

Siste behandling i Plan- og Miljøutvalget dato: 27.05.2020

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato: 11.06.2020

Under K. Sak nummer: _____

formannskapssekretær

Detaljreguleringsplan for Ilstad Aktivitetspark, Tverlandet – planbestemmelser

Plan ID 2017007

Saksnummer 2017/8834

1. Planens hensikt

1.1 Formål

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for motorsportanlegg, nasjonalt gokartanlegg og andre typer aktiviteter på Ilstad, Tverlandet. Det planlegges også hotell i tilknytning aktivitetsparken.

1.2 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart med ID 2017007.

Planen opphever deler av reguleringsplan for Rv.17, Tverlandshalvøya, Naurstadhøgda, Godøystraumen, plan ID 5026 vedtatt 17.03.2005, og reguleringsplan for Ilstad golfbane, plan ID 5030, vedtatt 13.03.2003.

2. Planområdets arealformål og hensynssoner

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

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Hotell med tilhørende anlegg (BH) 1320
- Motorsportanlegg (BMA) 1460
- Andre idrettsanlegg (BAI) 1490

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Vei (f_SV) 2010
- Vei (o_SV) 2010
- Annen veigrunn – tekniske anlegg (o_SVT) 2018
- Helikopterlandingsplass (f_SLH) 2034
- Parkeringsplass (f_SPP) 2082

§ 12-5 Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

- LNFR areal (L) 5100
- Friluftsmål (LF) 5130

§ 11-8 a. Hensynssoner

- Frisiktsoner H140
- Faresone – høyspenningsanlegg H370

§ 11-8 c. Soner med særlig angitte hensyn

- Hensyn reindrift H520

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1. Situasjonsplan og vegetasjonsplan

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk for den aktuelle utbygging. Situasjonsplanen skal vise plassering og utforming av planlagt bebyggelse/tiltak, nødvendig terrengbehandling, adkomst, løsning for parkering, varelevering og avfallshåndtering, utforming av utearealer, møblering og eventuelle skjermingstiltak som gjerder, voller mv. Den aktuelle utbygging sin påvirkning av hele planområdet skal belyses gjennom situasjonsplanen. Det skal følge en vegetasjonsplan hvor det stilles krav om at veiskråninger og inngrepsarealer må revegeteres med bruk av stedefegen vegetasjon, trær og naturfrøblandinger.

3.2. Arkitektur og estetikk

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

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. Parkeringsplasser skal utformes med vegetasjonsfelt for å dempe virkningen av store flater.

Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene. Bygningene skal gis en god utforming med høy arkitektonisk kvalitet. Ved rammesøknad skal det legges ved en komplett redegjørelse for de arkitektoniske grepene, med perspektiver som viser innpassing til omgivelsene.

3.3. Terrenginngrep

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

3.4. Universell utforming

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

3.5. Avkjørsler

Avkjørsler til områdene er markert med piler på plankartet. Mindre justeringer av plassering kan avklares i rammesøknad.

3.6. Parkering

Parkering for bil og antall sykkelparkeringsplasser skal løses i henhold til de til enhver tid gjeldene parkeringsbestemmelser for Bodø kommune. Parkeringsbehovet skal løses innenfor område avsatt til hotell (BH), motorsportanlegg (BMA), andre idrettsanlegg (BAI) og parkering (SPP).

3.7. Avfallshåndtering

Det skal avsettes nødvendig areal for etablering av avfallshåndtering innenfor planområdet. Avfallshåndtering skal være i bygg eller under bakken. Eksakt plassering avklares med renovasjonsselskapet og skal fremgå av situasjonsplan 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.

3.9. Byggegrense

Der det ikke er inntegnet byggegrense, sammenfaller byggegrense og formålsgrenser.

3.10. Grunnforhold

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

3.11. Kommunaltekniske anlegg og energi/kabelanlegg

Tekniske anlegg som nettstasjon mv. tillates plassert innenfor planområdene. Disse skal gis en trafiksikker plassering. Eksakt plassering avklares med energileverandør og skal fremgå av situasjonsplan ved søknad om rammetillatelse.

3.12. Vann- og avløpsnett

Det skal lages en skisseplan som viser planlagte løsninger for vann og avløp som skal godkjennes av Byteknikk.

3.13. Kulturminner

Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner oppdages i forbindelse med gravearbeidene, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighetene underrettes, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Sametinget skal ha særskilt varsel.

3.14. 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.

Veier, stier, parkering o.l. skal, så langt det lar seg gjøre, anlegges ved bruk av stedlige masser fra planområdet. Anleggsmaskiner skal dekontamineres for "blindpassasjerer" før de sendes inn i området. Inngrep i Kvitbergmyran og Stormyra skal skje uten drenerende effekt som endrer på de naturlige vannstands nivåene.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Hotell/overnatting (BH)

Innen området kan det oppføres hotell med tilhørende anlegg. Det kan også oppføres overnattingshytter.

4.1.1.1 Hotell

Fasader og utforming

Bebyggelsen skal tilpasses terreng og omgivelser.

Byggehøyder

Bebyggelsen kan oppføres med maksimal gesimshøyde og maksimal mønehøyde 13,5 m. Trappetårn og heishus kan være inntil 3,5 m høyere enn de angitte maksimumshøyder. Øvrige tekniske rom kan være inntil 2,5 m høyere enn angitt maksimalhøyde. Slike takoppbygg skal være tilbaketrukket minimum 45 grader fra gesims/takkant og utgjøre maks 20 % av byggets grunnflate. De skal gis en arkitektonisk utforming slik at de utgjør en helhetlig del av byggets form.

Utnyttelsesgrad

Hotell kan oppføres på inntil 5.000 m² BRA innenfor angitte byggegrenser.

4.1.1.2 Overnattingshytter

Fasader og utforming

Bebyggelsen skal tilpasses terreng og omgivelser.

Byggehøyder

Bebyggelsen kan oppføres i én etasje, dvs. maks gesimshøyde 4,5 m og maks mønehøyde 6,5 m.

Utnyttelsesgrad

Maks utnytting er 120 m² BYA pr. hytte. Det kan oppføres inntil 6 hytter innen området.

Adkomst

Stier kan opparbeides for adkomst med bruk av ATV.

4.1.2 Motorsportanlegg (BMA)

På området anlegges gokartbane med tilhørende anlegg som servicebygg o.l.

4.1.2.1 Skjerming

Gokartbanen skal senkes ned i terrenget og anlegges med nødvendige støyvoller i h.h.t. støyrapport.

Miljødirektoratets M-128/2014 Veileder til retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, kap. 7.6.4, tabell 27, legges til grunn for støygrenser:

Anbefalte grenseverdier

Tabell 27. Anbefalte støygrenser ved etablering av ny motorsportbane og bygging av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Støykilde

Støykilde	Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07	Maksimalt støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk, dag og kveld, kl 7 - 23
Motorsport	Lden 45 dB	Aktivitet bør ikke foregå.	L _{5AF} 60 dB

Det skal etableres visuell skjerming av gokartbanen fra Fv 17. Skjerming kan være voll, gjerde eller vegetasjon. Utforming og plassering av voll/gjerde i sonen mellom veien og regulert byggegrense, skal godkjennes av veieier.

4.1.2.2 Driftstid

Hovedregelen er at driftsperioden begrenses til månedene f.o.m. mai t.o.m. oktober av hensyn til reindrift. Etter avtale med reindriftnæringen kan driftsperioden utvides fra og med april til og med oktober. Avtalen må være skriftlig.

Brukstid i løpet av uken begrenses til disse tidene av hensyn til støy:

- Hverdager kl. 10 – 21
- Lørdager kl. 10 – 19
- Søndager kl. 13 – 19, inntil 10 søndager i året med gokarter med forbrenningsmotor.

Antall kjøretøy på banen skal ikke overstige 14 kjøretøyer. Unntak fra antallsbegrensningen kan gjøres for inntil to stevner/konkurranser i året. Stevner/konkurranser skal annonseres.

Klubbhus kan benyttes til møter og undervisning utenom tidsbegrensningen for de øvrige aktivitetene innen områdene.

4.1.2.3 Utforming

Klubbhus og servicebygg kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 7 m og maksimal mønehøyde på 10 m.

4.1.3 Andre idrettsanlegg (BAI)

Hovedregelen er at driftsperioden begrenses til månedene f.o.m. mai t.o.m. oktober av hensyn til reindrift. Etter avtale med reindriftnæringen kan driftsperioden utvides fra og med april til og med oktober. Avtalen må være skriftlig.

Klubbhus kan benyttes til møter og undervisning utenom tidsbegrensningen for de øvrige aktivitetene innen områdene.

Klubbhus og servicebygg kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 7 m og maksimal mønehøyde på 10 m.

4.1.3.1 BAI 1.

Innen området kan det anlegges servicebygg for klatrepark. Det kan også oppsettes lavvoer som midlertidige anlegg. Ved vinterstengning skal midlertidige installasjoner fjernes.

4.1.3.2 BAI 2.

Innen området kan det anlegges grusbane med tilhørende servicebygg.

Her kan være kortvarige utstillinger og drives forskjellige arrangementer i sammenheng med aktivitetene i området.

4.1.3.3 BAI 3-4.

Innen området kan det anlegges serviceanlegg, klubbhus, verksted og annen tilsvarende bebyggelse.

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

4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt SV 1-5, SVT, SLH, SPP.)

Veibom vil kunne oppsettes ved adkomstpunktene fra offentlig vei inn til området.

4.2.2 Vei (SV) 2010

4.2.2.1 f_SV 1-2

f_SV 1-2 omfatter «tverrforbindelsen» gjennom planområdet og de tilknyttede stikkveiene til anlegg.

Veien er felles for eiendommene og anleggene.

SV 1 omfatter også ny avkjørsel og vei fra Fv 17 til tverrforbindelsen.

SV 2 er den delen av tverrforbindelsen som ligger vest for Fv 17.

Veiene skal opparbeides i h.h.t. Statens vegvesens normer for vei type A2 med veibredde 7,0 m.

Gjerder eller rekkverk som hindrer ferdsel for rein og andre dyr kan ikke oppsettes.

Veien kan vinterbrøytes for normal skogsdrift. Brøyting må utføres slik at brøyteskavler ikke er til hinder for reindriftnæringen.

4.2.2.2 f_SV 3

f_SV 3 er ny adkomstvei til hotell, i vestre del av planområdet. Traséen kan justeres i forhold til plassering og utforming av hotellet i sammenheng med søknad om rammetillatelse.

Veien er felles for eiendommene og anleggene.

Veiene skal opparbeides i h.h.t. Statens vegvesens normer for vei type A2 med veibredde 7,0 m.

4.2.2.2 o_SV 4-5

o_SV 4 omfatter del av Fv 583, Naurstadveien.

Veien skal opparbeides i h.h.t. Statens vegvesens normer for vei type Hø1 med veibredde 6,5 m.

o_SV 5 omfatter del av Fv 17, «Kystriksveien».

Veiene skal opparbeides i h.h.t. Statens vegvesens normer for vei type H2 med veibredde 8,5 m.

Rekkverk for eksisterende bro skal utbedres for å sikre mot nedfall/brøyting på underliggende vei.

4.2.3 Annen veigrunn – tekniske anlegg (SVT) 2018

o_SVT 1-12 omfatter felt langs veiene for anlegg av grøft/sneopplag og trafikkøyer.

f_SVT 1 omfatter del av trafikkøy ved nytt kryss mot Fv 17.

4.2.4 Helikopterlandingsplass (f_SLH) 2034

I området kan anlegges landingsplass med tilhørende installasjoner. Landingsplassen skal ivareta krav til redning ved ulykker.

4.2.5 Parkeringsplass (f_SPP) 2082

f_SPP 1-11. Parkeringsplassene betjener de enkelte aktivitetsområdene. SPP 7 og 8 er en større parkeringsplass for besøkende. Parkeringsplassen er felles for eiendommene og anleggene.

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

4.3.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (L LNFR) 5100

Områdene er eksisterende naturområder. Områdene skal holdes i hevd ved skjøtsel. Her kan være normal skogsdrift i områdene sommer og vinter (sammen med de tilstøtende områdene LF LNFR). Bruk og brøyting av veier håndteres etter behov. Brøyting må utføres slik at brøyteskavler ikke er til hinder for reindriftnæringen.

4.3.2 Friluftsmål (LF LNFR 1-5) 5130

I østre del av område 1 kan anlegges klatrepark med tilhørende serviceanlegg.

I områdene kan legges til rette for terrengsykler og offroad-stier. I områdene kan det anlegges stier og over felt med myr kan det anlegges kavlbroer.

Innen områdene kan det anlegges midlertidige lavvo-anlegg. Et baseområde for lavvoer kan etableres nedenfor Høgåsen, som markert på plankartet. Ved vinterstengning skal midlertidige installasjoner fjernes.

Områdene skal holdes i hevd ved skjøtsel. Her kan være normal skogsdrift i områdene sommer og vinter (sammen med de tilstøtende områdene L LNFR). Bruk og brøyting av veier vil være etter behov. Brøyting må utføres slik at brøyteskavler ikke er til hinder for reindriftnæringen.

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

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

5.1.1 Sikringssone frisikt (H140 1-4)

Områder markert i plankartet reguleres til sikringssone frisikt. Innenfor sikringssonen tillates ikke sikthindringer høyere enn 0,5 m. Enkeltstående søyler, stolper og lignende kan stå innenfor sikringssonen.

5.1.2 Faresone – høyspenningsanlegg (H370)

Innen faresonen kan det ikke gjøres endringer av terrenget i nærheten av kraftledningen slik at det ikke oppnås tillatt høyde mellom strømførende ledninger og terreng.

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

5.2.1 Hensyn reindrift H520

Hensynssonen gjelder oppsamlingsområde og flyttlei for rein. Flyttleier er vernet etter lov om reindrift § 22. Det kan ikke iverksettes tiltak som hindrer bruk av flyttleiene.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse (felt BH, BKB, BMA, BAI)

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Situasjonsplan skal være utarbeidet, jfr. § 3.1. Rammetillatelse for deler av anlegget kan gis så fremt det har en hensiktsmessig avgrensning.
- Skisseplan vann og avløpsnett skal foreligge og være godkjent av byteknikk før det kan gis rammetillatelse
- Dokumentasjon av avfallshåndtering, jfr. § 3.7.
- Dokumentasjon av grunnforhold skal foreligge, j.fr. § 3.10.
- Skjerming av gokartbanen mot Fv 17 skal være avklart med Statens vegvesen.

6.3 Før igangsettingstillatelse (felt BH, BKB, BMA, BAI, SV)

- Tiltaksplan for anleggsfasen skal være godkjent, jfr. § 3.15.
- Detaljplan for offentlige trafikkområder og kommunaltekniske anlegg som inngår i planen skal være skriftlig godkjent av Byteknikk, j.fr. § 3.11 og 3.13.
- Detaljplan vann og avløpsnett skal foreligge og være godkjent av byteknikk før det kan gis igangsettingstillatelse
- Eksisterende driftsavkjørsel fra Fv 17 skal stenges før det gis igangsettingstillatelse for gjennomføring av tiltakene i planen.

6.4 Før bebyggelse tas i bruk (felt BH, BKB, BMA, BAI, SV)

Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gis skal følgende foreligge/være ferdig opparbeidet:

- Parkering skal være ferdigstilt i h.h.t. rammetillatelse før brukstillatelse kan gis.
- Før det kan gis ferdigattest for anlegg på bakken skal det enkelte anlegget være ferdig i henhold til godkjent illustrasjonsplan. Brukstillatelse for deler av anlegget kan godkjennes så fremt det har en naturlig avgrensning og er ferdigstilt i henhold til gitte tillatelser.
- Offentlige trafikkområder og kommunaltekniske anlegg som inngår i planen skal være opparbeidet.
- Nytt veikryss på Fv 17 kan etableres når hotellet blir bygd. Veikrysset må være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for hotellet.
- Før nytt kryss på Fv 17 kan bygges, må det være inngått en gjennomføringsavtale mellom Nordland fylkeskommune og utbygger. Gjennomføringsavtalen skal sikre at detaljplanlegging og bygging av krysset skjer i henhold til gjeldende standarder, regler og krav. Avtalen skal også gi oversikt over kontaktpersoner og hvem som har ansvar for hva i forbindelse med bygging og overtakelse av ferdig anlegg.
- Før opparbeidelse og bruk av SV1 og SV2 under Fv 17 skal rekkverk på bro på Fv 17 være utbedret/sikret for å hindre nedfall/snebrøyting fra broen.
- Støyskjerming av gokartbanen skal være etablert.
- Visuell skjerming av gokartbanen mot Fv 17 skal være etablert.

14.01.2019 rev. 19.07.2019 GJ

Revidert 17.6.2020