

Siste behandling i Plan- og miljøutvalget dato:

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato:

Under K. Sak nummer:

.....
formannskapssekretær

Detaljreguleringsplan for Olav V gate 98B

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

Planområdet er vist på plankart datert 03.04.2024 i målestokk 1:500 (A2)

Plan-ID 2023009

Saksnummer 2023/8055

Dokumentdato: 03.04.2024

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for utvidelse av eksisterende næringsbygg på eiendom 138/3974, samt tilhørende adkomst og parkering. Detaljreguleringsplanen bygger på rammene gitt i kommunedelplan for Hernes. Bebyggelsen skal dekke funksjonene forretning og kontorer.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Planområdets arealformål

Planområdet reguleres til følgende formål, jf. plan- og bygningslovens §§ 12-5 og 12-6, jf. § 11-8:

- Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
 - 1810 - Forretning/kontor (F/K)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)
 - 2010 - Veg (V)
 - 2011 - Kjøreveg (KV)
 - 2015 - Gang-/sykkelveg (GS)
 - 2018 - Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)
- Hensynssoner (§ 12-6, jf. § 11-8)
 - Sikringssoner – Frisikt (H140)
 - Båndlegging for regulering etter PBL (H710)

2.1 Universell utforming

Uteområder, parkeringsanlegg, og adkomst til og i bygninger skal utformes etter gjeldende krav fastsatt i Byggeteknisk forskrift (TEK).

2.2 Byggegrenser

Byggegrense er vist i plankart datert 03.04.2024. Der byggegrense ikke er vist er den sammenfallende med formålsgrensen.

2.3 Avkjørsler

Avkjørsler er markert med piler på plankart datert 03.04.2024. Eventuelle justeringer skal avklares i rammesøknad.

2.4 Vann og avløp

Det er utarbeidet VAO-rammeplan for planforslaget. I henhold til denne skal det etableres ny brannkum innenfor 25-50 meter fra inngangen til hovedangrepsvei, samt ny kommunal spillvannskum. Begge anbefales plassert i adkomstgaten og koblet til eksisterende anlegg i Prærien. Videre prosess og detaljering skal avklares i samarbeid med kommunen.

På grunn av økt avrenning fra området, som følge av større andel tette flater og forventet økning i nedbørsmengde, skal det etableres lokale overvannstiltak i henhold til tretrinnsstrategien. Det skal etableres fordrøyningsanlegg og infiltrasjonssandfang på felt F/K. Avrenningsveier og eventuelle flomveier skal sikres. Eksisterende avrenningsveier i planområdet bør i størst mulig grad bevares.

2.5 Avfallshåndtering

Det skal avsettes nødvendig areal for etablering av avfallshåndtering innenfor planområdet. Avfallshåndtering skal være i bygg eller under bakken. Endelig løsning avklares med renovasjonsselskap.

2.6 Automatisk fredede kulturminner

Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner oppdages i forbindelse med gravearbeidene, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighetene underrettes, jf. lov om kulturminner av 15. februar 1979 § 8 annet ledd. Sametinget skal ha særskilt varsel.

2.7 Tiltak i anleggsfasen

Det skal utarbeides en egen tiltaksplan for hvordan farer og ulemper for beboere og næringsliv i nærområdet skal håndteres i anleggsfasen. Dette gjelder spesielt transport og trafikk, støy, støv og rystelser. Ulemper for offentlig transport og trafikkavvikling skal også utredes. Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal håndteres i samsvar med kapittel 6 i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021).

Tiltaksplanen, med håndtering av problemene og avbøtende tiltak, skal godkjennes av Bodø kommune.

2.8 Krav til ytterligere detaljering

Det skal utarbeides situasjonsplan og utomhusplan som skal vise planlagt bebyggelse, planlagt terreng med koter, beplantning, belysning, skilt, trapper, forstøtningsmurer, utforming av veier og gang- og sykkeltraseer, adkomst, bilparkering inkludert parkering for forflytningshemmede, sykkelparkering, avfallshåndtering, lokalisering av varelevering, overvannstiltak for klimatilpasning, og hvordan universell utforming er ivarettatt. Planen skal utarbeides i målestokk 1:500.

2.9 Forurensede masser

Dersom det er mistanke om forurensning i grunnen, skal det foretas miljøteknisk undersøkelse. Det stilles krav til utarbeidelse av tiltaksplan for forurensede masser ved funn av forurensning i grunn. Tiltaksplanen skal godkjennes av Bodø kommune.

2.10 Overskuddsmasser

Dersom tiltaket gir mer enn 150 m³ faste overskuddsmasser, skal det utarbeides massebudsjett og regnskap for overskuddsmasser. Masseregnskapet skal dokumentere disponeringen av massene.

2.11 Flysikkerhet ved Bodø lufthavn

2.11.1 Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen

Det må ikke etableres bygg, påbygg eller anlegg som gjennomtrenger hinderflatene (sideflaten) i restriksjonsplanen for Bodø lufthavn.

Det er ikke tillatt med bruk av tårnkran av hensyn til flysikkerheten.

Dersom det skal benyttes mobilkran, må tiltakshaver på forhånd søke Bodø lufthavn (post@avinor.no) om godkjenning av kranbruken. Det stilles krav om at mobilkran er utstyrt med fast rødt hinderlys på bomspissen i tråd med gjeldende regelverk og at den må kunne senkes i forbindelse med flyginger til/fra Bodø lufthavn. Tiltakshaver skal før mobilkran 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 i samråd med Bodø lufthavn for å sjekke ut om kranbruken er akseptabel med hensyn til flysikkerheten.

2.11.2 Krav til radiotekniske vurderinger

Ved etablering av alle nye bygg/påbygg/anlegg skal tiltakshaver sende søknad til Avinor for radiotekniske vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning.

Ved bruk av mobilkran, skal tiltakshaver sende søknad til Avinor for radiotekniske vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på mobilkranen.

2.11.3 Turbulensforhold

Planlagt tiltak som vil få en høyde over rullebanen større enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse med 2 km (basert på terskelhøyde), er betinget av Avinors godkjenning med henblikk på turbulens. Det samme gjelder tiltak som planlegges etablert på terreng som er lavere enn rullebanen, tiltaket i seg selv er høyere enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens

senterlinje eller dennes forlengelse. Planer og opplysninger for tiltaket skal forelegges Avinor (post@avinor.no) for turbulensvurdering, på slik form at Avinor entydig kan danne seg et bilde av tiltaket, med målsatt plassering ift. rullebane, spesielt minste avstand fra tiltak til rullebanens senterlinje (eller forlengelse av denne), dimensjoner, samt høyde på tiltaket, inkl. maksimal høyde på tiltaket over terreng, samt terrengformasjoner rundt tiltaket. Dersom Avinor finner at det er nødvendig med en mer detaljert turbulensanalyse skal tiltakshaver, som grunnlag for Avinors turbulensvurdering, sørge for, og bekoste, innhenting av strømningsanalyse fra anerkjent leverandør utført i henhold til Avinors retningslinjer.

2.11.4 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 (post@avinor.no) for vurdering og godkjenning. Belysningsplanen må også omhandle anleggsperioden.

2.11.5 Forebyggende tiltak mot birdstrike

Tiltakshaver er ansvarlig for å gjøre ROS-analyse med hensyn til faren for birdstrike. ROS-analysen skal inneholde forslag til avbøtende tiltak. Det stilles krav om lukket avfallshåndtering.

Ny infrastruktur (bygg og anlegg) og endringer i sjø- og landarealer som kommer i berøring med og/eller ligger i nærheten av inn- og utflyging, samt etablerte soner for nødprosedyrer, må utformes slik at de ikke tiltrekker seg fugl.

3. Krav om detaljregulering

Ikke aktuelt.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Forretning/kontor, (felt F/K)

Formålet skal dekke bebyggelse med funksjonene forretning og kontorer, samt tilhørende adkomst og parkering. Avfallshåndtering skal tilknyttes bebyggelsen, og kan etableres utenfor byggegrense.

Det tillates oppføring av trafokiosk innenfor formålet. Plassering og størrelse på denne skal avklares i rammesøknad. Det skal gjennomføres nødvendige vurderinger av virkninger for Bodø lufthavn i henhold til kapittel 2.12.

4.1.2 Byform og arkitektonisk kvalitet

Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det harmonerer med omgivelsene. Ved nybygg og fasadeendringer skal det benyttes materialer av høy kvalitet med fokus på sirkularitet og naturmaterialer med lang holdbarhet. Bebyggelse skal plasseres og utformes med hensyn til lokalklima og slik at den skjermer områder mot støy og vind.

4.1.3 Byggehøyder

Byggehøyden skal ikke overstige 12 meter over planert terreng, og det skal ikke etableres bygg eller anlegg som gjennomtrenger hinderflatene i restriksjonsplanen for Bodø lufthavn. Dersom høyeste takhøyde overstiger 9 meter over terreng, eller kote +24, skal Avinor informeres slik at turbulensvurderinger kan gjøres.

4.1.4 Utnyttelsesgrad

Maksimal utnyttelsesgrad er 100 % BYA.

4.1.5 Parkering

For hver 100 m² BRA skal det avsettes minst 0,5 og maks 1,5 parkeringsplasser for bil, rundet opp til nærmeste hele plass. Minst 5 % av disse skal være reservert og utformet for forflytningshemmede. Parkeringsplassene skal utformes i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende krav.

For hver 100 m² BRA skal det avsettes minst 1,5 parkeringsplasser for sykkel, rundet opp til nærmeste hele plass. De skal etableres som låsbare sykkelstativ på samme eiendom som aktuell bygning eller på fellesareal, og innenfor maks 25 meter gangavstand fra byggets hovedinngang.

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

4.2.1 Veg, (felt f_V)

f_V er adkomstveien mellom Olav V gate og Prærien, og skal ved utbedring utformes i henhold til kommunens norm og Statens vegvesens veinormaler. Hjørneavrunding ved kryss skal velges ut fra behov og kan avvike fra plankartet, der det er tegnet med 12,5 meter radius. Veien er felles for tilliggende eiendommer.

4.2.2 Kjørveg, (felt o_KV)

o_KV er Olav V gate. Utforming skal være i henhold til Statens vegvesens veinormaler. Veien er offentlig.

4.2.3 Gang-/sykkelveg, (felt o_GS)

o_GS er gang- og sykkelveien på nordsiden av Olav V gate. Utforming skal være i henhold til Statens vegvesens veinormaler. Gang- og sykkelveien er offentlig.

4.2.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg, (felt o_AVT1, o_AVT2, o_AVT3)

o_AVT1 er trafikkdeler mellom kjørebane og gang- og sykkelvei i Olav V gate. o_AVT2 er grøften på nordsiden av gang- og sykkelveien langs Olav V gate. o_AVT3 er grøften på sydsiden av Olav V gate. Arealene kan benyttes til tekniske installasjoner langs veien. Areal for annen veggrunn er offentlig.

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

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140)

H140 reguleres til sikringssone for frisikt i krysset mellom Olav V gate (o_KV) og adkomstveien (f_V). Innenfor sikringssonen tillates ikke sikthindringer (for eksempel vegetasjon eller snø) som er høyere enn 0,5 meter over kjørebane i Olav V gate. I tillegg skal planet mellom øyepunkt i adkomstveien og kjørebane i Olav V gate være fritt for sikthindringer. Enkeltstående trær, stolper og lignende kan likevel stå i sikttrekanten.

5.2 Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (§ 11-8 d) (sone H710)

Arealene som omfattes av H710 båndlegges for mulig fremtidig etablering av fortau på sydsiden av Olav V gate, samt fotgjengerkryssing på tvers av adkomstveien (f_V) ved kryss med Olav V gate (o_KV). Frem til eventuell regulering til fortau kan arealene benyttes til grøntareal, parkering og lignende som enkelt og på kort tid kan fjernes. Ved beregning av minimumskrav til parkering skal det ikke medregnes parkering som etableres på båndlagte arealer.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

Ikke aktuelt.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før rammetillatelse

Før rammetillatelsen kan gis skal følgende foreligge:

- Situasjonsplan og utomhusplan skal være utarbeidet, jf. kapittel 2.9.
- Plan for avfallshenting skal være utarbeidet.
- Overordnede planer for offentlig samferdselsanlegg skal være godkjent av Statens vegvesen. Overordnede planer for annen offentlig infrastruktur, herunder VAO-anlegg, skal være godkjent av Bodø kommune.
- Godkjenning fra Avinor for ny bebyggelse/anlegg og bruk av kraner med hensyn til høyderestriksjoner ved Bodø lufthavn.
- Positiv radioteknisk vurdering for bygg/påbygg/anlegg og/eller bruk av mobilkran.
- ROS-analyse skal være utarbeidet med hensyn til fare for birdstrike.

7.2 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Tiltaksplan for anleggsfasen skal være godkjent av Bodø kommune, jf. kapittel 2.8.
- Miljøoppfølgingsplan for anleggs- og driftsfase.
- Belysningsplan for bebyggelsen og uteområdene skal være godkjent av Avinor. Planen skal også omhandle anleggsfasen, jf. kapittel 2.12.4.
- Detaljplaner for offentlig samferdselsanlegg skal være godkjent av Statens vegvesen. Detaljplaner for annen offentlig infrastruktur, herunder VAO-anlegg, skal være godkjent av Bodø kommune.
- Nødvendig offentlig infrastruktur skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Ved uttak av masser på mer enn 150 m³ skal massebudsjett og -regnskap utarbeides. Masseregnskapet skal dokumentere disponeringen av massene.

7.3 Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

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

- Parkering skal være ferdigstilt i henhold til rammetillatelse.
- Hele anlegget skal være ferdig i henhold til godkjent situasjonsplan. Brukstillatelse for deler av anlegget kan godkjennes såfremt det har en naturlig avgrensning og er ferdigstilt i henhold til gitte tillatelser.
- Offentlig samferdselsanlegg og annen offentlig infrastruktur, herunder VAO-anlegg, skal være opparbeidet i henhold til godkjente detaljplaner.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Plankart datert 03.04.2024.