



**bodø**  
KOMMUNE

**PLANBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR GEITVÅGEN, NORDSIDA, (PLAN-ID 2013004)**

Revidert 14.06.2016

Siste behandling i PNM komiteen dato:

31.08.2016

Vedtatt av Bodø bystyre i møte  
dato:

08.09.2016

Under K. Sak nummer:

formannskapssekretær

<b>BODØ KOMMUNE</b>
Vedtatt av Bystyret
Dato: 08.09.2016
K.sak.nr.: PS 16/140
<i>Bent Skarv</i>
Formannskapssekretær

**PLANBESTEMMELSER**

**§1 GENERELT**

**1.1 Formål**

Formålet med områdereguleringsplanen er å ivareta viktige friluftsområder langs sjøen på strekningen fra Ausvika til Geitvågen, og spesielt å fastsette grensene mellom private tiltak og allment friluftsliv.

## 1.2 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart i målestokk 1:2000.

Planen vil erstatte deler av reguleringsplanen for Geitvågen plan-ID: 3007 vedtatt 27.9.1976. Ny plan vil også erstatte en liten del av reguleringsplan for Fylkesvei 834, Løpsmark – Myklebostad PlanID 3037 vedtatt 27. 03.2014.

## 1.3 Planområdets arealformål

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

### Bebyggelse og anlegg

- Fritid- og turistformål (Ft)
- Campingplass (C1 - C5)
- Uthus/naust/badehus (Unb)

### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Parkering (o\_P)
- Veg (SV1-SV2)
- Veg (o\_SV1-o\_SV4)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (S)

### Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)

- LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Landbruksformål (Lf)
- Offentlig friluftformål (o\_Ff)
- LNFR-areal for spredt bolig
- Turveg (Tv)

### Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (Bsvs)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (Fsv)

### Hensynssoner jf. pbl. § 12-6

- Faresone – høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
- Angitt hensynsone – bevaring kulturmiljø
- Båndleggingssone – båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- Sikringsone – Frisikt
- Videreføring av reguleringsplan
- Biologisk mangfold

## § 2 FELLESEBESTEMMELSER

### § 2.1 Forholdet til kulturhistoriske funn

Dersom en i forbindelse med arbeid i planområdet skulle komme over materiale av kulturhistorisk betydning, må arbeidet stanses og kulturavdelingen i Nordland Fylkeskommune og Sametinget varsles i henhold til Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

## **§ 2.2 Terrenginngrep**

Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt og skråninger, voller og andre tiltak i terreng skal utformes på en tiltalende måte og beplantes med stedegen vegetasjon eller behandles på annen tiltalende måte.

## **§ 2.3 Anlegg ved strandsone**

Anlegg ved strandsone skal ikke ha installasjoner eller konstruksjoner som er dominerende eller iøynefallende. Det skal ikke lagres og plasseres utstyr i strandsonen.

## **§ 2.4 Byggegrense**

Byggegrense er sammenfallende med formåls grensen.

## **§ 2.5 Inngjerding**

Det er ikke tillatt å gjerde inn eiendommer, bygninger eller virksomhet med mindre det inngår som en nødvendig del av landbruksdrift. Ved inngjerding skal allmenn ferdsel og tilgjengelighet for friluftslivet ivaretas gjennom porter eller liknende.

## **§ 2.6 Universell utforming**

Alle anlegg skal være tilpasset universell utforming som sikrer tilgjengelighet for alle i tråd med teknisk forskrift og plan- og bygningsloven henholdsvis adkomst, bruksareal, heis, toalett og parkering.

## **§ 2.7 Arkitektur og estetikk**

Bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene. Det skal etableres mest mulig harmonisk arkitektonisk uttrykk med tanke på materialbruk, takform og detaljering.

# **§ 3. OMRÅDER FOR AREALBRUKSFØR MÅL**

## **§ 3.1 Fritid- og turistformål (Ft)**

Det stilles krav til detaljreguleringsplan for tiltak innenfor fritid- og turistformål.

Innenfor arealet er det tillatt oppført inntil 15 mindre hytter beregnet på korttidsutleie med tilhørende servicefasiliteter. Utformingen og plasseringen av enhetene skal tilpasses terrenget med begrensede naturinngrep. Farge og materialvalg skal tilpasses omgivelsene. Hver enhet kan ha en grunnflate på inntil 35 m<sup>2</sup> og inntil 10 m<sup>2</sup> terrasse/platting, og byggehøyden over planert terreng skal ikke overstige 3 m til gesims og 4,5 m til møne.

Det tillates oppført helsesenter (inkludert overnatting og bevertning) i en samlet bygningsmasse på inntil 600 m<sup>2</sup>. Bygningene kan ha opptil to etasjer med en høyde på 10 m til gesims. Bebyggelsens



utforming og plassering skal tilpasses terrenget med begrensede naturinngrep. Farge og materialvalg skal tilpasses omgivelsene.

### § 3.2 Campingplass

I områdene avsatt til campingformål, C1, C2, C4 og C5, tillates generell campingaktivitet med oppstilling av campingvogner og telt. I C3 tillates kun telting. Minste avstand mellom campingbiler/vogner skal være 4 m. Det tillates ikke oppstillinger av campingbil/vogn utenfor området avsatt til dette arealformålet. Utover dette gjelder følgende:

a) I C1 tillates helårs oppstilling for campingvogn, herunder oppføring av spikertelt/tilbygg, og sanitæranlegg. Utnyttingsgraden (BYA) settes til 15 %, og omfatter campingbil/vogn, spikertelt, fortelt, platting og biloppstillingsplass, samt sanitæranlegg.

Plattinger tillates oppført med en grunnflate på inntil 10 m<sup>2</sup>, og kan ha en høyde over planert terreng på inntil 0,5 m.

Spikertelt/tilbygg skal ikke være lengre eller høyere enn campingbilen/vognen, og ikke dypere enn 3 m. Maks tillatt bebyggt areal settes til 15 m<sup>2</sup>. Farge og materialvalg skal tilpasses omgivelsene.

I C1 tillates større telt og anlegg, samt sanitærfasiliteter i forbindelse med arrangementer. Installasjonene skal være av en enkel og flyttbar karakter, og skal ikke medføre naturinngrep.

b) I C4 tillates oppføring av campinghytter hvor utnyttelsesgraden (BYA) settes til 25 %. Campinghyttene skal ha saltak og hver enhet kan ha en størrelse på inntil 50 m<sup>2</sup>. Byggehøyden over planert terreng skal ikke overstige 3 m til gesims og 4,5 m til møne. Farge og materialvalg skal tilpasses omgivelsene.

c) I C5 tillates oppført bygg til administrasjon, sanitæranlegg og servering. Utnyttelsesgraden (BYA) settes til 25 %, og tillatt byggehøyde inntil 6 m over planert terreng til gesims og tilsvarende 8 m til møne. Farge og materialvalg skal tilpasses omgivelsene.

### § 3.3 Uthus/naust/badehus (Unb)

Innenfor formålet tillates oppføring av naust med en utnyttelsesgrad (BYA) på inntil 20 %. Naustene skal ha saltak med en grunnflate på inntil 18 m<sup>2</sup>. Byggehøyden over planert terreng settes til 2 m til gesims og 3 m til møne. Bilparkering for nausttomtene løses innenfor formålet.

### § 3.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Innenfor planområdet er regulerte veier delt opp i seks deler; o\_SV1-o\_SV4 som er offentlige og SV1-SV2 som er private:

- **o\_SV1:** Midlertidig adkomst fra eksisterende fylkesvei som skal opparbeides ved nye trafikkskapende tiltak, og som tilfredsstillende veinormalen med tanke på friskt (jf. § 5.6).
- **o\_SV2:** Nytt veistykke som har til hensikt å koble SV1 på eksisterende eller ny adkomst (o\_SV1).
- **o\_SV3:** Del av eksisterende adkomstvei til Geitvågen som også er en del av underliggende detaljreguleringsplan for ny fv. 834 (jf. § 4.5).

- **o\_SV4:** Eksisterende adkomstvei til Geitvågen.
- **SV1:** Privat adkomstvei til området for fritid- og turistformål.
- **SV2:** Privat adkomstvei til naustområdet (Unb) fra fv. 834.

Veiene kan opparbeides med bredder i henhold til veinormalen. Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje skånsomt. I tillegg er regulert et offentlig parkeringsareal (o\_P). Regulert areal til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (S) viser til underliggende detaljreguleringsplan for ny fv. 834.

Utover dette tillates det framføring av mindre internveier og etablering av parkeringsplasser for å betjene virksomhetene i planområdet. Internveier skal følge terrenget og inngrepet i landskapet skal være minimalt. Internveiene skal være beregnet for et lavt trafikknivå med en begrenset veistandard, og skal ikke være asfalterte.

### **§ 3.5 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift**

I LNFR-områder gjelder et generelt forbud mot iverksetting av tiltak som angitt i pbl. § 1-6 som ikke er i samsvar med arealbrukskategorien. Forbudet omfatter også plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav j), og som ikke skal stå mer enn 2 mnd.

#### a) Landbruksformål (Lf)

Bruken av området innbefatter jordbruk.

#### b) Offentlig friluftformål (o Ff)

Områdene skal nyttes som allment tilgjengelige friluftsområder. I disse områdene tillates etablert tiltak som har betydning for tilrettelegging for ferdsel og andre friluftaktiviteter, herunder mindre masseforskyvinger, vegetasjonsrydding o.l.

Innenfor formålet kan det etableres en kyststi. Kyststien skal etableres på en slik måte at man unngår større fyllinger og skjæringer.

#### c) LNFR-areal for spredt bolig

Eksisterende bygninger, herunder enebolig med tilbygg og garasje, videreføres og kan reetableres ut i fra dagens bygningsmål.

#### d) Turveg (Tv)

Turveien viser til eksisterende sti og skal fungere som en kobling mellom Ausvika og Geitvågen.

### **§ 3.6 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (FSV)**

Det oppdemmede bassenget i Geitvågen er forbeholdt det allmenne friluftslivet i vann og strandsone.

Innenfor formålet kan det etableres anlegg for utøving av vannsport. Vannsportaktiviteten skal ikke komme i konflikt med, eller være til hinder for, utøvelse av allment friluftsliv innenfor området. Det allmenne friluftslivet skal ha forrang i innenfor formålet, og anlegg for vannsport skal sørge for at eksisterende allmenne bruk videreføres.

Etablering av anlegg innenfor formålet skal en detaljert skisse medfølge byggeprosjektet, og vise hvordan dette ivaretas og hindrer konflikt med eksisterende aktivitet. Anlegg og/eller aktivitet skal ikke føre til landskapsdegradering på sikt. Ved opphøring av driften av vannsportsanlegget skal tilhørende infrastruktur fjernes.

### **§ 3.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag (Bvsv)**

Elva skal så langt det lar seg gjøre beholde sin plassering og naturmiljøet skal opprettholdes. Tiltak i og ved vassdraget skal være minimale. Det kan tilrettelegges for enkel opprusting av elva for å ivareta eksisterende aktivitet i elveområdet.

## **§ 4. HENSYNSSONER**

### **§ 4.1 Angitt hensynsone – bevaring kulturmiljø**

Automatiske fredete kulturminner er vist med en sikringsone (H570) på 5 m. Disse gravminnene er fredet i henhold til § 4 i Lov om kulturminner. I tillegg er det gitt samme hensynsone for et område med flere kulturminner fra andre verdenskrig. Innenfor disse områdene er terrenginngrep ikke tillatt.

### **§ 4.2 Faresone – høyspenningsanlegg**

Faresone for høyspentkabler er vist i kart (H370), og innenfor hensynsonen tillates ingen byggetiltak.

### **§ 4.3 Båndleggingssone – båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven**

Innenfor hensynsonen (H710) skal det utarbeides en detaljreguleringsplan etter plan- og bygningsloven.

### **§ 4.4 Sikringsone – frisikt**

H140\_1-H140\_2 og tilhørende frisiktlinje viser til frisiktkravene i henhold til veinormalen.

### **§4.5 Sikringsone Biologisk mangfold**

#### **§4.5.1 H 560\_1**

All ferdsel skal skje varsomt og ta hensyn til vegetasjonen. Det skal opparbeides stier for å kanalisere ferdsel. Innføring av fremmede arter er forbudt. I stiene skal benyttes ugressfrie masser. Kommunens forvaltningsansvarlig for friluftsområder skal utarbeide driftsplan som sikrer bevaring av fredete og rødlistede orkideer, sopp, lav og moser innenfor hensynsonen. Informasjon om de rødlista artene skal gjøres tilgjengelig på stedet.



#### §4.5.2 H560\_2

All ferdsel skal skje varsomt og ta hensyn til vegetasjonen. Det skal opparbeides stier for å kanalisere ferdsel. Innføring av fremmede arter er forbudt. I stiene skal benyttes ugressfrie masser.

#### § 4.6 Videreføring av reguleringsplan

H910 viser til underliggende detaljreguleringsplan for ny fv. 834 som fortsatt skal gjelde. Når tiltakene i detaljreguleringsplanen for ny fv. 834 er opparbeidet, opphører veiformålet o\_SV1.

### § 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

#### § 5.1

Kommunaltekniske planer som omfatter vei, vann, avløp, gatelys og lekeplasser skal sendes Byteknikk for godkjenning. Planene skal være skriftlig godkjent før det kan gis byggetillatelse.

#### § 5.2

Før igangsetting av bygge- og anleggsarbeider skal det være vurdert og gjennomført tiltak for å minske ulempevirkninger i området med hensyn til sikkerhet, støy og støv.

#### § 5.3

Før igangsettingstillatelse for masseuttak/grunnarbeider kan gis, må det foreligge en rigg- og marksikringsplan med beskrivelse av vegeteringsmetoder, og en situasjonsplan som viser terrengforhold med snitt (eksisterende og planlagt terreng) og plassering av bygninger med høyde.

#### § 5.4

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal uteområder være opparbeidet i henhold til tillatelsen.

#### § 5.5

Nye tiltak i nærhet til, og i, vann og vassdrag skal godkjennes av Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE) før tiltaket iverksettes.

#### § 5.6

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse til nye trafikkskapende tiltak innenfor planområdet, herunder tiltak i området for fritid- og turistformål (Ft), campingområde 4 (C4) og LNFR med spredt bolig, skal ny midlertidig avkjørsel til Geitvågen være opparbeidet og utformes i henhold til veinormalen. Midlertidig adkomst er vist på kartet (o\_SV1), og skal opphøre når ny trasé for fv. 834 inkludert ny atkomst til Geitvågen er bygd i henhold til Reguleringsplan for fv. 834 Løpsmark-Myklebostad (2014).