

PLANBESKRIVELSE FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR HUSÅSEN VEST, SKAU

PLAN ID 2021012

Utarbeidet av

BOARCH 

BOARCH arkitekter a.s.
Sjøgt. 21, postboks 324, 8001 Bodø
Telefon 75 50 61 70
E-post: post@boarch.no

31.10.2022 rev. 03.04.2023



Innhold

PLANBESKRIVELSE FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR HUSÅSEN VEST, SKAU	1
1 Sammendrag	5
2 Bakgrunn.....	5
2.1 Hensikten med planen.....	5
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	5
2.3 Tidligere vedtak i saken	5
2.4 Utbyggingsavtaler.....	5
2.5 Krav om konsekvensutredning?	5
3 Planprosessen.....	6
3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. Planprogram.....	6
4 Planstatus og rammebetingelser (Vekt på avvik fra overordnet plan)	7
4.1 Overordnede planer	7
4.2 Gjeldende reguleringsplaner	9
4.3 Tilgrensende planer.....	10
4.4 Temaplaner.....	10
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	13
5.1 Beliggenhet.....	13
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	17
5.3 Stedets karakter	17
5.4 Landskap.....	17
5.5 Kulturminner og kulturmiljø.....	17
5.6 Naturverdier	17
5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	21
5.8 Landbruk.....	22
5.8.1 Samisk natur- og kulturgrunnlag	23
5.9 Trafikkforhold	23
5.9.1 Kjøretrafikk	23
5.9.2 Parkering.....	23
5.9.3. Gang- og sykkeltrafikk	23
5.9.4. Kollektivtilbud.....	24
5.9.5 Ulykkessituasjon	24

5.10 Barns interesser.....	25
5.11 Sosial infrastruktur	25
5.12 Universell tilgjengelighet.....	25
5.13 Teknisk infrastruktur	25
5.14 Grunnforhold.....	27
5.15 Støyforhold.....	32
5.16 Luftforurensing.....	32
5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	32
5.18 Næring.....	33
5.19 Analyser/ utredninger	33
6 Beskrivelse av planforslaget	34
6.1 Planlagt arealbruk.....	36
6.1.1 Reguleringsformål	36
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	36
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming.....	38
6.3.1 Bebyggelsens høyde	39
6.3.2 Grad av utnytting.....	40
6.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m ² næringsarealer	40
6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling	40
6.3.5 Illustrasjonsplan.....	40
6.4 Boligmiljø/bokvalitet	40
6.5 Parkering	41
6.6 Tilknytning til infrastruktur.....	42
6.7 Trafikkløsning	42
6.7.1 Kjøreatkomst, varelevering	42
6.7.2 Utforming av veger.....	42
6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse	42
6.7.4 Varelevering	42
6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende.....	42
6.7.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold.....	43
6.7.7 Mobilitetsløsning.....	43
6.8 Planlagte offentlige anlegg.....	43
6.9 Miljøoppfølging	43
6.10 Universell utforming.....	43

6.11 Uteoppholdsareal.....	44
6.12 Landbruksfaglige vurderinger.....	46
6.13 Kollektivtilbud.....	46
6.14 Kulturminner	46
6.15 Sosial infrastruktur	46
6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	46
6.17 Plan for avfallshenting.....	46
6.18 Avbøtende tiltak/løsninger ROS	47
6.19 Rekkefølgebestemmelser	47
7 Konsekvensutredning.....	48
8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	48
8.1 Overordnede planer	48
8.2 Landskap.....	48
8.3 Stedets karakter	48
8.4 Byform og estetikk.....	48
8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi.....	49
8.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven	49
8.7 Forholdet til FNs Bærekraftsmål	49
8.8 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk.....	52
8.9 Uteområder	52
8.10 Trafikkforhold	52
8.11 Barns interesser.....	53
8.12 Sosial infrastruktur	53
8.13 Universell tilgjengelighet.....	53
8.14 Energibehov – energiforbruk.....	53
8.15 ROS	53
8.16 Jordressurser/landbruk	54
8.17 Teknisk infrastruktur	54
8.18 Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	55
8.19 Konsekvenser for næringsinteresser.....	55
8.20 Interessesmotsetninger	56
8.21 Avveining av virkninger	56
8.22 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan	56
9 Innkomne innspill til oppstart	56

9.1 Merknader.....	56
10 Avsluttende kommentar.....	62
11 Vedlegg.....	62

1 Sammendrag

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av området til boliger.

Planarbeidet omfatter eiendommene del av gnr. 23/4, gnr. 23/9, del av gnr. 23/12, gnr. 23/35 og gnr. 23/152.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller er Norsia Utvikling AS v/Thomas Schøning, Sjøgata, 34, 8006 Bodø. E-post tschoning76@gmail.com

Plankonsulent er BOARCH arkitekter a.s, postboks 324, 8001 Bodø: post@boarch.no og gisle@boarch.no

Planområdet har disse eierne:

23/4, del av	Sture og Roger Nyhagen
23/9	Norsia Utvikling AS
23/12, del av	Gerd Bjørklund; Åse Bjørklund; Robert Bjørklund og Olav Bjørklund 1/4
23/35	Jack Didriksen, Ragnhild Astrid Selnes 1/2
23/152	Åse Bjørklund

2.3 Tidligere vedtak i saken

Avklaringsmøte mellom Byutvikling og initiativtakerne ble avholdt 02.09.2021 hvor det var presentert et planinitiativ for et vesentlig større område, ca. 170 daa. Byutvikling anbefalte at planområdet begrenset seg til den vestre delen hvor færre grunneiere var involvert.

2.4 Utbyggingsavtaler

I oppstartsmøte 30.11.2021 ble temaet diskutert. Det kan være aktuelt med utbyggingsavtale idet kommunal slamavskiller og pumpestasjon ikke har kapasitet til den planlagt utbyggingen.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Krav til planprogram og konsekvensutredning ble gjennomgått i oppstartsmøte 30.11.2021 og (foreløpig) konklusjon er:

- a) Saken faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredninger.

Begrunnelse fra planlegger:
Planforslaget er i samsvar med overordnet kommuneplan.

Begrunnelse fra kommunen
Begrunnelsen støttes.

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. Planprogram

Oppstartmøte ble gjennomført 30.11.2021.

Oppstart av planarbeidet ble annonsert og meldt berørte parter 10.12.2021 med frist 14.01.2022.

Det er mottatt 12 innspill til planarbeidet. Disse er oppsummert og kommentert i kap. 9 nedenfor. Innspillene behandles videre slik:

1. Statens vegvesen
Tas til orientering.
2. Sametinget
Tas til orientering
3. NVE – Norges vassdrags- og energidirektorat
Tas til orientering.
4. Statsforvalteren i Nordland
Tas til etterretning.
5. Nordland fylkeskommune
Tas til orientering og innarbeides i planforslaget.
Når det gjelder bussholdeplass har vi diskutert dette med Nfk v/Toril Barthel 08.03.2022. Hun svarer at det ikke skulle være behov for ny bussholdeplass på boligsiden/sydsiden når det er såpass kort til dagens bussholdeplass (vel 160 m) og det er trygg gang- og sykkelvei.
6. Iris Service AS
Tas til orientering og innarbeides i planforslaget. Kravet til stigningsforhold er imidlertid ikke mulig å holde. Det prosjekteres med maksimal stigning på 10 %.
7. Sture Nyhagen og Roger Nyhagen, gnr. 23/4
Tas til orientering. Etter nærmere kontakt mellom Norsia Utvikling AS og grunneierne er det kommet til enighet om at planområdet kan omfatte del av gnr. 23/4 ved at den eksisterende veien til vanntårnet inngår i planen.
8. Vegar Moen, gnr. 23/12 og 23/55
Tas til orientering.
9. Tore Jarl Pedersen, gnr. 23/14
Tas til orientering.
10. Jack Didriksen, gnr. 23/35
Tas til orientering.
11. Tor-Helge Pedersen, gnr. 23/48
Tas til orientering.
12. Richard Bjørklund Jenssen, gnr. 23/162
Tas til orientering.

13. Hans Kristian Kummernes, gnr. 23/84

Klagen foreslås avvist. Kommentarene tas for øvrig til orientering.

4 Planstatus og rammebetingelser (Vekt på avvik fra overordnet plan)

4.1 Overordnede planer

- **Fylkeskommunale planer**

De arealpolitiske retningslinjene er en del av Fylkesplan for Nordland 2013-2025. Målet for arealforvaltningen i Nordland er:

Arealforvaltningen i Nordland skal være bærekraftig og gi forutsigbare rammer for næringslivet og befolkningen. Forvaltningen skal skje på grunnlag av kunnskap og oppdaterte kommuneplaner.

Relevante retningslinjer i forhold til denne detaljplanen er bl.a.:

- 8.2 By- og tettstedsutvikling
- b) Fortetting skal skje med kvalitet. Gjennom arealplanleggingen skal det legges til rette for god funksjonsblanding som fremmer trafikksikkerhet, barns lekemuligheter og stedets karakter.
- c) Byer og tettsteder skal utvikles slik at livskvalitet og helse fremmes gjennom god stedsforming, attraktive og tilgjengelige utearealer, og infrastruktur som fremmer miljøvennlig transport.
- d) By- og stedsutvikling skal ivareta og bygge videre på viktige kulturhistoriske kvaliteter, stedets karakter og identitet.
- e) Det skal legges vekt på høy estetisk og arkitektonisk kvalitet ved planlegging og utforming av fysiske tiltak.
- l) Det skal legges til rette for gående og syklende gjennom et trafikksikkert og sammenhengende gang- og sykkelveinett.
- o) Grøntområder, parker, gang- og sykkeltraseer og turdrag innen og mellom boligområder, nærturområder, skole, butikk og andre viktige servicepunkter, skal sikres gjennom kommunens arealplaner
- 8.3 Naturressurser, kulturminner og landskap
- a) Landskap som kulturelt, miljømessig og sosialt element, skal være en integrert del av arealplanleggingen. Det skal tas hensyn både til helhetlige landskapsrom og landskapselementer.
- b) Viktige naturområder må forvaltes slik at områdenes kvalitet ikke forringes. Naturmangfoldet bør være kartlagt som grunnlag for kommunal planlegging.
- c) Viktige friluftslivsområder, lokalt og regionalt, skal sikres som ressurs og grunnlag for å ivareta de unike mulighetene Nordland har som aktivitets og opplevelsesarena
- l) Forvaltning med tanke på å sikre god vannkvalitet i sjøer, elver, grunnvann og kystvann skal ivaretas gjennom ei helhetlig arealplanlegging, hvor kommunene bør utarbeide helhetlige vannmiljøplaner.
- m) Kommunene skal i sin plan- og enkeltsaksbehandling sikre drikkevannskildene for dagens og framtidens behov.

- n) Nybygging av boliger og fritidsbebyggelse bør skje i form av fortetting av eksisterende områder framfor å ta i bruk nye områder innenfor LNFR-områder. Hytter/fritidsbebyggelse skal lokaliseres i gangavstand til vinterbrøytet vei.
- 8.6. Klima og klimatilpasning
- d) Ved planlegging av boliger og fritidsboliger oppfordres kommunene til å vurdere plassering, utforming og størrelse slik at energibehovet er lavest mulig.
- e) Energibruk og tilrettelegging for nye miljøvennlige energiløsninger, skal være et gjennomgående perspektiv i kommuneplaner og planer som legger til rette for utbygging.
- f) Kommunene bør gjennom planlegging og veiledning legge til rette for at bebyggelse og infrastruktur lokaliseres og utformes for en effektiv utnyttelse av fjernvarme.
- g) Kommunene bør vurdere hvordan blå-grønn infrastruktur kan bidra til å forebygge flomødeleggelser og overvannsproblemer gjennom aktiv bruk av vannsystemer og grønne områder.

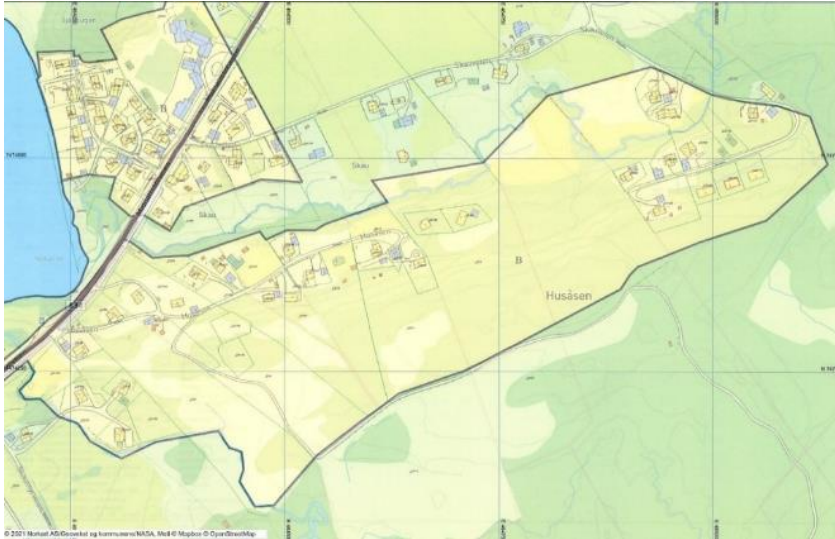
Nordland fylkeskommune er vannregionmyndighet i Nordland. Det skal være god kvalitet på vannkvalitet i sjøer, elver, grunnvann og kystvann.

- **Kommuneplanens arealdel**

I kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 16.06.2022, er planområdet regulert til boligformål.

Blant punkter i bestemmelsene som får virkning for dette planområdet trekkes frem:

- § 3.1 Parkering. Parkeringskrav som for sone C:
Boliger: 1,4 bilplasser pr. boenhet, 2 sykkelplasser.
- § 4.2 Uteoppholdsareal. Generelle kvalitetskrav
Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst ved vår- og høstjevndøgn minimum 3 timer etter kl. 16.00.
- § 4.2.4 Uteoppholdsareal for sone C:
Ved bygging av en eller to enheter i sone C skal det være et samlet uteoppholdsareal på 50 m² pr. boenhet. Ved bygging av tre eller flere gjelder bestemmelsene for sone B.
- § 4.2.3 Krav for sone B
Boenheter skal ha et uteoppholdsareal på minimum 25 m² pr. boenhet. Av disse skal minimum 5 m² være privat. Minimum 20 m² skal inngå i fellesareal. [...]



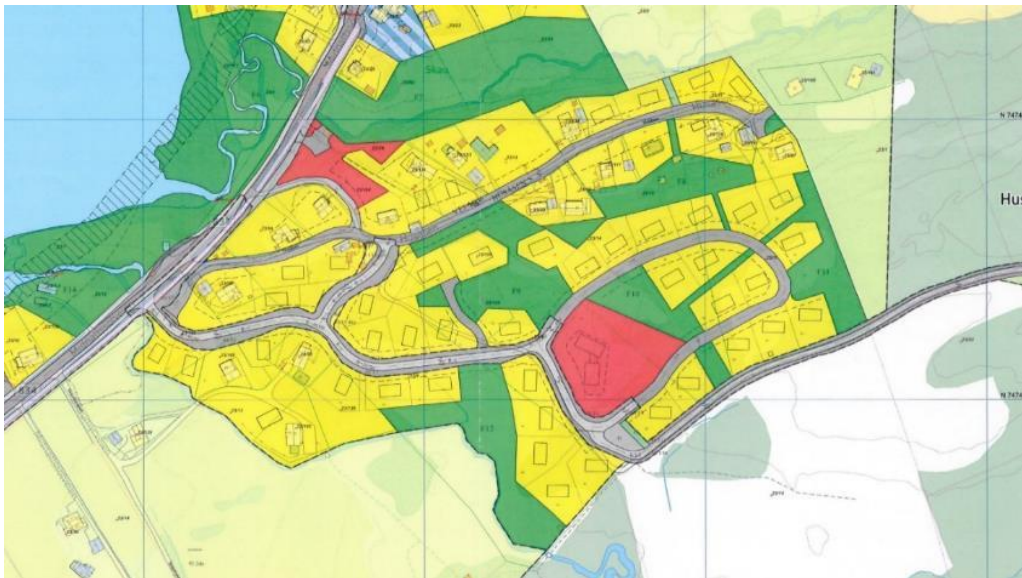
Figur 1. Utsnitt av kommuneplanen hvor planområdet ligger innenfor den vestre delen av område regulert til boligformål.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Reguleringsplan for Skaug, Plan ID 3009 vedtatt 19.06.1981.

Planen omfatter også områder nord og vest for Fv. 834 og Gårdselva. Mot øst er planen begrenset mot gnr. 23/1.

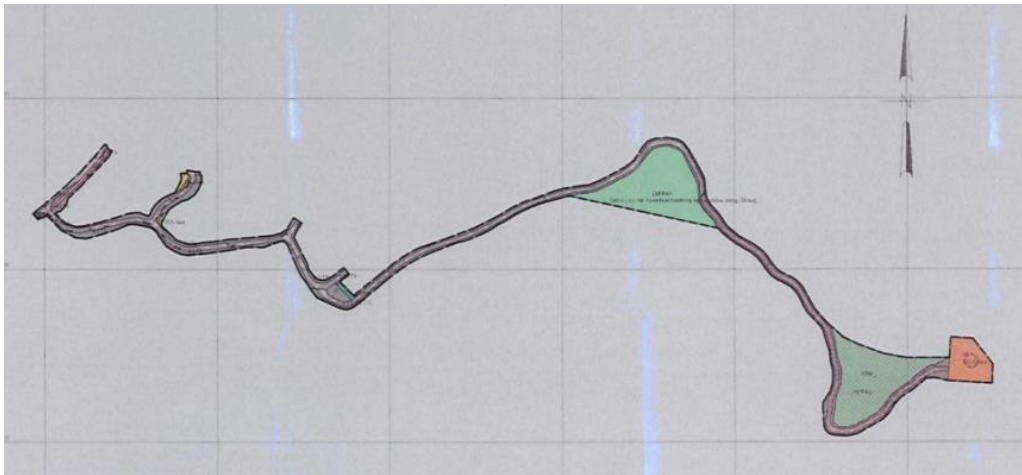
Planen legger til rette for spredt boligbygging og to felt for offentlig bebyggelse, det søndre sannsynligvis foreslått til barnehage.



Figur 2. Utsnitt reguleringsplan for Skaug plan ID 3009. Fra kommunens kartportal.

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. Veien følger i det vesentlige reguleringsplanen for Skaug.



Figur 3. Reguleringsplan for vannledning og høydebasseng, Skaug, Plan ID 3040

Reguleringsplan for Kløkstad PlanID 3010 vedtatt 06.05.1981

Planen omfatter fylkesvei, friområder, landbruksareal og områder for boligbygging.

Det er ikke kjent at det arbeides med andre reguleringsplaner i nærområdet.

4.3 Tilgrensende planer

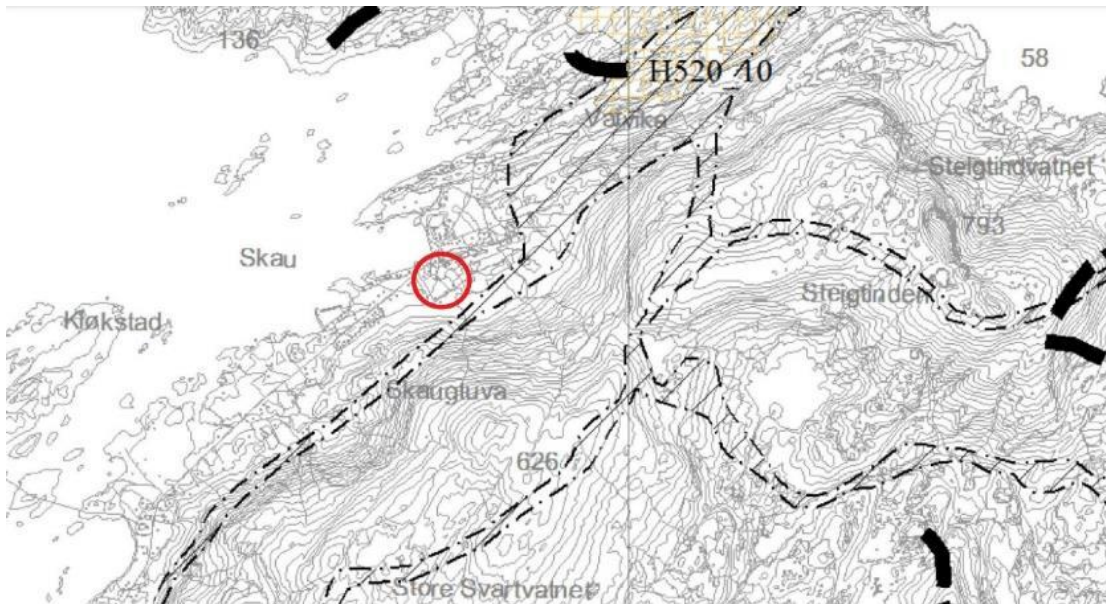
Medtatt i punktet foran.

4.4 Temaplaner

Kommuneplanens temakart TK1 Landbruk går inn på søndre del av planområdet, frem til Mølnelva, se nedenfor.



Figur 4. Kommuneplanen temaplan TK1 Landbruk viser henynssone H510 Landbruk sydvest for planområdet, frem til Mølnelva.



Figur 5. Utsnitt av kommuneplanens temakart TK8 Reindrift. Hensynssone for reindrift ligger syd for planområdet. Planområdet markert med rødt.



Figur 6. Utsnitt av temakart TK15 Karbonrike naturtyper. Feltene 1, 2 og 3 ligger innenfor planområdet, registrert som skog.



Figur 7. Utsnitt av temakart TK17 Elgråkk. Det er elgråkk som tangerer søndre del av planområdet. Planområdet markert med rød sirkel.

Kommuneplanens temakart TK8 Reindrift viser hensynssone for reindrift H520-10, som ligger syd for planområdet. Planområdet inngår ikke i reinbeiteområder, se figur over. Dette er i overensstemmelse med registrering for NIBIO, se pkt. 5.8 nedenfor.

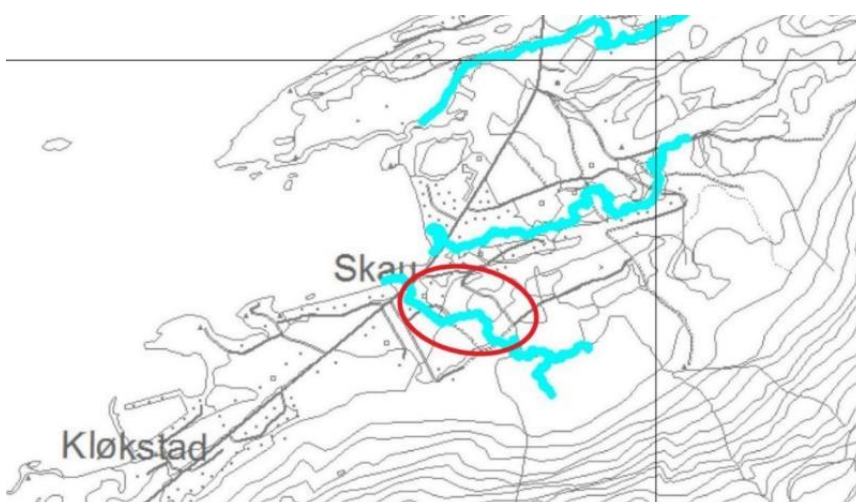
Temakart 15 Karbonrike naturtyper viser viktige områder med skog og med myr. Innenfor planområdet er det tre mindre områder registrert som skog, se figur over.

Området inngår i kommunens temakart TK16 Løsmasser. Her angis at det er forvittringsmateriale i planområdet.

Temakart TK17 Elgveier viser tråkk som tangerer søndre del av planområdet, se figur over.

Temakart TK18 Bekker og blågrønne strukturer berører planområdet. Her inngår Mølnelva i temakartet, se nedenfor.

Her er ikke friluftsområder.



Figur 8 Utsnitt av kommuneplanens temakart TK18 Bekker og blågrønne strukturer hvor Mølnelva inngår. Planområdet markert med rød ellipse.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

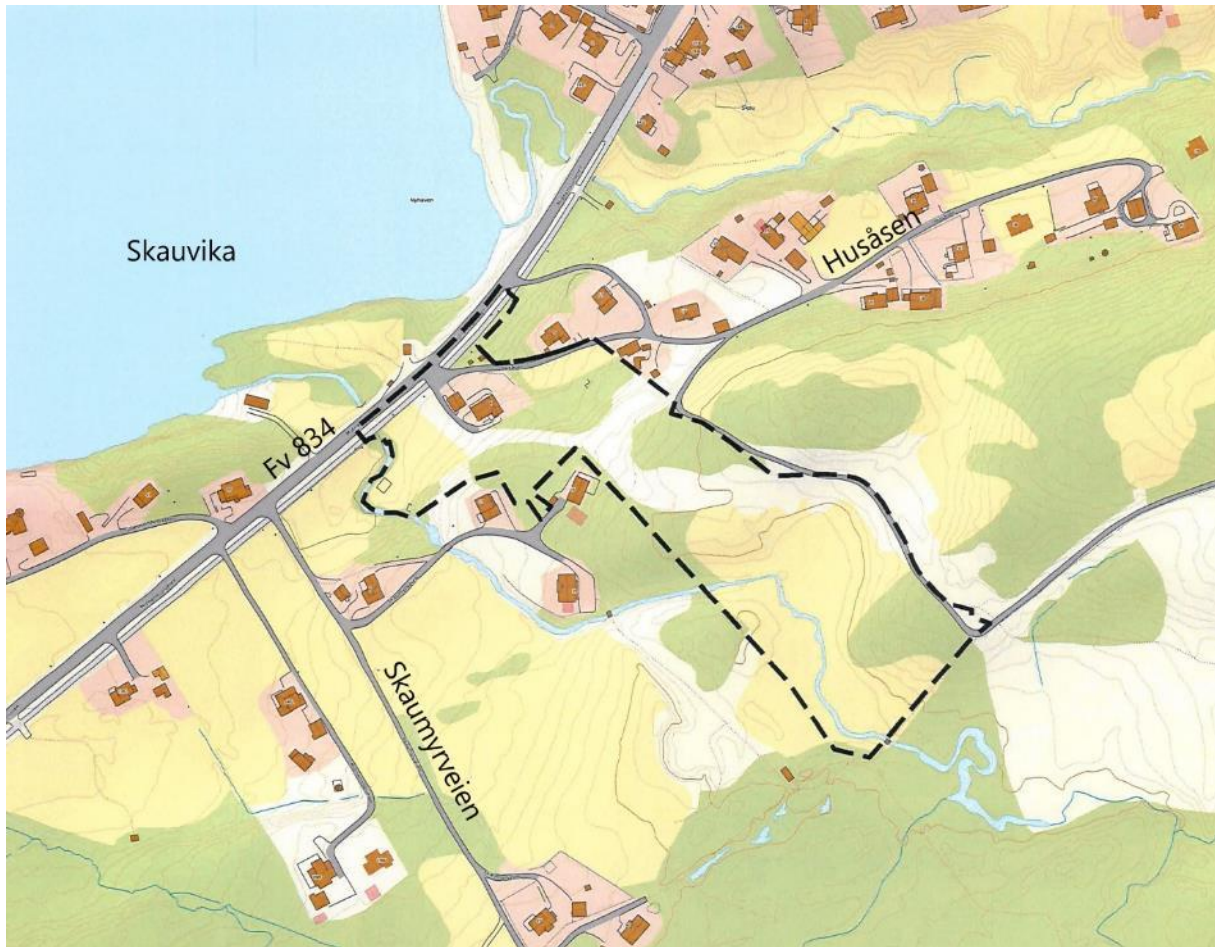


Figur 9. Planområdet ligger på Skau, ca. 17 km nord for Bodø sentrum på vei mot Festvåg/Kjerringøy. Fra Bodø kommunes nettportal.



Figur 10. Oversiktsbilde, sett mot syd. Husåsen midt i bildet, Fv. 834 med Skaug oppvekstsenter nede til høyre. Mølnelva til høyre i bildet. Ny vei opp til vanntårnet øverst til venstre. Planområdet ligger innenfor den røde ellipsen. Fra Google Earth..

- **Kart over planområdet**



Figur 11. Planområdet

Planområdet ligger på Skau, ca. 17 km nord for Bodø sentrum på vei mot Festvåg/Kjerringøy. Området er vestre del av Husåsen, en åsrygg som går øst/vest nedenfor Skautuva.

- **Avgrensning og størrelse på planområdet**

Planavgrensningen følger eiendomsgrensene for gnr. 23/9, gnr. 23/35, gnr. 23/152 og omfatter i øst del av nuværende vei til vanntårnet med del av gnr. 23/4. Planen omfatter også nytt kryss med Fv. 834.

Planområdet er på 30,4 daa.



Figur 12. Husåsen sett fra Fv. 834 like øst for Skaug oppvekstsenter. Skautuva i bakgrunnen med tåke. Fra Google Earth.



Figur 13. Dagens avkjørsel fra Fv. 834 opp til høyre. Ny avkjørsel vil ligge mellom campingvognen og garasjen. Fra Google Earth.



Figur 14. Område i søndre del av planområdet, sett mot nord. Mølnelva til venstre. Foto Gisle Jakhelln november 2020.



Figur 15. Mølnelva sydvest i området, sett mot nord. Foto Gisle Jakhelln november 2020.



Figur 16. Søndre del sett mot nord med veien opp til vanntårnet. Gnr. 23/4 på begge sider av veien. Foto Aleksandar Maricic mars 2022.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Det aller meste av planområdet er ubebygget. I nordvestre del er det én bolig. I tilstøtende områder i den nordre delen er det flere boligbygg. Nær Fv 834 er det en nettstasjon.

Det går vei gjennom deler av området. Del av fylkesvei 834 inngår i planen og del av veien Husåsen, som er adkomstvei for et boligområde østenfor (13 husstander i dag), inngår også. Veien opp til vanntårnet går gjennom området.

Den ubebygde delen av området har vært i bruk som jordbruksområde, som beiteområde. Tilstøtende område vest for Mølnelva er i aktivt bruk som jordbruksområde.

5.3 Stedets karakter

- Struktur og estetikk/byform

Området er del av større område med moderat jordbrukspreg, et jordbrukspåvirket landskap. Her er relativt omfattende bebyggelse og infrastruktur (tettsted), særlig langs fylkesveien og østenfor.

5.4 Landskap

- Topografi og landskap, solforhold og lokalklima

Området er del av større kystslettelandskap og kystlandskap med kystlinje. Dette er borealt landskap (under tregrensen). Området har høyt jordbrukspreg (jordbrukspreget landskap) og er et småkupert ås- og fjellandskap.

Her er gode solforhold. Her er et godt lokalklima, men det kan være svært kraftige vinder fra sydøst og i sammenheng som fallvind fra fjellmasivet Skautuva (med høyeste parti på 620 moh.)

Planområdet er vestre del av åsryggen Husåsen som har sitt høyeste parti på kote +50, mens øvre del av planområdet ligger på kote +30 i sydøst og kote +6 på fylkesveien i nordvest. Terrenget faller mot nordvest med Mølnelva som lavområde langs vestre del.

Området har blandet skog med bjørk, rogn, selje og einer, se fotoene foran.

- Estetisk og kulturell verdi

Områdene markerer seg ikke med spesielle estetiske eller kulturelle verdier ut over naturverdiene.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Her er ingen registrerte kulturminner.

5.6 Naturverdier

- Naturmangfold

Bernt-Gunnar Østerkløft¹ foretok befaringsplanområdet 10.09.2022. Han skriver i sin rapport:

«Hele området er sterkt preget av eksisterende infrastruktur og tidligere tiders bruk av området som overflatedyrka slåttemark og utmarksbeite. Store flater var dominert av sølvbunke, nyseryllik, engrevehale, hundegras, mjørdurt, kveke, hundekveke, grasstjerneblom og bringebærkratt. I de

¹ Amatørbotaniker og validator for karplanter i Artsobservasjoner.

tørrere bakkene fantes engkvein, hundekvein, litt engrapp, smyle, gulaks med innslag av skjermesvever, bladsvever, rødknapp, litt blåknapp, småengkall og blåklokker.

Noe skog fantes av kortvokst dunbjørk med litt i hovedsak nedbeitet osp og rogn. Her var det mye tråkk og liggeplasser etter elg. I bjørkelundene var der spredte forekomster av hengeveng, skogburkne, hengeaks, kranskonvall, kvitbladtistel og delvis tørre bakkeiner. Over alt var forekomster av skvallerkål og hundekjeks.

Nær eksisterende bebyggelse fantes kjempespringsfrø, amerikamjølke, brennesle og ett sted noen alsikkekløver som nok er forvillet fra dyrket mark.

Langs eksisterende veier var der i tørrere skråninger småengkall, blåklokker, fjellrundskolm, fjelløyentrøst, kjerteløyentrøst, tiriltunge, engkvein, fjellgulaks, fjellfiol, engfiol mv.. Et par plasser var og mye åkertistel, noen krusetistler og hestehov.

Av sopp var det uvanlig lite å observere, men en rødskrubb var der og et par knivjuker på morknende bjørk.

Den lille bekken Mølnelva er et lite smykke i området. Ingen interessante observasjoner i selve bekken som syntes å være uten noen forurensning. Vannet var rent og friskt og ingen algevekst å spore. Langs breddene var det litt buskvegetasjon med innslag av sølvvier, svartvier, grønnvier, selje, turt, sløkje og skogrørkvein.

Berggrunnen er i hovedsak amfibolitt med innslag av hardere bergarter. Floraen gav inntrykk av ganske mager mark med triviell flora. Ingen rødlistede eller uvanlige arter.

I det planlagte utbyggingsområdet er der ikke noe biologisk mangfold av slik verdi at det bør legge hindringer i veien for realisering av planene.»

Rapporten vedlegges.



Figur 17. Veikant åkertistler, hestehov og krattskog. Større flater dominert av arten sølvbunke. Foto: Bernt-Gunnar Østerkløft sept. 2022



Figur 18. Foto: Bernt-Gunnar Østerkløft sept. 2022



Figur 19. Tuer med sølvbunke. Foto: Bernt-Gunnar Østerkløft sept. 2022



Figur 20. Skogørkvein i kanten av gammel småvokst dunbjørk. Foto: Bernt-Gunnar Østerkløft sept. 2022.

Naturdatabase <http://kart.naturbase.no/> og <http://artskart.artsdatabanken.no> viser ingen observasjoner av nær truede arter i planområdet.

Det er ikke registrert verneområder, utvalgte naturtyper, prioriterte arter, inngrepsfrie naturområder eller verdifulle/utvalgte kulturlandskap. Her er ikke registrert nøkkelbiotoper i skog.

Vannkvaliteten i Mølnelva er registrert som «god, naturlig» for økologisk tilstand og «god» for kjemisk tilstand. (Nordlandsatlas Vann-nett, MDIR/NVE)

Det går noe mindre fisk, ørret, i Mølnelva. Her er ellers ikke kjent at det er spesiell vegetasjon eller fauna i forbindelse med elveleiet.

DN Håndbok nr. 13 angir aktuelle naturtyper for kartlegging av verdier. I tabellen er her gjennomgått forholdet for planområdet:

a) Funksjonsområde for rødlistearter	Her er ingen registrerte punkter
b) Område for truede vegetasjonstyper	Her er ingen registrerte punkter
c) Kontinuitetsområder Med kontinuitetsområder menes naturtyper som har hatt stabile økologiske forhold over lang tid. Det gjelder både urørte områder og områder i kontinuerlig bruk. Områder som i liten grad er utsatt for forstyrrelser og inngrep gir gode vilkår for en del	Her er ingen registrerte områder

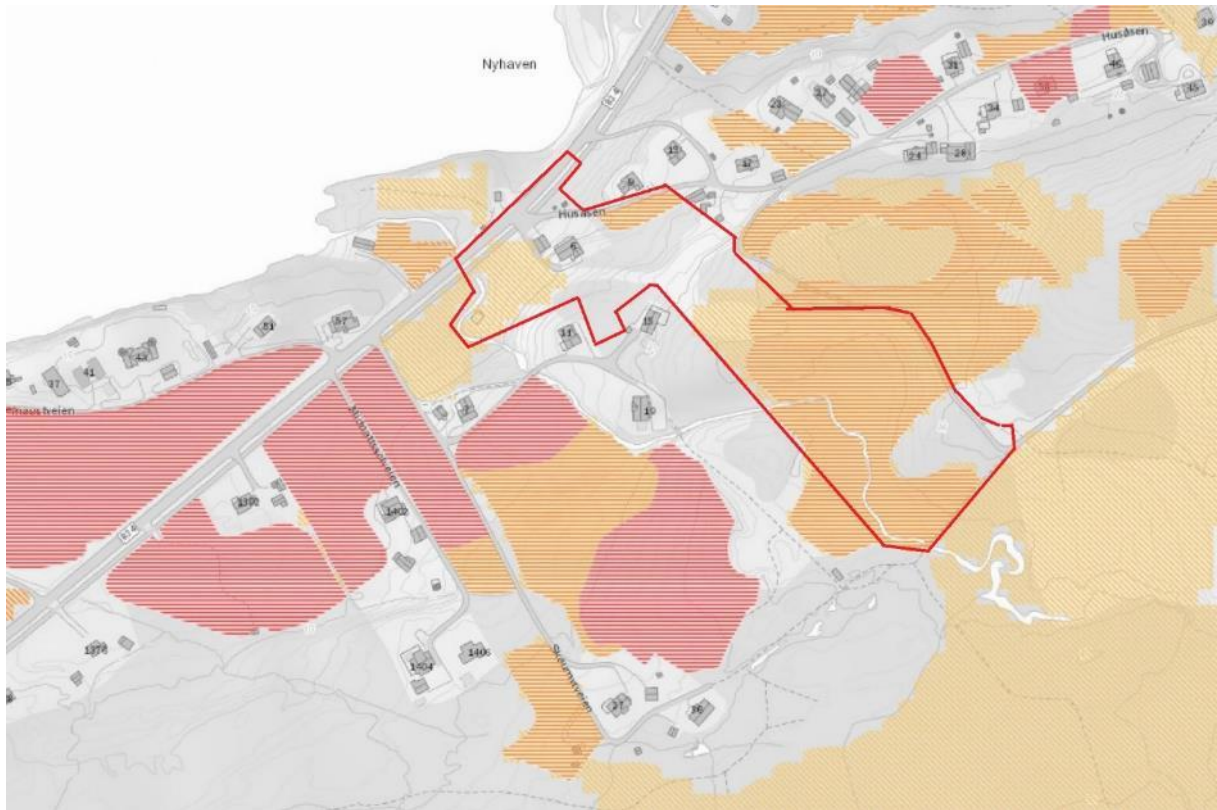
<p>spesialiserte arter og samfunn. For kulturbetingete naturtyper vil opphør eller endring i bruk bryte kontinuiteten. Mangel på stabile miljøer med lang kontinuitet er i dag en trussel mot artsmangfoldet, og da særlig mot de spesialiserte artene.</p> <p>Eksempler er gammelskog/urskog og ugjøddelede beite- og slåttmarker.</p>	
<p>d) Artsrike naturtyper Artsantallet må sees i forhold til potensialet i regionen.</p> <p>Eksempler er rikmyr og fukteng.</p>	Her er ingen registrerte punkter
<p>e) Sjeldne naturtyper</p>	Her er ingen registrerte punkter
<p>f) Viktig biologisk funksjon Konkrete eksempler er en åpen bekk gjennom et stort homogent åkerlandskap, et lite vann i et ellers tørt åkerlandskap, et smalt sund hvor mange dyrearter kan krysse et vassdrag, eller et overnattingstre for kråkefugler i byparken.</p>	Mølnelva har en viktig biologisk funksjon. Mølnelva med tilstøtende areal er sikret gjennom reguleringsområde og tilstøtende friområde.
<p>g) Spesialiserte arter og samfunn (spesielle økologiske krav) Eksempel på dette kan være fossesprøytsoner, der arter og vegetasjonssamfunn er tilpasset konstant tilførsel av høy og kald fuktighet.</p>	Her er ingen registrerte punkter
<p>h) Naturtyper med høy produksjon Eksempler er flommarkskog (gråor-hegge- skoger) med store tettheter av spurvefugl og brakkvannsdeltaer med både ferskvanns- og saltvannsfæuna.</p>	Her er ingen registrerte punkter
<p>i) Sterk tilbakegang Eksempler er opphør av skogsbeite, endret arealbruk på beite- og slåttmarker, utbygging og tørrlegging av elvedelta og våtmarker, samt hogst av gammel skog.</p>	Her er ingen registrerte punkter

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Innen planområdet og er det liten rekreasjonsverdi ut over draget langs Mølnelva. Lokalbefolkningen driver her et mindre fritidsfiske etter ørret, som er på rundt 200 g.

Nærområdet har stor rekreasjonsverdi med adkomst til sjø og skjærgården. Utsikt til landskapet rundt er viktig som del av dette.

5.8 Landbruk



Figur 21. Nordlandatlas viser at det i nordre del og midtre del av planområdet er noe dyrkbar jord, middels verdi (mørk gul horisontal skravur). Det er også noe av «noe verdi» (lys gul skravur). Stor verdi (rød skravur) ligger utenfor planområdet. Planområdet markert med rød strek.



Figur 22. Gårdskart fra NIBIO viser bnr. 9 som inmarksbeite (lys gult område) og produktiv skog (grønt område).

NIBIO, Norsk institutt for bioøkonomi, har kartlagt landbruksområdene i Norge. For planområdet er det meste av bnr. 9 inmarksbeite med noe produktiv skog, se over. Det meste av bnr. 152 (nordvest på planområdet) har fulldyrket jord. Temakart 15 i kommuneplanen angir karbonrike naturtyper. Her inngår områdene som NIBIO har vist som produktiv skog, se pkt. 4.4 foran.

Matjord. NIBIO angir for området på gnr. 23/152, se fig. over, at her er verdiklasse for dyrkbar jord:

Verdiklasse: 1 – noe verdi
Ikke tidligere dyrket
Artype 50 Åpen fastamark
Argrunnforhold 44 Jorddekket
DMKjord 61 Ikke selvdrenerende, ikke blokkrik

Det registrerte området er på ca. 1,8 daa.

Området har tynnere jordmasse på sprengstein etter vannutbyggingen i 2016 der det var mye sprengning og planering på denne eiendommen. Der det er litt jord er i nærheten av elva og ett stykke inn på mot regulert vei.

Området er ikke tidligere dyrket. Her er altså ikke matjord i dag.

Se kommentar under pkt. 8.16 nedenfor: Konsekvenser av planforslaget.

5.8.1 Samisk natur- og kulturgrunnlag

Planområdet inngår ikke i reinbeiteområder, se kommuneplanens temakart TK8 Reindrift foran, som viser hensynssone for reindrift H520-10. Dette er syd for planområdet.

Det er ikke mottatt kommentarer til melding om oppstart av planarbeidet fra Duokta reinbeitedistrikt. Reindrift er heller ikke kommentert av Statsforvalteren i deres uttalelse etter oppstartmeldingen.

Reindrift vil ikke være berørt av tiltak på Husåsen Vest.

5.9 Trafikkforhold

5.9.1 Kjøretrafikk

Kjøreadkomst til planområdet er fra Fv 834. Veien har regulert fartsgrense på 60 km/t. Statens vegvesen angir at her er en trafikkmengde på 1200 ÅDT.

Internveiene har regulert fartsgrense på 50 km/t. Her er beskjedne trafikkmengde. Nedre del av Husåsen antas å ha < 50 ÅDT (betjener ca. 17 husstander).

5.9.2 Parkering

Parkering skjer på egne eiendommer i området rundt.

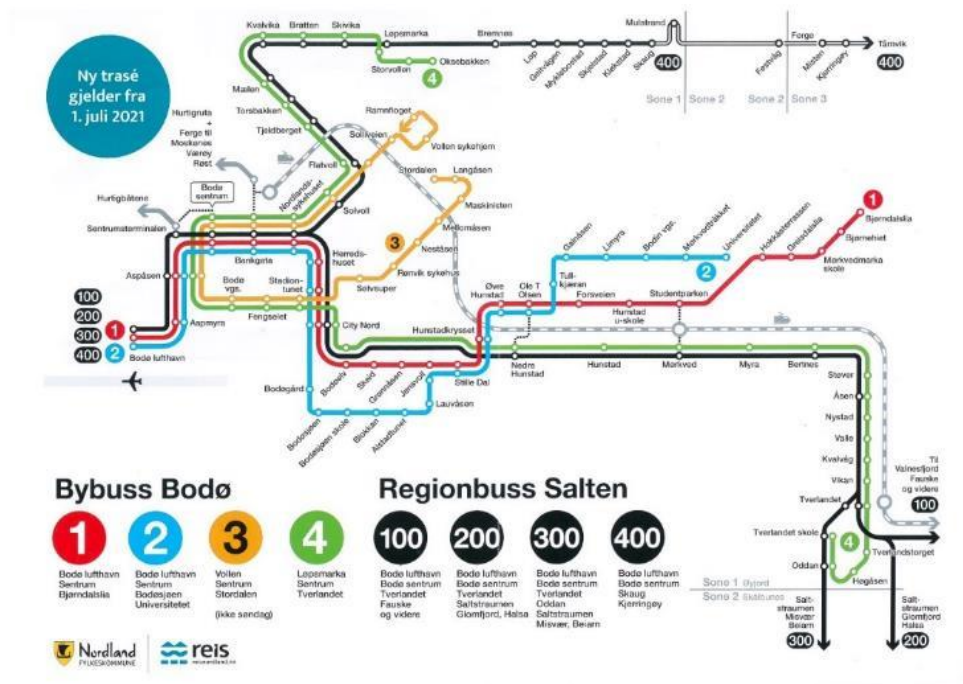
5.9.3. Gang- og sykkeltrafikk

Det er ikke egne gang- og sykkelveier eller fortau langs de tilstøtende veiene.

Det er lite trafikk på veinettet så det er godt mulig å benytte sykkel på veiene.



Figur 23. Utsnitt av kommuneplanens temakart TK3 Støysone vei. Støysonen strekker seg ca. 30 m ut fra c/l vei og berører ikke ny bebyggelse i planforslaget.



Figur 24. Linjekart for bussrutene i Bodø 2022. Linje 400 går fra planområdet til Bodø sentrum og flyplassen.

5.9.4. Kollektivtilbud

Buss kjører fra Bodø lufthavn og sentrum til Skau og videre til Kjerringøy, rute 400, fem turer pr. hverdag, lørdager to turer og søndag én tur.

5.9.5 Ulykkessituasjon

Statens Vegvesen har oversikt over trafikulykker på Statens vegvesens veikart.

Her er ingen registrerte ulykker innen planområdet. Det er registrert to mindre ulykker ved avkjørselen til Sjystranda, nordøst for planområdet.

5.10 Barns interesser

Planområdet ligger inn mot et landbruksområde med tilstøtende boliger og mot friområder. Her er mulighet for turgåing, men det er ingen spesielle aktiviteter for barn i området.

Innen planområdene representerer Mølnelva et fint område for barn og unge .

5.11 Sosial infrastruktur

Det er barnehage og barneskole på Skaug, ca. 350 m østover på gang- og sykkelvei langs fylkesveien.

Det er ikke dagligvareforretninger eller kiosk på Skau. Nærmeste sentrumsfunksjoner er i Løpsmark (ca. 11,5 km) eller inne i Bodø sentrum.

5.12 Universell tilgjengelighet

Det er ingen tilretteleggelse for rullestolbrukere innen planområdet etter som området ikke er utbygget. Terrenget og veiene er slake og adkomsten til planområdet er god, også for rullestolbrukere.

5.13 Teknisk infrastruktur

• Vann og avløp

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.

VA Plan og prosjekt, Bodø kommune, skriver i e-post 01.12.2021 at «dagens kommunale slamavskiller allerede er overbelastet, gammel, og i dårlig forfatning. Kommunen har ikke avsatt midler her til oppgradering av avløpsløsningen, og heller ingen umiddelbare planer om å gjøre noe tiltak. I forbindelse med en utbygging på Husåsen Vest må det avtales et samarbeid med utbygger for oppgradering av den kommunale avløpsløsningen.» (Det er i oppstartannonseringen medtatt mulig utbyggingsavtale. En utskifting av slamavskilleren vil være del av utbyggingsavtalen.)

Hovedvannledning går fra kommunalt vanntårn sydøst for planområdet og ligger i veitraséen, se kart nedenfor.



Figur 26. Husåsen Vest. Oversikt over el-ledninger. Rød storstiplet fra stolpe til stolpe: høyspent luftstrek. Blå heltrukket: 400 eller 230 V kabel lavspent. Blå storstiplet fra stolpe til stolpe: lavspent luftstrek. Lys grønn heltrukket: gatelyskabel. Kilde Arva mai 2022.

5.14 Grunnforhold

Kvartærgeologisk kart fra NGU viser at her er garbenskifer i hele planområdet.

Området består av forvitringssmasse. Kartunderlaget er forenklet kartografi, 1:50 000. NGUs løsmassekart (se fig. nedenfor) beskriver dette slik:

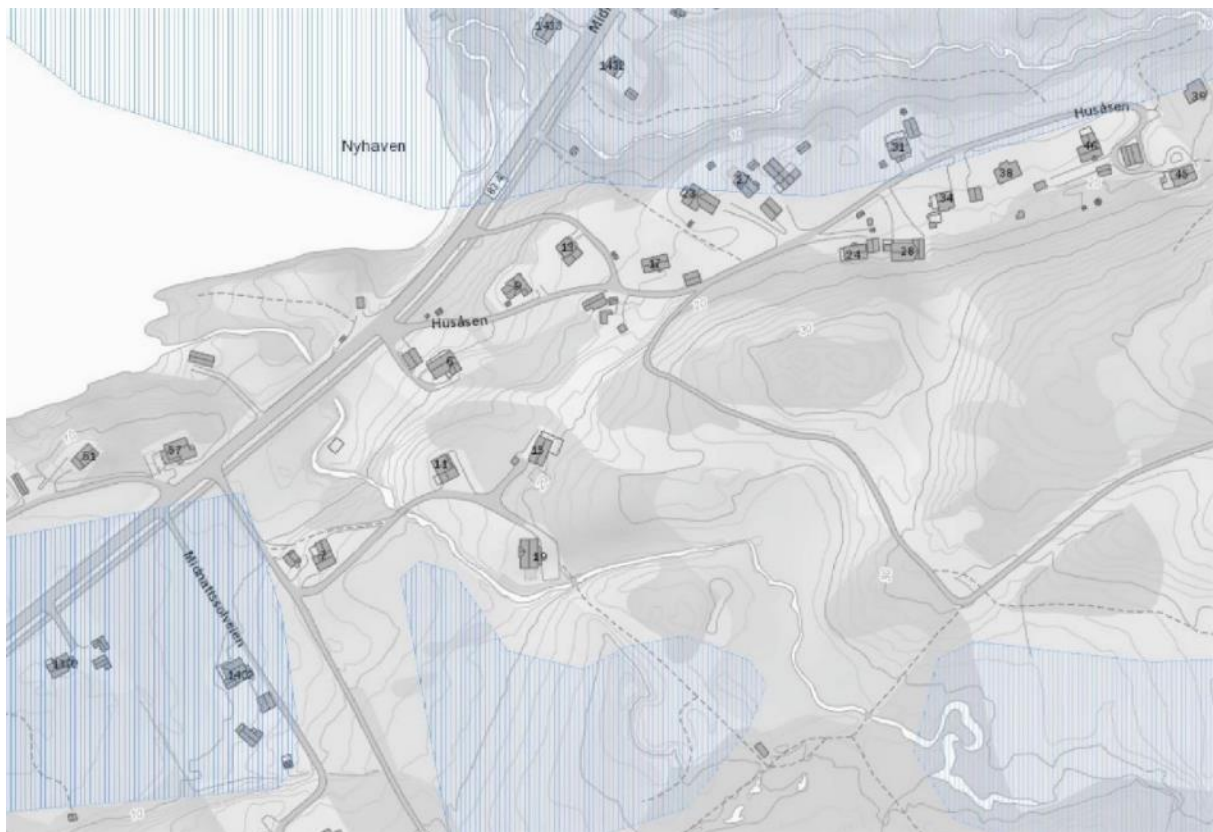
«Løsmasser dannet på stedet ved fysisk eller kjemisk nedbryting av berggrunnen. Gradvis overgang til underliggende fast fjell. Brukes når en ikke skiller mellom sammenhengende og usammenhengende dekke av denne avsetningstypen.» Infiltrasjonsevnen er i h.h.t. NGU «lite egnet».

Her er gode forhold for bygging uten fare for kvikkleire eller for andre ulemper. Se fig. nedenfor.

Ifølge NGUs kart over radon viser at planområdet har «moderat til lav» radon aktsomhetsgrad. Nærmest fylkesveien er det et felt med «usikker» radon aktsomhetsgrad, se fig. nedenfor.



Figur 27. Løsmassekart. Mørk rosa: skredmateriale, rosa: forvittringsmasse, blå: marin strandavsetning, lys brun: tynt humus, torvdekke. Planområdet ligger i sin helhet innenfor område for forvittringsmasse med unntak av området nærmest fylkesveien. Kilde NGU løsmassekart



Figur 28. Muligheter for sammenhengende kvikkleiresoner: lys blå vertikal skravur. Planområdet ligger utenfor kvikkleireområdet. Kilde <https://www.ngu.no/emne/mulighet-marin-leire>.



Figur 31. Nederste del av Mølnelva med Fv 834 og gang- og sykkelveien i forgrunnen. Mølnelva er til høyre for det større treet. Elva er lagt i kulvert under veien. Flomfareområdet ligger inn over feltet hvor campingvognen står. Fra Google-Earth.

Flom – aktsomhetsområde

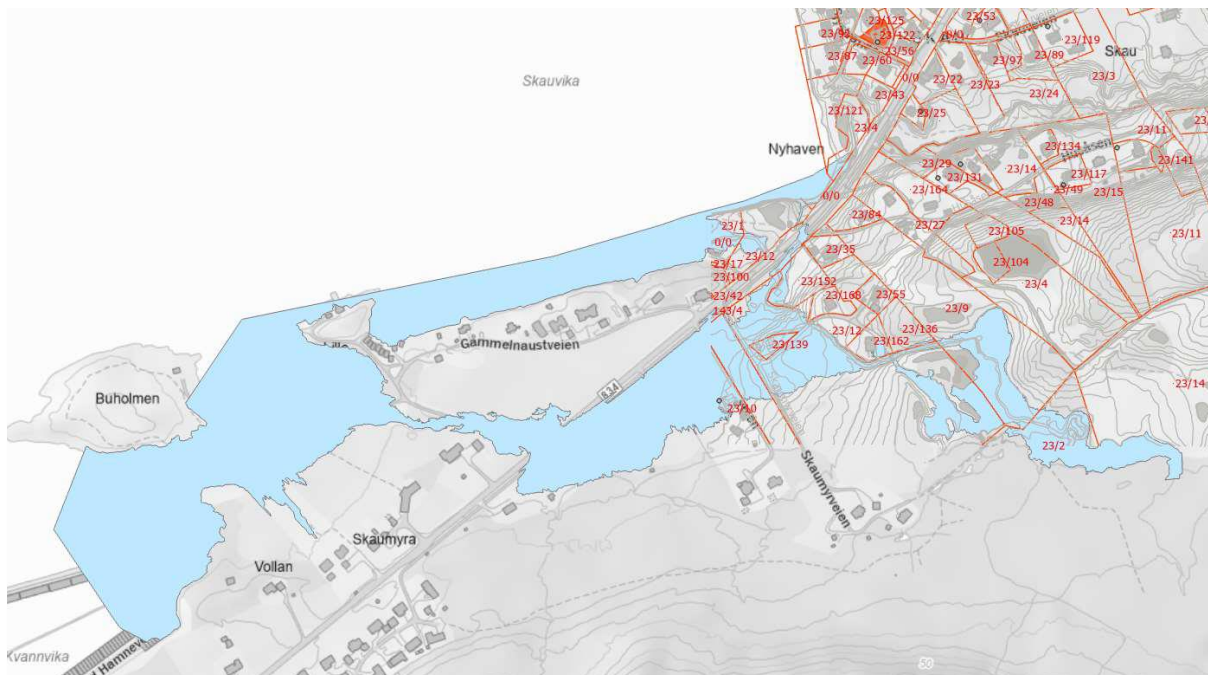
I h.h.t. Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) kartunderlag er her fire områder innen planområdet som kan være utsatt for flom. Områdene BF2, BF4, BK2 og BF6 som er avsatt til bebyggelse ligger delvis innenfor aktsomhetsområde for flom.

For sikkerhetskravene i Byggeteknisk forskrift (TEK17) skal det her imøtekommes krav til sikkerhetsklasse F2 (for boliger). Her er største nominelle årlige sannsynlighet 200 års flom.

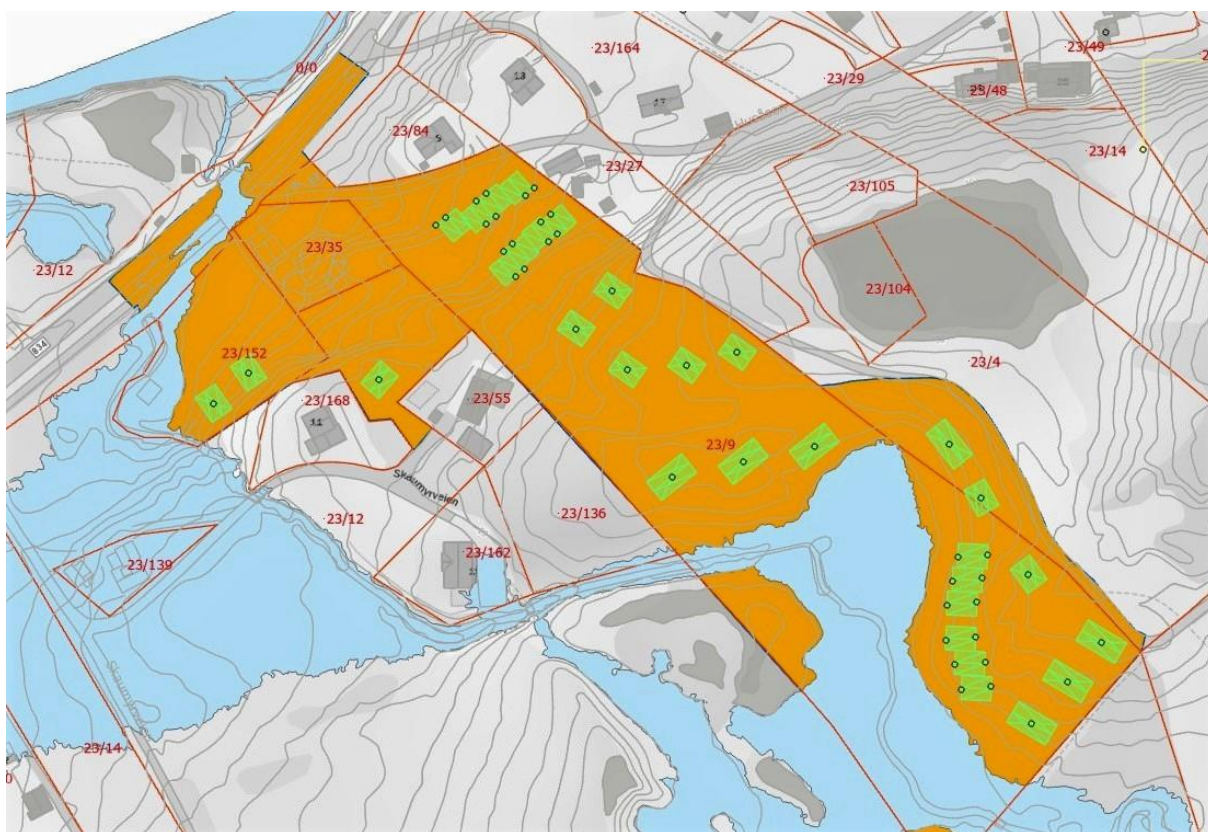
Sikkerhetskravet kan oppnås ved å plassere byggverk utenfor området der sannsynligheten for flom er mindre enn minstekravet i forskriften eller ved å sikre det mot oversvømmelse eller ved å dimensjonere og konstruere bygget slik at det tåler belastninger og at skader unngås.

Multiconsult har utarbeidet en fullstendig flomanalyse av området³.

³ Multiconsult 2023: Rapport Flomfareanalyse for detaljreguleringsplan for Husåsen, Skau, Bodø kommune. 17.02.2023. Dokumentkode 10249807-01



Figur 32. Flomutbredelse ved 200-årsflom. Fra Multiconsults rapport, fig. 5-6.



Figur 33. Flomutbredelse 200-årsflom nærbilde av analyseområde. Området for detaljreguleringsplanen er vist i oransje. Planlagt bebyggelse er vist i grønt. Fra Multiconsults rapport, fig. 5-7.

Nordre del av Mølnelva

Multiconsult skriver i sin rapport s. 19:

Den største utfordringen når det gjelder å få ledet flommen i vassdraget ned til fjorden er kulvert 1, som ligger under fylkesvegen. Kulverten har en kapasitet på 6,64 m³/s, som er for lavt for å ta unna 200-årsflommen i vassdraget. I tillegg til dette ser vi fra flomutbredelseskartet at det er flere steder vannet renner over elvebredden, og ut i nye løp.

200-årsflommen vil ikke berøre planlagt bebyggelse.

Multiconsult skriver i sin konklusjon:

Beregningene viser at område 23/9, 23/152 og fylkesveien i detaljreguleringsplanen vil bli berørt av 200-årsflommen, men flommen vil ikke berøre planlagt bebyggelse.

Byutvikling Prosjekt, Bodø kommune, har gjort en utredning datert 02.01.2023⁴. Her konkluderes det med at kapasiteten for kulverten under fylkesveien har rikelig kapasitet, selv ved 200 års flom vinterstid.

Topp veibane er på kote +6,0 og byggegrensen for BF2 følger kote +8,0. Ved en mulig oppstuvning av kulverten vil flomvannet renne over fylkesveien og ikke berøre byggeområdet for BF2.

Søndre del av Mølnelva

I sydøstre del av planområdet, BF4, BF6 og BK2 har Mølnelva sitt vannspeil mellom kote +22 og +23. Multiconsults analyse viser at høyeste nivå for 200-årsflom for dette søndre området er noe under kote +24. Byggegrense for disse områdene følger kote +24. Underetasjen/1. etg. i ny bebyggelse vil få laveste gulvnivå på kote +24,5.

Sikkerhetskravet i TEK17 ved flomfare er imøtekommet ved å plassere byggverk utenfor området der sannsynligheten for flom er mindre enn minstekravet i forskriften.

Nedstrøms går Mølnelva ut i sjøen og vil ikke gi skader ved flom.

5.15 Støyforhold

Fv. 834, Midnattsolveien, har trafikk til og fra Kjerringøy, som kommer i puljer. Trafikkmengden er på 1150 ÅDT⁵. Fartsgrensen er 60 km/t. En bebyggelse med byggegrense på 30 m fra fylkesveien vil ligge utenfor gul støysone.

Det er svært lite trafikk på det tilstøtende veinettet som har en trafikk på anslått til < 50 ÅDT.

5.16 Luftforurensing

Området har god gjennomlufting og her er ikke luftforurensning.

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er ingen relevant risiko- og sårbarhetsanalyse ved eksisterende situasjon.

⁴ E-post fra Byutvikling Plan 02.01.2023.

⁵ [Vegkart \(vegvesen.no\)](http://vegkart.vegvesen.no)

Det vises ellers til ROS-analysen, pkt. 8.9.

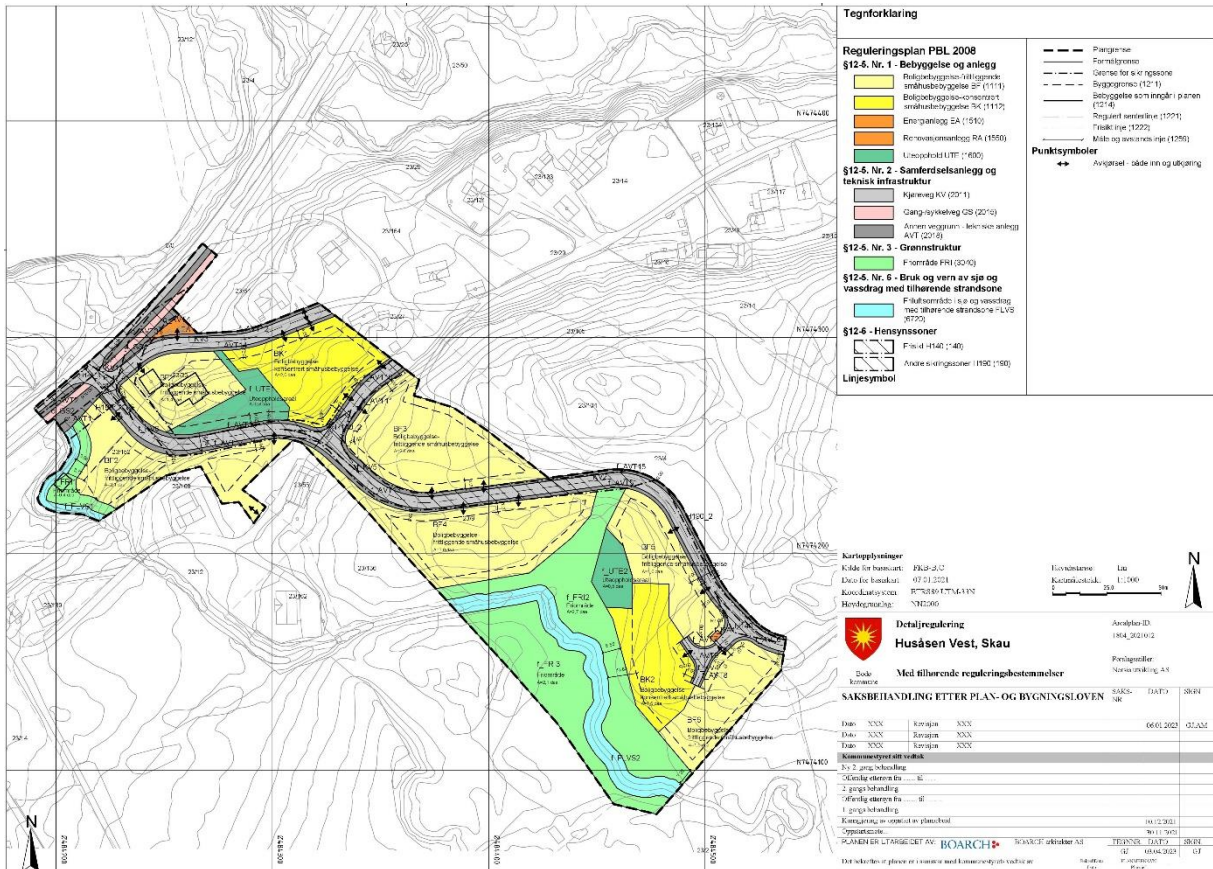
5.18 Næring

Her er ingen næringsvirksomhet innen planområdet. Det er jordbruk i tilstøtende områder, som er i full drift.

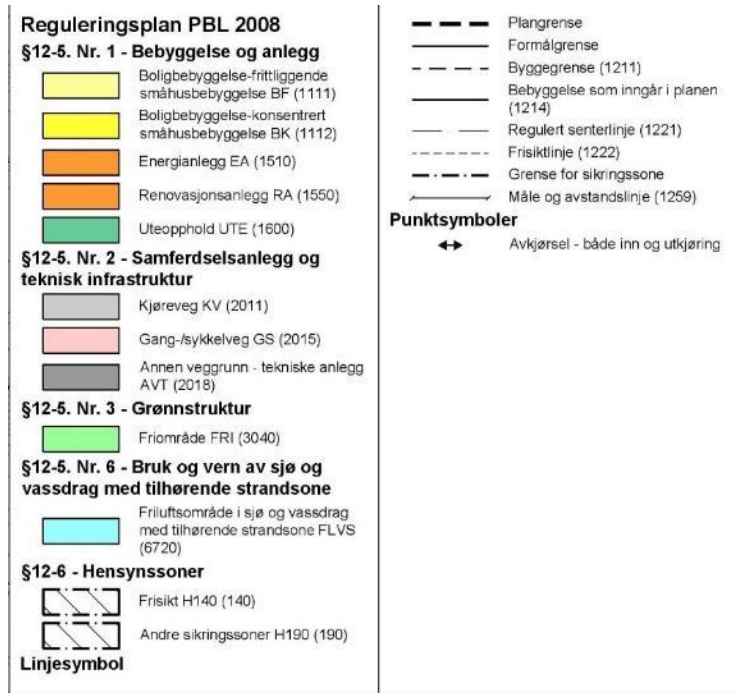
5.19 Analyser/ utredninger

- Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan
- Bernt-Gunnar Østerkløft: Reguleringsplan Husåsen vest, Skaug – Biologisk mangfold. Rapport fra befaringsav området lørdag 10. september 2022.
- Multiconsult 2023: Rapport Flomfareanalyse for detaljreguleringsplan for Husåsen, Skau, Bodø kommune. 17.02.2023. Dokumentkode 10249807-01

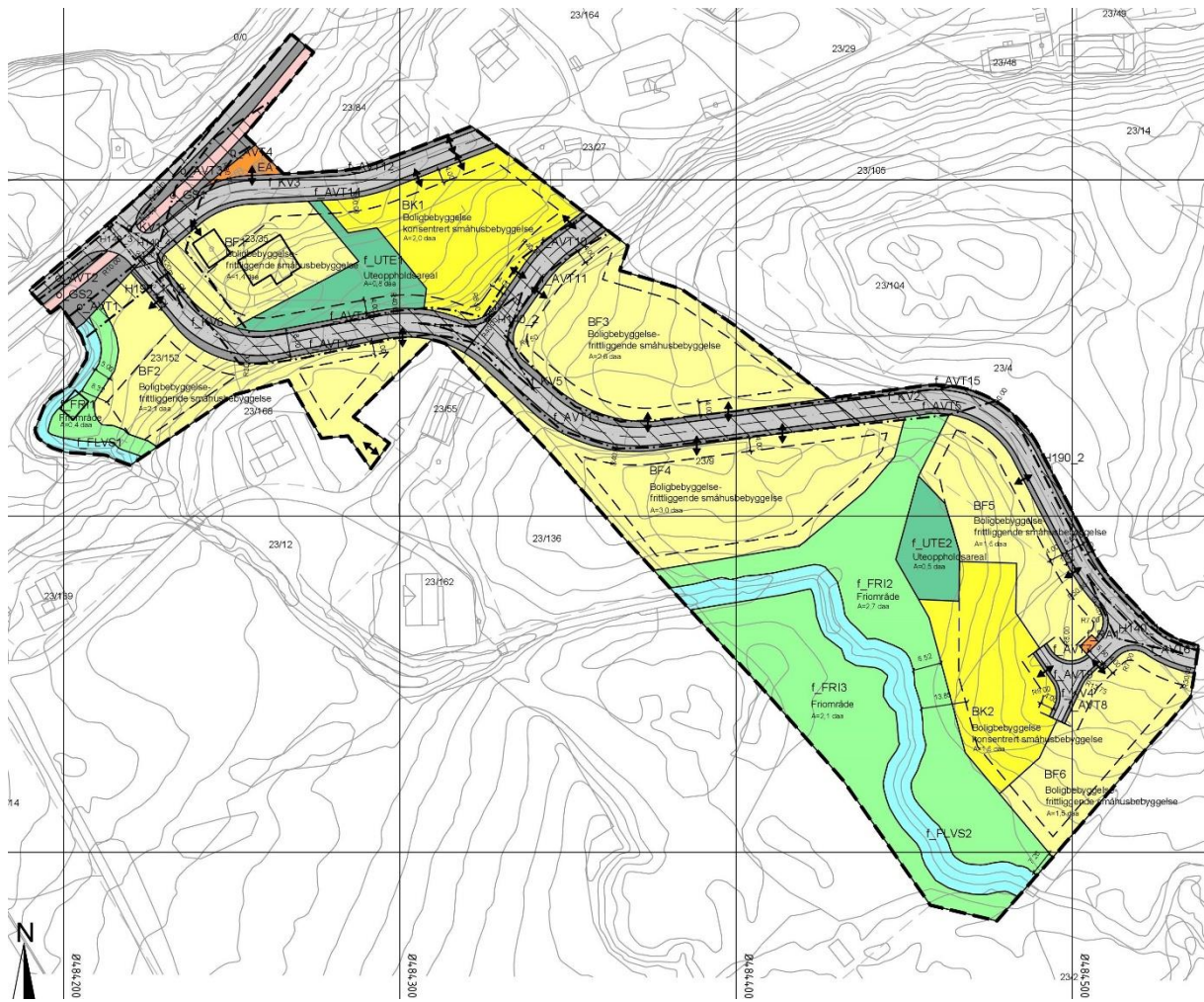
6 Beskrivelse av planforslaget



Figur 34. Plankart



Figur 35. Tegnforklaring til plankartet.



Figur 36. Plankart, utsnitt

6.1 Planlagt arealbruk

Planen legger til rette for utbygging til boliger og nettstasjon for kraftforsyning. Planen angir også friområde og friluftsområde langs Mølnelva.

6.1.1 Reguleringsformål

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg				
BF Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse	1111	12,5		
BK Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse	1112	3,6		
EA Energianlegg	1510	0,1		
RA Renovasjonsanlegg	1550	0,0		
UTE Uteoppholdsareal	1600	1,2	17,4	daa
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur				
KV Kjørevei	2011	3,6		
GS Gang- og sykkelvei	2015	0,3		
AVT Annen veigrunn - tekniske anlegg	2018	2,3	6,2	daa
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur				
FRI Friområde	3040	5,2	5,2	daa
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandlinje				
FLVS Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6720	1,7	1,7	daa
§12-6. Nr. 6 - Hensynssoner				
H140 Frisiktsone		0,7		
H190 Andre sikringssoner		3,3		
		4,0		
Samlet			30,4	daa

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

§ 12-5. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

- **Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BF 1-6**

Formålet omfatter eksisterende bolig nær fylkesveien og boligområder langs den nye veien opp mot vanntårnet.

- **Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BK 1-2**

Formålet omfatter ett felt nær fylkesveien og ett felt i skråning mot Mølnelva i syd.

Bebyggelsen kan være i to etasjer med underetasje, dvs. tre målbare etasjer.

Parkering dekkes på egen tomt.

- **Energianlegg EA**

Eksisterende nettstasjon må oppgraderes for å dekke energiforbruket innen planområdet. Nettstasjonen har adkomst fra eksisterende vei, Husåsen.

- **Renovasjonsanlegg RA**

Her er to områder for nedsenkede avfallsbeholdere.

- **Uteopphold UTE 1-2**

Her er to områder for felles uteopphold.

§ 12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- **Kjørevei KV 1-6**

o_KV1 omfatter del av fylkesvei 834, Midnattsolveien.

f_KV2 omfatter utbedret, eksisterende privat vei over gnr. 23/4 og dels inn på gnr. 23/9.

f_KV3 omfatter eksisterende privat vei, Husåsen.

f_KV4 omfatter ny privat vei frem til BF6 og BK2.

f_KV5 omfatter utbedret, eksisterende privat vei over gnr. 23/9 frem til gnr. 23/4.

f_KV6 omfatter ny privat vei fra fylkesveien opp til eksisterende vei som går opp til vanntårnet.

- **Gang- og sykkelvei o_GS 1-2**

Formålet omfatter eksisterende gang- og sykkelvei langs fylkesvei 834.

- **Annen veigrunn - tekniske anlegg o_AVT 1-4**

Formålet omfatter areal langs fv 834, utenfor kjørebanelen, for grøft og sneopplag.

- **Annen veigrunn - tekniske anlegg f_AVT 5-17**

Formålet omfatter areal langs veier, utenfor kjørebanelen, for grøft og sneopplag.

§ 12-5. Nr. 3 – Grønnstruktur

- **Friområde f_FRI 1-3**

Friområdene ivaretar den grønne karakteren langs Mølnelva og ivaretar også en korridor opp mot Husåsen. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. I områdene kan det etableres sti/tråkk åpen for allmenn ferdsel og bygging av gapahuk og andre enkle oppholdsanlegg.

§ 12-5. Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- **Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone f_FLVS 1-2**

f_FLVS1 omfatter nedre del av Mølnelva med sone langs bredden.

f_FLVS2 omfatter øvre, søndre, del av Mølnelva med sone langs bredden. Det kan bygges gangbro over elven.

I områdene kan det etableres sti/tråkk åpen for allmenn ferdsel.

§ 12-5. Nr. 6 – Hensynssoner

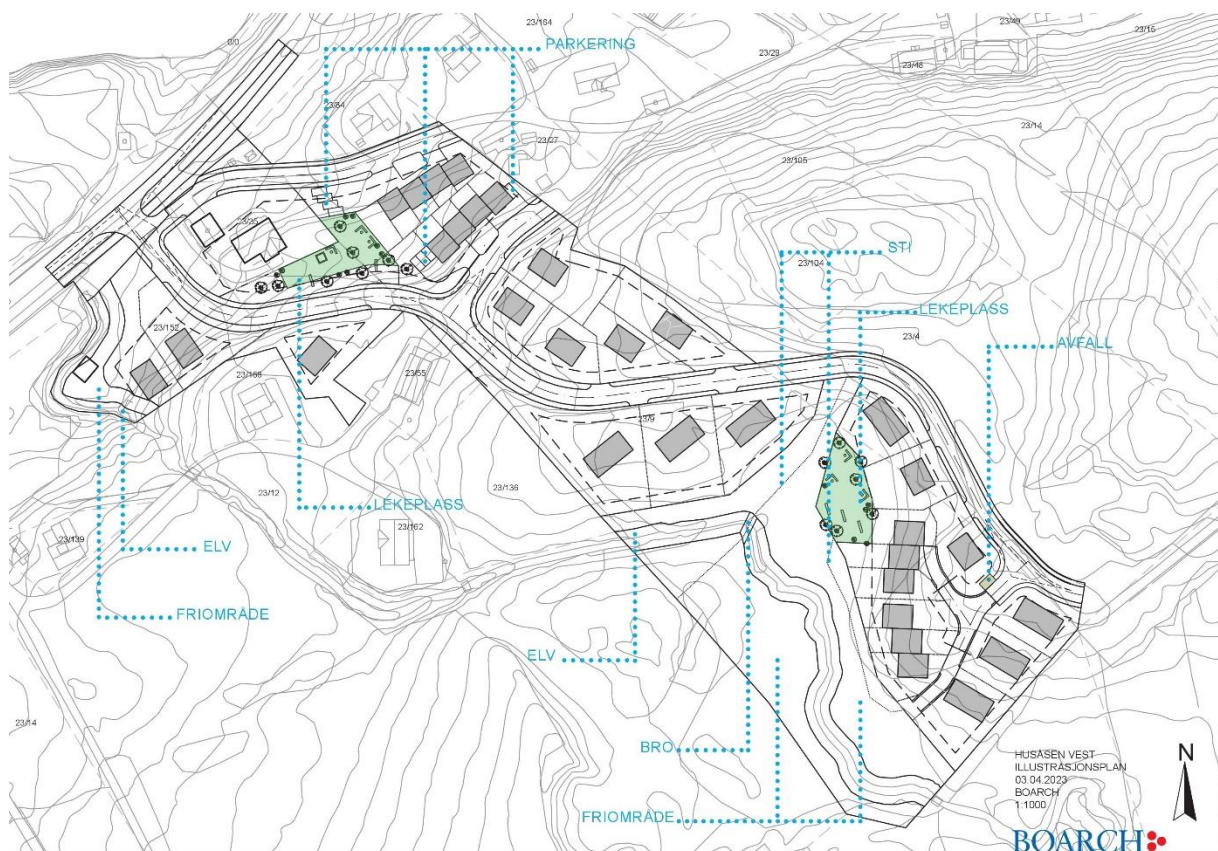
- **Frisikt H140 1-4**

Formålet omfatter områdene ved kryss mot fv 834 og interne kryss mot Husåsen.

- **Sikringssone, andre sikringssoner H190 1-2**

Hensynssonene omfatter trasé for kommunal hovedvannledning, inklusiv tilstøtende byggeforbudssone.

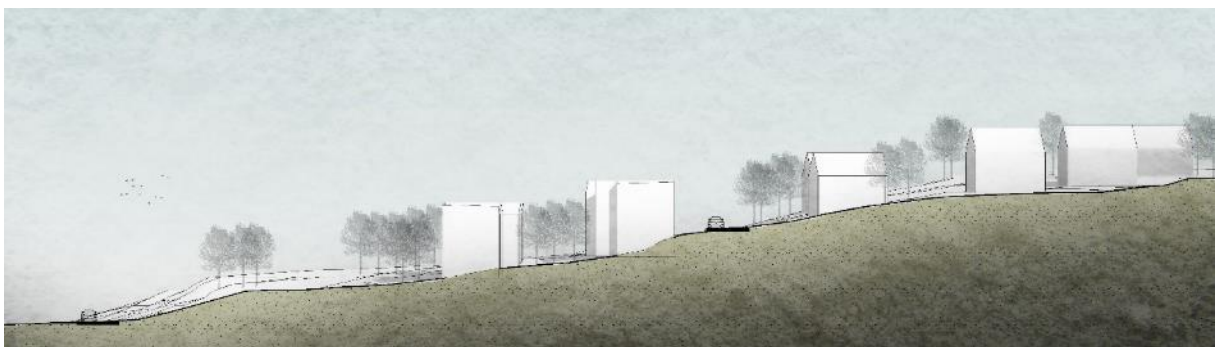
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming



Figur 37. Illustrasjonsplan som viser mulig plassering av bebyggelsen. Se også illustrasjon av uteoppholdsarealet UTE1 nedenfor. Tegning BOARCH arkitekter a.s. mars 2023.



Figur 38. Perspektiv av ny bebyggelse for felt BK1, BF1, BF23 og BF3. Sett fra nord. Tegning BOARCH arkitekter a.s august 2022.



Figur 39. Snitt gjennom felt BK 1. Fylkesveien til venstre. Sett fra sydvest. Tegning BOARCH arkitekter a.s august 2022.

6.3.1 Bebyggelsens høyde

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.

De nedre deler av område BF2, som ligger nederst mot fylkesveien og mot Mølnelva, kan være utsatt for elveflom, se aktsomhetskart under pkt. 5.14 foran. På området er det planlagt to boliger. Det er imidlertid tatt hensyn til resultatet fra flomanalysen og byggegrensen er trukket opp i skråningen opp fra elven og er således sikret mot flom.

Også deler av områdene BF4, BF6 og BK2 kan være utsatt for flom. Det er også her tatt hensyn til Multiconsults analyse, se pkt. 5.14, som viser at høyeste nivå for 200-årsflom for dette søndre området er noe under kote +24. Byggegrense for disse områdene følger kote +24. Underetasjen/1. etg. i ny bebyggelse vil få laveste gulvnivå på kote +24,5.

Sikkerhetskravet i TEK17 ved flomfare er imøtekommet ved å plassere byggverk utenfor området der sannsynligheten for flom er mindre enn minstekravet i forskriften.

6.3.2 Grad av utnytting

For områdene BF er maks. utnytting 30 % BYA. Her inngår bakkeparkering. Garasje på tomten inngår i beregningen.

For områdene BK er maks. utnytting 35 % BYA. Her inngår bakkeparkering. Garasje på tomten inngår i beregningen.

6.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer

Her er ingen næringsarealer på området.

6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

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.

Det er registrert et behov for mindre, arealeffektive leiligheter på Skau. Det er derfor lagt opp til mulighet for en blandet størrelse på boenhetene med særlig tanke på rekkehusene. Disse er tenkt med én større og én mindre leilighet. Rekkehusene vil kunne romme inntil 14 slike mindre leiligheter.

Samlet er det skissert inntil 46 boligenheter innen planområdet. Med tanke på at enkelte av eneboligene vil kunne oppføres med utleieenhet eller som tomannsbolig innen planområdet, er maksimalt antall innen planområdet satt til 50 boligenheter medregnet eksisterende bolig.

6.3.5 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplanen er prinsipiell og er førende for gjennomføring av prosjektet. Dette er nedfelt i planbestemmelsene:

- Både rekkehusene og frittliggende småhus kan ha én hovedleilighet og én bileilighet.
- Utformingen av det enkelte hus og retning på tomten kan justeres ved byggesaksfasen, men skal sees i sammenheng med de øvrige bygningene innen feltet.
- Tomtegrenser er veiledende og kan justeres ved byggesaksfasen for hvert enkelt felt.
- Adkomsten til den enkelte tomt kan justeres ved byggesaksfasen. Det skal søkes å kombinere avkjørsler for to eller flere tomter der dette er mulig.
- I område BF3 skal det søkes å beholde et sammenhengende ubebygde område ved at bebyggelsen legges mot adkomstvei.
- I område BK1 skal det søkes å beholde et felles grøntområde mellom husrekke.
- Fra felles adkomstvei til BF6 og BK2 skal det være åpent for gangvei ned til friområdet.

6.4 Boligmiljø/bokvalitet

Det er lagt vekt på at eneboligfeltene kan bevare Husåsens grønne karakter. Friområdet langs Mølnelva er et viktig element i denne sammenhengen.

De to tettere boligfeltene ligger mot skrånende terreng slik at vegetasjon bak, på de tilgrensende høyere partiene lar området beholde grønnkarakteren.

Her er gode sol- og vindforhold (på tross av intense fallvinder vinterstid). Nærhet til sjøen og landskapet opp mot Skautua er en viktig del av miljøet.

6.5 Parkering

Krav til parkering følger kommuneplanens bestemmelser. Skau er i sone C.

For boliger er kravet 1,4 bilplasser og 2 sykkelplasser pr. boenhet.

For boligene etableres parkeringsplassene på egen tomt. Se beregning nedenfor.

Virksomhet	Enhet	Bil	Sykkel
Krav			
Boliger	Pr. boenhet	1,4	2
Område BF	Antall		
Boliger frittliggende	18	25	36
Område BK			
Boliger konsentrert	28	39	56
	46	64	92

I illustrasjonsplanen er det lagt til grunn at parkering/garasje stort sett er inkorporert i bygningene, slik at det bare vil være noe bakkeparkering i tillegg. (For BK1 er det vist 8 plasser som bakkeparkering.)



Figur 40. Vann- og avløpsplan, oversikt. Lys blå strek: nye vannledninger. Rød strek: nye avløpsledninger. Mørk blå strek: eksisterende vannledninger. Grønn strek: Eksisterende spillvannsledninger. Rød sirkel: brannkummer. Se også pkt. 5.13 foran.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

EI-kraft tilknyttes eksisterende nett. Eksisterende nettstasjon i planområdet nordre del oppgraderes ved at den nuværende erstattes med ny på samme sted, som opplyst av Arva ved e-post 26.09.2022.

Vanntilførsel tilkobles eksisterende nett, cfr. pkt. 5.13 foran. Ledninger legges i nye veitraséer.

Avløp tilkobles eksisterende nett, se prinsipplan over. Se også pkt. 5.13 foran.

Slukkevann hentes fra eksisterende nett. Det etableres fire brannkummer, se fig. over.

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreatkomst, varelevering

Adkomst til planområdet er fra Fv 834. Eksisterende avkjørsel til veien Husåsen flyttes ca. 20 m mot vest for bedre veiføring opp i planområdet. (I gjeldende reguleringsplan var veikrysset flyttet noe lengre vest. Dette er ikke gjennomført.)

Fra nytt kryss med Fv 834 føres ny vei inn i planområdet. Denne vil også være adkomstvei for den eksisterende bebyggelsen østover Husåsen. Traséen for den nye veien følger den opparbeidede veien til vanntårnet sydøst for planområdet.

Den nye bebyggelsen har adkomst fra den nye veien.

6.7.2 Utforming av veger

Nye interne veier er gitt en kjørebanebredde på 5,5 m med tillegg på 1,5 m grøft/sneopplag på hver side. Dette følger kommunalteknisk norm for Bodø kommune. Dette følger også Statens vegvesens håndbok N100 for vei type B6 og L2, Øvrige lokalveier.

Interne veier har beskjeden trafikkmengde med under 300 ÅDT og hastigheten er begrenset til 30-40 km/t. Veien Husåsen betjener i dag 13 boliger. Nytt felt BK1 vil ha inntil 16 leiligheter. Dette er fortsatt godt under 300 ÅDT. Her er derfor ikke behov for fortau.

Intern adkomstvei til BK2 har kjørebanebredde på 3,0 m og 1,0 m grøft/sneopplag på hver side.

6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest for noen av boligene skal vann- og avløpsanlegg være ferdigstilt.

6.7.4 Varelevering

Ikke aktuelt.

6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende

Tilgjengeligheten er god, med lite trafikk og lite stigning på veiene.

Gang- og sykkelvei langs Fv 834, o_GS, er opparbeidet, men tilpasses flytting av krysset for veien Husåsen.

6.7.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Alle veier er felles, privat eiet, med unntak av Fv 834 som er fylkeskommunal vei.

Oppdeling av de interne veiene i f_KV2-f_KV6 er gjort av hensyn til privatrettslige avtaler.

f_KV3 er felles for gnr. 23/84 (Husåsen 9), 23/27 (Husåsen 13), 23/164 (Husåsen 17), 23/131 (Husåsen 23), 23/133 (Husåsen 27), 23/48 (Husåsen 24), 23/49 (Husåsen 28), 23/134 (Husåsen 31), 23/117 (Husåsen 34), 23/15 (Husåsen 38), 23/118 (Husåsen 46), 23/67 (Husåsen 45), 23/160 (Husåsen 39), 23/161 (Husåsen 41) og nordre del av felt BK1.

f_KV2, f_KV4, f_KV5 og f_KV6 er felles for beboerne innen planområdet med unntak av nordre felt i BK1 og nordre tomt i felt BF5

Nyetablert vei, f_KV6, fra Fv 834 over gnr. 23/152 og 23/12 videre opp gjennom 23/9 og 23/4, f_KV4-f_KV5, er etablert for nye beboere i denne reguleringsplanen. Veien legges som eget gårds- og bruksnummer gjennom eiendommene 23/152, 23/12 og 23/9. Gjennom 23/4 foreligger egen gjensidig avtale om veirett for øvre felt.

Dagens beboere i Husåsen vil i utgangspunktet benytte dagens trasé, men får ny avkjøring til Fv 834. Det åpnes også for å inngå løsninger med Husåsen Veilag for benyttelse av ny veiløsning. Videre åpnes det for at de med utmarkseiendommer kan få veirett til disse for skogsdrift mm. Eiendommene 23/4 og 23/104 og 23/105 (utenfor planen) har egen avtale angående veirett fra sin eiendom 23/27. For øvrig vil veien også kunne benyttes av fremtidige eiendommer i området etter nærmere avtale med Thomas Schønning eller den han utpeker.

Bodø kommune har veirett gjennom planområdet opp til sitt vannanlegg sydøst for planområdet.

6.7.7 Mobilitetsløsning

Det er biladkomst til alle eiendommene og alle nye tomter.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Det er ikke planlagt nye offentlige anlegg ut over oppgradering av den eksisterende nettstasjonen for el-kraft.

6.9 Miljøoppfølging

Området med Mølnelva og det tilstøtende arealet langs elvebredden og også friområdet ivaretar et viktig miljøaspekt.

Karbonrike naturtyper i dagens situasjon videreføres med den åpne karakteren i den nye bebyggelsen med større hager for beplantning. Husåsens grønne karakteren videreføres. Se også pkt. 8.6 og 8.22 nedenfor.

Kommuneplanen har ikke krav om tilretteleggelse for fjernvarme på Skau.

6.10 Universell utforming

Universell utforming skal imøtekommes i h.h.t. byggeforskriftenes krav til byggverk.

6.11 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal for boligene er samlet på to områder, for nordvestre del og for sydøstre del. Se illustrasjonsplanen foran og utsnitt nedenfor. Sydøstre område grenser mot friområdet og går over i dette. For eneboligene vil det også være lekeareal på hver tomt. Avstandene fra inngangene er under 200 m.

MUA er beregnet for hvert enkelt delområde. For BK1 og BK2 er det lagt til grunn at det kan være inntil to boenheter i hvert hus. Dersom her bare bygges én boenhet i hvert rekkehus vil arealkravet reduseres tilsvarende.

	Leilighete	Krav MUA	Prosjektert MUA	Balkong
BF1	3	60 m ²		
BF2 - eksisterende	1	- m ²		
BK1 rekkehus	16	320 m ²		80 m ²
Del av BF3	2	40 m ²		
	22	420 m ²	430 m ²	
Del av BF3	3	60 m ²		
BF4	3	60 m ²		
BF5	3	60 m ²		
BF6	3	60 m ²		
BK2 rekkehus	12	216 m ²		60 m ²
	24	456 m ²	478 m ²	
Sum		876 m ²	908 m ²	
Samlet for BF	18			
Samlet for BK	28			
Sum boliger	46	boenheter		

På illustrasjonsplanen er vist to uteoppholdsarealer, UTE1 og UTE2, på til sammen 908 m².

UTE1 er på 0,8 daa, men arealet for bruk er mindre, 430 m², beregnet etter KPAs bestemmelser. Det sydvestre området er planert mot den tilstøtende veien slik at her ikke blir brattere enn 1:5. Arealet er også beregnet for en bredde som ikke er smalere enn 7 m, slik KPAs bestemmelser angir. Se illustrasjon nedenfor.

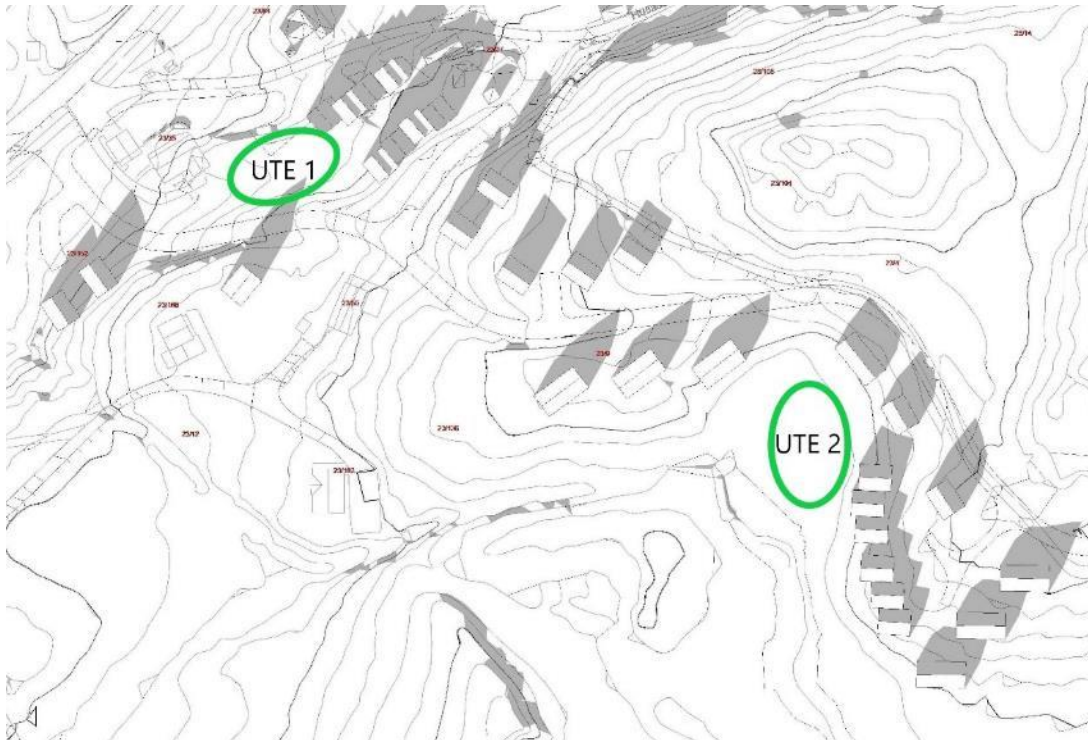
UTE 2 er på 478 m².

UTE1 er felles for BK1, BF1, BF2 og nordre del av BF3. UTE2 er felles for søndre del av BF3, BF4, BF5, BF6 og BK2. Dersom BF3 utbygges før BK1 påbegynnes vil alle tomtene innen BF3 ha adkomst til UTE1.

Begge uteoppholdsarealene har 100 % solbelyst areal klokken 15:00 den 20. mars, og imøtekommer KPAs bestemmelser på belyst areal over 50 %. Det vises til sol/skyggediagram nedenfor.

Tomtedelingsplan er vist på illustrasjonsplanen. For eneboligene har tomtene en størrelse på fra ca. 300 m² til ca. 700 m².

Tomtene har gode sol- og vindforhold. Den eksisterende vegetasjonen i friområdene gir gode og skjermede uteoppholdsarealer. Tilstøtende landskapsområde mot Skautua gir gode friluftsområder.



Figur 41. Sol/skyggediagram for planområdet med planlagt bebyggelse i h.h.t. illustrasjonsplanen, sol kl. 15:00 20. mars. Uteoppholdsarealer er markert med grønne ellipser.



Figur 42. Illustrasjon av uteoppholdsarealene UTE1. Det grønne arealet er i h.h.t. KPAs bestemmelser om minste bredde og maksimale stigning innen områdene. Illustrasjonen viser mulig møblering med klie, sandkasser og sitteplasser sammen med beplantning. BOARCH oktober 2022.

Det legges vekt på å bevare eksisterende vegetasjon der dette er mulig ut fra de byggetekniske forholdene.

Planbestemmelsene krever en detaljert situasjonsplan som også skal vise utomhusarealene.

6.12 Landbruksfaglige vurderinger

Som beskrevet under pkt. 5.8 foran har NIBIO registrert innmarksbeite med noe produktiv skog på deler av planområdet. Her er noe dyrkbar jord, stor verdi i nord og middels verdi i søndre del. Som beskrevet under pkt. 8.10 nedenfor er her ikke drevet noen form for skogsdrift, så vidt vi kjenner til. Området er regulert til boliger i gjeldende reguleringsplan.

6.13 Kollektivtilbud

Buss kjører Fv 834 med holdeplass for buss mot Bodø sentrum vis-a-vis avkjørselen og ca. 250 østenfor for buss mot Kjerringøy, se pkt. 5.9.4 foran.

6.14 Kulturminner

Her er ikke registrert kulturminner.

6.15 Sosial infrastruktur

Her er ingen nye elementer i planforslaget.

6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Vanntilførsel bygges ut fra eksisterende ledningsnett, se pkt. 5.13 og 6.6 foran.

Brannslukkevann tas fra eksisterende vannledning, se pkt. 8.17 nedenfor.

Spillvann føres til eksisterende ledningsnett, se pkt. 5.13 og 6.6 foran.

Overvann føres til terreng, se pkt. 8.17 nedenfor.

6.17 Plan for avfallshenting

IRIS ønsker at det ikke etableres underbakkenanlegg her. IRIS har konkludert med at her gjennomføres dunkrenovasjon⁶. For BF5, BF6 og BK2 (i sydøst) etableres et oppsamlingspunkt med større dunker.

Planforslaget imøtekommer kravene fra IRIS med disse punktene:

- Avstand fra den enkelte inngang til felles renovasjonspunkt er ikke over 100 m.
- De interne veiene er alle bredere enn 3,0 m, tegnet med 5,5 m kjørebane.
- Snuplasser for lastebil, L, dimensjonert etter Statens vegvesens håndbok N100, er for enden av veien i sydøst og i veikryss innen veisystemet.
- Stigning på veiene er ikke brattere enn 1:12 (8%) bortsett fra et kortere parti, 40 m, med stigning 1:10.

Løsningen har vært drøftet med IRIS.

⁶ E-post fra IRIS 11.10.2022.

6.18 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

ROS-analysen viser at her er ingen alvorlige risikoområder. Det anbefales ingen spesielle avbøtende tiltak, se pkt. 8.15.

NVE har registrert Mølnelva som et flom- og aktsomhetsområde, men dette gir ingen begrensinger for bebyggelsen slik dette er prosjektert ut over at laveste gulvnivå er kote +7,5 for BF2 og kote +24,5 for BF4, BK2 og BF6.

6.19 Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Skal det foreligge godkjent utomhusplan, jfr. §§ 2.2 og 2.13.
- Dokumentasjon på at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkte tiltak.
- Plan for avfallshenting skal være utarbeidet og skriftlig godkjent av renovasjonselskapet.
- Skisseplan for nødvendige offentlig infrastruktur skal være godkjent.
- Godkjent plan for håndtering av overvann, jfr. § 2.9.
- Plan for avfallshåndtering, som skal være godkjent av renovasjonsmyndighet og Bodø kommune.
- Dokumentasjon på skolekapasitet.
- VAO-rammeplan skal være godkjent av Bodø kommune.
- Plan for utskifting/oppgradering av kommunal slamavskiller ved Sjustranda skal være godkjent av Bodø kommune.

Før igangsettingstillatelse gis

- Før det gis igangsettingstillatelse for bygging av tiltak som berører fv. 834, skal situasjonsplan og/eller byggeplan, godkjennes av Nordland fylkeskommune. Tiltak nært fylkesvegen skal være avklart med tanke på geotekniske forhold og stabilitet i grunnen.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse skal detaljert utomhusplan som viser hvordan uteoppholdsarealet skal opparbeides og brukes være godkjent av Bodø Kommune.
- Detaljplan for offentlige trafikkområder og kommunaltekniske anlegg som inngår i planen skal være skriftlig godkjent av Bodø kommune.
- Offentlig infrastruktur, inkludert kommunal slamavskiller ved Sjustranda, skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Dokumentasjon ift. eventuell forurensning, jf. 2.14.
- Dokumentasjon som godtgjør at støykravene oppfylles, jf. § 2.18.
- Dokumentasjon på tilstrekkelig slukkevann.
- Ved uttak av masser på mer enn 150 m³, skal massebudsjett og –regnskap utarbeides. Masseregnskapet skal dokumentere disponeringen av massene.

Før brukstillatelse eller midlertidig brukstillatelse kan gis skal følgende foreligge/være ferdig opparbeidet i h.h.t. rammetillatelsene:

- Veier, parkering og adkomst skal være ferdig opparbeidet.
- Krysset ved fv. 834 skal være ferdig bygd før det gis midlertidig brukstillatelse for nye boliger i planområdet.
- Vann- og avløpsanlegg og tilknytning til anlegget være ferdig opparbeidet.
- Kommunal slamavskiller ved Sjustranda skal være utskiftet/oppgradert og satt i drift, jfr. §2.8.
- Dokumentasjon på at krav til uteoppholdsareal og parkering er oppfylt.
- Uteoppholdsområdene skal være ferdig opparbeidet.
- Dokumentasjon på eventuelle avbøtende tiltak i forhold til støy, jfr. § 2.18.

- Dokumentasjon på at eventuelle overskuddsmasser er ført til godkjent deponi eller tilbudt lokale bønder for avhenting., jfr. § 2.16.

Det kan gis ferdigattest for deler av anlegget så fremt det har en naturlig avgrensning og er ferdigstilt i henhold til godkjent situasjonsplan og gitte tillatelser.

7 Konsekvensutredning

Som beskrevet under pkt. 2.5 foran:

Ved avklaring i oppstartmøte 30.11.2021 og (foreløpig) konklusjon:

- a. Saken faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredninger.

Begrunnelse:

Planforslaget er i samsvar med overordnet kommuneplan.

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

8.1 Overordnede planer

Planen er i tråd med overordnet kommuneplan, og i hovedprinsipp i tråd med gjeldende reguleringsplan. Her er bare mindre justeringer i forhold til disse planene.

8.2 Landskap

Planforslaget endrer ikke landskapet. Her er bare mindre arbeider ved den nye veiføringen opp fra fylkesveien.

8.3 Stedets karakter

Planforslaget endrer stedets karakter innen planområdet fra ubebygget åpent skogfelt til et åpent boligområde med et par tettere felt. De større tomtene, sammen med friområder, vil gjøre at Husåsens grønne karakter i stor grad vil bli beholdt.

8.4 Byform og estetikk

Området får en åpen bebyggelse som følger terrengfallet og veiføringene. Rekkehusene legges langs skråningene i terrenget med to etasjer på øvre side og tre etasjer på nedre side.

Krav til estetikk er gitt i planbestemmelsene § 4.1.1:

Bebyggelsen, uteområdene og arealene for øvrig skal utformes slik at det skapes god helhetsvirkning i forhold til omgivelsene og landskapet. Dette skal gjøres ved naturlig vegetasjonsetablering mot omkringliggende terreng.

Det skal etableres et harmonisk og helhetlig arkitektonisk uttrykk innenfor hvert delområde og i planområdet som helhet. Det skal legges vekt på bruk av robuste, miljøvennlige materialer, med lang levetid og god materialutnyttelse i bygg og anlegg.

Områdene skal videreføre Husåsens naturlige grønne karakter og tilføres beplantning der det er naturlig å erstatte fjernet vegetasjon under bygging.

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Ingen registrerte forhold og følgelig ingen endringer.

8.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Som beskrevet under pkt. 5.6 er her ikke registrert verneområder, utvalgte naturtyper, prioriterte arter, inngrepsfrie naturområder eller verdifulle/utvalgte kulturlandskap.

Langs Mølnelva er det lagt inn et grøntbelte, både som *Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner f_FLV (6710)* og som *Friområde f_FRI (3040)*. Herved er det lagt til rette for å sikre bevaring av eksisterende vegetasjon og gi mulighet for at ny vegetasjon kan etableres. Det vises til vannressurslovens § 11, som krever at det «langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr».

Plan- og bygningslovens § 1.8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag sier at «I 100 m-beltet langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.» Fylkesmannen i Hordaland har i 2018 vurdert det slik at man «kan akseptere ei generell byggegrense på 50 m til større vassdrag og 20 m til mindre elvar/bekkar med årssikker vassføring.»⁷

Bebyggelse i områdene BF1, BF4, BF5, BF6 og BK2 ligger innenfor 50 m-avstand fra Mølnelva. Innen 20 m avstand ligger bare én bygning i område BF1. Som **kompeniserende tiltak** er det regulert inn friområde langs elven og byggegrensen er holdt opp fra elveflaten.

Her konkluderes at planen vurderes å være i tråd med prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 og 12. Videre vurderes det at naturmangfoldlovens kapittel II om bærekraftig bruk dermed er ivarett.

8.7 Forholdet til FNs Bærekraftsmål

I arbeidet med å utvikle arealene i planområdet har det gjennom hele prosessen vært en ambisjon om at prosjektet skal ha en høy bærekraftprofil og at området skal utvikles mest mulig bærekraftig.

Vurderingen baserer seg på at området i overordnet plan er avsatt til utbyggingsformål, og som nylig er videreført i den reviderte kommuneplanens arealdel, vedtatt 16.06.2022.

Bodø kommune har ambisiøse mål for bærekraftig utvikling av kommunen. I kommuneplanens samfunnsdel er en av åtte satsingsområdene *Bærekraftig byutvikling*

Blant delmålene for dette satsingsområdet kan nevnes:

- Det skal være mulig å leve og bo godt i hele kommunen.
- Det skal bygges nok boliger, og boligene skal være gode og tilrettelagt ulike livsfaser og behov. Alle boliger skal ligge i nærheten av gode byrom og rekreasjonsområder som er attraktive, og holder høy standard.

⁷ https://www.statsforvalteren.no/contentassets/e9b82242f0094a37a973bdd02678395c/dag_2/dag-2.2.-morten-sageidet---bruk-og-vern-i-vassdragssona_1k2018.pdf

- Det skal være fokus på fremtidsrettet infrastruktur og mobilitetsløsninger. Løsninger for fotgjengere, syklistene og kollektivtrafikk skal prioriteres foran privatbilisme, og trygg skolevei skal prioriteres aller høyest.

Kommuneplanens arealdel, vedtatt 16.06.2022: § 1.11 FNs bærekraftsmål:

FNs bærekraftsmål skal legges til grunn for all planlegging.

Ved oppstart av planarbeid skal det vurderes hvordan planen kan bidra til å sikre miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft i et lokalt, nasjonalt og globalt perspektiv. I planforslaget skal det dokumenteres hvordan dette er ivarettatt.

I 2015 vedtok FNs medlemsland 17 mål for bærekraftig utvikling frem mot 2030. Målene gjelder for alle land, og er et veikart for den globale innsatsen for en bærekraftig utvikling.



Figur 43. FNs bærekraftsmål. Fra FN-sambandet.

Bærekraftmålene ser miljø, økonomi og sosial utvikling i sammenheng. Bærekraftig utvikling handler om å ta vare på behovene til mennesker som lever i dag, uten å ødelegge framtidige generasjoners muligheter til å dekke sine behov.

Planforslaget bidrar til oppnåelsen av følgende bærekraftsmål:



Sikre god helse og fremme livskvalitet for alle, uansett alder.

Planen bidrar til etablering av nye boliger med livsløpsstandard og grøntarealer som fremmer livskvalitet og god helse. Friområder og elvedrag med nærhet til naturen bidrar også vesentlig til dette.



Redusere ulikhet i og mellom land

Planen legger til rette for å etablere leiligheter av ulik størrelse rundt felles uteområder. Dette kan bidra til at flere skal kunne ha økonomi til å bo i egen bolig, og skaper større mangfold.



Gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige

Redusere byenes og lokalsamfunnenes negative påvirkning på miljøet (målt per innbygger), med særlig vekt på luftkvalitet og avfallshåndtering i offentlig eller privat regi.

Sørge for at alle, særlig kvinner og barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne, har tilgang til trygge, inkluderende og tilgjengelige grøntområder og offentlige rom.

Planen søker å fortette med kvalitet og skape gode møteplasser, og tilfører nye funksjoner til området.



Sikre bærekraftig forbruks- og produksjonsmønstre

Det ligger til rette for massebalanse i prosjektet.



Stoppe klimaendringene

Planforslaget har en tett utbygging som søker å bevare mest mulig av eksisterende terreng og grøntarealer. Her vil være korte føringer for vann- og avløpssystemer. Dette vil gjøre området energieffektiv.



Sikre bærekraftig bruk med ivaretagelse av naturverdiene.

Beskytte, gjenopprette og fremme bærekraftig bruk av økosystemer, sikre bærekraftig skogforvaltning, bekjempe ørkenspredning, stanse og reversere landforringelse samt stanse tap av artsmangfold.

Områdene viderefører Husåsens naturlige grønne karakter og tilføres beplantning der det er naturlig å erstatte fjernet vegetasjon under bygging.



Bidra til å sikre fred, rettferdighet og velfungerende institusjoner

Differensiert bebyggelse som legger til rette for et mangfold av beboere gir et inkluderende bomiljø. Her er trygge og inkluderende fellesområder og tilgjengelige boenheter.



Bidra til godt samarbeid for å nå målene

Det er varslet planoppstart og planen sendes på høring og offentlig ettersyn for at både andre myndigheter, interessenter, naboer og innbyggerne ellers skal kunne medvirke til planarbeidet og utviklingen av området.

8.8 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Planområdet brukes i liten grad som uteområde for de som bor på Skau. Ferdsel langs Mølnelva er ivaretatt gjennom et belte langs elven regulert til friluftsområde i sjø og vassdrag. Utbyggingen vil i liten grad gi endringer i forhold til dagens situasjon.

8.9 Uteområder

Planområdet brukes i liten grad som uteområde for de som bor på Skau. En utbygging her vil i liten grad gi endringer i forhold til dagens situasjon.

8.10 Trafikkforhold

Utbyggingen på Husåsen med inntil 50 nye boligenheter vil gi noe økt trafikk på krysset med Fv 834.

Det er ingen endringer i kollektivtilbudet.

8.11 Barns interesser

Eneboligene sammen med friområdene har store åpne arealer for barns lek.

8.12 Sosial infrastruktur

Det etableres ingen nye sentrumsfunksjoner som barnehage, kafé el.l. innen planområdet. Barneskolen og barnehagen på Skau har kapasitet for den nye bebyggelsen og vil sikre mot nedleggelse av disse viktige sentrumsfunksjonene.

Bebyggelsen rundt det søndre friområdet vil gi grunnlag for sosial kontakt.

8.13 Universell tilgjengelighet

Her er ingen endringer. Der plan- og bygningsloven krever dette vil dette følges opp i bebyggelsen.

8.14 Energibehov – energiforbruk

Utbyggingen med 50 boenheter vil kreve oppgradering i el-tilførselen til området. Eksisterende nettstasjon oppgraderes.

8.15 ROS

Virkning:	Ubetydelig 1	Mindre alvorlig 2	Alvorlig 3	Svært alvorlig 4
Sannsynlighet:				
Svært sannsynlig 4	21, 28	12		
Sannsynlig 3		7		
Mindre sannsynlig 2	6	4, 15		
Lite sannsynlig 1				

4: Elveflom, 6: Radongass, 7: Vindutsatt, 12: Vassdragsområde, 15: Vei, bro, kollektivtransport, 21: Kraftforsyning, 28: Støv, støy, veitrafikk.

Det anbefales følgende tiltak:

- 4: Elveflom. Bebyggelsen er i stor avstand fra Mølnelva. Laveste gulvnivå for BF α , BK2 og BF6 er kote +24,5.
- 6: Radongass. Radonsperre skal benyttes ved nybygg.
- 7: Vindutsatt område. Bygningsutforming og -konstruksjon ivaretar risiko.
- 12: Mølnelva reguleres som friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.
- 21: Den nuværende nettstasjonen oppgraderes.
- 28: Byggegrense mot Fv 834 ivaretar veitrafikkstøyen derfra.

For øvrig ingen avbøtende tiltak.

ROS-analysen viser at her er ingen særlige tiltak som må gjennomføres ut over å legge duk mot radongass, tilpasse bygningsutforming til fallvinder og etablering av ny nettstasjon for el-kraft.

Her er ingen flomfare slik bebyggelsen er plassert, med krav om laveste gulvnivå på kote +25,5 for BF4, BK2 og BF6, ingen støy, luftforurensning, forurensning i grunnen, beredskap- eller ulykkesrisiko.

8.16 Jordressurser/landbruk

Nordlandatlas viser nordre del av planområdet som dyrkbar jord, stor verdi. I sydøst er det middels verdi. For planområdet er det meste av bnr. 9 innmarksbeite med noe produktiv skog. Det meste av bnr. 152 (nordvest på planområdet) har fulldyrket jord. Her har ikke vært tidligere dyrking. Se pkt. 5.8 foran.

Så langt vi kjenner til er her ikke drevet noen form for skogsdrift. Området er regulert til boliger i gjeldende reguleringsplan.

Kommuneplanens temakart har registrert karbonrike naturtyper som skog i tre områder innen nedre del av planområdet, se pkt. 4.4 foran. Felt 1, på BK2, vil bli sterkt berørt av utbyggingen. Felt 2, BF2, vil i noen grad bli berørt, mens felt 3, vestre del av BF3, blir i liten grad berørt. Med unntak av BK2 er her en åpen bebyggelse med relativt store tomter og med grunnlag for hager og større trær. Etter vår vurdering vil den fremtidige situasjonen for karbonrik vegetasjon bli beholdt.

Dette planforslaget vil ikke gi nye konsekvenser i forhold til gjeldende plan.

Matjord. Som beskrevet foran under pkt. 5.8 er det et område i nordvest på ca. 1,8 daa med dyrkbar jord, gnr. 23/152. Dette området har ikke vært dyrket tidligere.

Deler av området vil forbli urørt som del av friområdet langs Mølnelva. Noe vil bli fjernet for adkomstvei til boligene, anslått til under 1,3 daa. De nye bygningene vil ikke berøre det dyrkbare området.

Her anslås at ca. 1,3 daa dyrkbar jord vil bli berørt av utbyggingen.

Jordvern.no skriver på sin hjemmeside:

«Matjord er mer enn jord! Matjord er en folkelig betegnelse på dyrket og dyrkbar jord med høyt moldinnhold. Slik jord er blitt til ved langvarig jordarbeiding, gjødsling og kalking, og ved at meitemark og andre jordorganismer har omsatt råtnende planterester til humus og næringsstoffer som plantene kan utnytte.»

Det er i h.h.t. denne definisjonen ikke matjord innen planområdet.

8.17 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

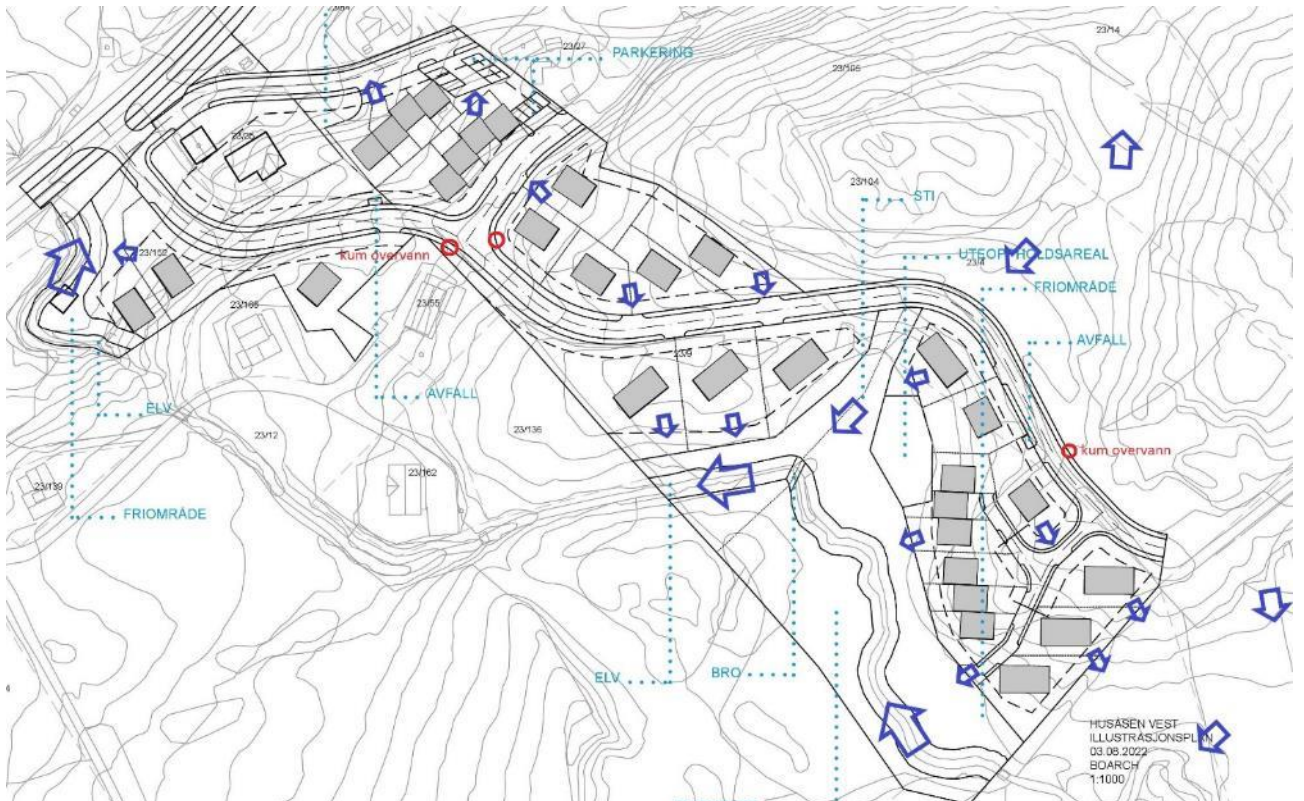
For ny bebyggelse kobles VA på eksisterende hovedledninger. Eksisterende slamavskiller, utenfor planområdet, må oppgraderes, se pkt. 5.13 foran.

Overvann

Overvann føres til terreng. For område BK1 og BK2, rekkehusområdene, føres overvann også her til terreng og for parkerings- og manøvreringsfelt utføres overflaten på bakken med penetrable flater som betonghullstein el.l.

- Overvann ivaretas primært ved avrenning til Mølnelva.
- Innen området er det store fordrøyningsflater som flater med vegetasjon (gress, busker og trær).
- Her ansees ikke fare for at flom vil gi skadevirkninger.

Det vises til fig. nedenfor.



Figur 44. Avrenning overvann innen planområdet inntegnet på illustrasjonsplanen. Tre kummer for overvann i dag, vist med rødt. Tegning BOARCH arkitekter september 2022.

Utbyggingen vil herved ikke endre avrenning fra overflatevann i forhold til dagens situasjon.

Brannslukkevann

Det er brannkummer i veitrasé gjennom området. Vanntilførselen kommer fra kommunalt vanntårn sydøst for planområdet. Tilførselsledningen fra vanntårnet er på 225 mm og ligger i veitrasé.

Det er krav om at vannledningen må gi 1200 l/min. for småhusbebyggelse, noe som krever en vannledning på min. 90 mm.⁸ Den eksisterende vannledningen har tilstrekkelig kapasitet. Brannslukkevann tas fra eksisterende og nye brannkummer langs veitrasé. Fra disse er det under 50 m til bygningene. Brannkummer og dekningsområdene er vist på plantegningene over.

Trafo

Den nuværende nettstasjonen oppgraderes, se pkt. 6.6 foran.

8.18 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen medfører ingen direkte virkninger for kommunen ut over oppgradering av eksisterende slamavskiller (utenfor planområdet).

8.19 Konsekvenser for næringsinteresser

Planen vil ved utbygging gi lite økning for næringsinteresser i nærområdet.

⁸ Opplysning fra Tommy Øyen, Norconsult, i telefonsamtale 25.10.2022.

8.20 Interessemotsetninger

Naboer i bebyggelsen øst for planområdet var skeptiske til at planområdet gikk inn på deres eiendom. Dette er avklart. Det er ingen motforestillinger til utnyttelsen av planområdet slik vi kjenner til.

Nabo nord for planområdet, gnr. 23/48, er uenig i at det skal kunne oppføres rekkehus i felt BK1 fordi dette vil begrense solinnfall hos ham. Vi mener at dette er overdrevet ettersom uteoppholdsområdet hans er primært på vestsiden av boligen. Her vil det ikke være skygge fra den nye bebyggelsen. Det vises til innspill nr. 13 nedenfor.

For plassering av nye boliger i felt BF2 følges innspillet fra nabo i syd og det arbeides for å bygge slik at tap av utsikt begrenses.

8.21 Avveining av virkninger

Planen følger overordnet plan og gjeldende reguleringsplan. Her er ingen nye utbyggingselementer. Kommentarer fra naboene skal være ivaretatt gjennom planbestemmelsenes krav i rekkefølgebestemmelsene.

8.22 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan

Det vises til vedlagte notat.

9 Innkomne innspill til oppstart

9.1 Merknader

Vi har mottatt disse innspill innen fristen 14.01.2022 til melding om planoppstart:

1. Statens vegvesen

15.12.2021.

Viser til at planlagt nytt kryss fra fylkesveien må planlegges i nært samarbeid med Nordland fylkeskommune som veieier og forvaltningsmyndighet for fv. 834. Dette gjelder også fastsetting av byggegrense fra fylkesveien.

Vår kommentar:

Tas til orientering.

2. Sametinget

06.01.2022.

«Etter vår vurdering av beliggenhet, omfang og annet kan vi ikke se at det er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk freda, samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til søknaden.»

Det vises for øvrig til generelle krav i h.h.t. kulturminneloven.

Vår kommentar:

Tas til orientering.

3. NVE – Norges vassdrags- og energidirektorat

E-post 13.01.2022.

Generelle kommentarer og viser til deres veiledere og verktøy.

Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen.

Vår kommentar:

Tas til orientering.

4. Statsforvalteren i Nordland

19.01.2022.

Statsforvalteren kan slutte seg til kommunens vurdering at det ikke er krav om konsekvensutredning forutsatt at området sørvest for Mølnelva ikke disponeres til utbyggingsformål.

«Vi oppfordrer spesielt til å planlegge for å sikre en tilfredsstillende grønnstruktur langs Mølnelva. Dette vil være viktig både for sikre området mot ev. erosjon som følge av flom og for naturopplevelse og friluftsliv. Dette innebærer at vi forventer at det settes byggegrense mot elva.

I tillegg bør det settes ei grense med bestemmelser som sikrer bevaring av eksisterende vegetasjon, ev. gir mulighet for at ny vegetasjon etableres. Vi viser her til vannressurslovens § 11, som krever at det «langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr». Det går videre fram her at bredden på beltet kan fastsettes i rettslig bindende planer etter plan- og bygningsloven. En slik grense kan sammenfalle med byggegrensen, eller komme nærmere elva.»

Det vises generelt til statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.

Vår kommentar:

Tas til etterretning.

5. Nordland fylkeskommune

21.02.2022.

Generelle kommentarer og viser til Fylkesplan for Nordland

- kap. 8.2 By- og tettstedsutvikling: b, c, d, e, l og o
- kap. 8.6 Klima og klimatilpasning: d, e, f og g

«Barn og unge må ivaretas i planleggingen. NFK minner om kommunens særlige ansvar for å legge til rette for aktiv deltakelse fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. [...]

Fylkesvei

Nordland fylkeskommune eier og forvalter fv. 834, Midnattsolveien. [...] Gjeldende reguleringsplan Detaljregulering for hovedvannledning og høydebasseng, Skaug, plan ID 3040, regulerer nytt kryss, g/s-veg og busslomme ved fv. 834. NFK ber om at plangrensen for den nye planen følger plan ID 3040, for det som berører fylkesvegen. Krysset må planlegges og bygges med tanke på at det skal dekke framtidig behov for atkomst til hele området som er avsatt til bolig og offentlig formål i gjeldende plan Skaug ID 3009.

Det planlegges et stort boligfelt på sørsiden av fv. 834. Bussholdeplass for buss mot byen ligger på den andre siden av fylkesvegen. NFK mener at det i planarbeidet må tilrettelegges for et trygt krysningspunkt over fv. 834 til busslommen, med belysning. Det må også stilles rekkefølgekrav om bygging av regulert busslomme, like nord for nytt kryss.

NFK gjør oppmerksom på at alle planer skal være i tråd med vegnormalene. Dersom planen strider mot disse, anses planen å stride mot vesentlige regionale og nasjonale interesser. [...]

Det påpekes en detaljer i forbindelse med avstand til formåls grensen, drenering, geotekniske forhold, belysning, overvannshåndtering, byggegrens, illustrering av høydeforskjeller og støy.

Ber om at det medtas disse rekkefølgebestemmelsene:

- «Krav til rekkefølgebestemmelse: I sonen mellom regulert vegformål og byggegrensen tillates ikke konstruksjoner, parkering e.l. som er til ulempe for drift- og vedlikehold eller i konflikt med frisiktsoner i avkjørsler/kryss.
- Krav til rekkefølgebestemmelse: Krysset og bussholdeplassen ved fv. 834 skal være ferdig bygd før det gis midlertidig brukstillatelse for nye boliger i planområdet.
- Krav til rekkefølgebestemmelse: Før det gis igangsettingstillatelse for bygging av tiltak som berører fv. 834, skal situasjonsplan og/eller byggeplan, godkjennes av Nordland fylkeskommune. Tiltak nært fylkesvegen skal være avklart med tanke på geotekniske forhold og stabilitet i grunnen.»

Vannforvaltning

«Vi ber kommunen hente inn og ta hensyn til informasjon om risiko og påvirkningsanalyse for vannforekomster som kan bli berørt av planleggingen. [...]

Kulturminner

«Så langt vi kjenner til, er planene ikke i konflikt med verneverdige kulturminner som fylkeskommunen er delegert forvaltningsansvar for. Vi har foreløpig ingen merknader til planarbeidet og vil gi endelig uttalelse når planforslag foreligger.»

Vår kommentar:

Tas til orientering og innarbeides i planforslaget.

Når det gjelder bussholdeplass har vi diskutert dette med Nfk v/Toril Barthel 08.03.2022. Hun svarer at det ikke skulle være behov for ny bussholdeplass på boligsiden/sydsiden når det er såpass kort til dagens bussholdeplass (vel 160 m) og det er trygg gang- og sykkelvei.

6. Iris Service AS

e-post 14.01.2022

«Bodø kommune har vedtatt gjennom sin Klima- og energiplanen at husholdningsavfallet skal ha en materialgjenvinningsgrad på 70 % i 2030. Dette krever gode sorteringsløsninger for abonnenten til Iris både ute som inne.

Plankonsulenter må i en tidlig fase ta kontakt med Iris for dialog om avfallsløsningen for Husåsen Vest.

Alle veier som skal betjenes av renovasjonsbil være dimensjonert etter lastebil kl L. skal være minimum 3 meter bred, ha bruksklasse (BK) 10 og skal ha snuplass etter NS 9432:2014. Stigningsforholdet for veien skal ikke overstige 8 %. Ved renovasjon etter privat vei skal det foreligge skriftlig avtale mellom grunneier og Iris.

Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse:

Det skal ligge skriftlig godkjenning fra Iris at avfallsløsning er inntegnet i utenomhusplan/situasjonsplan etter de krav som Iris har satt.

Før midlertidig brukstillatelse:

Det skal ligge skriftlig godkjenning fra Iris at avfallsløsning er etablert etter gjeldene utenomhusplan/situasjonsplan som er godkjent av Iris før rammetillatelse.»

Vår kommentar:

Tas til orientering og innarbeides i planforslaget. Kravet til stigningsforhold er imidlertid ikke mulig å holde. Det prosjekteres med maksimal stigning på 10 %.

7. Sture Nyhagen og Roger Nyhagen, gnr. 23/4

e-post 11.01.2022 og 31.01.2022.

Påpeker at de ikke er initiativtaker til planarbeidet. De ber om at regulering av gnr. 23 bnr. 4 ikke utføres.

«Bruksnumrene 23/4, 23/104 samt 23/105 har hatt en historisk og ubegrenset veirett over eiendommen 23/27. [...] Vi opprettholder med dette vår ubegrensede og historiske veirett til egne eiendommer, 23/4, 23/104 samt 23/105, dette i kommunal etablert trase over egne eiendommer samt eiendommen 23/9. [...]

Det bes også om at Bodø Kommune og Norsia Utvikling AS tar kontakt med Husåsen veilag for å sammen å få tatt i bruk den veiløsningen som Bodø kommune har planlagt og startet opparbeidelsen av og som dagens veibrukere i området Husåsen har ventet på i mange år.»

Vår kommentar:

Tas til orientering. Etter nærmere kontakt mellom Norsia Utvikling AS og grunneierne er det kommet til enighet om at planområdet kan omfatte del av gnr. 23/4 ved at den eksisterende veien til vanntårnet inngår i planen.

8. Vegar Moen, gnr. 23/12 og 23/55

e-post 14.01.2022.

Er positiv til utbygging på Skau, «det vil styrke skolens posisjon i kommunen og det er hyggelig med tilvekst til bygda. Men ønsker ikke at dette skal medføre urimelig stort tap på vår bokvalitet.

Det virker på referatet fra oppstartsmøtet med Bodø kommune som at det er gjort gode tanker om å bygge opp nærmiljøet med blant annet sti langs Mølnelva. Vi ønsker selvsagt å presisere viktigheten av å finne gode løsninger for overvann slik at vi unngår situasjoner der korrosjon i terreng gjør skade inn og utvendig på vår eiendom.»

Ber om at det gjennomføres formelle nabomøter for orientering om planene. Dette vil særlig kunne belyse fremtidig forhold for ivaretagelse av utsikt fra deres bolig ved utbygging av bnr. 12. Det etterlyses forhold ved støy fra fremtidig trafikk og forstyrrelser i anleggsfasen. Det forventes at VA-anlegg oppgraderes.

Vår kommentar:

Tas til orientering.

9. Tore Jarl Pedersen, gnr. 23/14

Svar på nabovarsel 10.12.2021.

Har ingen merknader.

Vår kommentar:

Tas til orientering.

10. Jack Didriksen, gnr. 23/35

Svar på nabovarsel 04.01.2022.

«Krever kontinuerlig innsyn i de endringer som berører vår eiendom.

Det vil være til stor ulempe for oss dersom det blir lokal biltrafikk på tre sider av vår eiendom. Vi har tidligere foreslått å utbedre den "gamle" veien Husåsen men dette er blitt avslått begrunnet i for stor stigning. Derfor ser vi helst at ny vei erstatter de nederste 60 m av eksisterende vei Husåsen. En slik løsning må likevel ta hensyn til adkomst til vår garasje.

Trafikkstøy må minimeres ved hjelp av støyskjerming. Dette gjelder i byggeperioden såvel som senere ordinær bruk av veien(e).

Det er ønskelig at begrensnig av garasje-størrelse som er definert i eksisterende reguleringsplan for Skaug fra 1981 blir endret eller fjernet. [Maks. 35 m²]

[...]

Vår kommentar:

Tas til orientering.

11. Tor-Helge Pedersen, gnr. 23/48

Svar på nabovarsel 06.01.2022.

Har ingen merknader.

Vår kommentar:

Tas til orientering.

12. Richard Bjørklund Jenssen, gnr. 23/162

Svar på nabovarsel 06.01.2022.

Har ingen merknader.

Vår kommentar:

Tas til orientering.

13. Hans Kristian Kummernes, gnr. 23/84

Svar på nabovarsel 21.12.2021.

«Med bakgrunn i at utbygger har planlagt langt flere boenheter enn det som var intensjonen da reguleringsplanen ble utarbeidet, vil jeg klage. Området er regulert til småhusbebyggelse.

Mitt ankepunkt er planen om oppførelse av rekkehus i nordlige del av planen. Det antydes 8 boenheter på et areal på ca. 2 mål, hvor eksisterende reguleringsplan har 3 boenheter. Som nærmeste nabo vil det oppleves som å få en sammenhengende lang vegg, som stenger for formiddagssola.

Vi bor på landet og er avhengige av bil, noe som gjerne medfører 2 biler pr. husstand. I en slik sammenheng vil jeg påstå at en slik fortetning også vil medføre trafikale problemer. En slik fortetning tar ikke hensyn til eksisterende bomiljø. Når man flytter ut av byen, så ønsker de fleste seg enebolig med hageflekk, og ikke leilighet i et bo kompleks. Min påstand er at en slik utnyttelsesgrad av arealet vil føre til at det blir «gjennomtrekks boliger», noe som man ikke ønsker.

Kan ellers vise til uttalelse i Avisa Nordland, hvor kommunen har stoppet lignende prosjekter hvor utbygger har planlagt langt flere boenheter enn det som var intensjonen da reguleringsplanen ble utarbeidet. Kommunalsjefen sier i pressemeldingen: Et av de viktigste hensynene bak reguleringsplanlegging er å sikre forutsigbarhet for hvilken utvikling som kan forventes i et område. Både utbygger, naboer og offentlige myndigheter skal oppleve forutsigbarhet gjennom at det som bygges er det som har vært intensjonen i plandokumentene.»

Vår kommentar:

Rekkehusene kan oppføres som 2-etasjes bebyggelse. Den nærmeste rekken vil ligge ca. 20 m fra Kummernes' hus slik illustrasjonsplanen viser. Vi vil tro at det er hagen på vestsiden av Kummernes' hus som er mest brukt til uteopphold. Sol-skyggediagrammet vårt viser at her er ingen skygge fra ny bebyggelse på eiendommen kl. 15:00 20. mars.

Vi kan ikke se at rekkehusene vil medføre økt trafikk i en slik grad at dette vil skape trafikale problemer.

Klagen anbefales avvist. For øvrig tas kommentarene til orientering.

10 Avsluttende kommentar

Planforslaget følger prinsippet for gjeldende plan og er i tråd med kommuneplanens arealdel.

11 Vedlegg

- Illustrasjonsplan
- Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan
- Bernt-Gunnar Østerkløft: Reguleringsplan Husåsen vest, Skaug – Biologisk mangfold. Rapport fra befaringsav områdene lørdag 10. september 2022.
- Multiconsult 2023: Rapport Flomfareanalyse for detaljreguleringsplan for Husåsen, Skau, Bodø kommune. 17.02.2023. Dokumentkode 10249807-01