

Siste behandling i PNM komiteen dato:

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato:

Under K. Sak nummer:

Formannskapssekretær

Reguleringsplan for en del av Mølnbakken, Tverlandet Gnr.70/Bnr. 763 og Gnr.70/Bnr. 587

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering PlanID 2018004
Saksnummer 2017/11276

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for boliger med tilhørende uteoppholdsareal og parkering på en del av Mølnbakken på Tverlandet.

1.1 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart med to vertikalnivå sist revidert **09.01.2023** i målestokk 1:1000.

1.2 Planområdets arealformål

Området reguleres til følgende formål, jfr. plan- og bygningsloven § 12-5:

- Bebyggelse og anlegg (PBL 12-5, 1. ledd)
 - Boligbebyggelse (BBB)
 - Felles uteoppholdsareal (f_BUT)
 - Felles renovasjonsanlegg (f_BRE)**
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL 12-5, 2. ledd)
 - Parkering (f_SP)
 - Kjøreveg (o_SKV)

Fortau (o_SF)

- Hensynssoner jfr. pbl. § 11-8 a jfr. § 12-6:
#140 Frisiktsone

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Universell utforming

For atkomst til og i bygninger, gangforbindelsen øst/vest, overgang til fortau, felles uteoppholdsareal og tilgjengelighet til avfallsanlegg gjelder krav fastsatt i byggeteknisk forskrift. Andel boenheter tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse skal være i henhold til krav fastsatt i kommuneplanens arealdel.

2.2 Overvann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak.

2.3 Situasjonsplan

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk for omsøkt byggetrinn. Situasjonsplanen skal vise planlagt bebyggelse med høyder (eksisterende og fremtidig terreng) og plassering, atkomst, fortau, bilparkering, sykkelparkering, snarveistier, avfallshåndtering, eventuelle nettstasjoner, samt planlagte løsninger for felles uteoppholdsarealer.

2.4 Arkitektur og estetikk

Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene og terrenget. Det skal etableres et mest mulig harmonisk og enhetlig arkitektonisk uttrykk.

2.5 Kulturminner

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og kulturminneavdelingen i Nordland fylkeskommune og Sametinget varsles i henhold til Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

2.6 Støy

Klima- miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget.

2.7 Parkering

Det skal etableres parkering i henhold til enhver tid gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Det tillates etablert inn til 8 parkeringsplasser på bakkeplan.

2.8 Leke- og uteoppholdsareal

Det skal etableres leke- og uteoppholdsareal i henhold til enhver tid gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

2.9 Bygge- og anleggsfasen

Det skal utarbeides en egen tiltaksplan for hvordan farer og ulemper for beboere i nrområdet skal håndteres i anleggsfasen. Det gjelder spesielt transport og trafikk, støy, støv og rystelser. Ulemper for offentlig transport og trafikkavvikling skal redegjøres for. Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal håndteres i samsvar med kap. 4 i T-1442.

Tiltaksplan, med håndtering av problemene og avbøtende tiltak, skal godkjennes av Byteknikk.

2.10 Kabelanlegg

Det skal tas hensyn til evt. kabelanlegg i grunn. Flytting, nærbygging etc. må avklares med den enkelte eier. Eventuelle tekniske anlegg som nettstasjon avklares med energileverandør og skal fremgå av situasjonsplan ved søknad om rammetillatelse.

2.11 Sti/gangvei

Sti/gangvei som har retning Øst-Vest på sørsiden av tomta skal opprettholdes.

2.12 Krav om undersøkelser VA

Nærbygging til kommunal VA ledning kan tillates under forutsetning om at skriftlig godkjenning fra Bodø kommune foreligger.

2.13 Overskuddsmasser

Det stilles krav til utarbeiding av massebudsjett og -regnskap. Det stilles krav til dokumentasjon om deponering av overskuddsmasser.

2.14 Avfall

Det skal etableres nedgravd avfallsanlegg på egen grunn for boligene. Nedgravd anlegg skal etableres innenfor areal avsatt til renovasjonsanlegg (f_BRE) eller blokkbebygging (BBB). Skriftlig avklaring fra renovasjonsselskap må foreligge ved søknad om rammetillatelse.

2.15 Forurensning i grunn

Det skal gjøres kartlegging av mulig forurensning i grunnen, og det stilles krav om en tiltaksplan for håndtering av forurensete masser i henhold til forureningsforskriftens kap.2.

2.16 Geotekniske og miljøtekniske undersøkelser

Det skal gjennomføres geotekniske og miljøtekniske undersøkelser for å få vurdert stabilitet i grunn.

3. Bestemmelser til arealformål

Det regulerte området er vist på plankart i to vertikalnivå (på grunnen og under grunnen)

3.1 Bebygging og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Boligbebygging (BBB) 1113

For beregning av BYA, inngår areal for boligbebygging (BBB) og areal for uteoppholdsareal (f_BUT) i beregningsgrunnlaget for %BYA.

Byggegrenser sammenfaller med formålsgrensene til BBB.

Maksimalt gesimshøyder fremgår av plankartet.

Maksimalt antall boenheter som tillates etablert innenfor BBB er 28 boenheter.

Nødvendig høyde for trappetårn, heishus og teknisk rom/installasjoner tillates inntil 2,5 meter over angitt gesimshøyde.

Det tillates rekkverk på takflater inntil 1,3 meter over angitte maksimale byggehøyder.

Det tillates utkragede balkonger og bygningsdeler inntil 50 cm fra og med 3,5 meter over ferdig planert terreng utenfor formålsgrensen til BBB.

Øverste etasje skal ha tilbaketrukket fasadeliv mot sør og vest. Etasjen skal være inntrukket med minimum 2,5m fra underliggende fasadeliv.

Det skal avsettes nødvendig areal for håndtering av avfall på egen grunn jf. §2.14.

Kjøreatkomst er vist med pil på plankartet. Mindre justeringer av denne tillates og avklares ved søknad om igangsettelsestillatelse. Tilhørende frisiktsone tillates justert tilsvarende.

3.1.2 Felles renovasjonsanlegg (f_BRE) 1550

På området kan det etableres nedgravd anlegg for avfallshåndtering jf. §2.14. Området er felles for BBB.

3.1.3 Felles uteoppholdsareal (f_BUT) 1600

- Det skal opparbeides gangvei øst/vest gjennom området f_BUT
- Arealet skal ha tiltalende og helhetlig utforming, være universelt utformet og egnet for bruk uansett alder og brukernes funksjonsnivå. Deler av arealet skal ha vekstlag. Uteoppholdsareal kan også etableres innenfor BBB.
- Innenfor arealet skal det føres opp felles hagestue/ paviljong/ grillhus. BRA kan være inntil 30m². Fasadene skal ha et transparent uttrykk og mulighet for å åpnes opp mot fellesarealet.
- Paviljong tillates oppført med gesimshøyde inntil 3,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

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

Kjørevei (offentlig eierform)
Fortau (offentlig eierform)
Parkeringshus/-anlegg- under grunnen (felles eierform)

Kjøreveg (o_KV)

Område benevnt o_SKV utgjør deler av gater mot sør, vest og nord - med samme navn: Mølnbakken og Gjerdhaugen, - mot øst.

Utforming skal være i henhold til Statens Vegvesens Håndbok N100.
Frisikt opprettholdes i kryss
Eierform er offentlig.

Fortau (o_SF)

Områder benevnt o_SF skal opparbeides til fortau.

- Fortau skal opparbeides med bredde iht. Plankartet, og ellers iht. kommunalteknisk norm.
- Eierformen er offentlig.

Parkeringshus/-anlegg (f_SPH)

Område benevnt f_SPH reguleres til parkeringsanlegg i vertikalnivå under grunnen.

- Det tillates innenfor dette området etablering av bilparkering, sykkelparkering, evt. tekniske rom (herunder innvendig nettstasjon), og boder.
- Anlegget skal ha adkomst med rampe fra sør-vest som anvist på plankartet.

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

4.1 FRISIKT (H140-1-5)

Områder benevnt H140 skal ha frisikt.

- Det skal til enhver tid være frisikt i en høyde 0,5 m over tilstøtende vegers plan.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før rammetillatelse

Følgende skal foreligge:

- Situasjonsplan iht. § 2.3.
- Skisseplan for kommunaltekniske anlegg, godkjent av Byteknikk.
- Redegjørelse og plan for anleggsrigg i byggefasen.
- Oversikt over antall og type leiligheter
- Dokumentasjon på grunnforhold og miljøteknisk undersøkelse av grunn skal vedlegges byggesøknad.
- Massebudsjett som beskriver hvor overskuddsmasser er planlagt deponert og hvordan massene skal håndteres.
- Dokumentasjon på skole- og kapasitet.
- Skriftlig avklaring for plassering og utforming av avfallsanlegg.

5.2 Før igangsettingstillatelse

Følgende skal foreligge:

- Detaljplaner for kommunaltekniske anlegg, offentlig veigrunn og VA- anlegg som er godkjent av Byteknikk.
- Godkjent tiltaksplan for håndtering av ulemper i bygge- og anleggsfasen, jf. 2.9.
- Ved krav om tiltaksplan for eventuelle forurensede masser skal den være godkjent av Byteknikk før det gis igangsettingstillatelse.
- All nødvendig teknisk og grønn infrastruktur skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

5.3 Før bebyggelse tas i bruk

Følgende skal foreligge:

- Ferdig opparbeidet offentlig veggrunn tilrettelagt for gate og fortau.
- Ferdig opparbeidet avkjørsler og VA-anlegg relatert til omsøkt utbygging/byggetrinn til ferdiggrad 1-ett lag asfalt. Plan for dette skal godkjennes av Byteknikk.
- Felles uteoppholdsareal. Dersom det gis midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret, skal nødvendig uteoppholdsareal senest ferdigstilles med tilplanting påfølgende sommer. Dersom siste byggetrinn ikke er ferdigstilt senest fire år etter brukstillatelse er gitt for første byggetrinn, skal felles uteoppholdsareal opparbeides omgående.

5.4 Før ferdigattest kan gis

Følgende skal foreligge:

- Før det kan gis ferdigattest for tiltaket skal felles adkomst være fullverdig opparbeidet.
- Før det kan gis ferdigattest for anlegg på bakken skal hele anlegget være ferdig i henhold til godkjent situasjonsplan.
- Før det kan gis ferdigattest for tiltaket skal fortau være ferdig opparbeidet.
- Masseregnskap skal dokumentere hvor overskuddsmasser er deponert og hvordan massene er håndtert.