



PLANBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR TOLLBUGATA 9-13 OG HUNDHOLMEN Plass, BODØ SENTRUM

PLAN-ID 2015003

08.02.2017, endret 30.03.2017, revidert 25.03.2021

Siste behandling i PNM komiteen dato: 08.03.2017

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato: 30.03.2017

Under K. Sak nummer: 17/30

formannskapssekretær

PLANBESTEMMELSER

§1 GENERELT

1.0 Formål

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging av sentrumsformål, herunder bolig med tilhørende leke- og oppholdsareal, kontor, offentlig / privat tjenesteyting, bevertning, forretning og parkering. Planen legger også til rette for gatetun og havnepromenade, samt bevaring av kulturminner.

1.1 Planavgrensning

Det regulerede området er vist med plangrense på plankart med ID 2015003. Planen er i målestokk 1:500.

Planområdet er i dag uregulert.

1.2 Planområdets arealformål

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

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 pkt. 1)

- Sentrumsformål (BS)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, pkt. 2)

- Veg (SV) - offentlig
- Gatetun (SGT) – offentlig
- Kai (SK) - offentlig

Hensynsoner (§ 11-8 jf. §12-6)

- a) Hensynssone, bevaring av kulturmiljø (H 570)

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Støy – støyskjerming

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 eller nyere utgaver av denne, skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget.

Minimum ett soverom i hver leilighet skal ha luftemulighet mot stille side (under 52dB) Stille side kan oppnås med utlufting mot innglasset balkong.

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. Minimum 10% av boenhetene skal være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse.

2.3 Parkering

Det skal etableres parkering i henhold til enhver tid gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

Sykkelparkering til boligprosjekt i planområdet kan delvis etableres på o_SGT etter nærmere avtale med Bodø kommune. Plassene kan etableres utenfor en avstand på maksimum 25 m fra hovedinngang forutsatt at de har god kvalitet og er overbygde.

2.4 Leke- og uteoppholdsareal

Det skal etableres leke- og uteoppholdsareal i henhold til enhver tid gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

Kommuneplanens krav til lekeområde og felles uteoppholdsareal kan løses som en del av oppgradering og tilrettelegging av Hundholmen plass.

Arealet skal ha tiltalende og helhetlig utforming, være universelt utformet og egnet for bruk uansett alder og brukernes funksjonsnivå. Deler av arealet skal bestå av vekstlag og være tilrettelagt for beplantning.

Innglasset balkong/terrasse godkjennes som privat uteoppholdsareal. Innglassing av balkong/terrasse må kunne åpnes.

2.5 Estetikk

Bebyggelse med tilhørende uteareal skal fremstå som en helhetlig utbygging med høy arkitektonisk kvalitet i samspill med eksisterende historiske bygninger.

2.6 Klima

Det skal tas hensyn til vind- og solforhold ved utforming av utearealer.

2.7 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for omsøkt felt skal det foreligge overordnet utomhusplan i passende målestokk.

2.8 Energiforsyning

Kvartalet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, og nybygg med bruksareal større enn 500 m² skal kunne knyttes til fjernvarmen.

Eksisterende nettstasjon skal flyttes fra dagens plassering og reetableres innenfor planområdet. Nettstasjonen skal gis en hensiktsmessig plassering og inngå i det helhetlige designet av plassen.

2.9 Avfall

Det skal avsettes nødvendig areal for etablering av avfallhåndtering. Det skal etableres nedgravde avfallsanlegg for husholdningsavfall, disse kan plasseres på offentlig grunn etter nærmere avtale med Bodø Kommune. Endelig plassering av avfallsanlegg skal framgå av utomhusplan (jf. § 2.7), og løses i samråd med renovasjonsselskap. Næring skal ha avfallsrom i 1.etg.

§ 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG - Sentrumsformål

3.1 Generelt

Innenfor området benevnt BS1, BS2 og BS3 tillates etablert sentrumsformål, herunder bolig med tilhørende leke- og uteoppholdsareal, forretning, bevertning, kontor og tjenesteyting. Innenfor området benevnt BS4 tillates etablert sentrumsformål, herunder bolig i 3. og 4. etasje, forretning, bevertning, kontor og tjenesteyting. Minimum 60% av fasader på gateplan mot gatetun skal være transparente og ha innganger fra det offentlige rom.

Det tillates skjerming / innglassing av balkonger. Ventilasjonsanlegg kan ha inntak av friskluft fra fasade mot kai dersom det kan dokumenteres at luftkvaliteten er i henhold til gjeldende krav.

Eksisterende bebyggelse som ligger innenfor byggeområde BS2 og BS3 tillates revet.

3.1.1 BS1 / Tollbugata 9

Følgende formål tillates i de ulike etasjene:

- 1.etasje: Offentlig og privat tjenesteyting / bevertning / forretning
- 2.etasje: Offentlig og privat tjenesteyting / bevertning / forretning / kontor
- 3.-6.etasje: Offentlig og privat tjenesteyting / bevertning / kontor / bolig

Maksimalt tillatt utnyttelse av BS1 er 2500 m² BRA. Areal under terreng regnes ikke med.

Bebyggelsen skal ha maksimum byggehøyder som angitt på plankartet med kotehøyder. Takoppbygg og mindre tekniske installasjoner kan maksimalt bygges 2 m over maksimum regulert høyde, trekkes inn fra gesims og være i tråd med fasade- og takvern.

3.1.2 BS2 / BS3 Tollbugata 11

Følgende formål tillates i de ulike etasjene:

- 1.etasje: Offentlig og privat tjenesteyting / bevertning / forretning
- 2.etasje: Offentlig og privat tjenesteyting / bevertning / forretning / kontor
- 3.-9.etasje: Bolig

Maksimalt tillatt utnyttelse av BS2 og BS3 er 5600 m² BRA. Areal under terreng regnes ikke med.

Bolig tillates fra og med 3. etasje i BS2.

Det tillates utkragede balkonger på inntil 1 meter mot kai.

Innenfor området regulert til 20,6 m mot Tollbugata 9 kan takterrasser innglasses inntil 3 meter over

regulert høyde. Disse skal trekkes tilbake fra o_Kai og o_SF1.

Overkant gulvnivå på nederste etasje mot havnepromenaden tillates anlagt på c +3,0 m (NN2000)

Bebyggelsen skal ha maksimum byggehøyder som angitt på plankartet med kotehøyder.

Takoppbygg og mindre tekniske installasjoner kan maksimalt bygges 2 m over maksimum regulert høyde, og utgjøre maksimum 15 % av tilhørende takflate.

Parapeter på skrå vegger skal være i samme vinkel som vegg.

I del av formålsområde hvor det er høyderegulert til kote + 20,6 tillates det oppført rekkverk over dette, i henhold til tekniske krav.

BS2 og BS3 skal bygges som én sammenhengende bygning, med felles arkitektonisk uttrykk.

BS3 og Gatetun skal bygges som ett sammenhengende plassrom i hele feltets bredde på bakkeplan, bygningsvolum i BS3 tillates fra 4.etasje. Tilpasninger som følge av konstruksjon og nødvendige bygningstekniske krav tillates under bygningsvolum. Det tillates at konstruktive elementer føres ned på bakken.

Passasjen fra gatetun til kai skal være felles og allmenn tilgjengelig gjennom hele døgnet. Området skal være opplyst og trygt å ferdes i.

I formålsområde BS3 tillates bolig i hele bygget, over område avsatt til gatetun.

3.1.3 BS4 / Tollbugata 13

Følgende formål tillates i de ulike etasjene:

- 1.etasje: Offentlig og privat tjenesteyting / bevertning / forretning
- 2. etasje: Offentlig og privat tjenesteyting / bevertning / forretning / kontor
- 3. - 4. etasje: Offentlig og privat tjenesteyting / bevertning / forretning / kontor / bolig

Maksimalt tillatt utnyttelse av BS4 er 2600 m² BRA. Areal under terreng regnes ikke med.

Bebyggelsen skal ha maksimum byggehøyder som angitt på plankartet med kotehøyder.

Takoppbygg og mindre tekniske installasjoner kan maksimalt bygges 2 m over maksimum regulert høyde, trekkes inn fra gesims og være i tråd med bygningvern.

3.2 Byggegrenser

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor de viste byggegrenser på plankartet. Der byggegrenser ikke er vist er byggegrense sammenfallende med formålsgrense.

§ 4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.2 Veg – o_SV

Området benevnt o_SV omfatter del av vegareal i Sjøgata. Innen o_SV gjelder reguleringsplan for Sjøgata vest og del av Professor Schyttes gate, PlanID 2016017.

4.3. Gatetun – o_SGT

Gatetun skal være offentlig tilgjengelig hele døgnet. Areal innenfor formålsgrense o_SGT1-2 og BS3 skal utformes som en helhet, i samarbeid med Byutvikling.

Det tillates etablert nettstasjon, offentlige toaletter, sykkelparkering e.l. på gatetunet. Dette skal gis en hensiktsmessig plassering og inngå i det helhetlige designet av plassen.

Gatetun skal opparbeides med god kvalitet og legge til rette for lek og opphold. Det tillates ikke motorisert

ferdsel utover utrykningskjøretøy, henting av avfall og tidsavgrenset varelevering. Gatetun skal opparbeides slik at det skaper en god sammenheng med havnepromenaden.

Gatetun skal ha en ganglinje ut mot hvert hjørne. Det skal etableres soner for ulik aktivitet og møblering. Det skal etableres buffer mot Sjøgata som skal bidra til støyskjerming og trafikksikkerhet. Denne skal inngå i det helhetlige designet av plassen.

Gatetun skal være godt opplyst på kveldstid. Gatetun skal utformes med en kombinasjon av harde og myke flater. Beplantning skal være en del av helhetsuttrykket.

4.3.1 Gatetun – o_SGT1

Innenfor o_SGT1 skal det etableres område for lek og opphold i tråd med kommuneplanens krav, jf. §6.4. Leke – og oppholdsarealet skal utformes som en helhet sammen med gatetunet.

4.3.2 Gatetun – o_SGT2

Eksisterende bebyggelse som ligger innenfor o_SGT2 tillates revet. Gatetunet skal opparbeides som en helhet i sammenheng med o_SGT1. Området o_SGT2 kan benyttes til drosjeoppstilling frem til ny lokalisering av drosjer er avklart og etablert.

4.5 Kai – o_SK

Opparbeidelse av kaiområdet innenfor planområdet skal skje iht. prinsippene i planen for HP3 i Nerbyenplanen (PlanID 1024). Ytre del av kai er offentlig tilgjengelig som kaipromenade. Området kan ikke benyttes til lagringsområde.

Det tillates kjøring for rednings- og nyttekjøretøy på kai. Det tillates adkomst for varelevering og avfallshåndtering på kai.

§ 5. HENSYNSSONER

Innenfor områder avsatt som hensynssoner gjelder følgende:

Bevaring kulturmiljø (H570_1)

Eksisterende bebyggelse tillates ikke revet. Bevaringen gjelder fasader og takflate, jf. sone for bevaring av kulturmiljø i plankartet.

Det er ikke tiltatt med fasadeendringer som forandrer bygningens tidstypiske karakter. Eventuell tilbakeføring er tillatt. Originale detaljer skal så langt som mulig beholdes. Eventuelle skilt skal underordne seg fasaden. Innvendig kan bygningen bygges om og tilpasses nye behov.

Bevaring kulturmiljø (H570_2)

Bevaringen gjelder fasader og takflate, jf. sone for bevaring av kulturmiljø i plankartet.

Det er ikke tiltatt med fasadeendringer som forandrer bygningens tidstypiske karakter. Eventuell tilbakeføring er tillatt. Originale detaljer skal så langt som mulig beholdes. Eventuelle skilt skal underordne seg fasaden. Innvendig kan bygningen bygges om og tilpasses nye behov.

§ 6. BESTEMMELSESOMRÅDER

6.1 Bestemmelsesområde #1

Utgraving inntil 1,0 m tillates innenfor bestemmelsesområde BG#1 ut over fortau/gatetun fra k + 10 m.

6.2 Bestemmelsesområde #2

Utkraving inntil 1,0 m tillates innenfor bestemmelsesområde BG#2 ut over kai fra k + 10 m. Utkraving av BS1 skal ta hensyn til fasadevern, materialbruk skal videreføres.

6.3 Bestemmelsesområde #3

Utkraving inntil 1,0 m tillates innenfor bestemmelsesområde BG#3 ut over fortau fra k + 5,0. Utkraving skal ta hensyn til fasadevern, materialbruk skal videreføres.

6.4 Bestemmelsesområde #4

Innenfor området benevnt med BG#4 skal det etableres område for lek og opphold i tråd med kommuneplanens krav. Det skal legges til rette for lek i form av skulpturelle elementer og abstrakte former. Leke – og oppholdsarealet skal utformes som en helhet sammen med gatetunet.

6.5 Bestemmelsesområde #5

Innenfor BG#5 kan det etableres inngangsparti til Tollbugata 13 og terrasse for uteservering. Maks høyde k + 6,0. Det tillates rekkverk over dette, i henhold til tekniske krav.

6.6 Bestemmelsesområde #6

Innenfor BG#6 kan det etableres ny avfallsbod/varelevering og terrasse for uteservering. Maks høyde k + 6,0. Det tillates rekkverk over dette, i henhold til tekniske krav.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Utomhusplan

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en overordnet utomhusplan i passende målestokk. Utomhusplanen skal vise planlagt bebyggelse. Planen skal være godkjent av Byutvikling. Detaljert plan for møblering, utforming av gatetunarealer skal være skriftlig godkjent av Bodø kommune ved søknad om igangsettingstillatelse for denne del.

7.2 Plan for anleggsrigg og anleggsfase

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge redegjørelse og plan for anleggsrigg i byggefase. Før igangsetting av bygge- og anleggsarbeider skal det være vurdert og gjennomført tiltak for å minske ulempevirkninger i området med hensyn til anleggstrafikk på offentlige veier, støv og støy framvist i en ulempeplan. o_SGT og o_SK kan benyttes til rigg i byggefase forutsatt at riggplan ivaretar allmenn ferdsel til nabobygg og båter. Plan for anleggsfasen skal vise at Sjøgata i hovedsak skal være åpen for kjøring i begge kjøreretninger under anleggsperioden. Ulempeplanen skal godkjennes av Bodø Kommune. Tilsvarende godkjenning gjelder også for skiltplaner i byggefase og endelig plan.

7.3 Teknisk infrastruktur

Før rammetillatelse kan gis må godkjenninger av overordnet plan for kommunalteknisk anlegg foreligge fra Bodø Kommune. Før igangsettelsestillatelse kan gis skal detaljplaner for disse anlegg være godkjente.

Teknisk infrastruktur (vann og avløp, vei, fortau, parkering) relatert til omsøkt utbygging/byggetrinn skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for bygging. Dette gjelder også havnepromenade, o_SK.

7.4 Brannvann

Ved søknad om rammetillatelse for bebyggelse skal det dokumenteres at området får tilstrekkelig vann til brannslukking og til eventuelle sprinkelanlegg.

7.5 Ventilasjon

Hvis det tas inn friskluft fra kaisiden må det legges ved dokumentasjon på at luftkvaliteten er i henhold til gjeldende krav. Denne må foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse.

7.6 Støy

Støyfaglig utredning skal legges ved rammesøknaden. Før igangsettelsestillatelse gis, skal det dokumenteres at støykravene iht. Pbl, TEK17 og T-1442 overholdes.

7.7 Skolekapasitet

Før rammetillatelse gis, skal det foreligge dokumentasjon om tilstrekkelig skolekapasitet.

7.8 Geoteknisk undersøkelse

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge dokumentasjon om grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkte tiltak.

7.9 Nettstasjon

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det gjøres rede for valgt plassering av nettstasjon i samråd med nettleverandør og i tråd med godkjent utomhusplan.

7.10 Forurenset grunn

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

Tiltaksplan skal være godkjent av Bodø Kommune før det gis igangsettingstillatelse.

7.11 Fjernvarme

For bygg med tilknytningsplikt til fjernvarme, jf. § 2.8, skal igangsettingstillatelse ikke gis før det er dokumentert at avtale om tilknytning med fjernvarmeleverandør er inngått. Skriftlig bekreftelse fra BE Varme om levering må foreligge ved rammesøknaden. Krav om slik avtale bortfaller dersom unntak i samme paragraf kan dokumenteres.

7.12 Uteoppholdsareal

Før det gis brukstillatelse eller midlertidig brukstillatelse for første bolig, skal nødvendig uteoppholdsareal samt o_SGT1 med passasje gjennom BS3 til o_SK være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet. Dersom det gis midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret, skal nødvendig uteoppholdsareal senest ferdigstilles påfølgende sommer.

7.13 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.

7.14 Havnivåstigning og stormflo

Ny bebyggelse skal tilrettelegges slik at den tåler økt havnivå med gulv fra kote + 3,0 m (NN2000). Eventuelle oppholdsarealer og tekniske arealer på kavnivå skal sikres mot havnivåstigning og stormflo. Dokumentasjon på sikringstiltak skal sendes inn sammen med rammesøknad.

7.15 Oppføring av ny avfallsbod og terrasse innenfor BG#6

Ved søknad om rammetillatelse innenfor BG#6 skal det foreligge dokumentasjon om at kaikonstruksjonene har tilstrekkelig bæreevne for omsøkte tiltak. Dette gjelder også hvis arealer innen BG#6 skal nyttes til varelevering og henting av avfall.