

Siste behandling i PNM komiteen

dato:

Vedtatt av Bodø bystyre i møte

dato:

Under K. Sak

nummer:

formannskapssekretær

## Reguleringsplan for Rønvikveien 71

---

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 2016001

Saksnummer 2017/18937

Dato: 05.06.2019

# 1. Planens hensikt

---

## 1.1. Formål

Hensikten med planen er å legge til rette for utvidelse av eksisterende dagligvarebutikk samt etablering av enkeltstående bygningsdeler til boligformål over dagligvarebutikken. Videre legger planen til rette for felles uteoppholdsareal på takterrasse og parkering på og under bakken. Planen legger også til rette for utbedring av nærliggende veier og kryss.

## 1.2 Planområdet

Det regulerte området er vist på plankart med plan ID 2016001.

# 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

## 2.1 Planområdets arealformål

- Bebyggelse og anlegg (Pbls § 12-5, nr. 1)
  - Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (bolig/forretning), BKB (privat eierform)
  - Boligbebyggelse, B (privat eierform)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbls § 12-5, nr. 2)
  - Kjøreveg, KV (offentlig og felles eierform)
  - Fortau, F (offentlig eierform)
  - Annen veggrunn - teknisk anlegg, AVT (offentlig eierform)
  - Parkeringshus/-anlegg under bakken, PH (felles eierform)
- Hensynssone - sikringssoner (Pbls § 12-6)
  - Frisikt, H140

## 2.2 Situasjonsplan

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i målestokk 1: 500 som skal vise planlagt bebyggelse med byggelinjer og byggehøyder, eksisterende og fremtidig terreng, atkomst, nedkjøring til parkeringsanlegg, bil- og sykkelparkering, avfallshåndtering, løsninger for felles leke- og uteoppholdsareal, løsninger for varelevering, samt øvrig bruk av ubebygde arealer.

## 2.3 Støy

Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn for utforming av bebyggelsen innenfor planområdet.

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 Lden. I soverom gjelder dessuten maksnivå fra utendørskilder 45 LpAmax (dB), natt kl. 23-07.

For å oppfylle støykravene kan balkonger glasses inn.

Minimum halvparten av støyfølsomme rom i hver leilighet skal ha luftemulighet mot stille side eller innglasset balkong.

For å ivareta hensynet til støy når det gjelder felles leke- og uteoppholdsareal skal det etableres tett rekkverk rundt takterrassen mot Rønvikveien og Bruveien. Høyde og løsning for dette må dokumenteres ifm. rammesøknaden, jf. § 5.1.

For å ivareta hensynet til støy når det gjelder private balkonger skal det etableres tett rekkverk ved støyutsatte balkonger. Høyde og løsning for dette må dokumenteres ifm. rammesøknaden, jf. § 5.1.

## 2.4 Arkitektur og estetikk

Planlagt bygg skal utformes slik at det skapes god arkitektonisk kvalitet.

Bygget skal reflektere sin egen tid når det gjelder utforming, materialvalg og fargesetting.

## 2.5 Parkering

Krav til bil- og sykkelparkering skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelsene for Bodø kommune.

## 2.6 Uteoppholdsareal

Størrelse og utforming på felles uteoppholdsareal skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende bestemmelser for Bodø kommune.

Felles uteoppholdsareal kan løses i sin helhet på takterrasse.

Det mest solfylte arealet, dvs. vestre del av takterrassen, skal forbeholdes felles leke- og uteoppholdsareal.

Felles uteoppholdsareal skal sikres med gjerde ved behov, jf. pkt. 2.3.

Innglasset balkong kan regnes som privat uteoppholdsareal og må kunne åpnes.

## 2.7 Universell utforming

For uteområder, atkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i byggeteknisk forskrift.

Ved bygging av boliger skal andel leiligheter tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse være i henhold til krav fastsatt i kommuneplanens arealdel.

## 2.8 Energi

I planområdet er det tilknytningsplikt til fjernvarmenettet når konsesjonær har bekreftet at fjernvarme kan leveres på konsesjonsvilkår.

Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at alternative løsninger vil være miljømessige bedre.

## 2.9 Varelevering

Det skal utarbeides leveringsinstruks som skal godkjennes av kommunen. Leveringsinstruksen skal redegjøre for tidspunkt for varelevering og avbøtende tiltak, herunder behov for hjelpemann.

## 2.10 Kabelanlegg

Det skal tas hensyn til evt. kabelanlegg i grunn. Flytting, nærbygging etc. må avklares med den enkelte eier.

## 2.11 Grunnforhold

Før det gis rammetillatelse skal det dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkt byggetiltak.

Håndtering av masser skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende bestemmelser for Bodø kommune.

## 2.12 Bygge- og anleggsfasen

Det skal utarbeides en plan for hvordan ulemper for beboere og næringsetableringer skal håndteres i bygge- og anleggsfasen, og planen skal være godkjent før det kan gis rammetillatelse. Detaljplan for beskyttelse av omgivelsene skal være skriftlig godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.

Planen skal redegjøre for hvor informasjon og henvendelser skal rettes, samordningsmøter, driftsopplegg i ulike faser, driftstider, skjerming av byggeplass, skiltplaner, massetransport,

deponering av masser, transport til og fra området, riggområde, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal håndteres i samsvar med kapittel 4 i retningslinje T-1442/2016.

### 2.13 Gangforbindelse

Det skal etableres trafiksikker gangforbindelse foran og langs vestsiden av butikken med påkobling til fortauet i Rønvikveien i sør og Stormoveien i nord.

### 2.14 Kulturminner

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

## 3. Bestemmelser til arealformål

---

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

#### 3.1.1 Kombinert formål bolig/forretning (BKB)

##### a) *Generelt*

Innenfor område benevnt BKB tillates det etablert dagligvarebutikk og boliger med tilhørende leke- og uteoppholdsareal, bil- og sykkelparkering og avfallshåndtering.

Byggegrenser fremgår av plankartet. Der byggegrense ikke er vist faller denne sammen med formålgrensen.

Avfallsanlegg, oppstillingsplass for biler og sykkel samt kjørerampe til parkeringskjeller tillates oppført utenfor byggegrensene.

I første etasje tillates kun forretning. Boliger tillates i øvrige etasjer.

Det skal legges til rette for varierte leilighetsstørrelser innenfor området.

Det skal settes av tilstrekkelig og nødvendig manøvreringsareal ifm. varelevering på østre og nordøstre del av område benevnt BKB.

##### b) *Utnyttingsgrad, byggehøyde og volum*

Maks tillatt bebygd areal %-BYA = 100 %. Bruksareal, BRA, til forretning skal ikke overstige 1500 m<sup>2</sup>. Maks tillatt gesimshøyde settes til 16 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Trappetårn og heishus over angitt gesimshøyde tillates inntil 3 m. Dette forutsetter at konstruksjonen har et begrenset areal og god tilpasning/kvalitet i form og materialbruk.

Over første etasje tillates det ikke sammenhengende bygningsmasse. Det skal være åpninger og siktlinjer mellom bygningskroppene.

#### 3.1.2 Boligbebyggelse (B)

Gjeldende krav i kommuneplan eller gitt tillatelse gjelder for område benevnt B inntil det er vedtatt en egen reguleringsplan.

#### 3.1.3 Renovasjonsanlegg

Innenfor område benevnt f\_BRE kan det etableres renovasjonsanlegg som skal være felles for BKB. Avfallshåndtering skal foregå iht. kommunens renovasjonsforskrift.

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

#### a) *Kjøreveg (KV)*

Områder benevnt o\_KV1 – o\_KV3 omfatter deler av Rønvikveien, Bruveien, Elveveien, Stormoveien og Einmoveien og reguleres til offentlig veiformål med bredde iht. plankartet.

Det skal anlegges fotgjengerfelt som illustrert på plankartet. Eksakt plassering og utforming av fotgjengerfeltene skal avklares med Teknisk Avdeling ved søknad om igangsettingstillatelse.

Atkomst for varelevering og til eksisterende boliger er vist med pil på plankartet. Mindre justeringer av disse tillates. Eksakt plassering av inn- og utkjørsel ifm. varelevering skal avklares i forbindelse med søknad igangsettelsestillatelse.

Det skal etableres venstresvingefelt i tilknytning til krysset Rønvikveien/Bruveien ved oppmerking i veibanen som illustrert på plankartet. Detaljert utforming av dette skal avklares ifm. søknad om igangsettingstillatelse.

Område benevnt f\_KV skal være felles avkjørsel/atomst for område benevnt BKB.

#### b) *Fortau (F)*

Områder benevnt o\_F1 – o\_F5 skal opparbeides til offentlige fortau med bredde iht. plankartet. Fortaue skal utformes iht. Kommunalteknisk norm.

#### c) *Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT)*

Områder benevnt o\_AVT1 – o\_AVT8 kan brukes som grøfter, til fyllinger, snøopplag, plassering av lysmaster/skilt o.l.

#### d) *Parkeringshus/-anlegg (PH)*

I område benevnt f\_PH skal brukes til parkeringskjeller. I området tillates det anlagt bil- og sykkelparkering, boder og evt. teknisk rom.

Parkeringsanlegget er felles for både kunder (forretning) og beboere (bolig). Parkeringsarealene skal være adskilt.

### 3.1.4 Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen Bodø lufthavn

Det må ikke etableres bygg eller anlegg som gjennomtrenger høyderestriksjonsflatene/hinderflatene (horisontalflaten) i restriksjonsplanen for Bodø lufthavn, dvs. 58,3 m.o.h.

Dersom det skal benyttes byggekraner over kote 58,3 meter over havet, må tiltakshaver avklare med Avinor behov for utarbeidelse av risikoanalyse for å fastslå om det er akseptabelt med hensyn til flysikkerheten. En eventuell risikoanalyse etter anerkjent standard skal sendes Avinor som grunnlag til en eventuell søknad om forhåndsgodkjennelse til Luftfartstilsynet. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse for bruk av kraner over kote 58,3 meter over havet før det foreligger godkjennelse fra Avinor.

## 4. Bestemmelser til hensynssoner

---

### 4.1 Sikringszone – frisikt (§ 12-6 a)

Innenfor områder benevnt H140\_1 og H140\_2 skal det til enhver tid være frisikt i en høyde 0,5 m over tilstøtende veiens plan.

## 5. Rekkefølgebestemmelser

---

### 5.1 Rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Situasjonsplan ihht. § 2.2.
- Perspektiver som viser den nye bebyggelsen ift. eksisterende bebyggelse.
- Skisseplan for kommunaltekniske anlegg som omfatter vei, vann, avløp, gatelys og uteområder skal godkjennes av Teknisk avdeling.
- Redegjørelse og plan for anlegg- og driftsforhold i byggefasen, jfr. §2.12.
- Dokumentasjon av grunnforhold, jf. §2.11.
- Dokumentasjon som godtgjør at støykravene oppfylles, jf § 2.3.
- Dokumentasjon på at det er tilstrekkelig skolekapasitet.

### 5.2 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge (relateres til omsøkt byggetrinn):

- Detaljplaner for offentlige veier og VA-anlegg som er godkjent av Teknisk Avdeling. Herunder detaljert utforming av venstresvingefeltet, fotgjengerfelt og inn/utkjøring til varelevering, samt dokumentasjon på at bygget får tilstrekkelig vann til brannslukking og til evt. sprinklingsanlegg.
- Offentlige vei-, fortaus- og ledningsanlegg som skal overtas av Bodø kommune skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Godkjent leveringsinstruks, jf. § 2.
- Detaljplan for felles leke- og uteoppholdsareal som er godkjent av Teknisk Avdeling.
- Godkjent tiltaksplan for håndtering av ulemper i bygge- anleggsfasen, jf. § 2.13.
- Avtale om tilknytning til fjernvarme, evt. dokumentasjon på alternativ energiløsning, jf. § 2.8.

### 5.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før ferdigattest kan gis skal følgende foreligge/være ferdig opparbeidet/avklart (relateres til omsøkt utbygging/byggetrinn):

- Offentlige veier, herunder venstresvingefeltet, avkjørsler, fortau og VA-anlegg.
- Dokumentasjon på at parkeringskravet er oppfylt.
- Avbøtende tiltak ift. støy.
- Avbøtende tiltak ift. varelevering, jf. § 2.9.
- Felles leke- og uteoppholdsareal.
- Evt. nødvendig sikring av takterrasse.
- Tilkobling til fjernvarme med mindre det er godkjent at en annen løsning vil være miljømessig bedre.
- Skiltplan for området. Plan for varetransport integreres i skiltplan.