

Siste behandling i PNM komiteen dato: _____

Vedtatt av Bodø bystyre i møte

dato: _____

Under K. Sak nummer: _____

formannskapssekretær

Detaljreguleringsplan for Kvartal 3, Storgata 39-45 - reguleringsbestemmelser

Plan ID 2016012

Saksnummer 2017/18168

DATO: 14.09.18

Revidert 27.03.19

1. Planens hensikt

1.1 Formål

Reguleringsplanen skal legge til rette for bolig med tilhørende leke- og uteoppholdsareal, forretning, offentlig/privat tjenesteyting, samt parkeringsanlegg under bakken.

1.1 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart med ID 2016012 sist revidert 10.11.2018 i målestokk 1:500. Det er utarbeidet plankart for to vertikalnivåer, under bakken (vertikalnivå 1) og på bakkeplan (vertikalnivå 2).

1.2 Planområdets arealformål

Området reguleres til følgende formål, jfr plan- og bygningsloven § 12-5:

Vertikalnivå 1 (under grunnen):

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 pkt 2)

- Parkeringsanlegg (SPA)

Vertikalnivå 2 (på bakkeplan)

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5 pkt 1)

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Bolig/Forretning/Tjenesteyting, herunder bevertning (B/F/T)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 pkt 2)

- Kjøreveg offentlig (o-SKV1)
- Kjøreveg privat (f-SKV2)
- Fortau offentlig (o-SF)

2. Felles bestemmelser for hele planområdet

2.1 Støy – støyskjerming

Det henvises til veileder T-1442 og kommuneplanens arealdel. 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 L_{den} . I soverom gjelder dessuten maksnivå fra utendørskilder 45 L_{pAmax} (dB), natt kl. 23-07.

2.2 Universell utforming

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

2.3 Parkering

De til enhver tid gjeldende parkeringskrav legges til grunn. Parkeringsanlegg skal være delvis under terreng, vertikalnivå 1. Sykkelparkering for formål nærings- tjenesteyting skal ligge på bakkeplan.

2.4 Leke- og uteoppholdsareal

De til enhver tid gjeldende krav til leke- og uteoppholdsarealer i kommuneplanens arealdel kap. 4 skal oppfylles.

Deler av leke- og uteoppholdsarealet løses i Anna Benoni-parken. Tiltakshaver skal yte et økonomisk bidrag til oppgradering av Anna Benoni-parken for hver kvadratmeter leke- og uteoppholdsareal som ikke er løst på egen tomt eller egne fellesarealer. Det økonomiske bidraget skal beregnes etter opparbeidelseskostnad pr. kvadratmeter.

Arealet skal ha god arkitektonisk kvalitet og utforming, være universelt utformet og egnet for bruk uansett alder og funksjonsnivå. Uteareal skal ha vekstlag på min. halvparten av arealet. Vegetasjon kan benyttes som sonedeling for å skjerme møblerte oppholdssoner.

Innglasset balkong/terrasse godkjennes som privat uteoppholdsareal. Innglassing av balkong/terrasse må kunne åpnes.

Takterrasse aksepteres som fullverdig leke- og uteoppholdsareal forutsatt at de oppfyller krav til støynivå, er tilstrekkelig skjermet for vind og er tilstrekkelig sikret.

2.5 Estetikk

Bebyggelse med tilhørende uteareal skal fremstå som en helhetlig utbygging med høy arkitektonisk kvalitet. Bygningsmessige tiltak innen planområdet skal prosjekteres av foretak som har sentral godkjenning i tiltaksklasse 3 for arkitektur.

2.6 Klima

Det skal tas hensyn til vindforhold ved utforming av bebyggelse og utearealer.

2.7 Energiforsyning

Det er tilknytningsplikt til fjernvarmenettet når konsesjonær har bekreftet at fjernvarme kan leveres på konsesjonsvilkår. Tilknytningsplikten gjelder for alle bygg innen planområdet, men ikke for oppføring/hovedombygging for bygning som har mindre enn 500 m² oppvarmet bruksareal. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at alternative løsninger vil være miljømessig bedre.

2.8 Avfall

Areal for avfallsanlegg er etter samråd med renovasjonsselskap avsatt på plankartet BG#4. Endelig plassering av avfallsanlegg skal framgå av utomhusplanen og løses i samråd med renovasjonsselskap.

2.9 Tiltak i anleggsfasen

Det skal utarbeides en tiltaksplan for anleggsfasen i henhold til bestemmelsene i kommuneplanens § 1.8. Det skal gjøres kartlegging av mulig forurensing i grunnen, og det stilles krav om en tiltaksplan for håndtering av forurensete masser i henhold til forurensingsforskriftens kap. 2.

2.10 Håndtering av overskuddsmasser fra bygge- og gravearbeid

Det stilles krav til dokumentasjon i hht KPA §1.9.1-3

2.11 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge detaljert utomhusplan. Utomhusplanen skal vise planlagt bebyggelse med høyder, byggegrenser samt planlagte løsninger for felles uteoppholdsarealer på lokk, sykkelparkering, skjermingstiltak for vind og støy, beplantning og møblering.

2.12 Kulturminner

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.

2.13 Hinderflater flyplass og byggerestriksjonsflater flynavigasjonsanlegg

2.13.1 – Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Bodø lufthavn

Dersom det skal benyttes byggekraner over kote 58,3 meter over havet, må tiltakshaver utarbeide

risikoanalyse etter anerkjent standard for å fastslå om det er akseptabelt med hensyn til flysikkerheten. Risikoanalysen skal sendes Avinor som grunnlag til en eventuell dispensasjonssøknad til Luftfartstilsynet. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse for bruk av kraner over kote 58,3 meter over havet før det foreligger godkjenning fra Avinor.

2.13.2 – Krav til radioteknisk vurdering av bygninger

Ved alle nye bygg, tilbygg og endring på eksisterende bygg som inkludert takkonstruksjon overstiger kote 32,7 meter over havet, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for byggene/tilbyggene/fasadeendringene.

2.13.3 – Krav til radioteknisk vurdering av byggekraner

Det stilles ingen krav til radioteknisk vurdering av mobilkran uansett høyde på kranarmen. Ved all bruk av tårnkraner der bommen overstiger kote 32,7 meter over havet, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på tårnkranene. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bruk av tårnkraner.

3. Bebyggelse og anlegg – kombinert formål bolig/forretning/tjenesteyting

Vertikalnivå 2

3.1 Generelt

Innenfor området benevnt B/F/T tillates etablert bolig med tilhørende leke- og oppholdsareal, forretning, offentlig/privat tjenesteyting. Etablering av bolig i 1.etasje forutsetter at gulv i 1. etasje ligger minst 0,8 meter over fortausnivå, eller at det opparbeides en kantsone på minimum 2 meter mot fortau. Kantsonen kan brukes til sykkelparkering, avfallshåndtering, møblering og inngangssoner. Parkering av bil er ikke tillatt i kantsonen.

50% av fasade mot omkringliggende gater skal være annet formål enn bolig og ha inngang fra offentlig fortau. Næringsfasader skal ha min. 50 % glass.

Leke- og oppholdsareal mot naboeiendom i nord skal sikres allmenn tilgjengelighet fra Storgata.

3.2 Byggegrenser

- Ny bebyggelse skal oppføres innenfor de viste byggegrenser på plankartet. Der byggegrenser ikke er vist, er byggegrense sammenfallende med formålsgrense.

- Det tillates utkraging (svalgang, balkonger) innenfor bestemmelsesområde BG#1.

Svalgangen/balkongenes dybde skal variere slik at skapes et variert uttrykk. Deler av svalgang/balkong tillates innglasset som skjerming mot vind.

3.3 Utnyttingsgrad

Det tillates %BYA 72 i planområdet.

Maksimal utnyttelse innenfor B/F/T skal ikke overskride BRA= 5600 m² eksklusive parkeringsanlegg.

Parkeringsanlegg med boder under terreng regnes ikke med i utnyttelsen.

3.4 Byggehøyder

Bebyggelsen skal ha maksimum byggehøyder som angitt på plankartet med kotehøyder. Takoppbygg, tekniske installasjoner og rom for klimaskjerming i forbindelse med takterrasser kan maksimalt oppbygges med 3.5 meter over maksimum regulert høyde, og utgjøre maksimum 20% av takflaten. Det tillates rekkverk på takterrasser over regulerte høyder og dette skal trekkes tilbake fra gesims tilsvarende rekkverkets høyde

3.5 Bestemmelsesområder

Arealet innenfor BG#1 skal opparbeides som uteoppholdsareal for boligene.
Arealet innenfor BG#2 settes av til avfallscontainere under terreng

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Vertikalnivå 1

4.1 Parkeringsanlegg

Området benevnt SPA reguleres til parkeringsanlegg delvis under terreng. Innenfor dette området tillates det etablering av bilparkering, sykkelparkering, boder og tekniske rom samt ny netstasjon. Atkomst til parkeringsanlegget er vist med pil på plankartet.
Det skal innenfor BG#2 avsettes areal for avfallscontainere.

Vertikalnivå 2

4.2 Veg

Området benevnt o_Veg omfatter del av vegareal i Storgata, Biskop Kroghs gate og Urtegårdsgata. Området benevnt f_Veg omfatter mindre areal i nordvest for å sikre tilkomst til gårdssrom. Området benevnt o-Fortau omfatter offentlig fortau.

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Dokumentasjon om at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkte tiltak
- Detaljert utomhusplan, jfr. § 2.11.
- Dokumentasjon på at skolekapasitet/barnehagekapasitet er tilfredsstillende.
- Skisseplan for offentlige trafikkområder, kommunaltekniske anlegg, gatelys og lekeplasser som inngår i planen. Denne skal være skriftlig godkjent av Byteknikk.
- Støyfaglig utredning skal legges ved rammesøknaden. Før igangsettelsestillatelse gis, skal det dokumenteres at støykravene iht. PBL, TEK17 og T-1442 overholdes.
For maksimalt 20 enheter kan stille side oppnås ved avbøtende tiltak som utlufting mot innglasset balkong, jf. §2.4.

5.2 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- 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. Tiltaksplan for anleggsfasen skal være godkjent av Byteknikk, jf. 2.9
- Det skal foreligge godkjenninger fra Avinor flysikring av byggehøyder, radioteknisk vurdering og bruk av kraner.
- Det skal gjøres kartlegging av mulig forurensing i grunnen, og det stilles krav om en tiltaksplan for håndtering av forurensete masser i henhold til forurensingsforskriftens kap.2. Tiltaksplan skal være godkjent av Byteknikk før det gis igangsettingstillatelse.
- Detaljplan for offentlige trafikkområder og kommunaltekniske anlegg som inngår i planen skal være skriftlig godkjent av Byteknikk
- For bygg med tilknytningsplikt til fjernvarme i h.h.t. § 2.8 skal igangsettingstillatelse ikke gis før det er dokumentert at avtale om tilknytning er inngått.
- All teknisk og grønn offentlig infrastruktur som skal overtas av Bodø kommune skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Det økonomisk bidraget til oppgradering av Anna Benoni-parken skal være innbetalt før det gis igangsettingstillatelse

5.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gis skal følgende foreligge/være ferdig opparbeidet:

- Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal uteområder være opparbeidet i henhold til tillatelsen.
- Parkering skal være ferdigstilt i h.h.t. rammetillatelse før brukstillatelse kan gis.
- Det skal utarbeides massebudsjett som skal følge med byggesøknad. Det skal dokumenteres hvor overskuddsmasser er deponert og hvordan massen er håndtert. Før det kan gis ferdigattest skal masseregnskap være godkjent av Byteknikk.
- Offentlige trafikkområder og kommunaltekniske anlegg som inngår i planen skal være opparbeidet.
- Tilkopling til fjernvarme