

Høring og offentlig ettersyn - detaljregulering for Skogly, Kløkstad

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 Skogly legges ut på offentlig ettersyn og sendes på høring. Planforslaget er vist på plankart med plan ID 2022015 datert 30.05.2024, med tilhørende bestemmelser sist datert 20.05.2025 og planbeskrivelse datert 18.05.2025.

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

Sammendrag

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av boliger med tilhørende leke- og uteoppholdsareal. Det planlegges frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse, totalt 14 boliger. Videre har en i planforslaget medtatt adkomstvei fra fylkesvei 834 Midnattsolveien, eksisterende fortau, blågrønne strukturer, felles uteoppholdsareal, avløpsanlegg og renovasjonsanlegg.

Forslagsstiller er Trond Lillevik, Mats Bjørbekk og Wiggo Wennberg og plankonsulent er Arkitekt Even Aursand as.

Planområdet ligger på Kløkstad, nord for Resmålsknubben og er avgrenset av fylkesvei 834 Midnattsolveien i vest/nordvest, av skog og utmarksareal i sør og i øst, og av landbruksareal i nord. Planområdet har en størrelse på ca. 9,8 dekar. I Kommuneplanens arealdel (KPA) 2022-2034 er området avsatt til boligformål.

Planområdet grenser til og omfatter delvis følgende planer; *Reguleringsplan for Kløkstad, datert 12.02.1981 og Bebyggelsesplan for Kløkstad, datert 19.04.1983*. Ved bystyrets vedtak av planen, som med dette sendes på høring og offentlig ettersyn, vil de deler av underliggende planer som ligger innenfor planens utstrekning, 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 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

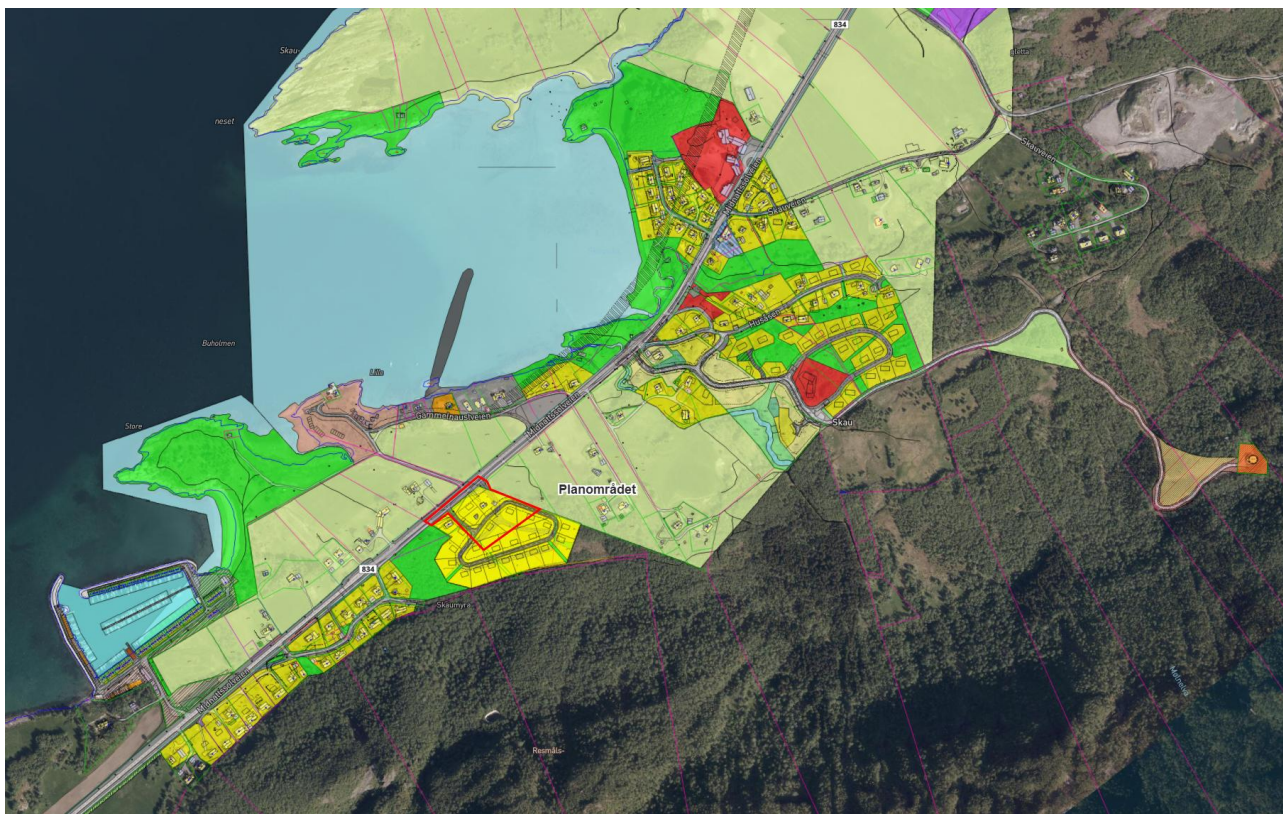
Saksopplysninger

Arkitekt Even Aursand fremmer på vegne av Trond Lillevik, Mats Bjørbekk og Wiggo Wennberg forslag til detaljregulering for Skogly. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av boliger med tilhørende leke- og uteoppholdsareal og teknisk infrastruktur, i tråd med rammene gitt i Kommuneplanens arealdel.

Planområdet ligger på Kløkstad, nord for Resmålsknubben og er avgrenset av fylkesvei 834 Midnattsolveien i vest/nordvest, av skog og utmarksareal i sør og i øst, og av landbruksareal i nord. Planområdet har en størrelse på ca. 9,8 dekar.



Planområdet grenser til og omfatter delvis følgende planer; Reguleringsplan for Kløkstad, datert 12.02.1981 og Bebyggelsesplan for Kløkstad, datert 19.04.1983.



Kartutsnittet viser gjeldende planstatus for området, med reguleringsplan og bebyggelsesplaner.

Planprosess

Det ble avholdt oppstartsmøte den 13.12.22. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i avisen 25.02.2023, og frist for å gi innspill ble satt til 08.04.2023.

Det er avholdt ett informasjonsmøte for naboer og berørte den 30.11.23. i etterkant er det avholdt 3 møter med representanter for naboene. Møtene ble avholdt: 23.01.24, 06.02.24 og 21.02.24. Referater og notater etter møtene er lagt ved planforslaget som egne vedlegg. Det kom inn i alt 4 innspill til oppstartsvarselet, alle fra offentlige myndigheter.

Planforslag

I planforslaget er det lagt til rette for boliger med frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse samt tilhørende avløpsanlegg, renovasjonsanlegg, uteoppholdsareal, lekeplass, veg, gang/sykkelveg og blå-grønne strukturer.

Boligfeltet vil ha hovedatkomst fra fylkesvei 834 i vest, hvor det også er regulert inn renovasjonsanlegg med tilhørende snuhammer. Interne veger vil være felles for boligene innenfor planområdet.

Boligbebyggelsen innenfor planområdet er fordelt på område for frittliggende småhusbebyggelse (BF) i nordvest og områder for konsentrert småhusbebyggelse i sørøst (BK). Området for frittliggende småhusbebyggelse omfatter eksisterende bolig, og innenfor dette området er det tillatt med i alt 2 boenheter, inklusiv sekundærbolig.

Boligområdet for konsentrert småhusbebyggelse er lokalisert i den sørøstlige delen av planområdet, og er fordelt på i alt 4 delfelt (BK). Innenfor disse områdene er det lagt til rette for totalt 12 boenheter, inklusiv sekundærbolig. Innenfor områdene er det planlagt boliger i rekke, i form av 3-4 treroms boliger og 7-8 fireroms vertikaldelte boliger i 2 etasjer.

Mellom delfeltene er det lagt til rette for lekeareal og felles uteoppholdsareal, samt gjesteparkering. Deler av eksisterende vannveier/bekker er avsatt til blågrønne strukturer.



Kartutsnittet viser planforslaget.

Bebyggelse

Innenfor areal avsatt til konsentrert småhusbebyggelse (BK) er det lagt til rette for i alt 12 boenheter, inklusive sekundære boenheter. Ny boligbebyggelse vil ha maksimal høyde til gesims på ca. 6 meter og til møne på 7- 7,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

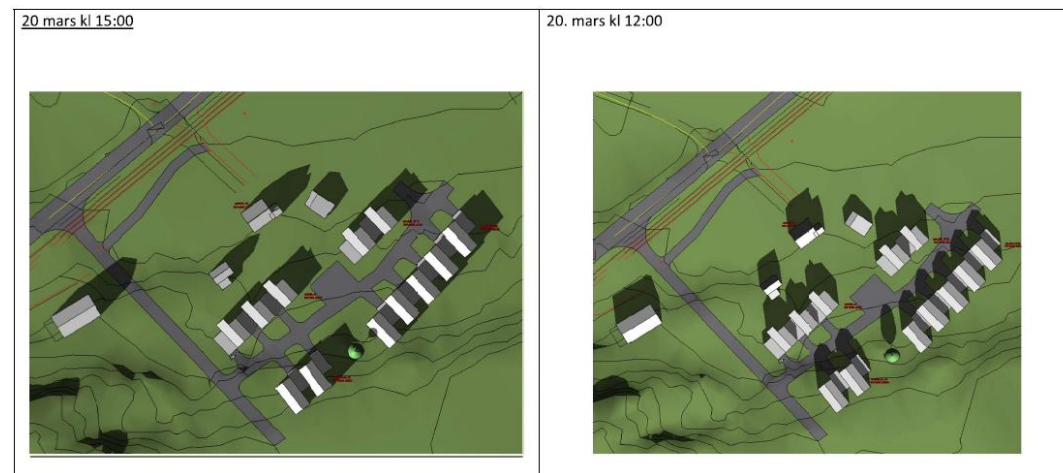
I planforslaget er det lagt til rette for relativt små tomter, samt to felles uteoppholdsareal sentralt i området. I planforslaget er det vektlagt å avsette uteoppholdsareal på gunstige lokasjoner, noe som medfører høy prosentvis BYA på hver tomt (opp mot 45%), men med variasjon fra delfelt til delfelt. Det legges opp til garasje/carport som en integrert del av hvert enkelt hus. Ut over biloppstillingsplasser på egne eiendommer, er det avsatt to parkeringsplasser for gjesteparkering.



Illustrasjonen viser ny bebyggelse fra sørøst.

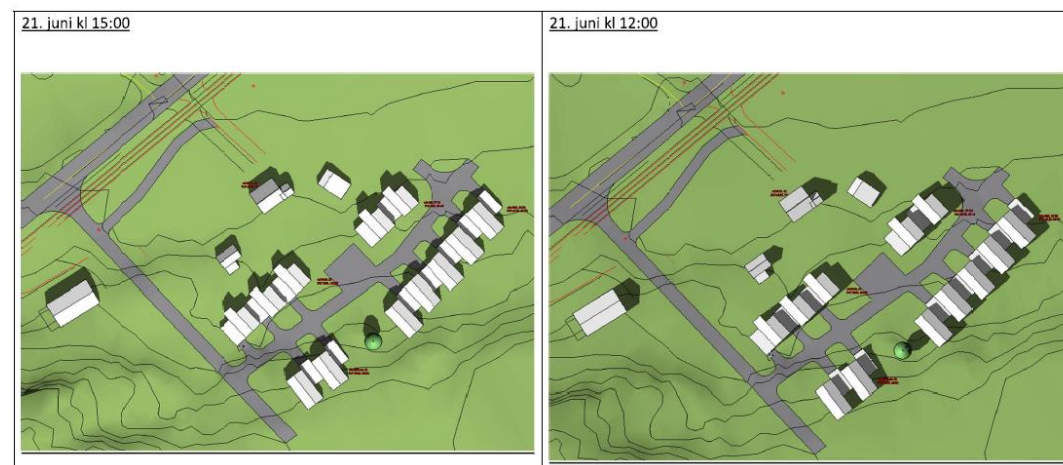
Uteoppholdsareal

Det er avsatt to felles uteoppholdsareal, foruten uteoppholdsareal tilknyttet den enkelte bolig. I planen er det avsatt et område til lek sentralt i planområdet. Lekeplassen ligger i forlengelsen av felles gjesteparkering, på grøntareal ned mot bekken som deler BF- området og BK- områdene i planen. Lekeområdet vil ligge delvis beskyttet for vær og vind, men vil ha begrenset med solinnstråling i vinterhalvåret og senvinter, jf. *Krav til skyggevirkning på felles uteoppholdsareal* gitt i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Den samme skyggevirkningen gjelder for felles uteoppholdsareal sør i planområdet. Det er lagt til grunn at lekearealet skal tilrettelegges for de minste aldersgruppene i alderen 1- 7 år, mens uteoppholdsarealet i sør skal ha naturlig terreng og vegetasjon.



Sol/skyggediagram for mars måned.

Solforholdene på felles uteoppholdsareal og lekeareal blir betydelig bedre en måned senere og områdene oppfyller kravene fullt ut mot slutten av april. Se illustrasjon av sol/skygge for juni måned, under.



Sol/skyggediagram for juni.

Vann og avløp

Planen legger opp til at overvann håndteres ved bruk av naturlige vannveier internt i planområdet. VA-rammeplan legger til grunn at vannforsyningen skal sikres gjennom tilknytning til kommunal vannledning og at vannledning legges frem til brannhydrant/brannkum som monteres nedenfor nederste husrekke.

Det er ikke noe kommunalt avløpsnett i nærheten av planområdet og Bodø kommune kan ikke tilby et kommunalt nett. Det er et eksisterende kommunalt avløpsnett på Skaug med utslipp via slamavskiller ved Sjøstranda. Slamavskilleren har imidlertid ikke kapasitet for ytterligere tilkoblinger fra området, men det er muligheter for at det skal bygges et kommunalt renseanlegg ved Kjærringelveosen. Dersom dette anlegget bygges, vil det være muligheter for å koble seg på dette. Et alternativ kan være å installere slamavskiller på gnr/bnr 24/12, i samsvar med arealformål i plankartet. Dette forutsetter at gråvann pumpes fra slamavskiller til sjøvannsledning som tilhører område B2 i reguleringsplan for Kløkstad.

Blågrønne strukturer

Det er avsatt blågrønne strukturer i sør (BG3), sentralt og nord i planområdet (BG1 og BG2). De blågrønne strukturene har varierende bredde og omfatter delvis eksisterende bekkeløp/vannveier. Planforslaget forutsetter omlegging av eksisterende bekkeløp i sør, samt at bekken føres i rør under adkomstvei. Eksisterende bekkeløp innenfor den nordøstre delen av arealformål BK3 vil også bli lagt om.

Plan for håndtering av overvann og VAO (rammeplan), skal være godkjent av Bodø kommune før rammetillatelse.

Universell utforming

Innenfor områder avsatt til konsentrert boligbebyggelse skal det så langt som mulig etterstrebes universell utforming som sikrer tilgjengelighet for alle. Innenfor planområdet skal minimum 10 % av boenhetene være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse.

En av parkeringsplassene, innenfor område P1, skal være reservert for forflytningshemmede.

Trafikk og parkering

I planforslaget er det lagt til rette for 12 parkeringsplasser på den enkelte boligtomt innenfor areal regulert til konsentrert småhusbebyggelse, samt 5 «gjesteplasser» fordelt på to felles parkeringsplasser (f_P1-2). Innenfor areal regulert til frittliggende småhusbebyggelse er det lagt til rette for 3 parkeringsplasser, inklusiv eksisterende garasje. Parkeringskravet i planen er i samsvar med kravene i kommuneplanens arealdel.

Naturmangfold

Planområdet inngår i område som ble kartlagt etter Miljødirektoratets instruks i 2024. Innenfor planområdet er det ingen utvalgte/verdsatte naturtyper eller enkeltregistreringer av sårbare eller trua arter. Om lag 100 m mot øst er det imidlertid registrert naturtypen; *Rik åpen sørlig jordvannsmyr*, med svært høy verdisetting, samt en enkelt artsregistrering av; *Fjellfrøstjerne*. Sistnevnte er en ansvarsart med livskraftig bestandssituasjon (LC). Det er foretatt en nærmere vurdering av naturverdier i planbeskrivelsen, kap. 8.4, samt i vurderingskapittelet i denne saksutredningen.

Grunnforhold og skred

Som del av planforslaget er det utarbeidet en rapport med vurdering av områdestabilitet for planområdet. Rapporten konkluderer med at planområdet ikke ligger i et aktsomhetsområde for områdeskred.

Planlegger har utarbeidet en egen vurdering av potensialet for skred i/ved planområdet, denne følger som eget vedlegg til planforslaget. I rapporten har planlegger vurdert informasjon fra NGU,

gjennomført egen befarings 16.04.24, samt gjennomført en gjennomgang av kotekart. Rapporten beskriver at det finnes flere platåer og avskjærende kløfter sør for planområdet. Videre beskriver rapporten at kombinasjonen av terrengets beskaffenhet (skogsbunn), eksisterende vegetasjon, avstand, topografi og historiske spor (registreringer av nylige skred) viser at risikoen for skred er minimal.

Vurderinger

Plan og Mobilitet vurderer det som positivt at det blir lagt til rette for et mindre boligfelt på Kløkstad, i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Eksisterende boligbebyggelse i denne delen av kommunen er i all hovedsak dominert av tradisjonell eneboligbebyggelse, samt gårdsbebyggelse. I planforslaget er det lagt til rette for en variasjon i boligtypologien i form av rekkehus, 3-4 treroms boliger og 7-8 fireroms vertikaldelte boliger, samt én ny enebolig, noe som vil gi et verdifullt tilskudd til boligmassen i denne delen av kommunen.

Til varsel om oppstart kom det inn et fåtall merknader, ingen merknader fra berørte naboer, men fire merknader fra offentlige myndigheter. Merknadene fra offentlige myndigheter er oppsummert og svart ut i planbeskrivelsen. Merknader fra tilgrensende naboer, mottatt etter at innspillsfrist var utløpt, er ikke merknadsbehandlet, men lagt ved som vedlegg til saken.

Utbyggingen vil medføre økt trafikk til området, men trafikkøkningen vil være moderat. Parkeringsløsningen som er lagt til grunn i planforslaget er i samsvar med kravene i kommuneplanens arealdel. Området ligger nært opp til et eksisterende kollektivnett samt gang-sykelvei, og en må anta at noe av persontransporten også vil foregå med bruk av sykkel eller buss.

Hensynet til barn og unges interesser er godt ivaretatt i planforslaget gjennom plassering av felles uteoppholdsareal, samt krav til innhold og utforming. Felles lekeareal skal tilrettelegges for de minste aldersgruppene, i alderen 1-7 år, og felles uteoppholdsareal kan opprettholdes som naturmark med stedegne kvaliteter. Ut over dette finnes store skogområder som omkranser boligområdet, og som egner seg godt til lek og rekreasjon.

Planforslaget oppfyller ikke kravet til sol/skyggevirkning på felles uteoppholdsareal den 20. mars, men oppfyller kravet mot slutten av april. Uteoppholdsarealene har meget god solinnstråling fra april til og med august. Det vektlegges som positivt at uteoppholdsarealene har fått en god og sentral plassering i boligfeltet, og at en søker å opprettholde naturlig terreng og vegetasjon, samt nærhet til blågrønne strukturer. Etter en totalvurdering av kvaliteten på de foreslåtte felles uteoppholdsarealene er konklusjonen at uteoppholdsarealene har gode solforhold.

Planen legger opp til at overvann håndteres ved bruk av naturlige vannveier internt i planområdet. VA-rammeplan legger til grunn at vannforsyningen skal sikres gjennom tilknytning til kommunal vannledning. Det er i planforslaget skissert to løsninger for avløpssystemet, enten som tilknytning til kommunalt avløpssystem eller som eget privat anlegg.

Naturmangfoldsloven

Planområdet ligger i et område som ble kartlagt etter Miljødirektoratets instruks i 2024. Det ble ikke gjort artsregistreringer eller funn av trua/sårbare naturtyper innenfor planområdet eller i direkte tilknytning til dette. Artsdatabanken viser funn av flere trua/sårbare fuglearter om lag 150-200 m fra planområdet, men enkelte av disse registreringene er av eldre dato og det er usikkert om disse fortsatt er aktuelle. Kunnskapsgrunnlaget anses som oppfylt, jf.

Naturmangfoldsloven § 8.

Planområdet utgjør en mindre del av et sammenhengende skogbelte som strekker seg i fjellsiden fra Løpsmark/Skivika i sør og til og med Valvikdalen i nord. Det er foretatt søk i Naturbase og Artskart og det er ikke registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper i planområdet. Det er heller ikke opplysninger i saken som tyder på at det kan finnes seg slike arter eller naturtyper i planområdet som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer. I og med at det ikke kan påvises effekter av planen på verdifull natur, legger en til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger av §§ 9 til 12.

Driftsmessige og økonomiske konsekvenser

Planforslaget medfører ingen økonomiske konsekvenser for Bodø kommune.

Klimabudsjettet: Planforslaget vil medføre nedbygging av et mindre skogområde, samt medføre terrenginngrep.

Forholdet til vedtatte planer

Vedtatte reguleringsplaner:

Planområdet grenser til og omfatter delvis følgende planer; *Reguleringsplan for Kløkstad, datert 12.02.1981* og *Bebyggelsesplan for Kløkstad, datert 19.04.1983*. Ved bystyrets vedtak av planen, vil de deler av underliggende planer som ligger innenfor planens utstrekning, bli opphevet.

En opphevelse av gjeldende reguleringsplan/bebyggelsesplan vil medføre at adkomstløsningen til bakenforliggende boligområder bortfaller, da gjeldende reguleringsplan legger til grunn adkomstløsning gjennom forslagsstillers eiendom. I bebyggelsesplanen er imidlertid adkomstløsningen innregulert i den sørvestre delen av forslagsstillers eiendom og delvis inn på fellesteig i sørvest.

Forslagsstiller/plankonsulent har gjennomført flere møter med berørte naboer i starten av 2024 (se vedlagt), der det har blitt orientert om den pågående planprosessen, samt forslag til felles adkomstløsning. Hensikten med møtene har bl.a. vært å komme til enighet om å kunne benytte fellesteig i sørvest som felles adkomstvei for alle utbyggingsområdene. Berørte naboer har i brev datert den 09.02.2024 (vedlagt), forkastet en slik løsning.

Leder Plan og mobilitet legger til grunn at gjeldende reguleringsplan og bebyggelsesplan er av eldre dato og at det må utarbeides ny reguleringsplan for disse områdene, etter dagens lover og forskrifter, dersom arealene skal bygges ut. Ny revidert adkomstløsning må ivaretas i et slikt planarbeid.

Kommuneplanens samfunnsdel

Planforslaget vurderes å være i samsvar med arealstrategien under pkt. 7.1, mål nr. 5.

Klima og energiplan

Planforslaget vurderes å være til dels i strid med klima og energiplanen, mål nr. 2, om arealnøytralitet og kompakt byutvikling.

Dette må imidlertid veies opp mot behovet for å styrke og beholde bosettingen i lokale grender/bygder.

Skau har hatt svært moderat befolkningsøkning de senere år, og tilrettelegging for boliger i dette området vil kunne bidra til å opprettholde skole- og barnehagetilbudet i området.

Medvirkning

Planprosessen har fulgt reglene for varsling og medvirkning gitt i Plan- og bygningsloven. Ut over kravene gitt i Plan- og bygningsloven er det avholdt ett informasjonsmøte med naboer, samt 3 møter med representanter for naboene. Referat fra alle møtene følger planforslaget som vedlegg.

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 en begrenset utbygging innenfor område avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. 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 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

Trykte vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse, Skogly, Kløkstad
- 2 Plankart
- 3 Bestemmelser, Skogly, Kløkstad
- 4 ROS- analyse

5	Sol- og skyggediagram
6	VA plan
7	VAO plan
8	Miljøprogram
9	Vurdering av områdestabilitet
10	Vurdering av skredfare
11	notat fra møte 230124
12	notat fra møte 060224
13	notat fra møte 210224
14	Merknader fra naboer