

Siste behandling i PMU i møte dato: _____

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato: _____

Under K. Sak nummer: _____

formannskapssekretær

Reguleringsplan for Bunesåsen, Tverlandet

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 2018019
Dato: 30.1.2022

Planområdet er vist på plankart datert 30.01.2022 i målestokk 1:1000 (A1).

1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av boliger og naust med tilhørende leke- og uteoppholdsareal og teknisk infrastruktur.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan datert 13.01.2022 viser et forslag til hvordan området kan utnyttes og skal være retningsgivende for utviklingen av området. Større avvik fra denne skal begrunnes. Byutvikling skal uttale seg før det tillates større avvik.

2.2 Situasjonsplan

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk for omsøkt byggetrinn/tiltak. Situasjonsplanen skal vise plassering og utforming av planlagt bebyggelse/tiltak, nødvendig terrengbehandling, atkomst, parkering, sykkelparkering, avfallshåndtering, løsninger for felles uteoppholdsarealer, samt evt. tekniske anlegg slik som nettstasjon.

Planlegges det kun for en liten del innenfor et delfelt (B1-B9), skal det av situasjonsplanen fremgå helhetlige løsninger for hele delfeltet. Dette omfatter vei, vann og avløp, samt fremtidig tenkt bebyggelse og uteoppholdsareal.

2.3 Estetikk og terrengtilpasning

Ny bebyggelse og andre tiltak skal prosjekteres og utføres slik at tiltaket har god arkitektonisk kvalitet i seg selv og i forhold til bygde og naturlige omgivelser.

Tiltak skal tilpasses til og videreføre kvalitetene i områdene med hensyn til bebyggelse, tilgjengelighet, landskap, terreng, vegetasjon, kulturminner, miljø, energibehov og naturmangfold.

Bebyggelsen skal utformes med gode detaljer, og det skal benyttes robuste, miljøvennlige materialer av høy kvalitet.

2.4 Universell utforming

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

Det åpnes for at andel boliger tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse slik det kommer frem av krav i kommuneplanens arealdel, kan løses i planområdet som helhet og ikke innenfor hvert delfelt.

2.5 Parkering

Bil- og sykkelparkering skal etableres i samsvar med enhver tids gjeldende krav i kommuneplanens arealdel.

2.6 Uteoppholdsareal

Minimum størrelse, samt utforming og opparbeiding av uteoppholdsarealet følger av krav i til enhver tid gjeldende arealdel av kommuneplan.

Felles uteoppholdsareal skal være variert i utforming og innhold slik at det inspirerer til lek og opphold. Naturlig terreng og vegetasjon skal søkes bevart og inngå som del av uteoppholdsarealet så langt som mulig.

Rolige aktiviteter knyttet til lek og oppholdssoner/møteplasser med benker, bord, etc. skal legges til de mest solrike delene av uteoppholdsarealet, og det skal sees på løsninger med vegetasjon eller andre elementer for beskyttelse mot vind for å skape gode vilkår for opphold og trivsel.

Områdene skal sikres med gjerde ved behov og skal være skjermet mot støy, trafikk og evt. annen helsefare.

Det skal avklares om overvann eller eksisterende vannveier kan inngå i uteoppholdsarealet som tiltak ift. trivsel og klima.

2.7 Avfallshåndtering

Plassering av avfallsanlegg tillates innenfor planområdet, foruten innenfor areal avsatt til bolig- eller trafikkformål. Det skal benyttes nedgravde avfallscontainere, eller de løsningene renovasjonsselskapet aksepterer. Anleggene skal planlegges og plasseres slik at støy og sjenanse mot boliger reduseres.

2.8 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.

2.9 Kommunaltekniske anlegg og energi/kabelanlegg

Eventuelle nettstasjoner tillates innenfor areal avsatt til bolig- eller trafikkformål.

Det skal tas hensyn til eksisterende kommunaltekniske anlegg og kabelanlegg i grunnen. Flytting, nærbygging, etc. må avklares med den enkelte lednings-/kabeleier. Plassering av tekniske anlegg som nettstasjon, kabelanlegg mv. skal avklares med energileverandør.

2.10 Grunnforhold

Det skal dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til de omsøkte tiltakene.

2.11 Forurensning

Ved mistanke om forurenset grunn, skal miljøtekniske grunnundersøkelser utføres før gravearbeider kan starte. Det stilles krav om en tiltaksplan for håndtering av forurensete masser i henhold til forurensningsforskriftens kap.2.

2.12 Massehåndtering

Det skal utarbeides massebudsjett og regnskap ved uttak av masser på mer enn 150 m³ faste masser. Det skal forelegges massebudsjett for tiltak der slikt krav inntreffer ved søknad om igangsettingsstillelse. Der slikt krav inntreffer, skal det forelegges masseregnskap før midlertidig brukstillatelse kan gis. Masseregnskapet skal dokumentere disponeringen av massene.

Overskuddsjord innenfor reguleringsområdet skal tilbys lokale bønder for avhenting.

2.13 Rivningsbudsjett og - regnskap

Ved rivning av større bygg skal det utarbeides miljøsaneringsbeskrivelse med avfallsbudsjett spesifisert for fraksjoner, og dokumentasjon for avfallsleveransen av ansvarlig foretak. Avfall fra rivning skal vurderes gjenbrukt. Kravet inntreffer for bygg over 100 m² eller ved produksjon av mer enn 10 tonn rivningsavfall. Miljøsaneringsbeskrivelse med avfallsbudsjett for fraksjoner, og dokumentasjon for avfallsleveransen sett mot budsjettet og med avviksrapport ved større avvik (mer enn 10 % anses som større avvik). Samlet dokumentasjon skal følge søknad om ferdigattest til bygningsmyndigheten.

2.14 Ulempeplan

Det skal utarbeides plan for hvordan ulemper for naboer skal håndteres i bygge- og anleggsfasen. Dette gjelder spesielt støy, støv og rystelser, samt trafiksikkerhet og trafikkavvikling. Overordnet konsept og plan for medvirkning skal følge søknad om rammetillatelse, og skal videre være godkjent av Bodø kommune før det kan gis igangsettingstillatelse.

2.15 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 med det samme.

3 Krav om detaljregulering *(bare aktuelt i områderegulering)*

3.1 Krav om detaljregulering

Ikke aktuell.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Fellesbestemmelser (felt B1-9)

Byggegrenser fremgår av plankartet.

Løsninger for avfall, forstøtningsmurer, eventuelle gjerder, støyskjermer, biloppstillingsplasser, garasjer/carporter og frittliggende boder/uthus kan plasseres utenfor byggegrensene. Garasjer/carport med boder kan plasseres inntil 1 m fra formålslinjen så lenge disse plasseres parallelt med veg. Bestemmelsen gjelder også dersom bod/garasje forbinder hovedhuset med tak.

Det må velges hustyper tilpasset tomtens terreng slik at behovet for synlige skjæringer og støttemurer begrenses. Der det likevel er behov for støttemurer får disse ikke overstige 2,5 m og lengden skal begrenses så mye som mulig. Det skal sikres gode overganger mellom støttemur og terreng.

Det tillates etablert snumuligheter på formål som ikke er avsatt til vegformål i den hensikt å kunne ivareta en etappevisutbygging av området. Det skal i slike tilfeller settes vilkår til varighet og tilbakeføring.

4.1.1 Boligbebyggelse (felt B1-11)

Felt B1-B9

Feltene B1-9 er regulert til boligbebyggelse hvor det kan oppføres bygninger for boliger med tilhørende parkering, avfallsanlegg og eventuelle tekniske anlegg som nettstasjon mv. Behov og plassering av sistnevnte avklares med eier/energileverandør.

Det åpnes for inntil 130 boenheter.

Oversikt over tillatte boligtyper, grad av utnyttning og byggehøyder for de ulike delfelt fremgår av tabellen nedenfor. Flermannsbolig defineres som frittliggende bygning med inntil 6 boenheter.

Delfelt	Type bebyggelse	% -BYA (for hele delfeltet)	Maksimal gesims- og mønehøyde ift. gj.sn planert terreng (m)	Maksimal tillatt gesims- mønehøyde (m) over kotenivå vei ved innkjøring	Tilhørende uteoppholdsareal
B1 B1-1 B1-2	<u>Småhusbebyggelse</u> ; enebolig, kjedehus og rekkehus	35	8,5/10 8,5/10	11 7	BUT 1, BUT 2
B2	<u>Småhusbebyggelse</u> ; enebolig, kjedehus og rekkehus	35	8,5/10	11	BUT 1, BUT 2
B3 B3-1 B3-2	<u>Småhusbebyggelse</u> ; enebolig, kjedehus, rekkehus og lavblokk <u>Småhusbebyggelse</u> ; enebolig, kjedehus og rekkehus	35	8,5/10 8,5/10	11 7 (nord for BUT3) 5 (sør for BUT 3)	BUT 2, BUT 3, BUT4

B4	<u>Småhusbebyggelse;</u> enebolig, kjedehus og rekkehus	35			BUT2, BUT 3, BUT 4, BUT6
B4-1			8,5/10	7	
B4-2			8,5/10	11	
B4-3			8,5/10	7	
B4-4			8,5/10	7	
B5	<u>Småhusbebyggelse;</u> enebolig, kjedehus og rekkehus	35			BUT4, BUT6
B5-1			8,5/10	-	
B5-2			8,5/10	7	
B5-3			8,5/10	5	
B6	<u>Småhusbebyggelse;</u> enebolig, kjedehus og rekkehus	35			BUT4
B6-1			8,5/10	7	
B6-2			8,5/10	11	
B7	<u>Småhusbebyggelse;</u> enebolig, kjedehus og rekkehus	35	7/7	7	BUT4, BUT5
B8		35			BUT4, BUT5
B8-1	<u>Småhusbebyggelse;</u> enebolig, kjedehus, rekkehus og flermannsbolig		8,5/10	11	
B8-2	<u>Småhusbebyggelse;</u> enebolig, kjedehus og rekkehus		8,5/10	7	
B8-3	<u>Småhusbebyggelse;</u> enebolig, kjedehus og rekkehus		8,5/10	7	
B8-4	<u>Småhusbebyggelse;</u> enebolig, kjedehus og rekkehus		8,5/10	11	
B9	<u>Småhusbebyggelse;</u> enebolig, kjedehus og rekkehus	35	8,5/10	12	BUT5

For pulttak tillates øverste gesims som middelnivå mellom angitt gesims og mønehøyde

Garasjer kan føres opp med maks møne på 4,5 m målt fra gulv i garasje. Ved pulttak eller flatt tak kan øverste gesims ha en maks høyde målt til 4,0 m fra gulv i garasje. Takform skal underordnes og tilpasses bolighuset.

Det må sørges for god sikt i alle avkjørsler inn til boligene. Felt benevnt B11 skal ha adkomst via B3.

Felt B10-11

For feltene benevnt B10 –11 (eksisterende boliger) tillates det frittliggende bolighus.

Maksimum høyde målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå skal ikke overstige 7 m til gesims og 9 m til møne. Maksimal utnyttelsesgrad settes til % BYA = 35 %. Bygningene skal ha saltak.

4.1.2 Uthus/naust/badehus (felt BUN)

For felt BUN skal de til enhver tid gjeldende bestemmelser for naust i kommuneplanens arealdel gjelde.

4.1.3 Uteoppholdsareal (felt BUT1-6)

Feltene benevnt f_BUT1–6 skal brukes som felles uteoppholdsareal for feltene B1–9, jfr. 4.1.1.

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

4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt SKV1-7, SF1-2, SGS1-4, SVT1-12)

Det tillates direkte avkjørsler fra alle kjørevegene (SKV1-6) selv om det ikke er tegnet inn avkjørselspiler i plankartet. Disse skal plasseres slik at det oppnås gode siktforhold og at den ellers ikke utgjør en trafikkfare. Eksakt plassering og utforming skal komme frem av situasjonsplan for omsøkt utbygging.

Mindre justering av formålsgrenser innenfor arealer avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates i byggesak.

4.2.2 Kjøreveg (felt SKV1-7)

o_SKV1

Felt o_SKV1 utgjør deler av eksisterende atkomstvei (Sildstengveien) og skal bl.a. betjene planområdet. Eierformen er offentlig.

o_SKV2 og o_SKV7

Felt o_SKV2 og o_SKV7 skal etableres med bredde iht. plankartet og skal betjene tilstøtende boligfelt. Veien skal opparbeides iht. kommunalteknisk norm. Eierformen er offentlig.

f_SKV3-4

Feltene f_SKV3-4 skal etableres med bredde iht. plankartet og skal betjene tilstøtende boligfelt. Veiene skal være felles for de boligfeltene de skal betjene.

f_SKV5

Felt f_SKV5 utgjør eksisterende avkjørsel som bl.a. skal betjene feltene benevnt BUN, B1, B3 og B11. Avkjørselen skal være felles for de feltene den skal betjene.

f_SKV6

Felt f_SKV6 utgjør eksisterende atkomstvei som skal betjene eksisterende bolig i felt B10, samt nytt felt B8. Veien er felles for disse.

4.2.3 Fortau (felt o_SF1-3)

Feltene o_SF1-2 reguleres til fortau med bredder iht. plankart. Eierformen er offentlig.

4.2.4 Gang-/sykkelveg (felt SGS1-4)

Feltene o_SGS1-4 utgjør eksisterende gang- og sykkelvei. Eierformen er offentlig.

4.2.5 Annen veggrunn- tekniske anlegg (felt SVT1-13)

Feltene o_SVT1-9, samt f_SVT10-12 reguleres til areal for grøfter, skjæring, fylling, snøopplag, plassering av lysmaster/skilt o.l. Feltene o_SVT1-9 er offentlig, mens feltene f_SVT10-12 er felles.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Turdrag (felt GTD1-5)

Feltene f_GTD1-5 skal brukes til sti/tråkk og skal være åpne for allmenn ferdsel. Feltene skal fungere som forbindelser til tilstøtende friluftsområder utenfor planområdet. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Overganger mellom turdrag og vei skal sikres slik at de fremstår som trafikksikre.

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) (sone H140_1-H140_2)

Sonene benevnt H140_1 og H140_2 utgjør sikringssoner for frisikt. Innenfor disse sonene tillates ikke sikthindringer som er høyere enn 0,5 m over vegbanens nivå.

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. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde

Ikke aktuell.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før opprettelse av eiendommer

Ikke aktuell.

7.2 Før rammetillatelse (felt B, BUN og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur)

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge (relateres til omsøkt utbygging/tiltak):

- Situasjonsplan iht. 2.2.
- Overordnet plan for kommunalteknisk anlegg, herunder også plan for overvannshåndtering. Planen skal være godkjent av Bodø kommune.
- Overordnet ulempeplan, jf. 2.14.
- Dokumentasjon på skolekapasitet.

7.3 Før igangsettingstillatelse (felt B, BUN og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur)

Før igangsettelsestillatelse kan gis skal følgende foreligge (relateres til omsøkt utbygging/tiltak):

- Godkjente detaljplaner for kommunalteknisk anlegg, herunder dokumentasjon av tilstrekkelig vann til brannslukking. Planen skal være godkjent av Bodø kommune (plangodkjenning av kommunaltekniske planer).
- Plan for opparbeidelse av uteoppholdsareal (BUT) godkjent av Bodø kommune.
- Plan for avfallshåndtering godkjent av renovasjonsmyndighet.
- Dokumentasjon ift. stabilitet og eventuell forurensning, jf. 2.10 og 2.11.
- Dokumentasjon som godtgjør at støykravene oppfylles, jf. § 2.8.
- All nødvendig teknisk infrastruktur som kommunen skal overta for drift og vedlikehold skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Godkjent plan for håndtering av ulemper i bygge- anleggsfasen, herunder redegjørelse og plan for anleggsrigg i byggefasen, jf. 2.14.
- Massebudsjett og plan for tenkt disponering av disse, jf. 2.12.

7.4 Før bebyggelse tas i bruk (felt B, BUN og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur)

Før brukstillatelse/ferdigattest kan gis skal følgende foreligge (relateres til omsøkt utbygging/tiltak):

- Ferdig opparbeidet infrastruktur iht. utbyggingsavtale og plangodkjente kommunaltekniske planer.
- Dokumentasjon på at krav til uteoppholdsareal og parkering er oppfylt, jf. 2.5 og 2.6. Dersom det gis midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret, skal uteoppholdsarealet ferdigstilles påfølgende sommer.
- Evt. avbøtende tiltak ift. støy.
- Gjennomføring av nødvendige tiltak i forbindelse med grunnforhold og eventuelle forurensede masser, jf. 2.10 og 2.11.
- Masseregnskap, jf. 2.12.

7.5 Rekkefølge i tid

Utbyggingen skal starte med boliger som får adkomst fra Sildstengveien, SKV5 og SKV6. Deretter skal boliger som får adkomst fra første del av SKV2 og SKV4 bygges ut. Videre skal boliger som får atkomst fra SKV2 være ferdig utbygd før boliger som har adkomst fra SKV7 bygges ut. Boliger med adkomst fra SKV3 skal bygges ut til slutt.

7.6 Annet rekkefølgetema

Ikke aktuell.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Illustrasjonsplan for Bunesåsen datert 13.1.2022.