

Siste behandling i Plan- og miljøutvalget dato:

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato:

Under sak nummer:

Underskrift formannskapssekretær

Reguleringsplan for Moloveien 10

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

Sist revidert 11.03.25 med tilhørende plankart datert 27.02.25

PlanID 2024006

Saksnummer 2024/7227

Planen opphever deler av reguleringsplan for Nerbyen, planID 1024 vedtatt 23.10.08.

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av kombinert bebyggelses- og anleggsformål: forretning, tjenesteyting, bolig, kontor, bevertning, tilfluktsrom, energianlegg (trafo/nettstasjon), avfallsløsning og sykkelparkering.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Situasjonsplan

Situasjonsplan skal vise plassering og utforming av planlagt bebyggelse/tiltak, uteoppholdsareal, eventuelle nettstasjoner, nødvendig terrengbehandling, adkomst/forbindelser, løsninger for sykkelparkering, varelevering og avfallshåndtering.

2.2. Arkitektur og estetikk

Bygningene skal plasseres ut mot fortauet og eiendomsgrenser på en slik måte at hoved-volumene understreker gateløpet. Mot Konrad Klausens vei tillates tilbaketrekning på hjørnene av bygget knyttet til uteområde og sykkelparkering/teknisk adkomst/avfallshåndtering (bestemmelsesområdene #2 og #3).

Ny bebyggelse og andre tiltak skal prosjekteres og utføres slik at tiltaket har god arkitektonisk kvalitet i seg selv, og slik at det skaper en god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene.

Bebyggelsen skal utføres med materialer av god kvalitet og med høy håndverksmessig standard. Det skal benyttes en helhetlig materialpalett hvor hoved-kledningen har en matt overflate.

Det skal benyttes bekledningstegl eller tilsvarende/likeverdige materialer for å videreutvikle den stedlige karakteren langs Moloveien. Eventuell bruk av platekledning kan kun benyttes i begrenset omfang. Kledning med blankere overflate skal ikke være dominerende mot Moloveien, men kan eksempelvis benyttes for å markere innganger, og aktivere fasadene. Det tillates trekledning i inngangspartier og i forbindelse med innglassede terrasser i 7. etasje. Mot Moloveien skal det være aktive fasader hvor det tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner. Det tillates mindre tilbaketrekking av næringsfasadene på gateplan.

Tapetsering av vindusflater mot gate tillates ikke, heller ikke plassering av lagerreoler inntil vindu mot fortau.

Materialvalg skal begrunnes, og det skal dokumenteres et bevisst forhold til bruk av farger som videreutvikler den stedlige karakteren langs Moloveien.

Det stilles krav om at prosjekterende foretak må ha sentral godkjenning i tiltaksklasse 3 for arkitektur.

2.3. Universell utforming

For uteområder, adkomst til og i bygninger gjelder krav til universell utforming som fastsatt i TEK17.

2.4. Parkering

Det er ikke krav til bilparkering knyttet til virksomhet eller boliger innenfor planområdet.

For kontor og tjenesteyting er det krav om minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA.

For bolig er det krav om minimum 1,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA.

Kravene kan reduseres etter særskilt vurdering iht. KPA sine krav ved søknad om byggetillatelse.

Sykkelparkering for utadrettet virksomhet (forretning, tjenesteyting, bevertning, etc.) kan løses i offentlig gate (Moloveien/Kulturhavna). Plassering skal avklares i samråd med Bodø kommune.

2.5. Uteoppholdsareal

Krav til privat uteoppholdsareal for boliger er minimum 5 m² per boenhet. I tillegg til det private uteoppholdsarealet skal det etableres felles uteoppholdsareal med 10 m² per boenhet. Uteoppholdsareal som ikke løses innenfor planområdet, kan løses ved innbetaling av et økonomisk bidrag til etablering, reetablering eller oppgradering av offentlige gater, parker eller plasser jf. Kommuneplanens arealdel kapittel 4 og handlingsplan for parker og byrom. Eventuelle tiltak eller bidrag skal knyttes til Moloveien/Kulturhavna.

2.6. Avfallshåndtering

Avfallshåndtering løses med avfallsrom innenfor planområdet. Løsning skal fremgå av situasjonsplan/plantegninger.

2.7. Høyderestriksjonsflater/hinderflater for Bodø lufthavn

Det må ikke etableres bygg, tilbygg eller anlegg som gjennomtrenger hinderflatene (horisontalflaten) i restriksjonsplanen for nye Bodø lufthavn, dvs. kote 54 meter over havet.

Dersom det skal benyttes byggekraner over kote 54 meter over havet, må tiltakshaver på forhånd søke Bodø lufthavn om godkjenning av kranbruken. Det stilles krav om at byggekraner er utstyrt med faste røde hinderlys i tråd med gjeldende regelverk.

Byggekraner som har en høyde som overstiger 30 meter over bakken, og som skal være oppstilt i mer enn 4 uker, skal rapporteres til NRL (nasjonalt register over luftfartshinder) hos kartverket minst 30 dager før oppstilling.

2.8. Krav til radiotekniske vurderinger

Ved etablering av alle nye bygg/påbygg/anlegg over kote 33,2 meter over havet, skal tiltakshaver innhente en radioteknisk vurdering som skal godkjennes av Avinor.

Mobilkran vil kunne benyttes med arm opp til 30 meter over terreng uten krav til separat radioteknisk vurdering. Dersom mobilkran skal operere over denne høyden eller tårnkran skal operere over kote 33,2 meter over havet, skal tiltakshaver innhente en radioteknisk vurdering som skal godkjennes av Avinor.

2.9. Sprengearbeider -varsling

Tiltakshaver skal av hensyn til flysikkerheten opprette en skriftlig prosedyre om forhåndsvarsling og samordning av sprengearbeider med kontrolltårnet ved Bodø lufthavn.

2.10. Forebyggende tiltak mot «birdstrike» ved Bodø lufthavn

Tiltakshaver er ansvarlig for å gjøre ROS-analyse med hensyn til faren for birdstrike ved det planlagte tiltaket. ROS-analysen skal i tillegg omhandle den samlede virkningen og belastningen av alle nye og iverksatte planer, samt eksisterende arealbruk og hvilken betydning de har for flysikkerheten. ROS-analysen skal inneholde forslag til avbøtende tiltak og oversendes Avinor (post@avinor.no) for vurdering og godkjenning. Det stilles krav om lukket avfallshåndtering.

Avinor stiller krav om at tak og bygningskonstruksjoner utformes og driftes på en slik måte at det blir lite attraktivt for fugler å hekke der.

2.11. Støy

Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021 skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget. Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal håndteres i tråd med kap. 4 i T-1442/2021.

Boliger skal dokumenteres å oppnå innendørs støynivå iht. NS 8175, klasse C. Maks støynivå for uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk er for støykildene vei, jernbane, flyplass hhv 55, 58 og 52 Lden. I soverom gjelder dessuten maksnivå fra utendørskilder 45 LpAmax (dB), natt kl. 23-07.

Alle boenheter og andre støyfølsomme bruksformål skal tilfredsstille grenseverdiene i T-1442/2021 Tabell 2 og kvalitetskriteriet om stille side. Stille side defineres som en side av bebyggelsen som har støynivå som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 uten at det er gjort tiltak på eller ved fasade.

2.12. Ulempehåndtering i anleggs- og byggetid- ulempeplan

Det skal utarbeides en plan for hvordan ulemper for beboere og næringsetableringer skal håndteres i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for ansvarlig for informasjon og henvendelser, samordningsmøter, driftsopplegg i ulike faser, driftstider, skjerming av byggeplass, skiltplaner, massetransport, transport til og fra området, riggområde, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

2.13. Kulturminner

Det må ikke iverksettes tiltak som kan skade, ødelegge, skjemme, flytte eller endre et automatisk fredet kulturminne, eller på annen måte medføre fare for at det kan skje. Skulle det under arbeidet vise seg at

tiltaket kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal arbeidet stanses og melding sendes til ansvarlig myndighet med det samme.

2.14. Grunnforhold

Det skal dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet for det omsøkte tiltaket. Nødvendige tiltak for å sikre tilstrekkelig stabilitet skal gjennomføres i tråd med geoteknisk vurdering.

2.15. Forurensning

Ved mistanke om forurenset grunn, skal miljøtekniske grunnundersøkelser utføres før gravearbeider kan starte. Det stilles krav om en tiltaksplan for håndtering av forurensete masser i henhold til forurensningsforskriftens kap.2.

2.16. Energi

Det er tilknytningsplikt til fjernvarmenettet når konsesjonær har bekreftet at fjernvarme kan leveres på konsesjonsvilkår. Gjelder for oppføring/hovedombygging av bygninger over 500 m² oppvarmet bruksareal. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at alternative løsninger vil gi lavere miljøgassutslipp og lavere energibruk. Dokumentasjon må være basert på internasjonale og godkjente standarder.

Eventuelle nettstasjoner tillates innenfor planområdet.

2.17. Kommunaltekniske anlegg og energi/kabelanlegg

Det skal tas hensyn til eksisterende VA-anlegg og kabelanlegg i grunn. Flytting, nærbygging, etc. må avklares med den enkelte lednings- og kabeleier. Plassering av tekniske anlegg som nettstasjon, kabelanlegg mv. skal avklares med energileverandør.

2.18. Rivingsbudsjett og – regnskap

Avfall fra riving skal vurderes gjenbrukt. Ved rivning av større bygg skal det utarbeides miljøsaneringsbeskrivelse med avfallsbudsjett spesifisert for fraksjoner, og dokumentasjon for avfallsleveransen av ansvarlig foretak.

Kravet inntreffer for bygg over 300 m² eller ved produksjon av mer enn 10 tonn rivingsavfall. Miljøsaneringsbeskrivelse med avfallsbudsjett for fraksjoner, og dokumentasjon for avfallsleveransen sett mot budsjettet og med avvikrapport ved større avvik (mer enn 10 % anses som større avvik). Det skal utarbeides en samlet dokumentasjon for avfallet.

2.19. Håndtering av overskuddsmasser fra bygge- og gravearbeid

Det skal utarbeides massebudsjett og regnskap ved uttak av masser på mer enn 150 m³ faste masser. Massebudsjettet skal dokumentere uttak, disponering og deponering av massene. Det skal videre forelegges masseregnskap ved prosjektets slutt.

3. Krav om detaljregulering

Ikke aktuelt.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1. Fellesbestemmelser

a) Byggehøyder

Maks tillatt kotehøyder for bebyggelsen fremgår av plankartet. Den tilbaketrukne 7 etasjen skal ligge innenfor angitt byggegrense, og minimum innenfor en linje på 45 grader fra gesims mot Konrad Klausens vei og Moloveien. Det er tillatt med rekkverk, skjermingsvegger (vind/innsyn), etc. utenfor linjen på 45 grader, men slike tiltak må trekkes tilbake fra gesims/takkant mot gate tilsvarende rekkverkets høyde.

Trappetårn og heishus tillates oppført inntil 3,5 m over de angitte høydene i plankartet, der disse gir tilgang til takterrasse. For øvrig tillates tekniske installasjoner som ventilasjonshatter, sikkerhetsrom heis, solceller, tekniske aggregater med eventuell skjerming/innbygging, tekniske rom, o.l. over de angitte høydene i plankartet med inntil 3,5 m, men tillates ikke over trappetårn/heishus.

b) Byggegrense

Det er vist byggegrenser på plankartet for å differensiere byggehøydene. For øvrig er byggegrensen sammenfallende med formålsgrensen.

Det tillates mindre justeringer av byggegrensene som regulerer byggehøydene ved byggesøknad. Det samme gjelder formålsgrensen mot øst (Moloveien 12).

Takutstikk og andre mindre bygningsdeler på fasadene som kan begrunnes ut fra estetiske/arkitektoniske hensyn, tillates ut over fortau mot Moloveien og Konrad Klausens vei. Slike tiltak kan krages ut over fortau med 0,5 m forutsatt at tiltaket er 3,5 m over fortauet.

4.1.2. Kombinert bebyggelse og anleggsformål- forretning, tjenesteyting, bolig, kontor og bevertning (felt BKB)

Innenfor felt BKB tillates forretning, tjenesteyting, bolig, kontor, bevertning, tilfluktsrom, energianlegg (trafo/nettstasjon), avfallsløsning, og sykkelparkering. Formålstypene gjelder for alle etasjene med følgende begrensninger:

- Det er kun tillatt med boliger i den tilbaketrukne 7. etasje med inntil 4 boenheter.
- Boliginnganger og sportsboder tillates i 1. og 2. etasje. Boder tillates også i 7. etasje.
- Forretning tillates kun i 1. og 2. etasje.
- I 1. etasje tillates kun forretning og publikumsrettet virksomhet mot Moloveien. I bakkant tillates tilfluktsrom, tekniske rom, boder boliger, avfallsrom, etc. Kravet om publikumsrettet virksomhet gjelder ikke for første etasje mot Konrad Klausens vei (dvs. byggets 2 etasje).

Det er tillatt med takterrasse over 6. etasje i tilknytning til 7. etasje, og i byggets nordvestre hjørne over 2. etasje. Sistnevnte innenfor bestemmelsesområde #1.

Terrasser i 7. etasje tillates innglasset innenfor byggegrensene.

Etasjehøyde i 1. etasje tilpasses høyde i eksisterende bygg (Moloveien 10).

Mindre justeringer av formålsgrensen mot Moloveien 12 er tillatt. Avklares ved byggesøknad.

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad settes til %-BYA=100 %.

Se bestemmelsesområde #1 til #3 (6.1) for hva som er tillatt innenfor disse områdene.

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

4.2.1. Veg (felt o_SKV)

Felt o_SKV utgjør eksisterende kjøreveg frem til vegmidte (deler Konrad Klausens vei) med bredde iht. plankartet. Eierformen er offentlig.

4.2.2. Fortau (felt o_SF)

Felt o_SF utgjør eksisterende fortau langs Konrad Klausens vei med bredde iht. plankartet. Eierformen er offentlig.

I fortauet mot vest tillates det etablert privat fettutskiller.

4.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Ikke aktuell.

4.4. Forsvaret (§ 12-5 nr. 4)

Ikke aktuell.

4.5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

Ikke aktuell.

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

Ikke aktuell.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§12-6, 12-7 og 11-8)

5.1. Sikrings-, støy- og faresoner (§11-8 a) (sone H140)

Ikke aktuell.

5.2. Særlige krav til infrastruktur (§11-8 b)

Ikke aktuell.

5.3. Særlig hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

Ikke aktuell.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1. Bestemmelser til bestemmelsesområde

6.1.1. Bestemmelsesområde (#1-3)

Innenfor bestemmelsesområdene #1-3 kan det etableres bygninger og strukturer opp til de tillatte byggehøydene som angitt i plankartet, regulert av punkt 4.1.2. Hva som tillates over disse grensene er spesifisert nedenfor:

I bestemmelsesområde #1 tillates takterrasse hvor etablering av møblering/beplantning, ventilasjonsinstallasjoner, rekkverk, skjermvegger (vind/innsyn), pergola, etc. er tillatt.

I bestemmelsesområde #2 tillates det etablert uterom hvor møblering/beplantning, ramper/trappeløp, ventilasjonsinstallasjoner, rekkverk, skjermvegger (vind/innsyn), pergola, etc. er tillatt.

I bestemmelsesområde #3 tillates det sykkelparkering, ramper/trappeløp, møblering/beplantning, ventilasjonsinstallasjoner, rekkverk, skjermvegger (vind/innsyn), pergola, avfallshåndtering, varelevering, etc.

Utkraginger fra hovedbygningen inn i alle bestemmelsesområdene er tillatt.

7. Rekkefølgebestemmelser (§12-7 nr. 10)

7.1. Før rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge (relatert omsøkt utbygging/byggetrinn):

- Situasjonsplan iht. 2.1.
- Overordnet planer for infrastruktur som skal overtas av kommunen, herunder planer for samferdselsanlegg og vann- og avløpsanlegg, skal være godkjent av kommunen.
- Dokumentasjon rundt material- og fargevalg, jf. 2.2.
- Avklaring rundt fjernvarme, jf. 2.16.
- Dokumentasjon på skolekapasitet dersom boliger skal etableres som del av prosjektet.

7.2. Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge (relatert omsøkt utbygging/byggetrinn):

- Detaljplaner for infrastruktur som skal overtas av kommunen, herunder planer for samferdselsanlegg og vann- og avløpsanlegg, skal være godkjent av kommunen.
- Dersom krav til felles uteoppholdsareal (ved boligutnyttelse) løses helt eller delvis gjennom økonomisk bidrag til opparbeidelse av Moloveien/Kulturhavna, jf. pkt. 2.5, skal bidraget størrelse og innbetalingstidspunkt være avklart med kommunen, enten gjennom byggesak eller avtale.
- Plan for avfallshåndtering godkjent av renovasjonsmyndighet og Bodø kommune, jf. 2.6.
- Dokumentasjon som godtgjør at støykravene oppfylles, jf. 2.11.
- Dokumentasjon av grunnen i forhold til stabilitet og eventuell forurensning, jf. 2.14 og 2.15. Dokumentasjon knyttet til forurensning under eksisterende gulv i bygg (ved legging av nye bunnledninger), kan utsettes og må foreligge senest ved søknad om brukstillatelse.
- Godkjent ulempeplan, jf. 2.12.
- Miljøsaneringsbeskrivelse og rivingsbudsjett bygg, jf. 2.18.
- Massebudsjett, jf. 2.19.
- Godkjenninger knyttet til bestemmelser fra Avinor, jf. 2.7, 2.8, 2.9 og 2.10.
- Kommunalteknisk infrastruktur, herunder veg, vann- og avløpsanlegg som skal overtas til drift og vedlikehold av Bodø kommune skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

7.3. Før bebyggelse tas i bruk

Før bebyggelse kan tas i bruk må følgende foreligge:

- Infrastruktur som skal overtas av kommunen, herunder samferdselsanlegg og vann- og avløpsanlegg, skal være opparbeidet.
- Dersom krav til felles uteoppholdsareal løses helt eller delvis gjennom økonomisk bidrag til opparbeidelse av Moloveien/Kulturhavna, jf. pkt. 2.5, skal bidraget være innbetalt til kommunen.
- Gjennomføring av nødvendige tiltak i forbindelse med grunnforhold, forurensede masser, jf. 2.14 og 2.15.
- Eventuelle avbøtende tiltak ift. støy.
- Dokumentasjon avfallsleveranser riving, jf. 2.18.
- Masseregnskap, jf. 2.19.

7.4. Rekkefølge i tid

Ikke aktuell.

7.5. Annet rekkefølgetema

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Ikke aktuell.