

Siste revisjonsdato: 11.05.2020

Siste ending vedtatt av Plan- og miljøutvalget den: 27.05.2020

Dato for behandling i Plan- og miljøutvalget: 27.05.2020

Vedtatt av bystyret i møte den: 11.06.2020

Under K. Sak nr:

Planbestemmelser til detaljplan for Trålveien 35, PLANID 2019001

1. Planens hensikt

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

1.1 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart med to vertikalnivå datert 05.01.2020, PlanID 2019001-2.

1.2 Planområdets arealformål

Bolig – blokkbebyggelse (1113)

Uteoppholdsareal – felles (1600)

Kjøreveg – offentlig (2011)

Fortau – offentlig (2012)

Annen veggrunn teknisk anlegg – offentlig (2018)

Parkeringsanlegg – felles (2083)

1.3 Oppheving av planer

Denne detaljreguleringen opphever delvis reguleringsplan for Trålveien 35, felt B10 og BA2, PlanID 1226.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

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. Planen skal vise bebyggelse og anlegg i sammenheng med atkomstsituasjoner herunder, uteoppholdsarealer, terrengbehandling, avfallshåndtering og trafostasjoner på overflaten. Situasjonsplanen skal dokumentere hvordan universell utforming innenfor planområdet er ivarettatt.

2.4 Overvann (§ 12-7 nr. 4)

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved prosjektering av tiltak.

2.5 Slukkevann

Tilstrekkelig kapasitet for slukkevann skal dokumenteres.

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

Bebyggelsen innenfor planområdet skal sikre høy estetisk og arkitektonisk kvalitet. Ved oppføring av ny bebyggelse skal det legges vekt på tilpasning til omkringliggende omgivelser og terrenget.

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 den enhver tid gjeldende bestemmelse i kommuneplanens arealdel.

2.9 Energibruk (§ 12-7 nr. 3)

Det er 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 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.

2.11 Avfall (§ 12-7 nr. 2)

Det skal avsettes nødvendig areal for etablering av avfallshåndtering på egen grunn, eller i felles anlegg med nabobebyggelse. Det skal benyttes nedgravde avfallscontainere. 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 eksisterende kabelanlegg i grunnen. Flytting, nærbygging etc. må avklares med den enkelte eier. Behovet for nettstasjon avklares med energileverandør. Valgte energiforsyningsløsning skal fremgå av situasjonsplan ved søknad om rammetillatelse.

2.14 Bygge- og anleggsfasen

Det skal utarbeides en egen ulempeplan 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. Ulempeplan, med håndtering av problemene og avbøtende tiltak, skal godkjennes av Byteknikk.

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 angitt på plankartet.
- c) Det tillates tekniske installasjoner med 2,5 meter over tillatte byggehøyder. 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.
- d) Det tillates rekkverk i nødvendig høyde i henhold til gjeldende tekniske forskriftskrav over angitte byggehøyder til å sikre felles takterrasser.
Det tillates trappetårn/heis for tilgang til takterrasse 3,5 m over angitte byggehøyder og utover regulert linjetema. Trappetårn/heis skal integreres i bygningskroppen eller skal trekkes 3,5 meter tilbake fra gesims/takkant mot offentlig vei. Heistårn/trappetårn kan stikke opp over maksimalt regulert høyde med inntil 1 meter
- e) Takterrasse er ikke tillatt over k+36,0 (4. etasje).
- f) Linjetema regulert høyde gis en fleksibilitet +/- 2 meter i horisontalplanet (sideveis forskyvning av nedtrappende høyder) innenfor byggeområde BBB.
- g) Det tillates anleggelse av privat adkomstareal og gjesteparkering for bil innenfor byggeområdet.
- h) Det skal etableres fysisk sperre i nordre del av adkomstareal innenfor BBB for å hindre gjennomkjøring.

Uteoppholdsareal (f_BUT)

- a) Området er avsatt til uteoppholdsareal – felles.

- b) Uteoppholdsarealene skal utformes slik at det legges godt til rette for barns lek i trygge omgivelser. Arealet skal ha helhetlig utforming, være universelt utformet og egnet til bruk for alle aldre og ulike funksjonsnivå.
- c) Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst minimum 5 timer 1. mai, hvorav 3 av disse timene skal være mellom kl. 15.00 og 20.00.
- d) Det tillates ikke etablering av gjesteparkering, avfallhåndtering, nettstasjoner og lignende innenfor f_BUT.

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

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg – offentlig (o_SKV1-2)

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

Kjøreveg – felles (f_SKV3)

- a) Området er avsatt til felles trafikkareal – kjøreveg adkomst til p-kjeller og bebyggelse.
- b) Det tillates adkomst med bil direkte fra trafikkarealet til p-kjeller i byggeområdet BBB.

Fortau – offentlig (o_SF1-2)

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

Annen veggrunn teknisk anlegg – offentlig (o_SVT1-2)

- a) Arealene er avsatt til offentlig trafikkareal – annen veggrunn teknisk areal/grøft som del av tilhørende vegbaner.

Parkeringsanlegg – felles (f_SPH)

- a) Arealene er avsatt til felles trafikkareal – parkeringsanlegg under bakken.
- b) Det tillates boder, tekniske rom og vertikale føringer for boligbebyggelse (BBB) innenfor parkeringsanlegget.
- c) Maksimal kotehøyde for parkeringsanlegget er angitt på plankartets vertikalnivå 1.

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.

6.0 Rekkefølgebestemmelser

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

6.1 Før rammetillatelse

Før det kan gis rammetillatelse skal følgende foreligge:

- Situasjonsplan iht. § 2.3.
- Skisseplan for kommunaltekniske anlegg, godkjent av Teknisk avdeling.
- Redegjørelse og plan for anleggsrigg i byggefasen.
- Dokumentasjon på tilstrekkelig skolekapasitet i området.

6.2 Før igangsettingstillatelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal følgende foreligge:

- Detaljplaner for kommunaltekniske anlegg, offentlig veigrunn og VA- anlegg som er godkjent av Teknisk avdeling
- Godkjent dokumentasjon for tilstrekkelig brann- og slukkevann. Godkjennelsesmyndighet er Bodø kommune.
- Godkjent tiltaksplan for håndtering av ulemper i bygge- og anleggsfasen, jf. § 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.
- Ved krav om tiltaksplan for eventuelle forurensede masser skal den være godkjent av Teknisk avdeling før det gis igangsettingstillatelse.
- Teknisk og grønn infrastruktur som skal overtas av Bodø kommune til drift og vedlikehold skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før bebyggelse kan tas i bruk skal følgende være opparbeidet:

- Felles uteoppholdsareal. Dersom det gis midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret, skal nødvendig uteoppholdsareal senest ferdigstilles påfølgende sommer.
- Fortau.

6.4 Før ferdigattest kan gis

Følgende ferdigattest gis skal følgende foreligge:

- Før det kan gis ferdigattest for tiltaket skal felles adkomst være fullverdig opparbeidet.
- Før det kan gis ferdigattest for anlegg på bakken skal hele anlegget være ferdig i henhold til godkjent situasjonsplan.