Planbestemmelser til detaljreguleringsplan for Nerbyen, kvartal 98 - felt B13

Dato for siste behandling i planutvalget den

Vedtatt av bystyret i møte den

Under K. Sak nr.

……

formannskapssekretær

---

§ 1 GENERELT

1.0 Formål
Planen skal tilrettelegge for bygging av kontorbygg med parkering under bakken innenfor rammen av reguleringsplanen for Nerbyen, vedtatt 23.10.2008.

1.1 Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense og bestemmelsesgrenser på plankart plan nr. 1265, datert 27.09.2024.

1.2 Arealformål
Området reguleres til følgende formål iht. **PBL § 12.5:**

- **Bebyggelse og anlegg:**
    - Områder for forretning, kontor (Felt F/K1)
    - Uteoppholdsareal (UTE)
- **Grønnstruktur**
    - Grønnstruktur med andre hovedformål (GAA)

- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:**

    - Gangveg/gangareal GG
    - Fortau, FO
    - Kjøreveg, KV
    - Annen veggrunn, grøntareal, AVG

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Fasader og utforming
Bygningene skal gis god utforming med høy arkitektonisk kvalitet. De skal gjenspeile dagens bygningsteknologi, arkitektur og utføres med materialer av god kvalitet og med høy håndverksmessig standard.
Det tillates etablert takterrasser innenfor planområdet.

Øverste etasje på sør-fløya innenfor felt F/K1 skal detaljeres med et lett og transparent uttrykk i den hensikt å gjøre bygningsvolumet minst mulig dominerende mot parken i Kvartal 99, Hålogalandsgata og Prinsens gate.

Rekkverk for takterrasser skal trekkes min. 1 m inn fra gesims dersom overkant rekkverk er høyere enn regulert gesimshøyde. Fasader mot gate, der funksjonen er forretning skal være åpne med glass som hovedmateriale.

Det kan etableres baldakiner over fortau for skjerming av fortausareal. Baldakinene skal i størst mulig grad tilpasses øvrig fasade og skal etableres minimum 4 meter over fremtidig gatenivå. Det tillates ikke at baldakiner understøttes på bakkenivå.

2.2 Byggehøyder
Bebyggelsens høyder er angitt med maks. gesimshøyder på plankartet.

Dersom bebyggelsen utformes med flate tak, tillates takoppbygg for nødvendige heisoppbygg og tekniske installasjoner (inntak/avkast/snøfelle, o.l) eller trapperom, begrenset til 3 meter over regulert gesimshøyde.
Takoppbygg skal ikke overstige 15 % av total takflate. For sør-fløya innenfor felt F/K1 tillates det ikke tekniske rom over de angitte høydene.

Bebyggelsen skal ha varierte høyder og trappes ned innen angitte maks. høyder mot Prinsens gate og Svenskebyen.

2.3 Grad av utnytting
Grad av utnytting er angitt som maks. bruksareal (m2 BRA) for bebyggelse på den enkelte tomt/byggeområde.

Bruksarealet (BRA) beregnes i tråd med TEK § 3-6 og tilhørende veileder "Grad av utnytting"(T-1459/2007), med følgende presiseringer:

Arealer under bakken der avstand mellom himling og gjennomsnittlig planert terreng rundt bygning er mindre enn 0,5 meter regnes ikke med i bruksareal.

2.4 Byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet. Der ikke byggegrense er angitt, er byggegrense lik formålsgrense. Det gjøres unntak for baldakiner i hht til bestemmelsen i § 2.1, 3. avsnitt.

2.5 Parkering

Det kan etableres minimum 0 til maksimalt 0,8 parkeringsplasser for bil pr. 100 m^2 BRA. Parkeringsplasser over makskravet kan leies ut til tilliggende eiendommer. Det er krav om 2 sykkelparkeringsplasser pr 100 m2 BRA.

- Minst 5 % av plassene skal avsettes for funksjonshemmede.
- Det skal tilrettelegges for el-biler på minst 5 % av plassene.
- Garasjeanleggene skal ha tilstrekkelig takhøyde for kassebiler, minimum 2,20 meter (netto høyde).
- Nye parkeringsplasser for sykkel skal etableres innendørs eller ved oppføring av sikkert sykkelstativ med gode låsemuligheter.

Parkering for bebyggelsen skal ordnes innen byggefeltets eget anlegg under terreng. Det tillates 2 plan under terreng.

2.6 Automatisk fredete kulturminner

Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner oppdages i forbindelse med gravearbeidene, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighetene underrettes, jfr. lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

2.7 Universell utforming

I henhold til enhver tid gjeldende teknisk forskrift.

2.8 Klima

All ny bebyggelse skal tilrettelegges/utformes slik at lokalklima tas hensyn til. Bebyggelsen skal utformes slik at turbulens på gatenivå, snødrift m.v. i størst mulig grad reduseres, samt at det oppnås gode lysforhold i gate-/byrom. Tiltakene skal dokumenteres av fagkyndige som vedlegg til detaljreguleringsplan.

2.9 Tilknytning til fjernvarmeanlegg og søppelanlegg.

Det skal tilrettelegges for energieffektive oppvarmingsløsninger i næringsbygg.
Innenfor planområdet skal alle nye bygg tilrettelegges for tilkobling til fjernvarmeanlegg.

All ny bebyggelse innenfor planområdet skal etableres søppelanlegg under terrengnivå.
Plassering av nedkast for søppelanlegg fastlegges i utomhusplan.

2.10 Forurensing i grunnen

Det skal gjøres en kartlegging av mulig forurensing i grunnen, og det stilles krav om at tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i henhold til forurensingsforskriftens kap 2. skal forelegges ved fremming av rammesøknad.

2.11 Anleggsfasen

Det skal utarbeides en egen plan for hvordan ulemper for beboere og næringsvirksomhet skal håndteres i anleggsfasen. Dette gjelder spesielt støy, støv og trafikksikkerhet i forbindelse med anleggstrafikk og bilparkering. Utbyggingsplan med håndtering av problemer skal forelegges kommunen for godkjenning.

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

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Områder for forretning, kontor (Felt F/K1)

Det kan oppføres samlet bebyggelse innen Felt F/K1 med maks 7.650 m2
BRA. I området tillates innpasset kontorer og forretninger.
Vareleveranse til virksomhetene tillates mot Konrad Klausens gate og Prinsens gate. Mot Prinsens gate tillates det sykkelparkering på terreng.

Det tillates parkeringsanlegg under terreng i inntil to plan innenfor regulert byggegrense.

3.2 Område for uteoppholdsareal (Felt UTE)
Felt UTE1 skal være et attraktivt felles uteareal for felt B13, med vegetasjon, og oppholdsarealer, som del av helhetlig grønnstruktur i kvartal 98.
Det tillates enkle installasjoner for opphold, og utemøbler av god kvalitet tilpasset områdets helhetlige uttrykk. Det skal anlegges attraktive og funksjonelle grønne soner med vegetasjon og beplantning innen deler av felt UTE1. Det tillates sykkelparkering innenfor feltet.
Det stilles krav til utomhusplan. (ref. pkt. om rekkefølgebestemmelser).
Det tillates parkeringsanlegg under terreng i inntil to plan innenfor regulert byggegrense.

§ 4 GRØNNSTRUKTUR

4.1 Grønnstruktur med andre hovedformål (felt GAA)

Felt GAA skal være en allmenn tilgjengelig tverrforbindelse mellom Konrad Klausens vei og Prinsens gate, iht. reguleringplan for Nerbyen. Felt GAA skal utformes med et helhetlig uttrykk og materialbruk tilpasset arkitekturen i området. I GAA1 tillates avfallsløsning med nedgravde avfallscontainere.

Det stilles krav til utomhusplan (ref. pkt. om rekkefølgebestemmelser).

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Offentlig kjøreveg, fortau og annen veggrunn
Offentlig trafikkområde skal opparbeides i henhold til Bodø kommunes norm. Bredde for de offentlige trafikkområdene fremgår av plankartet.
Det skal etableres fortausvarme i tilliggende fortau.

5.2 Felles gangveg/passasje (Felt GG1, GG2, GG3)
Felles gangveg/passasje gjelder for eiendommene gnr/bnr:
138/3638,1513,1514,1518,1517,1918,3355,2831,4452,4410,1631,1521,1520,1843,700 og fremtidig deling/sammenslåing av disse.

Området skal være allment tilgjengelig. Inngjerdinger tillates ikke.

GG1 skal utformes som en del av en sammenhengende tverrforbindelse mellom Konrad Klausens vei og Prinsens gate iht reguleringsplan for Nerbyen, med integrert gangvei. På grunn av betydelig terrengforskjell mellom Konrad Klausens vei og Prinsens gate må generelt krav om universell utforming fravikes i forbindelsen GG1. Av sikkerhetsmessige grunner skal det etableres smelteanlegg i trapperGG2/GG3 skal utformes som en del av en

sammenhengende turvei/ sykkelvei gjennom kvartal 98 mellom Moloveien og Hålogalandsgata og skal knyttes til fortau i Hålogalandsgata. Endelig plassering av denne kan tilpasses egnet atkomst videre gjennom felt B12 mot vest. GG2/GG3 sikres universell utforming.

Det tillates parkeringsanlegg under terreng i inntil to plan innenfor regulert byggegrense under GG2.

BG1 viser område hvor det tillates passasje gjennom felt F/K1 på bakkeplan, med minimum fri høyde 3.0 m.

BG2 viser område for byggegrense under bakken.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Rekkefølgebestemmelse 6.1, 6.2, 6.3, 6.5, 6.6 og 6.9 er ikke aktuell for tiltak med påbygg på sør-fløya med inntil to etasjer.

6.1 Utbyggingsavtale
Før rammetillatelse kan gis, skal det være inngått utbyggingsavtale mellom Bodø kommune og utbygger.

Utbyggingsavtalen skal regulere og avklare ansvar for oppgradering av nødvendig offentlig infrastruktur som VA-anlegg, kjøreveier, fortau, herunder etablering og drift av fortausvarme, samt utbyggingsstandard for offentlig infrastruktur.

6.2 Kommunaltekniske planer
Kommunaltekniske planer som omfatter VA-anlegg og offentlige trafikkarealer, herunder gatelys, skal sendes kommunalteknisk kontor for godkjenning. Planene skal være skriftlig godkjent av kommunalteknisk kontor før det kan gis rammetillatelse.

6.3 Utomhusplan - krav til dokumentasjon
I forbindelse med rammesøknad skal det innsendes følgende:
Utomhusplan som skal vise:

- Opparbeidelse og bruk av alle arealer, herunder prinsipp for atkomster, vegetasjon, beplantning og terrengbehandling.
- Hvordan tilgjengelighet for alle er ivaretatt.
- Hvordan parkering på bakkeplan er disponert.

Utomhusplanen skal også vise sammenhenger med tilliggende gang- og sykkelveier til tilliggende felt i kvartal 98.

6.4 Tiltak i anleggsfasen
Før igangsetting av bygge- og anleggsarbeider skal plan for hvordan ulemper for beboere og næringsvirksomhet skal håndteres i anleggsfasen, jfr. punkt 2.11, være godkjent av kommunen.

6.5 Tiltak vind/snø
Før det kan gis igangsettingstillatelse skal konkrete tiltak på bakgrunn av gjennomført klimaanalyse Rapport 125-10 fra WSB, være innarbeidet og godkjent av kommunen.

6.6 Krav til ferdigstilling av offentlige arealer, offentlig infrastruktur og fellesareal
Før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest skal følgende offentlige arealer, offentlig infrastruktur og fellesarealer være ferdigstilt av utbygger og satt i drift i henhold til utbyggingsavtale:

- Del av fortau i Prinsens gate, inklusive istandsetting av kjøreveg som berøres
- Del av Konrad Klausens vei
- Offentlig VA-anlegg som er nødvendig for forsyning til utbyggingsområdet, herunder nye VA-anlegg i Konrad Klausens vei
- Felles gangveg/passasje (Felt GG1, GG2, GG3) samt kopling fra GG2 til fortau i Hålogalandsgata
- Området mellom F/K1, Hålogalandsgata og forlengelsen av GG2

6.7 Parkering
Før det gis brukstillatelse eller ferdigattest skal parkeringsplasser være ferdigstilt i hht. parkeringsvedtekten, og det kan ikke gjøres unntak for krav knyttet til bevegelseshemmede, el-biler eller sykkelparkering.

Før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest for parkeringsplasser som overstiger kravet som utløses av byggeprosjektet, skal det foreligge en skriftlig avtale.

6.8 Uteareal
Før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest skal uteoppholdsarealene være ferdigstilt i hht godkjent plan.

6.9 Tilkopling til fjernvarme
Før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest skal tilrettelegging for tilkopling til fjernvarme være utført.