

Siste behandling i PNM komiteen dato:

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato:

Under K. Sak nummer:

.....
formannskapssekretær

Reguleringsplan for Nepåkeren bussdepot

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

20.03.2020

PlanID 2019005

Saksnummer 2019/1637

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for bussdepot på Nepåkeren, øst for Bodø sentrum. Bussdepotet planlegges for Nordland fylkeskommunes busser. Videre skal planen åpne for mulighet for andre funksjoner tilhørende Bodø kommune eller andre aktuelle interessenter.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Byggegrenser

Byggegrenser er anvist på plankartet. Der byggegrenser ikke er anvist gjelder formålsgrensen.

2.2 Bygge- og anleggsfasen

Det skal utarbeides en egen tiltaksplan for hvordan farer og ulemper for beboere i nærområdet skal håndteres i anleggsfasen. Det gjelder spesielt transport og trafikk, støy, støv og rystelser. Ulemper for offentlig transport og trafikkavvikling skal redegjøres for.

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot anleggstrafikk, anleggsstøy og -støv skal følge søknad om igangsetting. Planen skal godkjennes av kommunen. Støy fra bygg- og anleggsvirksomhet skal være i henhold til anbefalte støygrenser som vist i T-1442.

Nødvendige beskyttelsestiltak for å tilfredsstille gitte støy- og støvgrenser skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan begynne. Tiltaksplan, med håndtering av problemer og avbøtende tiltak, skal godkjennes av Teknisk avdeling i Bodø kommune.

2.3 Universell utforming

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

2.4 Sykkelparkering

Det skal legges til rette for sykkelparkering nær innganger. Det skal etableres minimum 0,5 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m² BRA. Sykkelstativ skal være låsbart og bør være klimabeskyttet.

Sykkelparkeringen skal gis en god estetisk utforming. Løsning for sykkelparkering skal vises i utomhusplanen.

2.5 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.

2.6 Brannsikkerhet

All bebyggelse skal prosjekteres med krav til brannsikkerhet og rømning uten å basere seg på eksternt redningsutstyr.

2.7 Sikkerhet

Bussdepotet tillates avsperrert for allmenn ferdsel av sikkerhetshensyn. Det tillates å sette opp sikkerhetsgjerde.

2.8 Klima og klimatilpassing

2.8.1 Overvann

Flomvei langs Bodøveien mot Bodøgårdselva må ivaretas. Det skal etableres et fordrøyningsmagasin innenfor hvert delområde. Overvannsløsninger for hele utbyggingsområdet må ses i sammenheng. Grunnens infiltrasjonsevne bør kartlegges og bruk av lokal infiltrasjon vurderes ut fra dette. Etter at lokal infiltrasjonsløsning er beregnet skal overskytende vannmengde være dimensjonerende for fordrøyningsmagasin.

2.9 Utelagring

Utelagring av materialer, bildekk, søppelkontainere eller lignende som kan virke skjemmende på omgivelsene, kan bare tillates dersom lagringen skjerms med vegetasjon, gjerde eller annen innretning. Utelagring skal ikke skje langs Børsingveien, Bodøveien eller mot eksisterende bebyggelse i øst. Skjermingstiltak skal godkjennes av Bodø kommune.

2.10 Krav om utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven skal det sendes inn utomhusplan. Utomhusplanen skal vise:

- Utforming av adkomst til bussenlegget
- Tilgjengelighet for brannvesenet, herunder atkomstveier, tilgang på brannvann
- Tilgjengelighet for renovasjon
- Renovasjonsplan, plassering og utforming av renovasjonsløsning
- Plan for overvannshåndtering, inkludert plassering og dimensjonering av fordrøyningsmagasin
- Snøopplag
- Bussopstillingsplasser
- Parkeringsplasser
- Sykkelparkering
- Skjermingstiltak
- Beplatning
- Bebyggelsens plassering og høyde

Utomhusplan skal godkjennes samtidig med tillatelse til tiltak. Utearealene skal være ferdig opparbeidet iht. utomhusplan før det gis brukstillatelse. Forsvaret og Forsvarsbygg skal ha blitt forelagt og godkjent utomhusplan før rammetillatelse gis.

2.11 Energiforsyning

Tiltaket ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, og nybygg med bruksareal større enn 500 m² skal knyttes til fjernvarmen.

2.12 Avfall

Plassering av avfallsanlegg skal framgå av utomhusplanen og løses i samråd med renovasjonsselskap.

2.13 Vann og avløp

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge detaljplaner for kommunaltekniske anlegg, offentlig veigrunn og VA-anlegg som er godkjent av Teknisk avdeling i Bodø kommune. Plan for VA skal redegjøre for lokal overvannshåndtering. Det skal redegjøres for behandling av takvann, overflatevann og drensvann. VA-plan skal være utarbeidet slik at den tar ivaretar hvert delområde og som helhet.

2.14 Forurensning i grunn

Dersom det under anleggsarbeider avdekkes ukjente, forurensede masser, skal arbeidet stanses jf. Forskrift om begrensnings av forurensning § 2-10. Det skal da gjennomføres nye miljøtekniske undersøkelser gjennomføres etter forskriftens kapittel 2 med veileder.

2.15 Geotekniske undersøkelser

Før tiltak skal det gjennomføres geotekniske vurderinger for å få avklart stabilitet i grunnen, samt valg av fundamenteringsmetode. Dersom geotekniker finner det aktuelt, skal det gjennomføres grunnundersøkelser for å avdekke eventuelle sprøbrudd- eller kvikkleirelokaliteter.

2.16 Overskuddsmasser

Dersom tiltaket fører til uttak av mer enn 150 m³ masser, stilles det krav til utarbeiding av massebudsjett og -regnskap i tråd med kommuneplanens § 1.9.2. Det stilles krav til dokumentasjon om deponering av overskuddsmasser. Rene overskuddsmasser bør gjenbrukes direkte i et annet prosjekt eller mellomlagres i godkjent mellomagringsplass.

2.17 Matjord

Overskytende matjord skal håndteres i tråd med kommunalt vedtak for bevaring av matjord, Bystyresak 17/185.

Ved søknad om rammetillatelse skal det følge med godkjent plan for bevaring av matjord.

Gjenbruk av matjord skal knyttes til nydyrking, jordforbedring eller andre jordbruksformål. Det kreves dokumentasjon på at matjord som flyttes skal benyttes til jordbruksformål.

2.18 Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Bodø lufthavn

Det må ikke etableres bygg eller anlegg som gjennomtrenger hinderflatene (utflygningsflaten fra bane 07) i restriksjonsplanen for Bodø lufthavn. Det er ikke tillatt med bruk av tårnkran av hensyn til flysikkerheten. Dersom det skal benyttes mobilkran som gjennomtrenger hinderflatene (utflygningsflaten fra bane 07), må tiltakshaver på forhånd søke Bodø lufthavn om godkjenning av kranbruken. Avinor må innhente tillatelse om godkjenning fra Luftfartstilsynet før søknaden kan behandles. Det stilles krav om at mobilkranen er utstyrt med fast rødt hinderlys på bomspissen og at den må kunne senkes i forbindelse med flygninger til/fra Bodø lufthavn. Tiltakshaver skal før mobilkranen kan tas i bruk, ha på plass nødvendig prosedyre med varslingsrutiner for direkte kontakt mellom kontrolltårnet ved Bodø lufthavn og ansvarlig kranfører. Tiltakshaver er ansvarlig for å gjennomføre en risikoanalyse etter anerkjent standard for å sjekke ut om kranbruken er akseptabel med hensyn til flysikkerheten.

Farlig eller villedende belysning

Av hensyn til sikkerheten for lufttrafikken ved Bodø lufthavn skal det utarbeides en belyningsplan for bebyggelsen og uteområdene som oversendes Avinor for vurdering og godkjenning. Belyningsplanen må også omhandle anleggsperioden.

2.19 Krav til radiotekniske vurderinger

Dersom det skal etableres nye bygg med tre etasjer eller mer over bestående terreng, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning.

Dersom mobilkran skal operere høyere enn 40 meter over terreng, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på mobilkranen.

Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for nytt bygg og bruk av mobilkran.

2.20 Turbulensforhold ved Bodø lufthavn

Bygg, massedeponi, snødeponi eller andre anlegg som vil få en høyde over rullebanen som er større enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse med 2 km (basert på terskelhøyde), må forelegges Avinor for eventuell godkjenning. Dersom tiltaket ligger på terreng som er lavere enn rullebanen, skal tiltaket forelegges Avinor dersom det i seg selv er høyere enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse.

Avinor vil kostnadsfritt gjøre en forenklet vurdering av mulige turbulenseffekter tiltaket kan ha på operasjoner med luftfartøy. Dersom Avinor finner at det er nødvendig med en mer detaljert turbulensanalyse, må tiltakshaver besørge og bekoste slik analyse fra anerkjent leverandør.

Dersom Avinor ikke godkjenner tiltaket, kan tiltakshaver påklage/anke beslutningen til Luftfartstilsynet. Klagen/anken skal sendes via Avinor for kommentar.

2.21 Oppheving av gjeldende reguleringsplan

Reguleringsplan for Nepåkeren medfører delvis oppheving av følgende gjeldende planer:

- Rv. 80 Thalleveien – Hunstadmoen, planID 1263
- Bodinleir – Børsingveien, planID 1204

3 Krav om detaljregulering (bare aktuelt i områderegulering)

3.1 Krav om detaljregulering (felt x, x /område #, # etc.)

Ikke relevant

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP1-2)

BOP1

Arealet reguleres til kombinert kontor/tjenesteyting og skal være offentlig. Det tillates å etablere kommunale funksjoner som vask, verksted, lager, kontor etc. Det tillates oppført maks 5 000 m² BRA. Maksimal byggehøyde er 15,5 meter over terreng.

Innenfor arealet skal det settes av:

- Minimum 0,5 og maksimum 1 parkeringsplass for bil pr. 100 m² BRA.
- Minimum 0,5 parkeringsplasser for sykkel pr. 100 m² BRA.

Plassering og antall plasser skal dokumenteres ved søknad om igangsettingstillatelse. Bebyggelse skal plasseres slik at bebyggelsen skjermer for støy fra virksomheten mot boligbebyggelse.

Minimum 5% av det totale antall parkeringsplasser skal opparbeides som HC-parkeringsplasser. Parkeringsplassene må utformes og plasseres slik at hensynet til bevegelsehemmede ivaretas.

Jamfør kommuneplanens arealdel § 3.5 skal parkering tilknyttet tjenesteyting/serviceformål der parkeringsbehovet viser flere enn 7 parkeringsplasser kan maksimalt 20 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå i sone B. Plassering og antall plasser skal dokumenteres ved søknad om igangsettingstillatelse.

Minimum 5% av det totale antall parkeringsplasser skal være egne plasser for el-biler med mulighet for lading av batterier.

BOP2

Arealet reguleres til offentlig privat tjenesteyting. Bygningens grunnflate må ikke overstige 35 % av tomtens nettoareal. Maksimal byggehøyde er 11,5 meter over terreng.

Innenfor arealet skal det settes av:

- Minimum 0,5 og maksimum 1 parkeringsplass for bil pr. 100 m² BRA.
- Minimum 0,5 parkeringsplasser for sykkel pr. 100 m² BRA.

Plassering og antall plasser skal dokumenteres ved søknad om igangsettingstillatelse. Bebyggelse skal plasseres slik at bebyggelsen skjermer for støy fra virksomheten mot boligbebyggelse.

Minimum 5% av det totale antall parkeringsplasser skal opparbeides som HC-parkeringsplasser. Parkeringsplassene må utformes og plasseres slik at hensynet til bevegelsehemmede ivaretas.

Jamfør kommuneplanens arealdel § 3.5 skal parkering tilknyttet tjenesteyting/serviceformål der parkeringsbehovet viser flere enn 7 parkeringsplasser kan maksimalt 20 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå i sone B. Plassering og antall plasser skal dokumenteres ved søknad om igangsettingstillatelse.

Minimum 5% av det totale antall parkeringsplasser skal være egne plasser for el-biler med mulighet for lading av batterier.

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

4.2.1 Kollektivanlegg (SKA1-2)

Området reguleres til kollektivanlegg og skal brukes til busstoppested. Området skal være offentlig. Anlegget skal gjerdes inn.

SKA1

Det skal legges til rette for oppstilling av busser innenfor felt SKA1. Bussoppstillingen skal organiseres slik at bussene, i en normalsituasjon, ikke trenger å rygge og oppstilling av bussene skal fortrinnsvis skje på midten av anlegget. Det tillates å etablere takoverbygg over bussoppstillingen.

Det tillates oppført tekniske installasjoner/infrastruktur nødvendig for driften av anlegget, eksempelvis trafo. Det kan tillates parkering for bil innenfor SKA1 i tillegg til i delområde SKA2. Plassering og antall plasser skal dokumenteres ved søknad om igangsettingstillatelse.

SKA2

Innenfor SKA2 tillates det oppført bebyggelse og tekniske installasjoner som er nødvendig for driften av bussanlegget. Dette omfatter vaskehall, verksted, lager, administrasjonsbygg,

renovasjon, oljeutskiller mm. Det tillates oppført maks 2 000 m² BRA. Maksimal byggehøyde er 15,5 meter over terreng.

Det tillates oppført tekniske installasjoner/infrastruktur nødvendig for driften av anlegget, eksempelvis trafo.

Innenfor arealet kan det settes av inntil 70 parkeringsplasser i SKA2. Jmfør kommuneplanens arealdel § 3.5 skal parkering tilknyttet tjenesteyting/serviceformål der parkeringsbehovet viser flere enn 7 parkeringsplasser kan maksimalt 20 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå i sone B. Plassering og antall plasser skal dokumenteres ved søknad om igangsettingstillatelse.

Minimum 5% av det totale antall parkeringsplasser skal opparbeides som HC-parkeringsplasser. Parkeringsplassene må utformes og plasseres slik at hensynet til bevegelseshemmede ivaretas.

Minimum 5% av det totale antall parkeringsplasser skal være egne plasser for el-biler med mulighet for lading av batterier.

4.2.2 Kjøreveg (SKV1-3)

SKV1-3 skal være offentlig og opparbeides med bredde anvist på plankartet. Adkomst kan justeres i byggesak. Adkomst til parkeringsplass ved innkjøring fra RV80 skal ivaretas.

4.2.4 Annen veggrunn – grøntareal (SVG1-4)

Arealet skal være offentlig. Det tillates skjæringer og fyllinger i tilknytning til kjøreveger.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Grønnstruktur (GV1-2)

GV1

Arealet skal være offentlig og fungere som skjerming mot omgivelsene. Eksisterende støyvoll innenfor arealet skal opprettholdes.

GV2

Arealet skal være offentlig og fungere som skjerming mot omgivelsene. Innenfor arealet skal det etableres en støyvoll for å opprettholde krav til stille side og krav til uteoppholdsarealer for boligene i øst. Støyvollen skal ha høyde på minimum 2,5 meter.

4.4 Forsvaret (§ 12-5 nr. 4)

Ikke relevant.

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

Ikke relevant.

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

Ikke relevant.

4.7 Kombinerte hovedformål (§ 12-5)

Ikke relevant.

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

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

5.1.1 Frisiktsoner (H140_1-2)

Innenfor de frisiktsoner som er angitt i planen skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebanelens plan.

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

Ikke relevant.

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

Ikke relevant.

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

Ikke relevant.

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

Ikke relevant.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #x, #x)

Ikke relevant

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før opprettelse av eiendommer

Ikke relevant

7.2 Før rammetillatelse

- a) Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge detaljplaner for kommunaltekniske anlegg, offentlig veigrunn og VA-anlegg som er godkjent av Teknisk avdeling i Bodø kommune. Forsvarsbygg skal høres i byggesak før igangsettingstillatelse gis.
- b) Utomhusplan skal være godkjent av kommunen før det gis rammetillatelse.
- c) Ved søknad om rammetillatelse skal det følge med godkjent plan for bevaring av matjord. Overskytende matjord skal håndteres i tråd med kommunalt vedtak for bevaring av matjord, Bystyresak 17/185.
- d) Utomhusplan skal være forelagt og godkjent av Forsvaret og Forsvarsbygg før rammetillatelse gis.

7.3 Før igangsettingstillatelse

- a) Plan for beskyttelse av omgivelsene mot anleggstrafikk, anleggsstøy og -støv skal være godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan begynne.

7.4 Før bebyggelse tas i bruk

- a) Utearealene skal være ferdig opparbeidet iht. utomhusplan før det gis brukstillatelse.
- b) Kjøreveger SKV1 Og SKV2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.

7.5 Rekkefølge i tid

Ikke relevant

7.6 <Annet rekkefølgetema>

Ikke relevant