

Siste behandling i Plan- og miljøutvalget dato: .....

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato: .....

Under sak nummer: .....

.....  
formannskapssekretær

## Reguleringsplan for Herredshuset, Gjerdåsveien 2

---

Plan ID 2020007

Plankart datert 08.02.2021

Saksnummer 2020/3432

### Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

#### 1. Planens hensikt

---

##### 1.1 Formål

Hensikten med planen er å legge til rette forbevaring av deler av Herredshuset, samt utbygging av eiendommen med en blanding av boliger og næring.

##### 1.2 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart med ID 2020007

##### 1.3 Planer som blir opphevet

Planen opphever deler av reguleringsplan for Rv80 Thallekrysset - Jernbaneområdet, planID 1233, vedtatt 17.02.2011.

#### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

##### 2.1 Planområdets arealformål

Planområdet reguleres til følgende formål, jfr. plan- og bygningslovens § 12-5:

### **Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, pkt. 1)**

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB1-2) 1113
- Uteoppholdsareal (f\_BUT) 1600
- Kombinert bebyggelse og anlegg (BKB) 1800

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

- Kjørevei (o\_SKV) 2011
- Fortau (o\_SF) 2012
- Parkering (f\_SPA1-2) 2080
- Parkeringshus/-anlegg (f\_SPH) 2083
- Andre tekniske infrastrukturtraseer (f\_SAI) 2180

### **Hensynssone – sikringssone (Pbl § 12-6)**

- Frisikt H140 1-3
- Bevaring kulturmiljø H570

## **2.2 Universell utforming**

For uteområdene og atkomst til og i bygninger og parkeringsanlegg gjelder krav til universell utforming fastsatt i Byggeteknisk forskrift (TEK).

## **2.3 Byggegrenser**

Der byggegrenser ikke er vist er den sammenfallende med formålsgrensen.

## **2.4 Parkering**

Parkering skal dekkes i h.h.t. enhver tid gjeldende bestemmelser i Kommuneplanens arealdel.

## **2.5 Avkjørsler**

Avkjørsler til parkeringskjeller er inntegnet på plankartet. Mindre justeringer av plassering kan avklares i rammesøknad.

## **2.6 Fjernvarme**

Det er tilknytningsplikt til fjernvarmenettet når konsesjonær har bekreftet at fjernvarme kan leveres på konsesjonsvilkår. Tilknytningsplikten gjelder for alle bygg innen planområdet, men ikke for oppføring/hovedombygging for bygning som har mindre enn 500 m<sup>2</sup> oppvarmet bruksareal.

Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at alternative løsninger vil være miljømessig bedre.

## **2.7 Avfallshåndtering**

Avfallshåndtering skal etableres som under-grunnen-anlegg, som angitt på plankartet.

## **2.8 Automatisk fredede kulturminner**

Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner oppdages i forbindelse med gravearbeidene, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighetene underrettes, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Sametinget skal ha særskilt varsel.

## **2.9 Tiltak i anleggsfasen**

Det skal utarbeides en egen tiltaksplan for hvordan farer og ulemper for beboere og næringsliv i nærområdet skal håndteres i anleggsfasen. Det gjelder spesielt transport og trafikk, støy, støv og rystelser. Ulemper for offentlig transport og trafikkavvikling skal også utredes. Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal håndteres i samsvar med kap. 4 i Miljøvern-departementets retningslinjer T-1442. Tiltaksplanen, med håndtering av problemene og avbøtende tiltak, skal godkjennes av Bodø kommune.

## 2.10 Krav til ytterligere detaljering

Prinsipiell illustrasjonsplan, vedlegg til planforslaget, skal være førende for gjennomføring av prosjektet.

Det skal i tillegg utarbeides en utomhusplan som skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng (koter), beplantning med allergivennlige arter, belysning, skilt, trapper, forstøtningsmurer, utforming av veger og gang/sykeltraseer, bilparkering inkludert HC-parkering, sykkelparkering, avfallshåndtering, lokalisering av varetransport, lekeplasser, oppholdsareal og støyskjermingstiltak, overvannstiltak for klimatilpasning (lokal overvannshåndtering - LOD) og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivarettatt. Planen skal utarbeides i målestokk 1:500.

## 2.11 Forurensede masser

Ved mistanke om forurenset grunn må dette sjekkes nærmere og eventuell tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i henhold til forurensingsforskriften kap. 2 må utarbeides. Tiltaksplanen skal godkjennes av Bodø kommune, ref. pkt. 7.2 nedenfor.

## 2.12 Overskuddsmasser

Dersom tiltaket gir mer enn 150 m<sup>3</sup> faste overskuddsmasser, skal det utarbeides massebudsjett og – regnskap for overskuddsmasser. Masseregnskapet skal dokumentere disponeringen av massene.

## 2.13 Grunnforhold

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

## 2.14 Støy

Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T1442 skal legges til grunn for utforming av bebyggelsen innenfor planområdet.

Boliger skal dokumenteres å oppnå innendørs støy nivå iht. NS 8175, klasse C som tilsvarer 30 LpA, eq,24h(db). Maks støy nivå for uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk er for støykildene veg, jernbane, flyplass hhv 55, 58 og 52 L<sub>den</sub>. I soverom gjelder dessuten maksnivå fra utendørskilder 45 LpA<sub>max</sub> (db), natt kl. 23-07.

## 2.15 Boligstørrelser og maksimalt antall boenheter

Maksimalt antall boenheter er 85. Inntil 30% av boenhetene i planområdet kan være under 50 m<sup>2</sup>.

# 3. Krav om detaljregulering

---

## 3.1 Krav om detaljregulering

Ikke aktuelt.

# 4. Bestemmelser til arealformål

---

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

### 4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BBB, BKB)

#### Utforming og fasader

Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene. Området krever at prosjektering skal utføres av foretak som har sentral godkjenning i tiltaksklasse 3 for arkitektur. Ved nybygg og ved fasadeendringer skal bygningene gis en god utforming

med høy arkitektonisk kvalitet. De skal gjenspeile dagens bygningsteknologi og arkitektur og utføres med materialer av god kvalitet og med høy håndverksmessig standard. Nye tiltak skal utformes slik at fasader brytes opp og sikres et variert uttrykk. Ved søknad om igangsetting skal det redegjøres for farge og materialvalg som omfatter god bruk av farger og materialer.

### **Byggehøyder**

Maksimal gesims- og mønehøyder er angitt på plankartet. For rene pulttak er øvre gesimshøyde tilsvarende mønehøyde.

Takterrasser tillates etablert opp til angitt gesimshøyde i plankartet. I tillegg tillates montert rekkverk i høyde 1,2 m. Rekkverket må være tilbaketrukket ca. 30 cm på gesims og ha en åpen, transparent og luftig karakter.

Trappetårn og heishus tillates 3,5 meter over angitt maksimum høyde hvis disse gir tilgang til takterrasse o.l. Slike takoppbygg skal være mindre enn 50 m<sup>2</sup> på hvert av byggene. De skal gis en arkitektonisk utforming slik at de utgjør en helhetlig del av byggets form.

### **Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Bodø lufthavn**

Det må ikke etableres bygg, tilbygg eller anlegg som gjennomtrenger hinderflatene (horisontalflaten) i restriksjonsplanen for nye Bodø lufthavn, dvs. kote 52 meter over havet. Dersom det skal benyttes byggekraner over kote 58,3 meter over havet, må tiltakshaver på forhånd søke Bodø lufthavn om godkjenning av kranbruken. Avinor må innhente tillatelse om godkjenning fra Luftfartstilsynet før søknaden kan behandles. Det stilles krav om at byggekraner er utstyrt med faste røde hinderlys. Tiltakshaver skal før byggekraner kan tas i bruk, ha på plass nødvendig prosedyre med varslingsrutiner for direkte kontakt mellom kontrolltårnet ved Bodø lufthavn og ansvarlig kranfører. Tiltakshaver er ansvarlig for å gjennomføre en eventuell risikoanalyse etter anerkjent standard for å sjekke ut om kranbruken er akseptabel med hensyn til flysikkerheten.

Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse for bruk av kraner over kote 58,3 meter over havet før det foreligger godkjenning fra Avinor.

### **Krav til radioteknisk godkjenning**

Dersom det skal etableres nytt bygg/påbygg/anlegg over kote 32,7 meter over havet, skal tiltakshaver sende søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning.

Ved bruk av tårnkran til oppføring av bygg og infrastruktur der bom overstiger kote 32,7 meter over havet, skal tiltakshaver sende søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på tårnkranen.

Det settes ingen krav til radioteknisk vurdering og godkjenning av mobilkran.

Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering av bygg/påbygg/anlegg og bruk av tårnkran.

#### **4.1.2 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse BBB (1113)**

### **Utforming og fasader**

Innen området kan det oppføres boliger som blokkbebyggelse med tilhørende garasjer i underetasje innenfor angitte byggegrenser.

Alle boenheter skal som hovedregel være gjennomgående og ha en stille side. Der dette ikke er mulig, for eksempel for ensidige hjørneleiligheter, kan intensjonen i T-1442 oppfylles ved bruk av lokale avbøtende tiltak som gir luftemulighet og utendørs opphold med lydnivå under nedre grenseverdi gul sone.

Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Om mulig skal minimum ett soverom i hver gjennomgående boenhet vende mot stille side. I felt BFKT kan for inntil 25 % av leilighetene i gul støysonen avbøtende tiltak benyttes for å tilfredsstillende lydkravene. Løsninger for ventilasjon og solavskjerming skal vurderes spesielt for boliger med støyutsatte fasader.

Alle leiligheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå. Balkonger og terrasser mot støyutsatte sider skal ha tett rekkverk med minimum høyde 1,2 m og lydabsorberende himling på overliggende balkong.

### **Utnyttelsesgrad**

Maksimal utnyttelsesgrad er 60 % BYA.

### **Minste uteoppholdsareal (MUA)**

Minste uteoppholdsareal skal være i h.h.t. enhver tid gjeldende bestemmelser i Kommuneplanens arealdel. Det felles uteoppholdsarealet, f\_BUT og f\_BAU, er felles for BKB, BBB1 og BBB2.

### **Parkering**

Parkering skal være under terreng. Adkomst er fra Gjerdåsveien, som vist på planen. Mindre justeringer av plassering kan avklares i rammesøknad. Endelige adkomstforhold er del av den enkelte byggesak og rammesøknad.

### **Renovasjon**

Løsning av renovasjon/avfallshenting skal godkjennes av IRIS. Det skal etableres undergrunnsanlegg på område f\_SAI.

#### **4.1.3 Uteoppholdsareal f\_BUT (1600)**

Grøntområdet er for felles bruk av beboerne innen planområdet.

Området skal opparbeides som park. Det skal oppsettes innredninger for lek og sitteområder. Det skal legges til rette for gangforbindelser gjennom området fra tilstøtende gater og veier

Lekeplasser skal utformes iht. kommuneplanens arealdel. Prinsippet for universell utforming skal ligge til grunn ved utforming av arealene.

#### **4.1.4 Annet uteoppholdsareal f\_BAU (1690)**

Ubebygde områder skal opparbeides parkmessig med vegetasjon og oppholdskvaliteter. Eksisterende trær skal beholdes og skjøttes. Dersom trær må felles av sikkerhetshensyn, alder e.l. skal de replantes.

#### 4.1.5 Kombinert bebyggelse og anlegg BKB (1800)

Det legges til rette for kombinerte funksjoner, boliger/forretning/kontor/tjenesteyting, i den bevarte delen av Herredshuset og i nye fløyer.

##### **Utforming og byggehøyder**

Vestfløyen skal bevares, ref. pkt. 5.1.2. Midtfløyen kan bevares eller rives og erstattes med nybygg. Eventuell ny midtfløy skal beholde byggehøyden og det arkitektoniske uttrykket.

##### **Utnyttelsesgrad**

Maksimal utnyttelsesgrad er 50 % BYA.

##### **Parkering**

For bebyggelsen vil det være parkering i kjeller og på bakken. Hovedadkomst og adkomst til p-anlegg er fra Gjerdåsveien, som vist på planen. Mindre justeringer av plassering kan avklares i rammesøknad. Endelige adkomstforhold er del av den enkelte byggesak og rammesøknad.

##### **Ubebygde areal**

Områdene skal opparbeides med gangveier og som park i h.h.t. situasjonsplan. Utrykningskjøretøy skal sikres kjøreadkomst.

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

### 4.2.1 Kjørevei o\_SKV (2011)

Planområdet omfatter del av Gjerdåsveien, Reinparkveien og Jentoftsletta. Utforming skal være i h.h.t. kommunens norm og Statens vegvesen sin veinormal.

### 4.2.2 Fortau o\_SF 1-2 (2012)

Eksisterende fortau langs Gjerdåsveien inngår i planen. Utforming skal være i h.h.t. kommunens norm og Statens vegvesen sin veinormal.

### 4.2.3 Parkering f\_SPA (2080)

f\_SPA1 er nedkjøringsrampe til parkeringsanlegg under bakken. Endelig plassering i forhold til Gjerdåsveien er del av den enkelte byggesak og søknad om rammetillatelse.

f\_SPA2 er parkering på bakken for forretning og kontorer i område BKB.

### 4.2.4 Parkeringshus/-anlegg f\_SPH (2083)

F\_SPH er felles for bebyggelsen innen planområdet. Innen området kan det i tillegg til parkering også innpasses lager, boder og andre birom. Nedkjøringsramper og manøvreringssoner inngår i formålet. Adkomst til parkeringsanlegget er fra Gjerdåsveien, se foregående punkt.

### 4.2.5 Andre tekniske infrastrukturtraséer f\_SAI (2180)

Undergrunns avfallsanlegg for bebyggelsen etableres her. Området kan også benyttes av boliger i nærområdet etter nærmere avtale med renovasjonsselskap.

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

---

### 5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

#### 5.1.1 Sikringssone frisikt (H140 1-3)

Områder markert i plankart reguleres til sikringssone frisikt. Innenfor sikringssonen tillates ikke sikthindringer høyere enn 0,5 meter. Enkeltstående søyler, stolper og lignende kan stå innenfor sikringssonen.

#### 5.1.2 Bevaring kulturmiljø (H570)

Herredshusets vestfløy er verneverdig og tillates ikke revet. Dette gjelder i særlig grad relieffene på vestfløyens fasade mot syd. Disse relieffene skal istandsettes ved igangsetting av tiltak på vestfløyen.

Midtfløyen inngår i vernet som bygningsform, i særlig grad veggene mot vestfløyen, med sine fasadeliv og høyder. Midtfløyen kan rives, men må gjenoppbygges ved ivaretagelse av det arkitektoniske uttrykket ved disse bygningselementene, i tråd med kulturminnefaglig analyse jf. § 8.

I tillegg til fasadene omfattes vernet også disse interiørene: Herredsstyresalen med galleri og bitrapp, Formannskapssalen og forgang.

Ved vedlikehold og utbedringer innenfor hensynssone H570 skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Bygningselementer som vinduer, dører, listverk, takteking, fasadebekledning og overflatebehandling skal bevares. Eldre, opprinnelige bygningsdeler skal søkes bevart i sin sammenheng. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt.

Restaurering/tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere tilstand kan tillates der dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende. Byggesøknader skal forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse. Eventuelle tilbakeføringer til opprinnelig utseende skal gjøres på et sikkert dokumentert grunnlag. Tidligere situasjon kan for eksempel dokumenteres ved hjelp av gamle foto, tegninger og lignende.

Det vises til Kulturminnefaglig analyse 29.11.2017 utarbeidet av BOARCH arkitekter a.s.

## 6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

Ikke aktuelt.

## 7. Rekkefølgebestemmelser

---

### 7.1 Før rammetillatelse (felt BBB og BKB)

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Utomhusplan skal være utarbeidet, jfr. § 2.10.
- Dokumentasjon på at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkte tiltak.
- Løsning for avfallshåndtering skal være godkjent av renovasjonsselskap.
- Skisseplan for nødvendige offentlig infrastruktur skal være godkjent.

### 7.2 Før igangsettingstillatelse (felt BBB og BKB)

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- For tiltak innenfor H570 skal det legges frem plan for istandsetting av relieffene på vestfløyen jf. § 5.1.2.
- For tiltak innenfor H570 skal det legges frem plan for istandsetting av vernede interiører, jf. § 5.1.2.
- Tiltaksplan for anleggsfasen skal være godkjent av Bodø kommune, jfr. § 2.9.
- Utforming av bygg og bruk av kraner over kote +32,7 skal være godkjent av Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering, jfr. § 4.1.1.
- Detaljplan for offentlige trafikkområder og kommunaltekniske anlegg som inngår i planen skal være skriftlig godkjent av Bodø kommune.
- For bygg med tilknytningsplikt til fjernvarme i h.h.t. § 2.6 skal igangsettingstillatelse ikke gis før det er dokumentert at avtale om tilknytning er inngått.
- Offentlig infrastruktur være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Det skal gjøres kartlegging av mulig forurensing i grunnen, og det stilles krav om en tiltaksplan for håndtering av forurensete masser i henhold til forurensingsforskriftens kap.2. Tiltaksplan skal være godkjent av Bodø kommune før det gis igangsettingstillatelse.
- Ved uttak av masser på mer enn 150 m<sup>3</sup>, skal massebudsjett og –regnskap utarbeides. Masseregnskapet skal dokumentere disponeringen av massene.

### 7.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt BBB, BUT og BKB)

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

- For tiltak innenfor H570 skal det legges frem dokumentasjon på istandsetting av relieffer på vestfløyen.
- For tiltak innenfor H570 skal det legges frem dokumentasjon på istandsetting av vernede interiører.
- Parkering skal være ferdigstilt i h.h.t. rammetillatelse før brukstillatelse kan gis.
- Før det kan gis ferdigattest for anlegg på bakken skal hele anlegget være ferdig i henhold til godkjent utomhusplan. Brukstillatelse for deler av anlegget kan godkjennes så fremt det har en naturlig avgrensing og er ferdigstilt i henhold til gitte tillatelser.
- Offentlige trafikkområder og kommunaltekniske anlegg som inngår i planen skal være opparbeidet.
- Eventuell tilkøpling til fjernvarme.

## 8. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

---

- Kulturminnefaglig analyse 29.11.2017 utarbeidet av BOARCH arkitekter a.s
- Prinsipiell illustrasjonsplan, 22.03.2021 BOARCH arkitekter a.s

14.06.2021 GJ