

Dato: 03.04.2020

Siste revisjonsdato: 20.05.2020

Siste endring vedtatt av Plan og miljøutvalget den:

Dato for behandling i plan og miljøutvalget:

Vedtatt av bystyret i møte den:

Under K. Sak nr:

Planbestemmelser til detaljplan for Bodø Radio, Hammarn 6, Sentrum, PLANID 2019019

1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for framtidig utvikling av eiendommen til boligformål, blokkbebyggelse med parkeringsanlegg under terreng. Innenfor planområdet planlegges nye boenheter med tilhørende felles uteoppholdsareal, samferdselsanlegg og fortau.

1.1 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart med to vertikalnivå datert 13.05.2020. PlanID 2019019.

1.2 Planområdets arealformål

Bolig - blokkbebyggelse (1113)

Uteoppholdsareal - felles (1600)

Kjøreveg - offentlig (2011)

Fortau - offentlig (2012)

Parkeringsanlegg - felles (2083)

Annen veggrunn grønt - Offentlig (2019)

1.3 Oppheving av planer

Denne detaljreguleringen opphever og erstatter reguleringsplan Fredensborgveien 31, PlanID 1068.

Denne detaljreguleringen opphever og erstatter delvis reguleringsplan for Hammarn, Steinbruddet og del av Pelle Molins plass, felt OT-2, PlanID 1090.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Grad av utnytting (§ 12-7 nr. 1)

Grad av utnytting er oppført på plankartet, og skal beregnes med utgangspunkt i BBB og BUT.

2.2 Universell utforming (§ 12-7 nr. 4)

Universell utforming og gjennomføring av tiltak i planen skal sikre god tilgjengelighet for alle. For universell utforming av uteområder, adkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i Teknisk forskrift.

2.3 Situasjonsplan (§ 12-7 nr. 4)

Ved søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk. Situasjonsplanen skal vise bebyggelse og anlegg i sammenheng med atkomstsituasjoner. Situasjonsplanen skal også vise uteoppholdsarealer, terrengbehandling og plassering av avfallshåndtering. Situasjonsplanen skal dokumentere hvordan universell utforming innenfor planområdet er ivaretatt.

2.4 Overvann (§ 12-7 nr. 4)

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved prosjektering av tiltak, og skal dokumenteres og godkjennes av Teknisk avdeling før rammetillatelse gis.

2.5 Slokkevann

Tilstrekkelig slokkevannskapasitet skal dokumenteres. Godkjennelsesmyndighet er Bodø kommune.

2.6 Arkitektur og estetikk (§ 12-7 nr. 4)

Bebyggelsen innenfor planområdet skal ha høy estetisk og arkitektonisk kvalitet. Ved oppføring av ny bebyggelse skal det legges vekt på tilpasning til omkringliggende omgivelser og terrenget. I tillegg til å gjenspeile sin egen tid, skal bygget utformes med en bevisst holdning om å understreke de karakteristiske trekkene i den vernede bebyggelsen. Herunder variert farge- og materialbruk, varierende byggehøyder, sprang i fasaden og i detaljering.

Nødvendige skjermingstiltak skal gis tiltalende utforming på lik linje med bygget. Tiltak for støy og vind skal i størst mulig grad samordnes.

2.7 Parkering (§ 12-7 nr. 7)

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

2.8 Leke- og uteoppholdsareal (§ 12-7 nr. 4)

Det skal etableres leke- og uteoppholdsareal i henhold til enhver tid gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel for Bodø kommune.

2.9 Energibruk (§ 12-7 nr. 3)

Nye bygninger med tilknytningsplikt til fjernvarmenettet skal utstyres med varmeanlegg slik at fjernvarme kan nyttes for romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmtvann. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at alternative løsninger vil være miljømessig bedre.

Alternativt kan det fremlegges dokumentasjon på at fjernvarme ikke kan leveres, eller at det foreligger løsninger som er miljømessig bedre.

2.10 Støy (§ 12-7 nr. 3)

Klima- miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget. I forbindelse med behandling av søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at reflekterende støy, især flystøy, møtes med dempende konstruksjoner.

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 52, 58 og 52 Lden. I soverom gjelder dessuten maksnivå fra utendørskilder 45 LpAmax (dB), natt kl.23-07.

For å oppfylle kravene i forhold til støy må følgende gjøres:

- Minimum ett soverom i hver leilighet skal ha luftemulighet mot stille side (under 52dB) For et mindre antall enheter kan stille side oppnås med utlufting mot innglasset balkong.
- For balkonger med støynivåer mellom 52-62dB, skal det etableres støyskjermer på balkonger og absorbenter i underkant av overliggende balkonger slik at det oppnås støynivåer under 52dB.

2.11 Avfall (§ 12-7 nr. 2)

Det skal avsettes nødvendig areal for etablering av avfallshåndtering på egen grunn innenfor planområdet. Det skal benyttes nedgravde avfallscontainere. Avfallsanlegg kan etableres som fellesanlegg med nabobebyggelse under forutsetning av at skriftlig avtale foreligger. Endelig plassering av avfallsanlegg løses i samråd med renovasjonsselskap. Skriftlig avklaring må foreligge ved søknad om rammetillatelse.

2.12 Kulturminner (§ 12-7 nr. 6)

Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene jf. kulturminneloven.

2.13 Kabelanlegg

Det skal tas hensyn til evt. kabelanlegg i grunn. Flytting, nærbygging etc. må avklares med den enkelte eier. Eventuelle tekniske anlegg som nettstasjon avklares med energileverandør og skal fremgå av situasjonsplan ved søknad om rammetillatelse.

2.14 Bygge- og anleggsfasen

Det skal utarbeides en egen tiltaksplan for hvordan farer og ulemper for beboere i nærområdet skal håndteres i anleggsfasen. Det gjelder spesielt transport og trafikk, støy, støv og rystelser. Ulemper for offentlig transport og trafikkavvikling skal redegjøres for. Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal håndteres i samsvar med kapittel 4 i T-1442. Tiltaksplan, med håndtering av problemene og avbøtende tiltak, skal godkjennes av Bodø kommune; teknisk avdeling.

2.15 Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Bodø lufthavn

Det skal ikke etableres bygg, tilbygg eller anlegg som gjennomtrenger hinderflatene (horisontalflaten) i restriksjonsplanen for nye Bodø lufthavn, dvs. kote 52 meter over havet. Dersom det skal benyttes byggekraner over kote 58,3 meter over havet, 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 byggekraner er utstyrt med faste røde hinderlys. Tiltakshaver skal før byggekraner 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 eventuell risikoanalyse etter anerkjent standard for å sjekke ut om kranbruken er akseptabel med hensyn til flysikkerheten. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse for bruk av kraner over kote 58,3 meter over havet før det foreligger godkjenning fra Avinor.

2.16 Krav til radiotekniske vurderinger

Dersom det skal etableres nytt bygg/tilbygg/anlegg over kote 33,2 meter over havet, skal tiltakshaver sende søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. Ved bruk av tårnkran til oppføring av bygg og infrastruktur der bom overstiger kote 33,2 meter over havet, skal tiltakshaver sende søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på tårnkranen. Det settes ingen krav til radioteknisk vurdering og godkjenning av mobilkran.

2.17 Klima

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge dokumentasjon som konkretiserer hvordan avbøtende tiltak for vindforhold overholdes. Dokumentasjonen skal ta utgangspunkt i planens vedlagte vindanalyse, datert 02.04.2020.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse- og anleggsformål.

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB)

- a) Området er avsatt til boliger - blokkbebyggelse, med tilhørende anlegg.
- b) Maksimal byggehøyde er på k+33,3. 6. etasje skal trekkes tilbake fra gesims med en avstand på minimum 2,5 meter.
- c) Tilbaketrekning gjelder alle sider foruten Nord/Nord-vest.
- d) Det tillates tekniske installasjoner over angitte byggehøyder med 2,5 m over tillatt byggehøyde. Det forutsettes at arealet til dette ikke overskrider 20 % av takflatenes areal, og er tilbaketrukket fra gesims med en avstand på minimum 2,5 meter.
- e) Det kan etableres felles uteoppholdsareal på lokk, terreng og tak på areal avsatt Blokkbebyggelse forutsatt at høydebegrensninger ikke overskrides.

Uteoppholdsareal (f_BUT)

- a) Området er avsatt til felles uteoppholdsareal.
- b) Uteoppholdsarealene skal utformes slik at det legges godt til rette for barns lek i trygge omgivelser. Arealet skal ha helhetlig utforming og være universelt utformet så langt det lar seg gjøre.
- c) 50 % av felles uteoppholdsareal skal per 1. mai skal være solbelyst minimum 5 timer.

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

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Kjøreveg - offentlig (o_SKV)

- a) Området er avsatt til offentlig trafikkareal — kjøreveg.

Fortau - offentlig (o_SF)

- a) Området er avsatt til offentlig trafikkareal — fortau.

Annen veggrunn grønt — offentlig (o_SVG1-2)

- a) Arealene er avsatt til offentlig trafikkareal — annen veggrunn grøntareal som del av tilhørende vegbaner.

Parkeringsanlegg — felles (f_SPH1-2)

- a) Arealene er avsatt til felles trafikkareal — parkeringsanlegg under bakken
- b) Det tillates boder, fellesareal, tekniske rom og vertikale føringer innenfor området.
- c) Maksimal kotehøyde for parkeringsanlegget er angitt på plankartets vertikalnivå 1.
- d) Det tillates anleggelse av privat adkomstareal og gjesteparkering for bil innenfor området.
- e) Det skal avsettes minimum 1 parkeringsplass for blålystjenester, hjemmetjeneste og servicebiler.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikringssone frisikt, H140_1

H140_1 er frisiktsområde i avkjørsel og kryss, som skal holdes fri for sikthindringer høyere enn 0,5 meter over hovedvegens nivå.

6. Rekkefølgebestemmelser

Alle rekkefølgebestemmelser som gjelder for planområdet, samles i dette kapitlet (§ 12-7 nr. 10)

6.1 Før rammetillatelse

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

- Situasjonsplan iht. § 2.3
- Skisseplan for kommunaltekniske anlegg, godkjent av Teknisk avdeling
- Skriftlig avklaring for renovasjonsløsning, jf. §2.11
- Redegjørelse og plan for anleggsrigg i byggefasen
- Dokumentasjon på tilstrekkelig skolekapasitet i området
- Dokumentasjon som godtgjør at støykravene oppfylles, jf. §2.10.

6.2 Før igangsettingstillatelse

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

- Detaljplaner for kommunaltekniske anlegg, offentlig veigrunn og VA- anlegg som er godkjent av Teknisk avdeling.
 - Godkjent dokumentasjon for tilstrekkelig brann- og slukkevannkapasitet. Godkjennelsesmyndighet er Bodø kommune.
 - Godkjent tiltaksplan for håndtering av ulemper i bygge- og anleggsfasen, jfr. § 2.14. Avtale om tilknytning til fjernvarmenettet skal være dokumentert.
-

Alternativt kan det fremlegges dokumentasjon på at fjernvarme ikke kan leveres, eller at det foreligger løsninger som er miljømessig bedre.

- All offentlig infrastruktur (eksempelvis vei-, fortaus- og ledningsanlegg) som skal overtas av Bodø kommune skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

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

- Offentlig veggrunn, o_SKV og o_SF skal være ferdig opparbeidet.
- Ferdig opparbeidet VA-anlegg skal være godkjent og ferdigstilt.
- Felles uteoppholdsareal. Dersom det gi midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret, skal nødvendig uteoppholdsareal senest ferdigstilles påfølgende sommer.

6.4 Før ferdigattest kan gis

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

- Før det kan gis ferdigattest for anlegg på bakken skal hele anlegget være ferdig i henhold til godkjent situasjonsplan.
- Før det kan gis ferdigattest skal vegadkomst regulert gjennom plan «området Hammeren, Steinbruddet og en del av Pelle Molins plass» være ferdigstilt og godkjent av kommunal veimyndighet.