

Reguleringsplan for Bjerkvik Park

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 2020004

Revidert 21.09.2022 Vedtatt: 27.10.2022

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for oppføring av to boligblokker med sentrumsnære leiligheter. Det skal etableres næringsarealer i 1.etasje/sokkel/kjeller. Planen sikrer at det etableres en allment tilgjengelig lekeplass og en ny turvei gjennom planområdet.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Kulturminner

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller levninger, for eksempel ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturminnemyndighetene omgående, jf. Lov 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 8. Nordland fylkeskommune og Sametinget skal ha særskilt varsel.

2.2 Overvannshåndtering

§ 2.2 Overvannshåndtering skal gjøres lokalt. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

2.3 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise eksisterende og planert terreng for planområdet og terrengtilpasning mot naboeiendommene, beplantning av trær og annen vegetasjon, støttemurer, leke- og oppholdsarealer for differensierte brukergrupper, gangveier, oppstillingsplass for brannbil, allment tilgjengelig turvei, renovasjonsløsning, parkeringsplasser, trafo, deponi for snø og overvannstiltak. Utomhusplan skal godkjennes av kommunen før det gis rammetillatelse.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser

a) Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

b) Parkering

Parkering for bil skal opparbeides etter følgende beregning for boenheter:

Boenhet under 30 m ² :	0,5
Boenhet 30 til 60 m ² :	1,25
Boenhet f.o.m. 60 m ² og større:	1,5

Parkering for bil skal opparbeides etter følgende beregning for næring:

Forretning/bevertning/tjenesteyting: 1 pr 50 m²

Parkering for bil for boenheter skal plasseres mot Kirkebakken. Det skal være min. 2 meter avstand fra manøvreringsområde for bil til fasade for boenhetene.

Parkering for bil for forretning/bevertning/tjenesteyting skal plasseres i felt SPP og felt KV.

Det skal tilrettelegges for 40 sykkelplasser innenfor planområdet, fordelt på bolig og besøkende til næring. 50% av sykkelplassene skal være under tak.

3.1.2 Offentlig eller privat tjenesteyting (felt o_T1)

Arealet i feltet skal være offentlig og ha bestemmelser lik tilliggende regulering.

3.1.3 Bensinstasjon/vegsserviceanlegg (felt BV)

Bensinstasjonen på eiendommen skal opprettholdes. Mønehøyde skal ikke overstige kote +12,5 moh. og gesimshøyde skal ikke overstige kote +11,5 moh. Det tillates parkeringsplasser utenfor byggegrense mot vei.

3.1.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – Bolig/Forretning/ Bevertning/Tjenesteyting (felt KBA1 og KBA2)

a) Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, regulerte høyder og bestemmelsegrense som vist på plankartet. Over regulert maks høyde på kote 21 tillates heisoppbygg i maks 1 meters høyde. Heisoppbyggene kan maksimalt utgjøre 5% av takflaten. Renovasjonsløsning, trafo og forstøtningsmurer på inntil 1 meter tillates plassert utenfor byggegrenser.

b) Utnyttelse

Innenfor arealformålet tillates oppført to boligblokker, fordelt på område KBA1 og KBA2, med totalt inntil 24 boenheter. Tillatt nytt bruksareal (BRA)= 4750 m² BRA.

Det skal etableres maksimalt. 2 200 m² BRA forretning, bevertning eller tjenesteyting i 1.etasje/sokkel av bebyggelsen.

c) Utforming

Bebyggelsen skal utformes som to boligblokker, fordelt på KBA1 og KBA2. Bebyggelsen skal ha et helhetlig arkitektonisk uttrykk med tanke på takform, material og fargebruk, detaljering og balkonger. Balkonger tillates innglasset.

Første etasje der det er næringsfunksjoner skal en åpen utforming gjennom ustrakt bruk av glass, som gir innsyn til virksomhetene på innsiden.

Frittstående garasjer og boder skal ha en utforming, materialbruk og detaljering som samsvarer med boligbebyggelsen.

Øverste boligetasje skal utgjøre maks 75 % av underliggende etasje og være trukket tilbake minimum 4 meter fra nord-vest og sør-øst. Øverste 0,7 meter av rekkverk på takterrasse skal være transparent. Bebyggelsen skal ha flate tak.

d) Uteoppholdsareal og bokvalitet

Det skal avsettes minimum 30 m² uteareal per boenhet. Alle boenheter skal ha et eget privat uteoppholdsareal, med en minstestørrelse på 6 m². Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal. Inntil 10 m² av overbygd terrasse kan erstatte deler av kravet til MUA. Arealene som inngår i MUA, skal være skjermet mot støy og skal være slakere enn 1:5.

Uteoppholdsareal for boligene kan i sin helhet løses innenfor arealformålet friområde, med unntak av private uteoppholdsareal. Kvaliteter til uteoppholdsarealet er fastsatt i reguleringsbestemmelse

Det skal være en gjennomgang i felt KBA2, som sikrer en gangforbindelse mellom felt f_FRI1 og o_TV.

Ensidige leiligheter skal vende mot sør/sør-vest/vest.

Boenheter som får soverom mot støyutsatt side skal ha balansert ventilasjon med mulighet for forsering, vinduer med forbedret lydklasse og solavskjerming. Behovet for kjøling skal vurderes.

e) Støy

Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021. Anbefalte støygrenseverdier som angitt i retningslinje T-1442/2021 skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

- Minst 50 % av uteoppholdsarealet som kreves iht. gjeldende vedtekt skal tilfredsstillende støygrenser i T-1442/2021. På det øvrige uteoppholdsareal som kreves, tillates inntil 5 dB høyere støynivå. Alt lekeareal skal tilfredsstillende grenseverdier for utendørs støy i T-1442/2021.
- Det tillates tiltak på fasader/balkonger for å dempe støy ved fasade til under grenseverdi i T-1442/2021, $L_{den} \leq 55$ dB. Minimum ett soverom i hver leilighet skal ha luftvindu mot fasade med støynivå $L_{den} \leq 55$ dB.

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

3.3.1 Veg (felt o_KV1 og o_KV2)

Vegen skal være offentlig.

3.3.2 Veg (felt f_KV1)

Vegen skal være privat. Det kan etableres parkeringsplasser for inntil 3 biler tilknyttet eksisterende næringsvirksomhet i felt KBA1.

3.3.3 Gang-/sykkelveg (felt o_GS1, o_GS2, o_GS3, o_GS4, o_GS5)

Innenfor feltene skal det opparbeides gang/sykkelvei.

3.3.4 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG1, o_AVG2, o_AVG3)

Innenfor feltene skal det etableres grønt.

3.3.5 Parkeringsplasser (felt PP)

På området tillates parkeringsplasser for nye næringsarealer i felt KBA1 og KBA2. Arealet mellom eksisterende fortau og parkering skal adskilles med beplantning. Det tillates parkeringsplasser utenfor byggegrense mot vei.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Turveg (felt o_TV)

Innenfor feltet skal det opparbeides en 2 meter bred gruset turveg. Det tillates oppført en mur i eiendomsgrensen mot gnr./bnr. 10/327. Muren skal være maks 3 meter høy. Turvegen skal avsluttes på en trafiksikker måte og gis en hensiktsmessig tilslutning til eksisterende fortau/kjøreveg.

3.3.2 Friområde (f_FRI1, f_FRI2)

Området skal være allment tilgjengelig og opparbeides for lek og opphold til ulike aldersgrupper. Det vil si små barn (0-4 år), større barn, voksne og eldre. Uteområdene skal opparbeides og beplantes med stedegne trær og vegetasjon slik at uteområdene får et grønt preg. Tre avmerket på plankartet skal bevares.

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres en allment tilgjengelig lekeplass i minimum 400 m². Arealet skal opparbeides slik at det sikres varierte leke- og aktivitetsmuligheter som balansering, akrobatikk, klatring, løping, sandkasse etc.

Det skal avsettes areal til snølagring, som sikrer tilgjengelige utearealer vinterstid.

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

4.1 Frisiktsone H140

Innenfor hensynssonen skal det være frisikt. Avkjørselsplan som viser at frisiktsoner er ivaretatt skal godkjennes før det gis rammetillatelse.

4.2 Andre sikringssoner (forurenset grunn) H190

Før det kan igangsettes tiltak etter plan- og bygningsloven eller ikke søknadspliktige anleggsarbeider, skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativ må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)

Innenfor bestemmelsesområdet kan det etableres næringsareal og teknisk anlegg under terreng.

5.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #2)

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres lekeplass.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før det gis rammetillatelse

- a) Før det gis rammetillatelse for nye boliger og/eller for næringsareal skal følgende være godkjent;
 - tiltaksplan for trafikksikkerhet. Planen skal godkjennes av kommunens veimyndighet, veg og park.
 - avkjørselsplan
 - utomhusplan 1:200
 - VAO-plan

6.2 Før det gis igangsettingstillatelse

- a) Før det gis igangsettingstillatelse skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens, være godkjent av forurensningsmyndigheten.
- b) Før det gis igangsettingstillatelse skal detaljplaner for vann og avløp (spill- og overvann) være godkjent.
- c) utbygging av nytt avløps-/overvannsrør må godkjennes av vegeier.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt KBA1 og KBA2)

- a) Før det gis brukstillatelse for nye boliger og/eller for næringsareal skal følgende være opparbeidet;
 - lekeplass iht. godkjent utomhusplan
- b) Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye boliger skal følgende være opparbeidet/foreligge;
 - godkjent støyundersøkelse
 - uteoppholdsareal for boligene iht. godkjent utomhusplan
 - turvei (o_TV) gjennom området
 - sykkel- og bilparkering
- c) Før det gis brukstillatelse for næringsareal skal følgende være opparbeidet;
 - parkeringsplasser innenfor felt PP