

Siste behandling i PNM komiteen

dato:

.....

Vedtatt av Bodø bystyre i møte

dato:

.....

Under K. Sak

nummer:

.....

formannskapssekretær

Detaljreguleringsplan for Olav V gt 106, Sentrum

Plan ID 2019003

Saksnummer 2019/252

Reguleringsbestemmelser

1. Planens hensikt

1.1 Formål

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for nybygg på eiendommen. Planområdet skal kunne bebygges innen rammene i kommuneplanens arealdel. Bebyggelse skal dekke funksjonene salg av biler. Kontor og verksted relatert til virksomheten kan tillates, men skal være underordnet bilsalg

1.2 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart med ID 2019003.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Planområdets arealformål

Planområdet reguleres til følgende formål, jfr. plan- og bygningslovens § 12-5:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, pkt.

1)

- Forretning/industri (BKB1 – BKB2) 1812

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

- Kjørevei (o_SKV)
- Gang- og sykkelvei (o_SGS)
- Annen veigrunn – tekniske anlegg o_SVT1, o_SVT2, o_SVT3
- Parkeringshus/-anlegg (f_SPH)

Hensynssone – sikringssone (Pbl §12-6)

- Frisikt G140_1, H140_2
- Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven H170_1, H170_2

2.2 Universell utforming

For uteområdene og atkomst til og i bygninger og parkeringsanlegg gjelder krav til universell utforming fastsatt i Byggeteknisk forskrift (TEK).

2.3 Byggegrenser

Der byggegrenser ikke er vist, er den sammenfallende med formålgrensen for BKB1.

BKB2 ligger i sin helhet innenfor 20 meter fra senterlinje av rv. 80. Det tillates derfor ikke bebyggelse på BKB2

2.4 Parkering

Parkering skal dekkes i h.h.t. kommunes parkeringsnorm til enhver tid.

2.5 Avkjørsler

Avkjørsler til områdene er markert med piler på plankartet. Mindre justeringer av plassering kan avklares i rammesøknad.

2.6 Fjernvarme

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.

2.7 Avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal integreres i bebyggelsen.

2.8 Automatisk fredede kulturminner

Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner oppdages i forbindelse med gravearbeidene, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighetene underrettes, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Sametinget skal ha særskilt varsel.

2.9 Tiltak i anleggsfasen

Det skal utarbeides en egen tiltaksplan for hvordan farer og ulemper for beboere og næringsliv i nærområdet skal håndteres i anleggsfasen. Det gjelder spesielt transport og trafikk, støy, støv og rystelser. Ulemper for offentlig transport og trafikkavvikling skal også utredes. Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal håndteres i samsvar med kap. 4 i Miljøvern-departementets retningslinjer T- 1442/2012.

Tiltaksplanen, med håndtering av problemene og avbøtende tiltak, skal godkjennes av Bodø kommune.

2.10 Krav til ytterligere detaljering

Prinsipiell illustrasjonsplan, vedlegg til planforslaget, skal være førende for gjennomføring av prosjektet.

Det skal i tillegg utarbeides en utomhusplan som skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng (koter), beplantning (allergivennlige planter), belysning, skilt, trapper, forstøtningsmurer, utforming av vegger og gang/sykeltraseer, bilparkering inkludert HC-parkering, sykkelparkering, avfallshåndtering, lokalisering av varetransport, lekeplasser, oppholdsareal og støyskjermingstiltak, overvannstiltak for klimatilpasning (lokal overvannshåndtering - LOD) og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivarettatt. Planen skal utarbeides i målestokk 1:500.

2.11 Forurensede masser

Dersom det er mistanke om forurensing i grunn, skal det foretas miljø-teknisk undersøkelse. Det stilles krav til utarbeidelse av tiltaksplan for forurensede masser ved funn av forurensning i grunn. Tiltaksplanen skal godkjennes av Bodø kommune, ref. pkt. 7.2 nedenfor.

2.12 Overskuddsmasser

Dersom tiltaket gir mer enn 150 m³ faste overskuddsmasser, skal det utarbeides massebudsjett og regnskap for overskuddsmasser. Masseregnskapet skal dokumentere disponeringen av massene.

3. Krav om detaljregulering

3.1 Krav om detaljregulering

Ikke aktuelt.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Forretning/industri BKB1 (1812)

Bebyggelsen skal dekke funksjonen bilsalg. Kontor og verksted tillates, men skal være underordnet

4.1.2 Fasader og utforming

Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene. Større eller særlig eksponerte byggeprosjekter skal prosjekteres av foretak som har sentral godkjenning i tiltaksklasse 3 for arkitektur. Ved nybygg og ved fasadeendringer skal bygningene gis en god utforming med høy arkitektonisk kvalitet. De skal gjenspeile dagens bygningsteknologi og arkitektur og utføres med materialer av god kvalitet og med høy håndverksmessig standard. Ved søknad om igangsetting skal det redegjøres for farge og materialvalg.

4.1.3 Byggehøyder

Maksimal byggehøyde (MH) er angitt på plankartet med 2-meterskoter. Heishus og takoppbygg for ventilasjon kan være inntil 2,5 m høye og må ikke overstige maksimale byggehøyder. Slike takoppbygg skal være tilbaketrukket og utgjøre maks 20 % av byggets grunnflate. De skal gis en arkitektonisk utforming slik at de utgjør en helhetlig del av byggets form.

Bebyggelsen skal uansett ikke overstige en gesimshøyde på 12 meter med unntak av takoppbygg.

Det må ikke etableres bygg eller anlegg som gjennomtrenger hinderflatene (sideflaten) i restriksjonsplanen for Bodø lufthavn.

4.1.4 Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgrad er 100 % BYA.

Parkeringskjellere som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal. Bruksareal for glassgårder med stor romhøyde regnes uten tillegg for tenkte etasjeplan.

4.1.5 Parkering

Parkering skal være på egen tomt og i kjeller.

4.1.6 Bruk av kraner

Det er ikke tillatt med bruk av tårnkran av hensyn til flysikkerheten. Dersom det skal benyttes mobilkran som gjennomtrenger hinderflatene (sideflaten), må tiltakshaver på forhånd søke Bodø lufthavn om godkjenning av kranbruken. Avinor må innhente tillatelse om godkjenning fra Luftfartstilsynet før søknaden kan behandles. Det stilles krav om at mobilkranen er utstyrt med fast rødt hinderlys på bomspissen og at den må kunne senkes i forbindelse med flyginger til/fra Bodø lufthavn. Tiltakshaver skal før mobilkranen kan tas i bruk, ha på plass nødvendig prosedyre med varslingsrutiner for direkte kontakt mellom kontrolltårnet ved Bodø lufthavn og ansvarlig kranfører. Tiltakshaver er ansvarlig for å gjennomføre en risikoanalyse etter anerkjent standard for å sjekke ut om kranbruken er akseptabel med hensyn til flysikkerheten.

4.1.7 Krav til radiotekniske vurderinger

Dersom det skal etableres nytt bygg/påbygg/anlegg, 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. Dersom mobilkran skal operere høyere enn 20 meter over terreng, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på mobilkranen. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bruk av bygg/påbygg/anlegg og mobilkran.

4.1.8 Farlig eller villedende belysning

Av hensyn til sikkerheten for lufttrafikken ved Bodø lufthavn skal det utarbeides en belysningsplan for bebyggelsen og uteområdene som oversendes Avinor for vurdering og godkjenning. Belysningsplanen må også omhandle anleggsperioden.

4.1.9 Turbulensforhold ved Bodø lufthavn

Bygg, massedeponi, snødeponi eller andre anlegg som vil få en høyde over rullebanen som er større enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse med 2 km (basert på terskelhøyde), må forelegges Avinor for eventuell godkjenning. Dersom tiltaket ligger på terreng som er lavere enn rullebanen, skal tiltaket forelegges Avinor dersom det i seg selv er høyere enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse. Avinor vil kostnadsfritt gjøre en forenklet vurdering av mulige turbulenseffekter tiltaket kan ha på operasjoner med luftfartøy. Dersom Avinor finner at det er nødvendig med en mer detaljert turbulensanalyse, må tiltakshaver besørge og bekoste slik analyse fra anerkjent leverandør. Dersom Avinor ikke godkjenner tiltaket, kan tiltakshaver påklage/anke beslutningen til Luftfartstilsynet. Klagen/anken skal sendes via Avinor for kommentar.

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

4.2.1 Kjørevei o_SKV

Planområdet er del av Olav V gate. Utforming skal være i h.h.t. kommunens norm og Statens vegvesen sin veinormal.

4.2.2 Gang- og sykkelvei o_SGS

Gang- og sykkelvei opparbeides på nordsiden av Olav V gate/Rv 80. Utforming skal være ih.h.t. kommunens norm og Statens vegvesen sinveinormal

4.2.3 Annen veigrunn o_SVT

SVT er grøft/grøntfelt langs Olav V gate i krysset mot Olav V gt. Arealene skal såes til og beplantes eller steinsettes samt ferdigstilles samtidig medveianlegget.

4.2.4 Parkeringshus/-anlegg f_SPH

SPH er felles for eiendommen i BKB forretning/industri. Innen området kan det i tillegg til parkering også innpasses lager, boder og andre birom. Nedkjøringsramper og manøvreringssoner inngår i formålet.

Adkomst til parkeringsanlegget er over området BKB forretning/industri, på grunnen, med adkomst fra Olav V gt (stikkvei).

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)

Områder markert i plankart reguleres til sikringssone frisikt. Innenfor sikringssonen tillates ikke sikthindringer høyere enn 0,5 meter. Enkeltstående søyler, stolper og lignende kan stå innenfor sikringssonen.

5.1.2 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven (H710)

Områder markert i plankart reguleres til båndleggingszone for mulig fremtidig fortau langs Olav V gt sydside.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

Ikke aktuelt.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før rammetillatelse (felt BKB1)

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Utomhusplan skal være utarbeidet, jfr. § 2.10.
- Plan for avfallshenting skal være utarbeidet.
- Skisseplan for nødvendige offentlig infrastruktur skal være godkjent.

7.2 Før igangsettingstillatelse (felt BKB1)

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Tiltaksplan for anleggsfasen skal være godkjent av Bodø kommune, jfr. § 2.9.
- Belysningsplan for bebyggelsen og uteområdene skal være godkjent av Avinor. Planen skal også omhandle anleggsfasen, jfr. § 3.1.8.
- Detaljplan for offentlige trafikkområder og kommunaltekniske anlegg som inngår i planen skal være skriftlig godkjent av Bodø kommune.
- For bygg med tilknytningsplikt til fjernvarme i h.h.t. § 2.6 skal igangsettingstillatelse ikke gis før det er dokumentert at avtale om tilknytning er inngått.

- Nødvendig offentlig infrastruktur være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Gjennomføringsavtale skal være inngått med Statens vegvesen for bygging av krysset med tilhørende kanalisering i henhold til plankartet.
- Det skal gjøres kartlegging av mulig forurensing i grunnen, og det stilles krav om en tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i henhold til forurensingsforskriftens kap.2. Tiltaksplan skal være godkjent av Bodø kommune før det gis adgangstillatelse.
- Ved uttak av masser på mer enn 150 m³, skal massebudsjett og –regnskaputarbeides. Masseregnskapet skal dokumentere disponeringen av massene.

7.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt BKB1)

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

- Parkering skal være ferdigstilt i h.h.t. rammetillatelse før brukstillatelse kan gis.
- Før det kan gis ferdigattest for anlegg på bakken skal hele anlegget være ferdig i henhold til godkjent illustrasjonsplan. Brukstillatelse for deler av anlegget kan godkjennes så fremt det har en naturlig avgrensning og er ferdigstilt i henhold til gitte tillatelser.
- Offentlige trafikkområder og kommunaltekniske anlegg som inngår i planen skal være opparbeidet.
- Eventuell tilkøpling til fjernvarme.

8. Bestemmelser til bestemmelsesområder

- Ikke aktuelt.

Sist revidert 4.2.2020