

Planbestemmelser for detaljreguleringsplan for Sjøgata 37-39, Bodø Sentrum

Plan-ID - 2017016

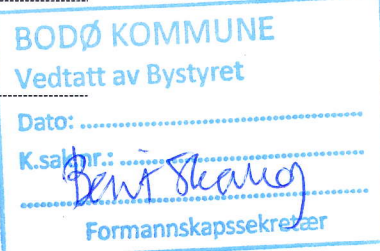
02.05.2018

Siste behandling i PNM komiteen dato: 30.05.18

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato: 14.06.18

Under K. Sak nummer: PS 18/102

.....
formannskapssekretær



Detaljreguleringsplan for Sjøgata 37-39

§1. Planens hensikt

1.1 Formål

Reguleringsplanen skal legge til rette for hotell, forretning og tjenesteyting. Planen legger også til rette for kai og havn.

1.2 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart med ID 2017016.

Planen vil erstatte deler av reguleringsplan med plan ID 1023 vedtatt 28.01.2004/17.06.2009.

1.3 Planområdets arealformål

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

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål Hotell/Forretning/Tjenesteyting, herunder bevertning

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5 pkt.2)

- Veg - offentlig
- Veg – felles
- Kai – offentlig
- Havn - offentlig

§2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Universell utforming

Alle rom og fellesareal i bebyggelse skal være universell utformet i henhold gjeldende teknisk forskrift. Uteområder og atkomst til og i bygninger skal ha en universell utforming som sikrer tilgjengelighet for alle i tråd med gjeldende teknisk forskrift.

2.2 Parkering

Krav til bil- og sykkelparkering skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser for Bodø kommune, og skal sikres i et parkeringsanlegg innenfor 250m fra hovedinngang.

Parkeringsplasser for forflytningshemmede skal sikres langs Sjøgata.

2.4 Estetikk

Bebyggelsen skal fremstå som en helhetlig utbygging med høy arkitektonisk kvalitet. Prosjektering i planområdet krever sentral godkjenning i tiltaksklasse 3 for arkitektur.

2.5 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016, skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget.

Det skal dokumenteres at overnattingsrommene oppnår innendørs støynivå iht. NS 8175, klasse C til overnattingssteder.

2.6 Klima

Vindforhold skal tas hensyn til ved utforming av fasaden og bebyggelse. Avbøtende tiltak skal dokumenteres før rammetillatelse kan gis.

2.7 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge detaljert utomhusplan.

2.8 Energiforsyning

Kvartalet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, og nybygg med bruksareal større enn 500 m² skal knyttes til fjernvarmen. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten hvis det kan dokumenteres at alternative løsninger vil være miljømessig bedre.

Det skal etablere ny nettstasjon i området, og denne skal integreres i ny bebyggelse.

2.9 Avfall

Avfall skal håndteres på bakkeplan i område benevnt f_Veg 1. Endelig plassering av avfallsanlegg skal framgå av utomhusplan (jf. § 2.7), og løses i samråd med renovasjonsselskap.

2.10 Bruk av kraner

Dersom det skal benyttes byggekraner over kote 58,3 meter over havet, må tiltakshaver avklare behovet for utarbeidelse av risikoanalyse for å fastslå om det er akseptabelt med hensyn til flysikkerheten. En eventuell risikoanalyse etter anerkjent standard skal sendes Avinor som grunnlag til en eventuell søknad om forhåndsgodkjenning til Luftfartstilsynet.

§3. Bebyggelse og anlegg - kombinert formål hotell/forretning/tjenesteyting (§ 12-5 nr. 1)

3.1 Generelt

Innenfor området benevnt H/F/T tillates etablert hotell, forretning, tjenesteyting og bevertning. Minimum 60 % av den samlede fasadelengden på gateplan mot Sjøgata og kai skal være transparente og ha innganger fra det offentlige rom.

3.2 Utnyttelse

Maksimal utnyttelse innenfor formål bebyggelse og anlegg skal ikke overskride BRA = 13 500 m²

3.3 Byggegrenser

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor de viste byggegrenser på plankartet. Der byggegrenser ikke er vist, er byggegrense sammenfallende med formålsgrense. Det tillates utkraging innenfor BG#1, jf. §6.

3.4 Byggehøyder

Bebyggelsen skal ha maksimum byggehøyder som angitt på plankartet med kotehøyder.

Det må ikke etableres bygg, tilbygg eller anlegg som gjennomtrenger høyderestriksjonsflatene / hinderflatene (horisontalflaten) i restriksjonsplanen for Bodø lufthavn, dvs. kote 52 meter over havet.

Bygningsdeler opp mot kote 52 m.o.h. skal plasseres lengst mot øst i byggeområdet med tanke på å minimere ulemper for boliger i nærområdet.

Overkant gulvnivå på nederste etasje mot havnepromenaden tillates anlagt på c +3,0 m. Eventuelle oppholdsarealer og tekniske arealer på kainivå skal sikres mot havnivåstigning og stormflo jf. § 7-2.

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

4.1 Veg

Området benevnt o_Veg omfatter del av vegareal i Sjøgata. Fortauet langs Sjøgata skal ha et sammenhengende preg. Fortauet skal utformes i sammenheng med nabolomtene langs Sjøgata. Parkering for forflytningshemmede skal sikres langs Sjøgata.

Områdene benevnt f_Veg 1 er felles avkjørsel for eiendommene i området. Det kan tilrettelegges med bygging av trapper, ramper eller beplantning. Det tillates varelevering og søppelhåndtering i f_Veg 1. Eksisterende pumpestasjon i området skal reetableres enten i ny bebyggelse eller under terreng.

§5. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

5.1 Havn

Det kan etableres offentlig saltvannsbasseng innenfor formålet.

5.2 Kai

Opparbeidelse av kaiområdet innenfor planområdet skal skje iht. prinsippene i planen for havnepromenaden HP3. Kaien skal være offentlig tilgjengelig som en del av havnepromenaden, og bebyggelsen skal ha transparente og offentlige fasader mot kaien. For fartøyer som ligger til kai tillates ikke bruk av hjelpemotorer av støymessige grunner mellom kl. 22.00 og 06.00.

Trafikk med nyttekjøretøy tillates bare på tidspunkt der det er til minst mulig hinder for allmenn ferdsel og annen bruk av området.

Havnepromenaden skal ha fri høyde i en bredde på minimum 5,0 m.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområde BG#1 tillates utkraging av formål H/F/T ut over o_Kai fra c + 10,0 moh.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Generelle rekkefølgebestemmelser

Kulturminner

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller levninger, som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturminnemyndighetene omgående, jf. Lov 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 8. Sametinget skal ha særskilt varsel.

7.2 Før rammetillatelse

Utomhusplan

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en utomhusplan i passende målestokk. Utomhusplanen skal vise planlagt bebyggelse med høyder, byggegrenser og bygningslinje, beplantning, møblering og utforming av fortau og øvrige uteomhusarealer, inkludert havnepromenaden.

Vind

Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for vindtekniske forhold og dokumenteres eventuelle avbøtende tiltak, jf. vindanalyse i planbeskrivelsen.

Plan for anleggsrigg og anleggsfase

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge redegjørelse og plan for anleggsrigg i byggefasen.

Teknisk infrastruktur

Før rammetillatelse kan gis må overordnet plan for kommunalteknisk anlegg være godkjent av Byteknikk.

Brannvann

Ved søknad om rammetillatelse for bebyggelse skal det dokumenteres at området får tilstrekkelig vann til brannslukking og til eventuelle sprinkelanlegg.

Støy

Støyfaglig utredning skal legges ved søknad om rammetillatelse.

Geoteknisk undersøkelse

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge dokumentasjon om grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkte tiltak.

Forurenset grunn

Søknaden om rammetillatelse skal inneholde en kartlegging av mulig forurensing i grunnen.

Havnivåstigning og stormflo

Ny bebyggelse skal tilrettelegges slik at den tåler økt havnivå med gulv fra kote + 3,0 m. Eventuelle oppholdsarealer og tekniske arealer på kainivå skal sikres mot havnivåstigning og stormflo.

Dokumentasjon på sikringstiltak skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse.

7.3 Før igangsettingstillatelse

Utomhusplan

Detaljert plan for møblering og utforming av fortau og øvrige uteomhusarealer, inkludert havnepromenaden, skal være skriftlig godkjent av Byteknikk ved søknad om igangsettingstillatelse. Utomhusplanen skal også vise bil- og sykkelparkering, varelevering og avfallshåndtering.

Plan for anleggsrigg og anleggsfase

Før igangsetting av bygge- og anleggsarbeider skal det være vurdert og gjennomført tiltak for å minske ulempevirkninger i området med hensyn til anleggstrafikk på offentlige veier, støv og støy framvist i en ulempeplan. Plan for anleggsfasen skal vise at Sjøgata i hovedsak skal være åpen for kjøring i begge kjøreretninger under anleggsperioden. Ulempeplanen skal godkjennes av Byteknikk.

Tilsvarende godkjenning gjelder også for skiltplaner i byggefasen og endelig plan.

Byggekraner

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bruk av kraner over kote +58,2 meter over havet før det foreligger godkjenning fra Avinor.

Støy

Før igangsettelsestillatelse gis, skal det dokumenteres at støykravene iht. gjeldende teknisk forskrift, PBL og T-1442 overholdes.

Før igangsettelsestillatelse gis, skal akustiker vurdere behov for akustisk prosjektering av fasader og vinduer for å sikre tilfredsstillende støynivåer innendørs.

Forurenset grunn

Det stilles krav om en tiltaksplan for håndtering av forurenset masse i henhold til forurensningsforskriftens kap.2. Det skal utarbeides massebudsjett som skal følge med byggesøknad. Det skal dokumenteres hvor overskuddsmasser er deponert og hvordan massene er håndtert. Eventuell tiltaksplan og masseregnskap skal være godkjent av Byteknikk før det gis igangsettingstillatelse.

Teknisk infrastruktur

Før igangsettelsestillatelse kan gis skal detaljplaner for kommunalteknisk anlegg være godkjente av Byteknikk.

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor området skal alle offentlige vei-, fortaus- og ledningsanlegg som skal overtas av Bodø kommune være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Dette gjelder også havnepromenade (o_Kai).

Fjernvarme

For bygg med tilknytningsplikt til fjernvarme, jf. § 2.8, skal igangsettingstillatelse ikke gis før det er dokumentert at avtale om tilknytning med fjernvarmeleverandør er inngått. Skriftlig bekreftelse fra BE Varme om levering må foreligge ved rammesøknaden. Krav om slik avtale bortfaller dersom unntak i samme paragraf kan dokumenteres.

7.4 Før bebyggelse tas i bruk

Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur (vann og avløp, vei, fortau, parkering) må være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis.

Forurenset grunn

Før brukstillatelse gis, skal supplerende prøvetaking være gjennomført og forurensende masser være håndtert iht. tiltaksplan.

Parkering

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest må kravet om bil- og sykkelparkering i henhold til gjeldende teknisk forskrift og kommuneplan være dokumentert oppfylt.