

**PLANBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERINGSPLAN
FOR
SKÅLBUNES HYTTEFELT
PLANID 2017001**

Siste behandling i PNM komite dato:

Vedtatt i Bodø bystyre i møte dato:

Under K. sak nr.:

.....

Formannskapssekretær

PLANBESTEMMELSER

§1 GENERELT

1.0 Formål

Hensikten med planområdet er å legge til rette for utbygging av hyttefelt i tråd med kommuneplanens arealdel.

1.1 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart med ID 2017001. Planen omfatter del av eiendommen gnr. 74, bnr. 2 samt boligtomt 74/20.

1.2 Planområdets arealformål

Området reguleres til følgende formål, jfr plan- og bygningslovens § 12-5:

§12-5 Nr. 1 bebyggelse og anlegg

- Fritidsbebyggelse (BFR 1-20)
- Eksisterende boligtomt med utvidelse (B1, B2)
- Energianlegg – ny netstasjon. Plassering tas i samråd med Nordlandsnett i forbindelse med utbygging.

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

- Teknisk infrastruktur (f_S1, f_S2)
- Vei (f_SV1, f_SV2, f_SV3, f_SV4)
- Annen veigrunn (f_SVT1, f_SVT2, f_SVT3)
- Parkeringsplass (f_SPP1, f_SPP2, f_SPP3, f_SPP4)

§12-5 Nr. 3 Grønnstruktur

- Grønnstruktur (G1, G2, G3, G4, G5, G6)

2 §2 FELLESE BESTEMMELSER

2.1 Utomhusanlegg

Utomhusanlegg skal gis god utforming med høy arkitektonisk kvalitet.

2.2 Universell utforming

For atkomst gjelder krav til universell utforming fastsatt i Byggeteknisk forskrift (TEK).

2.3 Avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal integreres innen planområdet.

3 §3 BEBYGGELSE OG ANLEGG.

Fritidsbebyggelse (BFR 1-20)

3.1 Fasader og utforming

- Plassering av fritidsboligene skal tilpasses omgivelsene og terrenget lokalt. Det skal legges vekt på å bevare landskapsprofiler og silhuetter. Eventuelle fundamenter og veranda kan lukkes inne.
- Fritidsboliger skal primært legges slik at møneretning følger koteretning. I planområdet er koteretningen tilnærmet øst-vest.
- Materialbruk og farger skal tilpasses naturomgivelsene. Blanke metallplater tillates ikke. Solcellepanel er tillatt.
- Bygningene bør ha saltak, med mindre annen takform er ønskelig for å sikre god terrengmessig tilpasning.
- Terrasser skal i størst mulig grad tilpasses terreng og ligge lavest mulig.
- Inngjerding av bygg med inntil 150 m² uteoppholdsareal tillates. Inngjerding av hele tomta tillates ikke.
- I grøntområdene og i grensen mellom tomtene bevares trær i størst mulig grad for å beholde skjermede områder på tomtene.

3.2 Byggehøyder

Bebyggelsen kan oppføres med maks gesimshøyde 4,5m og maks mønehøyde 6,5m. Garasje eller anneks kan oppføres med maks mønehøyde 4,2m målt fra gulv i bygget.

3.3 Utnyttelsesgrad

Utnyttingsgrad følger Bodø kommunes bestemmelser. Maks utnytting er 120 m²BYA for hver tomt. Her inngår ikke bakkeparkering. Eventuell garasje på tomten inngår i de 120m² BYA. Garasje kan være inntil 30m².

3.4 Parkering.

Parkering skal dekkes i hht kommunens parkeringsnorm til enhver tid.

3.5 Avkjørsler

Avkjørsler til områdene er avlagt på plankartet. Mindre justeringer av plassering kan avklares i rammesøknad.

3.6 Energianlegg

På planområdet kan anlegges nettstasjon for el-anlegg. Eksakt plassering bestemmes under utbygging i samråd med Nordlandsnett og Bodø kommune.

4 §4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (f_S1, f_S2)

På området kan det anlegges septiktank for bebyggelsen innen planområdet. Arealene skal såes og plantes til. Avløpsrør og vannrør legges i størst mulig grad i veigrunn innen feltet. Det må tas hensyn til adkomst for septikbil.

4.2 Vei (f_SV1, f_SV2, f_SV3, f_SV4)

f_SV1

Eksisterende adkomstvei fra Tverlandsveien til boligtomt 74/20. Felles for de 7 tomtene i vestre del av feltet og boligtomtene 74/14 og 20. 3m bredde.

f_SV2

Del av adkomstvei og intern vei til vestre del av feltet. 3m bredde.

f_SV3

Adkomstvei til østre del av feltet fra Tverlandsveien samt intern adkomst innen østre felt. 3m bredde.

f_SV4

Avsatt grunn til vei forbi husene til 74/14 og 20. Adkomsten til hyttefeltet skilles fra adkomst til de to boligene. Målet er å legge veien til feltet lengst mulig unna boligene innafor formålsområdet. Grunnforhold med berg i dagen gjør at eksakt plassering må tas under utbygginga.

4.3 Annen veigrunn (f_SVT1, f_SVT2, SVT3)

Grøftareal. Arealene såes igjen

4.4 Parkeringsplass (f_SPP1, f_SPP2, f_SPP3, f_SPP4)

f_SPP1, f_SPP2

Felles parkeringsplass og gjesteparkering for BFR1-7, vestre felt av planområdet.

f_SPP3

Felles parkeringsplass og gjesteparkering for BFR8-20, østre felt av planområdet.

f_SPP4

parkeringsareal for boligtomt 74/14

5 §5 GRØNNSTRUKTUR (G1, G2, G3, G4, G5, G6)

Områdene G1-G6 kan ivaretas ved skjøtsel.

6 §6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Utfyllende planer

Ved søknad om rammetillatelse skal det legges ved utomhusplan som viser plassering av adkomst, bygninger, hovedinnganger, parkering og avfallshåndtering.

Planen skal vise høydekoter og hvordan universell utforming er ivaretatt.

6.2 Brukstillatelse

Før det gis brukstillatelse eller ferdigattest for noen av fritidsboligene skal vann- og avløpsanlegg være ferdigstilt. Planområdet er naturlig delt i to utbyggingsområdet. Vestre felt (BFR1-7) kan utbygges og ferdigstilles uavhengig av østre felt (BFR 8-20). Østre felt kan utbygges og ferdigstilles trinnvis så lenge vann- og avløpsanlegg er ferdigstilt til aktuelle tomter.

6.3 Automatisk fredete kulturminner

Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner oppdages i forbindelse med anlegg- og gravearbeidene, skal arbeidet stanses umiddelbart og kulturminnemyndighetene underretts. Jfr. lov om kulturminner §8, 2.ledd

16.05.2019,
Karl Skålbones

Revidert 3.9.2019
byplan