

**Vedlegg til oppstartsmøte i henhold til plan- og bygningslovens § 12-8:**

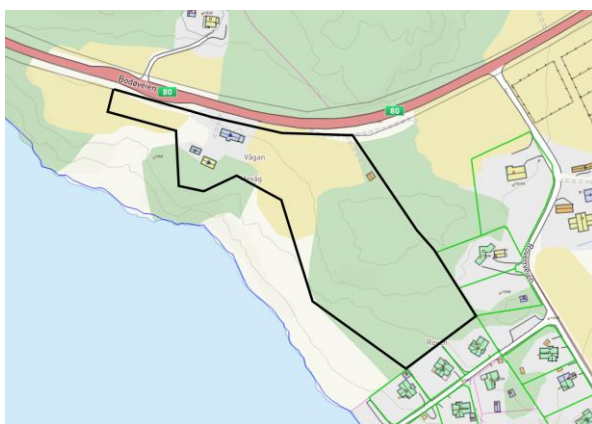
Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for

**1. Formålet med planen**

- a) Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utvikling av eiendommen gnr/bnr 115/2 i Bodø kommune. I samsvar med kommuneplan, KPA 2018 – 2030, planlegges det å regulere og legge til rette for utvikling av 9 fritidseiendommer i den sørøstlige delen av området.

**2. Avgrensning av planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet**

- a) Under følger forslag til planavgrensning. Planavgrensningen følger formålsgrensen til fritidsbebyggelse avsatt i KPA.



*Figur 1 viser forslag til planavgrensning og eiendommen gnr/bnr. 115/2 i Bodø kommune*

- b) Planavgrensningen følger det arealet som er avsatt til fritidsbebyggelse på eiendommen gnr/bnr. 115/2 i Bodø kommune..

**3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak**

- a) Det planlegges inntil 9 fritidseiendommer i området, og felles parkeringsplass med en biloppstillingsplass og en båtgarasje til hver fritidseiendom. Ellers skal det etableres stisystemer, og grusveger.

Strøm, vann og avløp skal føres frem til alle hyttetomter. Det er boliger og andre hyttefelt i nærheten. Det er ikke foretatt kapasitetsberegning av vannledningen i området, men det ligger vannledning på eiendommen. Strømnettet må oppgraderes for at hyttene skal kunne forsynes med strøm.

- b) Det vedlegges arbeidsskisser som viser mulig utforming av planområdet.

#### 4. Utbyggingsvolum og byggehøyder

- a) For de 9 fritidseiendommene legges det opp til å følge bestemmelsene i kommuneplanen for Bodø. Dette vil si at hver tomt kan utnyttes med maks 120 m<sup>2</sup>, gesimshøyde maks 4,5 meter og mønehøyde skal være maks 6,5 meter målt i ferdig planert terrengs gjennomsnittshøyde rundt bygningen. Iht. Kommuneplanens bestemmelser planlegges det å etablere hyttene med største lengde skal følge koteretning. Dersom terrenget er brattere enn 1:5 skal bebyggelsen trappes ned. Hytter bør bygges på søyler i kombinasjon med støpt grunnmur. Alternativ anbefales det at det kan tillates mindre sprengningsarbeid kun for å tilpasse terrenget for plassering av hytte.  
På felles parkeringsplass legges det opp til at hver fritidseiendom skal ha tilgang til hver sin båtgarasje i tillegg til en biloppstillingsplass utendørs.
- b) Det er ikke utarbeidet skisser eller illustrasjoner på nåværende tidspunkt.

#### 5. Funksjonell og miljømessig kvalitet

- Benytte materialer som er vedlikeholdsfrie og harmonerer med omgivelsene.
- Felles parkering som begrenser kjøring i området.

#### 6. Tiltakets virkning på, og tilpassing til, landskap og omgivelser

- a) Prosjektet vurderes å ha moderat innvirkning på landskap og omgivelser. Prosjektet ligger mellom RV80 og arm av skjærstadjorden i et område hvor andre hyttefelt er helt eller delvis utbygd. På denne aktuelle eiendommen vil noe av dyrka mark omdisponeres til infrastruktur, men hyttetomter vil ligge i skråning bestående av kratt og ulent terreng.

#### 7. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

- a) Planforslaget anses å være i tråd med overordnede planer og retningslinjer.

Deler av eiendommen gnr/bnr. 115/2 i Bodø kommune er avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende KPA 2018 – 2030. Planforslaget vil følge bestemmelsene, rammene og retningslinjene vedtatt i denne planen.

Prosjektet vil planlegges og reguleres som eget prosjekt. I sørøst ligger Roven hyttefelt (vedtatt 2006), og i nordvest ligger Vågsbotn hytteområde (vedtatt 2006).



Figur 2 viser andre planområder i nærheten

## 8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

### a) Trafikk og støy

Fra RV80 planlegges det etablert avkjørsel til planområdet. Dette vil ikke medføre merkbart økt trafikkmengde på RV80 da det legges opp til utvikling av totalt 9 fritidseiendommer.

- Det er foretatt en støyvurdering av området, og i den forbindelse ønskes det å diskutere mulige løsninger for utforming av planområdet. Vurderingen følger vedlagt.

### b) Forhold til naboer

Tomter er ikke tegnet enda, det er ønskelig at tomter og bebyggelse planlegges slik at det kan bevares et belte med vegetasjon mot Roven hyttefelt. Se illustrasjon av tenkt vegetasjonsbelte i rosa under.



Figur 3 viser ønsket vegetasjonsbelte mellom eksisterende planområde og nytt planområde

Plassering av bebyggelse vil følge plan- og bygningsloven.

Byggeperioden vil medføre en del støy da det trolig må sprenges for å tilpasse noen tomter. Det skal etableres vegger og stier, og dette må gjøres ved bruk av gravemaskin og lastebil. Det vil være mulig å planlegge bygging til perioder hvor tradisjonelt sett hytter og fritidseiendommer blir lite brukt.

Det legges til rette for at fritidsbebyggelse kan bygges med utsikt mot vannet i retning sørvest. Ny bebyggelse vil ikke begrense eller hindre utsikt hos andre fritidseiendommer.

### c) Naturmangfold

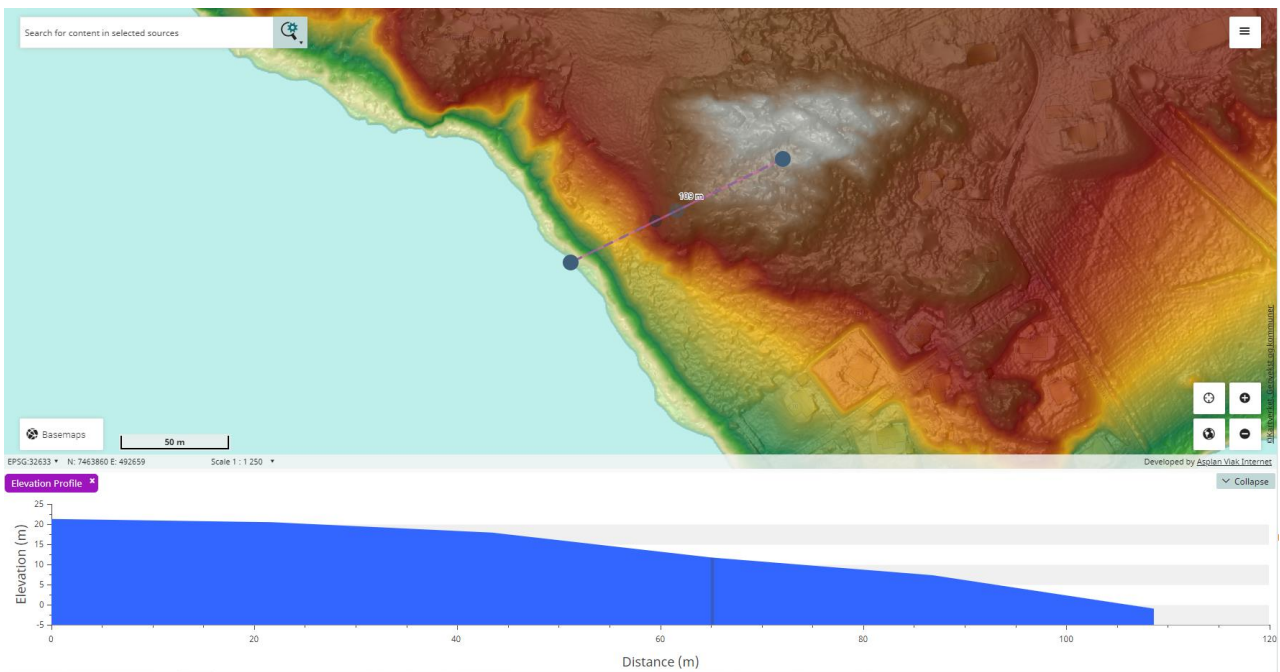
Det er ikke registrert prioriterte arter, verneområde eller utvalgte naturtyper innenfor planområdet. Planforslaget vil med bakgrunn i denne kunnskapen ikke føre til irreversibel skade for naturmiljø eller enkeltarter jf. naturmangfoldloven. § 9. Det er ikke vurdert som sannsynlig at planforslaget vil gi vesentlig økning i samla belastning på økosystem, jf. naturmangfoldloven. § 10.

- d) Kulturverdier  
 To bygninger innenfor planområdet er registrert i Sefrak. Det er ingen registrerte automatisk freda kulturminner i planområdet. Ved funn av automatisk freda kulturminner i anleggsperioden er tiltakshaver/utførende pliktig til å melde fra til rette instans, jf. kulturminneloven § 8.
- e) Barn og unge  
 Barn og unge har ingen særskilte interesser i området. Det legges opp til stisystemer/gangveger internt i planområdet som skal knytte sammen tilgrensende hyttefelt i øst og vest. Dette skal gjøres for å unngå og begrense ferdsel til fots og sykkel langs og på RV80 for å komme seg mellom hyttefeltene.

9. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet  
 Risiko er vurdert gjennom sjekkliste for potensielle, uønska hendelser (vedlegg til ROS-analysen). ROS-analysen vil følge metoden i DSB sin veileder «samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging» fra 2017. Sjekklista er foreløpig og kan benyttes som utgangspunkt for diskusjoner i oppstartsmøtet.

Tema	Eksempel uønska hendelse	Aktuelt i planområdet?	Begrunnelse og kilder
STORE ULYKKER	Ulykker i næringsområde med samlokalisering av flere virksomheter som håndterer farlig stoff og/eller farlig avfall	Ikke aktuelt i, eller i nærheten av planområdet	Dette foregår ikke i nærheten av planområdet
	Brann/eksplosjon, utslipp av farlig stoff, akutt forurensing (storulykkevirkosmhet, f.eks. prosessindustri, tankanlegg for væsker og gasser, eksplosiv- og fyrverkerilager)	Ikke aktuelt i, eller i nærheten av planområdet	Det er ikke industri i nærheten av planområdet
	Brann i bygninger og anlegg (f.eks. tilkomst for nødetater, slukkevannskapasitet, responstid, behov for nye beredskapstiltak)	Adkomst vil planlegges iht. forskrift  Avstand til brannstasjon er om lag 19 km, og vil ta 15-20 minutter kjøring.	Veileder TEK17, kap. 11.
	Større ulykker (vei, bane, sjø, luft)	Ikke aktuelt i planområdet	Det skal kun kjøres til felles parkeringsplass.
NATURFARE	Flom i store vassdrag (nedbørfelt >20 km <sup>2</sup> )	Ikke aktuelt i planområdet	Se figur 5, det er ikke gjort registreringer av dette hos NVE
	Flom i små vassdrag (nedbørfelt <20 km <sup>2</sup> )	Ikke aktuelt i planområdet	Se figur 5 det er ikke gjort registreringer av dette hos NVE
	Erosjon (langs vassdrag og kyst)	Ikke aktuelt i planområdet	Finnes ikke registreringer av dette hos NVE

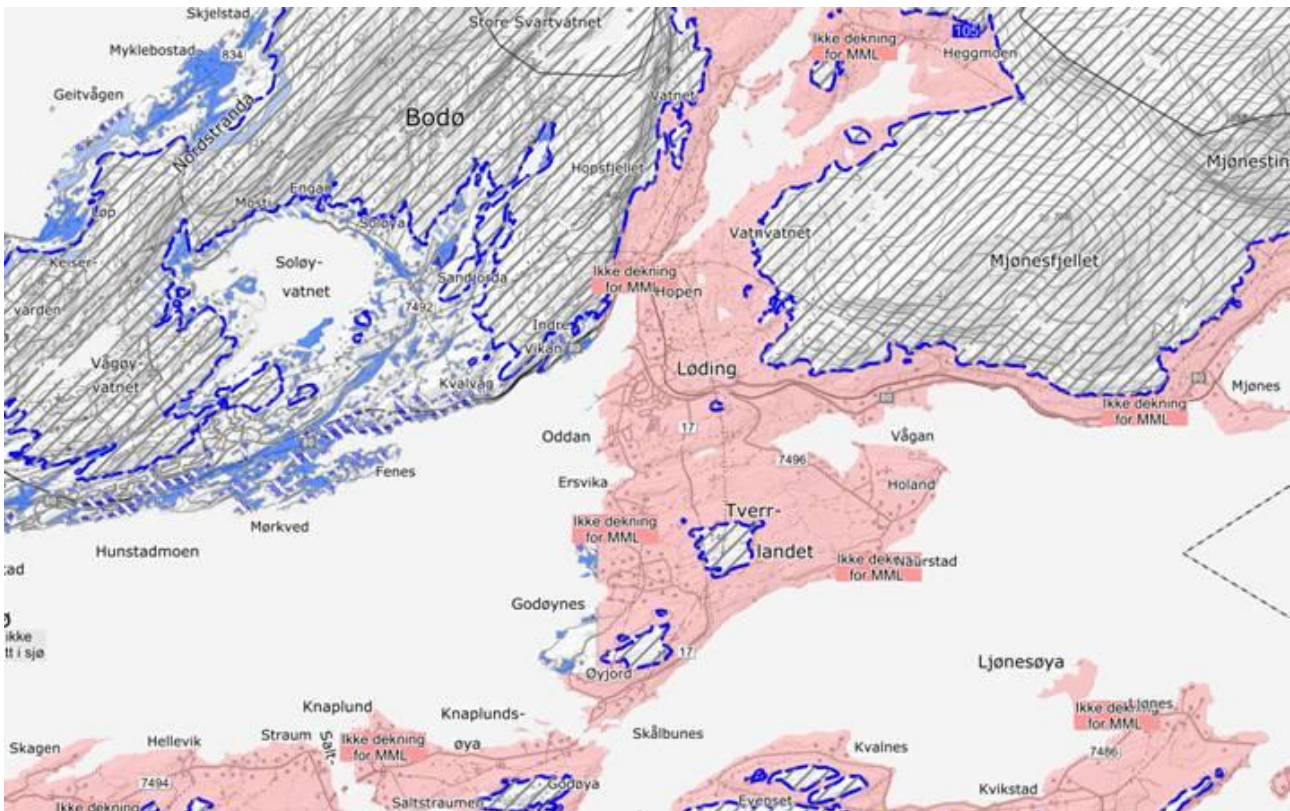
Skred i bratt terreng Løsmasseskred (jordskred) Flomskred Snøskred Sørpeskred Steinsprang/ steinskred	Ikke aktuelt i planområdet	Finnes ikke registreringer av dette hos NVE
Fjellskred (med flodbølge som mulig følge)	Ikke aktuelt i planområdet	Finnes ikke registreringer av dette hos NVE
Kvikkleireskred (i områder med marine avsetninger)	Området ligger under marin grense. Dette gjør at vi ikke kan utelukke kvikkleire. Vi ønsker å diskutere behovet for grunnundersøkelser.	Finnes ikke registreringer av dette hos NGU, se figur 6
Stormflo i kombinasjon med havnivåstigning	Bebyggelse vil plasseres fra omtrent 11 meters høyde over vannnivå. Se kart under.	Se figur 4
Skog- og lyngbrann (tørke)	Ikke aktuelt	Området er ikke særlig utsatt for skog- og lyngbrann utover det som er vanlig i et naturområde. Det er ikke registrert skogbrann i området i nyere tid.



Figur 4 viser høyde fra vannivå til gjennomsnittlig planområde



Figur 5 viser vannstand med simulert flom



Figur 6 viser at området ligger utenfor dekningsområdet for MML

**Oppsummering risiko og sårbarhet:**

Det fremstår ikke som planområdet innehar omfattende risikoforhold. Det skal utarbeides en mer omfattende ROS-analyse av planområdet underveis i planprosessen.

**10. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles om oppstart**

- a) Bodø kommune utarbeider naboliste/partliste

**11. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte myndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte**

- a) Medvirkning i dette prosjektet vil skje etter plan- og bygningsloven § 5-1. Utover dette ønsker tiltakshaver v/prosjektgruppen å holde tett dialog med byutvikling plan slik at momenter og uklarheter kan avklares så langt som mulig undervegs i prosessen. Videre ønsker vi å ha tett dialog med representant fra Statens vegvesen slik at vi er trygge på at alle forhold tilknyttet avkjørsel blir ivaretatt.
- b) Utover ordinær varsling og planprosess blir det ikke lagt opp til særskilte tiltak for medvirkning.

**12. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt**

- a) Dette prosjektet vurderes til ikke å falle inn under bestemmelsene i forskrift om konsekvensutredning. Den planlagte arealbruken i samsvar med overordnet plan, KPA 2018 – 2030.

Prosjektet vil holde seg innenfor rammene og retningslinjene som KPA 2018 – 2030 gir. Det reguleres ikke for tiltak som faller inn under vedlegg I eller II i forskrift om konsekvensutredning.

**Vedlegg**

- 1. PDF – forslag til planavgrensning