

Siste behandling i PNM komiteen

dato: _____

Vedtatt av Bodø bystyre i møte

dato: _____

Under K. Sak

nummer: _____

formannskapssekretær

Detaljregulering for Kvalnes hyttefelt

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2018012

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg.

2. Planområdets arealformål og hensynssoner

Planområdet er vist på plankart datert 13.05.19 i målestokk 1:2000 (A1).

Området reguleres til følgende arealformål iht. Pbl. § 12-5:

Nr. 1) Bebyggelse og anlegg

- Fritidsbebyggelse (BFR1-BFR12), eierform annen (privat)
- Naust (BUN1-BUN2), eierform felles

Nr. 2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (SV1-SV4), eierform felles
- Kjøreveg (SKV), eierform offentlig
- Gangsti (felt SGG1-SGG2), eierform felles
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (felt SVT1-SVT4), eierform offentlig
- Parkeringsplasser (SPP1-SPP2), eierform felles

Nr. 3) Grønnstruktur

- Friområde (GF1-GF3) eierform felles

Nr. 6) Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Småbåthavn (VS), eierform felles
- Naturområde i sjø og vassdrag (VNV1-VNV2), eierform felles

Området har følgende hensynssoner iht. Pbl. § 12-6:

- Sikringssone Frisikt (H140_1- H140_4)
- Faresone; Ras- og skredfare (H310_1-H310_4)

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1. Tomte- og situasjonsplan

Det skal utarbeides en tomteplan for hvert enkelt delfelt. Denne skal vise tomtenes innbyrdes plassering, samt eventuelle felles veger.

Situasjonsplan skal utarbeides for alle bygg/anlegg innenfor planområdet. Situasjonsplanen skal vise plassering av bygg, atkomst, parkering og trase for infrastruktur som vann, avløp og strøm, etc.

3.2. Terrenginngrep

Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt og eksisterende vegetasjon, især større trær, skal søkes bevart.

Der kabel- og ledningstraseer må føres gjennom friområder eller andre grøntområder skal terrenget planeres og tilsåes med lokale vegetasjonsarter.

3.3. Universell utforming

Adkomst til hyttene skal i størst mulig grad ha universell utforming. Der det av terrengmessige forhold ikke vil være mulig, kan kravet fravikes.

3.4. Parkering

Parkering skal etableres i henhold til enhver tid gjeldende parkeringskrav for Bodø kommune.

3.5. Klima

Av hensyn til havstigning og stormflo må overflate gulv i naust ligge på minimum kote + 3,0.

3.6. Kommunaltekniske anlegg og energi/kabelanlegg

I planområdet kan det bores etter grunnvann og etableres pumpehus og vannledninger. Ved boring etter grunnvann skal det tas hensyn til eksisterende vannuttak/vannkilde.

Slamavskillere og avløpsledninger kan etableres innenfor planområdet. Slamavskillerne må plasseres med tanke på tilgjengelighet for tømning.

El-kabler/trafoer kan etableres innenfor planområdet.

3.7. Kulturminner

Skulle det under arbeid vise seg at tiltaket kan få konsekvenser for et automatisk fredet kulturminne, skal arbeidet stanses og ansvarlig myndighet eller nærmeste politimyndighet varsles i henhold til Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1. Fritidsbebyggelse, felt BFR1-BFR12

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Nøyaktig plassering bestemmes gjennom situasjonsplan jf. § 3.1. For den enkelte tomt skal det legges ved profiler av eksisterende og omformet/nytt terreng med bygning inntegnet.

Tomtestørrelsen for fritidsbebyggelse skal maksimalt være 1 daa. Punkt feste tillates ikke.

Utnyttingsgrad for fritidseiendom settes til maks BYA=120 m² (bakkeparkering og naust inngår ikke). Byggearealet inkluderer for øvrig alle former for målbart areal, jf. NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Gesimshøyden skal være maks 4,5 m og mønehøyden maks 6,5m begge målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved pulttak settes øverste gesims til maks 5,5 m. Ved sammensatt tak/to takflater skal korteste del utgjøre minst 2/3 av lengste del.

Eventuell garasje/utebod på tomten inngår i maksimalt tillatt BYA, og maksimalt tillatt BYA for garasje settes til 30 m². Maksimal høyde til møne skal være 4,2 m målt fra gulv i garasje. Garasjens uttrykk skal underordnes fritidsboligen.

Tabellen under viser maks antall fritidseiendommer som kan etableres i hvert enkelt felt regulert til fritidsbebyggelse (BFR). Feltnummer fremgår at formålet på plankartet.

BFR1	Maks 9 tomter
BFR2	Maks 3 tomter
BFR3	Maks 9 tomter
BFR4	Maks 9 tomter
BFR5	Maks 8 tomter
BFR6	Maks 4 tomter
BFR7	Maks 3 tomter
BFR8	Maks 5 tomter
Totalt	50 tomter

BFR9 til BFR12 er eksisterende tomter som er bebygd med fritidsbolig eller som er utskilt til fritidsbolig.

Plassering av fritidsboliger skal tilpasses omgivelsene og terrenget lokalt. Det skal legges avgjørende vekt på å bevare landskapsprofiler og silhuetter. Bebyggelsen skal ligge så lavt som mulig i terrenget.

Fritidsboliger skal primært legges slik at største lengde følger koteretningen. Ved terrengfall større en 1:5 skal bygningene trappes ned. Terreng brattere enn 1:3 kan bygges ut ved spesielt natur- og stedstilpasset bebyggelse prosjektert av foretak med sentral godkjenning i tiltaksklasse 3 for arkitektur.

Terrasser skal fortrinnsvis bygges i hyttas lengderetning, og bør legges på og tilpasses terreng.

Takterrasser tillates ikke. Fundamenter skal, og terrasse/veranda kan lukkes inne.

All bebyggelse skal ha naturfarger. Blanke metallplater tillates ikke, solcellepanel kan tillates.

Inngjerding av tomta tillates ikke. Inngjerding av inntil 100 m² uteoppholdsareal tillates.

Det tillates etablert private/felles intern-/samleveger innenfor formålet. Disse skal minimaliseres i størst mulig grad ved at flere fritidsboliger løser sine adkomster i fellesskap.

4.1.2. Naust, felt f_BUN1-f_BUN2

Mønehøyden for naust skal være maks 4,5 m ved sjø målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå. Naustet skal ha en takvinkel mellom 30 og 35 grader.

Utnyttingsgrad for naust settes til maks BYA = 40 m² med maksimal bredde 5 m regnet til utvendig kledning. Bygningen skal ikke ha større lysåpning i fasade enn 2 % av naustets BRA, og skal ikke innredes til overnatting.

Egen tomt til naust skal være maks 100 m² for å oppnå en best mulig utnyttelse av arealbruken i strandsonen. Tomten skal ikke være bredere enn 7 meter.

Oppføring av naust skal så langt det er mulig løses ved plassering i grupper som løser naustbehovet for flere eiendommer.

Av hensyn til havstigning og stormflo må overflate gulv i naust ligge på minimum kote + 3,0.

4.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2), felt f_SV1-f_SV4, o_SKV, f_SGG1-f_SGG2, o_SVT1-o_SVT4, f_SPP1-f_SPP2

Eventuelle direkteatkomster fra kommunal veg avklares ved egen søknad om avkjøringstillatelse til teknisk avdeling i Bodø kommune.

Felles atkomstveier skal ha en maksimal veibredde på 4,0 m inklusive veiskulder. Veiene bygges slik at skjæringer og utfyllinger minimaliseres. Linjen *regulert kant kjørebane* i plankartet kan justeres innenfor vegformålet dersom detaljprosjekteringen avdekker en bedre linjeføring på vegen. Dokumenters ved byggesak.

Overgang mellom nytt og eksisterende terreng skal utformes slik at det gir naturlige overganger mot tilgrensende terreng. Skjæringer skal utformes med myke overgangskurver og tilpasses terrengformene i området. Sideterreng skal ha mest mulig jevne overflater og tilplantes der det er naturlig.

Skulle det forekomme skade på kommunal vei som følge av anleggstrafikk til og fra hytteområdet vil det være ved tiltakshavers regning og ansvar å opprette skadene.

Regulerte parkeringsplasser (f_SPP1 og f_SPP2) er felles gjesteparkering for fritidsboligene innenfor felt BFR1 til BFR8.

4.3. Grønnstruktur- friområder (§ 12-5 nr. 3), felt f_GF1-f_GF3

Det tillates tilrettelegging for friluftsliv, lek og uteopphold ved etablering av mindre bygg og installasjoner som gapahuker, grillhytter, lekestativ, bålplasser og lignende i områder regulert til friområder. Gapahuk, grillhytte o.l. skal ikke være større enn 15 m² i BRA.

Friområder skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel og bruk.

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

4.4.1. Småbåthavn, felt f_VS

Det tillates etablert flytebrygger innenfor formålet og er felles for fritidsboligene innenfor feltene BFR1 til BFR9. Flytebrygger og fortøyninger som ikke er i bruk skal fjernes etter at bruken er opphørt. Det skal utarbeides en helhetlig situasjonsplan for område og f_BUN2, samt den del av f_SV2 som omfatter båtutsett/snuplass. Planene skal vise plassering av bygg og andre større installasjoner, trafikkarealer og atkomst for gående.

4.4.2. Naturområde i sjø og vassdrag, o_felt VNV1-o_VNV2

Godkjent utslippstillatelse skal foreligge fra Bodø kommune før det kan etableres utslippsledning for avløpsvann.

5. Bestemmelser til hensynsoner (§12-6)

5.1. Faresoner- ras- og skredfare, felt H310_1-H310_4

Område H310_ er faresoner for ras- og skredfare i sikkerhetsklasse S2. Det kan ikke bygges fritidsboliger innenfor disse fareområdene.

Dersom det i byggesaken dokumenteres at endret terreng som følge av veibygging, opparbeiding av tomter, eventuell skredsikring, tilpasning eller annet gjør at områder ikke lenger er rasutsatt, kan det åpnes for utbygging innenfor fareområder.

I byggefasen skal det sjekkes om det kan være løse steiner i brattkantene over tomtene som ikke ble oppdaget i kartleggingen i forbindelse med fastsetting av faresone for skred.

5.2. Sikringssoner- frisikt, felt H140_1-H140_4

I frisiktsonene skal det til enhver tid være frisikt i en høyde 0,5 m over tilstøtende vegers plan.

6. Rekkefølgebestemmelser (§12-7 nr. 10)

Før utbyggingen starter innenfor planområdet, dvs. før første byggetillatelse gis skal det være utført en tilstandsvurdering av den kommunale vegen. Tilstandsvurderingen skal godkjennes av teknisk avdeling i Bodø kommune. Det tas utgangspunkt i denne ved vurdering av skader anleggstrafikken eventuelt påfører vegen.

Fritidsbebyggelse innenfor feltene BFR1, BFR2, BFR5, BFR6, BFR7 og BFR8 skal være ferdig utbygd før det kan startes utbygging i øvrige felt innenfor planområdet (BFR3 og BFR4).

Det kan ikke gis ferdigattest eller brukstillatelse for fritidsboliger eller naust før veg, parkering, vannforsyning, avløp og elektrisitetsforsyning er etablert.

Sist revidert 13.05.19