

Siste behandling i PNM komiteen dato:

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato:

Under K. Sak nummer:

.....
Underskrift formannskapssekretær

Detaljregulering for Mørkved handelsområde

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2018007

Saksnummer

Det regulerte området er vist på plankart datert 25.05.2020, i skala 1:1000 (A1).

Planen opphever deler av detaljreguleringsplan for Mørkvedlia idrettspark (planID 2423) og reguleringsplan for industriområde Bertnes (planID 2503).

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for handel på Mørkved sør, i tråd med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel 2018-2030. Planen omfatter i tillegg regulering av atkomst og ny rundkjøring fra Rv. 80.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Situasjonsplan

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk for omsøkt byggetrinn. Situasjonsplanen skal vise plassering og utforming av planlagt bebyggelse/tiltak, nødvendig terrengbehandling, atkomst, sykkel- og bilparkering, avfallsløsning, løsninger for utearealer inkl. skjerming, samt tekniske anlegg.

2.2. Estetikk

Bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene. Området er godt eksponert fra RV80. Dette må hensyntas ved fasade- og materialvalg.

2.3. Universell utforming

For uteområder, adkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i til enhver tid gjeldende teknisk forskrift.

2.4. Parkering

Krav til bil- og sykkelparkering skal etableres i samsvar med enhver tids gjeldende krav i kommuneplanens arealdel.

2.5. Utelagring

Utelagring og visuelt skjemmende elementer tillates kun dersom funksjonene skjermes mot vei/gangvei og nabo, for eksempel med vegetasjon, gjerde eller overdekning med tak. Skjermingstiltak skal godkjennes av kommunen ved rammesøknad og gjennomføres samtidig med bebyggelsen. Skjermingstiltak kan etableres utenfor fastsatte byggegrenser så lenge de ikke er til hinder for viktige siktlinjer knyttet til trafiksikkerhet.

2.6. Avfallshåndtering

Avfallshåndtering kan etableres innvendig i bygg eller plasseres utvendig med skjermvegg. Nærmere plassering skal avklares med relevant selskap for avfallstjenester for næringslivet og fremgå av situasjonsplan.

2.7. Støy

Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget.

2.8. Kommunaltekniske anlegg og energi/kabelanlegg

Eventuelle nettstasjoner tillates innenfor planområdet.

Det skal tas hensyn til eksisterende kommunaltekniske anlegg og kabelanlegg i grunnen. Flytting, nærbygging, etc. må avklares med den enkelte lednings-/kabeleier. Plassering av tekniske anlegg som nettstasjon, kabelanlegg mv. skal avklares med energileverandør.

2.9. Bekk

Hvordan berørte bekker håndteres skal fremgå av detalj- og situasjonsplaner.

2.10. Grunnforhold

Det skal dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til de omsøkte tiltakene.

2.11. Massehåndtering

Ved mistanke om forurenset grunn, skal miljøtekniske grunnundersøkelser utføres før gravearbeider kan starte. Det stilles krav om en tiltaksplan for håndtering av forurensete masser i henhold til forurensingsforskriftens kap.2.

Det skal utarbeides massebudsjett og regnskap ved uttak av masser på mer enn 150 m³ faste masser. Det skal forelegges massebudsjett for tiltak der slikt krav inntreffer ved søknad om igangsettingsstillelse. Der slikt krav inntreffer, skal det forelegges masseregnskap før ferdigattest kan gis. Masseregnskapet skal dokumentere disponeringen av massene.

Overskuddsjord innenfor reguleringsområdet skal tilbys lokale bønder for avhenting.

2.12. Rivningsbudsjett og -regnskap

Ved rivning av større bygg skal det utarbeides miljøsaneringsbeskrivelse med avfallsbudsjett spesifisert for fraksjoner, og dokumentasjon for avfallsleveransen av ansvarlig foretak. Avfall fra rivning skal vurderes gjenbrukt. Kravet inntreffer for bygg over 100 m² eller ved produksjon av mer enn 10 tonn rivningsavfall. Miljøsaneringsbeskrivelse med avfallsbudsjett for fraksjoner, og dokumentasjon for avfallsleveransen sett mot budsjettet og med avviksrapport ved større avvik (mer enn 10 % anses som større avvik). Samlet dokumentasjon skal følge søknad om ferdigattest til bygningsmyndigheten.

2.13. Ulempeplan

Det skal utarbeides plan for hvordan ulemper for naboer skal håndteres i bygge- og anleggsfasen. Dette gjelder spesielt støy, støv og rystelser, samt trafikksikkerhet og trafikkavvikling. Overordnet konsept og plan for medvirkning skal følge søknad om rammetillatelse, og skal videre være godkjent av Teknisk avdeling før det kan gis igangsettingstillatelse.

2.14. Kulturminner

Det må ikke settes i gang tiltak som kan skade, ødelegge, endre eller på annen måte skjemme et automatisk fredet kulturminne uten at det er gitt særskilt tillatelse til det. Skulle det først under arbeidet vise seg at tiltaket kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal arbeidet stanses og melding sendes til ansvarlig myndighet med det samme.

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

3.1. Boligbebyggelse

Område B reguleres til boligbebyggelse med %-BYA inntil 35%. Maks gesims skal ikke overstige 7,0 m og maks mønehøyde skal ikke overstige 9,0 m over ferdig bearbeidet terreng. Plan- og bygningslovens bestemmelser gjelder ift. byggegrenser der det i plankart ikke er tegnet inn byggegrenser.

Atkomstmuligheter er vist plankartet med pil (veiledende plassert).

3.2. Forretning

Område BF1 og BF2 reguleres til forretning. Totalt innenfor formålene tillates det inntil 15 000 m² BRA forretning for detalj- og plasskrevende varer med tilhørende parkering. Av dette kan inntil 2 000 m² BRA være dagligvare. Bruksarealet regnes uten tillegg for tenkte plan.

For BF1 får maksimal gesimshøyde ikke overstige 9,0 m over ferdig bearbeidet terreng og tilsvarende 7,5 m mot nabobebyggelse i øst. Skille for tillatt byggehøyde innenfor BF1 fremgår av plankartet.

For BF2 får maksimal gesimshøyde ikke overstige 9,0 m over ferdig bearbeidet terreng.

Avgrensede deler av bygninger, herunder inngangsparti, søyler, kupler etc. tillates over denne høyden. Eventuelle trappetårn og heishus tillates oppført inntil 3,5 m og tekniske rom inntil 3,0 m over de angitte høydene i plankartet.

Maks %-BYA for området er 100% og byggegrenser fremgår av plankartet. Parkering og flaggstenger tillates utenfor byggegrensene.

3.3. Idrettsanlegg

For område BIA gjelder bestemmelser slik det er bestemt i detaljreguleringsplan for Mørkvedlia idrettspark (planID 2423).

4. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Innenfor områder regulert til offentlig friområde kan det plasseres baneanlegg for idrett med installasjoner som naturlig hører til; turstier, løyper, leke- og oppholdsanlegg, samt mindre bygninger i tilknytning til reguleringsformålet. Sikring og inngjerding av anlegg må byggemeldes.

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

5.1. Fellesbestemmelser

1. Avkjørselspiler vist på plankartet er veiledende plassert og kan justeres i byggesak. Eksakt plassering og utforming skal komme frem av situasjonsplan for omsøkt utbygging.
2. Mindre justering av formålsgrenser innenfor arealer avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates i byggesak.

5.2. Kjøreveg

o_SKV1-3 reguleres til offentlig kjøreveg. SKV4 reguleres til annen/privat kjøreveg. Veiene skal opparbeides med bredder iht. plankart.

Kjøreveg o_SKV2 inkl. fortau frem til kryss kjøreveg o_SKV3 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før bebyggelse innenfor forretningsområdet BF1 kan tas i bruk.

Kjøreveg o_SKV2 inkl. fortau og kjøreveg o_SKV3 må være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før bebyggelse innenfor forretningsområde BF2 kan tas i bruk.

Kjøreveg o_SKV2 inkl. fortau fra krysset mot kjøreveg o_SKV3 og videre østover må være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før bebyggelse øst for planområdet tas i bruk.

Kjøreveg SKV4 må være opparbeidet eller sikret opparbeidet når området øst for planområdet bygges ut og eksisterende atkomst saneres (Myraveien).

5.3. Fortau

o_SF1-4 reguleres til fortau med bredder iht. plankart. Eierformen er offentlig.

Fortau o_SF1 frem til kryss kjøreveg o_SKV3 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før bebyggelse innenfor forretningsområdet BF1 og BF2 kan tas i bruk.

Fortau o_SF2, o_SF3 og o_SF4 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før bebyggelse øst og vest for planområdet tas i bruk.

5.4. Gang-/sykkelveg

o_SGS1-3 reguleres til offentlig gang-/sykkelveg med bredder iht. plankart.

o_SGS4 reguleres til offentlig gang-/sykkelveg bru (vertikalnivå 3). Fri høyde mellom jernbane og gang-/sykkelveg bru skal være minimum 6,8 m målt fra skinnetopp til underkant bru.

Gang- og sykkelveg o_SGS1 og o_SGS2 skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før bebyggelse innenfor forretningsområdet BF1 og BF2 kan tas i bruk.

5.5. Annen veggrunn – Grøntareal

o_SVG1-11 reguleres til annen veggrunn- grøntareal med bredder iht. plankartet. Arealene kan benyttes til grøfter, skjæringer, fyllinger, støttemurer, eventuelle støyskjermer, samt nødvendige arealer for etablering, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner inkl. gang- og sykkelveg bru. Arealene kan benyttes til snølagring vinterstid. Eierformen er offentlig.

Annen veggrunn som grenser til regulert boligbebyggelse skal beplantes med hekk eller tettvokste trær.

5.6. Trase for jernbane

For område STJ gjelder bestemmelser slik det er bestemt i detaljreguleringsplan for Mørkvedlia idrettspark (planID 2423).

6. Bestemmelsesområder

Område merket som #1 på plankartet viser område for g/s- bru over grunnen (vertikalnivå 3).

7. Rekkefølgebestemmelser (§12-7 nr. 10)

7.1. Før rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge (relateres til omsøkt utbygging/tiltak):

- Situasjonsplan, jf. 2.1
- Overordnet plan for kommunaltekniske anlegg, godkjent av Teknisk avdeling Byteknikk.
- Overordnet konsept ulempeplan, jf. 2.13.

7.2. Før igangsettelsestillatelse

Før igangsettelsestillatelse kan gis skal følgende foreligge (relateres til omsøkt utbygging/tiltak):

- For eiendommene med gnr. 42 bnr. 13, 21, 27 og 52 (boligeiendommer som er regulert til forretningsformål) må det dokumenteres at disse er gitt tilbud om salg til en pris som reflekterer boligens antatte omsetningsverdi. Dersom boligene ikke er ervervet etter dette, må handelsvirksomheten prosjekteres og gjennomføres under hensyn til de regler som gjelder overfor nabobebyggelse.
- Grunneiers samtykke skal foreligge for tiltak knyttet til RV80. Dette gjelder etablering av tofelts rundkjøring på RV80 med nødvendige tilknytningsveier (SKV1), samt gang- og sykkelvegene SGS1 og SGS2. Samtykket skal omfatte alt av detaljtegninger og godkjenninger som skal til for å få ferdigstilt anlegget til en god kvalitet, slik at Statens vegvesen kan overta driften av anlegget.
- Godkjent arbeidsvarslingsplan for arbeider på RV80 fra Statens vegvesen.
- Godkjente detaljplaner for kommunalteknisk anlegg, herunder dokumentasjon av tilstrekkelig vann til brannslukking fra Teknisk avdeling v/Byteknikk (plangodkjenning av kommunaltekniske planer).
- Dokumentasjon på grunnforhold og stabilitet, jf. 2.10
- Massebudsjett og plan for tenkt disponering av disse, jf. 2.11.
- Godkjent plan for håndtering av ulemper i bygge- anleggsfasen, herunder redegjørelse og plan for anleggsrigg i byggefasen, jf. 2.13.

7.3. Før ferdigattest

Før ferdigattest kan gis skal følgende foreligge (relateres til omsøkt utbygging/tiltak)

- Ferdig opparbeidet infrastruktur iht. plangodkjente kommunaltekniske planer og krav til utbyggingsrekkefølge definert i § 5.2, § 5.3 og § 5.4.
- Gjennomføring av nødvendige tiltak i forbindelse med grunnforhold og eventuelle forurensede masser.
- Masseregnskap, jf. 2.11.
- Samlet dokumentasjon på avfalls- og rivningsregnskap, jf. 2.12.