



PLANBESKRIVELSE FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR SKOGLY, KLØKSTAD. PlanID 2022015

Arkitekt Even Aursand as

Dato 18 mai 2025

Innhold

1	Sammendrag	4
2	Bakgrunn	4
2.1	Hensikten med planen	4
2.2	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	4
2.3	Tidligere vedtak i saken	5
2.4	Utbyggingsavtaler	5
2.5	Krav om konsekvensutredning	5
3	Planprosess	5
3.1	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart	5
4	Planstatus og rammebetingelser	6
4.1	Overordnede planer	6
4.2	Gjeldende reguleringsplaner	6
4.3	Tilgrensede planer	6
4.4	Temaplaner	6
5	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	6
5.1	Beliggenhet	6
5.2	Stedets karakter	7
5.3	Landskap	8
5.4	Kulturminner og kulturmiljø	12
5.5	Naturverdier	12
5.6	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	13
5.7	Landbruk	14
5.8	Trafikkforhold	15
5.9	Barns interesser	16
5.10	Sosial infrastruktur	16
5.11	Universell tilgjengelighet	16
5.12	Teknisk infrastruktur	16
5.13	Grunnforhold	17
5.14	Støyforhold	19
5.15	Luftforurensning	20
5.16	Risiko og sårbarhet	20
6	Beskrivelse av planforslaget	21
6.1	Planlagt arealbruk	21
6.1.1	Reguleringsformål	21
6.2	Gjennomgang av reguleringsformål	21
6.3	Bebyggelses plassering, utforming og terrenginngrep.	21
6.3.1	Bebyggelsens høyde	22
6.3.2	Grad av utnytting	23
6.4	Parkering	23
6.5	Trafikksystem	24
6.6	Avfallshåndtering	24
6.7	Universell utforming	25
6.8	Uteoppholdsarealer	25
6.9	Kollektivtilbud	25
6.10	Kulturminner	25
6.11	Plan for vann og avløp samt tilknytning til offentlig nett	25
6.12	Rekkefølgebestemmelser	26
7	Konsekvensutredning	26

8	Virkninger/konsekvenser av planforslaget	27
8.1	Overordnede planer	27
8.2	Landskap	27
8.3	Stedets karakter	27
8.4	Kulturminner og kulturmiljø	28
8.5	Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven	28
8.6	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk	30
8.7	Trafikkforhold	30
8.8	Barns interesser	30
8.9	Sosial infrastruktur	30
8.10	Universell tilgjengelighet	31
8.11	Energibehov	31
8.12	ROS	31
8.13	Jordressurser/ landbruk	31
8.14	Økonomiske konsekvenser for kommunen	32
8.15	Konsekvenser for næringsinteresser	32
8.16	Interessemotsetninger	32
8.17	Avveininger av virkninger	33
9	Innkomne merknader og innspill	33
9.1	Innkomne innspill og planleggers vurdering av merknader og innspill	33
10	Avsluttende kommentarer	37
11	Vedlegg	37

1 Sammendrag

Planforslaget for Skogly på Kløkstad er i all hovedsak en oppfølging av eksisterende reguleringsplan og kommuneplan siden området har vært avsatt til boligbebyggelse i mange år. Området har i dag liten verdi verken som jordbruksareal, skogsdrift eller andre formål og som naturtype utgjør det en svært liten del av et langstrakt naturområde mellom Fylkesvei og «Løpsfjellet» med relativt lik forekomst av både flora og fauna. Området ligger vestvendt og med en fornuftig form for utbygging vil de fleste boligene få fine sol og utsynsforhold. Planprosessen har tatt lengre tid enn forventet. Dette skyldes både kravet om geotekniske undersøkelser og prosessen med medvirkning fra naboene.

Tiltakshaver bor på stedet og verdsetter områdets kvaliteter. For å sikre flere av de naturgitte kvalitetene er det avsatt områder til «blå/grønn struktur» gjennom planområdet. At det også settes av plass til lek og felles uteoppholdsareal sentral i planområdet gir forventninger om at boligområdet kan få en egen identitet basert på sosialt samvær og felleskap.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for bygging av 8-12 nye boliger i rekke med nødvendig adkomst, parkering, utomhus oppholdsarealer og nødvendig infrastruktur innenfor område regulert til konsentrert boligbebyggelse (BK) og 1 ny bolig i tillegg til den eksisterende boligen i område regulert til frittliggende boligbebyggelse (BF).

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Sted	Kløkstad. Bodø kommune
Adresse/Gnr/bnr	midnattsolveien 1376 gnr/bnr 24/12
Gjeldende planstatus	Reguleringsplan for Kløkstad (vedtatt i 1981) og KPA Bodø 2022-2034
Forslagstiller	Trond Lillevik, Mats Bjørbekk og Wiggo Wennberg
Grunneiere	Trond Lillevik
Planlegger/ konsulent	Arkitekt Even Aursand as v/ Siv ark MNAL Even Aursand
Formålet med ny plan	Legge til rette for boligutvikling.
Planområdets areal	Ca 9,8 daa.
Aktuelle konflikter	Ingen kjente – eventuelt adkomst til området
Varsel om innsigelse	Nei

Krav til konsekvensutredning	Nei
Oppstartsmøte	13.12.2022
Kunngjøring i avis.	25.02.2023
Informasjonsmøte ble avholdt.	30.11.23 (referat foreligger)

2.3 Tidligere vedtak i saken

Området ble sist regulert i 1981. Da ble det utarbeidet reguleringsplan med plankart og bestemmelser og senere en bebyggelsesplan (se illustrasjon). I KPA for Bodø kommune er området regulert til bolig. Ut over det er det ingen kjente vedtak for området.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det er ikke aktuelt med utbyggingsavtaler i området.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Tiltaket er i samsvar med både overordnet plan og reguleringsplan for området og det utløses derfor ikke krav om konsekvensutredning. Bodø kommune støtter vurderingen gjort av planlegger (referat fra møte den 13.12.2022)

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart mm.

Det ble sendt inn planinitiativ (09.11.22) og holdt oppstartsmøte den 13.12.22. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i avisen 25.02.22.

Det er avholdt ett informasjonsmøte for naboer og berørte den 30.11.23. i etterkant er det avholdt i alt 3 møter mer representant for naboer og naboer. Møtene ble avholdt: 23.01.24, 06.02.24 og 21.02.24. Det ble laget en oppsummering/notat etter alle møtene som også ble sendt til de som deltok. Referat og notater etter møtene legges ved planen som egne vedlegg.

Det ble avholdt eget møte med kommunen den 04.01.2024 for å vise frem foreløpig planforslag og drøfte formål mm. I tillegg er det gjennomført flere plankontroller (Bodø kommune) og avholdt flere telefonmøter med saksbehandler i forbindelse med plankart, planbeskrivelse og bestemmelser.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

- **Kommuneplanens arealdel evt. Kommunedelplaner**

Kommuneplanens arealdel (2022-2034 vedtatt 16.06.2022), hovedkart (KPA 2022) viser området avsatt til boligbebyggelse.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan er: Reguleringsplan for Kløkstad (vedtatt i 1981). Plankart reguleringsplan (28.11.79) og etterfølgende bebyggelsesplan.

4.3 Tilgrensende planer

Det er ingen kjente tilgrensende planer til planområdet.

4.4 Temaplaner

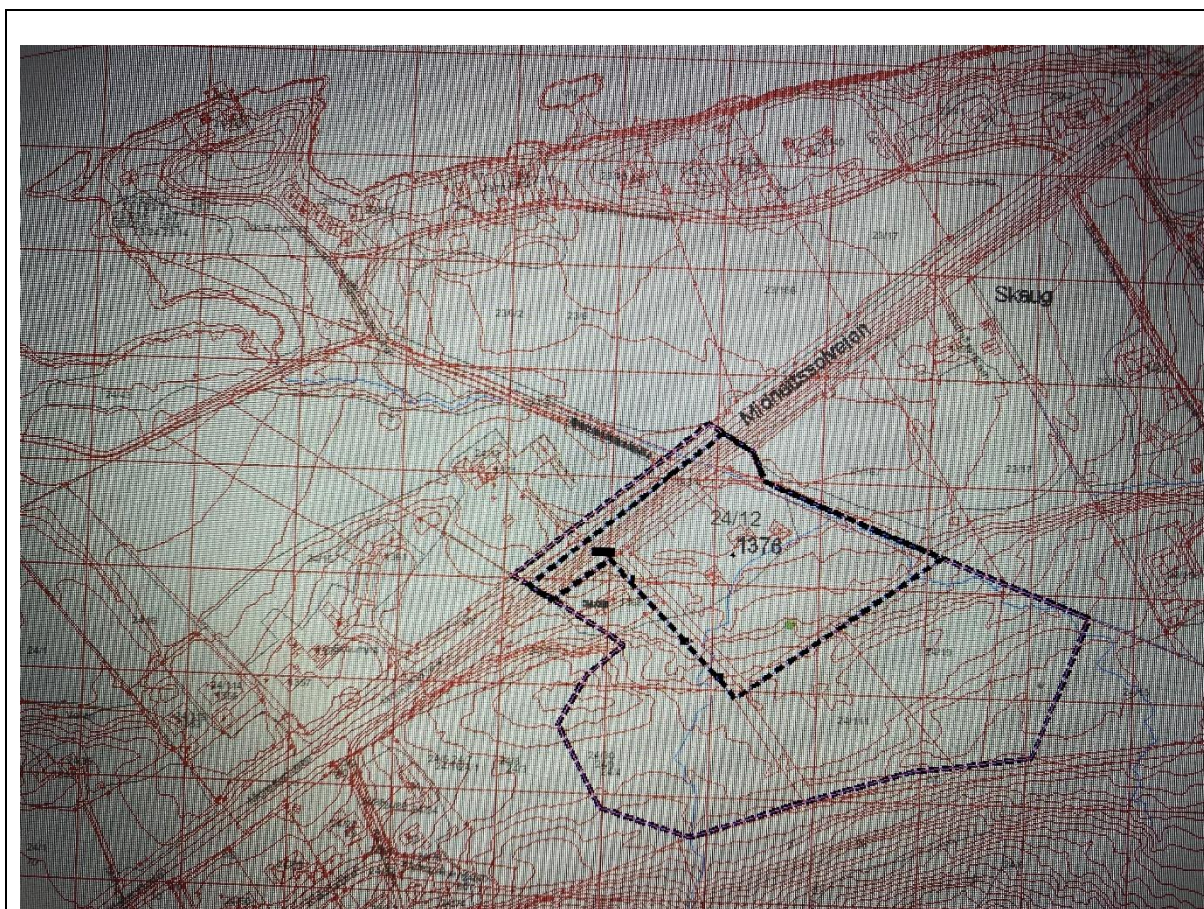
Det er ingen kjente temaplaner i eller ved det området som ønskes regulert.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet.

- Beliggenhet

Området ligger mellom Kløkstad og Skaug, på sørsiden av FV 834. Adressen er Midnattsolveien 1376.

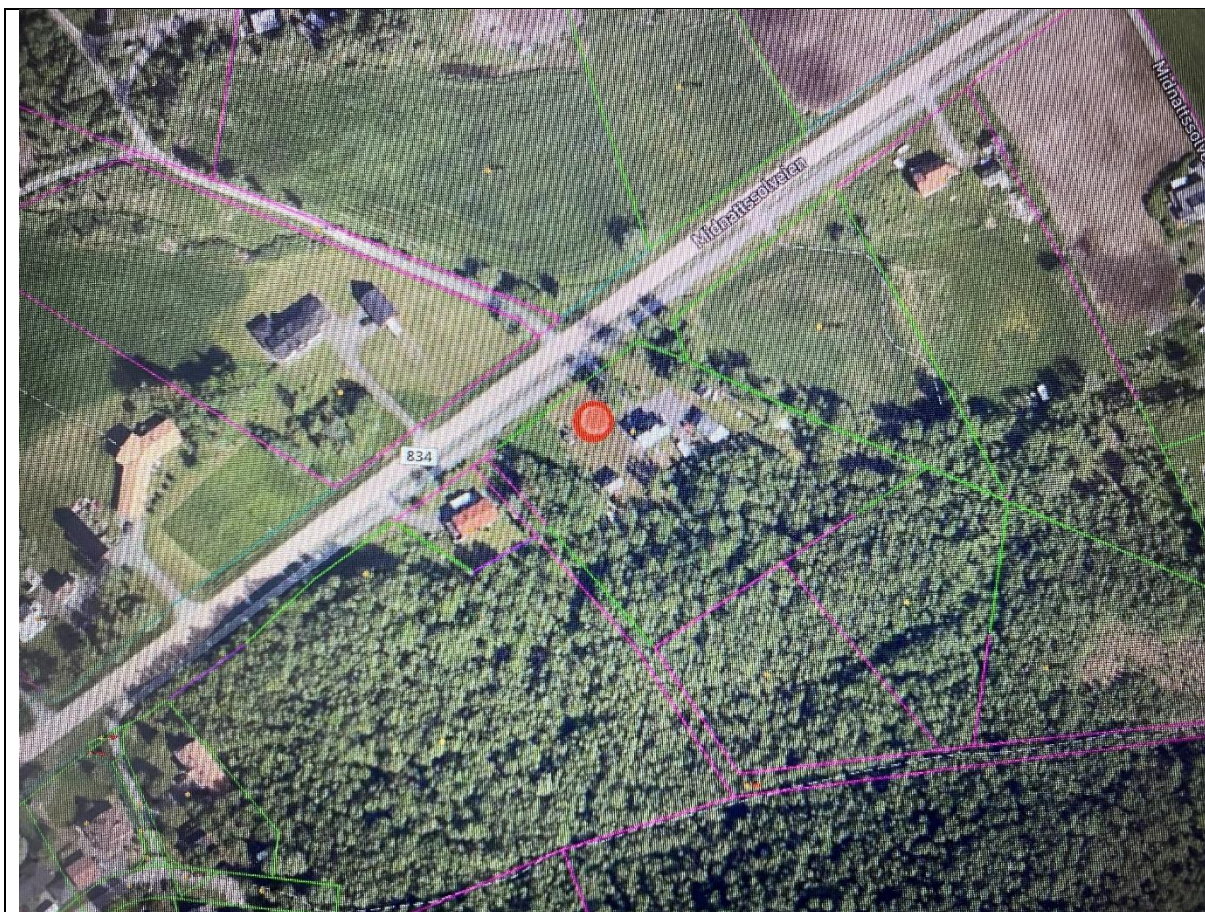


Kunngjort planområdet er todelt. Ytterste planbegrensning viser gjeldende bebyggelsesplan for området og innerste del viser planområdet for Skogly, Kløkstad.

5.2 Stedets karakter.

Planområdet har per i dag en bolig, to uthus/garasjer og et mindre våningshus som er av eldre dato. Også bolighuset er gammelt. Rundt og i bakkant av den eksisterende bebyggelsen er det et relativt flatt område som delvis avgrenses av en bekk. Herfra stiger terrenget til sitt høyeste punkt (innenfor planområdet) mot sørvest med småkupert blandingskog. Fra det høyeste punktet faller terrenget noe mot nordøst. Det er to bekkeløp på tomten. Sør for planområdet og cirka 75-100 meter fra stiger terrenget brattere opp mot Resmålsknubben på ca 200 meter og enda lengre sør, Skautuva på 625 meter over havet. Planområdet i seg selv går fra ca 7,5 meter (rundt bolighuset) og opp til ca 19 meter lengst mot sør.

Området rundt planområdet har ulike former for bebyggelse. Noe er knyttet til landbruk, noe er eldre bebyggelse og noe er boliger av nyere dato. Det kan ikke beskrives som ensartet bebyggelse og det er heller ingen klar estetikk siden bebyggelsen i all hovedsak er utbygd over lengre tid.



Flyfoto som viser tomten som skal reguleres og bebyggelsen innenfor det nærmeste området.

5.3 Landskap

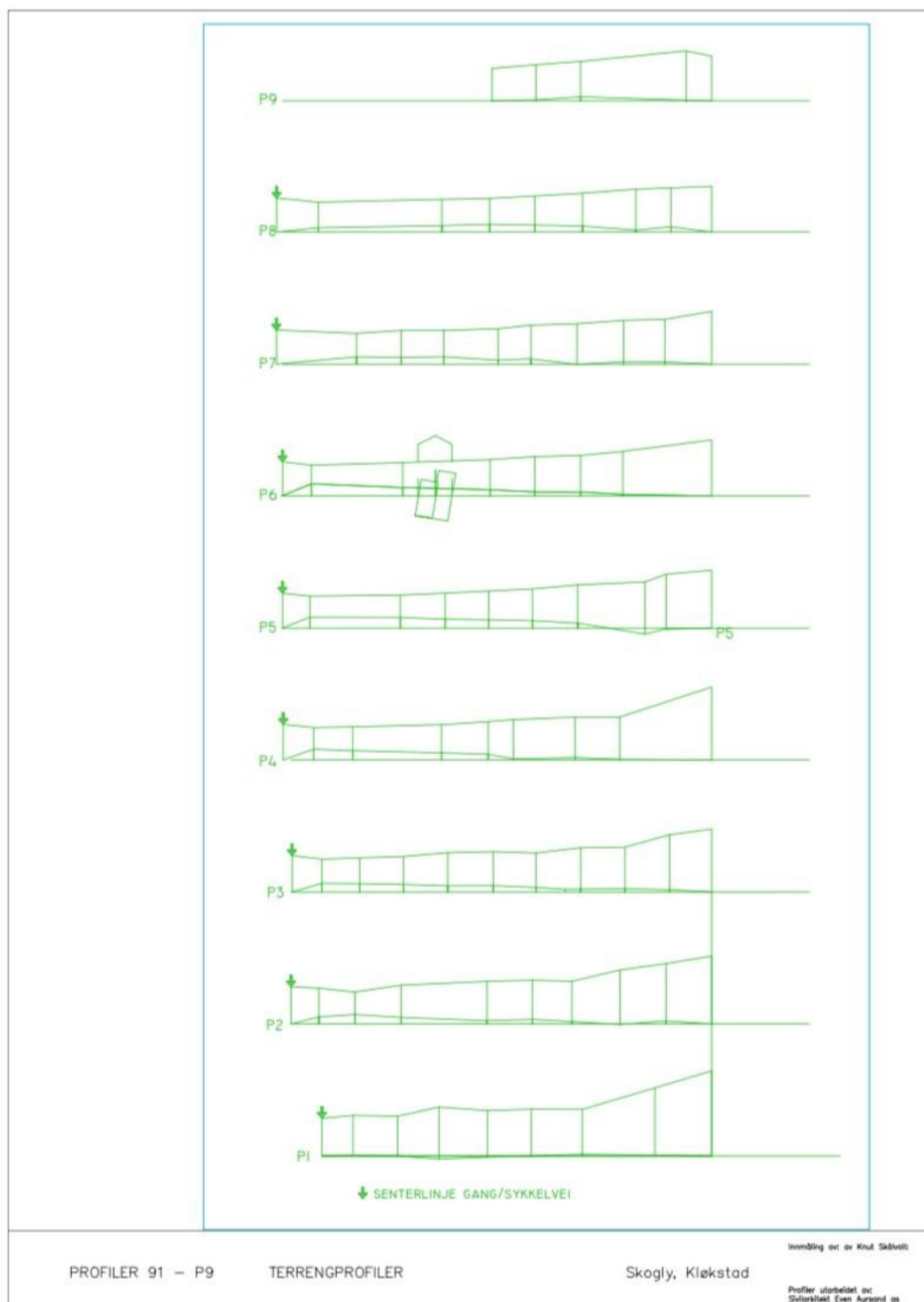
- Topografi og landskap.

Se punkt 5.2 over og terrengprofiler/plankart med inntegnede profillinjer under.

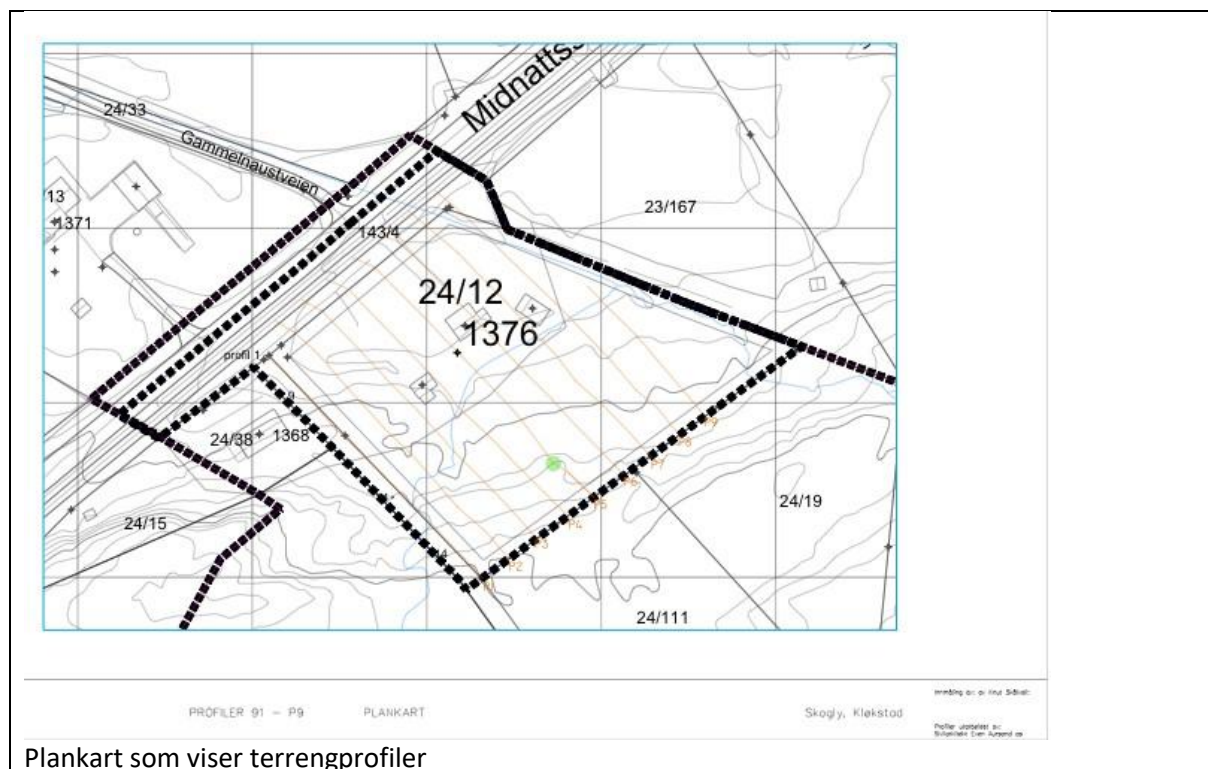
Området er svært småkupert. Det går to bekker over tomten. Det lengst mot vest er mest tydelig. Ut over det er det noe våtere partier, spesielt i forbindelse med store nedbørsmengder og snøsmelting.



Småkupert terreng

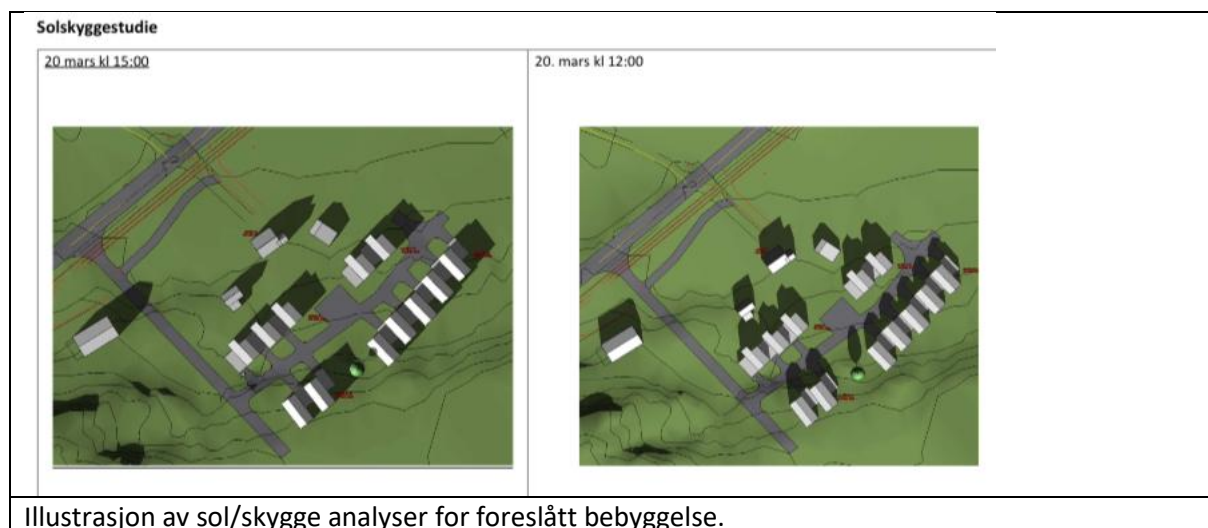


Profilkart P1 – P9. Se oversikt over profiler under.



- Solforhold

Det er gode solforhold på hele planområdet, men fjellet mot sør og øst begrenser solinnfall noe på tidlig vår.

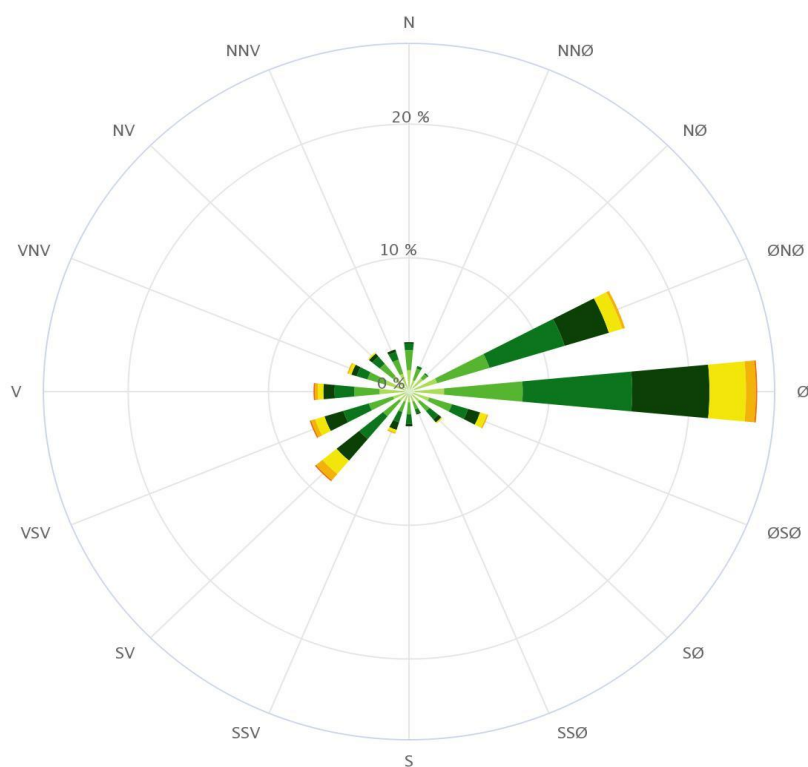


- Lokalklima.

Det er typisk «norsia» klima som betyr relativt sterke fallvinder fra øst og fra fjellet bak, spesielt i vinterhalvåret. Siden det ikke finnes lett tilgjengelig data for området nord for Bodø viser vi vindrose for Bodø under.

Vindrose for Bodø VI (SN82290) i perioden; 5.2013–5.2023.

Stille (0,0–0,2 m/s) = 0,2 %



Highcharts.com

- Estetisk og kulturell verdi.

Det er ingen opplagte estetiske eller kulturelle verdier innenfor planområdet. Våningshuset er av

eldre dato og har en skala, form og nøkternhet i uttrykket som til en viss grad både har estetiske og kulturelle verdier. Men de er ikke av en slik art at de kan overføres direkte til de boligene som tenkes oppført. Uthuset har noe bygningsverdig verdi. men er tenkt sanert/flyttet/solgt av grunneier. Bjørkealleen fra veien og inn til huset har både en estetisk og kulturell verdi og ønskes bevart som gangvei fra hovedhuset når adkomsten med bil avvikles.



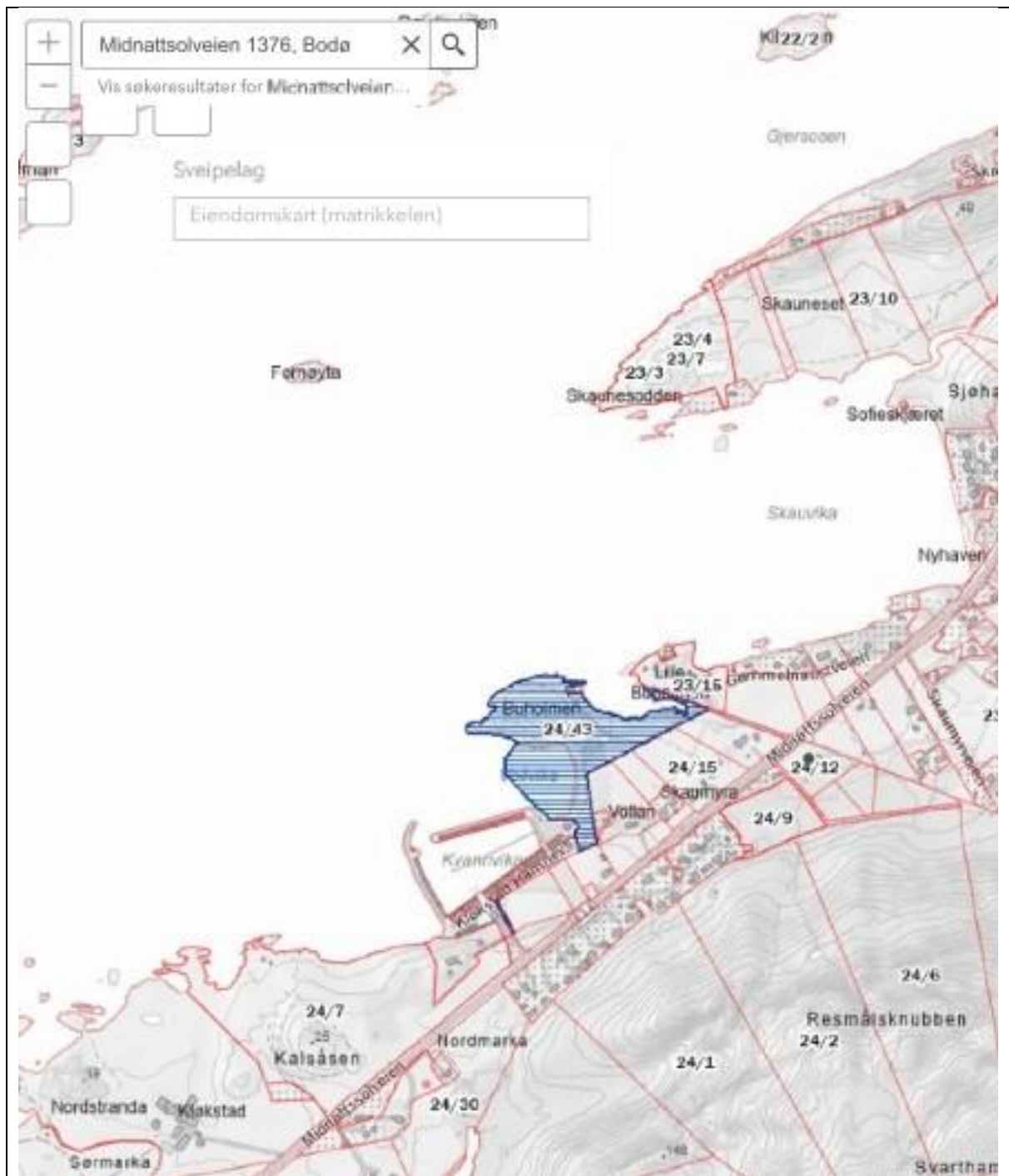
5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er registrert en Gravhaug på 24/13 dvs på andre siden av Midnattsolveien. Det er også registrert et Arkeologisk minne på Skaugmyra noe lengre mot sørvest og på motsatt side av veien.

Det er Ingen SERFRAC registrerte kulturminner/ bygg i nærheten eller i planområdet.

5.5 Naturverdier

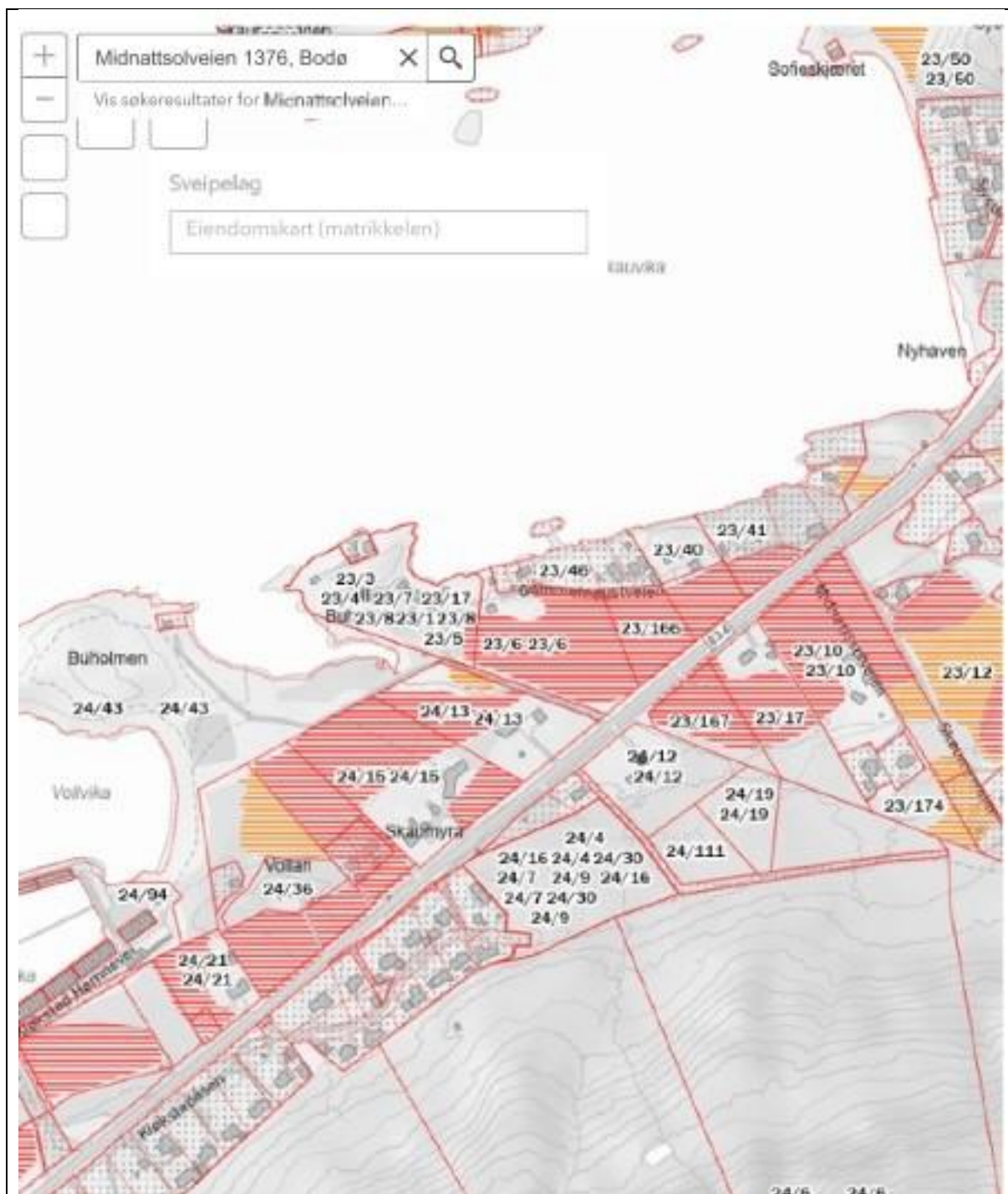
Det er få registrerte naturtyper av spesiell verdi, kvalitet eller interesse i dag. Under vises kart med registreringer av naturtyper (Nordlandsatlas).



Illustrasjon som viser Buholmen skravert med blått.

5.7 Landbruk

Det er gjort registreringer av jordbruksareal med verdiklasser nord og øst for planområdet (24/12).
Se kart under.



Illustrasjon som viser jordbruksarealer med gitte verdiklasser.

5.8 Trafikkforhold

I dag går det adkomstvei (med alle) fra Midnattsolveien (fv834) rett inn mot eksisterende bolighus i Midnattsolveien 1376. Adkomsten krysser gang/sykkelveien mellom Kløkstad og Skaug. Fartsgrensen er på 60 km/t forbi planområdet. Fylkeskommunen opplyser at byggegrensen i utgangspunktet er 30 meter. Det er kort og trygg gangvei (g/s) til nærmeste busstopp. Det opplyses fra Fylkeskommunen at ÅTD (årsdøgntrafikken) er på ca 1200 kjøretøy hvorav ca 5% er tungtrafikk. Det er fra myndighetens side ønskelig å begrense antall avkjørsler og det lite sannsynlig at det blir gitt tillatelse til flere avkjøringer enn det som er i dag. Sikten fra dagens avkjøring vurderes som god i begge retninger.

5.9 Barns interesser

Planlegging innenfor området er i all hovedsak vært rettet mot en tilrettelegging for boliger. For at området skal bygges legges det opp til en utnytting ved bruk av boliger i rekke tre og eventuelt firemannsboliger. Det stilles krav til utomhus oppholdsareal på hver tomt og det vil bli avsatt plass til felles lekeplass og oppholdsareal innenfor området. Rundt planområdet og i umiddelbar nærhet er det både adkomst til sjønære arealer (Buholmen) og skog/fjellterreng. Det anses derfor å være godt tilrettelagt for aktiviteter utomhus. Det er i tillegg kort vei til barneskole og utearealene tilknyttet skolen. Det går gang og sykkelvei helt fra planområdet og frem til skolen på Skaug. Det er også kort vei til nærmeste busstopp. Siden vi ennå ikke kjenner til hvem som skal bo innenfor området blir brukermedvirkningen generell og ikke spesifikk. Det legges ikke opp til andre møteplasser enn de som er utendørs siden antallet boliger er såpass lavt.

5.10 Sosial infrastruktur

Skole/oppvekstsenter.

Skaug oppvekstsenter ligger omtrent 750 meter fra planområdet. Oppvekstsenteret har både barnehage og skole. I barnehagen er det litt over 30 elever fordelt på to avdelinger. På skolen er det rundt 100 elever fordelt på 1-7 klasse (barneskole). Det går skolebuss til Løpsmarka skole for de elevene som går på ungdomskolen. Det er utarbeidet en ny barnehage og skolebehovsplan (2022-2032). I skoleåret 2021-22 var det ca 100 elever. En teoretisk max kapasitet gir en ledig kapasitet på 40 elever. Det anslås i planen at elevtallet vil gå noe ned. Barnehagedekningen er ikke god nok. Ledig kapasitet på Skivik barnehage og Skaug oppvekstsenter er satt til null i denne planen. Det er usikkert om en utvidelse (fysisk) er realistisk/vurdert.

I planen står det at en nedleggelse av skolen på Skaug bør utredes. Sannsynligheten for en nedleggelse vil reduseres nå som det blir gjennomført flere reguleringsplaner som legger til rette for nye boliger på Nordsia.

I skolebehovsplanen for 2018-2021 med perspektiv frem til 2028 står det at Løpsmarka med tre klasser pr. trinn har en kapasitet på ca. 500 elever. Prognosen for skoleåret 2025 er 390 elever og for 2028 405 elever. Det skal derfor være ledig kapasitet på ungdomsskoletrinnet.

5.11 Universell tilgjengelighet

I bestemmelsene for kommuneplanens arealdel (KPA) står det: *«For boligprosjekter og i reguleringsplaner for boligbebyggelse med 10 boenheter eller flere, skal minimum 10 % av boenhetene være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse, jf. byggeteknisk forskrift (TEK). I prosjekter/områder med færre enn 10 boenheter skal minimum 1 boenhet være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse»*. Skisseprosjektet tar høyde for at det kan etableres løfteinnretning i boligene for å tilfredsstille kravet om tilgjengelighet i henhold til bestemmelse 2.3 i planen (både inne i boligen og i form av tilgjengelighet/adkomst på utsiden).

5.12 Teknisk infrastruktur

Det er i dag ingen eksisterende teknisk infrastruktur i området der de nye boligene er tenkt plassert.

Det er ingen alternativ energikilde inn på området i dag og ingen fjernvarme. Eksisterende bolig er tilknyttet vanlig strømforsyning.

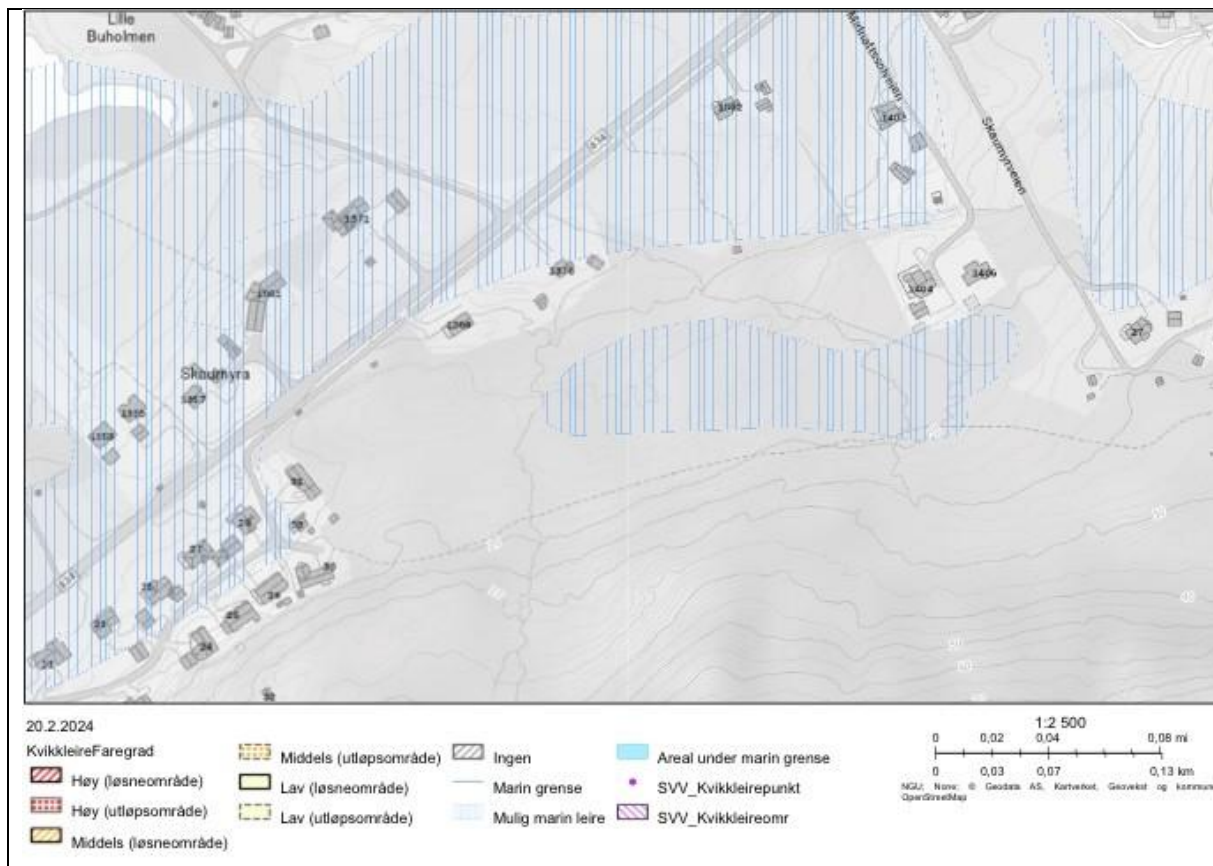
5.13 Grunnforhold

- Stabilitetsforhold :

I NGU sitt oversiktskart over bergarter er områder registrert med: Garbenskifer som bergartsenhet og Amfibolskifer som hovedbergart. Dette gjelder for hele Kløkstadorrådet og er ikke basert på lokale undersøkelser. Fjellpartiet med Skautuva er registrert med Kalkglimmerskifer som bergartsenhet og som hovedbergart.

- Evt. Rasfare

Det er gjort søk i NVE sine kartdata. Området ligger under marin grense og det kan derfor påregnes treff av kvikkleire. Se illustrasjon under hentet fra NVE sin registrering som viser mulig marin leire.



Det finnes ikke et detaljert løsmassekart og dermed heller ikke et mer detaljert aktsomhetskart for området. Men overfladiske registreringer gjort av NVE viser at deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for jord og flomskred og snøskred. (kart under viser aktsomhetsområde for jord og flomskred. I realiteten anses dette som lite sannsynlig gitt terrengformen mellom planområdet og «fjellet» og det relativt tette vegetasjonsbeltet øst, sørøst for planområdet. Det ble gjennomført registreringer og en påfølgende vurdering som ligger ved som eget vedlegg (Skredfare Skogly datert 16.04.24).



Innspill fra Både Nordland Fylkeskommune og Bodø kommune samt registreringer gjort av NVE har medført behov for geotekniske undersøkelser. Vurderinger av områdestabilitet ble derfor gjennomført av Sunnfjord Geo Center vinter 2023/2024 og rapport med leveransedato 05.01.2024 vedlegges. Konklusjon i rapporten er at planområdet ikke ligger i aktsomhetsområde for områdeskred. Vi gjentar her konklusjonen fra rapporten utarbeidet av Sunnfjord Geo Center: *Ut ifra bilder som oppdragsgiver har tilsendt etter befaring, og etter vurdering av de 3 kritiske skråningene og gjennom tilgjengelig data fra NVE, NADAG og GRANADA, konkluderes det med at tiltaksområdet ikke ligger i et aktsomhetsområde for områdeskred. I og utenfor tiltaksområdet er det observert fast fjell i dagen flere steder. Løsmassetykkelse er mindre enn 2 m. Ved påvist berg i dagen, eller tynt løsmassedekke (< 2 m), er det ikke fare for at det vil utløses områdeskred. (Ref-1). Tiltaket ligger ikke innenfor et mulig løsneområde eller utløpsområde og utredningen av prosedyren avsluttes iht. steg 6 i Tabell 3.1 (Ref-1). Krav til områdestabilitet i TEK17 §7-3 er ivaretatt. Da denne vurderingen av et K4 tiltak avslutter ved steg 6 i prosedyren er det ikke krav til uavhengig kvalitetssikring av dette notatet.*

Rapporten er lagt ved som eget vedlegg.

5.14 Støyforhold

Det vises til retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Som illustrasjonen under viser er Fylkesvei forbi planområdet registrert som gul sone som betyr at støyen kan utgjøre en faktor i planleggingen. Støysonekartet er utarbeidet på et svært overordnet nivå og i dette tilfelle er både det lokale trafikkbildet av en noe annen art både i dag og i fremtiden (bilparken skiftes ut med mer stillegående biler). Lokalt vil ny bebyggelse bli plassert i så god avstand til veien at støyproblematikken reduseres kraftig. I forbindelse med støy vil vær og vindretning spille en ekstra viktig rolle på Nordsida. Her er det få «stille» dager og lyden av vind og vær vil ofte overdøve eventuell trafikkstøy. Dominerende vindretning fra øst vil som oftest redusere støy fra veien mens vind fra vest, sørvest ofte kommer med nedbør som demper lyden fra veien. Det vil bli tatt inn bestemmelser om tiltak mot støy i forbindelse med eventuelle byggesøknader for enkelte felt innenfor reguleringsplanen.

Det er flere forhold som gjør at en eventuell støyplage for nytt boligområde på Kløkstad (Skogly) er lite. Støynivået påvirkes av flere faktorer. Trafikkmengde, trafikk sammensetning, hastighet, veiens stigning, refleksjoner, avstand fra støykilden etc. I det foreslåtte boligområdet er trafikkmengden relativt liten og det er lite støy om natten annet enn den som går til og fra Skau siden ferja til Kjerringøy ikke er aktiv om natten. Siste ferje går ca 2230 på kvelden. Første ferje ca 06:30 dvs fremme på Kløkstad ca 06:45. Det er lite tungtrafikk generelt og hastighetsbegrensningen forbi planområdet er 60km/t. Veistrekket er tilnærmet flatt, og det er gode absorberende omgivelser. I tillegg er avstanden fra «støykilden» til nærmeste nye planlagte bolig ca 57 meter.

Faktorer som lave støynivå innendørs, tilgang til stille side, stille uteoppholdsarealer og nabolag med godt lydmiljø. I henhold til lydkvalitetspoengmetoden (utviklet i forbindelse med planlegging av boligområder i Stockholm), finnes det flere faktorer som kan bidra positivt med tanke på støy fra trafikkilder. Disse mulige tiltakene vil bli videreført som informasjon til eventuelle tiltakshavere av nye boliger innenfor reguleringsplanen. I forbindelse med planens bestemmelser vil det bli vurdert om det skal knyttes bestemmelser om krav til støynivå inne i huset og på utomhusarealene på de boligene som ligger nærmest veien.



5.15 Luftforurensing

Det er ingen luftforurensning av betydning i eller nært opp til planområdet.

5.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

• Risiko

På NVE sine registreringer (aktsomhetskart for jord og flomskred) er det gjort noen registreringer i området. NVE sin veileder om «Sikkerhet mot kvikkleireskred» tilsier at tiltakskategori K4 blir benyttet. Da kreves geoteknisk kompetanse. Området ble derfor undersøkt av Sunnfjord Geo Center. Konklusjonen i deres rapport er det redegjort for under pkt. 5.14

Området kan være vindutsatt, men det står flere hus fra før i området. Beredskap i forhold til ulykke vil være væravhengig, men både ambulanse (bil) og brannbil vil kunne komme fra Bodø innen ca 25 minutter. Det er ellers ingen eller ingen kjente risikofaktorer i selve planområdet siden vi vurderer skredfaren som «ikke sannsynlig».

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Ny og planlagt arealbruk er i tråd med den som gjelder både i tidligere reguleringsplan og i gjeldende kommuneplans arealdel (KPA). Det er lagt til rette for å bygge ca 13 nye boliger (i tillegg til den eksisterende) men en eventuell utbygging vil mest sannsynlig bli gjennomført i etapper. I tillegg til at deler av området avsettes til boligformål vil det også avsettes fellesareal til lek, vei, snuhammer, renovasjon og noe parkering.

6.1.1 Reguleringsformål

I planforslaget er det foreslått følgende arealbruk: frittliggende boligbebyggelse, konsentrert boligbebyggelse, avløpsanlegg, renovasjonsanlegg, uteoppholdsareal, lekeplass, veg, gang/sykkelveg, annen veggrunn-teknisk anlegg, annen veggrunn-grøntareal, parkering, blå-grønn struktur, LNF-område (landbruks-, natur og friluftsområde samt reindrift).

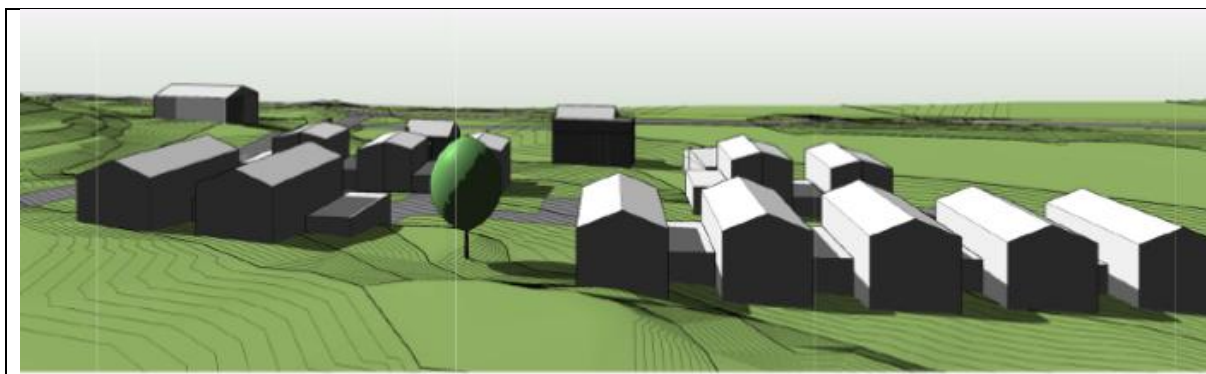
6.2 Gjennomgang av reguleringsformål

Innenfor BF- formålet i planforslaget er det foruten eksisterende bolig, lagt til rette for en ekstra bolig, totalt 2 stk. Innenfor BK- formålene i planen ønskes det å legge til rette for utbygging med boliger i rekke. Dette vil være i form av 3-4 treroms boliger og 7-8 fireroms vertikaldelte boliger i 2 etasjer, totalt 12 stk. Boligene vil kunne tilpasses ulike brukergrupper og ha ulik størrelse. Siden området er lokalisert i nær tilknytning til mange ulike rekreasjonsområder og fordi en ønsker en god arealmessig utnyttning av området vil de enkelte boligtomtene være relativt små (ca. 200-500m²).

6.3 Bebyggelsens plassering, utforming og terrenginngrep.

Ny bebyggelsen vil bli plassert innenfor avsatt byggegrense. Mot nabogrense settes byggegrensen til 4 meter. Mot fylkesveien settes byggegrense til 30 meter fra midtlinje i vei.

Terrenget er kupert. Både med tanke på fremføring av vei (til boligene) og innkjøring til garasje/carport etc., vil det stedvis være behov for terrenginngrep ut over utskifting av masser i forbindelse med grunnarbeider. Bebyggelsen plasseres i rekker på naturlige «platåer» på en måte som ivaretar god og åpen kommunikasjon/ferdsel innenfor planområdet. Dette gjelder både biltrafikk og «myk trafikk».



3D illustrasjon sett fra sørøst.

Det er tre viktige faktorer som har betydning for området endelige kvalitet og miljømessige bærekraft. Vegetasjon som kan bevares som miljøfaktor bør bevares. Tidlig i prosessen og før utbyggingen igangsettes bør vegetasjon kartlegges og tiltak for beskyttelse gjennomføres. Det er en

furu innenfor planområdet. Denne bør om mulig bevares videre. Eksisterende vannveien (bekker) gjennom planområdet må ivaretas og så langt som mulig holdes åpne som eksponerte vannveier.



3D illustrasjon sett fra nordøst.



3D illustrasjon sett fra sørvest

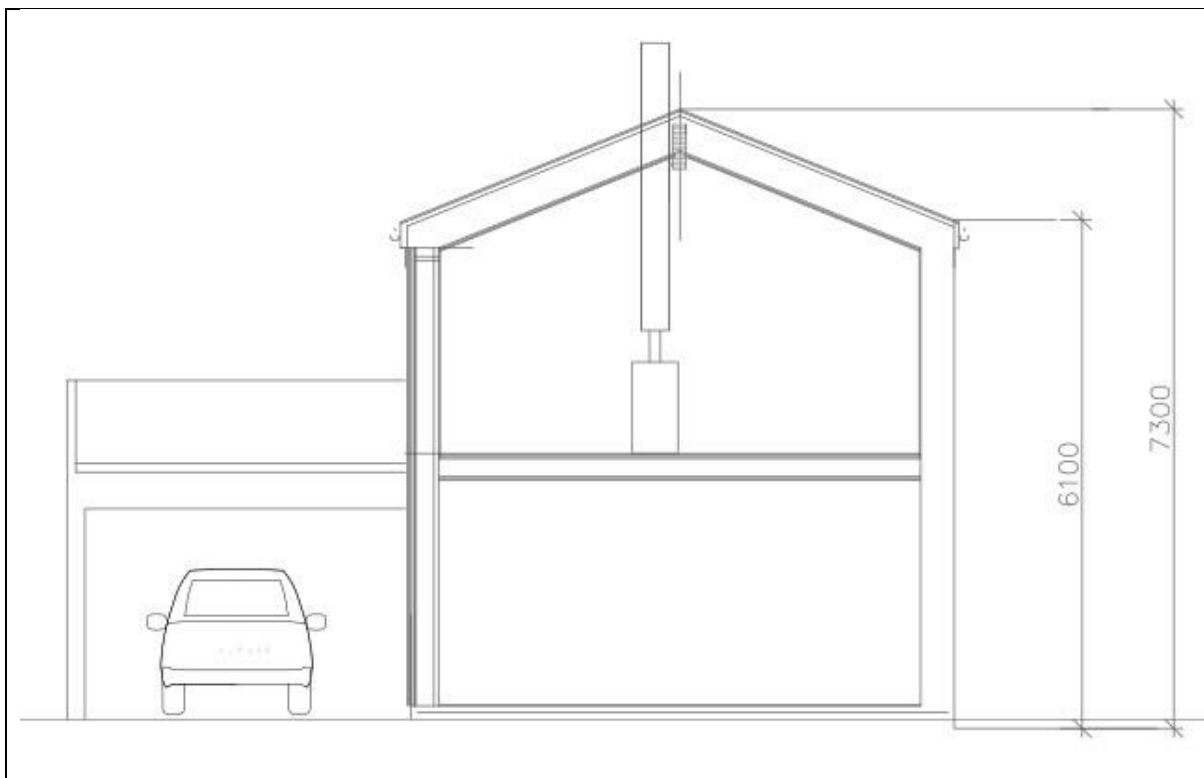


3D illustrasjon sett fra innkjøring til området.

Det er nødvendig å endre på vannveiene for å få til en utbygging, men bekkene er viktige som ressurser innenfor planområdet og bør ikke legges i rør annet enn der de krysser vei/adkomst mm. Fra området må det legges til rette for lett tilgang til naturområdet rundt. Det betyr at planen bør tilrettelegge for interne gangveier/stier som åpner opp tilgangen til skogsområdet mot øst.

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Ny boligbebyggelsen vil ha maksimal høyde på gesims på ca. 6 meter og møne ca 7- 7,5 meter (målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen). Det vil legges ulike bestemmelser om dette i forhold til hvor på tomten (hvilket felt) som gjelder. Variasjonen er knyttet til størrelse på bebyggelse (bredde x dybde), terreng og hensynet til nabobebyggelsen.



Illustrasjon som viser typisk snitt på planlagt bebyggelse.

6.3.2 Grad av utnyttning

Siden det er ønskelig med relativt små tomter og mer areal avsatt til felles oppholdsareal blir det foreslått en relativ høy prosentvis BYA på hver tomt (opp mot 45%). Også dette vil variere noe fra felt til felt. Det legges opp til garasje/carport som en bygget og integrert del av hvert enkelt hus. Parkering for en bil vil dermed inngå i BYA. For krav til parkeringsdekning ut over en bil, vil dette kravet dekkes gjennom felles p-plasser innenfor området.

6.4 Parkering

Se punktet over og illustrasjonsplan som viser parkeringssystemet innenfor området.

I kommuneplanens arealdel (KPA) er det i sone C krav til 1,4 p-plass per bolig. Det betyr at i en plan for 14 boliger vil det være krav om totalt 20 p-plasser. I tillegg til de 12 parkeringsplassene som er fordelt på hver boligtomt innenfor BK- formålene i planen, er det regulert inn 5 «gjesteplasser» som dekker behovet i område avsatt til konsentrert boligbebyggelse (BK). I området regulert til parkering (gjesteparkering) sentralt i planområdet er det også avsatt og reservert 1 plass til forflytningshemmede. På område regulert til frittliggende boligbebyggelse (BF) er det beregnet 2 parkeringsplasser, foruten eksisterende garasje, totalt 3 parkeringsplasser. Her er det også plass til flere parkeringsplasser dersom det skulle være behov for dette.

Den ene plassen som er planlagt for to besøksplasser (inkludert en til HC-parkering) ligger sentralt i boligområdet, mens den andre felles parkeringsplassen ligger langs adkomstveien. Her er det avsatt i alt tre p-plasser. I KPA og under §3.3.1 vedrørende bilparkering står det: «av samlet antall parkeringsplasser skal minst 5% være utformet og reservert for forflytningshemmede». Med krav til i

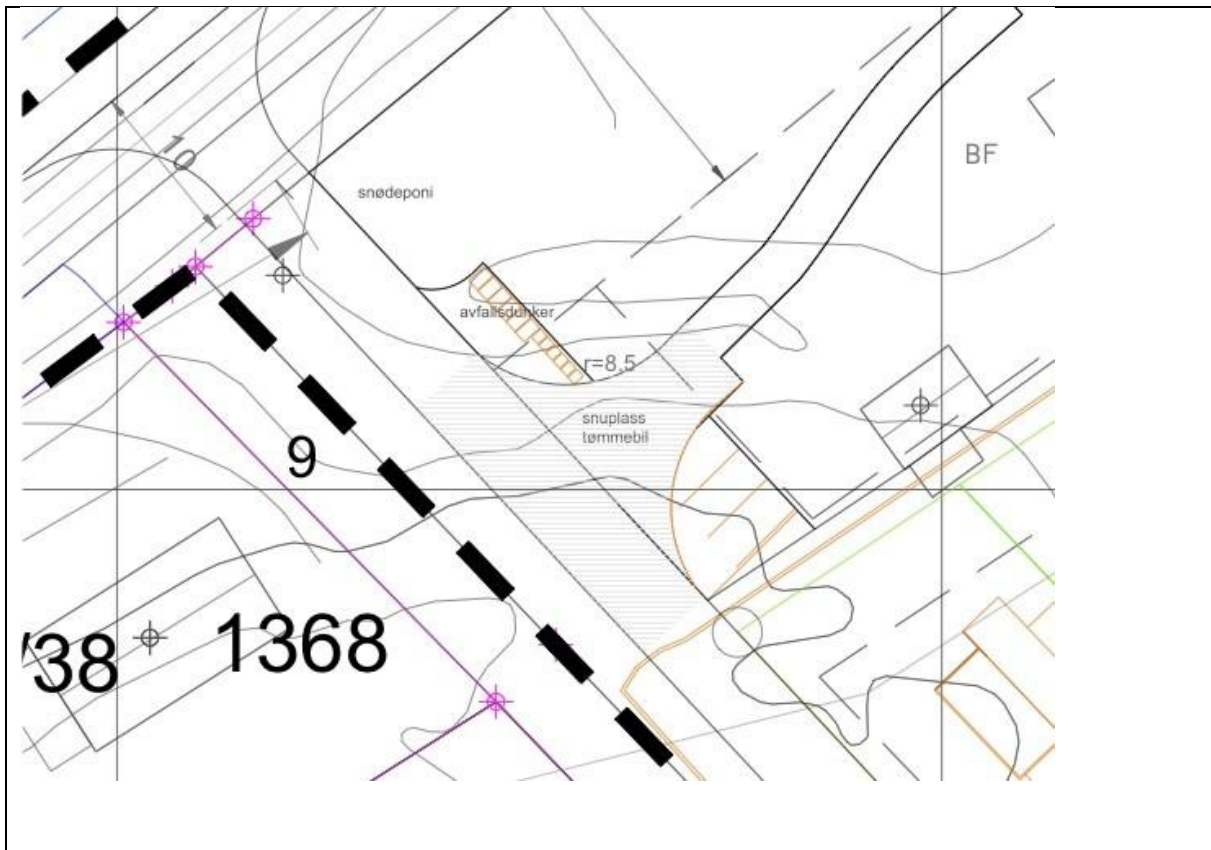
alt 20 parkeringsplasser ($14 \times 1,4 = 19,6$) vil kravet til reservert parkeringsplass for forflytningshemmede være 1 reservert parkeringsplass.

6.5 Trafikksystem.

Fra hovedveien (Midnattsolveien som er fylkesvei) er det avsatt en adkomstvei til boligområdet. Adkomstveien går vinkelrett inn på hovedveien som har en fartsgrense på 60m/t forbi planområdet. Det går også en gang/sykkelvei på sørsiden av Midnattsolveien som har lett tilgang fra planområdet. Internt i planområdet er det tegnet to private/felles veier. Den ene er forbehold den eksisterende boligen (f_KV2) mens den andre (Samleveien f_KV1) gir adkomst både til eksisterende bolig og det øvrige boligområdet. Samleveien er gitt en total bredde på 5 meter inklusiv skulder og er gitt denne bredden for å gjøre det enklere å finne en god plassering i terrenget. Veien frem til eksisterende bolig er gitt en bredde på 3 meter. Denne legges det også opp til at må kunne justeres noe etter terreng og andre behov på tomten. Det forutsettes å være så lite trafikk og så god sikt at myke trafikanter kan bevege seg på selve adkomstveien som er gitt en god bredde i planen. Det er lagt inn en hensynssone (frisiktzone) i forbindelse med utkjøring til hovedvei. Siktforholdene på utkjøringsstedet er gode. Det er rette strekk og god sikt både mot nordøst og sørvest. Inn/utkjøring til eksisterende bolig avvikles slik at det totale antallet inn/utkjøringer forblir konstant.

6.6 Avfallshåndtering.

Det er avsatt eget område til avfallshåndtering nært opp til Midnattsolveien. Planlegger har innhentet data vedrørende behov for avfallsbeholdere og avsatt område er dimensjonert i forhold til dette. (se illustrasjonsplan). Siden alle beboere vil passere område avsatt til felles avfallsbeholdere forutsettes det at beboerne tar med avfall fra sine boliger og ned til avfallsbeholderne etter behov. Det forutsettes at det bygges skjermingsvegger/støttevegger rundt beholdere både av hensyn til klimapåvirkning og det visuelle. På tømmedag vil enten beholdere bli trillet ned mot Midnattsolveien eller hentet på stedet av tømmebiler. Det er avsatt plass til at tømmebiler kan snu mellom areal avsatt til beholdere (RA) og felles parkeringsplasser P2.



6.7 Universell utforming

Det er i henhold til krav i KPA stilt krav til universell utforming i planens bestemmelser pkt. 2.3. Det vises også til pkt. 5.11 over.

Skisseprosjektet som er gjennomført viser tre og fireroms leiligheter i to etasjer der soverom og bad er plassert på grunnplanet mens kjøkken og stue er plassert i etasjen over. I dette tilfelle vil planløsningen slik det er definert i TEK17 ikke medføre krav om universell utforming men det forutsettes nå at en ved hjelp av løfteinnretning vil kunne tilfredsstille kravet i bestemmelsene for minimum 10% av de nye boligene som blir bygd. Tilgjengelighet internt i området og til de enkelte boliger vil så langt som mulig tilfredsstille kravene i TEK17, §12-2 og (§8-6 krav til trinnfri inngangsparti).

6.8 Uteoppholdsareal

Det er avsatt rikelig med uteoppholdsareal for hver bolig. I planen er det reservert et område til lek (143m²) sentralt i planområdet. Lekeplassen er både noe beskyttet mot vind og solrik. I tillegg er det avsatt felles uteoppholdsareal sørøst i planområdet. Dette arealet er på ca 230m² og ligger i tilknytning til det ene furutreet som ønskes bevart i planen.

Tomten med størst utnytting (det vil si den minste tomten på ca 209m²) har i alt ca 95m² uteoppholdsareal hvorav 60m² ligger mot sør/sørøst.

For de litt eldre er barna og for voksne er det svært kort vei til utmarka (skog/fjell) og strandområde.

6.9 Kollektivtilbud.

Mellom Skau/Kløkstad og sentrum og Bodø lufthavn går det buss 400. Den tar ca. 27 minutter inn til

sentrum. Det er gang/sykkelvei mellom planområdet og nærmeste busstopp. Det er ca 7-8 avganger daglig, men få avganger på ettermiddag/kveldstid. Bussavgangene er i all hovedsak beregnet på pendling mellom bolig og jobb/skole.

6.10 Kulturminner.

Se pkt. 5.4 over.

6.11 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett.

Grå / svartvann legges i 110 PVC. En trase nedenfor hver husrekke med selvfall mot tomtegrense i nordøst og ned til slamavskiller 27m³. Der det er mulig legges rør i vei. Det forutsettes en tømning av slamavskiller hvert år. Det etableres pumpekum fra slammutskiller og pumpeledning Ø75 PE legges på jorde langs riksvei 834 til kommunalt nett.

Vann tilkobles kommunalt nett kommunalt nett. PE 125 SDR11 legges frem til brannhydrant som monteres 1,5 – 2 meter fra veiskulder mot Fylkesvei. Videre benyttes PE 63. Det monteres stengeventil før brannhydrant. Plassering av hydranten er drøftet med Salten Brann. Vannledning legges i adkomstvei og fordeles til hver boenhet (50 og 32mm PE)

Tak nedløp legges i sort PVC til åpne vannveier.

Prinsippskisse som viser foreslått vann og avløpssystem ligger også ved planen som eget vedlegg.



Prinsipper vann og avløpssystem.

Bodø kommune stiller vanligvis krav til VAO- plan. I dette tilfelle mener vi det er gode grunner til å fravike kravet om en plan for overvann. Dette fordi det for hele området vil bli benyttet svært absorberende flater som grus og gress/naturlig vegetasjon. Nødvendig grøfting/drenering langs veier blir opparbeidet etter behov og det er gode «fordrøyningsystemer» i terrenget med flere åpne bekker. Vi har i prinsipplanen for VA vist et system for takvann der takvannet samles og føres til åpne vannkilder/bekker/ «fordrøyningsystemer», etc.

6.12 Rekkefølgebestemmelser.

Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til:

--

Mer detaljert vann og avløpsplaner for området.

-- Dokumentasjonskrav som eksempelvis landskapsplan/utomhusplan.

-- Innsending av miljøoppfølgingsplan

-- Opparbeiding av veier, p-plasser, vann og avløpssystem, lekeareal etc.

-- Eventuelt andre saker som slukkevann, renovasjonsanlegg etc.

7 Konsekvensutredning

Det er ikke krav om konsekvensutredning. Nordland fylkeskommune mener likevel i sitt brev datert 13.04.2023 at en bør vurdere om tiltaket likevel faller inn under forskrift om konsekvensutredning siden gjeldende reguleringsplan er utdatert.

Planlegger mener unntaket fra konsekvensutredning er riktig siden området i overordnet plan (KPA) også er medtatt som område avsatt til boligutbygging. I tillegg er dette å regne som et relativt lite område med relativt få boliger (maksimalt 14 stk.) med inngrep som får liten betydning for bla. naturmangfold. Det er ikke krav om konsekvensutredning. Se også under innspill og merknader til innspill fra Nordland fylkeskommune.

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

8.1 Overordnede planer

Planforslaget er i tråd med overordnet plan siden formålet er i henhold til det som ligger i arealplanen for Bodø kommune. Området er mindre enn det området som er avsatt til boligbebyggelse i KPA men arealformålet stemmer med det som Bodø kommune har foreslått i overordnet plan. Planområdet utgjør en del av en større reguleringsplan og et større område avsatt til bolig i overordnet plan (KPA). Innenfor dette området er planen i tråd med overordnet plan.

8.2 Landskap

Planforslaget vil ikke medføre store endringer av det overordnede landskapet, men lokalt vil det kunne medføre mindre endringer av terreng rundt veiføring og de enkelte boligene. Veien vil slik den er foreslått også få lokale virkninger på landskapet, men det har vært en klar målsetting å redusere behovet for større terrenginngrep som sprengning og tilkjøring av store masser i arbeidet med planen. I forbindelse med noen av boligene (spesielt i felt BK4) vil det være en avveining med tanke på oppkjøring til bolig (stigningsforhold) og uttak av masser i bakkant av bebyggelsen. I forbindelse med bygging av adkomstveien inne i området vil det bli lettere og vurdere hvordan bebyggelsen kan legges med så få endringer av terrenget som mulig. Det er et mål å unngå tilkjøring av masser annet

en til bærelag under vei og bebyggelse (sprengstein, grus/pukk mm.). En håper derfor å få til en god massebalanse innenfor området. Det kan påregnes endringer av landskapet/terrenget spesielt innenfor område BK4 siden det vil være en del høydeforskjell mellom felles adkomstvei og boligene. Det blir derfor viktig å finne en god balanse mellom stigning på vei/innkjørsel inn mot garasje og høydeforskjeller i bakkant av boligene.

8.3 Stedets karakter

Stedets karakter vil endre seg fra veien. I dag oppleves planområdet som relativt tett og viltvoksende skog sett fra veien. Det er nokså homogen og ukultivert blandingsskog bak den eksisterende boligen og der de nye boenhetene nå foreslås lokalisert. Se illustrasjon under. Det er en målsetting å beholde så mye vegetasjon som mulig inne i planområdet og i alle kantsonene til området.



Eksisterende bolig i forgrunnen og område avsatt til ny boligbebyggelse i bakgrunnen.

De delen av planområdet som ligger nærmest Midnattsolveien vil i liten grad endre seg i alle fall på kort sikt og det er en viktig forutsetning i opparbeidelsen av planområdet at så mye vegetasjon som mulig skal beholdes.

8.4 Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi

Se pkt 5.4 over

8.5 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven (Alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk)

- Naturverdier

I Nordlandsatlasen er det ikke registrert naturtyper (i hht. Håndbok 13 miljødepartementet) med verdisetting. Området inngår i et langstrakt belte vest for Løpsfjellet (fra Skaug mot Løpsmarka) med blandingsskog og delvis våtmark.

- Biologisk mangfold.

Det er ikke gjort spesielle registreringer av spesielle arter og arter med spesiell betydning for det biologiske mangfoldet innenfor selve planområdet. Se pkt 5.5 over. En gjennomgang av registreringer gjort i artsbanken viser:

art	Latinsk navn	Funndato/sted	nivå
Storspove	<i>Numenius arquata</i>	17.04.2012 150 meter nordøst for planområdet.	Sterkt truet
Vipe	<i>anellus vanellus</i>	17.06.1972 200 meter nordøst for planområdet	Kritisk truet
Ærfugl	<i>Somateria mollissima</i>	09.07.2017 200 meter sørvest for planområdet	sårbar
Gulspurv	<i>Emberiza citrinella</i> Linnaeus,	23.04.2023 200 meter sørvest for planområdet	sårbar
Sibirbjørnkjeks, Karplanter	<i>Heracleum sphondylium</i> subsp. <i>sibiricum</i>	19.07.2009 Rett nord for planområdet	Livskraftig
Ormrrot	<i>Bistorta officinalis</i>	11. 07.2011 100 meter nord for planområdet	Lav risiko

- Verdifull vegetasjon

Det er ikke gjort registreringer av verdifull vegetasjon med spesiell betydning for det biologiske mangfoldet innenfor planområdet (egne befaringer med registrering).

- Viltinteresser

Det er ikke gjort registreringer av viltinteresser med spesiell betydning for det biologiske mangfoldet eller generelt innenfor planområdet. Mulige arter som oter, rev, hare, hare etc kan komme innenfor planområdet i perioder. Elgbestanden er stor og har trekkroute mot øst og nordover, men den er i hele området.

- Økologiske funksjoner osv

Det vises bla til lov om forvaltning av naturmangfold kap 2 §10 om samlet belastning av økosystem.

Planområdet inngår i et større økologisk system der det arealmessige beskjedne planområdet utgjør en svært liten del. Planområdet vil ikke legge begrensninger på ulike arters bevegelsesmønster/trekkruter og utgjør slik vi vurderer det en svært liten belastning på et samlet økosystem som i liten grad kultiveres i dag. Det legges opp til vedlikehold/styrking av den blågrønne strukturen i planområdet samtidig som en ønsker å beholde stedbunden vegetasjon både i områdets kantsone og i selve området.

8.6 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Rekreasjonsinteressene vil slik vi ser det ikke reduseres i særlig grad for allmenheten. Det er ikke gjort noen registreringer eller registrert noen spor etter friluftaktiviteter andre enn de som tiltakshaver har etterlatt seg innenfor planområdet.

8.7 Trafikkforhold

- Vegforhold. Det planlegges ny adkomst til området samtidig som den eksisterende adkomsten til boligen innenfor planområdet fases ut.
- Vegforhold. Adkomsten til området endres. Den flyttes nå ca 40 meter mot sørvest, men sikten vil være omtrent som i dag. Her er god sikt både mot nordøst og sørvest og farten forbi inn/utkjøring er begrenset til 60km/t. Sikt mot gang og sykkelvei vil også være god og omtrent som i dag. I området anlegges det en adkomstvei til de nye boligene (f_KV1) og en ny veg fra denne adkomstveien og til eksisterende bolig (f_KV2). Eksisterende adkomstvei til eksisterende bolig fases ut/stenges. Internveiene vil ha en god bredde med god drenering (skulder/grøft), gode og solide bærelag og være gruslagt som toppdekke. I enden av internveien avsettes det plass til en snuhammer for å sikre best mulig funksjonalitet. Det er også planlagt (se illustrasjonsplan) 2 steder for «snødeponi». Siden antallet boliger er såpass lite legges det opp til at myke trafikanter benytter adkomstveien (f_KV1) frem til gang og sykkelvei langs Midnattsolveien. Det er i tillegg til parkering på hver tomt, avsatt i alt 5 besøksplasser på to steder innenfor planområdet.
- Trafikkøkning/reduksjon
Det vil bli en moderat trafikkøkning på Midnattsolveien (fra maksimalt 14 boliger) og økningen på den lokale adkomstveien vil øke tilsvarende endringen av boenheter (fra 1 – 14 boliger).

8.8 Barns interesser

Kunngjøring om oppstart av reguleringsplanarbeidet ble gjort til flere etater i kommunen. Vi forutsetter at meldingen også ble sendt internt til barn og unges representant i kommunen. Det er ikke mottatt/innkomet noen innspill eller merknader fra kommunen vedrørende barn og unges interesser i planleggingen..

Vi mener likevel barns interesser er godt ivaretatt i planarbeidet og gjennom utformingen av planen. Det er relativt kort og trafiksikker vei (gang og sykkelvei) til skole og barnehage (samt busstopp til skolebuss til ungdomsskole/videregående skole). Internt i området er det avsatt felles uteoppholdsareal både til lek og mer generelt sosialt samvær. Ut over dette er det i nærområdene mange muligheter for aktivt friluftsliv av ulik karakter.

8.9 Sosial infrastruktur

På Skaug oppvekstsenter er det i skolebehovsplanen (2018-2021 med perspektiv fram til 2028) vist at det er en klasse pr. trinn og 7 klasserom med plass til 20-25 elever pr. klasse. I alt er det plass til 165 elever. Prognosen for Skaug oppvekstsenter viser at det vil være i alt 99 elever i 2025 og 100 elever i 2028. Med andre ord vil det være god kapasitet med tanke på 12 nye boliger.

For ungdomsskoletrinnet er det Løpsmarka skole som er den nærmeste. Her er kapasiteten pr. i dag 500 elever. Prognosen for henholdsvis 2025 og 2028 er 390 og 405 elever. Også her vil det være god kapasitet for bygging av 13 nye boenheter.

- Skolekapasitet/ barnehagekapasitet..

Se pkt. 5.10

8.10 Universell tilgjengelighet

Se punkt 5.11.og punkt 6.7 over.

8.11 Energibehov – energiforbruk

Utbyggingen som det tilrettelegges for i planen vil utløse behov for bedre kapasitet på det eksisterende strømnettet. Arva as har vært kontaktet en rekke ganger uten at de besvarte forespørselen om kapasitet med tanke på en utbygging av 13 nye boliger. Da de til slutt responderte varslet de at «det må byttes inn en større nettstasjon og det må legges en egen matekabel».

8.12 ROS

Se eget skjema for registreringer.

Det er utarbeidet en forenklet ros-analyse som legges ved plandokumentene.

- Rasfare

Det er slik vi vurderer det ingen rasfare i forbindelse med bygging av nye boliger.

- Flomfare

Det er ingen flomfare i forbindelse med bygging av nye boliger.

- Vind

Vinden er en viktig faktor i all bebyggelse i vår landsdel. På «Norsia» i Bodø er det spesielt sterke fallvinder fra fjellet (østavind) mens sørvesten ikke tar så hardt inne mot fjellet. Det legges ikke inn særskilte tiltak i forhold til vind i planen. Det forutsettes at dette vektlegges i byggesaken. Siden det har stått i dette området i lang tid mener vi det skal være mulig å bygge på en sikker måte. Men en skal unngå store «takutstikk» og være påpasselig med innfesting av tak, takteking og være påpasselig med detaljeringen i forbindelse med utbyggingen av de enkelte boligene. Vi mener området er forsvarlig å bygge ut. Bebyggelsen er også foreslått orientert med hjørne mot dominerende vindretning. Dette anses å være en god orientering med tanke på den dominerende vind fra øst..

- Støy

Se pkt. 5.14.

- Beredskap og ulykkesrisiko

Området ligger ca 25 minutter fra legevakt/sykehus og brannstasjon ved en utrykning. Dette anses å være tilfredsstillende med tanke på beredskap. Ulykkesrisikoen er slik vi ser det liten eller normal. Se også pkt. 5.16.

8.13 Jordressurser/landbruk

Området er avsatt til boligformål i overordnet plan og er lite egnet som jordbruksareal. Det vises ellers til registreringer gjort i Nordatlas, pkt. 5.7.

8.14 Økonomiske konsekvenser for kommunen

En videre utvikling av området vil ikke få økonomiske konsekvenser for kommunen. Utbyggingen av

8.15 Konsekvenser for næringsinteresser

En videre utvikling av området vil ikke få store konsekvenser av betydning for næringslivet annet enn at det på kort sikt ligger positive næringsinteresser i byggefasen. På lengre sikt vil flere boliger på Kløkstad/Skau kunne gi muligheter/medføre behov for etablering av en matbutikk og samtidig sikre at barneskolen videreføres som et tilbud for beboeren og dermed bidrar til å opprettholde arbeidsplasser.

8.16 Interessemotsetninger

Det er fremkommet interessemotsetninger internt på området og i forhold til naboer i forbindelse med planprosessen. Innspill/interessemotsetninger beror mest sannsynlig på en misforståelse eller feilinformasjon. Dessverre var det få av naboene som kom på informasjonsmøte som ble avholdt den 30.11.23. Informasjonen mot naboene ble derfor etter informasjonsmøte primært gitt via en som naboene valgte å ha som sin representant. Slik det virker har misforståelsen /feilinformasjonen bestått i at naboene har trodd at den felles veien som ble vist frem i informasjonsmøte og etterpå skulle begrense deres bruk av den felles veien. Det som har vært sagt fra planlegger hele tiden er at veien ville kunne benyttes slik den benyttes i dag av alle de som har rettigheter til den felles skogsveien i dag. (her er det viktig å se at det ikke er en opparbeidet skogsvei, men et areal avsatt til en slik vei!). Videre ble det fremhevet at det på det tidspunktet at den felles veien skulle benyttes til kommersielle formål (dvs en videre utbygging av nye boenheter) så skulle kostnadene ved opparbeiding av veien fordeles og drift og vedlikehold inngå i en avtale om bruk av veien. Det skulle i den forbindelse dannes et veilag. Dette anser vi å være helt normal prosedyre.

Naboene med rettigheter til denne veien valgte i eget brev til kommunen med kopi til tiltakshaver og planlegger å fatte et vedtak om at tiltakshaver ikke fikk lov til å benytte denne felles veien som adkomst til boligområdet foreslått i ny plan.

Ut over dette har det ikke innkommet kommentarer eller merknader til planarbeidet fra naboene verken skriftlig eller muntlig.

8.17 Avveining av virkninger

Virkningene for naboer og berørte er relativt små siden utviklingen av tomten til boligområde med maksimalt 14 boliger (13 nye) er tilbaketrukket fra veien og ligger langt unna nærmeste nabo/bolig. I forhold til trafiksikkerhet vil endringen av avkjøringen gi minimale konsekvenser. Offentlige myndigheter har kommentert virkningen på natur og naturmangfold. Vi mener at det på dette området er få eller ingen svært sårbare arter som gjør at en relativt beskjeden boligutbygging bør vurderes som negativ. Vi kjenner til at det foreligger et stort «naturtap» i Norge hvert år og at dette er en negativ, kontinuerlig prosess. Men det er flere grunner til at en bedre tilgang på boliger utenfor sentrum kan vurderes som positiv. For området Kløkstad/Skaug er det positivt å legge til rette for flere nye boliger både for å styrke den generelle bosettingen og underbygge behovet for fortsatt skoledrift og andre funksjoner som bedre bussforbindelse, matvarebutikk etc. Det aktuelle området inngår dessuten i en reguleringsplan fra 1981 (boliger) som er stadfestet i overordnede planer de siste ti-årene. Vi forutsetter at kommunen har gjort kontinuerlige vurderinger av om området egner seg til formålet samtidig som det ikke virker negativt inn i forhold til naturtap og tap av viktige naturtyper. Vi mener det er lagt til rette for en arealeffektiv utnytting både med tanke på samlet areal og for de enkelte boligene. Bebyggelsen er tilpasset stedet både klimatisk og i forhold til størrelse, økonomi og planløsninger. Samspillet mellom natur og bebyggelse er ivaretatt ikke minst gjennom en bevisst sikring av åpne bekker som viktige miljøelementer og som en del av tre-trinns strategien for ivaretagelse av overvann og klimaendringer.

9 Innkomne merknader og innspill

9.1 Innkomne innspill og planleggers vurdering av merknader og innspill

Innspill og merknader (planleggers merknader i kursiv) til kunngjøring av oppstart for detaljreguleringsplan for Skogly på Kløkstad.

Innspill og kommentarer til innspill.

Nordland Fylkeskommune.

NFK viser til gjeldende fylkesplan for Nordland 2013-2025 med mål for arealpolitikken i Nordland.

Det bes spesielt om å ta hensyn til kapittel 8.2 By- og tettstedsutvikling, kap. 8.3 Naturressurser, kulturminner og landskap og kap. 8.6 Klima og klimatilpasning. NFK mener at en må vurdere konsekvensutredning siden planen er så gammel og utdatert at det til tross for at formålet bolig er forankret i overordnet plan.

Kommentar til ønsket om konsekvensutredning:

Kommentaren er hentet fra en veileder utarbeidet av kommunal og moderniseringsdepartementet i 2020. Vi forutsetter at den fortsatt gjelder.

Nr. 25: Nye bolig- og fritidsboligområder

«Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.» Bestemmelsen presiserer ikke hva, eller hvor stort, et «område» er, og det er stilt spørsmål ved hvor grensen går for når KU-kravet inntreffer i ulike tilfeller.

Med bakgrunn i tidligere bestemmelser, hva som ble sagt ved lovendringene i 2017 (Prop. 110 L (2016-2017)), og sagt i høringsnotatet ved revisjonen av forskriften i 2017, legges det til grunn at i bestemmelsen er det ment nye områder for bolig- og fritidsboliger av en viss størrelse.

Departementet legger derfor til grunn at bestemmelsen i vedlegg I nr. 25 omfatter områder på 15 dekar eller mer, det vil si samme størrelseskriteriet som i 2014-forskriften (§ 2 bokstav b).

Bestemmelsen gjelder både ved områderegulering og detaljregulering av slike områder. Det understrekes at bestemmelsen kun gjelder regulering som ikke er i samsvar med overordnet plan.

Slik som bestemmelsen er formulert kommer den også til anvendelse ved endring av arealformålet fra utbyggingsformål til bolig eller fritidsbolig, dersom planen legger til rette for en mer omfattende utbygging. Det forutsettes i slike tilfeller at planen er i strid med overordnet plan på vesentlige punkter. Med omregulering fra utbyggingsformål, menes områder som i kommuneplanens arealdel er avsatt til bebyggelse og anlegg etter pbl. 11-7 nr. 1, men som ikke har blitt gitt underformål boligbebyggelse eller fritidsbebyggelse.

Ved utvidelse av eksisterende bolig- og fritidsboligområder, må utvidelsen i seg selv være på 15 dekar eller mer, og omfatte et område som tidligere ikke er avsatt til utbyggingsformål for at regulering kommer inn under bestemmelsen.

Etablering eller regulering av boligområder mindre enn 15 dekar, og som er en del av sentrumsutvikling i byer og tettsteder, vil kunne omfattes av vedlegg II nr. 10 bokstav d.

Når det området som tenkes regulert til boligformål både er forankret i overordnet plan og samtidig har et areal på under 15 daa (regulert tomt) tar vi ikke hensyn til merknaden om ønsket konsekvensutredning fra NFK.

NFK ber videre om at følgende hensyn ivaretas i planarbeidet:

1. Nordland fylkeskommune er ikke enig i at området ikke ligger utsatt til med tanke på skred, ras eller flom jf. bokstav I, i planinitiativet.
2. Aktsomhetsområder tilknyttet jord- og skred, samt flomskredsområder må utredes. Ny vurdering av tiltaket i forhold til forskrift om konsekvensutredning anbefales, dette med hensyn til nye beboere og deres sikkerhet og forsikringer
3. Det er positivt at kommunen nå oppdaterer planverket for å erstatte en bebyggelsesplan og deler av en reguleringsplan fra 1980-tallet. Samtidig ber fylkeskommunen kommunen om å vurdere å revidere hele reguleringsplanen for Kløkstad fra 1981. Siden reguleringsplanen er vedtatt før gjeldende plan- og bygningslov (2008).

Vedrørende pkt 1 og to har vi følgende kommentarer. Vi har gått gjennom Nordlandsatlas og aktsomhetskart fra NVE. Ingen av kartene viser ut fra det vi kan se stor fare for jord og flomskred, men det er registrert som utsatt inne på gnr/bnr 24/12. (se eget vedlegg) I Nordlandsatlas er det vist mulig snø og steinskredfare syd for 24/12 mens det på aktsomhetskartet til NVE fremgår at det kan være noe snøskredfare inne på 24/12.

Selv om vi forstår at det er endringer i klima og dermed den potensielle faren for denne type skred tror vi ikke at NVE har gjort konkrete vurderinger for dette området. Basert på 30 års erfaring fra området nord for Bodø har vi ennå ikke sett en lagring av snømasser som kan gi denne type skred. I tillegg mener vi at terrengets helning og beskaffenhet reduserer farenrisikoen betraktelig. Det er

svært småkupert terreng med tett blandingsskog. Fra planområdet om mot der fjellet mot vest stiger er det en avstand på 65-90 meter med en helning på rundt 6,7-7%. hvorav noe av dette er relativt flatt. Vi mener derfor denne risikoen er overdrevet og ønsker å invitere NFK til en befaring på stedet.

NFK er videre opptatt av generelle faresoner pga. klimaendringer inne på området og ber spesielt om at vurderinger knyttet til blø-grønn infrastruktur løses inne på planområdet. De ber også om at man i planleggingen av området vurderer energiløsninger og energibruk.

I forhold til Fylkesveien (fv. 834) som Nordland fylkeskommune forvalter og eier er det enkelte forhold som må ivaretas i planleggingen. NFK ønsker ikke flere avkjøringer til fylkesveien. De varsler om at byggegrense fra midtlinje vei er 30 meter og at en med tanke på både dagens og fremtidig utbygging finner felles avkjøringsløsninger. De har også planfaglige innspill som vi forholder oss til i det videre planarbeidet.

Det forutsettes at en har kontakt med NFK om det trafiksikkerhetsmessige i løpet av planprosessen. Det har vært en forutsetning at en ikke får flere avkjøringer enn i dag. Dette ble tatt opp på oppstartsmøtet med kommunen og en ser for seg at ny adkomstveg legges til «en stripe» med kommunal eiendom som er holdt av til adkomst vest for planområdet.

Blå-grønn infrastruktur vil blir drøftet underveis i planprosessen, men vil være litt avhengig av størrelsen (antall boliger), type boliger og områdets beskaffenhet etter gjennomført utbygging.

Statens vegvesen

Statens vegvesen har mange av de samme innspillene knyttet til fylkesveien som NFK har. I tillegg tar de opp betydningen av trafiksikre løsninger internt i planområdet og da spesielt knyttet til renovasjon, varelevering, drift og vedlikehold.

I forbindelse med planarbeidet må Iris kontaktes for å klargjøre hvilken løsning de vil ønske seg med tanke på renovasjon. Internt vil det som utformes av adkomstveier være privat vei men hensynet til sikkerhet vil uansett være viktig i utformingen av planen.

NVE

Tar også opp den mulige skredfaren som NFK tok opp i sine innspill. Dette gjelder spesielt aktsomhetsområde for jord- og flomskred og snøskred som skal være avklart på siste plannivå (reguleringsplan). De skriver også at skogen på oversiden av planområdet vil ha en positiv effekt i forhold til fare for snøskred, men at skredfaren likevel må utredes nærmere i planarbeidet.

De skriver også at planområdet ligger under marin grense og at det derfor vil kunne påtreffes kvikkleire. Også denne mulige faren bør vurderes i forbindelse med planarbeidet.

Det vises til kommentarer knyttet til innspill fra NFK. Det virker som om det vil være et krav til geotekniske undersøkelser av byggeområdet og adkomstområdet for ny vei og da er det naturlig at også muligheten for kvikkleire og kvikkleireforekomsten avdekkes..

Statsforvalteren (SF)

Naturmangfold

SF varsler at det er flere fuglearter av nasjonal forvaltningsinteresse i nærheten av planområdet og at dette bør gis oppmerksomhet i planprosessen. De foreslår at det tas inn bestemmelser som unngår arbeider i hekketiden (15 april til 15 august).

De antyder også behov for en egen støyvurdering siden de mener trafikkmengden vil øke i fremtiden.

SF tar opp hensynet til «bekkedrag» innenfor området og at en i størst mulig grad bør unngå lukking av bekker. Som andre tar også SF opp hensynet til barn og unge i planleggingen.

SF tar også opp klimatilpasning i sitt innspill. De viser til egen veileder og til SF egen hjemmeside i forhold til samfunnssikkerhet og beredskap/klimatilpasning.

Ifølge naturbase kart og truede arter samt et søk på Artsdatabanken og rødlistede arter (22.05.23) er det ikke funnet noen truede arter innenfor planområdet. 150-200 meter unna er det gjort observasjoner av Storspove og Vipe (1972). Men hekkeområdet er relativt langt unna og det virker nokså strengt å ivareta dette i forbindelse med en utbygging siden hekketiden sammenfaller delvis med det som er den mest gunstige perioden for bygging i vårt klima.

Det er også gjort funn av ulike karplanter nært opp til området, men disse er ikke karakterisert som truede. Gulvspurv er sårbar, men ikke truet. Den er observert 150-200 meter sørvest for området.

Det er ikke mye trafikk forbi området. Heller ikke tungtransport. En støyvurdering må vurderes, men vil etter vår mening være avhengig av hvor nært veien bebyggelsen foreslås. Samtidig som om SF regner med økt trafikkmengde de neste årene vil også støyen fra trafikken bli kraftig redusert siden salget og bruken av støyrike kjøretøy synker år for år. Tradisjonelle bensin/diseldrevne kjøretøy vil sakte, men sikkert fases ut. Det vurderes som naturlig å ta hensyn til at hele bilparken vi har vil være sterkt endret om noen få år.

Det er ikke aktuelt å lukke aktive bekker i området, men det kan være aktuelt å endre noen på føringsveien for de bekkene som er der slik at en får en best mulig utnytting av området.

Klimatilpasningen vil både inngå i planarbeidet og i de løsninger som følger av reguleringsplanen i forbindelse med byggeprosjektet. Kommunen har varslet at de egentlig ser for seg eneboliger i området. Her mener vi det er langt mer bærekraftig og lettere å prosjektere gode løsninger med bruk av rekkehus. Klimatilpasningen går slik vi vurderer det på både i form av tiltak som er mer bærekraftige og samtidig tiltak som sikrer bebyggelsen best mulig mot resultatet av klimaendringene. Dette handler i så fall både om materialbruk, detaljering, valg av fundamentering, grunnarbeider etc.

Innspill fra Naboer

Naboer og berørte ble varslet om oppstart av reguleringsplanen i henhold til naboliste mottatt fra Bodø kommunen. Det kom ingen innspill fra naboene i forbindelse med varslingen om oppstart. Det

kom kun 2-3 naboer på informasjonsmøtet som ble avholdt 30.11.23. (referat legges ved plandokumentene). I etterkant av møtet ble det avholdt møter med representant for naboene som slik vi ser det feilinformerte naboene om konsekvensene av planen. Dette kom frem i eget møte med to av naboene som ble avholdt den 06.02.24. Her ble det varslet at det ville komme en samlet tilbakemelding til planen fra en av de tre naboene som deltok på møtet. Denne kom som et samlet vedtak (brev datert 03.02.24) etter møte med naboenes representant. Naboene hadde av sin representant fått forståelsen av at de ville miste vegrett til den felles skogsveien som ligger vest for planområdet. De utformet derfor et brev til kommunen med kopi til planlegger (brev av 03.02.24. der de i vedtaksform nekter tiltakshaver rett til å benytte felles skogsvei selv om tanken med denne var å tilby naboene veien som adkomst hvis de ønsker å utvikle resten av planområdet (avsatt i KPA og eks reguleringsplan). I etterkant av dette vedtaket/brevet som ble sendt til kommunen med kopi til planlegger ble det avholdt et eget møte (21.02.24) med to av naboene for å forklare at den felles veien ville være til alles bruk og benyttelse. På dette møtet kom det frem at representanten for naboene hadde feilinformert naboene. Etter å ha invitert naboene til å endre på dette vedtaket ble det på grunn av manglende respons besluttet å trekke adkomstveien inn på eiendommen til tiltakshaver.

Avgrensningen til planområdet er derfor trukket inn i samsvar med denne beslutningen og den felles skogsveien inngår nå ikke i planen.

Etter dette har det ikke vært skriftlig kontakt mellom naboene og tiltakshaver. Det foreligger oppsummeringer/notater fra alle møtene som ble sendt til de som deltok på møtene.

10 Avsluttende kommentar

Endring av reguleringsplanen innebærer neppe store kontroverser rent planfaglig og planen medfører som nevnt over (pkt. 8.17) relativt få ulemper for naboene.

11 Vedlegg

ROS analyse 14.11.23

Illustrasjonsplan 17.04.24

Enkel beskrivelse av VA anlegg og Prinsippskisse VA Rørmek as 11.04.24

Geoteknisk rapport/ Vurdering av områdestabilitet i Kløkstad i Bodø, Bodø kommune
utarbeidet av Sunnfjord Geo Center.05.01.2024

Skredfare Skogly. Vurdering av Arkitekt Even Aursand as 17.04.24.

Skisser til 3 og 4-roms småhus/boliger. Arkitekt Even Aursand as (9 skisser) 25.09.23

1 referat fra informasjonsmøter med naboer.

3 notater/oppsummeringer etter møter med naboer.

Miljøprogram for Skogly/ Kløkstad. 22.05.24

3D skisser/animasjoner utarbeidet av Casa as 03.11.23

Sol/skyggestudie utarbeidet av Casa as