



BODØ KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR SVENSKEBYEN – FORMÅL BEVARING. PLAN nr.1042. FORSLAG TIL PLANBESTEMMELSER.

Dato for siste behandling i planutvalget den 05.05.2009

Vedtatt av bystyret i møte den 20.05.2009

Under K. Sak nr. 52/2009



Linda K. Storjord

Linda Karin Storjord
formannskapssekretær

PLANBESTEMMELSER

Felles bestemmelser

§ 1.1. Formålet med reguleringsplanen.

Reguleringsplan for Svenskebyen er lagd med hjemmel i Plan og bygningsloven 1985-06-14 nr. 77 § 25.6; spesialområde for bevaring. Hensikten med planen er å regulere Svenskebyen til spesialområde bevaring.

Området skal videreutvikles på en slik måte at, historiske, antikvariske og miljømessige kvaliteter blir ivaretatt. Svenskebyen er et småhusområde og skal beholdes som dette. Et hvert hus skal kunne fortelle hvilken tid det er bygd i. Alle nye tiltak, herunder restaureringer, skal derfor gjøres med respekt for egenarten til huset og miljøet.

Planområdet er avgrenset av Hernesveien, Prinsens gate, Hålogalandsgata og Parkveien.

§ 1.2. Planområdets arealformål.

Planområdet dekker et område på 100,6 daa. Arealene fordeler seg slik:

Spesialområde bevaring: 63,4 daa.

Offentlig formål, barnehage: 2,4 daa.

Friområde: 4,8 daa.

Kjørevei: 14,4 daa.

Gate med fortau: 15,8 daa.

Byggelinjer og gateløp

§ 2.1. Byggelinjer er vist på plankartet. Der byggelinje følger omriss av eksisterende bygning, som på plankartet er takkant, er byggelinjen eksisterende fasadeliv. Det tillates ikke endringer i og av gateløp.

Bygninger

§ 3.1. Det er tillatt å rive mindre uthus og boder, unntatt i Harald Langhelles vei 3.

§ 3.2. Bygninger skal ikke være beiset eller være ubehandlet. Bygningene skal males.

§ 3.3. Det tillates ikke bruk av "snekkergleder" som utskjærte verandastolper og gelendre. Fasader skal ikke påføres fremmedelementer, som skodder eller profiler.

§ 3.4. Det tillates ikke endringer i takform og takvinkel, eller endringer i møneretningen på hovedhuset. Det tillates ikke bygging av arker eller andre former for takopplett og nedskjæringer.

§ 3.5. Det gis tillatelse til å ta i bruk kjeller som permanent oppholdsrom. Rømningsveier skal være godkjent av bygningsmyndigheten. Det kan gis fravik fra krav om å beholde originale vinduer i kjelleren.

§ 3.6. Carport/garasje kan tillates om dette ligger innenfor §§ 3.1 – 3.6 og 4.2. Carport/garasje skal ligge tilbaketrukket fra forsiden av boligen. Carport/garasje, som tillates oppført, skal være tilpasset øvrig bebyggelse med hensyn til form, farge og materialvalg, eller stå i kontrast til det opprinnelige bygningsmiljøet ved valg av materialer og farge. Form og farge på carport/garasje skal likevel være underordnet boligens form og farge. Maksimal mønehøyde og gesimshøyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyden skal ikke overstige 3 meter. Mønehøyden skal ikke overstige 3,5 meter. Garasje/carport skal ha en nøktern utforming. Bestemmelsen gjelder også for uthus.

Høyder og utnyttelsesgrad

§ 4.1. Gesimshøyden skal ikke overstige 7 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Mønehøyden skal ikke overstige 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. For svenskhus er standard gesimshøyde 5,8 meter og mønehøyde 8 meter.

§ 4.2. BYA- skal ikke overstige 35 %. Unntak kan gjøres om det er beviselig behov for større bad/vaskerom eller andre rom av svært viktig betydning. Parkeringsareal skal regnes inn i utnyttelsesgraden.

Annet

§ 5.1. Det skal settes av minimum 18 m² til parkering på egen tomt.

§ 5.2. Alle nye gjerder som blir satt opp skal være stakittgjerder. Dette gjelder også utskifting av gamle gjerder. Gjerder skal males. Gjerder skal ikke være høyere enn 1 meter.

§ 5.3. Det tillates ikke bruksendringer fra bolig til annet formål innenfor planområdet. Det tillates ikke oppdeling av bruksenheter til bolig.

§ 5.4. Gamle brannhydranter skal bevares.

- § 5.5. Gamle gatelys skal bevares, eller tilbakeføres til opprinnelige gatelys.
- § 5.6. Nye avkjørsler, eller endring i avkjørsel, mot offentlig veg tillates ikke opparbeidet.
- § 5.7. Alle nye tiltak i planområdet skal så langt råd er, følge prinsipper for universell utforming.
- § 5.8. Formingsveilederen er førende for tiltak innenfor områder som veilederen dekker.

Sone 1, boliger med høy historisk/antikvarisk verdi

Planområdet for Reguleringsplan for Svenskebyen Sone 1, består av kvartalene 200A, 200B og 200C.

Utforming og vedlikehold

- § 6.1. Eksisterende skifertak skal beholdes. Ved utskifting av taktekkingsmateriale skal det tilbakeføres til opprinnelig taktekkingsmateriale. For svenskhus skal det være ruteskifer. Takvindu tillates ikke, med mindre det er etablert takvindu før denne planen er vedtatt. Takrenner og avløp over bakkenivå av plast, tillates ikke.
- § 6.2. Ved skifte av fasadekledning skal det tilbakeføres til original paneltype. For svenskhus er dette lektepene.
- § 6.3. Størrelser og plassering av vinduer skal beholdes som vist på de originale tegningene. Det samme gjelder for vindusrammer og sprosseløsninger. Det skal brukes gjennomgående sprosser, for vindu som opprinnelig har hatt sprosser.
- § 6.4. Originale detaljer ved hovedinngangen skal beholdes. Ved restaurering skal detaljer og målestokk kopieres og dokumenteres. Ved restaurering tillates ikke annen utforming enn den originale.
- § 6.5. Ved utskifting av mindre tekniske detaljer som ventiler og beslag bør dette gjøres i samsvar med opprinnelig utseende og materiale.
- § 6.6. Nye tilbygg skal tilpasses hovedhuset i henhold til volum og takform. Skifer skal brukes som taktekkingsmateriale. Kontraster i byggematerialer og farger er tillatt. Tilbygg skal innordne seg hovedfasaden og ikke ha høyere mønehøyde enn hovedhuset.
- § 6.7. Frittliggende terrasse som etableres på bakken tillates. Terrassen skal tilpasses huset og gis en nøktern utforming og være underlagt hovedfasaden. Veranda, altan eller balkong tillates ikke oppført.

Erstatningsbebyggelse

- § 7.1. Dersom en bevaringsverdig bygning er kommet i en slik stand at den kommer inn under Plan og bygningsloven 1985-06-14 nr. 77 § 91 og må rives, kan riving tillates etter at kultur – og byplankontoret har uttalt seg. Ny bygning kan oppføres på tomten. Den nye bygningen skal føres opp i tråd med den opprinnelige bygningen. Bygningen skal ha samme plassering, volum, takvinkel og møneretning som tidligere bygning.

§ 7.2. Det tillates ikke at hovedbygninger blir revet. Tilbygg kan rives og erstattes av nytt, dette må da oppføres i henhold til gjeldende byggelinjer.

Saksbehandling og dokumentasjon

§ 8.1. Alle tiltak innenfor Sone 1 er søknadspliktige etter Plan og bygningsloven 1985-06-14 nr. 77 § 93. Ved søknad om nybygg, tilbygg, påbygg eller fasadeendring, skal eksisterende situasjon dokumenteres. Dokumentasjonen skal inneholde fasadeopprikk som også viser tilstøtende bebyggelse.

§ 8.2. Saksbehandling gjøres av bygningsmyndigheten i samarbeid med kultur- og byplankontoret. Alle nye byggetiltak krever arkitekt av klasse 3. Dette gjelder også for carport/garasje/uthus.

Sone 2, boliger med noe historisk/antikvarisk verdi

Planområdet for Reguleringsplan for Svenskebyen Sone 2, består av kvartalene 201A, 201B, 201C, 201D, 202A, 202B, 202C og 202D.

Utforming og vedlikehold

§ 9.1. Bygninger som har hatt skifertak skal beholde dette, ved utskifting skal det fremdeles legges skifertak, alle typer skifer er godtatt. Ved skifte av taktekkingsmaterial på andre typer hus enn svenskhus, skal det velges et materiale som ikke skiller seg vesentlig ut fra det som er normen i området.

§ 9.2. Det tillates maksimalt 2 takvinduer. Takvinduene skal ligge plant med taket, og ikke dekke mer enn 1/5 av takflaten, på hver side av mønet.

§ 9.3. Ved til – eller påbygg skal den opprinnelige bygningen være dominerende. Det er mulig å bruke kontrast i valg av byggematerialer og farger. For taktekking må det, ved endret material for selve tekkingen, velges farge som harmonerer med hovedbygningens taktekking.

§ 9.4. Det kan tillates oppføring av veranda, altan eller balkong. Dette skal tilpasses huset og gis en nøktern utforming og skal underlegge seg hovedfasaden.

Erstatningsbebyggelse

§ 10.1. Bygninger innenfor denne sonen tillates revet i særskilte tilfeller. Nytt bygg må ha samme plassering, volum, mønehøyde, møneretning og takvinkel som opprinnelig bygning. Bygningen skal tilpasses eksisterende miljø. Det er tillatt med flatt tak, men ikke pulttak. Det er ikke tillatt med etablering av takterrasse.

Dokumentasjon

§ 11.1. Før det gjøres vesentlige endringer skal opprinnelig bygning dokumenteres, enten avtegnes eller fotograferes.

Andre områder i planområdet

Frrområde

§ 12.1. Området skal beholdes som ubebygget parkareal. Det eneste som kan oppføres her er lekeapparater, benker og bord, samt lysthus og eventuell utegrill. Området skal være beplantet. Kun i særlig påkrevde tilfeller kan trær felles. Endringer og tiltak skal gjøres i samarbeid med OK-avdelingen.

Allmennyttig barnehage

§ 13.1. Eksisterende barnehage (GNR 138 BNR 3705) holdes utenfor bestemmelsene om bevaring. For barnehagen gjelder bestemmelsene §§ 1.1, 3.1, 3.2, 4.1, 4.2, 5.1, 5.2, 5.4, 5.5, 5.7, 8.2, 14.1, 14.2, 14.3 og 14.5. Blir det konflikt mellom bestemmelsene i denne planen og regelverk for barnehager, gjelder regelverket for barnehager.

Offentlige trafikkområder

§ 14.1. Trafikkarealene bør ha en form som harmonerer med intensjonen i denne planen.

§ 14.2. Gjerdenes høyde er maksimalt 0,5 meter over dekke på offentlig vei, der gjerde ligger i frisiktzone til offentlig vei. Ved veikryss gjelder reglene fra norm for gateutforming fra Vegdirektoratet, nr. 017.

§ 14.3. Offentlige veger skal beholde sin opprinnelige form og standard, og tilbakeføres så vidt mulig til opprinnelige form og standard. Det vises til bestemmelsene §§ 5.4 – 5.8 i denne planen. Offentlige veger kan ha fast dekke og fortau. Der offentlige veger har fast dekke skal eksisterende fortau ha fast dekke. Fortau skal skilles fra offentlig veg med kantstein.

§ 14.4. Byggelinjer mot offentlig veg følger av § 2.1.

§ 14.5. Trafikkområder skal ha universell utforming. Herunder skal oppmerking være tydelig og tilstrekkelig.

Bodø, 27.01.09