

PLANBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERING AV HUNSTAD SØR DEL 2, PLANID 2015013

Siste behandling i PNM komiteen dato: 08.03.2017

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato: 30.03.2017

Under K. Sak nummer: PS 17/32

| |
|---------------------------|
| BODØ KOMMUNE |
| Vedtatt av Bystyret |
| Dato: |
| K.sak nr: <i>PS 17/32</i> |
| <i>Bent Skang</i> |
| Formannskapssekretær |

formannskapssekretær

PLANBESTEMMELSER

§1 GENERELT

1.0 Formål

Områdereguleringsplanen skal legge til rette for utbygging av 1000 boliger på Hunstad sør, med tilhørende grøntarealer, turveger og teknisk infrastruktur samt sikring av friarealer, natur- og kulturverdier.

1.1 Bestemmelsesområde #1

Formålene innenfor bestemmelsesområde #1: B16- B20, f_BUT1-4, o_SKV, o_SF, o_SPA, o_SVG1-7 og o_GTD3 er unntatt plankrav. Bestemmelser for dette området finnes i denne planens §9 til §15.

1.2 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart med planID 2015013

1.3 Forholdet til andre planer

Planen vil erstatte deler av reguleringsplan for Hunstad Del I/Del II vedtatt 07.05.1987 PlanID 2418 samt deler av områderegulering for Hunstad sør del 1, vedtatt 12.12.2013 PlanID 2432.

1.4 Planområdets arealformål

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

Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse (B)
- Næring og tjenesteyting (BKB)
- Lekeplass (f_BLK)
- Naustområde (BUN)

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

- Samferdselsanlegg (o_S)
- Gang/sykkelveg (o_SGS)
- Avløpsnett (o_AV)

Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

- Turdrag (o_GTD)
- Turveg (o_GT)
- Friområde (o_GF)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (§12-5 nr. 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BVSVS)

Hensynssoner (pbl § 12-6)

- H530 Hensyn Friluftsliv
- H560 Bevaring naturmiljø
- H570 Bevaring kulturmiljø
- H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

Bestemmelsesområde #1

- område uten plankrav, se bestemmelser §§ 9-15

1.5. Plankrav

Før det innen bygge- og anleggsområder kan gis tillatelse til tiltak for oppføring av nye bygg etter plan- og bygningsloven skal de enkelte delområdene inngå i detaljreguleringsplan. Det er anledning til å regulere flere delområder i samme plan. Formålene innenfor Bestemmelsesområde #1 er unntatt fra dette kravet, jf. § 1.1.

§ 2 FELLESE BESTEMMELSER

2.1 Universell utforming

Uteområder og atkomst til og i bygninger skal ha en universell utforming som sikrer tilgjengelighet for alle så langt det er hensiktsmessig.

2.2 Parkering

Parkeringskravet i hele planområdet skal tilsvare sone B i gjeldende kommuneplan, jf. KPA 2014-2026. De til enhver tid gjeldende parkeringskrav legges til grunn for videre detaljplanlegging.

2.3. Leke- og uteoppholdsareal

Kravet til leke- og uteoppholdsareal i hele planområdet skal tilsvare sone B i gjeldende kommuneplan, jf. KPA 2014-2026. De til enhver tid gjeldende krav til leke- og uteoppholdsareal legges til grunn for videre detaljplanlegging.

2.4 Støyforhold

Krav til støynivå skal tilfredsstille den til enhver tid gjeldende forskrift (pr dato T-1442) Jf. kommuneplanens arealdel §§ 1.3.1 og 1.3.2

2.5 Fjernvarme

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Nye bygg og rehabiliterte bygg med et bruksareal større enn 500 m² innenfor planområdet har tilknytningsplikt til fjernvarmenettet når konsesjonær har bekreftet at fjernvarme kan leveres på konsesjonsvilkår.

Eneboliger og rekkehus er unntatt tilknytningsplikt. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at alternative løsninger vil være miljømessig bedre.

2.6 Tekniske anlegg i boligområdene

Plassering av tekniske anlegg i boligområdene fastsettes i detaljregulering.

2.7 Kulturminner

Dersom en i forbindelse med tiltak skulle komme over materiale av kulturhistorisk betydning, som eksempelvis gamle gjenstander, ansamlinger av trekull eller gamle steinkonstruksjoner skal arbeidet stanses og kulturavdelingen i Nordland fylkeskommune og Sametinget varsles i henhold til kulturminneloven § 8, 2.ledd.

2.8 Matjord

Overskytende matjord innen planområdet skal håndteres i detaljreguleringsplanene. Hovedprinsippet som skal legges til grunn er at matjorda skal søkes benyttet til lokal jordforbedring og nydyrking.

2.9 Avfall

Det skal avsettes nødvendig areal for etablering av avfallshåndtering innenfor planområdet. For nye boligbygg med 20 boenheter eller mer skal det etableres avfallsanlegg under terrengnivå. Dersom kapasitet kan øvrige boliger benytte seg av anlegget om hensiktsmessig. Endelig løsning og plassering av avfallsanlegg løses i samråd med renovasjonsselskap.

2.10 Geotekniske forhold

Før detaljreguleringsplan for de ulike delfelt kan vedtas skal det dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkte tiltak, samt planlagt og eksisterende infrastruktur i området.

OMRÅDER FOR AREALBRUKSFORMÅL

§3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Boligbebyggelse

Fullt utbygd skal planområdet romme minst 1000 boliger, fordelt på boligområdene B1-B20.

3.1.1 B2, B6

Områdene er regulert til boligbebyggelse. Før områdene kan bygges ut skal de inngå i detaljreguleringsplan, som også skal legge til rette for leke- og uteoppholdsareal, internveier og parkering. Maksimal gesimshøyde er satt til 8 meter og mønehøyde til 9,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Ved pulttak skal høyeste gesims regnes som mønehøyde. BYA er satt til 45 %. Nye og eksisterende boliger skal ikke ha adkomst fra gang og sykkelvei, og det kan ikke bygges nye boliger i B2 og B6 før o_S1 er opparbeidet. Etter opparbeiding av o_S1 skal eksisterende avkjørsler mot gang- og sykkelvei fjernes.

3.1.2 B1, B3, B4, B5, B7, B8, B9, B10, B14, B15

Områdene er regulert til boligbebyggelse. Før områdene kan bygges ut skal de inngå i detaljreguleringsplan, som også skal legge til rette for leke- og uteoppholdsareal, internveier og parkering. Maksimal byggehøyde er satt til 13 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. I skrått terreng skal byggehøyder fastsettes med kotehøyder. Detaljreguleringen skal inneholde minimum 3,5 boliger pr daa i boligformålene. Endelig % BYA fastsettes i detaljregulering. Det skal være varierte boligtyper innenfor hvert delområde.

Ved regulering av B7 og/eller B9 skal det lages en gang- og sykkelforbindelse mellom GF2 og GF3

3.1.4. B11, B12, B13

Områdene er regulert til boligbebyggelse. Før områdene kan bygges ut skal de inngå i detaljreguleringsplan, som også skal legge til rette for leke- og uteoppholdsareal, internveier og parkering. Maks byggehøyde skal være 21 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. I skrått terreng skal byggehøyder fastsettes med kotehøyder. I detaljregulering skal fjernvirkning, vindforhold og sol-skyggevirksomhet dokumenteres, herunder endring av utsiktsforhold for bakenforliggende bebyggelse. Detaljreguleringen skal inneholde minimum 6 boliger pr daa i boligformålet. Endelig % BYA fastsettes i detaljregulering. Det skal være varierte boligtyper innenfor hvert delområde.

Retningslinje: Hvis detaljregulering innenfor området viser at forutsetningene for å bygge 6 boliger pr daa, ikke er til stede, kan kravet reduseres.

3.1.5. B16, 17, 18, B19, B20

Inngår i bestemmelsesområde #1, og har egne bestemmelser, se §9 til §15

3.1.6. BKB (Næring og tjenesteyting)

Området reguleres til næring og tjenesteyting. Forretning tillates ikke. Før området kan bygges ut skal det inngå i en helhetlig detaljreguleringsplan sammen med B2. Bestemmelsene for B2 skal legges til grunn for detaljreguleringen. Etter opparbeiding av o_S1 skal eksisterende avkjørsler mot gang- og sykkelvei fjernes. Før nevnte detaljregulering foreligger, tillates eksisterende næringsvirksomhet videreført innenfor området. Rammene fra eldre reguleringsplan videreføres. Maks gesimshøyde skal være 4 meter, og mønehøyde skal være 6 meter, begge regnet fra gjennomsnittlig planert terreng. BYA settes til 20 %.

3.1.7 Regulering av adkomst/felles regulering

Ved regulering av B1 og B4 skal det dokumenteres at adkomst til B3 er ivaretatt.
Ved regulering av B1 og B3 skal det dokumenteres at adkomst til o_AV1 er ivaretatt.
Ved regulering av B7 skal det dokumenteres at adkomst til B8 og o_AV2 er ivaretatt.
Ved regulering av B7 og B10 skal det dokumenteres at adkomst til B9 er ivaretatt.
Ved regulering av B11 skal det dokumenteres at adkomst til B12 er ivaretatt.

3.2 Lekeplasser

3.2.1 f_BLK1

Området skal opparbeides til felles strøkslekeplass for boligområdene B1 til B9. Lekeplassen skal skjermes mot støy og gis trafiksikker adkomst, og det skal ikke plasseres trafoer eller tilsvarende tekniske installasjoner i området. f_BLK1 skal være et tillegg til felles leke- og uteoppholdsareal for hvert enkelt delområde i henhold til kravene i kommuneplanens arealdel.

3.2.2 f_BLK2

Området skal opparbeides til felles strøkslekeplass for boligområdene B10-B15. Lekeplassen skal skjermes mot støy og gis trafiksikker adkomst, og det skal ikke plasseres trafoer eller tilsvarende tekniske installasjoner i området. f_BLK2 skal være et tillegg til felles leke- og uteoppholdsareal for hvert enkelt delområde, i henhold til kravene i kommuneplanens arealdel.

3.3 BUN - Naustområde

Området er satt av til eksisterende naustbebyggelse, samt båtutsett. Det tillates ikke å oppføre nye naust i området.

§4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Samferdselsanlegg

4.1.1 o_S1-S3

Samferdselsanleggene er utformet som veitraseer. Ved første regulering av et boligformål som grenser til et vegformål, skal hele vegformålet inngå i reguleringsplanen.

Detaljreguleringsplanene skal inneholde gode, gjennomgående løsninger for gående og syklende, vise plassering av avkjørsler, kryssutforming, samt vurdere busstopp og andre relevante trafikksikkerhetstiltak. Gående og syklende skal prioriteres i planområdet. Videre er det krav om trafikkanalyse som vurderer trafikkbelastning over kryss mot RV80 som en del av detaljregulering av o_S1.

4.1.2 Gang og sykkelveg o_SGS1-2

o_SGS1 utgjør en del av planlagt gang- og sykkelveg parallelt med RV80. Det skal oppføres trafikksikkerhetstiltak i krysset mot den nordlige armen som knytter seg på kulvert langs RV80. o_SGS2 er den sørlige armen ned mot plangrensen.

4.2 Avløpsnett o_AV1-2

I områdene er det tillatt å etablere kommunaltekniske anlegg. Plassering av disse kan endres gjennom detaljregulering etter godkjenning av byteknikk.

§5 Grønnstruktur

5.1 Turdrag

5.1.1 o_GTD1

Turdrag fra o_S2 og mellom B10 og B11 ned til o_GF5. Området er satt av til ferdsel og rekreasjon, og skal være offentlig tilgjengelig. Det skal opparbeides tursti i området med universell utforming så langt det er hensiktsmessig, og traseer for teknisk infrastruktur under grunnen er tillatt. Turdraget skal inngå i reguleringsplan for tilstøtende boligformål.

5.1.2 o_GTD2

Turdrag fra o_S2 mellom B11-12 og B16 og B20 ned til o_GF5. Området er satt av til ferdsel og rekreasjon, og skal være offentlig tilgjengelig. Det skal opparbeides tursti i området med universell utforming så langt det er hensiktsmessig, og traseer for teknisk infrastruktur under grunnen er tillatt. Turdraget skal inngå i reguleringsplan for tilstøtende boligformål.

5.2 Turveg, kyststien o_GT1-3

Kyststien er delt i tre strekninger, fra o_GT1 i vest til o_GT3 i øst. For å unngå forringelse av natur- og kulturverdier, skal det lages en tydeligere sti og skilting av denne. Langs hele stien skal det legges til rette for hvilesteder. Ved detaljprosjektering kan det gjøres mindre justeringer av kyststitrasséen. Sprengningsarbeid tillates ikke, og hensynet til landskapet skal veie tyngst ved utforming av kyststien. Eksisterende sprengstein fra steinbruddet skal fjernes fra traseen. Ved nærføring mot hensynssoner H730 skal traseen forelegges regional kulturminnemyndighet for uttalelse.

En detaljert plan for kyststiens utforming og endelig plassering skal lages i samråd med avdeling for Oppvekst og kultur, og skal godkjennes av Byplan. Retningslinjer for denne planen er vist i planbeskrivelsen kap. 6.2.

5.2.1 o_GT1

Delstrekningen av kyststien skal være tilnærmet universelt utformet etter retningslinjene i planbeskrivelsen. En lett fremkommelig tilgang til friområdet o_GF2 skal sikres.

Stiløsningene som velges skal være tilpasset landskapet. Dette skal dokumenteres i plan for kyststien, jfr. § 5.2.

5.2.2. o_GT2

Delstrekningen av kyststien skal følge terreng og skal gis en enkel opparbeiding der dette er mulig. Hensynet til landskap og kultur- og naturverdier skal veie tyngst. Nødvendige tiltak for å kanalisere allmenn ferdsel til områder der denne ikke er i konflikt med natur- og/eller kulturverdier, må gjennomføres. Dette skal dokumenteres i plan for kyststien, jfr. § 5.2.

5.2.3 o_GT3

Delstrekningen av kyststien kreves ikke universelt utformet, men skal gis en høy grad av tilgjengelighet etter retningslinjene i planbeskrivelsen. Stiløsningene som velges skal være tilpasset landskapet. Dette skal dokumenteres i plan for kyststien, jfr. § 5.2.

5.3 Friområde o_GF1 - o_GF6

I områdene tillates tiltak for allmenn ferdsel. Det tillates mindre terrenginngrep i tilknytning til tilrettelegging av tiltak i tråd med formålet. Innenfor areal som er omfattet av H730 og H560 tillates ikke tiltak i grunnen.

5.3.1 Friområde o_GF2

En samlet plan for o_GF2 skal utarbeides sammen med første detaljreguleringsplan innenfor B2, B5, B6, B7 eller B8. I dette planarbeidet skal det vurderes behov for nærmiljøanlegg for idrett og aktiviteter og andre tiltak som naturlig hører til et friområde. Det er tillatt å benytte eksisterende traktorvei/kjerrevei til naustområdet BUN. Veien kan gruses o.l. men ikke oppgraderes utover dagens standard. Det skal legges til rette for turstier sørover til kyststien, og disse skal være tilnærmet universelt utformet etter retningslinjene i planbeskrivelsen.

5.3.2. Friområde o_GF5

Det skal etableres enkle turstier i området fra f_BLK1 og ned til kyststien og fra o_GTD1 og ned til kyststien. Dette som en del av skjøtsel og/eller sikring av viktige blåveislokaliteter og andre naturverdier. Nærføring eller direkte berøring av disse lokalitetene skal avklares med rette myndighet. Det er ikke tillatt med sprenging/utfylling i forbindelse med opparbeiding av turstier innenfor H_560.

§6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

6.1. BVSVS

I området kan det legges til rette for bading og tilhørende aktiviteter.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Hensynssone bevaring kulturmiljø H570

H570 omfatter eksisterende gård med bygninger og bufferareal for automatisk fredete kulturminner. Området skal sikres best mulig bevart.

Eksisterende bygninger tillates ikke revet eller flyttet. Eksteriør skal beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse. Ved reparasjon og istandsetting skal så lite som mulig av opprinnelige/eldre materialer skiftes ut. Er utskifting nødvendig, skal kopier være mest mulig nøyaktige.

Restaurering/tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere tilstand kan tillates hvis dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende. Restaurering/tilbakeføring skal bygge på dokumentert kunnskap og utføres i samråd med regional kulturminnemyndighet.

Søknadspliktige tiltak innenfor hensynsonen skal forelegges regional kulturminnemyndighet før det gis tillatelse.

7.2. Hensynssone bevaring naturmiljø H560

Innenfor hensynsonen er det registrert spesielt viktige lokaliteter for biologisk mangfold (nasjonalt og regionalt). Det skal tas hensyn til forekomstene av blåveis i hensynssonen. Det skal etableres enkle turstier i området som en del av skjøtsel og eller sikring av viktige lokaliteter, men nærføring eller direkte berøring av disse lokalitetene skal avklares med rette myndighet. Det er ikke tillatt med sprenging/utfylling i forbindelse med opparbeiding av turstier.

7.3 Båndlegging etter lov om kulturminner H730

H730_1-3 omfatter fortidsminner som er automatisk fredet etter kulturminneloven § 4. Det er ikke tillatt med noen form for inngrep i markoverflata. Det må heller ikke utføres andre tiltak som er i strid med kulturminnelovens § 3.

7.4. Hensynssone friluftsliv H530

H530 omfatter strandsonen sør for og buffer nord for traseen for kyststi. I området skal friluftslivets interesser ivaretas.

§8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 VA-plan

Før de enkelte delområdene i planområdet kan reguleres skal det foreligge en helhetlig VA-rammeplan for hele planområdet. Planen skal godkjennes av Byteknikk. VA-planen skal deles i minst to områder, der den første skal omfatte B10 og områdene øst for GTD1, med unntak av området innenfor bestemmelsesområde #1. Det skal utarbeides detaljerte VA-planer knyttet til de enkelte detaljreguleringsplanene som skal godkjennes før det kan gis igangsettingstillatelse.

8.2 Trafikkanalyse

Før o_S1 kan reguleres og bygges skal det foreligge en helhetlig trafikkanalyse for hele planområdet. Denne skal ha særskilt fokus på trafiksikkerhet og tilknytning til overordnet vegnett.

8.3 Kommunaltekniske anlegg

a) Kommunaltekniske planer som omfatter vei, vann, avløp, gatelys og lekeplasser på overordnet nivå skal sendes byteknikk for godkjenning. Før rammetillatelse kan gis må godkjenninger av overordnet plan for kommunalteknisk anlegg foreligge fra Byteknikk. Før igangsettelsestillatelse kan gis skal detaljplaner for disse anlegg være godkjente.

b) Før det gis igangsettingstillatelse innenfor området skal alle offentlige vei-, fortausledningsanlegg og annen infrastruktur som skal overtas av Bodø kommune være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

8.4 Samleveger

Før det kan gis brukstillatelse til boliger innenfor områdene B1-B8 må o_S1 være godkjent av byteknikk og ferdig opparbeidet til ferdiggrad 1 – med ett lag asfalt - fra området for detaljreguleringsplan og til østlig plangrense, Hvis B9 gis adkomst via B7, gjelder dette kravet også for B9.

Før det kan gis brukstillatelse til boliger innenfor områdene B10 -12 må o_S2 være godkjent av byteknikk og ferdig opparbeidet til ferdiggrad 1 – med ett lag asfalt.

Før det kan gis brukstillatelse til boliger innenfor områdene B13-15 må o_S3 være godkjent av byteknikk og ferdig opparbeidet til ferdiggrad 1 – med ett lag asfalt.

8.5 Lekeplass

f_BLK1 skal være godkjent av byteknikk og ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til tiltak innenfor boligområder i B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9.

f_BLK2 skal være godkjent av byteknikk og ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til tiltak innenfor boligområdene B10, B11, B12, B13, B14 og B15.

8.6 Tilrettelegging av kyststi

o_GT1 skal være etablert/opparbeidet og godkjent i henhold til § 5.2 før det kan gis brukstillatelse innenfor områdene B1-5.

o_GT2 skal være etablert/opparbeidet og godkjent i henhold til § 5.2 før det kan gis brukstillatelse innenfor områdene B6-B10

o_GT3 skal være etablert/opparbeidet og godkjent i henhold til § 5.2 før det kan gis brukstillatelse innenfor områdene B9-B15 samt formål innenfor bestemmelsesområde #1

8.7 Turstier i friområder

Turstier innenfor o_GF2 skal være etablert/opparbeidet og godkjent av byteknikk før det kan gis brukstillatelse innenfor områdene B2, B5, B6, B7 og B8.

Tursti innenfor o_GF5 fra f_BLK1 til o_GT2 skal være etablert/opparbeidet og godkjent av byteknikk før det kan gis brukstillatelse innenfor områdene B7, B8 og B9.

Tursti innenfor o_GF5 fra o_GTD1 til o_GT2 skal være etablert/opparbeidet og godkjent av byteknikk før det kan gis brukstillatelse innenfor områdene B9, B10, B11 og B12

§9 BESTEMMELSESONOMRÅDE #1

Området er ikke gjenstand for plankrav, og har eget sett med bestemmelser integrert i denne planens bestemmelser.

9.1 Arealformål i bestemmelsesområde #1

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

Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse (B)
- Vann- og avløpsanlegg (o_BVA)
- Uteoppholdsareal (f_BUT)

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

- Kjøreveg (o_SKV)
- Fortau (o_SF)
- Annen veggrunn- grøntareal (o_SVG)
- Parkering (o_SPA)

Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

- Turdrag (o_GTD)

Hensynssoner (§12-6)

- a.1 Sikringsone friskt (H140_)

§ 10 FELLESE BESTEMMELSER FOR BESTEMMELSESONRÅDE #1

10.1 Universell utforming

Veger og byggeområdenes plassering i forhold til disse er søkt lagt slik at krav til universell utforming kan oppnås.

10.2 Parkering

Parkeringskravet i hele området skal tilsvare sone B i gjeldende kommuneplan, jf. KPA 2014-2026. De til enhver tid gjeldende parkeringskrav legges til grunn for videre detaljprosjektering.

10.3 Leke- og uteoppholdsareal

Kravet til leke- og uteoppholdsareal i hele området skal tilsvare sone B i gjeldende kommuneplan, jf. KPA 2014-2026. De til enhver tid gjeldende krav til leke- og uteoppholdsareal legges til grunn for videre detaljprosjektering.

10.4 Støyforhold

Krav til støynivå skal tilfredsstille den til enhver tid gjeldende forskrift (pr dato T-1442) Jf. kommuneplanens arealdel §§1.3.1 og 1.3.2

10.5 Fjernvarme

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Nye bygg og rehabiliterte bygg med et bruksareal større enn 500 m² innenfor planområdet har tilknytningsplikt til fjernvarmenettet når konsesjonær har bekreftet at fjernvarme kan leveres på konsesjonsvilkår. Eneboliger og rekkehus er unntatt tilknytningsplikt. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at alternative løsninger vil være miljømessig bedre.

10.6 Kulturminner

Dersom en i forbindelse med tiltak skulle komme over materiale av kulturhistorisk betydning, som eksempelvis gamle gjenstander, ansamlinger av trekull eller gamle steinkonstruksjoner skal arbeidet stanses og kulturavdelingen i Nordland fylkeskommune og Sametinget varsles i henhold til kulturminneloven § 8, 2.ledd.

10.7 Matjord

Eventuell overskudd av matjord som ikke kan nyttiggjøres innenfor noen av områdene skal søkes benyttet til lokal jordforbedring og nydyrking.

10.8 Avfall

Det skal avsettes nødvendig areal for etablering av avfallshåndtering innenfor planområdet. For nye boligbygg med 20 boenheter eller mer skal det etableres avfallsanlegg under terrengnivå. Dersom kapasitet kan øvrige boliger benytte seg av anlegget om hensiktsmessig. Endelig løsning og plassering av avfallsanlegg løses i samråd med renovasjonsselskap.

10.9 Energi-/kabelanlegg

Det må tas hensyn til kabelanlegg for energi i grunn. Flytting, nærbygging, etc. må avklares med kabeleier. Eventuelle tekniske anlegg som nettstasjon mv. tillates plassert innenfor byggeområdene. Eksakt plassering avklares med energileverandør og skal fremgå av situasjonsplan ved søknad om rammetillatelse.

10.10 Situasjonsplan

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk for omsøkt byggetrinn. Situasjonsplanen skal vise planlagt bebyggelse med høyder og plassering,

atkomst, parkering, sykkelparkering, avfallshåndtering, samt planlagte løsninger for felles uteoppholdsarealer.

10.11 Geotekniske forhold

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

10.12 Bygge- og anleggsfasen

Det skal utarbeides en egen tiltaksplan for hvordan farer og ulemper for beboere og næringsliv i nærområdet skal håndteres i anleggsfasen. Det gjelder spesielt transport og trafikk, støy, støv og rystelser. Ulemper for offentlig transport og trafikkavvikling skal utredes. Anleggsvei til delfeltene skal etableres fra vest via B11. Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal håndteres i samsvar med kap. 4 i T-1442.

Tiltaksplan, med håndtering av problemene og avbøtende tiltak, skal godkjennes av Byteknikk.

§ 11 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, 1) BESTEMMELSESONRÅDE #1

11.1 Boligbebyggelse (B16-B20)

Områdene er regulert til boligbebyggelse hvor det kan oppføres bygninger for boliger med tilhørende anlegg. %BYA er satt til 45 %.

Byggegrenser er vist på plankartet og er satt til 2 m fra formålslinjen mellom boligformål og annet formål, med unntak av B20, der en har satt egne byggegrenser tilpasset terreng. Garasjer og frittliggende boder/uthus kan plasseres utenfor fastsatt byggegrense mot veg. Garasjer og frittliggende boder/uthus må minimum stå 1 m fra regulert vegformål dersom den står parallelt med vegføringen. Bestemmelsen kommer også til anvendelse dersom garasje og bod/uthus forbindes hovedhuset med et enkelt tak.

Maksimal gesimshøyde for områdene B16-18 og B19 er satt til 8 m og mønehøyde 9,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.

Maksimal gesimshøyde for B20 får ikke overstige nivået på kantsteinsvisen på bakenforliggende veg.

Tillatte takformer er saltak, flatt tak og pulttak. Ved pulttak skal høyeste gesims regnes som mønehøyde. Heissjakter og trapperom tillates over de oppgitte byggehøydene med inntil 3,0 m.

11.2 Vann- og avløpsanlegg (BVA)

Området er regulert til offentlig vann- og avløpsanlegg, inkl. nødvendige bygg og/eller konstruksjoner i forbindelse med avløphåndtering i området.

11.3 Uteoppholdsareal (f_BUT1-4)

Områdene er regulert til uteoppholdsareal og er felles for B16, B17, B18 og B20. Innenfor disse områdene skal det etableres uteoppholdsareal iht. Bodø kommunes gjeldende bestemmelser. Arealet skal ha tiltalende utforming, og skal være egnet for bruk uansett alder og funksjonsnivå. I BUT2 kan det i tillegg anlegges akebakke, etc. som ikke trenger å være universelt utformet. Det skal ikke plasseres trafoer eller tilsvarende tekniske installasjoner i området.

I tillegg til at områdene skal ivareta uteoppholdskravet for B16, B17, B18 og B20, skal det i BUT2 og BUT4 tilrettelegges for en turveg sørover mot sjø og mot turdrag videre nordover ut av planområdet. Denne skal som de øvrige områdene avsatt til uteoppholdsareal eies og driftes i privat/felles regi, men skal være åpen for allmennhetens bruk.

§ 12 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ PBL 12-5, 2) BESTEMMELSESONOMRÅDE #1

12.1 Kjøreveg (o_SKV)

Området er regulert til kjøreveg med bredde iht. plankart/kommunalteknisk norm. Eierformen er offentlig. Det tillates atkomst til den enkelte tomt direkte fra o_SKV, i hht. adkomstpiler. Antall og den eksakte plasseringen av den enkelte adkomst avklares som del av søknad om byggetillatelse for den enkelte tomt/felt.

12.2 Fortau (o_SF)

Området er regulert til fortau med bredde iht. plankart/kommunalteknisk norm. Eierformen er offentlig.

12.3 Annen veggrunn- grøntareal (o_SVG)

Områdene 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. Eierformen for disse områdene er offentlig.

12.4 Parkering (o_SPA)

Området er regulert til parkering. Eierformen er offentlig.

§ 13 GRØNNSTRUKTUR I BESTEMMELSESONOMRÅDE #1

13.1 Turdrag (o_GTD)

Turdrag mellom boligområdene B18 og B20. Området er satt av til ferdsel og rekreasjon, og skal være offentlig tilgjengelig. Det skal opparbeides turstier som vist på plankartet i området. Det er tillatt å legge traseer for teknisk infrastruktur under grunnen i området. Turdraget skal inngå i situasjonsplan for B18 og B20.

§ 14 HENSYNSSONER I BESTEMMELSESONOMRÅDE #1 (PBL § 11-8)

14.1 a.1 Sikringssone friskt (H140_)

Områder med signatur H140_ reguleres til sikringssone friskt. Innenfor sikringssonen tillates ikke sikthindringer høyere enn 0,5m. Enkeltstående søyler, stolper og lignende kan stå innenfor sikringssonen.

§ 15 REKKEFØLGEBESTEMMELSER FOR BESTEMMELSESONOMRÅDE #1

15.1 Rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- situasjonsplan i henhold til § 10.10
- overordnet plan for kommunaltekniske anlegg, godkjent av Bodø kommune, Byteknikk
- redegjørelse og plan for anleggsrigg i byggefasen
- dokumentasjon på grunnforhold, jfr. § 10.11

15.2 Igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- detaljplaner for offentlig veigrunn og VA-anlegg som er godkjent av Bodø kommune, Byteknikk
- Infrastruktur som er nødvendig for utbyggingen (vei, fortau, veggrunn, VA-anlegg, grønnstruktur) skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- godkjent tiltaksplan for håndtering av ulemper i bygge- og anleggsfasen, jfr. § 10.12
- avtale om tilknytning til fjernvarme, evt. dokumentasjon på alternativ energiløsning eller fritak
- plassering og utforming avkjørsel til det enkelte område/til den enkelte tomt godkjent av Bodø kommune, Byteknikk

15.3 Brukstillatelse/ferdigattest

Før brukstillatelse eller ferdigattest skal følgende være ferdig opparbeidet:

- offentlig veigrunn (gate, fortau), avkjørsler og VA-anlegg relatert til omsøkte utbygging/byggetrinn til ferdiggrad 1 – ett lag asfalt. Plan for dette skal godkjennes av Byteknikk.
- Tilrettelegging av kyststi jf. § 8.6
- bil- og sykkelparkering i henhold til krav
- uteoppholdsareal relatert til omsøkt utbygging/byggetrinn. Dersom det gis midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret, skal nødvendig uteoppholdsareal senest ferdigstilles påfølgende sommer. Dersom siste byggetrinn ikke er ferdigstilt senest fire år etter brukstillatelse er gitt for første byggetrinn, skal felles leke- og uteoppholdsareal opparbeides omgående.