

Siste behandling i Plan- og miljøutvalget dato: .....

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato: .....

Under K. Sak nummer: .....

.....  
formannskapssekretær

## **Reguleringsplan for Skavdalslia studentboliger**

---

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 1804\_2021001

Saksnummer

Planområdet er vist på plankart datert 17.11.2021 i målestokk 1:1000 (A3)

Følgende planer vil bli delvis opphevet:

- PlanID 2402, Reguleringsplan for Skavdalslia, vedtatt 19.10.1977
- PlanID 2402\_101, Bebyggelsesplan for Skavdalslia, vedtatt 08.03.1979

## 1. Planens hensikt

---

Hensikten med planen er å legge til rette for studentboliger med tilhørende leke- og uteoppholdsareal samt teknisk infrastruktur. Videre har planen som hensikt å flytte og reetablere eksisterende ball- og lekeplass.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1. Situasjonsplan

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk. Situasjonsplanen skal vise planlagt bebyggelse med byggelinjer, avkjørsel/atkomstvei, bil- og sykkelparkering, avfallshåndtering, trapper og støttemurer, løsninger for felles leke- og uteoppholdsareal, sti-/gangtrasé samt øvrig bruk av ubebygde arealer.

### 2.2. Parkering

Følgende krav til antall parkeringsplasser gjelder i planområdet:

Minimum 0,13 parkeringsplass for boenheter  $\leq 25 \text{ m}^2$

Minimum 0,8 parkeringsplass for boenheter mellom 25 – 50  $\text{m}^2$

Minimum 1 parkeringsplass for boenheter  $> 50 \text{ m}^2$

Øvrige overordnede parkeringsbestemmelser skal ellers være gjeldende for planområdet.

### 2.3. Leke- og uteoppholdsareal

Følgende krav til leke- og uteoppholdsareal gjelder i planområdet:

For boenheter  $\leq 50 \text{ m}^2$ : Minimum 10  $\text{m}^2$  per boenhet, som skal inngå i felles leke- og uteoppholdsareal

For boenheter  $> 50 \text{ m}^2$ : Minimum 25  $\text{m}^2$  per boenhet, som skal inngå i felles leke- og uteoppholdsareal

Øvrige overordnede bestemmelser til leke- og uteoppholdsareal skal ellers være gjeldende for planområdet.

### 2.4. Universell utforming

For uteområder, adkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i gjeldende teknisk forskrift.

### 2.5. Støy

Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal håndteres i tråd med kap. 4 i T-1442.

### 2.6. Arkitektur og estetikk

Bebyggelsen med tilhørende uteareal skal fremstå helhetlig men variert, med høy arkitektonisk kvalitet.

Bebyggelsen skal ha skråtak. Takflaten skal være oppdelt i flere takflater med varierte vinkler.

Bebyggelsens fasade skal utføres med trekledning som hovedmateriale og i flere farger for å skape variasjon. Fasadelivet kan trekkes inn noen steder for å skape mer liv i fasadeuttrykket.

### 2.7. Avfallshåndtering

Det skal settes av nødvendige areal for håndtering av husholdningsavfall. Det skal legges til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres i samsvar med bestemmelser i kommunens renovasjonsforskrift.

## 2.8. Ulempeplan

Det skal utarbeides en plan for hvordan ulemper for nærområdet skal håndteres i bygge- og anleggsfasen.

## 2.9. Kulturminner

Det må ikke settes i gang tiltak som kan skade, ødelegge, endre eller på annen måte skjemme et automatisk fredet kulturminne uten at det er gitt særskilt tillatelse til det. Skulle det først under arbeidet vise seg at tiltaket kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal arbeidet stanses og melding sendes til ansvarlig myndighet.

## 2.10. Grunnforhold

Det skal foreligge dokumentasjon på at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkt tiltak.

## 2.11. Kabelanlegg

Det skal tas hensyn til eksisterende kabelanlegg i grunn. Flytting, n rbygging, etc. må avklares med kabeleier på et tidlig tidspunkt.

## 2.12. Håndtering av overskuddsmasser

Rene overskuddsmasser, herunder myr, skal leveres til godkjent mottak eller gjenbrukes. Forurenset masser skal leveres til godkjent mottak for forurensete masser.

Ved uttak av faste masser på mer enn 150 m<sup>3</sup> skal det utarbeides massebudsjett og -regnskap.

# 3 Krav om detaljregulering

---

*Ikke aktuell*

# 4. Bestemmelser til arealformål

---

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

### 4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Mindre justeringer av formålsgrenser mellom boligbebyggelse (B) og uteoppholdsareal (BUT) tillates.

### 4.1.2 Boligbebyggelse (B)

I område benevnt B tillates det etablert konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende leke- og uteoppholdsareal og teknisk infrastruktur, herunder intern atkomstvei samt bil- og sykkelparkering. I området tillatelse det også etablert avfallsanlegg samt evt. tekniske anlegg.

Maksimalt antall boenheter i område benevnt B skal være 151.

Intern atkomstvei skal ha en bredde på minimum 3,5 m. Prinsippene i Statens vegvesenets håndbok N100 skal legges til grunn ved utforming av avkjørselen.

Det tillates satt opp gjerde langs f\_BLK1.

#### a) Byggegrenser

Byggegrenser fremgår av plankartet. Der byggegrenser ikke er vist faller disse sammen med formålsgrensen.

Avfallsanlegg, støttemurer, gjerder og parkeringsplasser tillates utenfor byggegrensene.

#### b) Utnyttingsgrad og byggehøyder

Maks tillatt utnyttingsgrad%-BYA settes til 46%.

Maks tillatt mønehøyde settes til kote 101,70 m.

#### 4.1.3 Lekeklass (BLK)

Område benevnt f\_BLK1 skal opparbeides med ballplass.

Område benevnt f\_BLK2 skal brukes til leke- og uteoppholdsareal, og skal minimum inneholde dobbelthuske og sandkasse.

Lekeklassene skal være felles.

Eksisterende ball- og lekeklass skal være tilgjengelig også under utbygging av planområdet, til plassene må flyttes og reetableres. Det skal legges opp til at flyttingen og reetablering av ball- og lekeklass tar kortest mulig tid.

#### 4.1.4 Uteoppholdsareal (BUT)

Områder benevnt f\_BUT1 og f\_BUT2 skal opparbeides til felles leke- og uteoppholdsareal.

Område benevnt f\_BUT2 skal tilrettelegges for barns lek.

Områdene skal for øvrig opparbeidelse parkmessig med sittegrupper og skal tilrettelegges som møteplass.

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

#### 4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Mindre justeringer av formåls grensene, også mot tilgrensende arealformål, tillates avklart ifm. byggesøknad.

#### 4.2.2 Kjørveveg (SKV)

Område benevnt o\_SKV utgjør offentlig veiareal og snuplass for buss, og skal videreføres i henhold til dagens situasjon.

#### 4.2.3 Fortau (SF)

Område benevnt o\_SF1 og o\_SF2 skal benyttes til offentlig fortau med bredde iht. plankartet. Fortauet skal utformes iht. Bodø kommunes kommunaltekniske norm.

Det tillates etablert busskur i tilknytning til o\_SF2.

#### 4.2.4 Annen veggrunn – teknisk anlegg (SVT)

Område benevnt o\_SVT skal benyttes til grøfter, fyllinger, plassering av lysmaster o.l. Eierformen er offentlig.

#### 4.2.5 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Område benevnt SVG1 skal benyttes til snøopplagring i tilknytning til område benevnt B. Området skal tilsådd med gras. Eierformen er privat.

Område benevnt o\_SVG2 utgjør trafikkøy i tilknytning til snuplass for buss og skal videreføres i henhold til dagens situasjon. Eierformen er offentlig.

#### 4.2.6 Kollektivholdeplass (SKH)

Område benevnt o\_SKH utgjør bussholdeplass og skal videreføres i henhold til dagens situasjon. Eierformen er offentlig.

#### 4.2.6 Parkering (f\_SPP)

Område benevnt f\_SPP skal benyttes til felles parkering for område benevnt B

### 4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

#### 4.3.1. Fellesbestemmelser for grønnstruktur

*Ikke aktuell*

#### 4.3.2. Friområde (GF)

Område benevnt o\_GF utgjør deler av eksisterende friområde og skal fortsatt benyttes til dette formålet. Eierformen er offentlig.

Eksisterende sti som går gjennom området tillates lagt om. Omlagt sti skal vises i situasjonsplanen.

#### 4.4 Forsvaret (§ 12-5 nr. 4)

*Ikke aktuell*

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

*Ikke aktuell*

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

*Ikke aktuell*

#### 4.7 Kombinerte hovedformål (§ 12-5)

*Ikke aktuell*

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

---

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

*Ikke aktuell*

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

*Ikke aktuell*

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

*Ikke aktuell*

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

*Ikke aktuell*

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

*Ikke aktuell*

## 6. Rekkefølgebestemmelser

---

#### 6.1 Før opprettelse av eiendommer

*Ikke aktuell*

#### 6.2 Før rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge for omsøkt byggetrinn/tiltak:

- Situasjonsplan, jf. § 3.1.
- Perspektiver og snitt som viser byggehøyder samt eksisterende og fremtidig terreng.
- Godkjent overordnet plan for kommunaltekniske anlegg, herunder VA-anlegg og fortau (o\_SF1).
- Godkjent overordnet ulempeplan, jf. § 3.8.
- Dokumentasjon på hvordan krav til parkering og leke- og uteoppholdsareal tenkes innfridd.

#### 6.3 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge for omsøkt byggetrinn/tiltak:

- Godkjent detaljert ulempeplan, jf. 3.8. Nødvendige avbøtende tiltak beskrevet i ulempeplanen skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- Dokumentasjon på at grunnen har tilstrekkelig stabilitet, jf. 3.10.
- Godkjent detaljplan for kommunaltekniske anlegg.
- Dokumentasjon på tilstrekkelig brannvannkapasitet.
- Godkjent utforming av ny avkjørsel.

#### **6.4 Før bebyggelse tas i bruk**

Før det kan gis ferdigattest skal følgende foreligge for omsøkt byggetrinn/tiltak:

- Ny intern atkomstvei.
- Felles leke- og uteoppholdsareal samt parkeringsplasser.
- Fortau (o\_SF1)
- Ny sti, jf. § 4.3.
- Evt. masseregnskap med dokumentasjon av disponering av masser, jf. § 2.12, siste avsnitt.

#### **6.5 Rekkefølge i tid**

*Ikke aktuell*

#### **6.6 Annet rekkefølgetema**

*Ikke aktuell*

## **Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene**

---

*Ikke aktuell*