

Siste behandling i Plan- og miljøutvalget dato:

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato:

Under K. Sak nummer:

.....
formannskapssekretær

Detaljreguleringsplan for Domkirkekvartalet, Sentrum

Planbestemmelser

PlanID 2020001 1804

Saksnummer 2019/2820

1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvidelse av fløyen langs Prinsens gate. Utviklingen skal ta utgangspunkt i formålet til fredningen av Domkirkekvartalet. Det er behov for flere kontorer, møtelokaler, øvingslokaler og lager for kirkens virksomhet. I tillegg skal det i planarbeidet gis rammer for utforming av Prinsens gate fra krysset Torvgata og frem til krysset Prof. Schyttes gt.

1.1 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart med to vertikalnivå datert 14.09.2020, PlanID 2020001. Planen vil erstatte deler av *Detaljreguleringsplan for Nordlandsmuseet med planID 1303* vedtatt i 2013. Dette arealet omfatter fortau langs Prinsens gate.

1.2 Planområdets arealformål

Området reguleres til følgende formål, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 12-5:

- Forsamlingslokale for religionsutøvelse (o_BR)
- Park (o_GP)
- Fortau (o_SF)
- Gang- og sykkelveg (o_GS)
- Renovasjonsanlegg (BRE)

Hensynssoner H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

1.3 Oppheving av plan

Deler av *Detaljreguleringsplan for Nordlandsmuseet med planID 1303* vedtatt i 2013 oppheves. Dette arealer omfatter fortau i Prinsens gate.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Søknadspliktige tiltak

Ethvert tiltak utover vanlig vedlikehold skal etter denne planens 3.1, 3.2, 3,3 og 3.4 forelegges Kulturminnemyndighet til behandling før det gis tillatelse, jfr. Kulturminnelovens § 15 a.

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 Utomhusplan (§ 12-7, nr.4)

Ved søknad om rammetillatelse skal det følge en utomhusplan i passende målestokk. Utomhusplan skal vise bebyggelse og anlegg i sammenheng med atkomstsituasjoner. Utomhusplan skal også vise uteoppholdsarealer, terrengbehandling og plassering av avfallshåndtering og sykkelparkering. Utomhusplan skal dokumentere hvordan universell

utforming innenfor planområdet er ivaretatt. De til enhver tid gjeldende parkeringskrav legges til grunn.

2.4 Overvann (§ 12 – 7, nr.4)

Ledning for overvann skal tilknyttes eksisterende overvannsanlegg i Prinsens gate. Løsning skal legges til grunn ved prosjektering av tiltak som del av VA planen.

2.5 Kulturminner

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

2.6 Arkitektur og estetikk (§ 12-7 nr.4)

Bebyggelse med tilhørende uteareal skal fremstå som en helhetlig utbygging med høy arkitektonisk kvalitet og skal være tilpasset den eksisterende fredningen (bygg og området rundt). Alternativ materialbruk, grad av transparens og andre arkitektoniske virkemidler kan tillates etter nærmere vurdering av kulturminnevernmyndighet. Nødvendige skjermingstiltak skal gis tiltalende utforming på lik linje med bygget. Tiltak for

støy og vind skal i størst mulig grad samordnes. – skal avklares med kulturminnemyndighet – så lenge det er innenfor fredningsområdet og påvirker fredet bygning.

2.7 Klima og klimatilpassing

Planen skal redegjøre for tiltakets miljøpåvirkning og klimatilpassing. Det skal tas hensyn til vind-, og solforhold ved utforming av bebyggelse og utearealer.

2.8 Energibruk (§ 12-7 nr.3)

Nye bygninger med tilknytningsplikt til fjernvarmenettet skal utstyres med varmeanlegg slik at fjernvarme kan nyttes for romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmtvann. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at alternative løsninger vil være miljømessig bedre eller at fjernvarme ikke kan leveres.

2.9 Avfall og varetransport

Renovasjon og varelevering skjer fra Torvgata og er avsatt av på plankartet.

2.10 Kabelanlegg

Det skal tas hensyn til evt. kabelanlegg i grunn. Flytting, nærbygging etc. må avklares med den enkelte eier. Eventuelle tekniske anlegg, som nettstasjon avklares med energileverandør og skal fremgå av utomhusplan ved søknad om rammetillatelse.

2.11 Bygge- og anleggsfasen

Det skal utarbeides en egen tiltaksplan for hvordan farer og ulemper for beboere i nærområdet skal håndteres i anleggsfasen. Det gjelder spesielt transport og trafikk, støy, støv og rystelser. Ulemper for offentlig transport og trafikkavvikling skal redegjøres for. Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal håndteres i samsvar med kap. 4 i T-1442. Tiltaksplan, med håndtering av problemer og avbøtende tiltak, skal godkjennes av Bodø kommune ved Teknisk avdeling.

2.12 Krav om undersøkelser VA

Det er krav om undersøkelser av VA-kapasitet, og nødvendig omlegging/tilpasning til disse, før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12). Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge detaljplaner for kommunaltekniske anlegg, offentlig veigrunn og VA-anlegg som er godkjent av Teknisk avdeling.

2.13 Slokkevann

Tilstrekkelig slokkevannskapasitet skal dokumenteres. Godkjennelsesmyndighet er Bodø kommune ved Teknisk avdeling.

2.14 Forurensning i grunn

Det skal gjøres kartlegging av mulig forurensning i grunnen, og det stilles krav om en tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i henhold til forurensingsforskriftens kap.2.

2.15 Geotekniske undersøkelser

Det skal gjennomføres geotekniske vurderinger for å ha avklart stabilitet i grunn.

2.16 Overskuddsmasser

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

2.17 Parkering (§ 12-7 nr. 7)

Krav til bil- og sykkelparkering skal løses i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelsene for Bodø kommune.

2.18 Støy

Klima- miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T1442 skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget. I forbindelse med behandling av søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at reflekterende støy, især flystøy, møtes med dempende konstruksjoner. Maks. støynivå for uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk er for støykilde flyplass 52 Lden dB. Kontor og undervisningsrom skal ha luftemulighet mot stille side.

3 Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg:

Domkirkekvartalets bygg og anlegg, samt fortau på begge sider av Prinsensgate er fredet i henhold til kulturminnelovens §§15 og 19. Områdene er satt av som hensynssone H730_1 og H730_2 båndlegging etter lov om kulturminner. Det er ikke tillatt med tiltak utover vanlig vedlikehold og skjøtsel. Det vises videre til bestemmelse pkt 2.1 *Søknadspliktige tiltak.*

3.2 Offentlig tjenesteyting – o_BR1, o_BR2 og o_BR3 og BRE (renovasjonsanlegg)

O-BR1-2

Områdene består av Domkirken med kontorfløy (o_BR1) og frittstående klokketårn (o_BR2). Eksisterende bebyggelse tillates ikke revet. Bygningene skal beholde sin ytre form, materialbruk og bygningsdetaljer. Ved utvendig vedlikehold og eventuelle utskiftning av vinduer, dører, listverk og lignende skal en ta vare på originale materialer, og for øvrig søke å tilbakeføre til tidligere dokumentert tilstand.

Fredet interiør skal bevares i sin helhet uten tillegg eller endringer. Forandring av overflater eller annet arbeid ut over vanlig vedlikehold i disse interiørene er ikke tillatt. Etasjeskiller og rominndeling skal bevares. Ved uenighet eller tvil om verneverdi og/eller tilstand skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminneforvaltning.

O_BR3

I området kan det oppføres ny fløy innenfor byggegrensene og møne- og gesimshøyde vist på plankart. Tiltaket skal ha samme takform som eksisterende kontorfløy langs Prinsensgate. Det tillates etablering av møtelokaler og andre rom under terreng så fremst tilhørende tekniske installasjoner ikke er synlig på terrengoverflaten. Utnyttelsesgraden er satt til 100%.

BRE (renovasjonsanlegg)

Området BRE er eksisterende renovasjonsanlegg og område for varelevering. Tømming av nedgravde avfallskontainere og levering av varer skjer fra Torvgata og er vist på plankartet.

3.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – o_SGS, o_SF1 og o_SF2

Gang- og sykkelveg – offentlig (o_SGS)

Prinsens gate mellom Torvgata og Professor Schyttes gate reguleres til gang-/sykkelveg og er ikke omfattet av hensynssone H730 båndlegging etter lov om kulturminner. Gjennomkjøring for motorisert trafikk tillates ikke, med unntak av brøyting og vedlikehold samt utrykningskjøretøy. Eksisterende bussholdeplass/skur langs Domkirkekvartalet i Torvgata fjernes.

Fortau – offentlig, o_SF1 - 2

O_SF1 er eksisterende fortau langs sørsiden av Prinsens gate i tilknytning til Nordlandsmuseet og o_SF2 er eksisterende fortau rundt hele Domkirkekvartalet ut mot gatelivet avgrenset av Professor Schyttes gate, Kongensgate, Torvgata og Prinsensgate.

3.4 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Fellesbestemmelser for grønnstruktur:

Området er fredet etter kulturminnelovens §19. Områdene er underlagt hensynssone H730_1 og omfatter utvendig uteareal i utstrekning vist på plankart og illustrasjonsplan.

o_GP1 og o_GP3

o_GP1 er eksisterende parkareal med tilhørende anlegg, gjerder mm rundt Domkirka og bunker. Det vises til pkt 6-8 i fredningsbestemmelsene som er gjengitt i kapittel 4. O_GP3 er området mellom Domkirken og fortauet langs Prinsensgate.

o_GP2

I området o_GP2 kan det etableres nytt uteoppholdsareal med tilknytning til vertikalnivå 1. Byggegrense er vist på plankartet. Det tillates etablering av ny inngang fra Prinsensgate iht illustrasjonsplan. Trær som ikke vises i illustrasjonsplan, kan fjernes for å legge til rette for tilbygg og auditorium under bakken.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Hensynssone båndlegging etter lov om kulturminner H730_1 og _2

H730_1

Hensynsonen omfatter hele Domkirkekvartalet inklusive omkringliggende fortau og bunker fra 2. verdenskrig.

Bodø domkirke er fredet med hjemmel i lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 § 15 og § 19 jfr. § 22. Fredningsvedtaket av Bodø domkirke består av tre elementer. Fredningen omfatter områder og strukturer, fredningsformålet som angir meningen og formålet med fredningen, og fredningsbestemmelsene. Disse elementene legger føringene for hvordan forvaltningsmyndigheten forvalter de fredete bygningene og området.

Fredningsvedtaket etter Kulturminnelovens §15 omfatter følgende:

- Hele bygningens eksteriør og interiør inkludert kontorfløyen
- frittstående klokketårn
- bunker fra andre verdenskrig innenfor nevnte område med inngang mot Torvgata

Fredningsvedtaket etter Kulturminnelovens §19 omfatter av følgende:

- plen og eksisterende vegetasjon
- vannspeil på østre del av kvartalet
- fortau rundt hele bygningen ut mot gatelivet avgrenset av Professor Schyttes gate, Kongensgate, Torvgata og Prinsensgate.

Fredningsbestemmelsene angir følgende:

Bestemmelsene gjelder i tillegg til kulturminnelovens bestemmelser om vedtaksfredede kulturminner av nyere tid.

1. Det er ikke tillatt å rive bygningen eller deler av denne
2. Det er ikke tillatt å endre bygningens eksteriør eller interiør
3. Utskifting av bygningselementer eller materialer, forandring av overflater eller annet arbeid utover vanlig vedlikehold på bygningens eksteriør er ikke tillatt. Unntatt fra dette er tilbakeføringer, jfr. pkt. 8
4. Utskifting av bygningselementer eller materialer, forandring av overflater eller annet arbeid utover vanlig vedlikehold av interiøret er ikke tillatt. Unntatt fra dette er tilbakeføringer, jfr. pkt. 8
5. Vedlikehold og istandsetting skal skje med tradisjonelle materialer og metoder tilpasset bygningens egenart og på en måte som ikke reduserer de arkitektoniske og kulturhistoriske verdiene
6. Det er ikke tillatt å fjerne eller gjøre endringer på bunkeren. Unntatt fra dette er tilbakeføringer, jfr. pkt. 8
7. Større tiltak som vesentlig vil endre grønn anlegget omkring bygningen er ikke tillatt. Unntatt fra dette er tilbakeføringer jfr. pkt. 8
8. Tilbakeføringer der det er foretatt endringer i senere tid, kan gjennomføres dersom det kan gjøres på et sikkert, dokumentert grunnlag og etter godkjenning av antikvarisk myndighet
9. Innenfor det fredete området må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendring som kan forandre området karakter eller på annen måte motvirke formålet med fredningen. Dette gjelder alle former for bebyggelse, utvidelse av gater, anlegg av parkeringsplasser, oppsetting av gjerde, endring av belysning eller belegg

H730_2

Hensynssonen omfatter fortau langs sørsiden av Prinsensgate tilhørende Nordlandsmuseet.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge (relateres til omsøkt byggetrinn):

- Utomhusplan iht. § 2.3 skal utarbeides og den skal godkjennes av kulturminnemyndighet
- Skisseplan for kommunaltekniske anlegg, godkjent av Teknisk avdeling
- Skriftlig avklaring for renovasjonsløsning, jf. §2.11
- Redegjørelse og plan for anleggsrigg i byggefasen
- Løsning skal legges til grunn ved prosjektering av tiltak, og skal dokumenteres og godkjennes av Teknisk avdeling før rammetillatelse gis

- Skriftlig godkjenning fra kulturminnemyndighetene
- Ethvert tiltak utover vanlig vedlikehold skal etter denne planens 3.1, 3.2, 3.3 og 3.4 skal forelegges Kulturminnemyndighet til behandling før det gis tillatelse, jfr. Kulturminnelovens § 15 a

5.2 Før igangsettingstillatelse

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

- Detaljplaner for kommunaltekniske anlegg, offentlig veigrunn og VA- anlegg som er godkjent av Teknisk avdeling
- Godkjent dokumentasjon for tilstrekkelig brann- og slokkevannkapasitet. Godkjennelsesmyndighet er Bodø kommune
- Godkjent tiltaksplan for håndtering av ulemper i bygge- og anleggsfasen, jfr. § 2.14
- Avtale om tilknytning til fjernvarmenettet skal være dokumentert. Alternativt kan det fremlegges dokumentasjon på at fjernvarme ikke kan leveres, eller at det foreligger løsninger som er miljømessig bedre
- All offentlig infrastruktur (eksempelvis vei-, fortaus- og ledningsanlegg) som skal overtas av Bodø kommune skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- Krav om en tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i henhold til forurensingsforskriftens kap.2

5.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før midlertidig brukstillatelse kan gis skal følgende foreligge (relateres til omsøkt byggetrinn):

- Offentlig veggrunn, o_SGS og o_SF1 og o_SF2 skal være ferdig opparbeidet
- Ferdig opparbeidet VA-anlegg skal være godkjent og ferdigstilt
- Opparbeidelse av O_GP2. Dersom det gis midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret, skal uteoppholdsareal iht. illustrasjonsplan senest ferdigstilles påfølgende sommer

5.4 Før ferdigattest kan gis

Før ferdigattest kan gis skal følgende foreligge (relateres til omsøkt byggetrinn):

- Før det kan gis ferdigattest for anlegg på bakken skal hele anlegget være ferdig i henhold til illustrasjonsplan

6. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Illustrasjonsplan datert 29.06.2020.

Dato: 14.09.2020

