



Siste behandling i Plan- og miljøutvalget dato:

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato:

Under K. Sak nummer:

formannskapssekretær

Reguleringsplan for B14 ODDAN, TVERLANDET

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 2018008

Saksnummer 2018/5631

1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boliger med tilhørende leke og uteoppholdsareal, samt teknisk infrastruktur.

1.1 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart med ett vertikalnivå sist revidert 15.03.2023 i målestokk 1:500 i A1 format.

1.2 Planområdets arealformål

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

- Bebyggelse og anlegg (PBL 12-5, 1. ledd)
 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
 - Lekeplass (f_BLK)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL 12-5, 2. ledd)
 - Veg, offentlig (o_SKV) (offentlig eierform)
 - Veg, felles (f_SKV) (felles eierform)
 - Fortau (o_SF) (offentlig eierform)
 - Gang-/sykkelveg (o_SGS) (offentlig eierform)
 - Annen veggrunn – teknisk anlegg, SVT (offentlig/felles eierform)
 - Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG) (offentlig eierform)
- Grønnstruktur (Pbl § 12-5, nr.3)
 - Turveg (f_GT) (felles eierform)
- Hensynssoner jfr. pbl. § 12-8 a jfr. § 12-6:
 - H140 Frisiktsone

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Universell utforming

Uteområder, atkomst til og i bygninger skal ha universell utforming som sikrer tilgjengelighet for alle, og i tråd med teknisk forskrift. Andel boenheter tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse skal være i henhold til krav fastsatt i kommuneplanens arealdel.

2.2 Arkitektur, estetikk og terrengtilpasning

Bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene og terrenget. Det skal etableres et mest mulig harmonisk og enhetlig arkitektonisk uttrykk innenfor planområdet

Ved behov for bearbeiding og planering av terreng skal dette gjøres skånsomt og på en måte som minimerer terrenginngrep. Det skal være en naturlig overgang til eksisterende, tilstøtende terreng. Omfattende bruk av støttemurer tillates ikke.

2.3 Utomhusplan

Vedlagt til søknad om rammetillatelse skal det følge en utomhusplan i passende målestokk for omsøkt byggetrinn. Utomhusplanen skal vise planlagt bebyggelse med plassering og høyder, herunder evt. tekniske anlegg slik som nettstasjon, eksisterende og fremtidige terreng, atkomst, parkering, sykkelparkering, avfallshåndtering, samt løsninger for felles uteoppholdsarealer.

2.4 Parkering

Krav til bil- og sykkelparkering skal løses i henhold til de enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser for Bodø kommune.

2.5 Leke- og uteoppholdsareal

Krav til leke- og uteoppholdsareal skal være iht. de enhver tid gjeldende bestemmelser for Bodø kommune.

2.6 Kulturminner

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og kulturminneavdeling i Nordland fylkeskommune og Sametinget varsles i henhold til Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

2.7 Bygge- og anleggsfasen

Det skal utarbeides en egen tiltaksplan for hvordan farer og ulemper for beboere i nærområdet skal håndteres i anleggsfasen. Det gjelder spesielt transport og trafikk, støy, støv og rystelser. Ulemper for offentlig transport og trafikkavvikling skal redegjøres for. Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal håndteres i samsvar med kap. 4 i T-1442.

Tiltaksplan, med håndtering av problemene og avbøtende tiltak, skal godkjennes av Teknisk avdeling.

I anleggsfasen tillates det å bruke arealer som ikke er regulert til vegformål til midlertidig anleggsveg dersom dette er nødvendig og hensiktsmessig. Arealbruk annen enn vegformål skal tilbakeføres.

2.8 Støy

Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012 skal legges til grunn for utforming av bebyggelsen innenfor planområdet.

Boliger skal dokumenteres å oppnå innendørs støynivå iht. NS 8175, klasse C som tilsvarer 30 LpA, eq,24h(db). Maks støynivå for uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk er for støykildene veg, jernbane, flyplass hhv 55, 58 og 52 L_{den}. I soverom gjelder dessuten maksnivå fra utendørskilder 45 LpA_{max} (db), natt kl. 23-07.

2.9 Kabelanlegg

Det skal tas hensyn til evt. kabelanlegg i grunn. Flytting, nærbygging osv. må avklares med den enkelte eier. Eventuelle tekniske anlegg som nettstasjon mv. tillates plassert innenfor planområdet. Behov og plassering avklares med energileverandør og skal fremgå av utomhusplan ved søknad om rammetillatelse.

2.10 Sti/turveg

Det skal etableres sti som kan brukes av allmennheten gjennom område benevnt f_GT.

2.11 Matjord

Overskytende matjord skal håndteres i tråd med kommunalt vedtak om bevaring av matjord, jf. Bystyresak 17/185.

2.12 Grunnforhold

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

2.13 Avløp

Avløp skal føres til pumpestasjonen sør for Tverlandsveien.

2.14 Krav om undersøkelser VA

Det er krav om undersøkelser av VA-kapasitet, og nødvendig omlegging/tilpasning til disse, før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12). Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge detaljplaner for kommunaltekniske anlegg, offentlig veggrunn og VA-anlegg som er godkjent av Teknisk avdeling. Det er krav til at rapport om tilstrekkelig brannvannskapasitet for området skal vedlegges rammesøknad.

2.15 Forurensning i grunn

Ved mistanke om forurenset grunn må dette sjekkes nærmere ut og eventuell tiltaksplan for håndtering av forurensende masser i henhold til forureningsforskriften kap. 2 må utarbeides.

2.16 Overvannshåndtering

Håndtering av overflatevann skal være en del av redegjørelsen knyttet til utomhusplan.

2.17 Klima og klimatilpassing

Ved utforming av bebyggelsen og senest i forbindelse med søknad om igangsetting skal det være redegjort i egen rapport for hvordan det er tatt hensyn til dominerende vindretning(er), slagregn, snølagring, solforhold inne og ute, etc. Den planlagte bebyggelsen skal ivareta de utfordringer, behov og konklusjoner som redegjørelsen tar opp.

Byggverket skal plasseres, prosjekteres og utføres slik at verken bebyggelse, byggegrunn eller tilstøtende grunn utsettes for fare eller skade fra naturpåkjenninger.

2.18 Energiforsyning

Planområdet ligger ikke innenfor tilknytningsplikten for fjernvarme. Dokumentasjon på energiforsyning skal legges ved rammesøknad.

2.19 Avfall

Plassering av avfallsanlegg tillates innenfor boligformål eller felles vegformål.

Endelig plassering av avfallsanlegg skal framgå av utomhusplanen og løses i samråd med renovasjonsselskapet.

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)

Det åpnes for inntil 56 boenheter innenfor planområdet.

4.1.1 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-5)

BFS1, BFS2, BFS3, BFS4 og BFS5

Utnyttelsesgrad for felt BFS1, BFS2, BFS3, BFS4 og BFS5 er 35%, dette vises også på plankartet.

Innenfor område benevnt BFS1, BFS2, BFS3, BFS4 og BFS5 tillates det etablert frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger) og konsentrert småhusbebyggelse (flermannsbolig, rekkehus og kjedehus) med tilhørende parkering, avfallshåndtering og eventuelle tekniske anlegg som nettstasjon mv. Behov og plassering av sistnevnte avklares med eier/energileverandør.

Byggegrenser fremgår av plankart. Biloppstillingsplasser, garasjer og frittliggende boder/uthus kan plasseres utenfor fastsatt byggegrense mot veg (inntil 1m fra formålslinjen). Bestemmelsen gjelder også dersom bod/uthus forbindes hovedhuset med enkelt tak.

Garasje kan føres opp med maksimal mønehøyde på 4,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Takform skal underordnes og tilpasses bolighus.

Maks tillatt gesims- og mønehøyde settes til henholdsvis 9 m og 11 m over gjennomsnitt planert terreng. For hus med flattak tillates 10 m høyde. Over denne høyde tillates det etablert trapperom inntil 2.5 m. Høyeste gesims regnes som mønehøyde.

Generelt for BFS1, BFS2, BFS3, BFS4 og BFS5

Innenfor BFS1, BFS2, BFS3, BFS4 og BFS5 skal minimum 3 boliger ha universell utforming og tilkomstkrav jfr. TEK 17.

4.1.2 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

BKS1

Utnyttelsesgrad for felt BKS1 er 40%. Dette vises også i plankartet.

Innenfor område benevnt BKS1 tillates det etablert frittliggende småhusbebyggelse (flermannsboliger) med tilhørende parkering, avfallshåndtering og eventuelle tekniske anlegg som nettstasjon mv. Behov og plassering av sistnevnte avklares med eier/energileverandør

Byggegrenser fremgår av plankartet. Biloppstillingsplasser, garasjer og frittliggende boder/uthus kan plasseres utenfor fastsatt byggegrense mot veg (inntil 1m fra formålslinjen). Bestemmelsen gjelder også dersom bod/uthus forbindes hovedhuset med enkelt tak.

Garasje kan føres opp med maksimal mønehøyde på 4,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Takform skal underordnes og tilpasses bolighus.

Maks tillatt gesims- og mønehøyde settes til henholdsvis 9 m og 11 m over gjennomsnitt planert terreng. For hus med flattak tillates 10 m høyde. Over denne høyde tillates det etablert trapperom inntil 2.5 m. Høyeste gesims regnes som mønehøyde.

4.1.3 Grad av utnytting (§12-7 nr. 1)

Maks tillatt utnyttingsgrad settes til:

For felt BKS1 %BYA = 40 %.

For felt BFS1, BFS2, BFS3, BFS4 og BFS5 %BYA = 35 %

4.1.4 Leke- og uteoppholdsareal (f_BLK)

Områder benevnt f_BLK skal brukes som felles leke- og uteoppholdsareal for bebyggelsen innenfor planområdet. Arealene skal opparbeides iht. kommunalteknisk norm. Uteoppholdsarealene skal sikres med gjerde ved behov og skal være skjermet mot trafikk og evt. annen helsefare.

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

4.2.1 Veg, offentlig (o_SKV1-2) felles (f_SKV1-3)

o_SKV1-2

Området benevnt o_SKV1-2 etableres med bredde iht. plankartet og skal betjene det nye boligområdet. Vegen skal opparbeides iht. kommunalteknisk norm. Eierformen er offentlig.

Avkjørsel vist med pil på plankartet er veiledende plassert. Mindre justeringer av disse tillates og avklares ved søknad om byggetillatelse.

f_SKV1-3

Området benevnt f_SKV1, f_SKV2 og f_SKV3 etableres med bredde iht. plankartet og skal betjene det nye boligområdet. Vegen skal opparbeides iht. kommunalteknisk norm. Eierformen er felles. Vegen driftes og vedlikeholdes av boligområdet.

Avkjørsel vist med pil på plankartet er veiledende plassert. Mindre justeringer av disse tillates og avklares ved søknad om byggetillatelse.

4.2.2 Fortau (o_SF1-2)

Områder benevnt o_SF1 og o_SF2 skal opparbeides til fortau. Fortau skal opparbeides med bredde iht. plankartet, og ellers iht. kommunalteknisk norm. Eierformen er offentlig.

4.2.3 Gang-/sykkelveg (o_SGS)

Området benevnt o_SGS skal opparbeides til gang- og sykkelveg. Gang- og sykkelvegen skal opparbeides med bredde iht. plankartet, og ellers iht. kommunalteknisk norm. Eierformen er offentlig.

4.2.4 Annen veggrunn-teknisk anlegg (o_SVT9-15)

Områder benevnt o_SVT9-15 kan brukes som grøfter, skjæring, fylling, snøopplag, plassering av lysmaster/skilt o.l. Eierformen er offentlig.

4.2.5 Annen veggrunn-teknisk anlegg (f_SVT1-8)

Områder benevnt f_SVT1-8 kan brukes som grøfter, skjæring, fylling, snøopplag, plassering av lysmaster/skilt o.l. Eierformen er felles. f_SVT1-8 driftes og vedlikeholdes av boligområdet.

4.2.6 Annen veggrunn-grøntareal (o_SVG)

Områder benevnt o_SVG kan brukes som grøntareal. Eierformen er offentlig.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Turveg (f_GT)

Områder benevnt f_GT skal tjene allmenheten ift. Rekreasjons og friluftsliv. Eierform er felles.

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

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 12-8 a)

Områder benevnt H140 skal ha fri sikt.

- Det skal til enhver tid være fri sikt i en høyde 0,5 m over tilstøtende vegers plan.
- Det tillates bebyggelse i frisiktområder innenfor byggeområdet, så lenge sikt fra personbil er opprettholdt.

5.2 Særlige krav til infrastruktur (§ 12-8 b)

- *Ikke aktuelt*

5.3 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 12-8 c)

- *Ikke aktuelt*

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde

- *Ikke aktuelt*

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Utomhusplan iht. 2.2.3
- Overordnet plan for kommunaltekniske anlegg, godkjent av Teknisk avdeling.
- Redegjørelse og plan for anleggsrigg i byggefasen.
- Dokumentasjon som godtgjør at støykravene oppfylle, jf. 2.3.1.
- Dokumentasjon på grunnforhold og miljøteknisk undersøkelse av grunn skal vedlegges byggesøknad.
- Massebudsjett som beskriver hvor overskuddsmasser er planlagt deponert og hvordan massene herunder matjord skal håndtere., jf. 2.5.2.
- Rapport om tilstrekkelig brannvannskapasitet for området som skal vedlegges rammesøknad.

7.2 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge (relatert omsøkt utbygging/byggetrinn)

- Detaljplaner for offentlig veggrunn og VA-anlegg som er godkjent av Teknisk avdeling.
- Detaljplan for felles uteoppholdsareal inklusive plassering og utforming av sti f_GT godkjent av Teknisk avdeling. I uteoppholdsplan skal det følge med redegjørelse for håndtering av overflatevann.
- Offentlig teknisk og grønn infrastruktur som skal overtas til drift og vedlikehold må være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Godkjent tiltaksplan for håndtering av ulemper i bygge og anleggsfasen, jf.2.2.11.
- Plassering og utforming av avkjørsel til det enkelte område/til den enkelte tomt godkjent av Teknisk avdeling.

7.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gis skal følgende foreligge/være ferdig opparbeidet (relatert til omsøkt utbygging/byggetrinn):

- Arealbruk annen enn vegformål skal tilbakeføres
- Dokumentasjon på at parkeringskravet er oppfylt.
- Evt. avbøtende tiltak ift. støy.
- Leke- og uteoppholdsareal relatert til omsøkt utbygging/byggetrinn skal være opparbeidet og klar til bruk. Dersom det gis midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret, skal nødvendig leke- og uteoppholdsareal senest ferdigstilles påfølgende sommer. Dersom siste byggetrinn, skal felles leke- og uteoppholdsareal opparbeides omgående.
- Turveg må være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

7.4 Før ferdigattest kan gis

Følgende skal foreligge:

- Før det kan gis ferdigattest for tiltaket skal felles adkomst være fullverdig opparbeidet.
- Før det kan gis ferdigattest for anlegg på bakken skal hele anlegget være ferdig i henhold til godkjent utomhusplan.
- Masseregnskap der det skal dokumenteres hvor overskuddsmasser er deponert og hvordan massene herunder matjord er håndtert.
- Før det kan gis ferdigattest på første boenhet skal fortau o_SF1 og gang-/sykkelveg o_SGS med forbindelse til Gapsletta være ferdig opparbeidet.