

Siste behandling i Plan- og miljøutvalget dato: _____

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato: 04.02.2021

Under K. Sak nummer: _____

formannskapssekretær

Reguleringsplan for Mørkved handelsområde

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

06.12.2021

PlanID 2018007

Planen opphever og erstatter deler av detaljreguleringsplan for Mørkvedlia idrettspark (planID 2423), reguleringsplan for industriområde Bertnes (planID 2503), reguleringsplan Mørkved-Bertnes (plan ID2506) og områderegulering Mørkved Sør (plan ID2524).

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for handel på Mørkved sør, i tråd med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel 2018-2030. Planen omfatter i tillegg regulering av atkomst og ny rundkjøring fra Rv. 80.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Situasjonsplan

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk for omsøkt byggetrinn. Situasjonsplanen skal vise plassering og utforming av planlagt bebyggelse/tiltak, nødvendig terrengbehandling, atkomst, sykkel- og bilparkering, avfallsløsning, løsninger for utearealer inkl. skjerming, samt tekniske anlegg.

2.2 Estetikk

Bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene. Området er godt eksponert fra RV80. Dette må hensyntas ved fasade- og materialvalg.

2.3 Universell utforming

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

2.4 Parkering

Krav til bil- og sykkelparkering skal etableres i samsvar med enhver tids gjeldende krav i kommuneplanens arealdel.

2.5 Utelagring

Utelagring og visuelt skjemmende elementer tillates kun dersom funksjonene skjermes mot vei/gangvei og nabo, for eksempel med vegetasjon, gjerde eller overdekning med tak. Skjermingstiltak skal godkjennes av kommunen ved rammesøknad og gjennomføres samtidig med bebyggelsen. Skjermingstiltak kan etableres utenfor fastsatte byggegrenser så lenge de ikke er til hinder for viktige siktlinjer knyttet til trafiksikkerhet.

2.6 Avfallshåndtering

Avfallshåndtering kan etableres innvendig i bygg eller plasseres utvendig med skjermvegg. Nærmere plassering skal avklares med relevant selskap for avfallstjenester for næringslivet og fremgå av situasjonsplan.

2.7 Støy

Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget.

2.8 Kommunaltekniske anlegg og energi/kabelanlegg

Eventuelle nettstasjoner tillates innenfor planområdet.

Det skal tas hensyn til eksisterende kommunaltekniske anlegg og kabelanlegg i grunnen. Flytting, nærbygging, etc. må avklares med den enkelte lednings-/kabeleier. Plassering av tekniske anlegg som nettstasjon, kabelanlegg mv. skal avklares med energileverandør.

2.9 Bekk

Hvordan berørte bekker håndteres skal fremgå av detalj- og situasjonsplaner. Avklares i samråd med Bodø kommune og eventuell andre offentlige myndigheter.

2.10 Grunnforhold

Det skal dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til de omsøkte tiltakene.

2.11 Massehåndtering/matjord

Ved mistanke om forurenset grunn, skal miljøtekniske grunnundersøkelser utføres før gravearbeider kan starte. Det stilles krav om en tiltaksplan for håndtering av forurenset masse 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 ferdigattest kan gis. Masseregnskapet skal dokumentere disponeringen av massene.

Overskytende matjord skal håndteres i tråd med kommunalt vedtak for bevaring av matjord, Bystyresak 17/185.

Ved søknad om rammetillatelse skal det følge med godkjent plan for bevaring av matjord.

Gjenbruk av matjord skal knyttes til nydyrking, jordforbedring eller andre jordbruksformål. Det kreves dokumentasjon på at matjord som flyttes skal benyttes til jordbruksformål.

2.12 Rivningsbudsjett og - regnskap

Ved rivning av større bygg skal det utarbeides miljøsaneringsbeskrivelse med avfallsbudsjett spesifisert for fraksjoner, og dokumentasjon for avfallsleveransen av ansvarlig foretak. Avfall fra rivning skal vurderes gjenbrukt. Kravet inntreffer for bygg over 100 m² eller ved produksjon av mer enn 10 tonn rivningsavfall. Miljøsaneringsbegrivelse med avfallsbudsjett for fraksjoner, og dokumentasjon for avfallsleveransen sett mot budsjettet og med avviksrapport ved større avvik (mer enn 10 % anses som større avvik). Samlet dokumentasjon skal følge søknad om ferdigattest til bygningsmyndigheten.

2.13 Ulempeplan

Det skal utarbeides plan for hvordan ulemper for naboer skal håndteres i bygge- og anleggsfasen. Dette gjelder spesielt støy, støv og rystelser, samt trafiksikkerhet og trafikkavvikling. Overordnet konsept og plan for medvirkning skal følge søknad om rammetillatelse, og skal videre være godkjent av Teknisk avdeling før det kan gis igangsettingstillatelse.

2.14 Kulturminner

Det må ikke settes i gang tiltak som kan skade, ødelegge, endre eller på annen måte skjemme et automatisk fredet kulturminne uten at det er gitt særskilt tillatelse til det. Skulle det først under arbeidet vise seg at tiltaket kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal arbeidet stanses og melding sendes til ansvarlig myndighet med det samme.

2.15 Bebyggelse som forutsettes fjernet

Bebyggelse på gnr 42 bnr 27 kan opprettholdes. Hvis bebyggelsen opprettholdes, skal det komme frem av situasjonsplanen hvordan eiendommen sikres med atkomst fra offentlig vei. I situasjonsplanen skal også skjermingen mot ny bebyggelse vises. For å sikre skjerming mot bebyggelsene som beholdes, kan det etableres et 2 meter høyt tettgjerd mot ny bebyggelse i sør. Gjerdet kan etableres i eiendomsgrensen.

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 Boligbebyggelse (felt B1 og B2)

Felt B1 og B2 reguleres til boligbebyggelse med %-BYA inntil 35%. Maks gesims skal ikke overstige 7,0 m og maks mønehøyde skal ikke overstige 9,0 m over ferdig bearbeidet terreng. Plan- og bygningslovens bestemmelser gjelder ift. byggegrens der det i plankart ikke er tegnet inn byggegrens.

Atkomstmuligheter er vist plankartet med pil (veiledende plassert).

4.1.2 Forretning (felt BF1 og BF2)

Felt BF1 og BF2 reguleres til forretning. Totalt innenfor formålene tillates det inntil 15 000 m² BRA forretning for plasskrevende varer med tilhørende parkering. Av dette kan inntil 2 000 m² BRA være dagligvare. Bruksarealet regnes uten tillegg for tenkte plan.

For BF1 får maksimal gesimshøyde ikke overstige 9,0 m over ferdig bearbeidet terreng og tilsvarende 7,5 m mot nabobebyggelse i øst. Skille for tillatt byggehøyde innenfor BF1 fremgår av plankartet.

For BF2 får maksimal gesimshøyde ikke overstige 9,0 m over ferdig bearbeidet terreng.

Avgrensede deler av bygninger, herunder inngangsparti, søyler, kupler etc. tillates over denne høyden. Eventuelle trappetårn og heishus tillates oppført inntil 3,5 m og tekniske rom inntil 3,0 m over de angitte høydene i plankartet.

Maks %-BYA for området er 100% og byggegrenser fremgår av plankartet. Parkering og flaggstenger tillates utenfor byggegrensene.

4.1.3 Idrettsanlegg (felt BIA)

For felt BIA gjelder bestemmelser slik det er bestemt i detaljreguleringsplan for Mørkvedlia idrettspark (planID 2423).

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

4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt SKV, SF, SGS, SVG)

- a) Avkjørselspiler vist på plankartet er veiledende plassert og kan justeres i byggesak. Eksakt plassering og utforming skal komme frem av situasjonsplan for omsøkt utbygging.
- b) Mindre justering av formålsgrenser innenfor arealer avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates i byggesak.

4.2.2 Kjøreveg (felt SKV)

o_SKV1-4 reguleres til offentlig kjøreveg inklusive rundkjøring. SKV5 reguleres til annen/privat kjøreveg. Veiene skal opparbeides med bredder iht. plankart.

o_SKV1 utgjør midlertidig 2-felts rundkjøring og nødvendig omlegging av vegen inn mot denne. Denne skal være ferdigstilt før det kan startes byggarbeider inne på handelsområdene.

Det er tatt høyde for at det arealmessig er plass til å utvide vegen til 4-felt senere. Dette avklares i egen planprosess.

4.2.3 Fortau (felt SF)

o_SF1-4 reguleres til fortau med bredder iht. plankart. Eierformen er offentlig.

4.2.4 Gang-/sykkelveg (felt SGS)

o_SGS1-3 reguleres til offentlig gang-/sykkelveg med bredder iht. plankart.

o_SGS4 reguleres til offentlig gang-/sykkelveg bru (vertikalnivå 3). Fri høyde mellom jernbane og gang-/sykkelveg bru skal være minimum 6,8 m målt fra skinnetopp til underkant bru.

4.2.5 Annen veggrunn- grøntareal (felt SVG)

o_SVG1-11 reguleres til annen veggrunn- grøntareal med bredder iht. plankartet. Arealene kan benyttes til grøfter, skjæringer, fyllinger, støttemurer, eventuelle støyskjermer, samt nødvendige arealer for etablering, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner inkl. gang- og sykkelveg bru. Arealene kan benyttes til snølagring vinterstid. Eierformen er offentlig.

Annen veggrunn som grenser til regulert boligbebyggelse skal beplantes med hekk eller tettvekste trær.

4.2.6 Trase for jernbane (felt STJ)

For område STJ gjelder bestemmelser slik det er bestemt i detaljreguleringsplan for Mørkvedlia idrettspark (planID 2423).

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Friområde (felt o_GF)

Innenfor felt regulert til offentlig friområde (o_GF) kan det plasseres baneanlegg for idrett med installasjoner som naturlig hører til; turstier, løyper, leke- og oppholdsanlegg, samt mindre bygninger i tilknytning til reguleringsformålet. Sikring og inngjerding av anlegg må byggemeldes.

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, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H570_1 og H570_2)

Ikke aktuell-

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

Felt #1 på plankartet viser område for g/s- bru over grunnen (vertikalnivå 3).

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før opprettelse av eiendommer

Ikke aktuell.

7.2 Før rammetillatelse (felt BF og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur)

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge (relateres til omsøkt utbygging/tiltak):

- Situasjonsplan, jf. 2.1

- Overordnet plan for kommunaltekniske anlegg inkl. overvannshåndtering, godkjent av Teknisk avdeling Byteknikk.
- Overordnet konsept ulempeplan, jf. 2.13.

7.3 Før igangsettingstillatelse (felt BF og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur)

Før igangsettelsestillatelse kan gis skal følgende foreligge (relateres til omsøkt utbygging/tiltak):

- Inngått gjennomføringsavtale for infrastrukturen som Statens vegvesen skal overta. Avtalen skal omfatte alt av detaljtegninger og godkjenninger som skal til for å få ferdigstilt anlegget til en god kvalitet, slik at Statens vegvesen kan overta driften av anlegget.
- Godkjent arbeidsvarslingsplan for arbeider på RV80 fra Statens vegvesen.
- Godkjente detaljplaner for kommunalteknisk anlegg, herunder dokumentasjon av tilstrekkelig vann til brannslukking fra Teknisk avdeling v/Byteknikk (plangodkjenning av kommunaltekniske planer).
- Rundkjøring på RV80/o_SKV1 inklusive omlegging av gang- og sykkelvegene langs denne skal være ferdigstilt før det kan startes byggearbeider inne på handelsområdene.
- Dokumentasjon på grunnforhold og stabilitet, jf. 2.10
- Massebudsjett og plan for tenkt disponering av disse, jf. 2.11.
- Godkjent plan for håndtering av ulemper i bygge- anleggsfasen, herunder redegjørelse og plan for anleggsrigg i byggefasen, jf. 2.13.

7.4 Før bebyggelse tas i bruk (felt BF og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur)

7.4.1 Før byggearbeid kan starte for felt BF1 og BF2

Før igangsettelsestillatelse for BF1 og BF2 skal følgende foreligge:

- Kjøreveg/2-felts rundkjøring SKV1 skal være ferdig opparbeidet før byggearbeider kan starte for felt BF1 og BF2
- Gang- og sykkelvegene SGS1 og SGS2 skal være ferdig opparbeidet før byggearbeider kan starte i felt BF1 og BF2
- Kjøreveg SKV2 og fortau SF1 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før igangsettingstillatelse kan gis
- Kjøreveg SKV3 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før igangsettingstillatelse kan gis
- Kjøreveg SKV4 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før igangsettingstillatelse kan gis
- Kryss SKV4-SKV5 Myraveien skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før igangsettingstillatelse kan gis
- Fortau SF2 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før igangsettingstillatelse kan gis
- Fortau SF3 skal være ferdig opparbeidet eller være sikret opparbeidet før igangsettingstillatelse kan gis
- Fortau SF4 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før igangsettingstillatelse kan gis
- Gang- og sykkelvegen SGS3 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før igangsettingstillatelse kan gis

7.4.2 Før ferdigattest for bebyggelse felt BF1 og BF2

- Når SKV2, SKV3 og SKV4 tas i bruk, skal atkomst til bebyggelse langs Buveien, Sætlandshaugen (22, 24 og 26) og Myraveien fra RV80 stenges. Bebyggelse langs Buveien og Sætlandshaugen (22-26) skal ha sin atkomst via ny vegtrase SKV3. Beboere langs Myraveien skal ha sin atkomst via SKV4.

7.4.3 Før ferdigattest kan gis skal følgende foreligge (relateres til omsøkt utbygging/tiltak):

- Ferdig opparbeidet infrastruktur iht. plangodkjente kommunaltekniske planer og krav til utbyggingsrekkefølge
- Gjennomføring av nødvendige tiltak i forbindelse med grunnforhold og eventuelle forurensede masser
- Masseregnskap, jf. 2.11
- Samlet dokumentasjon på avfalls- og rivningsregnskap, jf. 2.12

7.5 Rekkefølge i tid

Når SKV2, SKV3 og SKV4 tas i bruk, skal atkomst til bebyggelse langs Buveien, Sætlandshaugen (22-26) og Myraveien fra RV80 stenges. Bebyggelse langs Buveien, Sætlandsahaugen (22-26) skal ha sin atkomst via ny vegtrase.

7.6 Annet rekkefølgetema

Ikke aktuell.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Ikke aktuell.