

PLANBESTEMMELSER FOR ENDRING AV OMRÅDEREGULERING AV HUNSTAD SØR DEL 2, PLANID 201513_1

Siste behandling i PNM komiteen dato: 29.08.2018

Vedtatt av Bodo ^{PNM} bystyre i møte dato: _____

Under K. Sak nummer: PS 18/35

Bent Skang

formannskapssekretær

§9 BESTEMMELSESONRÅDE #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)
- Renovasjonsanlegg (f_BRE)
- 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)

§ 10 FELLES 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 planområdet skal tilsvare sone B i gjeldende kommuneplan, jmf. 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 planområdet skal tilsvare sone B i gjeldende kommuneplan, jmf. 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) Jmf. 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

Eventuelt 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 i grunn. Flytting, nærbygging, etc. må avklares med kabeleier. Eventuelle tekniske anlegg som nettstasjon mv. tillates plassert innenfor alle områdene innenfor planområdet. 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 omsøkt 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. 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) BESTEMMELESOMRÅDE #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.

Eventuelle nettstasjoner, forstøtningsmurer, gjerder, skilt, etc. tillates plassert utenfor de definerte byggegrensene.

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 (o_SV).

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 avløpshåndtering i området.

11.3 Renovasjonsanlegg (BRE)

Området er regulert til felles område for renovasjonsanlegg.

11.4 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) BESTEMMELSESONMRÅDE

12.1 Kjøreveg (o_SV)

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 iht. 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, snoopplag, 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 BESTEMMELSESONMRÅDE #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 er tillatt å opparbeide 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 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

14.1 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.

14.2 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.

14.3 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.