

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING MAXMAT EIENDOM
RØNVIKLEIRA AS, BODØ KOMMUNE**

Plan ID: 1280

Forslagstiller: MaxMat Eiendom Rønvikleira AS

Planlegger: BOARCH arkitekter a.s v/Sara Ezeta

Vedtatt av Bodø kommunestyre i møte den

Saknr.

Formanskapssekretær (for)



PLANBESTEMMELSER

§1 GENERELT

1.0 FORMÅL

Planens formål er å legge til rette for oppføring av Industri/kontor/ med tilhørende anlegg. Der annet ikke er nevnt i disse bestemmelser gjelder bestemmelsene i Kommunedelplan for Indre havn Rønvikleira. Gjeldende reguleringsplan oppheves.

1.1 Planavgrensning

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankart datert 29.01.13 i målestokk 1:1000.

1.2 Planområdets arealformål

Området reguleres til følgende formål, jfr. plan og bygningsloven § 12-5:

- **§12-5. Nr 1 -Byggeområder:** Område Kontor/Industri/lager, vannforsyningsanlegg og energianlegg med tilhørende anlegg.
- **§12-5. Nr 2 -Trafikkområder:** kjørevei, gang/sykkelvei, fortau, felles adkomst, parkering og trase for teknisk infrastruktur.
- **§12-6. -Hensynsoner.** Andre sikringsoner.

§2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Støy - støyskjerming

Bebyggelsen i planområdet skal beskyttes mot støy ved hjelp av ytterveggisolering og/eller planløsning slik at det oppnås akseptable støynivåer i h.h.t. Miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplaner, T-1442.

2.2 Energi

Innen planområdet skal det tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg der det kan dokumenteres at alternativ til tilknytning til fjernvarmeanlegg vil være miljømessig bedre.

2.3 Universell utforming

Uteområder og atkomst til bygninger skal ha en universell utforming som sikrer tilgjengelighet for alle, i tråd med teknisk forskrift.

2.4 Infrastruktur

All infrastruktur innen planområdet skal primært legges i vegbane eller i veggrøft. Før utbygging av felles vann- og avløpsanlegg kan igangsettes, skal helhetlig vann- og avløpsplan for hele planområdet forelegges kommunen for godkjenning. Vann og kloakk skal kobles til kommunalt anlegg. Det skal ikke etableres faste installasjoner nærmere ledninger/veier enn 4 m på hver side.

2.5 Renovasjon, vann og avløp.

Den enkelte virksomhet skal ivareta egen renovasjon og plassere den på angitt plass. Plan for vann og avløpshåndtering skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis.

2.6 Grunnundersøkelser

Områdets grunnforhold skal være utredet ved søknad om rammetillatelse.

§3. OMRÅDER FOR AREALBRUKSFORMÅL

3.1 BYGGEOMRÅDE

Område for Industri med tilhørende anlegg.

Kontor/Industribygg og lager. Kontor tillates kun som en del av industri, lager og transportvirksomheten og skal være underordnet hovedfunksjonen

Situasjonsplan

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det vedlegges situasjonsplan. Denne skal omfatte den fulle utbyggingen og vise plassering av bygninger, bygningers høyde og takform, veier, gjerder, avkjørsel og øvrig bruk av tomten: sykkelparkering, bilparkering, avfallshåndtering, gangstier og veier for renovasjon og brannbiler.

Bygge høyde

Gesims/mønehøyde kan være inntil kt +21,5. Byggeområdet skal være på minst kote 3.5, andre områder hvor flom ikke medfører risiko skal ligge på minst kote 3.2

Tillat utnyttelse.

Tillatt utnyttelse er 100 % BYA, jfr. Kommunedelplan for Bodø Indre Havn (Rønvikleira).

Byggegrense

Byggegrense er vist på plankart.

Parkering

Parkering kan være på bakken og skal være i samsvar med parkeringsvedtekter for Bodø kommune, det gis fritak for krav om parkering under bakken. Parkeringsanlegg kan etableres. Det skal utarbeides en parkeringsplan hvor det skal redegjøres for parkeringsdekning for biler og sykler, lokalisering av parkeringsplasser og bruksordninger som del av situasjonsplanen.

Utomhus

Utendørsområde skal behandles parkmessig.

Inngjerding: Inngjerding kan utføres, og da som åpent gjerde med høyden inntil 3 m.

Område for energianlegg og for vannforsyningsanlegg

Innen områdene kan oppføres trafo og pumpehus med tilhørende anlegg.

Sikringsgjerde

Området kan stenges for allmenn ferdsel ved eventuell etablering av kaianlegg for fiskemottak fra sjøsiden.

3.2 TRAFIKKOMRÅDER

Felles trafikkområder V1, V2, V3, annen veggrunn-grøntareal, fortau og gang og sykkelvei.

Atkomstvei

Offentlig atkomstvei **V 1, V 2, V 3, V 4** og **V 5** skal opparbeides som vist på planen.

Felles adkomstvei skal opparbeides som vist på planen.

Atkomstveien **V4**, skal benyttes av gnr/bnr 138/4475 og 138/4624. Veien skal være dimensjonert for tyngre kjøretøy/brøytebil. Veien skal opparbeides etter veinormalen, veitype A1 med veibredde på inntil 5 m. Adkomst til flytekai for gnr/bnr 138/4475 og 138/4624 er del av V4.

Gang og sykkelvei

Det skal tas hensyn til universell utforming.

Gangvei

Området er for offentlig bruk. Det skal tas hensyn til universell utforming.

Fortau

Fortau **Fo 1**. Området er for offentlig bruk. Det skal tas hensyn til universell utforming.

Parkering

Parkering **P 1** området brukes bare til pumpehuset.

§4 HENSYNSONER

Innenfor områder avsatt som hensynssoner gjelder følgende:

4.1 Andre sikringsoner

Hensynsone H190 gjelder sikring av næringsmiddelproduksjonen på gnr/bnr 138/4475 og 138/4624. Det tillates ikke aktivitet eller tiltak som kan komme i konflikt med sikker næringsmiddelproduksjon eller er i strid med krav fra Mattilsynet. Ved opphør av næringsmiddelproduksjon på disse eiendommene bortfaller hensynsonen.

Det tillates anlagt forankringspunkter for flytemolo og flytebrygger / flytekai. Planens byggegrense gjelder ikke for forankringspunktene. Det tillates også atkomst og rigging i forbindelse med drift og vedlikehold av flerbrukshavna.

§ 5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

a) Kommunaltekniske planer som omfatter vei, vann, avløp, gatelys og lekeplasser skal sendes kommunalteknisk kontor for godkjenning. Planen skal være godkjente før det kan gis igangsettingstillatelse.

b) Før igangsetting av bygge- og anleggsarbeider skal disse være vurdert og tiltak skal være gjennomført for å minske ulempevirkninger i området med hensyn til anleggstrafikk på offentlig veier, støv og støy. Støygrenser og varslingsplikt som fastsatt i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, gjøres gjeldende.

c) Før igangsetting kan skje innen byggeområder skal offentlige trafikkområder og vann/avløp være opparbeidet.

d) Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller levninger, for eksempel ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturminnemyndighetene omgående, jf. Lov 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 8. Sametinget skal ha særskilt varsel.

Bestemmelsene er endret i samsvar med bystyrets vedtak av 20.06.2013 i ps 13/106.

25.06.13

Bodø Kommune.