



## **FORSLAG TIL PLANBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING FOR JENSVOLLDALEN, PLAN-ID: 2014015 (endret etter forenklet prosess)**

Dato for siste behandling i Plan- og miljøutvalget ....

Vedtatt av bystyret i møte den ...

Under K. Sak nr den ...

Formannskapssekretær

---

### **§ 1 GENERELT**

#### **1.1 Planavgrensning**

Det regulerte området er vist på plankart for detaljregulering for Jensvollidalen, plan-ID 2014015 i skala 1:1000 (A1 format). Planen vil erstatte hele reguleringsplan for Jensvollidalen (plan-ID 2224, vedtatt 2003), deler av reguleringsplan for Grønnåsen (plan-ID 1172, vedtatt 1993) og deler av reguleringsplan for hovedvannledning fra Hunstadlia til Grønnåsen (under grunnen, plan-ID 2226). For området gjelder de reguleringsbestemmelser som er beskrevet nedenfor.

Plankartet omfatter to vertikalnivåer; på grunnen og under grunnen.

### **§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN**

#### **2.1 Formålet med planen**

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av boliger med tilhørende infrastruktur/anlegg i Jensvollidalen, samt bedre trafikksikkerheten i området.

#### **2.2 Reguleringsformål:**

Området reguleres til følgende formål (PBL kap.12-5, første ledd):

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt.1)

- Boligbebyggelse (B1-B10) annen eierform
- Barnehage (BBH) annen eierform

- Energianlegg (BE) annen eierform
- Renovasjonsanlegg (BRE) felles eierform
- Uteoppholdsareal (lek) (BUT1-BUT14) felles eierform

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

- Kjøreveg (SKV1-SKV3) offentlig eierform
- Fortau (SF) offentlig eierform
- Gang-/sykkelveg (SGS) offentlig eierform/felles eierform
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT), offentlig eierform/felles eierform
- Trasé for jernbane (STJ) offentlig eierform
- Parkeringsplasser (SPP1) annen eierform, (SPP2-SPP3) felles eierform

Sikringszone (PBL § 12-6)

- Frisikt (H140\_1-H140\_6)
- Sikringszone – tunnel (H190\_1)

### § 3 FELLESEBESTEMMELSER

#### 3.1 Grunnforhold

Grunnforurensning må dokumenteres og nødvendig tiltaksplan skal være godkjent av Byteknikk før det kan gis igangsettingstillatelse.

#### 3.2 Kommunaltekniske anlegg og kabelanlegg

Det må tas hensyn til kabelanlegg i grunn. Flytting, nærbygging, etc. må avklares med den enkelte kabeleier.

Byggegrensen rundt nettstasjon er 5 m. Denne byggegrensen er ikke vist på plankart.

Overvann fra området føres til egne rørsystem til områder som avsettes til fordroyning. Fra disse områdene føres overvannsledning med redusert tverrsnitt slik at tilført overvannsmengde til stikkrenner under jernbanen ikke blir større enn i dag.

I forbindelse med detaljprosjektering av fordroyningsanlegget må det foretas en datasimulering av overvannsavrenning fra hele nedslagsfeltet for å bestemme fordroyningens størrelse. Detaljplaner for dette skal forelegges Byteknikk for godkjennelse før igangsettingstillatelse kan gis.

Inntaket til Jernbaneverkets stikkrenne skal holdes åpen/tilgjengelig for vedlikehold og sikres med rist. Området rundt inntaket skal sikres med gjerde.

#### 3.3 Sykkelparkering

Sykkelparkering for område B1-B10 kan etableres på egen tomt eller på felles parkeringsplass.

### **3.4 Kulturminner**

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og kulturavdelingen i Nordland Fylkeskommune og Sametinget varsles i henhold til Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

### **3.5 Uteoppholdsarealer**

Krav til uteoppholdsareal skal være iht. de enhver tid gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

Justering av formålsgrenser for uteoppholdsarealer tillates i byggesaken, så fremt uteoppholdsarealets kvalitet ikke forringes og kravet til uteoppholdsarealets størrelse i henhold til kommuneplanens bestemmelser ivaretas. Endelig plassering må vises på utomhusplanen. Avsatte områder til uteoppholdsareal inngår ikke i %-BYA.

Det åpnes for å bygge garasjeanlegg og boder under BUT 8 og BU13 dersom kvalitetsnormen til uteoppholdsareal kan innfris.

## **§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **4.1 Boligbebyggelse**

Innenfor område B1-B10 kan det etableres boliger med tilhørende anlegg.

Utnyttelsesgraden settes til %-BYA=60%. Der byggegrensen ikke er vist på plankartet er den sammenfallende med formålsgrensen. Maksimal byggehøyde for de enkelte områdene er:

- a) B1-B4: Gesimshøyde 10,0 m, mønehøyde 12,0 m.
- b) B5-B8: Gesimshøyde 12,0 m, mønehøyde 15,0 m.
- c) B9-B10: Gesimshøyde 18,0 m, mønehøyde 21,0 m.

Byggehøyder regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Vertikale elementer som tårn, trappehus, heissjakter og lignende kan oppføres i tillegg til maksimal byggehøyde.

Innenfor område B5-B10 skal det etableres parkering i henhold til Bodø kommunes til enhver tid gjeldende bestemmelser.

Innenfor område B5-B10 kan det etableres søppelanlegg under grunnen og gang- og sykkelveier.

### **4.2 Barnehage**

Innenfor område BBH kan det etableres barnehage med tilhørende anlegg.

Utnyttelsesgraden settes til %-BYA=50%. Byggegrensen er vist på plankart. Maksimal byggehøyde er gesimshøyde 12,0 m og mønehøyde 15,0 m.

**4.3 Energianlegg**

Innenfor område BE kan det etableres trafostasjon.

**4.4 Renovasjonsanlegg**

Innenfor område BRE skal det etableres undergrunns søppelanlegg.

**4.5 Uteoppholdsareal**

Innenfor område BUT1 skal det etableres nærlekeplass for område B1-B4. Innenfor område BUT2 skal det etableres nærlekeplass for område B5-B10.

Innenfor område BUT3-BUT14 skal det etableres lekeplass i inngang for område B1-B10.

**§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

**5.1 Kjøreveg**

Områdene SKV1-SKV3 reguleres til kjøreveger med bredder i hht. plankart.

**5.2 Fortau**

Områdene SF reguleres til fortau med bredder i hht. plankart.

**5.3 Gang- og sykkelveg**

Områdene SGS reguleres til gang- og sykkelveg med bredder i hht. plankart. Gang-/sykkelveger med felles eierform kan skiltes slik at kjøring til eiendom tillates ved varelevering o.l.

Atkomst til 40/418 og 40/613 tillates via gang-/sykkelvei der avkjørsel er vist med pil på plankartet.

**5.4 Annen veggrunn**

Områdene SVT reguleres til annen veggrunn med bredder i hht. plankart.

**5.5 Trasé for jernbane**

Områdene STJ reguleres til trasé for jernbane med tilhørende anlegg og virksomhet.

**5.6 Parkeringsplasser (på grunnen)**

I område SPP1 skal det etableres parkering som dekker Tusseladden barnehages parkeringsbehov i henhold til Bodø kommunes til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser. Ved vedtak av denne planen er kravene 1 parkeringsplass pr årsverk samt at henting/bringing skal ivaretas.

Område SPP2 og SPP3 er felles parkeringsplass for 1. etappe. Det skal dokumenteres at parkering er i samsvar med krav etter KPA. Eventuelle overskuddsplasser i disse områdene kan benyttes ved senere byggetrinn.

Parkeringsplassene SPP1-SPP3 vist på plankart er en illustrasjon på mulig løsning. Antall parkeringsplasser og endelig utforming må dokumenteres i situasjonsplan.

Område SPP4 og SPP5 er felles parkeringsplass for beboerne i Svartlifotveien.

## § 6 SIKRINGSSONER

### 6.1 Frisikt

Område H140\_1 - H140\_6 er regulert som sikringssoner frisikt. Innenfor disse sonene skal det ikke etableres sikthindringer som er høyere enn 0,5 m.

### 6.2 Sikringssone tunnel

Sikringssone for å hindre skade på tunnel for Rv. 80. Dersom det skal utføres sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller som på annen måte kan skade tunnelen eller tunellinnredningen i en avstand på 15 meter fra ytre kontur på tunnelene må det innhentes tillatelse fra Statens vegvesen. Statens vegvesen kan settes krav til maksimale rystelser.

## § 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### 7.1 Utbyggingsrekkefølge

Utbyggingen skal utføres i følgende etapper:

- |           |                            |
|-----------|----------------------------|
| 1. etappe | B1 til B4                  |
| 2. etappe | B7 og B8                   |
| 3. etappe | B9                         |
| 4. etappe | Del av B6 og B10           |
| 5. etappe | B5 og resterende del av B6 |

### 7.2 Rammetillatelse

Før rammetillatelse for bygge- og anleggsarbeider for 1. etappe skal følgende foreligge:

- Plan for plassering og utforming av sikkerhetsgjerder jfr. § 7.3, skal drøftes og avklares med Jernbaneverket. Sikkerhetsgjerde vist på plankart er kun en illustrasjon på mulig løsning.
- Plan for snøopplag som viser hvordan snøbrøyting skal utføres og at areal for snølagring sikres, slik at ikke gjerders sikkerhetsfunksjon reduseres vinterstid og/eller skades av snøhåndtering.
- Jernbaneverket skal sikres atkomst til jernbanefyllingen. Nødvendige snitt og utformingsdetaljer skal være klarert med Jernbaneverket. Plassering av atkomst må vises i utomhusplan.

Før rammetillatelse for bygge- og anleggsarbeider for hver enkelt etappe skal følgende foreligge:

- Dokumentering av tilfredsstillende sikkerhet i henhold til plan- og bygningsloven § 28-1 og TEK10 kapittel 7. Dersom det er behov for avbøtende tiltak skal det av geoteknisk fagkyndig leveres tiltaksplan for sikkerhet i forhold til grunnforhold.

Plan for masseforflytting må ivareta følgende (listen er ikke nødvendigvis utfyllende):

- Fyllinger på området bør få 1-2 mnd. liggetid før det oppføres bygg.
  - All vegetasjon må skrapes vekk og fjernes før utlegging av fyllinger.
  - All fylling må utføres lagvis og komprimert med kvalitetsmasser av sprengt stein.
  - Det må utøves varsomhet for fylling og skjæring nær togskjæringen.
- e) Overordnet plan for ulempe og informasjon med skilting i forhold til naboer og næringsdrivende (se KPA) skal være utarbeidet og godkjent av Byteknikk.

### 7.3 Igangsetting

Før igangsetting av bygge- og anleggsarbeider for 1. etappe skal følgende foreligge:

- a) Sørlige del av krysset sør for undergangen skal stenges for biltrafikk og innsnevres til kun å ivareta gang-/sykkelvegfunksjon slik at biler kun kan kjøre nord for barnehagen.
- b) Atkomst til barnehagen skal flyttes til krysset sør for barnehagen.
- c) Opphøyd gangfelt skal bygges sør og nord for barnehagen og ved atkomst til nytt boligfelt.
- d) Behov for å flytte barnehagegjerdet eller benytte materialer som gir gjennomsyn innenfor siktsonen for å redusere risiko for ulykker ved inn-/utkjøring til eiendom 40/613 skal avklares.
- e) Det skal være etablert sikkerhetsgjerde langs jernbanen, mellom jernbanetunnel i øst (ca. km 724,12 på Nordlandsbanen) og overgangsbru fra Svartlifotveien i vest (ca. km 724,5). Dersom ny undergang under jernbanen blir etablert før nye boliger innenfor planområdet tas i bruk er det ikke nødvendig å bygge gjerde vest for dagens jernbaneundergang. Gjerdet skal være min. 1,80 høyt, og bør være av en type som det ikke er mulig å klippe hull i.
- f) Dokumentasjon som viser at flom- og erosjonsforholdene mot jernbanen ikke forverres skal være skriftlig akseptert av Jernbaneverket.
- g) Bekken skal være åpen minimum 15 m fra kulvertens inngang i jernbanefyllingen. Detaljerte planer som viser at Jernbaneverkets tilgang til inspeksjon, vedlikehold, drift og oppgradering er tilfredsstillende skal være skriftlig akseptert av Jernbaneverket.
- h) Planer for teknisk infrastruktur som grenser mot Jernbaneverkets areal skal være skriftlig godkjent av Jernbaneverket.

Før igangsetting av bygge- og anleggsarbeider for hver enkelt etappe skal følgende foreligge:

- i) Sikkerhetsgjerde forbi anleggsområdet.
- j) Detaljert ulempeplan for informasjon, sikringstiltak, driftsform, tiltak for reduksjon av støy og støv o.l. skal være godkjent av Byteknikk.
- k) Plan for teknisk og grønn infrastruktur som er godkjent av Bodø kommune.
- l) Dokumentasjon på kapasitet på felles søppelanlegg under grunnen.
- m) Dokumentasjon på barnehage- og skolekapasitet.
- n) Utomhusplan (målestokk 1:200). Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng med planlagt byggverk, andre varige konstruksjoner, lekeplasser for lek i inngang, trafikkarealer, gang-/sykkelveier og parkering. Planen skal også omfatte snøopplagring, undergrunns søppelanlegg, atkomster, innganger, mur og gjerder. Utomhusplan for 3. etappe skal også redegjøre for stiatkomst fra enden av atkomstveiene til eksisterende stier øst for planområdet.

- o) Skiltplan for berørte og tilgrensende trafikkområder. Skiltplan for offentlig trafikkskilt skal godkjennes av skiltmyndighet etter veitrafikkloven.
- p) Dersom det skal gjøres tiltak på Jernbanelinjen må det foreligge en avtale med Jernbaneverket.

#### 7.4 Anleggsfasen

Entreprenør pålegges i anleggsperioden å foreta nødvendige tiltak for å hindre at rør og stikkrenner slammes igjen.

Det skal utføres setningsmålinger på jernbanelinja under oppfylling av området og i en periode etter at oppfylling er utført.

#### 7.5 Midlertidig brukstillatelse

Før midlertidig brukstillatelse for 1. etappe gis skal følgende foreligge:

Gang- og sykkelvei langs B1 med opphøyd fotgjengerovergang over Soløyvannsveien skal være opparbeidet med nødvendig skilting, og være kontrollert og godkjent av Byteknikk.

#### 7.6 Ferdigattest

Før ferdigattest for den enkelte etappe gis skal følgende foreligge:

- a) Terreng, vann- og avløp, atkomst og vei, parkering og annen teknisk- og grønn infrastruktur relatert til omsøkt utbygging skal være ferdig opparbeidet i hht. utomhusplanen og gitte tillatelser.

Før ferdigattest gis for 1. etappe skal følgende foreligge:

- b) Fartsdumper skal etableres mellom avkjøring til det nye boligfeltet og gangfelt sør for barnehagen.
- c) Fortau skal etableres langs nordsiden av Soløyvannsveien fra undergang til opphøyd gangfelt ved nytt boligfelt.
- d) Åpne for atkomst til barnehagen via avkjørsel sør for barnehagen (i dag stengt).
- e) Stramme inn parkeringsområdet sørvest for barnehagen og stenge for gjennomkjøring.
- f) Område BUT1 skal ferdigstilles.

Før ferdigattest gis for 2. etappe skal følgende foreligge:

- g) Område BUT2 skal ferdigstilles
- h) Undergang med ny vei mot tilstøtende eksisterende veisystem skal være utbygd og overlevert offentlig myndighet. Dersom 2. etappe utsettes på ubestemt tid eller ikke kommer til utførelse skal ny jernbaneundergang etableres og kunne tas i bruk senest 2 år etter at det er gitt brukstillatelse for 1. etappe.
- i) Parkeringsplass SPP1 skal være ferdig opparbeidet.

#### 7.7 Jernbaneundergang

Bodø bystyre forutsetter at realiseringen av en ny jernbaneundergang prioriteres. Ny jernbaneundergang med tilførselsveier skal være ferdigstilt innen 2016.