

Siste behandling i PNM komiteen

dato:

Vedtatt av Bodø bystyre i møte

dato:

Under K. Sak

nummer:

formannskapssekretær

Detaljreguleringsplan for Lillevollen 1, Rønvik - reguleringsbestemmelser

PlanID 2018017

Saksnummer 2017/17383

1. PLANENS HENSIKT

Hensikt med planforslaget er å legge til rette for bygging av nye boliger innenfor planområdet samtidig som den verneverdige bebyggelsen med tilhørende uteoppholdsarealer sikres.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1. Planområdets arealformål

Området reguleres til følgende formål:

PBL § 12-5, 1 Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
- Uteoppholdsareal (f_BUT)

PBL § 12-5, 3 Grønnstruktur

- Naturområde - grønnstruktur (GN)

PBL § 12-6 Hensynssoner

- c) Bevaring kulturmiljø

2.2. Funksjons- og kvalitetskrav

2.2.1. Byggeskikk og estetikk

Nye bygg og anlegg skal utformes i samspill med form og karakter i omgivelsene. Bygninger skal ha form, volum og høyde etter naturgitte og bygde omgivelser og fremme gode private og felles uterom. Utforming av nye bygg og anlegg skal basere seg på bruk av varige materialer – hovedsak tre.

2.2.2. Universell utforming

Felles utearealer skal utformes slik at de tilfredsstiller krav til universell utforming, jf. pbl 29-3.

2.2.3. Terrengbehandling

Inngrep i terrenget i forbindelse med opparbeiding av byggegrunn med skjæring og fylling, skal utføres på en skånsom måte. Forstøtningsmurer tilpasses terrenget og vegetasjonen, slik at fyllinger begrenses mest mulig.

2.2.4. Avkjørsler

Plassering av avkjørslene (vist på plankartet med piler) er veiledende, men antallet og fra hvilken veg tomte skal ha atkomst, er bindende. Det skal dokumenteres at avkjørsel ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten med bl.a. krav til stigningsforhold og frisiktarealer.

2.2.5. Eksisterende VA-anlegg og kabler.

Eksisterende VA-anlegg og kabler skal påvises, flyttes og/eller sikres før terrengarbeider igangsettes.

2.2.6. Kabler, ledninger og energianlegg

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

2.2.7. Gjennomføring av anleggs- og byggearbeider

Det skal utarbeides en overordnet plan for hvordan ulemper for beboere og andre 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 ansvarlig for informasjon og henvendelser, samordningsmøter, driftsopplegg i ulike faser, driftstider, skjerming av byggeplass, skiltplaner, massetransport, 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.

2.3. Byggegrenser

2.3.1. Avstand naboeiendom

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene angitt på plankartet, med unntak av parkeringsplasser. Frittstående garasje (jf. PBL § 29-4) kan oppføres inntil 2 meter fra tomtegrense/formålsgrense annet vegformål. I felt uten byggegrense kan bygning plasseres i formålsgrense.

2.4. Miljøkvalitet

2.4.1. Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016, skal legges til grunn for gjennomføring av planen. Grenseverdier i forhold til støy angitt i tabell 3 skal overholdes.

2.5. Samfunnssikkerhet

2.5.1. Vann og overvann

Ved byggesøknad skal det redegjøres for løsninger knyttet til overvann. Med overvann forstås overflateavrenning, takvann og drensvann. Overvann skal ikke medføre skade på bygg og anlegg.

Bygg og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flom oppnås.

2.5.2. Ras, stabilitet og flom

Det kreves geoteknisk dokumentasjon på områdestabilitet som vedlegg til rammesøknad.

2.6. Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen

2.6.1. Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8 2.ledd.

2.6.2. Geotekniske undersøkelser og prosjektering

Det skal foretas geotekniske undersøkelser før arbeid med terreng kan igangsettes. Områdestabilitet for BKS3 må vurderes på nytt til søknad om rammetillatelse. Prosjektering av grunnarbeid skal gjøres av foretak med dokumentert geoteknisk kompetanse.

2.6.3. Forurensing i grunnen

Det skal foretas miljøtekniske grunnundersøkelser i områdene som berøres av utbygging før arbeider kan igangsettes. Dersom det avdekkes forurensede masser skal tiltaksplan i hht. forurensingsforskriftens kap. 2 godkjennes av Byteknikk.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1. Fellesbestemmelser

a) Beregningsgrunnlag for grad av utnyttning

Utnyttelsen skal beregnes som %-BYA etter TEK17 Grad av utnyttning

b) Uteoppholdsareal

Avsatt areal til leke- og uteoppholdsareal skal være i henhold til gjeldende bestemmelser for Bodø kommune, jfr. kommuneplanens arealdel 2018-2030, § 4. Det skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse hvordan kravet oppfylles.

c) Parkering

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

d) Renovasjon

Nødvendig areal for håndtering av husholdningsavfall skal avsettes og dokumenteres i byggesak. Det skal benyttes nedgravde avfallscontainere, eller de løsningene renovasjonsselskapet godkjenner. Avfallshåndtering skal løses på egen eiendom. Plassering av og løsning for avfallsanlegg skal inntegnes i utomhusplan ved byggesak og planlegges slik at støy og sjenanse mot boliger reduseres mest mulig.

3.1.2. Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

a) Krav til byggesøknaden

Ved rammesøknad skal det legges frem en overordnet situasjonsplan som redegjør for hovedprinsippene ved tiltaket slik som plassering av bygg og anlegg, parkeringsplass, adkomst, renovasjonsløsning mv.

Ved søknad om igangsettingstillatelse må det fremgå flere detaljer.

Dokumentasjonen skal inneholde terrengsnitt , fasader og en situasjonsplan som viser endelig plassering av bebyggelse og anlegg. Tegningene skal være målsatt i egnet målestokk, terrenghøyder skal fremgå av koter og evt. punkthøyder. Det skal fremgå av situasjonsplan og terrengsnitt:

- Forstøtningsmurer og sikringsgjerder
- Samtlige inngrep på tomte, inkludert opparbeiding av parkeringsplasser, lekeplasser, renovasjonsløsninger, etc.
- Avkjørsler med frisiktarealer
- Nabobebyggelse bør vises på terrengsnitt, evt. slik den er vist på illustrasjonsplanen i reguleringsplanen
- Områder beregnet for lek og uteopphold

De estetiske sidene av tiltaket skal gjøres rede for og vurderes, både i forhold til seg selv og i forhold til omgivelsene. Det fremgår av planbeskrivelsen hvordan situasjonsplan kan utformes.

Det vises forøvrig til fellesbestemmelsene kap 2.4, 2.5 og 2.6.

Boligformål

3.1.3. Fellesbestemmelser for boliger

a) Høyde på bygninger og plassering i terrenget

For bolig i skrått terreng er maksimal tillatte høyder målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Maks tillatt gesims- og mønehøyde er 8 m/11 m for bolighus og

mønehøyde 4,5 m for uthus (garasje/carport/bod). I terreng brattere enn 1:4 skal bolig etableres med underetasje.

For bolig med underetasje er maksimal tillatt gesimshøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå 8 m.

b) Materialer

All bebyggelse skal ha tre som hovedmateriale på fasader.

3.1.4. Særskilte bestemmelser for felt BKS1 – konsentrert småhusbebyggelse

a) Type bebyggelse og grad av utnyttelse

Eksisterende bebyggelse og anlegg består av 3 boenheter og to uthus. Boligene og det eldre uthuset nærmest krysset Lillevollen/Hellåsveien skal bevares. Det vises forøvrig til § 5.

Tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) = 27%.

3.1.5. Særskilte bestemmelser for felt BKS2– konsentrert småhusbebyggelse

a) Type bebyggelse og grad av utnyttelse

Innenfor område avsatt til konsentrert småhusbebyggelse kan det føres opp 2- og 3-mannboliger, totalt inntil 10 boenheter med varierende BRA.

Tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) = 40%.

b) Utforming, farge og materialbruk

Det vises til §5.

3.1.6. Særskilte bestemmelser for felt BKS3 – konsentrert småhusbebyggelse

a) Type bebyggelse og grad av utnyttelse

Innenfor område kan det føres opp inntil 5 boenheter som kjedehus med tilhørende garasje/carport og bod.

Tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) = 40%.

b) Utforming, farge og materialbruk

Bygninger kan ha inntil 3 etasjer tilpasset bratt terreng og skal ha flatt tak og/eller pulttak med svakt fall. Fasader skal i hovedsak utføres i tre med innslag av eksponert mur/betong og glass. Glass skal være refleksfritt. Boenhetenes hovedvolum kan bygges i 3 etasjer og sekundærvolum med biloppstilling/carport på tak, kan bygges i to etasjer, slik at åpne mellomrom oppstår.

c) Høyder.

Kjedehus 1 (2 etasjer) skal OK gesims være maks. k.+56,4 moh.

Kjedehus 2-5 (3 etasjer) skal OK gesims være maks. k.+56,1 moh.

4. GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 NR. 3)

4.1.1. Grønnstruktur - GN

Terreng og vegetasjon skal beholdes. Vedlikehold eller felling av trær og vegetasjon skal gjøres med skånsomhet, slik at preget opprettholdes.

Det kan etter søknad om tiltak etableres gangsti med inntil 1,5m bredde for å binde sammen felles uteområde BUT2 med BUT1. Stien kan snevres inn på enkelte partier for å hensynte vegetasjon eller tilpasse seg terrenget, men aldri være smalere enn 80 cm.

5. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§11-8)

5.1. Særlige hensyn til eller bevaring av kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H570_1)

a) BKS1

Bevaringen gjelder bygningenes ytre form, fasader og takflater. Det er ikke tillatt å rive de bevarte bygningene eller endre bygningenes fasader og eksteriør, inkludert takflater og bygningsdetaljer. Eventuell tilbakeføring er tillatt. Innvendig kan bygningene bygges om og tilpasses nye behov. Ved vedlikehold og istandsetting skal arbeidet være basert på dokumentert kunnskap.

Søknadspliktige tiltak etter denne planen skal forelegges kommunal og regional kulturminnemyndighet til uttalelse før det gis tillatelse.

b) BKS2

Utforming, fasader og tak skal tilpasses eksisterende bygninger på BKS1. Før det gis rammetillatelse skal det innhentes uttalelse fra Bodø kommunes kulturminneforvaltning.

c) Tiltak i omgivelsene

Ved all planlegging av tiltak i bygningsmassens nære omgivelser – herunder skjøtsel av trær og buskvegetasjon - skal det tas hensyn til opparbeidede hagearealer og forholdet til vernet bebyggelse.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1. Før rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Overordnet situasjonsplan i hht. § 3.1.2
- Godkjent skisseplan for kommunaltekniske anlegg, herunder plan for håndtering av overflatevann
- Godkjent overordnet plan for gjennomføring av byggefasen i hht. § 2.2.7
- Dokumentasjon på geoteknisk stabilitet og prosjektering i hht. § 2.6.2
- Dokumentasjon på oppfylling av krav til uteoppholdsareal, parkering og renovasjon i hht. § 3.1.1

6.2. Før igangsetting

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Situasjonsplan i hht. § 3.1.2 a)
- Godkjente detaljplaner for avkjørsel og VA-anlegg
- Eventuelle offentlige kommunaltekniske anlegg som skal overtas av Bodø kommune skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- Miljøtekniske grunnundersøkelser og eventuelt tiltaksplan i hht. § 2.6.3
- Godkjent tiltaksplan for håndtering av ulemper i byggefasen i hht. § 2.2.7

6.3. Før brukstillatelse/ferdigattest

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

- Offentlig veigrunn, avkjørsel og VA-anlegg relatert til omsøkte utbygging/byggetrinn
- Bil- og sykkelparkering i hht. krav
- Utearealer tilhørende omsøkte utbygging/byggetrinn skal være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet og godkjent i situasjonsplanen. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår.
- Renovasjonsløsning i hht. godkjent situasjonsplan