

Siste behandling i Plan- og
miljøutvalget:

Vedtatt av Bodø bystyre i møte
dato:

Under K. Sak
nummer:

formannskapssekretær

DETALJREGULERINGSPLAN FOR SKOGLY, KLØKSTAD BODØ KOMMUNE.

Reguleringsbestemmelser

Planområdet er vist på plankart datert 30.05.24 i målestokk 1:1000 (A2)

Med PlanID 2022015

Saksnummer: 2022/5642

Sist revidert: 20.05.2025.

1. Planens hensikt

1.1 Formål

Planens hensikt er å tilrettelegge for bygging av boliger i et område som i overordnet plan er avsatt til dette formålet.

1.2 Planer som blir opphevet

Forholdet til andre planer

PlanID		Erstattes
1804_3010_101	Bebyggelsesplan for Kløkstad 19.04.1983	Denne planen oppheves innenfor planområdets utstrekning.
1804_3010_	Reguleringsplan for Kløkstad 12.02.1981	Denne planen oppheves innenfor planområdets utstrekning.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Områdeavgrensning

Bestemmelsene gjelder for området som er avmerket med plangrense på plankartet med plan-ID: 2022015.

2.2 Planområdets arealformål

Området skal reguleres til følgende formål i henhold til plan og bygningslovens § 12-5.

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

- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BK)
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF)
- Avløpsanlegg. (AV)
- Renovasjonsanlegg (RA)
- Uteoppholdsareal (UTE)
- Lekeplass (LEK)

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

- Veg (KV)
- Gang-/ sykkelveg (GS)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT)
- Annen veggrunn -grøntareal (AVG)
- Parkering (P)

Grønnstruktur (Pbl §12-5, nr 3)

- Blå/Grønnstruktur (BG)

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR) (Pbl §12-5, nr 5)

- Landbruks-, natur og friluftsområde samt reindrift (LNFR)

2.3 Funksjons- og kvalitetskrav

På uteområder og adkomst til bygninger innenfor områder regulert til konsentrert småhusbebyggelse skal det det så langt som mulig etterstrebtes universell utforming som sikrer tilgjengelighet for alle.

Min. 10 % av boligene skal utformes som tilgjengelig boenheter.

2.4 Estetisk utforming

Bygg, anlegg og uteområder skal utformes slik at en sikrer gode arkitektoniske løsninger og tar hensyn til god byggeskikk, terrengforhold og klimatiske forhold.

2.5 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold

Hvis det under arbeid i marken kommer frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses umiddelbart og melding sendes Fylkeskommunens kulturvernavdeling/ Sametinget omgående. *Jf. Lov av 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner, §8*

2.6 Byggegrenser

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor angitte arealformål og innenfor der det er vist byggegrenser på plankartet.

2.7 Samfunnssikkerhet

Ny bebyggelse og anlegg skal prosjekteres og bygges slik at ekstreme klimapåkjenninger i form av vind og nedbør er godt ivarettatt. Dette gjelder bla. bruk av leskjermer, rekkverksløsninger, innfesting av konstruksjoner, utforming av takutstikk og overdekte arealer, detaljering av vinduer/dører og beslag, takform, plassering av inngangsparti mm.

2.8 Trafo, pumpehus og lignende

Innenfor område regulert til parkering, avløpsanlegg, annen veggrunn, renovasjonsanlegg og frittliggende småhusbebyggelse kan det oppføres en mindre trafokiosk, pumpestasjon, eller andre innretninger for teknisk anlegg der dette er nødvendig. Trafokiosk, pumpestasjon og andre innretninger for tekniske anlegg skal ha en utforming som er tilpasset området og terrenget de står i med tanke på form, materialbruk og farge.

2.9 Terrenginngrep

Alle nye tiltak skal underordnes viktige landskapstrekk og tilpasses eksisterende terreng. Eksisterende vegetasjon skal forsøkes bevart og inngrepsarealer som skal tilbakeføres skal revegeteres med bruk av stedegen vegetasjon så langt som mulig. Boligbebyggelsen skal tilpasses tomtens terreng slik at behovet for sprengning, fyllingsfronter, synlige skjæringer og støttemurer begrenses. Der det likevel er behov for støttemurer får disse ikke overstige en høyde på 2 m og lengden skal begrenses. Det skal sikres gode overganger mellom støttemur og terreng.

2.10 Uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal (MUA) er 25m² pr boenhet. Av disse skal minimum 5m² være privat. Minimum 20m² skal inngå i fellesareal.

2.11 Krav om ulempeplan

Det skal utarbeides ulempeplan med tanke på støy, støv, rystelser og trafiksikkerhet/trafikkavvikling for naboer der disse blir berørt av dette i anleggsfasen. Planen skal være godkjent før det kan gis igangsettingstillatelse.

2.12 Massehåndtering, massebudsjett og regnskap

Det skal så langt som mulig benyttes stedegne masser. Så langt som mulig skal det etterstrebtes en god massebalanse på enkelttomter og på det planlagte området som helhet. Der det må kjøres til masser skal disse være rene og fri for forurensning (også fremmede arter).

Ved uttak av faste masser på mer enn 150m³ skal det utarbeides og forelegges for kommunen et massebudsjett i forbindelse med søknad om igangsetting. Massebudsjett skal dokumentere uttak, disponering og deponering av massene. Masseregnskap skal foreligge før bebyggelsen tas i bruk.

2.13 Parkering

Innenfor delområdene (BK) skal det etableres 1,4 parkeringsplass pr. boenhet. En parkeringsplass skal være på egen tomt mens øvrige parkeringsplasser skal etableres innenfor areal regulert til felles parkeringsplasser (f_P1 og f_P2). Det skal etableres 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

Innenfor delområde (BF) skal det etableres 1,4 parkeringsplasser pr. boenhet. Det skal etableres 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

Minimum 1 parkeringsplasser skal være utformet og reservert for forflytningshemmede innenfor planområdet som helhet.

2.14 Snødeponi

Snødeponi kan etableres der det er vist på plankartet innenfor området BG1 (Blågrønnstruktur) og BF (boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse).

2.15 Antall boenheter

Det tillates oppført inntil 14 boenheter innenfor planområdet. Ingen nye boenheter skal være mindre enn 35m² BRA + bodareal (sportsbod).

2.16 Miljøkrav

Det tillates ikke benyttet betong i form av plasstøpt betong eller belegningsstein i betong i oppkjørsler til boligene. Støttemurer skal så langt som mulig bygges med naturstein og uansett plastres/dekkes med naturstein.

2.17 Anleggsfasen

Inn og utkjøring til området i forbindelse med byggearbeider knyttet til infrastruktur (veg mm) og boliger kan kun skje på hverdager mellom klokken 07:00 og 18:00.

3. Krav om detaljregulering

Ikke aktuelt

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (BF, BK1, BK2, BK3 og BK4)

For areal regulert til boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK) og frittliggende småhusbebyggelse (BF) skal det for nye boliger legges ved en situasjonsplan/utomhusplan som viser plassering av adkomst, bebyggelse, parkering/biloppstilling, terrasser og støttemurer/oppfylling og felles uteoppholdsareal (f_lek og f_Ute).

Sprengning skal i størst mulig grad unngås, men i de tilfeller det må gjennomføres skal det også leveres en sprengningsplan som viser omfanget av terrengendringer og en begrunnelse på hvorfor sprengning må gjennomføres.

Det skal i forbindelse med rammesøknaden leveres snitt gjennom ny bebyggelse. Snitt skal også medta terreng som viser situasjon før og etter ny bebyggelse/opparbeiding av tomt og snittet skal

korresponderer med landskapsplanen/utomhusplanen. Boliger skal tilpasses terrenget på den enkelte tomt å ligge så lavt som mulig i terrenget. Ca. høyde fra innvendig golv til terreng på alle sider av boligen skal medtas på snittet/utomhusplanen.

Inngjerding av tomt tillates ikke, men klimabeskyttelse (levegger) mot uteoppholdsarealer tillates med en lengde på maksimalt 4 meter og høyde på maksimalt 1,8 meter såfremt leveggen ikke ødelegger viktige utsiktslinjer og reduserer solforhold for naboer. Levegg kan plasseres i nabogrense.

Boligbebyggelse- Konsentrert småhusbebyggelse (BK 1, BK2, BK3 og BK4)

4.1.2 Utforming (§ 12-7 nr. 1):

På hver enkelt tomt regulert til konsentrert småhusbebyggelse skal maksimal BYA (bebygd areal) være på 120m² (inkludert garasje).

Det tillates bygd maksimalt 12 boenheter inklusive sekundære boenheter.

Innenfor område BK 1, BK2, BK3 og BK4 skal maksimal høyde på gesims være 6 meter mens maksimal høyde på møne kan være 7,5 meter målt over gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen.

I felt BK1 og BK2 skal garasjer ha flatt tak slik at de på best mulig måte ivaretar utsikten til feltene bak. Maksimal høyde på garasjer med flatt tak målt fra ferdig planert terreng rundt bygningen er 3 meter. I tillegg kan rekkverk på maksimalt 1 meter etableres når taket skal benyttes som «terrasse».

For alle boliger tillates benyttet saltak og/eller pulttak.

Ved bruk av panel som kledning på yttervegg tillates bare rettskjært panel.

Tømmer tillates ikke brukt som eksponert yttervegg.

Kledning skal som hovedregel trekkes ned mot terreng. Eksponerte fundamenter/grunnmur skal ikke være høyere enn 0,5 meter målt fra terreng.

På tak tillates ikke rød tekking eller bruk av reflekterende metallplater, men solcellepaneler tillates.

Bygde terrasser på terreng kan maksimal ha en størrelse på 25 m² uten takoverbygg. Eksponert ubehandlet trykkimpregnert trevirke tillates ikke benyttet. Terrasser som ligger høyere enn 0,5 meter over terreng skal medregnes i BYA.

Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse (BF)

4.1.3 Utforming (§ 12-7 nr. 1):

Ny boligbebyggelse skal tilpasse seg dagens bolig gjennom en bevisst bruk av volum, høyde og takform.

På område regulert til frittliggende småhusbebyggelse tillates en utnyttelse med maksimal %-BYA= 25%.

Det tillates bygd i alt 2 boenheter inklusive sekundære boliger.

Ny boligbebyggelse skal ha en maksimal gesimshøyde på 6 meter og en maksimal mønehøyde på 7,8 meter målt over gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen.

Garasje /uthus kan bygges med en maksimal gesimshøyde på 3,5 meter og en maksimal mønehøyde på 5 meter målt over gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen.

For boligbebyggelse tillates benyttet saltak og/eller pulttak. Ved bruk av saltak skal ny boligbebyggelse ha møneretning lik møneretning på dagens bolig.

Ved bruk av panel som kledning på yttervegg tillates bare rettskjært panel.

Tømmer tillates ikke brukt som eksponert yttervegg.

På tak tillates ikke rød tekking eller bruk av reflekterende metallplater, men solcellepaneler tillates.

Avløpsanlegg (AV)

4.1.4 Utforming (§ 12-7 nr. 1):

Innenfor området regulert til avløpsanlegg tillates plassert slamavskiller(e) med tilhørende beholder/røranlegg/lokk over og under bakken.

Renovasjonsanlegg (RA)

4.1.5 Utforming (§ 12-7 nr. 1):

Innenfor området regulert til renovasjonsanlegg tillates plassert avfallsbod/innhegning/skjermvegger med en maksimal høyde på 2,5 meter målt fra innvendig golv/terreng selv om disse ligger utenfor byggegrense mot vei.

Uteoppholdsareal (f_UTE)

4.1.6 Utforming (§ 12-7 nr. 1):

Innenfor området regulert til uteoppholdsareal tillates plassert sittegrupper og grillhus/gapahuk. Grillhus/gapahuk kan ha en høyde på maksimal høyde på 3 meter målt fra innvendig golv/terreng og skal plasseres slik at den ikke påvirker eller berører eksisterende furu på området. Det tillates etablert parkbelysning, men denne skal være avslått mellom klokken 23:00 og 8:00 nattestid.

Området tillates opparbeidet/beholdt som naturområde dvs. uten videre bearbeiding av terrenget.

Eierformen er felles.

Lekeplass (f_LEK)

4.1.7 Utforming (§ 12-7 nr. 1):

Innenfor området regulert til lekeplass tillates plassert sittegrupper og lekeapparater. Det tillates etablert parkbelysning, men denne skal være avslått mellom klokken 23:00 og 8:00 nattestid.

Området skal primært tilrettelegges for lek for den minste aldersgruppen (1-7 år).

Eierformen er felles.

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

Veg (f_KV1)

4.2.1 Utforming (§ 12-7 nr. 1)

Vei skal opparbeides innenfor område regulert til vei på plankartet og med bredde inklusiv skulder/grøft på inntil 5 meter.

Mindre justeringer av grenser for vegformål og markerte inn/utkjøringer til de enkelte eiendommene tillates av hensyn til terrengtilpasning.

4.2.2 Offentlig formål eller fellesareal (§ 12-7 nr.14)

Veien kan kun benyttes av eier av gnr/bnr. 24/12 eller av de eiendommer som er gitt en tinglyst rett til å benytte den felles veien.

Veg (f_KV2)

4.2.3 Utforming (§ 12-7 nr. 1)

Vei kan opparbeides innenfor område regulert til vei på plankartet og med bredde inklusiv skulder/grøft på inntil 3 meter.

Justeringer av grenser for vegformål til eiendommen tillates av hensyn til terrengtilpasning og fremtidig ny bebyggelse.

4.2.4 Offentlig formål eller fellesareal (§ 12-7 nr. 14)

Veien kan kun benyttes av eier av/beboere på gnr/bnr. 24/12 eller andre som er gitt en tinglyst rett til å benytte veien.

Veg (o_KV)

4.2.5 Utforming (§ 12-7 nr. 1)

Vei kan opparbeides innenfor område regulert til dette på plankartet.

Gang/sykkelveg (o_GS)

4.2.6 Utforming (§ 12-7 nr. 1)

Gang/sykkelveg kan opparbeides innenfor område regulert til dette på plankartet.

Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_AVT)

4.2.7 Funksjon- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4):

Innenfor område regulert til AVT tillates ingen bygningsmessige tiltak.

Annen veggrunn – grøntanlegg (AVG)

4.2.8 Funksjon- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4):

Innenfor område regulert til AVG tillates ingen bygningsmessige tiltak.

Parkering (f_P1 og f_P2)

Parkering kan opparbeides innenfor områder regulert til parkering på plankartet. Det skal avsettes plass til en HC-parkering på P1.

Eierformen er felles.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Blå/grønnstruktur (BG1, BG 2 og BG3)

4.3.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4):

I område regulert til blå/grønnstruktur tillates ingen form for møblering og konstruksjoner og alle vannveier/bekker etc. skal holdes åpne som aktive «fordrøyningssystemer» for overvann.

4.4 Forsvaret (§ 12-5 nr. 4)

Ikke aktuelt.

4.5 Landbruks-, natur og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

4.5.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5):

Innenfor område regulert til LNF (LNFR) tillates ingen bygningsmessige tiltak.

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

Ikke aktuelt.

4.7 Kombinerte hovedformål (§ 12-5)

Ikke aktuelt.

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

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

Innenfor område regulert til hensynssone friskt (H140), tillates det ingen sikthindringer som er høyere enn 0,5 meter målt over høyden på veibanen ved utkjøringen.

5.2 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b)

Ikke aktuelt.

5.3 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

Ikke aktuelt

5.4 Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (§ 11-8 d)

Ikke aktuelt.

5.5 Krav om felles planlegging (§ 11-8 e)

Ikke aktuelt.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde

Ikke aktuelt.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før opprettelse av eiendommer

Ikke aktuelt.

7.2 Før rammetillatelse

Følgende dokumentasjon må foreligge før det kan gis rammetillatelse:

- Situasjonsplan/utomhusplan og snitt- tegninger (se pkt. 4.1.1).
- Dokumentasjon på skolekapasitet.
- Overordnede planer for samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur; herunder veg, overvann og VAO (rammeplan), skal være godkjent av Bodø kommune.

7.3 Før igangsettingstillatelse

- Detaljert VA-plan skal være godkjent av Bodø kommune. Planen skal blant annet beskrive hvordan bortledning av avløpsvann skal gjennomføres.
- Infrastruktur som skal overtas av Bodø kommune skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Det skal foreligge en tinglyst erklæring om at man ved tømning av slamavskiller kan kjøre over eiendom med gnr/ bnr. 24/12 og at det er tilrettelagt for adkomst for tømmebiler.
- Det skal sammen med søknad om igangsetting legges ved en beskrivelse av material- og fargevalg på nye boliger.

- Miljøoppfølgingsplan som bygger videre på miljøprogrammet som er utarbeidet i forbindelse med denne planen. Miljøoppfølgingsplanen skal være forankret i pkt. 4 i NS 3466:2019
- Det foreligge dokumentasjon på tilstrekkelig slukkevann inne på planområdet og i henhold til krav fra Salten Brann i forbindelse med plassering av hydrant/kum.
- Massebudsjett, jf. 2.12.
- Godkjent ulempeplan, jf. 2.11.

7.4 Før bebyggelse tas i bruk

- Det skal foreligge dokumentasjon på godkjent masseregnskap før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.
- Overordnede planer for samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur; herunder veg, overvann og VAO, skal være opparbeidet godkjent av Bodø kommune.
- Før det kan bygges mer enn 2 boliger i område avsatt til konsentrert småhusbebyggelse skal det være etablert brannhydrant(er) eller brannkum sentralt i område avsatt til konsentrert boligbebyggelse (BK) og nært felles veg (f_KV1), som oppfyller krav i forskrift om brannforebygging og preaksepterte ytelser i TEK17. Eventuelle andre løsninger må på forhånd være godkjent av Bodø kommune.
- Før det kan bygges mer enn 2 boliger i område avsatt til konsentrert småhusbebyggelse skal område avsatt til lekeplass (LEK) være opparbeidet og tilrettelagt for lek og opphold for små barn. Anlegget skal være godkjent av Bodø kommune.
- Før det kan søkes om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest skal område avsatt til renovasjonsanlegg (RA) være opparbeidet og dimensjonert i henhold til de antall boliger som det til enhver tid er søkt om.

7.5 Rekkefølge i tid

Ikke aktuelt.