FORSLAG TIL PLANBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING FOR BODØSJØVEIEN 50
PLAN ID 1291

Dato for siste behandling i komiteen den 29.08.2018

Vedtatt av ~~bystyret~~ PLVM i møte den .....

Under K. Sak nr BS 18/34

Formannskapssekretær .....

§ 1 AVGRENSING

Det regulerte området er vist på plankart for detaljregulering Bodøsjøveien 50, plan ID 1291, i skala 1:1000 (A1 format). Planen vil erstatte deler av reguleringsplan for Alstadenga vedtatt 22.03.01 (plan ID 2206). For området gjelder de reguleringsbestemmelser som er beskrevet nedenfor.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

2.1 Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for boligformål og kombinert formål-bolig/forretning og kontor innenfor planområdet. Mulig utnyttelse/omfang er illustrert i illustrasjonsplan datert 30.05.2018. Illustrasjonsplanen er kun veiledende og viser en mulig utnyttelse av området innenfor de rammer som gis av denne planen.

2.2 Reguleringsformål:

Området reguleres til følgende formål (PBL kap.12):

Bebyggelse og anlegg

- Bolig/forretning/kontor (BFK1-BFK2), eierform privat.
- Boligbebyggelse (B1-B7), eierform privat.
- Leke- og uteoppholdsareal/lek (UA1-UA13), eierform privat.
- Vann- og avløpsanlegg- renseanlegg (VA), eierform offentlig.
- Øvrig kommunaltekniske anlegg (o_ØK), eierform offentlig.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (o_KV1-o_KV2), eierform offentlig.
- Kjøreveg (f_KV3-f_KV4), eierform felles.
- Fortau (o_FT1-o_FT4), eierform offentlig.
- Gang- og sykkelveg (o_GS1-o_GS2), eierform offentlig.
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT1-o_AVT7), eierform offentlig.

Grønnstruktur

- Friområde (o_FRI1-o_FRI2), eierform offentlig.

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Friluftsområde (o_FO)

Hensynssoner

- Frisikt (H140_)

§ 3 FELLES BESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en utomhusplan i passende målestokk for det enkelte byggetrinn. Det skal vises opparbeiding av hele området som omsøkes med atkomst, parkering, fortau, gang- og sykkelvei, terrengbehandling med eksisterende og planlagt terreng, belegg, murer og gjerder over 0,7 m, utstyr for avfallshåndtering, beplantning, snølagring, lekeplass, evt. varelevering, o.a.

3.2 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 hvert enkelt delområde, foruten delfelt B2 og B3 hvor det kan tillates et mer variert uttrykk (kombinasjon småhus- og blokkhusbebyggelse).

3.3 Universell utforming
For uteområder, adkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i Teknisk forskrift.

3.4 Parkering
Det skal etableres parkering i henhold til enhver tid gjeldene parkeringsbestemmelser for Bodø kommune.

3.5 Leke- og uteoppholdsareal
Det skal etableres leke- og uteoppholdsareal i henhold til enhver tid gjeldende bestemmelser/krav for dette i kommuneplanens arealdel. Områder avsatt til leke- og uteoppholdsareal er vist på plankartet som egne formål.

3.6 Avfall
Det skal avsettes nødvendig areal for avfallshåndtering iht. krav i kommuneplanens arealdel. Plassering av disse skal fremgå av utomhusplan.

3.7 Kabelanlegg
Det må tas hensyn til kabelanlegg i grunn (spesielt eventuelle høyspentledninger). Flytting, nærbygging, etc. må avklares med den enkelte kabeleier.

3.8 Energi
Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Plikten gjelder iht. kommuneplanens arealdel for bygg med større enn 500 m^2 oppvarmet areal. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at alternativ til tilknytning til fjernvarmeanlegg vil være miljømessig bedre.

Behov for ny nettstasjon skal løses innenfor planområde iht. krav fra nettleverandør. Endelig plassering av nettstasjon skal fremgå av utomhusplan og løses i samråd med Nordlandsnett.

3.9 Stier
Gjennom planområdet skal det etableres internstier og en kyststi for allmenheten. Det er i plankartet vist mulige traseer for disse. Kyststien skal etableres iht. Bodø kommunes krav/normer og eksakt trasè avklares med Byteknikk.

Det skal etableres et fysisk skille mellom bebyggelsen og kyststien. Dette kan gjøres ved f.eks oppsetting av gjerde, beplantning eller nivåforskjeller.

3.10 Kulturminner

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

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Bolig/forretning/kontor (BFK1-BFK2)

Innenfor områdene med signaturene BFK1-BFK2 kan det etableres bolig/forretning/kontor med tilhørende garasje/parkering og avfallshåndtering iht. fellesbestemmelsene. Forretning/kontor delen av formålet gjelder servicenæring/mindre forretning.

Innenfor de forskjellige områdene tillates følgende bebygd areal og byggehøyder:

Område	% BYA	Gesims-/mønehøyde (m)
B/F/K1	65 %	20
B/F/K2	65 %	17

Gesims-/mønehøyde regnes ut fra gjennomsnittlig planert terreng og for BFK1 får den samtidig ikke overstige C+39,0 (NGO).

Heissjakter og trapperom tillates over de oppgitte byggehøydene med inntil 3,0 m.

Byggegrenser fremgår av plankartet. I forhold til Bodøsjøveien er byggegrensen satt til henholdsvis 12,5 m og 15 m fra senterlinje veg, mens den internt i feltet er satt til 2 m og 4 m fra formålsgrensen.

Det tillates ikke sammenhengende bebyggelse (øst-vest) i den østre delen av B/F/K1 mot Bodøsjøveien.

Garasje med bod for småhusbebyggelse, samt nedkjøringsramper til blokkbebyggelse kan tillates utenfor byggegrensen (inntil 1 m fra formålslinje). For førstnevnte gjelder det kun dersom garasjen står tilnærmet parallelt med kjørevegen. Videre tillates avfallsanlegg, støttemurer, terrengtrapper, gjerder, etc. utenfor de fastsatte byggegrensene.

Dersom garasje bygges fysisk sammen med bolig skal det etableres et formmessig skille mellom disse. Maksimal tillatt gesimshøyde for garasjer settes til 3,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Mønehøyden skal tilpasses boligens formspråk/takvinkel.

Lavest tillatte gulvhøyde må ikke ligge lavere enn på C+3,5.

Gangareal og parkeringsareal skal skilles fysisk for å unngå ryggeulykker og det må sørges for god sikt i alle avkjørsler inn til bebyggelsen.

4.2 Boligbebyggelse (B1-B7)

Innenfor områdene med signaturene B1 til B7 kan det etableres boliger med tilhørende garasje/parkering og avfallshåndtering iht. fellesbestemmelsene.

Innenfor de forskjellige områdene tillates følgende bebygd areal og byggehøyder:

Område	%- BYA	Gesims-/mønehøyde(m)
B1	60 %	9/10,5*
B2	60 %	13,5
B3	60 %	13,5
B4	60 %	9/10,5*
B5	60 %	9/10,5*
B6	60 %	9/10,5*
B7	60 %	9/10,5*

**Ved valg av pulttak regnes øverste gesims som mønehøyde.*

Gesims-/mønehøyde regnes ut fra gjennomsnittlig planert terreng. Heissjakter og trapperom tillates over de oppgitte byggehøydene med inntil 3,0 m.

Byggegrenser fremgår av plankartet. Disse er i hovedsak satt til 2 m og 4 m fra formålsgrensen.

Det tillates ikke sammenhengende bebyggelse (øst-vest) i den nordlige delen av B1 og hele B6.

Garasje med bod for småhusbebyggelse, samt nedkjøringsramper til blokkbebyggelse kan tillates utenfor byggegrensen (inntil 1 m fra formålslinje). For førstnevnte gjelder det kun dersom garasjen står tilnærmet parallelt med kjørevegen. Videre tillates avfallsanlegg, støttemurer, terrengtrapper, gjerder, etc. utenfor de fastsatte byggegrensene.

Dersom garasje bygges fysisk sammen med bolig skal det etableres et formmessig skille mellom disse. Maksimal tillatt gesimshøyde for garasjer settes til 3,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Mønehøyden skal tilpasses boligens formspråk/takvinkel.

Lavest tillatte gulvhøyde må ikke ligge lavere enn på C+3,5.

Gangareal og parkeringsareal skal skilles fysisk for å unngå ryggeulykker og det må sørges for god sikt i alle avkjørsler inn til bebyggelsen.

4.3 Leke- og uteoppholdsareal (UA1-UA13)
Områder benevnt med signaturene UA1-UA13 reguleres til felles leke- og uteoppholdsareal med de størrelser som fremgår av plankartet.

Disse skal dekke behovet for lekeplass ved inngang og nærlekeplass.

Leke- og uteoppholdsarealer tillates ikke inngjerdet foruten nødvendig sikring mot trafikkarealer.

4.4 Vann- og avløpsanlegg (o_VA)
Området benevnt med signaturen o_VA reguleres til område for vann- og avløpsanlegg, det vil si iht. dagens bruk. Eierformen er offentlig.

4.5 Øvrig kommunalteknisk anlegg (o_ØK)
Området benevnt med signaturen o_ØK reguleres til område for pumpestasjon avløp. Eierformen er offentlig.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg (o_KV1-o_KV2)
Områder benevnt med signaturene o_KV1 til o_KV2 reguleres til kjøreveger med bredder iht. plankartet. I o_KV1 skal det etableres busslomme. Fotgjengerfelt er markert i plankartet og skal være opphøyd.

Fra o_KV2 tillattes atkomster til den enkelte tomt/bolig. Vises på situasjonsplan ved søknad om tillatelse til tiltak. Utover dette er de ikke behov for egen avkjøringstillatelse fra Bodø kommune.

Eierformen er offentlig og skal opparbeides iht. kommunalteknisk norm.

5.2 Kjøreveg (f_KV3-f_KV4)
Områder benevnt med signaturen f_KV3 og f_KV4 reguleres til kjøreveger med bredder iht. plankartet.

Fra o_KV3 og o_KV4 tillattes atkomster til den enkelte tomt/bolig. Vises på situasjonsplan ved søknad om tillatelse til tiltak. Utover dette er de ikke behov for egen avkjøringstillatelse fra Bodø kommune.

Eierformen er felles og felles for boligene i henholdsvis B1 og B7.

5.3 Fortau (o_FT1-o_FT4)
Områder benevnt med signaturene o_FT1 til o_FT4 reguleres til fortau med bredder iht. plankartet. Eierformen er offentlig og skal opparbeides iht. kommunalteknisk norm. Kyststien vil følge område o_FT2 .

5.4 Gang- og sykkelveg (o_GS1- o_GS2)
Områder benevnt med signaturene o_GS1 til o_GS2 reguleres til gang- og sykkelveg med bredder iht. plankart. Eierformen er offentlig og skal opparbeides iht. kommunalteknisk norm.

5.5 Annet vegformål – tekniske anlegg (o_AVT1-o_AVT7)
Områder benevnt med signaturene o_AVT1 til o_AVT7 reguleres til annet vegformål-tekniske anlegg med bredder som fremgår av plankartet. Dette er områder for skråninger, grøfter, grøntanlegg, snøopplag, rekkverk, etc. Eierformen for disse områdene er offentlig.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Friområder (o_FRI1 – o_FRI2)
Område benevnt med signaturen o_FRI1 reguleres som friområde med offentlig eierform. I dette området kan det etableres strøkslekeplass iht. fellesbestemmelsene.

Område benevnt med signaturen o_FRI2 reguleres som friområde/buffersone mot sjø med offentlig eierform. I dette området kan det etableres kyststi iht. fellesbestemmelsene.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

7.1 Friluftsområde (o_FO)
Område benevnt med signaturen o_FO reguleres som friluftsområde i sjø.

§ 8 HENSYNSSONER

8.1 Frisikt
I frisiktsone (H 140) skal det til enhver tid være frisikt i en høyde 0,5 m over tilstøtende veiers plan.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

9.1 Teknisk infrastruktur og utendørs-/lekeareal

Før igangsettingstillatelse kan gis må nødvendige plangodkjenninger for kommunalteknisk anlegg foreligge fra Byteknikk. Teknisk infrastruktur (vann og avløp, vei, parkering og fortau) og nødvendig leke- og uteoppholdsareal relatert til omsøkt utbygging/ byggetrinn skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før det kan gis ferdigattest for første bolig.

Det tillates midlertidig atkomst inn i området for de første 106 boenhetene (skjæringspunktet for når krav til venstresvingerfelt utløses). Denne tillates ført fra Bodøsjøveien og igjennom områdene B/F/K2, UA5 og UA13. Før ferdigattest for første bolig kan gis, må atkomsten være utformet i hht. Statens vegvesen sine vegnormaler. Løsningen skal plangodkjennes av Byteknikk og dokumenteres ved byggesak. Ved utbygging av flere en 106 boenheter stilles det krav om venstresvingerfelt og atkomsten må etableres iht. plankartet.

Felles gjesteparkering med unntak som angitt i § 3.4 og renovasjon tillates løst i tilgrensende delfelt. I anleggsfasen kan midlertidig parkeringsløsning tillates av Byggesak. Det skal imidlertid til en hver tid være parkeringsdekning i samsvar med parkeringsbestemmelsene.

9.2 Kyststi

Kyststien skal etableres iht. Bodø kommunes krav/normer. Før igangsettingstillatelse kan gis må plassering og utforming være plangodkjent av Byteknikk. Kyststien skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis ferdigattest for første bolig i omsøkt byggetrinn/felt som ligger nærmest kyststien.

Kyststi skal opparbeides mot fjorden også i vest. Dersom det er nødvendig for å unngå for store terrenginngrep, kan det fravikes fra breddenormen på sti. Den foreslåtte traséen gjennom boligområdet skal da være alternativ for dem som trenger større plass.

9.3 Fjernvarme

For bygg med tilknytningsplikt til fjernvarme, konferer bestemmelse § 3.8, skal igangsettingstillatelse ikke gis før det er dokumentert at avtale om tilknytning med fjernvarmeleverandør er inngått. Krav om slik avtale bortfaller dersom unntak i § 3.8 kan dokumenteres.

9.4 Grunnundersøkelse

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til det omsøkte tiltaket.

9.5 Forurenset grunn

Ved søknad om igangsettingstillatelse for bebyggelse skal det foreligge kartlegging av mulig forurensing i grunnen, og eventuell tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i henhold til forurensingsforskriftens kap. 2.

9.6 Brannvann

Ved søknad om igangsettingstillatelse for bebyggelse skal det dokumenteres at området får tilstrekkelig vann til brannslukking og til eventuelle sprinklingsanlegg.

9.7 Støy

Planområdet ligger innenfor gul flystøysone. Det må før igangsettingstillatelse dokumenteres at støykravene iht. PBL, TEK10 og T-1442 overholdes.

9.8 Forholdet til Bodø lufthavn, EASA-regelverket

Avinor Bodø lufthavn skal forelegges byggeplanene før det gis igangsettingstillatelse slik at EASA-regelverket blir overholdt (byggehøyder, radiotekniske vurderinger, lysbruk). Dette gjelder også all bruk av byggekraner innenfor planområdet.

9.9 Anleggsfasen

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 (ulempeplan).

9.10 Skolekapasitet

Det må dokumenteres akseptabel skolekapasitet før det kan gis rammetillatelse.