

BODØ KOMMUNE

Vedtatt av Bystyret

Dato: 20.06.13

Sak: 131106

Kjell Simonsen

for Formannskapssekretær



DETALJREGULERING - MAXMAT EIENDOM RØNVIKLEIRA AS, BODØ KOMMUNE

MaxMat Eiendom Rønvikleira AS



PLANBESKRIVELSE

07. februar 2013

BOARCH

BOARCH arkitekter a.s.

Sjøgt. 21, postboks 324, 8001 Bodø

Telefon 75 50 61 70 Telefax 75 50 61 71

E-post: post@boarch.no

INNHOLDSFORTEGNELSE**Side**

1. Innledning
 1. Oppdragsgiver.
 2. Eiendoms - og eierforhold.
 3. Planlegger- opplysninger om kompetanse/godkjenning.
 4. Hensikten med planen.
 5. Gjeldende reguleringsplan, overordnede planer og ev. andre juridiske forhold.
2. Planområdet, eksisterende forhold
 1. Beliggenhet og størrelse
 2. Områdets bruk, innhold og forhold til omgivelsene
 3. Bebyggelsens struktur, kvalitet og ev. verneverdig bebyggelse
 4. Demografiske forhold.
 5. Topografi og vegetasjon - registrering/inntegning av verdifull vegetasjon
 6. Klimatiske forhold - sol og vind
 7. Adkomstforhold og transport anlegg i planområdet
 8. Adkomstforhold og veier/gater innen planområdet
 9. Grunnforhold
 10. Vann, avløp, el. kabler og teleanlegg
 11. Risiko- og sårbarhet (fare for ras, flom, forurensning etc)
 12. Alternative energikilder
3. Planprosessen
 1. Kunngjøring av igangsatt planarbeid
 2. Innspill til planarbeidet /merknader til plan
 3. Samarbeid. Jfr. Plan- og bygningslovens § 27-1
4. Planforslaget
 1. Reguleringsformålene i planen, kort beskrivelse av hvert formål
 2. Arealoppgave
 3. Utnyttelsesgrad, høyder, struktur og mengder
 4. Demografiske forhold - antatt befolkningstilvekst og sammensetning etter en utbygning
 5. Klima - planens innvirkning på klimatiske forhold
 6. Støy- støyberegning
 7. Trafikk - samordnet areal og trafikkplanlegging, rundskriv T- 5/93
Parkering/disponering av uteareal - mengde i forhold til vedtekter og plassering
Fotgjengere, syklistene og veiforbindelser - tilrettelegging for denne trafikken i og utenfor planområdet. (Gang/sykkelveier til skoler, forretninger, friområder etc.) Kollektivtrafikk - tilrettelegging.
5. Andre tiltak i forbindelse med planen
 1. Konsekvenser for trafikkforholdene i tilgrensende områder, med forslag om tiltak
 2. Ev. økonomiske konsekvenser for Bodø kommune - kommunaltekniske anlegg og lignende.

1. INNLEDNING

1.1 Oppdragsgiver

Oppdragsgiver MaxMat Eiendom Rønvikleira AS, adresse: Dreyfushammarn 30, 8012 Bodø, org nr 992 456 027, telefon 755 480 80.

Oppdragsgiver ivaretar utvikling av ny reguleringsplan for tomt benevnt Gnr. 138 Bnr. 4475 og 4624

1.2 Eiendoms- og eierforhold

Detaljregulering omfatter eiendommen gnr. 138 bnr. 4475 og 4624 og del av gnr. /bnr.138/4625.

1.3 Planlegger- opplysninger om kompetanse /godkjenning.

BOARCH arkitekter a.s ble etablert i 1971. Firmaet holder til i Sjøgaten 21 i Bodø med postadresse Postboks 324, 8001 Bodø. BOARCH arkitekter a.s har en stab på 14 personer i dag. Daglig leder er siv.ark. mnal Gisle Jakhelln.

BOARCH arkitekter a.s har arbeidet med reguleringsplaner og overordnet planlegging i alle år siden etableringen. BOARCH arkitekter a.s har sentral godkjenning i tiltaksklasse 3 på alle relevante fagområder for arkitektfirmaet.

Saksbehandler for angjeldende reguleringsplan er Sivilarkitekt Sara Ezeta, som har arbeidet som sivilarkitekt i BOARCH arkitekter a.s fra 1998 til 2006 og fra oktober 2011.

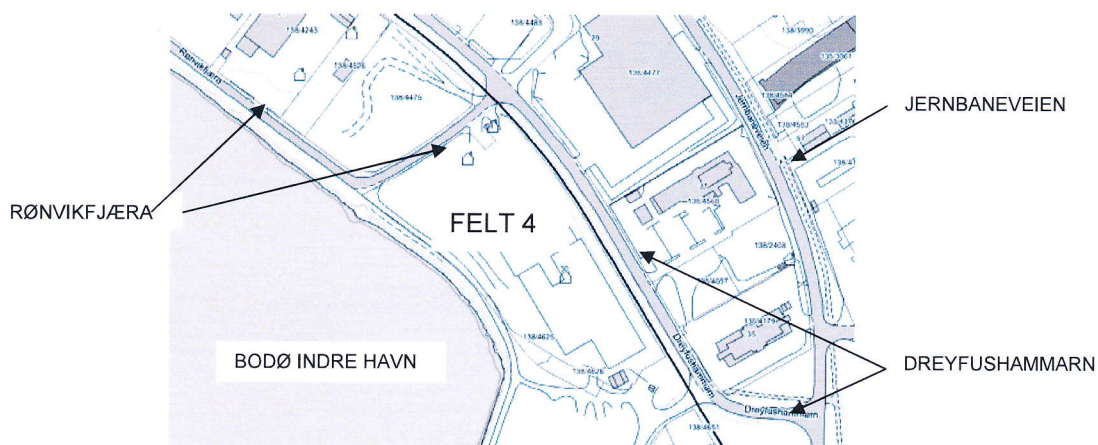
1.4 Hensikten med planen.

Detaljplanen utarbeides etter eiernes ønske om å videreutvikle/utvide eksisterende fiskeforedlingsanlegg på tomten, i tråd med detaljplan, men hvor formålet er endret fra "Fiskeriformål til industri/lagerformål i dette planforslaget.

1.5 Gjeldene reguleringsplan, overordnede planer og ev. andre juridiske forhold.

Området er del av Kommunedelplan for Bodø Indre Havn Rønvikleira. Gjeldende reguleringsplan er "Bodø havn, Felt F3, reg.endring", 1178,08, vedtatt 19.06.2008. Planområdet er regulert til fiskeriformål.

2. PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD



2.1 Beliggenhet og størrelse

Planområdet befinner seg ca. 1 km nord for Bodø Jernbanestasjon, mellom Dreyfushammarn og sjøen.

Tomt gnr. 138 /bnr. 4475, 4624 og del av gnr. 138/4625 er 17.420 m2. Planområdet er totalt på 23,9 daa.

2.2 Områdets bruk, innhold og forhold til omgivelsene

Området er i dag benyttet av samme bedrift "MaxsMat" her er det fiskeriforedling. Det er også to pumpestasjoner, en trafo og noe parkering på området.

2.3 Bebyggelsens struktur og ev. verneverdig bebyggelse

Planområdet inneholder nytt bygg ferdig utført i 2010, to pumpehus og trafo. Ingen av disse er vurdert som verneverdige.

2.4 Demografiske forhold

Det er ingen boliger på området. Antall eksisterende arbeidsplasser i dag er 50.

2.5 Topografi og vegetasjon – registrering / inntegning av verdifull vegetasjon

Terrenget er flatt og kunstig, det er en del av Rønvikleira som ble oppfylt i slutten av 1970 årene. Her er derfor ingen særvegetasjon. Sletten blir brukt til parkering/varelevering og derfor antas det at planområdet ikke inneholder verdifull vegetasjon.

2.6 Klimatiske forhold og vind

Planområdet er en del av Bodøhalvøyas klima med sterke og nedbørsrike vinder fra sydvestsektoren og kalde, tørre vinder fra øst. Vind fra øst kan gi snedrift. Området er utsatt for de sterke vindene fra vestsektoren.

2.7 Adkomstforhold og transportanlegg i planområdet

Kjørbar adkomst sørfra er via Dreyfushammarn og Jernbaneveien. Adkomst er også fra Rønvikfjæra og fra sjøen. Adkomst med buss er i Nordstrandveien ca. 300 m fra bussholdeplass.

2.8 Adkomstforhold og veier/ gater innen Planområdet

Veiadkomst er fra Rønvikfjæra, som går gjennom området.

2.9 Grunnforhold

NVEs innspill til varsel om oppstart viser til at området består av hav og fjordavsetninger. Faren for kvikkleireskred utredes i byggesak.

2.10 Vann, avløp el. kabler og teleanlegg

Planområdet inneholder kommunale og private vann og avløpsledninger langs Rønvikfjæra i strekningen som avslutter mot Dreyfushammarn. Offentlige vann- og avløpsledninger følger veinettet. Mht el og telenett er det ikke mottatt tilbakemeldinger etter tidligere varsling og høringsrunder.

På planområdets vestre del står det i dag én trafo. På østre del er det pumpehus for vannforsyningen.

2.11 Risiko- og sårbarhet (fare for ras, flom, forurensning etc)

De viktigste punktene er

- Eksplosjonsfare fra egen og tilstøtende industri
- Orkan fra vest
- Farlig transport av gods på Dreyfushammarn

Se vedlegg ROS analyse.

2.12 Alternative energikilder

Kommunedelplan for Bodø indre Havn § 3.6. 'Tilknytning til varmeanlegg' gjøres gjeldende: Alle nye bygg innenfor planområdet skal tilrettelegges for tilknytning til fjernvarmeanlegg.

3. PLANPROSESSEN

3.1 Kunngjøring av igangsatt planarbeid

Oppstart ble varslet pr brev og annonse i Avisa Nordland 11. november 2011.

3.2 Innspill til planarbeidet

Etter oppstartvarsel 11. november 2011, har vi mottatt disse innspill:

Brev 1. Jernbaneverket, datert 09. desember 2011.

Har ingen merknader til planen, men forventer å bli oppdatert underveis i prosessen.

Brev 2. Norges vassdrags- og energidirektorat, datert 8. desember 2011.

NVE viser til fare for kvikkleireskred. Denne skal utredes tilstrekkelig.

Vår kommentar: Reguleringsbestemmelsene krever utredning ved søknad om rammetillatelse.

Brev 3. UiT, Universitet i Tromsø, datert 08. desember 2011.

UiT uttaler seg for kulturminner under vann. Etter sin siste befarings av gjeldende sjøområde ble det ikke registrert funn av marinarkeologiske interesse. For øvrig ingen merknader.

Brev 4. Nordlands Fylkeskommune- plan og miljø datert 22. desember 2011.

Følgende punkter skal ivaretas:

1. Estetiske forhold jfr. plan og bygningslovens §1-1.
2. Ber om å vurdere hvordan nytt bussrutenett best mulig kan utnyttes med hensyn til ansatte og kunder.
3. Kulturminner: Planen er ikke i konflikt med registrerte verneverdige kulturminner.

Vår kommentar:

1. Bestemmelsene angir at Industribygg skal ha god estetisk form og tilpasning.
2. Det er ingen endringer i busstraseen i dette området. Bussholdeplass ligger i ca. 300m avstand.
3. Ingen kommentarer.

Brev 5. Barnerepresentanten i Bodø kommune, datert 16. november 2011.

Påpeker at området ikke må ekskludere ferdsel for allmennheten langs sjøkantsiden. Slik ferdsel må tilrettelegges og avskjermes. Estetikk må ivaretas.

Vår kommentar: Utbyggeren ønsker ikke trafikk forbi matindustrien som nå etableres. Det foreslås derfor ikke gangvei langs sjøen.

3.3 Samarbeid. Jfr. Plan – og bygningslovens § 27-1

Utarbeidelse av reguleringsplanen ble igangsatt i 2011. Offentlig ettersyn fra 11. november til 27. desember 2011. Møter for gjennomgang av prosjektet har vært avholdt med byplankontoret 03. oktober 2011

4. PLANFORSLAGET

Historikk

BOARCH arkitekter a.s ble engasjert til utarbeidelse av reguleringsplanen i oktober 2011. Skisseprosjekt for byggeprosjekt og utkast til reguleringsplan er utarbeidet parallelt.

Plankonsept, målsetninger

Området er karakterisert ved en flat vestvendt flate som ender opp i kileform, bredest i tomtens nordlige del. Området er begrenset av Dreyfushammarn mot nordøst, gnr/bnr 138/4651,4625, 4626, 2402 mot sør, gnr/bnr 138/4526 mot nordvest og sjøen mot sørvest.

Følgende forhold er prioritert:

- Maksimal utnyttelse av tomten.
- Byggeprosjekt skal kunne realiseres trinnvis
- Hovedtrekk i landskapsform søkes opprettholdt

4.1 Reguleringsformålene i planen

Arealer for bebyggelse og anlegg er regulert til: Kontor/industri/lager og øvrige kommunaltekniske anlegg (trafo og pumpehus for vannforsyningsanlegg).

Arealer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er regulert til: Kjørevei, gang og sykkelvei, trase for teknisk infrastruktur og annen veigrunn – grøntareal.

4.2 Arealoppgave

Arealet fordeler seg slik:

Bebyggelse og anlegg

Kontor/ Industri/Lager K/I	21,13	daa	
Energianlegg	0,01	daa	
Vannforsyningsanlegg	0,41	daa	
			21,4 daa

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjørevei	2,72	daa	
Gang og sykkelvei	0,66	daa	
Fortau	0,17	daa	
Parkering	0,03	daa	
Annen veigrunn - grøntareal	1,56	daa	
			5,31 daa

TOTALT

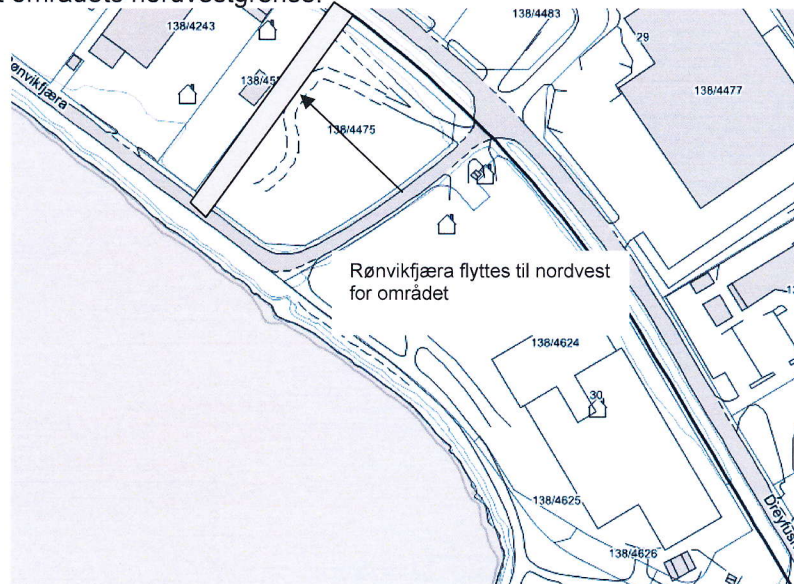
26,72 daa

4.3 Utnyttelsesgrad, høyder, struktur og mengder

Utnyttelse er satt til 100 % BYA innen område for Forretning/Kontor/Industri. Dette tilsvarer ca 17.420 m² for eiendommene gnr.138 /bnr. 4475 og 4624. Byggehøyde settes på kote +21,5 slik det fremgår av bestemmelsene. Tomten ligger på kote +3,5.

Parallelt med utarbeidelse av reguleringsplanen er det utarbeidet prosjektskisser som vist i vedlegg 1.4 Skisseprosjekt. Hovedmomenter er som følger.

- Bebyggelse: Antall etasjer varierer etter behov og skal ikke overskride fastsatt byggehøyde.
- Vegsystemet foreslås endret i forhold til nåværende løsning. Rønvikfjæra flyttes mot områdets nordvestgrense.



4.4 Demografiske forhold - antatt befolkningstilvekst og sammensetning etter en utbygning

Dersom prosjektet gjennomføres med 3 byggefaser som illustrert i skisseprosjektet, antas at det vil bli totalt ca. 100 arbeidsplasser. Her er ingen boliger.

4.5 Klima - planens innvirkning på klimatiske forhold

Det planlegges bebyggelse i samme høyde som tilstøtende områder. En mindre del av ny bebyggelse får en tilleggsetasje. Overordnede topografi blir ikke vesentlig endret. Det regnes ikke med klimatiske endringer.

4.6 Støy - støyberegning og tiltak som må iverksettes for å bringe støynivået i og utenfor bygninger i overensstemmelse med tillatte grenseverdier.

Reguleringsbestemmelsene angir at Miljødepartementets retningslinjer skal følges. (Rundskriv T-8/79 og T-1/86, retningslinjer T-1277 og NS 8175.)

**4.7 Trafikk - samordnet areal og trafikkplanlegging, rundskriv T- 5/93
Parkering/disponering av uteareal - mengde i forhold til vedtekter og plassering. Fotgjengere, syklistar og veiforbindelser - tilrettelegging for denne trafikken i og utenfor planområdet. (Gang/sykkelveier til skoler, forretninger, friområder etc.) Kollektivtrafikk - tilrettelegging.**

Kjøreveier samt gang og sykkelvei er regulert etter kommunens standard. De er basert på eksisterende veinett, med unntak av del av Rønvikfjæra, som flyttes.

Det legges til rette for etablering av flytekai nedenfor området for lossing og lasting av produkter til MaxMat.

Bil og sykkelparkering følger Bodø kommunes vedtekter til Plan og bygningsloven, sone C.

Det er lagt opp til at den vesentligste del av parkeringen skal være på bakkeplan. I h.h.t. kommunedelplanen skal minst 70 % av all parkering til nye virksomheter plasseres under bakken. Rønvikleira er oppfylt område og grunnforholdene tillater ikke etablering av kjeller. Ut fra dette kreves det ikke at denne delen av parkeringsvedtektene skal følges.

Någjeldende krav (minstekrav):

Kontor	Pr. 100 m ²	2 sykkelplasser	2 biloppstillingsplasser
Forretning	Pr. 100 m ²	1 sykkelplasser	2 biloppstillingsplasser
Industri/verksted/lager/engros	Pr. 100 m ²	0,5 sykkelplasser	1 biloppstillingsplasser

Parkering skal opparbeides i henhold til situasjonsplanen.

5. Andre tiltak i forbindelse med planen

5.1 Konsekvenser for trafikkforholdene i tilgrensende områder, med forslag om tiltak

Planen endrer ikke trafikkmønstret i området. Etablering av bebyggelse etter reguleringsplanen vil medføre noe økt trafikk, primært på Dreyfushammarn. Som kompensierende tiltak etableres fortau langs Rønvikfjæra og gang- og sykkelvei langs Dreyfushammarn slik det fremgår av planen.

5.2 Ev. økonomiske konsekvenser for Bodø kommune - barnehage, skole, kommunaltekniske anlegg og lignende.

En utbygning av området vil isolert sett ikke påføre Bodø kommune utgifter.

Bodø 07.02.2013

BOARCH arkitekter a.s

Per Morten Wik, Sara Ezeta

Vedlegg:
ROS analyse

Revidert Bodø Kommune 26.04.13.