



Siste behandling i Plan- og miljøutvalget dato:

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato:

Under K. Sak nummer:

.....
formannskapssekretær

Reguleringsplan for Burøyveien 13

Reguleringsbestemmelser Detaljregulering

PlanID 2024004

Saksnummer 2024/3830

Dato: 04.07.2025

Planområdet er vist på plankart datert 01.07.2025 i målestokk 1:1500 (A3). Denne planen opphever delvis reguleringsplan for:

- Plan Id 1258, Detaljreguleringsplan for Burøyveien 12. Ikrafttredelsesdato 15.06.2017.
- Plan Id 1282, Områdereguleringsplan for Lille Hjartøy – Ytre Havn. Ikrafttredelsesdato 24.05.2013.
- Plan Id 1302, Detaljreguleringsplan for Burøyveien 20. Ikrafttredelsesdato 19.06.2013.
- Plan Id 2019016, Burøyveien 11, Ikrafttredelsesdato 29.10.2020.

1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for videreutvikling fortetning og næring innenfor segmentet industri-, håndverks- og lagervirksomhet. Med tilhørende teknisk infrastruktur og samferdselsareal.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Situasjonsplan

Vedlagt søknad om tillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk. Situasjonsplan skal vise alle planlagte tiltak, herunder plassering av planlagte tiltak, bebyggelse, terrengbehandling (herunder evt. fyllinger og støttmurer), atkomst, parkering (herunder sykkelparkering), oppstillingsplass for varelevering, tekniske anlegg (herunder trafo), samt øvrig bruk av utearealer.

2.2 Estetisk utforming

Nye tiltak eller endringer av eksisterende skal videreføre stedets karakter med hensyn til plassering og utforming. Det skal tas hensyn til det visuelle uttrykket av området sett i fra Burøyveien, bykjernen, indre havn og havet med tanke på arkitektonisk utforming, farge- og materialvalg.

2.3 Parkering

Det skal etableres parkering i tråd med Kommuneplanens arealdel 2022-2034. Gjeldende krav er som følger:

- Antall bilparkeringsplasser er minimum 0,5 plass per årsverk.
- Antall sykkelplasser er minimum 1,5 plass per årsverk.
- Minst 5 % av samlet antall parkeringsplasser skal være utformet og reservert for forflytningshemmede.
- Parkeringskrav løses på planområdet.

Samtlige parkeringsplasser innenfor planområdet kan etableres på terrengnivå.

2.4 Universell utforming

For uteområder, adkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i teknisk forskrift TEK17.

2.5 Avfallshåndtering

Plassering av avfallsanlegg skal framgå av situasjonsplan og løses i samråd med renovasjonsselskap ved nybygging.

2.6 Geotekniske vurderinger

Det skal dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig lokalstabilitet til tiltak på land.

Det må gjøres en geoteknisk vurdering ved tiltak i sjø.

2.7 Miljøtekniske grunnundersøkelser

Miljøtekniske grunnundersøkelser må utføres ved søknader om gravearbeider på området. Ved eventuelle funn skal tiltaksplan for håndtering av forurensede masser utarbeides i henhold til forurensingsforskriftens kap.2. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunens forurensningsmyndighet før igangsettingstillatelse kan gis.

2.8 Stormflo og bølger

Sikkerhetsavstanden til kaifronten skal være:

- For byggverk i sikkerhetsklasse F2 skal det opprettholdes en sikkerhetsavstand på minimum 7 meter fra kaifront, med minimum kotehøyde på +3,3 meter (NN2000).
- For naturgassanlegget, elementer i sikkerhetsklasse F3, skal det opprettholdes en sikkerhetsavstand på minimum 20 meter fra kaifront, med minimum kotehøyde på +3,4 meter (NN2000).

Nye tiltak skal tilrettelegges slik at de tåler økt havnivå, med 1. etasje gulv på minimum kotehøyde +3,3 meter. Det skal gjøres en vurdering av behov for sikringstiltak for tekniske anlegg i 1. etasje.

2.9 Blågrønn faktor

Ved nye tiltak innenfor planområdet skal det dokumenteres blågrønn faktor på minimum 0,2.

2.10 Overvannshåndtering

Overvann fra området føres ut til sjø.

2.11 Overskuddsmasser

Det stilles krav til utarbeiding av massebudsjett og masseregnskap ved uttak på mer enn 150 m³ faste masser. Der slikt krav inntreffer, stilles det krav til dokumentasjon om deponering av overskuddsmasser.

2.12 Forholdet til Bodø lufthavn

Det legges til grunn at byggerkraner opererer maksimalt 20 meter over taket på ny bebyggelse.

2.13 Forebyggende tiltak mot birdstrike ved Bodø lufthavn

Tiltakshaver er ansvarlig for å gjøre ROS-analyse med hensyn til faren for birdstrike ved det planlagte tiltaket. ROS-analysen skal i tillegg omhandle den samlede virkningen og belastningen av alle nye og iverksatte planer samt eksisterende arealbruk og hvilken betydning de har for flysikkerheten. ROS-analysen skal inneholde forslag til avbøtende tiltak. Det stilles krav om lukket avfallshåndtering. Avinor stiller krav om at tak og bygningskonstruksjoner utformes og driftes på en slik måte at det blir lite attraktivt for fugler å hekke der.

2.14 Ulempehåndtering i anleggs- og byggefase

Det skal utarbeides en plan for hvordan ulemper for omkringliggende eiendommer skal håndteres i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for ansvarlig for informasjon og henvendelser, samordningsmøter, driftsopplegg i ulike faser, driftstider, skjerming av byggeplass, skiltplaner, transport til og fra området, riggområde, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Planen skal være godkjent før det kan gis igangsettingstillatelse. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

2.15 Vurdering av vannkvalitet ved nye tiltak i sjø

Påvirkning for vannkvalitet må vurderes for nye tiltak i sjø.

3. Krav om detaljregulering

Ikke aktuelt.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Ikke aktuelt.

4.1.2 Industri, håndverks- og lagervirksomhet (IND)

Det kan etableres industri-, håndverks og lagervirksomhet med tilhørende kontordel og teknisk infrastruktur (herunder internt vei-, manøvrerings- og parkeringsareal og lignende). Kontordelen skal være underordnet hovedformålet og ha funksjonell tilknytning til dette.

Ny bebyggelse skal videreføre stedets karakter med hensyn til plassering og utforming.

Maks utnyttelsesgrad for områdene er %-BYA=100%.

Maks gesimshøyde og mønehøyde skal ikke overskride kotehøyde 15 m. Teknisk rom, trappetårn og lignende tillates 3,5 m over tillatt gesimshøyde.

a) IND1

Byggegrensen er 7 meter fra kai for byggverk i sikkerhetsklasse F2. Parkering, stolper, skilt og evt. gjerde tillates plassert utenfor byggegrense mot Burøyveien, så fremt dette ikke innebærer dypgraving. Byggegrensen er ellers sammenfallende med formålsgrensen.

b) IND2

Det kan etableres naturgassanlegg på området. Byggegrense for anlegget er sammenfallende med formålsgrensen.

4.1.3 Næringsformål (NÆ)

Bestemmelsene i Plan Id 2019016, Burøyveien 11, Ikrafttredelsesdato 29.10.2020 gjelder for området.

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

4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Innenfor formålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det mindre justeringer av formålsgrensene mellom formålene. Avkjørsler er vist med avkjørselspiler på plankartet. Mindre justering av plassering av disse tillates ifm. byggesøknad. Vegarealer skal utføres i henhold til kommunalteknisk norm 2020.

4.2.2 Kjøreveg (o_KV1 og KV2)

Felt o_KV1 utgjør kommunal vei, Burøyveien. Veien skal opparbeides i henhold til plankartet.

Felt KV2 utgjør avkjørsel til eiendom 138/3309. Avkjørselen skal opparbeides i henhold til plankartet.

4.2.3 Fortau (o_FO1 og o_FO2)

Felt o_FO1 utgjør fortau langs Burøyveien 13. Fortauet skal opparbeides i henhold til plankartet.

Felt o_FO2 utgjør fortau langs Burøyveien 11. Fortauet skal opparbeides i henhold til plankartet og kommunalteknisk norm 2020.

4.2.4 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_AVT1, o_AVT2, og o_AVT3)

Områdene utgjør annen veggrunn på begge sider av Burøyveien. Arealene skal brukes til grøfter, snøopplag, overvannshåndtering, plassering av lysmaster, skilt og lignende.

4.2.5 Kai (o_Kai)

Området skal benyttes til offentlig kai og har adkomst via IND1 og fra eiendom 138/4362. Det tillates tekniske installasjoner som kran mv. knyttet til havnevirksomhet. De tekniske installasjonene skal sikres mot stormflo jmfør § 2.8.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Ikke aktuelt.

4.4 Forsvaret (§ 12-5 nr. 4)

Ikke aktuelt.

4.5 Landbruks-, natur- og friluftsførmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

Ikke aktuelt.

4.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

4.6.1 Fellesbestemmelser for bruk og vern av sjø og vassdrag

Ikke aktuelt.

4.6.2 Havneområde i sjø (o_HOS)

Felt o_HOS skal benyttes til offentlig havneområde i sjø.

4.7 Kombinerte hovedformål (§ 12-5)

Ikke aktuelt.

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

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H350)

Faresone brann-/eksplosjon. Det skal vises spesiell oppmerksomhet mot brannsikring innenfor sonen i henhold til i hver tid gjeldende melding etter storulykkeforskriften.

5.2 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b)

Ikke aktuelt.

5.3 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

Ikke aktuelt.

5.4 Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (§ 11-8 d)

Ikke aktuelt.

5.5 Krav om felles planlegging (§ 11-8 e)

Ikke aktuelt.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde

Ikke aktuelt.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før opprettelse av eiendommer

Ikke aktuelt.

7.2 Før rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Situasjonsplan i henhold til § 2.1.
- Overordnede planer for infrastruktur som skal overtas av Bodø kommune, herunder samferdselsanlegg, vann- og avløpsanlegg og grønnstruktur, skal være godkjent av Bodø kommune.

7.3 Før igangsettingstillatelse

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

- Dokumentasjon av grunnen i forhold til stabilitet, jf. § 2.6.
- Tiltaksplan godkjent av kommunens forurensningsmyndighet, jf. § 2.7.
- Detaljplaner for infrastruktur som skal overtas av Bodø kommune, herunder samferdselsanlegg, vann- og avløpsanlegg og grønnstruktur, skal være godkjent av Bodø kommune. Fortausareal o_F03 er unntatt for krav om sikring/opparbeidelse.
- Dokumentasjon for brannvannsdekning.
- Dokumentasjon som viser at blågrønn faktor oppnås, jf. § 2.9.

- Massebudsjett som beskriver hvordan overskuddsmasser er planlagt deponert og håndtert, jf. § 2.11.
- Godkjent plan for håndtering av ulemper i bygge- anleggsfasen, herunder redegjørelse og plan foranleggsrigg i byggefasen, jf. § 2.14.
- Eventuell godkjenning fra Avinor for bruk av kraner over 20 meter over taket på ny bebyggelse.
- Teknisk infrastruktur som skal overtas til drift og vedlikehold skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Fortausareal o_FO3 er unntatt for krav om sikring/opparbeidelse.
- Vurdering av vannkvalitet ved nye tiltak i sjø, jf. § 2.15.

7.4 Før bebyggelse tas i bruk

Før bebyggelse kan tas i bruk må følgende foreligge:

- Infrastruktur som skal overtas av Bodø kommune, herunder samferdselsanlegg, vann- og avløpsanlegg og grønnstruktur, og skal være opparbeidet. Fortausareal o_FO3 er unntatt for krav om sikring/opparbeidelse.
- Gjennomføring av nødvendige tiltak i forbindelse med grunnforhold.
- Masseregnskap, forutsatt uttak av faste masser på mer enn 150 m³.
- Rivningsbudsjett og -regnskap, forutsatt at det er revet bygg på over 300 m² og/eller om det er produsert over 10 tonn rivningsavfall.

7.5 Rekkefølge i tid

Ikke aktuelt.

7.6 Annet rekkefølgetema

Ikke aktuelt.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Ikke aktuelt.