

**PLANBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERING FOR YTRE HAVN – LILLE
HJARTØY, PLANID 1282**

Dato for siste behandling i komite for plan, næring og miljø den **11.04.2013**

Vedtatt av bystyret i møte den **25.04.2013**

Under K. Sak nr. **13/59**

.....
for formannskapssekretæren



Kirsti Simonsen
komitèsekretær

PLANBESTEMMELSER

§ 1 Fellesbestemmelser

§ 1.1 Bestemmelsene gjelder for områdeplanen ”Ytre havn – Lille Hjartøy”, slik det er vist i plankartet med planID 1282.

§ 1.2.a Hovedmål:

Hovedmålet med planen er tilrettelegging for næringsutvikling og åpning for utbygging på Lille Hjartøy med adkomstløsning via Langskjæret.

§ 1.2.b Området reguleres til følgende formål:

1. Faresoner:

- Sone med særlige hensyn (H370_1) høgspentledning

2. Bebyggelse og anlegg (PBL § 12 5.ledd nr.1):

- Lager i fjell (FH)
- Råstoffutvinning/industri/lager (N1-2 til og med N4)
- Utfylling/industri/lager (N1-1 og N2-2)
- Råstoffutvinning/næring/industri/ (N5)
- Tørrdøkk (D1)

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Industriveg med gang- og sykkelveg (V1-1 og V1-3)
- Bro med gang- og sykkelveg (V1-2)
- Kaianlegg/roro-kai (H1-H3)
- Kulvert/Rørgate (KR1 til og med KR3) – under bakkenivå
- Fjernvarmerørgate (FV1 til FV3) – under bakkenivå
- Annen vegformål (AV, AV1, AV2, L)

7. Grønnstruktur (PBL § 12 5.ledd nr.3):

- Friområde (F1 til F3)
- Tursti (TU1)
- Steinalderboplass B730_1 og B730_2

8. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone:

- Skipsled - Dobbelfarled med fartsbegrensning – Hjartøysundet (FA1)
- Sikringssone mot sjø og vind (H190_1)

9. Hensynssone:

- Areal ved siden av skipsled for å sikre mot etablering av virksomheter som kan medføre fare/ulempe for skipstrafikken (H190_2 Annen sikringssone)

10. Båndleggingssone:

- Båndleggingssone B730_1 og B730_2

11. Sikringssone:

- S190_1, S190_2 og S190_3

§ 1.3 Skulle det dukke opp under arbeid i marken gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og kulturavdelingen i Nordland Fylkeskommune og Sametinget varsles i henhold til Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

§ 1.4 Ledninger i grunn må ivaretas ved arbeid i marken.

§ 1.5 Konsekvensutredning for kommunedelplan Ytre havn skal følge områdereguleringen for «Ytre havn – Lille Hjartøy» og være førende for terrengarbeidet i området. Plassering av bygg og trafikkarealer i disse dokumentene er kun vist som en illustrasjon som en mulig løsning og er ikke bindende for reguleringsplanen.

§ 1.6 Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal håndteres i samsvar med Miljøverndepartementets retningslinjer i T-1442 kapittel 4.

§ 1.7 Universell utforming skal ivaretas der dette er hensiktsmessig og fysisk mulig.

§ 1.8 Det stilles krav til estetikk i utforming av bygg, installasjoner og tekniske innretninger. Det stilles videre krav til inngjerding og skjerming av næringsområder mot Hjartøysundet. Dette avklares i byggesøknad/rammesøknad. Det stilles krav til hindringsinstallasjon mot rovdyr som rev, mår mv skal kunne komme seg til Lille Hjartøy ved bro.

§ 1.9 Arealbruken innenfor planens avgrensning, med tilhørende bestemmelser er juridisk bindende.

§ 2 Bebyggelse og anlegg

§ 2.1 I områdene N1-1 til og med N4 tillates det etablert industribygg med tilhørende anlegg for forretning, lagervirksomhet, industri, mekanisk verksted, skipsverft, maritim virksomhet, subsea og verksted med tilhørende kontorer. Det kan etableres parkeringsareal for tyngre kjøretøy. Område N5 avsettes til formål næring / industri / lager. Industriområdene med kaianlegg på Lille Hjørtøy skal sikres i henhold til krav for ISPS og OLF retningslinje 091. Det tillates masseuttak i områdene N1-1 til N5. For områder regulert til lager/ industri skal kontordelen tilknyttet dette, være underordnet hovedformålet og ha en funksjonell tilknytning til dette. Med det menes at andelen kontorflate skal være mindre enn arealet på bakkeplan til lager/ industri for hver virksomhet i bygget.

§ 2.2 Utnyttelsesgrad i områdene N1-1 til og med N5 settes til % BRA = 100 %. Maks høyde for N1-1 til N4 settes til 55 m mønehøyde/gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng, dog ikke over fasadehøyde for F1 mot sentrum. Mindre bygningsdeler som heis-, trappehus, ventilasjonsanlegg eller lignende kan ligge inntil 3 m over tillatte byggehøyde, men dog ikke over kote 58 meter over NN1954. For N5 settes maksimal industri-/lagerbyggningsstørrelse til 15 000m² per bygg. Der byggegrensene ikke er vist på plankart er de sammenfallende med formålsgrensen.

§ 2.3 Parkeringsplasser skal etableres i henhold til enhver tid gjeldende parkeringsvedtekt for Bodø kommune. Dette skal dokumenteres i byggesøknad/rammetillatelse.

§ 2.4 Ved utbygging av nybygg skal det tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme. Der det kan dokumenteres annen løsning for utnyttelse av fjernvarme, må alternativ løsning dokumenteres i byggesaken/rammetillatelsen for godkjenning av bygningsmyndigheten. Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmeanlegg har alle tilknytningsplikt til fjernvarmenettet. Det kan imidlertid gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at alternativ til tilknytning til fjernvarmeanlegg vil være miljømessig bedre.

§ 2.5 Det tillates etablert fjellhaller (FH) på Lille Hjørtøy under område avsatt til naturområde forutsatt godkjent teknisk detaljplan. Fjellhallene skal ha adkomst fra område avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsområde/industriområde/næringsområde N3.

§ 2.6 Utfyllingen på område N1-1(H190_1) skal sikres mot nordøst med plastring -8m til +7m i forhold til NN1954.

§ 2.7 Det tillates etablering av tørrdokk i område D1. Størrelse på tørrdokk settes til lengde 150m x bredde 90m og dybde inntil 25m. Størrelse kan fravikes +/- 20 % og avklares i byggesøknad/ rammetillatelse. Det kreves detaljreguleringsplan for D1. Det tillates etablering av slip/båtopptrekk ved siden av tørrdokk D1. Det kreves detaljreguleringsplan for slip/båtopptrekk.

§2.8 Bestemmelsesområder S190_1, S190_2 og S190_3:

Før iverksettingen av reguleringsplan for Ytre havn – Lille Hjørtøy skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatiske fredete kulturminner steinalderlokaliteter id 130349, 130350, 148824, 148829, 148843, 148844, 148845 og 148846 i planområdet.

Det skal tas kontakt med Nordland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravningen kan fastsettes.

§ 3 Samferdsel og teknisk infrastruktur

§ 3.1 Justeringer av formålsgrensene til vegformål kan tillates når terrengmessige forhold taler for det.

§ 3.2 Det skal etableres gang- og sykkelveg ved siden av industrivei i henhold til gjeldende forskrift.

§ 3.3 Veibredde for industrivei settes til minimum 6 meter. Det avsettes i planen en 15 meter bred trase til industrivei med adskilt gang- og sykkelveg. Snuhammer på kommunal vei skal dimensjoneres i samsvar med kommunalteknisk norm og være tilpasset typekjøretøy L. Kommunale veier skal ikke ha stigning større enn 10 %.

§ 3.4 Det tillates etablering av kulvert/rørgate under industrivei/bro/gang- og sykkelveg, samt på Lille Hjartøy. Kulvert skal følge under gang- og sykkeløsning eller legges under veibane. Der det er nødvendig må det settes av areal/egen trase for kommunale ledninger. Krav er 4 meter på hver side av ledningstrase. Avløpsanlegg bygges som 2-rørs separatsystem.

§ 3.5 Kaianlegg (H1-H3) tillates etablert. For H1 tillates etablering av kai utstikkere av stålkonstruksjon eller som helt utbygd kaianlegg. Det tillates etablering av mobil utskipningskai langs hele industriområdet fra N1-1 til N5. Det tillates roro-kai/fergekai mot Hjartøysundet hvor plassering avklares i rammetillatelse. Kaiene H2 og H3 skal tåle trykkbelastning på minimum 50 tonn per m². Kai H1 med bakarealer skal kunne tåle trykkbelastning på 125 tonn per m². Kaier skal bygges med minimum høyde 350 cm over normalnull (NGO 1954) eller etter nivå dokumentert ut fra siste foreliggende dokumentasjon om havnivåendring. Det skal etableres pullert på N2-1 som skal benyttes til ilandfesting av rigg – pullert skal være godkjent av Det Norske Veritas og ut fra de krav som stilles til dette formålet. Plassering av pullert avklares i byggesøknad/rammetillatelse. Utførelse og plassering avklares i byggesøknad /rammesøknad.

§ 3.6 Sjøledning, inntaksledning og strømkabel i Nyholmsundet skal sikres ved bygging av fylling/bro.

§ 3.7 Innenfor industriområdet kan det føres opp bygg og installasjoner av kommunalteknisk karakter, med formål å rense offentlig kloakk og avløpsvann. Det skal utarbeides en samlet disponeringsplan for anleggene. Bygninger kan ikke ha en mønehøyde over 15 m, og skal legges inn i terrenget på en harmonisk måte. Farge og materialvalg på bygg skal tilpasses naturfarger i omgivelsene. Det settes krav til en 4 meters sone på hver side av ledningstrase. Avløpsanlegg bygges som 2-rørs separatsystem. Mellom kommunale VA-anlegg og nærmeste bygningsdel skal det være minst 4 meter. Kommunaltekniske anlegg skal sikres med egen tomt og adkomst.

§ 3.8 Fjellvegg skal sikres på forsvarlig måte før det kan etableres bygg eller andre faste installasjoner. Dokumentasjon vedlegges rammesøknad. Høye fjellskjæringer skal sikres med sikringsgjerde og/eller eventuelle andre sikringskonstruksjoner som omfattes av rammetillatelse. Sikringsarbeidet skal være ferdigstilt før annen utbygging kan igangsettes nærmere 15 meter fra fjellvegg.

§ 3.9 Det skal opprettes sameieavtale for drift og vedlikehold av felles atkomstvei og andre fellesanlegg.

§ 3.10 I forbindelse med søknad om tillatelse for bygg og anlegg skal det vedlegges en detaljert utomhusplan i målestokk 1:500 eller mindre for den del av planområdet som tiltaket omfatter. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng med planlagt byggverk, andre varige konstruksjoner, atkomstvei og parkering innplassert. Planen skal omfatte innganger, trafikkarealer, opparbeidelse og bruk av ubebygde områder og eventuell beplantning. Planen skal også vise eventuelle støyskjerminger eller andre nødvendige tiltak for å ivareta § 1.6. Det stilles krav til utarbeidelse av situasjonsplan for hvert delområde. Det stilles krav til vannmåler for virksomhetene. Det skal i hvert enkelt tilfelle vurderes krav til oljeutskiller/fettavskiller. Antall parkeringsplasser skal være i samsvar med parkeringsvedtekter og utformes ihht Statens vegvesens håndbok 017.

§ 3.11 Maksimal utfyllingsgrad /innsnevring av sundet mellom Langskjæret og Lille Hjartøy settes til 40 %. Brohode/utfylling skal sikres med plastring for å unngå utvasking og utgraving.

§ 4 Grønnstruktur

§ 4.1 Område F1 til F3 reguleres til grønnstruktur. Det tillates etablering av tursti i F1 og inngrep for å sikre universell utforming. Adkomst til tursti anlegges fra bro på Lille Hjartøy.

§ 4.2 Følgende bestemmelse knyttes til **B730_1** og **B730_2**:

I området er det kulturminner som er fredet i henhold til kulturminnelovens § 4. Det er ikke tillatt med tiltak som er i strid med kulturminnelovens § 3:

«Ingen må – uten at det er lovlig etter § 8 – sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig å skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje.»

Eventuell opparbeiding av tursti forbi steinalderboplass id 130343 (B730_1) og tilrettelegging av denne skal skje i nær dialog med Nordland fylkeskommune som regional kulturminnemyndighet slik at tiltakene ikke kommer i konflikt med kulturminnet.

Steinalderboplass id 130344 (B730_2) skal sikres mot steinsprut i anleggsfasen.

§ 5 Faresone

§ 5.1 Fjellvegg som er gjenstående mellom F1 og industriområdene N1-2 til N5 betegnes som fareområde for ras- og skredfare. Det tillates ikke etablert bygg eller faste installasjoner innenfor et område fra 15m fra fjellvegg med mindre det kan dokumenteres at veggene i bruddet er sikret slik at utbygging er forsvarlig. Fjellvegg mot vei/g-s-veg skal sikres mot ras.

§ 5.2 Farled for innseiling gjennom Hjartøysundet settes til bredde 125m hver vei, totalt 250m, og minimum dybde settes til 25m – i de områder seilingsled ikke oppfyller disse kriteriene, må tiltak gjennomføres. Det innføres fartsbegrensning i Hjartøysundet. Merking av farled skal gjøres ihht til havne- og farvannsloven.

§ 5.3 Sikkerhetssoner for farled settes til minimum bredde 50m på hver side av farleden.

§ 6 Rekkefølgebestemmelser

§ 6.1 Utbyggingsrekkefølgen for Lille Hjartøy vil være N5, N1-2, N1-3/N1-4, N2-1, N2-2, N3-1/N3-2 og N4. Det tillates utsprenging og masseuttak fortløpende, da med oppstart av utsprenging av N5 og N1-2 og utfylling til N1-1. Det tillates etablering av midlertidig/mobil utskipningskai langs hele kystlinjen av industriområdet.

§ 6.2 Utearealer som er medtatt i søknad om rammetillatelse skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan før ferdigattest i område N1-1 til og med N5 kan gis.

§ 6.3 Det skal foreligge samarbeidsavtale for hvert tiltak mellom utbygger og Bodø kommune før rammetillatelse kan gis.

§ 6.4 Ved oppstart av bygging av bro, skal arbeid med merking av hovedled i Hjartøysundet startes.

§ 6.5 Det stilles krav om utarbeidelse av Miljøoppfølgingsprogram for utbygging og drift før utsprenging kan startes.

§ 6.6 Før noen arbeider innenfor reguleringsområdet kan igangsettes eller situasjonsplaner for det enkelte område kan godkjennes, skal skisseplan for vann og avløp som omfatter hele reguleringsområdet være godkjent av Bodø kommune v/Byteknikk.

§ 6.7 Det skal sendes inn kommunaltekniske planer til godkjenning hos Byteknikk ihht Bodø kommunes «Norm for kommunaltekniske anlegg og parkanlegg» og «Reglement for sanitæranlegg og stikkledninger». Planene skal inneholde tegninger og beskrivelser for alle kommunaltekniske anlegg og uteoppholdsarealer innenfor planens begrensning. Kommunaltekniske planer skal være godkjent av Byteknikk før byggetillatelse til slike anlegg gis.

§ 6.8 Jamfør § 43 i mineralloven stilles det krav til konsesjon for masseuttak for det resterende fjellparti på industriområde.

§ 6.9 Det stilles krav til samråd med eier av tankanlegg på Burøya i forbindelse med utbedring av Burøyveien med tanke på sikre viktig infrastruktur tilknyttet deres anlegg i området.