utarbeides av fagkyndige.

GEBYR

Ved plansaksbehandling utsendes det gebyr i henhold til enhver tid gjeldende gebyrforskrift for Bodø kommune. Gebyrkravet stiles til: Hunstadhagen AS, Anders Benums vei 8, 8009 Bodø.

KONKLUSJON

Det kan igangsettes planarbeid for ny detaljreguleringsplan, under den forutsetning at omsorgsboligene er i tråd med arealformålet tjenesteyting. Plan og mobilitet er ikke positiv til en planleveranse som åpner for ordinære boliger.

VIDERE SAKSGANG

Saksbehandler utarbeider referat og sender referatet til partene for tilbakemelding. Det gis en frist på 1 uke for evt. merknader til referatet. Saksbehandler utarbeider adresseliste for varsel om oppstart innen 2 uker etter godkjent referat. Oppstart av planarbeid kan da varsles og annonseres. Om ønskelig kan oppstartsvarselet gjøres tilgjengelig på Bodø kommunes nettside.

Dersom det går 1 år fra oppstartsmøte og det ikke er mottatt planleveranse vil Plan og mobilitet avslutte saken. Dersom saken allikevel skal fremmes må det holdes nytt oppstartsmøte.

Det ble i møtet gjort oppmerksom på at oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering. Alle vurderinger fra Plan og mobilitet er faglige og foreløpige, og gir ikke noen av partene rettigheter i senere saksbehandling eller politisk behandling. Ny informasjon som fremgår av planarbeidet, innspill fra naboer og uttalelser fra offentlige myndigheter eller organisasjoner og politiske vedtak vil kunne føre til endringer i planprosessen og planarbeidet underveis.