

PLANBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR INNERDAMMEN, STØVER, GNR 54/4, 55/107

Siste behandling i PNM komiteen dato:

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato:

Under K. Sak nummer:

.....
formannskapssekretær

PLANBESTEMMELSER

§1 GENERELT

1.0 Formål

Reguleringsplanen skal legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende uteoppholdsareal.

1.1 Planavgrensning

Det regulerede området er vist med plangrense på plankart sist revidert 18.1.19 i målestokk 1:1000
Planen vil erstatte deler av reguleringsplan 'Støver øst og Støver vest, vedtatt 10.02.2000.

1.2 Planområdets arealformål

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

Bebyggelse og anlegg:

- Konsentrert småhusbebyggelse (BK1-BK2)
- Annet uteoppholdsareal (f_AU1)
- Renovasjonsanlegg(f_RE1)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg(f_SKV1)
- Gatetun (f_GT1)
- Annen veggrunn (f_SVT1-2)
- Parkering (f_P1-2)

Grønnstruktur

- Friområde (f_F1)

Hensynssoner jfr pbl § 12-6

-Sikringssone frisikt (H140_1)

- Særlig krav til infrastruktur (H410_1)

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Situasjonsplan

Situasjonsplan skal vise planlagt bebyggelse med høyder (eksisterende og fremtidig terreng) og plassering, atkomst, parkering, sykkelparkering, snarveistier, avfallshåndtering, eventuelle nettstasjoner, samt planlagte løsninger for felles uteoppholdsarealer.

2.2 Støy- støyskjerming

Boliger skal dokumenteres å oppnå innendørs støynivå ihht 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 Lden. I soverom gjelder maksnivå fra utendørskilder 45 LpAmax (dB), natt kl. 23-07.

Støyvurdering og forslag til tiltak for støyskjerming vedlegges søknad om byggetillatelse.

Tiltak for støyskjerming skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse.

2.3 Sikkerhet mot jernbane

Langs grenselinje mot jernbanen skal det etableres en støy- og sikringsskjerm.

2.4 Parkering

Det skal etableres parkering i henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

2.5 Lekeareal

Det skal etableres leke- og uteoppholdsarealer i henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel

2.6 Universell utforming

For uteområder, atkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i byggeteknisk forskrift. Andel boenheter tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse skal være i henhold til krav fastsatt i kommuneplanens arealdel.

2.7 Estetikk

Ny bebyggelse skal vise god tilpasning til og opprettholde kvaliteten i det eksisterende boligområdet.

2.8 Kulturminner

Skulle det under arbeid vise seg at tiltaket kan få konsekvenser for et automatisk fredet kulturminne, skal arbeidet stanses og ansvarlig myndighet eller nærmeste politimyndighet varsles i henhold til Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

2.9 Bygge- og anleggsfasen

Det skal utarbeides en egen tiltaksplan for hvordan farer og ulemper for beboere i nrområdet skal håndteres i anleggsfasen. Det gjelder spesielt transport og trafikk, støy, støv og rystelser. Tiltaksplanen må også vise hvordan det tas hensyn til det biomarine livet i Futelva. Ulemper for offentlig transport og trafikkavvikling skal redegjøres for. Eksisterende skolevei/snarvei skal opprettholdes gjennom anleggsperioden, og det skal redegjøres for trafiksikker skolevei. Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal håndteres i samsvar med kap. 4 i T-1442. Tiltaksplan, med håndtering av problemene og avbøtende tiltak, skal godkjennes av Byteknikk

2.10 Tekniske anlegg

Det skal utarbeides plan for kommunaltekniske anlegg, vei og VA anlegg. Overvann/drenering skal håndteres på en slik måte at tiltaket ikke fører til skader eller ulemper for jernbanen.

2.11 Grunnforhold

Før det gis rammetillatelse skal det dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkte tiltak. Ved mistanke om forurenset grunn må dette sjekkes nærmere ut og eventuell tiltaksplan for håndtering av forurensete masser i henhold til forurensningsforskriften kap.2 må utarbeides.

§ 3. OMRÅDER FOR AREALBRUKSFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg.

3.1.1 Konsentrert småhusbebyggelse BK1 og BK2

Det skal oppføres 2 bygg med svalgangsløsning. BK1 har 2 leilighetsetasjer. BK2 har 2 leilighetsetasjer samt en sokkeletasje for bodar.

Totalt antall boenheter skal ikke overstige 30.

Takform skal i hovedsak være mønet, men mindre innslag av flate tak kan aksepteres.

Sykkelparkering med overbygg tillates utenfor byggegrense, innenfor formålsområdet.

3.1.2 Utnyttelse.

Maks % BYA for BK1= 45% innenfor formålsområdet.

Maks % BYA for BK2= 55% innenfor formålsområdet.

3.1.3 Gesimshøyde.

Følgende begrensninger gjelder for bebyggelsen BK1 og BK2:

Maks mønehøyde over gjennomsnittlig terreng = 8,5 meter.

3.1.4 Renovasjonsanlegg, f_RE1.

Renovasjon anlegges innenfor formål for renovasjonsanlegg, f_RE1, og er felles for bebyggelse innenfor planområdet. Anlegget baseres på nedsenkbar avfallssystem.

3.1.5 Uteoppholdsareal, f_AU1.

f_AU1 er privat, felles uteoppholdsarealer for BK1- BK2 samt for eksisterende bebyggelse med felles eiendomsgrense. Arealet skal dels opparbeides som nærlekområder, dels som uteoppholdsanlegg med benker og bord.

Det skal opparbeides en vegetasjonsskjerm mot naboeiendom som skjerming ut mot uteoppholdsarealet. Utforming av denne må fremkomme på utomhusplan som sendes inn ved rammesøknad.

Det skal opparbeides felles lekeplasser for BK1- BK2 samt for eksisterende bebyggelse med felles eiendomsgrense. Lekeplassene skal utformes med hovedvekt på mindre barn, med lekeutstyr tilpasset denne aldersgruppen.

4.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1.1 Veg, f_SKV1.

Veg, f_SKV1 er felles adkomstvei for BK1 og BK2 til parkeringsplass.

4.1.2 Gatetun, f_GT1

Innenfor planområdet opparbeides kjørearealer for adkomst til blokkleilighetene og til parkeringen for blokkleilighetene som gatetunarealer. Det kan tillates begrenset møblering innenfor formålet.

4.1.3 Parkeringsplass, f_P1, f_P2.

f_P1 og f_P2 skal opparbeides som åpen markparkering. f_P1 er felles parkeringsplasser for BK1 og BK2. f_P1 skal ha 2 stk hc-plasser.

f_P2 er tilleggs plasser for inntilliggende eksisterende parkeringsareal med felles eiendomsgrense.

5.1 Grønnstruktur

5.1.1 Friområde f_F1

Området innenfor f_F1, skal opprettholdes med eksisterende vegetasjon.

Støyskjermingsvegg og gjerde mot jernbanen tillates oppført på f_F1. Avgrensning inn mot jernbanen skal sikres ved gjerde eller i forbindelse med støyskjermingsvegg. Plassering avgjøres i samråd med Bane Nor.

6.1 Hensynssoner

6.1.1 Sikringssone frisikt, H140_1

H140 er frisiktområde i avkjørsel og kryss, som skal holdes fri for sikthindringer høyere enn 0,5m over hovedvegens nivå.

6.1.2 Særlig krav til infrastruktur, H410_1

H410_1 er hensynssone for jernbanen. Det tillates manøvreringsareal for parkeringsområdet innenfor hensynssonen. Byggverk tillates ikke. Det tillates å sette opp støyskjerm og/eller gjerde.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 7.1 Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Situasjonsplan som viser bebyggelse med høyder og byggelinjer, evt. rekkverk, støyskjerm og forstøtningsmurer, bil- og sykkelparkering, avfallshåndtering, atkomst, eksisterende og fremtidig terreng samt øvrig bruk av ubebygde arealer.
- Dokumentasjon på tilstrekkelig skolekapasitet.
- Dokumentasjon som godtgjør at støykravene oppfylles.
- Dokumentasjon på grunnforhold og tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkte tiltak..
- Skisseplan for kommunaltekniske anlegg, godkjent av Byteknikk.

§ 7.2 Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Detaljplaner for offentlig veigrunn og VA- anlegg som er godkjent av Byteknikk. Dokumentasjon på tilstrekkelig vanntrykk.
- Dokumentasjon på at bebyggelsen får tilstrekkelig vann til brannslukking/eventuelle sprinkleranlegg.
- Redegjørelse og plan for anleggsrigg i byggefasen.
- Godkjent tiltaksplan for håndtering av ulemper i bygge- anleggsfasen, jfr. § 2.11.
- Teknisk infrastruktur skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

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

- Tilhørende leke- og oppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet. Ved trinnvis utbygging skal nødvendig uteoppholdsareal opparbeides.
- Dersom det gis midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret, skal nødvendig uteoppholdsareal senest ferdigstilles påfølgende sommer. Dersom siste byggetrinn ikke er ferdigstilt senest fire år etter brukstillatelse er gitt for første byggetrinn, skal felles leke- og uteoppholdsareal opparbeides omgående.
- Støy- og sikringsskjermingen mot jernbanetraseen skal være oppsatt og godkjent av BaneNor.
- Dokumentasjon på at parkeringskravet er oppfylt.
- Eventuelle avbøtende tiltak ift. støy skal være ferdigstilt iht.dokumentasjon fremlagt til rammesøknaden.

- Bruksrett for parkeringsplasser i f_P2 skal være tinglyst til naboeiendom gnr/bnr 55/70

Sist revidert 06.05.19