

Siste behandling i PNM komiteen

dato:

Vedtatt av Bodø

kommunestyrestyre i møte dato:

Under K. Sak

nummer:

.....
formannskapssekretær

DETALJREGULERINGSPLAN FOR SKÅLBUNES HYTTEFELT, BODØ KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering
PlanID 2021005

Saksnummer: 2021/1926
Dato: 08.10.2024

1. Planens hensikt

1.1 Formål

Planens hensikt er å tilrettelegge for flere fritidsboliger i et område som i overordnet plan er avsatt til dette formålet.

1.2 Planer som blir helt eller delvis opphevet

Reguleringsplan for Skålbunes hyttefelt har innvirkning på og opphever delvis følgende reguleringsplaner:

- Tekkelvika Hytteområde med planID 45, vedtatt 15.11.2021
- Skålbunes- Tekkelvika med planID 48, vedtatt 24.04.2008
- Rv.17 Tverlandshalvøya, Naurstadhøgda, Godøystraumen med planID 5026, vedtatt 17.02.2005.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Områdeavgrensning

Bestemmelsene gjelder for området som er avmerket med plangrense på plankartet med plan-ID : **2021005**.

2.2 Planområdets arealformål

Området skal reguleres til følgende formål i henhold til plan og bygningslovens § 12-5.

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

- Frittliggende fritidsboliger (FBF)
- Avløpsanlegg. (AV)

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

- Veg (V)
- Gang-/ sykkelveg (GS)
- Parkering (P)

Grønnstruktur (Pbl §12-5, nr 3)

- Friområde (FRI)

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift – LNFR (Pbl § 12-5, nr 5)

- Landbruk, natur-og friluftsområde samt reindrift. Areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

2.3 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

På uteområder og adkomst til bygninger innenfor områder avsatt til frittliggende fritidsboliger skal det det så langt som mulig etterstrebtes universell utforming som sikrer tilgjengelighet for alle.

2.4 Estetisk utforming

Bygg, anlegg og uteområder skal utformes slik at en sikrer gode arkitektoniske løsninger og tar hensyn til god byggeskikk, terrengforhold, klimatiske forhold og fjernvirkning/silhuettvirkning sett fra sjøen.

2.5 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

Hvis det under arbeid i marken kommer frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses umiddelbart og melding sendes Fylkeskommunens kulturvernavdeling/ Sametinget omgående. Jf. Lov av 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner, §8.

2.6 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

All ny bebyggelse skal plasseres innenfor angitte arealformål og innenfor der det er vist byggegrenser på plankartet. Eksisterende bebyggelse innenfor FBF12, 14 og 15, som går frem av plankartet, tillates utenfor regulerte byggegrenser. Der det ikke er vist en byggegrense på plankartet gjelder formålsgrensen som byggegrense.

2.7 Samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

Ny bebyggelse og anlegg skal prosjekteres og bygges slik at ekstreme klimapåkjenninger i form av vind, nedbør og endringer i havnivå er godt ivaretatt. Dette gjelder bla. innfesting av konstruksjoner, utforming av takutstikk og overdekte arealer, detaljering av vinduer/dører og beslag, takform, plassering av inngangsparti mm.

2.8 Trafo, pumpehus og lignende

Innenfor område avsatt til felles friområde kan det oppføres mindre trafokiosk, pumpestasjon, eller andre innretninger for teknisk anlegg der det er nødvendig, men slike anlegg (innretninger skal ikke bygges slik at de legger unødvendige begrensninger for ferdsel og bruk av friluftsområde. Trafokiosk, pumpestasjon og andre innretninger for tekniske anlegg skal ha en utforming som er tilpasset området og terrenget de står i med tanke på form, materialbruk og farge. For alle større tiltak skal planer med plassering og forslag til utforming fremlegges kommunen for godkjenning.

2.9 Terrenginngrep

Nye tiltak skal underordnes viktige landskapstrekk og tilpasses eksisterende terreng. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart og inngrepsarealer som skal tilbakeføres skal revegeteres med bruk av stedegen vegetasjon. Bebyggelse 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. Det skal sikres gode overganger mellom støttemur og terreng.

2.10 Massehåndtering

Det skal så langt som mulig benyttes stedegne masser. Så langt som mulig skal det etterstrebes en god massebalanse på enkelttomter og på det planlagte området som helhet. Der det må tilføres masser skal disse være fri for forurensning.

2.11 Miljøkrav

Det tillates ikke benyttet betong i form av plasstøpt betong eller belegningsstein i betong i oppkjørsel og eller foran garasje.

2.12 Anleggsfasen

Inn og utkjøring til området i forbindelse med byggearbeider knyttet til infrastruktur (veg mm) og hytter skal ikke overstige 20 inn- og utkjøringer per døgn mellom klokken 07:00 og 18:00 og slik trafikk skal kun skje på hverdager.

3. Krav om detaljregulering

Ikke aktuelt

4. Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

4.1.1 Dokumentasjonskrav

- For areal avsatt til fritidsbolig (BFF) skal det for ny fritidsbolig legges ved en landskapsplan/utomhusplan som viser plassering av adkomst, bebyggelse, parkering/biloppstilling, terrasser og støttemurer/oppfylling. Sprengning skal i størst mulig grad unngås, men i de tilfeller det må gjennomføres skal det også leveres en sprengningsplan som viser omfanget av terrengendringer og en begrunnelse på hvorfor sprengning må gjennomføres.
- Det skal i forbindelse med rammesøknaden leveres snitt gjennom ny bebyggelse. Snitt skal også medta terreng som viser situasjon før og etter ny bebyggelse/opparbeiding av tomt og snittet skal korresponderer med landskapsplanen/utomhusplanen. Hytta skal tilpasses terrenget på den enkelte tomt å ligge så lavt som mulig i terrenget, spesielt der hytta kan gi en silhuettvirkning. Høyde fra innvendig golv til terreng på alle sider av hytta skal medtas på snittet/utomhusplanen.
- Inngjerding av tomt tillates ikke, men klimabeskyttelse (levegger) mot uteoppholdsarealer tillates med en lengde på maksimalt 4 meter og høyde på maksimalt 1,8 meter såfremt leveggen ikke ødelegger viktige utsiktlinjer for naboer.

Frittliggende fritidsbolig (FBF1- FBF9, FBF10- FBF11) og FBF 19

4.1.2 Utforming (§ 12-7 nr. 1)

- Maks BYA = 100m² (eks bakkeparkering)
- Garasje kan ha maks BYA lik 25m² og skal inngå i total BYA.
- For FBF1 – FBF7, FBF10-FBF11 og FBF19 skal maksimal høyde på gesims være 4,5 meter mens maksimal høyde på møne kan være 6,0 meter målt fra ferdig planert gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved pulttak tillates øverste gesims en maksimal høyde på 5,5 meter.
- For FBF8 – FBF9 skal maksimal høyde på gesims være 3,5 meter mens maksimal høyde på møne kan være 5,5 meter målt fra ferdig planert gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved pulttak tillates øverste gesims en maksimal høyde på 5,0 meter. Ved terrengstigning på mer enn 1:5 skal fritidsboligen trappes ned for å tilpasse seg terrenget.
- Maksimal mønehøyde eller øverste gesimshøyde på alle garasjer måles fra innvendig golv i garasjen og kan være 4,2 meter. Garasjen skal underordnes fritidsboligen i uttrykk og form.
- For alle hytter tillates benyttet både saltak og pulttak, men mansard og valmtak tillates ikke.
- Ved bruk av trepanel tillates bare rettskjært panel.
Tømmer tillates ikke brukt som eksponert yttervegg.
Kledning skal som hovedregel trekkes ned mot terreng. Eksponerte fundamenter/grunnmur skal ikke være høyere enn 0,5 meter målt fra terreng.

- Fritidsboliger kan beises eller males i naturfarge. Det tillates ikke brukt skarpe farger eller farger som det ikke er tradisjon for. På tak tillates ikke rød tekking eller bruk av reflekterende metallplater, men solcellepaneler tillates.
- For nye hytter kan terrasser bygges med maksimal størrelse på 20 m² uten takoverbygg. Eksponert ubehandlet trykkimpregnert trevirke tillates ikke benyttet. Terrasser som ligger høyere enn 0,5 meter over terreng skal medregnes i BYA. Terrasser skal som hovedregel bygges i hyttas lengderetning.
- For nye og eksisterende hytter skal det holdes en minimumsavstand på 8 meter mellom bebyggelsen på eiendommene seg imellom. Dette gjelder både hytter/fritidsboliger, uthus, anneks etc.
- Fritidsboligen skal alltid plasseres slik at lengderetningen (møneretningen der det benyttes saltak) i all hovedsak følger terrengets høydekurveretning. Ved avvik skal det i forbindelse med rammesøknad legges ved en begrunnelse i tillegg til dokumentasjonskrav nedfelt under pkt. 4.1.1.

Frittliggende fritidsbolig (FBF12-FBF18)

- Maks BYA = 90m², inklusiv altan/terrasse og uthus.
- For FBF12 – FBF18 skal maksimal høyde på gesims være 3 meter mens maksimal høyde på møne kan være 4,5 meter målt fra ferdig planert gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Det tillates oppført hytter med maksimalt 1 etasje med saltak. Takvinkel skal ikke overskride 30 grader.
- Hyttene skal utformes slik at de glir mest mulig inn i terrenget og ikke eksponeres unødvendig med hensyn til omgivelser, utforming og fargebruk. Det skal ikke fjernes mer vegetasjon enn nødvendig ved oppføring av hytter og uthus.

Avløpsanlegg (AV)

4.1.3 Utforming (§ 12-7 nr. 1):

- Innenfor området avsatt til avløpsanlegg tillates plassert slamavskiller(e) med tilhørende røranlegg over og under bakken.

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

Veg (V1-V4)

4.2.1 Utforming (§ 12-7 nr. 1)

- Vei skal opparbeides innenfor område avsatt til vei på plankartet og med følgende bredder inklusiv skulder/grøft:
 - V1 - 4,5 meter
 - V2 - 4,0 meter
 - V3 og V4 - 3,5 meter.
- Ny vei skal opparbeides med nødvendige bærelag og dimensjoneres i henhold til vegnormal etter landbruksveg klasse 3 for adkomstveg.
- Det er tillatt med mindre justeringer av veibredden i forbindelse med utarbeiding av byggetegninger/detaljprosjektering.

Gang-/sykkelveg (GS 1- GS 4)

4.2.2 Utforming (§ 12-7 nr. 1)

- Gang og sykkelveg skal opparbeides innenfor område avsatt til gang og sykkelveg på plankartet og med følgende bredder inklusiv skulder/grøft:
 - GS1 – 2,0 meter
 - GS2 – 1,5 meter

- Gang og sykkelveg kan opparbeides innenfor område avsatt til gang og sykkelveg på plankartet og med følgende bredder inklusiv skulder/grøft:
 - GS3 – 1,5 meter.
 - GS4- 1,0 meter

- Mindre justeringer av grenser for vegformål, gang/sykkelveger og markerte inn/utkjøringer (på plankartet) til de enkelte eiendommene tillates av hensyn til terrengtilpasning.

Parkering (P)

4.2.1 Parkering kan opparbeides innenfor område avsatt til parkering på plankartet. For deler av parkeringsplassen tillates det parkert båthengere. 8 p- plasser skal merkes og reserveres de eksisterende hyttene innenfor planen (BFK12-BFK17).

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Friområde (FRI1-FRI9)

(Felles friområde for alle eiendommer innenfor reguleringsplanens begrensning)

4.3.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5):

- I friområde tillates det å etablere stier og enkle temporære møbler og konstruksjoner, men ingen områder tillates privatisert og alle friområder skal være åpent tilgjengelig for allmenheten.

Retningslinje: *Før det etableres lekearealer, skilt, samlingssteder med bord og stoler etc. bør det innhentes skriftlig tillatelse fra grunneier.*

4.4 Forsvaret (§ 12-5 nr. 4)

Ikke aktuelt.

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

Landbruks, natur- og friluftsområde samt reindrift. Areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

4.5.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5):

- Innenfor område tillates ingen nye bygningsmessige tiltak

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

Ikke aktuelt.

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 Innenfor område avsatt til hensynssone (H370) tillates det ingen form for bebyggelse. Det tillates kun etablert veg, gang sykkelveg og innretninger tilknyttet avløpsanlegget. (AV).

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

Ikke aktuelt.

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

Ikke aktuelt

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

Ikke aktuelt.

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

Ikke aktuelt.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde

Ikke aktuelt.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før opprettelse av eiendommer

Ikke aktuelt.

7.2 Før rammetillatelse

- Skal det for arealer avsatt til nye fritidsboliger legges ved en godkjent landskapsplan/utomhusplan som viser plassering av adkomst, bebyggelse, parkering/biloppstilling, terrasser og støttemurer/oppfylling. Utomhusplan skal være godkjent av Bodø kommune.
- Skal det sendes inn situasjonsplan/utomhusplan og terrengsnitt med bebyggelse. Se dokumentasjonskrav som spesifisert under pkt 4.1.1. Utomhusplan skal være godkjent av Bodø kommune før det kan gis igangsettingstillatelse.
- Skal det i forbindelse med rammesøknaden leveres inn en miljøoppfølgingsplan som bygger videre på miljøprogrammet som er utarbeidet i forbindelse med denne planen. Miljøoppfølgingsplanen skal være forankret i pkt 4 i NS 3466:2019

7.3 Før igangsettingstillatelse

- Før eksisterende gangveg fra eksisterende parkeringsplass frem til eksisterende hytter kan fjernes, skal ny gang-/sykkelveg (GS1) være ferdig opparbeidet i henhold til plankartet slik at eksisterende hyttebeboere til enhver tid har god og sikker adkomst frem til hyttene sine.
- Før IG for f_V1 skal minimum 7 parkeringsplasser innenfor areal avsatt til felles p-plass være ferdig opparbeidet.
- Skal en detaljert plan for VA for det området/tomten søknaden gjelder være godkjent av kommunen.
- Skal det etableres hydrant(er) eller brannkum maks 50 meter fra inngangen til hovedangrepsvei og med tilstrekkelig slokkevannskapasitet i henhold til brannteknisk notat (datert 18.10.23) utarbeidet av Rambøll. Det skal etableres tilstrekkelig antall brannkummer eller hydranter til at alle deler av bebyggelsen dekkes.
- Det skal foreligge ulempeplan som er tilpasset tiltaket og godkjent av Bodø kommune før det kan gis igangsettingstillatelse.
- Ved uttak av faste masser på mer enn 150m³ skal det forelegges masseregnskap før det kan gis igangsettingstillatelse.

7.4 Før brukstillatelse eller ferdigmelding

- Før det kan søkes om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal VA løsning være ferdig opparbeidet for den omsøkte fritidsboligen.

7.5 Rekkefølge i tid

Ikke aktuelt.