

Siste behandling i PNM komiteen dato:

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato:

Under K. Sak nummer:

.....
formannskapssekretær

Reguleringsplan for Burøyveien 10. Gnr / Bnr 138 / 4563 Bodø kommune

Reguleringsbestemmelser detaljregulering

PlanID 2019002

Saksnummer 2018/15940

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for industribebyggelse og kai. Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området gjelder de reguleringsbestemmelser som er beskrevet nedenfor. Planområdet som er beskrevet på plankartet datert 19.09.2019 i målestokk 1:1000 i A3 er delt inn i følgende formål:

- 1. Bebyggelse og anlegg**
 - Næringsbebyggelse (BI) – Industri
- 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
 - Kai (SK)
- 3. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner**
 - Havneområde i sjø (VHS)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Estetikk

Bebyggelse med tilhørende uteareal skal fremstå som en helhetlig utbygging med høy arkitektonisk kvalitet. Visuelt uttrykk mot Burøyveien og mot sjøen / innseilingen til Bodø skal ivaretas. Visuelt skjemmende virksomheter skal skjules med gjerde ol.

2.2 Høyderestriksjonsflater

Høyderestriksjonsflater / hinderflater i restriksjonsplanen for Bodø Lufthavn. Det må ikke etableres bygg eller anlegg som gjennomtrenger hinderflatene (den koniske flaten) i restriksjonsplanen for nye Bodø lufthavn, dvs. kote +52 meter over havet. Dersom det skal benyttes byggekraner over kote +52 meter over havet, må tiltakshaver på forhånd søke Bodø lufthavn om godkjenning av kranbruken. Avinor må innhente tillatelse om forhåndsgodkjenning fra Luftfartstilsynet før søknaden kan behandles. Det stilles krav om at byggekraner er utstyrt med fast rødt hinderlys. Tiltakshaver er ansvarlig for å gjennomføre en eventuell risikoanalyse etter anerkjent standard for å sjekke ut om kranbruken er akseptabel med hensyn til flysikkerheten.

2.3 Støy

Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 med grenseverdien Lden 50 dB og Levening 45 dB skal legges til grunn for planlagte aktiviteter og utbygging i planområdet.

2.4 Universell utforming

Uteområder og atkomst til og i bygninger skal ha en universell utforming som sikrer tilgjengelighet for alle i tråd med teknisk forskrift.

2.5 Parkering

De til enhver tid gjeldende parkeringskrav legges til grunn.

2.6 Avfall

Avsatt areal for avfallsanlegg er etter samråd med renovasjonsselskap avsatt på plankartet. Endelig plassering av avfallsanlegg skal framgå av utomhusplanen og løses i samråd med renovasjonsselskap.

2.7 Stormflo

Bygg og anlegg må plasseres min. +340 cm over middelvannstand (NN 2000). Bygningsdeler som ligger under +340 cm over middelvannstand skal kunne tåle sjøvann og bølgepåvirkning.

2.8 Tiltak i sjø

Tiltak som faller inn under havne- og farvannsloven skal godkjennes av havnemyndighetene.

2.9 Kulturminne

Skulle det under arbeid i marken komme fram gjenstander eller levninger, f.eks. ansamling av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturmyndighetene omgående jfr. Lov av 9.juni 1978 nr. 50 om kulturminner, §8. Sametinget skal ha særskilt varsel.

2.10. Grunnforhold

Det skal gjennomføres geotekniske vurderinger for nye tiltak for å ha avklart stabilitet i grunn.

2.11. Kommunaltekniske anlegg og energi/kabelanlegg

Det skal tas hensyn til eksisterende kabelanlegg i grunn. Flytting, nærbygging, etc. må avklares med kabeleier. Plassering av tekniske anlegg som nettstasjon, kabelanlegg mv. skal avklares med energileverandør og fremgå av situasjonsplan. Nettstasjoner tillates oppført i områder regulert til bebyggelse og anlegg (felt BI og BAA).

2.12. 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 forurensningsforskriftens kap.2.

Ved utfylling i sjø skal det benyttes rene masser, med mindre annet fremgår av godkjent tiltaksplan.

2.13. Overskuddsmasser

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

2.14. Rivningsbudsjett og -regnskap

Muligheten for å benytte gjenbruksmaterialer, inkludert asfalt og betong, skal følge til enhver tids gjeldende forskrift. Ved riving av større bygg skal det utarbeides miljøsaneringsbeskrivelse med avfallsbudsjett spesifisert for fraksjoner, og dokumentasjon for avfallsleveransen av ansvarlig foretak. Miljøsaneringsbeskrivelse med avfallsbudsjett for fraksjoner, og dokumentasjon for avfallsleveransen sett mot budsjettet og med avvikrapport ved større avvik (mer enn 10 % anses som større avvik). Samlet dokumentasjon skal følge søknad om ferdigattest til bygningsmyndigheten.

3 Krav om detaljregulering

3.1 Krav om detaljregulering

Ikke aktuelt.

4. Bestemmelser til arealformål

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

Innenfor planområdet er det avsatt areal til:

- Næringsbebyggelse (BI) – Industri

Næringsbebyggelse

Innenfor planområdet er det avsatt areal til industri- og lagervirksomhet med tilhørende kontor. Kontor skal være underordnet og tilknyttet virksomheten.

Varesalg er ikke tillatt.

Utnyttelse og byggehøyde

Utnyttelsesgrad for næringsbebyggelse/industri settes til maks BYA = 100 %. Byggehøyden settes til gesims 15 m. Høyden måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Trappetårn og heishus tillates oppført inntil 3,5 m over gesimshøyde.

Byggegrense

Byggegrense er sammenfallende med formålsgrense for bygge- og anleggsformål.

Rømningsvei

Nye bygg beregnet for menneskelig opphold skal ha sikker rømningsvei mot Nyholmsundet.

Klimatilpasning

Byggverk skal plasseres, prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet mot naturpåkjenninger. Overflate gulv i nye bygg skal minimum ligge på kote +3,40 (NN2000), eller etter siste anbefalte nivå.

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

Innenfor planområdet er det avsatt areal til:

- Kai (SK)

Kai

Kai skal bygges med høyde +360 cm over normalnull (NN2000) eller etter nivå dokumentert ut fra siste foreliggende dokumentasjon om nivåendring. Søknad om kai skal behandles etter Havne- og farvannsloven.

For å sikre at hensynet til marint liv og økologi ivaretas, skal eventuell utfylling/mudring i sjø skje på et tidspunkt hvor konsekvensene for marint liv blir minst mulig, fortrinnsvis høst og tidlig vinter. Utfylling mv. i sjø skal skje i dialog med Fiskeridirektoratet.

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

Innenfor planområdet er det avsatt areal til:

- Havneområde i sjø (VHS)

Det tillates ikke anlagt fastfortøyning innenfor området.

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

Ikke aktuell

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

Ikke aktuell

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før rammetillatelse

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

- Situasjonsplan iht. 3.1
- Overordnet plan for kommunaltekniske anlegg, godkjent av Teknisk avdeling v/Byteknikk.
- Overordnet ulempeplan, jf. 3.8
- Dokumentasjon som godtgjør at støykravene oppfylles, jf. 3.7
- Dokumentasjon på grunnforhold og miljøteknisk undersøkelse av grunn skal vedlegges byggesøknad.
- Eventuelt massebudsjett som beskriver hvordan overskuddsmasser er planlagt deponert og håndtert, jf. 3.13

7.2 Før igangsettingstillatelse

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

- All ny teknisk og grønn infrastruktur (offentlige vei-, fortaus- og ledningsanlegg) skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Plassering og utforming av avkjørsel til det enkelte område godkjent av Teknisk avdeling v/Byteknikk.
- Godkjente detaljplaner for kommunalteknisk anlegg.
- Godkjent plan for håndtering av ulemper i bygge- anleggsfasen, herunder redegjørelse og plan for anleggsrigg i byggefasen.

- Dokumentasjon på grunnforhold, geoteknisk vurdering for utfylling og/eller etablering av kai og nødvendig tiltaksplan (geoteknikk og miljø).
- Dokumentasjon på at anlegget dekkes av tilstrekkelig vann til brannslukking og eventuelle sprinklinganlegg.
- Igangsettingstillatelse til utfylling ikke kan gis før det foreligger tillatelse etter forurensningsloven fra Fylkesmannen.
- Eventuell godkjenning fra Avinor for bruk av kraner over kote +52 moh.

7.3 Midlertidig brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse kan gis dersom følgende foreligger/er ferdig opparbeidet (relatert til omsøkt utbygging/byggetrinn):

- VA-anlegg, avkjørsler og offentlig veigrunn til ferdiggrad med ett lag asfalt.
- Dokumentasjon på at parkeringskravet er oppfylt.
- Evt. avbøtende tiltak ift. støy.
- Ferdig opparbeidet teknisk infrastruktur (herunder nødvendig parkering og atkomst).
- Gjennomføring av nødvendige tiltak i forbindelse med grunnforhold, forurensete masser og skjerming av utelagring.

7.4 Før ferdigattest

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

- Før det kan gis ferdigattest for tiltaket skal anlegget være ferdig i henhold til godkjent situasjonsplan.
- Før det kan gis ferdigattest for tiltaket skal adkomst (relatert omsøkt utbygging) være fullverdig opparbeidet.
- Masseregnskap der det skal dokumenteres hvor overskuddsmasser er håndtert og deponert
- Eventuell miljøsaneringsbetrivelse med avfallsbudsjett for fraksjoner, inkludert dokumentasjon for avfallsleveransen for fraksjoner, inkludert dokumentasjon for avfallsleveransen.