

PLANBESKRIVELSE FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR HERREDSHUSET, GJERDÅSVEIEN 2

PLAN ID 2020007

Utarbeidet av BOARCH arkitekter as

BOARCH 

14.06.2021



Innhold

1 Sammen drag	5
2 Bakgrunn.....	5
2.1 Hensikten med planen.....	5
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	5
2.3 Tidligere vedtak i saken	5
2.4 Utbyggingsavtaler.....	5
2.5 Krav om konsekvensutredning?	6
3 Planprosessen.....	6
3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. Planprogram.....	6
4 Planstatus og rammebetingelser (Vekt på avvik fra overordnet plan)	7
4.1 Overordnede planer	7
• Fylkeskommunale planer.....	7
• Kommuneplanens arealdel evt. kommundelplaner	7
4.2 Gjeldende reguleringsplaner	9
4.3 Tilgrensende planer.....	9
4.4 Temaplaner.....	10
4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	12
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	12
5.1 Beliggenhet.....	12
5.1.1 Beliggenhet.....	12
5.1.2 Avgrensning og størrelse på planområdet	13
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	13
5.2.1 Stedets karakter, struktur og estetikk/byform.....	13
5.2.2 Eksisterende bebyggelse	19
5.4 Landskap.....	20
5.5 Kulturminner og kulturmiljø.....	20
5.6 Naturverdier	20
5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	20
5.8 Landbruk.....	20
5.9 Trafikkforhold	20
5.10 Barns interesser.....	22
5.11 Sosial infrastruktur	22
5.12 Universell tilgjengelighet.....	22

5.13	Teknisk infrastruktur	23
5.14	Grunnforhold.....	25
	Stabilitetsforhold.....	25
	Radon.....	25
	Ledninger.....	25
	Evt. rasfare.....	25
5.15	Støyforhold.....	26
5.16	Luftforurensing.....	27
5.17	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	28
5.18	Næring	28
5.19	Analysen/ utredninger	28
6	Beskrivelse av planforslaget	30
6.1	Planlagt arealbruk.....	33
6.1.1	Reguleringsformål	33
6.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	33
6.3	Bebyggelsens plassering og utforming.....	34
6.3.1	Bebyggelsens høyde.....	42
6.3.2	Grad av utnytting.....	42
6.3.3	Antall arbeidsplasser, antall m ² næringsarealer	43
6.5	Parkering	43
6.6	Tilknytning til infrastruktur.....	44
6.7	Trafikkløsning	44
6.7.1	Kjøreatkomst	44
6.7.2	Utforming av veier.....	45
6.7.3	Tilgjengelighet for gående og syklende.....	46
6.7.4	Felles atkomstveger, eiendomsforhold.....	46
6.8	Planlagte offentlige anlegg.....	46
6.9	Miljøoppfølging	46
6.10	Universell utforming.....	46
6.11	Uteoppholdsareal.....	46
6.12	Kollektivtilbud.....	47
6.13	Kulturminner	47
6.14	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	47
6.15	Plan for avfallshenting/søppelsug.....	48

6.16 Avbøtende tiltak/løsninger ROS.....	48
6.17 Rekkefølgebestemmelser	48
7 Konsekvensutredning	49
8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	49
8.1 Overordnede planer	49
8.2 Landskap.....	49
8.3 Stedets karakter	49
8.4 Byform og estetikk.....	49
8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi.....	49
8.6 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven	50
8.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk.....	50
8.8 Uteområder	50
8.9 Trafikkforhold	50
8.10 Barns interesser.....	50
8.12 Universell tilgjengelighet.....	51
8.13 Energibehov – energiforbruk.....	51
8.14 ROS	51
8.16 Teknisk infrastruktur	51
8.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	51
8.18 Konsekvenser for næringsinteresser.....	51
8.19 Interessemotsetninger	52
8.20 Avveining av virkninger	52
9 Innkomne innspill	52
9.1 Innspill	52
9.2 Innspill fra åpent møte	60
9.3 Annet	61

1 Sammendrag

Planen gir anledning til oppføring av ny bebyggelse med en blanding av boliger og næring i sammenheng med bevaring av deler av Herredshuset.

Herredshusets vestfløy, fløy A, skal bevares. Midtfløyen, fløy B, kan bevares, men kan også erstattes av nybygg hvor det arkitektoniske uttrykket og byggehøyder beholdes. Østfløyen, fløy C, er ikke del av bevaringen og fløyen kan rives og nytt bygg oppføres, men høyde og fasadeliv mot syd må være som dagens høyder og avstand fra Rv. 80.

Område BB kan utbygges med inntil 60 % BYA som gir inntil ca. 5.500 m² BTA.

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

Ny bebyggelse kan oppføres med gesimshøyden inntil 12 og 16 m og mønehøyde inntil 15 og 19 m.

Adkomstforholdene er som i dag, fra Gjerdåsveien. Parkering vil være i kjelleretasje og en mindre del på bakkeplan mot Rv. 80.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av eiendommen med en blanding av boliger og næring i sammenheng med bevaring av deler av Herredshuset.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller er Utbygging- og Eiendomsavdelingen, Bodø kommune.

Plankonsulent er BOARCH arkitekter a.s.

Planområdet omfatter hele og deler av følgende gnr/bnr:

Gnr./bnr	Eier
38/119	Bodø kommune
38/385	Bodø kommune

Planområdet omfatter Herredshustomten, deler av Gjerdåsveien, deler av Reinparkveien og deler av Jentoftsletta. Planens begrensning er vist på plankartet.

2.3 Tidligere vedtak i saken

2.4 Utbyggingsavtaler

Ikke aktuelt.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Kommunen har i møte 18.06.2020 gjort en foreløpig konkludert om saken ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredning.

Begrunnelse:

- a. Saken faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredninger.

Tiltaket er i tråd med overordnet plan og gir heller ingen vesentlig virkning for miljø eller samfunn.

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. Planprogram

Oppstartmøte ble avholdt 18.06.2020. Oppstart av planarbeidet ble annonsert og meldt berørte parter 29.06.2020 med frist 21.08.2020

Åpent møte i oppstartfasen ble holdt 12.08.2020 kl. 19:00-20:30 på Rådhuset. Det var 10 til stede på møtet utenom administrasjonen og planlegger.

Det er mottatt 12 innspill til planarbeidet. Disse er oppsummert og kommentert i kap. 9 nedenfor. Disse behandles videre slik:

1. LUKS – Leverandørenes utviklings- og kompetansesenter
Tas til etterretning og innarbeides i planforslaget.
2. NVE – Norges Vassdrags- og energidirektorat.
Tas til orientering.
3. Nordland fylkeskommune
Tas til etterretning og innarbeides i planforslaget.
4. Statens vegvesen.
Tas til etterretning og innarbeides i planforslaget.
5. Avinor
Tas til etterretning. Kommentarer innarbeides i planforslaget.
6. Bodø kommune, Oppvekst- og kulturavdelingen
Tas til orientering og innarbeides delvis i planforslaget.
7. Bodø Energi Varme
Tas til orientering.
8. Kristin Hunstad, Skogstua, Gjerdåsveien 7
Tas til orientering og innarbeides delvis i planforslaget.
9. Bjørn Glatved Jenssen
Tas til orientering og innarbeides delvis i planforslaget.
10. Liv Idun Alstad, Jentoftsletta 1, 8010 Bodø
Tas til orientering og innarbeides delvis i planforslaget.
11. Arne Farup, Isdamveien 9a, 8009 Bodø
Tas til orientering og innarbeides delvis i planforslaget.
12. Nina Kårvand, Reinparkveien 5, 8009 Bodø
Tas til orientering og innarbeides delvis i planforslaget.
13. Innspill fra åpent møte 12.08.2020

Punktene tas til etterretning og vurderes videre i planforslaget

For øvrig følges plan- og bygningslovens generelle krav til medvirkning i planprosesser.

4 Planstatus og rammebetingelser (Vekt på avvik fra overordnet plan)

4.1 Overordnede planer

• Fylkeskommunale planer

Fylkesplan for Nordland. 2013-2025 Regional plan.

Planen definerer mål, strategier og arealpolitiske retningslinjer for utviklingen i Nordland. Av særlig betydning for reguleringsplan for Herredshuset er disse arealpolitiske retningslinjene:

8.2. By- og tettstedsutvikling

a) Utbygging av boligområder og arbeidsplasser skal i hovedsak skje innenfor de etablerte by- og tettstedsstrukturene.

c) Byer og tettsteder skal utvikles slik at livskvalitet og helse fremmes gjennom god stedsforming, attraktive og tilgjengelige utearealer, og infrastruktur som fremmer miljøvennlig transport.

e) Det skal legges vekt på høy estetisk og arkitektonisk kvalitet ved planlegging og utforming av fysiske tiltak.

k) Arbeidsplasser, besøksintensive virksomheter og nye boligområder bør lokaliseres i gangavstand fra gode kollektivtilbud.

l) Det skal legges til rette for gående og syklende gjennom et trafiksikkert og sammenhengende gang- og sykkelveinett.

8.6 Klima- og klimatilpasning

e) Energibruk og tilrettelegging for nye miljøvennlige energiløsninger, skal være et gjennomgående perspektiv i kommuneplaner og planer som legger til rette for utbygging.

f) Kommunene bør gjennom planlegging og veiledning legge til rette for at bebyggelse og infrastruktur lokaliseres og utformes for en effektiv utnyttelse av fjernvarme.

g) Kommunene bør vurdere hvordan blå-grønn infrastruktur kan bidra til å forebygge flomødeleggelser og overvannsproblemer gjennom aktiv bruk av vannsystemer og grønne områder.

Fylkesdelplanen har som mål at arealforvaltningen skal være bærekraftig og gi forutsigbare rammer. Den gir også arealpolitiske retningslinjer for by- og tettstedsutvikling, naturressurser, kulturminner og landskap, næringsutvikling samt klima og klimatilpasning.

• Kommuneplanens arealdel evt. kommunedelplaner

Kommuneplanens arealdel 2018-2030 ble vedtatt av Bystyret 14.06.2018.

Kommuneplanen legger opp til en høy utnyttelse og med stor aktivitet i området fra Snippen og østover, langs innfartsveien til byen.

I kommuneplanens arealdel er eiendommen angitt som sone 20.04 og avsatt til «Bebyggelse og anlegg – fremtidig». 20.04 er her regulert til hensynsone «Bevaring kulturmiljø».

Det er ikke registrert vern av «Herredshuset» etter kulturminneloven.

	Byggeområder - Arealbruks-formål	U-grad %-BYA	Gesimshøyde/ Monehøyde (angitt i parentes)	Planstatus – plan nr.	Felt for opplysninger og retningslinjer.
20.04	Bebyggelse og anlegg			Ny reguleringsplan	Verneverdig bygg, Herredshuset. Arealbruk og rammer fastsettes i ny reguleringsplan.

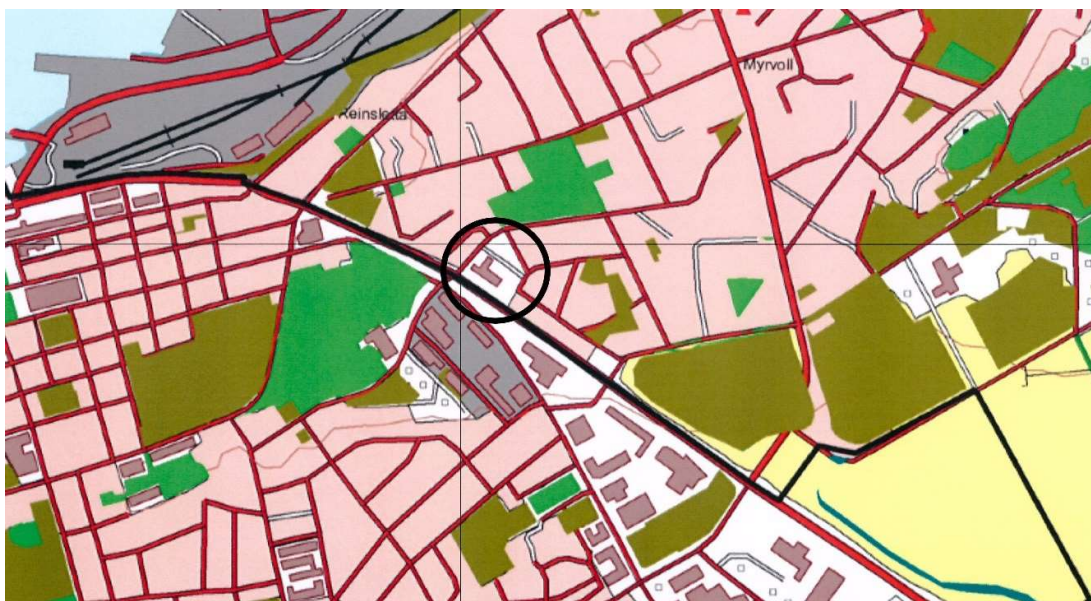
Figur 1. Bestemmelser undersone 20.04, fra kommuneplanens arealdel.



Figur 2. Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Planområdet ligger innen felt 20.04 og er regulert til bebyggelse og anlegg - fremtidig.

KPA § 1.14 Bevaring av grøntområder i byutviklingsområdet

Det er ikke tillatt med nedbygging eller privatisering av slike områder. Forslag om bruk av grøntarealer til andre formål krever utarbeidelse av ny reguleringsplan, og utbygger må dokumentere at det foreligger tungtveiende grunner for omdisponering. Grøntområder over 100 m² skal ha et særlig vern. Korridorer mellom bebyggelsen og Bodømarka skal opprettholdes. Nye bygg som etableres nær grøntområder skal ikke kaste skygger som begrenser kvaliteten på uteopphold. Nye bygg skal ikke plasseres på en slik måte at de er med på å skape vindtunneler.



Figur 3. Utsnitt av Grønn plakat 1, kommunedelplan for grønnstruktur. Planområdet markert med svart sirkel. Parkdelen i planområdet inngår ikke i Grønn plakat.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Det er ikke gjeldende detaljreguleringsplan for Herredshuset, Gjerdåsveien 2.

4.3 Tilgrensende planer

Plan ID 1233 Reguleringsplan for Rv 80 Thallekrysset/Jernbaneområdet, vedtatt 17.02.2011.

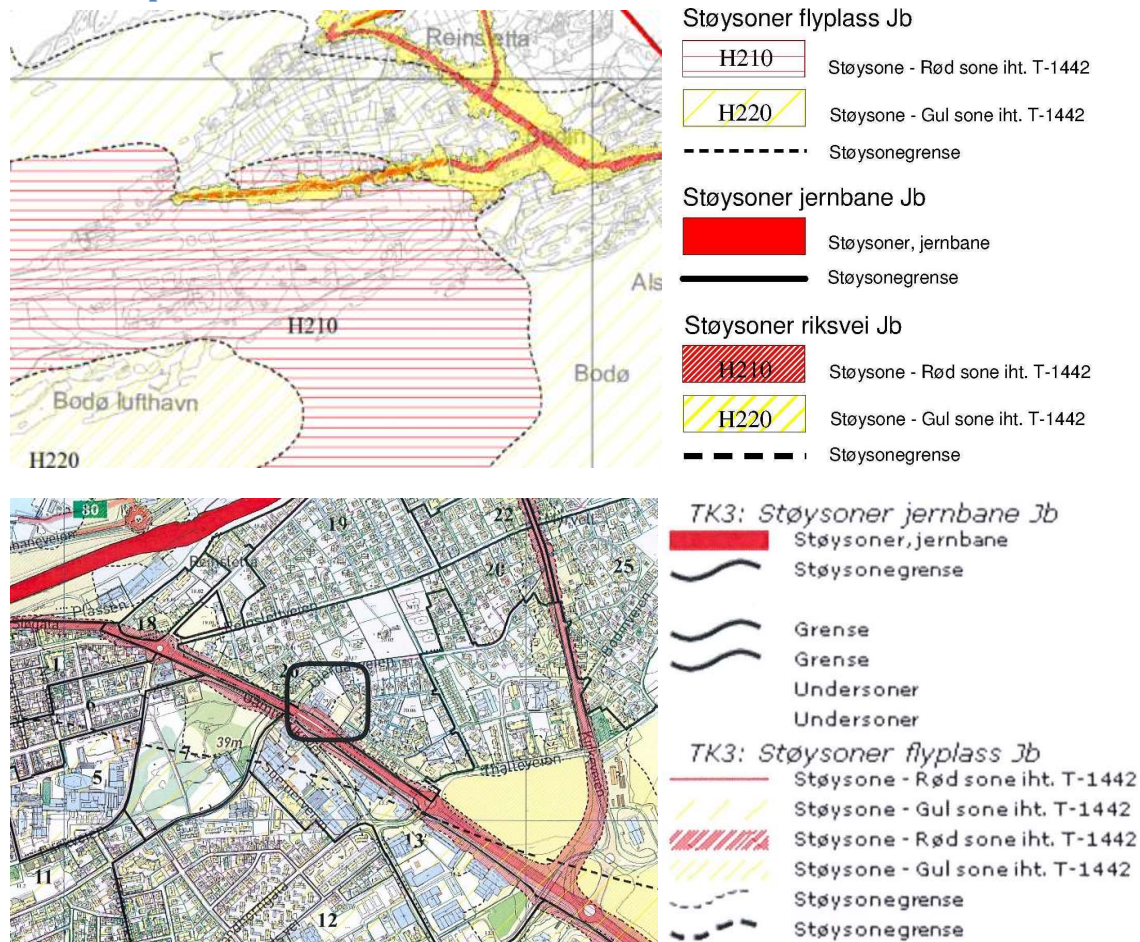
Reguleringsformål er veiformål og gang/sykkelvei

Det er ikke kjent at det pågår planarbeider i nærområdet.



Figur 4. Utsnitt fra kommunens nettportal med angivelse av gjeldende reguleringsplaner. Det er ikke gjeldende reguleringsplan for Gjerdåsveien 2. Tilgrensende plan i sydvest: plan ID 1233, med rosa markering for gang- og sykkelvei

4.4 Temaplaner



Figur 5. Utsnitt av temakart 3 over støysoner. Planområdet markert med svart firkant. Planområdet ligger utenfor flystøysoner, men er berørt av støy fra riksvei.

I kommuneplanens arealdel berøres planområdet av disse temaplanene:

Temakart 3. Støysoner for Riksvei, Jernbane og flyplass.

Planområdet ligger utenfor flystøysoner, men er berørt av støy fra Rv 80, se utsnitt av temakartet over.

Temakart 7. Parkering og utearealer

Planområdet ligger i sone B.

§ 3.2. Parkeringsbestemmelser. Sone B

Virksomhet	Enhet	Bil	Sykkel
<i>Boligparkering</i>			
areal ≤ 25 m ² BRA/ hybler	boenhet	0,3	1
areal ≤ 50 m ² BRA	boenhet	0,8	2
areal > 50 m ² BRA	boenhet	1,2	2
<i>Næringsparkering</i>			

Kontor	100 m ² BRA	0,8 – 1,5	2
Forretning/dagligvare	100 m ² BRA	1,5 - 3	1,5

To tall angir minimums- og maksimumskrav, ett tall angir kun minimumskrav.

§ 3.3.1 Bilparkering

Av samlet antall parkeringsplasser skal minst 5 % være utformet og reservert for forflytningshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand til hovedinngang. Minimumsmål for denne typen biloppstillingsplasser skal være bredde 4,5 m og lengde 6,0 m, og for langsgående plasser bredde 4,0 m og lengde 6,5 m.

§ 3.5 Næringsparkering

I tillegg til parkeringsplasser skal enhver virksomhet ha tilstrekkelig antall oppstillingsplasser for varelevering og serviceparkering. Behovet kan variere for ulike virksomheter. At kravet er oppfylt skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

Dersom et tiltak ikke direkte kan plasseres i én virksomhetskategori, skal den kategori som ligner mest med henblikk på transportgenerering og drift legges til grunn.

Ved utbygging til forretning/kjøpesenter og tjenesteyting/serviceformål med flere enn 7 parkeringsplasser, kan maksimalt 20 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå i sone B.

For næringsbygg legges det inn et minimumskrav om at 20 % av parkeringsplassene for ansatte skal være ladeplasser for elbil. Det skal tilrettelegges for oppgradering til 50 %.

§ 5.9.1 Generelle krav til arealbruk av næringsarealer

Formål

For områder avsatt til industri/lager, skal kontordelen tilknyttet dette være underordnet hovedformålet og ha en funksjonell tilknytning til dette. Med dette menes at andelen kontorflate skal være mindre enn arealet på bakkeplan til Lager/Industri for hver virksomhet i bygget. For spesielle virksomheter med dokumentert behov for utvendig lagerplass av annet enn kjøretøy, kan dette bli regnet som lager.

Varelevering

Det skal sikres gode trafiksikre forhold for varelevering. Varelevering skal skje på egen eiendom. Alminnelig varetransport må sikres mot at det oppstår farlige situasjoner og slik at myke trafikanter og sjåførens arbeidsmiljø ivaretas på en god måte. Det vises til teknisk forskrifts krav til utforming, adkomst, parkering, oppstillingsplass og varemottak.

Temakart 9. Bydeler

Planområdet ligger i Sentrum.

Temakart 13. Byggerestriksjoner og hinderflater

Innen planområdet kan det oppføres bebyggelse inntil kote +52,0.

Byggeområdet ligger på kote +22,0. Bebyggelse kan altså oppføres på inntil 30 m mønehøyde.

Temakart 14. Byutviklingsområdet

Planområdet ligger innen Byutviklingsområdet.

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

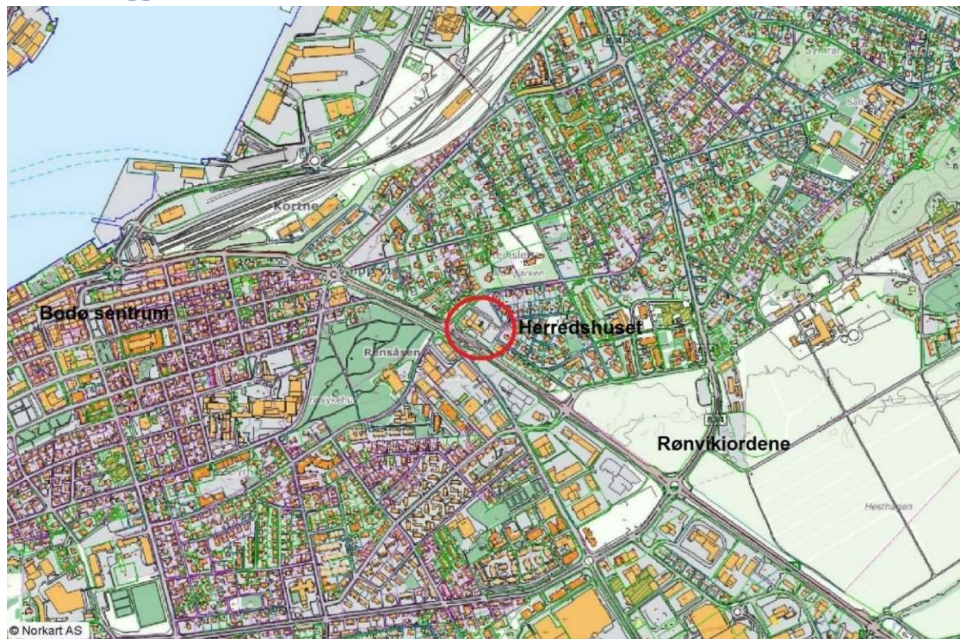
Mest aktuell for denne planen er

- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

5.1.1 Beliggenhet



Figur 6. Planområdet markert med rød sirkel. Planområdet ligger mellom sentrum og Rønvikjordene. Kart fra kommunens nettportal.



Figur 7. Planområdet markert med svart stiplet linje. Fra Geodata.

Planområdet ligger inn mot Rv 80 like øst for Snippen, ca. 1,1 km fra torvet i Bodø, se fig. over.

5.1.2 Avgrensning og størrelse på planområdet

Planavgrensningen er lagt mot gjeldende reguleringsplan for Rv 80 og følger senterlinjene i Gjerdåsveien, Reinparkveien og Jentoftsletta.

Planområdet er på ca. 8,8 daa på grunnen, ca. 6,4 daa under grunnen.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

5.2.1 Stedets karakter, struktur og estetikk/byform

Herredshuset ligger i sonen mellom bysentrum og det sentrumsnære byutviklingsområdet Rønvikjordene. Kommuneplanen legger opp til en høy utnyttelse og med stor aktivitet i området fra Snippen og østover, langs innfartsveien til byen.

Ved adkomst til Bodø sentrum langs riksveien kommer man forbi Rønvikjordene og lav, to-etasjes bebyggelse før Herredshuset dukker opp med sin større høyde, se fig. nedenfor. Vestfløyen ligger på tvers av lengderetningen og stikker frem mot riksveien. Vestfløyen med relieffene på gavlen, den fem etasjers høye midtfløyen og den tre etasjers høye østfløyen gjør Herredshuset nærmest til en portalbygning for Bodø sentrum. Dette er under endring, se nedenfor.

Herredshusets relativt store høyde i forhold til den omkringliggende to-etasjes bebyggelsen skiller seg ut, både mot øst, syd, vest og nord.

Om få år vil opplevelsen av bygningen endre seg idet skalaen i området endres:

- Nytt veianlegg etablert i 2019 for riksveien, med bro over riksveien ved Hålogalandsgaten. Denne broen har en høyde tilsvarende to til tre etasjer.
- Reguleringsplanen for Firkanten, mot riksveien sydøst for Herredshuset, gir en bebyggelse på fem til seks etasjer og et høyhus på ni til ti etasjer som er oppført i 2020.

- Ny utnyttelse av Rønvikjordene med bebyggelse som antagelig vil gi en høyde på fem til seks etasjer.

Opplevelsen av Herredshuset vil endre seg fra å være en markant høyere bygning til å være en mindre bygning.

Herredshuset er et viktig estetisk og kulturelt element innen planområdet. På initiativ fra Utbyggings- og Eiendomsavdelingen, Bodø kommune, ble det gjennomført en kulturminnefaglig analyse i 2017¹. Her anbefales det at deler av Herredshuset vernes. Denne anbefalingen er fulgt opp av Utbyggings- og Eiendomsavdelingen for det videre arbeidet med eiendommen:

- Herredshusets vestfløy, fløy A, skal bevares.
- Midtfløyen, fløy B, kan bevares, men kan også erstattes av nybygg hvor det arkitektoniske uttrykket og byggehøyder beholdes.
- Østfløyen, fløy C, er ikke del av bevaringen og fløyen kan rives og nytt bygg oppføres, men høyde og fasadeliv mot syd må være som dagens høyder og avstand fra Rv. 80.

For øvrig markerer ikke området seg med spesielle estetiske eller kulturelle verdier.



Figur 8. Herredshuset sett fra øst 2010, fra Rv 80 mot Thalleveien, med 2-etasjes bebyggelse rundt. Firkanten til venstre. Sammenlign med foto nedenfor fra 2020. Foto BOARCH 2010.

¹ BOARCH arkitekter a.s 2017: Herredshuset, Gjerdåsveien 2, 8010 Bodø. Kulturminnefaglig analyse.



Figur 9. 2020: Rv 80 med Firkanten til venstre og Herredshuset midt i bildet, sett fra øst. Rundkjøring med oransje felt i krysset Rv 80/Thalleveien. Foto Gisle Jakhelln august 2020.



Figur 10. Herredshuset sett fra øst langs Nils Friis vei. Foto Gisle Jakhelln august 2020.



Figur 11. Reinparkveien sett fra øst. Herredshuset til venstre. Foto Gisle Jakhelln august 2020.



Figur 12. Herredshuset sett fra vest, fra krysset Gjerdåsveien/Rv 80. Foto Gisle Jakhelln august 2017.



Figur 13. Herredshuset med relieffer på vestfløyen, mot Rv 80. Foto Gisle Jakhelln august 2017.



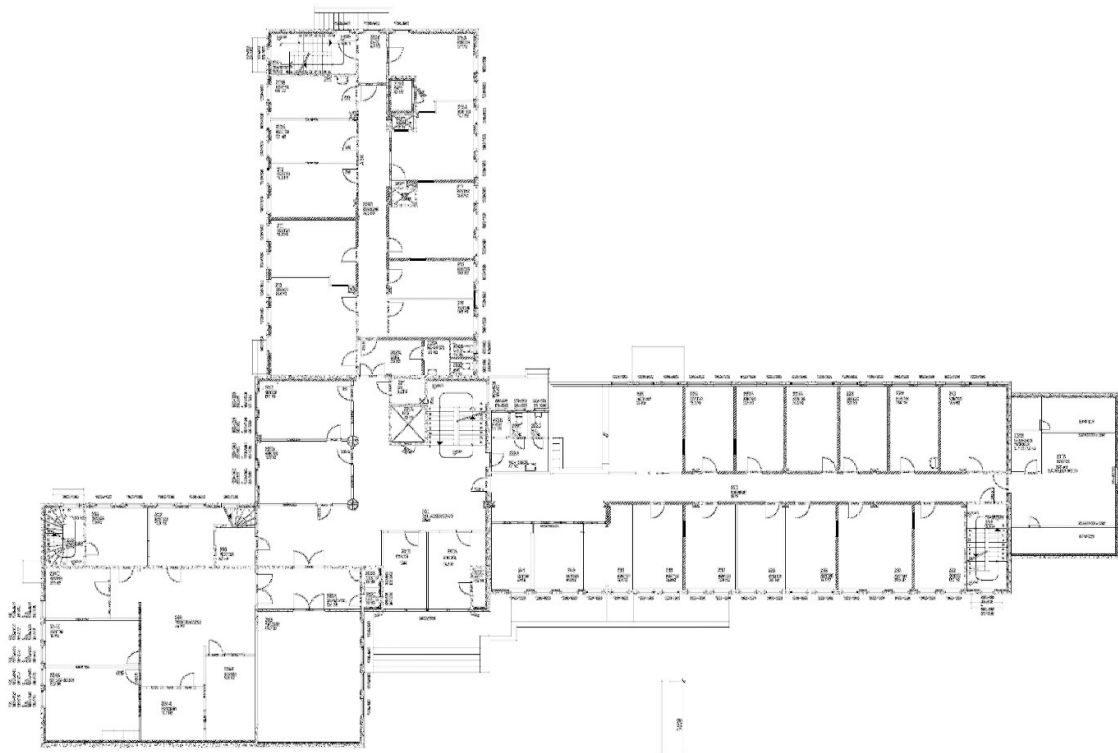
Figur 14. Herredshuset sett fra øst fra krysset Nils Friis vei/Jentoftsletta. Foto Gisle Jakhelln august 2020.



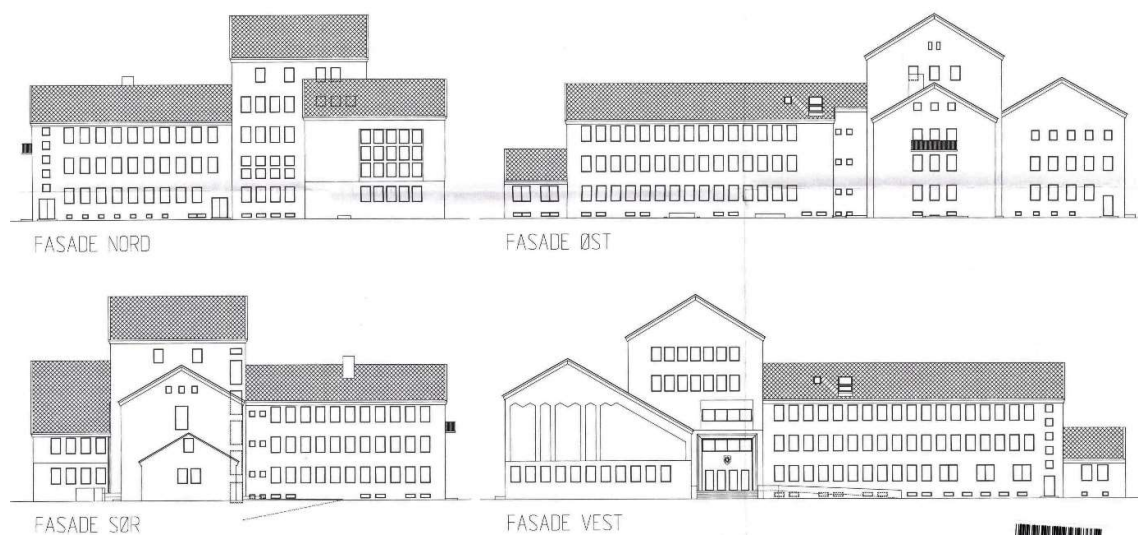
Figur 15. Herredshuset sett fra nordvest, fra krysset Gjerdåsveien/Reinparkveien. Foto Gisle Jakhelln august 2017.



Figur 16. Langs Rv 80 sett fra vest, Herredshuset til venstre og Firkanten til høyre for Rv 80. Foto Gisle Jakhelln august 2020.



Figur 17. Herredshuset 2. etg. Dagens situasjon. Dokumentasjonstegning januar 2014. Eiendomskontoret Bodø kommune.



Figur 18. Herredshuset. Fasadetegninger. Anmeldelsestegninger september 1996. B-e etaten Bodø kommune.

5.2.2 Eksisterende bebyggelse

Herredshuset står på planområdet sydvestre del, se foto over. Som referert foran skal deler av Herredshuset bevares mens andre deler kan erstattes med nybygg.

Området er ellers ubebygget.

5.4 Landskap

Planområdet er flatt.

Her er gode solforhold. Området er ikke spesielt utsatt for de sterke vindene, men her kan være snedrift langs Rv 80 ved østavind.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Herredshuset er ikke fredet, men deler skal bevares som beskrevet i pkt. 5.2.1 over.

5.6 Naturverdier

Ved befarig er her ikke avdekket noen truede arter eller naturtyper i tilknytning til planområdet. Planområdet er fullt ubygget/opparbeidet i dag og her er følgelig ingen naturelementer innen området ut over parkmessig opparbeidelse av nordre del.

Naturdatabase <https://kart.naturbase.no/> viser én observasjon av nær truede arter i planområdet: tyrkerdue. Denne er observert også i tilstøtende område.

Det er ikke registrert verneområder, utvalgte naturtyper, prioriterte arter, inngrepsfrie naturområder eller verdifulle/utvalgte kulturlandskap.

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet er fullt ubygget/opparbeidet i dag. Innen området er det en parkmessig del på ca. 3 daa. Parkområdet benyttes i svært liten grad av beboerne i de tilstøtende områdene. Her er ingen rekreasjonsverdi ut over denne parkmessige delen av området.

5.8 Landbruk

Her er ingen mark for landbruksdrift.

5.9 Trafikkforhold

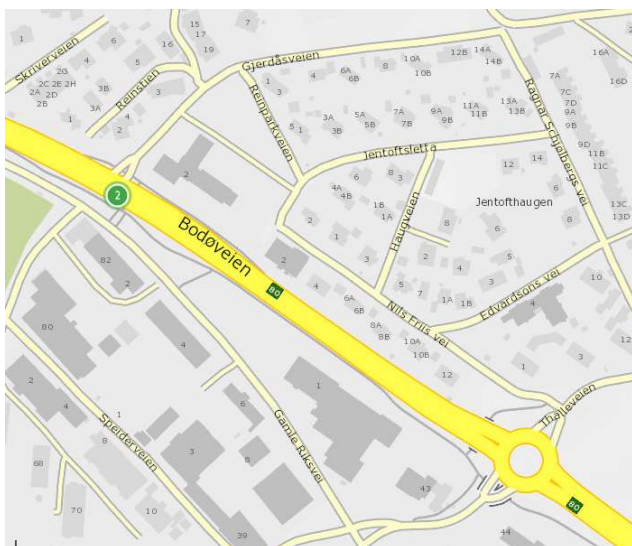
• Kjøreatkomst

Kjøreatkomst til Herredshuset er fra Rv 80 og Gjerdåsveien. Hovedinngangen er mot syd. Besøkende til fots og sykkel har grei adkomst direkte fra riksveien. Besøkende pr. bil må kjøre rundt bygget langs Gjerdåsveien, Reinparkveien, Jentoftsletta og til parkeringsplassen mot riksveien. Ansatte har adkomst fra parkeringsplass på nordsiden av bygget.

• Vegsystem, trafikkmengde, ulykkessituasjon

EFLA/SWECO har gjennomført trafikkanalyse for planområdet presentert i rapport datert 18.10.2019.

Rv.80 er klart mest trafikkert vei i området med 14.125 ÅDT (2019) iht. Nasjonal vegdatabank. Det er foretatt trafikkregistreringer for øvrig veinett i området (se rapportens Vedlegg 1). Øvrige veier har betydelig mindre trafikk, som oftest under 1000 ÅDT.



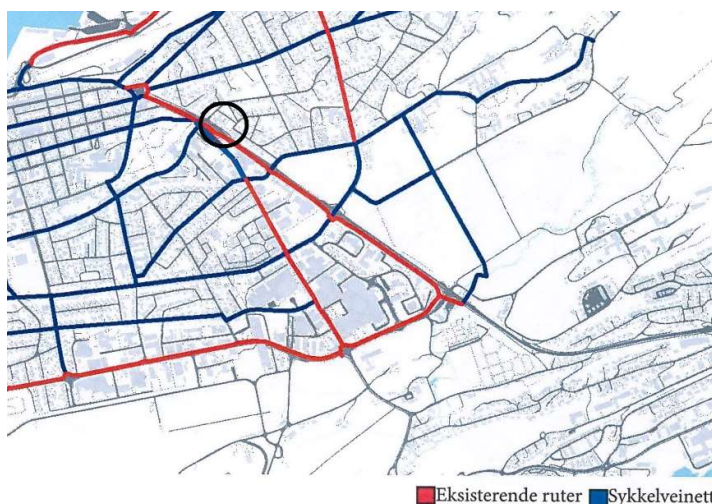
Figur 19. Utsnitt fra Statens vegvesens kartoversikt over trafikulykker. Registrerte ulykker i NVDB (2009-2019)

Dagens fartsgrense er 50 km/t langs Rv.80/Bodøveien og 30 km/t i det øvrige kommunale veinettet som grenser til planområdet.

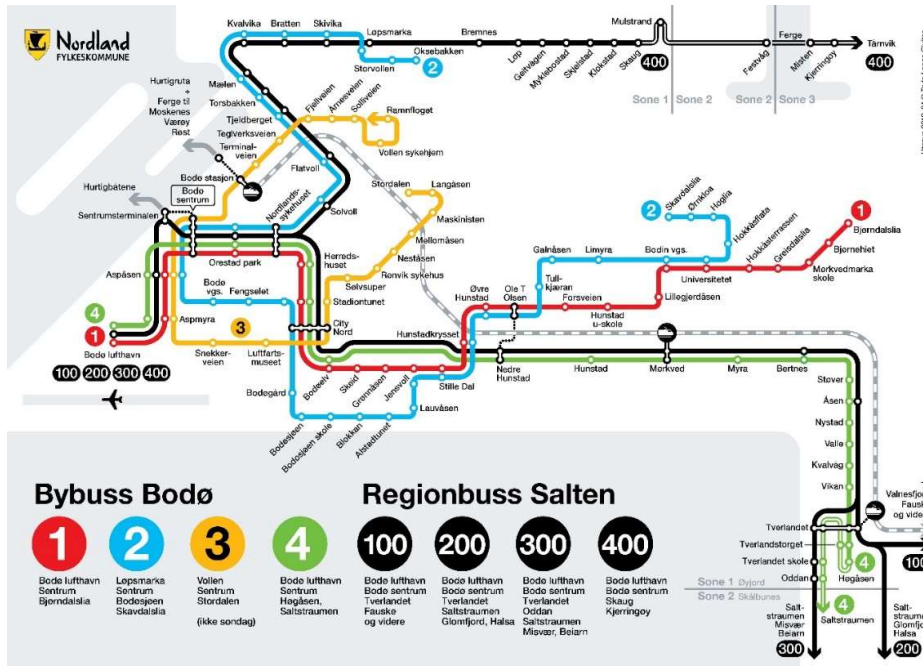
Det er registrert to trafikulykker i området i Nasjonal vegdatabank siden 2009 (i en av dem med fotgjenger, begge ulykker med lettere skade). Begge ulykkene skjedde i krysset Rv.80/Gjerdsåsveien. Området anses ikke som vesentlig ulykkesbelastet.

- **Trafikksikkerhet for myke trafikanter**

For syklende er det god adkomst til området med gang- og sykkelveien langs Rv 80. Det er fortau langs de tilstøtende gatene.



Figur 20. Sykkelveinett. Kommuneplanens arealdel 2017-2025. Rød: eksisterende ruter. Blå: langsiktig sykkelveinett. Planområdet markert med svart sirkel.



Figur 21. Linjekart for buss Bodø 2019. Nærmeste busstopp er Herredshuset, buss linje 1 og 4 samt regionbussene.

• Kollektivtilbud

Buss kjører i Rv 80. Nærmeste bussholdeplasser er vis-a-vis Herredshuset med busstopp Herredshuset.

5.10 Barns interesser

Deler av planområdene er opparbeidet som park, men er lite brukt område for barn og unge i nærområdet. De nærliggende områdene Rensåsen og Jentofthaugen er viktige grøntområder, se Grønn plakat, fig. 3 over.

5.11 Sosial infrastruktur

Det er gangavstand til dagligvareforretninger, treningstilbud og fritidstilbud som kafé.

«Når Aspåsen skole og kulturskole står ferdig på nyåret 2021, vil skolekapasiteten i sentrum-Rønvik økes – og inntaksområder mellom skolene endres. Det vil si at det er tatt høyde for at det kommer boliger på Herredshus-tomta. Ungene her vil få Østbyen skole som sin nærskole når inntaksområdene mellom Saltvern, Østbyen og Aspåsen skoler er endret.»²

Det er ca. 600 m fra Herredshuset til Østbyen skole.

Jentoftsletta Barnehage ligger 190 m østenfor Herredshuset, mot Nils Friis vei.

5.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet er flatt og det er enkel forbindelse med tilliggende gater.

² E-post 19.06.2020 fra Hedvig P. Holm, rådgiver Grunnskolekontoret til Bjørnar Christensen, Utbyggings- og eiendomsavdelingen, Bodø kommune.

Til bussholdeplassen i Rv 80 er terrenget flatt og fortau/gang- og sykkelvei langs Rv 80.

5.13 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp



Figur 22. Vann og avløpsledninger for Herredshuset. Fra Byteknikk, Bodø kommune.

160 mm vannledning ligger i Reinparkveien og Jentoftsletta med 50 mm ledning inn til bygningen fra krysset Nils Friis vei/Jentoftsletta. 160 mm spillvannsledning ligger i Reinparkveien og Jentoftsletta. 300 mm felles avløpsledning går ut fra bygningen til Jentoftsletta. 250 mm og 315 mm felles avløpsledning ligger i h.h.v. Reinparkveien og Jentoftsletta. Overvannsledninger innen planområdet føres til felles avløpsledninger.

Brannhydrant står ved krysset Jentoftsletta/Nils Friis vei og mot Gjerdåsveien noe øst for krysset med Reinparkveien.

Trafo, energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m

Fra Nordlandsnett har vi mottatt oversikt over el-anlegg i området, se figur nedenfor. Høyspent kabel ligger langs Rv 80, i Reinparkveien og gjennom planområdet. Nettstasjon ligger i kjelleren i Herredshusets østfløy. Lavspent kabel ligger langs Reinslettveien, Reinparkveien og Jentoftsletta. Gatelys får tilførsel fra kabel langs gatene.



Figur 23. Oversikt over el-anlegg i området. Fra Nordlandsnett.

Fjernvarme

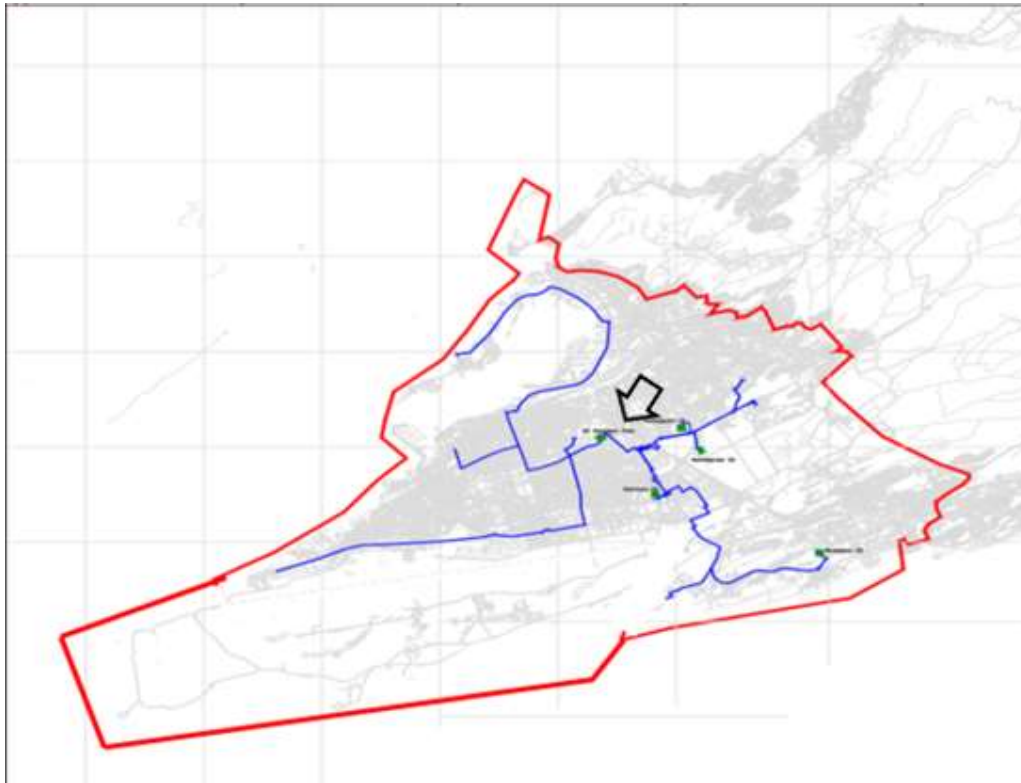
Kommuneplanens arealdel

«§ 5.1.1 Energiløsning

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme er det tilknytningsplikt til fjernvarmenettet når konsesjonær har bekreftet at fjernvarme kan leveres på konsesjonsvilkår. Tilknytningsplikten gjelder både for private og offentlige bygg. Tilknytningsplikten gjelder ikke for oppføring/hovedombygging av enebolig, rekkehus samt annen bygning som har mindre enn 500 m² oppvarmet bruksareal. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at alternative løsninger vil være miljømessig bedre. Dokumentasjonen må være basert på internasjonale godkjente standarder.

For bygg med tilknytningsplikt skal igangsettingstillatelse ikke gis før det er dokumentert at avtale om tilknytning er inngått.»

Fjernvarmenett er ikke ført frem til området. Nærmeste ledning ligger i Speiderveien, ca. 150 sydvestenfor, se figur nedenfor.



Figur 24. Fjernvarme konsesjonsområde og oversikt over dagens fjernvarmenett (blå strek). Planområdet markert med svart pil. Nærmeste linje ligger i Speiderveien. Fra BE Varme AS hjemmeside.

5.14 Grunnforhold

Stabilitetsforhold

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser i forbindelse med planarbeidet. Det regnes med at her er anslagsvis 0,5 m matjord på «bodøleire». Leiren er stabil ved gravedybde inntil ca. 3 m, men for dypere graving kan det risikeres at leiren blir kvikk og byggegrop må spunes.

Radon

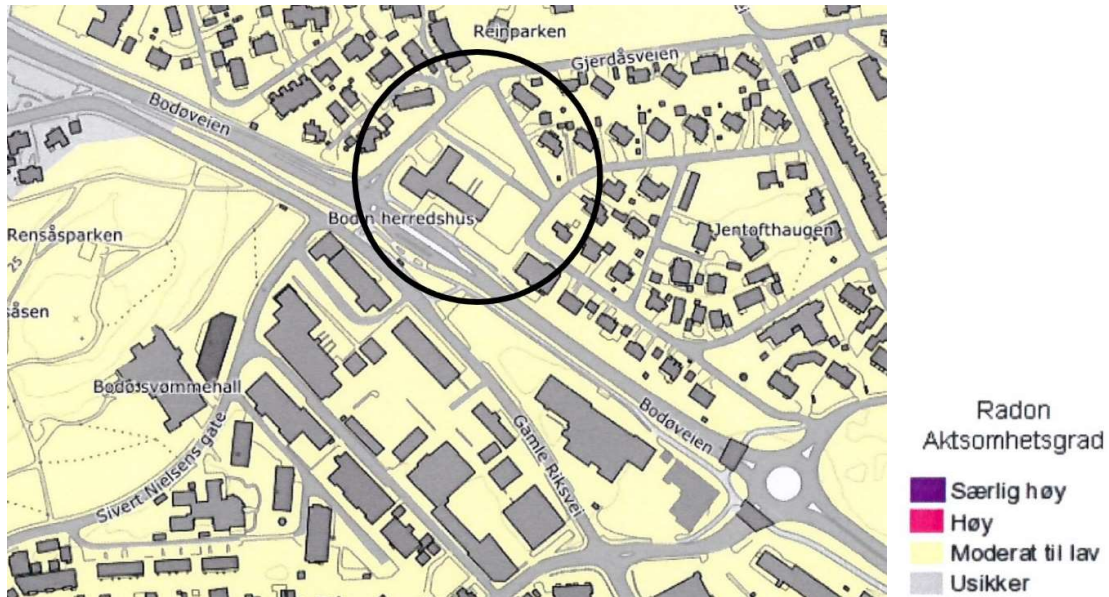
Her er moderat til lav aktsomhetsgrad for radon. Se figur nedenfor.

Ledninger

El-kabler ligger innen planområdet slik det fremgår av figur over.

Evt. rasfare

Her er ikke rasfare.



Figur 25. Radon aktsomhetskart. Planområdet markert med svart sirkel. Gul: moderat til liten aktsomhetsgrad. Grå: usikker aktsomhetsgrad. Kilde <http://geo.ngu.no/kart/radon/>.

5.15 Støyforhold³

Planområdet ligger utenfor flystøysonene, men dels i gul og dels i rød trafikkstøysone fra Rv 80, se figur 4 foran.

Bodø sentrum berøres både av flystøy og jernbanestøy. Dersom planområdet er omfattet av flere støykilder kan grenseverdier for sumstøy bli innskjerpet med 3 dB.

Beregnete grenser for flystøy ligger utenfor planområdet, og flystøy vil ikke i nevneverdig grad berøre planområdet. Nedre grense til gul støysone for flystøy er LDEN 52 dB(A). Flystøy anslås å ligge mellom 45-50 dB(A) for planområdet, under grenseverdien for gul støysone (dB(A)).

Planområdet ligger i ca. 400 m avstand i luftlinje fra jernbanespor, og høyere i terrenget. En grov beregning av jernbanestøy viser at gul støysone ikke forventes å overskride 100 m avstand fra spormidten, og mest sannsynligvis vil være lavere enn det. Jernbanestøy forventes følgelig ikke å ha betydning for planområdet.

Veitrafikkstøy

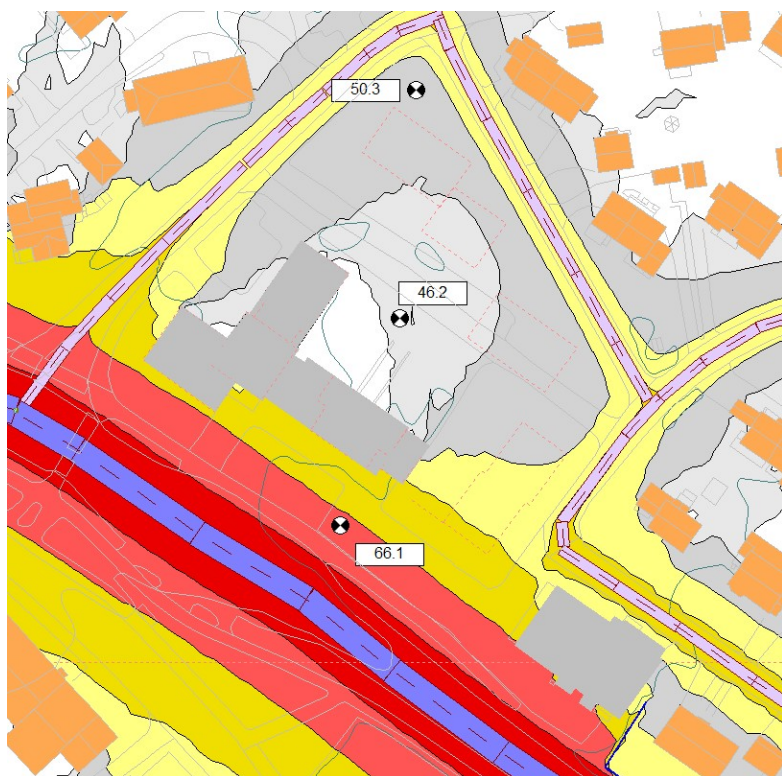
Det er tilgjengelige trafikk tall for veinettet i området, både fra trafikk tellinger og fra data fra Nasjonal vegdatabank (se over). Veitrafikkstøy er beregnet iht. Nordisk beregningsmetode for vegtrafikkstøy med beregningsprogrammet CadnaA.

Trafikkmengder er basert på trafikk tellinger og data fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) samt prognoser av framtidige trafikkmengder (se over).

³ Sweco 2020:11

Det er beregnet støynivå på fasadene og for uteområder for 3 utbyggingsalternativer. Beregningshøyde på uteareal er 1,5 m over gulvflate/terreng. Tre punkter er valgt som representerer uteoppholdsarealer i alle tre alternativene, spredt over området for å gi et representativt inntrykk av støynivåene.

Støy er beregnet for internveiene Gjerdåsveien, Reinparkveien, Jentoftsletta og Nils Friis vei. Trafikkmengder i en framtidig situasjon forventes å være stort sett under 1000 ÅDT, og vil derfor ha karakter som enkelthendelser iht. T-1442/M-128.



Figur 26. Støysoner. Dagens situasjon med eksisterende bebyggelse. LDEN for tre uteoppholdspunkter er hhv. 66, 46 og 50 dB(A). Fra Sweco 2020:12.

Herredshuset i dag skjermer effektivt for støyen mot områdene lenger bak (mot nord), men deler av området er i gul støysone der bygget ikke skjermer lenger mot vest og øst. Uteoppholdsarealet i nord (Reinparken) er utenfor gul støysone og har tilfredsstillende støynivåer. Området sør for bygget er i gul støysone og er ikke egnet som uteoppholdsareal iht. T-1442 med deler i rød støysone.

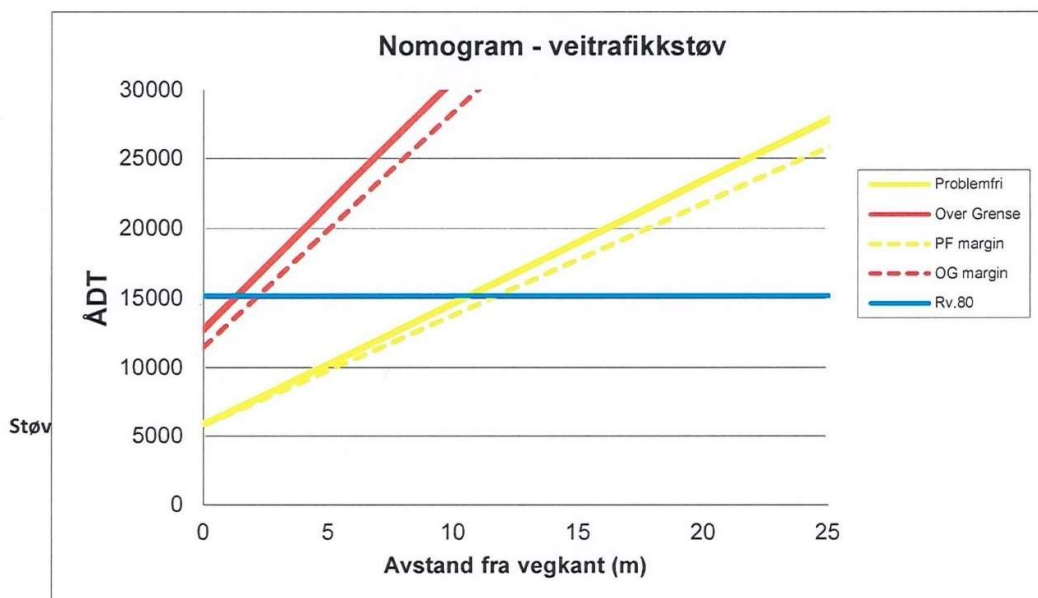
5.16 Luftforurensing⁴

Målestasjon Olav V gate måler luftkvaliteten i Bodø. Målestasjonen viser ikke overskridelser i oktober 2019. Hovedutfordring for planområdet fra NO₂ PM₁₀ og PM_{2,5} vil komme fra veitrafikk. Det er hverken industri- eller andre forurensende aktiviteter i nærområdet.

Beregninger iht. Nomogram viser at grenseverdiene for rød støvsone vil ligge under 10 m fra vegkanten, og grenseverdiene for gul støvsone under 20 m. Fasadeavstand til kjørefelt på Rv 80 er på over 20 m. Fremtidig bygningsmasse langs Rv 80 vil skjerme bakenforliggende områder fra vegens

⁴ EFLA 2019:17

svevestøv. Boligområdene og uteområdene lenger bak vil derfor også ligge utenfor gul sone for vegtrafikkstøv.



Figur 27. Nomogram veitrafikkstøv for Rv. 80. 8 % tungtrafikk, fartsgrense 50 km/t, 80 % piggdekkbruk, 10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ PM10 bakgrunn, 15.200 ÅDT. Fra Sweco 2020:27.

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Analysen viser at her er ingen alvorlige risikoområder. Det anbefales ingen spesielle avbøtende tiltak ut over støyisolerende tiltak for fasader.

Det vises ellers til ROS-analysen, pkt. 8.14.

5.18 Næring

Herredshuset har inneholdt kontorer for kommunens etater. Disse er nu flyttet til Rådhuset i sentrum. Det foregår en viss utleie av lokalene, men i svært begrenset omfang idet eiendommen skal selges.

I tilstøtende bygning mot øst, utenfor planområdet, er det forretning for keramiske fliser og baderomsutstyr i 1. etg. (boliger i 2. etg.) Det er ellers ikke næring i tilstøtende områder bortsett fra på sydsiden av Rv 80.

5.19 Analyser/ utredninger

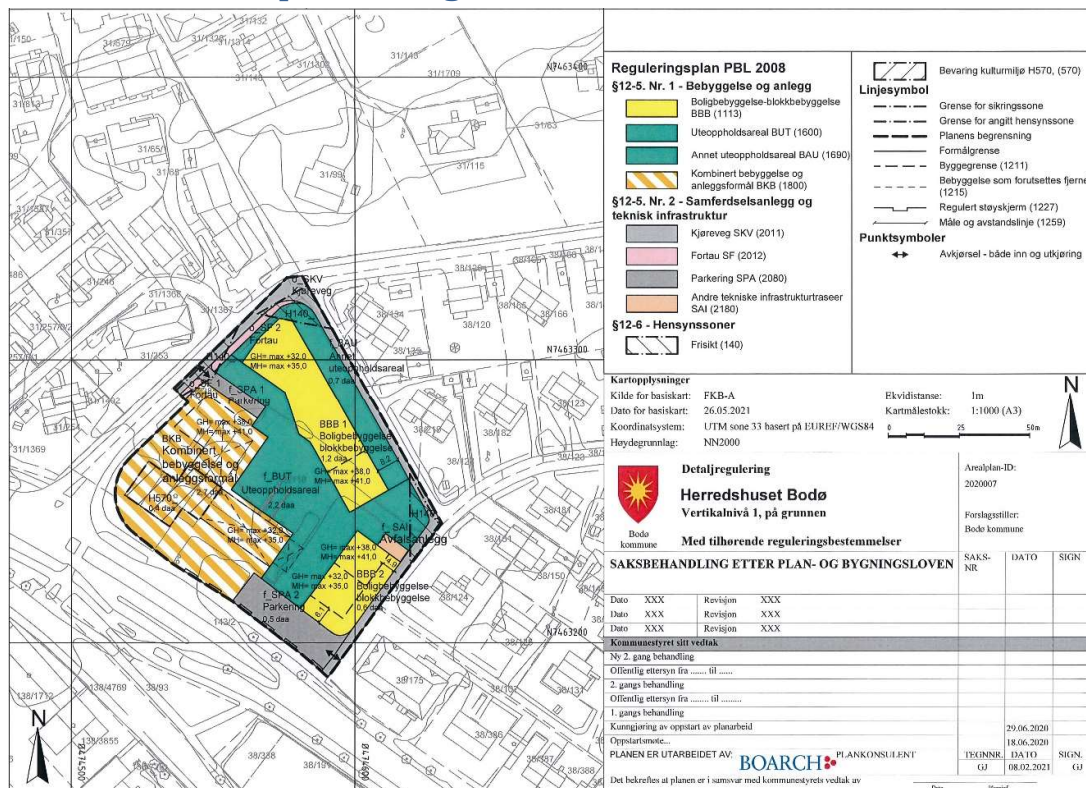
BOARCH arkitekter a.s 2017: Herredshuset, Gjerdåsveien 2, 8010 Bodø. Kulturminnefaglig analyse. For Bodø kommune.

BOARCH arkitekter a.s 2020: Herredshuset, Gjerdåsveien 2, 8010 Bodø. Mulighetsstudie. For Bodø kommune.

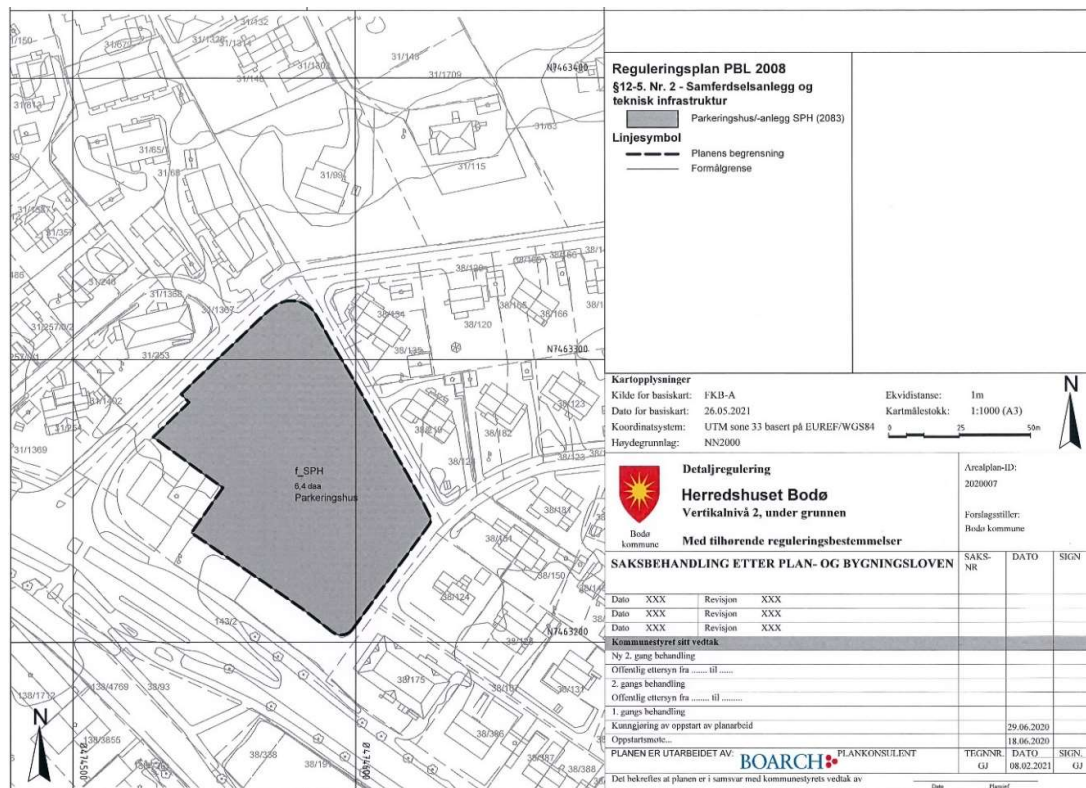
EFLA AS Rådgivende ingeniører 2019: Herredshuset. Trafikk, støy og støvrapport for reguleringsplan gnr./bnr. 138/119 Herredshuset, Bodø.

Sweco Norge AS Rådgivende ingeniører 2020: Rapport Støyvurdering - mulighetsstudie Herredshuset, Bodø. For Bodø kommune.

6 Beskrivelse av planforslaget



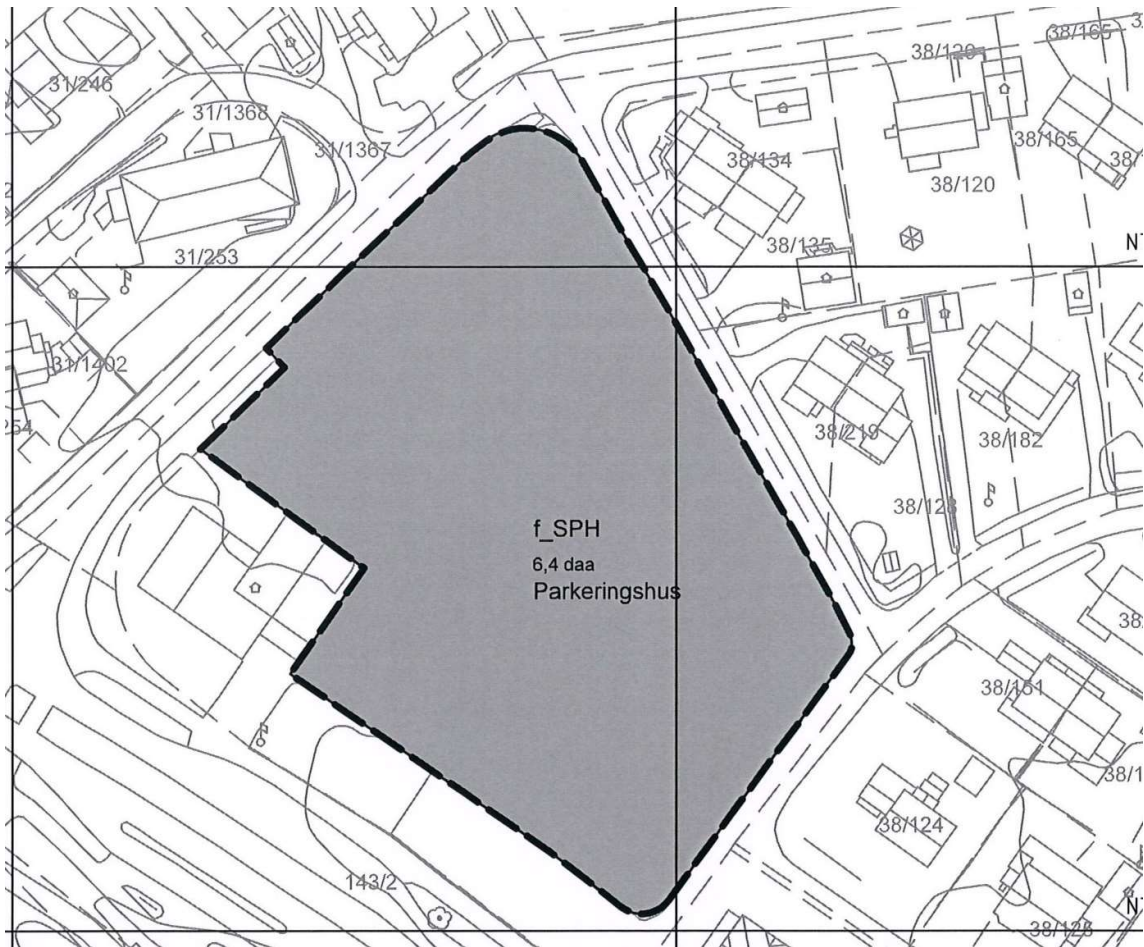
Figur 28. Plankart på grunnen



Figur 29. Plankart på grunnen.



Figur 30. Plankart på grunnen.



Figur 31. Plankart under grunnen.

6.1 Planlagt arealbruk

Planen legger til rette for utbygging av området til boligbebyggelse – blokkbebyggelse med inntil ca. 5.500 m² BTA nybygg og kombinert næringsformål: bolig/forretning/kontor, med inntil ca. 1.500 m² BTA nybygg og ombygging (innen bestemmelsenes maks utnyttelsesgrad på 50 % BYA).

6.1.1 Reguleringsformål

	Rp-kode				
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg					
BBB Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	1113		1,82	daa	
f_BUT Uteoppholdsareal	1600		2,15	daa	
f_BAU Annet uteoppholdsareal	1690		0,68	daa	
BKB Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting	1800		2,71	daa	
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur					
o_SKV Kjørvevi	2011	0,65			
o_SF Fortau	2012	0,11			
f_SPA Parkering	2080	0,64			
f_SPH Parkeringshus/-anlegg	2083	6,39			
f_SAI Andre tekniske infrastrukturtraseer	2180	0,05	7,84	daa	
§12-6 - Hensynssone - sikringsone					
Frisiktzone	H 140			0,46	daa
Bevaring kulturmiljø	H 570			0,43	daa
Samlet			15,20	daa	0,89 daa

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

§ 12-5. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

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

Det legges til rette for boliger som leiligheter i blokkbebyggelse.

For bebyggelsen vil det være parkering i kjeller.

- **f_BUT Uteoppholdsareal (1600)**

Grøntområdet er for felles bruk av beboerne innen planområdet.

- **f_BAU Annet uteoppholdsareal (1690)**

Grøntområdet er for felles bruk av beboerne innen planområdet.

- **BFB Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)**

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

For bebyggelsen vil det være parkering i kjeller og på bakken.

§ 12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- **o_SKV Kjørevei (2011)**

KV er eksisterende Gjerdåsveien, Reinparkveien og Jentoftsletta.

- **o_SF 1-2 Fortau (2012)**

F er eksisterende fortau langs Gjerdåsveien.

- **f_SPA 1-2 Parkering (2080)**

P1 er eksisterende parkering mot Rv 80. Denne skal dekke besøksparkering for forretninger og kontorer.

P2 er nedkjøring til parkeringsanlegg i kjeller.

- **f_SPH Parkeringshus/-anlegg (2083)**

I kjelleren etableres parkering for bebyggelsen.

- **f_SAI Andre tekniske infrastrukturtraseer (2180)**

Nedsenket avfallsanlegg for bebyggelsen etableres her.

§ 12-6. Hensynssone - sikringsone

- **Frisiktsoner H140**

Frisiktzone gjelder i veikryssene mot Gjerdåsveien /Reinparkveien og Reinparkveien/Jentoftsletta og adkomst til parkeringanlegget under bakken.

- **Hensynssone bevaring kulturmiljø H570**

Hensynssonen gjelder bevaring av vestre og midtre del av Herredshuset.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen tar utgangspunkt i Herredshuset og den bevaringsverdige delen av bygningen, fløy A og fløy B. Byggegrensen mot Rv. 80 skal være som dagens østfløy, fløy C.

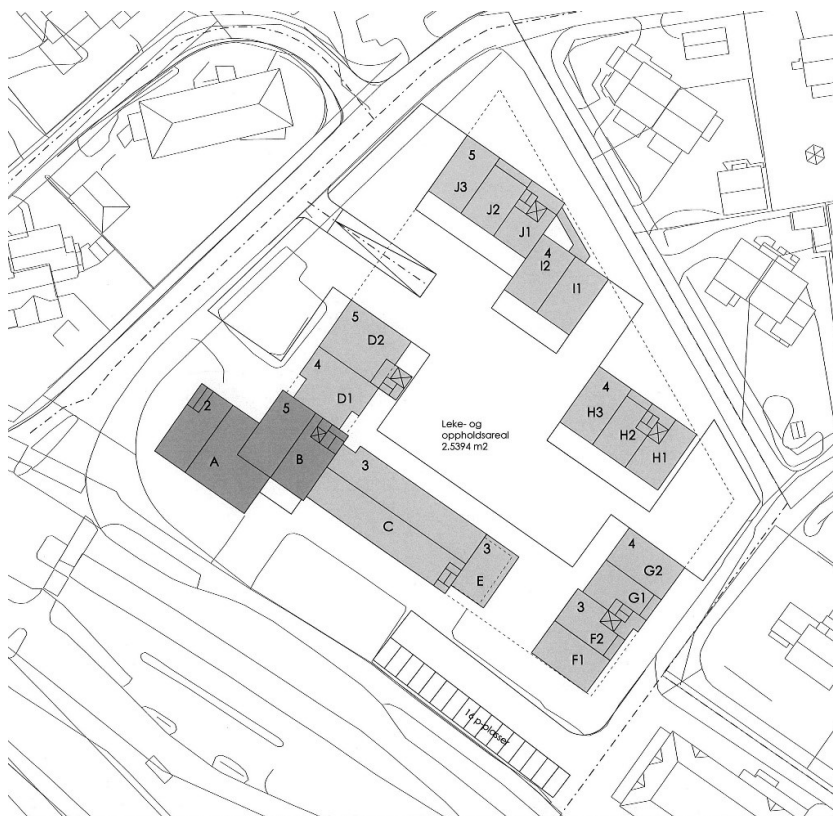
I en mulighetsstudie er det utredet fem alternativer for utbygging.⁵ I forhold til bevaring av Herredshuset er det skissert to prinsip: Alternativ 1 og 2 med ny østfløy, som nybygg for dagens østfløy, og alternativene 3-5 hvor ny østfløy er trukket 10 m fra fløy B for å gi luft og sol til det indre gårdsområdet. Nordfløyen er forutsatt revet og erstattet med nybygg.

Ny bebyggelse på Herredshustomten er lagt langs de tilstøtende gatene: Gjerdåsveien, Reinparkveien og Jentoftsletta, slik at det etableres et størst mulig indre gårdsrom, som grøntområde og uteoppholdsareal.

Den eksisterende parkeringsplassen mot Rv 80 beholdes for besøkende til forretninger og kontorer i bebyggelsen langs Rv 80. Parkering for bebyggelsen for øvrig vil være i parkeringsanlegg under bakken og med adkomst fra Gjerdåsveien.

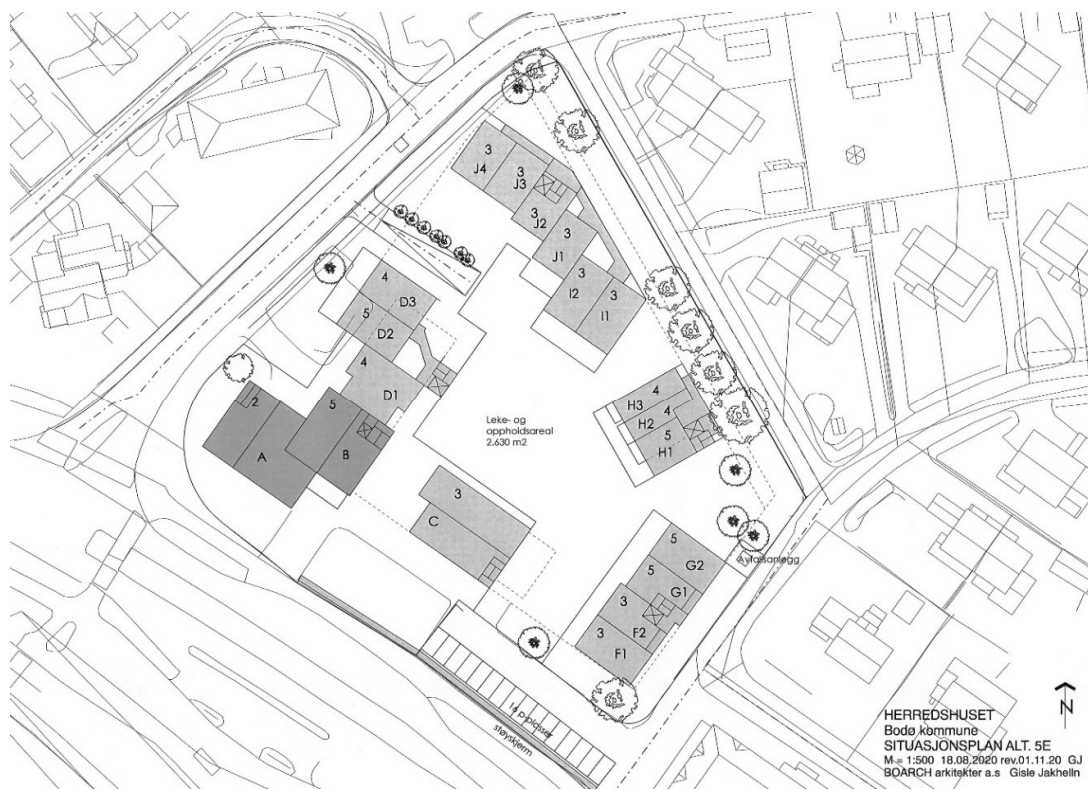
Nedenfor vises hovedalternativene 1 og 2 i forhold til alternativ 5. Alternativ 5 er lagt til grunn for planen idet dette alternativet gir tilstrekkelig sol inn til gårdsrommet.

Det understrekes at dette er skissering for en mulig utforming. Antall leiligheter og utnyttelsesgrad reguleres av planbestemmelsene.



Figur 32. Illustrasjonsplan. Alternativ 1 og 2 med østfløy, fløy C, i direkte erstatning for dagens østfløy. Her er også medtatt fløy E som for dagens bygning. Det vises til Mulighetsstudie. Tegning BOARCH arkitekter a.s januar 2020.

⁵ BOARCH 2020: Herredshuset, Gjerdåsveien 2, 8010 Bodø. Mulighetsstudie.



Figur 33. Illustrasjonsplan. Alternativ 5E med større åpninger for sol til gårdsrommet. Tegning BOARCH arkitekter a.s november 2020.



Figur 34. Illustrasjonsplan for Herredshuset, alternativ 5, 1. etg. Tegning BOARCH arkitekter a.s desember 2020.



Figur 35. Illustrasjonsplan/situasjonsplan for kjelleretasje med parkering og boder. Nedkjøringsrampe fra Gjerdåsveien, i øst. Tegning BOARCH arkitekter a.s desember 2020.



Figur 36. Alternativ 1 og 2 med ny bebyggelse langs Rv 80. Tegning BOARCH arkitekter a.s april 2020.



Figur 37. Alternativ 5E med større åpninger inn til det indre gårdsrommet. Tegning BOARCH arkitekter a.s november 2020



Figur 38. Alternativ 1 og 2. Fotomontasje BOARCH arkitekter a.s april 2020.



Figur 39. Alternativ 5E. Fotomontasje BOARCH arkitekter a.s november 2020.



Figur 40. Alternativ 5E. Perspektiv fra nord. BOARCH arkitekter a.s november 2020.



Figur 41. Alternativ 5E sett fra NØ med krysset Jentoftsletta/Reinparkveien nærmest. Tegning BOARCH november 2020.



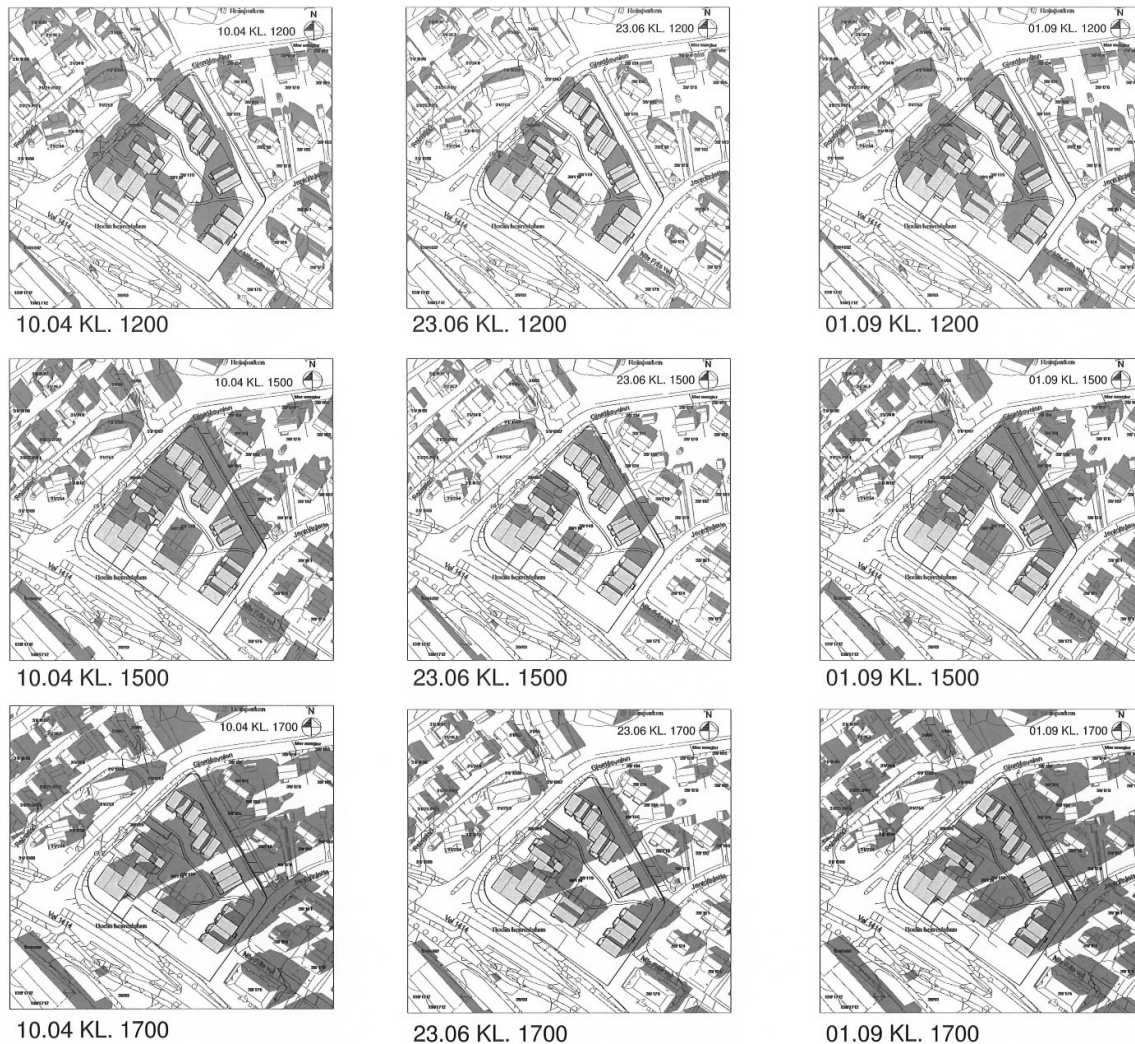
Figur 42. Alternativ 5E. Det indre gårdsrommet sett fra NV, fra Gjerdåsveien med gjennomgående gangvei. Tegning BOARCH november 2020.



Figur 43. Alternativ 5E. Det indre gårdsrommet sett fra SØ, fløy C til venstre. Gjennomgående gangvei langs oppholdsområdet. Tegning BOARCH november 2020.



Figur 44. Alternativ 5E. Det indre gårdsrommet sett fra vest, fløy C til høyre. Tegning BOARCH november 2020.



Figur 45. Skyggediagram for nybygg. Tegninger BOARCH arkitekter a.s desember 2020.

6.3.1 Bebyggelsens høyde

For planområde gis bebyggelsen en maksimal gesimshøyde på inntil 16,0 m og 12,0 m. 16,5 m er gesimshøyden som midtfløyen på Herredshuset i dag. Østfløyen har en gesimshøyde på 10 m, tre etasjers bygning.

En gesimshøyde på 16,0 m gir et fem-etasjers bygg. Skisseprosjektet viser en variasjon på bebyggelsen mellom tre og fem etasjer.

Herredshuset har saltak med 30° fall. Dette videreføres for ny bebyggelse. Mønehøyden blir ca. 19 m for fem-etasjers bygning, ca. 17,5 m for fire-etasjers og ca. 14,5 m for tre-etasjers bygning. Gesimshøydene er henholdsvis 16 m, 14,5 m og 12 m. Mindre partier av tak kan ha opptil 45° fall. (For rene pulttak betegnes her den øvre gesimsen for møne.)

6.3.2 Grad av utnytting

Områdene BB kan utbygges med inntil 60 % BYA og BFK med inntil 50 % BYA. Totalt innen Herredshustomten er dette en utnyttelsesgrad på 35 % BYA, altså inntil 2.770 m² BYA.

Mulighetsstudiets alternativ 5 viser en bebyggelse med høyder mellom tre og fem etasjer, med til sammen 4.500 m² BTA, som vil være maksimal utnyttelse på feltene BB1 og BB2 til sammen, over bakken. Område BFK, hvor den bestående delen av Herredshuset inngår, kan utbygges med inntil 50 % BYA, altså inntil 1.300 m² BYA.

Utbygging under bakken, parkeringsanlegg og boder for bebyggelsen, kommer i tillegg til utnyttelsesrammen for bebyggelsen over bakken.

Overskuddsmasser fra gravearbeidene tilstrebes brukt i nærområdet, evt. levert til godkjent deponi.

6.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer

Område BFK er regulert til kombinert bolig/forretning/kontor.

Fløy A og B egner seg til næringsformål for 1. etg. og for 3.-5. etg. Her kan det være kontorer. 4. og 5. etg. kan også være boliger.

1 etg. i fløy C egner seg godt for dagligvarebutikk eller annen utadrettede servicefunksjoner som legekontor, tannlege, fysioterapi el.l.

Beregning av antall arbeidsplasser er usikker etter som det ikke er avklart hvor stor del de enkelte funksjonene vil ta. Her antas inntil 45 arbeidsplasser.

6.5 Parkering

Krav til parkering følger kommuneplanens bestemmelser. Planområdet er i sone B.

«Til kontorformål med mer enn 7 parkeringsplasser kan maks 15 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå. Øvrige plasser legges enten under bakken eller i parkeringsanlegg.

Til tjenesteyting/serviceformål med flere enn 7 parkeringsplasser kan maks 20 % av tomtearealet kan benyttes til parkering på terrengnivå.

Parkeringsplassene etableres på samme eiendom som aktuell bygning eller på fellesareal (fellesanlegg) innenfor en avstand på maksimum 250 m fra aktuell bygning.»

Virksomhet	Enhet	Bil min	Bil max	Sykkel		Tomt	Max. areal til parkering
Krav	BRA						
Boliger	≤ 25 m ²	0,3		1			
Boliger	≤ 50 m ²	0,8		2			
Boliger	> 50 m ²	1,2		2			
Kontor	100 m ²	0,8	1,5	2			15 % maks. på bakkeplan
Forretning, dagligvare	100 m ²	1,5	3	1,5			20 % maks. på bakkeplan
Kulturinstitusjon	pl/sittepl.	0,2		0,2			
						7 900 m ²	% av nettoareal
					Prosjektert		
					Biler	Sykler	
Kontor	1 030	m ²	8	15	21	7 900	1 185 m ² maks på bakken
Forretning, dagligvarer	430	m ²	6	13	6		1 580 m ² maks på bakken
Kulturinstitusjon	70	plasser	14		14		
Boliger ≤ 25 m ²	15	stk.	5		15		
Boliger ≤ 50 m ²	11	stk.	9		22		
Boliger > 50 m ²	59	stk.	71		118		
Totalt			113	28	196	113	196
Herav på bakken						16	27
Hc-plasser av totalt	5 %		6			6	
							Inkl. 15 leiligh. i fløy C
							2 765 m ² tilsvarer
							97 bilplasser

I tråd med kommuneplanens arealdel skal en større del av parkering skje under bakken eller i parkeringshus. Det bygges parkeringskjeller i én etasje. Her vil det være plass til 95 biler og 162 sykkelplasser.

Det er prosjektert 16 bilplasser og 27 sykkelplasser på bakken innen området, det øvrige under bakken:

- 16 P-plasser kundeparkering i front
- 27 sykkelplasser

6.6 Tilknytning til infrastruktur

El-kraft, vann og avløp tilknyttes anlegg inntil utbyggingsfeltene, se pkt. 5.13 foran.

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreatomst

Adkomst til planområdet vil være som i dag, fra Gjerdåsveien. Adkomst til bygningene langs Rv 80 vil være fra Jentoftsletta, som i dag.

Fra overordnet veinett vil adkomsten være fra Rv 80 og inn på Gjerdåsveien.

Det er foretatt en trafikkanalyse og trafikkregistrering i 2020⁶. Basert på prognosetall og estimert turproduksjon fra planområdet er det beregnet trafikk tall for 15 år frem i tid iht. T-1442:

⁶ Sweco 2020:9.

	kilde	Beregnete trafikkmengder 2033	Andel tunge kjøretøy	Fartsgrense
Rv80/Bodøveien	NVDB	15000	8 %	50
Gjerdåsveien V	trafikktelling	400	2 %	30
Gjerdåsveien Ø	trafikktelling	400	2 %	30
Reinparkveien	trafikktelling	400	2 %	30
Nils Friis vei	trafikktelling	1100	2 %	30

Fremtidig trafikksituasjon

Gjerdåsveien, Reinparken, Jentoftsletta og Nils Friis vei

Trafikkmengder er såpass lave at det ikke er noe trafikkavviklingsproblemer i krysset.

Krysset Nils Friis vei – Thalleveien

Det er utført en trafikkregistrering og beregning av kapasitet i kryss (se rapportens Vedlegg 2).

Trafikkavviklingen vil være tilfredsstillende i en fremtidig situasjon selv dersom deler eller all trafikk av Herredshuset går via Nils Friis vei.

Krysset Gjerdåsveien – Rv.80

Dagens kryss er signalregulert.

Det er utført trafikkregistrering og en beregning av trafikkavvikling i krysset.

Det er utarbeidet reguleringsplan (2011) for veikrysset (se rapportens kapittel 3.1.2). Ifm. mulighetsstudie for Herredshuset har Statens vegvesen uttalt⁷ at dagens situasjon i kryss opprettholdes.

Trafikkmengder og trafikkavvikling vil ikke endre seg vesentlig fra dagens situasjon ved regulering av Herredshuset.

6.7.2 Utforming av veier

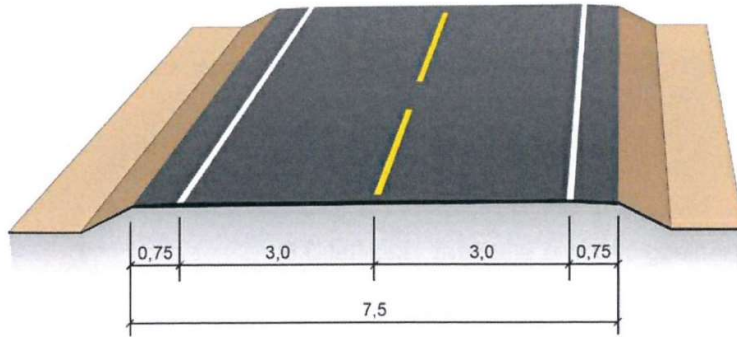
Her er ingen nye veier innen planområdet, bare eksisterende veier.

For gatene legges til grunn Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming (2019).

Gjerdåsveien og Reinparkveien: vei type L1: 2-felts vei, samlet veibredde 7,5 m. Skillet mellom enfelts- og tofelts vei er ca. ÅDT 500. Dagens vei tilsvarer 7,0 m.

For Jentoftsletta følges dagens veibreder, som er noe mindre enn Gjerdåsveien, med veibredde 6,5 m.

⁷ Epost til Bodø kommune, Bygg og eiendom, dat. 06.03.20



Figur C.5: Tverrprofil Hø1, 2-feltsveg, vegbredde 7,5 (mål i m)

Figur 46. Vei type L1, samme som Hø1. Statens vegvesen håndbok N100 (2020) s. 41.

6.7.3 Tilgjengelighet for gående og syklende

Tilgjengeligheten er god, som beskrevet under pkt. 5.9.

Reguleringsbestemmelsene angir krav til sykkeloppstillingsplasser, se pkt. 6.5. Samlet er det anslått et behov på inntil 189 plasser hvorav 162 er i parkeringshuset, under bakken.

6.7.4 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Avkjørsel til parkeringskjelleren er fra Gjerdåsveien. Adkomst til forretning/kontor i Herredshusets østfløy er, som i dag, fra Jentoftsletta. Den indre gården er uteoppholdsareal for bebyggelsen, men det er lagt opp til mulig gjennomgang fra Gjerdåsveien til Nils Friis gate, se situasjonsplanen over.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Det er ikke planlagt nye offentlige anlegg. Eksisterende offentlige kjørevei og fortau inngår i planen.

6.9 Miljøoppfølging

Reguleringsbestemmelsene angir krav om tilkobling til fjernvarme dersom ledningsnettet blir utbygget, se pkt. 5.13.

6.10 Universell utforming

Universell utforming skal imøtekommes for all utbygging i h.h.t. byggeforskriftenes krav til byggverk. Utvendig skal evt. ramper ha en stigning på max. 1:20 og for øvrig i h.h.t. byggeforskriftene.

6.11 Uteoppholdsareal

For boligene er det krav om uteoppholdsareal i h.h.t. kommuneplanens arealdel:

Uteoppholdsareal MUA min.	≤ 50 m ²	10,0 m ² pr. boenhet	5 m ² tillegg balkong
	> 50 m ²	25,0 m ² pr. boenhet	5 m ² tillegg balkong

Leiligheter - antall

Leiligheter ≤ 50 m ²	26 stk.
Leiligheter > 50 m ²	59 stk.

85 stk.

Lekeareal

Krav: min. uteoppholdsareal

Krav til lekeareal maks avstand 150 m, min. 50 m², i tillegg til 5 m² balkong

Leiligheter ≤ 50 m ²	260 m ²
---------------------------------	--------------------

Leiligheter > 50 m ²	1 475 m ²
---------------------------------	----------------------

Sum lekeareal i tillegg til balkonger

1 735,0 m²

For forretning- og kontorfunksjoner er det ikke krav om uteoppholdsarealer. Det vil imidlertid legges til rette for beplantning og grøntområder utenom kjørefeltene.

Som nevnt over er det lagt opp til mulig gjennomgang fra Gjerdåsveien til Jentoftsletta/Nils Friis gate.

Reguleringsbestemmelsene krever utarbeidelse av utomhusplan ved søknad om rammetillatelse. Utomhusplanen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng (koter), beplantning (allergivennlige planter), belysning, skilt, trapper, forstøtningsmurer, utforming av vegger og gang/sykkeltraseer, 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.

6.12 Kollektivtilbud

Buss kjører i Gamle Riksvei parallelt med Rv 80. Nærmeste bussholdeplass er vis-a-vis Herredshuset, se pkt. 5.9.

6.13 Kulturminner

Herredshusets vestfløy er regulert til bevaring, hensynssone H570. Dette er gjennomgått under pkt. 5.2.1 foran.

Kulturminnefaglig analyse⁸ anbefaler at også midtfløyen, fløy B, skal bevares, men planen stiller det åpent om midtfløyen bevares. Et eventuelt nybygg skal beholde byggehøyden og det arkitektoniske uttrykket.

Dette er nedfelt i planbestemmelsene.

For øvrig vil planen ta generelle forbehold i bestemmelsene for gravearbeider.

6.14 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

I forbindelse med utbygging av eiendommen må VA-plan godkjennes av Byteknikk. Tilknytning for vann og avløp vil være i de tilstøtende gatene.

⁸ BOARCH 2017:42

6.15 Plan for avfallshenting/søppelsug

Plan for avfallshenting skal utarbeides. Det etableres undergrunnsanlegg med adkomst fra Jentoftsletta.

6.16 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

ROS-analysen viser at her er ingen alvorlige risikoområder. Det anbefales ingen spesielle avbøtende tiltak.

6.17 Rekkefølgebestemmelser

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.
- Plan for avfallshenting skal være utarbeidet.
- Skisseplan for nødvendige offentlig infrastruktur skal være godkjent.

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 forurensede 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 m³, skal massebudsjett og –regnskap utarbeides. Masseregnskapet skal dokumentere disponeringen av massene.

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 situasjonsplan. Brukstillatelse for deler av anlegget kan godkjennes så fremt det har en naturlig avgrensning og er ferdigstilt i henhold til gitte tillatelser.

- Offentlige trafikkområder og kommunaltekniske anlegg som inngår i planen skal være opparbeidet.
- Eventuell tilkoping til fjernvarme.

7 Konsekvensutredning

Som beskrevet under pkt. 2.5 foran:

Kommunen har i møte 18.06.2020 gjort en foreløpig konkludert om saken ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredning.

Begrunnelse:

- a. Saken faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredninger.

Tiltaket er i tråd med overordnet plan og gir heller ingen vesentlig virkning for miljø eller samfunn.

8 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 beskrives

8.1 Overordnede planer

Planforslaget er i tråd med overordnede planer. Her er ingen nye momenter.

8.2 Landskap

Planområdet er i dag dominert av Herredshuset på 3-5 etasjer sammen med parkeringsflater og flater med parkkarakter som til dels har store trær.

Dette bylandskapet endres gjennom planforslaget ved at området gis ny bebyggelse sammen med at deler av Herredshuset bevares. Ny bebyggelse får samme varierende høyder som dagens Herredshus. Parkkarakteren beholdes til en viss grad ved at de større trærne mot Reinparkveien beholdes og ved at det indre gårdsrommet beplantes og opparbeides som grøntområde.

8.3 Stedets karakter

Planforslaget endrer karakteren i planområdet som beskrevet i punktet foran. Overgangen til den lavere omkringliggende bebyggelsen søkes ivaretatt gjennom den varierte høyden på ny bebyggelse.

8.4 Byform og estetikk

Det er i planforslaget lagt vekt på høy kvalitet på bygningsutforming og plassdannelser.

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Som gjennomgått under pkt. 5.2.1 og 6.13 er deler av Herredshuset foreslått regulert til hensynssone bevaring. Dette er i tråd med kommuneplanens arealdel hvor Herredshuset angis som verneverdig bygg og en oppfølging av Kulturminnefaglig analyse 2017.

8.6 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Det er innhentet kunnskap om naturmangfoldet i planområdet både fra tilgjengelige databaser og gjennom befarung. Behovet for kunnskap skal tilpasses saken. For de områdene som blir endret gjennom planframlegget er det tilfredsstillende kunnskap om naturmangfoldet og hvordan dette blir berørt av de foreslåtte endringene.

§ 9 Førre-var prinsippet

Førre-var prinsippet må legge vekt på om det er usikkerhet om verdiene i området eller hvordan disse blir berørt av tiltaket.

Her er ingen spesiell natur i området ut over park i deler av området. Det er ikke observert truede arter, hverken av fugl eller planter i området. Vi kan derfor ikke se at tiltakene vil kunne medfører alvorlig skade på noen arter.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Dette tiltaket innebærer noen endring i området, men nye parksoner innarbeides. Området er i sin nåværende tilstand ikke preget av naturinngrep. Den samlede belastningen på økosystemet vil bli omtrent uendret etter at tiltaket er gjennomført.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringing skal bæres av tiltakshaver

Det er ikke kommet frem behov for avbøtende tiltak som gjelder naturmangfoldet i planområdet.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Samfunnsinteressene knyttet til bebyggelsen vil dominere naturverdiene i området, idet her er minimale naturverdier. Oppføringen av bygninger og infrastruktur må følge de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter.

8.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Her er ingen rekreasjonsverdi ut over mindre parkelementer. Planforslaget gir samlet sett ingen endringer på dette punktet. Området ligger nær Rensåsen med sitt grøntområde.

8.8 Uteområder

Parkdraget langs Reinparkveien beholdes med sine trær. Den indre gården opparbeides som uteoppholdsområde med beplantning og møblering.

8.9 Trafikkforhold

Her er ingen endringer på dagens situasjon. Det vil være en viss økning i biltrafikk ved full utbygging, men dette vil ikke påvirke veinettet eller den lokale situasjonen.

8.10 Barns interesser

Utbyggingen berører ikke arealer tilrettelagt for barn og unge.

8.12 Universell tilgjengelighet

Krav til detaljutforming av inngangssoner, parkeringsplasser mm følger gjeldende byggeforskrifter og vil ligge til grunn for all detaljering av området.

Planområdet er flatt og de tilstøtende adkomstveier er på samme nivå. Her er god tilgjengelighet for UU.

8.13 Energibehov – energiforbruk

Med grunnlag i ENOVAs byggstatistikk 2017⁹ tabell 4-1 vil energibruk til kontorformål være 179 kwh/m² BRA, dagligvarebutikk 510 kwh/ m², kulturinstitusjon 190 kwh/m² og boliger 143 kwh/m². Dette gir for planområdet ca. 1.150.000 kwh ved full utbygging.

8.14 ROS

Sammendrag med anbefalinger

Analysen viser at her er ingen alvorlige risikoområder.

Oppsummerende tabell - samlet risikovurdering

Virkning:	Ubetydelig 1	Mindre alvorlig 2	Alvorlig 3	Svært alvorlig 4
Sannsynlighet:				
Svært sannsynlig 4		14, 28		
Sannsynlig 3	7			
Mindre sannsynlig 2				
Lite sannsynlig 1				

7: Vindutsatt, 14: Kulturminner, 28: Trafikkstøy

Det anbefales følgende tiltak: Ingen spesielle avbøtende tiltak ut over støyisolerende tiltak for fasader og bevaring av deler av Herredshuset.

8.16 Teknisk infrastruktur

Kommunaltekniske anlegg i grunnen i Reinparkveien og Gjerdåsveien. Dette er nærmere omtalt i kapittel 5.13.

8.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

En utbyggingsavtale mellom Bodø kommune og utbyggerne vil håndtere forholdet med tilpasning til de offentlige anlegg som veier, fortau mv.

8.18 Konsekvenser for næringsinteresser

Utbyggingen av planområdet vil gi grunnlag for økt næringsaktivitet. Dette vil gi positive ringvirkninger i bydelen.

⁹ <http://www.enova.no>. Enovas byggstatistikk 2017.pdf

8.19 Interessesemotsetninger

Naboer langs Reinparkveien har klaget på sol og bruk av park inne på Herredshustomten. Klagen er delvis tatt til følge ved å redusere byggehøyden til tre etasjer og beholde parkdraget langs Reinparkveien.

8.20 Avveining av virkninger

Planforslaget gir ingen endringer ut over dagens situasjon i forhold til trafikk. Parkelementene på området er delvis beholdt og det indre gårdsrommet er gitt beplantning og tilrettelagt for gjennomgang for fotgjengere. Ny bebyggelse er søkt tilpasset overgangen til nabobebyggelsen ved en variasjon i byggehøyder.

9 Innkomne innspill

9.1 Innspill

Vi har mottatt disse innspill innen fristen 09.11.2018 til melding om planoppstart:

1. LUKS – Leverandørens utviklings- og kompetansesenter

Brev datert 07.07.2020.

Påpeker at varelevering med varemottak må inngå i planleggingen. «Disse må etableres slik at kjøretøyene kan kjøre sikkert til varemottak uten at de kommer i konflikt med myketrifikanter.»

Det vises til regelverket som bl.a. påpeker «Gatebredder det transporteres varer og gods med lastebiler må ikke bygge med bredde under 7 m. Dette da kjøretøyene har en bredde på 3,2 m med spill. [...] Minner om Arbeidstilsynets regler om avstand fra biloppstillingsplass/ varemottak til varenes plassering ikke må overstige 50 m, denne transportveien må være fri for snø og is.»

Vår kommentar:

Tas til etterretning og innarbeides i planforslaget.

2. NVE – Norges vassdrags- og energidirektorat

Brev datert 14.07.2020.

Generelle kommentarer og viser til temaer som må inngå i planarbeidet: Flom, erosjon, skred og overvann, Vassdrag- og grunnvannstiltak og Energianlegg. Det vises til veiledere og verktøy.

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.

Vår kommentar:

Tas til orientering.

3. Nordland fylkeskommune

Brev datert 13.08.2020

Viser til at gjeldende Fylkesplan for Nordland, kap.8. Arealpolitikk i Nordland, inneholder klare mål for arealpolitikken i perioden og ber om at det tas hensyn til disse i planarbeidet. Det vises særlig til kap. 8.2. By- og tettstedsutvikling: pkt. b, c, d, e, n, o og q.

«Kulturminne og kulturmiljø

Vi vurderer Herredshuset til å være av mer lokal enn regional kulturminneverdi. Relieffene anser vi som det viktigste å bevare av Herredshuset, da gjerne i sammenheng med fløy A og kan argumenteres for å ha regional kulturminneverdi. Vi vil også se det som positivt om Formannskapssalen og Herredsstyresalen blir bevart eller ivaretatt på noe vis da de har forblitt forholdsvis uendret siden byggeåret.

Vi vil anbefale en lavere byggehøyde enn den anslåtte byggehøyden, da den kan komme i konflikt med den omkringliggende villabebyggelsen. På bakgrunn av befaringen som ble gjennomført 06.05.2020 vil vi også anbefale å gjennomføre en tilstandsanalyse for å kunne bedre evaluere bygget slik det står i dag.

Landskap

Bygninger med opp til 5 etasjer passer etter fylkeskommunens mening ikke inn i eksisterende bomiljø, når maksimal høyde for boliger i området ellers er på maks 3 etasjer. Vi anbefaler derfor sterkt at høyden på eventuelle nye bygg forblir på samme kote som eksisterende bebyggelse.

Bomiljø

I vedlagte dokumenter kommer det frem at det vil utarbeides sol- og skyggediagram, støyrapport med forslag til avbøtende tiltak og trafikkanalyse. I tillegg til dette, for å kunne vurdere plantiltakets påvirkning på bomiljøet i og i nærheten av planområdet, anbefaler vi at det utarbeides en helsekonsekvensutredning. For mer informasjon se Helsedirektoratet sine nettsider og for eksempel på gjennomføring kan dere se til Hadsel kommune som utførte en slik undersøkelse i forbindelse med planprosessen for hotell Richard With. Disse utredningene blir vesentlig for å se planens konsekvenser for bomiljø og livskvalitet.

Grøntarealer og barn og unges interesser

Slik det vises til fra oppstartsmøtet blir det vesentlig å ivareta og skape leke- og uteoppholdsarealer, i tråd med rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. Planleggingen bør vektlegge sikring av områder der barn og unges ferdsel og tilstedeværelse kan utgjøre en særlig risiko for liv og helse. Se veileder for barn og unge i plan og byggesak.

I planbestemmelsene i kommuneplanens arealdel til Bodø kommune er det blant annet stilt krav til grøntområder i byutviklingsområdet, universell utforming og tilgjengelighet, rivningsbudsjett og -regnskap, ulempehåndtering i anleggs- og byggetid og håndtering av overskuddsmasser fra bygge- og gravearbeid. Disse kravene må følges.

Klima og klimatilpasning

Alle byggeprosjekter bør ta hensyn til klima og klimatilpasning der det er hensiktsmessig. Norsk klimaservicesenter har utarbeidet en klimaprofil for Nordland.

[...]»

Det gis generelle kommentarer til planprosessen, digital plandialog og øvrige generelle merknader.

Vår kommentar:

Tas til etterretning og innarbeides i planforslaget.

4. Statens vegvesen

Brev datert 19.08.2020.

Påpeker at planen må forholde seg til gjeldende reguleringsplan for Rv 80.

«I sør grenser planområdet mot gang- og sykkelvegen langs rv. 80. Dersom det planlegges parkering eller internveger nær denne gang- og sykkelvegen, må det planlegges tilstrekkelig med areal for snøopplag mellom gang- og sykkelvegen og parkerings-/vegarealet. Plass til snøopplag må beregnes både for snørydding fra gang- og sykkelvegen og for snørydding fra parkerings-/vegarealet.

Byggegrensen fra rv. 80 bør ikke være mindre enn som det nærmeste bygget har i dag.

Planområdet ligger i gul og rød støysone i forhold til vegtrafikk. Vi forutsetter at Retningslinje for støy i arealplanleggingen T-1442, blir overholdt i denne reguleringsplanen og at det ikke planlegges boliger i rød støysone nærmest rv. 80.

Siden planområdet grenser opp mot rv. 80, ber vi om å få planen til gjennomgang før den legges ut på offentlig høring.»

Vår kommentar:

Tas til etterretning og innarbeides i planforslaget.

5. Avinor

Brev datert 11.08.2020.

1 Påpeker at planområdet ligger ca. 1490-1620 m nordnordøst for landingsterskel til bane 25 (fra øst).

2 Høyderestriksjonsflater/hinderflater

«Hele planområdet ligger innenfor horisontalflaten som er en høyderestriksjonsflate/hinderflate i restriksjonsplanen (ENBO-P-08) for lufthavnen, jf. EASA-krav CS ADR-DSN.H.420 og CS ADR-DSN.J.480, gjeldende 08.12.2017.

Den horisontale flaten ligger på kote 58,3 meter over havet (moh.), dvs. 45 meter over rullebanen.

Videre ligger planområdet innenfor horisontalflaten til en eventuell ny rullebane, alternativ 1, ved Bodø lufthavn. Rullebanen vil bli liggende sydvest for dagens rullebane og erstatte den.

Horisontalflaten (hinderflate) til en eventuell ny rullebane ligger på kote 52 moh.

Terrenghøyden innenfor planområdet ligger på ca. kote 20 – 22 moh.

Det må for hvert enkelt utbyggingsformål innenfor planområdet legges inn en maksimal tillatt byggehøyde som ikke er i konflikt med horisontalflaten (hinderflate) for nye Bodø lufthavn, dvs. kote 52 moh.

Avinor ber om at følgende planbestemmelse tas inn i detaljreguleringsplanen:

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.

Når det gjelder oppstilling og bruk av kraner, vises til følgende regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder:

<https://luftfartstilsynet.no/aktorer/flysikkerhet/luftfartshinder-oppstilling-og-bruk-av-kraner/>

3 Byggerestriksjoner for flynavigasjonsanlegg

Planområdet er vurdert nedenfor med hensyn til byggerestriksjonskrav (BRA-krav) for flynavigasjonsanleggene ved lufthavnen, jf. § 6 i *Forskrift om kommunikasjons-, navigasjons- og overvåkingstjeneste, BSL G 6-1 av 27.06.2011*.

BRA-krav er gitt av flynavigasjonsanlegget LOC25 med 32,7 moh.

Avinor ber om at følgende planbestemmelse tas inn i detaljreguleringsplanen:

Krav til radiotekniske vurderinger

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.

Radiotekniske vurderinger bestilles og bekostes av tiltakshaver (utbygger). Bestilling sendes til: Avinor Flysikring AS på følgende e-post: post@avinor.no

4 Flystøysoner

Til orientering er planområdet ikke berørt av gjeldende flystøysoner for Bodø lufthavn.

7 Innsigelse

Dersom overnevnte bestemmelser vedrørende høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Bodø lufthavn (punkt 2), og krav til radiotekniske vurderinger (punkt 3), ikke innarbeides i detaljreguleringsplanen, vil Avinor senere vurdere å fremme innsigelse til planen, jf. Plan- og bygningsloven § 5-4.»

Vår kommentar:

Tas til etterretning. Kommentarer innarbeides i planforslaget.

6. Bodø kommune, Oppvekst- og kulturavdelingen

E-post datert 21.08.2020.

«Nærskolen til boligene på Herredshustomta vil sannsynligvis bli Østbyen skole. Det er derfor viktig å tenke trafiksikkerhet og skoleveg når intern trafikk, adkomst etc. planlegges. Det er naturlig å tenke seg at Nils Friis veg vil bli benyttet som skoleveg for dette boligområdet.

Men også Gjerdåsveien - med lyskryss over riksvegen, vil bli en del av skolevegen for barn og unge som bor nord-vest for Herredshustomta. Kanskje er det mulig å se for seg en gangtrase gjennom tomta fra Gjerdåsveien til Nils Friis vei – kryssing av riksvegen vil da kunne unngås, og vil gi flere en tryggere skoleveg.

Vi er også opptatt av at uteoppholdsarealene er av god kvalitet og har gode solforhold, slik at de blir en naturlig møteplass for beboerne i området.»

Vår kommentar:

Tas til orientering og innarbeides delvis i planforslaget.

7. Bodø Energi Varme

Brev datert 20.08.2020.

«Bygget/området omfattes av konsesjonsområdet for fjernvarme gitt av Norges vassdrags – og energidirektorat (NV) den 14.12.16 og ligger i nærheten av eksisterende nett.

Kommunen har i vedtak PS 11/31 innført tilknytningsplikt innenfor området for fjernvarmekonsesjon når fjernvarmekonsesjonær har bekreftet at fjernvarme kan leveres.

BE Varme vil levere fornybar varme til det planlagte området/bygget noe som innebærer at bygningen må ha et vannbårent varmeanlegg beregnet for det totale varmebehovet til bygget (gulvvarme til bad, radiatorer, ventilasjon til leiligheter og fellesareal, gulvvarme, varmt tappevann). Vedlagt ligger tilknytningsavtale som må signeres for bekreftelse.

Utbygger må avsette teknisk rom for fjernvarme iht. BE Varme sine tekniske retningslinjer. Stikkledning vil etableres fra hovednett og frem til dette tekniske rom på omsøkt eiendom. Plassering av rom vil ha en økonomisk og teknisk innvirkning og BE Varme bes komme tidlig inn i prosessen for å avklare detaljer.»

Vår kommentar:

Tas til orientering.

8. **Kristin Hunstad**, Skogstua, Gjerdåsveien 7
E-post datert 13.08.2020.

«Mitt innspill gjelder bevaring av trær. Bevaring og bruk av disse trærne for å gi området et parkmessig preg også i framtida, må være et viktig moment i planarbeidet. Grønt preg er også et begrep jeg ser brukt.

Der er mange trær godt plassert som innramming av eiendommene. Flere arter har trivdes godt der, kanskje spesielt lerketre og lønn, samt 3-4 andre treslag har vokst seg sterke.

Reinsletta bør beholde trærne.»

Vår kommentar:

Tas til orientering og innarbeides delvis i planforslaget.

9. **Bjørn Glatved Jenssen**
E-post datert 16.08.2020.

«Det er for brutalt å foreslå en stor blokk på 4 til 5 etasjer rett imot den 2-etasjers bebyggelsen i Reinparkveien. Det blir en massiv vegg som tar lite hensyn til skalaen på eksisterende bebyggelse.

Avtrappingen fra 5 til 4 etasjer bør skje fra eksisterende bygg B og bakover mot N/Ø langs Gjerdåsveien og eventuelt også på sørsiden mot eksist. næringsbygg (Norfloor). Det beste hadde vært om etasjehøyden ble senket til 3 etasjer mot Reinparkveien og hjørnet Bodinveien for å ta opp høyden på eksisterende bebyggelse.

Det etableres en grønnsoner langs Reinparkveien for å bevare de fantastisk flotte trærne langs veien fra krysset Gjerdåsveien til Bodinveien. Grensen for garasjeutbyggingen trekkes tilbake fra Reinparkveien.

Garasjelegget kan med fordel prosjekteres med bedre utnyttelse. Det er bla. urasjonelt med delvis ensidige parkeringsrader som tegnet. Man kan også ta i bruk arealet under P-plassen mot riksveien og under nybygget (fløy C). Byggelinje mot riksvei 80 er avhengig av krav fra Vegvesenet om avstand fra midte vei.

Prosjekterte sal-/ pulttak virker unødvendig og kostnads fordyrende. Det vil også gi mere skygge til omgivelsene.»



Figur 47. Situasjonsplan skisse. Innspill fra Bjørn G. Jenssen 15.08.2020.

Vår kommentar:

Tas til orientering og innarbeides delvis i planforslaget.

10. Liv Idun Alstad, Jentoftsletta 1, 8010 Bodø

E-post datert 18.08.2020.

«Forslaget representerer en utbygging der det virker som det er tatt mere hensyn til kommunens utsikter til inntekt i forbindelse med salget av eiendommen enn til livskvalitet både for de som skal bo i de nye bygningene og til de som vil bli nære naboer til området og befolkningen på Jentoftsletta. Vi som er de nærmeste naboene til Herredshuset i Reinparkveien mister både luft og sol på en ganske dramatisk måte slik området er regulert i denne planen. For å oppnå best mulig pris og dermed tettest og høyest utbygging argumenteres det sterkt for bevaring av deler av Herredshuset (for å kunne argumentere med høye hus også på resten av området?), og planer for området SØR for riksveien. Det snakkes mindre om konsekvensene for deler av allerede eksisterende bebyggelse, nedbygging av grøntareal, og mangel på lekeplasser.»

Det stilles spørsmål rundt vern av Herredshuset og fremtidig bruk av bygningen.

Påpeker at parken bak Herredshuset brukes av både barn, unge og ikke minst hundefolk. Som beboer langs Reinparkveien har hun vært interessert i at trærnes høyde ble tatt ned etter som disse tar sol fra plen og veranda, men «har fått til svar at parken (og trærne) er verna og kan dermed ikke gjøres noe med.»

Mener at høyder på hus sør for Rv 80 ikke er relevant for området nord for veien.

Det må avklares om Nils Friis vei bli adkomstvei til området og få mer trafikk.

Foreslår at området kunne bli utbygd for å ivareta svake grupper i samfunnet: rus/psykiatri, omsorgsboliger for utviklingshemmede o.a.

«Jeg ser fram til et nytt forslag for utbygging av områdene som tar hensyn til bomiljøet både til de som skal bo på området i fremtiden, og til oss som allerede bor i der.»

Vår kommentar:

Tas til orientering og innarbeides delvis i planforslaget.

11. Arne Farup, Isdamveien 9A, 8009 Bodø
E-post datert 21.08.2020.

Påpeker at «Bodø kommune har et spesielt ansvar når kommunen er både eier, reguleringsmyndighet og selger. [...] Kommunen bør ha mint like store miljøambisjoner ved utviklingen av dette området, som for arealene i «Ny by».

Hensynet til Herredshuset og omkringliggende bebyggelse.

Den nye bebyggelsen ved Herredshuset må få en plassering og en utforming som både tar hensyn til kvalitetene ved Herredshuset og strøkets karakter. Samtidig må kommunen ta hensyn til naboene i Reinparkveien sine behov for lys og rom foran sine boliger.

Dette betyr:

- Kommunen må vurderes en lavere byggehøyde, slik at Herredshuset trer tydeligere fram, og for samtidig å få til en god overgang mot den eksisterende 2 til 2 ½ etasjes bebyggelsen i området rundt.
- Husene merket J og I, som ligger nær Reinparkveien, bør av samme grunn tas ut av planen.

Hensynet til grøntarealene og til barn og unge

Bak Herredshuset ligger Herredshusparken, og denne planlegges nå bebygd. Som beboer i området opplever jeg at det på Reinsletta-Jentoftsletta nå begynner å bli knapphet på allment tilgjengelige grøntareal, og leke- og aktivitetsområder for barn og unge.

Samtidig fortettes boligtomter slik at private ute- og lekeareal forsvinner. Det er derfor ekstra viktig at det ved Herredshuset fortsatt vil være grøntareal som både er og oppleves som tilgjengelige og attraktive for barn, ungdom og voksne.»

- Det vises til kommunedelplanen for grøntstruktur og sier at «det også i fremtiden vil være attraktive grøntareal ved Herredshuset.»
- Det vises også til Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen vedr. omdisponering av areal som i planer er avsatt til fellesareal.
- Grøntarealene må ikke privatiseres.
- Redusere omfanget av prosjektet: «For å sikre fortsatt allment tilgjengelige grøntareal, bør det vurderes å ta ut av planen den sammenhengende bebyggelsen nærmest Reinparkveien, som er merket J og I i planutkastet.»

Hensynet til trafikale forhold

«Konsekvensene av en eventuell økt trafikkbelastning i Nils Friis vei må vurderes som en del av reguleringsplanen for området. Det er spesielt viktig å sikre at gående og syklende kan komme seg trygt til Østbyen skole og til nærbutikkene på Stormyra. Samtidig må kommunen ha fokus på trafikkbelastningen for beboerne i Nils Friis vei.»

Antallet leiligheter

Antall leiligheter bør reduseres for at ikke den høye utnyttelsesgraden «vil bidra til å legge et sterkt press på Herredshuset som kulturminne, strøkets karakter, trafikksituasjonen, behovet for allment tilgjengelige grøntareal, og bokvalitetene for nye og eksisterende beboere.»

Vår kommentar:

Tas til orientering og innarbeides delvis i planforslaget.

12. Nina Kårvand, Reinparkveien 5, 8009 Bodø
E-post datert 21.08.2020.

«Det er ønskelig at det tas større hensyn til:

- Lysforhold/solforhold. Slik planen ble presentert [12.08.2020] mister min boenhet solgang.
- At ny bebyggelse glir inn og tar hensyn til eksisterende bebyggelse på 2 - 2,5 etg
- Ny bebyggelse trekkes lenger inn på tomten slik at grøntareal/park ivaretas i større grad, da dette er fritids-/lekeplass for barna i nabolaget.»

Vår kommentar:

Tas til orientering og innarbeides delvis i planforslaget.

9.2 Innspill fra åpent møte

Åpent møte ble holdt 12.08.2020 kl. 19:00 etter annonse i avisen 29.06.2020. Det ble presentert skisser for utbygging med boliger fra tre til fem etasjer i tillegg til bevaring av deler av Herredshuset.

Det ble notert disse kommentarene nedenfor. Det vises også til vedlegg fra møtet.

Innspill og idéer fra de fremmøtte:

- Det er ikke ønskelig at det bygges i parkområdet, heller at bygningsmassen plasseres i midten av tomten, slik at arealene på sidene blir grøntarealer.
- Det ønskes at grøntarealet forblir som det er, da allmennheten fortsatt kan benytte dette. Deltaker henviste til kommuneplanen, som sier at grøntareal ikke skal nedbygges. (Denne eiendommen er ikke regulert til grønstruktur).
- Det menes at det er uheldig at kommunen både er selger og planmyndighet. Deltaker mener at Byutvikling må styre eiendomsavdelingen, slik at det ikke blir nedbygging av grøntarealet.
- Det bemerkes at det er økning i trafikk i Nils Friis vei. Mye sykling og uten fortau.
- Uenig i høydene på de nye byggene. Mener at Herredshuset bør ruve i landskapet og bygge lavere bygg rundt på eiendommen.
- Tilbakemelding på at det for like skisser på det som er foreslått.
- En ønsker at Bodø kommune skal være eksemplets makt. Gå frem som et godt eksempel. Ta vare på fellesområdene, bygg i pakt med eksisterende bebyggelse og få frem et godt byrom.
- Innvending bruk av salene. Hva skal de brukes til. Boarch arkitekter ønsker innspill til bruk av disse. Det foreligger ingen føringer hva disse kan brukes til. Det ønskes også innspill til gjenstående bygg kan benyttes til.

- Det foreslås fra deltaker at de blir invitert til nytt møte når endelig forslag skal ut på høring.
- Det ønskes innstramming i detaljreguleringsplan, som gjør at utbygger ikke kan bygge høyere enn vedtatt plan. Det henvises til at det tidligere er gjort mindre vesentlige endringer etter vedtatt plan.

Vår kommentar:

Tas til etterretning. Kommentarer innarbeides i planforslaget.

9.3 Annet

Ingen spesielle momenter.