

Dato: 15.12.2020

Siste behandling i PNM komiteen

dato:

Vedtatt av Bodø bystyre i møte

dato:

Under K. Sak

nummer:

.....
formannskapssekretær

Reguleringsplan for kvartal 22, sentrum

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

Plan ID 2019018

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av boligformål fra 2. etasje og opp i bygningsmassen som har huset Norrøna hotell, dvs. i tillegg til forretning, kontor, tjenesteyting og hotell som allerede er hjemlet. Øvrig del av kvartalet videreføres iht. tidligere regulering.

Følgende planer oppheves helt eller delvis som følge av denne plan:

- PlanID 1295_01 Reguleringsplan kvartal 22, vertikalnivå 2 (på grunnen), vedtatt 18.06.15
- PlanID 1043 Nerbyen kvartalene 21, 22, 23 og 24 vedtatt 10.12.09 (deler av denne)

PlanID 1295_01 Detaljregulering for Kvartal 22, sentrum, under grunnen (vertikalnivå 1), vedtatt 20.06.13 videreføres som planID 219018 Detaljregulering Kvartal 22, sentrum, under grunnen (vertikalnivå 1) i sin helhet.

Planområdet er vist på plankart datert 09.09.20 i målestokk 1:500 (A3).

Området reguleres til følgende arealformål iht. Pbl. § 12-5:

Nr. 1) Bebyggelse og anlegg

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål- forretning, kontor, tjenesteyting, hotell og bolig (felt BKB1 og BKB2, privat eierform)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål- forretning, kontor, tjenesteyting og hotell (felt BKB3, privat eierform)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål- bolig, forretning og kontor (felt BKB4, privat eierform)
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål- Parkeringshus og uteopphold (felt BAA, privat eierform)

Nr. 2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Fortau (SF), offentlig eierform
- Parkeringshus/-anlegg (PH), privat eierform (vertikalnivå 1, under grunnen), jfr. plankart datert 09.09.20

Området reguleres til følgende hensynssoner iht. Pbl. § 12-6:

- Bevaring kulturmiljø (H570)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Situasjonsplan

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk. Situasjonsplan skal vise plassering og utforming av planlagt bebyggelse/tiltak, eksisterende og fremtidig terreng, løsning for parkering, varelevering og avfallshåndtering.

2.2 Estetikk

Ved nybygg og ved fasadeendringer skal bygningene gis god utforming med høy arkitektonisk kvalitet. De skal gjenspeile dagens bygningsteknologi og arkitektur og utføres med materialer av god kvalitet og med høy håndverksmessig standard.

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

Nye bygninger skal utformes slik at fasader brytes opp og sikres et variert uttrykk. Bygninger skal utformes med aktive fasader hvor det tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner.

Fasader mot gate, der funksjonen er forretning, skal være åpne med glass som hovedmateriale. Tapetsering av vindusflater mot gate tillates ikke, heller ikke plassering av lagerreoler inntil vindu mot fortau.

Det tillates etablert takterrasser innenfor planområdet. Rekkverk for takterrasser skal trekkes min. 1 meter inn fra gesims dersom overkant rekkverk er høyere enn regulert gesimshøyde. Gjelder ikke for takterrasse/ uteoppholdsareal over P-hus i bakgården.

Det kan etableres baldakiner eller tilsvarende skjermingstiltak over fortau og internt i kvartalet. Skjermingstiltak internt i kvartalet kan etableres til formålsgrensen. Baldakinene skal i størst mulig grad tilpasses øvrig fasade og skal etableres 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 over fortau. Bebyggelse skal utformes med bevisste overganger til tilgrensende bebyggelse. Spesielt skal forholdet til bevaringsverdige bygninger tas hensyn til.

Det kan etableres gangpassasje gjennom bebyggelsen med fasade mot Storgata for å etablere atkomst mellom den sørlige del av kvartalet og gågata.

For alle tiltak over kote C+30 skal rammetillatelse legges fram for behandling i Plan- og miljøutvalget.

Bebyggelse som er underlagt bevaring har tilleggsbestemmelser, se §5. Bestemmelsene i §5 gjelder fremfor bestemmelsene i denne paragrafen innenfor hensynssonene.

2.3 Universell utforming

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

2.4 Parkering

Det skal etableres parkering i samsvar med enhver tids gjeldende krav for Bodø kommune.

Ved bruksendring i eksisterende bebyggelse beregnes parkeringskravet ut fra differansen mellom parkeringskrav til nytt formål og parkeringskrav til eksisterende formål.

2.5 Uteoppholdsareal

Det skal etableres uteoppholdsareal i samsvar med enhver tids gjeldende krav for Bodø kommune.

Innglasset balkong, også kalt vinterhage, godkjennes som privat uteoppholdsareal. Balkonger/vinterhager må kunne åpnes.

Takterrasse aksepteres som fullverdig leke- og uteoppholdsareal forutsatt at de oppfyller krav til støynivå, er skjermet for vind og tilstrekkelig sikret.

For bebyggelse på gnr. 138 bnr. 2172 (Norrøna) som er underlagt hensyn bevaring gjelder følgende:

Der det ikke er mulig å etablere privat uteoppholdsareal, jfr. bestemmelser om bevaring og/eller slikt areal iht. kommuneplanens krav til dybde og størrelse, skal hele kravet løses i fellesareal. Areal som ikke løses i fellesareal løses ved bidrag til styrking/opprusting av Nedre Torg.

Gjelder der det kan begrunnes i bevaringsverdige forhold og/eller hensynet til daglys og/eller konstruksjonsmessige forhold (begrensinger i eksisterende konstruksjon ift. mulig hulltaking, etc.).

2.6 Avfallshåndtering

Det skal avsettes nødvendig areal for etablering av avfallshåndtering innenfor planområdet.

Avfallshåndtering skal være i bygg eller under bakken. Endelig løsning avklares med renovasjonsselskap.

For The Storm og Norrøna er det etablert felles løsning under bakken ved hovedadkomsten inn i bakgården fra Hålogalandsgata.

2.7 Høyderestriksjonsflater/hinderflater for Bodø lufthavn og byggerestriksjoner for flynavigasjonsanlegg

a) 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. Bestemmelsen gjelder ikke for The Storm som er gitt byggetillatelse på.

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.

b) 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.

Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering av bygg/påbygg/anlegg og bruk av tårnkran.

2.8 Støy

Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget. Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal håndteres i tråd med kap. 4 i T-1442.

Det må dokumenteres at støy mellom etasjer for bolig og annen utnyttelse er innenfor kravene til innendørs støy (NS 8175, klasse C som tilsvarer 30LpA, eq, 24hdB). Gjelder spesielt der en har bolig over pub/utested.

Vurderinger av støy fra veitrafikk viser at fasadene mot Sandgata havner i gul støysone ($L_{den} = 57-59$ dB). For boliger må luftemulighet mot stille side dokumenteres. Vil kunne oppnås med balkong med tett rekkverk i f.eks glass. For ensidige boliger mot Sandgata der det ikke er mulig å oppføre balkong av hensyn til bevaring, kan stille side oppnås med lufting via eksisterende spalteventiler under vinduene ved å etablere en lydsluse på innsiden med justerbar lufteåpning.

2.9 Bygge- og anleggsfasen

Det skal utarbeides plan for hvordan ulemper for beboere og næringsvirksomhet skal håndteres i anleggsfasen. Dette gjelder spesielt støy, støv og rystelser, samt trafiksikkerhet og trafikkavvikling i forbindelse med anleggstrafikk og bilparkering, atkomst til eiendommer og gjennomgangstrafikk. Overordnet konsept og plan for medvirkning skal følge søknad om rammetillatelse, og skal videre være godkjent av Teknisk avdeling før det kan gis igangsettingstillatelse.

2.10 Kulturminner

Skulle det under arbeid vise seg at tiltaket kan få konsekvenser for et automatisk fredet kulturminne, skal arbeidet stanses og ansvarlig myndighet eller nærmeste politimyndighet varsles i henhold til Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

2.11 Klima

All ny bebyggelse skal utformes med hensyn til lokalklima, slik at turbulens på gatenivå, snødrift m.v. i størst mulig grad reduseres, samt at det oppnås gode lysforhold i gate-/byrom. Tiltakene skal dokumenteres av fagkyndige. All ny bebyggelse skal tilrettelegges på en slik måte at den tåler et økt havnivå på minimum c+3,50 (NN 2000).

2.12 Grunnforhold

Det skal dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet for det omsøkte tiltaket.

2.13 Energiforsyning

Det er tilknytningsplikt til fjernvarmenettet når konsesjonær har bekreftet at fjernvarme kan leveres på konsesjonsvilkår. Gjelder for oppføring/hovedombygging av bygninger over 500 m² oppvarmet bruksareal. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at alternative løsninger vil være miljømessig bedre.

Eventuelle nettstasjoner tillates innenfor planområdet.

2.14 Kommunaltekniske anlegg og energi-/kabelanlegg

Det skal tas hensyn til eksisterende kabelanlegg i grunn. Flytting, nærbygging, etc. må avklares med kabeleier. Plassering av tekniske anlegg som nettstasjon, kabelanlegg mv. skal avklares med energileverandør.

2.15 Håndtering av overskuddsmasser fra bygge- og gravearbeider

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 midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis. Masseregnskapet skal dokumentere disponeringen av massene.

3 Krav om detaljregulering (bare aktuelt i områderegulering)

3.1 Krav om detaljregulering

Ikke aktuell.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BKB1, BKB2, BKB3, BKB4 og BAA)

a) Byggehøyder

Tillatte byggehøyder fremgår av plankartet. Trappetårn og heishus tillates oppført inntil 3,0 m og tekniske rom inntil 2,5 m over de angitte høydene. Disse skal om mulig integreres fullstendig i bygget. Videre tillates mindre tekniske installasjoner (ventilasjonshatter, e.l) over de angitte høydene.

For del av planområdet som er underlagt bevaring (H570) vises det til tilleggsbestemmelser i §5.

b) Byggegrense/formålsgrænse mellom utbyggingsformål og fortau

Der byggegrensen ikke er vist på plankartet er den sammenfallende med formålsgrænsen. Takutstikk, forskyvning av fasadelivet pga. tilleggsisolering, historisk staffasje og andre mindre bygningsdeler på fasadene tillates ut over fortau.

Balkonger/innglassede balkonger tillates utkraget inntil 0,5 m ut over fortau forutsatt at det er minimum 3,5 m fri høyde over fortauet.

Det tillates mindre justeringer av byggegrensen i byggesaken.

For del av planområdet som er underlagt bevaring (H570) vises det til tilleggsbestemmelser i §5.

4.1.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål- forretning/kontor/tjenesteyting/hotell/bolig (felt BKB1 og BKB2)

BKB1

Innenfor felt BKB1 kan det oppføres bygninger og forretninger, kontorer, tjenesteyting, hotell og bolig. Andel boliger i punktbygg kan være inntil 50 % av bruksarealet (BRA). Boliger tillates ikke i første etasje. Nybygg innenfor område med byggehøyde på C+57,5 - punktbygg - skal etableres med lengderetning langs Dronningens gate. Maks areal for punktbygg over C+21,5 er 600 m² BRA per etasje.

Arealutnyttelse: m² BRA= 10.000 m².

BKB2

Innenfor felt BKB2 tillates forretning, kontor, tjenesteyting, hotell og bolig. I 1. etasjen tillates bare forretning og publikumsrettet virksomhet. Ved nybygg skal 1. etasje ha minimum etasjehøyde på 4 m. Det tillates boligformål i 2 etasje og opp innenfor formålet.

Arealutnyttelse: m² BRA= 5.450 m².

4.1.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - forretning/kontor/tjenesteyting/hotell (felt BKB3)

Innenfor felt BKB3 kan det føres opp bygninger for forretninger, kontorer, tjenesteyting og hotell. Bygg innenfor hensynssoner bevares.

Arealutnyttelse: m² BRA= 2.000 m².

4.1.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål- bolig/forretning/kontor (felt BKB4)

Innenfor felt BKB4 kan det føres opp bygninger for forretninger, kontorer og boliger. Boliger tillates ikke i første etasje.

Arealutnyttelse: m² BRA= 1.500 m².

4.1.5 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål - parkeringshus og uteopphold (felt BAA)

Innenfor felt BAA tillates parkeringshus og uteoppholdsareal på tak. Dette tillates etablert broforbindelse fra uteoppholdsarealet til bebyggelse innenfor BKB2.

Tillatt bebygd areal %- BYA= 100 %.

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

4.2.1 Fortau (felt o_SF1-2)

Felt o_SF1-2 utgjør offentlig fortau. Opparbeides iht. Bodø kommunes kommunaltekniske norm med krav til fortausvarme.

Det tillates parkeringsanlegg under grunnen i kvartalet og i Sandgata slik at parkeringshus/- anlegg PH kan forbindes med parkeringsanlegg under grunnen i kvartal 21.

Tilpasning og justering innenfor av arealformålet tillates i forbindelse med søknad om byggetillatelse.

Avkjørsler vist med pil på plankartet er veiledende plassert. Mindre justeringer tillates ved søknad om byggetillatelse.

4.2.2 Parkeringshus/-anlegg (felt PH, vertikalnivå 1)

Under grunnen (vertikalnivå 1) er det åpnet for privat parkeringshus/-anlegg, felt PH, jf. plankart datert 09.09.20. Dette gjelder under grunnen i kvartalet og i Sandgata slik at parkeringshus/-anlegg PH kan forbindes med parkeringsanlegg under grunnen i kvartal 21. Anlegget skal ha minimum takhøyde på 2,20 meter (netto høyde). Dersom det etableres et hel-/halvautomatisk parkeringsanlegg, skal produsentens/leverandørens krav til høyder i parkeringsanlegget følges.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Ikke aktuell.

4.4 Forsvaret (§ 12-5 nr. 4)

Ikke aktuell.

4.5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

Ikke aktuell.

4.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

Ikke aktuell.

4.7 Kombinerte hovedformål (§ 12-5)

Ikke aktuell.

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

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

Ikke aktuell.

5.2 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b)

Ikke aktuell.

5.3 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H570_1 og H570_2)

5.3.1 Bevaring (felt H570_1)

Bygninger innenfor sone H570_1 (Salten Damp) skal bevares, og tillates ikke revet. Innenfor området kan eksisterende bygninger istandsettes under forutsetning av at målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør – og vindusutforming og materialbruk opprettholdes. Bygningenes volum, hovedform og møneretning kan ikke endres. Konkret byggehøyde, jfr. §4.1.1 a innenfor sonen er derfor ikke angitt på plankartet. Tilbakeføring er tillatt der hvor dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende. Det er ikke tiltatt med fasadeendringer som forandrer bygningens tidstypiske karakter. Herunder skifting av vinduer, fasademateriale og taktekkingsmateriale. Originale detaljer skal beholdes, det er ikke tillatt med ny ornamentikk som bryter med bygningens stilart.

Det tillates ikke arker og karnapp på bygninger som ikke har hatt dette tidligere. Alle skilt skal underordne seg fasaden.

Tilbakeføring skal være basert på dokumentert kunnskap.

Før igangsetting av utvendige tiltak ut over vanlig vedlikehold må det innhentes uttalelse fra regional vernemyndighet.

5.3.2 Bevaring (felt H570_2)

Fra mønelinje mot offentlig gate

Bevaringen gjelder bygningens form, fasader og takflater til mønelinjen. Konkret byggehøyde innenfor sonen er derfor ikke angitt på plankartet eller i bestemmelsene. Hensikten er å bevare fasadeuttrykket mot Sandgata og Storgata. Tilbakeføring er tillatt der hvor dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende. Det er ikke tiltatt med fasadeendringer som forandrer bygningens tidstypiske karakter. Originale detaljer skal beholdes, det er ikke tillatt med ny ornamentikk som bryter med bygningens stilart. Det åpnes ikke for arker og karnapper. Alle skilt skal underordne seg fasaden. Innvendig kan bygningene bygges om og tilpasses nye behov.

Byggets høyde skal være lik eksisterende høyde med tillegg for eventuell tilleggsisolering. Det åpnes for at vinduer, samt mindre tekniske installasjoner (ventilasjonshatter, e.l) kan etableres i takflatene.

Reetablering av balkonger tillates der det kan dokumenteres at de har vært historisk. Balkongene skal så langt som mulig være lik tidligere balkonger, men kan tilpasses slik at liv og helse ivaretas. Det aksepteres videre klart glass bak spiler. Der det er balkonger tillates det at vinduer/dører trekkes helt ned til gulv.

Balkonger på bebyggelse tillates utkraget over formålsgrensen mot fortau i den størrelse og omfang som de har hatt historisk. Tilleggsisolering av fasadene tillates (tak, takutspring, vegger, heishus), men fasadeuttrykket må da gjenskapes slikt det er i dag med de tilpasninger som er åpnet for, jfr. bestemmelser om takvinduer, reetablering av balkonger og vindusløsninger bak disse.

Skiferkledningen på bygget mot gateplanet kan fjernes, men det er viktig at fasader og staffasje/pynt rundt inngangspartiet til Piccadilly pub opprettholdes/bevares, herunder gatelykt ved inngang.

Tilbakeføring skal være basert på dokumentert kunnskap.

Før igangsetting av utvendige tiltak, utover vanlig vedlikehold og som ikke er avklart som del av denne plan, må det innhentes uttalelse fra vernemyndighet.

Fra mønelinje mot bakgård

Ved inngrep i takflater som vender mot bakgård (takoppbygg, e.l), skal høyde ikke overstige mønehøyden på eksisterende bebyggelse. Unntaket er eksisterende trappe-/heishus og eksisterende takhatter i fløya langs Sandgata, samt nødvendige nye tekniske installasjoner (ventilasjonshatter, e.l) for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav. Mindre justering av plasseringen av eksisterende trappe-/heishus tillates for tilpasning til gjeldende forskriftskrav for person/båreheis.. Eventuelle takoppbygg mot bakgård skal gis en god arkitektonisk utforming slik at de utgjør en helhetlig del av byggets takform og materialbruk.

5.4 Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (§ 11-8 d)

Ikke aktuell.

5.5 Krav om felles planlegging (§ 11-8 e)

Ikke aktuell.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde

Ikke aktuell.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før opprettelse av eiendommer

Ikke aktuell.

7.2 Før rammetillatelse (felt BKB1, BKB2, BKB3)

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Situasjonsplan, jf. 2.1.
- Overordnet plan for kommunaltekniske anlegg, godkjent av Bodø kommune, jf. 2.14.
- Overordnet ulempeplan, jf. 2.9.

7.3 Før igangsettingstillatelse (felt BKB1, BKB2, BKB3)

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge (relatert omsøkt utbygging/byggetrinn):

- Uttalelse fra vernemyndighet ved utvendige tiltak, utover vanlig vedlikehold, som ikke er avklart som del av denne plan, jf. 5.3.2.
- Dokumentasjon som godtgjør at støykravene oppfylles, jf. 2.8.
- Dokumentasjon ift. klima (vind) ved nybygg, jf. 2.11.
- Dokumentasjon av grunnen i forhold til stabilitet og eventuell forurensning, jf. 2.12 og 2.15.
- Dokumentasjon ift. tilstrekkelig skolekapasitet.
- Godkjente detaljplaner for kommunalteknisk anlegg.
- Dokumentasjon på tilstrekkelig vann til brannslukking, herunder eventuelt sprinkelanlegg.
- Godkjent plan for håndtering av ulemper i bygge- anleggsfasen, herunder redegjørelse og plan for anleggsrigg i byggefasen, jf. 2.9.
- Massebudsjett som beskriver hvordan overskuddsmasser er planlagt deponert og håndtert, jf. 2.15.
- Eventuell godkjenning fra Avinor for bruk av kraner over kote +58,3 moh, jf. 2.7.
- For bygg med tilknytningsplikt til fjernvarme, jf. 2.13, skal igangsettingstillatelse ikke gis før det er dokumentert at avtale om tilknytning med fjernvarmeleverandør er inngått. Krav om slik avtale bortfaller dersom unntak i samme paragraf kan dokumenteres.
- Teknisk infrastruktur som skal overtas til drift og vedlikehold skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

7.4 Før bebyggelse tas i bruk (felt BKB1, BKB2, BKB3 og SF)

Før bebyggelse kan tas i bruk må følgende foreligge:

- Dokumentasjon på at krav til uteoppholdsareal og parkering er oppfylt, jf. 2.4 og 2.5. Uteoppholdsarealet innenfor BAA inkl. gangbru skal være ferdig opparbeidet.
- Gjennomføring av nødvendige tiltak i forbindelse med grunnforhold, forurensete masser, jf. 2.12. og 2.15.
- Masseregnskap som dokumenterer hvor overskuddsmassene er håndtert og deponert, jf. 2.15.

7.5 Rekkefølge i tid

Ikke aktuell.

7.6 Annet rekkefølgetema

Ikke aktuell.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Ikke aktuell.