

Siste behandling i Plan- og miljøutvalget dato:

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato:

Under K. Sak nummer:

.....
formannskapssekretær

Reguleringsplan for Kvalvikodden

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 2020003

Saksnummer

Revidert 17.9.2020

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for masseuttak med bearbeiding, mellomlagring og uttransport av masser fra kai, samt tilhørende anlegg og midlertidige bygninger.

Følgende reguleringsplaner skal helt eller delvis oppheves:

- Detaljreguleringsplan for Kvalvikodden næringsområde med planID 1299 vedtatt 19.06.2013.
- Områdereguleringsplan for Kvalvikodden, Alt.1 med planID 1296 vedtatt 21.03.2013.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Kulturminner

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og kulturminneavdelingen i Nordland fylkeskommune og Sametinget varsles i henhold til Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

Alle inngrep/installasjoner i sjø kan først finne sted etter avklaring med bemyndiget instans (Tromsø Museum) etter lov om kulturminner og plan- og bygningsloven.

2.2 Kommunalteknisk anlegg

I anleggsfasen må eksisterende tekniske anlegg i grunn tilhørende det kommunale renseanlegget holdes i drift, eller det må etableres midlertidige løsninger som ivaretar dette behovet.

2.3 Utforming av bygninger

Utforming av permanente bygninger innenfor planområdet skal sees i sammenheng og tilpasses hverandre med hensyn til form og uttrykk.

2.4 Støy

Grenseverdiene gitt i forurensningsforskriftens kapittel 30-7 gjøres gjeldende for planen.

Det skal gjøres detaljerte støyberegninger for alle tiltak der det er påregnelige konflikter mot tilgrensende støyfølsomme bebyggelse. Innendørs lydnivå i støyfølsom bebyggelse fra utendørs støy skal oppfylle kravene gitt av NS 8175:2012 lydklasse C.

Produksjon i masseuttaket er begrenset fra mandag til fredag fra klokken 07.00-23.00 og på lørdager fra klokken 08.00-16.00. Sprengning er begrenset til mandag til fredag klokken 07.00-16.00.

Bruk av ytre kai til støyende aktivitet, inkludert lasting av lektere er tillatt fra mandag til fredag fra klokken 07.00-23.00 og på lørdager fra klokken 08.00-16.00.

Støyende aktivitet skal, så lenge værforhold tillater det, legges til kai i nordvest (ytre kai). Det kan søkes om dispensasjon fra grenseverdiene i forurensningsforskriften for bruk av kai i sørøst (indre kai) til støyende aktivitet pga. værforhold i inntil 60 dager i året. Det skal ikke være støyende aktivitet på begge kaiene samtidig.

Bruk av indre kai til støyende aktivitet, inkludert lasting av lektere, er tillatt fra mandag til fredag fra klokken 07.00-16.00.

2.5 Miljøoppfølgingsplan

Drift av anlegget skal skje iht. til krav i forurensningsforskriften (kapittel 30).

Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan for anleggs- og driftsfasen. Planen skal vise hvordan miljømål og miljøkrav innarbeides og følges opp når det gjelder støy, vibrasjon, forurensning (herunder støy), landskap (herunder arrondering), naturmiljø, nærmiljø og avfallshåndtering.

2.6 Energiløsning

Området er innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at alternativ til tilknytning til fjernvarmeanlegg vil være miljømessig bedre.

2.7 Parkering

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

2.8 Avfall

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

2.9 Stormflo

Nye bygg og anlegg må plasseres minimum +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.

2.10 Geotekniske undersøkelser

Det skal dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkt tiltak.

Det skal det utføres geotekniske undersøkelser/vurderinger for gjennomføring av de planlagte tiltakene knyttet til kai/dokk.

Nødvendige tiltak for å sikre tilstrekkelig stabilitet skal gjennomføres i tråd med geoteknisk vurdering.

2.11 Forurensning i grunn

Ved mistanke om forurenset grunn, skal nødvendige undersøkelser utføres. 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.

2.12 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. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BSM, BN1, BN2, BN3, BVA, BAA)

Der byggegrense ikke er angitt i plankartet er byggegrensen sammenfallende med formålsgrensen.

Avstand mellom kommunale VA-ledninger og nærmeste bygningsdel skal være i henhold til kommunalteknisk norm.

3.1.2 Steinbrudd og masseuttak (felt BSM)

Generelt

Området har annen eierform. Innenfor området kan det foregå sprenging, knusing, sortering, lagring og uttransportering av masser. Tilhørende produksjonsanlegg slik som knuseverk, samt midlertidige brakker og bygninger i tilknytning til driften tillates. Overnattingsbrakker tillates ikke. Interne veger i tilknytning til driften kan anlegges etter behov. Etablering av dokk tillates.

Utforming av uttaksområdet

Inngrepene skal ligge innenfor formålsgrensen og ikke under kotenivå som fremgår av godkjent driftsplan.

Virksomhet som skaper støy og støv skal anlegges slik at terrenget og bruddkanten i størst mulig grad vil skjerme aktivitetene i bruddet og for å begrense innsyn.

Tilrettelegging av området skal ikke baseres på utfylling i skråningen ned mot sjøkanten med mindre dette gir en vesentlig bedre arrondering av tomta.

Rundt masseuttaket skal bruddkanten sikres med gjerde.

Etter endt uttak, og innen 2 år, skal samtlige anlegg og installasjoner med unntak av sikringsgjerde fjernes.

Drift

Drift skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt i vilkår i tillatelser etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning er myndighet etter loven.

Det skal utarbeides driftsplan og innhentes driftskonsesjon fra Direktoratet for mineralforvaltning.

Produksjon i masseuttaket er begrenset fra mandag til fredag fra klokken 07.00-23.00 og på lørdager fra klokken 08.00-16.00. Det skal ikke være aktivitet på søndager og helligdager, romjula og påskeferieuka.

Rutiner for god kommunikasjon mellom slep, andre fartøyer i området og Bodø Havn skal fremgå av driftsplan.

Det skal i anleggsfasen kunne dokumenteres at rystelseskravene satt til sprengning overholdes.

Adkomstvei til masseuttaket skal stenges med låsbar bom når det ikke er drift i masseuttaket.

Tungtransport via kommunal atkomstvei skal så langt det er mulig unngås og i driftsfasen begrenses til det aller mest nødvendige i forbindelse med vedlikehold av utstyr. Nødvendig tungtransport skal legges til tidspunkter med lite trafikk, fotgjengere og lekende barn.

3.1.3 Næringsbebyggelse (felt BN1, BN2, BN3)

I felt BN1, BN2 og BN3 (annen eierform) tillates lagerbebyggelse og industri med tilhørende anlegg. I område BN2 tillates også parkering og serviceanlegg for småbåthavn.

Det tillates en maksimal utnyttelsesgrad %BYA=100 %. Maksimal gesimshøyde settes til 15 m målt ut fra gjennomsnittlig planert terreng. Teknisk rom, trappetårn og lignende tillates 3,5 m over tillatt gesimshøyde.

Interne veier kan etableres etter behov og skal være tegnet inn i situasjonskart ved søknad om byggetillatelse.

Formålslinjen i BN3 mot sjø defineres som skråningsutslaget ved kote 0 (NN 2000). Løsning for utfylling skal avklares og godkjennes av Bodø kommune, Byteknikk. Ved utfyllingen må det tas hensyn til utslippsledningene fra avløpsrensaneanlegget i felt BVA:

- Ledningene vil få en betydelig økt belastning, avhengig av fyllingshøyde på deponi og sjete. Det må sjekkes ut om ledningene tåler en slik merbelastning og evt. om avlastende tiltak kar/bør gjennomføres.
- Det må sikres mulighet for fremtidig oppgraving for utskifting eller reparasjon av ledningene.
- Bølgebelastning/utvasking av deponi. Det må utredes omfang av nødvendig plastring av utfyllingen samt hvordan det skal sikres mot utvasking av mudringsmasser i fyllingen.

3.1.4 Vann- og avløpsanlegg (felt BVA)

Innenfor felt BVA (offentlig eierform) kan det føres opp bygg og installasjoner med kommunalteknisk formål. Det tillates en maksimal utnyttingsgrad %BYA=50 %. Bygninger kan ha en maksimal mønehøyde på 15 meter over gjennomsnittlig planert terreng, og skal legges inn i terrenget på en harmonisk måte. Farge og materialvalg på bygg skal tilpasses naturfarger i omgivelsene. Teknisk rom, trappetårn og lignende tillates 3,5 m over tillatt gesimshøyde.

3.1.5 Næringsbebyggelse/havn (felt BAA)

Felt BAA reguleres til kombinert formål næringsbebyggelse/havn (annen eierform). Innenfor felt BAA tillates tiltak i henhold til bestemmelsene for næringsbebyggelse (BN) og havn (SHA). Tiltak i felt BAA skal ikke gå ut over havnas primære funksjon.

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

3.2.1 Kjøreveg (felt SKV1, SKV2)

SKV1 (offentlig eierform) og SKV 2 (annen eierform) reguleres til kjøreveger og skal ha fast dekke. Kjørevegene utformes med bredder i henhold til plankartet.

3.2.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg (felt SVT1-SVT7)

Feltene regulert til SVT (annen og offentlig eierform) er områder for skråninger, grøfter, snøopplag, rekkverk, etc.

Felt o_SVT7 kan også benyttes til lager tilknyttet aktiviteten i felt BVA, det kommunale avløpsrensaneanlegget.

3.2.3 Annen veggrunn - grøntareal (felt SVG)

Felt SVG er område for skråning mot sjø (annen eierform). Terrenget og vegetasjon skal settes i stand etter eventuelle inngrep slik at området får tilbake den naturlige vegetasjon og strandmiljø.

3.2.4 Havn (felt SHA1 – SHA2)

Felt SHA reguleres til havn (annen eierform). Med havn menes kai/dokk og arealet knyttet til lasting/lossing av skip og eventuell bebyggelse knyttet til denne virksomheten. Arealet kan også benyttes til lagrings-, parkerings- og manøvreringsareal i den grad det ikke går ut over havnas primære funksjon.

Kai i felt SHA1 kan etableres med samme kote som eksisterende kai. Kai i felt SHA2 kan etableres med minimum kote +330 cm.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Naturområde (felt GN1, GN2)

Felt GN1 og GN2 (annen eierform) er naturområder der inngrep ikke er tillat foruten:

- underjordisk kommunalteknisk anlegg for vann- og kloakkanlegg
- sikringsgjerde

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

Fellesbestemmelser for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (felt VF1, VF2, VFR)

Ved inngrep i felt regulert til farled (felt VF1, VF2) eller friluftsområde i sjø (VFR) skal det sørges for at Sjøkartverket, Kystverket, Bodø Havn og fiskerimyndighetene varsles om installasjonene, slik at de legges inn på sjøkart, og restriksjoner på forankring mv blir offentliggjort gjennom rette kanaler. Feltene har offentlig eierform.

4. Bestemmelser til bestemmelsesområder

4.1 Bestemmelsesområde #1 og #2

Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres midlertidig anleggsvei mellom masseuttaket (BSM) og havn (SHA1). Det kan ikke etableres bebyggelse eller faste installasjoner som vil være til hinder for anleggsveien uten godkjenning fra Bodø kommune Byutvikling og Bodø kommune Byteknikk.

Innenfor bestemmelsesområde #2 kan det etableres dokk og molo med tilhørende atkomstvei fra masseuttaket (BSM).

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Tiltak i felt for masseuttak (BSM)

Tiltak innenfor området regulert til masseuttak (BSM) som anleggsveier, brakkerigg, kommunaltekniske anlegg etc. som er i direkte tilknytting til masseuttaket er unntatt krav om byggetillatelse etter Plan- og bygningsloven.

Før tiltak tilknyttet masseuttaket kan igangsettes må det foreligge:

- Innvilget driftskonsesjon fra Direktoratet for Mineralforvaltning.
- Nødvendige tillatelser fra forurensningsmyndighetene til drift av virksomheten.
- Godkjent miljøoppfølgingsplan, jf. 2.5.
- Kartlegging av skredfare i Kvalvika og eventuelle nødvendige skredsikringstiltak skal være gjennomført.
- Overordnet ulempeplan som redegjør for ansvarlig for informasjon og henvendelser, samordningsmøter, varslingsrutine for sprenging, driftsopplegg i ulike faser, driftstider, skjerming av byggeplass, skiltplaner, transport til og fra området, riggområde, trafikkikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Eksisterende tekniske anlegg i grunn tilhørende det kommunale renseanlegget

5.2 Før rammetillatelse (felt BN1, BN2, BN3, BVA, BAA, SKV1, SKV2, SHA1, SHA2)

5.2.1 Atkomstvei

Tiltak tilknyttet masseuttaket som kai, havn, anleggsvei, lager og annen tilhørende aktivitet kan etableres før ny atkomst til Kvalvikodden er etablert. Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for øvrige tiltak innenfor næringsområdene BN1, BN2, BN3 og BAA før det er etablert ny atkomst til Kvalvikodden.

5.2.2 Krav til rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Overordnet plan for kommunaltekniske anlegg godkjent av Bodø kommune, Byteknikk.
- Situasjonsplan som viser alle planlagte tiltak, herunder plassering og utforming av ny bebyggelse, eksisterende og fremtidig terreng, atkomster med frisiktlinjer, nødvendig manøvreringsareal, parkering, avfallshåndtering, VA- og kabelanlegg, nettstasjoner og eventuelle gjerder og skjermingstiltak.
- Overordnet ulempeplan som redegjør for ansvarlig for informasjon og henvendelser, samordningsmøter, driftsopplegg i ulike faser, driftstider, skjerming av byggeplass, skiltplaner, transport til og fra området, riggområde, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping.

5.3 Før igangsettingstillatelse (felt BN1, BN2, BN3, BVA, BAA, SKV1, SKV2, SVG, SHA1, SHA2, GN1, GN2)

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge (relatert omsøkt tiltak):

- Dokumentasjon av grunnen i forhold til stabilitet og eventuell forurensning, jf. 2.10 og 2.11.
- Godkjente detaljplaner for kommunaltekniske anlegg.
- Utføres geotekniske undersøkelser/vurderinger for gjennomføring av de planlagte tiltakene knyttet til kai/dokk.
- Detaljert ulempeplan.
- Nødvendige beskyttelsestiltak iht. ulempeplan skal være etablert.
- 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.
- Godkjenning fra Bodø kommune, Byutvikling og Byteknikk, for tiltak som kan være til hinder for anleggsveien i bestemmelsesområde #1.
- Godkjenning av Bodø kommune Byteknikk for utfylling i sjø innenfor felt SVG3 og BN3 eller annen utfylling i sjø som berører kommunaltekniske anlegg.
- Dokumentasjon på tilstrekkelig brannvannsdekning.
- Nødvendige undersøkelser ved mistanke om forurenset grunn
- Driftsplan og innhentet driftskonsesjon fra Direktoratet for mineralforvaltning

5.4 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt BN1, BN2, BN3, BAA, SKV2)

Før bebyggelse og anlegg tas i bruk må det foreligge:

- Istandsetting av skråninger mot sjø, tilknyttet det omsøkte byggetrinn.
- Nødvendige tiltak for å sikre tilstrekkelig stabilitet skal gjennomføres i tråd med geoteknisk

- vurdering og ferdigstilles
- Ferdig opparbeidet teknisk infrastruktur (herunder parkering) iht. plangodkjenning/situasjonsplan.
- Gjennomføring av nødvendige tiltak i forbindelse med grunnforhold, forurensede masser.

5.5 Rekkefølge i tid (felt BSM)

Det er knyttet rekkefølgekrav til avslutning av driften i masseuttaket i § 3.1.