

Siste behandling i PMU dato:

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato:

Under K. Sak nummer:

.....
formannskapssekretær

Reguleringsplan for Burøyveien 11, sentrum

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

Plan ID 2019016

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for industri-, håndverks- og lagervirksomhet og kai, med tilhørende teknisk infrastruktur.

Følgende reguleringsplaner skal helt eller delvis oppheves:

- Områdereguleringsplan for Lille Hjartøy – Ytre havn med planID 1282 vedtatt 24.05.2013.
- Områdereguleringsplan for Kvalvikodden, Alt.1 med planID 1296 vedtatt 21.03.2013.
- Reguleringsplan for del av Valen med planID 1171 vedtatt 12.10.2000.
- Reguleringsplan for Burøyveien 12 med planID 1258 vedtatt 15.06.2017

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 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, atkomster med frisktlinjer, nødvendig manøvreringsareal, parkering, avfallshåndtering, VA- og kabelanlegg, nettstasjoner og eventuelle gjerder og skjermingstiltak.

2.2 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.

2.3 Parkering

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

2.4 Universell utforming

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

2.5 Avfall

Endelig plassering av avfallsanlegg skal framgå av situasjonsplanen og løses i samråd med renovasjonsselskap ved nybygging.

2.6 Kommunaltekniske anlegg og energi/kabelanlegg

Det skal tas hensyn til 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 innenfor planområdet.

2.7 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.

2.8 Stormflo

Nye bygg og anlegg må plasseres min. +340 cm over middelvannstand (NN 2000), eller etter siste anbefalte nivå. Bygningsdeler som ligger under +340 cm over middelvannstand skal kunne tåle sjøvann og bølgepåvirkning. Kai kan etableres med minimumskote +330 cm. I eksisterende bebyggelse skal det gjøres sikringstiltak for tekniske anlegg i rom under minimumskote +340 cm.

2.9 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.

2.10 Bygge- og anleggsfasen

Det skal utarbeides plan for hvordan ulemper for (beboere og) næringsvirksomhet skal håndteres i anleggsfasen. Dette gjelder spesielt støy, støv og rystelser, samt trafiksikkerhet og trafikkavvikling i forbindelse med anleggstrafikk og bilparkering, atkomst til eiendommer og gjennomgangstrafikk. Overordnet konsept og plan for medvirkning skal følge søknad om rammetillatelse, og skal videre være godkjent av Teknisk avdeling før det kan gis igangsettingstillatelse.

2.11 Geotekniske undersøkelser

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/dokk, 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.

2.12 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.

2.13 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.

2.14 Rivningsbudsjett og -regnskap

For bygg over 100 m² eller ved produksjon av mer enn 10 tonn rivningsavfall skal det utarbeides miljøsaneringsbeskrivelse med avfallsbudsjett spesifisert for fraksjoner, og dokumentasjon for avfallsleveransen sett mot budsjettet og med avviksrapport ved større avvik (mer enn 10 % anses som større avvik). Samlet dokumentasjon skal følge søknad om ferdigattest til bygningsmyndigheten.

Avfall fra rivning skal vurderes gjenbrukt.

2.15 Forholdet til 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 Krav om detaljregulering (bare aktuelt i områderegulering)

3.1 Krav om detaljregulering

Ikke aktuell.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Ikke aktuell.

4.1.2 Næringsformål - industri-, håndverks og lager (felt BN1-2)

Innenfor felt BN1-2 kan det etableres industri-, håndverks og lagervirksomhet (herunder marin og maritim virksomhet) med tilhørende kontordel og teknisk infrastruktur (herunder internt vei-, manøvrerings- og parkeringsareal, o.l.). Kontordelen skal være underordnet hovedformålet og ha funksjonell tilknytning til dette.

Det kan etableres plasskrevende eller storvarehandel på inntil 400 m² BRA innenfor hvert delområde knyttet til marin og maritim virksomhet (salg av båt og båtutstyr). Kommer i tillegg til eventuelle verksted, service- og klargjøringshaller og tilknyttede kontorer. Handelen skal underordnes den maritime virksomheten.

Maks gesimshøyde skal ikke overskride 15 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Teknisk rom, trappetårn og lignende tillates 3,5 m over tillatt gesimshøyde. Det vises til egne bestemmelser for høyde og volum knyttet til bebyggelse innenfor bestemmelsesområde #1.

Byggegrenser fremgår av plankartet. Der byggegrenser ikke er visst faller disse sammen med formålsgrensene. Parkering, stolper, skilt og evt. gjerde tillates plassert utenfor byggegrense mot Burøyveien, så fremt dette ikke innebærer dypgraving.

Maks utnyttelsesgrad for områdene er %-BYA=100%.

Formålsgrensen mellom næringsformål og kai tillates justert. Justeringer tillates ved søknad om byggetillatelse.

For område benevnt #1 og #2 gjelder i tillegg § 4.

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

4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt o_SF1.)

Ikke aktuell.

4.2.2 Kjørøveg (felt o_SKV)

Felt o_SKV utgjør deler av kommunal vei (Burøyveien) som opparbeides iht. bredder i plankart og Bodø kommunes kommunaltekniske norm. Mindre justeringer av formålsgrensene kan tillates når terrengmessige forhold taler for det.

Fra denne vegen er det regulert inn tre atkomster til planområdet. Disse tillates justert ved søknad om byggetillatelse. Atkomsten i sørvest er felles for planområdet og følgende tilgrensende eiendommer, gnr. 138 bnr. 1635, 4659 og 4632 og planområdet. Det vises til egne bestemmelser for bestemmelsesområde # 2.

4.2.3 Gang- og sykkelvei (felt o_SGS)

Felt o_SGS skal det etableres gang- og sykkelvei. Eierformen er offentlig. Gang- og sykkelveien skal etableres med bredde iht. plankartet og skal opparbeides iht. Bodø kommunes kommunaltekniske norm. Mindre justeringer av formålsgrensene kan tillates når terrengmessige forhold taler for det.

4.2.4 Annen veggrunn – teknisk anlegg (felt o_SVT1-4)

Felt o_SVT1 –4 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 Kai (felt SK1-3)

Område benevnt o_SK1 utgjør eksisterende kommunal kai. Eierformen er offentlig.

Det tillates etablert kai og dokk for opptakt av båter i felt SK2 og SK3. Området skal opparbeides som pælet dekke/kai. Eierformen er privat/annen.

Formålsgrensen mot område benevnt VHS (havområdet i sjø) tillates justert ved byggesak.

Innenfor område benevnt SK2-3 tillates det etablert ny bebyggelse med tilhørende manøvrerings- og parkeringsareal. I slikt tilfelle vil § 3.1.2 være gjeldende for området.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Ikke aktuell.

4.4 Forsvaret (§ 12-5 nr. 4)

Ikke aktuell.

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

Ikke aktuell.

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

4.6.1 Havområde i sjø (felt o_VHS)

Felt o_VHS skal benyttes til havneområde i sjø. Her tillates småbåtanlegg for virksomhetene i utbyggingsområdet.

Det tillates anlagt flyttebryggeanlegg med fortøyning og øvrige installasjoner i området.

4.7 Kombinerte hovedformål (§ 12-5)

Ikke aktuell.

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

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

Ikke aktuell.

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

Ikke aktuell.

5.3 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H570_1 og H570_2)

Ikke aktuell.

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

Ikke aktuell.

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

Ikke aktuell.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde

Bebyggelse som ligger innenfor bestemmelsesområde #1 tillates gjenoppbygd med samme volum og høyde slik det fremstår ved vedtak av denne plan.

Område innenfor bestemmelsesområde #2 er felles trafikkområder for følgende eiendommer: gnr. 138 bnr. 1635, 4659 og 4632. Det vises til privatrettslig avtale for dette området.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før opprettelse av eiendommer

Ikke aktuell.

7.2 Før rammetillatelse (felt BN1, BN2, SK2 og SK3)

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Situasjonsplan iht. 2.1.
- Overordnet plan for kommunaltekniske anlegg, godkjent av Teknisk avdeling v/Byteknikk.
- Overordnet ulempeplan, jf. 2.10.

7.3 Før igangsettingstillatelse (felt BN1, BN2, SK2 og SK3)

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

- Dokumentasjon av grunnen i forhold til stabilitet og eventuell forurensning, jf. 2.11 og 2.12.
- Godkjente detaljplaner for kommunalteknisk anlegg.
- Dokumentasjon ift. brannvannsdekning.
- Godkjent plan for håndtering av ulemper i bygge- anleggsfasen, herunder redegjørelse og plan for anleggsrigg i byggefasen.
- Massebudsjett som beskriver hvordan overskuddsmasser er planlagt deponert og håndtert, jf. 2.13.
- Eventuell godkjenning fra Avinor for bruk av kraner over kote +52 moh.
- Teknisk infrastruktur som skal overtas til Bodø kommune for drift og vedlikehold skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

7.4 Før bebyggelse tas i bruk (felt BKB1, BKB2, BKB3 og SF)

Før bebyggelse kan tas i bruk må følgende foreligge:

- Ferdig opparbeidet teknisk infrastruktur (herunder parkering) iht. plangodkjenning/situasjonsplan.
- Gjennomføring av nødvendige tiltak i forbindelse med grunnforhold, forurensede masser.
- Masseregnskap som dokumenterer hvor overskuddsmassene er håndtert og deponert, jf. 2.13.

7.5 Rekkefølge i tid

Ikke aktuell.

7.6 Annet rekkefølgetema

Ikke aktuell.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Ikke aktuell.