



bodø
KOMMUNE

**PLANBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR
MØRKVEDBUKTA, MØRKVED.**

Revidert 10.11.2014

og revidert 21. april 2015

Sist revidert 30. juni 2015.

Dato for siste behandling i PNM komiteen den 01.09.2015

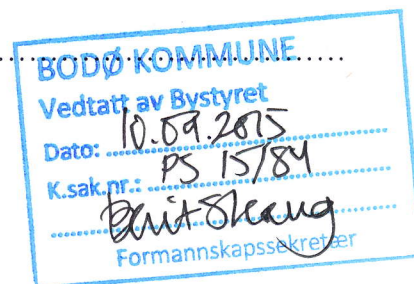
Vedtatt av bystyret i møte den 10.09.2015

Under K. Sak nr. PS 15/84

.....
.....

Berit Skaug

formannskapssekretær



PLANBESTEMMELSER

§1 GENERELT

§ 1.1 Formål

Reguleringsplanen skal:

- a) Legge til rette for bygging av barnehage, barne- og ungdomsskole med tilhørende fasiliteter.
- b) Legge til rette for at Mørkvedbukta skal bli en møteplass for kunnskapsdeling og erfaringsutveksling, spesielt innenfor marint relaterte fag og havbruksfag. Det arbeides med å oppnå synergieffekt ved bl.a. felles bruk av arealer, møteplasser og andre ressurser.

§ 1.2 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart med plan ID 2013010, sist datert 30.juni 2015 i målestokk 1:2000 i A1.

§ 1.3 Forhold til andre planer

Planen vil erstatte hele/deler av følgende reguleringsplaner:

Reguleringsplan for Mørkved-Bertnes-Fenes sør for Gammelveien, plan ID 2507 – vedtatt 17.11.1980

Reguleringsplan for Mørkved-Bertnes mellom Rv 80 og Gammelveien, plan ID 2506 – vedtatt 05.12.1980

Reguleringsplan for Hunstad, del 2 (østlig del), plan ID 2418 – vedtatt 07.05.1987

Reguleringsplan for Mørkvedbukta, Plan ID 2422 – vedtatt 11.10.2001

Reguleringsplan for Øveråsan, plan ID 2427 – vedtatt 21.06.2007

Områdereguleringsplan for Mørkved sør, plan ID 2524 – vedtatt 28.03.2011

§ 1.4 Arealbruksformål

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

a) Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. a)

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (B1, B2, B3, B4, B5 og B6).

Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting – undervisning (OPT1 og OPT2)

Avløpsanlegg (o_A)

Annet uteoppholdsareal (o_AU)

b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. b)

Kjørevei (o_KV)

Gang/sykkelvei

Gangvei/gangareal/gågata

Kollektivholdeplass

Annen veggrunn – grøntareal (AVF)

Offentlig parkering (o_P1)

e) Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (PBL § 12-5 nr. e)

Friluftformål (F)

f) Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (PBL § 12-5 nr. f)

Bruk og vern av vassdrag med tilhørende strandsone, akvakultur, naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Hensynssoner (PBL § 12-6)

Hensynssone mot flom (H_190_1)

Bevaring kulturmiljø (H_730)

Sikringsone hovedavløpsledning H_190_2

§ 2 FELLESEBESTEMMELSER

§ 2.1 Plankrav

I planområdet kan utbygging skje direkte etter denne plan, men med krav til godkjent situasjonsplan inkludert VA-planer på overordnet nivå og på detaljnivå. Jf. § 2.9.

§ 2.3 Støyforhold

Krav til støynivå skal tilfredsstille den til enhver tid gjeldende forskrift.

§ 2.4 Fjernvarme

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Det vises til bystyrets vedtak i sak PS 11/31 om tilknytningsplikt.

§ 2.5 Tekniske anlegg

I byggeområder tillates oppføring av nettstasjon, trafo og energisentral.

§ 2.6 Antikvariske forhold

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller levninger, for eksempel ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturminnemyndighetene omgående, jf. Lov 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 8. Sametinget skal ha særskilt varsel.

§ 2.6.1 Dispensasjon fra automatisk fredning i arealplaner

Bestemmelsesområder #1, #2 og #3.

Før iverksetting av tiltak i medhold av planen innenfor OPT1 skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete bosetningssporene id 178710 og id 178722, som er markert som bestemmelsesområde #2 og #1 i plankartet. Det skal tas kontakt med Nordland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

Før iverksetting av tiltak i medhold av planen innenfor B3 skal det foretas arkeologisk utgravning av det berørte automatisk fredete bosetningssporet id 178721 som er markert som bestemmelsesområde #3 i plankartet. Det skal tas kontakt med Nordland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.

Granskingen bekostes av tiltakshaver, jf. Kulturminneloven § 10. Frigiving av kulturminner som ligger innenfor områder for offentlige byggetiltak bekostes av Bodø kommune (#1 og #2). Frigiving av kulturminner som ligger innenfor områder for private tiltak bekostes av privat tiltakshaver (#3).

§ 2.6.2 Hensyn til automatisk fredet kulturminne

Bestemmelsesområde #4.

Marka over id 178723 (#4) kan fortsatt brukes som innmark forutsatt at det ikke pløyes dypere enn tidligere. Dvs. 25 cm.

§ 2.7 Anleggsfasen

Ved tiltak innenfor planområdet skal det utarbeides en egen plan for hvordan ulemper knyttet til sprengning skal håndteres med hensyn til forskningsstasjonene i Mørkvedbukta. Det skal være dialog mellom forskningsstasjonen og tiltakshaver under utarbeidelse av planen for anleggsfasen.

Planen for anleggsfasen skal være godkjent av Byteknikk.

§ 2.8 Håndtering av bekk/elv

Situasjonsplan skal dokumentere hvordan bekk/elveløp håndteres. Bekken/elva skal holdes åpen på strekninger der det er hensiktsmessig, ut fra bruken av området. Lukking på deler av strekket må omsøkes, og begrunnes. Det er satt en hensynssone langs Beretelvas østre løp for å markere aktsomhet i forhold til flom.

§ 2.9 Håndtering av spillvannsledning med styrekabel som går gjennom OTP 2

Eksisterende spillvannsledning som går gjennom OTP1 må hensynstas ved etablering av bygg- og anlegg. Jfr. § 2.1.

§ 3. OMRÅDER FOR AREALBRUKSFØRMÅL

§ 3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1.1 Fellesbestemmelser for Offentlig eller privat tjenesteyting

Før søknad om rammetillatelse for skolebygg o.a. bygg eller anlegg, skal det gjennomføres geologiske undersøkelser. Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge godkjente tekniske planer inkludert plan for uteoppholdsareal.

Vurdering av tiltak på bakgrunn av aktsomhetskart for havnivåstigning og stormflo skal beskrives.

§ 3.1.2 Håndtering av matjord

Overskytende matjord som ikke skal brukes til slutføring av utomhusarealene ved de offentlige eller private anleggene, skal fordeles til jordforbedring lokalt. Tildelingen skjer ut fra en behovsprøving i primærnæringen, i regi av Landbrukskontoret.

§ 3.1.3 Bebyggelsens plassering og høyde, undervisning

Dersom byggegrense ikke er oppgitt plasseres bygninger i henhold til plan- og bygningslovens generelle bestemmelser.

For bygg i byggesone OPT1 (undervisning) er mønehøyde maksimal tillatt lik + kote 17. Innvendig gulv minimum + kote 4.

På areal OPT2 er mønehøyde maksimal tillatt lik + kote 13. Innvendig gulv minimum + kote 4.

Nytt avløpsrenseanlegg forutsettes lagt med kotehøyde gulv + kote 5,25, og med maksimal tillatt mønehøyde på + kote 13.

§ 3.1.4 Bebyggelse plassering, høyde oa., frittliggende småhusbebyggelse

Bygningstype innenfor B1- 6 skal være enebolig med mulighet for sekundærleilighet. Ved pulttak skal takfallet følge terrenget.

For B4 er mønehøyde maksimalt tillatt lik + kote 30. Ved pulttak gjelder krav til øverste gesims lik krav til mønehøyde.

For B1,2,3,5 og 6 settes maks gesimshøyde målt over gjennomsnittlig terreng = 5 meter. Maks mønehøyde settes til 7 meter. Ved pulttak gjelder krav til øverste gesims lik krav til maks mønehøyde.

For garasje, carport, uthus og lignende mindre bygg følger de til enhver tid gjeldende krav i kommuneplanens arealdel.

Tiltakshavere må innhente tillatelse fra Byteknikk for avkjøring til offentlig vei fra fortettingstomter innenfor B1-6.

§ 3.1.5 Utnyttelsesgrad bebyggelse og anlegg

- a) På areal innenfor OPT 1 er tillatt bebygd areal BYA = 20 %.
- b) På areal innenfor OPT 2 er tillatt bebygd areal BYA = 50 %.
- c) På areal innenfor tomt avsatt til avløpsrenseanlegg er tillatt bebygd areal satt til BYA = 70 %.
- d) På areal avsatt til bolig (B1,2,3,5 og 6) er tillatt bebygd areal satt til BYA = 30 %. Innenfor areal B4 er tillatt bebygd areal satt til BYA = 20 %. På B4 er det fastsatt byggegrense i plankart.

§ 3.1.6 Uteoppholdsarealer undervisning

Bebyggelse og uteoppholdsarealer skal så langt det er mulig planlegges samlet, og løsningen vises på en situasjonsplan. Da det skal skje en trinnvis utbygging av skoleanlegg og andre anlegg, skal situasjonsplanen vise funksjonalitet i anlegget ved de ulike byggetrinn. De ulike byggetrinn beskrives i tid og omfang i den utstrekning det er mulig.

§ 3.1.7 Uteoppholdsarealer småhusbebyggelse

Krav til uteoppholdsareal følger de til enhver tid gjeldende krav i kommuneplanens arealdel.

§ 3.1.8 Nytt avløpsrenseanlegg

Det skal tilstrebes et harmonisk uttrykk i utforming og fargebruk.

Alle kummer og ledningsanlegg tilknyttet nytt avløpsrenseanlegg skal være så lite synlige i terrenget som mulig. Plassering av bygg i terreng, se § 3.1.3.

I fase 1 opparbeides bygg og kjøreareal. Det avsettes et areal for fremtidig utvidelse av avløpsrenseanlegget. Grensen mot areal for framtidig utvidelse skal gis en god utforming og revegeteres ved bruk av stedeodne masser.

§ 3.1.9 Parkering undervisning

Det skal tilrettelegges for minimum 50 – maksimum 100 parkeringsplasser. Plass avsettes for sykkelparkering i henhold til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Bodø kommune. Det kan tilrettelegges for parkering i bygg, inntil 20 plasser. Disse 20 plassene er tiltenkt parkering for forflytningshemmede og parkering av firmabiler.

§ 3.1.10 Parkering frittliggende småhusbebyggelse

Krav til parkering følger de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser i kommuneplanens arealdel.

§ 3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Innenfor planområdet skal det anlegges offentlige kjøreveier, gang- og sykkelveier og bussoppstillingsplasser, grøfter og skråninger. Det skal plasseres bom på driftsveien før atkomst inn til avløpsrenseanlegg.

§ 3.2.1 Kjøreveg

Veg skal dimensjoneres og bygges i henhold til vegnormal anbefalt i trafikkanalysen.

Atkomst til avløpsrenseanlegg dimensjoneres ut fra størrelse på biler som skal betjene anlegget: ca. 26 tonn, største lengde ca. 8,7 meter og svingradius = 12 meter (yttersving). Eksisterende driftsvei som går til utslippskum må heves langs tomta til renseanlegget slik at stigning opp til renseanlegg ikke overskrider 1:10, samt gjøres bredere ved innkjøring til anlegget. Dette gjøres samtidig med opparbeidelse av tomten. Driftsveien utvides til 4 meter til enden av tomten.

Tilpassing og justering innenfor regulert trafikkareal og annen veggrunn – grøntareal, tillates i forbindelse med prosjektering av byggeplaner for skole og andre bygg/anlegg i arealbruksformål offentlig eller privat tjenesteyting, og tekniske planer for øvrig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

§ 3.2.2 Fortau

Fortau skal dimensjoneres og bygges i henhold til den enhver tid gjeldende vegnormal.

§ 3.2.3 Gang- og sykkelvei

Gang- og sykkelvei skal bygges i henhold til den enhver tid gjeldende vegnormal. Vegprofilen fra kryss Innstrandavegen – Brækkahaugen og ned til skoleområdet skal ha en reguleringsbredde på 15,25 meter for å ivareta krav til dimensjonering av fortau, to sykkelbaner, veibane, veiskulder og plass til snølagring.

§ 3.2.4 Annen veggrunn – grøntareal

Arealene skal benyttes til beplantning, grøfter, skråninger, snølagring, rabatter, lystekniske anlegg og andre konstruksjoner i tilknytning til veianlegget.

§ 3.2.5 Kollektivholdeplass

Utforming skal dimensjoneres og bygges i henhold til enhver tids gjeldende vegnormal.

§ 3.3 GRØNNSTRUKTUR

Park, lekeplass/skolegård, friareal med gangatkomst skal vises på situasjonsplan ved rammesøknad for etablering av bygg. (Skolebygg, Newtonsenter, annet bygg). Arealbruksformålet *grønnstruktur* inngår i arealbruksformålet *offentlig og privat tjenesteyting*. Grønnstrukturen skal planlegges ut fra at en skal ha en «indre» sone som ligger nærmest skolebyggene og som er spesielt etablert for uteopphold i skoletiden. Den «ytre» sonen grønnstruktur planlegges med tanke på kombinert bruk for skolen og for allmennheten.

§ 3.4 LANDBRUKS, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

§ 3.4.1 Natur- og friluftsmål

Areal avsatt til natur- og friluftsmål skal i størst mulig grad holdes inngrepsfritt. Tilrettelegging i form av stier og naturklasserom med gapahuker kan skje etter nøye vurdering av hvilke konsekvenser dette kan ha for biologisk mangfold, og i samarbeid med friluftsförvaltningen i kommunen. Etablering av en eventuell framtidig kyststi gjennom området gjøres skånsomt og med hensyn til det biologiske mangfoldet i området. Der det er hensiktsmessig, i lys av bevaring av naturmangfoldet og kobling til øvrige etablerte sammenhenger av universelt utformete atkomster, skal kyststien gis universell utforming.

§ 3.5. HENSYNSSONER

§ 3.5.1 Naturhensyn naturverdier

Det er avsatt hensynssone H_190_1 på deler av Beretelva som grense for aktsomhet i forhold til flom.

§ 3.5.2 Sikringssone hovedavløpsledning

Det er avsatt sikringssone H_190_2 for å sikre hovedavløpsledning mot inngrep.

§ 3.5.2 Aktsomhetssone havnivåstigning og stormflo

I byggesaker skal det redegjøres for hvordan problemstilling rundt forventet havnivåstigning og stormflo er planlagt hensynstatt. Aktsomhetssonen går ved kote 3,5.

§ 3.5.3 Bevaring kulturmiljø

Automatiske fredete kulturminner er vist med en sikringssone H_730. Disse gravminnene er fredet i henhold til § 4 i Lov om kulturminner, og innenfor disse områdene er terrenginngrep ikke tillatt. Bestemmelsen omfatter to gravrøyser (id 178732 og id 48617) og et boplassområde fra jernalderen (id 178723). Markinngrep er ikke tillatt i eller ved id 178732 og id 48617. Marka over id 178723 kan fortsatt brukes som innmark forutsatt at det ikke pløyes dypere enn tidligere.

§ 4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 4.1 Vann- og avløp

I forbindelse med utbygging i Hunstadorrådet, inkludert Hunstad sør, skal det utarbeides en komplett rammeplan for VA. Rammeplanen vil inneholde nettanalyser for vannforsyningsanlegg med identifisering av flaskehalsar og behov for tiltak på kommunalt nett.

Før rammetillatelse til utbyggingsformål kan gis, skal de overordnet VA- anleggene være utredet og planlagt på forprosjektnivå.

Hvis rammeplan og nettanalyser av vannforsyningen til Mørkvedbukta blir avklart gjennom planene for Hunstad Sør, kan denne rekkefølgebepstemmelsen (§4.1) tas ut.

Fortetting/utbygging i B1-6 kan ikke startes opp før den overordna rammeplanen for VA har avklart hvordan tilknytning skal løses. Unntak er enkeltsaker (søknad om realisering av enkeltbygg) hvor Byteknikk etter søknad har godkjent tilknytning til kommunalt VA-nett.

§ 4.2 Kommunaltekniske planer

Kommunaltekniske planer for det aktuelle utbyggingsområdet som omfatter kjørevei, fortau, gang/sykkelvei, gatelys, kollektivholdeplass, vann, avløp, pumpestasjoner samt lekearealer skal være skriftlig godkjent av Byteknikk før det kan gis rammetillatelse for tiltak. Før det kan gis igangsettingstillatelse skal detaljerte kommunaltekniske planer være skriftlig godkjent av Byteknikk.

§ 4.3 Krav til ferdigstillelse av offentlige arealer og offentlig infrastruktur

Før det kan gis første brukstillatelse eller ferdigattest skal kjørevei, fortau, gang/sykkelvei, gatelys, vann, avløp, pumpestasjoner samt lekeareal som betjener det aktuelle utbyggingsområdet være ferdigstilt. Hvis det oppstår problem i forhold til disse kravene – i forbindelse med framdrift oppstart av undervisning – kan det gis en midlertidig brukstillatelse. Det må i byggesaken fastsettes tidspunkt for endelig ferdigstillelse.

§ 4.4 Parkering

Før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest skal parkeringsplasser i henhold til bestemmelsenes § 3.1.7 være ferdigstilt. Ved etappevis utbygging skal parkering definert i situasjonsplan være innfridd tilsvarende etappeomfang.

§ 4.5 Trafikk og trafikksikkerhet

Aktuelle skoleveier skal være vurdert og oppgradert til tilfredsstillende nivå. Det må etableres et samarbeid med Faglig Trafikkforum Bodø.

Atkomster, gangfelt og regulerte gang- og sykkeltraseer skal være etablert før anlegg kan tas i bruk.

Hvis det oppstår problem i forhold til disse kravene – i forbindelse med framdrift oppstart av undervisning – kan det gis en midlertidig brukstillatelse. Det må i byggesaken fastsettes tidspunkt for endelig ferdigstillelse.

§ 4.6 Kryssingspunkt over jernbanelinja i området ved planovergang km 720, 127

Det skal etableres et sikkerhetsgjerde langs jernbanen før igangsettingstillatelse for bygging av ny barne- og ungdomsskole gis. Gjerdet skal være min. 1,80 m høyt og av en type som ikke er mulig å passere/klippe hull i. Plassering, utstrekning og utforming av gjerdet må avklares med Jernbaneverket.

Dette aksepteres under forutsetning av at det foreligger en underskrevet avtale om sanering av planovergangsrettigheten for planovergang km 720,127 på Nordlandsbanen. Dersom en slik avtale ikke foreligger må det etableres planskilt kryssing før igangsettingstillatelse for bygging av ny barne- og ungdomsskole gis.

§ 4.7 Plan for anleggsfasen

Plan etter bestemmelsenes § 2.7 skal være godkjent av Byteknikk før det kan gis igangsettingstillatelse.