



Siste behandling i Plan- og miljøutvalget dato:

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato:

Under K. Sak nummer:

.....
formannskapssekretær

Detaljregulering for Coop i Rønvikveien

Reguleringsbestemmelser datert 22.11.2024

Detaljregulering

PlanID 2023005

Saksnummer

Planområdet er vist på plankart datert 22.11.2024 i målestokk 1:500 (A1). Denne planen opphever delvis reguleringsplan for Bruveien 1 & 3 med planID 1073.

1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av ny dagligvarebutikk med tilhørende teknisk infrastruktur og samferdselsareal på tomten samt løsninger for oppgradering av Rønvikveien mellom Kleivaveien i øst og plangrensen til reguleringsplan for fv.834 Nordstrandveien i vest (planID 2017003).

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Situasjonsplan

Det skal utarbeides en situasjonsplan som i nødvendig grad skal vise plassering av planlagt bebyggelse, terrengbehandling (herunder evt. fyllinger og støttemurer), atkomst, parkering (herunder sykkelparkering), oppstillingsplass for varelevering, evt. tekniske anlegg (herunder trafo), samt øvrig bruk av utearealer.

2.2 Estetisk utforming

Bebyggelsen skal utformes slik at det har god arkitektonisk kvalitet i seg selv, og god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene.

Bebyggelsens fasadeuttrykk, material- og fargebruk skal utformes med god kvalitet, og fasadene skal brytes opp med materialer, farger og vinduer.

Hovedkledningen skal være i tre, med bruk av varm fargenyanse.

Evt. støttemurer skal gis god utforming mot tilstøtende terreng.

2.3 Støy

Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 og lydkravene i TEK17 skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal håndteres i tråd med kap. 4 i T-1442.

Varelevering skal foregå mellom kl. 07 og kl. 23.

Lasterampe tilknyttet varemottak skal skjermes mot nord.

2.4 Parkering

Det skal opparbeides maks 2 plasser for biler og minimum 1,5 plasser for sykler, per 100 m² BRA.

2.5 Grunnforhold

2.5.1 Geoteknisk forhold

Det skal dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig lokalstabilitet ift. omsøkt tiltak. Evt. nødvendige tiltak for å sikre tilstrekkelig stabilitet skal gjennomføres i tråd med geoteknisk vurdering.

2.5.2 Grunnforurensning

Hvis grunnen kan være forurenset skal det foretas nødvendige undersøkelser før igangsetting av tiltaket. Dersom undersøkelsen påviser forurensede masser, skal tiltaksplan utarbeides. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunens forurensningsmyndighet før igangsettingstillatelse kan gis.

2.6 Massehåndtering

Ved uttak av faste masser på mer enn 150 m³, skal det forelegges massebudsjett i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse. Massebudsjett skal dokumentere uttak, disponering og deponering av massene. Masseregnskap skal forelegges før bebyggelsen tas i bruk.

2.7 Ulempehåndtering i anleggs- og byggefase

Det skal utarbeides en plan for hvordan ulemper for omkringliggende eiendommer skal håndteres i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for ansvarlig for informasjon og henvendelser, samordningsmøter, driftsopplegg i ulike faser, driftstider, skjerming av byggeplass, skiltplaner, transport til og fra området, riggområde, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Planen skal være godkjent før det kan gis igangsettingstillatelse. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

2.8 Avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal foregå innendørs.

2.9 Blågrønn faktor

Det skal oppnås en blågrønn faktor på minimum 0,24. Som grunnlag for beregning av blågrønn faktor skal følgende inngå: FOR, del av o_FO8, del av o_KV2, KV9, AVG10 og o_FO7.

2.10 Overvannshåndtering

Det kan ikke slippes inn mer overvann på kommunalt nett enn tilsvarende dagens situasjon. Økte overvannsmengde som følge av utbyggingen skal fordrøyes i område benevnt FOR.

Ny bebyggelse skal ha blå takløsninger for å håndtere og forsinke avrenning av overvann.

2.11 Hensyn til flomfare

Dersom planlagt dagligvarebutikk berører eksisterende flomvei, skal det sikres ny flomvei. Dette skal dokumenteres i VAO-planen.

Laveste tillate gulvhøyde skal være kote + 20,3 m. Lavere gulvhøyde tillates dersom det kan dokumenteres at sikkerhetskravene til TEK17 oppfylles.

Ved etablering av trafo på østre del av planområdet skal det gjøres en vurdering av om grunnmuren ved sørøstlig hjørnet skal være vanntett i en høyde på 50 cm.

2.12 Utendørs belysing

Det skal utarbeides en belyningsplan for område benevnt FOR, med den hensikt å unngå at belysningen får uheldige virkninger på nabobebyggelsen.

2.13 Rivingsbudsjett og -regnskap

Avfall fra riving skal vurderes gjenbrukt. Ved riving av større bygg skal det utarbeides miljøsaneringsbeskrivelse med avfallsbudsjett spesifisert for fraksjoner, og dokumentasjon for avfallsleveransen av ansvarlig foretak. Kravet inntreffer for bygg over 300 m² eller ved produksjon av mer enn 10 tonn rivingsavfall. Miljøsaneringsbeskrivelse med avfallsbudsjett for fraksjoner, og dokumentasjon for avfallsleveransen sett mot budsjettet og med avviksrapport ved større avvik (mer enn 10 % anses som større avvik). Samlet dokumentasjon skal følge søknad om ferdigattest til bygningsmyndigheten.

3 Krav om detaljregulering

Ikke aktuelt.

4 Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1 Boligbebyggelse (B)

Gjeldende krav i kommuneplanens arealdel eller gitt byggetillatelse gjelder for områdene benevnt B1 – B4 inntil det er vedtatt en egen reguleringsplan.

4.1.2 Forretninger (FOR)

a. Generelt

I område benevnt FOR tillates det etablert dagligvarebutikk med tilhørende teknisk infrastruktur, trafo, og samferdselsareal, herunder avkjørsel og parkering samt avfallshåndtering.

Atkomst til trafo skal være avklart med Arva og evt. Vei og trafikk (Bodø kommune).

Byggegrenser fremgår av plankartet. Oppstillingsplass for biler og sykkel, herunder overbygg for sykkelparkeringsplasser, samt støttemur og rampe tillates oppført utenfor byggegrensene. Det samme gjelder støyskjerm ved lasterampen knyttet til varemottak.

Det skal legges til rette for gangforbindelse med bredde på min. 3 m foran og langs vestsiden av dagligvarebutikken, med påkobling til fortauet Langs Rønvikveien i sør og Stormoveien i nord.

b. Utnyttingsgrad og byggehøyde

Maks tillatt bebygd areal %-BYA = 100 %. Maks tillatt bruksareal, BRA, til forretning skal ikke overstige 1500 m², inkludert lager. Bruksareal regnes uten tillegg for tenkte plan. Evt. trafo i bygg skal ikke medregnes i BRA.

Gjennomsnittlig gesimshøyde settes til 8 m målt fra gatenivå i Rønvikveien. Forskjellen på laveste og høyeste gesimspunkt skal i så fall være maks 1 m.

Tekniske rom tillates inntil 2,5 m over gesimshøyde. Dette forutsetter at konstruksjonen har et areal på maks 20 % av takflaten, og er tilbaketrukket minimum 45 grader fra gesims/takkant. Det krever god tilpasning/kvalitet i form og materialbruk. Arealbegrensningen gjelder ikke for evt. solcellepaneler.

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

4.2.1 Fellesbestemmelser

Innenfor formålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det mindre justeringer av formålsgrensene mellom formålene.

Avkjørsler er vist med avkjørselspiler på plankartet. Mindre justering av plassering av disse tillates ifm. byggesøknad.

4.2.2 Kjøreveg (KV)

Områder benevnt o_KV1 – o_KV9 omfatter deler av Rønvikveien, Bruveien, Stormoveien, Elveveien, Einmoveien, Kleivaveien, Skolveien og Myrvollveien, og reguleres til offentlig veiformål. Veiene skal utformes iht. kommunalteknisk norm 2020.

Det skal legges til rette for fotgjengerfelt over Bruveien, Elveveien, Skolveien og Myrvollveien. Eksakt plassering og utforming av fotgjengerfeltene skal avklares med Byteknikk ifm. Byggesøknad.

Område benevnt o_KV10 skal være felles for område benevnt FOR og de eiendommene nord for området som bruker Stormoveien til atkomstvei. Veien skal oppgraderes med bredde som vist på plankart.

Område benevnt KV11 utgjør privat atkomst til dagligvarebutikken. Veien skal etableres med bredde som vist på plankart og utformes iht. kommunalteknisk norm 2020.

4.2.3 Fortau (FO)

Områder benevnt o_FO1 – o_FO9 skal opparbeides til offentlig fortau med bredde som vist på plankart.

Fortauene skal utformes iht. Kommunalteknisk norm 2020.

4.2.4 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Områder benevnt o_AVG1 – o_AVG9 og o_AVG11 samt AVG10 skal brukes til overvannshåndtering, grøfter, snøopplag, plassering av lysmaster/skilt o.l.

o_AVG1 – o_AVG9 og o_AVG 11 har offentlige eierform. AVG10 har privat eierform.

4.2.5 Parkeringsplasser (o_PP)

Område benevnt o_PP skal være åpen for allmenn parkering.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Ikke aktuelt.

4.4 Forsvaret (§ 12-5 nr. 4)

Ikke aktuelt.

4.5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

Ikkje aktuelt.

4.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

Ikke aktuelt.

5 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

5.1.1 Sikringssone – frisikt (H140)

Innenfor områder benevnt H140_1 – H140_6 skal det være frisikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers dekke. Enkeltstolper kan tillates.

5.2 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b)

Ikke aktuelt.

5.3 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

Ikke aktuelt.

5.4 Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (§ 11-8 d)

Ikke aktuelt.

5.5 Krav om felles planlegging (§ 11-8 e)

Ikke aktuelt.

6 Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde

Ikke aktuelt

7 Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge, for det aktuelle tiltaket:

- Situasjonsplan, jf. § 2.1.
- VA- rammeplan, inkludert overvannsnett, som er godkjent av Bodø kommune.
- Dokumentasjon av geoteknisk forhold, jf. § 2.5.1.
- Overordnede kommunaltekniske planer for samferdselsanlegg og øvrig teknisk infrastruktur, herunder vei, fortau og gatelys som er godkjent av Bodø kommune

7.2 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge, for det aktuelle tiltaket:

- Evt. godkjent tiltaksplan dersom det er påvist forurensede masser, jf. § 2.5.2.
- Massebudsjett, jf. § 2.6.
- Tiltaksplan for håndtering av ulemper i anleggs- og byggefasen, som er godkjent av Bodø kommune, jf. § 2.7.
- Dokumentasjon som viser at blågrønn faktor oppnås, jf. § 2.9.
- Belysningsplan, jf. § 2.11.
- Detaljert plan for samferdselsanlegg og øvrig teknisk infrastruktur, herunder vei, fortau og gatelys som er godkjent av Bodø kommune.
- Detaljert VA- rammeplan, inkludert overvannsnett, som er godkjent av Bodø kommune.
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som skal overtas av kommunen skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

7.3 Før Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gis skal samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som nødvendiggjøres av utbyggingen være ferdigstilt, for det aktuelle tiltaket:

- o_KV2, o_KV4, f_KV10 og KV11
- o_FO6, o_FO7 og o_FO8
- Fotgjengerfelt over Bruveien og Elveveien og oppgradering av fotgjengerfelt over Rønvikveien ved Skoleveien
- VAO-anlegg, bil- og sykkelparkering.
- Samlet dokumentasjon, jf. § 2.13.

8 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Ikke aktuelt.