

Siste behandling i Plan- og miljøutvalget:.....

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato:

Under K.sak nummer:

.....
formannskapssekretær

Reguleringsplan for Eventyrhaugen, Mørkved

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

02.07.2021

Plan ID 2017009

Planområdet er vist på plankart datert 02.07.21 i målestokk 1:1000 (A3).

Planen opphever deler av reguleringsplan for Trollmyra vedtatt i 1982 (planID 2414), og områdereguleringssplan Mørkved sør vedtatt i 2012 (planID 2524) og bebyggelsesplan for Trollmyra selvbyggerfeltene B8, B9 og B10. Bebyggelsesplan for Mørkvedveien, østre del, PlanID 2414_104.

1. Planens hensikt

1.1 Formål

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av boliger med tilhørende leke- og uteoppholdsareal og teknisk infrastruktur. Planen legger også til rette for regulering av grønnstruktur som vil være allmenn tilgjengelig.

1.2 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart med ID 2017009.

1.3 Planer som blir opphevet

Planen opphever deler av reguleringsplan for Trollmyra vedtatt i 1982 (planID 2414) og reguleringsplan Mørkved sør vedtatt i 2012 (planID 2524).

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Situasjonsplan

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan som viser plassering og utforming av planlagt bebyggelse/tiltak, nødvendig terrengbehandling, atkomst/forbindelser, sykkel- og bilparkering, avfallsløsning, løsninger for utearealer inkl. skjerming, samt tekniske anlegg.

2.2 Estetikk og terrengtilpasning

Bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning. Det skal tilstrebes og bruke farge på bebyggelsen. Det er ikke tillatt med ensidig eller kombinasjoner av grått, hvitt eller sort farge på fasader uten innslag av andre farger.

Ved bearbeiding av terrenget skal det tas hensyn til at det blir gode overganger mot tilstøtende eksisterende terreng. Der det er behov for støttemurer skal det brukes naturstein. Det er ikke tillatt med støttemurer over 2,5 m høyde langs Mørkvedveien og Greisdalsveien.

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 for bil og sykkel samsvar med enhver tids gjeldende krav for Bodø kommune.

Andel boenheter tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse skal være i henhold til krav fastsatt i kommuneplanens arealdel. Det skal avsettes minimum 1 parkeringsplass for blålystjenester, hjemmetjeneste og servicebiler.

Avkjørsler

Avkjørsler til parkeringskjeller er inntegnet på plankartet. Mindre justeringer av plassering kan avklares i rammesøknad.

2.5 Uteoppholdsareal

Minimum størrelse på uteoppholdsarealet følger av arealkrav i gjeldende arealdel av kommuneplan.

Felles uteoppholdsareal skal være variert i utforming og innhold slik at det inspirerer til lek og opphold. Naturlig terreng og vegetasjon skal søkes bevart og inngå som del av uteoppholdsarealet så langt som mulig.

Rolige aktiviteter knyttet til lek og oppholdssoner/møteplasser med benker, bord, etc. skal legges til de mest solrike delene av uteoppholdsarealet, og det skal sees på løsninger med vegetasjon eller andre elementer for beskyttelse mot vind for å skape gode vilkår for opphold og trivsel.

Området skal sikres med gjerde ved behov og skal være skjermet mot støy, trafikk og evt. annen helsefare.

Det skal avklares om overvann eller eksisterende vannveier kan inngå i uteoppholdsarealet, både som et trivselsfremmende og klimatilpasningstiltak.

Barn og unge skal medvirke til utformingen av arealet.

Utomhusplan skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettelsestillatelse.

2.6 Avfallshåndtering

Det skal avsettes nødvendig areal for etablering av avfallshåndtering innenfor området benevnt BBB. Det skal benyttes nedgravde avfallscontainere. Endelig plassering av avfallsanlegg løses i samråd med renovasjonsselskap. Skriftlig avklaring må foreligge ved søknad om rammetillatelse.

2.7 Støy

Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn for utforming av bebyggelsen innenfor planområdet.

Boliger skal dokumenteres å oppnå innendørs støynivå iht. NS 8175, klasse C som tilsvarer 30 LpA, eq,24h(db). Maks. støynivå for uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk er for støykildene veg, jernbane, flyplass hhv 55, 58 og 52 Lden. I soverom gjelder dessuten maksnivå fra utendørskilder 45 LpAmax (dB), natt kl. 23-07.

For å tilfredsstille krav om stille side må planløsningen utformes slik at minst ett soverom i hver boenhet vender mot stille side. Kravet ansees som oppfylt dersom dette vender inn mot innglasset balkong.

For å oppfylle støykravene for felles uteoppholdsareal må det etableres lokal avskjerming for del av arealet som faller inn i gul støysone. Høyde og løsning for dette må dokumenteres ifm. rammesøknaden

For å oppfylle støykravene for private balkonger mot sør for alle blokkene og mot øst for den østligste blokken må det etableres tett rekkverk med høyde minimum 1,5 m. Løsning for dette må dokumenteres ifm. rammesøknaden.

2.8 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.

2.9 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.

2.10 Grunnforhold

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

2.11 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. Eventuelle nettstasjoner tillates innenfor planområdet.

2.12 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

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

Ikke aktuell.

4.1.2 Bolig- blokkbebyggelse (felt BBB)

Innenfor felt benevnt BBB tillates det etablert blokkbebyggelse med tilhørende bil- og sykkelparkering (i parkeringsanlegg og uteparkering på grunnen), avfallshåndtering og eventuelle tekniske anlegg som nettstasjon mv. Behov og plassering av nettstasjon avklares med netteier.

Det kan innenfor området tilrettelegges for maksimalt 90 boenheter, hvorav maksimalt 40 boenheter kan være under 50 m². Miksen av boligstørrelser bestemmes av disse begrensningene og tilgjengelig areal til uteopphold.

Det tillates ikke sammenhengende bebyggelse øst-vest. Bebyggelsen skal brytes opp slik at en får minimum 2 siktakser nord-sør mellom bebyggelsen.

Byggegrenser fra Mørkvedveien og Greisdalsveien settes 15 m fra veiens senterlinje. Byggegrensen er ellers satt 4 m fra uteoppholdsarealet og friområdet mot nord og 2 m fra friområdet mot øst.

Del av kjeller-/underetasjen tillates bygd utenfor byggegrensen inntil formåls grensen for uteoppholdsarealet og friområdet, foruten mot Greisdalsveien og Mørkvedveien. Her gjelder fastsatt byggegrense. For øvrig tillates følgende utenfor de fastsatte byggegrensene: Biloppstillingsplasser, avfallsanlegg, støttemurer, trapper, gjerder, støyskjermer, etc. Dette såfremt de ikke utgjør sikhinder for trafikken.

Maks tillatt kotehøyder fremgår av plankartet uansett takform. Over denne høyden tillates det etablert trappehus og heishus, samt øvrige tekniske rom iht. gjeldende krav i kommuneplanen.

Maks tillatt utnyttingsgrad settes til %-BYA = 40 %. Del av sokkel- kjelleretasje som stikker over terreng og hvor det ikke er boliger over, medregnes ikke i grad av utnytting.

4.1.3 Bolig (B)

Innenfor området tillates det oppføring av garasje.

4.1.4 Uteoppholdsareal (f_ BUT)

F_ BUT skal brukes som felles uteoppholdsareal for bebyggelsen innenfor planområdet og skal utformes jfr. 2.5.

Området skal opparbeides slik at BUT og o_ GF sees i sammenheng og hvor det legges til rette for ulike aktiviteter på de ulike områdene.

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

4.2.1 Annen veggrunn- grøntareal (o_SVG)

Feltene o_SVG 1-2 utgjør deler av eksisterende grøntareal i tilknytning til kommunal vei (Mørkvedveien og Eventyrveien). Området kan brukes til grøfter, snøopplag, plassering av lysmaster/skilt o.l. Eierformen er offentlig.

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

Under grunnen (vertikalnivå 1) er det åpnet for privat parkeringshus/-anlegg, felt SPH, jf. plankart datert 02.07.21. Adkomst til anlegget er fra Greisdalsveien. Eierformen er annen.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Friområde (o_GF)

Felt o_GF avsettes til et offentlig tilgjengelig friområde og skal tjene allmennheten. I området tillates tilrettelegginger for utendørs opphold og rekreasjon. Stedets terreng og vegetasjon skal søkes bevart så langt som mulig og utnyttes som en kvalitet knyttet til aktiviteter som aking, klatring i trær, etc. Eierform er offentlig.

Barn og unge skal medvirke til utformingen av arealet.

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)

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

Ikke aktuell.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før opprettelse av eiendommer

Ikke aktuell.

7.2 Før rammetillatelse (felt BBB)

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Situasjonsplan, jf. 2.1.
- Overordnet plan for kommunaltekniske anlegg godkjent av Teknisk avdeling, Byteknikk.
- Skriftlig avklaring på avfallsløsning fra IRIS, jf. 2.6.
- Overordnet konsept ulempeplan, jf. 2.8.
- Dokumentasjon på tilstrekkelig skolekapasitet.

7.3 Før igangsettingstillatelse (felt BBB)

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

- Perspektiver og snitt av det planlagte.
- Godkjent plan for opprydding av tidligere aktivitet (ballplass) i friområdet, nødvendig terrengarrondering og opparbeiding slik at området kan benyttes for allmennheten til rekreasjon og opphold.
- Plan for opparbeidelse av uteoppholdsareal (BUT) og friområde (GF) med dokumentasjon på gjennomført medvirkning fra barn og unge ift. utformingen, godkjent av Bodø kommune.
- Godkjente detaljplaner for kommunalteknisk anlegg og overvannshåndtering, herunder dokumentasjon av tilstrekkelig vann til brannslukking fra Teknisk avdeling v/Byteknikk (plangodkjenning av kommunaltekniske planer).
- Dokumentasjon som godtgjør at støykravene oppfylles, herunder dokumentasjon av høyde og utforming av eventuelle rekkverk/skjermer jf. 2.7.
- Godkjent plan for håndtering av ulemper i bygge- anleggsfasen, herunder redegjørelse og plan for anleggsrigg i byggefasen, jf. 2.8.
- Dokumentasjon ift. stabilitet og eventuell forurensning, jf. 2.10 og 2.12.
- Massebudsjett og plan for tenkt disponering av disse, jf. 2.12.
- Teknisk infrastruktur som skal overtas av Bodø kommune til drift og vedlikehold skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

7.4 Før bebyggelse tas i bruk (felt BBB)

Før brukstillatelse/ferdigattest kan gis skal følgende foreligge/være ferdig opparbeidet (relatert til omsøkt utbygging/byggetrinn):

- Dokumentasjon på at krav til uteoppholdsareal og parkering er oppfylt, jf. 2.4 og 2.5. Dersom det gis midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret, skal uteoppholdsarealet ferdigstilles påfølgende sommer.
- Ferdig opparbeidet friområde (GF), jfr. 4.3.1 og 7.3. Dersom det gis midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret, skal friområdet ferdigstilles påfølgende sommer.
- Evt. avbøtende tiltak ift. støy.
- Ferdig opparbeidet infrastruktur iht. plangodkjente kommunaltekniske planer.
- Gjennomføring av nødvendige tiltak i forbindelse med grunnforhold og eventuelle forurensede masser, jf. 2.10 og 2.12
- Masseregnskap, jf. 2.12.

7.5 Rekkefølge i tid

Ikke aktuell.

7.6 Annet rekkefølgetema

Ikke aktuell.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Ikke aktuell.