



BODØ KOMMUNE

Planbestemmelser for områderegulering Kvalvikodden, alternativ 1

Dato for siste behandling i planutvalget den:

Vedtatt av bystyret i møte den:

Under K. Sak nr. :



for Formannskapssekretær

Kommunenes arkivsaksnummer: 2010/1373

Planforslag er datert: 07.11.2012

Dato for siste revisjon av plankartet: 19.02.2012

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 19.02.2013

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart med plan-ID 1296.

Innenfor dette området gjelder de reguleringsbestemmelser som er beskrevet nedenfor.

§ 2 Formålet med reguleringsplanen

2.1 Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av næringsvirksomhet på Kvalvikodden med tilhørende infrastruktur, inkludert atkomst.

Området reguleres til følgende formål:

a.3) Faresoner

- Ras- og skredfare (H310_1)

1. Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B1-B3)
- Næringsvirksomhet (N1-N5)
- Vann- og avløsanlegg (VA)
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (AVA1-AVA2)
- Uthus/naust/badehus (Na1-Na3)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (V1–V5)
- Fortau (F1–F2)
- Gang-/sykkelveg (G/S1-G/S2)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)
- Annen veggrunn – grøntareal (AVG)
- Havn (H)

3. Grønnstruktur

- Naturområde (G1–G2)
- Badeplass/-område (S)
- Friområde (Fr)

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BVS1-BVS2)
- Småbåthavn (SBH1 - SBH2)

§ 3 Generelle bestemmelser

3.1 Plankrav

Det kreves detaljregulering for alle vesentlige tiltak i næringsområdene N1–N5 og for småbåthavnen SBH. Følgende forhold *skal* dekkes av planen: Plassering av vegnett, byggegrenser, byggehøyder, utnyttingsgrad, avslutning av evt. fjellskrent mot byggetomt, arrondering av uteareal inkludert grøntområder. Andre forhold tas inne etter behov.

Prinsipp for løsning av VA-system vises i eget vedlegg til detaljreguleringsplanen.

3.2 Krav til søknad for tiltak etter Plan- og bygningsloven

Vedlagt søknad om ramme- eller ett-trinns tillatelse skal det følge situasjonsplan i målestokk 1:200. Det skal vises opparbeiding av hele tomte med atkomst, parkering, areal for på- og avlastning, utelager, terrengbehandling med eksisterende og planlagt terreng, belegg, murer og gjerder over 0,7 m, belysning, utstyr for avfallshåndtering, forstøttingsmurer, beplantning, støyskjermer/-voller o.a.

For næringsarealene N3, N4 og N5 skal det legges særlig vekt på begrunnelse og dokumentasjon av eventuelle inngrep i strandsonen

Søknader for tiltak som kan være problematiske i forhold til aktuelle støykrav skal inkludere støyberegninger illustrert med støysonekart og beskrive aktuelle skjermings-tiltak eller andre tilpasninger.

Før ramme- eller igangsettingstillatelse kan gis må det foreligge vann- og avløpsplan for området godkjent av kommunalteknisk kontor. Avløpsanlegg bygges som 2-rørs separatsystem (spillvann og overvann). Mellom kommunale VA-ledninger og nærmeste bygningsdel skal det være minst 4 meter.

Planer for terrengbehandling og beplantning skal godkjennes av Bodø kommune.

Anlegg og bygninger skal i størst mulig grad gis universell utforming, dvs. at de er tilgjengelige og kan nyttes av brukere med ulike funksjonshemninger uten spesielle innretninger for disse.

3.3 Byggegrense

Som angitt i plankartet eller generell løsning i henhold til relevante bestemmelser i Plan- og bygningsloven, kommunalteknisk norm og vegloven, når ikke annet er angitt.

3.4 Bebyggelse

Utforming av bygninger innenfor planområdet skal sees i sammenheng og tilpasses hverandre med hensyn til form og uttrykk.

Takoppbygg for ventilasjon og heissjakter på tak kommer i tillegg til maksimal byggehøyde og tillates å dekke inntil 25 % av takflaten, i maksimalt én normal etasjehøyde. Andre tekniske anlegg, tekniske rom og lignende skal bygges inn i bygninger eller skjermes med murer, vegger eller annen innhegning så langt det er mulig.

Støy

3.4.1 Generelt

Det skal gjøres detaljerte støyberegninger for alle tiltak der det er påregnelige konflikter mot tilgrensende bebyggelse. Beregningene legges til grunn for dimensjonering og plassering av nødvendige skjermingstiltak i henhold til gjeldene myndighetskrav på tidspunktet for godkjenning av tiltaket (på vedtakstidspunktet SFTs veileder T-1442).

3.4.2 Kulturminner

- a) Alle inngrep eller installasjoner i sjø kan først finne sted etter at det er gjort frigjøringsvedtak fra bemyndiget instans (Tromsø Museum v/marinarkeolog) etter lov om kulturminner og plan- og bygningsloven.
- b) Skulle det under arbeid i marken komme fram gjenstander eller levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet straks stanses og melding sendes kulturminne-myndighetene omgående, jf Lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner, §8. Sametinget skal ha særskilt varsel.

3.4.3 Varsling av inngrep i sjø

Det skal sørges for at Sjøkartverket, Kystverket, Havnevesenet og fiskerimyndighetene varsles om installasjonene, slik at de legges inn på sjøkart, og restriksjoner på forankring mv blir offentliggjort gjennom rette kanaler.

§ 4 Faresoner

Innenfor fareområdet tillates kun bygningsmessige tiltak med sikte på sikring mot ras.

§ 5 Bebyggelse og anlegg

5.1 Boligbebyggelse

5.1.1 B1, B2 og B3

Bebyggd areal skal ikke overstige % BYA = 25 %

Bygningers gesims må ikke overstige 6,5 meter, og mønehøyde ikke overstige 9 meter.

Parkering: Den til enhver tid gjeldende p-norm for Bodø kommune gjelder.

5.2 Næringsvirksomhet

5.2.1 Generelt

Næringsområdene N1–N5 skal benyttes til lagerbebyggelse og industri med tilhørende anlegg.

I område N3 tillates innpasset parkering og eventuelle serviceanlegg for småbåthavn.

5.2.2 Utnyttingsgrad

Det tillates en maksimal utnyttelsesgrad %-BYA = 100 %. Parkering på bakkeplan inngår i arealet.

5.2.3 Byggehøyder og takutforming

N1, N2, N3, og N4: Maksimal gesimshøyde 15 meter målt ut fra gjennomsnittlig planert terreng.

N5: Maksimal gesimshøyde 20 meter målt ut fra gjennomsnittlig planert terreng.

5.2.4 Parkering

Hver bedrift skal på egen grunn opparbeide tilstrekkelige parkerings- og manøvreringsarealer etter gjeldende parkeringsnorm for Bodø kommune.

5.2.5 Interne veger

Nødvendige interne veger etableres etter behov og skal være tegnet inn i situasjonskart ved søknad om byggetillatelse. Interne veger angitt i plankartet er kun retningsgivende.

5.2.6 Dekke

Foruten grøntarealer skal områdene ha fast dekke; asfalt el.

5.2.7 Inngjerding

Bodø kommune skal godkjenne gjerdenes høyder, konstruksjon, materialvalg og farge.

5.2.8 Inngrep i sjøfronten

N3, N4 og N5: Tilretteleggingen av tomtene skal ikke baseres på utfylling i skråningen ned mot sjøkanten med mindre dette gir en vesentlig bedre arrondering av tomta.

5.3 V/A- anlegg, kloakkrenseanlegg (VA)

Innenfor formålet kan det føres opp bygg for kommunaltekniske installasjoner.

Utnyttingsgraden for området er satt til % BYA = 50 %. Bygninger kan ikke ha en

mønehøyde over 15 m over gjennomsnittlig planert terreng, og skal legges inn i terrenget på en harmonisk måte. Farge og materialvalg på bygg skal tilpasses naturfarger i omgivelsene. Foruten grøntarealer skal områdene ha fast dekke; asfalt e.l.

5.4 Øvrige kommunaltekniske anlegg – Områder for kommunaltekniske installasjoner på land

Innenfor områdegrensene kan det etableres avløpskummer, utslippskummer, grøfter og andre tiltak som skal til for å etablere nødvendige kommunaltekniske funksjoner mot renseanlegget. Terreng og vegetasjon skal settes i stand etter inngrep, slik at området får tilbake den naturlige vegetasjon og strandmiljø.

5.5 Naust/uthus/badehus

Det er ikke tillatt å bygge plattinger eller lignende i tilknytning til naustene. Naust kan bygges med BYA 40 m² og med mønehøyde inntil 6,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Naust skal ha saltak og skal i forhold til materialvalg, form og farge tilpasses eksisterende naustbebyggelse og danne et helhetlig preg.

Innenfor viste byggegrense for Na2 tillates det utvidelse av ett naust inntil 2 etasjer med mønehøyde inntil 6,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Det kan bygges inntil 2 naustbygninger, ett med maksimalt BYA = 75 kvm, hvor det kan tillates etablert klubblokale i 2. etasje, samt ett naust med maksimal BYA = 55 kvm.

Det stilles krav om utarbeidelse av detaljert situasjonsplan i målestokk 1:200 som skal vise gode kvaliteter i uteområdet med materialvalg, jfr. 3.2.1, 1. avsnitt.

Utformingen skal danne et helhetlig preg jfr. denne bestemmelses 2. avsnitt.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 Generelt

Kjøreveg, gang-/sykkelveg, fortau og parkeringsplasser skal ha fast dekke; asfalt e.l.

6.2 Kjøreveg

Det skal etableres hovedatkomst til industriområdet N1-N5 etter trase V1 – V2– V3 over Kvalvika med tilkopling til Burøyveien. Krysning av Kvalvika kan løses med kombinasjon av fylling/bru eller lang bru. Fortau videreføres i område V2. Endelig løsning avklares ved rammesøknad. Veganlegget skal bygges etter Bodø kommunes norm.

6.3 Annen veggrunn

Annen veggrunn er skråninger, grøfter, ramper og snøopplag. Terrenginngrep for veganlegg skal utføres på en skånsom måte tilpasset kravene til løsning og dokumentasjon, og hele veganlegget skal ferdigstilles samtidig.

6.4 Havn

Med havn menes arealet direkte knyttet til lasting/lossing av skip. Arealet kan også benyttes til parkerings- og manøvreringsareal i den grad det ikke går utover havnas primære funksjon. Det skal ikke oppføres bygg i området.

Kaier skal bygges med høyde 314 cm over normalnull (NGO 1954) eller etter nivå dokumentert ut fra siste foreliggende dokumentasjon om havnivåendring.

§ 7 Grøntstruktur

7.1 Naturområde

Inngrep er ikke tillatt i naturområdet.

Innenfor områdene G1 kan det bygges underjordisk kommunaltekniske anlegg for vann- og kloakkanlegg.

7.2 Badeplass/-område

Inngrep er ikke tillatt i området

Båtopptrekk tillates, men må ikke etableres slik at ferdselen i strandsonen hindres vesentlig.

§ 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner

8.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner

Faste installasjoner tillates ikke uten godkjent detaljplan.

§ 9 Rekkefølgebestemmelser

9.1 Ny veg til Kvalvikodden

Tiltak innenfor næringsområdene N1–N5 i henhold til ny detaljreguleringsplan eller masseuttak kan ikke skje før det er etablert ny atkomst til Kvalvikodden.