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

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

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

Underskrift formannskapssekretær

Detaljregulering for kvartal 5 langs Sjøgata, sentrum

Reguleringsbestemmelser, planID 2019010

Planen opphever hele eller deler av følgende reguleringsplaner; områdeplan for Bodø Stamnetterminal (planID 1256), reguleringsplan for Kvartal 5 (planID 1181) og reguleringsplan for kvartal 5, Storgt. 31-37 (planID 1181_01).

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av hotell og bevertning med tilhørende parkering, samt parkeringsanlegg for utleie. Østlig del av planområdet reguleres iht. gjeldende situasjon med kombinertformålet forretning, kontor, tjenesteyting og bolig.

2. Planområdets arealformål og hensynssoner

Planområdet er vist på plankart i målestokk 1:500 (A2).

Området reguleres til følgende arealformål iht. Pbl. § 12-5:

Nr. 1) Bebyggelse og anlegg

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål- forretning, kontor, tjenesteyting og bolig (felt BKB, privat eierform)
- Annen bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål- hotell/overnatting, bevertning, kontor, forretning, tjenesteyting og parkeringsanlegg (felt BAA, privat eierform)

Nr. 2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (SV), felles eierform
- Kjøreveg (SKV), offentlig eierform
- Fortau (SF), offentlig eierform
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT), privat eierform

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1. Situasjonsplan

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk. Situasjonsplan skal vise plassering og utforming av planlagt bebyggelse/tiltak, eksisterende og fremtidig terreng, løsning for parkering, varelevering og avfallshåndtering.

3.2. Estetikk

Bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene. Området har en eksponert plassering i bybildet og nærhet til Bodø stasjon. Dette må hensyntas ved fasade- og materialvalg.

3.3. Universell utforming

For uteområder, adkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i til enhver tid gjeldende teknisk forskrift.

3.4. Parkering

Det skal etableres parkering i samsvar med enhver tids gjeldende krav for Bodø kommune. I tillegg åpnes det for etablering av parkeringsplasser for utleie til aktører utenfor planområdet.

Parkeringsplassene knyttet til byggetillatelsen skal sikres, mens de overskytende plassene kan disponeres fritt.

3.5. Varelevering

Varelevering til hotellet kan skje fra Sjøgata/RV80.

3.6. Avfallshåndtering

Det skal avsettes nødvendig areal for etablering av avfallshåndtering innenfor planområdet. Avfallshåndtering skal være i bygg eller under bakken. Endelig løsning avklares med renovasjonsselskap. Henting av avfall fra hotellet kan foregå fra Sjøgata/RV80.

3.7. Høyderestriksjonsflater/hinderflater for Bodø lufthavn

Dersom det skal benyttes byggekraner over kote +52 meter over havet må tiltakshaver på forhånd søke Bodø lufthavn om godkjennelse. Byggekraner skal være utstyrt med faste røde hinderlys.

3.8. Støy

Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget. Det skal dokumenteres at overnattingsrommene oppnår innendørs støynivå iht. NS 8175, klasse C til overnattingssteder.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal håndteres i tråd med kap. 4 i T-1442.

3.9. Bygge- og anleggsfasen

Det skal utarbeides plan for hvordan ulemper for beboere og næringsvirksomhet skal håndteres i anleggsfasen. Dette gjelder spesielt støy, støv og rystelser, samt trafikksikkerhet og trafikkavvikling i forbindelse med anleggstrafikk og bilparkering, atkomst til eiendommer og gjennomgangstrafikk. Busslinje gjennom rundkjøringen holdes åpen i byggetiden. Overordnet konsept og plan for medvirkning skal følge søknad om rammetillatelse, og skal videre være godkjent av Teknisk avdeling før det kan gis igangsettingstillatelse. På grunn av nærheten til jernbanen kreves det at Bane Nor særskilt holdes

informert og orientert ved sprenging og andre arbeider som kan influere på driften av jernbanen. Dette må komme frem av ulempeplan.

3.10. 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.

3.11. Grunnforhold

Det skal dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet for det omsøkte tiltaket.

3.12. Energiforsyning

Det er tilknytningsplikt til fjernvarmenettet når konsesjonær har bekreftet at fjernvarme kan leveres på konsesjonsvilkår. Gjelder for oppføring/hovedombygging av bygninger over 500 m^2 oppvarmet bruksareal. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at alternative løsninger vil være miljømessig bedre.

Eventuelle nettstasjoner tillates innenfor planområdet.

3.13. Kommunaltekniske anlegg og energi/kabelanlegg

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

3.14. Håndtering av overskuddsmasser fra bygge- og gravearbeid

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

Det skal utarbeides massebudsjett og regnskap ved uttak av masser på mer enn 150 m^3 faste masser. Det skal forelegges massebudsjett for tiltak der slikt krav inntreffer ved søknad om igangsettingsstillelse. Der slikt krav inntreffer, skal det forelegges masseregnskap før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis. Masseregnskapet skal dokumentere disponeringen av massene.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1. Fellesbestemmelser

a) Byggehøyder

Maks tillatt kotehøyde for bebyggelse fremgår av plankartet. Trappetårn og heishus tillates oppført inntil 3,5 m og tekniske rom inntil 3,0 m over de angitte høydene i plankartet.

b) Byggegrense

Der byggegrensen ikke er vist i plankartet, er den sammenfallende med formålsgrensen. Bygg tillates kraget ut over fortauet innenfor byggegrensen fra andre etasje over o_SF1, jfr. punkt 4.2.4.

c) Atkomst

Kjøreatkomst for personbiltrafikk skal være fra Biskop Kroghs gate. Øvrige atkomster utgjør innkjøringer til parkeringsgarasjer. Disse er ikke eksakt plassert, men viser cirka plassering og antall. Eksakt plassering vises i situasjonsplan ved søknad om byggetillatelse.

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

Innenfor felt BKB tillates forretning, kontor, tjenesteyting og bolig. I 1. etasjen tillates bare forretning og publikumsrettet virksomhet. Ved nybygg skal 1. etasje ha minimum etasjehøyde på 4 m. Boliger tillattes kun i 3.etasje.

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

4.1.3. Annen bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål- hotell/overnatting, bevertning og parkeringsanlegg (felt BAA)

Innenfor felt BAA tillates hotell med tilhørende fasiliteter, herunder overnatting, bevertning og konferansesenter, kontor, forretning, tjenesteyting, samt parkeringsanlegg. Det tillates ikke parkering i første etasje mot Sjøgata. Fasadene i parkeringshuset skal være tette der billys kan være til sjenanse for bebyggelsen i sør.

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

Baldakin tillates etablert ut over byggegrensen i vest med inntil 1 m.

Det tillattes små justeringer av den interne byggegrensen som differensierer byggehøyden mellom den høyere delen i vest og den lavere delen i øst.

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

4.2.1. Fellesbestemmelser

a) Generell bestemmelse

Tilpasning og justering innenfor arealformål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates i forbindelse med søknad om byggetillatelse.

b) Punktsymbol på plankart

Avkjørsler vist med pil på plankartet er veiledende plassert. Mindre justeringer tillates ved søknad om byggetillatelse.

4.2.2. Veg (felt f_SV)

Felt f_SV utgjør felles adkomstarealer for følgende eiendommer (gårds- og bruksnummer): 138/2056, 138/2057, 138/2058, 13/2116, 138/2135, 138/2136, 138/2165 og 138/2200.

I dette arealet tillates ingen parkering eller etableringer av innretninger som vanskeliggjør adkomst til den enkelte tomt.

4.2.3. Kjøreveg (o_SKV)

Felt o_SKV1 utgjør del av Biskop Kroghs gate som er ei offentlig gate. Atkomst til planområdets parkeringsplasser/-anlegg foregår fra denne gata.

4.2.4. Fortau (o_SF)

Felt o_SF utgjør offentlig fortau. o_SF1 langs formålet BAA tillates overbygd med baldakin. Den frie høyden skal være minimum 4 m. Avrenning fra denne flaten tillates ikke ført ut i offentlig veg.

Bygg tillates kraget ut over fortauet innenfor byggegrensen fra andre etasje. Fri høyde over fortau skal være 4,0 m.

Fortauet langs sørsiden av RV80 skal være ferdigstilt før bygget kan tas i bruk.

4.2.5. Annen veggrunn – Tekniske anlegg (SVT)

Felt SVT1 utgjør gårdsareal til gnr. 138 bnr. 2165 og SVT2 for gnr. 138 bnr. 2056, 2057 og 2058. I dette arealet tillates løsninger for renovasjon for eiendommen og langsgående parkering. Eierformen er annen/privat.

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

5.1. Før rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Situasjonsplan iht. 3.1.
- Overordnet plan for kommunaltekniske anlegg, godkjent av Teknisk avdeling v/Byteknikk.
- Overordnet ulempeplan, jf. 3.9.

5.2. Før igangsettingstillatelse

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

- Dokumentasjon som godtgjør at støykravene oppfylles, jf. 3.8.
- Dokumentasjon av grunnen i forhold til stabilitet og eventuell forurensning, jf. 3.11 og 3.14.
- Godkjente detaljplaner for kommunalteknisk anlegg.
- Dokumentasjon på tilstrekkelig vann til brannslukking, herunder eventuelt sprinkelanlegg.
- Gjennomføringsavtale med Statens vegvesen skal være inngått for bygging av fortauet. Avtalen skal omfatte alt av detaljtegninger, grunnerverv og godkjenninger som skal til for å få ferdigstilt anlegget til en god kvalitet, slik at Statens vegvesen kan overta driften av anlegget.
- Godkjent plan for håndtering av ulemper i bygge- anleggsfasen, herunder redegjørelse og plan for anleggsrigg i byggefasen.
- Godkjent arbeidsvarslingsplan for Sjøgata/RV80 med fortau fra Statens vegvesen.
- Massebudsjett som beskriver hvordan overskuddsmasser er planlagt deponert og håndtert, jf. 3.14.
- Eventuell godkjenning fra Avinor for bruk av kraner over kote +52 moh.
- For bygg med tilknytningsplikt til fjernvarme, jf.3.12, skal igangsettingstillatelse ikke gis før det er dokumentert at avtale om tilknytning med fjernvarmeleverandør er inngått. Krav om slik avtale bortfaller dersom unntak i samme paragraf kan dokumenteres.
- Teknisk infrastruktur som skal overtas til drift og vedlikehold skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

5.3. Før bebyggelse tas i bruk

Før bebyggelse kan tas i bruk må følgende foreligge:

- Dokumentasjon på at parkeringskravet er oppfylt.
- Ferdig opparbeidet teknisk infrastruktur (herunder fortau langs sørsiden av RV80, vareleveringslomme, nødvendig parkering og atkomst).

- Oppmerking for langsgående parkering i SVT.
- Gjennomføring av nødvendige tiltak i forbindelse med grunnforhold, forurensede masser.
- Masseregnskap som dokumenterer hvor overskuddsmassene er håndtert og deponert, jf. 3.14.