

Dato for behandling i Plan- og miljøutvalget:	27.05.2020
Vedtatt av Bodø bystyre i møte:	11.06.2020
Under K. sak nr:	20/31

Endring vedtatt av Plan- og miljøutvalget:

Endring av detaljreguleringsplan Rv 80 Hunstadmoen - Bodø elv

Reguleringsbestemmelser

Plan ID 2018011

Sist revidert: 03.07.2024

Saksnummer 2018/6993 og 2021/5667

1. Planens hensikt

1.1 Formål

Detaljreguleringen skal legge til rette for gående, syklende og kollektivtrafikk langs rv. 80 mellom Hunstadmoen og Bodøelv ved å etablere sammenhengende løsninger for gående, sykkelveg og bussholdeplasser.

Målet med planen er å prioritere gående, syklende og kollektivtrafikk samtidig som trafikksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikanter ivaretas.

Innenfor gnr/bnr 36/662 skal det legges til rette for etablering av en nærbutikk.

1.2 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart 1-4 med ID 2018011 i målestokk 1:1000 i A1-format.

1.3 Planer som blir opphevet

Reguleringsplan for Rv.80 Hunstadmoen-Bodøelv opphever deler og erstatter helt eller delvis følgende reguleringsplaner som blir berørt av planen, se liste under:

- Områderegulering for Nedre Hunstad vedtatt 30.3.2017 (planID 2015015)
- RV 80 Thalleveien — Hunstadmoen vedtatt 17.2.2011 (planID 1263)
- Fortau Per Helgesens vei vedtatt 16.9.2010 (planID 1254)
- Petter Engens vei/Fogdveien vedtatt 13.12.2001 (planID 2205)
- Reguleringsplan Parallellen vedtatt 25.10.2007 (planID 2227)
- Grønnåsen B12 Sør-Vestre del vedtatt 22.9.1999 (planID 1172_11)
- Alstad II, Parallellen vedtatt 18.3.1999 (planID 2215_06)

- Jenvoll gartneri vedtatt 19.2.1998 (planID 1183)
- Alstad II, reg.endring vedtatt 2.2.1995 (planID 2215_03)
- Alsgard. Endring reg.plan vedtatt 1.6.1995 (planID 1131_02)
- Grønnasen vedtatt 11.2.1993 (planID 1172)
- Alstad II vedtatt 16.11.1989 (planID 2215_02)
- Jenvoll, Omr. Sør for RV.80 vedtatt 26.5.1988 (planID 2221)
- Bodin Kirkegård utvid. vedtatt 21.1.1988 (planID 1205)
- Bodin Leirveien/Børsingveien vedtatt 11.10.1984 (planID 1204)
- RV80 Jenvoll-Hunstadmoen vedtatt 15.6.1979 (planID 1176)
- RV80 Pars.Skjæringa-Jenvoll vedtatt 15.6.1979 (planID 1175)
- RV80-pars. Snippen/Skjæringa vedtatt 15.6.1979 (planID 1174)
- Reguleringsplan for Grønnåsen PlanID 1172, vedtatt 11.02.1993
- Reguleringsplan for Jenvoll gartneri, Plan ID 1183, vedtatt 19.02.1988
- Reguleringsplan for RV80-Jenvoll- Hunstadmoen, Plan ID 1176, vedtatt 15.06.1979

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Automatisk fredede kulturminner

Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner oppdages i forbindelse med gravearbeidene, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighetene underrettes, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Sametinget skal ha særskilt varsel.

2.2 Formingsveileder

Eksisterende vegetasjon, busker og trær skal i størst mulig grad bevares, dette gjelder også i anleggsperioden. Beplantning, valg av revegeteringsmetode, terrengarrondering, belysning, gjerder, murer, trapper, påkoblinger skal gis en utforming som harmonerer med gatestandard.

2.3 Parkering

De til enhver tid gjeldende parkeringskrav legges til grunn. **For området BAA gjelder egne bestemmelser.**

2.4 Leke- og uteoppholdsareal

De til enhver tid gjeldende krav til leke- og uteoppholdsarealer skal oppfylles og dokumenteres.

2.5 Krav om undersøkelser VA

Det er krav om undersøkelser av VA-kapasitet, og nødvendig omlegging/tilpasning til disse, før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12). Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge skisseplaner for kommunaltekniske anlegg, offentlig veigrunn og VA-anlegg som er godkjent av Bodø kommune. Det er krav om undersøkelse om brannvannskapasitet for området som skal vedlegges rammesøknad.

2.6 Gående og syklende

Når eksisterende gang- og sykkeladkomst/forbindelser berøres i anleggsperioden, skal det være så kortvarig som mulig og omlegginger skal være tydelig sikret og merket. Gående og syklende skal sikres trygg og tilfredsstillende framkommelighet gjennom hele anleggsperioden.

2.7 Støy

Plantiltaket er jfr. T-1442, Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, definert som trafiksikkerhets- og miljøtiltak. Der det i forbindelse med gjennomføring av plantiltaket er nødvendig å ta ned dagens støyskjerming skal støyskjerming reetableres.

Støyskjermer skal være ferdigstilt så snart som praktisk mulig, og senest før ferdigstilling av anlegget.

2.8 Byggegrenser mot vei

Byggegrenser for felt B1 og BAA er vist på plankartet. Det tillates ikke ny bebyggelse som overskrider byggegrensen mot Bodøveien.

Eksisterende og lovlig oppsatt bebyggelse som overskrider byggegrensen, med unntak av bygg som i planen forutsettes revet, tillates. Gjenoppbygging etter eventuell brann eller naturskade, samt tilbygg, krever dispensasjon fra byggegrensen fra ansvarlig myndighet.

2.9 Universell utforming

For uteområdene og atkomst til og i bygninger og parkeringsanlegg gjelder krav til universell utforming fastsatt i Byggeteknisk forskrift (TEK).

2.10 Klima og klimatilpassing

Det skal tas hensyn til vind-, og solforhold ved utforming av bebyggelse og utearealer.

2.11 Bygge- og anleggsfasen - ulempeplan

Det skal utarbeides en egen tiltaksplan for hvordan farer og ulemper for beboere i nærområdet 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 problemer og avbøtende tiltak, skal godkjennes av Bodø kommune.

2.12 Forurensede masser

Dersom det er mistanke om forurensing i grunn, skal det foretas miljø-teknisk undersøkelse. Det stilles krav til utarbeidelse av tiltaksplan for forurensede masser ved funn av forurensning i grunn. Tiltaksplanen skal godkjennes av Bodø kommune.

2.13 Geotekniske undersøkelser

Før det gis rammetillatelse skal det dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkte tiltak.

2.14 Overskuddsmasser

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

3. Krav om detaljregulering

Ikke aktuelt.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Reguleringsformål for bebyggelse i denne planen er hentet fra gjeldende reguleringsplaner og kommuneplanens arealdel der disse blir berørt.

4.1.1 Boliger B1 og B2 (1110)

I området kan det oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Der terrenget legger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje med bestemmelse i byggeforskriftene. Gesims og sokkelhøyde fastsettes av Bodø kommune.

Bodø kommune skal ved behandling av byggesøknad påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og det kan kreves at bygninger i samme felt får en enhetlig og harmonisk utførelse. Gjerders utførelse skal godkjennes av Bodø kommune.

Husets og garasjens plassering på tomta skal godkjennes av Bodø kommune. I de områder der utnyttelsen ikke er vist på planen må bygningens grunnflate inklusiv garasje ikke overstige 25 prosent.

4.1.2 Boligområde - B3 (1110)

Innen området kan det oppføres bygninger med gesimshøyde begrenset til 6,0 m (inntil 2 etasjer) med tilhørende garasjer. Der terrenget ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje. Mønehøyde eller bygningenes største høyde skal ikke være over 9,0 m. Høydene måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng

Utnyttelsesgraden er maksimum 30 % BYA for hele byggeområdet samlet. Biloppstillingsplasser regnes ikke med i BYA.

4.1.3 Blandet formål forretning og kontor – BKB (1810)

Bebyggelsen forutsettes nytt til forskjellige former for forretningsvirksomhet som f.eks. butikk og mindre lager til butikk, kontor og andre servicefunksjoner. Bodø kommune kan tillate innpasset bolig som har naturlig tilknytning til virksomheten.

Bygningens grunnflate må ikke overstige 35% av tomtens nettoareal. Bebyggelsen kan vanligvis oppføres i inntil 2 etasjer. Bodø kommune kan tillate underetasje i tillegg til dette hvis forholdene naturlig tilsier dette.

Bebyggelsens utforming, avkjørslser, parkering, plassering av lasteramper m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av Bodø kommune.

4.1.4 Energianlegg EA (1510)

Innenfor området kan det etableres nettstasjon. Utvendig materialbruk skal tilpasses den nye bebyggelsen på område BAA.

4.1.5 Forretning/veiserviceanlegg BAA (1900)

Bebyggelsen skal dekke funksjonene handel/forretningsvirksomhet og ubetjent bensinstasjon/veiserviceanlegg, med tilhørende anlegg.

Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene. Bebyggelsen skal prosjekteres av foretak som har sentral godkjenning i tiltaksklasse 3 for arkitektur. Ved nybygg og ved fasadeendringer skal bygningene gis en god utforming med høy arkitektonisk kvalitet. De skal gjenspeile dagens bygningsteknologi og arkitektur og utføres med materialer av god kvalitet og med høy håndverksmessig standard. Ved søknad om igangsetting skal det redegjøres for farge og materialvalg.

Avfallshåndtering skal integreres i bebyggelsen.

Maksimal gesimshøyde er kote +35,8. Heishus og takoppbygg for ventilasjon kan være inntil 2,5 m høyere enn de angitte maksimumshøyder. Slike takoppbygg skal være tilbaketrukket og utgjøre maks 20 % av byggets grunnflate. De skal gis en arkitektonisk utforming slik at de utgjør en helhetlig del av byggets form.

Utnyttelsesgrad er %-BYA = 100 % og inntil 3.000 m² BRA forretning. Dagligvaredel er begrenset til 1.500 m² BRA.

Bruksareal for glassgårder med stor romhøyde regnes uten tillegg for tenkte etasjeplan.

Parkering skal være på egen tomt og i h.h.t. tabellen nedenfor.

Beregningsgrunnlag	Bilparkering		Sykkelparkering
	Min.	Maks.	Min.
100 m ² BRA	1	2	1,5

Avkjørsler til området er markert med piler på plankartet. Mindre justeringer av avkjørselspiler med tilhørende frisktsoner kan avklares i rammesøknad.

Utkjørsel i øst skal skiltes «Utkjøring forbudt unntatt varetransport og renovasjon».

Det skal utarbeides en plan for krysningspunkt for myke trafikanter over Sneveien som skal godkjennes av Bodø kommune. Fotgjengerfelt over Sneveien skal anlegges i nær tilknytning til kundeinngangen til butikken og med gangforbindelse til kundeinngangen.

Byggegrense er vist på plankart. Byggegrense til kommunale VA-traséer er minimum 4 m og gjelder foran byggegrensen på plankartet, med mindre nærmere avstand er skriftlig godkjent av Bodø kommune.

Prinsipiell illustrasjonsplan for BAA datert 30.05.2024 vedlegg til planforslaget, skal være retningsgivende for gjennomføring av prosjektet.

Ved søknad om rammetillatelse for felt BAA, skal det utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:500 som viser planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng (koter), beplantning (stedegen vegetasjon/allergivennlige planter), belysning, skilt, trapper, forstøtningsmurer, utforming av veger og gang/sykkeltraséer, bilparkering med sporinger inkludert HC-parkering, sykkelparkering, fotgjengerovergang for adkomst fra fortau, avfallshåndtering, lokalisering av varetransport, evt. støyskjermingstiltak, overvannstiltak for klimatilpasning (lokal overvannshåndtering - LOD) og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivarettatt. Overflatevann skal håndteres internt på tomten.

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

4.2.1 Generelt

Formålet omfatter alle arealer til bygging av sykkelveg, gang- og sykkelveg, fortau, kulvert, sikring, drift og vedlikehold av kulvert og veg, grøft-/fyllings- og skjæringsareal, parkeringsplasser, stopplommer, avkjørsler, rekkverk og andre anlegg som naturlig tilhører vegen.

Detaljer om anleggets utforming vises i illustrasjonshefte rv. 80 hp55, datert 29.11.2019.

I anleggsperioden tillates området benyttet til all virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget, herunder midlertidig trafikkavvikling, midlertidige bygninger og anlegg, lagring med mer.

o_KV er eksisterende kommunal vei, Sneveien. Ved eventuell utbedring av Sneveien, skal kommunalteknisk norm og Statens vegvesens veinormal legges til grunn for utforming. Justering av formålsgrenser innenfor samferdselsformål i tilknytning til Sneveien er tillatt. Dette gjelder o_KV, o_FO, o_AVG1-5.

Kjøreveg skal være offentlig veg med mindre den vises som privat veg. Vegene skal opparbeides med bredde som vist på plankartet.

4.2.2 Kjøreveg Offentlig veg (o_SKV1- o_SKV8 og o_KV) (2011)

o_SKV1 - o_SKV8 og o_KV reguleres til offentlig veg. Kjørebanelen innenfor planområdet skal opparbeides med en bredde som vist på plankart og i plan/snitt i illustrasjonshefte datert 29.11.2019.

4.2.3 Fortau (o_SF og o_FO) (2012)

o_SF og o_FO reguleres til offentlig fortau. Fortauet innenfor planområdet skal opparbeides med en bredde som vist på plankartene og i plan/snitt i illustrasjonshefte datert 29.11.2019.

4.2.4 Gang-/sykkelveg (o_SGS) (2015)

o_SGS1 - o_SGS7 reguleres til offentlig gang- og sykkelveg. Gang- og sykkelveger innenfor planområdet skal opparbeides med en bredde som vist på plankartet. Utforming skal være i h.h.t. kommunens norm og Statens vegvesens veinormal.

4.2.5 Sykkelveg/-felt (o_SS) (2017)

o_SS reguleres til offentlig sykkelveg. Sykkelvegen innenfor planområdet skal opparbeides med en bredde

som vist på plankart og i plan/snitt i illustrasjonshefte datert 29.11.2019.

4.2.6 Annen veggrunn - teknisk anlegg (o_SVT) (2018)

O_SVT reguleres til annen veggrunn - teknisk anlegg. Dette er offentlig grunn som skal inngå som del av veganlegget. Dette omfatter grøfter, skjæringer, fyllinger, forstøtningsmurer, sneopplag, område for plassering av lysmaster/skilt/rekkverk, o.l.

4.2.7 Annen veggrunn - grøntareal (o_SVG1 - o_SVG8 og o_AVG1-5) (2019)

O_SVG1-o_SVG8 og o_AVG1-5 reguleres til annen veggrunn-grøntareal. Dette er offentlig grunn som skal inngå som del av veganlegget. Det omfatter kantsteinssone og rabatter i forbindelse med sykkelveg, fortau, samt gang- og sykkelveg med grøfter. Det omfatter også nødvendige vegfyllinger, støttemurer, samt støyskjermer som vist på plankartet.

4.2.8 Holdeplass/plattform (o_SH) (2025)

o_SH1 - o_SH8 reguleres til offentlig holdeplass for buss. Holdeplassene skal være universelt utformet, og etablering av léhus tillates. Sykkelparkering tillates ved holdeplass o_SH7 og o_SH8.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Friområde o_GF1 (3040)

Innenfor område o_GF1 kan det plasseres installasjoner som naturlig hører til leke- og oppholdsanlegg.

4.3.2 Friområde o_GF2 (3040)

Område o_GF2 skal brukes til ferdsel og rekreasjon, og skal være offentlig tilgjengelig. Det kan tilrettelegges for lek og rekreasjon innenfor friområdet.

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å tilrettelegge for bruk av området. Tiltakenes visuelle kvaliteter skal utformes av landskapsarkitekt. Hensynet til friluftsliv og landskap skal vektlegges- Det forutsettes generelt at terreng reetableres etter eventuelle tiltak i friområdene.

Alle tiltak i friområdet skal vurderes i forhold til naturmangfold, fornminner, friluftsliv, rasfare og grunnforhold. Alle tiltak skal sendes på høring til berørte grunneiere, naboer, interesseorganisasjoner og myndigheter.

Det tillates ikke deponering av hageavfall i friområdet.

Areal som er tatt i bruk eller på annen måte privatisert av tilstøtende eiendommer skal tilbakeføres til opprinnelig tilstand.

4.3.3 Friområde o_GF3 (3040)

I område o_GF3 kan det med Bodø kommunes samtykke oppføres byggverk og innretninger for utnyttning og drift av området. Kommunen avgjør om innretningen eller byggverk tjener disse formål.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§ 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

5.1.1 Sikringssone frisikt (H140 1-20)

Områder markert i plankart reguleres til sikringssone frisikt. Innenfor sikringssonen tillates ikke sikthindringer høyere enn 0,5 meter. Enkeltstående søyler, stolper og lignende kan stå innenfor sikringssonen.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Anlegg- og riggområder (#1-#5 og #7-#8)

I byggeperioden kan arealer innenfor bestemmelsesgrensen regulert til anlegg- og riggområde brukes til trafikkareal for kjørende, gående og syklende, midlertidig masselagring i hht. rammene i geoteknisk rapport og til rigg- og lagerområder.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Rekkefølgebestemmelser

7.1.1 Før rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis for felt BAA skal følgende foreligge (relatert til omsøkt utbygging):

- Utomhusplan skal være skriftlig godkjent av Bodø kommune, jfr. § 4.1.5.
- Plan for avfallshenting skal være utarbeidet og godkjent av renovasjonsselskap.
- Skisseplan for nødvendige offentlig infrastruktur med omlegging av vann- og avløpsledninger og veiføringer skal være skriftlig godkjent av Bodø kommune, inkludert plan for krysningspunkt for myke trafikanter over Sneveien.
- Endelig plassering av VA-traséer skal være avklart.
- Dokumentasjon på at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkte tiltak.
- Skisseplan for lokal håndtering av overflatevann.

7.1.2 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis for felt BAA skal følgende foreligge (relatert til omsøkt utbygging):

- Tiltaksplan for anleggsfasen skal være godkjent av Bodø kommune, jfr. § 2.11.
- Detaljplan for offentlige trafikkområder og kommunaltekniske anlegg som er nødvendig for omsøkt utbygging i BAA skal være skriftlig godkjent av Bodø kommune, inkludert krysningspunkt for myke trafikanter.
- Nødvendig offentlig infrastruktur skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Det skal gjøres kartlegging av mulig forurensing i grunnen, og det stilles krav om en tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i henhold til forurensingsforskriftens kap.2. Tiltaksplan skal være godkjent av Bodø kommune før det gis igangsettingstillatelse.
- Ved uttak av masser på mer enn 150 m³, skal massebudsjett og –regnskap utarbeides. Masseregnskapet skal dokumentere disponeringen av massene.
- Detaljplan skal være godkjent av Bodø kommune v/Vann og avløp før igangsettingstillatelse for VA-anlegget kan gis. I detaljplanfasen skal det dokumenteres at flomveier og eksisterende tilkobling på naboeiendom er ivaretatt, samt dimensjonering av nye ledninger.
- Detaljplan for lokal håndtering av overflatevann skal være godkjent av Bodø kommune.

7.1.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gis for felt BAA skal følgende foreligge/være ferdig opparbeidet (relatert til omsøkt utbygging):

- Parkering skal være ferdigstilt i h.h.t. rammetillatelse før brukstillatelse kan gis.
- Før det kan gis ferdigattest for anlegg på bakken skal hele anlegget være ferdig i henhold til godkjent utomhusplan. Brukstillatelse for deler av anlegget kan godkjennes så fremt det har en naturlig avgrensing og er ferdigstilt i henhold til gitte tillatelser.

- Nødvendig offentlig infrastruktur og kommunaltekniske anlegg som inngår i omsøkt utbygging i BAA, inkludert krysningspunkt for myke trafikanter, skal være opparbeidet.
- Eventuell tilkøpling til fjernvarme.

8. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Ikke aktuelt.