

Siste behandling i Plan- og
Miljøutvalget, dato:

.....

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato:

.....

Under K. Saknummer:

.....

.....
formannskapssekretær

Reguleringsplan for Klinkerveien 6 og 8

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

Sist revidert: 17.06.24

Plan ID 1804_2020002

Planområdet er vist på plankart datert 19.04.2024 i målestokk 1:1500 (A3)

Planen opphever deler av områdeplan for Bodø stamnetterminal (planID 1256) vedtatt 17.2.2011 og reguleringsplan for Bodø Havn Øst (planID 1288) vedtatt 13.9.2012.

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge området for et maritimt og marint senter/havpark. Det åpnes for tjenesteyting, næring, kontor, industri, lager, parkering og tilhørende manøvreringsareal.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Situasjonsplan

Vedlagt søknad om byggetillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk. Situasjonsplanen skal vise plassering og utforming av planlagt bebyggelse/tiltak, nødvendig terrengbehandling, atkomst, sykkel- og bilparkering, avfallsløsning, løsninger for utearealer inkl. skjerming, samt tekniske anlegg.

2.2 Estetikk

Det skal tas hensyn til det visuelle uttrykket av området sett i fra Jernbaneveien og havna, med tanke på arkitektonisk utforming, farge- og materialvalg. Ombygging, herunder fasadeendringer og evt. nye bygninger samt konstruksjoner skal tilpasses omgivelsene.

2.3 Universell utforming

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

2.4 Parkering og trafikkarealer

Det er krav til minimum 0,8 p-plass for bil og 2 sykkelparkeringer pr 100 kvm bruksareal (BRA). Tenkte plan medregnes ikke i bruksarealet (BRA).

Hele kravet til parkering tillates etablert på terrengnivå.

Dersom hele eller deler av kravet til parkering løses utenfor egen eiendom skal det foreligge en tinglyst avtale om bruksrett for disse p-plassene. P-plassene skal være innenfor en avstand på maksimum 250 m fra aktuell bygning. Avstanden måles fra inn-/utgang P-plass/anlegg til inn-/utgang omsøkt bygning.

Avkjørsler vist med pil på plankartet er veiledende plassert. Endelig plassering avklares ved byggesøknad.

Atkomstveier og øvrige trafikkarealer skal utformes iht. Statens vegvesens vegnormaler og Bodø kommunes kommunaltekniske norm.

2.5 Avfallshåndtering

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

2.6 Energiforsyning

Det er tilknytningsplikt til fjernvarmenettet når konsesjonær har bekreftet at fjernvarme kan leveres på konsesjonsvilkår. Gjelder for oppføring/hovedombygging av bygninger over 500 m² oppvarmet bruksareal. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at alternative løsninger vil være miljømessig bedre.

2.7 Kommunaltekniske anlegg og energi/kabelanlegg

Eventuelle nettstasjoner tillates innenfor planområdet.

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.

2.8 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.

2.9 Stormflo

Gulv i nye bygg skal plasseres minimum kote +3,40 (NN 2000), eller etter siste anbefalte nivå.

Bygningsdeler som ligger i randsonen mot sjø, under kote +3,40, skal kunne tåle sjøvann og bølgepåvirkning.

2.10 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.

2.11 Forholdet til Bodø lufthavn

Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Bodø lufthavn

Dersom det skal benyttes byggekraner over kote 58,3 meter over havet, 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 byggekraner er utstyrt med faste røde hinderlys. Tiltakshaver skal før byggekraner 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 eventuell risikoanalyse etter anerkjent standard for å sjekke ut om kranbruken er akseptabel med hensyn til flysikkerheten.

Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse for bruk av kraner over kote 58,3 meter over havet før det foreligger godkjenning fra Avinor.

For å unngå at virksomheten tiltrekker seg fugl stilles følgende vilkår:

- Det stilles krav om lukket håndtering av alle næringsmidler og avfall utendørs ved anlegget.
- Det stilles krav om at utendørs arealer og utstyr rengjøres og eventuelle rester av næringsmidler eller avfall som kan tiltrekke seg fugl fjernes.
- Tak og bygningskonstruksjoner på nye bygg utføres slik at det er lite attraktivt for fugler å hvile og hekke.

2.12 Geotekniske undersøkelser

Før igangsettingstillatelse kan gis skal det dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkt tiltak. Nødvendige tiltak for å sikre tilstrekkelig stabilitet skal gjennomføres i tråd med geoteknisk vurdering og ferdigstilles senest ved søknad om ferdigattest.

Dokumentasjon på tilstrekkelig stabilitet må også foreligge før grunnen på land tilføres store punktlaster.

2.13 Massehåndtering

Ved mistanke om forurenset grunn, skal nødvendige undersøkelser utføres før gravearbeider kan starte. Det stilles krav om en tiltaksplan for håndtering av forurenset masse i henhold til forurensingsforskriftens kap.2.

Det skal utarbeides massebudsjett og regnskap ved uttak av masser på mer enn 150 m³ faste masser. Det skal forelegges massebudsjett for tiltak der slikt krav inntreffer ved søknad om igangsettingsstillatelse. Der slikt krav inntreffer, skal det forelegges masseregnskap før ferdigattest kan gis. Masseregnskapet skal dokumentere disponeringen av massene.

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 avvikrapport 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 Ulempeplan

Det skal utarbeides plan for hvordan ulemper for naboer skal håndteres i bygge- og anleggsfasen. Dette gjelder spesielt støy, støv og rystelser, samt trafiksikkerhet og trafikkavvikling. Overordnet konsept og plan for medvirkning skal følge søknad om rammetillatelse, og skal videre være godkjent av Teknisk avdeling før det kan gis igangsettingstillatelse.

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 Kombinert bebyggelse og anleggsformål- tjenesteyting, næring, kontor, industri og lager (felt BKB)

Innenfor felt BKB kan det etableres tjenesteyting, næring, kontor, industri og lager med tilhørende parkering. Eierformen er privat/annen.

Utnyttingsgrad er %BYA=100% og hvor det tillates en bygningsmasse med et maksimalt bruksareal på 20.000 m² (BRA). Bruksarealet regnes uten tillegg for tenkte plan.

Maks tillatt gesimshøyde (NN2000) er kote + 21,5 og kote +33,5 slik det fremgår av plankartet. Trappetårn og heishus tillates oppført inntil 3,0 m og tekniske rom inntil 2,5 m over den angitte høydene, og dekke inntil 15 % av takflaten.

Der byggegrenser ikke er visst på plankartet er disse sammenfallende med formålsgrensene.

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

Ikke aktuell.

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)

Ikke aktuell.

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 (§12-7)

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (felt #1)

Nye tiltak og ny bruk innenfor bestemmelsesområde #1 må særskilt avklares ift. stabilitet. Det vises til rapport 5187545-RIG01, versjon J01 datert 17.08.20 og RIG-03 Løvold Havpark gjesteparkering- Avklaring av områdestabilitet, versjon J01 datert 18.04.24.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før opprettelse av eiendommer

Ikke aktuell.

7.2 Før rammetillatelse (felt BKB)

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

- Situasjonsplan iht. 2.1.
- Dokumentasjon på gjennomført vindanalyse for bygg over 5 etg.
- Overordnet ulempeplan, jf. 2.15.
- Dokumentasjon av grunnen i forhold til stabilitet og eventuell forurensning, jf. 2.12, 2.13 og 6.1.

7.3 Før igangsettingstillatelse (felt BKB)

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

- Dokumentasjon ift. brannvannsdekning.
- Tinglyst avtale om bruksrett for parkering, jf. 2.1 og 2.4.
- Godkjent plan for håndtering av ulemper i bygge- anleggsfasen, herunder redegjørelse og plan for anleggsrigg i byggefasen, jf. 2.15.
- Massebudsjett som beskriver hvordan eventuelle overskuddsmasser er planlagt deponert og håndtert, jf. 2.13.
- Eventuell godkjenning fra Avinor for bruk av kraner over kote +58,3 moh, jf. 2.11.
- For bygg med tilknytningsplikt til fjernvarme, jf. 2.6, skal igangsettingstillatelse ikke gis før det er dokumentert at avtale om tilknytning med fjernvarmeleverandør er inngått. Krav om slik avtale bortfaller dersom unntak i samme paragraf kan dokumenteres.

7.4 Før bebyggelse tas i bruk (felt BKB)

Før bebyggelse kan tas i bruk må følgende foreligge (relatert omsøkt utbygging/byggetrinn):

- Ferdig opparbeidet teknisk infrastruktur (herunder parkering) iht. situasjonsplan.
- Gjennomføring av nødvendige tiltak for å sikre stabilitet i grunnen og sluttrapport ifm. eventuell forurenset grunn, jf. 2.12, 2.13 og 6.1.
- 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.