

Siste behandling i PNM komiteen

dato:

Vedtatt av Bodø bystyre i møte

dato:

Under K. Sak

nummer:

---

formannskapssekretær

## **DETALJREGULERINGSPLAN FOR FYLKESHUSET**

### **Reguleringsbestemmelser**

**PlanID -** 2018005

**Saksnummer** 2018/4153

## 1. Planens hensikt

---

Hensikten med planen er å legge til rette for utvidelse av det eksisterende Fylkeshuset. Reguleringsplanen gir rammer for etablering av ny bebyggelse (kontorfløy) i kvartalet. Planen legger til rette for trafiksikre løsninger for atkomst, sykkel- og bilparkering, samt varetransport innenfor planområdet. Planen gir også rammer for utvikling av uteområder.

### 1.2 Planavgrensning

Det regulerte området er vist på plankart med plan ID 2018005, i målestokk 1: 1000 (A3).

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1 Planområdets arealformål

Området reguleres til følgende formål i plankart på grunnen, jfr. plan- og bygningsloven § 12-5:

#### **Bebyggelse og anlegg**

Offentlig tjenesteyting (BOP)  
Energianlegg (BE)

#### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- Veg (o\_SV)
- Fortau (o\_SF)

Området reguleres til følgende formål i plankart under grunnen, jfr. plan- og bygningsloven § 12-5:

#### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- Kombinert formål parkering og tjenesteyting (o\_SAA)

### 2.2. Universell utforming

Uteområder og atkomst til og i bygninger skal ha en universell utforming, som sikrer tilgjengelighet for alle i tråd med teknisk forskrift.

### 2.3. Areal til parkering

De til enhver tid gjeldende parkeringskrav i kommuneplanens arealdel skal legges til grunn.

### 2.4 Kulturminner

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller levninger, for eksempel ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, 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.

### 2.5 Radon

Bygning beregnet for varig opphold av mennesker skal ha radonsperre mot grunnen og skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres ved forhøyet konsentrasjon av radon i inneluften. Det gis unntak fra krav om radonsperre dersom det kan dokumenteres at dette er unødvendig for å tilfredsstille forskriftens krav til radonkonsentrasjon i inneluften.

### 2.6 Grunnforhold

Før det gis rammetillatelse skal det dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkte tiltak.

## 2.7 Utomhusplan

Det skal utarbeides en utomhusplan som skal vise planlagt bebyggelse, vinddempende beplantning, eksisterende og planlagt terreng (koter), beplantning (allergivennlige planter), belysning, skilt, trapper, forstøtningsmurer, utforming av vegger og gang/sykeltraseer, bilparkering inkludert HC-parkering, sykkelparkering, avfallshåndtering, lokalisering av varetransport, oppholdsareal og støyskjermingstiltak, overvannstiltak for klimatilpasning (lokal overvannshåndtering - LOD) og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivarettatt. Planen skal utarbeides i målestokk 1:500. Utomhusplan skal være basert på prinsipiell utomhusplan, i vedlegg til denne planen, sist revidert 28.09.18. Planen skal være godkjent av Bodø kommune v/Byteknikk og Byplan.

## 2.8 Bygge- og anleggsfasen

Det skal utarbeides en plan for hvordan ulemper for beboere og næringsetableringer skal håndteres i bygge- og anleggsfasen, og planen skal være godkjent før det kan gis rammetillatelse. Detaljert plan for beskyttelse av omgivelsene skal være skriftlig godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.

Planen skal redegjøre for ansvarlig for informasjon og henvendelser, samordningsmøter, driftsopplegg i ulike faser, driftstider, skjerming av byggeplass, skiltplaner, massetransport, deponering av masser, transport til og fra området, riggområde, trafikksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal håndteres i samsvar med kapittel 4 i retningslinje T-1442/2016. Tiltaksplan, med håndtering av problemer og avbøtende tiltak, skal godkjennes av Byteknikk.

## 2.9 Energiforsyning

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, og nybygg med bruksareal større enn 500 m<sup>2</sup> skal knyttes til fjernvarme. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten hvis det kan dokumenteres at alternative løsninger vil være miljømessig bedre.

## 2.10 Avfall

Avfallsløsning skal være nedgravde containere og endelig plassering av avfallsanlegg skal framgå av utomhusplan (jfr. §2,8), og løses i samråd med renovasjonsselskap.

## 2.11 Forurenset grunn

Ved påvisning av forurenset grunn, skal det for hele området utarbeides en Tiltaksplan for forurenset grunn som håndterer forurensete masser.

## 2.12 Overskuddsmasser

Det stilles krav til utarbeiding av massebudsjett og -regnskap. Det stilles krav til dokumentasjon om deponering av overskuddsmasser.

# 3. Bestemmelser til arealformål

---

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

### 3.1.1 Offentlig tjenesteyting (e<sub>2</sub> BOP)

Området BOP inngår i plankart på grunnen, og tillates benyttet til:

- Kontorbygg med tilhørende anlegg.
- Parkering for sykkel

- Parkering/oppstillingsplass for personbiler/taxi med tilhørende kjøreareal
- Nedkjøringsrampe til P-kjeller
- Gang- og uteoppholdsarealer inkludert møblering
- Renovasjon
- Varelevering

### 3.1.2 Energianlegg

Det tillates tekniske installasjon på bakken, som nødstrømsaggregat innenfor formål Energianlegg (BE). Mindre justeringer av formålgrense tillates i forbindelse med søknad om tiltak.

Bygg for nødstrømsaggregat skal tilfredsstillende lydkrav i NS 8175.

### 3.1.3 Utnyttelse

Totalt bruksareal (m<sup>2</sup> BRA) innenfor felt BOP, skal ikke overstige 14 410 m<sup>2</sup> som vist på plankart på grunnen.

Maksimal tillatt m<sup>2</sup> BRA omfatter eksisterende bygningsmasse, ny bygningsmasse, samt parkeringsareal på bakkeplan. Maks tillatt BRA gjelder for areal på grunnen, og kjellerareal under grunnen er ikke inkludert. Bruksareal skal beregnes uten tillegg for tenkte plan.

305 m<sup>2</sup> av totalt tillatt BRA er forbeholdt parkeringsareal på bakkeplan, og skal ikke regnes som en del av bygningsmassens bruksareal.

Rampe til parkeringskjeller er ikke medregnet i maks tillatt m<sup>2</sup> BRA, og tillates etablert utover maksimal tillatt BRA.

### 3.1.4 Byggegrenser og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankart. Nedkjøringsrampe til p-kjeller med tilhørende anlegg, tillates plassert utenfor viste byggegrenser.

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige følgende høydekoter som vist på plankartet:

- kote + 21,5
- kote +37,3
- kote + 40,7 (teknisk rom, overlys o.l.)

Utover dette tillattes tekniske installasjoner på tak med maksimum høyde på 1,5 m over gesims og areal på maks 10% av takflaten og skal ha en avstand på minimum 1,5 meter fra gesims. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

### 3.1.5 Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen Bodø lufthavn

Dersom det skal benyttes byggekraner over kote 58,3 meter over havet, må tiltakshaver avklare med Avinor 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. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse for bruk av kraner over kote 58,3 meter over havet før det foreligger godkjenning fra Avinor.

### 3.1.6 Krav til radiotekniske vurderinger av bygg, tilbygg og anlegg

Alle søknader om nye bygg, tilbygg, anlegg og endringer på eksisterende bygg som inkludert takkonstruksjon overstiger kote 33 m.o.h, skal sendes til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering

og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. Bodø kommune kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for byggene/tilbyggene/anleggene/fasadeendringen.

#### 3.1.7 Krav til radiotekniske vurderinger av kraner

Det settes ingen krav til radioteknisk vurdering ved bruk av mobilkraner til oppføring av bebyggelse og anlegg. Dersom det skal benyttes tårnkraner der bommen overskrider kote 33 m.o.h, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på tårnkranene. Bodø kommune kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bruk av tårnkraner.

#### 3.1.8 Arkitektoniske kvaliteter

Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk.

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

#### 3.2.1 Veg (o\_SV)

Formål o\_SV inngår i plankart på grunnen, og omfatter eksisterende vegareal som opprettholdes.

#### 3.2.2 Fortau (o\_SF)

Fortau skal opparbeides med det breddeforhold som er vist på plankartet, og i samsvar med kommunalteknisk plan godkjent av Bodø kommune v/Byteknikk.

#### 3.2.3 Kombinert formål offentlig parkering og tjenesteyting (o\_SAA)

Formål o\_SAA inngår i plankart under grunnen, og tillates benyttet til:

- Diverse lager/birom, tekniske rom, forbindelser o.l.
- Garderober
- Parkering bil og sykkel
- Nedkjøringsrampe til P-kjeller

#### 3.2.4 Hensynssone – Frisikt (H140)

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilliggende vegnivå.

## 4 Hensynssoner

---

### 4.1 Bevaring av kulturmiljø (H570)

Bevaringen gjelder bygningens form og fasader. Det er ikke tillatt å rive eller endre bygningens fasader og eksteriør. Dette gjelder ytre form, materialbruk og bygningsdetaljer.

Fasaden i første etasje mot det nye bygget er unntatt vern. Denne sonen er definert ved byggegrense.

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

## 5. Rekkefølgebestemmelser

---

### 5.1 Før rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Utomhusplan i målestokk 1:500 i hht. §2.8.
- Plan for avfallsløsning skal godkjennes av renovasjonsfirma.

- Skisse for kommunaltekniske anlegg som omfatter vei, vann, avløp, gatelys og uteområder, skal godkjennes av Teknisk avdeling v/Byteknikk.
- Redegjørelse og plan for anleggs- og driftsforhold i byggefasen, jfr. §2.7.
- Dokumentasjon av grunnforhold, jfr. §2.6 og § 2.11.

## 5.2 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge (relateres til omsøkt utbygging):

- Utomhusplan for uteoppholdsarealer og utearealer innenfor BOP, skal være godkjent.
- Detaljert plan for offentlig veigrunn og VA anlegg som er godkjent av Teknisk avdeling v/Byteknikk.
- Godkjent tiltaksplan for håndtering av ulemper i bygge- og anleggsfasen, jfr §2.8.
- Teknisk infrastruktur skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn skal være godkjent av forurensningsmyndigheten.

## 5.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gis, skal følgende foreligge/være ferdig opparbeidet:

- Offentlige veigrunn, avkjørsel, varetransport, renovasjon, fortau.
- Parkeringsplasser for sykkel, bil, samt parkeringsplasser for handicap.
- Utearealer innenfor BOP.

*Revidert i samsvar med Bystyrets vedtak den 16.04.20.*