

Siste behandling i Plan- og miljøutvalget dato:

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato:

Under K. Sak nummer:

formannskapssekretær

Reguleringsplan for Kvartal 10, sentrum

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 2020005

Saksnummer 19/9149

Dato: 26.04.22

Planområdet er vist på plankart datert 26.03.2021 i målestokk 1:500 (A3)

1. Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for et flerfunksjonelt bykvarter med en kombinasjon av publikumsrettede funksjoner og bolig. Hensikten er at eksisterende bebyggelse mot Storgata bevares og transformeres, samtidig som det legges til rette for ny bebyggelse mot Sjøgata.

Følgende planer skal helt eller delvis oppheves:

PlanID 2016017, plannavn Sjøgata Vest, vedtatt 14.06.2018

PlanID 2017002, plannavn Storgata Kvartalene 9, 10, 17, 18 og 19 vedtatt 22.03.2018

Området reguleres til følgende arealformål iht. Pbl. § 12-5:

Nr. 1) Bebyggelse og anlegg

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig, forretning, kontor og tjenesteyting (BKB1)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig med parkering, forretning, kontor og tjenesteyting (BKB2)

Nr. 2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg, offentlig (o_SKV1)
- Fortau, offentlig (o_SF1)
- Torg, offentlig (o_ST1-3)
- Gatetun, offentlig (o_SGT1)
- Sykkelanlegg (sykkelfelt), offentlig (o_SS1)
- Annen veggrunn grønt, offentlig (o_SVG1-3)

- Parkeringsplasser, offentlig (o_SPP1-2)

Området reguleres til følgende hensynssoner og iht. Pbl. § 12-6:

- Frisikt (H140_1-3)
- Bevaring kulturmiljø (H570_1-3)

Området reguleres til følgende bestemmelsesområder iht. Pbl. § 12-7:

- Bestemmelsesområde – utforming (#B01-4)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Situasjonsplan

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det foreligge situasjonsplan for omsøkt byggetrinn i passende målestokk. Planen skal vise plassering og utforming av planlagt bebyggelse/tiltak, eksisterende og fremtidig terreng, planlagt løsning for felles og privat uteoppholdsareal på lokk, innkjøring til parkering med tilstrekkelig fri sikt, sykkelparkering, varelevering, samt beplantning, møblering og skjermingstiltak for vind og støy.

2.2 Universell utforming

For uteområder, adkomst og i bygninger gjelder krav fastsatt i til enhver tid gjeldende teknisk forskrift.

2.3 Arkitektur og estetikk

Ny bebyggelse skal utformes slik at det skapes en god arkitektonisk helhet i kvartalet ved å videreføre områdets identitet i et moderne formspråk og ved å tilpasse ny bebyggelse til de karakteristiske trekkene fra den historiske bebyggelsen. Med dette menes:

- Farger og materialitet

Alle tiltak skal utføres med materialer av god kvalitet og med høy håndverksmessig standard.

Det skal benyttes en helhetlig materialpalett med fasadematerialer som har en matt overflate og farger som tar utgangspunkt i historisk fargepalett. De enkelte bygningsvolumene skal ha ulike farge- og/eller materialer for å skape variasjon innad i kvartalet.

Materialvalg skal begrunnes ved innsendelse av rammesøknad.

- Regularitet

Bebyggelsen skal utformes med en redusert bruk av sprang og en regulær, helhetlig rytme i vindusplasseringen. Karnapper og sprang kan vurderes særskilt som en del av den helhetlige utformingen.

- Dybde

Vindusinnsetting med tilhørende detaljering skal tillegges særlig vekt slik at det skapes dybde og relieffvirkning i fasaden. Vinduer skal fremstå som hull i vegg og ikke sammenhengende vindusbånd. Balkonger på ny bebyggelse skal utformes som en integrert del av fasaden uten understøtting i front eller synlig skråstang for oppheng.

- Åpent bakkeplan

Bygninger skal utformes med aktive fasader hvor det tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner. Tapetsering av vindusflater mot gate tillates ikke, heller ikke plassering av lagerreoler inntil vindu mot fortau.

- Øvre avslutning

Bebyggelse over kote 34 skal ha minimum to skrånende gesimser og avslutningen på bygningsvolumet skal formgis som en del tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygging skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. innpasses i den arkitektoniske utformingen.

- Miljømessig bærekraft

Det kan gjøres mindre unntak fra bestemmelse om materialbruk og utforming dersom det velges materialer og løsninger som kan dokumenteres å være miljømessig bedre enn et vanlig referansealternativ. Herunder gjelder gjenbruk av materialer, bygningsdeler, solceller mm.

2.4 Baldakiner

Det kan etableres baldakiner eller tilsvarende skjermingstiltak over fortau og internt i kvartalet. Baldakinene skal tilpasses fasade. For baldakiner innenfor hensynssone H570 skal det gjøres særskilt vurdering av plassering. Det tillates ikke at baldakiner understøttes på bakkenivå.

2.5 Uteoppholdsareal

2.5.1 Arealkrav

Det skal etableres uteoppholdsareal i samsvar med enhver tids gjeldende krav for Bodø kommune.

2.5.2. Plassering

Kravet til felles leke- og uteoppholdsareal skal løses på egen grunn eller i Storgata/på Bankplassen. Takterrasse og uterom på lokk aksepteres som fullverdig leke- og uteoppholdsareal forutsatt at de oppfyller krav til støynivå, er skjermet for vind og opparbeidet med høy kvalitet.

Inntil halvparten av totalt uteareal kan etableres på takterrasser. Alt uteareal for bebyggelse omfattet av hensynssone H570 skal etableres i Storgata, jf. Områderegulering for Storgatakvartalene (planID 2017002)

Maksimum 260 m² tillates medregnet som felles uterom på lokk innenfor felt BKB2.

For at arealet skal kunne medregnes som felles uteoppholdsareal skal arealet være sammenhengende og være universelt tilgjengelig fra Rådhusgata.

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

Det tillates etablert pergola og/eller halvklimalisert felles oppholdsrom i form av drivhus e.l. som en del av felles uterom. Det kan ikke etableres halvklimaliserte enheter på mer enn 10 % av flatens areal eller større enn 20 m². Overdekket gangpassasje kan ikke medberegnes som uteoppholdsareal.

For boenheter som etableres innenfor hensynssone H570 gjelder følgende:

Der det ikke er mulig å etablere privat uteoppholdsareal, jf. bestemmelser om bevaring og/eller slikt areal iht. kommuneplanens krav til dybde og størrelse, skal hele kravet løses i Storgata.

Dette gjelder der det kan begrunnes i bevaringsverdige forhold og/eller hensynet til daglys og/eller konstruksjonsmessige forhold (begrensinger i eksisterende konstruksjon ift. mulig hulltaking, etc.).

2.5.3 Kvalitetskrav til medregnet felles uteoppholdsareal på lokk

Arealet skal være tilrettelagt for variert bruk og opphold, inkludert nærlek for barn. Arealet skal ha vekstlag på mer enn 80 % av uteoppholdsarealet og skal beplantes med variert vegetasjon. Det skal velges overflatematerialer av høy kvalitet og asfalt tillates ikke.

Der næring grenser mot felles uterom på lokk skal det mot fasade etableres en buffersone/gangareal som er minimum 2 m bred. Der bolig grenser mot felles uterom på lokk skal det mot fasade etableres en buffersone som er minimum 3 m bred. Buffersonene kan ikke medregnes i areal for felles uterom.

2.6 Parkering for bil

Det skal etableres parkering i samsvar med enhver tids gjeldende krav for Bodø kommune.

Ved bruksendring i eksisterende bebyggelse beregnes parkeringskravet ut fra differansen mellom parkeringskrav til nytt formål og parkeringskrav til eksisterende formål. For bebyggelse innenfor hensynssone H570 fravikes kravet til parkering.

Parkering innenfor kvartal 10 skal etableres i parkeringsanlegg med innkjøring fra Sjøgata som vist i plankart.

Minimum 5 % av totalt antall parkeringsplasser skal være reservert for forflytningshemmede.

2.7 Parkering for sykkel

Det skal etableres parkering for sykkel i samsvar med enhver tids gjeldende krav for Bodø kommune, med unntak for bebyggelse innenfor hensynssone H570.

For bebyggelse innenfor hensynssone H570 skal parkering etableres etter følgende minimumsnorm:

- Pr. boenhet: 1 stykk
- Pr. 100m²-BRA annet formål: 1 stykk

Sykkelparkering kan legges til kjeller. Sykkelparkeringen kan delvis etableres på offentlig gategrunn etter nærmere avtale med Bodø kommune.

2.8 Støy

Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget.

For boliger må luftemulighet mot stille side dokumenteres. Dette vil kunne oppnås med balkong med tett rekkverk i f. eks glass. Det tillates ikke ensidige leiligheter i rød støysone.

2.9 Klima

Det skal tas hensyn til vindforhold ved utforming av bebyggelse og utearealer, balkonger og terrasser. All ny bebyggelse skal utformes slik at det oppnås tilfredsstillende lokalklimatisk sikkerhet ved inngangssoner.

All ny bebyggelse skal tilrettelegges på en slik måte at den tåler et økt havnivå på minimum c+3,50 (NN 2000).

2.10 Overvann

Det skal legges til grunn en forsvarlig overvannshåndtering.

Det skal undersøkes muligheten for å innpasse naturbaserte løsninger som regnbed og vegetasjon i uterom på lokk. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres hvilke overvannsløsninger som er valgt.

Beregninger av blågrønn faktor skal gjøres i henhold til Norsk standard NS3845:2020

2.11 Bygge- og anleggsfasen

Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal håndteres i tråd med kap. 6 i T-1442.

Det skal utarbeides en overordnet plan og redegjørelse i samsvar med enhver tids gjeldende krav for Bodø kommune. Planen skal beskrive hvordan ulemper for beboere og næringsvirksomhet skal håndteres i anleggsfasen. Dette gjelder spesielt for støy, støv og rystelser, samt trafiksikkerhet og trafikkavvikling i forbindelse med anleggsplass.

2.12 Avfallshåndtering

Det skal avsettes nødvendig areal for etablering av avfallshåndtering. Det skal etableres nedgravde avfallsanlegg for husholdningsavfall og disse kan plasseres på offentlig grunn etter nærmere avtale med Bodø kommune. Endelig plassering av avfallsanlegg skal framgå av situasjonsplan.

Frem til felles nedgravd løsning er etablert tillates midlertidig avfallsrom innenfor planområdet. Endelig og midlertidig løsning skal være avklart med renovasjonsselskap.

2.13 Varelevering

Varelevering skal skje fra vareleveringslommer i Sjøgata.

Varelevering innenfor H570 skal skje i tråd med de til enhver tid gjeldende regler for kjøring og varelevering i Storgata.

2.14 Forurensning i grunnen

Ved terrenginngrep skal det gjøres en kartlegging av mulig forurensning i grunnen. Datarapport for miljøteknisk grunnundersøkelse, med eventuell tiltaksplan for håndtering av forurensete masser iht. forureningsforskriftens kap. 2, skal legges ved byggesøknad.

2.15 Grunnforhold

Det skal dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet for det omsøkte tiltaket.

2.16 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 m² oppvarmet bruksareal. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at alternative løsninger vil være miljømessig bedre.

2.17 Nettstasjon

Eventuelle nettstasjoner tillates innenfor areal regulert til bebyggelse og anlegg. Nettstasjon skal innpasses i bebyggelsen og løses i samråd med nettleverandør.

2.18 Kommunaltekniske anlegg og energi-/kabelanlegg

Det skal tas hensyn til eksisterende kabelanlegg i grunn. Flytting, nærbygging, etc. må avklares med kabeleier. Plassering av tekniske anlegg som nettstasjon, kabelanlegg mv. skal avklares med energileverandør før igangsettelse.

2.19 Kulturminner

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

2.20 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.

Bebyggelsen må utformes på en måte som ikke tilrettelegger for hekking eller hvile for fugler. Med dette menes det at sammenhengende takflater på mer enn 500 m² skal legge til rette for oppholdsarealer, takvinduer eller annen bruk og innretning som bidrar til å redusere sannsynligheten for hekkende og hvilende fugler.

2.21 Maksimalt antall boenheter

Maksimalt tillatt antall boenheter for hele planområdet er 120.

3 Krav om detaljregulering

Ikke aktuell

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BKB1 og BKB2)

a) Byggets plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som fremkommer av plankartet. Der byggegrense ikke er vist er den sammenfallende med formålsgrensen.

b) Høyder

Tillatte makshøyder fremgår av plankartet og er regulert med høydegrenser. For bebyggelse innenfor hensynssone H570 tillates gesims og mønehøyder tilsvarende eksisterende bebyggelse, med de tilpasninger som er beskrevet i § 5. Det tillates mindre justeringer av byggegrensen og høydegrenser i byggesaken.

c) Utnyttelse:

M²-BRA for alle måleverdige plan over og under terreng skal medregnes. Det legges ikke til areal for teoretiske plan.

Tillatt bebygd areal for alle byggefelt: %- BYA= 100 %.

d) Arealbruk

I 1. etasje mot offentlig gate eller plass skal det etableres forretning, bevertning, tjenesteyting og/eller annen publikumsrettet virksomhet. Fellesfunksjoner til bolig kan plasseres mot offentlig gate eller plass hvis de har en tydelig henvendelse mot byrommet.

Felles sykkelparkering kan etableres i første etasje, men ikke mot fasade som grenser direkte til offentlig gate eller plass.

e) Utforming av lokk

For områder regulert til maks byggehøyde kote 11/10.5 skal tak av bebyggelsen opparbeides som uterom. Uterommet skal ha vekstlag på mer enn halvparten av arealet og ha overflatematerialer av høy kvalitet. Arealet tillates ikke asfaltert.

Nytt terreng skal tilpasses tilgrensende byggefelt og gater. Høyde på nytt terreng kan i detaljfasen justeres med inntil + 0,5 m for å sikre gode overganger til eksisterende bygg og landskap, avrenning og tilstrekkelig jordsmonn. Det tillates etablert privat uteareal på lokk.

Det tillates etablert støyskjerm/høyt rekkverk mot Sjøgata og mindre bygningsdeler som trapper, ramper og overdekket felles uterom over regulert høyde på lokk. Eventuelle skjermingstiltak skal utformes med utstrakt bruk av glass og som en integrert del av tiltaket. Rekkverk på lokk skal trekkes tilbake fra formålsgrensen tilsvarende rekkverkets høyde.

f) Utkraging

Balkonger og andre bygningsdeler tillates utkraget:

- inntil 1.5 m ut over regulerte høydegrense og linje for bebyggelse som forutsettes videreført, så fremt det ikke krysser formålsgrensen.
- inntil 0.5 m ut over tilgrensende fortau, forutsatt at det er minimum 3,5 m fri høyde.
- inntil 0.5 m ut over hensynssone H570.

Det tillates ikke utkragede bygningsdeler over kote 33.

Kombinert bebyggelse og anlegg (felt BKB 1)

Innenfor feltet tillates bolig, forretning, kontor og offentlig eller privat tjenesteyting. Bolig tillates kun over kote 13.

Arealutnyttelse: $m^2\text{-BRA} = 2\,800\,m^2$

Kombinert bebyggelse og anlegg (felt BKB 2)

Innenfor felt BKB2 tillates bolig og parkering, forretning, kontor og offentlig eller privat tjenesteyting.

Det tillates etablert boliger på lokk, men ikke i rom som grenser til gangpassasjen innenfor bestemmelsesområde #B02. Publikumsrettet virksomhet og fellesfunksjoner til bolig som inngangssoner, sykkelparkering, vaskerom, felles kjøkken, felles utleieenhet og lignende tillates

Det skal etableres tett gavl i formålsgrensen mellom felt BKB1 og BKB2 til kote 10.5. Det tillates vindu, balkonger og annen åpning i vegg over dette.

For Lærmohjørnet, markert med «bebyggelse som inngår i planen,» tillates ikke bolig under kote 13. Eksisterende møne og gesimshøyder mot offentlige arealer skal videreføres, selv om bebyggelsen for

øvrige kan endres. Det tillates nye balkonger, dersom det er 3,5 meter fri høyde over offentlig regulert fortau/byrom.

Tekniske rom som heis og trappehus tillates 2,5 meter over regulert høyde. Trappetårn og heishus tillates 3,5 meter over regulert gesimshøyde dersom disse gir tilgang til felles takterrasse. Dette forutsetter at konstruksjonen har et areal på maks 20 % av takflaten, og er tilbaketrukket minimum 45 grader fra gesims/takkant.

Arealutnyttelse: m²-BRA= 10 500 m².

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

4.2.1 Fellesbestemmelser for Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Arealene er offentlige og skal utformes og opparbeides av Bodø kommune.

Ved utarbeiding av byggetegninger kan det gjøres mindre avvik og justeringer fra reguleringsplanen så lenge prinsippene i følgende planer legges til grunn:

- Detaljregulering for Sjøgata vest og del av Prof. Schyttes gate (planID 2016017)
- Områdereguleringen for Storgatakvartalene 9, 10, 17, 18 og 19 (planID 2017002.)

Det skal sikres oppstillingsplass og tilkomst for brannvesenets utrykningskjøretøy.

Avkjørsel vist med pil på plankartet er veiledende plassert.

Kjøreveg (o_SKV1)

Arealene skal opparbeides som innkjøring fra Sjøgata til Kvartal 10.

Fortau (o_SF1)

Arealet omfatter fortau med kant mot sykkelfelt. Fortau kan beplantes og møbleres, men det må ikke gå på bekostning av framkommelighet eller universell utforming.

Torg (o_ST1-3)

Områder med signatur o_ST1-o_ST3 reguleres til torg/plass.

Området skal gis en egen identitet som byrom.

Innenfor ST3 kan det etableres nedkast for avfall.

For øvrige gjelder samme bestemmelser som for gågata (o_SGT1).

Gatetun (o_SGT1)

Områder med signatur o_SGT1 reguleres til gågate.

Gågata skal tilrettelegges for ferdsel, handel, servering, lek og uteopphold m.v. Innenfor området tillates installasjoner, beplanting og møblering som er tilpasset disse funksjonene, herunder også sykkelparkering. Det skal anlegges gatevarme langs fasadene i et felt tilsvarende fortausbredde. I Storgata skal det anlegges gatevarme i hele gatebredden mellom fasadene på hver side av Storgata.

Kjøring til kvartalenes bakgårder tillates, men skal begrenses til kjøring til eiendommene, utrykningskjøretøy, tidsavgrenset varelevering og renovasjon.

Prinsippplan for Storgata i Bodø sentrum, datert 23.01.2017, skal legges til grunn for utforming og opparbeiding.

Innenfor felt SGT1 kan det etableres nedkast for avfall.

Sykkelfelt (o_SS1)

Arealet omfatter sykkelfelt.

Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG1-3)

Arealene omfatter rabatter som har som formål å styre den motoriserte trafikken, skjerme parkeringslommer, vareleveringslommer og busslommer, og forkorte kryssingen av gata. Disse kan tilrettelegges med fotgjengerfelt, og kan beplantes med trær og møbleres med benker, sykkelstativ m.m.

Parkeringsplasser(o_SPP1-2)

Arealet skal benyttes til kantparkering og tidsavgrenset varelevering.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Ikke aktuell

4.4 Forsvaret (§ 12-5 nr. 4)

Ikke aktuell

4.5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

Ikke aktuell

4.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

Ikke aktuell

4.7 Kombinerte hovedformål (§ 12-5)

Ikke aktuell

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

5.1 Sikringssone frisikt (H140_1-3)

Innkjøring til parkering skal ha tilstrekkelig frisikt basert på Statens vegvesens håndbok N100. Innenfor sikringssonen tillates det ikke sikthindringer høyere enn 0,5 m. Enkeltstående søyler, stolper og lignende kan stå innenfor sikringssonen.

5.2 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b)

Ikke aktuell

5.3 Fellesbestemmelser for bevaring kulturmiljø (§ 12-5 nr. 1) (H570_1-3)

Hensynet gjelder bygningens form, fasader og takflater. Hensikten er å bevare fasadeuttrykket mot Storgata og Havnegata, samt gavlveggene mot Sjøgata og Rådhusgata. Det verneverdige ved gjenreisningsarkitekturen er kvartalsstrukturen med bygningsmasse og gateløp. Innvendig kan bygningene bygges om og tilpasses nye behov.

5.3.1 Fasader og takflater mot Storgata og Havnegata, samt gavlveggene mot hhv. Sjøgata og Rådhusgata.

Alle nye tiltak, herunder også skilt, skal utformes basert på prinsipp som er typisk for byggets historiske utforming og underordne seg fasaderytme og konstruksjon for å bevare bygningens tidstypiske karakter.

Det er ikke tiltatt med fasadeendringer som forandrer bygningens tidstypiske karakter. Ved vedlikehold og istandsetting skal arbeidet være basert på dokumentert kunnskap. Tilbakeføring er tillatt der hvor dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende.

Utvendig etterisolering tillates ut over formålsgrenser (tak, takutspring, vegger, heishus m.m.) så fremt fasadeuttrykket gjenskapes slik det er i dag med de tilpasninger som planen åpner for. Byggets høyde skal være lik eksisterende høyde med tillegg for eventuell tilleggsisolering. Det åpnes for at mindre tekniske installasjoner (ventilasjonshatter, e.l.) kan etableres i takflatene. Fasader og tak som etterisoleres eller endres skal tilbakeføres til tidstypisk uttrykk med pussfasade, farge og skifertak.

Nye baldakiner skal gis en enhetlig utforming og et enkelt formspråk som underordner seg byggets fasade. Det skal benyttes transparent glass i tak slik at fasaden leses sammenhengende. Baldakinene skal plasseres i overgangen mellom 1. og 2. etasje, kan krage ut maksimum 1,5 m over tilgrensende gate og med minimum 2,5 meter høyde over fortau/byrom. Det tillates ikke at baldakinene understøttes på bakkenivå.

5.3.2 Fasader og takflater som vender mot gårdsrom.

Tiltak mot bakgård skal gis en god arkitektonisk utforming slik at de utgjør en helhetlig del av byggets utforming.

Det tillates nye takoppbygg mot gårdsrom. Ved inngrep i takflater som vender mot gårdsrom (takoppbygg, e.l.), skal høyde ikke overstige mønehøyden på eksisterende bebyggelse. Unntaket er eksisterende trappe-/heishus og eksisterende takhatter, samt nødvendige nye tekniske installasjoner (ventilasjonshatter, e.l.) for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav.

5.3.3 Storgata 7. Bevaring kulturmiljø (H570_1)

Det tillates nye takvinduer i takflate mot Storgata. Takvinduer skal plasseres i takflaten og tilpasses takflatens farge.

Eventuelle oppbygg mot gårdsrom skal være trukket inn minimum 2 m fra gavl som vender mot Sjøgata.

Det kan tillates nye baldakiner mot Storgata og Havnegata. Dette skal avklares med vernemyndigheter ved rammesøknad.

Karnapper kan krage ut over formålsgrensen mot fortau i den størrelse og omfang de har hatt historisk. Eksisterende karnapper mot Sjøgata og gårdsrom skal bevares.

Historiske lysgraver kan reetableres.

5.3.4 Storgata 9. Bevaring kulturmiljø (H570_2)

Det tillates nye takvinduer i takflate mot Storgata. Takvinduer skal plasseres i takflaten og tilpasses takflatens farge.

Det tillates etablert nye vinduer i gavl av Storgata 9.

Det tillates nye baldakiner mot Storgata.

Historiske lysgraver kan reetableres.

5.3.5. Storgata 11. Bevaring kulturmiljø (H570_3)

Det tillates nye takvinduer i takflate mot Storgata. Takvinduer skal plasseres i takflaten og tilpasses takflatens farge.

Det tillates ikke nye balkonger mot bakgård i 1. til 3 etasje regnet fra Storgata.

Det tillates arker mot Storgata. Eksisterende arker skal ikke utvides, men skal ved ombygging tilpasses byggets utforming og takflatens farge. Eventuelle oppbygg mot gårdsrom skal være trukket inn minimum 2m fra gavl som vender mot Rådhusgata.

Takelement med inskripsjonen «Nordlandsposten» skal bevares og istandsettes.

Det tillates etablert inntil to nye inngangspartier fra Storgata.

Balkonger og karnapper kan krage ut over formålsgrensen mot fortau i den størrelse og omfang de har hatt historisk. Balkonger kan tilpasses slik at liv og helse ivaretas.

Eksisterende baldakiner/takoverbygg ved Storgata 11 skal fjernes. Det tillates nye baldakiner mot Storgata.

Historiske lysgraver kan reetableres.

5.4 Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (§ 11-8 d)

Ikke aktuell

5.5 Krav om felles planlegging (§ 11-8 e)

Ikke aktuell

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelser til område #B01

Bestemmelsesområdet skal sikre privat eiendoms- og bruksrett av eksisterende kjellerkonstruksjoner/lysgraver som strekker seg utover offentlig areal. Innenfor området skal terreng i Storgata, felt o_ST3 og o_SGT1, tilpasses eksisterende kjellerkonstruksjon slik at disse kan bevares.

6.2 Bestemmelser til område #B02

Det skal etableres en felles gangpassasje som sikrer tilkomst fra Rådhusgata via felt BKB2 til felt BKB1. Gangpassasjen skal være felles for alle boenheter innenfor planområdet. Passasjen kan overbygges, men skal ha minimum 4,5 m frihøyde og være minimum 3m bred. Hele strekningen skal opparbeides med sammenhengende uttrykk og lesbarhet. Passasjen kan etableres som et avskjermet portrom mot Rådhusgata så lenge det sikres visuell kontakt til felt BKB1.

6.3 Bestemmelser til område #B03

Innenfor området #B03 skal fasaden på bakkeplan mot Sjøgata være inntrukket minimum 1,7 meter fra formålsgrensen. Det tillates etablert konstruksjon/søyler for overliggende bebyggelse innenfor området.

Det skal etableres flere innganger til både bolig og forretning. Der funksjonen er forretning, skal fasaden være åpen med glass som hovedmateriale. Fasaden kan skilles fra øvrig bebyggelse gjennom farge og/eller materialbruk.

Dekket skal tilpasses tilgrensende fortau og ha fortausvarme.

6.4 Bestemmelser område #B04

Innenfor bestemmelsesområdet kan det etableres et tilbygg med blant annet heis og trapp til eksisterende bebyggelse. Tilbygget kan bryte eksisterende takform, men skal ikke ha større sammenhengende takflate en 45m² målt i horisontalplanet. Tilbygget skal ikke overstige mønehøyde på eksisterende bebyggelse.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før rammetillatelse (felt BKB1 og BKB2)

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Situasjonsplan iht. §2.1
- Argumentasjon for materialvalg iht. § 2.3

- Overordnet plan for overvannshåndtering og begrunnelse for valgt løsning iht. §2.10
- Overordnet ulempeplan med beskrivelser av foreslått plan for gjennomføring iht. §2.11
- Overordnet plan for kommunaltekniske anlegg, godkjent av Bodø kommune iht. §2.18
- Dokumentasjon på at grunnen har tilstrekkelig stabilitet for det omsøkte tiltaket iht. §2.15.
- Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar videre utvikling av tilgrensende byggeområder.

7.2 Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge (felt BKB1 og BKB2)

- Før igangsetting av utvendige tiltak innenfor hensynssone H570 må det innhentes uttalelse fra vernemyndighet.
- Dokumentasjon som godtgjør at støykravene oppfylles for det omsøkte byggetrinnet. iht. §2.8
- Dokumentasjon som viser tilfredsstillende lokalklimatisk sikkerhet ved inngangssoner. iht. §2.9
- Godkjent plan for håndtering av ulemper i bygge- anleggsfasen, herunder redegjørelse og plan for anleggsrigg i byggefasen, jf. Gjeldende kommuneplan. iht. §2.11
- Dokumentasjon for opparbeidelse eller sikret opparbeidelse av midlertidig og permanent avfallsløsning. iht. §2.12
- Dokumentasjon av grunnstabilitet, eventuell forurensning i grunnen og håndtering av eventuelle overskuddsmasser. iht. §2.14 og §2.15
- For bygg med tilknytningsplikt til fjernvarme skal igangsettingstillatelse ikke gis før det er dokumentert at avtale om tilknytning med fjernvarmeleverandør er inngått. Krav om slik avtale bortfaller dersom unntak i samme paragraf kan dokumenteres. iht. §2.16
- Godkjente detaljplaner for kommunalteknisk anlegg og VA-anlegg iht. §2.18 og §6.1
- Dokumentasjon på tilstrekkelig vann til brannslukking, herunder eventuelt sprinkelanlegg.
- Eventuell godkjenning fra Avinor for bruk av kraner over kote +58,3 iht. §2.20
- Teknisk infrastruktur som skal overtas av Bodø kommune til drift og vedlikehold skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Dokumentasjon ift. tilstrekkelig skolekapasitet.

7.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt BKB2)

Før bebyggelse kan tas i bruk må følgende foreligge:

- Dokumentasjon på at krav til uteoppholdsareal og parkering er oppfylt, jf. 2.5 og 2.6.
- Uteoppholdsareal på lokk innenfor BKB2 skal være ferdig opparbeidet før nye boliger innenfor byggeområde vest, felt BKB2, tas i bruk.