

Høring og offentlig ettersyn - detaljregulering for Fløberget hyttefelt, Saltstraumen

Vedtak

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

Forslag til detaljreguleringsplan for Fløberget hyttefelt legges ut på offentlig ettersyn og sendes på høring. Planforslaget er vist på plankart med plan ID 2021010, datert 23.05.25, med tilhørende bestemmelser sist datert 01.07.2025 og planbeskrivelse datert 20.06.2025.

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

Sammendrag

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for 22 fritidsboliger med naust, fellesfunksjoner, veier, renovasjonsanlegg og VA løsninger.

Forslagsstiller er Vi Bygg og Eiendom AS og plankonsulent er Gnist Arkitekter AS.

Planområdet ligger ved Fløberget i Saltstraumen, øst for Nordgårdåsen og nord for fylkesvei 17. Planforslaget grenser til skog og utmarksareal i vest, øst og i sør, og av Saltfjorden i nord. Planområdet har en størrelse på ca. 30 dekar. I Kommunedelplan for Saltstraumen er området avsatt til fritidsbebyggelse nåværende, med detaljeringssone: *Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.*

Planområdet grenser til og omfatter følgende plan; *Reguleringsplan for Fløberget, med Plan ID 42.* Ved bystyrets vedtak av planen som nå sendes på høring vil den gamle Reguleringsplan for Fløberget (planID 42) bli opphevet.

Planarbeidet er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredninger og planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning, siden planforslaget er i tråd med overordnet plan.

Planforslaget vurderes å gi gode rammer for utnyttelsen av planområdet. Den nye bebyggelsen med tilhørende teknisk infrastruktur er planlagt med tanke på god terrengtilpasning og bevaring av viktig grønnsstruktur.

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 05.10.2021. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Saksopplysninger

Bakgrunn

Gnist Arkitekter, på vegne av Vi Bygg AS, har fremmet forslag til detaljregulering for Fløberget, Saltstraumen. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av fritidsboliger med tilhørende grønnstruktur og teknisk infrastruktur, i tråd med rammene gitt i Kommunedelplan for Saltstraumen og kommuneplanens arealdel.

Beliggenhet

Planområdet ligger ved Fløberget, Saltstraumen, nord for fylkesvei 17, og grenser til skog- og utmarksareal i vest, øst og i sør, og av Saltfjorden i nord. Planområdet har en størrelse på ca. 30 dekar.



Kartutsnittet viser planområdets beliggenhet øst for Saltstraumen

Planavgrensning

Planområdet ligger ved Fløberget i Saltstraumen, øst for Nordgårdåsen og nord for fylkesvei 17. Planforslaget grenser til skog- og utmarksareal i vest, øst og i sør, og av Saltfjorden i nord. Planområdet har en størrelse på ca. 30 dekar.

Hoveddelen av planområdet, der hytteområdet og naustområdet vil ligge, består av grunnlendt mark bevokst med lauvskog. Adkomstveien går delvis over åpen fastmark og myrområde.



Kartutsnittet viser planområdets avgrensning. Underlagskart er basert på arealressurskart (AR5).

Planstatus

Reguleringsplaner

Planområdet omfatter gjeldende reguleringsplan for Fløberget hyttefelt, vedtatt den 12.11.1998 (PlanID 42).

Som det framgår av kartutsnittet på neste side er det misforhold mellom avgrensning av gjeldende plan og avgrensning av nytt planforslag. Dette har sammenheng med at gjeldende plan var basert på økonomisk kartverk fra 1960-tallet, mens nytt planforslag er basert på nyere innmålte eiendomsgrenser. Ved vedtak av reguleringsplanen som med dette sendes på høring, vil någjeldende reguleringsplan for Fløberget hyttefelt (PlanID 42) bli opphevet i sin helhet.

Kommunedelplan

Planområdet er i kommunedelplan for Saltstraumen avsatt til fritidsbebyggelse nåværende, med detaljeringssone der gjeldende plan fortsatt skal gjelde.

Vern

Den nordlige delen av planområdet inngår i Saltstraumen Marine verneområde, vedtatt den 21.06.2013.

Rett sør for planavgrensningen, i fylkesvei 17, ligger plangrensen for detaljregulering for FV. 17 Sykkelvei Godøystraumen-Saltstraumen.



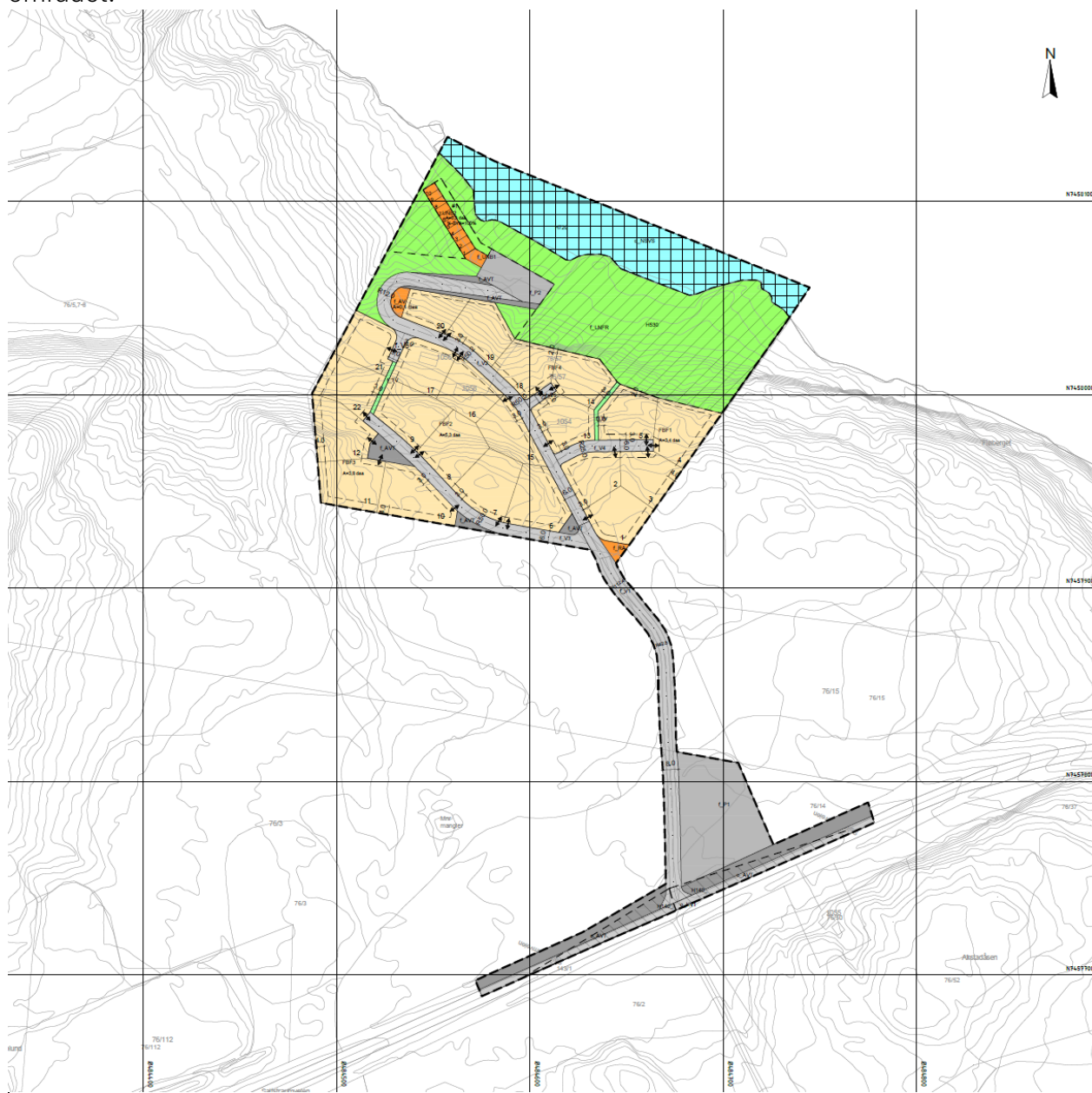
Oppstartsmøte ble avholdt den 10.05.2021. Kunngjøring av oppstart ble publisert den 31.01.2022 i Avisa Nordland og på Bodø kommunes hjemmesider. Berørte parter og naboer ble varslet digitalt. Frist for å komme med innspill til planarbeidet ble satt til 04.03.2022.

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 legger til rette for 22 fritidsboliger og 11 naust, hvorav 3 hytter og 1 naust utgjør eksisterende bebyggelse. I tillegg reguleres det inn trafikkareal i form av interne veier, samt adkomstvei fra fylkesvei 17. Videre er det lagt til rette for parkeringsareal og snuplass, avløpsanlegg, avfallsanlegg, friluftsmål og frisiktsone ut mot offentlig vei.

Hytteområdet vil ha hovedadkomst fra fylkesvei 17 i sør. Umiddelbart etter avkjøringen fra fylkesveien er det planlagt et større område for parkering og renovasjon, område f_P1. Dette området kan benyttes enten som renovasjonspunkt for fritidseiendommene innenfor

planområdet, eller som et felles renovasjonspunkt for fritidseiendommer i Saltstraumen-området.



Kartutsnittet viser planforslaget

Terrenginngrep

I planforslaget er det satt bestemmelser om bevaring av eksisterende vegetasjon, terrengtilpasning og begrensnig av skjæringer, fyllinger og støttemurer.

Større fyllinger som virker skjemmende på nærområdet eller har en innvirkning på feltets overordnede uttrykk tillates ikke. Høyde på synlige støttemurer og fjellskjæringer skal ikke overskride 2,5 m.

Fritidsbebyggelse

Området avsatt til fritidsbebyggelse er i planforslaget delt i fire delområder (FBF1-4).

Innenfor dette hovedformålet er det lagt til rette for i alt 22 fritidsboliger. Ny bebyggelse vil ha maksimal høyde til gesims på 4,5 m og mønehøyde på 6,5 m, begge målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Ved pulttak vil maksimal høyde til gesims være på 5,5 m.

Bebyggelse skal utformes slik at bygningsmassen fremstår som helhetlig, og med felles trekk i volum og eksteriør. All bebyggelse skal ha naturfarger. Blanke metallplater tillates ikke. Eventuell bod og/eller garasjes uttrykk skal underordnes fritidsboligen.

Maksimalt tillatt BYA pr fritidsbolig er 120 m² eksklusive arealer for parkering og naust. Eventuell garasje på tomta inngår i maksimalt tillatt BYA, og maksimalt tillatt BYA for garasje settes til 30 m². Ut over krav til byggehøyder er det satt krav til takvinkel, utforming, materialvalg og terrasser/balkonger.

Naust

Det tillates etablert inntil 11 naust/felleshus innenfor naustområdene i planen (f_UNB1 og UNB2). Bebyggelse er fordelt på 1 felleshus på f_UNB1 og 10 private naust på UNB2.

Bebyggelse skal utformes slik at bygningsmassen fremstår som helhetlig, og med felles trekk i volum og eksteriør. Naustene skal bygges i tradisjonell stil, med stående kledning, og males med tradisjonell rød farge. Blanke metallplater tillates ikke.

Naustene skal ha møneretning mot strandlinjen og porter skal plasseres i gavl mot strandlinjen. Naustbebyggelsen skal etableres vegg i vegg som en naustrekke for en helhetlig utforming. Hver nausttomt er på ca. 28 m². Det tillates maksimal mønehøyde 4,5 meter over gjennomsnittlig terrengnivå og naustene skal ha saltak med takvinkel på mellom 30 og 35 grader.



Illustrasjonen viser planlagt bebyggelse sett fra nord mot sør, kilde: Planbeskrivelsen.

Vei og parkering

I planforslaget er det regulert inn en felles adkomstvei fra fylkesveien, som går fra sør og i retning mot strandsonen i nordvest (f_V1). Veien skal benyttes som kjøreadkomst til fritidseiendommene og naustområdet, og er felles for hytteeierne innenfor området. Veien vil også være tilgjengelig for allmennheten (inkl. personer utenfor planområdet) for ferdsel til fots.

Ut over felles adkomstvei, er det regulert inn stikkveier til de ulike delområdene for fritidsbebyggelse (f_V2-V4).

Parkeringsbehovet er i planforslaget løst ved at det tilrettelegges for en parkeringsplass på hver tomt, som begrenses oppad i planen til 2 plasser pr. fritidsbolig/tomt. I tillegg er det lagt til rette for felles parkering nær fylkesveg, samt at det tilrettelegges for korttidsparkering/snuareal nede ved sjø og naust for transport/utsett av båt.

Vann og avløp

VA-plan legger opp til at både vann og avløp påkobles offentlig vann og avløpsnett gjennom privat ledningsnett fra planområdet til offentlig ledningsnett langs fylkesvei. Forbruksvann hentes fra ny felles vannledning til området og ut til 3 brannkummer og 2 vannkummer. Felles vannledning påkobles kommunal vannledning langs fylkesveg.

Spillvann fra alle fritidsboligene vil være på selvføll til felles som pumpekum som pumper avløp opp til fylkesvei og videre vestover til kommunalt avløpsnett, alternativt tilkobling på privat avløpsrør som allerede ligger noe nærmere.

Det etableres 3 brannvannskummer for brannvannsdekning i forbindelse med kummer for fordeling av forbruksvann. Brannkummene er plassert slik at alle fritidsboligene ligger innenfor en radius av 50 meter til nærmeste brannkum.

El-forsyning

Nye fritidsboliger kobles til eksisterende elektrisk anlegg i området med ny trafo i tilknytning til industriområde sør-vest for planområdet. Underfordeler og lokal trafo kan etableres på området f_AVT.



Kartutsnittet viser illustrasjonsplanen for planforslaget.

Avfallshåndtering

I planforslaget er det lagt til rette for avfallshåndtering enten på areal avsatt til felles renovasjonsanlegg eller på arealet regulert til felles parkering f_P1, ved avkjørsel fra fylkesvei. Eventuell etablering av renovasjonsanlegg på f_P1 kan skje ved plassering av enten enklere konstruksjoner over bakken eller ved etablering av nedgravd anlegg. Det er stilt krav til at en eventuell avfallsløsning innenfor f_P1 skjermes mot innsyn fra fylkesvei (f.eks. ved bruk av enklere konstruksjoner).

Det er også åpnet for at det innenfor f_P1 kan etableres lokasjon for fritidsrenovasjon for hytteeiere i Saltstraumen-området. En slik løsning vil kreve skjerming mot innsyn fra fylkesveien, ved bruk av skjermvegger eller lignende. Det er i planen lagt føringer for materialbruk, samt stilt krav til utomhusplan som blant annet viser kjøremønster, plassering, adkomst og installasjoner mm.



Illustrasjon av tilsvarende renovasjonsanlegg

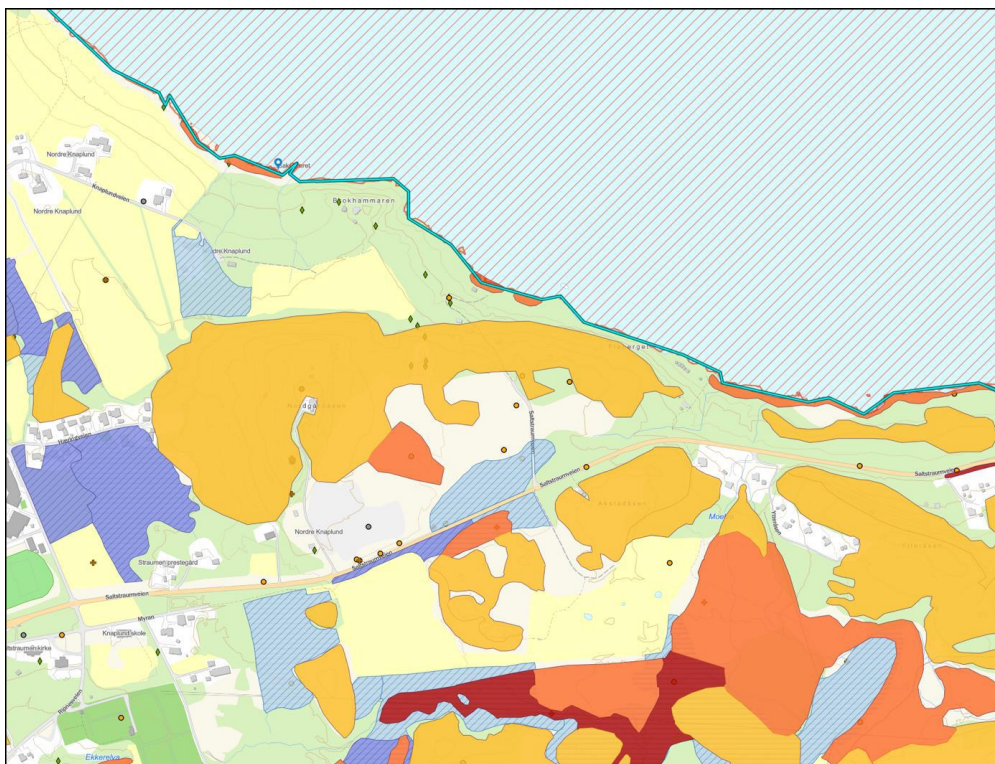
Friluftsområde

Den nordlige delen av planområdet, samt strandsonen i front av snuareal og naustområdet, er i planforslaget avsatt til f_LNFR område, med hensynssone Friluftsliv. Dette området er tilgjengelig for allmenn bruk og det er i bestemmelsene åpnet for mindre tiltak i form av bålgrøp, og gapahuk, samt båtstø. Det er en forutsetning at sistnevnte ikke medfører behov for fysiske inngrep i form av utgraving, sprengning eller støpning.

Naturverdier

Nordre del av planområdet ligger innenfor del av Saltstraumen marine verneområde, og innenfor dette området gjelder rammene for arealbruk fastsatt i Verneforskriften.

Planområdet ble kartlagt av Miljødirektoratet i 2021, og kartleggingen viser at det innenfor området er registrert to strandenger med høy verdi og boreal hei, med middels verdi. Strandengene er i planforslaget ivarettatt gjennom arealformålet (f_LNFR) med hensynssone friluftsliv. Deler av boreal hei er i planforslaget avsatt til fritidsbebyggelse.



I planbestemmelsene er det satt gode rammer for ny bebyggelse, herunder utforming, materialvalg og terrengtilpasning. Bebyggelsen er illustrert gjennom snittegninger og i illustrasjonsplan.

Innenfor og ved planområdet er det store natur- og friluftsinnteresser. Disse interessene er ivarettatt ved at rammene for arealbruk i sjø reguleres gjennom verneforskriften for Saltstraumen Marine Verneområde. Arealbruken i planforslaget er avpasset i forhold til registrerte naturtyper i strandsonen (strandeng), og er i planen avsatt til f_LNFR sone med hensynssone friluftsliv. Det er satt rammer for arealbruken innenfor dette området, og det tillates kun enkle tiltak som har til hensikt å legge til rette for friluftsliv.

Deler av område avsatt til fritidsbebyggelse er registrert som boreal hei. Dette området er i dag bevokst med lauvskog, og den boreale heia er preget av gjengroing på grunn av manglende beitetrykk og rydding/skjøtsel. I Bodø kommune finnes store områder med tilsvarende naturtyper og samme tilstand som området innenfor planområdet.

Merknadene til oppstartsvarelet er referert og kommentert i planbeskrivelsen, og planforslaget viser at det er 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. Konklusjonene i rapportene viser at det ikke behov for videre utredning av områdestabilitet.

I planbeskrivelsen er planforslaget vurdert opp mot krav 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 vannforekomsten negativt.

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.

De positive sidene ved dette prosjektet er at planen legger til rette for utvikling av et eksisterende område avsatt til fritidsbebyggelse og at planen nyttegjør seg allerede opparbeidet infrastruktur i form av eksisterende adkomstvei. Dette er en rasjonell utnyttning av arealene. Videre legger planen opp til at store deler av grønnstrukturen blir ivarettatt og videreført i planen, som friluftsområde i strandsonen. Det vurderes også som positivt at en i prosjektet har satt gode rammer for utforming av ny bebyggelse, materialvalg og terrengtilpasning.

Det negative sidene ved prosjektet er at planen medfører nye arealinngrep og nedbygging av natur. Videre vil en utbygging 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 utvikling av et moderne hytteområde ved Fløberget, Saltstraumen, innenfor samme område som gjeldende reguleringsplan for Fløberget hytteområde. Innenfor området står det i dag tre hytter og et naust, og det er opparbeidet adkomstvei fra fylkesveien. Planforslaget legger til grunn en høyere tetthet enn gjeldende plan, men viderefører mange av hovedgrepene i gjeldende plan. Arealbruken i strandsonen er avpasset i forhold til registrerte naturverdier, og friluftssinteressene er ivaretatt gjennom arealformål og i bestemmelsene til planforslaget.

Planforslaget viser at det er tatt hensyn til terreng og landskap, og at det er satt gode rammer for estetisk utforming av ny bebyggelse. Planforslaget er i tråd med gjeldende kommunedelplan og kommuneplanens arealdel.

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

Kristin Stavnes Jordbru
Leder Plan og Mobilitet

Saksbehandler: Kjetil Christensen

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse Fløberget
- 2 Planbestemmelser Fløberget, Saltstraumen, 01.07.2025
- 3 Plankart
- 4 Illustrasjonsplan
- 5 Snitt
- 6 Solanalyse
- 7 Miljøprogram
- 8 Notat Overvann
- 9 VA- plan
- 10 Vurdering av grunnforhold
- 11 Innspill-samlet
- 12 Referat oppstartsmøte