

Siste behandling i Plan- og miljøutvalget dato:

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato:

Under K. Sak nummer:

.....
formannskapssekretær

Reguleringsplan for Fløberget hyttefelt

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 2021010

Saksnummer 21/5571

Sist revidert: 01.07.2025, med tilhørende plankart datert 23.05.2025 i målestokk 1: 1000 (A1)

1. Planens hensikt

1.1 Formål

Planens hensikt er å legge til rette for fritidsbebyggelse innenfor planområdet. Tilretteleggingen skal skje på en hensiktsmessig måte som sikrer at det passer godt inn med det omkringliggende, samtidig som det sikrer økt bruk og tilgjengelighet.

1.2 Planavgrensning

Planområdet er vist på plankart datert 23.05.2025 i målestokk 1:1000 (A1).

1.3 Planer som blir opphevet helt eller delvis

1804_42 Saltstraumen, Fløberget hyttefelt H42, vedtatt 12.11.1998.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Planområdets arealformål

Planområdet reguleres til følgende formål, jf. Plan- og bygningslovens § 12-5:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, pkt.1)

- Fritidsbebyggelse -frittliggende (FBF1-4)
- Renovasjonsanlegg (f_RA)
- Uthus/naust/badehus (f_UNB1 og UNB2)
- Avløpsanlegg (f_AV)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, pkt. 2)

- Veg (f_V1-6)
- Kjøreveg (o_K1V)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_AVT og f_AVT)
- Parkering (f_P1-2)

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, pkt.3)

- Turveg (f_TV)

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (Pbl § 12-5, pkt.5)

- Friluftsområde (f_LNFR)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (Pbl § 12-5, pkt. 6)

- Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (o_NSVS)

Hensynsoner (Pbl § 12-6)

- Frisikt (H140)
- Båndlegging etter lov om naturvern (H720)

2.2 Utomhusplan

Det skal utarbeides en utomhusplan som skal vise:

- eksisterende og planlagt bebyggelse
- eksisterende og planlagt terreng (koter)
- beplantning og bevaring av vegetasjon
- tekniske anlegg, slik som nettstasjon og tilknytning til VA-nett
- trapper og forstøtningsmurer

- atkomst og utforming av veger
- parkering
- løsning for avfallshåndtering
- areal for opphold
- overvannsløsning

Planen skal utarbeides i målestokk 1:500 og skal godkjennes av Bodø kommune. Utomhusplan skal følge søknad om rammetillatelse, jf. rekkefølgebestemmelsene § 7.2

2.3 Terrenginngrep

Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Grøfter, vegskjæringer og skrånninger tilsås/behandles på tiltalende måte. Hytter skal tilpasses tomtens terreng slik at behovet for synlige skjæringer, fyllinger og støttemurer begrenses.

Det tillates mindre terrengjusteringer innenfor området, der dette er nødvendig for å skape byggbare tomter og nyttbart uteareal. Større fyllinger som virker skjemmende på det omkringliggende eller har en innvirkning på feltets overordnede uttrykk tillates ikke. Høyde på synlige støttemurer og fjellskjæringer skal ikke overskride 2,5 m.

2.4 Naturmangfold

Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart og inngrepsarealer skal revegeteres med bruk av stedegen vegetasjon. Det tillates ikke beplantning med fremmede arter. Dersom fremmede arter oppdages i anleggsperioden, skal det utarbeides en tiltaksplan for å hindre spredning av disse.

Ved etablering av båtstø og øvrige inngrep i strandsonen skal områder med strandeng hensyntas så langt som mulig.

Allergifremmende planter skal unngås.

2.5 Universell utforming

Bebyggelse, parkeringsplasser og uteområder skal utformes i henhold til aktuelle bestemmelser i TEK 17.

2.6 Byggegrenser

Der byggegrenser ikke er vist i plankart sammenfaller disse med formålsgrenser.

Forstøtningsmurer, gjerder og biloppstillingsplasser kan plasseres utenfor anvist byggegrense.

Garasjer/carport og frittliggende boder/uthus skal plasseres minimum 3 m fra vei.

2.7 parkering

Det skal avsettes areal til parkering på egen tomt. Det tillates etablert inntil 2 parkeringsplasser på egen tomt. Øvrig parkering kan tilrettelegges for innenfor areal avsatt til parkering eller felles annet vegggrunn – teknisk areal. Areal for parkering innenfor område for fritidsbebyggelse tillates ikke asfaltert.

2.8 Avkjørsler

Avkjørsler til de enkelte tomtene fra de interne veiene (f_V1-6) fastsettes ved søknad om rammetillatelse med grunnlag i situasjonsplan. Avkjørselspiler vist på plankartet er veiledende plassert.

2.9 Vann, avløp og overvann

VAO-rammeplanen skal legges til grunn for prosjektering av vann, avløp og overvannshåndtering i detaljplanfasen.

Vann tilkobles offentlig ledningsnett.

Det etableres privat avløpsanlegg tilkoblet offentlig avløpsnett.

Eksisterende bekkeløp skal holdes åpne med unntak av de steder det er nødvendig med stikkrenner og rør av hensyn til veier, adkomst og sikkerhet.

Det skal foreligge en godkjent detaljplan for kommunaltekniske anlegg. Planen skal godkjennes av Bodø kommune.

2.10 Avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal skje med felles avfallsløsning innenfor område avsatt til renovasjonsanlegg (RA) eller f_P1. Løsning skal være skriftlig godkjent av renovasjonsselskap ved søknad om rammetillatelse.

2.11 Automatisk fredede kulturminner

Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner oppdages i forbindelse med gravearbeidene, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighetene underrettes, jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Sametinget skal ha særskilt varsel.

2.12 Tiltak i anleggsfasen

Det skal utarbeides en egen tiltaksplan for hvordan farer og ulemper for naboer i nærområdet skal håndteres i anleggsfasen. Det gjelder spesielt transport og trafikk, støy, støv og rystelser. Ulemper for offentlig transport og trafikkavvikling skal også utredes. Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal håndteres i samsvar med kap. 4 i Miljøvern-departementets retningslinjer T- 1442/2021. Tiltaksplanen, med håndtering av problemene og avbøtende tiltak, skal godkjennes av Bodø kommune.

2.13 Forurensede masser

Ved mistanke om forurenset grunn må dette sjekkes nærmere og eventuell tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i henhold til forurensingsforskriften kap. 2 må utarbeides. Tiltaksplanen skal godkjennes av Bodø kommune

2.14 Massehåndtering

Ved uttak av faste masser på mer enn 150 m³ skal det forelegges massebudsjett i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse. Massebudsjett skal dokumentere uttak, disponering og deponering av massene. Eventuelt masseregnskap skal foreligge før bebyggelsen tas i bruk

2.15 Grunnforhold

Før det gis rammetillatelse skal det dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkte tiltak.

2.16 Støy

Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T- 1442/2021 skal legges til grunn for utforming av bebyggelsen innenfor planområdet.

3. Krav om detaljregulering

Ikke aktuelt i planen,

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1 Fritidsbebyggelse, frittliggende (1121), FBF1-4

Antall fritidsboliger

For hver tomt tillates maksimalt en fritidsboligenhet. Maksimalt antall fritidsboliger innenfor planområdet er begrenset oppad til 22 stk. Fritidsboligene er fordelt med 5 stk innenfor FBF1, 7 stk innenfor FBF2, 5stk innenfor FBF3 og 5 stk innenfor FBF4.

Byggehøyder

Gesimshøyde skal være maks 4,5 meter og mønehøyde maks 6,5 meter, begge målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Ved pulttak er maksimal høyde for gesims 5,5 meter. Maksimal mønehøyde for eventuelle garasje og/eller bod settes til 4,2 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Utforming

Bebyggelsen skal ha takvinkel mellom 15 og 35 grader. Ved sammensatt tak/to takflater skal korteste del utgjøre minst 2/3 av lengste del. Ved pulttak skal takfallet ha samme retning som terrengfallet. Det tillates Innenfor FBF5, felt 13 med eksisterende hytter, utvidelse på tvers av terrenglinjer. Der terrengfall er skiftende eller under 1:8 tillates lengderetning på tvers av terreng.

Bebyggelse skal utformes slik at bygningsmassen fremstår som helhetlig, og med felles trekk i volum og eksteriør. All bebyggelse skal ha naturfarger. Blanke metallplater tillates ikke. Eventuell bod og/eller garasjes uttrykk skal underordnes fritidsboligen.

Bebyggelsen skal ligge så lavt som mulig i terrenget, og eventuelle fundament skal lukkes inne. For den enkelte tomt skal det legges ved profiler av eksisterende og nytt terreng med bygning inntegnet i samme målestokk (1:100). Inngjerding av tomt eller oppføring av andre stengsler tillates ikke. Terrasse/balkong kan lukkes inne mot beitedyr.

Utnyttelsesgrad

Maksimalt tillatt BYA pr fritidsbolig er 120 m² eksklusive arealer for parkering og naust. Eventuell garasje på tomta inngår i maksimalt tillatt BYA, og maksimalt tillatt BYA for garasje settes til 30 m².

Terrengjustering

Det tillates mindre terrengjusteringer innenfor området, der dette er nødvendig for å skape byggbare tomter og nyttbart uteareal. Større fyllinger som virker skjemmende eller har en innvirkning på feltets overordnede uttrykk, tillates ikke. Støttemurer skal etableres som natursteinsmur.

Eiendomsforhold

Fritidsboligtomter i planen etableres alle som egne eiendommer med eiendomsgrenser i tråd med formålsgrensene og regulerte eiendomsgrenser.

4.1.2 Uthus/naust/badehus (1589), (f_UNB1, UNB2)

Maksimalt antall naust

Det tillates etablert inntil 11 naust/felleshus innenfor f_UNB1 og UNB2. Fordelt på 1 felleshus på f_UNB1 og 10 private naust på UNB2.

Utforming

Bebyggelse skal utformes slik at bygningsmassen fremstår som helhetlig, og med felles trekk i volum og eksteriør. Naustet skal bygges i tradisjonell stil, med stående kledning, og males med tradisjonell rød farge. Blanke metallplater tillates ikke.

Naustet skal ha møneretning normalt på strandlinjen. Port skal plasseres i gavl mot strandlinjen. Naust skal etableres vegg i vegg som en naustrekke for en helhetlig utforming.

Bruk

Det tillates ikke etablert rom for varig opphold eller overnatting i naust. Felleshuset innenfor f_UNB1 kan inneholde toalettfasiliteter og øvrige elementer for å fremme bruken og tilgjengeligheten til omkringliggende friluftsområde på land og i sjø. I dette inngår kjøkken og stue, men ikke rom for overnatting.

Felleshuset kan etableres for allmenn tilgjengelighet.

Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgrad er angitt i plankart og satt til 100%. Byggegrense sammenfaller med tomtegrense vist i plankart.

Byggehøyder

Det tillates maksimal mønehøyde 4,5 meter over gjennomsnittlig terrengnivå. Naust skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 35 grader.

Gjerder og stengsler i strandsone

Det tillates ikke etablert gjerder eller andre installasjoner som er til hinder for ferdsel i strandsonen innenfor området.

4.1.3 Renovasjonsanlegg (1550), (f_RA)

Området er regulert til felles renovasjonsanlegg for planens regulerte fritidsbebyggelse. På området kan det etableres enklere bygning for oppsamlingspunkt for avfallsdunker og plasseres avfallsløsning i form av over bakken- eller nedgrav anlegg.

4.1.3 Avløpsanlegg (1542), (f_AV)

Området er regulert til felles avløpsanlegg for planens regulerte fritidsbebyggelse. På området kan det etableres avløpsanlegg i henhold til godkjent VAO-Plan.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (f_V1-6, o_KV1, f_AVT, o_AVT, f_P1 og f_P2)

Adkomst med friskt fra offentlig veg skal opparbeides før det kan gis igangsettingstillatelse for fritidsboliger innenfor FBF1 - 4.

Vannledninger legges fram til offentlig ledningssystem. Avløpsledninger føres til felles pumpekum og videre til offentlig avløpsnett.

Overvann håndteres på egen tomt, og skal som utgangspunkt infiltreres i grunnen.

4.2.2 Veg (2010) (f_V1-5)

a) f_veg1 og f_veg2

1. Arealet er en felles privat adkomstveg tilknyttet fritidsboligtomtene innenfor planområdet. Vegen er åpen for allmenn ferdsel til fots.
2. Den regulerte vegen inkluderer eventuelle sidegrøfter og annet vegteknisk anlegg.

b) *f_veg* 3-6

1. Arealet er en felles privat adkomstveg for fritidsboligtomtene som har regulert adkomst via disse. Vegen er åpen for allmenn ferdsel til fots.
2. Den regulerte vegen inkluderer eventuelle sidegrøfter og annet vegteknisk anlegg.

4.2.3 Kjøreveg (2011) (*o_KV1*)

- a) Arealet er en offentlig kjøreveg.

4.2.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018) (*f_AVT og o_AVT*)

- a) Arealet er regulert for vegens sidearealer som skråninger, grøfter etc. Det tillates etablert tekniske innretninger, transformator og snølagring ved vinterdrift.
- b) *f_AVT etableres som felles privat vegteknisk areal. Innenfor arealformålet tillates gjesteparkering.*

4.2.5 Parkering (2080) (*f_P1 og f_P2*)

a) *f_P1*

- Arealet etableres som felles privat areal der alle fritidsboligeiendommene innenfor planområdet eier en lik og ideell part hver
- Arealet kan benyttes til snuareal, parkering og renovasjonsløsning

Felles renovasjonsløsning

- Det er tillatt å etablere felles oppsamlingspunkt for avfall innenfor arealet. Dersom det etableres avfallsløsninger, skal arealet skjermes mot innsyn fra fylkesvei
- På området kan det etableres enklere bygning for oppsamlingspunkt for avfallsdunker og plasseres avfallsløsning i form av over bakken- eller nedgrav anlegg

Lokasjon for fritidsrenovasjon

- Det åpnes for etablering av lokasjon for fritidsrenovasjon for hytteeiere i Saltstraumen-området.
- Dersom det etableres slik renovasjonsløsning, skal arealet være åpent tilgjengelig for aktuelle brukere, også utenfor planområdet
- Areal for felles renovasjonsløsning skal ha god estetisk utforming og skal være skjermet mot innsyn fra offentlig vei. Skjermingsvegg skal utformes med naturlige materialer (tre og/eller naturstein)
- Ved søknad om tiltak skal det sendes inn en utomhusplan i målestokk i 1:500 som viser hele anlegget med adkomst, kjøremønster, belysning, plassering av tekniske installasjoner, skjerming mot offentlig vei og nødvendig terrengbehandling. Utomhusplanen skal være skriftlig godkjent av renovasjonsselskap.

b) *f_P2*

- Arealet etableres som felles privat areal der alle fritidsboligeiendommene innenfor planområdet eier en lik og ideell part hver. Arealet skal benyttes som snuareal og korttidsparkering ifm utsett av båt og annet der kjøreadkomst frem til strandsonen er en nødvendighet.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Turveg (3031) (*f_TV*)

- a) Arealet er regulert som turveg, og etableres som en natursti.
- b) Arealet etableres som felles privat areal der alle fritidsboligeiendommene innenfor planområdet eier en lik og ideell part hver.

4.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (Pbl § 12-5, pkt.5)

4.4.1 Friluftsområde (5130) (f_LNFR)

- a) Arealet er regulert til friluftsområde
- b) Det tillates ikke inngjerding av arealene som er til hinder for fri ferdsel innenfor arealet.
- c) Det tillates fylling og skjæring innenfor området tilknyttet etableringen av f_V2.
- d) Det tillates etablert bålgrøp, gapahuk og lignende som fremmer bruken av området. Slike etableringer skal være tilgjengelig for allment bruk.
- e) I henhold til verneforskriftens §4 for Saltstraumen marine verneområde, tillates det etablert båtstøer og båtutsett forutsatt at disse ikke krever gravemaskin, sprengningsarbeid eller støpning. Dersom det skal etableres støpte båtutsett kreves det dispensasjon fra statsforvalteren.

4.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

4.5.1 Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6620) o_NSVS

- a) Arealet er regulert til Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.
- b) Det tillates innenfor området etablert støt for i henhold til verneforskriftens §4.
- c) Forskrift om vern av Saltstraumen marine verneområde, Bodø kommune, Nordland er gjeldene for området.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

5.1.1 Hensynssone friskt (140), H140

- a) Frisiktsoner skal være fri for vegetasjon og sikthindrende gjenstander i en høyde av 0,5 m over bakkenivå.

5.2 Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, mineralressurser, friluftsliv m.m.

(§ 11-8 c)

5.2.1 Hensynssone friluftsliv (530), H530

- a) Innenfor hensynssonen skal det tas særlig hensyn til at områdets kvaliteter for utøvelse av friluftsliv ikke forringes.

5.3 Sone for båndlegging (§ 11-8 d) (H720)

5.3.1 Båndlegging etter lov om naturvern (720), H720

- a) Forskrift om vern av Saltstraumen marine verneområde, Bodø kommune, Nordland er gjeldene for sone for båndlegging.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (#1)

6.1.1 Bestemmelsessone sikring av naustadkomst, #1

- a) Det skal innenfor området ikke etableres eller plasseres elementer som er til hinder for nausteiernes adkomst til eget naust.
- b) Området tillates gruset og planert for sikring av sikker adkomst.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før opprettelse av eiendommer

Ikke aktuelt

7.2 Før rammetillatelse (felt FBF1-4, f_UNB og UNB2)

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge (relatert til omsøkt utbygging/byggetrinn og så langt det er relevant):

- Utomhusplan, jf. 2.2
- Skisseplan/VA- rammeplan, jf. 2.9
- Eventuell tiltaksplan for forurensede masser, jf. 2.13
- Plan for avfallshåndtering, jf. 2.10
- Ev. utomhusplan for renovasjonsløsning innenfor f_P1, jf. 4.2.5
- Ulempeplan, jf. 2.13
- Dokumentasjon av grunnstabilitet, jf. 2.15

7.3 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge, for det aktuelle tiltaket:

- Dokumentasjon på ferdig opparbeidet adkomst og friskt, jf. 4.2.1
- Ved uttak av masser på mer enn 150 m³, skal massebudsjett og regnskap utarbeides, jf. 2.14
- Godkjent detaljplan for kommunaltekniske anlegg, jf. 2.9
- Evt. godkjent tiltaksplan dersom det er påvist forurensede masser, jf. 2.13

7.4 Før bebyggelse tas i bruk

Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gis, for det aktuelle tiltaket, skal følgende foreligge:

- Avfallsløsning skal være ferdig opparbeidet
- Evt. avbøtende tiltak i forhold til støy skal være gjennomført, jf. 2.16
- Dokumentasjon på massehåndtering, jf. 2.14
- Samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur, grønnsstruktur og VAO i tilknytting til omsøkt eiendom skal være ferdig opparbeidet
- Vann- og avløpsanlegg tilknyttet det aktuelle tiltaket skal være ferdig opparbeidet

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

8. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- VA-plan, datert 10.04.2025