REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERING STORGATAKVARTALENE 9, 10, 17, 18 OG 19

Siste behandling i PNM komiteen dato: ----------

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato: ----------

Under K. Sak nummer: ----------

---

formannskapssekretær

---

§1 GENERELT

1.1 Formål

Reguleringsplanens formål er å legge til rette for at områdets identitet og historie ivaretas, samtidig som kvartalene som inngår i planen kan utvikles og fortettes. Planen gir også rammer for utvikling av Storgata som et viktig byrom.

1.2 Planavgrensning

Det regulerte området er vist på plankart med plan-ID 2017002.

1.3 Planområdets arealformål

Området reguleres til følgende arealformål:

<u>PBL § 12-5, 1. Bebyggelse og anlegg</u>

- Sentrumsformål (BS1, BS2, BS3, BS4, BS5 og BS6)

<u>PBL § 12-5, 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</u>

- Kjøreveg (o_SKV1)
- Fortau (o_SF1, o_SF2, o_SF3 og o_SF4)
- Gatetun (o_SGT1 og o_SGT2)
- Torg (o_ST1, o_ST2)
- Tekniske bygg/konstruksjoner (STB)

PBL § 12-6, Hensynssoner i reguleringsplan

- Bevaring av kulturmiljø (H570_1, H570_2, H570_3, H570_4, H570_5, H570_6 og H570_7)

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Plankrav

Det skal være godkjent detaljreguleringsplan før det kan gjennomføres tiltak innenfor områdene avsatt til bebyggelse og anlegg. Reguleringsplanen skal omfatte hele kvartalet hvor tiltaket skal gjennomføres.

Hensikten med bestemmelsen er å sikre at området som helhet omformes slik at det får god kvalitet og dermed blir attraktivt som nærings- og boligområde. Fortetting/omforming må ikke være til hinder for at hele bebyggelsesstrukturen i området kan bygges ut med tilsvarende tetthet og kvalitet.

2.2 Unntak fra plankrav

Bruksendring som ikke er i konflikt med bestemmelsene som gjelder i denne plan er unntatt fra plankravet i § 2.1.

2.3 Støy

Krav til maks støynivå skal være i henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

2.4 Arkitektur og estetikk (BS1-BS6)

Bebyggelse skal utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning for området. I tillegg til å gjenspeile sin egen tid, skal bygg utformes med en bevisst holdning om å understreke de karakteristiske trekkene i bebyggelsen i bykjernen, herunder kvartalsbebyggelse med variert farge- og materialbruk, varierte byggehøyder, sprang i fasaden og i detaljering. Bebyggelsen skal videreføre områdets identitet i et moderne formspråk. Bygninger skal utformes slik at fasader brytes opp og gis et variert uttrykk.

Første etasje mot offentlig gate skal utformes med aktive fasader. Det skal være flere innganger mot alle fortau i hvert kvartal. Fasadene skal utformes slik at det gis mest mulig innsyn i bygget ved utstrakt bruk av glass eller annet transparent materiale. Tildekking av vindusflater mot gate tillates ikke.

Det kan etableres baldakiner over fortau for skjerming av fortausareal i henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel for sentrumsformål.

Nødvendige skjermingstiltak skal gis tiltalende utforming på lik linje med bygget. Skjermingstiltak mot støy og vind skal i størst mulig grad samordnes.

Det stilles krav om tiltaksklasse 3 for arkitekturprosjektering.

2.5 Uteoppholdsareal

Boenheter under 50 m2:
Det skal være et samlet uteareal på minimum 5 m² per boenhet.

Boenheter over 50 m2:
Det skal være et samlet uteareal på minimum 15 m² per boenhet, derav minst 10 m² skal være i fellesareal.

Privat uteareal skal være minimum 5 m² pr boenhet, med minimum dybde 1,5 m (balkong/altan/terrasse).

Krav til felles leke- og uteoppholdsareal skal løses på egen grunn, i gågate (SGT1-2) eller plass (ST2). Felles uteoppholdsareal kan etableres på terreng, lokk, terrasse/balkong/veranda eller tak. Minst halvparten av felles uteoppholdsareal skal anlegges på terreng eller lokk på egen eiendom eller fellesareal, og resterende kan etableres på tak eller terrasser.

Lokk defineres som tak over bebyggelse under bakken, og som flukter med terrenget på minst én side.

Arealet skal være universelt utformet og tilrettelagt for variert bruk, inkludert barns lek. Uteoppholdsareal på lokk skal ha vekstlag på mer enn halvparten av arealet. Kvalitetskrav for uteoppholdsarealer i til enhver tids gjeldende kommuneplanens arealdel supplerer disse bestemmelser.

Innglasset balkong/terrasse godkjennes som privat uteoppholdsareal. Innglassede balkonger må kunne åpnes.

På bevaringsverdige fasader innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø tillates ikke privat balkong. For boenheter der det ikke tillates privat balkong er det krav om 5 m² eller 15 m² felles uteoppholdsareal, avhengig av leilighetsstørrelsen.

2.6 Universell utforming

Andelen boenheter som skal være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse skal være i henhold til kommuneplanens arealdel.

2.7 Forkjøpsrett

Bodø kommune skal ha opsjon (forkjøpsrett) på kjøp av et antall boenheter i nye boligprosjekter. Avklaringer om mulig forkjøp og omfang av dette skal diskuteres og avklares i hvert konkret prosjekt i oppstartsmøte for ny reguleringsplan og/eller ved forhandlinger om utbyggingsavtale. Eventuell avtale mellom Bodø kommune og utbygger må være inngått før det gis rammetillatelse.

2.8 Parkering

Det skal etableres parkering i henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Ved bruksendring i eksisterende bebyggelse beregnes parkeringskravet ut fra differansen mellom parkeringskrav til ny virksomhet og parkeringskrav til eksisterende virksomhet.

Ved bruksendring i vernet bebyggelse innenfor hensynssone H570_1-H570_7 fravikes kravet til parkering.

2.9 Avfall

Avfallshåndtering skal være løst i henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Avfallshåndtering i hensynssone H570_1-H570_7 kan løses i egne avfallsrom. Løsning må avklares for hver enkelt bygning i samråd med renovasjonsselskap.

2.10 Energi

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at alternativ energiløsning vil være miljømessig bedre.

Behov for ny nettstasjon skal løses i samråd med nettleverandør. Plassering skal være avklart i detaljreguleringsplan.

Det kan gjøres unntak til kravet om tilknytning til fjernvarme for bygninger omfattet av hensynssone H570_1-H570_7.

2.11 Kulturminner

Skulle det under arbeid vise seg at tiltaket kan få konsekvenser for et automatisk fredet kulturminne, skal arbeidet stanses og ansvarlig myndighet eller nærmeste politimyndighet varsles i henhold til Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

2.12 Hinderflater flyplass og byggerestriksjonsflater flynavigasjonsanlegg

Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Bodø lufthavn
Dersom det skal benyttes byggekraner over kote 58,3 må tiltakshaver utarbeide risikoanalyse etter anerkjent standard for å fastslå om det er akseptabelt med hensyn til flysikkerheten. Risikoanalysen skal sendes Avinor som grunnlag til en eventuell dispensasjonssøknad til Luftfartstilsynet. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse for bruk av kraner over kote 58,3 meter over havet før det foreligger godkjenning fra Avinor.

Krav til radioteknisk vurdering av bygg/påbygg/anlegg i område sør for Storgata med forlengelse til Torget:
Dersom det skal etableres bygg/påbygg/anlegg høyere enn byggerestriksjonskrav kote 33,2, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bygg/påbygg/anlegg.

Krav til radioteknisk vurdering av bygg/påbygg/anlegg i område nord for Storgata med forlengelse til Torget:
Siden byggerestriksjonskrav ligger på kote 56, vil det som følge av tillatte

byggehøyder ikke være krav om radiotekniske vurderinger av bygg/påbygg/anlegg.

Krav til radioteknisk vurdering av byggekraner:
Ved all bruk av mobilkraner med kranarm høyere enn 60 meter over terreng eller bruk av tårnkraner der bommen overstiger byggerestriksjonskrav, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på kranene. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bruk av kraner.

2.13 Vindforhold
Det skal tas hensyn til vindforhold ved utforming av planlagt bebyggelse og utearealer, balkonger og terrasser. I forbindelse med detaljregulering skal det utarbeides vindklimatisk utredning.

Ved behov skal det gjennomføres vindavskjermende tiltak på takterrasser og balkonger.

2.14 Situasjonsplan
Situasjonsplan skal utarbeides i passende målestokk for omsøkt byggetrinn. Situasjonsplanen skal vise planlagt bebyggelse med høyder og plassering, atkomst, innkjøring til parkeringsanlegg med tilstrekkelig fri sikt i hht. kommunalteknisk norm, sykkelparkering, varelevering, avfallshåndtering, skjermingstiltak for vind og støy, beplantning, møblering samt planlagte løsninger for felles uteoppholdsarealer.

2.15 Geotekniske forhold
For nybygg skal det dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkte tiltak.

2.16 Forurensing i grunnen
Ved terrenginngrep skal det gjøres en kartlegging av mulig forurensing i grunnen. Datarapport for miljøteknisk grunnundersøkelse med eventuell tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i henhold til forurensingsforskriftens kap. 2 skal legges ved byggesøknaden.

2.17 Bygge- og anleggsfasen
Det skal utarbeides en egen tiltaksplan for anleggsfasen i henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Tiltaksplanen med håndtering av problemene og avbøtende tiltak skal godkjennes av Byteknikk.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, 1)

3.1 Byggegrense og byggehøyder
Byggegrenser og maks tillatt byggehøyde fremgår av plankartet. Der byggegrensen ikke er vist er den sammenfallende med formålsgrensen. Mellom de kotesatte høydene skal ikke bebyggelsens høyde overstige en linje på 45-graders vinkel fra gesims.

Balkonger/innglassede balkonger tillates utkraget inntil 0,5 meter ut over fortau forutsatt at det minimum er 3,5 m fri høyde over fortau.

Trappetårn, heishus og tekniske rom tillates inntil 2,5 meter over gesimshøyde. Dette forutsetter at konstruksjonen har et areal på maks 20 % av takflaten, og er tilbaketrukket minimum 45 grader fra gesims/takkant. Det krever god tilpasning/kvalitet i form og materialbruk. Der trapp eller heis skal gi adkomst til terrasse tillates inntil 3,5 meter over gesimshøyde.

I områder der det arkitektonisk og byplanmessig ligger til rette for det kan gesimshøyden økes med inntil 1 etasje på deler av bygget eller byggeprosjektet etter vurdering i reguleringsplan. Dette forutsetter at andre deler av bygget eller byggeprosjektet reduseres tilsvarende slik at gjennomsnittshøyden holdes innenfor angitt gesimshøyde.

I BS 6 videreføres høyde og takform på eksisterende bygning.

3.2 Sentrumsformål (BS1, BS2, BS3, BS4, BS5 og BS6)

Innenfor området med signatur BS1-BS5 tillates etablering av forretning, kontor, tjenesteyting, bolig med tilhørende uteoppholdsareal, hotell/overnatting og bevertning.

I 1. etasje mot offentlig gate eller plass tillates bare forretning og publikumsrettet virksomhet. 1. etasje skal ha minimum etasjehøyde på 4,0 m. Boliger tillates ikke i 1. etasje.

Maksimal utnyttelsesgrad er % BYA=100 % for næring, og % BYA= 66 % for boliger. % BYA=100 % forutsetter ren næring. Der boligformål inngår settes maksimal % BYA til 66 %, under forutsetning av at gjeldende krav til leke- og uteoppholdsareal og parkering er oppfylt. I BS6 videreføres utnyttelsesgrad for eksisterende bygning.

Der uteoppholds- og lekeareal iht. gjeldende krav anlegges på opparbeidet lokk over parkeringskjeller, kan dette areal regnes som ubebygd. I forbindelse med detaljregulering skal det medfølge beregning som dokumenterer utnyttelsesgraden og uteoppholds- og lekeareal.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ PBL 12-5, 2)

4.1 Kjøreveg (o_SKV1)

Områder med signatur o_SKV1 reguleres til gater med bredder i hht. plankart. Justeringer av bredden kan gjøres i byggeplan forutsatt godkjenning av Byteknikk.

Det tillates etablering av gateparkering i o_SKV1.

4.2 Fortau (o_SF1, o_SF2, o_SF3, o_SF4)

Områder med signatur o_SF1 - o_SF4 reguleres til fortau med bredder iht. plankart. Justering av bredden kan gjøres jf. bestemmelsen over.

Innenfor disse områdene tillates etablering av sykkelparkering, varelevering, beplantning og møblering.

Det skal etableres fortausvarme i alle fortau i henhold til kravene i kommuneplanens arealdel.

Det kan beplantes med trær langs ytterkanten av o_SF1 – o_SF4. Trærne må ikke være til hinder for sikt for kjørende. Nærmere plassering avklares i samråd med Byteknikk.

4.3 Gatetun (o_SGT1, o_SGT2)

Områder med signatur o_SGT1 og o_SGT2 reguleres til gågate.

Gågata skal tilrettelegges for ferdsel, handel, servering, lek og uteopphold m.v. Innenfor området tillates installasjoner, beplanting og møblering som er tilpasset disse funksjonene, herunder også sykkelparkering. Det skal anlegges gatevarme langs fasadene i et felt tilsvarende fortausbredde. I Storgata skal det anlegges gatevarme i hele gatebredden mellom fasadene på hver side av Storgata.

Kjøring til kvartalenes bakgårder tillates, men skal begrenses til kjøring til eiendommene.

Prinsipplan for Storgata i Bodø sentrum, datert 23.01.2017, skal legges til grunn for utforming og opparbeiding.

4.4 Torg (o_ST1, o_ST2)

Områder med signatur o_ST1-o_ST2 reguleres til torg/plass.

Området skal gis en egen identitet som byrom. For øvrig gjelder samme bestemmelser som for gågata (o_SGT1-2).

4.5 Tekniske bygninger (STB)

Formålet gjelder trappe-/heishus for atkomst og rømning fra garasjeanlegget under torget.

§ 6 HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

6.1 Bevaring av kulturmiljø (H570_1, H570_2, H570_3, H570_4, H570_5, H570_6, H570_7)

Bevaringen gjelder bygningenes form, fasader og takflater. Hensikten er å bevare fasadeuttrykket mot gaterommet, og det vises til snittegning i fig. 23 under kapittel 6.2. Kvalitetene i bygningsmiljøet må sees på i en større sammenheng slik at det faktisk er det som gir området identitet, tidsdybde og kvaliteter som blir bevart. Det verneverdige ved gjenreisningsarkitekturen er kvartalsstrukturen med bygningsmasse og gateløp.

Det er ikke tillatt å rive eller endre bygningenes fasader og eksteriør, inkludert takflater, mot gaterom. Dette gjelder ytre form, materialbruk og bygningsdetaljer.

Fasaden mot Sjøgata i H570_1 er unntatt vern.

Ved inngrep i takflaten som vender mot bakgård, skal ikke ny bebyggelse overstige mønehøyden på eksisterende bebyggelse.

Eventuell tilbakeføring er tillatt. Innvendig kan bygningene bygges om og tilpasses nye behov.

For tiltak på den vernede bebyggelsen gjelder *Estetikkveileder for Storgata i Bodø,* datert 23.01.2017. Ved vedlikehold og istandsetting skal arbeidet være basert på dokumentert kunnskap.

Søknadspliktige tiltak etter denne planen skal forelegges kommunal og regional kulturminnemyndighet til uttalelse før det gis tillatelse.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Plankrav

Før rammetillatelse kan gis skal det foreligge detaljreguleringsplan i henhold til bestemmelsene i § 2.1. Unntak kan gjøres for bruksendring.

I detaljreguleringsplanene skal det gis rekkefølgebestemmelser for oppfylling av disse reguleringsbestemmelsene.

7.2 Uteoppholdsareal

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak som omfatter boliger skal uteoppholdsareal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.