

**PLANBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING FOR KIRKHAUGEN
PLAN ID 2016014**

Sist revisjonsdato:

Siste behandling i PNM komiteen dato:

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato:

Under K. Sak nummer:

18.04.2018

09.05.2018

PS 18/66



formannskapssekretær

PLANBESTEMMELSER

§1 GENERELT

1.1 Formål

Reguleringsplanens formål er å innregulere eksisterende parkområde, samt å legge til rette for boliger med tilhørende leke- og uteoppholdsareal og teknisk infrastruktur på østre del av planområdet.

1.2 Planavgrensning

Det regulerte området er vist på plankart i to vertikalnivå (på grunnen og under grunnen) med plan id 2016014.

1.3 Planområdets arealformål

Området reguleres til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, pkt. 1)
 - Boligbebyggelse (privat eierform)
 - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (privat eierform)
 - Lekeplass (felles eierform)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, pkt. 2)
 - Kjørevei (offentlig eierform)
 - Fortau (offentlig eierform)
 - Annen veggrunn – teknisk anlegg (offentlig eierform)
 - Parkeringshus/-anlegg- under grunnen (felles eierform)
- Grønnstruktur (Pbl § 12-5, pkt. 3)
 - Park (offentlig eierform)
- Hensynssone – sikringssone (Pbl § 12-6)
 - Frisikt

§ 2 FELLESEBESTEMMELSER

2.1 Situasjonsplan

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk for omsøkt byggetrinn. Situasjonsplan skal vise planlagt bebyggelse med høyder (eksisterende og fremtidig terreng) og plassering, atkomst, parkering, sykkelparkering, snarveistier, avfallshåndtering, eventuelle nettstasjoner, samt planlagte løsninger for felles uteoppholdsarealer.

2.2 Støy

Klima- miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget.

Boliger skal dokumenteres å oppnå innendørs støynivå iht. NS 8175, klasse C som tilsvarer 30 LpA, eq,24h(db). Maks. støynivå for uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk er for støykildene vei, jernbane, flyplass hhv 55, 58 og 52 Lden. I soverom gjelder dessuten maksnivå fra utendørskilder 45 LpAmax (dB), natt kl. 23-07.

2.3 Universell utforming

For uteområder, atkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i byggeteknisk forskrift. Andel boenheter tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse skal være i henhold til krav fastsatt i kommuneplanens arealdel.

2.4 Arkitektur og estetikk

Bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene og terrenget. Det skal etableres et mest mulig harmonisk og enhetlig arkitektonisk uttrykk innenfor planområdet.

2.5 Parkering

Krav til bil- og sykkelparkering skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelsene for Bodø kommune.

2.6 Leke- og uteoppholdsareal

De til enhver tid gjeldende krav til leke- og uteoppholdsarealer skal oppfylles og dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

2.7 Energi

I planområdet er det tilknytningsplikt til fjernvarmenettet når konsesjonær har bekreftet at fjernvarme kan leveres på konsesjonsvilkår.

Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at alternative løsninger vil være miljømessig bedre.

2.8 Avfall

Det skal avsettes nødvendig areal for håndtering av avfall innenfor planområdet. For nye boligbygg med 20 boenheter eller mer skal det etableres avfallsanlegg under terrengnivå. Endelig løsning og plassering avklares i samråd med renovasjonsselskap og dokumenteres ved rammesøknad.

2.9 Kabelanlegg

Det skal tas hensyn til evt. kabelanlegg i grunn. Flytting, nærbygging etc. må avklares med den enkelte eier. Eventuelle tekniske anlegg som nettstasjon mv. tillates plassert innenfor planområdet. Behov og plassering avklares med energileverandør og skal fremgå av situasjonsplan ved søknad om rammetillatelse.

2.10 Stier

Det skal legges til rette for tråkk/sti/sykelsti gjennom parkområdet. Plassering av tråkk/sti/sykelsti på plankartet er veiledende og kan justeres.

2.11 Kulturminner

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og kulturminneavdelingen i Nordland fylkeskommune og Sametinget varsles i henhold til Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

2.12 Bygge- og anleggsfasen

Det skal utarbeides en egen tiltaksplan for hvordan farer og ulemper for beboere i nærområdet skal håndteres i anleggsfasen. FAU ved Rønvik skole skal høres i arbeidet med tiltaksplanen. Det gjelder spesielt transport og trafikk, støy, støv og rystelser. Ulemper for offentlig transport og trafikkavvikling skal redegjøres for. Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal håndteres i samsvar med kap. 4 i T-1442.

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

2.13 Matjord

Overskytende matjord skal tilbys og benyttes til lokal jordforbedring.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, 1)

3.1 Generelt

Byggegrenser fremgår av plankartet.

Maks tillatt byggehøyder fremgår av plankartet når det gjelder indre byggegrenser. Innenfor ytre byggegrenser tillates det oppført boder, uthus, e.l. med maks byggehøyde på 4,5 m målt fra gulv i bod/uthus, e.l.

Biloppstillingsplasser og oppstillingsplass for sykkel kan plasseres utenfor indre og ytre byggegrense.

3.2 Boligbebyggelse (B) – eksisterende

For område benevnt B skal gjeldende tillatelse eller de til enhver tid gjeldende bestemmelser i kommuneplanen for tilstøtende tomt vest for planområdet gjelde inntil det evt. blir utarbeidet egen reguleringsplan.

3.3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB)

Innenfor områder benevnt BB1 – BB2 tillates det etablert blokkbebyggelse med tilhørende leke- og uteoppholdsareal, avfallshåndtering, bil- og sykkelparkering på grunnen, intern atkomst, frittliggende boder, uthus o.l og nedkjøringsramper. Eventuelle nettstasjoner tillates også innenfor formålet.

Det tillates ikke sammenhengende bygningsmasse mot Lagårdveien. Det skal være åpninger og siktlinjer mellom byggene.

Maks tillatt utnyttingsgrad settes til %-BYA = 40 %.

Det tillates trapperom og heishus utover maks tillatte byggehøyder med inntil 3,0 m.

Det skal innenfor området tilrettelegges for varierte leilighetsstørrelser.

3.4 Lekeplass (LK)

Områder benevnt f_LK1 – f_LK2 skal brukes som felles leke- og uteoppholdsareal for bebyggelsen innenfor planområdet. Lekearealene skal opparbeides iht. kommunalteknisk norm.

Lekearealene skal sikres med gjerde ved behov og skal være skjermet mot trafikk og evt. annen helsefare.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, 2)

4.1 Kjøreveg (KV)

Område benevnt o_KV utgjør deler av Lagårdveien, Jakhellns vei og Skillebakken. Eierformen er offentlig. Atkomst til områder benevnt BB1 og BB2 er vist med pil på plankartet. Mindre justeringer av disse tillates og avklares ved søknad om igangsettelsestillatelse.

4.2 Fortau (F)

Områder benevnt o_SF 1 og o_SF2 skal opparbeides til fortau med bredde iht. plankartet. Eierformen er offentlig og fortauet skal opparbeides iht. kommunalteknisk norm.

4.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg (VT)

Område benevnt o_VT kan brukes som grøfter, til skjæring/fyllinger, snøopplag, plassering av lysmaster/skilt o.l. Eierformen er offentlig.

4.4 Parkeringshus/-anlegg (PH)

Område benevnt f_PH reguleres til parkeringsanlegg i vertikalnivå under grunnen. Innenfor dette området tillates det etablering av bilparkering, sykkelparkering, evt. tekniske rom (herunder innvendig nettstasjon) og boder. Anlegget har to adkomster. Det skal ikke være mulighet for gjennomkjøring. Parkeringshuset/-anlegget må innordnes slik at trafikken fordeles tilnærmet likt mellom Jakhellns veg og Skillbakken.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR – PARK (§ 12-5, 3)

Område benevnt o_GP omfatter eksisterende parkområde i Kirkhaugen og skal fortsatt benyttes til park og utendørs aktiviteter for allmennheten.

Innenfor området tillates det opparbeidet tråkk/sti/sykelsti. Utformes som veg i parker og grøntanlegg iht. kravene i kommunalteknisk norm. Endelig plassering bestemmes ved søknad om igangsettingstillatelse.

§ 6 HENSYNSSONE – FRISIKT (H140)

Innenfor områder benevnt H140 skal det til enhver tid være friskt i en høyde 0,5 m over tilstøtende vegers plan.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Situasjonsplan iht. § 2.1.
- Overordnet plan for kommunaltekniske anlegg, godkjent av Byteknikk.
- Redegjørelse og plan for anleggsrigg i byggefasen.
- Dokumentasjon på at det er tilstrekkelig skolekapasitet.

- Dokumentasjon som godtgjør at støykravene oppfylles.

7.2 Igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge (relateres til omsøkt utbygging/byggetrinn):

- Detaljplaner for offentlig veigrunn og VA- anlegg som er godkjent av Byteknikk.
- Planer for fartsregulerende tiltak (fartshumper) i Jakhellns vei og Lagårdveien.
- Godkjent tiltaksplan for håndtering av ulemper i bygge- anleggsfasen, jf. § 2.12.
- Avtale om tilknytning til fjernvarme, evt. dokumentasjon på alternativ energiløsning, jf. § 2.7.
- Plassering og utforming av avkjørsler plangodkjent av Byteknikk.
- Plassering og utforming av sti i parken mellom Jakhellns vei og Lunevollen plangodkjent av Byteknikk.

7.3 Brukstillatelse/ferdigattest

Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gis skal følgende foreligge/være ferdig opparbeidet (relateres til omsøkt utbygging/ byggetrinn):

- Offentlig veggrunn (gate, fortau), avkjørsler og VA-anlegg relatert til omsøkt utbygging/byggetrinn til ferdiggrad 1-ett lag asfalt. Plan for dette skal godkjennes av Byteknikk.
- Fartsregulerende tiltak (fartshumper) i Jakhellns vei og Lagårdveien skal være etablert før det gis brukstillatelse eller ferdigattest for første bolig.
- Sti i parken mellom Jakhellns vei og Lunevollen skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan.
- Evt. avbøtende tiltak ift. støy.
- Tilkobling til fjernvarme med mindre det er godkjent at en annen løsning vil være miljømessig bedre.
- Dokumentasjon på at parkeringskravet er oppfylt.
- Felles leke- og uteoppholdsareal. 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.

7.4 Trafikkregulerende tiltak

Avbøtende trafikkregulerende tiltak som fremkommer i kommunaltekniske plangodkjenninger (stenging av gater/enveiskjøring/humper eller andre trafikkregulerende tiltak) skal gjennomføres innen rimelig tid etter at boligene ferdigstilles.

Bodø 20.mars 2018