



PLANBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERING FOR HUNSTAD SØR DEL 1

Dato for siste behandling i PNM-komiteen:

Vedtatt av bystyret:

BODØ KOMMUNE

Vedtatt av Bystyret

Dato: 12/12-2013

K.sak.nr.: 13/172

Gre-Ann Stubbørud

Formannskapssekretær

.....
Formannskapssekretær

§ 1 GENERELT

§ 1.1 Formål

Områdereguleringen skal legge til rette for utvikling av boligområder og nærings- og forretningsområder, herunder danne grunnlag for videre detaljregulering av delområder.

§ 1.2 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart i tre vertikalnivå/utsnitt, alle merket med arealplanID 2432, datert 14.11.2013.

§ 1.3 Forholdet til andre planer

Planen erstatter deler av arealplanID 2418 «Hunstad del I/del II», vedtatt 07.05.1987, med senere endringer, samt deler av arealplanID 2428 «Skarmyra, Hunstad», vedtatt 11.12.2008.

§ 1.4 Arealbruksformål

Området reguleres til følgende formål, jf. plan- og bygningslovens kapittel 12:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Boligbebyggelse	B5, B11, B15, B16
Kjøpesenter	KS
Barnehage	BH
Næringsbebyggelse	N
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	BS
Lekeplass	o_LP
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	KBA2
Forretning/kontor/næring	F/K/N
Bolig/forretning	BF

Sist revidert 14.11.2013

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

Kjøreveg	o_KV
Fortau	o_F
Gang/sykkelveg	o_GSV
Annen veggrunn – grøntareal	o_AVG
Kollektivholdeplass	o_KH
Energinett	o_EN
Avløpsnett	o_AV

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

Turdrag	o_TD
Friområde	o_FRI

Hensynssoner (§ 12-6)

Sikringsone – Frisikt	H 140
-----------------------	-------

Bestemmelsesområde (§ 12-7)

Ny detaljreguleringsplan (planID 2436)	#1
Ny detaljreguleringsplan (planID 2431)	#2

§ 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 aktuelle delområdene inngå i detaljreguleringsplan.

Detaljreguleringen skal vurdere og redegjøre for:

- Underinndeling av arealformål
- Anslag av antall boenheter og fordeling på boligtyper
- Bebyggelses plassering og høyder
- Håndtering av overskuddsmasser
- Kjøreadkomst, varelevering, bil- og sykkelparkering, fortau
- Støykartlegging
- Kvartalslekeplasser og nærlekearealer
- Arealer avsatt til teknisk infrastruktur
- VA-anlegg på forprosjektnivå
- Plassering av avfallsanlegg
- Rekkefølgebestemmelser i denne plan, jf. §§ 8.1-8.6

Kravet om detaljreguleringsplan gjelder ikke for KBA2, BH, B15_1-3 og B16_1-6. I disse områdene kan det gis tillatelse til tiltak iht. denne områdereguleringsplanen.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER**§ 2.1 Fellesbestemmelse for BH, B15 1-3 og B16 1-6**

Ved søknad om rammetillatelse for BH og ved søknad om første rammetillatelse innenfor de enkelte delfelt under B15 og B16 skal det sendes inn utomhusplan for hvert delfelt og illustrasjon som viser eksisterende og fremtidig terreng. Det skal dokumenteres at gjeldende krav for leke- og uteoppholdsareal oppfylles.

§ 2.2 Støyforhold

Krav til støynivå skal tilfredsstillende den til en hver tids gjeldende forskrift (pr. dato T-1442). Jf. kommuneplanens arealdel §§ 1.3.1 og 1.3.2.

§ 2.3 Fjernvarme

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Det vises til Bystyrets vedtak i sak PS 11/31 om tilknytningsplikt. Eneboliger og rekkehus er unntatt fra tilknytningsplikt.

Feltene B15 og B16 er regulert til småhusbebyggelse, og er derfor unntatt fra tilknytningsplikt.

§ 2.4 Tekniske anlegg

I byggeområder tillates oppføring av nettstasjon, trafo og energisentral.

§ 2.5 Antikvariske forhold

Dersom det under arbeid i marken kommer frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet umiddelbart stanses og melding sendes Sametinget og/eller Nordland fylkeskommunes kulturavdeling omgående. Det vises til lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminnevern.

§ 2.6 Anleggsfasen

Ved tiltak innenfor B15 og B16 med tilhørende veg skal det utarbeides en egen plan for hvordan ulemper knyttet til sprengning skal håndteres med hensyn til forskningsstasjonen i Mørkvedbukta. Det skal være dialog med forskningsstasjonen når planen for anleggsfasen utarbeides. Planen for anleggsfasen skal være godkjent av Byteknikk.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Bebyggelsens plassering

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

I områder avsatt til boligformål kan garasje og frittliggende bod/uthus plasseres utenfor fastsatt byggegrense. Garasje og frittliggende bod/uthus må minimum stå 1 m fra regulert vegformål dersom garasjen står parallelt med vegføring og minimum 5 m fra veiformålsgrense dersom garasjen står vinkelrett på vegføring.

Carport/garasje skal ha en nøktern utforming og være tilpasset øvrig bebyggelse med hensyn til form, farge og materialvalg. For frittliggende garasje/carport settes maksimalt tillatt høyde til møne målt fra planert terreng i portvegg til 5,0 m.

Det skal etterstrebes et mest mulig harmonisk og enhetlig arkitektonisk uttrykk innenfor hvert enkelt delfelt, med tanke på blant annet materialbruk og takform og/eller møneretning.

Langs kommunaltekniske anlegg, som ledningsnett og veier, skal det ikke etableres faste installasjoner nærmere enn 4 m på hver side av anlegget og fra ytterkant av veiskulder.

Langs RV80 må byggegrense som er vist på plankart overholdes også for garasjer/uthus.

§ 3.2 Avkjørsel

Alle tomter skal ha kjøreadkomst enten fra kommunal eller privat veg eller via fellesanlegg.

For områder med krav til detaljregulering skal avkjørsler fra kjørevei vises i detaljreguleringen. Det skal også vises nye avkjørsler til eksisterende bebyggelse dersom eksisterende avkjørsler kommer i konflikt med planlagt veisystem.

Avkjøringstillatelse skal foreligge ved søknad om rammetillatelse.

§ 3.3 Parkering

Det skal avsettes plass for bil- og sykkelparkering i henhold til en hver tid gjeldende parkeringsnorm for Bodø kommune.

§ 3.4 Lekearealer

Det skal avsettes plass til leke- og uteoppholdsareal i henhold til enhver tid gjeldende norm for Bodø kommune.

Det skal utarbeides utomhusplan for alle lekeplassene innenfor planområdet. Trafikksikre løsninger for adkomst til lekearealene skal vises i detaljregulering og utomhusplan.

O_LP2: Nærlekeplass for feltene B15_1 og B15_2.

O_LP3: Nærlekeplass for feltene B16_1, B16_2 og B15_3.

O_LP4: Nærlekeplass for feltene B16_3 – B16_6.

§ 3.5 Avfallshåndtering

Nye boligbygg som inneholder 20 boenheter eller mer skal etableres med søppelanlegg under terrengnivå. Plassering av nedkast for søppelanlegg fastlegges i detaljregulering eller utomhusplan.

§ 3.6 Boligbebyggelse - B

Innenfor felt B5 kan det oppføres bygning til bolig med tilhørende anlegg. %-BYA = 45 %. Maksimal gesimshøyde er 17 m og maksimal mønehøyde er 19,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.

Innenfor felt B11 kan det oppføres bygning til bolig med tilhørende anlegg. Maksimum tillatt % BYA = 45 %. Maksimal gesimshøyde er 7,5 m og maksimal mønehøyde er 9,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.

Innenfor felt B15 – B16 kan det oppføres bygning for bolig med tilhørende anlegg. Maksimum tillatt % BYA = 45 %. Maksimal gesimshøyde er 7,5 m og maksimal mønehøyde er 9,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.

Ved pulttak eller flatt tak skal regulert mønehøyde gjelde som øverste gesims.

§ 3.7 Kjøpesenter - KS

Felt KS omfatter eksisterende kjøpesenter med tilhørende parkeringsanlegg. Maksimum tillatt % BYA = 100 %. Maksimal tillatt gesimshøyde = cote +48, og bebyggelse kan oppføres i tre etasjer.

Felt KS kan ikke utvides til forretningsformål før området inngår i handelsområde/bydelssenter i kommuneplanens arealdel og forholdet til regional planbestemmelse om kjøpesenter er avklart.

§ 3.8 Barnehage - BH

Felt BH skal benyttes til barnehage. Maksimum tillatt % BYA = 30 %. Maksimal gesimshøyde er 8 m og maksimal mønehøyde er 10 m.

Området skal ha adkomst via felles avkjørsel fra Knut Hamsuns vei. Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge situasjonsplan som viser trafikksikre løsninger ved henting/levering i barnehagen, samt parkering for ansatte og for foreldre/foresatte.

Ved søknad om rammetillatelse kreves det støyfaglig rapport som dokumenterer at støykravene i Miljøverndepartementets veileder T-1442 er oppfylt.

Det skal innenfor barnehagearealet avsettes en mindre balløkke som skal være offentlig tilgjengelig. Balløkken skal opparbeides samtidig med barnehagen. Balløkken skal gjerdes inn. Gjerdet utformes slik at det gir god sikkerhet og helhetsløsninger. Etter barnehagens stengetid skal løkken være åpen for alle.

§ 3.9 Næringsbebyggelse - N

Maksimum tillatt % BYA = 100 %. Eksisterende bebyggelse inngår i området. Gesimshøyden skal være maks 10 m og mønehøyden maks 12 m.

§ 3.10 Bensinstasjon/vegserviceanlegg – BS

Innenfor felt BS1 og BS2 skal eksisterende bensinstasjon og vegserviceanlegg med tilhørende anlegg inngå. Maksimum tillatt % BYA = 70 %. Maksimal mønehøyde 5 m.

§ 3.11 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – KBA2

Innenfor felt KBA2 kan det etableres næringsvirksomhet, kontor og/eller privat tjenesteyting. Forretning tillates ikke innenfor området.

Maksimalt tillatt % BYA = 100 %. Maksimal gesimshøyde er 10 m og maksimal mønehøyde er 12 m.

Området er unntatt fra krav om detaljregulering.

§ 3.12 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – F/K/N

Innenfor felt F/K/N åpnes det for forretning, handel med plasskrevende varer, kontor og næring. Beverting og servicevirksomhet er tillatt i området. Samtykke til å fravike regional planbestemmelse om kjøpesenter skal være gitt før detaljregulering kan vedtas.

Atkomst til F/K/N skal etableres fra øst som forlengelse av veg til Hunstadsenteret.

Maksimalt tillatt % BYA = 100 %. Maksimal gesimshøyde er 10 m og maksimal mønehøyde er 12 m. Maksimalt tillatt BRA til forretningsformål settes til 10 000 m², og utbyggingsperioden settes til 2014 - 2030.

Ved detaljregulering skal bruk av området vurderes nærmere med utredning av bebyggelsens størrelse, funksjon og handelsomland.

§ 3.13 Byggeområde for bolig/forretning - BF

Felt BF kan omfatte bolig og forretningsformål. Beverting er tillatt i området.

Eksisterende boliger inngår i området. Maksimum tillatt % BYA = 70 %. Gesimshøyden skal være maks 10 m og mønehøyden maks 12 m.

Ved detaljregulering skal bruk av området vurderes nærmere. Hvis planlagt bruk krever det, skal det foretas nærmere utredning av bebyggelsens størrelse, funksjon og handelsomland.

Felt BF kan ikke tas i bruk til forretningsformål før området inngår i handelsområde/bydelssenter i kommuneplanens arealdel og forholdet til regional planbestemmelse om kjøpesenter er avklart.

§ 3.14 Bestemmelsesområde #1

Detaljreguleringsplan «RV80 Gang- og sykkelundergang ved Hunstadsenteret» (planID 2436) gjelder foran områderegeringsplan for Hunstad Sør, med unntak for felt KS.

§ 3.15 Bestemmelsesområde #2

Ny detaljreguleringsplan (planID 2431) er under arbeid.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Innenfor områdene skal det anlegges offentlige kjøreveger, gang- og sykkelveger og fortau med grøfter og skråninger.

§ 4.1 Kjøreveg - KV

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

Tilpassing og justering innenfor regulert trafikkareal tillates i forbindelse med prosjektering av byggeplaner for riksvegen og tekniske planer for øvrig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

§ 4.2 Fortau - F

Fortau skal dimensjoneres og bygges i henhold til enhver tids gjeldende vegnormal. Anlegging av fortau bestemmes endelig i detaljregulering av atkomst for de enkelte delfelt ut fra trafikksikkerhetshensyn og antall boenheter som det reguleres for.

§ 4.3 Gang/sykkelveg - GSV

Gang/sykkelvei langs Rv 80 gjennom området skal opprettholdes.

§ 4.4 Annen veggrunn – grøntareal

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

§ 4.5 Kollektivholdeplasser

Kollektivplan Bodø skal legges til grunn for plassering av bussholdeplassene i Knut Hamsuns vei og øvrige samleveger. Utforming av plassene skal dimensjoneres og bygges i henhold til enhver tids gjeldende vegnormal. Holdeplasser langs samleveier i området utformes som stopp i kjørebanelen.

Ved detaljregulering skal plassering av holdeplasser med leskur og plattform for passasjerer vises. Krav til universell utforming skal ivaretas.

§ 4.6 Energinett – o EN1-o EN2

Området skal benyttes til nettstasjon. Øvrige nettstasjoner utover disse skal vises i detaljreguleringsplan, jf. § 2.5.

§ 4.7 Avløpsnett (Pumpestasjon) – o AV1

Innenfor areal avsatt til avløpsnett tillates etablert nødvendige bygg og/eller konstruksjoner i forbindelse med avløpshåndtering i området.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

I områdene regulert til o_TD og o_FO kan det oppføres mindre tekniske anlegg som nettstasjon og pumpestasjon.

Detaljreguleringsplaner skal vise løsninger for forbindelser til og mellom turveier og friområder.

§ 5.1 Turdrag – o TD

Området skal være offentlig.

I områdene avsatt til turdrag skal det opparbeides sti/turveg. Dersom terrenget tillater det, skal det sti/turveg være universelt utformet.

§ 5.2 Friområde – o FO

Området skal være offentlig.

I området tillates tiltak for allmenntilgjengelig ferdsel. Det kan tillates mindre terrenginngrep i tilknytning til tilrettelegging for uteopphold og tiltak for å bedre tilgjengelighet fra omkringliggende områder.

I området tillates etablering av ballplass/grendelekeplass.

Det er tillatt å etablere mindre byggverk så lenge disse er tilgjengelige for allmennheten og har tilknytning til arealbruksformålet.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 6.1 Overordnet avtale om gjennomføring av plan for kommunaltekniske fellesanlegg

Det skal foreligge en overordnet utbyggingsavtale om gjennomføring av plan for kommunaltekniske fellesanlegg som skal overtas av kommunen for drift og vedlikehold.

§ 6.2 Forurensede masser

I området der det tidligere har vært steinbrudd, skal det fremlegges dokumenterte resultater fra jordprøver ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner.

§ 6.3 Vann og avløp

Det skal utarbeides en komplett rammeplan for VA i Hunstadorrådet, inkludert Hunstad Sør. Rammeplanen skal inneholde nettanalyser for vannforsyningsanlegg med identifisering av flaskehals og behov for tiltak på kommunalt nett.

Ved detaljregulering av de enkelte feltene skal VA-anleggene utredes og detaljplanlegges på forprosjektnivå.

§ 6.4 Kommunaltekniske planer

Overordnede kommunaltekniske planer for det aktuelle utbyggingsområdet som omfatter kjøreveg, fortau, gang/sykkelveg, gatelys, kollektivholdeplass, 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.

§ 6.5 Krav til ferdigstillelse av offentlige arealer og offentlig infrastruktur

Før det kan gis første brukstillatelse eller ferdigattest skal kjøreveg, fortau, gang/sykkelveg, gatelys, avløp, pumpestasjoner samt lekearealer som betjener det aktuelle utbyggingsområdet være ferdigstilt og/eller satt i drift.

§ 6.6 Parkering

Før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest skal parkeringsplasser iht. bestemmelsenes § 3.4 være ferdigstilt.

§ 6.7 Trafikk og trafiksikkerhet

Høyresvingefelt fra vest i Statoilkrysset må være etablert før vegforbindelsen o_KV1 mellom Statoilkrysset og Hunstadkrysset blir åpnet.

Planskilt gang- og sykkelforbindelse langs RV80 gjennom Statoilkrysset må være etablert før vegforbindelsen o_KV1 mellom Statoilkrysset og Hunstadkrysset blir åpnet.

§ 6.8 Plan for anleggsfasen

Plan etter bestemmelsenes § 2.6 skal være godkjent av Byteknikk før det kan gis igangsettingstillatelse.

.....