

Siste behandling i Plan- og miljøutvalget dato:

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato:

Under sak nummer:

.....
formannskapssekretær

Reguleringsplan for Husåsen Vest, Skau

Plan ID 2021012

Plankart datert 18.10.2022

Saksnummer 2021/4951

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

1. Planens hensikt

1.1 Formål

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av området til boliger.

1.2 Planavgrensning

Planområdet er vist på plankart datert 18.10.2022 i målestokk 1:1000 (A2).

1.3 Planer som blir opphevet helt eller delvis

- Reguleringsplan for Skau, PlanID 3009, vedtatt 19.06.1981
- Reguleringsplan for vannledning og høydebasseng, Skaug, PlanID 3040, vedtatt 13.02.2014
- Reguleringsplan for Kløkstad PlanID 3010 vedtatt 06.05.1981

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Planområdets arealformål

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

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, pkt. 1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF 1-6) 1111
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK 1-2) 1112

- Energianlegg (EA) 1510
- Renovasjonsanlegg (RA) 1550
- Uteoppholdsareal (UTE 1-2) 1600

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, pkt. 2)

- Kjørevei (o_KV 1) 2011
- Kjørevei (f_KV 2-6) 2011
- Gang- og sykkelvei (o_GS 1-2) 2015
- Annen veigrunn – tekniske anlegg (o_AVT 1-4) 2018
- Annen veigrunn – tekniske anlegg (f_AVT 5-17) 2018

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, pkt. 3)

- Friområde (f_FRI 1-3) 3040

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandlinje (Pbl § 12-5, pkt. 6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandlinje (FLVS 1-2) 6720

Hensynssone – sikringssone (Pbl § 12-6)

- Frisikt H140 1-4
- Sikringssone, andre sikringssoner H190 1-2

2.2 Terrenginngrep

Det skal unngås å gjøre større terrenginngrep enn nødvendig. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart og inngrepsarealer som skal tilbakeføres skal revegeteres med bruk av stedegen vegetasjon. Hustyper skal tilpasses tomtens terreng slik at behovet for synlige skjæringer og støttemurer begrenses. Der det likevel er behov for støttemurer får disse ikke overstige en høyde på 2,5 m og lengden skal begrenses så mye som mulig. Det skal sikres gode overganger mellom støttemur og terreng.

2.3 Naturmangfold

Vegetasjon skal være stedegen og gi årstidsvariasjon. Det skal tilstrebes naturlig beplantning, og vegetasjonen skal velges med henblikk på å stimulere insekts- og fuglefauna i området. Allergifremmende planter skal unngås.

Dersom fremmede arter oppdages i anleggsperioden, skal det utarbeides en tiltaksplan for å hindre spredning.

Eksisterende trær innenfor feltet skal søkes bevart. Tiltak eller terrenginngrep som kan medføre skade eller ulempe for trærne bør unngås.

2.4 Universell utforming

For uteområdene og atkomst til og i bygninger og parkeringsanlegg gjelder krav til universell utforming fastsatt i Byggeteknisk forskrift (TEK).

2.5 Byggegrenser

Der byggegrense ikke er vist er den sammenfallende med formålsgrensen.

Løsninger for avfall, forstøtningsmurer, eventuelle gjerder, støyskjermer, biloppstillingsplasser, garasjer/carport 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.

2.6 Parkering

Parkering skal dekkes i h.h.t. enhver tid gjeldende bestemmelser i Kommuneplanens arealdel.

2.7 Avkjørsler

Avkjørsler til de enkelte tomtene fra de interne veiene, f_KV, fastsettes ved søknad om rammetillatelse med grunnlag i situasjonsplan. Avkjørselspiler vist på plankartet er veiledende plassert.

2.8 Vann- og avløpsnett, overvann

Det skal lages en skisseplan som viser planlagte løsninger for vann og avløp som skal godkjennes av kommunens tekniske etat. Plan for håndtering av overvann skal utarbeides og skal godkjennes av kommunens tekniske etat.

VAO-rammeplan fra detaljreguleringen skal legges til grunn ved prosjektering av tiltak for overvannshåndtering innenfor planområdet.

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak skal det innsendes detaljert plan for overvannshåndtering iht. prinsippene i VAO-rammeplan. Planen skal vise valgte løsninger for overvannshåndtering innenfor planområdet; for bygge- og anleggsfase og for ferdig utbygget situasjon.

2.9 Avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal integreres i bebyggelsen. Dette skal vises i utomhusplanen. Valgt løsning og plassering skal være skiftelig godkjent av renovasjonsselskapet ved søknad om rammetillatelse.

2.10 Automatisk fredede kulturminner

Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner oppdages i forbindelse med gravearbeidene, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighetene underrettes, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Sametinget skal ha særskilt varsel.

2.11 Tiltak i anleggsfasen

Det skal utarbeides en egen tiltaksplan for hvordan farer og ulemper for beboere og næringsliv i nærområdet skal håndteres i anleggsfasen. Det gjelder spesielt transport og trafikk, støy, støv og rystelser. Ulemper for offentlig transport og trafikkavvikling skal også utredes. Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal håndteres i samsvar med kap. 4 i Miljøvern-departementets retningslinjer T-1442. Tiltaksplanen, med håndtering av problemene og avbøtende tiltak, skal godkjennes av Bodø kommune.

2.12 Krav til ytterligere detaljering

Prinsipiell illustrasjonsplan, vedlegg til planforslaget, skal være førende for gjennomføring av prosjektet.

Det skal i tillegg utarbeides en utomhusplan som skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng (koter), beplantning, belysning, trapper, forstøtningsmurer, utforming av vegger, bilparkering inkludert HC-parkering, sykkelparkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, overvannstiltak for klimatilpasning (lokal overvannshåndtering - LOD) og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt. Planen skal utarbeides i målestokk 1:500.

2.13 Forurensede masser

Ved mistanke om forurenset grunn må dette sjekkes nærmere og eventuell tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i henhold til forurensingsforskriften kap. 2 må utarbeides. Tiltaksplanen skal godkjennes av Bodø kommune, ref. § 7.2 nedenfor.

2.14 Massehåndtering

Ved uttak av faste masser på mer enn 150 m³ skal det forelegges massebudsjett i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse. Massebudsjett skal dokumentere uttak, disponering og deponering av massene. Masseregnskap skal foreligge før bebyggelsen tas i bruk

2.15 Overskuddsmasser

Overskuddsjord av matjord innenfor reguleringsområdet skal tilbys lokale bønder for avhenting.

2.16 Grunnforhold

Før det gis rammetillatelse skal det dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkte tiltak.

2.17 Støy

Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T1442 skal legges til grunn for utforming av bebyggelsen innenfor planområdet.

3. Krav om detaljregulering

3.1 Krav om detaljregulering

Ikke aktuelt.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BF, BK)

Maksimalt antall boenheter

Maksimalt antall boliger i felt BK1 er 16, i felt BK2 12 og innen feltene BF1-BF6 22 boliger, til sammen 50 boenheter.

Utforming

Felt BF kan bebygges med småhus (frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens høyde faller innenfor høydene angitt nedenfor).

Felt BK kan bebygges med småhus som rekkehus med inntil to boenheter og med inntil tre målbare plan, som for BF.

Bebyggelsen, uteområdene og arealene for øvrig skal utformes slik at det skapes god helhetsvirkning i forhold til omgivelsene og landskapet. Dette skal gjøres ved naturlig vegetasjonsetablering mot omkringliggende terreng.

Det skal etableres et harmonisk og helhetlig arkitektonisk uttrykk innenfor hvert delområde og i planområdet som helhet. Det skal legges vekt på bruk av robuste, miljøvennlige materialer, med lang levetid og god materialutnyttelse i bygg og anlegg.

Områdene skal videreføre Husåsens naturlige grønne karakter og tilføres beplantning der det er naturlig å erstatte fjernet vegetasjon under bygging.

Ny bebyggelse skal oppføres i forhold til regulert byggegrense.

I sonen mellom regulert vegformål og byggegrensen tillates ikke konstruksjoner, parkering e.l. som er til ulempe for drift- og vedlikehold eller i konflikt med frisiktsoner i avkjørsler/kryss.

Byggehøyder

I områdene BF og BK kan bebyggelsen oppføres med maks gesimshøyde 8,5 m og maks mønehøyde 11,0 m. Høydene måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Garasje kan oppføres med maks mønehøyde på 4,2 m målt fra gulvet i garasjen.

Utnyttelsesgrad

For områdene BF er maks. utnyttning 30 % BYA. For områdene BK er maks. utnyttning 35 % BYA. Her inngår bakkeparkering. Garasje på tomten inngår i beregningen.

4.1.2 Energianlegg EA (1510)

Eksisterende nettstasjon inngår i planen. Evt. nybygg ved en oppgradering skal tilpasses tilstøtende bebyggelse.

4.1.3 Renovasjonsanlegg f_RA (1550)

På området kan etableres en enklere bygning for oppsamlingspunkt med dunker for avfall. Området er felles for BF5, BF6 og BK2.

4.1.4 Uteoppholdsareal f_UTE (1600)

Område UTE 1 skal brukes som felles uteoppholdsareal for felt BF1, BF2, del av BF3 og BK1. Område UTE 2 skal brukes som felles uteoppholdsareal for feltene del av BF3, BF4, BF5, BF6 og BK2. Dersom BF3 utbygges før BK1 påbegynnes vil alle tomtene innen BF3 ha adkomst til UTE1.

Adkomst til UTE 1 er fra tilstøtende veier. Adkomst til UTE 2 er via friområde f_FRI 2.

Minimum størrelse, bredde samt utforming og opparbeiding av uteoppholdsarealet følger av kravene 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.

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

4.2.1 Kjørevei o_KV (2011)

Planområdet omfatter del av Fv 384. Utforming skal være i h.h.t. kommunens norm og Statens vegvesens veinormal. Eierformen er offentlig.

4.2.2 Kjørevei f_KV 2-6 (2011)

Planområdet omfatter interne veier innen planområdet. Utforming skal være i h.h.t. kommunens norm og Statens vegvesens veinormal, håndbok N100 for vei type B6. Stikkvei f_KV4 til område BK2 og BF6 har kjørebanebredde på 3,0 m.

f_KV3 er felles for gnr. 23/84 (Husåsen 9), 23/27 (Husåsen 13), 23/164 (Husåsen 17), 23/131 (Husåsen 23), 23/133 (Husåsen 27), 23/48 (Husåsen 24), 23/49 (Husåsen 28), 23/134 (Husåsen 31), 23/117 (Husåsen 34), 23/15 (Husåsen 38), 23/118 (Husåsen 46), 23/67 (Husåsen 45), 23/160 (Husåsen 39), 23/161 (Husåsen 41) og nordre del av felt BK1.

f_KV2, f_KV4, f_KV5 og f_KV6 er felles for beboerne innen planområdet med unntak av nordre felt i BK1 og nordre tomt i felt BF5

Bodø kommune har veirett gjennom planområdet opp til sitt vannanlegg sydøst for planområdet.

De enkelte veistrekingene skal være ferdig opparbeidet for de enkelte boligområdene før det gis brukstillatelse i h.h.t. rammetillatelsene.

4.2.3 Gang- og sykkelvei o_GS 1-2 (2015)

GS omfatter eksisterende vei. Utforming skal være i h.h.t. kommunens norm og Statens vegvesens veinormal. Eierformen er offentlig.

4.2.4 Annen veigrunn – tekniske anlegg AVT 1-17 (2018)

Feltene o_AVT1-4, samt f_AVT5-17 reguleres til areal for grøfter, skjæring, fylling, snøopplag, plassering av lysmaster/skilt ol. arealene skal tilsåes. Feltene o_AVT1-4 har offentlig eierform, mens feltene f_AVT5-17 har felles eierform.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Friområde f_FRI 1-3 (3040)

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. I områdene kan det etableres sti/tråkk åpen for allmenn ferdsel. Gapahuk og andre enklere konstruksjoner kan oppføres innen områdene.

Adkomststi over f_FRI2 frem til f_UTE2 kan opparbeides med fast grusdekke og skal for øvrig være i h.h.t. krav om universell utforming.

4.4 Forsvaret (§ 12-5 nr. 4)

Ikke aktuelt.

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

Ikke aktuelt.

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

4.6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone FLVS 1-2 (6720)

Området omfatter Mølnelva og tilstøtende elvebredder.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Det kan bygges gangbro over elven.

I områdene kan det etableres sti/tråkk åpen for allmenn ferdsel.

4.7 Kombinerte hovedformål (§ 12-5)

Ikke aktuelt.

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

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

5.1.1 Sikringssone frisikt (H140 1-4)

Områder markert i plankart reguleres til sikringssone frisikt. Innenfor sikringssonen tillates ikke sikthindringer høyere enn 0,5 meter. Enkeltstående søyler, stolper og lignende kan stå innenfor sikringssonen.

5.1.1 Sikringssone, andre sikringssoner (H190 1-2)

Hensynssonen omfatter trasé for kommunal hovedvannledning, inklusiv tilstøtende byggeforbudssone. Innenfor sonen skal Bodø kommune ha rett til å foreta graving og andre nødvendige arbeider til ettersyn, vedlikehold og utbedring av ledningene. Bodø kommune skal ha rett til nødvendig atkomst over eiendommene i samband med arbeid nevnt over, herunder rett til å anlegge midlertidig passering hvis det er nødvendig. Bodø kommune skal foreta full opprydding etter arbeid som nevnt ovenfor, og bringe grunnen tilbake til opprinnelig stand.

5.2 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b) (sone x, x)

Ikke aktuelt.

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

Ikke aktuelt.

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

Ikke aktuelt.

5.5 Krav om felles planlegging (§ 11-8 e) (sone x, x)

Ikke aktuelt.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

Ikke aktuelt.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før opprettelse av eiendommer (felt BF og BK)

Ikke aktuelt.

7.2 Før rammetillatelse (felt BF og BK)

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Skal det foreligge godkjent utomhusplan, jfr. §§ 2.2 og 2.13.
- Dokumentasjon på at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkte tiltak.
- Plan for avfallshenting skal være utarbeidet og skriftlig godkjent av renovasjonsselskapet.
- Skisseplan for nødvendige offentlig infrastruktur skal være godkjent.
- Godkjent plan for håndtering av overvann, jfr. § 2.9.
- Dokumentasjon på skolekapasitet.

7.3 Før igangsettingstillatelse (felt BF og BK)

Før igangsettingstillatelse gis

- Før det gis igangsettingstillatelse for bygging av tiltak som berører fv. 834, skal situasjonsplan og/eller byggeplan, godkjennes av Nordland fylkeskommune. Tiltak nært fylkesvegen skal være avklart med tanke på geotekniske forhold og stabilitet i grunnen.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse skal detaljert utomhusplan som viser hvordan uteoppholdsarealet skal opparbeides og brukes være godkjent av Bodø Kommune.
- Detaljplan for offentlige trafikkområder og kommunaltekniske anlegg som inngår i planen skal være skriftlig godkjent av Bodø kommune.
- Offentlig infrastruktur være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Dokumentasjon ift. eventuell forurensning, jf. 2.14.
- Dokumentasjon som godtgjør at støykravene oppfylles, jf. § 2.18.
- Dokumentasjon på tilstrekkelig slukkevann.
- Ved uttak av masser på mer enn 150 m³, skal massebudsjett og –regnskap utarbeides. Masseregnskapet skal dokumentere disponeringen av massene.

7.4 Før bebyggelse tas i bruk (felt BF og BK)

Før brukstillatelse eller midlertidig brukstillatelse kan gis skal følgende foreligge/være ferdig opparbeidet i h.h.t. rammetillatelsene:

- Veier, parkering og adkomst skal være ferdig opparbeidet.
- Krysset ved fv. 834 skal være ferdig bygd før det gis midlertidig brukstillatelse for nye boliger i planområdet.
- Vann- og avløpsanlegg og tilknytning til anlegget være ferdig opparbeidet.
- Det skal ligge skriftlig godkjenning fra Iris at avfallsløsning er etablert etter gjeldene utenomhusplan/situasjonsplan som er godkjent av Iris før rammetillatelse.
- Dokumentasjon på at krav til uteoppholdsareal og parkering er oppfylt.
- Uteoppholdsområdene skal være ferdig opparbeidet.
- Dokumentasjon på eventuelle avbøtende tiltak i forhold til støy, jfr. § 2.18.
- Dokumentasjon på at eventuelle overskuddsmasser er ført til godkjent deponi eller tilbudt lokale bønder for avhenting., jfr. § 2.16.

Det kan gis ferdigattest for deler av anlegget så fremt det har en naturlig avgrensning og er ferdigstilt i henhold til godkjent situasjonsplan og gitte tillatelser.

7.5 Rekkefølge i tid (felt x, x x)

Ikke aktuelt.

7.6 <Annet rekkefølgetema> (felt x, x, x)

Ikke aktuelt.

8. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Illustrasjonsplan, 17.10.2022 BOARCH arkitekter a.s
- VAO-plan, datert 26.08.2022

31.10.2022 GJ