

**FORSLAG TIL PLANBESTEMMELSER FOR OMRÅDEPLAN
MØRKVED SØR 10 05 2011**

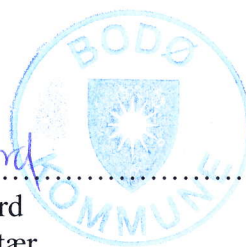
Dato for siste behandling i komite for plan, næring og miljø den 26.01. 2012.

Vedtatt av bystyret i møte den 09.02. 2012

Under K. Sak nr. 12/8

Linda K. Storjord

Linda Karin Storjord
Formannskapssekretær



PLANBESTEMMELSER

§1. GENERELT

1.1 Planens formål

- a) Reguleringsplanen skal legge til rette for næringsvirksomhet i områdene på begge sider av RV 80
- b) Målsetting for utbedring av RV 80 :
 - Bedre kapasitet på Rv80 mellom Bertnes og Hunstad øst
 - Bedre trafiksikkerhet på strekningen
 - Etablere nytt kryss på rv. 80 med atkomst til Mørkved sør og ny veiforbindelse til Mørkvedveien.
- c) Avsette areal for boligområde i tilknytning til eldre gårdsbebyggelse på 42/6 og eksisterende boliger i dette området.

1.2 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart datert 21.02.2011.

1.3 Planområdets arealformål

I henhold til plan- og bygningsloven §12-5 er området regulert til følgende formål:

- a) Bebyggelse og anlegg (PBL 12-5, 1. ledd)
 - o Boligbebyggelse
 - o Næringsbebyggelse
 - o Næring/ tjenesteyting
 - o Forretning/ tjenesteyting

- b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL 12-5, 2. ledd)
 - Kjøreveg,
 - Fortau,
 - Annen veigrunn- grøntareal
- c) Landbruks-, natur- og friluftsområder
 - Vern av kulturminner

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Plankrav og utbyggingsrekkefølge

Før områdene N/T 1-8 og B1 tillates delt eller bebygd skal det foreligge godkjent detaljreguleringsplan i hht PBL § 12-3 som nærmere fastlegger arealbruk og krav til utforming av bebyggelse, anlegg og utomhusområder.

Som hovedregel skal det utarbeides helhetlig plan for hvert delområde.

F/T kan utbygges direkte etter denne plan, men med krav til situasjonsplan. Det forsettes videre trinnvis planlegging og utbygging fra rundkjøring og østover.

N/T 1, N/T 2 og N/T 3 kan påbegynnes når rekkefølgekrav er oppfylt.

Planlegging og utbygging av N/T 4 kan ikke påbegynnes før N/T 3. Og N/T 5 kan ikke påbegynnes før N/T 4.

Retningslinje: Dersom situasjonen med hensyn til infrastruktur, tomtedeling og utnyttelsen er oversiktlig, kan det vurderes fritak fra plankrav såfremt man holder seg innenfor denne plans rammer. Dette forutsetter utarbeidelse av en større situasjonsplan som dokumenterer oppfyllelse av gjeldende krav og forholdet til omgivelser. Byplankontoret skal før byggesøknad kan sendes inn, ta stilling til om tiltaket er godt nok dokumentert før dispensasjonsspørsmålet avgjøres ved vedtak. Planen blir i så fall bindende for hele det området som inngår, og kan bare fravikes etter søknad og ny godkjenning.

2.2. Energi

Bygninger skal tilfredsstillere krav til energieffektivitet og –forsyning som fastsatt i de til enhver gjeldende teknisk forskrift. For næringsbygg skal det tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme og pålegges tilknytningsplikt til fjernvarmenettet når dette er utbygd.

Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at alternativ tilknytning til fjernvarmeanlegg vil være miljømessig bedre.

2.3 Tilgjengelighet for fotgjengere /syklende

I planleggingen av delområdene skal god tilgjengelighet for gående og syklister vektlegges.

2.4 Radon

Bygning beregnet for varig opphold av mennesker skal ha radonsperre mot grunnen og skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres ved forhøyet konsentrasjon av radon i inneluften. Det gis unntak fra krav om radonsperre dersom det kan dokumenteres at dette er unødvendig for å tilfredsstillere forskriftens krav til radonkonsentrasjon i inneluften.

2.5 Universell utforming

Uteområder og atkomst til og i bygninger skal ha en universell utforming som sikrer tilgjengelighet for alle i tråd med teknisk forskrift.

2.6. Estetikk

Bygg skal ha et helhetlig og harmonisk uttrykk tilpasset formålet og situasjonen og skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Sør for riksvei skal byggegrensen ut mot riksvei i utgangspunktet anses som byggelinje.

2.7 Håndtering av bekker

I alle detalj- og situasjonsplaner må dokumentere hvordan bekkeløpet håndteres. Ved lukking må det avsettes byggefri sone i hht krav.

2.8 Parkering.

De til enhver tid gjeldende parkeringskrav legges til grunn.

2.9 Fastmerker

Fastmerker vist på plankart må ikke ødelegges.

§3. OMRÅDE FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, 1.1edd)

3.1 Areal for boligbebyggelse, B1

- a) Det tillates oppført småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Eldre gårdsbebyggelse på 46/2 skal bevares.
- b) Utnyttelsesgrad
Tillatt bebygd areal inklusive garasje og parkeringsplasser er $BYA=35\%$.
- c) Høyde
Gesimshøyde settes til 7 m og mønehøyde 9 m som maksimum.
- d) Parkering
De til enhver tid gjeldende parkeringskrav legges til grunn
- e) Grøntareal/ lek
I detaljplanen som skal utarbeides for område B1 skal det langs den åpne bekken reguleres et bekkedrag med bredde 12 m med en allmenn tilgjengelig gangsti som påkoples fortau i nord. Det skal avsettes nærlekeplass i henhold til gjeldende vedtekt i tilknytning til bekkedraget. Dette må være ferdigstilt før nye boliger kan tas i bruk.
- f) Støy
Boliger skal dokumenteres å oppnå innendørs støynivå ihht NS 8175, klasse C som tilsvarer $30 L_{pA,eq,24h}(dB)$. Maks støynivå for uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk er for støykildene vei, jernbane, flyplass hhv 55, 58 og 52 L_{den} . I soverom gjelder dessuten maksnivå fra utendørsilder $45 L_{pAmax}(dB)$, natt kl. 23-07.

Areal for boligbebyggelse B2

Sammen med vegutbyggingen heves terrenget for å redusere vegtrafikkstøyen på eiendommene. I tillegg til heving av terrenget kan det også etableres støyskjerm med høyde inntil 2,5 m over terrengnivå. For øvrig bruk av området: se gjeldende regulerings- og bebyggelsesplan (Trollmyra ikrafttredelsesdato 3.6.1982 og Trollmyra B8, B9, B10, ikrafttredelsesdato 1.2.1983)

3.2 Areal for forretning og tjenesteyting F/T

- a) I området tillates det oppført bygninger for forretningsdrift og privat tjenesteyting
- b) Ved rammesøknad skal det leveres utomhusplan i målestokk 1:200 som dokumenterer utomhusområder og kravene til opparbeidelse.
- c) Utnyttelsesgrad
Største tillatte bebygd areal er $BYA = 100\%$. Det kan ikke etableres forretning med BRA større enn 3000 m^2
- d) Parkering
Hvis det etableres bygningsmasse med BRA på 1000 m^2 eller mer skal minst 50% av parkeringen skje i kjeller under bebyggelse eller i parkeringshus.
- e) Høyde
 - Tillatt gesims-/mønehøyde skal ikke overstige 9 meter over ferdig bearbeidet terreng.
 - Enkelte element som piper, siloer og kupler tillates over denne høyden.
- f) Innhegning
Støgende virksomhet pålegges innhegnet med støydempende gjerder eller beplantet jordvoll i nødvendig høyde.
- g) Estetikk og miljø
 - Fasadene mot Rv80 skal brytes opp i form og materialitet.
 - Det skal etableres innvendige avfallsløsninger
 - Tomter som grenser til boligbebyggelse skal beplantes med hekk eller tettvokste trær i 4 meters bredde langs nabogrense mot boligtomter.
 - Mot offentlig kjørevei og g/sykkelveg skal det opparbeides en 2 m bred grønn sone
 - Evt. vifteanlegg for kjøleanlegg etc. skal ikke være vendt sørover mot boligområder.
 - Bruk av kjøleaggregater på lastebiler forbys i tidsrom 20:00- 08:00.

3.3 Areal for næring og tjenesteyting N/T 1- 8

- a) I området tillates det oppført bygninger for lettere industri, verksteder, håndverksbedrifter, lager, privat tjenesteyting og administrasjonsbygg.
- b) Utnyttelsesgrad
Største tillatte bebygd areal, $BYA = 100\%$.
- c) Høyde
Tillatt gesims-/mønehøyde skal ikke overstige 9 meter over ferdig bearbeidet terreng. I N/T 2 settes høyden til 7 m. Enkelte element som piper, siloer og kupler tillates over denne høyden.
- d) Innhegning

Støyende virksomhet pålegges innhegnet med støydempende gjerder eller beplantet jordvoll i nødvendig høyde.

- e) Estetikk og miljø
Fasadene mot Rv80 skal brytes opp i form og materialitet.
Det skal etableres innvendige avfallsløsninger
Tomter som grenser til boligbebyggelse skal beplantes med hekk eller tettvokste trær i 4 meters bredde langs nabogrense mot boligtomter.
Mot offentlig kjørevei og g/sykkelveg skal det opparbeides en 2 m bred grønn sone
Evt. vifteanlegg for kjøleanlegg etc. skal ikke være vendt sørover mot boligområder.
Bruk av kjøleagregater på lastebiler forbys i tidsrom 20:00- 08:00.
- f) Krav om situasjonsplan
Det må settes som krav i detaljplaner at det ved rammesøknad skal leveres utomhusplan i målestokk 1:200 som dokumenterer utomhusområder og kravene til opparbeidelse
- g) Utelagring
Utelagring av materialer, bildekk, søppelkontainere og lignende som kan virke skjemmende for omgivelsene, kan bare tillates dersom funksjonene skjermes med vegetasjon, gjerde eller overdekning med tak. Skjermingstiltak skal godkjennes av kommunen og gjennomføres samtidig med bebyggelsen.
- h) Avfall
Bygg som produserer slikt avfall at det kan brukes avfallsanlegg under terrengnivå, skal etablere slikt anlegg. Plassering av nedkast for avfallsanlegg skal fastlegges i detaljplan eller utomhusplan.
- i) Forurenset grunn
Før det gis tillatelse til bygging på gnr 43, bnr 788, må tomta være undersøkt med henblikk på forurensing i grunnen.

3.4 Areal for næring N1

Sammen med vegutbyggingen heves terrenget for å redusere vegtrafikkstøyen ved nærliggende boliger. For øvrig bruk av området og bestemmelser gjelder gjeldende reguleringsplan for Trollmyra i krafttredelsesdato 3.6.1982.

§4. OMRÅDE FOR SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, 2. ledd)

4.1 Areal for veg, gang- og sykkelvei og annen veggrunn

- a) Veier, gang- sykkelveier og fortau skal opparbeides som vist på plankart.
- b) Gang- og sykkelveier kan justeres med hensyn til plassering innenfor areal avsatt til annen veggrunn.

Gang- og sykkelvei opp til Mørkvedlia idrettspart skal som kompensasjon for manglende universell utforming utformes med hvileplass.

- c) Areal satt av til annen veggrunn skal tilsåes, ev. beplantes med høyere planter og kan benyttes til snølagring. Eiendom 42/7/10, hagesenteret, kan nytte deler av dette arealet til sin til vareutstilling etter nærmere avtale med Statens vegvesen.
- d) Vest for ny rundkjøring kan det etableres støyskjerm/voll langs sørsiden av gang/sykkelveg rv 80 med inntil 2,5 m høyde over vegbanen.
- e) Fri høyde mellom jernbane og kjøreveibru skal være minimum 6,8 m målt fra skinnetopp til underkant bru.

4.2 Private veger

Myraveien, Buveien og Solhaugveien er private veger.

§ 5. OMRÅDE FOR LANDSKAPS- , NATUR – OG FRIOMRÅDER SAMT REINDRIFT. (PBL § 12-5, 5. ledd)

5.1 Vern kulturminner

Innenfor området skal det ikke foretas noen former for tiltak inntil ev. kulturminnemyndigheten frigir området

5.2 Landbruk L1

Området kan benyttes i forbindelse med vegutbyggingen i planen til lagring av masser og midlertidig omlegging av vegen. Området skal settes i stand og revegeteres senest 12 mnd., etter at bru over jernbanen er tatt i bruk.

§ 6 OMRÅDE FOR GRØNNSTRUKTUR

6.1 Friområde F1

Området kan benyttes i forbindelse med vegutbyggingen i planen til rigg og masselager. Området skal settes i stand og revegeteres senest 12 mnd. Etter at bru over jernbanen er tatt i bruk.

§ 7 HENSYNSSONER (PBL § 12-6,)

7.1 Båndlegging

Innenfor områder avsatt som båndleggingssoner gjelder følgende:

- a) Områdene H H1, H3, H4 og H6 er båndlagt med tanke på fremtidig anlegg av veiformål.
- b) Det kan ikke etableres permanente bygninger og anlegg i disse hensynssonene.
- c) Det kan tillates lagring og oppstilling av transportable konstruksjoner.
- d) I H2 må det ikke foretas noen former for tiltak inntil ev. kulturminnemyndigheten frigir området
- e) H5 kan nyttes til riggområde og midlertidig lagring av masser i forbindelse med utbygging av veianlegget. Området skal settes i stand og revegeteres senest 12 mnd. etter at bru over jernbanen er tatt i bruk.

7.2. Frisiktsoner

I frisisiktoner skal det være fri sikt i en høyde 0,5 m over tilstøtende veiers plan. Det kan ikke lagres gjenstander eller masser eller oppføres konstruksjoner som hindrer fri sikt.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7.10)

8.1 Geotekniske undersøkelser

Prosjektering av anleggs- og byggearbeider skal basere seg på geotekniske rapporter som baserer seg på data innhentet ved lokale prøvegravninger innefor det aktuelle område. Før det kan gis byggetillatelse eller igangsettes slike arbeider skal det dokumenteres at dette krav er oppfylt.

8.2 Kulturminner

Før det kan igangsettes anleggs- eller byggearbeider innenfor planområdet skal kulturminnemyndigheten ha foretatt registrering/prøvegraving av eventuell automatisk fredede kulturminner.

Dersom kulturminnemyndigheten frigir området som er regulert som kulturminne i planen, kan området legges til N/T6

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.

8.3 Kommunalteknikk

Kommunaltekniske planer som omfatter vei, vann, avløp, gatelys og lekeplasser skal sendes kommunalteknisk kontor for godkjenning. Planen skal være godkjent før det kan gis byggetillatelse.

8.4 Utbyggingsavtale

Før det kan igangsettes anleggsarbeider (ikke knyttet til riksveg) innenfor området skal det være inngått utbyggingsavtale som omfatter alle vei-, fortaus- og ledningsanlegg som skal bygges som offentlig og overtas av Bodø kommune.

Det kan ikke igangsettes byggearbeider innenfor et delområde/arealbruksområde som omfatter boliger, før disse eiendommer er ervervet.

8.5 Sikring av matjord

I alle planer og tiltak som berører dyrka mark gjelder at eksisterende matjord skal tas vare på for bruk i jordbruk.

8.6 Anleggstrafikk

Før igangsetting av bygge- og anleggsarbeider skal det være vurdert og gjennomført tiltak for å minske ulempevirkninger i området med hensyn til anleggstrafikk på offentlige veier, støv og støy. Støygrenser og varslingsplikt som fastsatt i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging . T-1442 gjøres gjeldende.

8.7 Opparbeiding av infrastruktur

- a) Ny rundkjøring og vei 1 må være utbygd før igangsetting av bygge- eller anleggsarbeider sør for riksvei. Dersom detaljplanen for B1 løser atkomst fra Innstrandveien vil denne rekkefølgebestemmelsen ikke være aktuell for den delen.
- b) Byggeområder nord for riksveg må dokumentere atkomst fra offentlig opparbeidet vei 3 eller i tråd med regulert avkjørsel. Rekkefølgekrav om rundkjøring og gangvei under jernbanen gjelder også.
- c) Før igangsetting innenfor det enkelte delområdet kan skje, skal også øvrige offentlige trafikkområder (vei 2) langs og til delområdet samt vann/avløp være opparbeidet.
- d) Oppstart av byggearbeider kan eventuelt starte samtidig med opparbeidelse av infrastruktur, men det kan ikke gis brukstillatelse før offentlige trafikkområder samt vann/avløp er ferdigstilt i henhold til krav.

8.8 Gjerde langs jernbanen

Før igangsetting av arbeider på RV80 skal det være inngått avtale mellom jernbaneverket og Statens vegvesen om utførelse av 1,8 m høyt flettverksgjerde langs sørsiden av jernbanelinja i planområdets utstrekning vest for kjørevegbru fram til Mørkved holdeplass. Jernbaneverket bør samordne dette med egeninitierte arbeider for å utbedre gjerder som er i dårlig forfatning.

Jernbaneverket skal ha vedlikeholdsansvaret for gjerdet.

8.9 Brukstillatelse/ ferdigattest

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal uteområder være opparbeidet i henhold til tillatelsen.