

Siste behandling i PNM komiteen

dato: _____

Vedtatt av Bodø bystyre i møte

dato: _____

Under K. Sak

nummer: _____

formannskapssekretær

Detaljregulering for hotell på Rønvikfjellet

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2017011

Planen erstatter deler av reguleringsplan for Ravnflogveien-Svartvatnet (plan ID 1079, vedtatt 2003), reguleringsplan for Oppliveien-Fjellveien (plan ID 1141, vedtatt 1975) og planendring av Oppliveien-Fjellveien (plan ID 1141_02 vedtatt 1999).

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av hotell med tilhørende fasiliteter, samt utbedret vei og annen nødvendig infrastruktur for tiltaket. Offentlige parkeringsplasser for friluftsbesøkende inngår i planområdet.

2. Planområdets arealformål og hensynssoner

Planområdet er vist på plankart datert 19.01.19 i målestokk 1:1000 (A1).

Området reguleres til følgende arealformål iht. Pbl. § 12-5:

Nr. 1) Bebyggelse og anlegg

- Hotell/overnatting (felt BH), eierform privat

Nr. 2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (felt SV), eierform offentlig
- Kjøreveg (felt SKV), eierform annen og offentlig
- Fortau (felt SF), eierform offentlig

- Annen veggrunn – tekniske anlegg (felt SVT), eierform annen og offentlig
- Parkeringsplasser på grunnen (felt SPP), eierform offentlig

Nr. 5) Landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift

- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (felt LNFR), eierform offentlig

Området reguleres med følgende hensynssoner iht. Pbl. § 12-6:

- a.1) Sikringszone frisikt (H140)

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1. Situasjonsplan og vegetasjonsplan

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk for omsøkt utbygging. Situasjonsplanen skal vise plassering og utforming av planlagt bebyggelse/tiltak, nødvendig terrengbehandling, adkomst, løsning for parkering, varelevering og avfallshåndtering, utforming av utearealer, stitraseer og påkoblingspunkt til omkringliggende stier (begrenset til innenfor planområdet), og eventuelle skjermingstiltak som gjerder, voller mv.

Videre skal det følge en vegetasjonsplan hvor det stilles krav om at vegskråninger og inngrepsarealer må revegeteres med bruk av stedegen vegetasjon, trær og naturfrøblandinger. Eldre furutrær skal i størst mulig grad bevares.

3.2. Arkitektur og estetikk

Bygningsvolumet skal være oppdelt i flere volumer slik at det oppleves som flere bygninger. Kortsidene av bygget skal være vendt mot sentrum og Keiservarden og fasadene skal utformes med utstrakt bruk av trematerialer, jfr. planbeskrivelsen datert 19.01.19.

Bebyggelse og møblering av uteområdene skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet og utføres med materialer av god kvalitet og med høy håndverksmessig standard. Valg av farger og materialer skal gjøres med tanke på å reduseres fjernvirkningen av bebyggelsen.

Møblering herunder plassering av leskur, avfallshåndtering, skilting mv. skal plasseres slik at de ikke utgjør hinder for viktige utsiktspunkt eller begrenser allmennhetens tilgjengelighet.

Uteområdene og arealene for øvrig skal utformes slik at det skapes god helhetsvirkning i forhold til omgivelsene og landskapet. Dette skal gjøres ved naturlig vegetasjonsetablering mot omkringliggende terreng og det skal benyttes murer av naturstein. Dersom det av arealmessige grunner ikke er mulig å etablere mur av naturstein, skal det benyttes murer som gir uttrykk av å være oppbygd med naturstein (natursteinlignende) der murer er påkrevd.

I forhold til lyssetting skal det velges en belysning som gir minst mulig lysforurensning til omgivelsene.

Prosjektering i planområdet krever sentral godkjenning i tiltaksklasse 3 for arkitektur. Ved rammesøknad skal det legges ved en komplett redegjørelse for de arkitektoniske grepene, med perspektiver som viser alle sidene av bygget og utsnitt av sentrale funksjoner.

3.3. Terrengingrep

Det skal unngås å gjøre større terrengingrep enn nødvendig. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart og inngrepsarealer som skal tilbakeføres skal revegeteres med bruk av stedegen vegetasjon.

3.4. Universell utforming

For uteområder, adkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i til enhver tid gjeldende teknisk forskrift.

3.5. Parkering

Det stilles krav om 60 parkeringsplasser for bil og antall sykkelparkeringsplasser skal løses i henhold til de enhver tid gjeldene parkeringsbestemmelser for Bodø kommune. Parkeringsbehovet skal løses innenfor område avsatt til hotell (felt BH) og parkering (SPP1).

3.6. Varelevering

Det skal avsettes nødvendig areal til varelevering og lasting av varer for hotellet i planområdet. Arealene skal lokaliseres slik at de ikke oppleves som hinder for allmennhetens tilgjengelighet til de naturlige utsiktspunktene, marka og området for øvrig.

3.7. Avfallshåndtering

Det skal avsettes nødvendig areal for etablering av avfallshåndtering innenfor planområdet. Avfallshåndtering skal være i bygg eller under bakken. Valgt løsning og plassering skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

3.8. Støy

Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016, skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget.

Overnattingsrom skal dokumenteres å oppnå innendørs støynivå iht. NS 8175, klasse C til overnattingssteder.

Prosjektering og avbøtende tiltak knyttet til støy skal ta utgangspunkt i trafikk/turproduksjon (ÅDT) som det fremgår av trafikkutredningen i denne planen. Annen beregning av trafikk/turproduksjon kan benyttes dersom det foreligger ny vurdering fra to uavhengige firma med dokumentert trafikkfaglig kompetanse.

3.9. Klima

Det skal tas hensyn til vindforhold ved utforming av planlagt tiltak.

3.10. Grunnforhold

Det skal dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet for det omsøkte tiltaket. Det skal også dokumenteres at vegen er sikret for skred/utgliding. Nødvendige sikringstiltak skal gjennomføres samtidig med vegutbyggingen.

3.11. Kommunaltekniske anlegg og energi/kabelanlegg

Det må tas hensyn til kabelanlegg i grunn. Flytting, nærbygging, etc. må avklares med kabeleier. Tekniske anlegg som nettstasjon mv. tillates plassert innenfor planområdet. Disse må gis en trafikk sikker plassering. Eksakt plassering avklares med energileverandør og fremgå av situasjonsplan ved søknad om rammetillatelse.

3.12. Kulturminner

Skulle det under arbeid vise seg at tiltaket kan få konsekvenser for et automatisk fredet kulturminne, skal arbeidet stanses og ansvarlig myndighet eller nærmeste politimyndighet varsles i henhold til Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

3.13. Bygge- og anleggsfasen

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

3.14. Forholdet til Bodø lufthavn

All ny bebyggelse og all bruk av byggekraner i planområdet må skje innenfor de høydebegrensninger og vilkår som er akseptert av Luftfartstilsynet.

Av hensyn til mulig radioteknisk påvirkning av flynavigasjonsanlegg skal alle byggesøknader og alle endringer av takflater og fasader på bygg forelegges og godkjennes av Avinor. Også endringer som ikke er søknadspålagt etter plan- og bygningsloven.

Bebyggelsen skal markeres med hinderlys.

Oppstilling og bruk av kraner skal følge Luftfartstilsynets regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1. Hotell/overnatting (felt BH)

Innenfor felt BH tillates etablering av hotell med tilhørende fasiliteter, herunder overnatting, bevertning og konferansesenter.

I første etasje skal toalett gjøres tilgjengelig for turgåere.

Tillatt bruksareal innenfor formålet får ikke overstige 12.000 m² BRA. Bruksarealet regnes uten tillegg for tenkte plan.

Byggegrenser fremgår av plankartet. Bil- og sykkelparkering inkl. sykkelkur, oppstillingsplasser for busser, gjerder, forstøtningsmurer, trapper, løsninger for avfallshåndtering, installasjoner og møblering av uterommet, eventuelle nettstasjoner, etc. tillates utenfor den fastsatte byggegrensen.

Utsiktspunkt mot byen og mot Landegode skal ivaretas.

Bebyggelsen skal ha maksimum byggehøyder iht. koter angitt på plankartet. Eventuelle trappetårn og heishus tillates inntil 3 m over dette nivået.

Basseng, terrasser, rekkverk, etc. tillates på tak.

Formålet har eierformen annen privat, men hotellet og uteområdene rundt skal være tilgjengelig for allmennheten. Allmennhetens rett til ferdsel og opphold utenfor bygningskroppen skal tinglyses på eiendommene som inngår i formålet.

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

4.2.1. Fellesbestemmelser for felt SV, SKV, SF, SVT og SPP

Justering av formålsgrenser mot felt L og mellom felt SKV/SF og SVT tillates der det er nødvendig med nærmere terrengtilpasning av veganlegget.

Eventuell stenging av adkomsten til Rønvikfjellet i anleggsperioden avklares med Byteknikk.

4.2.2. Kjøreveg (felt SV)

Felt SV utgjør del av veg til bebyggelsen i Hyttebakken og Åssiden som må utbedres i forbindelse med ny veg til Rønvikfjellet. Eierformen er offentlig.

4.2.3. Kjøreveg (felt SKV)

Feltene SKV skal etableres med bredder iht. plankartet og prinsipper vist i alternativ 1 i rapport *Skisseprosjekt kommunal infrastruktur, Rønvikfjellet datert 30.10.17*, utarbeidet av Norconsult AS for Bodø kommune.

Felt SKV1 og SKV3 utgjør utbedring av trase for Fjellveien til hotellet og offentlige parkeringsplasser (felt SPP), mens felt SKV2 utgjør deler av Slettvollveien inn mot Fjellveien. Disse har offentlig eierform.

Felt SKV4 utgjør adkomstveg til hotellformålet. Eierformen for denne er annen/privat. Allmennhetens rett til ferdsel skal tinglyses på eiendommene som inngår i formålet.

Atkomster til eksisterende boliger/eiendommer er vist med piler på plankartet.

I krysset Fjellveien/Slettvollveien skal det opparbeides fotgjengerfelt ifm. kryssing av veg. Inntegnet fotgjengerfelt som fremgår av plankartet er veiledende. Eksakt plassering og utforming av fotgjengerfeltene skal avklares med Byteknikk.

4.2.4. Fortau (felt SF)

Felt SF skal opparbeides til fortau med bredde og lengde iht. plankartet. Eierformen er offentlig, foruten SF5 som har eierformen annen/privat, og skal opparbeides iht. prinsipper vist i alternativ 1 i rapport *Skisseprosjekt kommunal infrastruktur, Rønvikfjellet datert 30.10.17*, utarbeidet av Norconsult AS for Bodø kommune. For SF5 skal allmennhetens rett til ferdsel tinglyses på eiendommene som inngår i formålet.

4.2.5. Annen veggrunn – tekniske anlegg (felt SVT)

Felt SVT kan brukes til grøfter, skjæringer, fyllinger, forstøtningsmurer, snøopplag, område for plassering av lysmaster/skilt/rekkverk, o.l. Eierformen er offentlig og annen/privat. Annen veggrunn langs Fjellveien fra krysset Slettvollveien og til avkjøring Hyttebakken på fortausiden vil ikke være gjenstand for offentlig erverv.

Der det er hensiktsmessig kan det i området etableres utsiktspunkter for gående og syklende som ferdes langs Fjellveien.

4.2.6. Parkeringsplasser (felt o_SPP)

Felt SPP1 utgjør en offentlig tilgjengelig parkeringsplass som skal betjene friluftslivet, men som også hotellet kan benytte. Parkeringsarealet skal opparbeides, driftes og vedlikeholdes av hotellet. Atkomst til Speiderhytta skal ivaretas. Rettigheter og plikter tinglyses på eiendommene som inngår i formålet.

SPP1 skal utformes slik at den kan benyttes som snuområde for kommunal brøytebil ifbm. vintervedlikehold av SKV3 og SF4. Hvordan dette er ivaretatt skal vises med sporingsanalyse for lastebil og dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

Felt SPP2 utgjør en offentlig tilgjengelige parkeringsplass som skal betjene friluftslivet. Innenfor området tillates også etablering av aktivitetspark, rasteplasser, etc.

4.3. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (felt L) (§ 12-5 nr. 5)

Feltene L på plankartet reguleres til landbruks-, natur- og friluftsmål. Der det er hensiktsmessig kan det i området inn mot kommunal veg etableres utsiktspunkter for gående og syklende som ferdes langs Fjellveien.

Områdene, foruten L3, tillates benyttet som anleggsområder ifbm. bygging, men skal tilbakeføres så nært opprinnelig stand som mulig til LNFR-areal ved anleggsfasens slutt. I L3 tillates terrengtilpasninger for gode overganger mellom hotellformålet og omkringliggende områder og stisystemer.

Justering av formålsgrenser mot samferdselsformålene tillates ift. eventuelle nødvendige terrengtilpasninger av veganlegget. Arealene skal gis en tiltalende utforming.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-6)

5.1. Sikringssone frisikt (H140)

Områder med signatur H140 reguleres til sikringssone frisikt. Innenfor sonen skal vegetasjon holdes lav og snø mv. skal ryddes slik at siktforholdene ivaretas. Det er ikke tillatt med byggverk eller tekniske installasjoner som kan redusere nødvendig sikt. Enkeltstående søyler, stolper og lignende kan stå innenfor sikringssonen.

6. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

6.1. Før rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge (relateres til omsøkt byggetrinn):

- Situasjonsplan.
- Vegetasjonsplan.
- Gode perspektiver, illustrasjoner av tiltaket som viser de arkitektoniske grepene i prosjektet.
- Overordnet plan for kommunaltekniske anlegg, godkjent av Byteknikk. De anlegg som inngår er SV, SKV1-SKV4, SF1-5, SVT1-6, SPP1 og SPP2, samt VA-anlegg under grunnen. For SPP1 og SPP2 skal Kulturkontoret også gi sin godkjenning.
- Dokumentasjon på grunnforhold (stabilitet og skred/utglidning).

6.2. Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge (relateres til omsøkt byggetrinn):

- Detaljplaner for kommunalteknisk anlegg godkjent av Byteknikk. De anlegg som inngår er SV, SKV1-SKV4, SF1-5, SVT1-6, SPP1 og SPP2, samt VA-anlegg under grunnen. For SPP1 og SPP2 skal Kulturkontoret også gi sin godkjenning.
- Offentlige vei-, fortaus- og ledningsanlegg som skal overtas av Bodø kommune skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet. De anlegg som inngår er SV, SKV1-SKV3, SF1-4, SVT1-5 og SPP1-SPP2, samt VA-anlegg under grunnen.
- Offentlig tilgjengelige turstier fra p-plass (o_SPP2) til Ramnfloget og til Linken skal være sikret opparbeidet i henhold til beskrivelse og skisseplan som fremkommer av kapittel 5.16 i planbeskrivelsen.
- Plan som viser plassering og utforming av avkjørsel/adkomst til de enkelte områdene (offentlig parkeringsplasser, og til speiderhytta).
- Redegjørelse og plan for anleggsrigg i byggefasen.
- Tiltaksplan for håndtering av ulemper i bygge- anleggsfasen godkjent av Byteknikk.
- Dokumentasjon på radioteknisk vurdering av tiltaket utført av Avinor.

6.3. Før bebyggelse tas i bruk

Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gis skal følgende foreligge (relateres til omsøkt byggetrinn):

- Tinglysning av allmennhetens bruksrett innenfor BH, SKV4 og SF5.
- Tinglysning av plikter/rettigheter innenfor o_SPP1.
- Teknisk infrastruktur iht. igangsettingstillatelsen skal være ferdig opparbeidet, jfr. punkt 6.2.
- Bil- og sykkelparkering skal være opparbeidet iht. igangsettingstillatelsen.
- Avbøtende tiltak ift. vind og støy, jmf. dokumentasjon utarbeidet i tilknytning til dette.

- Områdene rundt hotellet, veien og parkeringsplassene skal være ferdig opparbeidet inkl. påkobling av eksisterende stinett, slik at allmennheten kan benytte området. Dette gjelder innenfor formålene BH og L1-3.

Sist revidert 02.04.19