

## Høring og Offentlig ettersyn - Detaljregulering for Skålbunes hyttefelt

Leder Byutvikling har etter delegering, gitt i samsvar med Bodø kommunes delegeringsreglement, behandlet denne sak og fattet slikt vedtak:

*Forslag til detaljreguleringsplan for Skålbunes hyttefelt legges ut på offentlig ettersyn og sendes på høring. Planforslaget er vist på plankart med plan ID 2021005, datert 09.03.2023, med tilhørende bestemmelser datert 08.10.2024 og planbeskrivelse datert 23.10.2023.*

*Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-11, jf. § 12-10.*

### Sammendrag

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fortetting av eksisterende hytteområde ved Skålbunes.

Forslagsstiller er Dag Lundbakk Holding AS og plankonsulent er Arkitekt Even Aursand.

Planområdet ligger på sørsiden av Riksveg 17, ved Tekkelvika, og er på ca 35 dekar. Det legges til rette for fortetting med inntil 11 nye hytter innenfor planområdet, foruten 6 eksisterende fritidsboliger.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til fritidsbebyggelse. Planområdet omfatter også den sørøstlige delen av detaljregulering for *RV 17, Naurstadhøgda Godøystraumen*, samt del av reguleringsplan for *Skålbones- Tekkelvika, alternativ 2*. Vedtak av denne planen vil oppheve de delene av underliggende planer som ligger innenfor planområdets avgrensning.

Innenfor planområdet er det planlagt ny fritidsbebyggelse, som fortetting av eksisterende hyttefelt. Tomtene avsatt til ny fritidsbebyggelse vil være på mellom ca. 700-1000m<sup>2</sup> og ha en BYA (bebyggd areal) på mellom 90 m<sup>2</sup> – 100 m<sup>2</sup>. Det er satt gode rammer for terreng og landskapstilpasning, i samsvar med kravene i kommuneplanens arealdel. Feltet vil ha hovedatkomst via Tekkelvikveien i vest og det er avsatt plass til felles parkeringsplass ved innkjøringen til feltet, samt kjøreadkomst til nye fritidsboliger med parkering på hver tomt. Internt i feltet er det planlagt gangveier, samt friområde.

Planarbeidet er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredninger. Det konkluderes med at planforslaget ikke faller inn under noen av punktene i forskriftens §§ 6 eller 8 da planforslaget er i tråd med overordnet plan.

Planforslaget vurderes å gi rammer for en god og fornuftig utnyttelse av planområdet. Den nye bebyggelsen med tilhørende teknisk infrastruktur planlegges med tanke på god terrengtilpasning og bevaring av viktig grønnstruktur.

Planforslaget er tilstrekkelig grunngitt og dokumentert i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer. Oppstart av planarbeidet er lovlig annonsert, og berørte parter er varslet på forskriftsmessig måte. Planforslaget er utført i samsvar med avklaringer

gjort i oppstartsmøte 04.06.2021. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

## Saksopplysninger

### Bakgrunn

Arkitekt Even Aursand fremmer forslag til detaljregulering for Skålbunes på vegne av Dag Lundbakk Holding AS.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for foretting av eksisterende hytteområde i tråd med rammene gitt i kommuneplanens arealdel.

### Beliggenhet

Planområdet ligger ca. 21 km sørøst for Bodø sentrum, sør for RV17, ved Tekkelvika.



*Kartutsnittet viser planområdets beliggenhet.*

### Planavgrensning

Planområdet har en størrelse på ca. 35 dekar og ligger sør for RV17. Hovedatkomst til området vil være via veien Tekkelvika, fra eksisterende kryss ved Riksveien. Innenfor planområdet finnes 6 eksisterende fritidsboliger, samt delvis opparbeidet p-plass og gangvei. Gjennom området går det to høyspenttraser, som på sikt vil bli slått sammen til én linjeføring.

Planområdet er småkupert og arealet er bevakst med blandingsskog, noe plantet granskog, samt lyng og buskvegetasjon.



*Kartutsnittet viser planavgrensningen for planforslaget.*

### Planstatus

**Kommuneplanens arealdel:** I kommuneplanens arealdel ligger planområdet innenfor et område som er avsatt til fritidsbebyggelse. Hensynssonen som går igjennom området, er avmerket som faresone H370 (Høyspentanlegg).

**Reguleringsplaner:** Planområdet kommer i berøring med følgende reguleringsplaner og ved vedtak av plan vil deler av følgende planer oppheves (for det området som omfattes av planområdets utstrekning):

- Tekkelvika Hytteområde med planID 45, vedtatt 15.11.2021
- Skålbunes- Tekkelvika med planID 48, vedtatt 24.04.2008
- Rv.17 Tverlandshalvøya, Naurstadhøgda, Godøystraumen med planID 5026, vedtatt 17.02.2005.



*Utsnittet viser gjeldende reguleringsplaner i/ved planområdet.*

## Planprosess

Oppstartsmøte ble gjennomført den 14.06.21. Det har også blitt gjennomført informasjonsmøter for naboer og berørte den 22.06.21 og den 16.09.21. Oppstart av planarbeidet ble annonsert og varslet 23.06.21 med frist 02.08.2021.

Det er mottatt 7 innspill til planoppstarten, disse er oppsummert og kommentert i kap. 9 i planbeskrivelsen.

Planarbeidet er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredninger og det konkluderes med at planforslaget ikke faller inn under noen av punktene i forskriftens §§ 6 eller 8. Planforslaget er i tråd med overordnet plan.

## Planforslaget

I planforslaget er det lagt til rette for i alt 11 nye fritidsboliger, foruten 6 eksisterende fritidsboliger. Av de 11 nye fritidsboligene er det 9-10 som «omkranser» det eksisterende hytteområdet.

Hovedgrepet i planforslaget er å legge ny fritidsbebyggelse rundt eksisterende bebyggelse, med tre nye tomter i vest, tilgrensende eksisterende og framtidig høyspentrasé. Innenfor sonen avmerket som hensynssone høystpentrasé, og en mindre sone mot øst, er det ikke planlagt ny bebyggelse. Nord og øst for eksisterende bebyggelse er det lagt inn i alt 7 nye tomter, videre er det lagt inn 3 tomter langs veien Tekkelvika i sør.

Tomtenes plassering i terrenget, samt rammene for nye bebyggelse, har til hensikt å gi god tilpassing til terrenget og landskapet, både når det gjelder plassering, men også gjennom krav til terrengtilpassning, materialvalg og utforming. Hver tomt vil variere i størrelse fra 700-1000m<sup>2</sup>, og det åpnes for hytter med maksimal størrelse fra BYA = 90m<sup>2</sup> til 100m<sup>2</sup>.



Kartutsnittet viser planforslaget

### *Bebyggelsens høyde*

Ny fritidsbebyggelse kan ha maksimal høyde til gesims på 4,5m og møne 6,5m. For den eksisterende fritidsbebyggelsen vil rammene gitt i gjeldende reguleringsplan, om maksimal 3m gesimshøyde og 4,5m mønehøyde, fortsatt gjelde.

### *Parkering og vei*

I planforslaget er det regulert inn en avkjøringsvei fra Tekkelvikveien og fram til felles p- plass, videre er det regulert inn kjøreveg fram til ny fritidsbebyggelse fra parkeringsplassen og i en sløyfe i plangrensen mot nord og sørøstover. Ny bebyggelse vil ha anledning til bilparkering på egen tomt, mens eksisterende bebyggelse kan benytte innregulert p- plass.

I planforslaget er det også regulert en felles gangvei sentralt i feltet, fra p- plassen og fram til eksisterende bebyggelse.

### *Vann- og avløp*

Feltet er tilknyttet kommunalt vannanlegg og det er etablert privat slamavskiller for eksisterende fritidsboliger. En av de nye tomtene kan kobles til dette anlegget.

Som vedlegg til planleveransen er det utarbeidet en skisseplan for VA- løsning. Denne viser en løsning der avløpet splittes i to ulike traseer og tilknyttes 2 separate renseanlegg. Løsningen ivaretar behovet for 6+5 hytter.

Bodø kommune stiller normalt krav om løsning for overvann for denne type planarbeid, men en har i denne saken vurdert at kravet kan fravikes, dette med bakgrunn i at det planlegges store grøntarealer med høy infiltrasjonsevne, sett i lys av planlagt fritidsbebyggelse.

### *Grønnstruktur*

I planforslaget er de sentrale områdene i feltet, samt område i sør, regulert til friområde. Innenfor dette arealet er det tillatt med etablering av enkle stier og konstruksjoner, ment for felles bruk for hytteeierne innenfor planområdet.



*Illustrasjonsplanen viser eksisterende og ny bebyggelse, samt veiføring.*

### *Grunnforhold*

Med bakgrunn i at området ligger under marin grense er det gjennomført en supplerende vurdering av områdestabilitet. Rapporten ble utarbeidet av INDIRA AS og er datert den 27. mai 2024.

Rapporten konkluderer med: «... På Tverrlandshalvøya finnes flere registrerte kvikkleireområder i vikene tilsvarende Tekkelvika, nærmest Godøynesvika. Det er ikke, så vidt vi er kjente med, gjort undersøkelser sentralt i Tekkelvika.

*Hyttetomtene ligger i områder hvor dypet til fjell ligger grunnere enn 2-3 meter. For utbygging av disse er det ikke fare for områdeskred. Det er ikke behov for videre utredning av områdestabilitet slik hyttefeltet i dag er planlagt».*

### *Brannkrav*

I forbindelse med planarbeidet er det identifisert at slokkevann i området ikke er iht. preaksepterte krav, og det er derfor utarbeidet et Brannteknisk notat med hensikt å redegjøre for formål, krav og forutsetninger til alternativ slokkevannsløsning i området, samt dokumentere at en slik løsning vil tilfredsstille krav gitt i TEK 17.

Notatet er utarbeidet som del av planarbeidet, men gir føringer og forutsetninger som må ivaretas ved søknad om igangsettingstillatelse (IG).

Rapporten konkluderer med følgende, når det gjelder tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap: «I områder hvor brannvesenet ikke kan medbringe tilstrekkelig vann til slokking, må det være trykkvann eller åpen vannkilde. Tilstrekkelig mengde slokkevann må være lett tilgjengelig uavhengig av årstiden.

*Brannkum eller hydrant må plasseres innenfor 25-50 meter fra inngangen til hovedangrepsvei. Det må være tilstrekkelig antall brannkummer eller hydranter slik at alle deler av byggverket dekkes.*

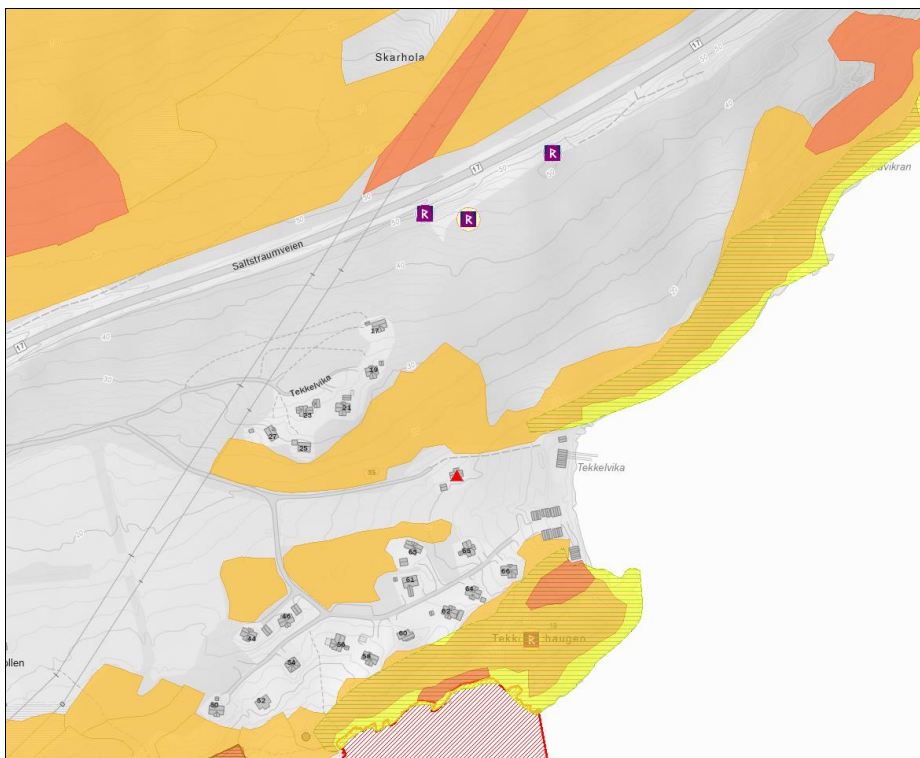
*Det må være en slokkevannskapasitet på minimum 300 l/min. Dette er et fravik fra VTEK, og er dokumentert i kap. 5. Det må også være sjøvann lett tilgjengelig (med kjørbær adkomst) for å kompensere for redusert ytelse på trykkvann».*

Konklusjonene i brannteknisk notat er ivaretatt i planbestemmelsene.

### *Naturmangfold*

I den sørlige delen av planområdet er naturtypen *Boreal hei*, kartlagt (se kartutsnitt under).

I faktaark som beskriver naturtypen er det opplyst at tilstanden til lokaliteten er svært redusert, på grunn av gjengroing.



Utsnittet viser kartlagte naturtyper etter Miljødirektoratets instruks i/ved planområdet.

## Vurderinger

I planforslaget er det lagt til rette for en moderat foretting av et eksisterende hytteområde, der ny fritidsbebyggelse er planlagt rundt eksisterende bebyggelse. I planforslaget har man basert seg på eksisterende infrastruktur i form av veier og parkering, men også planlagt ny adkomstvei til ny bebyggelse i nord og i øst/sørøst. Videre er det lagt til rette for en gangvei sentralt i feltet med forbindelse fra parkeringsplassen til eksisterende hytteområde. Felles grøntområder er i planen avsatt til friområde og LNFR-område.

Flere naboer har gjennom merknader til planarbeidet, ved oppstart, ytret bekymring for tap av utsikt, økt støybelastning, økt trafikk og ulempehåndtering ved utbygging av de nye fritidseiendommene. Merknadene til oppstartsvarselet er referert og kommentert i planbeskrivelsen, og planforslaget viser at en har tatt hensyn til merknadene ved utforming av bestemmelser og plankart så langt dette er praktisk mulig.

Som del av planarbeidet er det utarbeidet et geoteknisk notat og eget brannteknisk notat. Konklusjonene i rapportene viser at det ikke behov for videre utredning av områdestabilitet og at oppfylning av branntekniske krav, i h.t. kravene gitt i brannteknisk notat, lar seg løse.

I planbeskrivelsen er planforslaget vurdert opp mot kravene i Naturmangfoldsloven og planforslaget vurderes å ivareta hensynet til registrerte naturverdier på en tilfredsstillende måte, både gjennom arealformål men også gjennom bestemmelser.

Planen og tiltakene den legger til rette for er vurdert opp mot vannforskriftens § 12 og vurderes å ikke berøre noen vannforekomst.

### *Økonomiske og administrative konsekvenser*

Planforslaget medfører ingen økonomiske konsekvenser for Bodø kommune.

### *Bærekraftsmål*

Det er utfordrende å plassere dette prosjektet innenfor et bestemt bærekraftsmål, i likhet med de fleste planer som legger til rette for fritidsbebyggelse. Dette med bakgrunn i at fritidsbebyggelse

ikke er et nødvendig «gode», som f.eks. tilrettelegging for boligbebyggelse eller helseinstitusjoner og skole. En kan imidlertid hevde at tilgang til fritidsbolig er positivt i et folkehelseperspektiv, og at prosjektet således er med på å styrke befolkningens helse.

De positive sidene ved dette prosjektet er at planen legger til rette for en moderat fortetting av et eksisterende område avsatt til fritidsbebyggelse og at planen nyttegjør seg allerede opparbeidet infrastruktur i form av adkomstveier og parkeringsplass m.m. Dette er en rasjonell utnyttning av arealene. Videre legger planen opp til at store deler av grønnstrukturen blir ivaretatt og videreført i planen, som friluftsområde. Det vurderes også som positivt at en i prosjektet har satt gode rammer for, og begrensninger på, hyttestørrelse, materialvalg og terrengtilpasning.

Det negative sidene ved prosjektet er at planen medfører nye arealinngrep og nedbygging av natur, selv om dette er moderat, ref. argumentasjonen ovenfor. Videre vil en fortetting av hytteområdet medføre økt transportbehov, selv om det er eksisterende kollektivtilbud i området.

Totalt sett vurderes prosjektet å være positivt, med tanke på rasjonell utnyttning av arealressurser og eksisterende infrastruktur, særlig når det vurderes opp mot utbygging av mer uberørte områder i kommunen.

### **Konklusjon og anbefaling**

Planforslaget er tilstrekkelig grunngitt og dokumentert i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer. Oppstart av planarbeidet er lovlig annonsert, og berørte parter er varslet på forskriftsmessig måte.

Planforslaget legger til rette for begrenset fortetting innenfor eksisterende hytteområde ved Skålbunes. Planforslaget viser at det er tatt tilbørlig hensyn til terreng og landskap, og at det er satt gode rammer for estetisk utforming av ny bebyggelse. Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan.

Det konkluderes med bakgrunn i dette med at planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kristin Stavnes Jordbru  
Leder Byutvikling

Saksbehandler: Kjetil Christensen

### **Trykte vedlegg:**

- 1 Planbeskrivelse
- 2 Plankart
- 3 Bestemmelser