

PLANBESKRIVELSE FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR FYLKESHUSET

Utarbeidet av Selberg Arkitekter AS



Dato 10.10.2018 (rev. 21.02.2019)

PlanID: 2018005



1 INNHOLD

1	Sammendrag	6
2	Bakgrunn	7
2.1	Hensikten med planen	7
2.2	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	7
2.3	Tidligere vedtak i saken	8
2.4	Utbyggingsavtaler.....	8
2.5	Krav om konsekvensutredning?	8
3	Planprosessen	9
3.1	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart	9
4	Planstatus og rammebetingelser	10
4.1	Overordnede planer, statlige planretningslinjer og føringer	10
4.2	Fylkeskommunale planer	10
4.3	Kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner	11
4.3.1	Kommuneplanens arealdel 2014-2026	11
4.3.2	Grønnstrukturplan for Bodø kommune.....	12
4.3.3	Forslag til kommunedelplan for sykkel 2017-2025	14
4.4	Gjeldende reguleringsplaner	14
4.5	Tilgrensende planer	14
5	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	16
5.1	Beliggenhet.....	16
5.2	Avgrensning og størrelse på planområdet	16
5.3	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	17
5.4	Landskap og klimaforhold	19
5.5	Kulturminner og kulturmiljø	20
5.6	Naturverdier	20
5.7	Trafikkforhold	20
5.7.1	Kjøreatkomst og parkering	21
5.7.2	Vegsystem og trafikkmengde	21

5.7.3	Ulykkessituasjon	21
5.8	Kollektivtilbud.....	22
5.9	Barns interesser.....	22
5.10	Teknisk infrastruktur – vann og avløp	22
5.11	Trafo	23
5.12	Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme	23
5.13	Grunnforhold.....	23
	Støyforhold.....	24
5.14	Luftforurensing.....	24
6	Beskrivelse av planforslaget	25
6.1	Mulighetsstudie – ulike alternativ.....	26
6.2	Planlagt arealbruk	28
6.2.1	Formål i plankart.....	28
6.3	Bebyggelsens plassering og utforming.....	30
6.3.1	Byggegrenser og maks kotehøyde.....	31
6.3.2	Grad av utnytting.....	33
6.4	Atkomst og trafikkareal.....	34
6.4.1	Myke trafikanter	34
6.4.2	Kjøreatkomst personbiler	34
6.4.3	Parkering.....	35
6.4.4	Varelevering og renovasjon.....	36
6.4.5	Taxi.....	36
6.5	Uteoppholdsareal tilknyttet Fylkeshuset	36
6.6	Universell utforming.....	37
6.7	Teknisk infrastruktur	37
6.8	Energi og miljøforhold.....	38
6.9	Rekkefølgebestemmelser	38
7	Virknings/konsekvenser av planforslaget	39
7.1	Overordnede planer	39
7.2	Landskap og stedets karakter.....	39
7.3	Sol- og skyggeforhold	40
7.4	Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi	40

7.5	Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven	40
7.6	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk.....	41
7.6.1	Dagens situasjon.....	41
7.6.2	Ny situasjon	43
7.7	Trafikkforhold.....	44
7.8	Barns interesser.....	44
7.9	Universell tilgjengelighet.....	45
7.10	Energibehov – energiforbruk	45
7.11	ROS	45
7.12	Teknisk infrastruktur	46
7.13	Økonomiske konsekvenser for kommunen	47
7.14	Avveining av virkninger	47
8	Innkomne innspill.....	48
9	Vedlegg	49

1 Sammendrag

Fylkesadministrasjonen i Bodø viser seg å ha et økende arealbehov for kontorlokaler. Med utgangspunkt i vedtak av Økonomiplan 2018-21, (FT-sak 179/2017) har Nordland Fylkeskommune igangsatt et arbeid for å synliggjøre hvilke muligheter en har for å dekke dette arealbehovet innenfor Fylkeskommunens egen tomt.

Selberg Arkitekter har vært ansvarlig for utarbeidelse av skisseprosjekt for nybygg for Nordland Fylkeskommunen, som ble ferdigstilt 22 mai 2018. Reguleringsplanforslaget bygger på ovennevnte skisseprosjektet. Ulike alternativer med plassering av bygg på tomten er vurdert gjennom skisseprosjektet. Utover foreslått hovedbygg synliggjør skisseprosjektet også to mulige utvidelser skissert innenfor eiendommen. Reguleringsplanen med illustrasjonsmateriale legger til rette for maks utbygging for å gi den nødvendige fleksibilitet i detaljprosjekteringen.

Detaljregulering omhandler utvidelse av eksisterende Fylkeshus med en egen kontorfløy. Eksisterende Fylkeshus har arkitektoniske kvaliteter, som ønskes bevart og nybygg er foreslått som egen separat bygningskropp med forbindelse mellom nytt og gammel bygg i første plan. Det legges til rette for parkeringskjeller og noe bakkeparkering.

Skisseprosjekt med mulig utvidelse ble behandlet i Fylkesrådet 14.09.2018. (sak 259/2018). Saken ble behandlet i Fylkestinget i 8. oktober 2018 (sak 129/2018). Arealbehovet er ikke endelig fastlagt mht hvilke sektorer som skal inn i bygget og om det cellekontor eller kontorlandskap.

Samtidig med varsling av planoppstart, ble det annonsert åpent møte i august, som en del av medvirkningsprosessen i reguleringsplanen. Det er avholdt åpent møte i Bodø Bylab. Prosessen fram mot planlagt konsept ble belyst. Kvaliteter og utfordringer i reguleringsplanforslaget ble presentert og det ble gitt muligheter til spørsmål, samt opplyst om frist for skriftlig innspill til planforslaget innen 3 september. Basert på innspill i medvirkningsperioden er konseptgrunnlaget for reguleringsplanens rammer justert. Utvidelsesmuligheter i planforslaget er redusert.

Det legges opp til en første gangsbehandling vinter 2019 med en sluttbehandling 2. kvartal 2019.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet Selberg Arkitekter AS i samråd med Nordland Fylkeskommune.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en utvidelse av eksisterende Fylkeshus i Bodø med en ny kontorfløy. Foruten Fylkeskommunens arealbehov skal utvidelsen også omfatte areal for andre offentlige etater som bl.a. Statens vegvesen. Arealbehovet er ikke endelig fastlagt mht. hvilke sektorer som skal inn i bygget og om det legges til rette for cellekontor eller kontorlandskap. Reguleringsplanen med illustrasjonsmateriale legger derfor til rette for en maks utbygging for å gi den nødvendige fleksibilitet i detaljprosjekteringen. Maks utbygging er skissert med transparent blått volum på illustrasjonene til reguleringsplanforslaget, se vedlegg 2.

Planarbeidet skal finne gode løsninger på adkomst, parkering, forbindelseslinjer, utearealer/oppholdsarealer og innpasses i eksisterende bebyggelsesstruktur.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Fylkeshuset er lokalisert på eiendommen Prinsens, gate 100 gnr./bnr. 138/3048. Planområdet er på ca. 10 daa.

Eiendommen består av eksisterende fylkeshus plassert på nordsiden i kvartalet langs Prinsens gate, og en stor parkeringsplass på bakken sentralt i kvartalet. I sør mot Fredensborgveien er det opparbeidet plenarealer.

Planavgrensning følger i hovedsak tomtegrense for gnr/bnr 138/3058, samt vegareal til midtlinje i Hålogalandsgata, Fredensborgvegen og Nyholmsgata. Avgrensning mot Prinsens gate nord, følger nylig vedtatt reguleringsplan for kv. 99, Bodø sentrum (2016018).



Figur x: Fylkeskommunens eiendom.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Med bakgrunn i Fylkestingets vedtak i sak 179/2017 har Fylkesrådet fått utarbeidet ett skisseprosjekt som viser mulige løsninger på Fylkesadministrasjonens arealbehov. Vedtaket inngikk som en del av behandling av Økonomiplanen 2018-2021 der arbeidet med ny administrasjonsfløy, areal- og funksjonsprogram ble igangsatt. Basert på dette ble skisseprosjekt utarbeidet og ferdigstilt 22 mai 2018.

Skisseprosjektet er behandlet i Fylkesrådet 14.09.18 (sak 259/2018) og i Fylkestinget 08.10.2018 (sak 129/2018).

2.4 Utbyggingsavtaler

Det finnes per i dag ingen inngåtte utbyggingsavtaler for området. Det er varslet igangsatt arbeid med utbyggingsavtale, datert 06.10.2018.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Dagens arealbruk avsatt i kommuneplanens arealdel 2014 - 2026 er offentlig tjenesteyting. Planforslag er i overensstemmelse med formål i KPA, og utvidelsen overstiger ikke 15 000 m² BRA, iht. punkt 30 Vedlegg I i Forskrift om konsekvensutredninger. Det vurderes derfor ikke til å være behov for en konsekvensutredning av tiltaket i henhold til forskriften.

I oppstartsmøte (22.05.2018) med Bodø kommune, Byplan, er det bekreftet at tiltaket ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredninger.

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Det er avholdt formelt oppstartsmøte med Byplan 22.05.2018. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort ved annonse i Avisa Nordland 11.07.2018. Planoppstart ble også varslet på Bodø kommunes nettsider, samt Selberg Arkitekters nettside. På Selberg Arkitekters nettside ble også planinitiativ og oppstartsmøtereferat gjort tilgjengelig for de som ønsket utdypende informasjon. Det ble samtidig sendt ut høringsbrev til berørte parter/gjenboere, overordnede myndigheter, interesseorganisasjoner og interne høringsparter. Merknadsfristen for å komme med innspill var 03. september.

I kunngjøringsannonse og varslingsbrev (se vedlegg 10) ble det også invitert til et åpent møte i løpet av høringsperioden, som ble avholdt i biblioteket i Bodø, Bylab 23. august 2018.

Det er avholdt flere arbeidsmøter med Byplan og interne avdelinger i Bodø kommune i løpet av planprosessen. Renovasjon, Sektormyndigheter og Bodø ungdomsråd er orientert om prosjektet, men det er ikke avholdt egne særmøter.

VARSEL OM IGANGSATT PLANARBEID FOR FYLKESHUSET I NORDLAND, EIENDOM GNR./BNR. 138/3048 M.FL.

Trondheim 05.07.2018

Til grunneiere/naboer/berørte parter

SELBERG
ARKITEKTER

VARSEL OM IGANGSATT PLANARBEID FOR FYLKESHUSET EIENDOM GNR./BNR. 138/3048, BODØ KOMMUNE

Iht. plan- og bygningsloven § 12-8 varsles at det er satt i gang planarbeid for eiendom gnr./bnr. 138/3048 og del av 138/4722, i Bodø kommune. Planområdet er lokalisert i Bodø sentrum, Prinsens gate 100. Tiltakshaver er Nordland fylkeskommune.

Hensikten med planen er å utarbeide en detaljert reguleringsplan som legger til rette for utvidelse av det eksisterende Fylkeshuset med en ny kontorfløy.

Varslet planområde er ca. 10 daa og omfatter tomten 138/3048, samt vegareal til midtlinje i Hålogalandsgata, Fredensborgvegen og Nyholmogata. Avgrensning mot Prinsens gate nord, følger nylig vedtatt reguleringsplan for kv. 99, Bodø sentrum (2016/18).

Tiltaket utløser ikke krav til fastsettelse av planprogram eller konsekvensutredning. Planforslag er i overensstemmelse med formål i KPA, og utvidelsen overstiger ikke 15 000 m² BRA, iht. punkt 30 Vedlegg i Forskrift om konsekvensutredninger.

Åpent møte

I forbindelse med planarbeidet vil det bli avholdt et åpent møte 23. august kl. 19.00 i Bodø Bylab. Her vil det bli holdt en presentasjon av pågående planarbeid, og de som ønsker kan komme med spørsmål eller innspill til planarbeidet.

Planstatus og eksisterende forhold

I kommunehyplens arealdel for 2014-2026 er området avsatt til offentlig tjenesteyting. Maks byggehøyde er satt til 6 etasjer, og arealet er definert som sone A. Det er ingen gjeldende detaljregulering for området.

Eiendommen består av eksisterende fylkeshus plassert på nordsiden i kvartalet langs prinsens gate, og en stor parkeringsplass på bakken sentralt i kvartalet. I sør mot Fredensborgveien er det opparbeidet plenarealer.

Tiltaket

Viktige tema i reguleringsplanarbeidet er trafikkforhold, herunder vurdering av eventuelt nyskapt trafikk, parkeringsforhold, varelevering, kollektivtrafikk, uteroms kvaliteter, med mer.

Nytt bygg er foreslått plassert i sørvestre del av eiendommen, og er tilknyttet eksisterende bygg med en glassforbindelse. Hovedinngang er planlagt sentralt på tomten, der naturlig gangatkomst vil være fra Nyholmogata i øst, og via forplassen i sør. Kjøreatkomst til tomten er planlagt fra Nyholmogata i øst, der man enkelt har atkomst til p-kjeller og en mindre andel bakkeparkering.

plan | arkitektur | landskap
Selberg Arkitekt AS
og nr. 820 644 102/moa

postadresse
p.o. 604 Torshov
423 Trondheim

kontaktmøte
klappemogen 17 a
7037 Trondheim

online
post@selberg.no
www.selberg.no

sentralbord
73 18 80 00

Figur 1: Kunngjøringsannonse og varselbrev.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer, statlige planretningslinjer og føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging av 12. juni 2015.

De nasjonale forventningene samler mål, oppgaver og interesser som regjeringen forventer at fylkeskommunen og kommunen legger særlig vekt på i planleggingen.

De nasjonale forventningene vektlegger gode og effektive planprosesser, planlegging for bærekraftig areal- og samfunnsutvikling, samt planlegging for attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder.

Statlige planretningslinjer for klima og energiplanlegging i kommunene

Retningslinjen har som formål at det bl. a. skal legges til rette for effektiv og miljøvennlig energibruk og planlegges slik at klimagasserutslipp reduseres.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Barn og unges interesser skal styrkes og synliggjøres gjennom all arealplanlegging. Ved å ha fokus på dette i tidlig planlegging vil en kunne skape gode løsninger og gi kommunen et bedre grunnlag for å ivareta deres interesser i videre planlegging ved evt. interessekonflikter med barn og unges interesser.

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal-, bolig- og transportplanlegging

Målet med retningslinjen er å planlegge arealbruk og transportsystem som skal fremme samfunnsøkonomisk og effektiv ressursutnyttelse, der det settes fokus på trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling.

Norges oppfølging av FNs bærekraftsmål

FNs 17 bærekraftsmål er universell og gjelder alle land. Bærekraftmålene ser miljø, økonomi og sosial utvikling i en sammenheng. Dette handler blant annet om helsebringende løsning som aktiviserer barn, ungdom og voksne i alle aldre. Gjennom helhetlig tenkning av bærekraftmålene vil en kunne skape verden som et bedre sted å være. De nære uteområdene og forbindelseslinjene, som gir gode trafikk-løsninger vil bidra til å nå bærekraftmålene.

Naturmangfoldloven

Formålet med loven er å ivareta naturens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold i arealplanleggingen og skal vurderes i all arealplanlegging.

4.2 Fylkeskommunale planer

Fylkesplanen for Nordland 2013-2025 ble vedtatt av fylkestinget 27.02.2013.

Fylkesplanen for Nordland 2013-2025 ble vedtatt av fylkestinget 27.02.2013. Arealpolitiske retningslinjer som omhandler lokalisering av arbeidsplasser og boliger mht. fortetting med kvalitet, avstand, skoler og barnehager og deres uteområder, universell tilgjengelighet, landskap, kultur og

miljø er innlemmet i Fylkesplanen. Temaene er viktig føringer for miljøvennlig arealplanlegging, og omtales i senere kapittel.

4.3 Kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner

4.3.1 Kommuneplanens arealdel 2014-2026

I kommuneplanens arealdel 2018-2030 (vedtatt 14.06.2018) ligger planområdet innenfor *kvartal 1.99, Prinsens gate 100*. Formålet er offentlig tjenesteyting - nåværende.



Figur 2: Planområdet har formål offentlig tjenesteyting i Kommuneplanens arealdel 2014-2026.

Maks byggehøyde er angitt til 6 etasjer.

Byggegrenser gitt i KPA 2014-2026 sier «byggegrenser mot kommunal vei er 4 m regnet fra areal regulert til kommunalt trafikkformål vist på plankartet. (...) For kommunale hovedveier og veier i uregulerte områder i resten av kommunen settes byggegrense til 15,0 meter fra senterlinje.

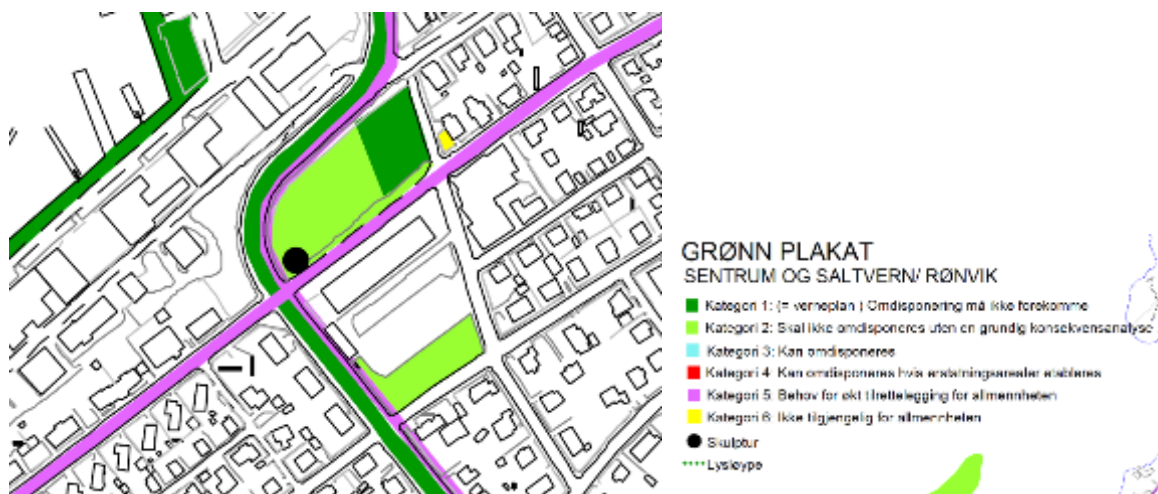
4.3.2 Grønnstrukturplan for Bodø kommune

Kommunedelplan Grønnstruktur for Bodø kommune, med tilhørende bestemmelser og grønn plakat ble vedtatt 14.09.2017. Fylkestomten ligger i denne kommunedelplanen inne som «Grøntområder tilknyttet institusjoner/arbeidsplasser(G/I)».

I følge gjeldende grønn plakat skal alle areal avmerket med grønt på kartet og definert innenfor grønnstrukturkategorier vernes mot inngrep – i tråd med kommuneplanens arealdel. I kommuneplanens arealdel ligger hele tomten inne som formål offentlig tjenesteyting, og det er derfor ikke sikret et konkret areal (lokalisering eller størrelse) til grønnstruktur internt på tomten i gjeldende KPA.



Figur 3: Gjeldende Grønn plakat, kommunedelplan for grønnstruktur (vedtatt 14.09.2017).



Figur 4: Tidligere grønn plakat (2002), nå erstattet av ny kommunedelplan for Grønnstruktur (vedtatt 14.09.2017).

I tidligere grønnstrukturplan fra 2002 (nå erstattet) ligger deler av Fylkestomten, dvs. plenarealet i sør, inne som «Kategori 2: Skal ikke omdisponeres uten en grundig konsekvensanalyse». Denne er som nevnt nå erstattet av Kommunedelplan for grønnstruktur vedtatt 14.09.2017 (som referert til over i Figur 3), og dette reguleringsplanforslaget tar derfor utgangspunkt i føringene som er gitt her og definisjonen: **grøntområder tilknyttet institusjoner/arbeidsplasser (G/I)**. Det er i den sammenheng et

viktig prinsipielt skille mellom en offentlig tilgjengelig park, og det vi snakker om her, nemlig grøntområder tilknyttet Fylkeshuset som en institusjon/arbeidsplass.

På tomten i dag er det totalt ca. 3 282 m² med grøntareal. Dette betyr ikke det samme som kvalitativt grøntareal, da dette er oppstykkede areal inkludert bl.a. et smalt restareal langs bygg, samt et åpent plenareal omkranset av trafikk- og parkeringsareal.

Rett nord for Fylkeshustomten, der det tidligere har vært en stor bakkeparkeringsplass, er det igangsatt arbeid med etablering av en offentlig tilgjengelig aktivitetspark på taket av nytt parkeringshus.



Figur 5: Grøntareal på tomten i dag.

4.3.3 Forslag til kommunedelplan for sykkel 2017-2025

I forslag til kommunedelplan for sykkel er Hålogalandsgata, som ligger vest for planområdet, lagt inn som en prioritert sykkelrute.



Figur 6: Kommunedelplan for sykkel 20178-2025. Hålogalandsgata er markert med rødt.

4.4 Gjeldende reguleringsplaner

Selve planområdet er i dag uregulert. Området grenser imidlertid inn til regulerte områder i nord, vest og nordøst.

4.5 Tilgrensende planer



Figur 7: Oversikt over gjeldende reguleringsplaner i naboområdene.



Figur 8: Illustrasjon av reguleringsplanforslag for kvartal 99 (planId 18042016018), som ligger rett nord for Fylkeshuset.

Nord for Fylkeshuset er det nylig vedtatt en detaljregulering for kvartal 99 (planId 18042016018), som omfatter et parkeringsanlegg med park på tak. I denne planen er det også regulert tosidig fortau i bl.a. Prinsens gate.

Krysset Prinsensgate og Hålogalandsgate har fått en ny utforming som et resultat av regulert parkeringsanlegg i kvartal 99.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

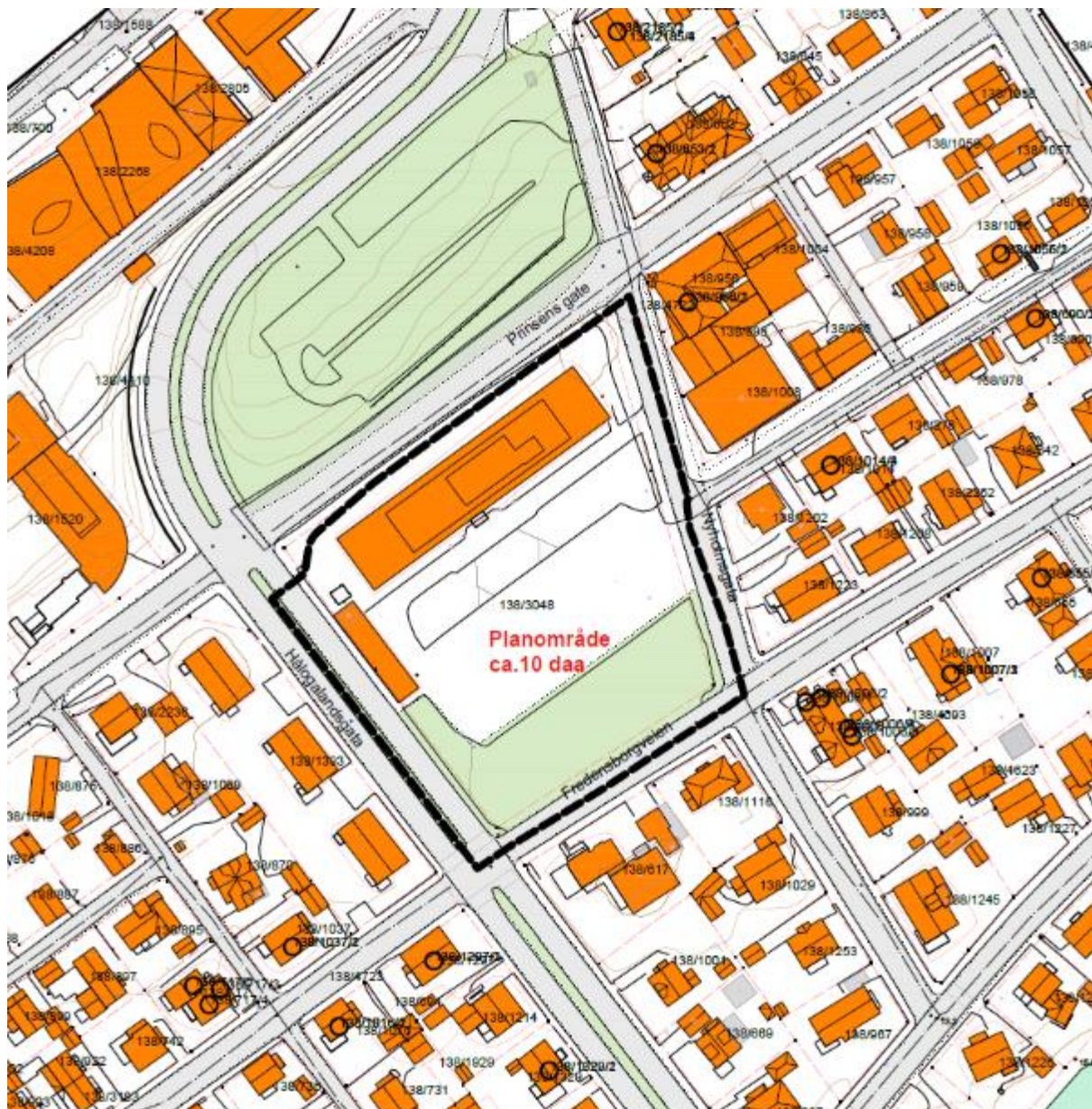
Planområdet ligger i kvartalet Prinsens gate 100, definert som sone A, (bykjernen) i kommuneplanens arealdel.



Figur 9: Planområdets beliggenhet (Kilde: Google Earth).

5.2 Avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet er på ca. 10 daa. Planavgrensning følger i hovedsak tomtegrense for gnr/bnr 138/3058, samt vegareal til midtlinje i Hålogalandsgata, Fredensborgvegen og Nyholmsgata. Avgrensning mot Prinsens gate nord, følger nylig vedtatt reguleringsplan for kv. 99, Bodø sentrum (2016018).



Figur 10: Planavgrensning for reguleringsplanen.

5.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Eiendommen består av eksisterende Fylkeshus plassert på nordsiden i kvartalet langs Prinsens gate, og en stor parkeringsplass på bakken sentralt i kvartalet. I sør mot Fredensborgveien er det opparbeidet plenarealer.



Figur 11: Kvartalsstruktur med gatenett, og delområder med ulik typologi og utnyttelsesgrad.

Når man ser flyfoto av de sentrale områdene av Bodø er det tydelig at byen er basert på en rutenettsplan, med kvartalsmessig organisering av gater og bebyggelse. Dette gir en tydelig struktur av både sentrum og boligbebyggelsen.

Gate- og byromsstrukturen man finner i dag, har opprinnelse fra planen fra 1943 for Brente Steders Regulering (BSR), tegnet av Sverre Pedersen. Denne planen har en tydelig romstruktur, med siktlinjer mot markerte landskapselement i byens omgivelser. Planen viser en tydelig kobling mellom byen og havet. Gatene går uhindret fra kvartalsstrukturen og ned mot kaia.

I sentrum er kvartalene mer bymessig («Den tette byen»), med lukkede og åpne karreer.

Tomten med Fylkeshuset ligger imidlertid i overgangssonen mellom sentrumsområdet «den tette byen», og den tilgrensede

boligbebyggelsen med «hageby» og småhuspreg. I likhet med sentrumsområdet, er også boligbebyggelsen strukturert i et markant rutenett med kvartaler, og både sentrum og boligområdene har et relativt homogent og enkelt uttrykk. Boligkvartalene er imidlertid mer åpne med enkeltstående bygg, og der villabebyggelsen med tilhørende hager gir et grønt, og frodig preg. Selve sentrumsområdet har i mindre grad grønne områder, og oppleves «hardere» og med mer urbane byrom.

Planområdet, Prinsens gate 100, ligger på platået over sentrum på ca. kote 14-15. Kvartalet er tilnærmet formet som et trapes og danner gode by- og gaterom mot tilliggende bebyggelse. Fylkeshuset er plassert langs Prinsens gate mot nord, og framstår godt eksponert bygg mot sentrum og kontrasterende mot småhusbebyggelsen.

Boligbebyggelsen i naboområdene består i stor grad av 2-etasjers småhusbebyggelse i tre, med saltak. Rett vest for planområdet ligger «Svenskebyen», som representerer en viktig del av norsk boligbygging under okkupasjonen under andre verdenskrig. Boligområdet forteller historien om stor boligmangel etter at Bodø ble bombet i begynnelsen av krigen, og hvordan nødhjelp fra Sverige bidro til å reise nye boliger under okkupasjonen (Kilde: Riksantikvaren). «Svenskbyen» er klassifisert som fredet kulturmiljø, med nasjonale interesser i by.

5.4 Landskap og klimaforhold

Tomten er tilnærmet flat, og ligger i et bebygd landskap, som beskrevet tidligere. Det omliggende landskapet med silhuetter er synlig fra tomten i enkelte sikretninger, men preger i liten grad opplevelsen av området.



Figur 12: Det er i liten grad utsikt til omliggende landskapsilhuetter fra tomten.

Tomten har relativt gode solforhold.

Bodø har et subarktisk maritimt klima. Det spesielle subarktiske maritime klimaet som Bodø har, gir mildere somrer, og en vintertemperatur ikke langt under null grader.

Vindforhold

Bodø er kjent for sin sterke vind. Følgende vindretninger regnes for å være fremherskende i dette området av Bodø:

- Vind fra N: oppleves ofte som kald vind i månedene mai-august (relativt lave vindstyrker)
- Vind fra V: ofte nedbør i form av regn/sludd
- Vind fra VSV: ofte nedbør i form av regn/sludd (relativt høye vindstyrker)
- Vind fra Ø: dominerende vindsektor, gir kald landvind i vintersesongen

Vind fra øst er fremherskende over året, mens vind fra VSV gir høyest andel av vind større enn 15 m/s. Hensynet til vind fra Ø og VSV er generelt sett viktigst for vindklimaet i sentrum av Bodø.

(Kilde: Outdoor Environment Technology AS).

5.5 Kulturminner og kulturmiljø



Figur 13: Oversikt over kulturminner, samt SEFRAK-bygg (Kilde: miljøstatus.no). Planområdet er markert med rød sirkel.

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner, kulturmiljøer eller bygninger i Kulturminnesøk.no og SEFRAK-registeret i eller i nærheten av planområdet. Området grenser inn til kulturminneområde i vest: «Svenskebyen». «Nasjonal interesseområde» i by (kilde: Riksantikvaren).

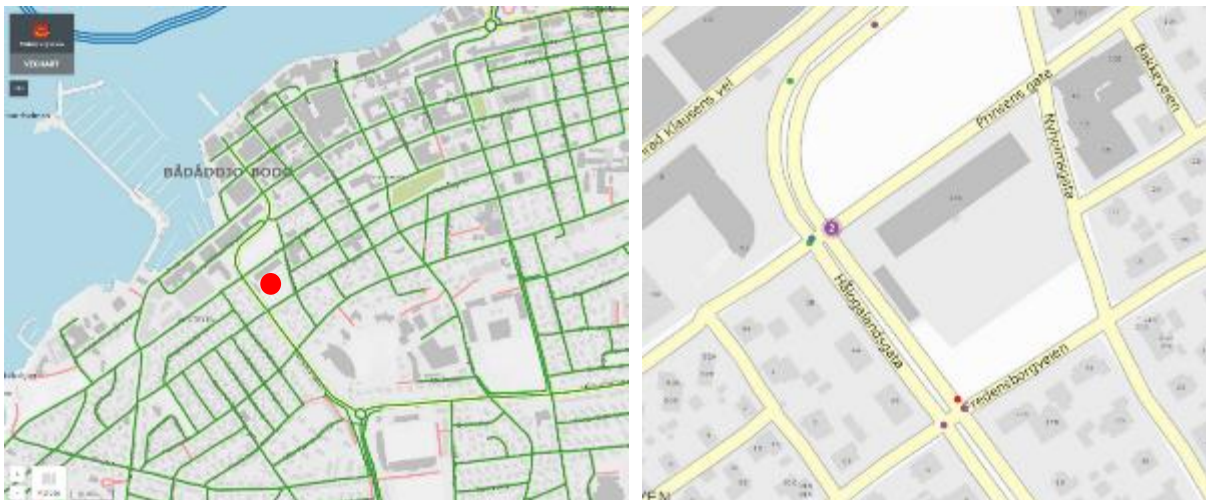
I forslag til KPA 2018-2030 er det utarbeidet et temakart som viser kulturminner i sentrum.

5.6 Naturverdier

Det er ikke registrert truet, nært truet eller annet viktig naturmangfold innenfor utbyggingsområdet i Naturbasen eller Artsdatabankens artskart. Det er noe grøntareal innenfor tomta, men dette er i hovedsak plen, i tillegg til noen trær i tilknytning eksisterende bygg og parkeringsplass. Det er tvilsomt at dette har noen stor verdi for biologisk mangfold, men det bidrar til områdets grønne preg. Området inngår også i kommunedelplan for grønnstruktur, som omtalt i kapittel 4.3.2.

5.7 Trafikkforhold

Planområdet ligger omkranset av de kommunale gatene/veiene Hålogalandsgata i vest, Fredensborgveien i sør, Nyholmsgata i øst, og Prinsens gate i nord.



Figur 14: Grønn = kommunal veg, Rød = privat veg. Registrerte trafikkulykker Figur 6: Trafikksituasjonen. Rød=fotgjenger, blå=sykkelulykke, grønn= MC-ulykke, lilla=bilulykke veg (Kilde: Statens vegvesen, vegkart.no. NVDB).

5.7.1 Kjøreatkomst og parkering

Kjøreadkomst i dag er fra Nyholmsgata til en større parkeringsplass og hovedadkomst til bygget. Vareleveranse har samme adkomst som til hovedinngang. Det antas at det meste av trafikken kommer fra Hålogalandsgata, via Fredenborgsveien eller Prinsengata.

Det er omtrent 100 parkeringsplasser på bakkeplan tilknyttet Fylkeshuset i dag. I tillegg er det gateparkering i Nyholmsgata og Fredensborgvegen.

5.7.2 Vegsystem og trafikkmengde

Fredensborgvegen, Nyholmgata og Prinsengata er mindre bygater som betjener trafikk til boliger og næring i området. Prinsengate betjenes i tillegg av buss. Gatene har fartsgrense 30 km/t. Nyholmsgata har tosidig fortau, mens Prinsengata og Fredensborgveien har fortau langs sørsiden av vegen.

Fredensborgveien og Prinsengate møter begge Hålogalandsgata i hvert sitt vikepliktsregulerte kryss. Hålogalandsgata er forkjøringsveg, og har fartsgrense 40 km/t. Kjørefeltene i gata er delt fra hverandre med tresatt grøntrabatt, og det er kantparkering langs begge kjørefelt. Det foreligger ikke trafikkdata for hverken Hålogalandsgata, Prinsengate, Nyholmsgata eller Fredensborgveien i Nasjonal Vegdatabank (NVDB).

I forbindelse med utbygging av kvartal 21 har Norconsult gjort en trafikkanalyse (2015). Rapporten finner at ÅDT i Hålogalandsgata er 5500 kjt/d.

Videre trekker rapporten frem krysset Hålogalandsgata x Dronningens gate som det mest kritiske vegkrysset i forhold til trafikkgenerering fra planen. Det er gjort trafikktegninger i krysset i ettermiddagsrushet, med påfølgende kapasitetsanalyse. Rapporten konkluderer med at krysset har tilfredsstillende avvikling i ettermiddagsrush både før og etter utbygging.

Det vises for øvrig til trafikknotat utarbeidet av ViaNova (vedlegg 5).

5.7.3 Ulykkessituasjon

Det er registrert én ulykke med henholdsvis gående i Hålogalandsgata (2003), og én syklende i krysset Prinsens gate og Hålogalandsgata (1995). I tillegg er det henholdsvis 2 bilulykker i krysset Prinsens gate og Hålogalandsgata og krysset Fredensborgveien og Hålogalandsgata. Kun lettere skader.



Figur 15: Hålogalandsgata til venstre, og Fredensborgveien til høyre (Kilde: google streetview).

5.8 Kollektivtilbud

Området har god kollektivdekning, og nærmeste bussholdeplass for busser fra Bodø sentrum ligger i Hålogalandsgata rett ved tomten (betjent av bussrute 1, 2, 3 og 4). På grunn av pågående vegarbeid i området er det i dag midlertidig busstopp i Fredensborgveien for busser som kjører i retning Bodø sentrum og rådhuset.

5.9 Barns interesser

Etter stedlig befarings synes området ikke å være i bruk av barn og unge. Området omfatter et offentlig bygg, og har noe grøntareal. Utover Fylkesbyggets besøksfunksjon vurderes tomten i liten grad til å være benyttet av barn og unge til lek og opphold.

5.10 Teknisk infrastruktur – vann og avløp

Offentlige vann- og avløpsledninger ligger i Nyborgsveien, Fredensborgvegen, Hålogalandsgate og Prinsensgate. Avløpssystemet består i stor grad av fellessystem, med unntak av etablert separatsystem i Rensåsgata og nordre del av Nyholmsgata. Eksisterende avløpsanlegg i området består av fellessystem, med unntak av ledningene i nordenden av Nyholmsgata hvor det er eksisterende separatsystem. Området avvannes til dagens overvannsledning OV 300 i Hålogalandsgate. Vanntilknytningen for fylkeshuset er i Prinsens gate, mens dagens avløp er fra østenden av fylkeshuset.



Figur 16: VA-kart i eksisterende situasjon. Trafostasjon innenfor planområdet er markert med en rød boks.

5.11 Trafo

Det ligger en trafostasjon i nordvestre del av tomten. Eksisterende nettstasjon er et 230 V anlegg fra 2007. Fjernvarme inngår som en del av bygget (fjernvarmesentral).

5.12 Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme

Tomten ligger innenfor område med krav til tilknytning til fjernvarme (ledninger i Nyholmsgata).

Nybygg med bruksareal større enn 500 m² skal knyttes til fjernvarme, men det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten hvis det kan dokumenteres at alternative løsninger vil være miljømessig bedre.

5.13 Grunnforhold

Området er tilnærmet flatt, omtrent på kote +15. Grunnforholdene på tomten består i hovedsak av meget fast leire med tykkelse 14-23 m over berg. Norconsult har gjort en geoteknisk og miljøtekniske vurderinger av tomten (5175928-RIG01, 25.09.2017 og FG-01, 18.08.2017).

Området ligger innenfor kommunens aktsomhetsområde for forurenset grunn.

Det er påvist forurensning i området, noe som framgår av rapport for miljøteknisk grunnundersøkelse, (Norconsult 18.08.2017). Tiltaksplan for forurenset grunn skal utarbeides.

Støyforhold

Området berøres av gul sone for flystøy, slik situasjonen i dag framkommer (Kilde: KPA 2018-2030). Jagerflyene F16 er imidlertid vedtatt flyttet til Ørlandet. Dette er den flytrafikken som genererer den støyen som støyer mest. I tillegg skal rullebanen flyttes 900 m sørover. Totalt sett blir det derfor mindre flystøy i framtiden.

Tomten ligger nært inntil hovedtrafikkåre, Hålogalandsgata. Det er ikke kartlagt vegstøy fra denne gata.

Planområdet omfattes ikke av støyfølsom bebyggelse, og støysituasjonen vurderes derfor som ubetydelig mht. foreslått tiltak.

5.14 Luftforurensing

Planområdet omfattes ikke av følsomme bruksformål iht. veiledning til retningslinje T-1520/2012.

6 Beskrivelse av planforslaget



Figur 17: Utsnitt av illustrasjonsplan.

Reguleringsplanforslag og tilhørende skisseprosjekt er basert på *Styringsdokument for Fylkeshuset- ny fløy*, utarbeidet av Nordland fylkeskommune. Det planlegges for bygging av kontorbygg med parkeringskjeller og gode utvendige arealer. Bygget må ha tilknytning i 1. etg. og kjeller til eksisterende fylkeshus. Det er et mål å bruke massivtre ved byggingen.

Behovet er under utredning, men foreløpig registrert behov er ca. 120 kontorer med tilleggende arealer, forsamlingshall og nødvendige møterom for å avholde fylkestingsmøter, samt å dekke manglende møteromsfasiliteter i dagens fylkeshus. I forbindelse med regionreformen og overtagelse av oppgaver fra Statens vegvesen, vil det bli endringer i arealbehov. Det planlegges for økt arealbehov.

I styringsdokumentet er følgende viktige behov spesifisert:

- Sikre tilstrekkelig kapasitet i bygget og forberede for senere utvidelser.
- Skape framtidens arbeidsplasser ved valg av aktivitetsbaserte arbeidsformer. Med fysiske løsninger, ny teknologi, IKT og arbeidspraksis tett integrert, slik at det til sammen gir best mulige forutsetninger for å understøtte kjerneoppgaver.

- Egnede, funksjonelle og fremtidsrettede lokaler som skal ha en helsefremmende profil. Dvs. godt innelima, med særlig vekt på støyforhold og nok naturlig dagslys.
- Effektive og fleksible arealer/lokaler for organisering av arbeid og tilrettelagt for nåværende og fremtidige behov. Dvs. et bygg som enkelt kan tilpasses endringer i arbeidsform, organisatoriske endringer, endring i antall ansatte osv.
- Høy miljøstandard gjennom å tilrettelegge for et lavt totalt klimagassutslipp.
- Arealeffektivitet skal etterstrebes både i investering og drift, uten at det går på bekostning av funksjonalitet.

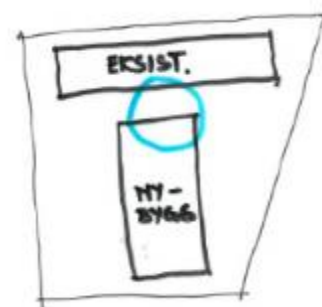
Reguleringsplanforslag og skisseprosjektet er basert på romprogram i styringsdokumentet. Det har vært flere møter med fylkeskommunen i skisseprosjektfasen. I maks utnyttelsesgrad og maks byggegrenser/byggehøyder i reguleringsplanforslaget er det lagt inn rom for framtidig utvidelse, utover romprogrammet.

6.1 Mulighetsstudie – ulike alternativ

I tidlig fase av skisseprosjektet har man vurdert ulike alternativ for plassering og utforming av volum og uteareal. Det er også vurdert hvilke arealer som bør plasseres på inngangsplanet og hvilke som kan legges til andre etasjer. Følgende er en kort oppsummering av alternativ som ble vurdert i løpet av mulighetsstudien:

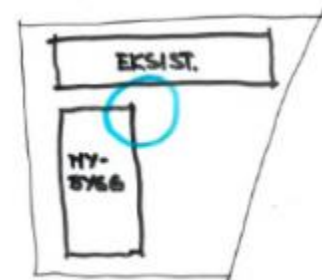
Alt.A – Nybygg plassert sentrisk på tomten:

- Lite brukbare uteområder, vanskelig å utnytte til parkering.
- Sperrer for videre utvidelse med tilbygg.
- Forsterker ikke gaterom i Hålogalandsgata som er hovedinnfartsåren (ref. § 12.5.4 i KPA2014-2026).



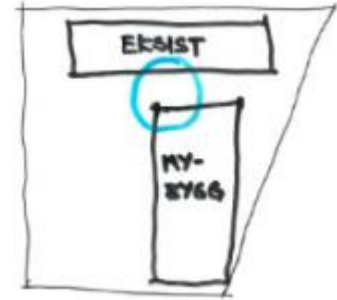
Alt.B – Nybygg plassert mot vestsiden på tomten mot Hålogalandsgata:

- Brukbare uteområder som kan utnyttes til parkering/uteareal.
- Noe skygge på uteareal i øst på ettermiddag.
- Mulighet for videre utvidelse med tilbygg i øst.
- Plassering forsterker gaterommet i Hålogalandsgata (ref. § 12.5.4 i KPA2014-2026).



Alt.C – Nybygg plassert mot østsiden på tomten mot Nyholmsgata:

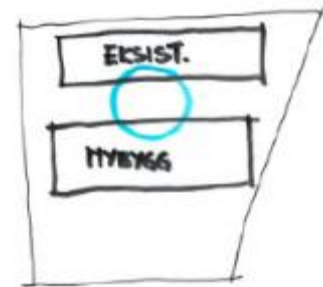
- Parkering må legges mot Hålogalandsgata, dvs. at parkeringen blir veldig synlig fra hovedvei.
- Forsterker ikke gaterom i Hålogalandsgata som er hovedinnsfartsåren (ref. § 12.5.4 i KPA2014-2026).
- Mulighet for videre utvidelse med tilbygg.
- Plassering ugunstig mht. solforhold for eksisterende nabobygg på østsiden.



Alt.D - Nybygg plassert sør for eksisterende bygg:

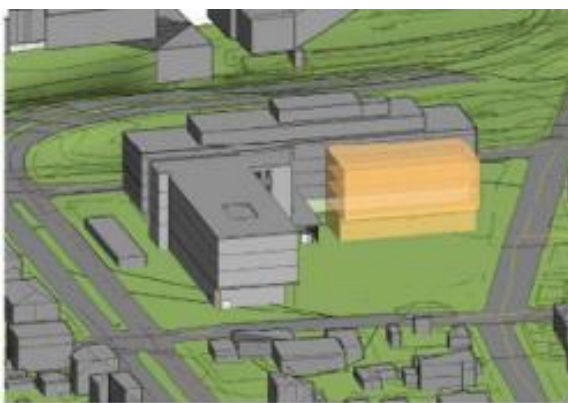
- Brukbare uteområder som kan utnytte til parkering.
- Mindre mulighet for videre utvidelse med tilbygg.
- Sperrer for eksponering av eksisterende Fylkeshus som har et fasadeuttrykk (arkitektoniske kvaliteter) som en ønsker å bevare. Konstruksjonen i fasaden er slik at den vanskelig kan skiftes ut uten å ta skade.
- Lang/ lite oversiktlig gangadkomst til eksisterende bygg.
- Forsterker ikke gaterom i Hålogalandsgata som er hovedinnsfartsåren

(ref. § 12.5.4 i KPA2014-2026).

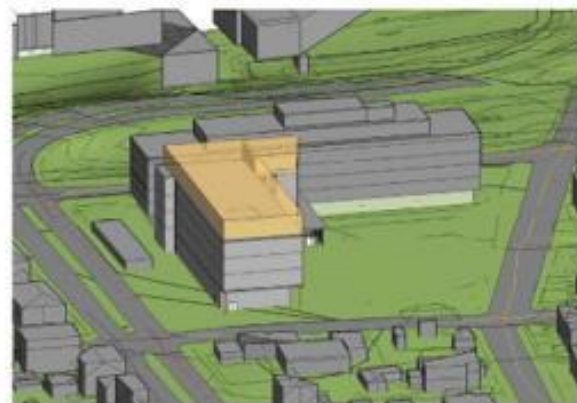


Endringer etter medvirkning

Skisseprosjektet synliggjør to alternative utvidelsesmuligheter i konseptet og ble presentert i åpent møte 23 august 2018. Etter innspill i medvirkningsperioden er konseptet bearbeidet. I reguleringsplanforslaget er det valgt å gå videre med alternativ B. Alternativ A utgår som resultat av nabomerknader mht. solforhold og utearealer. Lamellen som utgår frigjør arealer til uteopphold. Parkeringsarealer på bakken er redusert, samt at areal til forplass er flyttet og minimert i størrelse. Samlet sett bedres utearealene, som følge av ovennevnte endringer.

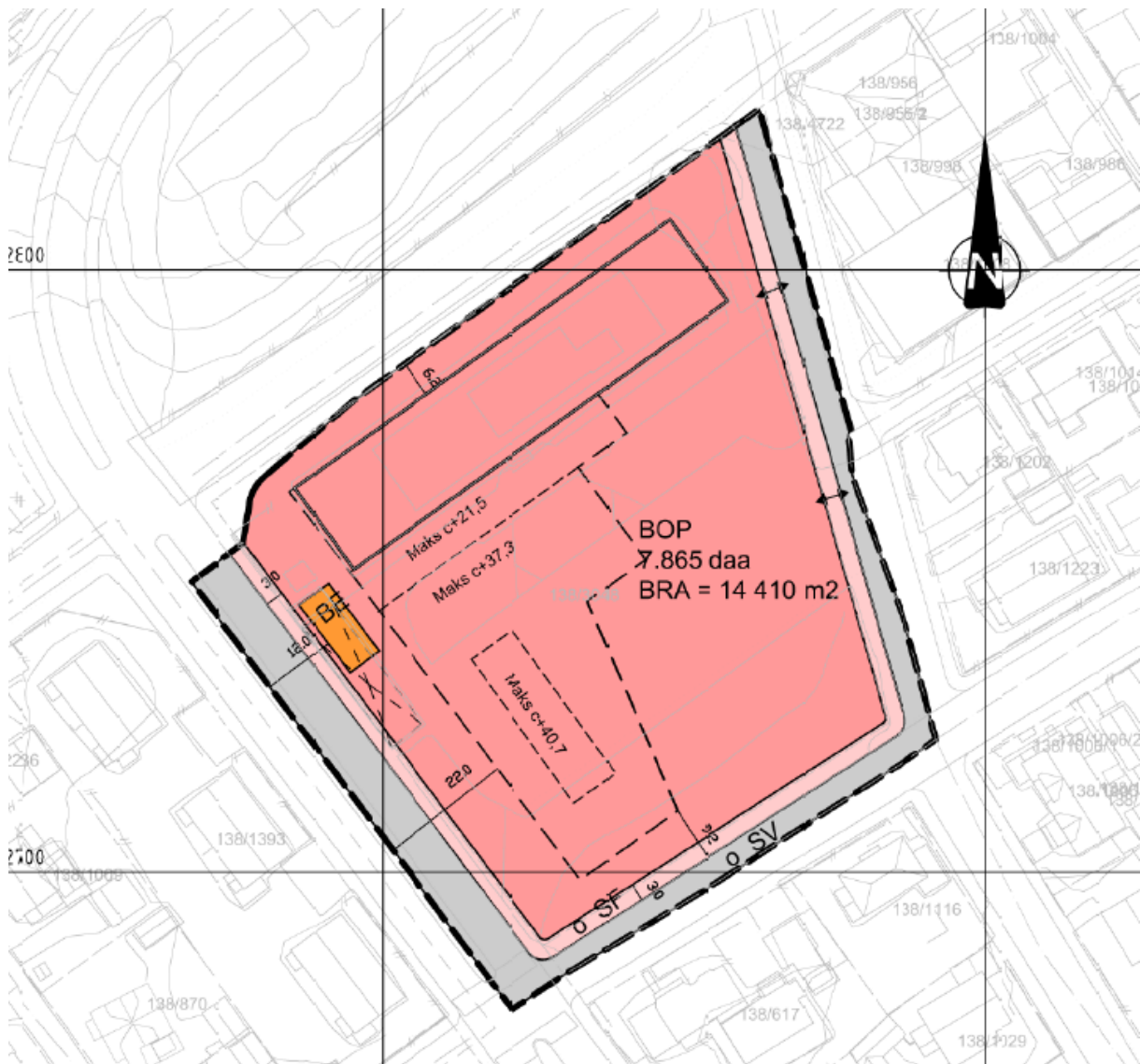


3D skisse alt.A



3D skisse alt.B

6.2 Planlagt arealbruk



Figur 18: Utsnitt av reguleringsplankart på grunnen.

6.2.1 Formål i plankart

Offentlig tjenesteyting, BOP

Plankartet reguleres med hovedformål offentlig tjenesteyting BOP, i tråd med gjeldende formål i KPA 2014-2026.

Offentlig fortau, o_SF

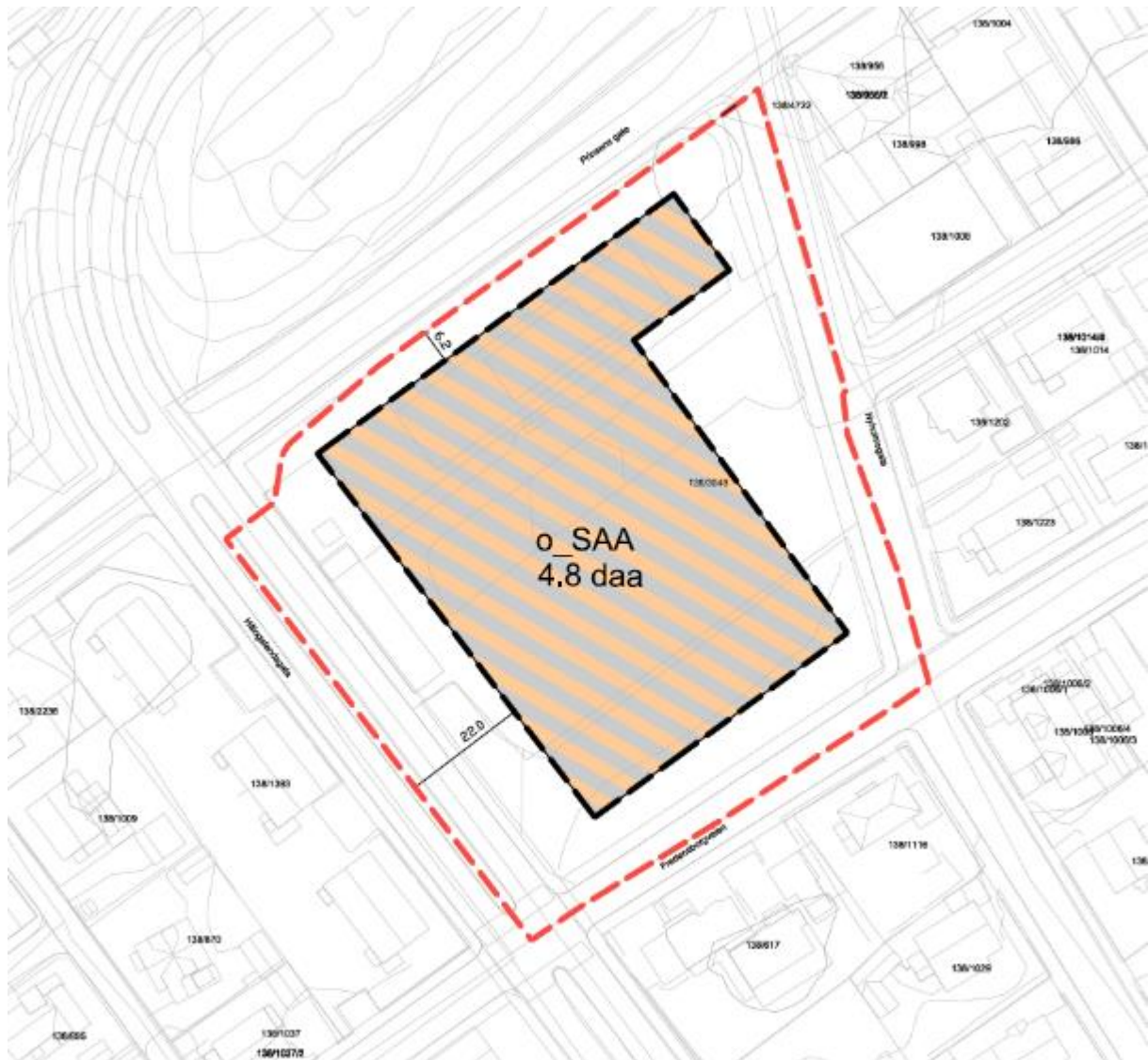
Det reguleres areal til fortau rundt hele kvartalet, som tilsluttes fortau regulert i gjeldende reguleringer i naboareal. Langs Hålogalandsgata og Nyholmmsgata er det eksisterende fortau, men med varierende kvalitet og bredde. Regulert fortau ligger i hovedsak innenfor kommunal eiendom tilhørende veiteigene.

Offentlig veg, o_SV

Plankartet omfatter trafikkareal ut til senter veg i Hålogalandsgata, Fredenborgveien og Nyholmsgata.

Energianlegg BE

Området reguleres til energianlegg. Trafostasjon og nødstrømsaggregat tillates innenfor området.



Figur 19: Utsnitt av reguleringsplankart under grunnen. Rød, stiplet linje viser planens avgrensning på grunnen.

Kombinert formål offentlig parkering og tjenesteyting, o_SAA

Reguleringsplankart under grunnen omfatter kjellerareal på eksisterende og ny bebyggelse for Fylkeshuset. Dette omfatter parkeringsareal, samt annet areal som lager, diverse birom/teknisk rom o.l.

Det er i avgrensningen av formålet lagt inn rom for utvidelse av parkeringskjeller, sammenlignet med kjellerplan vist i skisseprosjektet. Atkomst med parkeringsrampe er planlagt fra øst.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming



Figur 20: Prinsipiell illustrasjon for ny kontorfløy for Fylkeshuset. Parkmessig opparbeidelse ved inngangssonen.

Ny kontorfløy på 5 etasjer er foreslått plassert i sørvestre del av eiendommen (alt. B i mulighetsstudien). Plassering av nytt bygg danner en fasadelinje som forsterker opplevelsen av gaterommet i Hålogalandsgata (i henhold til §12.5.4 i KPA 2014-2026), og man får en åpen og inviterende forplass i tilknytning til hovedinngangen i øst. I sør og vest etableres grønne parkareal tilknyttet Fylkeshuset.

Bygget er planlagt med en høy 1.etasje på ca. 6 m. Fra inngang/foaje er det adkomst til resepsjon, konferansesal og møteromsavdeling i plan 1. Videre er det en enkel gangforbindelse til eksisterende bygg, og til trapp og heis i nybygget. Det planlegges for felles kantine i mellombygget som kobler eksisterende og ny fløy. I 2.-5. etasje er det kontorareal med tilhørende møterom, pauserom mm. Det er i tillegg lagt inn et inntrukket volum på tak, som rommer teknisk rom og overlys inn til kontorareal.

Kjeller er planlagt med parkering, lager, garderobe og div. birom/tekniske rom.

Det er gjort grep som forsøker å ivareta hensynet til eksisterende Fylkeshus ved å plassere ny kontorfløy mot Hålogalandsgate ved å forsterke gaterom og kvartalsstruktur. Det oppnås en markert grensetegning av kvartalet med forsterking av gateløpet og gaterommet i Hålogalandsgate. Mot eksisterende fylkeshus er det sikret et mellomrom mellom byggene. Organisering av ny bebyggelse hensyntar fasadeuttrykket på Fylkeshuset. Ved denne plasseringen av nybygget ivaretas eksisterende fasadeuttrykk og materialbruk som en ønsker å bevare på fylkeshuset, samt at det legges til rette for et

innbydende parkrom mot Nyholmsgata og Fredensborgveien. Eksisterende Fylkeshus har et fasadeuttrykk og materialbruk som en ønsker å bevare.

6.3.1 Byggegrenser og maks kotehøyde

Kombinasjonen av byggegrenser, maksimale byggehøyder, krav til utnyttelsesgrad, samt bestemmelser om krav til utforming i reguleringsplanen, er satt for å sikre nødvendig fleksibilitet og forutsigbarhet når området skal detaljprosjekteres. Transparent blå volummodell i Figur 21 viser «mulighetsrommet» gitt ved byggegrenser og maks kotehøyder satt i plankart på grunnen. I tillegg er det satt krav til maks utnyttelsesgrad som styrer i hvilken grad maks volummodell (blå transparent) kan fylles. Da dette er et prosjekt som har kommet relativt langt i detaljeringen er det derfor lagt inn en begrenset fleksibilitet innenfor maks byggegrenser og høyder. Arealbehovet er ikke endelig fastlagt mht. hvilke sektorer som skal inn i bygget og om det legges til rette for cellekontor eller kontorlandskap. Maks utnyttelse sikrer imidlertid denne usikkerheten.

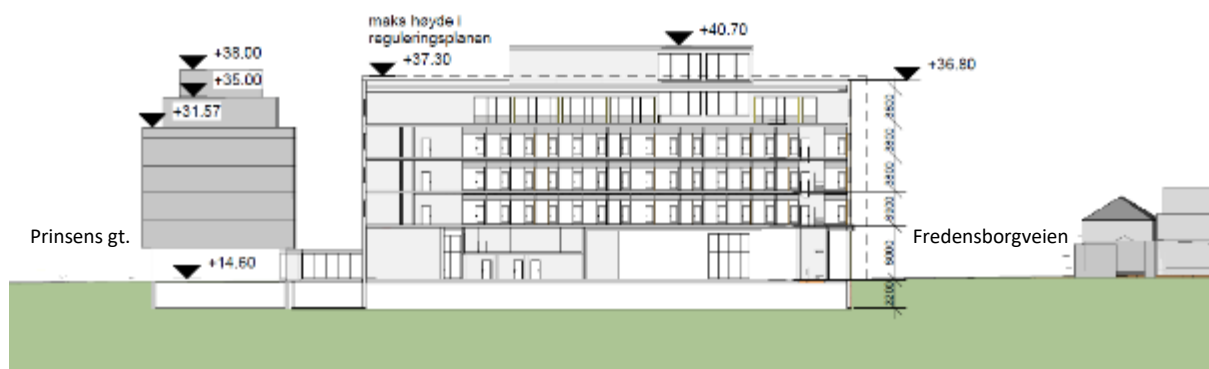


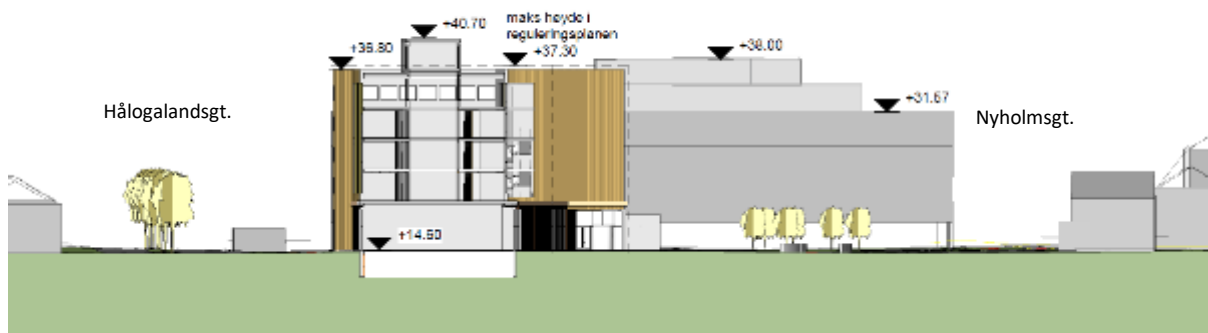


Figur 21: Prinsipiell illustrasjon av prosjektet vist innenfor reguleringsplanens «mulighetsrom» (blå transparent volummodell). Mulighetsrommet er gitt av byggegrenser og maks kotehøyder som vist på reguleringsplankart på grunnen.

Byggegrenser mot Hålogalandsgata er satt med utgangspunkt i det som oppleves som førende byggelinjer i eksisterende, bebyggelse. Valgte byggegrenser legger også til rette for en eventuell framtidig utvidelse av Hålogalandsgata med sykkeltrase. Samtidig som man forsterker gaterommet i Hålogalandsgata, er bygget trukket noe tilbake slik at det ikke virker dominerende på den verneverdige småhusbebyggelsen i «Svenskbyen».

Byggegrenser er videre trukket inn på tomten mot sør og øst for å sikre areal til overflateparkering, samt atkomstområde, og grønne parkareal tilknyttet Fylkeshuset. Utenfor byggegrense legger planen til rette for utvidelse av eksisterende trafostasjon og nødstrømsaggregat.





Figur 22: Snitt som viser høyder på bygg. Stiplet linje viser byggegrense og maks kotehøyde tilsvarende transparent blå volummodell.

Reguleringsplankartet er delt inn i tre høydesoner for det nye tilbygget. Maks kotehøyde for selve kontorfløyen er satt til +37,30. I tillegg kommer eventuelt areal til tekniske installasjoner, overlys o.l. på tak. Dette er sikret gjennom en egen høydesone, med maks kotehøyde på +40,7 som er trukket inn på takflaten.

For mellombygget, som kobler det eksisterende Fylkesbygget med den nye kontorfløyen, er det lagt inn en høydesone med krav til maks kotehøyde på +21,5. I denne sonen er det også inkludert mulighet for et takoverbygg over varelevering og at uteareal tilknyttet kantine på vestsiden kan bygges inn med tak.

6.3.2 Grad av utnytting

Bruksareal, BRA

Tabellen under viser tall for maks tillatt bruksareal (BRA) på eksisterende og ny bebyggelse, samt overflateparkering, i reguleringsplanen. Total tillatt maksimal utnyttelsesgrad for formål BOP, er 14 410 m² BRA og framgår av plankart på grunnen.

Tabell 1: Maks m² BRA på grunnen for Fylkeshuset

	BRA m ²
Nytt bygg	6 861
Bakkeparkering	305
Eksisterende bygg	7 214
Trafo	30
SUM	14 410

Maks tillatt BRA tar høyde for maks bruksareal inkludert eksisterende bygningsmasse, nybygg, samt parkering på bakkeplan. Som omtalt i forrige kapittel er det også inkludert mulighet for takoverbygg over varelevering, og at uteareal tilknyttet kantine på vestsiden kan bygges inn med tak, i maks tillatt bruksareal. Eksisterende bygg med bod/sykkelgarasje mot Hålogalandsgata er planlagt revet, men eksisterende trafobygg med mulig utvidelse er inkludert i maks tillatt BRA. Maks tillatt BRA gjelder for

areal på grunnen, dvs. areal under grunnen er ikke inkludert. Kjellerareal er regulert gjennom eget formål på reguleringsplankart under grunnen.

Rampe til parkeringskjeller og annet kjøreareal på bakkeplan er ikke medregnet i maks tillatt BRA, men tillatelse til etablering av P-rampe er sikret gjennom bestemmelse til planen.

6.4 Atkomst og trafikkareal

6.4.1 Myke trafikanter

Hovedinngang er planlagt sentralt på tomte. Gangatkomster vil primært være fra Nyholmsgata i øst, og sekundært fra Fredensborgveien i sør. Tomten og bygget vil få svært god tilgjengelighet for gående og syklende.

Det er i dag ikke fortau langs Fredensborgveien¹, noe reguleringsplanen nå legger til rette for. Langs Hålogalandsgata, Nyholmsgata og Prinsens gate er det etablert fortau.

6.4.2 Kjøreatkomst personbiler

Kjøreatkomst til tomten for personbiler er planlagt fra Nyholmsgata i øst. Herfra har man lett atkomst til parkeringskjeller, samt begrenset overflateparkering (10 plasser er vist på prinsipiell illustrasjonsplan) inkludert HC-parkering nært inngang. Kjøreatkomst er regulert med atkomstpil i plankart på grunnen. Overflateparkering er ikke regulert med eget formål, men inngår i formålsområde BOP. Byggegrensen styrer bebyggelsen og sikrer arealer til varetransport og parkering.

¹ Ser ut til at det har vært et fortau her på et tidspunkt, men at dette ikke har blitt vedlikeholdt og nå er overgrodd.



Figur 23: Atkomst til Fylkeshuset. Atkomst for personbiltrafikk er vist med rød pil. Atkomst for varelevering og taxi er vist med rød stiple pil. Primær- og sekundæratkomst for mange trafikanter er henholdsvis vist med grønn pil og grønn, stiple pil.

6.4.3 Parkering

Minimumskrav til antall p-plasser (0,5 per 100 m²) for nybygget maksimum tillatt m² BRA (kjellerareal, bakkeparkering, teknisk rom tak, åpent overbygd areal er trukket i fra) i planen og er 33 p-plasser i henhold til krav i KPA. Minimumskravet på eksisterende bygningsmasse (eksklusiv kjellerareal, teknisk rom på tak) blir 35 p-plasser. Dette gir et totalt krav på 68 p-plasser. Tilsvarende blir maksimumskravet 108 p-plasser. Det er i prinsipiell illustrasjonsplan lagt inn totalt 10 p-plasser på bakkeplan. Plankart under grunnen som bl.a. omfatter parkeringskjeller legger til rette for et antall parkeringsplasser som møter kravet i KPA.

Tabell 2: Parkeringskrav

Volum	Bruksareal, m ² BRA	Kommentar	P-plasser min krav	P-plasser maks krav
Eksisterende bygg	7 012	5 etasjer + inntrukket 6. etasje. (ekskl. kjeller og teknisk rom på tak).	35,1	56,1
Nybygg	6 505	Plan 1-5 (ekskl. kjeller, teknisk rom tak, åpent takoverbygg)	32,5	52,0
TOTALT	13 517		67,6	108,1

*Areal under bakken (kjeller), teknisk rom på tak, bakkeparkering, evt. ny/utvidelse av trafostasjon o.l., er ikke medregnet i BRA.

**Minimumskrav i KPA på 0,5 per 100 m² BRA. Kravet rundes opp til heltall.

*Maksimumskravet i KPA på 0,8 per 100 m² BRA.

Parkeringskontrakt

Det foreligger en parkeringskontrakt mellom Nordland Fylkeskommune og Bodø kommune parkeringsenheten, som omhandler drift av avgiftsparkeringsplasser ved Fylkeshuset. Avtalen gir Bodø kommune anledning til å drive den avgiftsbelagte delen av parkeringsplassen ved Fylkeshuset. Avtalen har en varighet på 5 år med 6 mnd. gjensidig oppsigelse. Kontrakten utgår 23.10.2019 (vedlegg 6).

6.4.4 Varelevering og renovasjon

Område for varelevering og renovasjonsbil er plassert sør for eksisterende bygg med egen innkjøring fra Nyholmsgata. Det er lagt inn snuplass for å unngå rygging over fortau, og vareleveranser og renovasjonskjøretøy er atskilt fra øvrig atkomst til tomten både for gående og personbiltrafikk.

Renovasjonsløsning er planlagt som eget avfallsrom i kjeller og nedgravde containere. Vareheis fra 1. etasje til kjeller medtas i nybygget.

Renovasjonsløsning er akseptert av IRIS, mail datert 16.07.2018. Det har vært korrespondanse på løsning med Leverandørenes utviklings- og kompetansesenter (LUKS) og løsning med rygging over fortau unngås, jfr. mail datert 29.08.2018.

6.4.5 Taxi

På prinsipiell illustrasjonsplan er det satt av oppstillingsplass for taxi inn mot den sentrale gangaksen.

6.5 Uteoppholdsareal tilknyttet Fylkeshuset



Figur 24: Utsnitt fra prinsipiell illustrasjonsmodell som viser grønne uteområder tilknyttet Fylkeshuset i sør og vest.



Figur 25: Utsnitt fra prinsipiell illustrasjonsmodell som viser grønne uteområder tilknyttet Fylkeshuset.

Bygget er utformet slik at det dannes en åpen, inviterende forlass i tilknytning til hovedatkomsten i øst. Areal vest og sør for tilbygget tenkes benyttet til grønne uteareal med mulighet for opphold, som indikert på prinsipiell illustrasjonsplan (vedlegg 1).

Konsekvenser for eksisterende grønnstruktur og foreslåtte løsninger er vurdert nærmere i kapittel 0.

6.6 Universell utforming

Bygg og uterom skal utformes etter prinsipp om universell utforming i henhold til krav i teknisk forskrift.

6.7 Teknisk infrastruktur

Offentlige vann- og avløpsledninger ligger i Nyborgsveien Fredensborgvegen, Hålogalandsgata og Prinsensgate.

Eksisterende avløpsanlegg i området består av fellessystem, med unntak av avløpsledningene i nordenden av Nyholmsgata hvor det er eksisterende separatsystem. Kommunen stiller krav om etablering av avløpsanlegg med separatsystem.

Det er lagt ut stikkledninger til fylkesbygget sør for krysset Prinsens gate / Nyholmsgata, hvor det planlegges for tilknytning for overvann og spillvann (separatsystem). Plan for vann og avløp er vist i trase på overordna VA – plan med kum K1 og K2, med ledninger som planlegges fram til ny kontorfløy. Vann planlegges tilknyttet i eksisterende vannkum i krysset Nyholmsgata/Rensåsgata.

Eksisterende overvannsledning OV 300 i Hålogalandsgate benyttes. Overvann fra ny kontorfløy og uteområdets vestsida og søndre del av tomta avvannes til denne overvannsledningen. Ledningstraseen er vist på VA- planen benevnt med kum K3 og K4. Dimensjonering av ledningene utføres i detaljprosjekteringen. Eksisterende overvannsledning som ligger på dagens parkeringsplass utgår.

Se overordnet VA-plan, vedlegg 5.

6.8 Energi og miljøforhold

Det ligger en trafostasjon innenfor området. Det skal sikres tilstrekkelig kapasitet. Hvorvidt trafo beholdes og utvides, eller om det må etableres ny trafostasjon, vurderes som en del av det videre prosjekteringsarbeidet. Areal for energianlegg er lagt inn i plankartet.

Området ligger innenfor krav til tilknytning for fjernvarme. Bygget planlegges med høye miljøambisjoner, og man ønsker derfor å søke om dispensasjon fra tilknytningsplikten. Forholdet vil bli vurdert i videre prosjekteringsarbeid.

Det er planlagt med bærekonstruksjon og dekker i massivtre.

Det er formulert to kravnivåer mht. miljøambisjoner i prosjektet. Begge nivåene er svært ambisiøse, og vil medføre et bygg av økt kvalitet, redusert miljøbelastning og lavere driftskostnader sammenlignet med et standard TEK bygg.

Følgende 2 nivåer skal utredes:

- **Nivå 1 - Moderat ambisjonsnivå**
Nullenergibygget, BREEAM Very Good samt klimagassreduksjon på 40% i forhold til et TEK17 referansebygg.
- **Nivå 2 - Høyt ambisjonsnivå**
Nullutslippsbygg ZEB-O ÷ EQ, BREEAM Excellent samt klimagassreduksjon på 50% i forhold til et TEK17 referansebygg.

6.9 Rekkefølgebestemmelser

Reguleringsbestemmelsene omfatter flere rekkefølgebestemmelser, se kapittel 4 i bestemmelsene.

7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Her beskrives og vurderes virkninger og konsekvenser av gjennomføring av planen. Konsekvenser beskrives når planen avviker fra vedtatt oversiktsplan, temaplan, vedtatt retningslinje, norm eller vedtekt eller når planen vil medføre konsekvenser for natur, miljø eller samfunn. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives.

7.1 Overordnede planer

Planforslaget vurderes ikke å være i strid med overordnede planer.

Formål i KPA 2014-2026, offentlig tjenesteyting, videreføres. Tomten ligger innenfor området som KPA defineres som sone A «sentrumskjernen». Dette indikerer ønske om en bymessig bebyggelse, og en ytterligere fortetting av denne tomten er i tråd med dette. KPA åpner opp for maks 6 etasjer, og foreslått makshøyde i planen er ikke i strid med dette.

Fortetting av tomten er også i tråd med statlig planretningslinjer for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging. Et viktig mål er at utbyggingsmønster og transportsystem skal fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

Planforslaget har også tatt hensyn til kommunedelplan for sykkel 2017-2025, og framtidig mulig sykkelruter, og forslaget er vurdert til å i forhold til gjeldende plan for grønstruktur. Sistnevnte er vurdert nærmere i kapittel 7.6.

7.2 Landskap og stedets karakter

Tomten er tilnærmet flat, og ligger i et bebygd landskap, som beskrevet tidligere. Det omliggende landskapet med silhuetter er synlig fra tomten i enkelte siktretninger, men preger i liten grad opplevelsen av området. Det nye byggets plassering eller høyde vurderes ikke til å ha noen negativ konsekvens for opplevelsen av landskapet eller ved at den bryter viktige silhuettlinjer.

Byform og estetikk

Fylkeshustomten ligger i et område definert som en del av sentrumskjernen (sone A) i KPA, dvs. som en del av «den tette byen», samtidig som tomten grenser inn mot byens boligbebyggelse med preg av «hageby» og småhus. I likhet med sentrumsområdet, er også boligbebyggelsen strukturert i et markant rutenett med kvartaler, og både sentrum og boligområdene har et relativt homogent uttrykk. Selve sentrumsområdet har i mindre grad grønne områder, og oppleves «hardere» og med mer urbane byrom.

For å bygge opp under kvartalsstrukturen er det nye bygget på Fylkeshustomten lagt ut mot Hålogalandsgata. Dette bidrar til å forsterke gaterommet, noe som også i tråd med bestemmelse § 12.5.4 i KPA 2014-2026. Maks høyde og utnyttelsesgrad skal gjenspeile den tette byen, og området skal oppleves som en del av sentrumskjernen.

I koblingspunktet mellom eksisterende og ny kontorfløy er det ikke gjort grep som skal være til skade for eksisterende fasade. Siden det vil innføres et nytt bygg i området vil stedets karakter endre seg

noe. Fasadeuttrykket til fylkeshuset mot sør vil bli mindre synlig som følge av nybygg. Samtidig er det vurdert som et viktig grep å plassere bebyggelse lengst mot vest for å ta mest hensyn til omkringliggende nabobebyggelse, og for å bygge opp en kvartalsstruktur mot Hålogalandsgata.

Det legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk i prosjektet med ny kontorfløy, og man vurderer prosjektet til å utgjøre et positivt tilskudd i bybildet. Reguleringsbestemmelse § 3.1.4 sikrer krav til arkitektoniske kvaliteter i prosjektet både i bebyggelse og uteareal.

7.3 Sol- og skyggeforhold

Som sol- og skyggediagrammene (vedlegg 4) viser vil ny kontorfløy gi noen skyggekonsekvenser for nabobebyggelse 23. juni klokka 18.00 vil det bli en slagskygge inn på nabotomt i nordøst og sørøst. 1. september klokka 17.00 er det også noe slagskygge på nabotomter i øst.

Deler av uteområdene tilknyttet Fylkeshuset vil ha skygge på ettermiddag på enkelte tidspunkt, men grøntareal på vestsiden av bygget har gode solforhold.

Dette vurderes som akseptable konsekvenser i en bysituasjon, der man må regne med noe endra solforhold som følge av fortettingsprosjekt. Ny kontorfløy er trukket ut til tomtens vestsida bl.a. for å begrense negative skyggeeffekter for naboer i størst mulig grad. Fylkeshustomten regnes som en del av sentrumskjernen (sone A), og makshøyder lagt inn i prosjektet er ikke i strid med makshøyder satt i KPA som er på 6 etasjer.

7.4 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner, kulturmiljøer eller bygninger i Kulturminnesøk.no og SEFRAK-registeret i eller i nærheten av planområdet. Kulturminneområdet «Svenskebyen» (kilde: Riksantikvaren) ligger imidlertid vest for tomten, på andre siden av Hålogalandsgata. Dette er hensyntatt ved plassering av byggegrense. Volumstørrelse og høyder vurderes som akseptable og vil ikke virke dominerende på bebyggelsen innenfor kulturminneområdet.

7.5 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

Planforslaget vurderes ikke til å ha negative konsekvenser for viktig naturmangfold i området.

Det er ikke registrert truet, nært truet eller annet viktig naturmangfold innenfor utbyggingsområdet i Naturbasen eller Artsdatabankens artskart. Det er noe grøntareal innenfor tomten, men dette er i hovedsak plenareal, i tillegg til noen trær i tilknytning eksisterende bygg og parkeringsplass. Plenareal vurderes å ha minimal verdi for biologisk mangfold. Det vil i ny situasjon også bli etablert grøntområder med trær og vegetasjon som kan ha en verdi for biologisk mangfold.

7.6 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

7.6.1 Dagens situasjon

På tomten i dag er det totalt ca. 3 282 m² med grøntareal. Dette betyr ikke det samme som kvalitativt grøntareal, da dette er oppstykkede areal inkludert bl.a. et smalt restareal langs bygg, samt et åpent plenareal omkranset av trafikk- og parkeringsareal.



Figur 26: Grøntareal på tomten i dag.



Figur 27: Dagens plenareal på tomta.



Figur 28: Dagens areal med plen og trær mellom parkeringsplass og eksisterende Fylkeshus.

Rett nord for Fylkeshustomten, der det tidligere har vært en stor bakkeparkeringsplass, er det igangsatt arbeid med etablering av en offentlig tilgjengelig aktivitetspark på taket av nytt parkeringshus.

KDP for Grønnstruktur

Kommunedelplan Grønnstruktur for Bodø kommune, med tilhørende bestemmelser og grønn plakat ble vedtatt 14.09.2017. Fylkestomten ligger i denne kommunedelplanen inne som «Grøntområder tilknyttet institusjoner/arbeidsplasser(G/I)».

I følge gjeldende grønn plakat skal alle areal avmerket med grønt på kartet og definert innenfor grønnstrukturkategorier vernes mot inngrep – i tråd med kommuneplanens arealdel. I kommuneplanens arealdel ligger hele tomten inne som formål offentlig tjenesteyting, og det er derfor ikke sikret et konkret areal (lokalisering eller størrelse) til grønnstruktur internt på tomten i gjeldende KPA.



Figur 29: Gjeldende Grønn plakat, kommunedelplan for grønnstruktur (vedtatt 14.09.2017).

7.6.2 Ny situasjon

Bygget er utformet slik at det dannes en åpen, inviterende forplass i tilknytning til hovedinngang og den brede gangaksen fra øst.



Figur 30: Utsnitt fra prinsipiell illustrasjonsmodell som viser grønne uteområder tilknyttet Fylkeshuset i sør og vest.

Areal vest og sør for tilbygget tenkes opparbeides som offentlig tilgjengelig, grønne parkareal med mulighet for uteopphold, som vist på prinsipiell illustrasjonsplan (vedlegg 1). Dette er areal tiltenkt både ansatte/besøkende til Fylkeshuset, samt befolkningen for øvrig i bykjernen.

Utearealene vil som følge av reguleringsplanforslaget få en annen utforming og innhold sammenlignet med dagens situasjon, men status som grøntområde tilknyttet institusjon/arbeidsplasser i henhold til grønn plakat i kommunedelplan for grønnstruktur (vedtatt 14.09.2017) blir ikke endret. Det er i den sammenheng et viktig prinsipielt skille mellom en offentlig tilgjengelig park, og det vi snakker om her, nemlig grøntområder tilknyttet Fylkeshuset som en institusjon/arbeidsplass som ligger i Bodøs sentrumskerne (sone A). Planforslaget innebærer endringene i disponeringen på eksisterende utearealer med en kvalitetshevning og omfordeling som er i samsvar med KPA §1.14 og tilhørende retningslinjer. Prosjektet er redusert i omfang som bidrar til en bedre disponering av arealene på tomten.



Figur 31: Utsnitt av prinsipiell illustrasjonsplan. Område markert med rødt er på ca. 3 170 m². Område markert med lilla er på ca. 140 m².

På tomten i dag er det totalt ca. 3 282 m² med grøntareal, som vist i Figur 26. I ny situasjon vil det samlet sett være ca. 3 170 m² vist innenfor rød avgrensning i Figur 31. Dette er ikke medregnet areal innenfor byggegrensen. Grønn øy tilknyttet snuplass (markert med lilla linje) er heller ikke regnet med, og vil tilføre ytterligere 140 m².

Ny situasjon med en attraktiv/tydelig forplass, samt grøntareal med mulighet for uteopphold er tilsvarende dagens størrelse i areal, og vurderes til å gi en kvalitativt bedre situasjon sammenlignet med dagens situasjon. Uteområdet legger opp til flere mindre skjermede oppholdssoner med sittegrupper o.l. Området blir et supplement til den planlagte nye aktivitetsparken, som legges rett nord for Fylkeshuset og Prinsens gate.

7.7 Trafikkforhold

Prosjektet vurderes ikke til å ha negative konsekvenser for trafikksituasjonen i området. Det legges opp til trafikksikre, og godt lesbare løsninger som ikke vil medføre nyskapt trafikk på tilstøtende vegnett. Det vises til Trafikknotat utarbeidet av ViaNova Trondheim (vedlegg 5).

7.8 Barns interesser

Utover Fylkesbyggets besøksfunksjon vurderes tomten i liten grad til å være benyttet av barn og unge til lek og opphold. Tomten er i dag definert som grøntområder tilknyttet institusjoner/arbeidsplass i KDP Grønnstruktur, men reguleringsplanforslaget reetablerer uteareal tilsvarende størrelse på dagens grøntareal, men der innholdet er kvalitativt bedre.

Reguleringsplanforslaget vurderes således ikke til å ha noen negative konsekvenser for barn og unges interesser. Etablering av fortau i Fredensborgveien, og således mer sammenhengende gangnett, er en positiv konsekvens for barn og unge som beveger seg i området.

7.9 Universell tilgjengelighet

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

7.10 Energibehov – energiforbruk

Prosjektet skal bygges i massivtre og det er satt ambisiøse miljømål både med hensyn til energiforbruk og klimagassreduksjon. Det er formulert to kravnivåer mht. miljøambisjoner i prosjektet. Begge nivåene er svært ambisiøse, og vil medføre et bygg av økt kvalitet, redusert miljøbelastning og lavere driftskostnader sammenlignet med et standard TEK17 bygg.

Følgende 2 nivåer skal utredes:

- **Nivå 1 - Moderat ambisjonsnivå**
Nullenergibygget, BREEAM Very Good samt klimagassreduksjon på 40% i forhold til et TEK17 referansebygg.
- **Nivå 2 - Høyt ambisjonsnivå**
Nullutslippsbygg ZEB-O ÷ EQ, BREEAM Excellent samt klimagassreduksjon på 50% i forhold til et TEK17 referansebygg.

7.11 ROS

Det er gjennomført en ROS-analyse, som følger planforslaget (vedlegg 7). Analysen viser at det totalt sett er registrert liten fare for uønskede hendelser innenfor planområdet eller som følge av tiltaket. Det er likevel noen punkter som bør følges opp i det videre arbeidet.

Det anbefales følgende tiltak for hendelser som er vurdert til å komme ut med gult feltkategori:

7. Vind: I Bodø er de lokale fremherskende vindretninger fra **VSV, V, N og Ø**. Vind fra østlig retning er den mest fremherskende lokale vindretning i Bodø, som også oppstår ved relativt stor vindstyrke. For vindklimaet i sentrum av Bodø er generelt hensynet til vind fra Ø og VSV viktigst.

Outdoor Environment Technology (rapport nr. 145-18) har utført en vindanalyse i forbindelse med detaljprosjektering av ny fløy ved Fylkeshuset. Analysen viser til at de største vindhastighetene vil oppstå rundt bygningshjørnene og ved de øvre randsoner av tak. De høyeste vindhastighetene i bygningens utearealer vil oppstå rundt nordlig og sørlig bygningshjørne som følge av vind fra vestlig sektor. Vindforsterkning vil kunne oppstå ved samme hjørne som følge av østlig sektor, men ikke like sterk. Vind fra nord gir minst vindbelastning på uteområdene. Sterk nedfallsvind og vindrotorer ut fra SV veggen mot Hålogalandsgate vil kunne oppstå ved vind fra VSV.

Ut fra terreng og Fylkeshuset høyde i forhold til nabobebyggelsen vil det tidvis kunne bli vindeksponert og «hustrig» i omkringliggende uteområder. Med planlagt vinddemping og en V-formet planløsning vil imidlertid dette gi en god skjerming av de sentrale, uteområdene på østsiden av bygningen. Forutsatt at beplantning implementeres og forsterkes i området Fredenborgsveien, vil den foreslått utbyggingen ikke medføre noen betydelig vindøkning for omkringliggende bebyggelse.

8. Nedbør: En må ta høyde for klimaendringer med «villere vær», deriblant økt nedbør. Episoder med kraftig nedbør vil øke vesentlig både i intensitet og hyppighet, og det vil også føre til mer overvann. Det forventes flere og større regnflommer. Miljøstatus viser en prognose med nedbørsendring fram mot 2100 på 15-20%. Kartet viser prosentvis endring i normal årsnedbør fra normalperioden 1961-1990 til perioden 2071-2100(Kilder: miljøstatus.no, norsk klimaservicesenter). Det vurderes som en liten risiko innenfor planområdet, men overvann må håndteres på en god måte ved utforming av området. Bestemmelser om VA-plan og utforming av utomhusareal vil bidra til riktig dimensjonering av ledningsnett for framtidig situasjon. Mest mulig lokal overvannshåndtering, og f.eks. bruk av permeable flater.

29. Flystøy: Berøres av gul sone for flystøy, slik situasjonen i dag framkommer (Kilde: høringskart KPA 2018-2030). Jagerflyene F16 er vedtatt flyttet til Ørlandet. Dette er den flytrafikken som genererer den støyen som støyer mest. I tillegg skal rullebanen flyttes 900 m sørover. Totalt sett blir det på sikt mindre flystøy. Planområdet omfattes ikke av støyfølsom bebyggelse, og støysituasjonen vurderes derfor som ubetydelig mht. foreslått tiltak.

30. Forurenset grunn: Området ligger innenfor kommunens aktsomhetsområde for forurenset grunn. Det er påvist forurensning i området, noe som framgår av rapport for miljøtekniske grunnundersøkelse, (Norconsult 18.08.2017). Tiltaksplan for forurenset grunn skal utarbeides før det igangsettingstillatelse av tiltak.

42. Ulykke i av- og påkjørsler: Ingen registrerte ulykker i av- og påkjørsler i dagens situasjon. Reguleringsplan skal sikre tilstrekkelig siktforhold.

43. Ulykker med gående - syklende: Det er registrert en ulykke med henholdsvis gående i Hålogalandsveien (2003), og en syklende i krysset Prinsens gate og Hålogalandsgata (1995). Kun lettere skader. Reguleringsplan skal sikre tilstrekkelig siktforhold ved utforming av området.

44. Ulykker ved anleggsgjennomføring: Det må tas tilstrekkelig trafiksikkerhet hensyn i anleggsfasen. Det bør settes opp anleggsgjerder som å hindre tilgang til byggeplassen, og generelt tilrettelegges for myke trafikanter. Dette krever god organisering av anleggsdrift, god logistikk og HMS – rutiner under anleggsarbeid. Trafiksikkerhetstiltak må dokumenteres nærmere i forbindelse med byggesøknad, når en vet hva omfang av anleggsarbeid vil bli.

45. Fare for terror/sabotasje: Alle offentlige bygg og steder der folk samles kan potensielt utgjøre et terrormål. Sannsynligheten er ansett som lav, men omfanget og konsekvensene vil være store. Det bør etableres avbøtende tiltak. Det er viktig å legge til rette for gode rømming- og evakueringsmuligheter, både i inne og utendørs. Fylkeskommunens egne beredskapsplaner skal sikre gode rutiner for evakuering og rømming.

7.12 Teknisk infrastruktur

Eksisterende offentlig teknisk infrastruktur er tilfredsstillende for den nye utbyggingen. Alle fortau innenfor planområdet skal oppgraderes.

Ledningsnett er tilfredsstillende for tilknytning av ny kontorfløy.

7.13 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Forhandlinger om utbyggingsavtale er annonsert. Økonomiske konsekvenser for kommunen avklares i forhandlingene.

7.14 Avveining av virkninger

Samlet sett vurderes konsekvensene av prosjektet til å være i tråd med overordnede føringer og planer. Prosjektet vurderes til å ha akseptable konsekvenser for naboer, nærmiljø, byform og landskap.

- En bymessig fortetting av tomten i det som er definert som en del av Bodøs sentrums-kjerne (sone A) er i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, herunder målsetting om kompakte byer og tettsteder, der det legges til rette for klima- og miljøvennlige transportformer og en generell reduksjon i transportbehov.
- Det er flere pågående fortettingsprosjekt i sentrumssonen som ikke inngår i eksisterende kartgrunnlag og grunnet dette ikke lagt inn i 3D modellen.
- Prosjektet er i tråd med formål og krav til utnyttelse/høyder i KPA 2018-2030. Prosjektet er også vurdert til å være i tråd med KDP Grønnstruktur (vedtatt 14.09.2017).
- Prosjektet bygger opp under eksisterende kvartalsstruktur og byform, samtidig som det gir nye kvaliteter til området i form av arkitektur og uteområder tilknyttet Fylkeshuset.
- Tilpasning til eksisterende og framtidig klimaforhold med villere og våtere vær er vurdert og hensyntatt i utforming av prosjektet.
- Fylkeskommunen har høye miljøambisjoner med selve bygningsmassen der prosjektet skal bygges i massivtre og det er satt ambisiøse miljømål både med hensyn til energiforbruk og klimagassreduksjon.
- Det er som en del av mulighetsstudien og medvirkningsarbeidet vurdert flere alternativ til plassering og utforming av bygg og uteområder, og det er gjort justeringer i prosjektet for å møte merknader som har kommet som en del av medvirkningsarbeidet og minimere f. eks. negative skyggeeffekter for nabobebyggelse.
- Arealbehovet er ikke endelig fastlagt mht. hvilke sektorer som skal inn i bygget og om det legges til rette for cellekontor eller kontorlandskap. Reguleringsplanen med illustrasjonsmateriale legger derfor til rette for en maks utbygging for å gi den nødvendige fleksibilitet i detaljprosjekteringen.

8 Innkomne innspill

Innkomne merknader ved varsling av planoppstart er vedlagt (vedlegg 11). Merknadene er kommentert av forslagsstiller i vedlegg.

9 Vedlegg

Vedlegg 1: Prinsipiell illustrasjonsplan

Vedlegg 2: Prinsipielle illustrasjoner fra 3D modell – Infracore

Vedlegg 3: Snitt

Vedlegg 4: Sol- og skyggestudie

Vedlegg 5: Overordnet VA – plan

Vedlegg 6: Parkeringsavtale NFK og BK

Vedlegg 7: ROS-analyse

Vedlegg 8: Vindanalyse Rapport nr. 145-18 – Outdoor Environment Technology as

Vedlegg 9: Trafikknotat Rapport nr. V01 – ViaNova Trondheim

Vedlegg 10: Varslingsannonse og varslingsbrev, inkl. varslingsliste

Vedlegg 11: Innkomne innspill med matrise