

Høring og offentlig ettersyn - Detaljregulering for Husåsen Vest, Skau

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

Forslag til detaljreguleringsplan for Husåsen Vest, Skau, legges ut på offentlig ettersyn og sendes på høring. Planforslaget er vist på plankart med plan ID 2021012, datert 18.10.22, med tilhørende bestemmelser datert 31.10.22 og planbeskrivelse datert 31.10.22. 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, samt teknisk infrastruktur.

Forslagsstiller er Norsia Utvikling AS v/Thomas Schøning og plankonsulent er Boarch arkitekter AS.

Planområdet ligger på sørøstsiden av fylkesvei 834 (Midnattsolveien), ved Skau. Det legges til rette for utbygging av inntil 50 boenheter. Det skal tilrettelegges for en blanding av eneboliger og rekkehus. Utnyttelsesgraden varierer mellom de ulike delfeltene i planen og er på mellom 30 % - 35 % bebygd areal (BYA).

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

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

Planforslaget er tilstrekkelig grunngitt og dokumentert i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer. Oppstart av planarbeidet er lovlig annonsert, og berørte parter er varslet på forskriftsmessig måte. Planforslaget er utført i samsvar med avklaringer gjort i oppstartsmøte 30.11.2021. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Saksopplysninger

Bakgrunn

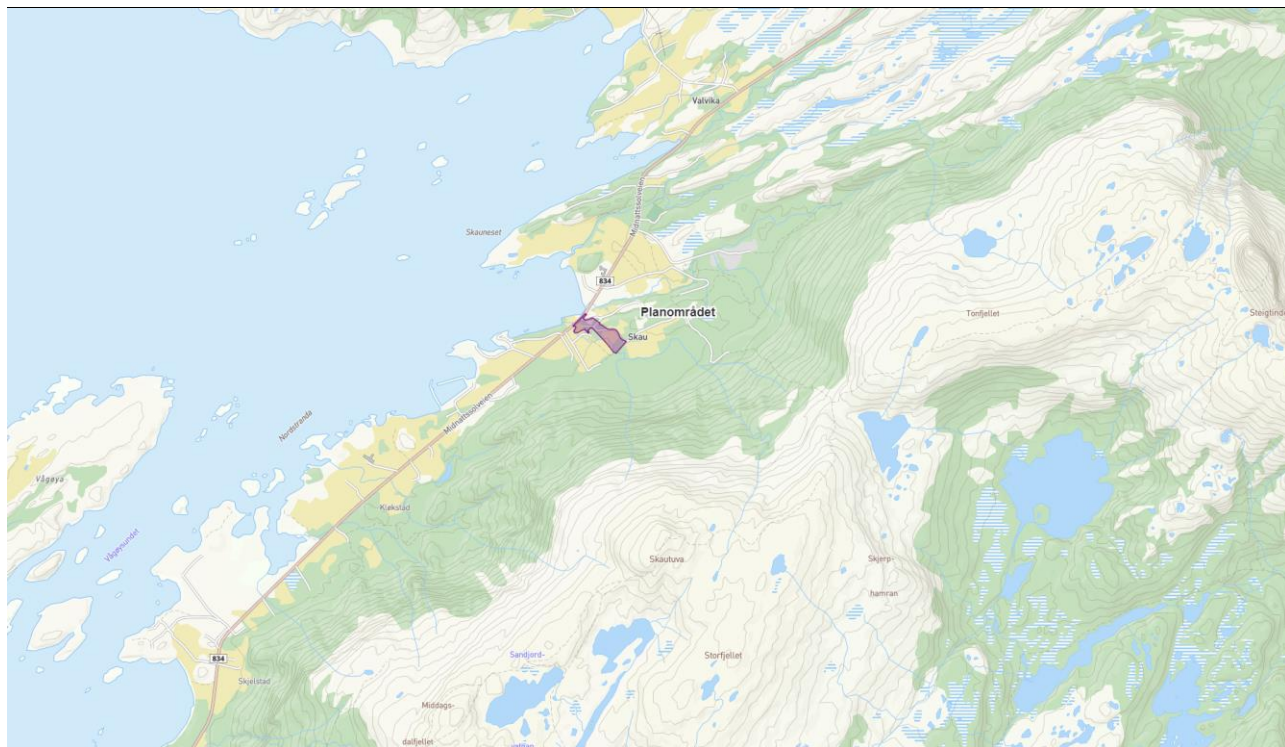
Boarch arkitekter AS fremmer på vegne av Norsia Utvikling detaljregulering for Husåsen Vest, Skau.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av boliger med tilhørende leke- og uteoppholdsareal, grønnstruktur og teknisk infrastruktur, i tråd med rammene gitt i kommuneplanens arealdel.

Planområdet/beliggenhet

Planområdet ligger på Skau, ca. 20 km nord for Bodø sentrum. Området utgjør den vestlige delen av Husåsen, en åsrygg som går øst/vest nedenfor Skautuva.

Planavgrensningen følger eiendomsgrensene for gnr. 23/9, gnr. 23/35, gnr. 23/152 og omfatter del av eksisterende vei til vanntårnet med del av gnr. 23/4. Planen omfatter også nytt kryss mot Fv. 834. Planområdet er på 30,4 daa.



Kartutsnittet viser planområdets beliggenhet ved Skau.

Planstatus

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel ligger planområdet innenfor et område som er avsatt til boligbebyggelse.

Reguleringsplaner

Reguleringsplan for Skaug, Plan ID 3009 vedtatt 19.06.1981. Planen legger til rette for spredt boligbygging og to felt for offentlig bebyggelse.

Reguleringsplan for vannledning og høydebasseng, Skaug, Plan ID 3040, vedtatt 13.02.2014. Planen omfatter veiføring fra Fv. 834 til høydebassenget sydøst for vårt planområde.

Reguleringsplan for Kløkstad, PlanID 3010, vedtatt 06.05.1981. Denne planen legger til rette for friområder, landbruksareal og areal til boligbygging.

Planprosess

Oppstartmøte ble gjennomført 30.11.2021.

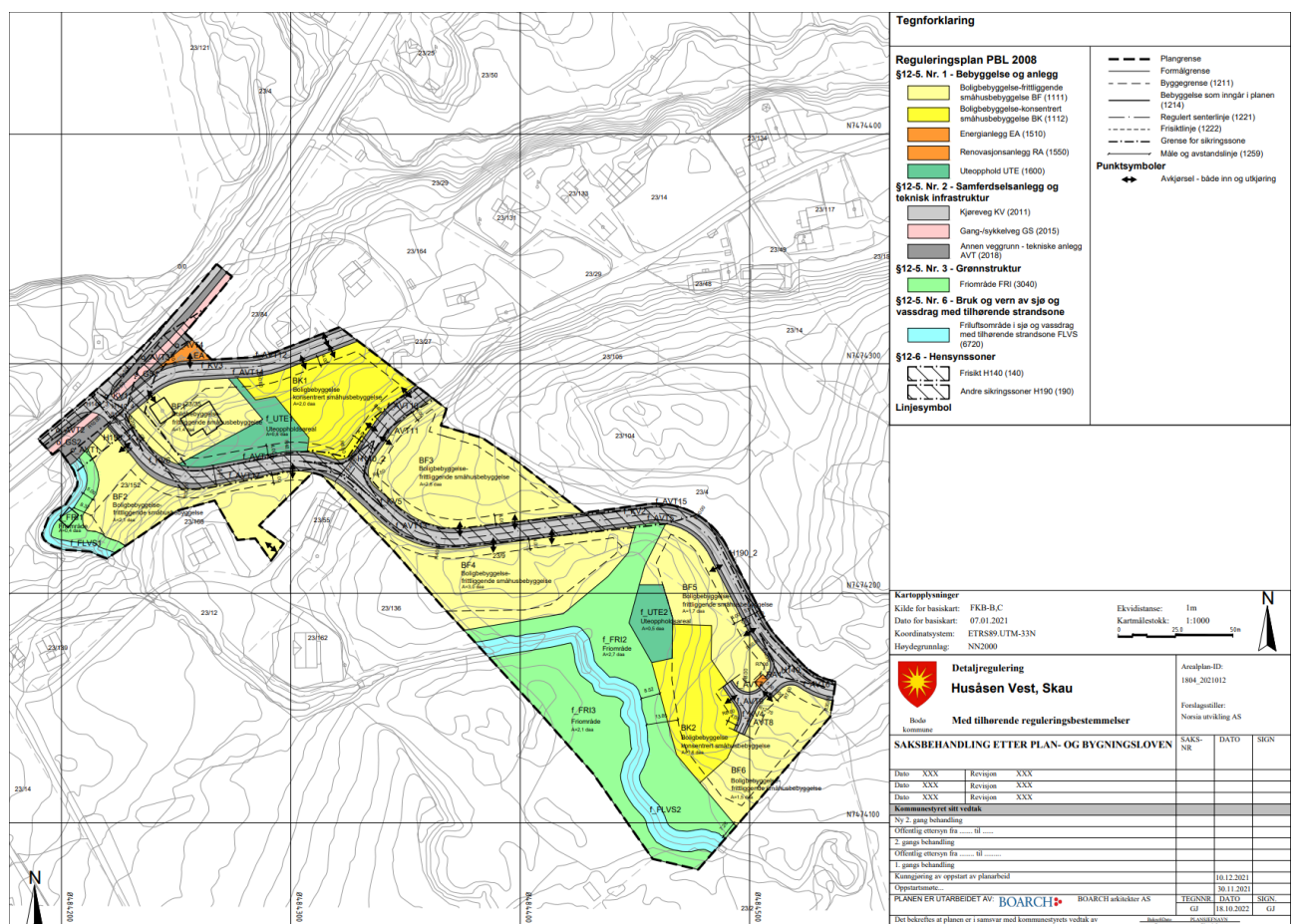
Oppstart av planarbeidet ble annonsert og varslet 10.12.2021 med frist 14.01.2022.

Det er mottatt 12 innspill til planoppstarten, disse er oppsummert og kommentert i kap. 9 i planbeskrivelsen.

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

Planforslaget

Planforslaget legger til rette for utbygging av boliger med tilhørende uteoppholdsareal og teknisk infrastruktur. Deler av fylkesvei 834 med gang- og sykkelvei samt eksisterende bolig (i vest) er inkludert i planområdet. Videre er randsonen langs med Mølnelva regulert inn som friområde, samt en tverrgående forbindelse sentralt i planområdet.

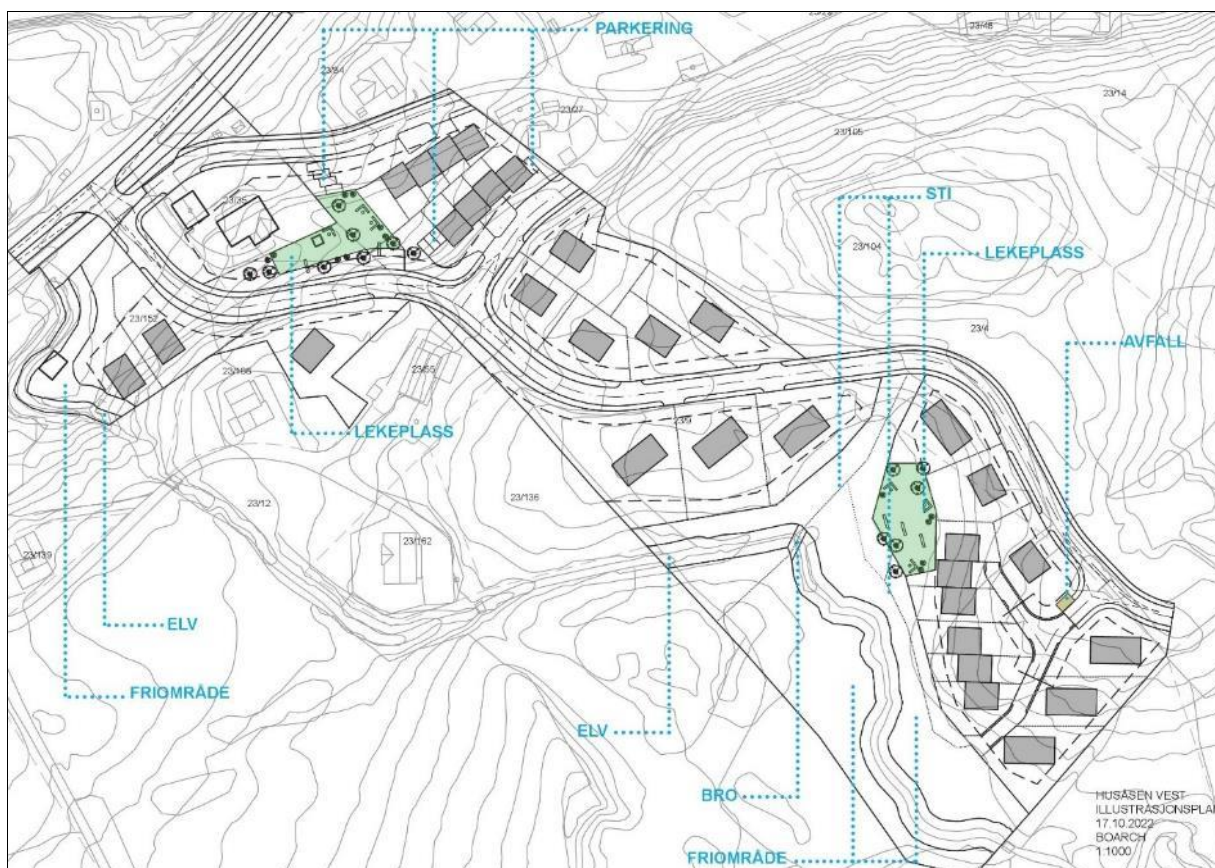


Utsnittet viser forslag til reguleringsplan for området.

Bebyggelse

Boligområdene i planen er fordelt på i alt 8 delområder, der områdene BF1-6, angir områder for frittliggende eneboliger, hvorav BF1 gjelder eksisterende bolig vest i planområdet. Innenfor delområdene merket med BK1-2, er det lagt til rette for konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus). Illustrasjonsplanen på neste side viser plasseringen av bebyggelsen i terrenget, samt plassering av veier og lekeareal.

Samlet er det lagt til rette for inntil 46 boligenheter innen planområdet. Med bakgrunn i at enkelte eneboliger vil kunne oppføres med utleieenhet eller som tomannsbolig, er maksimalt antall boliger satt til 50 boligenheter.



Illustrasjonsplan som viser plassering av ny bebyggelse, veier og uteoppholdsareal.

Illustrasjonsplanen viser 17 nye frittliggende eneboliger og én eksisterende enebolig på områdene BF. På område BK1 er det skissert 8 rekkehus. På område BK2 er det skissert 6 rekkehus. Det kan være inntil to boenheter i hvert rekkehus.

I områdene BF og BK kan bebyggelsen oppføres i 2 etasjer og én underetasje, dvs. maks gesimshøyde 8,5 m og maks mønehøyde 11,0 m. Gesimshøyden skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasje kan oppføres med maks mønehøyde på 4,2 m målt fra gulvet i garasjen.

Ny bebyggelse skal oppføres i forhold til regulert byggegrense. Garasje kan plasseres nærmere vei dersom dekkende manøvrering er vist på situasjonsplan. Område BF2, som ligger nederst mot fylkesveien og mot Mølnelva, kan være utsatt for elflovm. Innenfor dette området er det planlagt to boliger og disse er lagt i skråningen opp fra elven slik at de er sikret mot flom.

For områdene BF er maks. utnyttning 30 % BYA, her inngår bakkeparkering og garasje på tomten. For områdene BK er maks. utnyttning 35 % BYA, her inngår bakkeparkering og garasje på tomten.

Uteoppholdsareal

I planforslaget er det avsatt to uteoppholdsareal, benevnt med f_UTE1-2. Disse arealene er gitt en sentral plassering i den vestre og den østre delen av planområdet. Begge arealene vil få god solinnstråling og god tilknytning til boligområdene.

Grønnstruktur

Det er avsatt tre områder til grønnstruktur (friområder) i planforslaget, f_FRI 1-3. Disse arealene er i all hovedsak plassert i randsonen til Mølnelva, samt en tverrgående forbindelse sentralt i planen. Friområdene vil sikre en videreføring av naturverdiene i randsonen langs Mølnelva, samt gi et tilbud om rekreasjonsarealer nært opp til boligområdene i planen. Det er lagt til rette for enkel tilrettelegging (sti, bru og gapahuk) innenfor disse arealene.

Trafikk, parkering og VA

Planområdet får atkomst fra Fylkesvei 834 (Midnattssolveien). Det er regulert inn en ny atkomstvei (f_KV2), forbundet med eksisterende kryssløsning til fylkesveien, samt eksisterende vei til Husåsen (f_KV1). Atkomstveiene i feltet skal være felles/private. Krav til parkering følger bestemmelsene i kommuneplanens arealdel og vil bli løst i garasje/carport, oppstillingsplass på egen tomt eller på felles areal.

Hovedvannledningen til høydebassenget på Skau ligger hovedsakelig i veigrunnen, samt noe sideareal. Ledningstraséen er sikret med egen hensynssone i planen, og Bodø kommune er gjennom bestemmelsene til planforslaget sikret rett til atkomst, drift og vedlikehold av ledningsnettet.

Kommunalt avløp går via pumpestasjon som pumper avløpet gjennom Fv 834, Midnattssolveien. Derfra går det ned til kommunal slamavskiller ved sjøen i enden av Sjøstranda før videre utslipp til sjø via utslippsledning. Eksisterende slamavskiller er i dårlig forfatning.

Vurderinger

Dette planområdet utgjør del av et større regulert område som har ligget inne som boligområde i kommuneplanens arealdel over flere planperioder. Reguleringsplanen for området ble vedtatt i 1981, men har ikke latt seg realisere bl.a. med bakgrunn i utfordringer knyttet til etablering/rettigheter til å opparbeide hovedatkomstveien.

Tiltakshaver har nå ervervet den vestlige delen av planområdet, og det er dette arealet som nå er under regulering. På Skau finnes i stor grad en ensartet boligmasse, hovedsakelig eneboliger, dette har resultert i et redusert tilbud til de som ønsker annen type bolig, eks. leilighet/rekkehus etc. I avklaringsmøte med kommunen ga derfor Byutvikling tilbakemelding om at det er ønskelig med en variert boligmasse.

I planforslaget er det derfor lagt opp til en variert størrelse på boenhetene, med særlig tanke på rekkehusene. Det er i planen åpnet for å etablere rekkehus med én større og én mindre leilighet. Rekkehusene vil da kunne romme inntil 28 mindre leiligheter. Ut over dette legger planforslaget opp til flere delfelt med eneboliger.

Vei og trafikk

Hovedveiløsningene i planforslaget følger i all hovedsak eksisterende veiløsninger, regulert og opparbeidet i h.t. reguleringsplanen for vannledning og høydebasseng, Skaug. Eksisterende vei har en forbindelse til Husåsen, nordvest i planområdet, men det mangler en forbindelse mot krysset til fylkesveien i vest. Denne forbindelsen er ivaretatt i planforslaget, hvor atkomstveien er regulert inn som en videreføring av hovedveien mot vest, med forbindelse til krysset mot fylkesvei 834 (Midnattssolveien), samt eksisterende vei til Husåsen. I krysset er også eksisterende gang- og sykkelvei langs fylkesveien regulert inn.

Grønnstruktur

En sentral premisse for planarbeidet har vært å bevare det grønne preget på Husåsen, samt randsonervegetasjonen langs med Mølnelva. Dette, både av hensyn til biologisk mangfold, men også som et viktig bidrag til den helhetlige grønnstrukturen i området. Disse områdene er avsatt som friområder i planforslaget og det er i bestemmelsene til planforslaget åpnet opp for enkel tilrettelegging for friluftsliv/rekreasjon. Grønnstrukturen i planforslaget vil også ha en viktig funksjon når det gjelder overvannshåndtering, ref. VAO- planen (vedlegg til planforslaget).

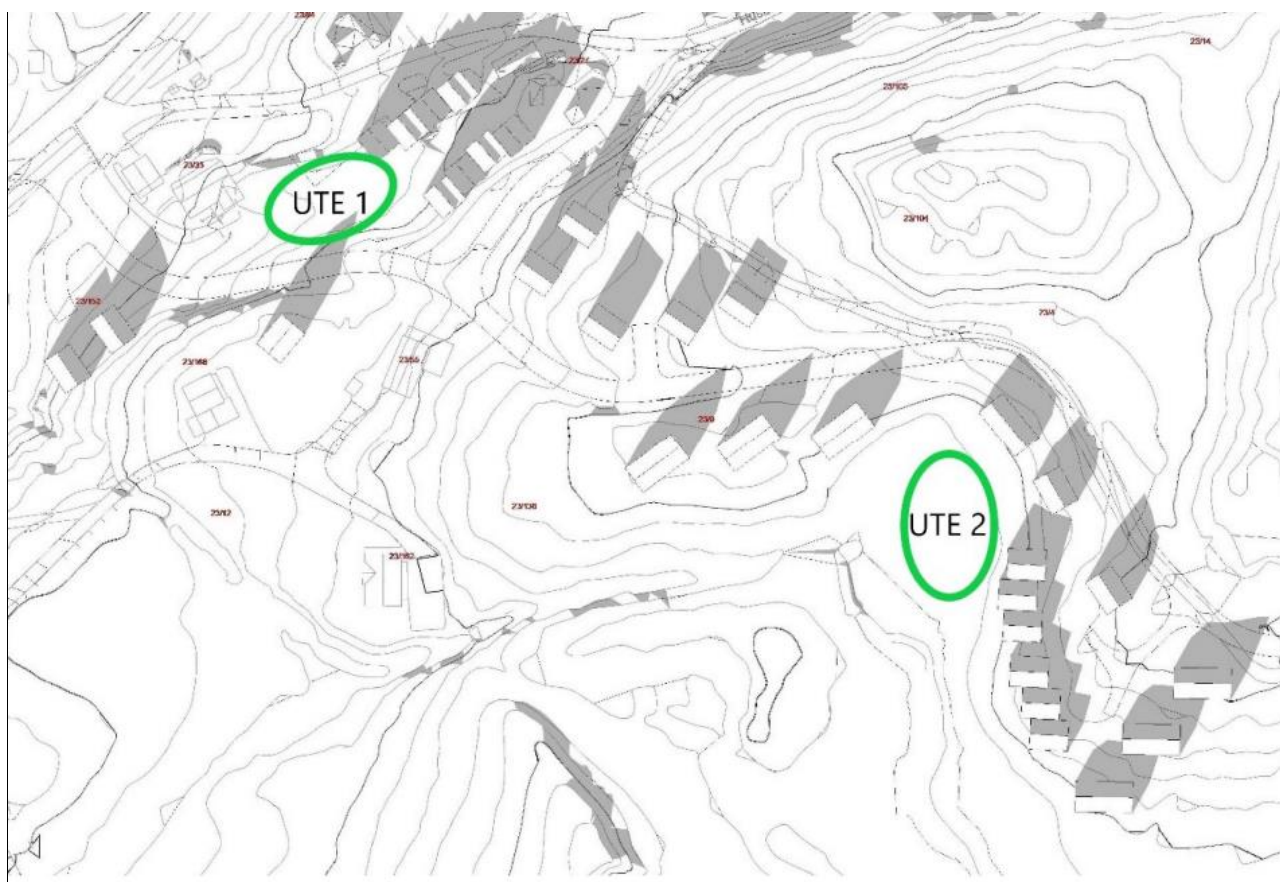
Terrengtilpasning

Til planforslaget er det foreslått bestemmelser som setter rammer for terrenginngrep og ny bebyggelse. Bestemmelsene har til hensikt å sikre gode overganger mellom naturlig terreng og nye byggetiltak, bevaring av eksisterende vegetasjon/grønnstruktur (der dette er praktisk mulig), samt å sette krav til skjæringer og forstøtningsmurer.

I planforslaget er det også satt krav om at bebyggelsen og uteområder skal utformes slik at det skapes god helhetsvirkning i forhold til omgivelsene og landskapet.

Uteoppholdsareal

I planforslaget er det avsatt to leke- og uteoppholdsareal, et areal i vest og et areal i øst. Begge arealene oppfyller kravene i gjeldene kommuneplan med tanke på helningsgrad og størrelse, samt solinnstråling. Uteoppholdsarealene har en god plassering/tilknytning til boligområdene i planen.



Illustrasjonen viser sol/skyggediagram og plassering av uteoppholdsarealene i planforslaget.

Barn og unges interesser

Planforslaget legger til rette for et godt bomiljø med varierte uteoppholdsareal. Det er satt krav om at felles uteoppholdsareal skal være variert i utforming og innhold slik at det inspirerer til lek og opphold. Naturlig terreng og vegetasjon skal søkes bevart og inngå som del av uteoppholdsarealet så langt som mulig.

Det er gang- og sykkelvei langs Fylkesvei 834 og trafikksikker forbindelse mot Skau oppvekstsenter. Avstanden til oppvekstsenteret er ca. 350m, fra krysset ved fylkesveien. Dette er akseptabel gangavstand og vil kunne føre til at mange barn og unge vil kunne gå/sykle til oppvekstsenteret.

Naturmangfold

Det er gjennomført naturtypekartlegging, som del av planprosessen og denne viser at det ikke ble funnet forekomster av særlig verdifulle naturtyper eller arter innenfor planområdet. Utbyggingen berører et naturområde med lite/få inngrep og vil føre til noe tap av naturmangfold.

I planforslaget er det avsatt grønnstruktur (friområde) langs med Mølnelva, samt en tverrgående forbindelse sentralt i planen. Randsonervegetasjonen langs vassdrag har erfaringsmessig høy verdi for biologisk mangfold og denne sonen er, gjennom arealformål og bestemmelser, sikret på en god måte i planforslaget. Innenfor disse områdene er det kun tillatt med enkel tilrettelegging for friluftsliv, men eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det er også satt krav om at naturlig terreng og vegetasjon skal søkes bevart og inngå i leke- og uteoppholdsareal så langt det er mulig.

Vann og avløp

Hovedvannledningen opp til høydebassenget på Skau ligger i eksisterende vei, gjennom planområdet, samt noe sideareal. Ledningstraséen er sikret med egen hensynssone i planen, og Bodø kommune er gjennom bestemmelsene til planforslaget sikret rett til atkomst, drift og vedlikehold av ledningsnettet.

Eksisterende slamavskiller i området er i dårlig forfatning og vil det være behov for oppgradering av denne, som følge av realiseringen av planforslaget. For å ivareta dette behovet er det varslet oppstart av arbeid med utbyggingsavtaler, mellom tiltakshaver og Bodø kommune.

Bodø kommunes klimaplan

Husåsen ligger ca 20 km, fra Bodø sentrum, med handels og servicefunksjoner, noe som medfører at planforslaget delvis er i konflikt med mål om en kompakt og bærekraftig by- og tettstedsutvikling. Dette har sammenheng med direkte utslipp knyttet til nedbygging av naturområder, og økt biltrafikk som følge av at området har begrenset kollektivtilbud og lang reiseavstand til sentrumsnære servicefunksjoner.

Bodø kommunes folkehelseplan

Gode boliger i godt bomiljø påvirker menneskers livskvalitet. Boligplanlegging er en del av kommunens forebyggende og helsefremmende arbeid. Planforslaget legger til rette for et godt bomiljø. Det er gode solforhold, utsikt, godt utbygd med gang- og sykkelvei samt kort avstand til tur- og friluftsområder. Det er videre lagt til rette for varierte leke- og uteoppholdsareal. Feltet ligger innenfor gangavstand til holdeplass for kollektiv, men det er pr. i dag et begrenset tilbud. Området ligger imidlertid i gangavstand til oppvekstsenteret, men har ikke skoletilbud for videregående elever. Videre er det ca. 20km til sentrumsnære servicefunksjoner i Bodø sentrum.

Planforslaget oppfyller flere av målsettingene i folkehelseplanen og boligområdet vil få mange gode kvaliteter, samt bygge opp under Skau som et lite lokalsenter nord i kommunen. Planområdet har imidlertid lang reiseavstanden til Bodø sentrum, samt begrenset tilbud for handel, service og idrett.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Med bakgrunn i at eksisterende slamavskiller i området er overbelastet, gammel, og i dårlig forfatning, vil det være behov for oppgradering. Kommunen har imidlertid ikke avsatt midler til oppgradering av avløpsløsningen og heller ingen planer om å gjennomføre tiltak. Det er på denne bakgrunn varslet oppstart av arbeid med utbyggingsavtale, slik at det kan etableres et samarbeid mellom utbygger og kommunen med sikte på oppgradering av den kommunale avløpsløsningen.

Realiseringen av dette planforslaget vil, som følge av overnevnte, medføre økte kostnader for Bodø kommune - til oppgradering av eksisterende avløpsløsning, men det forutsettes en kostnadsdeling. Totalkostnadene for dette prosjektet er ikke avklart.

Hvordan er løsningen forankret i FNs bærekraftsmål?

Planforslaget er delvis i samsvar med delmål 6 og 15 i FNs bærekraftsmål.

Konklusjon og anbefaling

Planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt 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 utbygging av Husåsen Vest med et variert tilbud av boliger, uteoppholdsareal og grøntområder. Realiseringen av planforslaget vil føre til at lokalsamfunnet på Skau vil få et styrket boligtilbud og økt tilflytning. Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan.

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

Annelise Bolland
Leder Byutvikling



Saksbehandler: Kjetil Christensen

Trykte vedlegg:

- 1 Plankart
- 2 Planbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse 31.10.2022
- 4 ILLUSTRASJONSPLAN SKAU
- 5 VAO-plan Husåsen Skau
- 6 Miljøprogram Husåsen Vest Skau

Bærekraftsmål

For mer informasjon: <https://www.fn.no/Om-FN/FNs-baerekraftsmaal>

	<p><i>En viktig premiss for planprosessen har vært å ivareta Mølnelva, samt randsonen til denne, og planforslaget vurderes derfor delvis å være i samsvar med delmål nr. 6.6, der det heter at en innen 2020 skal verne og gjenopprette vannrelaterte økosystemer, inkludert fjell, skoger, våtmarker og elver,.....</i></p>
	<p><i>Planforslaget er i samsvar med delmål nr. 15.9, der det bl.a. heter at en innen 2020 skal integrere verdien av økosystemer og biologisk mangfold i nasjonale og lokale planleggingsprosesser.....</i></p>