

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
23/6	Kjerringøy og Nordsia kommunedelsutvalg	30.05.2023
23/19	Plan- og miljøutvalget	31.05.2023
23/94	Bystyret	15.06.2023

Sluttbehandling av Detaljreguleringsplan for Husåsen Vest, Skau

Bystyrets behandling i møte den 15.06.2023:

Votering

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Bodø bystyre vedtar detaljregulering for Husåsen Vest slik det er vist på kart med Plan- ID 2021012, datert 03.04.2023, med tilhørende reguleringsbestemmelser sist revidert den 31.03.2023 og planbeskrivelse sist revidert den 03.04.2023.

Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, 1. ledd.

Plan- og miljøutvalgets behandling i møte den 31.05.2023:

Votering

Kommunedirektørens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.

Plan- og miljøutvalgets innstilling

Bodø bystyre vedtar detaljregulering for Husåsen Vest slik det er vist på kart med Plan- ID 2021012, datert 03.04.2023, med tilhørende reguleringsbestemmelser sist revidert den 31.03.2023 og planbeskrivelse sist revidert den 03.04.2023.

Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, 1. ledd.

Kjerringøy og Nordsia kommunedelsutvalgs behandling i møte den 30.05.2023:

Votering

Enstemmig vedtatt

Kommunedelsutvalgets uttalelse

Kommunedelsutvalget slutter seg til kommunedirektørens forslag til innstilling. Kommunedelsutvalget vil spesielt trekke fram behovet for gang- og sykkelvei og økt kollektivsatsing som følge av denne utbyggingen.

Kommunedirektørens forslag til innstilling

Bodø bystyre vedtar detaljregulering for Husåsen Vest slik det er vist på kart med Plan- ID 2021012, datert 03.04.2023, med tilhørende reguleringsbestemmelser sist revidert den 31.03.2023 og planbeskrivelse sist revidert den 03.04.2023.

Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, 1. ledd.

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 Schønning 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).

Det kom inn i alt 10 uttalelser fra berørte parter, interesseorganisasjoner og offentlige myndigheter til planforslaget ved offentlig ettersyn. To av innspillene var innsigelse til planforslaget, knyttet til at fare for flom ikke var tilstrekkelig vurdert og ivaretatt i planen. Innsigelsene var fremmet av NVE og videreformidlet av Statsforvalteren, som samordningsmyndighet.

Som følge av innsigelsen, interne merknader fra fagavdelinger, samt nabomerknader, har en måttet endre enkelte bestemmelser, justert plankartet og revidert planbeskrivelsen. Endringene er av mindre karakter og har hatt til hensikt å imøtekomme innsigelsen, nabomerknader og interne merknader fra fagavdelinger, og er ikke av et slik omfang at nytt offentlig ettersyn er nødvendig. NVE har på bakgrunn av de utredninger og endringer som er gjennomført etter offentlig ettersyn, trukket innsigelsen.

Gjeldende reguleringsplaner

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

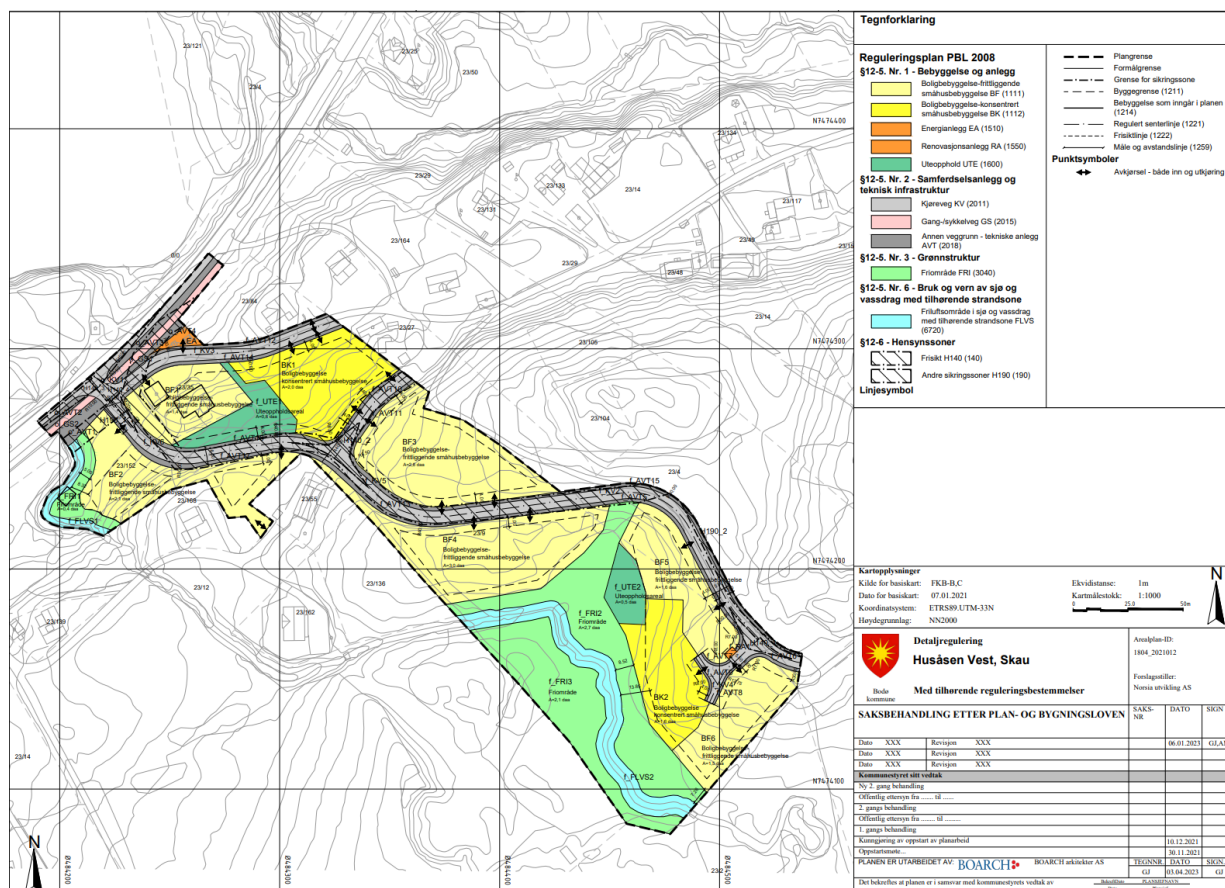
Reguleringsplan for Kløkstad, PlanID 3010, vedtatt 06.05.1981. Planen legger til rette for friområder, landbruksareal og areal til boligbygging.

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.

På grunn av at to av disse planene er eldre enn 10 år og derfor ikke har utredninger og plandokumenter etter dagens standard, er det utarbeidet ny reguleringsplan. De deler av gjeldende reguleringsplaner som ligger innenfor planavgrensningen til den nye planen vil bli opphevet og erstattet av ny plan ved endelig vedtak.

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.



Kartutsnittet viser planforslaget.

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 under viser plasseringen av bebyggelsen i terrenget, samt plassering av veier og lekeareal.

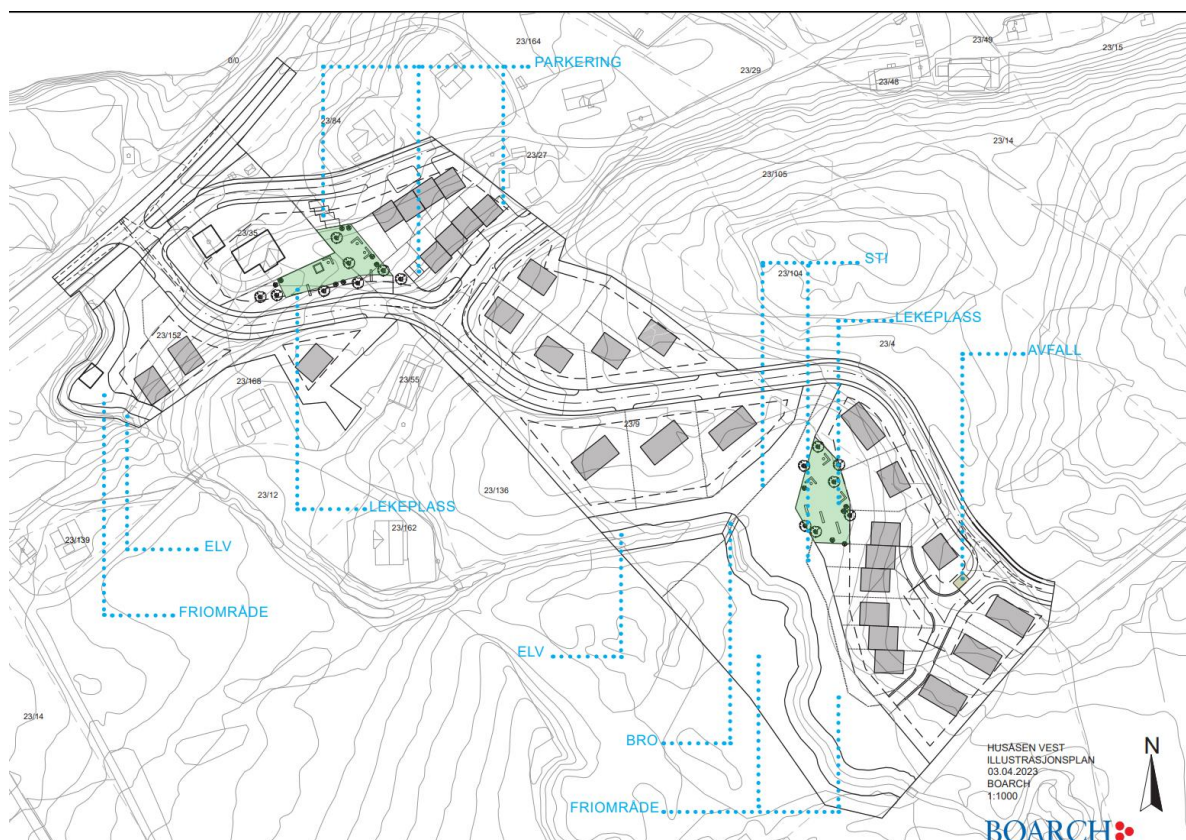
Maksimalt antall boliger i felt BK1 - BK2 er 28 og innen feltene BF1-BF6 legges det til rette for 22 boliger, til sammen totalt 50 boenheter innen planområdet, medregnet eksisterende bolig og sekundære boenheter.

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 den plasseres parallelt med vei. Område BF2, som ligger nederst mot fylkesveien og mot Mølnelva, kan være utsatt for elveflom. Innenfor dette området er det planlagt to boliger og disse er plassert 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.



Kartutsnittet viser illustrasjonsplanen for planforslaget.

Uteoppholdsareal

I planforslaget er det avsatt to felles uteoppholdsareal, benevnt med f_UTE1-2. Disse arealene er gitt en sentral plassering i vestre og østre del 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). I planforslaget er det regulert inn nye atkomstveier (f_KV1-KV6) og hovedatkomsten vil være fra nytt kryss ved Fv. 834 og felles privat samlevei inn i planområdet. Denne samleveien vil også være adkomstvei for den eksisterende bebyggelsen østover Husåsen. Traséen for den nye veien følger den opparbeidede veien til vanntårnet sydøst for planområdet.

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 ledningsnett.

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.

Planprosess

Oppstartmøte ble gjennomført 30.11.2021. Oppstart av planarbeidet ble annonsert og varslet 10.12.2021, med frist 14.01.2022. Det ble mottatt 12 innspill til planoppstarten, disse er oppsummert og kommentert i kap. 9 i planbeskrivelsen.

Offentlig ettersyn ble gjennomført i perioden fra 05.11.2022 – 17.12.2022, og det kom inn i alt 10 uttalelser fra berørte parter, interesseorganisasjoner og offentlige myndigheter. To av innspillene var innsigelse til planforslaget, fra NVE og Statsforvalteren (som samordningsmyndighet), knyttet til manglende utredninger av flomfare. I etterkant av offentlig ettersyn er det gjennomført en flomfareanalyse som tilfredsstillende kravene fra NVE, og beregningene viser at nordre del av planområdet og fylkesveien i detaljreguleringsplanen vil bli berørt av en mulig 200-årsflom, men flommen vil ikke berøre planlagt bebyggelse. NVE har på bakgrunn av denne rapporten trukket innsigelsen.

Avsender	Merknad	Vurdering
NVE	NVE hadde innsigelse til planforslaget ved offentlig ettersyn, dette med bakgrunn i at faren for flom ikke er tilstrekkelig vurdert og ivaretatt i planen.	Som en følge av innsigelsen ble det gjennomført en flomfareanalyse i etterkant av off. ettersyn. Analysen ligger vedlagt plansaken til sluttbehandling. Planforslaget er revidert i etterkant av offentlig ettersyn, i samsvar med kravene fra NVE, og NVE har som følge av dette trukket innsigelsen.
Andreas Marthinsen	Mener at veien gjennom Kvalvika og Bratten ikke er egnet for dagens trafikkmengde, plaget med veistøv og støy. Ønsker at det gjennomføres en utredning av alternativ trasè	Veien mellom Kvalvika og Bratten ligger langt unna planområdet. Det er ikke aktuelt å gjennomføre en slik

	for tilkomst, f. eks. tunnel mellom Soløyvannsveien og Midnattsolveien.	analyse som del av dette planarbeidet.
FAU Skaug skole og FAU Løpsmarka skole	<p>FAU er positive til utbygging og etterstreber vekst på nordsida. Befolkningsvekst og nye barn i bygda er ønskelig.</p> <p>Ønsker at det innhentes kunnskap om hvilke følger denne utbyggingen kan gi for elevtallet ved Skaug oppvekstsenter og Løpsmarka skole.</p> <p>Nordsida har de siste årene opplevd stor tilflytting av barnefamilier, noe som har medført økt elevtall. Planlagt utbygging vil påvirke demografien på Nordsida dramatisk, og disse konsekvensene bør undersøkes før planforslaget vedtas.</p> <p>Det har vært en økning i elevtallet både ved Skaug oppvekstsenter samt Løpsmarka skole som begge er opptatt av at skolene må ha fysisk kapasitet og ressurser til å håndtere en så stor økning i elevmassen. Elevene på Skaug begynner på Løpsmark fra 8 trinn. Pr. dags dato er det store kapasitetsutfordringer på Løpsmarka skole og det blir viktig å utrede hvilken konsekvens økt elevmasse faktisk vil få for skolen.</p> <p>Nordsida mangler infrastruktur for gående og syklende. I tiltakets miljøprogram er det beskrevet at det skal være lett å bruke miljøvennlige transportformer, samt gjøre det attraktivt å være fotgjenger og syklist. Dette er ikke mulig med den infrastrukturen som er i området i dag. Buss- tilbudet er også svært begrenset.</p> <p>Det er et svært begrenset tjenestetilbud for gående og syklende i området pga. manglende gang- sykkelvei fra Skau til grendehuset på nordsida og fra Kløkstad til Løpsmarka. Barn og unge som skal delta på aktiviteter må enten kjøres eller gå/sykle langs Fylkesvei 834, som ikke er opplyst. Dersom politikerne i Bodø ønsker at det skal bo barn og unge på Nordsida må de følge opp og prioritere trygg infrastruktur også.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Den planlagte boligutbygging på Skau vil ikke medføre noen problemer med skolekapasiteten på Skaug oppvekstsenter (barnetrinn) og Løpsmark skole (ungdomstrinn).</p> <p>Som beskrevet i barnehage og skolebehovsplanen vil elevtallet i Bodøskolen gå betydelig ned fra 2025 og utover mot 2030. Dette vises også på Skaug. Det er en rekke svake årsklasser fra 2018 til 2021. Bygging av boliger vil kunne motvirke denne trenden.</p> <p>Både på Skaug og Løpsmarka er det ifølge Skolekontoret god kapasitet pr i dag. Dersom det ikke skjer en boligbygging/tilflytting i området så vil det bli enda mer ledig skolekapasitet.</p> <p>Det er søkt om midler fra Nordland fylkes trafikkikkerhetsutvalg, og hvis det mottas bevilgning antas det at gang- og sykkelvei fra grendehuset på Skaug til Skaug oppvekstsenter kan stå ferdig i slutten av 2025. Denne oppgraderingen vil også innbefatte gate/veibelysning.</p>

<p>Nordland fylkeskommune</p>	<p>Plandokumentene er etter fylkeskommunens vurdering klare og entydige og tjener formålet både som juridiske dokumenter og som informasjon til publikum.</p> <p>Det er positivt at bestemmelsene tar klima- og miljøhensyn. Samtidig viser Fylkeskommunen til NVE sin innsigelse og minner om hvor viktig det er å tilpasse planlegging etter et endret klima i et langsiktig perspektiv.</p>	<p>Tas til orientering.</p>
<p>Sametinget</p>	<p>Ingen merknader.</p>	<p>Tas til orientering.</p>
<p>Statens Vegvesen</p>	<p>Ingen merknader.</p>	<p>Tas til orientering.</p>
<p>VA seksjonen i Bodø kommune</p>	<p>Har tekniske merknader til planbestemmelsene, VAO- planen og planbeskrivelsen.</p>	<p>Merknadene er ivaretatt i revidert planmateriale, etter offentlig ettersyn.</p>
<p>Vegar Moen gnr/bnr 23/55</p>	<p>Ønsker at utsyn/utsikt fra eksisterende bolig på gnr/bnr 23/55 ivaretas. Dette kan ivaretas med å legge inn en byggegrense på felt BF2 mot vår tomt og sikre i plankartet at bygget som vist på situasjonsplan innen felt BF2, nærmest gnr/bnr 23/55 vendes med gavlside lik slik situasjonsplanen viser for ny bebyggelse i felt BF2.</p> <p>Det etterlyses forhold ved støy fra fremtidig trafikk og forstyrrelser i anleggsfasen. Det forventes at VA-anlegg oppgraderes.</p> <p>Bestemmelsene fastsetter at det kan bygges 22 boliger innenfor BF1-BF6, men det er illustrert 17 nye boliger i illustrasjonsplan. Situasjonsplanen bør vise maksimal utnyttelse og det må være samsvar mellom underlaget og de juridiske dokumentene i plansaken.</p> <p>BF1 omfatter eksisterende bebygd boligtomt, men det er uklart om denne tomten inngår i de 22 boligene planen åpner opp for innenfor BF1-BF6.</p>	<p>Det er i revidert planforslag etter off. ettersyn lagt inn byggegrense mot tilstøtende eiendommer innenfor BF2. Dersom boligen vris vil det gi en minimal forskjell, pga. byggegrensene.</p> <p>Det skal utarbeides en egen ulempeplan for hvordan farer og ulemper for beboere og næringsliv i nærområdet skal håndteres i anleggsfasen. Det gjelder spesielt transport og trafikk, støy, støv og rystelser. VA skal oppgraderes.</p> <p>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.</p> <p>Maksimalt antall boliger i felt BK1 er 16, i felt BK2 er det 12 og innen feltene BF1-BF6 22 boliger, til sammen 50 boenheter innen planområdet, medregnet eksisterende bolig og sekundære boenheter.</p>

	<p>Planforslaget åpner for flere boliger på feltet BF2, så fremt disse overholder byggegrense mot vei, avstand til tomtegrenser og maks antall boliger (22 stk). Det er mulig å bygge i alt 4 boliger innenfor feltet BF2. Vi etterlyser avviket i illustrasjoner og plankart med bestemmelser bedre belyst. Det må lages en situasjonsplan som viser maksimalt antall boliger iht. plankart og bestemmelser.</p> <p>Avviker antall boliger forventer vi videre at planen høres på nytt. Videre ber vi om en prinsipiell avklaring om antall boliger som skal oppføres på BF2.</p> <p>Situasjonsplanen viser at 2 av 3 bygg innenfor BF2 og all bebyggelse på BF3 er vendt med gavl mot havet (utsiktsretning). Illustrert bolig innenfor BF2 er eneste bygg som avviker fra denne plasseringen. Dette medfører at langsiden av huset blir plassert mot gnr/bnr 23/55. Vi mener at boligen innenfor BF2 bør vendes slik at den blir lik som for øvrig småhusbebyggelse innenfor BF2 og BF3.</p> <p>Det er også ønskelig at huset plasseres så langt vest på tomten som mulig og parallelt med tomtegrensen 23/168, men i passe avstand fra denne, som da vil få nytt bygg på sin østside, hvor det ikke er til sjenanse.</p> <p>Det er regulert inn to adkomster til østlig del av feltet BF2, henholdsvis fra ny vei som regulert i plankartet (f_KV6) og en fra eksisterende atkomstvei i sør. Hva er hensikten med dette?</p>	<p>Se beskrivelsen over.</p> <p>Se beskrivelsen over. Ikke behov for ny høring.</p> <p>Illustrasjonsplanen viser kun en mulighet for plassering av boliger på de enkelte tomter. Utformingen av det enkelte hus og retning på boligene kan justeres ved byggesaksfasen, men skal sees i sammenheng med de øvrige bygningene innen feltet.</p> <p>Planlagt bolig vil medføre noe tapt utsikt for bakenforliggende bolig. Bakenforliggende bolig ligger imidlertid om lag 2m høyere i terrenget enn den østlige delen av BF2, noe som vil redusere ulempene.</p> <p>Med bakgrunn i at det nå er lagt inn byggegrenser mot tilstøtende eiendommer innenfor BF2, som medfører at det er lite rom for å plassere boligen mot yttergrensen av arealformålet.</p> <p>Hensikten er å åpne for en fleksibel atkomstløsning, både fra eksisterende vei i sørøst, men også fra hovedveien i nord. Det er inngått en privatrettslig avtale som sikrer atkomstrett i samsvar med planforslaget. Hva som blir endelig atkomstløsning vil bli avklart i byggesaksbehandlingen.</p>
--	--	---

	<p>Når det gjelder rekkefølge på utbygging, står det at utbyggingen skal starte med BF1, som i dag er bebygget og BF2 benevnes ikke. Menes det her BF2 i stedet for BF1?</p> <p>Vi forventer at plangrunnet som endelig vedtas sikrer disse forutsetningene. Om det kun eksemplifiseres i situasjonsplan og 3D-visualiseringer må disse gjøres juridisk bindende i planens bestemmelser.</p>	<p>Det er korrekt at BF1 er bebygget og at denne ikke inngår som del av utbyggingsrekkefølgen. Avsnittet om utbyggingsrekkefølge er tatt ut av planbeskrivelsen etter off. ettersyn, men planlegger har som hensikt å utvikle boligfeltet fra vest mot øst, avhengig av etterspørsel.</p> <p>Det er i revidert utkast til bestemmelser etter off. ettersyn, spesifisert hvilke deler av illustrasjonsplanen som er bindende for den videre utviklingen av feltet. Planbestemmelsene er juridisk bindende og regulerer bl.a. utnyttelsesgrad, byggehøyder, terrengtilpasning m.m.</p>
Barnas talsperson BK	<p>Barn og unges interesser synes godt ivaretatt i denne planen. Der er 2 tilrettelagte uteoppholdsareal, nært bebyggelse. I tillegg er naturlig terreng i stor grad beholdt. Friarealer er tilgjengelige. Også Mølnelva tas hensyn til som en del av området. Dermed er både grønn og blå faktor ivaretatt for et godt bomiljø, vern av naturmangfold og sikring av overvannshåndtering.</p>	<p>Tas til orientering.</p>
Statsforvalteren	<p>Statsforvalteren har fått delegert myndighet til å samordne og avskjære innsigelser fra regionale statsetater til kommunale arealplaner etter plan- og bygningsloven. Til denne plan foreligger det innsigelse fra NVE.</p> <p>Statsforvalteren har ingen egne merknader til planen utover at byggegrensen og formåls grensen for boliger med fordel kunne vært trukket noe lenger unna Mølnelva.</p> <p>Dersom kommunen velger å ikke ta innsigelsen til følge, vises det til rundskriv H-2/14 Retningslinjer for innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven for videre behandling.</p>	<p>Innsigelsen fra NVE er løst i etterkant av off. ettersyn.</p> <p>Det er utarbeidet egen flomfareanalyse og planforslaget er revidert i h.t. resultatet av denne analysen.</p> <p>Innsigelsen er tatt til følge.</p>

Risiko og sårbarhet (ROS)

ROS- skjemaet er gjennomgått og vurdert og det konkluderes med at det ikke er behov for spesielle tiltak i forbindelse med dette planarbeidet.

Vurderinger

Planprosess og interessemotsetninger

Bakgrunnen for planforslaget har vært ønske om å utvikle et boligområde på Skaug, med et variert boligtilbud. Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel og innebærer en oppdatering av reguleringsplangrunnlaget innenfor planområdet.

Det har, på Skaug, i likhet med flere av de ytre delene av kommunen vært liten boligbygging og utskifting av boligmassen de seneste år. Dette har medført liten tilflytning, utfordringer knyttet til å opprettholde tjenestetilbudet, samt en ensartet boligmasse med stor andel eneboliger. Planforslaget vil medføre et økt tilbud, slik at flere brukergrupper, kan finne et attraktivt boligtilbud.

Ved høring og offentlig ettersyn kom det inn merknader fra berørte naboer, samt offentlige myndigheter, inklusiv innsigelse fra NVE. Som det framgår av merknadsbehandlingen er innsigelsen fra NVE løst, ved at tiltakshaver har fått utarbeidet en egen flomfareanalyse som tilfredsstillende kravene fra NVE. Beregningene i analysen viser at område gnr/bnr 23/9, 23/152 og fylkesveien i detaljreguleringsplanen vil bli berørt av 200-års flom, men flommen vil ikke berøre planlagt bebyggelse og NVE har på denne bakgrunn trukket innsigelsen.

Merknader fra naboer og andre interessenter er kommentert i merknadsbehandlingen. Som følge av innsigelse til planforslaget ved offentlig ettersyn, samt merknader fra berørte naboer og interne fagavdelinger, har enkelte deler av planforslaget blitt endret. Endringene vurderes totalt sett å være av mindre karakter og krever ikke nytt offentlig ettersyn. Endringene er som følger:

Plankart og illustrasjonsplan

Byggegrensene innenfor arealformål BF2 og BF4 er justert for å ivareta nabomerknad og flomanalyse.

Bestemmelser

PKT. 2.8 Vann- og avløpsnett, overvann

- Krav om VAO- plan er forskjøvet til rammesøknad.
- Spesifisering av krav om plan for utskifting av kommunal slamavskiller ved Sjøstranda, i samarbeid med Bodø kommune.

PKT. 2.12 Krav til ytterligere detaljering

- Her er det spesifisert hvilke deler av illustrasjonsplanen som skal være førende for utviklingen av prosjektet.

PKT. 4.1.1 Fellesbestemmelse for bebyggelse og anlegg (felt BF, BK)

- *Maksimalt antall boenheter*; Her er det spesifisert at maksimalt antall boenheter er medregnet eksisterende og sekundære boenheter.
- *Byggehøyder*; Denne bestemmelsen er supplert med fastsetting av krav til laveste kotehøyde for laveste gulvnivå, for å sikre bebyggelsen mot skade ved flom.

PKT. 7 Rekkefølgebestemmelser

- *PKT. 7.2 Før rammetillatelse (felt BF og BK)*; Her er 3 punkt fjernet da dette var en dobbeltføring. Nytt punkt er tilføyd med krav om at plan for avfallshåndtering skal være godkjent av renovasjonsmyndigheten og Bodø kommune. Det er også tilføyd krav om at VAO- rammeplan skal være godkjent av Bodø kommune.
- *PKT 7.3 Før igangsetjingstillatelse (felt BF og BK)*; Det er presisert at offentlig infrastruktur, inkludert kommunal slamavskiller ved Sjøstranda, skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- *PKT. 7.4 Før bebyggelse tas i bruk (felt BF og BK)*; Bestemmelsen er supplert med krav om at kommunal slamavskiller ved Sjøstranda skal være utskiftet/oppgradert og satt i drift.

PKT. 8. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Her er henvisningen til at VAO- planen gis juridisk virkning, fjernet.

Planbeskrivelse

Planbeskrivelsen er endret ved at resultatet av flomfarekartleggingen er beskrevet, samt hvilke hensyn som er ivaretatt. Ut over dette er det gjort mindre justeringer/opprettinger og presiseringer.

ROS- analyse

Ros- analysen er justert i samsvar med flomfareanalyse.

Flomfareanalyse

Denne utgjør et nytt vedlegg til planforslaget ved sluttbehandling.

Naturmangfold

Det er gjennomført naturtypekartlegging, som del av planprosessen. Det ble ikke funnet forekomster av særlig verdifulle naturtyper eller arter innenfor planområdet. Utbyggingen berører likevel 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. Randsonevegetasjonen 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. Dette er ivaretatt gjennom rekkefølgebestemmelser, og det er varslet oppstart av forhandling om utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Bodø kommune.

Bodø kommunes klimaplan- og energiplan

Husåsen ligger ca 20 km, fra Bodø sentrum, med handels- og servicefunksjoner, noe som medfører at planforslaget i en viss grad er i konflikt med målsetninger 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.

Likevel tar planforslaget i bruk allerede eksisterende kommunal infrastruktur som kommunal vannledning, skole og barnehage, og planområdet ligger sentralt på Skau med gangavstand til disse funksjonene.

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, 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 kollektivtilbud fra Skau til Løpsmark og Bodø sentrum. Området ligger i gangavstand til oppvekstsenteret, men har ikke skoletilbud for ungdomsskole-elever. Det er ca. 20 km 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 lokalsenter nord i kommunen. Planområdet har imidlertid lang reisevei til Bodø sentrum og et 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.

Konklusjon og anbefaling

Kommunedirektøren anbefaler at detaljreguleringsplan for Husåsen Vest vedtas med de endringene som er gjort etter offentlig ettersyn og høring.

Kjell Hugvik
Kommunedirektør

Knut A. Hernes
Avdelingsdirektør

Saksbehandler: Kjetil Christensen

Trykte vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse
- 2 Bestemmelser
- 3 Plankart Husåsen Vest-Skau
- 4 Illustrasjonsplan-Skau-reguleringsplan
- 5 ROS analyse Husåsen Vest Skau



Andre vedlegg:

Merknader ved offentlig ettersyn.
Flomfareanalyse.
Brev fra NVE, der innsigelsen trekkes.

<https://bodo.kommune.no/arealplaner/dokumenter-til-politisk-behandling/>

Bærekraftsmål

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

 <p>6 RENT VANN OG GODE SANITÆRFORHOLD</p>	<i>En viktig premisse 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>15 LIV PÅ LAND</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>

Rett utskrift bekrefte:

Joacim Ekrem Johansen
Bodø, 21.06.2023