



Siste behandling i PNM komiteen

dato:

Vedtatt av Bodø

kommunestyrestyre i møte dato:

Under K. Sak

nummer:

.....
formannskapssekretær

DETALJREGULERINGSPLAN FOR NEPBRTSLETTA, ENDRING AV REGULERINGSPLAN, BODØ KOMMUNE.

Reguleringsbestemmelser

16.03.2020 rev 11.06.20

PlanID: **7015**

Plannavn: Endring av reguleringsplan Nepbritsletta

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å tilrettelegge for en mindre, skjermet småbåthavn, flere naust og fritidsboliger.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Områdeavgrensning.

Bestemmelsene gjelder for området som er avmerket med plangrense på plankartet med plan-ID : **7015**

2.2 Reguleringsformål.

Området skal reguleres til:

I henhold til PBL § 12-5.

- Bebyggelse og anlegg, bebyggelse og anlegg, frittliggende boligbebyggelse, frittliggende fritidsbolig, uthus/naust/badepus, avløpsanlegg, småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, veg og parkering.
- Grønnstruktur, felles friområde

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

Uteområder og adkomst til bygninger skal ha universell utforming som sikrer tilgjengelighet for alle så langt det er mulig, og i tråd med gjeldende teknisk forskrift.

2.4 Estetisk utforming

Bygg, anlegg og uteområder skal utformes slik at en sikrer gode arkitektoniske løsninger og tar hensyn til god byggeskikk, terrengforhold, klimatiske forhold og fjernvirkning/silhuettvirkning sett fra sjøen.

2.5 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

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 (§ 12-7 nr. 2)

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor angitte arealformål og der det er vist byggegrenser på plankartet. Tiltak og tekniske innretninger i henhold til bestemmelsene tillates innenfor 100 metersbeltet såfremt de er i tråd med planen.

2.7 Samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

Ny bebyggelse og anlegg skal prosjekteres og bygges slik at ekstreme klimapåkjenninger i form av vind og endringer i havnivå er godt ivaretatt. Nye naust og annen bebyggelse eller varige konstruksjoner bebyggelse (undersiden av innvendig golvkonstruksjon) skal ligge på minimum kote + 2,7 eller i henhold til de minimumskrav som kommunen til enhver tid stiller.

2.8 Trafø, pumpehus og lignende

Innenfor planområdet kan det oppføres mindre trafokiosk, pumpestasjon, eller andre innretninger for teknisk anlegg der det er nødvendig men det skal ikke bygges slike anlegg slik at de legger begrensninger for ferdsel og bruk av strandsonen som friluftsområde. 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. For alle slike tiltak skal planer med plassering og forslag til utforming fremlegges kommunen for godkjenning.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

3.1.1 Dokumentasjonskrav

- For areal avsatt til bolig (BFS1) skal det i rammesøknad for ny bolig legges ved landskapsplan/utomhusplan som viser plassering av adkomst, parkering/biloppstilling, støttemurer/oppfylling og område avsatt til uteoppholdsareal og til postkasser og snuplass for lastebil i henhold til krav fra renovatør.
- For areal avsatt til fritidsbolig (BFF) skal det i rammesøknad for ny fritidsbolig legges ved en landskapsplan/utomhusplan som viser plassering av adkomst, parkering/biloppstilling, terrasser og støttemurer/oppfylling. Sprengning skal i størst mulig grad unngås men i de tilfeller det må gjennomføres skal det også leveres en sprengningsplan som viser omfanget 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.
- Inngjerding av tomt tillates ikke men klimabeskyttelse (levegger) mot uteoppholdsarealer tillates med en lengde på maksimalt 2,5 meter..

Frittliggende boligbebyggelse (BFS)

3.1.2 Utforming (§12-7 nr. 1):

- Maks BYA = 30% av tomt (parkeringskrav skal medregnes som bebygd areal).
- Maksimal høyde på bolig B1 er 6 meter på gesims og 7 meter på møne målt fra ferdig, gjennomsnittlig terreng rundt bygningen.
- Det tillates benyttet både saltak, og pulttak men mansard og valmtak tillates ikke.
- Ny bebyggelsens skal plasseres slik at møne/hovedretning følger terrengets koteretning.
- Påbygg/tilbygg til eksisterende bolig og endringer på eksisterende bolig skal tilpasses den eksisterende boligens volum, takform detaljering.
- Ved bruk av panel tillates bare rettskjært stående panel.
Tømmer tillates ikke brukt som eksponert yttervegg.
Ved nybygg skal kledning som hovedregel trekkes ned mot terreng.
- Boligbebyggelse kan beises eller males i naturfarger eller ha farger som er brukt ellers på stedet (rød, hvit, oker). Det tillates ikke brukt skarpe farger eller farger som det ikke er tradisjon for. På tak tillates ikke rød tekking eller bruk av reflekterende metallplater.
- Terrasser som ligger mer enn 50cm over terreng kan bygges med maksimal størrelse på 30m². Eksponert ubehandlet trykkimpregnert trevirke tillates ikke benyttet.

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

- Adkomst til bolig skal opparbeides slik som anvist på plankartet.

Frittliggende fritidsbolig (BFF1-BFF10)

3.1.4 Utforming (§12-7 nr. 1):

- Maks BYA = 120m² (eks bakkeparkering)
- Garasje kan ha maks BYA lik 30m² og skal inngå i total BYA.
- Maksimal høyde (gesims på fritidsbolig er maks 4,5 meter og møne skal være maks 6,0 meter målt fra ferdig planert gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Maksimal mønehøyde på garasje måles fra innvendig golv i garasjen og kan være 4,2 meter. Garasjen skal underordnes fritidsboligen i uttrykk og form.
- Det tillates benyttet både saltak, og pulttak men mansard og valmtak tillates ikke.
- Ved bruk av panel tillates bare rettskjært stående 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.
- Fritidsboliger kan beises eller males i naturfarge. Det tillates ikke brukt skarpe farger eller farger som det ikke er tradisjon for. På tak tillates ikke rød tekking eller bruk av reflekterende metallplater.
- Terrasser kan bygges med maksimal størrelse på 20 m² uten tak over. Eksponert ubehandlet trykkimpregnert trevirke tillates ikke benyttet.

Uthus/naust/badehus (BUN1-BUN7)

3.1.5 Utforming (§12-7 nr. 1):

- Innenfor området avsatt til uthus, naust badehus tillates oppført naust.
- Maks BYA på hvert naust er i bun 1, 3, 4, 5 og 6 : 40m². I område BUN 2 tillates oppført naust med maks BYA lik 50m² (10x5 meter). I område BUN 7 tillates oppført naust med maks BYA lik 35m² i en etasje.
- Maksimal bredde skal være 5 meter regnet til utvendig kledning i område
- Mønehøyden for naust skal være maks 4,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng i område BUN 1, 3, 4, 5 og 6. Naust i område BUN 2 tillates bygd med en mønehøyde lik 5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. I område BUN 7 kan naust bygges med en mønehøyde på maksimalt 3 meter over ferdig planert terrengnivå. Naustet skal saltak med en takvinkel mellom 30 og 35 grader i område BUN 1-6 og ha en takvinkel på 25 grader i område BUN 7.
- Bebyggelsens skal plasseres slik at møneretning er rettet mot sjøen.
- Til kledning tillates stående rettskjært panel.
- Naust skal beises eller males i rød farge som i resten av området.
- På tak tillates ikke rød tekking eller bruk av reflekterende metallplater.
- Bygningens lysåpning skal ikke overskride 2% av naustet sitt BRA og kan ikke innredes til overnatting. I område BUN 7 tillates ikke vinduer.

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

- Eksisterende terrengform skal beholdes så langt som mulig.
- Det tillates anlagt innretninger for båtoppsett så lenge disse ikke er til hinder for normal og fri ferdsel langs sjøen.

Avløpsanlegg (BAV)

3.1.7 Utforming (§12-7 nr. 1):

- Innenfor området avsatt til avløpsanlegg tillates plassert slamavskiller(e) med tilhørende røranlegg under bakken.

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BBS)

3.1.8 Utforming (§12-7 nr. 1):

- Innenfor området avsatt til småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone tillates anlagt nødvendige anretninger for feste, inngjerding/sikring til småbåthavn belysning/el-punkter mm.
- Gjerder og stengsler skal utføres på en estetisk god måte som er tilpasset øvrig bebyggelse, ivaretar sikkerhet og med en maksimal høyde på 2 meter

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

- Eksisterende terrengform skal beholdes så langt som mulig men det tillates sprengt ut mot strandlinjen for å forbedre dybdeforhold innenfor det avsatte området. Det tillates også bygd nødvendig molo/moloer innenfor det avsatte området og innenfor marbakken for å skjerme mot vind og bølger. Moloen skal ha maks bredde synlig 2 meter på toppen.
- Ved sprengning eller fylling skal det i forbindelse med byggemelding utarbeides en egen plan som viser terreng før og etter bearbeiding.
- Sjøfronten skal der det er gjøres endringer, avsluttes på en hensiktsmessig, sikker og god estetisk måte med færrest mulig materialer (naturstein eller betong).
- Eventuell molo skal plasseres slik at den i sin helhet kan stå på fast grunn/fjell.

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

Veg (SV1-SV8)

4.1.1 Utforming (§12-7 nr. 1)

- Vei skal opparbeides innenfor område avsatt til vei på plankartet og med minimum kjørebredde på 3,5 meter.
- Ny vei skal opparbeides med nødvendige bærelag og dimensjoneres i henhold til vegnormal etter landbruksveg klasse 3 for adkomstveg.

Parkering (SPA)

4.1.2 Parkering kan opparbeides innenfor område avsatt til parkering på plankartet.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Friområde(GF1-GF5)

(Felles friområde for alle eiendommer innenfor reguleringsplanens begrensning)

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

- I friområde tillates det (etter tillatelse fra grunneier) å etablere stier, grill/bålplasser, samlingsteder med bord og stoler etc men ingen områder tillates privatisert og hele friområdet skal være åpent tilgjengelig for allmenheten.
- Lagring/deponering av masser (jord, stein, torv, grus etc) tillates ikke unntatt når massene benyttes til planering og forbedring av terreng. Da skal massene benyttes på en hensiktsmessig måte slik at terrenget bygges opp stabilt, med riktig topplag avslutning/kanting. Lagring av gjenstander, hengere/biler og annet tillates ikke i friområde.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før Naustområder kan bygges ut

5.1.1 Før naustområde BUN 4 kan bygges ut skal tilhørende veiadkomst (SKV 5) være bygd.

5.2 Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

I forbindelse med sprengning og større uttak av berg/fjell i planområdet skal det i god tid før det søkes om rammetillatelse gjøres vurderinger av fjellelets egnethet for uttak. Risikovurdering ved uttak/sprengning og beregninger av omfang av uttak skal gjennomføres. Forslag til avbøtende tiltak i forbindelse med sprengningskant skal foreslås der vurderingen tilsier det.

5.3 Håndtering av VA

Før det kan gis rammetillatelse skal det utarbeides en skisseplan for VA løsning i området.

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal detaljerte planer for VA være godkjent.

5.1.4 Dokumentasjonskrav til bebyggelse og anlegg

Det skal i forbindelse med rammesøknaden sendes inn dokumentasjon som spesifisert under pkt 3.1.1, dokumentasjonskrav.