

Siste behandling i Plan og miljøutvalget dato:

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato:

Under K. Sak nummer:

Underskrift formannskapssekretær

Reguleringsplan for Øveråsan vest, Hunstad

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

29.06.2023

PlanID 2017014

Saksnummer

Planområdet er vist på plankart datert 20.02.23 i målestokk 1:1000 (A1). Planen opphever og erstatter deler av områdeplan for Hunstad sør (planID 2432) og områdeplan for Hunstad sør del 2 (planID 2013013).

1. Planens hensikt

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

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Situasjonsplan

Situasjonsplanen skal i nødvendig grad 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.

For felles uteoppholdsarealer, avfallshåndtering og evt. tekniske anlegg slik som nettstasjon kan det vises til overordnede løsninger (dvs. trenger ikke fremgå av situasjonsplan).

2.2. Arkitektur og estetikk

Felles

Ny bebyggelse og andre tiltak skal prosjekteres og utføres slik at tiltaket har god arkitektonisk kvalitet i seg selv, og slik at det skaper en god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene. Bebyggelsen skal utføres med materialer av god kvalitet og med høy håndverksmessig standard.

Felt B1

Det tillates ikke sammenhengende bebyggelse (øst-nordvest). Det skal etableres minst 3 siktkorridorer med minst 12 m bredde fra ovenforliggende veg (SKV2). Bebyggelse i siktkorridorene tillates i inntil to etasjer. Bebyggelsen skal trappes ned mot BUT 1 og BUT2 for å redusere fjernvirkningene.

Tillatte hovedmaterialer er trekledning, matt plateledning, tegl og puss. Bebyggelsen skal brytes opp med sprang, og eventuelle innglassede balkonger skal ikke være dominerende. Det skal tilstrebnes en variasjon i fargebruk mellom de ulike byggene innenfor en helhetlig fargepallett.

Dersom bebyggelsen planlegges utført i flere trinn, skal det også foreligge en helhetlig og overordnet plan (illustrasjonsplan og perspektiver) ved første rammesøknad, som viser planlagt bruk av hele feltet knyttet til volumer, adkomst, parkering og bruk av ubebygde arealer.

2.3. Universell utforming

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

Kravet til tilgjengelige boenheter i planområdet som helhet skal løses innenfor B1 og B3.

2.4. Uteoppholdsareal og stisystem

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 og trafikk.

Overvann og/eller eksisterende vannveier skal vurderes om de kan inngå i uteoppholdsarealet som tiltak ift. trivsel og klima.

Det skal etableres gangsti mellom BUT6 og BUT4 og til friområde GF2 over B2, B5 og B6. Bredden på denne skal være minimum 3,0 m og eksakt plassering tilpasses ved detaljplanlegging av bebyggelsen på B2-B6. Det er ikke krav om at gangstien skal være universelt utformet for bevegelseshemmede.

Turdrag GF1 forlenger turdrag fra nedenforliggende boligområde Sjøåsan vest opp til o_SKV2, og sikrer dermed gangforbindelse fra sjøen opp til GF2.

2.5. Parkering

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

2.6. Kommunaltekniske anlegg

Det skal tas hensyn til eksisterende kommunaltekniske anlegg i grunnen. Flytting, nærbygging, etc. må avklares med ledningseier.

2.7. Energi/kabelanlegg

Eventuelle nettstasjoner tillates innenfor areal avsatt til bolig- eller trafikkformål. Endelig plassering fastsettes i samråd med nettleverandør ved detaljprosjektering.

Det skal tas hensyn til eksisterende kabelanlegg i grunnen. Flytting, nærbygging, etc. må avklares med den enkelte kabeleier.

2.8. Avfallshåndtering

Avfallsanlegg skal plasseres i områder regulert til renovasjon. Det skal benyttes nedgravde avfallscontainere, eller de løsningene renovasjonselskapet aksepterer.

2.9. Støy

Støy skal ivaretas iht. enhver tids gjeldende krav i kommuneplanens arealdel (§ 1.7 i kommuneplanens arealdel 2022-2034).

2.10. Grunnforhold

Det skal dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkt tiltak.

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 forurenset masse i henhold til forurensningsforskriftens kap.2.

2.12. Massebudsjett og -regnskap

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 foreligge masseregnskap før midlertidig brukstillatelse kan gis. Masseregnskapet skal dokumentere disponeringen av massene.

2.13. Ulempeplan

Det skal utarbeides en plan for hvordan ulemper for beboere og næringsetableringer skal håndteres i bygge- og anleggsfasen, og planen skal være godkjent før det kan gis igangsettingsstillatelse. Planen skal redegjøre for ansvarlig for informasjon og henvendelser, samordningsmøter, driftsopplegg i ulike faser, driftstider, skjerming av byggeplass, skiltplaner, massetransport, transport til og fra området, riggområde, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Bygging av enkeltstående bolig, garasjer, mindre påbygg/ombygninger, og andre byggeaktiviteter som ikke har åpenbare konsekvenser for omgivelsene kan unntas fra kravet.

2.14. Kulturminner

Det må ikke iverksettes tiltak som kan skade, ødelegge, skjemme, flytte eller endre et automatisk fredet kulturminne, eller på annen måte medføre fare for at det kan skje. Skulle det 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.

2.15. Blå grønne strukturer

Det er beregnet en blågrønn faktor på 0,87 for planområdet som helhet. Det stilles ingen krav om dokumentasjon av blågrønn faktor for det enkelte delfelt eller tomt.

3. Krav om detaljregulering

Ikke aktuelt.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1. Fellesbestemmelser (felt B)

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 er behov for støttemurer får disse ikke overstige 2,5 m og lengden skal begrenses så mye som mulig. Pga. store naturlige høydeforskjeller tillates høyere støttemurer tilpasset terreng i bakkant av felt B1, B4, B7 og B8. Det skal sikres gode overganger mellom støttemur og terreng.

Det tillates etablert midlertidige veger/snumuligheter og midlertidig lagring av masser på formål som ikke er avsatt til vegformål i den hensikt å kunne ivareta en etappevis utbygging av området. Det skal i slike tilfeller settes vilkår til varighet og tilbakeføring.

4.1.2. Boligbebyggelse (felt B1-8)

Feltene B1-8 er regulert til boligbebyggelse hvor det kan oppføres bygninger for boliger med tilhørende parkering og eventuelle tekniske anlegg som nettstasjon mv. Behov og plassering av sistnevnte avklares med eier/energileverandør.

Det åpnes for inntil 200 boenheter i planområdet. Oversikt over tillatte boligtyper, grad av utnyttning og byggehøyder for de ulike delfelt fremgår av tabellen nedenfor. Flermannsbolig defineres som frittliggende bygning med inntil 8 boenheter.

Delfelt	Type bebyggelse	% -BYA	*)Maksimal gesims- og mønehøyde (m)	Maksimal tillatt gesims- mønehøyde (m) over kotenivå vei ved innkjøring	Maksimal tillatt gesims- og mønehøyde (NN2000)
B1	Blokkbebyggelse	45	18/21	-	59
B2	<u>Småhusbebyggelse;</u> enebolig, kjedehus, rekkehus og flermannsbolig	45	9,5/11	7	
B3	<u>Småhusbebyggelse;</u> enebolig, kjedehus, rekkehus og flermannsbolig	45	9,5/11	-	47
	Lavblokkbebyggelse	45	12/14		51
B4	<u>Småhusbebyggelse;</u> enebolig, kjedehus, rekkehus og flermannsbolig	45	9,5/11	11	-
B5	<u>Småhusbebyggelse;</u> enebolig, kjedehus, rekkehus og flermannsbolig	45	9,5/11	11	-
B6	<u>Småhusbebyggelse;</u> enebolig, kjedehus, rekkehus og flermannsbolig	45	9,5/11	7	-
B7	<u>Småhusbebyggelse;</u> enebolig, kjedehus, rekkehus og flermannsbolig	45	9,5/11	11	-
B8	<u>Småhusbebyggelse;</u> enebolig, kjedehus, rekkehus og flermannsbolig	45	9,5/11	11	-
	Lavblokkbebyggelse				

*) Høydene er relatert til i meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng eller fra tilliggende fortau. I terreng skrånende mer enn 1:5 skal høyde fastsettes av planert terreng rundt bygningen. Høyden måles fra gesimspunktet eller mønepunktet langs fasaden loddrett ned til underliggende planert terreng.

For pulttak tillates øverste gesims som middelevå mellom angitt gesims og mønehøyde. For mansardtak settes øverste knekkpunkt som gesimshøyde. Ved sammensatt tak/to takflater skal korteste del i husets lengderetning utgjøre minst 2/3 av lengste del.

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

I delfeltene B5 og B6 skal det være minimum tre åpninger i rekken for siktlinjer og mulige passasjer.

4.1.3. Uteoppholdsareal (felt BUT1-6)

Feltene BUT1-5 er regulert til uteoppholdsareal og er felles for boligområdene B1 til B8, jf. 2.4 og 4.1.2.

Felt BUT6 er en strøkslekeplass som er felles for alle boligområdene og tilstøtende boligområder innenfor områdeplan for Hunstad sør. Nærmere om det enkelte uteoppholdsareal:

Felt	Innhold og funksjon
BUT1	<u>Nærlekeplass.</u> Arealet tilrettelegges med lek- og aktivitetsapparater som fortrinnsvis skal egne seg for små barn, samt oppholdsmuligheter for observasjon av lek. Uteområdet utformes iht. krav om tilgjengelighet.
BUT2	<u>Samlingsplass/felleshage.</u> Samlingsplass/felleshage med gode oppholdssoner utformet med tilgjengelighet for bevegelseshemmede. Arealet er hovedsakelig tiltenkt tilknytning til bebyggelse i B1.
BUT3	<u>Nærlekeplass.</u> Aktivitetsmuligheter tilpasset små barn, samt oppholdsmuligheter for observasjon av lek.
BUT4	<u>Gangforbindelse og lek.</u> Adkomst fra adkomstvei i sør. Knyttes opp mot ball-løkke og friområde i nord, samt til etablert snarvei/gangforbindelse sør til BUT 6. Areal nær adkomstvei utformes som et «nærlekeplass-hjørne» tilpasset små barn.
BUT5	<u>Naturlek og nærlekeplass.</u> Adkomst fra adkomstvei i sør, fra friområde i nord og tilhørende stier. Utformes slik at området tilpasses nærliggende friområde. Den nordlige delen av arealet tilrettelegges med aktivitetselementer som inspirerer til naturlek. Terrenget utnyttes som en kvalitet og legger til rette for aktivitetsbruk i form av skilek/akebakke vinterstid. Areal nærmest adkomstvei utformes med lekeapparater og funksjoner tilpasset små barn, som et «nærlekeplass-hjørne».
BUT6	<u>Strøkslekeplass.</u> Utformes for å primært tilrettelagt for barn og unge fra 10 år og eldre. Det skal etableres mulighet for at bevegelseshemmede skal kunne bevege seg mellom flere ulike områder på lekeplassen. Funksjoner i uteoppholdsområdet skal legge til rette for inkluderende aktiviteter med fokus på all-aktivitet og gode oppholdssoner. Terrengfall utnyttes til utforming av ulike aktivitetssoner.

Uteoppholdsarealene skal sikres med gjerde ved behov og skal være skjermet mot trafikk og evt. annen helsefare.

4.1.4. Renovasjonsanlegg (felt BRE1-3)

Feltene BRE1-3 er regulert til renovasjonsanlegg, ref.2.8. I tillegg skal det etableres renovasjonsanlegg i B1 med adkomst fra o_SKV1. Denne er ikke vist i plankartet, men skal fremgå av situasjonsplan ved søknad om byggetillatelse.

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

4.2.1. Kjøreveg (felt SKV1-3)

Feltene SKV1-3 er regulert til kjøreveg med bredde iht. plankartet. Eierformen for SKV1-2 er offentlig og for SKV3 felles (felles for boligfeltene B4, B6 og B7). Det tillates atkomst til den enkelte tomt direkte fra vegen iht. adkomstpiler. Disse skal plasseres slik at det oppnås gode siktforhold og at den ellers ikke utgjør en trafikkfare. Antall, eksakt plassering og utforming av den enkelte adkomst avklares som del av søknad om rammetillatelse for den enkelte tomt/felt (fremgå av situasjonsplan).

4.2.2. Fortau (felt SF1-3)

Feltene SF1-3 reguleres til fortau med bredde iht. plankartet. Eierformen er offentlig. Kryssing for adkomst til den enkelte tomt tillates.

4.2.3. Annen veggrunn -grøntareal (felt SVG1-8)

Feltene SVG1-8 er regulert til annen veggrunn- grøntareal med bredder som fremgår av plankartet. Dette er områder for skråninger, grøfter, grøntanlegg, snøopplag, rekkverk, lystekniske anlegg og andre konstruksjoner i tilknytning til veganlegget.

4.3.Grønnstruktur (§12-5, nr.3)

4.3.1. Friområde (felt GF1-2)

Innenfor felt GF1 tillates terrenginngrep i tilknytning til tilrettelegging for uteopphold og tiltak/stier for å knytte sammen turdraget sørøst for planområdet med BUT5 og GF2.

Innenfor felt GF2 tillates mindre terrenginngrep i tilknytning til tilrettelegging for uteopphold og tiltak/stier for å bedre tilgjengeligheten fra omkringliggende områder. Det tillates etablering av ballplass, samt mindre byggverk så lenge disse er tilgjengelig for allmennheten og har tilknytning til arealformålet.

Det skal etableres ei mindre ball-løkke innenfor området. Endelig plassering avklares i samråd med Bodø kommune.

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.

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

5.1. Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140_1)

Sonene H140_1 utgjør sikringssoner for frisikt. Innenfor disse sonene tillates ikke sikthindringer som er høyere enn 0,5 m over vegbanens nivå. Enkelstående trær, stolper eller lignende kan tillates.

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) (sone H570_1-3)

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 (§12-7 nr. 10)

7.1.Før opprettelse av eiendommer

Ikke aktuell.

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

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

- Situasjonsplan, jf. 2.1.
- Overordnet plan for kommunaltekniske anlegg inkl. plan for overvannshåndtering, godkjent av Bodø kommune.

7.3.Før igangsettingstillatelse (felt B, BUT 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.
- Godkjent plan for plassering, utforming og adkomst til balløkke i GF2. Planen skal være godkjent av Bodø kommune.
- Dokumentasjon som godtgjør at støykravene oppfylles, jf. 2.9.
- Dokumentasjon ift. stabilitet og eventuell forurensning, jf. 2.10 og 2.11.
- Massebudsjett og plan for tenkt disponering av disse, jf. 2.12.
- Godkjent plan for håndtering av ulemper i bygge- anleggsfasen, herunder redegjørelse og plan for anleggsrigg i byggefasen, jf. 2.13.
- Teknisk infrastruktur som skal overtas av Bodø kommune til drift og vedlikehold skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

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

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

- Dokumentasjon på at krav til uteoppholdsareal og parkering er oppfylt, jf. 2.4, 2.5 og 4.1.3. Dersom det gis midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret, skal uteoppholdsarealet ferdigstilles påfølgende sommer.
- Ferdig opparbeidet infrastruktur iht. plangodkjente kommunaltekniske planer, jf. 7.3.
- Gjennomføring av nødvendige tiltak i forbindelse med grunnforhold og eventuelle forurensede masser, jf.2.10 og 2.11
- Masseregnskap, jf. 2.12.
- Før det kan gis brukstillatelse til boliger innenfor felt B4 og B7 skal kjøreveg o_SKV2 med tilhørende fortau o_SF2 være knyttet sammen med o_SKV1 inklusive o_SF3 og godkjent for trafikk.
- Før det kan gis brukstillatelse til boliger innenfor felt B1, B4, B6 og B7 skal o_SKV1 være godkjent av byteknikk og minimum ferdig opparbeidet til ferdiggrad 1 – med ett lag asfalt.

- Mindre ball-løkke i GF2 skal være etablert før det kan gis brukstillatelse for boliger i B7.
- BUT 6 (strøkslekeplass) skal bære godkjent av Bodø kommune og ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for første bolig. Dersom det gis midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret, skal nødvendig uteoppholdsareal senest ferdigstilles påfølgende sommer.

7.5. Rekkefølge i tid

Utbyggingsrekkefølge:

Byggetrinn 1: B2, B3, B5 og B8.

Byggetrinn 2: B4/B6/B7.

Det stilles ikke krav om rekkefølge innenfor byggetrinnene.

B1 kan bygges ut uavhengig i tid.

7.6. Annet rekkefølgetema

Ikke aktuell.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Ingen.