

Siste behandling i PNM komiteen dato:

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato:

Under K. Sak nummer:

.....
Underskrift formannskapssekretær

Detaljregulering for Burøyveien 27

Reguleringsbestemmelser, PlanID 2019004

Planen opphever hele eller deler av følgende reguleringsplaner; reguleringsplan for Langskjæret deponi (plan-id 2017006), reguleringsplan for Burøya (plan-id 1092), reguleringsplan for Burøya, (plan-id 1092_01), reguleringsplan for del av Burøya og Langskjæret (plan-id 1094) og 1282 områderegulering for Lille Hjartøya – Ytre havn.

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for videreutvikling av Bodø sildoljefabrikk, samt å rydde opp i de trafikale forholdene slik at det stemmer overens med tilgrensende reguleringsplaner og påstartet omlegging av Burøyveien.

2. Planområdets arealformål og hensynssoner

Planområdet er vist på plankart datert 10.07.19 i målestokk 1:750 (A1).

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

Nr. 1) Bebyggelse og anlegg

- Industri (felt BI, privat eierform)
- Annen bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (felt BAA, privat eierform)

Nr. 2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (SKV), offentlig eierform
- Gang-/sykkelveg (SGS), offentlig eierform
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT), offentlig eierform
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG), offentlig eierform

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1. Situasjonsplan

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk. Situasjonsplan skal vise alle planlagte tiltak, herunder plassering og utforming av ny bebyggelse, eksisterende og fremtidig terreng, atkomst med frisiktlinjer, nødvendig manøvreringsareal, parkering, avfallshåndtering, VA- og kabelanlegg, nettstasjoner og eventuelle gjerder, skjermingstiltak og beplantning.

3.2. Parkering

Det skal etableres parkering i samsvar med enhver tids gjeldende krav for Bodø kommune.

3.3. Estetikk

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.

3.4. Utelagring

Utelagring og visuelt skjemmende elementer tillates kun dersom funksjonene skjermes, for eksempel med vegetasjon, gjerde eller overdekning med tak.

3.5. Universell utforming

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

3.6. Høyderestriksjonsflater/hinderflater for Bodø lufthavn

Det må ikke etableres bygg eller anlegg som gjennomtrenger hinderflatene (horisontalflaten) 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. Byggekraner skal være utstyrt med faste, røde hinderlys.

Tiltakshaver er ansvarlig for å gjennomføre en eventuell risikoanalyse etter anerkjent standard for å avklare om bruk av kran er akseptabel med hensyn til flysikkerheten. Eventuell risikoanalyse utføres av konsulentfirma med luftfartskompetanse.

3.7. Støy

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

Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal håndteres i tråd med kap. 4 i T-1442.

3.8. Ulempeplan

Det skal utarbeides en overordnet plan for hvordan ulemper for nærområdet skal håndteres i bygge- og anleggsfasen. Planen skal være godkjent før det kan gis rammetillatelse. Detaljert plan for beskyttelse av omgivelsene skal være skriftlig godkjent før igangsettingstillatelse kan gis. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

3.9. Kulturminner

Det må ikke settes i gang tiltak som kan skade, ødelegge, endre eller på annen måte skjemme et automatisk fredet kulturminne uten at det er gitt særskilt tillatelse til det. Skulle det først under arbeidet vise seg at tiltaket kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal arbeidet stanses og melding sendes til ansvarlig myndighet med det samme.

3.10. Grunnforhold

Før igangsettingstillatelse kan gis skal det dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkt tiltak. Før igangsettelsestillatelse kan gis for utfylling i sjø og/eller etablering av kai, skal det utføres geotekniske undersøkelser/vurderinger for gjennomføring av de planlagte tiltakene. Nødvendige tiltak for å sikre tilstrekkelig stabilitet skal gjennomføres i tråd med geoteknisk vurdering og ferdigstilles senest ved søknad om ferdigattest.

3.11. 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).

3.12. Forurensning i grunn

Ved mistanke om forurenset grunn, skal nødvendige undersøkelser utføres før gravearbeider kan starte. Forurensende masser skal håndteres i tråd med forurensningslovens forskrifter og eventuell tiltaksplan for forurensete masser. Ved utfylling i sjø skal det benyttes rene masser, med mindre annet fremgår av godkjent tiltaksplan.

Det stilles krav om en tiltaksplan for håndtering av forurensete masser i henhold til forurensningsforskriftens kap.2.

3.13. 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.

3.14. Rivningsbudsjett og -regnskap

Ved rivning av større bygg skal det utarbeides miljøsaneringsbeskrivelse med avfallsbudsjett spesifisert for fraksjoner, og dokumentasjon for avfallsleveransen av ansvarlig foretak. Avfall fra rivning skal vurderes gjenbrukt. Kravet inntreffer for bygg over 300 m² eller ved produksjon av mer enn 10 tonn rivningsavfall. Miljøsaneringsbegrivelse 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.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1. Fellesbestemmelser

a) Rømningsvei

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

b) Bygge høyder

Maks tillatt kotehøyde for bebyggelse (inkl. tankanlegg/siloer) fremgår av plankartet. Trappetårn og heishus tillates oppført inntil 2,5 meter over angitt kotehøyde. I tillegg tillates enkeltstående elementer

(for eksempel piper) og tekniske installasjoner (rør, søyler, sjakter, kraner etc) oppført over de oppgitte byggehøydene. Disse må ikke overstige kote +52 moh (hinderflaten/horisontalflaten for nye Bodø lufthavn).

c) Byggegrense

Der byggegrensen ikke er vist i plankartet, er den sammenfallende med formålsgrensen.

d) 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.

4.1.2. Industri (felt BI)

Ved søknad om byggetillatelse for skal hele området sees i sammenheng.

Innenfor området tillates det etablert industri med tilhørende kontor. Maks tillatt utnyttelsesgrad settes til %-BYA=100%. Maks tillatt byggehøyde settes til kote + 21.

Parkering skal løses på egen tomt.

4.1.3. Annen bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (felt BAA)

Innenfor felt BAA tillates det Industri/lager med tilhørende kontor. Videre tillates det etablering av kai og flytebrygger (inkludert fortøyning) og teknisk infrastruktur (herunder parkering, vei og atkomst). Utnyttelsesgrad og byggehøyder fremgår av plankart.

Innenfor området tillates det utfylling i sjø og etablering av kai dersom det kan dokumenteres at det er mulig å oppnå tilfredsstillende geotekniske forhold, jf. §3.10, 1.ledd.

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

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

4.2.1. Fellesbestemmelser

a) Generell bestemmelse

Tilpasning og justering innenfor arealformål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates i forbindelse med byggesaken.

b) Punktsymbol på plankart

Avkjørslar vist med pil på plankartet er veiledende plassert. Mindre justeringer tillates i byggesaken.

Eksisterende vei mot Nyholmen i vest skal stenges senest ved åpning av den nye Burøyveien.

4.2.2. Kjøreveg (felt o_SKV1-o_SKV3)

o_SKV1 utgjør del av den nye Burøyveien. Veien skal opparbeides som vist på plankartet. Eierformen er offentlig.

o_SKV2 er planlagt, ny avkjørsel fra Burøyveien og atkomstveg for felt BAA og felt BI. Veien skal opparbeides som vist på plankartet og ferdigstilles senest ett år etter ferdigstilling av den nye Burøyveien. Eierformen er offentlig.

o_SKV3 er eksisterende vei, Kvitberget, med tilhørende annen veggrunn, tekniske anlegg og infrastruktur. Veien er atkomstveg for gnr./bnr. 138/1392,138/1391, 138/2810, 138/2820,138/3979,138/3969, 138/184, og 138/2913. Eierformen er offentlig.

4.2.3. Gang- /sykkelveg (o_SGS1-o_SGS2)

Felt o_SGS1 og o_SGS2 skal opparbeides til gang- og sykkelvei med bredde iht. plankartet. Eierformen er offentlig.

4.2.4. Annen veggrunn – Tekniske anlegg (o_SVT1-o_SVT2)

Felt o_SVT1-o_SVT2 utgjør arealer til veg og tekniske anlegg, herunder grøfter, skjæringer, fyllinger, støttemurer, samt nødvendige arealer til drift og vedlikehold. Eierformen er offentlig.

4.2.5. Annen veggrunn – Grønnstruktur (o_SVG1-o_SVG4)

Felt o_SVG1-o_SVG4 utgjør arealer til veg og tekniske anlegg, herunder grøfter, skjæringer, fyllinger, støttemurer, samt nødvendige arealer til drift og vedlikehold. Arealet kan beplantes der det er hensiktsmessig og ikke er til hinder for trafikksikkerheten. Eierformen er offentlig.

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

5.1. 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

5.2. 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.

5.3. 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, forurensede masser og skjerming av utelagring.

5.4. 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 miljøsaneringsbegrivelse med avfallsbudsjett for fraksjoner, inkludert dokumentasjon for avfallsleveransen

5.5. Andre rekkefølgekrav

- Før ferdigattest kan gis for o_SKV1 skal gang- og sykkelveg (o_SGS1-2) være ferdig opparbeidet.
- Avkjørselen fra o_SKV1 til o_SKV2 skal opparbeides som vist på plankartet og ferdigstilles senest ett år etter ferdigstillelse av den nye Burøyveien. Det kan likevel gis tillatelser til øvrige tiltak innenfor planområdet selv om arbeidet med avkjørselen ikke er igangsatt eller ferdigstilt.