



BODØ KOMMUNE

**FORSLAG TIL PLANBESTEMMELSER FOR REGULERINGSENDRING OG
BEBYGGELSESPAN FOR DEL AV OKSEBAKKEN - BREMNES, GNR. 28, BNR.
43 M.FL. PLAN NR. P.3021.103**

Dato for siste behandling i planutvalget den 27.01. 2009

Vedtatt av bystyret i møte den 12.02.2009.....

Under K. Sak nr.

0915
Linda Storp
.....
formannskapssekretær

PLANBESTEMMELSER

Planen er stadfestet: 17.06.1998

Dato for siste revisjon av plankartet: 27.01.2009

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 27.01.2009

Dato for Planutvalgets vedtak: 27.01. 2009

§1 AVGRENSNING.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket
"Voll Arkitekter AS" og datert 23.09.2008

§2 FORMÅLET MED BEBYGGELSESPANEN.

Området reguleres til:

- 3.0 BYGGEOMRÅDER (boliger)
- 4.0 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (kjøreveg, gang-/sykkelveg/fortau)
- 5.0 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (naturområder)
- 6.0 FAREOMRÅDER (område med rasfare)
- 7.0 FELLESOMRÅDER (felles avkjørsel/parkering, felles leikeareal)
- 8.0 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- §2.1 Formålet med planen er å legge forholdene til rette for at området kan utbygges med boliger, med tilhørende utearealer, trafikkområder og friområder.

§3 BYGGEOMRÅDER.

- §3.1 Områdene skal benyttes til boliger med tilhørende funksjoner.
- §3.2 Bebyggelsen skal i prinsippet plasseres som vist på plankartet. Mindre endringer i plassering og utforming av bebyggelsen kan foretas uten at det betinger endring av planen eller utarbeidelse av bebyggelsesplan. Carporter kan legges i tomtegrenser, og balkonger kan stikke utenfor bygningskroppen.
- §3.3 Tillatt tomteutnyttelse reguleres gjennom tillatt bebygd areal (BYA) og tillatte gesims- og mønehøyder for hvert boligfelt. Målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.
- §3.4 **Universell utforming:** minimum 10 %-eller 25 stk. av boligene skal ha universell utforming, fortrinnsvis i felt B1-6 og B4. Universell utforming skal etterstrebes i alle uteoppholdsområder.

Felt B1, 1-4, Rekkehus og kjedehus kan bebygges med inntil 40% av grunnarealet (BYA = 40%).

Gesimshøyden skal ikke overstige 9 m. Mønehøyden skal ikke overstige 12,0 m. Bebyggelsen skal avtrappes i henhold til terrengfallet.

Felt B1, 5-6, Terrassehus kan bebygges med inntil 40% av grunnarealet (BYA = 40%).

Gesimshøyden skal ikke overstige 11,5 m. Mønehøyden skal ikke overstige 14,0 m. Bebyggelsen skal avtrappes i henhold til terrengfallet.

Felt B1 -7, Kjedehus kan bebygges med inntil 40% av grunnarealet (BYA = 33%).

Gesimshøyden skal ikke overstige 9 m. Mønehøyden skal ikke overstige 12,0 m. Bebyggelsen skal avtrappes i henhold til terrengfallet.

Felt B2, 1-3, Rekkehus og kjedehus kan bebygges med inntil 40% av grunnarealet (BYA = 40%).

Gesimshøyden skal ikke overstige 9 m. Mønehøyden skal ikke overstige 12,0 m. Bebyggelsen skal avtrappes i henhold til terrengfallet.

Felt B2 - 4, Eneboliger kan bebygges med inntil 33% av grunnarealet (BYA = 33%).

Gesimshøyden skal ikke overstige 9 m. Mønehøyden skal ikke overstige 12,0 m. Bebyggelsen skal avtrappes i henhold til terrengfallet.

Felt B3, Eneboliger kan bebygges med inntil 33% av grunnarealet (BYA = 33%).

Gesimshøyden skal ikke overstige 9 m. Mønehøyden skal ikke overstige 12,0 m. Bebyggelsen skal avtrappes i henhold til terrengfallet.

Felt B4, Terrassehus-lavblokk kan bebygges med inntil 60% av grunnarealet (BYA = 60%).

Gesimshøyden skal ikke overstige 11,5 m. Mønehøyden skal ikke overstige 14,0 m.

Felt B5, Eneboliger kan bebygges med inntil 33% av grunnarealet (BYA = 33%).

Gesimshøyden skal ikke overstige 5,5 m. Mønehøyden skal ikke overstige 8,0 m.

Felt B6, Eneboliger event. med utleiedel/sekundærleilighet kan bebygges med inntil 33% av grunnarealet (BYA = 33%).

Gesimshøyden skal ikke overstige 5,5 m. Mønehøyden skal ikke overstige 8,0 m.

Felt B7, Eneboliger event. med utleiedel/sekundærleilighet kan bebygges med inntil 25% av grunnarealet (BYA = 25%).

Gesimshøyden skal ikke overstige 5,5 m. Mønehøyden skal ikke overstige 8,0 m.

Felt B8, Eneboliger event. med utleiedel/sekundærleilighet - rekkehus kan bebygges med inntil 33% av grunnarealet (BYA = 33%).

Gesimshøyden skal ikke overstige 5,5 m. Mønehøyden skal ikke overstige 8,0 m.

Felt B9, Eneboliger event. med utleiedel/sekundærleilighet kan bebygges med inntil 33% av grunnarealet (BYA = 33%).

Gesimshøyden skal ikke overstige 5,5 m. Mønehøyden skal ikke overstige 9,0 m.

Felt B10, Eneboliger event. med utleiedel/sekundærleilighet kan bebygges med inntil 33% av grunnarealet (BYA = 33%).

Gesimshøyden skal ikke overstige 5,5 m. Mønehøyden skal ikke overstige 8,0 m.

Felt B11, Eneboliger event. med utleiedel/sekundærleilighet kan bebygges med inntil 33% av grunnarealet (BYA = 33%).

Gesimshøyden skal ikke overstige 5,5 m. Mønehøyden skal ikke overstige 8,0 m.

Felt B12, Eneboliger event. med utleiedel/sekundærleilighet kan bebygges med inntil 33% av grunnarealet (BYA = 33%).

Gesimshøyden skal ikke overstige 5,5 m. Mønehøyden skal ikke overstige 8,0 m.

- §3.5 Det skal settes av plass for 1,5 parkeringsplass pr. boenhet i felles parkeringsplass. I parkeringsplasser som ikke er felles skal det være 2 parkeringsplasser pr boenhet, og 1 pr. bileilighet/hybel. Eventuelt underjordisk parkeringsanlegg kan plasseres som vist på plankartet. For feltene B5, B6, B7, B8, B9 B10 og B11 skal det være 2 parkeringsplasser for hver hovedenhet og 1 for hver bileilighet/hybel.

I forbindelse med søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for hvordan parkeringsdekningen skal løses.

- §3.6 Nettstasjon.

Nettstasjon skal plasseres og dimensjoneres i samsvar med den eller de som til enhver tid har områdekonsesjon for levering av elektrisk kraft.

§4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

Trafikkområdene skal utbygges og ferdigstilles i takt med utbyggingen av boligene.

Vegskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

Byggegrense langs riksveg er 30 meter fra vegmidte for nye boliger.

§4.1 Offentlige kjøreveger.

Kjøreveger skal opparbeides i henhold til Bodø kommunes vegnorm eller den vegnormen kommunen henviser til.

Mellom kjøreveg 2 og kjøreveg 3 skal forholdene legges til rette for framkommelighet for buss. Busspassasjen skal stenges for alminnelig kjøretrafikk ved hjelp av bussbom.

§4.2 Offentlig gang-/sykkelveg/fortau.

Gang-/sykkelvegen/fortau skal utføres med fast dekke og skilles fra kjøreveg ved hjelp av kantstein.

§4.3 Trafikkområdene skal ha universell utforming. Herunder skal oppmerkinga være tydelig og tilstrekkelig.

§5 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER.

§5.1 Friområder skal benyttes til lek og sport. Byggverk og anlegg som fremmer dets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av det faste utvalget for plansaker.

§5.2 Det tillates anlagt turveg med lysløype gjennom området.

§5.3 Friområder for lek og sport skal ha universell utforming. Herunder skal oppmerkinga være tydelig og tilstrekkelig.

§6 FAREOMRÅDER.

§6.1 Innenfor fareområdene skal det iverksettes tiltak som sikrer boligområdene mot rasfare. Det kan ikke oppføres bygninger, eller igangsettes forarbeid for byggearbeid, i rasfarlig område før rassikring, i henhold til sikringsplan, er bygget.

§6.2 Rassikring kan skje ved etablering av sikringsvoll eller annen likeverdig sikring. Bebyggelse kan fungere som rassikring såfremt bæresystemet dimensjoneres for å ta opp raslaster.

Rasfaren varierer for de enkelte fareområdene: Fareområdene 3 og 4 er mest utsatt. Her skal sikringsvoll være minst 5 m høy. I fareområde 2 skal sikringsvollen være minst 3 m, mens i fareområde 1 minst 2 m høy.

§6.3 Detaljplaner for rassikring skal forelegges Norges Geotekniske Institutt til uttalelse før sikringsarbeidene igangsettes.

§6.4 Fareområder skal merkes tydelig og tilstrekkelig.

§7 FELLESOMRÅDER.

§7.1 Felles avkjørsel/parkering.

Felles avkjørsel/parkering skal opparbeides og være ferdigstilt i takt med utbyggingen av de tilhørende boliger.

§7.2 Felles leikeareal.

Felles leikeareal skal opparbeides og møbleres i henhold til utenomhusplanen som skal ledsage søknad om byggetillatelse.

§7.3 Felles områder skal ha universell utforming. Herunder skal oppmerkinga være tydelig og tilstrekkelig.

§8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER.

§8.1 Før utbygging av området skal det gjennomføres grunnundersøkelser for å kartlegge om det må iverksettes tiltak for å stabilisere masser.

§8.2 Innenfor fareområdene skal sikringstiltak, som sikrer boligområdene mot rasfare, være ferdig utført før byggearbeidet begynner.

§8.3 Før hvert byggetrinn skal det i rammesøknad utarbeides utomhusplan som i detalj skal vise opparbeidelse av grøntområder, gangstier, leikeareal, parkeringsareal og kjøreareal. Utomhusplanen skal være høydesatt. Kommunens vedtekt til PBL §69 nr 3 om krav til minste uteoppholdsareal og lekeplasser skal oppfylles, til hvert byggetrinn.

Utomhusområdene skal opparbeides samtidig med boligene og være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse, med mindre årstiden vanskeliggjør dette.

§8.4 Trafikkområdene skal utbygges og ferdigstilles i takt med utbyggingen av boligene.

§8.5 Undergang under Rv. 834 for fotgjengere/syklister skal være ferdigstilt samtidig med nytt kryss fra Rv. 834 til feltet.

§8.6 Veg for kollektivtrafikk gjennom planområdet, og bom i planområdets vestlige del, skal være ferdigstilt før brukstillatelse for boenhet 50 gis.

- §8.7 Det skal være samordning mellom byggeområder, lekeområder, vegarealer og tekniske installasjoner i planområdet.
- §8.8 Før det kan gis brukstillatelse til boliger skal veier fram til det enkelte delfelt være ferdig opparbeidet.
- §8.9 Før rammetillatelse til første boenhet gis, skal det være inngått utbyggingsavtale om utførelse av vei, vann, offentlige friområder og avløps-anlegg.
- §8.10 Under arbeid i planområdet skal kommunale kjøretøyer komme uhindret til i området, for å gjøre nødvendig arbeid.
- §8.11 I forbindelse med salg av boligene skal rasfaren formidles.
- §8.12 Byggeavtalens innhold om oppgradering av lekeområder som ligger utenfor selve planområdet, skal være slutført før brukstillatelse for boenhet 100 gis.

Bodø, den 23.09.2008

Revidert i planutvalgets møte den 27.01.2009