

PLANBESKRIVELSE FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR SKÅLBUNES HYTTEFELT

Arkitekt Even Aursand as

Dato 23.10. 2023



Innhold

1	Sammendrag	4
2	Bakgrunn	4
2.1	Hensikten med planen	4
2.2	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	4
2.3	Tidligere vedtak i saken	5
2.4	Utbyggingsavtaler	5
2.5	Krav om konsekvensutredning	5
3	Planprosess	5
3.1	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart	5
4	Planstatus og rammebetingelser	5
4.1	Overordnede planer	5
4.2	Gjeldende reguleringsplaner	5
4.3	Tilgrensede planer	6
4.4	Temaplaner	6
5	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	6
5.1	Beliggenhet	6
5.2	Stedets karakter	7
5.3	Landskap	8
5.4	Kulturminner og kulturmiljø	9
5.5	Naturverdier	9
5.6	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	10
5.7	Landbruk	10
5.8	Trafikkforhold	10
5.9	Barns interesser	10
5.10	Sosial infrastruktur	10
5.11	Universell tilgjengelighet	11
5.12	Teknisk infrastruktur	11
5.13	Grunnforhold	11
5.14	Støyforhold	11
5.15	Luftforurensning	11
5.16	Risiko og sårbarhet	11
6	Beskrivelse av planforslaget	12
6.1	Planlagt arealbruk	12
6.1.1	Reguleringsformål	12
6.2	Gjennomgang av reguleringsformål	12
6.3	Bebyggelses plassering, utforming og terrenginngrep.	12
6.3.1	Bebyggelsens høyde	13
6.3.2	Grad av utnytting	13
6.4	Parkering	13
6.5	Trafikksystem	13
6.6	Avfallshåndtering	14
6.7	Universell utforming	14
6.8	Uteoppholdsarealer	14
6.9	Kollektivtilbud	14
6.10	Kulturminner	14
6.11	Plan for vann og avløp samt tilknytning til offentlig nett	15
6.12	Rekkefølgebestemmelser	15
7	Konsekvensutredning	16

8	Virkninger/konsekvenser av planforslaget	16
8.1	Overordnede planer	16
8.2	Landskap	16
8.3	Stedets karakter	16
8.4	Kulturminner og kulturmiljø	16
8.5	Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven	16
8.6	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk	18
8.7	Trafikkforhold	18
8.8	Barns interesser	18
8.9	Sosial infrastruktur	18
8.10	Universell tilgjengelighet	18
8.11	Energibehov	18
8.12	ROS	18
8.13	Jordressurser/ landbruk	19
8.14	Økonomiske konsekvenser for kommunen	19
8.15	Konsekvenser for næringsinteresser	19
8.16	Interessemotsetninger	20
8.17	Avveininger av virkninger	20
9	Innkomne merknader og innspill	20
9.1	Innkomne innspill og planleggers vurdering av merknader og innspill	20
10	Avsluttende kommentarer	23
11	Vedlegg	23

1 Sammendrag

Planforslaget for Skålbunes hyttefelt er i all hovedsak en fortetting av et eksisterende område avsatt til fritidsboliger. Kommunen har vært positiv til å fortette området. Naboer har stilt spørsmål ved den foreslåtte nye adkomsten til hytteområdet og til å ta biltrafikk inn i området. Noen har også reagert på endring av eksisterende gangvei og noen er urolige for det økte hytteantallet og for redusert utsikt. Ut over det har det ikke vært store innvendinger fra naboer i planprosessen.

Det har vært gjennomført en kulturminnefaglig befaring samt en befaring med kommunen til stede som en del av planprosessen. I tillegg har det vært avholdt to informasjonsmøter hvorav den siste også inkluderte en befaring på planområdet.

Det går i dag to høyspenttraseer gjennom planområdet. Disse vil i løpet av kort tid bli erstattet med en trase. Planen inneholder derfor hensynssoner som gjenspeiler dette.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å fortette/utvide eksisterende hytteområde.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Sted	Skålbunes. Bodø kommune
Adresse/Gnr/bnr	Del av gnr/bnr 74/ 1
Gjeldende planstatus	Reguleringsplan RV17 Naurstadhøgda- Gødøystraumen (vedtatt i 2005)
Forslagstiller	DAG LUNDBAKK HOLDING AS
Grunneiere	Dag Lundbakk
Planlegger/ konsulent	Arkitekt Even Aursand as v/ Siv ark MNAL Even Aursand
Formålet med ny plan	Legg til rette for fortetting av område avsatt til fritidsbolig.
Planområdets areal	35352 m2
Aktuelle konflikter	Ingen kjente – eventuelt adkomst til området
Varsel om innsigelse	Nei
Krav til konsekvensutredning	Nei
Oppstartsmøte	04.06.2021
Kunngjøring i avis.	23.06.2021

Informasjonsmøte ble avholdt.

04.06.2021 (referat foreligger)

16.09.2021 (referat foreligger)

2.3 Tidligere vedtak i saken

Området er tidligere regulert i forbindelse med RV17 Naurstadhøgda- Gøddøstraumen (vedtatt i 2005) og med ID 5026.

I KPA 2018 er området avsatt til fritidsbebyggelse.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det er ikke aktuelt med utbyggingsavtaler i området.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Tiltaket er i samsvar med både overordnet plan og detaljplan for området og det utløses derfor ikke krav om konsekvensutredning. Bodø kommune støtter vurderingen gjort av planlegger (referat fra møte den 04.06.2021)

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart mm.

Det ble sendt inn planinitiativ (23.03.21) og holdt oppstartsmøte den 14.06.21. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i avisen 23.06.21.

Det er avholdt ett informasjonsmøte for naboer og berørte den 22.06.21 og den 16.09.21. På det siste møtet var kommunen representert. Det foreligger referat fra begge møtene.

Det er avholdt møter med Bodø kommune. Siste møte om tiltak med tanke på brennspredding og nødvendig slukke vann ble avholdt 15.09.23.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

• Kommuneplanens arealdel evt. Kommundelplaner

Kommuneplanens arealdel (2022-2034 vedtatt 16.06.2022), hovedkart (KPA 2022) viser området (H46) avsatt til fritidsbebyggelse.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan er: RV17 Naurstadhøgda- Gøddøstraumen (vedtatt i 2005) og med ID 5026.

4.3 Tilgrensende planer

Det er ingen kjente tilgrensende planer til området som ønskes regulert annet enn de endringer som skal gjennomføres i forbindelse med endringer av høyspenttrase.

4.4 Temaplaner

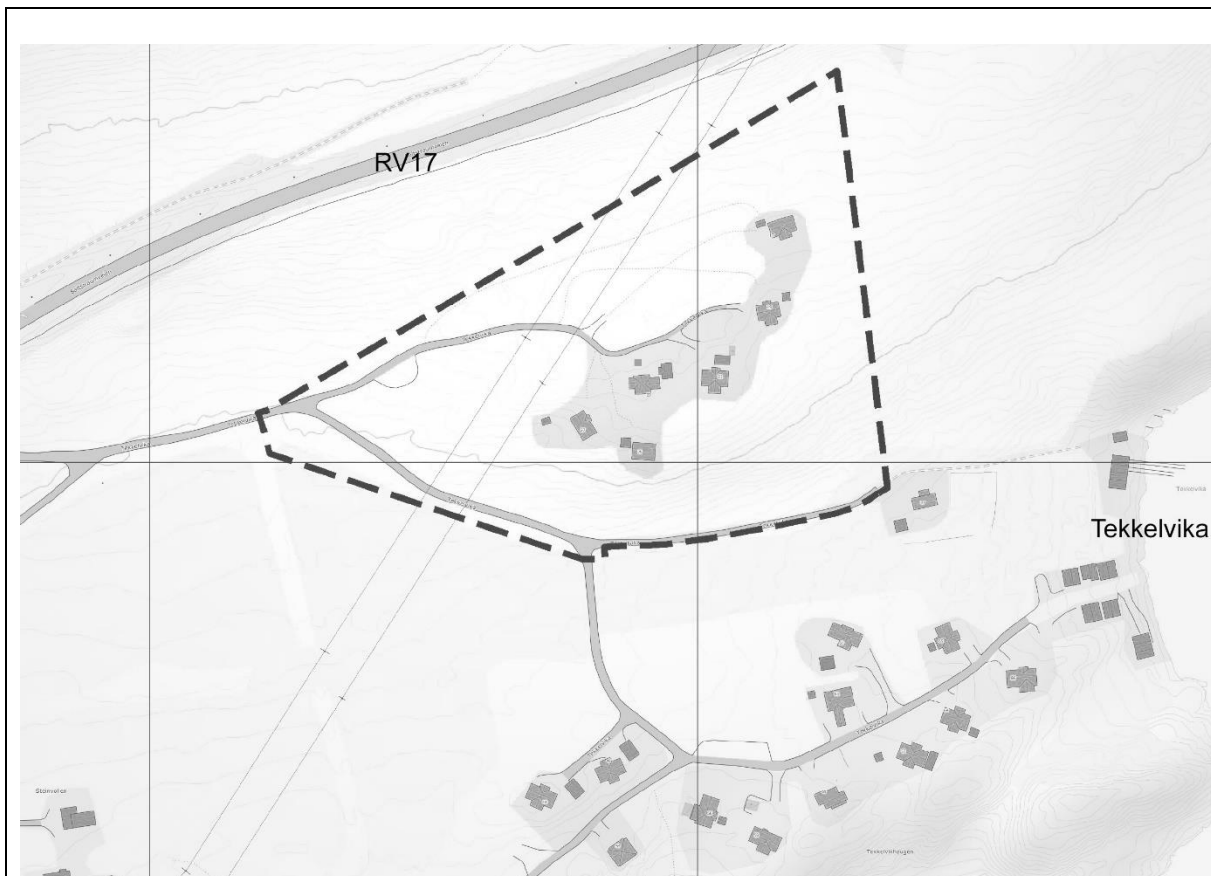
Det er ingen kjente temaplaner i eller ved det området som ønskes regulert.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet.

- Beliggenhet

Området ligger ca 21km fra Bodø sentrum langs Saltstraumveien og mot Skjerstadvfjorden. Avkjøring gjøres fra Fv 17 til Tekkelvika der det ligger en privat parkeringsplass. Planområdet omkranser et eksisterende hytteområde med utsikt mot sørvest og fjorden. Gjennom planområdet går det per i dag to høyspenttraser. I løpet av de nærmeste årene vil disse slås sammen til en linjeføring. Det blir derfor tatt høyde for både dagens todelte føring og en fremtidig sammenslått linjeføring i planforslaget



- Avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet avgrenses slik som vist på kartet over og har en størrelse på ca 35daa.

5.2 Stedets karakter.

Planområdet har per i dag 6 bebygde hyttetomter og to ubebygde. De seks bygde hyttene ligger nok så samlet på et platå midt i planområdet. I dag parkerer hyttebeboerne lengst mot vest i planområdet. Fra parkeringen går det en gangvei (med bom) ca 100 meter frem til de første hyttene.

Gangveien går delvis langs skog og delvis under et åpent område der høyspenttraseen går i dag.

Området er i dag delvis skogkledd og ligger relativt skjermet fra Fv 17 som går forbi planområdet mot nord. Utsikten mot sør/sørøst spesielt og solforholdene generelt er gode. Området har kort avstand til sjøen som kan nås gjennom en intern gangsti (i bratt terreng) ned til Tekkelvika.

- Struktur og estetikk/ byform.

Hyttene er i all hovedsak lagt godt til i terrenget. Møneretning følger i all hovedsak kotenens retning men enkelte mindre uthus/anneks/boder har møneretning på tvers av koteretningen. Det er ingen klar estetikk i området og fellestrekket er at hyttene mest sannsynlig er malte «ferdighytter».

Hyttene har saltak og de fleste hyttene har også en oppbygning med ark mot sjøen. Hyttene er relativt små og kompakte.



Flyfoto som viser eksisterende hytter og landskap. Fv 17 lengst ned i bildet.

5.3 Landskap

- Topografi og landskap.

Det eksisterende hyttefeltet ligger på et «platå» og de fleste nye hyttene vil ligge på vest og nordvestsiden av det eksisterende hyttefeltet. Men hyttene som er foreslått på østsiden vil ligge i et relativt skrått terreng. Fra den nordligste hytten (hytte 6) til den lengst mot sør (hytte 9) er det 13 meter høydeforskjell fordelt på 4 hytter. Fra hytte 9 faller terrenget bratt ned til den hytta (hytte 10) som er foreslått nede mot Tekkelvika. Den ligger på ca kote 14. Tiltakshaver (Dag Lundbakk) ønsker å disponere denne hytten selv og har som grunneier adkomst fra Tekkelvika.

- Solforhold

Det er gode solforhold på hele planområdet.

- Lokalklima.

Det er godt lokalklima, men det kan komme relativt sterke vinder fra sørøst, spesielt om vinteren. Om sommeren kan det ligge helt vindstille, når vindretningen ikke er fra sør-øst. På sørlig vindretning er det helt stille. Det kan bli relativt kaldt om vinteren, mens om sommeren er det mildere enn i Bodø.

- Estetisk og kulturell verdi.

Områdets landskapsverdi har slik vi ser det størst verdi i forhold til rekreasjon siden det har endret karakter gjennom utbygging av fritidsboliger. Det er sannsynlig at området har hatt en betydning i eldre tider siden det er funnet spor etter aktivitet/bosetting i nærliggende områder. Det er ikke gjort kulturhistoriske funn på befaringen som ble gjennomført av arkeolog i starten av planprosessen.



I forgrunnen Fv 17. Tekkelvika og Tekkelodden med gravhaugen bak.

5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen «Sefrakregistrerte» bygninger i selve planområdet.

Men det ligger et eldre våningshus, (hovedbygning Skålbunæs, Tekkelvika fra slutten av 1800-tallet) registrert med Sefrakstatus 2 i Sefrak registeret. Bygningen er i dag benyttet som fritidsbolig. Tekkelhaugen har en gravhaug fra jernalderen.

5.5 Naturverdier

Området er allerede utbygd med hytter.

Det er gjort en sjekk mot Nordlandsatlas og området og det er ikke gjort noen registreringer i forhold til:

Naturtyper Håndbok 13 (Miljødepartementet)

Verneverdig kvartærgeologi (SF)

Geologiskarv (NGU)

Naturområder

Det er gjort et funn av «Nasjonal forvaltningsinteresse rett vest for planområdet: Buestarrer/ Carex maritima.

Buestarr er fredet i henhold til Naturmangfoldloven.

5.6 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Området som ønskes fortettet benyttes i all hovedsak bare av grunneier. Tomten som er foreslått lengst mot sør og mot Tekkelvikveien krysses av stien fra hyttefeltet ned til sjøen, men stien vil nå bli lagt om til østsiden og inn mot tomtegrensen til gnr/bnr 74/1. Området har liten eller ingen rekreasjonsverdi slik det står per i dag.

I Nordlandsatlas er det ikke registrert eller kartlagt friområder (MDIR) eller utvalgte kulturlandskap innenfor planområdet.

5.7 Landbruk

Det er ingen områder avsatt til landbruk inne på planområdet med unntak av LNFR områder sør og nord for veien til Tekkelvika. I Nordlandsatlas er jordet rett sør for Tekkelviveien og planområdet registrert (verdiklasser jordbruksareal ,NIBIO) med stor verneverdi (3) og markert som fulldyrka jord. Området rundt det eldre våningshuset i Tekkelvika er registrert med middels verdi.

5.8 Trafikkforhold

Per i dag har hyttefeltet avkjøring fra fylkesvei 17 (kystriksveien). Den avkjøringen som brukes av de fleste virker fra planleggers ståsted noe uoversiktlig, men trafikkforholdene er avklarte. I brev fra Fylkeskommunen i forbindelse med oppstart av planarbeidet står det som følger:

Fylkesveg

Avkjørsel fra fv. 17 omfattes av reguleringsplan for «Rv17, Naurstadhøgda – Godøystraumen (2005) og har tilfredsstillende utforming. Avkjørselen har tilstrekkelig kapasitet for den trafikkmengden som utvidelsen av hyttefeltet vil gi.

Det er ikke noe stoppested for buss helt i nærheten så en legger derfor opp til bruk av privat bil til og fra planområdet. Men det er kort vei til Bodø der de fleste av dagens hytteeiere har tilhold.

Den interne trafikken i området i dag er beskrevet over. Dagens hytteeiere ønsker å parkere på egen parkeringsplass og spasere til sine respektive hytter. Med den etablerte gangveien kan de i dag i spesielle tilfelle kjøre frem til hyttene etter behov, men en bom begrenser veiens bruk til generell biltrafikk.

5.9 Barns interesser

Planlegging i området har i all hovedsak vært rettet mot en tilrettelegging for fritidsboliger. Det har derfor ikke vært lagt opp til stor grad av medvirkning fra barn og unge. Området byr på mange spennende muligheter for rekreasjon og friluftsliv for de yngste, men det har ikke vært planlagt og etablert aktive møteplasser for denne aldersgruppen innenfor planområdet.

5.10 Sosial infrastruktur

Det er ikke tilrettelagt for barns sosiale infrastruktur eller andre gruppers sosiale behov i eller nært opp til planområdet i dag. Den sosiale infrastrukturen er basert på besøk og eventuelle dugnader og andre fellesaktiviteter.

5.11 Universell tilgjengelighet

Det har ikke vært stilt krav til universell utforming på fritidsboligene blant annet fordi områdene avsatt til slik bebyggelse er lagt slik at adkomsten i seg selv ikke fullt ut tilfredsstillende krav til UU.

5.12 Teknisk infrastruktur

Det er i dag en eksisterende teknisk infrastruktur i området. Denne vil delvis bli utbygd videre i henhold til avtaler gjort mellom lokale aktører / hytteforeningen etc.

Vann og avløp: Feltet er knyttet til kommunalt vannanlegg. Det er etablert slamavskiller for kloakk for inntil 12 enheter. En av de nye tomtene kan kobles til dette anlegget. Det vil bli søkt om å få etablere nye slamavskiller for de resterende tomtene.

Det er ingen alternativ energikilde inn på området i dag og ingen fjernvarme. Alle fritidseiendommer er tilknyttet vanlig strømforsyning.

5.13 Grunnforhold

• Stabilitetsforhold:

I NGU sitt oversiktskart over bergarter er områder registrert med: Kalkspatmarmor, grå, båndet, med enkelte lag av dolomittmarmor. Vanligvis med cm-tykke bånd av kalksilikater, feltspat og skifer

• Evt. Rasfare

Det er gjort søk i NVE sine kartdata. Området ligger under marin grense. Det finnes ikke et detaljert løsmassekart for området. Indira as har utarbeidet en rapport datert 27 mai 2024. I forhold til områdestabilitet skriver Indira : «På Tverrlandshalvøya finnes flere registrerte kvikkleireområder i vikene tilsvarende Tekkelvika, nærmest Godøynesvika. Det er ikke, så vidt vi er kjente med, gjort undersøkelser sentralt i Tekkelvika. Hyttetomtene ligger i områder hvor dypet til fjell ligger grunnere enn 2-3 meter. For utbygging av disse er det ikke fare for områdeskred. Det er ikke behov for videre utredning av områdestabilitet slik hyttefeltet i dag er planlagt».

I tillegg ble det gjennomført en større vegbygging for noen år tilbake rett i overkant av planområdet.. Det forutsettes at ras og rasfare ble undersøkt godt i forbindelse med utbygging av veien.

5.14 Støyforhold

Det er nok (avhengig av værforhold) noe støy fra fv. 17. Siden dette er fritidsboliger, finnes det ingen kjente støyberegninger for det aktuelle området. NS 8175 har grenseverdier for støy inne i boliger, mellom boliger og for utendørs lydnivå, men dette er spesifisert for boliger og ikke fritidsboliger. De fleste hyttene vil også ligge betydelig lavere i terrenget enn veien og lyden går bare i begrenset grad nedover. Det er også etablert en støyvoll langs RV 17 ovenfor hytteområdet.

5.15 Luftforurensing

Det er ingen luftforurensning av betydning i eller nært opp til planområdet.

5.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

• Risiko

Det er ingen kjent rasfare i området i dag. NVE sin veileder om «Sikkerhet mot kvikkleireskred» tilsier at tiltakskategori K4 blir benyttet når området ligger under avsetning av marin leire. Da kreves

geoteknisk kompetanse. Området ble derfor undersøkt av Indira as. Konklusjonen i deres rapport er det redegjort for under pkt. 5.14. Området kan være vindutsatt, men det er nå bygd flere hytter i området og dermed opparbeidet god erfaring med tanke på eventuell sikring mot vindpåkjenninger. Det er ingen støykilder av betydning og ingen kjent forurensning verken i grunnen eller i luften. Beredskap i forhold til ulykke vil være væravhengig, men både ambulanse (bil) og brannbil vil kunne komme fra Bodø innen ca 25 minutter. Det er få kjente risikofaktorer i selve området.

- Ledninger.

Det går to høyspentledninger gjennom området. Disse skal reetableres som en linjeføring i løpet av få år. I ny plan er det tatt høyde for reetablering av ny linjeføring.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Ny og planlagt arealbruk er i tråd med den eksisterende (KPA). Det er lagt til rette for å bygge 11 nye fritidsboliger men en eventuell utbygging vil bli gjennomført i etapper og knyttes opp til de planlagte endringene av høyspenttraseen gjennom området.

6.1.1 Reguleringsformål

I planforslaget er det foreslått følgende arealbruk: Frittliggende fritidsbebyggelse, vann og avløpsanlegg/renovasjonsanlegg, veg, gang/sykkelveg, parkering, friområde og landbruks-natur og friluftformål samt reindrift, samlet eller hver for seg.

6.2 Gjennomgang av reguleringsformål

Det foreslås lagt til rette for en fortetting av «hytteområdet».

Av de 11 nye fritidsboligene som ønskes regulert inn er det 9-10 som «omkranser» det eksisterende hytteområdet.

Tomtene satt av til fritidsbebyggelse er alle mellom ca 700-1000m² i størrelse. 10 av hyttene har egen adkomst fra ny veg som ligger på utsiden av det eksisterende hytteområdet. Den ene tomten som ikke har veiadkomst direkte til hytta (tomt 10), må benyttes Tekkelvikveien. Her er det ikke gitt adkomsttillatelse, men det forutsettes at grunneier selv utvikler og buker denne tomten. Grunneier har adkomstrett.

6.3 Bebyggelsens plassering, utforming og terrenginngrep.

Ny bebyggelsen vil bli plassert innenfor avsatt byggegrense (fritidsbebyggelse) .

Utforming for fritidsbebyggelse vil styres gjennom planens bestemmelser. For fritidsbebyggelse vil utformingen i all hovedsak gjelde retning på bebyggelse/tak og høyder over terreng, men der nye fritidsbolig blir liggende i skrått terreng og i nærhet til (i utsiktssektoren til) eksisterende hytter vil det også være viktig å si noe om maksimal høyde på fritidsbolig og legge begrensninger i høyde/eksponering av grunnmurer/fundament etc. Dette er viktig med tanke på at alle hytter skal sikres best mulige forhold med tanke på sol og utsikt. Siden store terrasser ofte virker svært dominerende og privatiserende både i landskapet og mot naboene vil det i planens bestemmelser stå noe om både størrelse og plassering av terrasser. For å unngå unødvendige og store terrenginngrep stilles det krav om at det leveres snitt og terrengprofiler i planens bestemmelser.

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Ny fritidsbebyggelsen kan ha maksimal høyde på gesims 4,5 og møne 6,5 meter (målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen) og vurdert i forhold til silhuettvirkning og høyde mot terreng. Det er lagt inn flere bebyggelsesområder for fritidsboliger innenfor reguleringsplanen og disse vil få noe ulike bestemmelser knyttet til høyde og vurdert i forhold til tomtens beskaffenhet, terrenget og naboene. For den eksisterende fritidsbebyggelsen vil gjeldende reguleringsplans bestemmelser om maksimal 3 meter gesimshøyde og 4,5 meter mønehøyde fortsatt gjelde.

6.3.2 Grad av utnytting

Fritidsbebyggelsen er gitt en maksimal BYA lik 120m² i kommuneplanens arealdel (KPA) sine bestemmelser om fritidsbebyggelse. For å redusere «avtrykket» på terreng, sikre viktige kvaliteter, redusere muligheten for eventuelle konflikter knyttet til utsikt og bygge mer bærekraftig, foreslås det en maksimal BYA lik 100m² for de nye hyttene. For de hyttene som står der i dag vil gjeldende reguleringsplans bestemmelser om maksimal 90m² inklusiv altan og uthus fortsatt gjelde. For ny fritidsbebyggelsen vil ikke bakkeparkering inngå i utregningen av BYA men fritidsbebyggelsen, eventuell garasje, boder/uthus etc og terrasser med mer enn 50cm ned til terreng vil inngå som del av utnyttingen.

6.4 Parkering

For de nye hyttene (tomt 1-9) skal all parkering skje på egen tomt med unntak av tomt 11 nærmest parkeringsplassen. Tomt 11 vil ha parkering på område avsatt til felles parkering. Tomt 10 vil disponeres av grunneier og grunneier har adkomstrett langs Tekkelvika. Tomt 18 og 19 har tinglyst adkomstrett langs Tekkevika og skal ha parkering på egen tomt. De eksisterende hyttene (tomt 12-17) vil fortsatt ha sin parkeringsplass (1 plass pr tomt) på det området som er avsatt til felles parkering og skal ikke kjøre frem til hyttene sine.

6.5 Trafikksystem.

Fra hovedveien FV 17 går det to mulige adkomstveier frem til hytteområdet. Fylkeskommunen har varslet at eksisterende avkjøring er akseptabel og det er denne som vil bli benyttet av både eksisterende hytteeiere og nye. Vel fremme i planområdet vil de nye hyttene kunne kjøre frem til hytta på en nyanlagt vei som også har 2 snu plasser (snuhammer) regulert inn.

Deler av hovedadkomstveien (vei fra parkeringsplass til snuhammer mellom tomt 5 og 6 (se illustrasjonsplan) er gitt en bredde på 4,5 meter. Veien syd for denne snuhammeren (adkomst til tomt 7,8 og 9) er gitt en totalbredde på 4 meter, men her er det lagt inn en «møteplass» på østsiden av veien. Stikkvei frem til tomt 3 og 4 har en totalbredde på 3 meter.

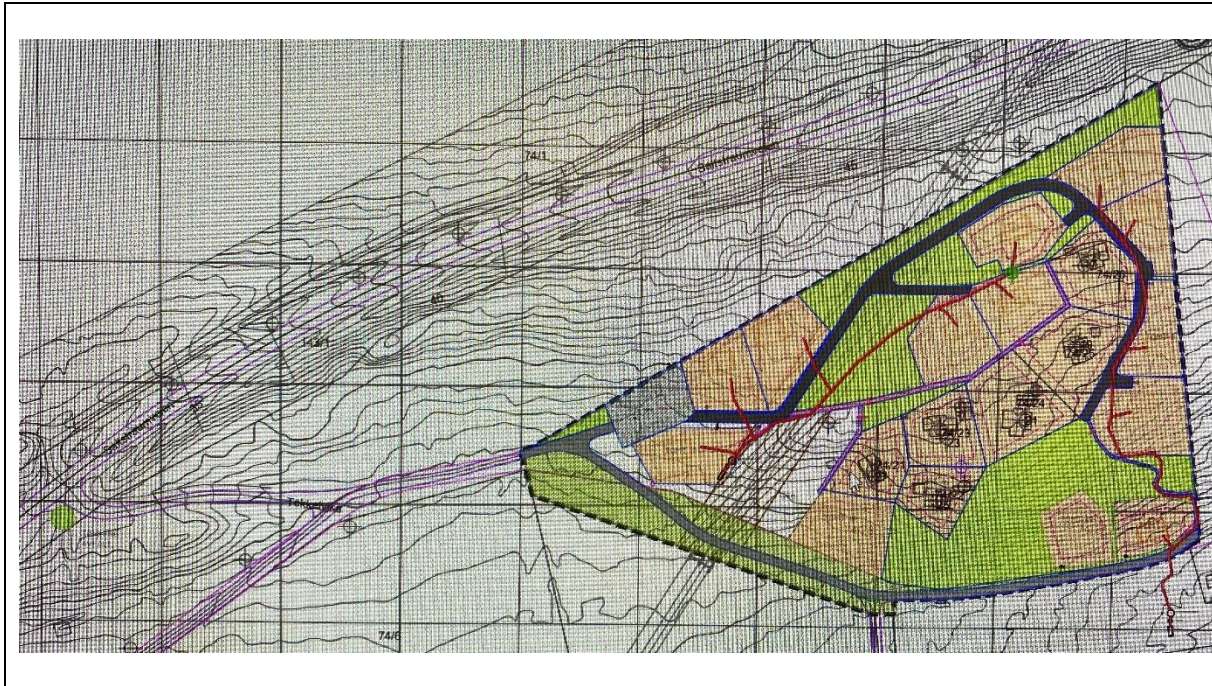
Breddene er inklusiv eventuelle dreneringsgrøft/skulder. Det forutsettes at trafikkmengden blir så liten og at det blir naturlige møteplasser som kan benyttes hvis veien oppleves for smal for møtende biler. Det har vært viktig å ikke gjøre veiene bredere enn nødvendig med tanke på både tomtenes beskaffenhet, områder avsatt til friområde /naturområde og byggeformålenes omfang.

Nye veger er tenkt utformet etter forskriftene for landbruksvei klasse 3. Lengst mot øst vil veien over en kort strekning få en noe brattere stigning enn det som er anbefalt, men det er en relativt kort strekning og dette vurderes som akseptabelt. Denne korte vegstrekningen vil få en stigning på ca 1:8

Tekkelvikveien er regulert slik den er bygd og slik den blir brukt i dag.

6.6 Avfallshåndtering.

Det vil avsettes plass til avfallshåndtering utenfor planområdet og nært opp til Saltstraumveien / Fv17. Se egen skisse under. Grønt punkt sør for og ved utkjøring til Saltstraumveien. Det har vært kontakt mellom Iris og tiltakshaver/tomteeier om den foreslåtte løsningen.



6.7 Universell utforming

Det er ikke stilt krav til universell utforming på grunn av tomtenes beskaffenhet og fordi dette er fritidsboliger. Hyttene som ligger nærmest parkeringsplassen vil lett kunne bygges med universell utforming hvis det er ønskelig.

6.8 Uteoppholdsareal

Det er ikke avsatt felles uteoppholdsareal eller lekeareal i selve planen, men det er gode områder for lek og aktivitet både på de fleste tomtene og i grøntområdet som omgir hyttene. I tillegg ligger planområdet nært sjøen.

6.9 Kollektivtilbud.

Kollektivtilbudet er allerede beskrevet og det vil ikke bli endret som følge av planen.

6.10 Kulturminner.

Det er ingen ting i planen som vil medføre spesielle endringer for det kulturminnet som ligger tett ved planområdet. Vi anser det ikke som riktig å kreve tilpasning til et enkeltstående våningshus fra slutten av 1800 tallet når det skal bygges en ny hytte selv om denne blir liggende med en avstand på ca 20-25 meter fra våningshuset. Planens bestemmelser knyttet til farge på nye hytter vil ta hensyn til kulturminnet da fargebruken ønskes å begrenses til jordfarger.

6.11 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett.

Skisse/illustrasjon som viser avløpssystem ligger ved planen som eget vedlegg.



Det planlegges hyttefelt med 6+5 nye hytter. VA-plan (prinsippskisse) ligger som vedlegg til planforslaget. Det er gått opp avløpstraseer fra hyttene slik at hyttene får avløp med selvfall frem til 2 adskilte rensesanlegg.

Pga terrenget splittes avløp og ivaretar 6 + 5 hytter i 2 separate rensesanlegg.

Det planlegges videre og søke utslipp med type Klaro rensesanlegg med slamsikringskum og infiltrering/avrenning i grunn.

Bodø kommune stiller vanligvis krav til VAO- plan. I dette tilfelle har kommunen kunnet fravike kravet om en plan for overvann. Dette fordi det for hele området vil bli benyttet svært absorberende flater som grus og gress/naturlig vegetasjon. Nødvendig grøfting langs veier blir opparbeidet etter behov.

6.12 Rekkefølgebestemmelser.

Det vil bli knyttet rekkefølgebestemmelser til:

- Opparbeidelse og omlegging av ny gangvei før eksisterende gangvei kan fjernes.
- Vann og avløpsplaner for to områder. Det ene med 6 og det andre med 5 hytter.
- Innsending av landskapsplan/utomhusplan.
- Innsending av miljøoppfølgingsplan
- Etablering av slukkevannsløsninger

7 Konsekvensutredning

Det er ikke krav om konsekvensutredning.

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

8.1 Overordnede planer

Planforslaget er i all hovedsak i tråd med overordnet plan.

8.2 Landskap

Planforslaget vil ikke medføre store endringer av det overordnede landskapet, men lokalt vil det kunne medføre mindre endringer av terreng rundt fritidsbebyggelsen. Veien vil slik den er foreslått også få lokale virkninger på landskapet, men det har vært en klar målsetting å redusere behovet for større terrenginngrep som sprengning og tilkjøring av store masser i arbeidet med planen. En fortetting vil likevel medføre at området som sådan får endret karakter og ny vei inn i området vil i så måte føre til at området endres og blir mer lik andre nye hytteområder.

8.3 Stedets karakter

Planområdet vil som beskrevet over endre seg siden det legges til rette for en ønsket fortetting (tiltakshaver og kommune) med i alt 11 nye hytter. Området vil i større grad fremstå som et nytt område for fritidsbebyggelse og avhengig av hvordan hyttene utformes, vil området i mindre grad enn i dag fremstå som homogent. Fritidsbebyggelsen som står i området i dag er ganske homogen, men det vil ikke være naturlig å knytte nye bestemmelser om utforming opp til de eksisterende hyttene som i all hovedsak er «ferdighytter» utbygd sin tid. Det vil derfor mest sannsynlig bli et brudd mellom eksisterende og nye hytter og i tillegg vil en bilbasert adkomst medføre endringer av områdets karakter. Eksisterende hytter vil bevare sine begrensninger til høyde og utnyttelse slik at disse er forutsigbare for naboer og som område.

8.4 Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi

Se pkt 6.10 over

8.5 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

• Naturverdier

Naturmangfoldet i området er gjennom den gjennomførte utbyggingen med bebyggelse, veier og tiltak (naust) i strandsonen allerede forandret. Dette gjelder også generelle naturverdier. Vi mener at fortettingen av bebyggelsen vil kunne avlaste andre ikke utbygde områder og at det derfor er et positivt tiltak sett i et større perspektiv.

Naturbase kart viser at området sør for og sørvest for det eksisterende hytteområdet er registrert som ku-verdi med middels verdi. (se illustrasjonskart under). Dette betyr at området har middels forvaltningsprioritet.



- Biologisk mangfold.

Det er ikke gjort spesielle registreringer av spesielle arter og arter med spesiell betydning for det biologiske mangfoldet innenfor planområdet. Se pkt 5.5 over.

- Verdifull vegetasjon

Det er ikke gjort registreringer av verdifull vegetasjon med spesiell betydning for det biologiske mangfoldet innenfor planområdet (befaringer med registrering).

- Viltinteresser

Det er ikke gjort registreringer av viltinteresser med spesiell betydning for det biologiske mangfoldet eller generelt innenfor planområdet. Mulige arter som oter, rev, elg etc kan komme innenfor planområdet i perioder.

- Økologiske funksjoner osv

Det vises bla til lov om forvaltning av naturmangfold kap 2 §10 om påvirkning av samlet økosystem.

Som allerede beskrevet er området som sådan omgjort fra et landbruks og naturområde til byggeområde med muligheter for friluftsliv. I dette ligger det allerede en belastning og påvirkning av et samlet økosystem. Denne påvirkningen vil fortsette og også øke med «fortettingen» av planområdet.

8.6 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Rekreasjonsinteressene vil slik vi ser det ikke reduseres i særlig grad for allmenheten. For områdets eksisterende hyttebeboere vil fortettingen oppleves om begrensende, men i realiteten har ikke den delen som nå legges ut til nye fritidsboliger vært benyttet til rekreasjon av betydning de siste årene. Sti ned til sjøen og naustområdet opprettholdes selv om den for den nederste delen legges noe om.

8.7 Trafikkforhold

- Vegforhold. Adkomsten til området blir den samme selv om veibelastningen blir noe større med flere brukere av veien. Ny vei inne i planområdet vil bli opparbeidet og vedlikeholdt av grunneier og det forutsettes at vedlikehold, brøyting etc organiseres gjennom en hytteforening/veiforening etter at området er utbygd.

- Trafikkøkning/reduksjon

Se pkt over.

8.8 Barns interesser

Siden det ikke er lagt opp til nye boliger eller offentlige formål har det ikke vært oppnevnt en egen representant for barn og unges interesser i planleggingen. Barns interesser er likevel godt ivaretatt siden området byr på spennende friluftslivsaktiviteter og muligheter for lek både i fjæra og i skogen tett på.

8.9 Sosial infrastruktur

- Skolekapasitet/ barnehagekapasitet har ingen relevans. Det blir ingen endringer av dagens sosiale infrastruktur.

8.10 Universell tilgjengelighet

Det vil ikke gjennomføres tiltak i planen som tilrettelegger bedre for universell utforming siden dette i all hovedsak er et område for fritidsbebyggelse.

8.11 Energibehov – energiforbruk

Utbyggingen som det tilrettelegges for i planen vil nok utløse behov for bedre kapasitet på det eksisterende strømmettet. Ved behov kan det etableres ny fordeler nær de nye enhetene.

8.12 ROS

- Rasfare

Det er ingen rasfare i forbindelse med bygging av nye fritidsboliger.

- Flomfare

Det er ingen flomfare i forbindelse med bygging av nye fritidsboliger.

- Vind

Vinden er en viktig faktor i all bebyggelse i vår landsdel. Det legges ikke inn særskilte tiltak i forhold til vind i planen. Det forutsettes at dette vektlegges i byggesaken. Siden det har stått bebyggelse både et stykke fra land og i strandsonen virker det som om det er uproblematisk å bygge der dette er vist i forslag til ny plan.

- Støy

Støy, luftforurensning og forurensning i grunnen er ikke viktige faktorer som det er nødvendig å ta hensyn til i planleggingen av de nye hyttene. Det er etablert støyvoll og hyttene ligger lavere enn veien.

- Beredskap og ulykkesrisiko

Punktet anses ikke å ha blitt særlig endret i forhold til eksisterende situasjon med tanke på naturgitte forhold. I forhold til brann, spredning av brann og brannberedskap/brannslukking har det vært en egen prosess med Salten brann, Bodø kommune og tiltakshaver. Det er vedlagt 2 notat utarbeidet av Rambøll og lagt inn rekkefølgebestemmelser knyttet til slukke vann.

8.13 Jordressurser/landbruk

Området er allerede avsatt til formålet i overordnet plan og er lite egnet som jordbruksareal. Det vises ellers til registreringer gjort i Nordatlas.

8.14 Økonomiske konsekvenser for kommunen

En videre utvikling av området vil ikke få økonomiske konsekvenser for kommunen.

8.15 Konsekvenser for næringsinteresser

En videre utvikling av området vil ikke få konsekvenser av betydning for næringslivet på lengre sikt. Den vil kunne gi arbeid under bygging på kort sikt.

8.16 Interessemotsetninger

Det er fremkommet interessemotsetninger internt på området og i forhold til naboer i forbindelse med planprosessen. Internt har det vært diskusjon om reduksjon av skog, omlegging av gangvei, hyttantall etc. Det vises til merknader i eget kapittel.

8.17 Avveining av virkninger

Virkningene for naboer og berørte er relativt små siden fortettingen utgjør lite i volum og generer forholdsvis lite trafikk (trafikk til og fra 2-3 hytter vil kunne berøre gnr/bnr 74/25 og 74/26). I tillegg vil dagens gangvei til eksisterende hytter bli lagt om noe og noen hyttebeboere vil oppleve biltrafikk de første 40 meterne etter parkeringsplassen og inntil de kommer inn på egen gangvei. Det er forsøkt tatt hensyn til viktige siktretninger der nye hytter kan få innvirkning på denne. Dette er gjort gjennom byggegrenser og bestemmelser om høyde på gesims/møne.

Planområdet er satt av til fritidsboliger og kommunen ser positivt på en fortetting av slike eksisterende områder. Med tanke på avløpsanlegget vil det være selvfølgelig fra alle hytter med unntak fra hytte/tomt 11 der det må etableres en pumpe. Det vil ikke bli gitt en generell veirett til hytte 10 som ligger ned mot Tekkelvika (over 74/46). Tiltakshaver har derfor tenkt å beholde hytte/tomt 10 selv og benytte seg av vegrett han har som grunneier. Det anses som positivt at Arva vil samle de to høyspentlinjene de nå har gjennom området i en trase. Dette vil gi en bedre situasjon for eksisterende hytter og er avklarende for de nye hyttene som planlegges.

9 Innkomne merknader og innspill

9.1 Innkomne innspill og planleggers vurdering av merknader og innspill

Innspill og merknader til kunngjøring av oppstartsmelding for planarbeid med Skålbunes hyttefelt.

Fra Ingeborg Tangeraas og Finn Arne Almås 2 august		
1	Bekymret for at området endres fra fredelig fritidsbebyggelse til urbant byggefelt.	1. Det blir en fortetting av område avsatt til fritidsboliger, men ikke et urbant byggefelt. 2. Noe av skogen vil bli tatt bort, men øverst mot veien blir det ingen endringer. I alle fall går vanligvis ikke lyden mye nedover så lydbildet blir i liten grad endret. 4. Planen åpner for 1 til to nye hytter mot Tekkelvika. Utbyggingsfrekvensen vil avhenge av interessen for å bygge og kan ikke styres av planen.
2	Ønsker ikke hogst sør for fylkesveien fordi den begrenser trafikkstøyen fra veien.	
3	Håper ikke Tekkelvikstua (der de bor) blir innebygd med stadig mer fortetting av hytter siden de anser huset som et kulturminne.	
4	Urolige for at en langdryg utbyggingsplan (1-2 hytter hvert år) vil påvirke området med støy og aktivitet i mange år fremover og savner en bevisst holdning til bærekraftig utbygging av fritidseiendommer. Bærekraftig fritid. De mener trendskiftet i hyttebyggingen ikke fanges opp i de opplysningene de har om denne planen.	
Tekkelvika hyttesameie ved Geir Ove Heir datert 16.07.21		
5	Reagerer på fremdriftsplan med utbygging av 1-2 hytter hvert år da dette skaper støy og uro i mange år fremover (i hyttesesongen).	5. se pkt 4 over.

6	Henviser til opplysninger om bruk av Tekkelvika og er bekymret for både bruken av vika og naustområdet som er lite.	6. Siden området ikke inngår i reguleringsplanen blir naustområdet og Tekkelvika ikke problematisert i planen.
7	Bekymret for hva økt biltrafikk vil gjøre med veien da standard og vedlikehold er ganske dårlig allerede i dag. Forutsetter at tiltakshaver tar kostnader ved utbedring og sin del av fremtidig vedlikehold.	7. Veiens standard bør muligens sikres gjennom en organisering av egen «veiforening» der kostnader fordeles på alle brukerne.
8	Opptatt av at flora og fauna ikke får for store belastninger og er bekymret for at hogst nord for området vil åpne opp for mer støy fra veien mot nord. Generelt tror de at utbyggingen vil gi en økt belastning av aktiviteter som er negative for miljøet.	8. Se pkt 2 over. I tillegg bør det skilles mellom ulike typer skog. Sitka gran kan med fordel fjernes hvis den erstattes av annen skog.
9	De ønsker å komme tilbake til spørsmålet om vegrett over deres eiendom (dvs bruk av deres veg som må til for å kunne bygge ut 2-3 hytter mot Tekkelvika lengst i sør av reguleringsplanen).	9. Siden det ikke er gitt vegrett er det kun åpnet opp for en ny hytte i Tekkelvika som grunneier selv ønsker å disponere. Han har selv sagt rett til å benytte veien.
	Ivar Daasvatn og May Elin Holand Kirsten Springer Hasvoll og Paul Brekke Vibeke Nikolaisen og Heidi Mellempvik Randi, Marit og Marita Solem Laila Aslaksen	Tekkelveien 21 25 23 27 19
10	Bekymret for at fortetting av området vil gi mindre plass til rekreasjon (bla ved sjøen), veier på kryss og tvers, at byggingen skjer over lang tid og at det ikke blir ryddet opp etter utbyggingen er gjennomført.	10. Strandsonen er ikke en del av planen. Det vises for øvrig til pkt 4 om utbyggingsfrekvens.
11	Opptatt av å beholde utsikt fra hyttene og unngå for stor nedbygging av natur.	11. Gjennom plasseringen av hyttene, byggegrensene og bestemmelser om høyder har vi forsøkt å begrense de nye hyttenes negative innvirkning på eksisterende hytters utsikt.
12	Bekymret for at hogst av skog mot veien vil gi økt støy inn i området.	12. se pkt 2 og 8
13	Ønsker ikke å bruke ny vei, men er åpen for at parkeringsplassen flyttes eller utvides. Ønsker minst mulig ny vei inn i området.	13. Planen endrer utforming av eksisterende gangvei, men eksisterende hytter vil fortsatt kunne bruke denne til adkomst og parkere på samme sted som i dag. Men nye hytter får kjørevei til sine hytter siden det er en etterspurt kvalitet i dag.
14	Negativ til at utbygger skal bygge vei, vann og avløp i faser og i flere år fremover. Ønsker en tidsfrist for etablering av infrastrukturen i området.	14. det vises til pkt 4.
15	Henviser til jordskiftedommene om veirett.	15. Jordskiftedommen vil ikke berøre de nye hyttene med unntak av hytte 10 som grunneier selv skal disponere. Grunneier har veirett langs Tekkelvikveien.
	Nordland Fylkeskommune	23.07.21

	<p>Fylkesplan for Nordland Ber om at spesielt kap 8.3 Naturressurser, kulturminner og landskap og kap. 8.5 Kystsonen tas hensyn til planområdet.</p>	<p>Planen berører i liten grad uberørt kystsone. Området vil endres gjennom ny høgspenntrase og en utvidelse av område avsatt til fritidsbebyggelse. Men vi anser endringen som relativt liten og den ligger innenfor område avsatt i overordnet plan til formålet. Hyttene vil etter beste evne plasseres slik i landskapet at hovedinntrykket av området (sett fra sjøen) ikke endres nevneverdig. Det er ingen registrerte kulturminner innenfor området.</p>
	<p>Fylkesveg Opplyser at avkjørsel fra fv 17 (som ble omfattet av reguleringsplan for RV 17, Naurstadhøgda-Godøstraumen fra 2005) har tilfredsstillende utforming og kapasitet for den trafikkmengden som utvidelsen av hyttefeltet vil gi.</p>	<p>Dette tas til etterretning i planen.</p>
	<p>Kulturminner og kulturmiljø Siden planområdet ligger tett på registrert bosetting fra steinalder, jernalder og middelalder ønsker fylkeskommunen som regional kulturmyndighet å gjennomføre en mindre registrering i området. Registreringen ble gjennomført 06.08.21. Det ble ikke gjort funn som får innvirkning på planarbeidet.</p>	<p>Befaringen er gjennomført og det ble ikke gjort funn innenfor planområdet.</p>
	<p>Generelle bemerkninger vedrørende FNs bærekraftmål, universell utforming, hensyn til klimaendringer, estetikk, medvirkning, naturmangfoldloven og vannforskriften forventes vurdert i planarbeidet.</p>	
NVE		19.07.21 (mail)
	<p>Henviser til NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan og ber om at den benyttes i planarbeidet. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger.</p>	<p>Planområdet ligger under marin grense, men området ble undersøkt i forbindelse med byggingen av ny Rv17. Det er heller ikke registrert med overhengende fare på NVE's temakart om kvikkleire.</p>
IRIS SALTEN IKS		01.08.21
	<p><i>Iris skriver at «Det bør reguleres inn tilstrekkelig areal for å kunne tilrettelegge for fritidsrenovasjon. Areal som avsettes må kunne håndtere tilstrekkelig antall oppsamlingsenheter som ivaretar gjeldene kildesorteringsløsning i Salten. Tilstrekkelig antall oppsamlingsenheter må ses i sammenheng med antall fritidseiendommer som reguleringsplanen</i></p>	<p>Det blir ikke regulert inn egen plass for håndtering av avfall innenfor planområdet. Dette har også med adkomst og manøvreringsareal for lastebilene som skal hente avfallet. Men grunneier/tiltakshaver har opparbeidet plass til dette oppe ved</p>

	<i>omfavner og tilførselsvei og arealet må utformes slik at renovasjonsbil har tilgang».</i>	Saltstraumenveien. Se egen skisse/illustrasjon i beskrivelsen. Se pkt 6.6
	Salten Brann IKS	
	Salten Brann henviser forskrift om brannforebygging og til TEK 17 vedrørende slukkevann og at de ikke er kjent med at det eksisterer uttak som tilfredsstillt kravet til preaksepterte ytelser i nærheten av området.	Det er på bakgrunn av innspill fra Salten Brann IKS utarbeidet 2 notat av Rambøll som legges ved planen.

10 Avsluttende kommentar

Endring av reguleringsplanen innebærer neppe store kontroverser rent planfaglig og planen medfører som nevnt over (pkt. 8.17) relativt få ulemper for de etablerte hyttebeboerne. Der det er planlagt nye hytter i «utsiktssektoren» for eksisterende hytter er det lagt inn bestemmelser for å redusere byggehøyden. De eksisterende hyttebeboerne ønsket ikke å få adkomstvei frem til hyttene sine og ville nok helst ønsket seg gangveier i stedet for kjøreveier frem til de nye hyttene. Men nye hyttekjøpere ønsker seg gjerne vei til hytta der det er mulig og for dette området var det mulig å føre vei helt frem til de nye hyttetomtene.

11 Vedlegg

ROS analyse

Illustrasjonsplan

Prinsippkisse VA fra Bodø Rørservice

2 referater fra informasjonsmøter med hyttenaboer.

Brannteknisk notat fra Rambøll (11.11.22)

Uttalelse fra Iris knyttet til renovasjon for Skålbunes øvre hyttefelt. (09.01.23)

Miljøprogram for Skålbunes hyttefelt.

Brannteknisk notat rev. B Hyttefelt Skålbunes 20.10.23 Fraviksvurdering slukkevann.

Geoteknisk dokument for Skålbunes hyttefelt 27 mai 2024. Utarbeidet av Indira as.