



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

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

Under K. Sak nummer: .....

---

formannskapssekretær

# Reguleringsplan for Sløyfa

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 2023006

Saksnummer 2023/4958

Sist revidert: 2.7.2024 med tilhørende plankart (vertikalnivå 2 på grunnen) datert 28.5.2024 i målestokk 1:1000 (A3)

Revisjon	Dato	Revisjon gjelder	Utarbeidet av
0	29.2.2024	Original	VJG
1	28.5.2024	Revidert etter kommunens tilbakemeldinger 21.3.2024	VJG
2	12.6.2024	Revidert etter kommunens tilbakemeldinger 7.6.2024	VJG
3	28.6.2024	Revidert etter kommunens tilbakemeldinger 27.6.2024	VJG
4	1.7.2024	Revidert etter kommunens tilbakemeldinger 1.7.2024	VJG
5	2.7.2024	Revidert etter kommunens tilbakemeldinger 2.7.2024	VJG

## 1 PLANENS HENSIKT

---

### 1.1 FORMÅL

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av området til boliger med tilhørende uteoppholdsarealer.

### 1.2 PLANAVGRENSNING

Planområdet er vist på plankart datert 28.05.2024, i målestokk 1:1000 (A3).

### 1.3 PLANER SOM OPPHEVES DELVIS

De deler av følgende reguleringsplaner, som ligger innenfor planområdets utstrekning, oppheves ved vedtak av denne planen:

- Detaljreguleringsplan for RV 80 Hunstadmoen – Bodø elv, vedtatt den 11.06.2020, med Plan ID 2018011.
- Reguleringsplan for ALSTAD II, vedtatt den 02.02.1995, med Plan ID 2215\_03.
- Reguleringsplan for Petter Enges vei/Fogdveien, vedtatt den 13.12.2001, med Plan ID 2205.

## 2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

---

### 2.1 SITUASJONSPLAN

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i 1:500 for omsøkt byggetrinn/tiltak, samt for hele planområdet samlet. Situasjonsplanen skal vise:

- plassering og utforming av planlagt bebyggelse/tiltak med takflater, fasadeliv og andre overbygde arealer
- nødvendig terrengbehandling
- atkomst
- parkering og sykkelparkering
- avfallshåndtering
- løsninger for felles uteoppholdsarealer og gangforbindelser
- evt. tekniske anlegg slik som nettstasjon og tilknytning til VA-nett.

### 2.2 UTOMHUSPLAN

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en utomhusplan i 1:200 for felles uteoppholdsareal f\_UTE. Utomhusplanen skal vise:

- Eksisterende og nytt terreng
- Kotehøyder
- Byggelinjer
- Tomtegrenser
- Materialbruk
- Beplantning/bevaring av vegetasjon
- Gangveg og trappeløsning til renovasjonsareal

### 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. Trepanel skal være primært fasademateriale. Det tillates innspill av platekledning. Fargebruk skal harmonere med øvrig bebyggelse i området.

### 2.4 UNIVERSELL UTFORMING

For uteområder, adkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i Byggteknisk forskrift TEK17.

Min. 10% av boliger skal utformes som tilgjengelig boenhet.

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

Det skal etableres min. 1 biloppstillingsplass og min. 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

Minst 1 parkeringsplass skal være utformet og reservert for forflytningshemmede. Denne plassen skal ha kortest mulig gangavstand til hovedinngang.

Sykkelparkering skal løses på egen tomt og skal dokumenteres ved søknad om tiltak.

Ved utforming av parkeringsplasser skal Statens vegvesens håndbok N100:2023 legges til grunn.

### 2.6 UTEOPPHOLDSAREAL

Boenheter skal ha et uteoppholdsareal på minimum 25 m<sup>2</sup> pr boenhet. Av disse skal minimum 5m<sup>2</sup> være privat. Minimum 20 m<sup>2</sup> skal inngå i fellesareal.

### 2.7 STØY

Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021 skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal håndteres i tråd med kap. 4 i T-1442/2021.

### 2.8 FORURENSNING

Ved mistanke om forurenset grunn, skal miljøtekniske grunnundersøkelser utføres før gravearbeider kan starte.

### 2.9 KRAV TIL RADIOTEKNISKE VURDERINGER

Ved etablering av alle nye bygg/påbygg/anlegg over kote 45,4 meter over havet skal tiltakshaver sende søknad til Avinor for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning.

Mobilkran vil kunne benyttes med arm inntil 20 meter over terreng uten krav til separat radioteknisk vurdering. Ved bruk av mobilkran over denne høyden, skal tiltakshaver sende søknad til Avinor for radioteknisk vurdering og godkjenning. Ved bruk av tårnkran der bommen oversiger kote 45,4 meter over havet, skal tiltakshaver sende søknad til Avinor for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknad for kraner må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på kranene. Kommunen kan ikke gi ramme-/igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bygg/påbygg/anlegg og/eller bruk av kran. Radiotekniske vurderinger bestilles og bekostes av tiltakshaver (utbygger).

Bestilling sendes til Avinor på følgende e-post: [post@avinor.no](mailto:post@avinor.no).

## 2.10 MASSEHÅNTERING

Ved uttak av faste masser på mer enn 150m<sup>3</sup> 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

## 2.11 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 igangsettingstillatelse. 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.

## 2.12 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 Nordland Fylkeskommune og Sametinget med det samme.

## 2.13 GRUNNFORHOLD

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

## 2.14 TEKNISKE ANLEGG

Det skal tas hensyn til eksisterende kabelanlegg i grunn. Flytting, nærbygging, etc. må avklares med kabeleier. Plassering av tekniske anlegg som nettstasjon, kabelanlegg mv. skal avklares med energileverandør.

## 2.15 FREMMEDE ARTER

Det er forbudt å bruke arter på fremmedartlista 2018 fra Artsdatabanken til beplantning innenfor planområdet. Ved funn av arter med høy eller svært høy risiko i Artsdatabankens fremmedartsliste skal disse bekjempes.

## 2.16 BLÅGRØNN FAKTOR

Blågrønn faktor fastsettes til 0,7 iht. Norsk Standard NS3845:2000 for planområdet som helhet.

## 3 KRAV OM DETALJREGULERING (BARE AKTUELT I OMRÅDEREGULERING)

---

Ikke aktuelt

## 4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

---

### 4.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 NR. 1)

#### 4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BF1, BK1, BK2)

Innenfor BF1, BK1 og BK2 kan det etableres totalt 14 boenheter.

Byggegrenser fremgår av plankartet. Tiltak unntatt søknadsplikt tillates utenfor byggegrense inntil 1m fra formålsgrense. Adkomstveg til BFS1 tillates utenfor byggegrense, inntil 1m. fra formålsgrense.

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.

Utnyttelsesgrad skal regnes som %BYA.

Det tillates flatt tak, saltak og pulttak.

Gesims- og mønehøyde regnes fra gjennomsnittlig planert terreng.

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

Ved saltak skal takvinkel være mellom 18-30 grader

Ved pulttak skal takvinkel være mellom 6-10 grader

Ved takterrasse tillates gjennomsiktig rekkverk inntil 1 meter over maksimal gesimshøyde og byggehøyde.

#### 4.1.2 Boligbebyggelse (B1 – B2)

Innenfor formålet tillates ikke bebyggelse eller beplantning over 0,5 meter over vegbanens nivå.

#### 4.1.3 Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse (BF1)

Innenfor formålet kan det bygges inntil to eneboliger. Bebyggelsen kan oppføres i inntil to etasjer, pluss eventuell sokkeletasje.

Utnyttelsesgrad for BF1 er %BYA=40%.

Maksimal byggehøyde settes til kote c=+47,0

Maksimal gesimshøyde: 8,5 meter

Maksimal mønehøyde: 10 meter

#### 4.1.4 Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse (BK1 – BK2)

##### 4.1.4.1 BK1

Innenfor BK1 kan det bygges rekkehus, tomannsboliger eller firemannsboliger, inntil 8 boenheter. Bebyggelsen kan oppføres i inntil to etasjer, pluss eventuell sokkeletasje.

Utnyttelsesgrad for BK1 er %BYA=70%.

Maksimal byggehøyde for vestligste bolig settes til kote c=+47,0. Maksimal byggehøyde for østligste bolig settes til kote c=+45,0. Bebyggelse skal trappes ned mellom disse ytterpunktene.

Maksimal gesimshøyde: 8,5 meter

Maksimal mønehøyde: 10 meter

##### 4.1.4.2 BK2

Innenfor BK2 kan det bygges rekkehus, tomannsboliger eller firemannsbolig, inntil 4 boenheter. Bebyggelsen kan oppføres i inntil to etasjer.

Utnyttelsesgrad for BK2 er %BYA=60%.

Maksimal byggehøyde settes til kote c=+45,0

Maksimal gesimshøyde: 8,5 meter

Maksimal mønehøyde: 10 meter

#### 4.1.5 Energianlegg (EA)

Innenfor formålet tillates trafobygg.

#### 4.1.6 Renovasjonsanlegg (RA)

I felt f\_RA skal det etableres nedgravde avfallscontainere. Disse skal etableres iht. renovasjonsmyndighetens anvisninger og krav

#### 4.1.7 Uteoppholdsareal (UTE)

Felt f\_UTE skal opparbeides til felles leke- og uteoppholdsareal. Eventuelle brannhydranter tillates også innenfor formålet. Det tillates tekniske anlegg/fordrøyningsanlegg under bakken.

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. Området skal møbleres med minimum tre lekeapparater for barn i ulike aldre.

Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst klokken 15.00 den 20. mars.

Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart så langt det lar seg gjøre.

Det skal etableres trapp ned til renovasjonsarealet. Trapp skal utformes jf. krav til utendørs trapp i byggteknisk forskrift TEK17.

## 4.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 NR. 2)

### 4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

Støttemur tillates der dette fremgår av plankart i en høyde inntil 2,5 meter.

#### 4.2.2 Kjøreveg (KV1 – KV5)

##### 4.2.2.1 KV1

f\_KV1 er adkomstveg til bebyggelse i BF1 og BK1-2. Bredde fremgår av plankart. Eierformen er felles.

##### 4.2.2.2 KV2

f\_KV2 er snuhammer mellom BF1 og BK1. Bredde fremgår av plankart. Eierformen er felles.

##### 4.2.2.3 KV3

o\_KV3 utgjør Fogdveien. Den er regulert i 6,5 meter med tillegg for breddeutvidelser. Faktisk bredde fremgår av plankart. Eierformen er offentlig.

##### 4.2.2.4 KV4

o\_KV4 utgjør Sløyfa. KV4 har regulert bredde 5,0 meter. Eierformen er offentlig.

##### 4.2.2.5 KV5

o\_KV5 utgjør Sløyfa. KV5 har regulert bredde 5,0 meter. Eierformen er offentlig.

#### 4.2.3 Fortau (FO)

##### 4.2.3.1 FO1

o\_FO1 er fortau langs Fogdveien. FO1 har regulert bredde 3,0 meter. Eierformen er offentlig.

##### 4.2.3.2 FO2

o\_FO2 er fortau langs Fogdveien. FO2 har regulert bredde 3,0 meter. Eierformen er offentlig.

##### 4.2.3.3 FO3

o\_FO3 er fortau langs Fogdveien. FO3 har regulert bredde 3,0 meter. Eierformen er offentlig.

##### 4.2.3.4 FO4

o\_FO4 er fortau langs Parallellen. FO4 har bredde som følger av planart. Eierformen er offentlig.

#### 4.2.4 Gang-/sykkelveg (GS)

o\_GS1 og o\_GS2 er regulert med bredde 3,0 meter. Eierformen er offentlig.

#### 4.2.5 Gangveg/gangareal/gågate (GG)

Innenfor f\_GG tillates trapp og tilkobling til fortau langs Fogdveien. Trapp skal utformes jf. krav til utendørs trapp i byggeteknisk forskrift TEK17. Eierformen er felles.

#### 4.2.6 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

Arealet kan benyttes til skråningsutslag/skjæring, grøfter, tilpasning til fortau/kollektivholdeplass, sykkelparkering, lysmaster og lignende installasjoner. Arealet kan med fast dekke.

Eierformen for AVT er offentlig.

#### 4.2.7 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Arealet skal hovedsakelig ha et grønt preg, men kan benyttes til skråningsutslag/skjæring, grøfter, tilpasning til fortau/kollektivholdeplass, sykkelparkering, lysmaster og lignende installasjoner.

Eierformen for AVG1-AVG3 er felles.

Eierformen for AVG4-AVG11 er offentlig.

#### 4.2.8 Kollektivholdeplass (KH)

Innenfor området kan det etableres kantstopp. Det tillates møblering og etablering av leskur. Eierformen skal være offentlig

#### 4.2.9 Parkering (P1 – P2)

f\_P1 og f\_P2 skal være felles for BK1 og BK2.

Det tillates etablert carport/garasjeanlegg i hele arealformålet helt inntil formålsgrensen. 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 bebyggelse i BK1 og BK2.

Minimum 1 parkeringsplass skal utformes i tråd med krav for parkeringsplass for forflytningshemmede. Denne skal ligge nærmest BK2.

Eierformen er felles.

### 4.3 GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 NR. 3)

#### 4.3.1 Blå/grønnstruktur (BG1 – BG5)

Arealformålet skal benyttes til naturlig vegetasjon for naturlig infiltrasjon av overvann. Eksisterende vegetasjon skal så langt som mulig bevares innenfor formålet.

BG1 – BG4 er offentlig.

BG5 er felles.

#### 4.3.2 Turveg (TV)

Turveg skal etableres med fast dekke i bredde 2,5 meter. Eierformen er offentlig.

### 4.4 FORSVARET (§ 12-5 NR. 4)

Ikke aktuell

### 4.5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL 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 – H140\_5)

Sonene benevnt H140\_1 - H140\_5 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 BESTEMMELSESONRÅDER

---

### 6.1 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDE

Ikke aktuell

## 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

---

### 7.1 FØR RAMMETILLATELSE

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge (relatert til omsøkt utbygging/byggetrinn og så langt det er relevant):

- Situasjonsplan iht. 2.1.
- Utomhusplan iht. 2.2.
- Dokumentasjon ifm. material- og fargevalg, jf. 2.3.
- Overordnede planer for samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur; herunder veg, fortau, gatelys, overvann og VAO, skal være godkjent av Bodø kommune.
- Plan for opparbeidelse av uteoppholdsareal (UTE) godkjent av Bodø kommune, jf. 2.6 og 4.1.7.
- Dokumentasjon på skolekapasitet.

### 7.2 FØR IGANGSETTINGSTILLATELSE

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge (relatert til omsøkt utbygging/byggetrinn og så langt det er relevant):

- Detaljplaner for samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur, herunder vei, fortau, gatelys og VAO skal være godkjent av Bodø kommune.
- Dokumentasjon som viser at blågrønn faktor oppnås, jf. 2.16.
- Dokumentasjon på tilstrekkelig vann til brannslukning.
- Plan for avfallshåndtering godkjent av renovasjonsmyndighet og Bodø kommune, jf. 4.1.6.
- Dokumentasjon som godtgjør at støykravene oppfylles, jf. 2.7.
- Dokumentasjon av grunnen i forhold til stabilitet og eventuell forurensning, jf. 2.8 og 2.13.
- Godkjent ulempeplan, jf. 2.11.
- Massebudsjett, jf.2.10.

- Samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur, herunder vei, fortau, gatelys og VAO som skal overtas til drift og vedlikehold av Bodø kommune, skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Miljøoppfølgingsplan iht. NS3466:2009

### 7.3 FØR BEBYGGELSE TAS I BRUK

Før bebyggelse kan tas i bruk må følgende foreligge:

- Samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur, herunder vei, fortau, gatelys og VAO som skal overtas til drift og vedlikehold av Bodø kommune, skal være opparbeidet.
- o\_KV4 må være breddeutvidet og opparbeidet iht. plankart fra og med f\_RA til senterlinje o\_KV5.
- Nedgravd avfallsanlegg skal være opparbeidet
- Eventuelle avbøtende tiltak ift. støy.
- o\_TV skal være opparbeidet
- f\_GG skal være opparbeidet
- Masseregnskap iht. 2.10.

### 7.4 REKKEFØLGE I TID

Ikke aktuell

### 7.5 ANNET REKKEFØLGETEMA

Ikke aktuell

## 8 DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

---

Ikke aktuell