

Siste behandling i Plan- og miljøutvalget dato: _____

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato: _____

Under K. Sak nummer: _____

formannskapssekretær

Planbestemmelser til detaljplan for Kvartal 25, vestre del-Sentrum

PLANID 2019013
Saksnummer 2019/4493

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å rive eksisterende bygninger, unntatt Dronningens gate 16 og Kongens gate 9, og bygge nytt innenfor rammen av kommuneplanens arealdel. Nybygg skal i hovedsak nyttes til boliger med næring i første etasje mot Dronningens gate. Det legges til rette for ca. 50 boliger med varierte størrelser.

1.1 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart med to vertikalnivå.

1.2 Planområdets arealformål

Uteoppholdsareal – felles (1600)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/ forretning/ kontor (1802)

Kjøreveg – offentlig (2011)

Fortau – offentlig (2012)

Parkeringsanlegg – felles (2083)

1.3 Oppheving av planer

Detaljreguleringen opphever og erstatter delvis reguleringsplan for PlanID 1043 Nerbyen, kvartalene 21, 22, 24 og 25. Ikrafttredelsesdato: 10.12.2009, samt PlanID 2015002 sørøstre del av kvartal 21 vedtatt 29.10.2015

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Grad av utnytting (§ 12-7 nr. 1)

Grad av utnytting er oppført på plankartet.

2.2 Byggegrense (§ 12-7 nr. 2)

Der byggegrensen ikke vises på plankartet sammenfaller den med formålsgrensen.

2.3 Regulert høyde (§ 12-7 nr. 2)

Linjetema regulert høyde gis en fleksibilitet +/- 2 meter i horisontalplanet (sideveis forskyvning av nedtrappende høyder) innenfor byggeområde BKB1. Minste avtrapping er 3 meter.

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

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

2.5 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 adkomst, uteoppholdsarealer, terrengbehandling og avfallshåndtering på overflaten. Utomhusplanen skal dokumentere hvordan universell utforming innenfor planområdet er ivarettatt.

2.6 Overvann (§ 12-7 nr. 4)

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved prosjektering av tiltak.

2.7 Slukkevann

Tilstrekkelig slukkevann skal dokumenteres.

2.8 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.

Bebyggelsen skal deles opp i minimum to hovedvolumer, markert med sprang i fasaden mot Sandgata, samt forskjell i farge og/eller materialitet. Fasadene skal fargesettes. Langs fasade mot krysset Sandgata/Kongens gate skal det etableres vinduer og inngang mot underliggende bunker.

For å oppnå god arkitektonisk utforming kan det gjøres mindre avvik fra byggegrense for tilbaketrukne etasjer, forutsatt at hensyn til solforhold og høydevirkninger i forhold til gate og nabobebyggelse ivarettas.

Det kan etableres baldakiner eller tilsvarende skjermingstiltak over fortau og internt i planområdet. Skjermingstiltak internt i kvartalet kan etableres til formålsgrensen. Baldakinene skal i størst mulig grad tilpasses øvrig fasade og skal etablere minimum 3,5 meter over fremtidig gatenivå. Det tillates ikke at baldakiner understøttes på bakkenivå.

Balkonger tillates utkraget over fortau med maks 0,5 m dersom det er 3,5 m fri høyde og fortau

2.9 Parkering (§ 12-7 nr. 7)

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

I henhold til parkeringsbestemmelser i kommunen åpnes det for å benytte frikjøpsordningen for å dekke behov til parkering.

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

Det skal etableres leke- og uteoppholdsareal i henhold til enhver tid gjeldende bestemmelse i kommuneplanens arealdel. Dersom prosjektet ikke dekker kravene på egen grunn, kan bidrag til uteoppholdsareal sikres ved bidrag til park i Kvartal 99 eller Solparken/Rådhusparken jf. KPA kap. 4.

2.11 Energibruk (§ 12-7 nr. 3)

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

2.12 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 byggetillatelse skal det dokumenteres at støytiltak er ivarettatt.

Boliger skal dokumenteres å oppnå innendørs støynivå ihht 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 55, 58 og 52 Lden. I soverom gjelder dessuten maksnivå fra utendørskilder 45 LpAmax (dB), natt kl.23-07.

2.13 Avfall (§ 12-7 nr. 2)

Endelig plassering av avfallsanlegg løses i samråd med renovasjonsselskap. Skriftlig avklaring må foreligge ved søknad om rammetillatelse.

2.14 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 §4.

2.15 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.

2.16 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 kap. 4 i T-1442. Tiltaksplan, med håndtering av problemene og avbøtende tiltak, skal godkjennes av Byteknikk.

2.17 Vind

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.

2.18 Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Bodø lufthavn

Det må 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.

2.19 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.

2.20 Forurensing i grunnen

Ved alle tiltak skal det gjøres en kartlegging av mulig forurensning i grunnen, og det stilles krav om tiltaksplan for håndtering av eventuelle forurensende masser i henhold til forurensningsforskriftens kap. 2.

2.21 Ubebygde områder

Ubebygde områder skal gis en tiltalende utforming/opparbeidelse. Utelagring tillates ikke. Mindre bygningsmessige installasjoner som transformatorer, avfallsstasjoner, sykkelparkering og lignende tillates oppført innenfor ubebygde områder. Utforming, materialbruk og plassering av installasjonene skal danne et helhetlig uttrykk med øvrige bebyggelse. Det skal benyttes materialer av god kvalitet.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse- og anleggsformål.

3.1.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Bolig/ forretning/ kontor (BKB1)

- a) Området er avsatt til kombinert bebyggelse anleggsformål: bolig, forretning og kontor
- b) Grad av utnytting fastsettes etter bebygd areal, og det tillates BYA inntil 100% innenfor byggegrense.
- c) Maksimal byggehøyde er angitt på plankartet.
- d) Det tillates heishus, trapperom og ventilasjonsoppbygging inntil 2 meter over angitt maks byggehøyde. Takoppbygg skal være tilbaketrukket fra gesims mot gate og gis god arkitektonisk utforming slik at de utgjør en helhetlig del av byggets takform.
- e) Det skal avsettes tilstrekkelig fri høyde i kjørelinjen for kjøretøy til varelevering/søppelhåndtering mot Sandgata.

- f) Innglassede balkonger godkjennes som privat uteoppholdsareal. Balkonger/vinterhager må kunne åpnes.
- g) I 1. etasje mot offentlig gate tillates kun forretning, serveringssted, kulturelle formål eller annen privat og offentlig tjenesteyting med kunderettet produksjon. Fasade langs Dronningens gate skal åpnes opp og aktiviseres med inngangsdør og vinduer. Foliering av vindusflater mot gate tillates ikke, heller ikke plassering av lagerreoler inntil vindu mot fortau.

3.1.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB2)

- a) Området er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål:
- b) Det er ikke tillatt med boligbebyggelse innenfor området.
- c) Eksisterende bunkers kan istandsettes under forutsetning av at målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialbruk opprettholdes.

3.1.3 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, være universelt utformet og egnet til bruk for alle aldre og ulike funksjonsnivå.
- c) Det tillates anleggelse av sykkelparkering, boder, trafo og lignende innenfor området. Samlet areal av boder skal ikke overskride 50 m². Boder og lignende skal plasseres slik at de ikke er til hinder for bruk av øvrige areal.

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

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

3.2.1 Kjøreveg – offentlig (o_SKV)

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

3.2.2 Fortau – offentlig (o_SF)

- a) Området er avsatt til offentlig trafikkareal – fortau.
- b) Det tillates biloppstilling for varelevering til BKB1 langs fortausarealet i Sandgata.

3.2.3 Parkeringsanlegg – felles (f_SPH)

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

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

Gi nødvendige bestemmelser til planens hensynssoner slik at hensynssonene får rettslig innhold

4.1 Bevaring av bebyggelse (H570)

a) Området er avsatt til hensynssone H570 – bevaring kulturminne. Eventuelle inngrep i og på bunker skal gjøres i samråd med vernemyndigheter

4.2 Frisikt (H140)

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

5. Rekkefølgebestemmelser

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

5.1 Før rammetillatelse

Følgende skal foreligge:

- Situasjonsplan iht. § 2.3.
- Redegjørelse og plan for anleggsrigg i byggefasen.
- Dokumentasjon som sikrer at støykravene oppfylles, jfr §2.12.

5.2 Før igangsettingstillatelse

Følgende skal foreligge:

- Detaljplaner for kommunaltekniske anlegg og VA- anlegg godkjent av byteknikk.
- Godkjent dokumentasjon for tilstrekkelig brann- og slukkevann. Godkjennelsesmyndighet er Bodø kommune.
- Godkjent tiltaksplan for håndtering av ulemper i bygge- og anleggsfasen, jfr. § 2.16.
- Avtale om tilknytning til fjernvarmenettet skal være dokumentert.
- Tiltaksplan for forurensede masser skal være godkjent av Byteknikk før det gis igangsettingstillatelse.
- Offentlig teknisk infrastruktur (vann og avløp, offentlige trafikkområder, osv.) skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

5.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før bebyggelse tas i bruk skal følgende foreligge/være ferdig opparbeidet:

- Felles uteoppholdsareal. Dersom det gis midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret, skal nødvendig uteoppholdsareal senest ferdigstilles påfølgende sommer.
- Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i BKB1 skal trafikkareal o_SF være ferdig opparbeidet.

5.4 Før ferdigattest kan gis

Følgende skal 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.