



**HERREDSHUSET**  
Gjerdåsveien 2, 8010 Bodø

**MULIGHETSSTUDIE**  
08.12.2020

**BOARCH** 

Siv.ark. mnal Gisle Jakhelln

Forsiden: Herredshuset med ny bebyggelse, sett fra sydvest. Tegning BOARCH arkitekter a.s november 2020.  
Bakgrunn fra Google Earth.



BOARCH arkitekter a.s.  
Sjøgt. 21, postboks 324, 8001 Bodø  
Telefon 75 50 61 70  
e-post: post@boarch.no

## HERREDSHUSET Gjerdåsveien 2, 8010 Bodø

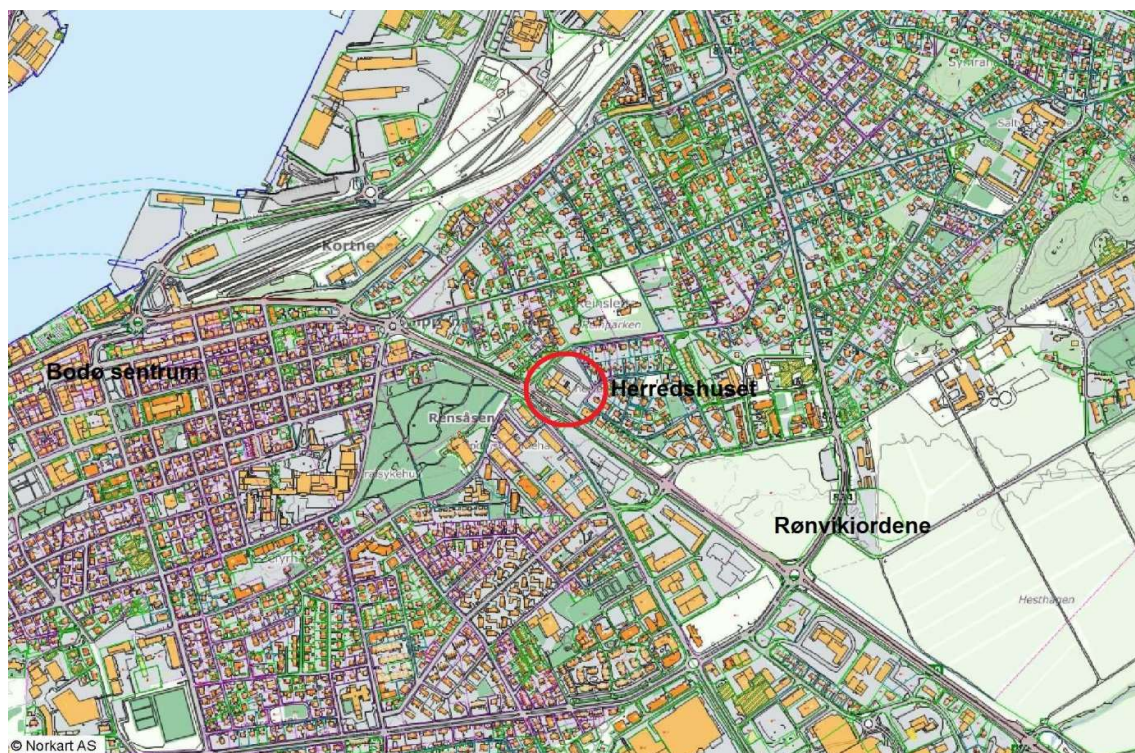
### MULIGHETSSTUDIE

08.12.2020

#### INNHOLDSFORTEGNELSE

1	BAKGRUNN .....	5
2	SAMMENDRAG .....	5
2.1	Sammendrag utbyggingsmulighet, anbefaling .....	5
2.1.1	Trafikk, støy og støv .....	5
2.2	Opplysninger om eiendommen .....	6
3	HENSIKT .....	7
4	DEFINISJONER .....	7
5	REFERANSER .....	7
6	ANSVAR .....	8
7	TILSTAND 2020 .....	8
7.1	Generelt .....	8
7.1.1	Antikvariske forhold - vern .....	8
7.1.2	Kortfattet bygningshistorie .....	10
7.2	Arkitektfaglige forhold .....	12
7.2.1	Arkitekt .....	12
7.2.2	Beliggenhet – adkomst .....	12
7.2.3	Reguleringsmessige forhold .....	15
7.2.4	Hovedmål, arealer .....	17
7.3	Bygningstekniske forhold .....	23
7.3.1	Fundamenter og bæresystem .....	23
7.3.2	Yttervegger .....	23
7.3.3	Innervegger .....	23
7.3.4	Dekker .....	23
7.3.5	Yttertak .....	23
7.3.6	Vvs- og elektroteknikk .....	23
7.3.7	Utendørsarbeider .....	23
7.4	Bygningens egnethet/funksjonalitet .....	24
7.5	Trafikk .....	24
7.6	Støy .....	25
7.7	Luftkvalitet .....	27
8	HERREDSHUSET I BYSAMMENHENG .....	28
9	NY BEBYGGELSE .....	29
9.1	Alternative utbygginger .....	33
9.1.1	Alternativ 1 .....	33
	Støy .....	39

9.1.2	Alternativ 2A.....	39
9.1.3	Alternativ 2B.....	40
9.1.4	Alternativ 3.....	40
9.1.5	Alternativ 4.....	44
9.1.6	Alternativ 5E.....	47
9.2	Andre alternative utbyggingsformer.....	52
9.3	Støy.....	57
9.4	Nye funksjoner – reguleringsformål.....	59
9.5	Næringsformål.....	59
9.6	Boliger.....	61
9.7	Fellesarealer.....	64
9.8	Parkering.....	65
9.9	Utearealer.....	65
9.10	Bysammenheng – høyder og utnyttelsesgrad.....	65
10	Referanser, litteratur.....	66



Figur 1 Herredshusets lokalisering i Bodø mellom sentrum og Rønvikjordene. Fra Bodø kommunes nettportal.

## 1 BAKGRUNN

Herredshuset har huset kontorer for Teknisk Avdeling og Utbyggings- og Eiendomsavdelingen i Bodø kommune de senere årene inntil disse flyttet over i det nye rådhuset i Bodø sentrum i desember 2019. Bodø kommune vil selge eiendommen g.nr. 38 bnr. 119, Gjerdåsveien 2. Før et salg kan gjennomføres skal det utarbeides en detaljreguleringsplan for eiendommen som vil legge grunnlaget for eiendommens verdi. Eiendommen skal reguleres til bolig- og næringsformål.

BOARCH arkitekter a.s ble engasjert av Utbygging og Eiendomsavdelingen, Bodø kommune, i august 2019 for utarbeidelse av detaljreguleringsplanen og en mulighetsanalyse.

## 2 SAMMENDRAG

### 2.1 Sammendrag utbyggingsmulighet, anbefaling

Detaljreguleringsplan for Herredshuset gnr./bnr. 138/119 skal legge til rette for en blanding av boliger og næring på eiendommen.

Med grunnlag i denne mulighetsanalysen anbefales det at bevaring av Herredshusets vestfløy og midtfløy (fløy A og fløy B) videreføres. Østfløyen kan erstattes med nybygg, men må holde fasadehøyde som i dag og fasadeliv, avstand fra Rv. 80, som i dag. Nordfløyen kan erstattes med nybygg.

Fem alternativer for utbygging/bevaring av Herredshuset er gjennomgått. Her anbefales at detaljreguleringsplanen gir anledning til gjennomføring av alle fem alternativene. Det må gjennomføres en nærmere økonomisk analyse for et konkret valg av alternativene før en rammesøknad fremmes.

Ny bebyggelse utenom Herredshuset kan oppføres i fra 3 til 5 etasjer. Parkering legges under bakken.

Utnyttelsesgrad for eiendommen settes til maks. 35 % BYA. Dette tilsvarer 2.655 m<sup>2</sup> BYA. Tegningene viser en samlet bebyggelse for alternativ 5 med 6.931 m<sup>2</sup> BTA (herav 1.402 m<sup>2</sup> næringsareal) og med 74 leiligheter.

Hovedadkomst til eiendommen vil være fra Gjerdåsveien.

#### 2.1.1 Trafikk, støy og støv

Trafikkregistreringer er foretatt og det er lite trafikk i veinettet rundt planområdet. Krysset Gjerdåsveien/Rv. 80 har tilstrekkelig avvikling.

Fly- og jernbanestøy vil være under grense for gul støysone. Vegtrafikkstøy vil hovedsakelig komme fra Rv. 80. Bygningsfasader nærmest veien som vender mot veien vil være i gul støysone, men vil ha tilgang til stille side på baksiden av bygget. Leke- og oppholdsarealer lenger bak vil stort sett være skjermet for vegtrafikkstøy. Boligene lenger bak vil også være skjermet. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at støynivåene ved fasadene mot Rv. 80 er svært nært grense til rød støysone, og at senere detaljberegninger kan vise at noen av fasadepunktene vil være innenfor rød støysone der disse i støyrapporten er rett utenfor.

Alle fem alternative løsninger vil gi tilfredsstillende støyforhold for området.

Luftkvalitet nært Rv. 80 kan være en utfordring. Sannsynligvis vil luftkvaliteten være tilfredsstillende i området, i hvert fall lenger bak Rv. 80. Bebyggelsen har noe avstand til riksveien, og både vegetasjonsskjerm og evt. støyskjerm vil bidra til skjermingseffekten i tillegg til avstanden, men det anbefales å gjennomføre en forenklet vurdering av luftkvalitet i forbindelse med reguleringsplan.

## 2.2 Opplysninger om eiendommen

<b>Eiendom</b>	Gnr. 38 bnr. 119
Adresse	Gjerdåsveien 2, 8010 Bodø
Areal	8.453 m <sup>2</sup> . Eiendomsgrensen går til midt av vei Reinparkveien og Jentoftsletta. Ca.7,9 daa tomteareal til vei
<b>Bygningens navn</b>	<b>Bodin Herredshus</b>
GAB-nummer	186974662
Kommune	Bodø
Eier	Bodø kommune
Forvalter/bruker	Teknisk Avdeling og Utbyggings- og Eiendomsavdelingen, Bodø kommune
Opprinnelig bruk	Administrasjonskontorer for Bodin kommune. De senere årene Kontorer for Teknisk Avdeling og Utbyggings- og Eiendomsavdelingen, Bodø kommune
Nåværende bruk	Uten bruk
Byggeår	1959
Vernestatus	Uten klassifisering. Eiendommen inngår i kommuneplanens arealdel 2014-2027 som hensynssone «Bevaring kulturmiljø» og «verneverdig bygg».
Verneomfang	Uten formelt vern, se nedenfor.
Reguleringsstatus	Ikke regulert, med unntak av et mindre område i vest som er regulert til veiformål og gang/sykkelvei, del av reguleringsplan for Rv 80 Thallekrysset/Jernbaneområdet, plan ID 1233. I kommuneplanens arealdel 2014-2026 er eiendommen avsatt til «Bebyggelse og anlegg – fremtidig».



Figur 54. Alternativ 4 sett fra NV. Gjerdåsveien nærmest med nedkjøring til pakeringskjeller. Tegning BOARCH april 2020

### 9.1.6 Alternativ 5E

Som alternativ 4, men fløyene langs Reinparkveien er redusert til tre etasjer og blokkene G og H, mot krysset Reinparkveien/Jentoftsletta, er økt til fem etasjer. Fløy C er redusert i lengde for å gi bedre sol- og lysforhold til det indre gårdsrommet.

Her er også lagt til rette for det kan være gangtrafikk gjennom det indre gårdsområdet fra Gjerdåsveien og til Nils Friis vei.



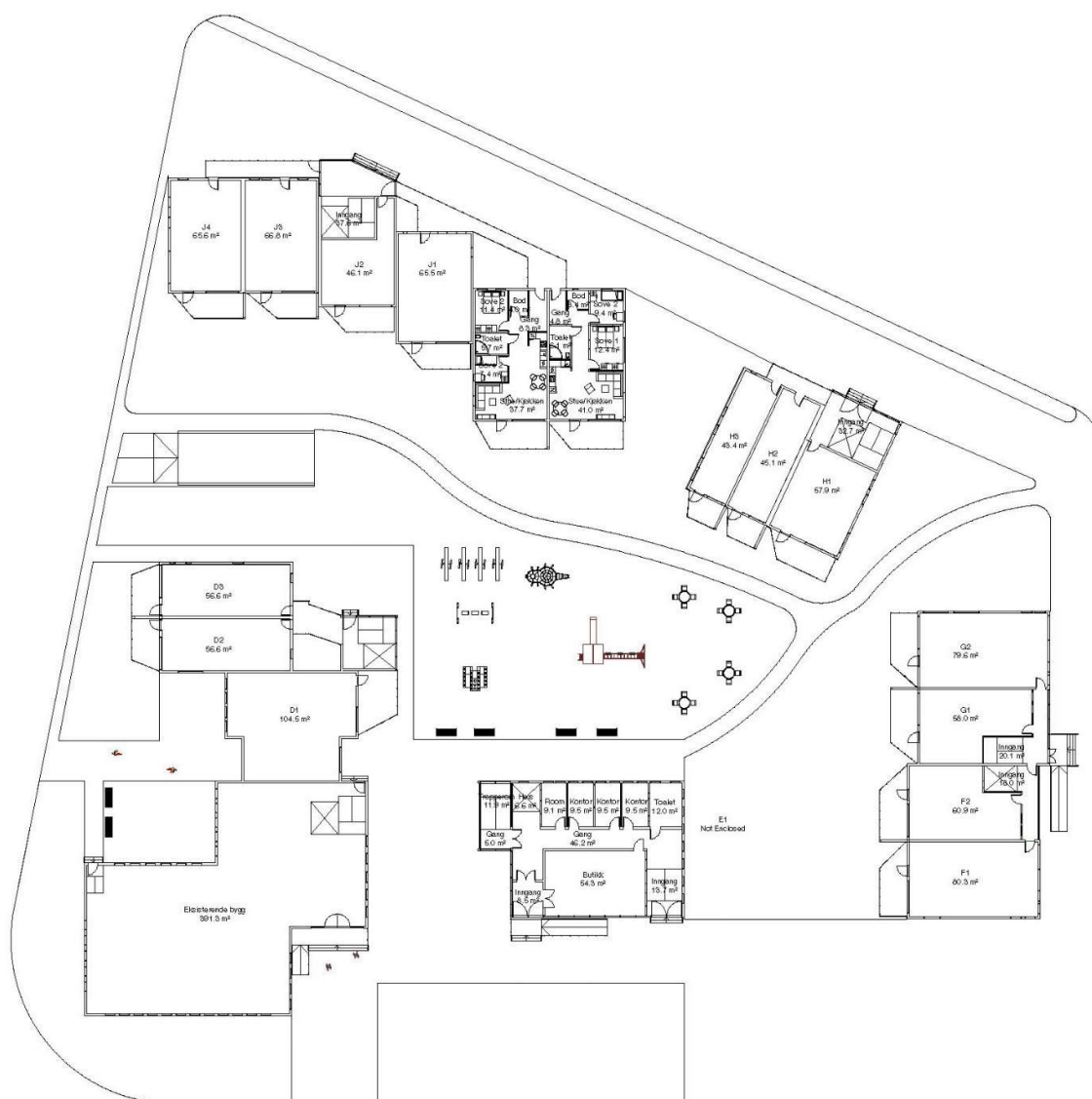
Figur 55. Alternativ 5 sett fra Rv 80. Større åpning inn mot det indre gårdsrommet. Tegning BOARCH november 2020.

Positive sider i forhold til alternativ 4:

1. Bedre sol- og lysforhold til det indre gårdsrommet
2. Større sammenhengende flate for det indre gårdsrommet
3. Gjennomgående gangvei fra Reinslettveien til Jentoftsletta
4. Større avstand til Reinparkveien
5. Lavere byggehøyder mot Reinparkveiens vestre del som gir mindre skygger for naboene.

Negative sider i forhold til alternativ 4:

6. Færre leiligheter pga. lavere etasjetall mot Reinparkveien og kortere lengde på fløy C
7. Høyere bebyggelse mot krysset Reinparkveien/Jentoftsletta med noe mer skygge fra kveldssolen.



Figur 56. situasjonsplan alternativ 5. Gangveier gjennom det indre gårdsrommet. Tegning BOARCH november 2020.

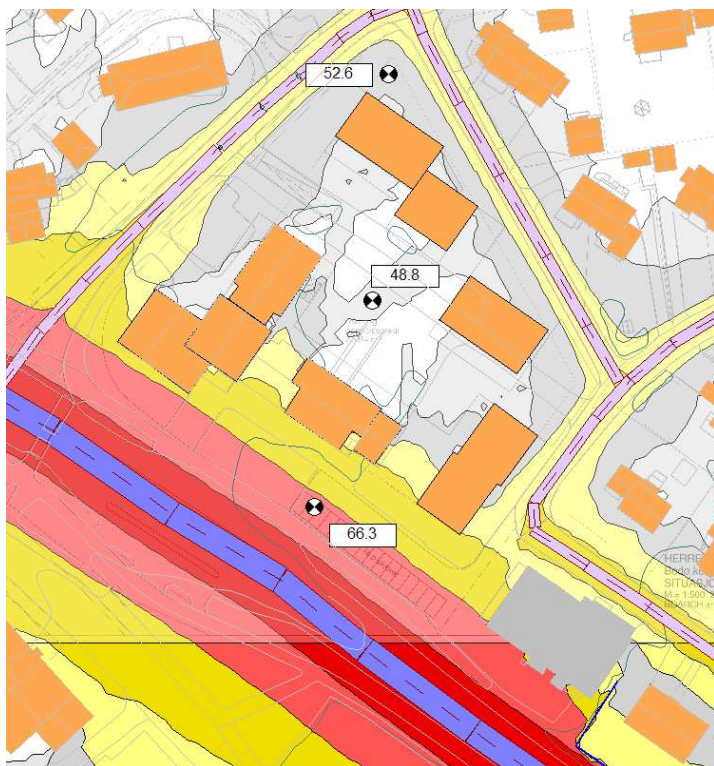


### Anbefalt utbyggingsalternativ

Eiendom gnr. 38/119	8,453	daa				
Tomteareal eks. gategrunn	<b>7,90</b>	<b>daa</b>				
<b>Alternativ 5E</b>						
Totalt	2 223	m <sup>2</sup> BYA	28,1	% BYA	<b>74</b>	<b>leiligheter</b>
Fløy A, B, C - Herredshuset	868	m <sup>2</sup> BYA			<b>14</b>	<b>leiligheter</b>
Tomten utenom A, B, C	5,66	daa			<b>60</b>	<b>leiligheter</b>
BYA utenom A, B, C	1 355	m <sup>2</sup> BYA				
Botetthet og utnyttelsesgrad	10,59	leiligheter/da	23,9	% BYA		
<b>Alternativ "Ammerud" atriumshus</b>						
	1,6	leiligheter/da	9	leiligheter	<b>23</b>	<b>leiligheter</b>
<b>Alternativ "Skedsmo" atriumshus</b>						
	1,4	leiligheter/da	8	leiligheter	<b>22</b>	<b>leiligheter</b>
<b>Alternativ "Abildsø" rekkehus</b>						
	1,9	leiligheter/da	11	leiligheter	<b>25</b>	<b>leiligheter</b>

Som denne sammenstillende tabellen viser har «Alternativ 5E» totalt 74 leiligheter (medregnet 14 leiligheter i de ombygde lokalene i Herredshusets fløy A og B, og ny fløy C), mens tett-lav bebyggelse som atriumshus eller rekkehus vil gi omkring 25 leiligheter totalt.

### 9.3 Støy



Figur 68. Støyberegning veitrafikkstøy, alternativ 3 og 4. L<sub>DEN</sub> for tre uteoppholdspunkter er hhv. 66, 49 og 53 dB<sub>(A)</sub>. Fra Sweco 2020:14.

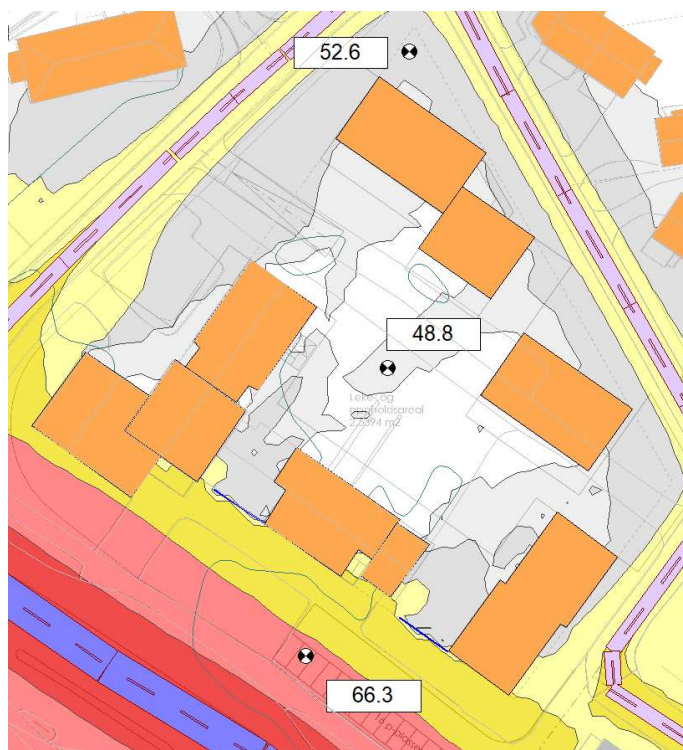
Skjermingseffekt vil være ganske likt alt. 1. og 2, og andel uteoppholdsareal anslås ganske likt som i alt.1 og 2. Arealene sør for bebyggelsen mot Rv.80 vil ikke være egnet til uteoppholdsareal, da disse vil ligge i gul og rød støysone.

### Alternativer med støyskjerm

Selv om støynivå forventes å være akseptable på fasader og uteoppholdsareal i reguleringsplan, vil bedre støynivå for alle tre alternativer oppnås med støyskjerm. Det er tatt utgangspunkt i alt.3 og 4 for vurdering av støyskjerm, men konklusjonene vil i samme grad kunne brukes for alt.1 og 2. 2 støyskjermvarianter vurderes. Variant 1 er en lokal støyskjerm mellom boligbyggene, med 2 m høyde og en åpning mot Rv.80. Variant 2 har en langstrakt skjerm som knytter seg fra eksisterende skjerm lenger mot øst til krysset Rv.80-Gjerdsåsveien.

I variant 1, se nedenfor, vil uteoppholdsarealet som tilfredsstillende krav til støynivå mindre enn  $L_{DEN}$  55 dB<sub>(A)</sub> økes mellom boligbyggene. Støy på fasade vil også reduseres til under 55 dB<sub>(A)</sub> på en del av vinduene, særlig i 1. etasje.

Med variant 2, en langstrakt støyskjerm mot Rv. 80, se nedenfor, vil alt areal opp mot Rv.80 tilfredsstillende krav til  $L_{DEN}$  under 55 dB<sub>(A)</sub>. Med denne varianten vil uteoppholdsarealene kunne økes betraktelig (ca. 30 % mere eller ca. 1-1,5 daa). Støyskjerm må være minimum 2 m høy. Støynivå på fasader for boligbyggene vil vesentlig forbedres, særlig for fasadene mot sør. Støyskjerm er beregnet med en forlengelse til eksisterende støyskjerm i sørøst, men anslås å ha ca. samme effekt hvis den blir noe kortere og avsluttes i eiendomsgrense.

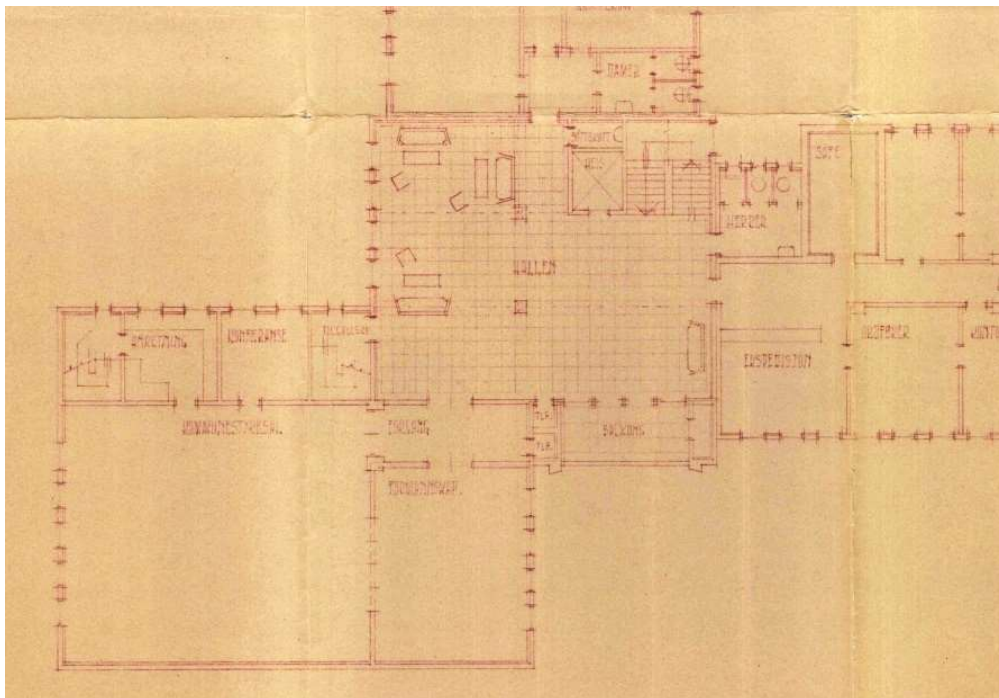


Figur 69. Støyskjermer mellom fløy B og C og mellom fløy E og F. Variant 1.

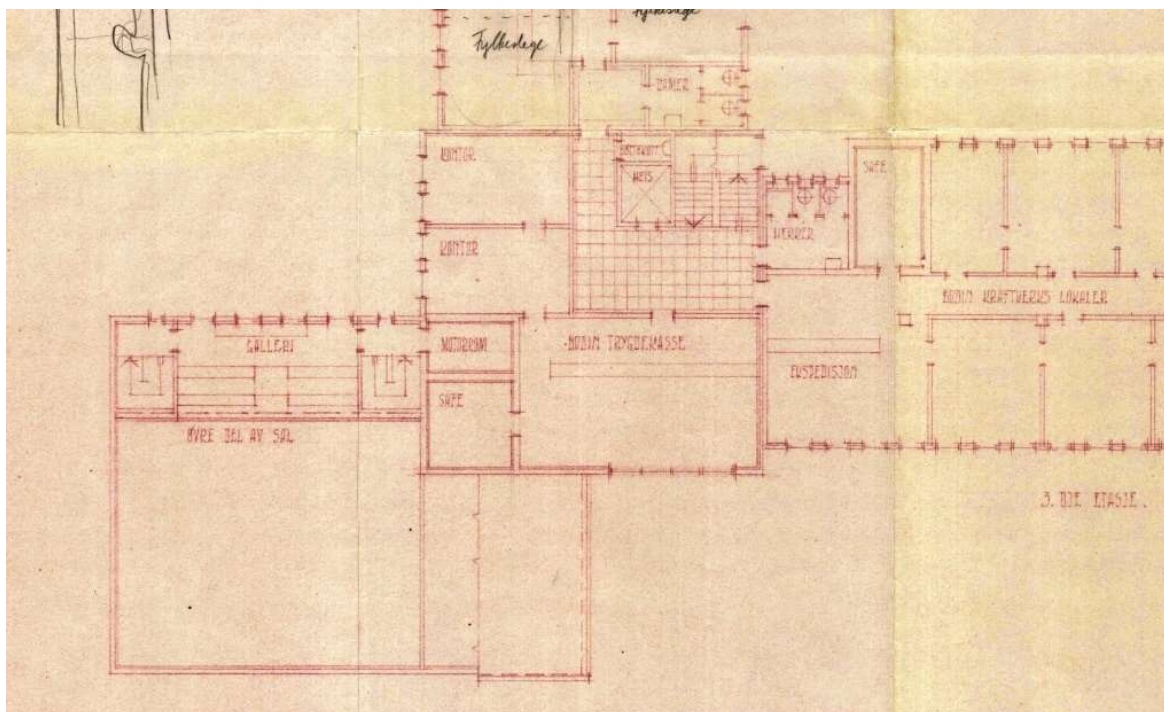
<b>Blokkbebyggelse</b>		<b>Alternativ 5E</b>					
Tomt	G.nr/bnr.				38/119		
Eiendommens areal til midt av vei					8 454	m <sup>2</sup>	
Tomteareal til veikant					7 900	m <sup>2</sup>	
<b>Plankrav</b>							
Utnyttelsesgrad	BYA	25,0	% som tilsvarer		1 975	m <sup>2</sup>	
Prosjektert	BYA inkl. fløy A	33,6	%		2 654	m <sup>2</sup>	
Uteoppholdsareal	≤ 50 m <sup>2</sup>	10,0	m <sup>2</sup> pr. boenhet		5 m <sup>2</sup> tillegg balkong		
	> 50 m <sup>2</sup>	25,0	m <sup>2</sup> pr. boenhet		5 m <sup>2</sup> tillegg balkong		
Leiligheter - antall					74	stk.	
<b>Lekeareal</b>							
Krav: min. uteoppholdsareal							
Krav til lekeareal maks avstand 150 m, min. 50 m <sup>2</sup> , i tillegg til 5 m <sup>2</sup> balkong							
Leiligh ≤ 50 m <sup>2</sup>					160	m <sup>2</sup>	
Leiligh > 50 m <sup>2</sup>					1 450	m <sup>2</sup>	
Sum lekeareal i tillegg til balkonger					1 610,0	m <sup>2</sup>	
<b>Leilighe</b>	≤ 50 m <sup>2</sup>	> 50 m <sup>2</sup>	BYA: tasettall	BTA			
B		2	198,0	5	396,0	2 øverste etasjer	
C	12		377,0	3	730,0	2 øverste etasjer	
D1		4	116,4	4	465,6		
D2		5	84,0	5	420,0		
D3		4	123,4	4	493,6	inkl. trapp/heis	
E		-		0	-		
F1		3	84,0	3	252,0		
F2		3	84,0	3	190,5		
G1		5	84,0	5	244,0		
G2		5	84,0	5	336,0		
H1		5	56,0	5	280,0		
H2	4		42,0	4	168,0		
H3		4	54,0	4	216,0		
I1, I2		6	185,3	3	504,0		
J1		3	84,0	3	154,2		
J2		3	84,0	3	220,5		
J3		3	84,0	3	220,5		
J4		3	84,0	3	252,0		
	16	58	2 223,0	m <sup>2</sup>	5 542,9	m <sup>2</sup>	74 stk.
<b>Prosjektert uteareal (lek og annet felles oppholdsareal)</b>							
Balkonger					370,0	m <sup>2</sup>	
Areal på bakken/tak over garasje					2 828,0	m <sup>2</sup>	
Sum prosjektert uteareal					3 198,0	m <sup>2</sup>	
<b>Parkering</b>							
<b>Boliger</b> Plankrav Sone B							
≤ 50 m <sup>2</sup>	0,8	pr. leilighet			16	leiligh.	13 pl
> 50 m <sup>2</sup>	1,2				58	leiligh.	70 pl
parkeringsareal biler ca.			2 060	m <sup>2</sup>			82 pl
herav	5 %						4 pl
Sykkelp	2	pr. leilighet			74	leiligh.	148 pl
<b>Næringsareal</b>							
Kontor	0,8	pl/100 m <sup>2</sup>	396	m <sup>2</sup>	3	bilplasser	
Forretning/daglig	3,0	pl/100 m <sup>2</sup>	365	m <sup>2</sup>	11	bilplasser	
Kulturinstitusjon	0,2	pl/sittepl	70	sittepl	14	bilplasser	
					28,1	bilplasser	

## 9.7 Fellesarealer

I fløy A skal den tidligere Herredsstyresalen og Formannskapssalen bevares. Disse vil egne seg som møtelokaler for beboerne på hele eiendommen, og kan også egne seg som møterom for den lokale velforeningen el.l. Både fløy A og B tilbakeføres til opprinnelig situasjon.



Figur 77 Opprinnelig plan. Utsnitt plan 2. etg. med Herredsstyresalen og Formannskapssalen som vil kunne brukes til møterom og forsamlingsrom for beboerne og for nærområdet. Tegning jan. 1956. Arkitekt Odd Irgens.



Figur 78. Opprinnelig tegning. Utsnitt plan 3. etg. Fløy A med galleri over Herredsstyresalen tilbakeføres. Tegning jan. 1956. Arkitekt Odd Irgens

## 9.8 Parkering

Det alt vesentlige av parkering dekkes i en parkeringskjeller. Som tabellen over viser vil det være behov for 95 bilplasser for boligene og 28 plasser for næring og kulturinstitusjoner, til sammen 123 bilplasser. Her skal også være 170 sykkelplasser.

I kjelleren er det vist 100 bilplasser, inkludert 4 hc-plasser, og 170 sykkelplasser. I kjelleren er det også vist 68 boder.

For næringsvirksomhet i fløy C er det vist bakkeparkering for 16 biler ut mot Rv. 80, som i dag.

## 9.9 Utearealer

Krav til ute oppholdsarealer for boliger er beregnet i tabellen over. Med det anslåtte antall leiligheter vil det være behov for 1 895 m<sup>2</sup> på bakken med tillegg for balkonger. På situasjonsplanen er det vist ca. 2 149 m<sup>2</sup>.

Kvartalslekeplass mv. dekkes på Rensåsen som ligger ca. 150 m unna.

## 9.10 Bysammenheng – høyder og utnyttelsesgrad

Herredshuset har fra 3 til 5 etasjer. Bebyggelsen rundt er på 2 og 3 etasjer. Den nye bebyggelsen på Herredshus-tomten er foreslått til å variere mellom 3 og 5 etasjer. Variasjonene i høyder gir en overgang til den omkringliggende bebyggelsen.

Skygge- og solforhold vil være akseptable for nabobebyggelsen. Se fig. 50-53 foran hvor skygger er vist for 21. juni kl. 12:30.

Utnyttelsesgraden for Herredshustomten vil være 24,9 % BYA slik det er skissert med 2.102 m<sup>2</sup> BYA. Ved å legge inn en utnyttelsesgrad på 25 % BYA i detaljreguleringsplanen vil dette gi en mulig bebyggelse på 2.113 m<sup>2</sup> BYA, altså en økning 11 m<sup>2</sup>. Ved å øke utnyttelsesgraden til 30 % BYA vil dette gi en mulig bebyggelse på 2.536 m<sup>2</sup> BYA, en økning på 610 m<sup>2</sup> BYA ut over den skisserte løsningen for alternativ 1 og 2, og 434 m<sup>2</sup> BYA ut over alternativ 4.

Skissene viser en slik samlet bebyggelse for alternativene 1 og 2, og alternativ 5 (fellesrom i Herredshuset, fløy A og B, er medtatt under næring):

		Kjeller	Samlet		Leiligheter			
					<50 m <sup>2</sup> BRA	≥50 m <sup>2</sup> BRA		
<b>Alternativ 1 og 2</b>								
Næring	1 402	1 006	2 408	m <sup>2</sup> BTA				
Boliger	6 076		6 076		12	63	75	stk.
Parkering		850	850					
	7 478	1 856	9 334	m <sup>2</sup> BTA	12	63	75	stk.
<b>Alternativ 5</b>								
Næring	1 402	1 006	2 408	m <sup>2</sup> BTA				
Boliger	5 543		5 543		16	58	74	stk.
Parkering		850	850					
	6 945	1 856	<b>8 801</b>	<b>m<sup>2</sup> BTA</b>	16	58	74	stk.

Bodø, 08.12.2020



Gisle Jakhelln  
siv.ark. mnal

---

## 10 REFERANSER, LITTERATUR

Miljøverndepartementet, MD 1997: Grad av utnyttning. Veileder til Tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven kapittel III.

Svennar, Elsa 1970: Tetthet i boligområder. Norges Byggforskningsinstitutt. Rapport 50.