

Siste behandling i Plan- og miljøutvalget dato: _____

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato: _____

Under K. Sak nummer: _____

formannskapssekretær

Reguleringsplan for Del av Mølnebakken, Tverlandet

Gnr.70/Bnr. 763 og Gnr.70/Bnr. 587

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering PlanID 2018004

Saksnummer 2017/11276 og 2024/4290

Dato: 19.06.2024

1. Planens hensikt

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

1.1 planavgrensning

Det regulerede området er vist med plangrense på plankart med to vertikalnivå sist revidert 13.06.2024 i målestokk 1:1000.

1.2

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_SKV1 og SKV2)*
- *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 og Utomhusplan

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- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 av 11.06.2021 skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget.

2.7 Parkering

Det skal etableres parkeringsplasser for bil og sykkel innenfor areal avsatt til boligbebyggelse.

For bilparkering kan det etableres maksimalt 1,2 parkeringsplasser pr. boenhet. For sykkel skal det etableres minimum 1,5 oppstillingsplasser pr. boenhet.

Det tillates etablert inn til 8 parkeringsplasser for bil på terreng, resterende parkeringsplasser for bil skal legges i parkeringsanlegg eller under bygg/bakken. Parkeringsplasser på terreng kan plasseres i direkte tilknytting til SKV2 mot vest uten egen avkjøring fra kjøreveg.

Ved beregning av krav om antall parkeringsplasser skal beregningsresultatene alltid rundes oppover til nærmeste hele plass. Ved tilbygg, påbygg og bruksendring skal det gjøres en samlet vurdering av parkeringsbehov for hele bygningsmassen. Parkeringsplassene skal være ferdig opparbeidet med fast dekke og kantstein før det kan gis ferdigattest.

2.7.1 Bilparkering

Det skal etableres 1 plass til forflytningshemmede for hver 20. bolig. Disse plassene kan etableres på terreng. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand til hovedinngang. Minimumsmål for denne typen biloppstillingsplasser skal være bredde 4,5 m og lengde 6,0 m, og for langsgående plasser bredde 4,0 m og lengde 6,5 m. Arealkravet per biloppstillingsplass ved parkering er 18 m² inklusivt manøvreringsareal, dette gjelder også for HC parkering. Minstebredde på parkeringsplass skal være 2,5 m og minste lengde skal være 5 m.

Parkeringsplassene for bil skal etableres på samme eiendom som aktuell bygning eller på fellesareal (fellesanlegg) innenfor en avstand på maksimum 250 m fra aktuell bygning. Parkering utenom egen eiendom forutsetter at det foreligger en tinglyst avtale om bruksrett. Avstanden måles fra inn-/utgang P-anlegg til inn-/utgang omsøkt bygning.

2.7.2 Sykkelparkering

Parkeringsplassene for sykkel skal etableres på samme eiendom som aktuell bygning eller på fellesareal (fellesanlegg) innenfor en avstand på maksimum 25 m fra hovedinngang. Parkering utenom egen eiendom forutsetter at det foreligger en tinglyst avtale om bruksrett. Sykkelstativ skal være låsbart. Sykkelstativ utendørs skal gis en god estetisk utforming.

Sykkelparkeringsløsning skal fremgå av situasjonsplan ved innsending av byggesøknad. Stativ for Sykkelparkering skal regnes med i bebygd areal.

Det skal settes av arealer til service for sykkel. Arealet skal ha vann og sluk for vask av sykkel.

2.8 Leke- og uteoppholdsareal

Det skal etableres felles og privat uteoppholdsareal på egen grunn.

Privat uteoppholdsareal skal være minimum 5m² pr boenhet.

Felles uteoppholdsareal skal være minimum 10m² pr boenhet.

2.8.1 Kvalitetskrav Uteoppholdsareal.

Felles uteoppholdsareal skal være egnet til rekreasjon, lek og aktiviteter for alle, og hensynta ulike aldersgrupper og funksjonsnivå. Arealene skal være trygge og inkluderende møteplasser.

Uteoppholdsarealet skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås, herunder forhold til sol og lys, lokalklimatiske forhold, støy og annen miljøbelastning. Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst klokken 15.00 den 20. mars. Uteoppholdsarealet skal ikke ha støynivå høyere enn anbefalte grenseverdier. Uteoppholdsarealet skal som ikke ha helning brattere enn 1:5. Det skal legges til rette for bruk av uteoppholdsarealet året rundt. Det tillates etablert grillhytte/paviljong/hagestue inntil 30 m² BRA innenfor areal regulert til felles uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsarealet skal være universelt tilgjengelig fra boliginngang og universelt utformet.

Ved etablering av ny vegetasjon skal stedege arter, og arter som bidrar til økt naturmangfold brukes der det er mulig. Ved uteoppholdsareal på lokk skal det etableres et jordsmonnslag med dybde på minst 0,5 meter på minst 50 % av uteoppholdsarealet.

2.8.2 Plassering av uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsareal kan etableres på terreng, lokk eller terrasse/takterrasse. Minimum halvparten av felles uteoppholdsareal skal anlegges på terreng eller lokk på egen eiendom eller i fellesareal, og resterende kan etableres på takterrasser. Privat uteoppholdsareal kan i tillegg etableres på balkong/altan/veranda med eller uten overbygning.

Innglassing kan tillates dersom glasset kan åpnes og lukkes. Innglassing skal integreres på en god estetisk måte i fasaden, ikke være dominerende for fasadeuttrykket og kan maksimalt utgjøre en tredjedel av total fasadeflate for på angjeldende vegg. Det tillates ikke enkeltvis Innglassing.

2.9 Bygge- og anleggsfasen

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 av 11.06.2021. Tiltaksplan, med håndtering av problemene og avbøtende tiltak, skal godkjennes av Bodø kommune.

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

Det skal opparbeides en sti/gangvei innenfor areal avsatt til felles uteoppholdsareal (f_BUT). Stien skal ha retning Øst-Vest.

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 blokkbebyggelse (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 forurensingsforskriftens kap.2.

2.16 Geotekniske og miljøtekniske undersøkelser

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

3 Krav om detaljregulering (*bare aktuelt i områderegulering*)

Ikke relevant

4. Bestemmelser til arealformål

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

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

4.1.1 Boligbebyggelse (BBB) 1113

For beregning av BYA, inngår areal for boligbebyggelse (BBB) og areal for uteoppholdsareal (f_BUT) i beregningsgrunnlaget for %BYA av boligbebyggelse. Byggegrenser sammenfaller med formålsgrensene til BBB. Maksimale 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.

4.1.2 Felles renovasjonsanlegg (f_BRE) 1550

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

4.1.3 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. Fasadene skal ha et transparent uttrykk og mulighet for å åpnes opp mot fellesarealet. BRA kan være inntil 30m². Areal av hagestue/paviljong/grillhus skal ikke medregnes i tillat %BYA for BBB.

Paviljong tillates oppført med gesimshøyde inntil 3,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

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

4.2.1 Kjørveg (o_SKV1)

Området benevnt o_SKV1 utgjør kjøreveg mot nord og øst.

- Frisikt opprettholdes i kryss
- Eierform er offentlig.

4.2.2 Kjørveg (SKV2)

Området benevnt som SKV2 utgjør kjøreveg mot sør og vest.

Det tillates etablert parkering med direkte adkomst fra SKV2 i henhold til §2.7.

4.2.3 Fortau (o_SF)

Områder benevnt o_SF skal opparbeides til fortau. Fortau skal opparbeides med bredde iht. Plankartet, og ellers iht. kommunalteknisk norm 2020. Eierformen er offentlig.

4.2.4 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.

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

5.1 Hensynssoner frisikt (§ 11-8 b) (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.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

Ikke relevant

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før rammetillatelse

Følgende skal foreligge:

- Situasjonsplan og utomhusplan iht. § 2.3.
- Skisseplan for kommunaltekniske anlegg, godkjent av Bodø kommune.
- Redegjørelse og plan for anleggsrigg i byggefasen.
- Oversikt over antall og type leiligheter
- Dokumentasjon på grunnforhold og miljøteknisk undersøkelse av grunn skal vedlegges søknad om rammetillatelse.
- 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.

7.2 Før igangsettingstillatelse

Følgende skal foreligge:

- Detaljplaner for samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur, herunder fortau og VAO-anlegg, skal være godkjent av Bodø kommune.
- Detaljert utomhusplan, godkjent av Bodø kommune
- 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 Bodø kommune før det gis igangsettingstillatelse.
- Samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur, herunder fortau og VAO-anlegg, som skal overtas av Bodø kommune skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet

7.3 Før bebyggelse tas i bruk

Følgende skal foreligge:

- Samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur, herunder fortau og VAO-anlegg, skal være ferdig opparbeidet
- Dersom det gis midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret, skal nødvendig uteoppholdsareal senest ferdigstilles med tilplanting påfølgende sommer. Felles uteoppholdsareal.
- Masseregnskap skal dokumentere hvor overskuddsmasser er deponert og hvordan massene er håndtert.