

Siste behandling i Plan- og miljøutvalget dato:

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato:

Under sak nummer:

Underskrift formannskapssekretær

Reguleringsplan for Moloveien 12

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

Sist revidert 15.2.2023 med tilhørende plankart datert 20.09.22

PlanID 2021002

Saksnummer xxxx/xxxx

Planen opphever deler av reguleringsplan for Nerbyen, planID 1024 vedtatt 23.10.08.

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av kombinert bebyggelses- og anleggsformål: forretning, tjenesteyting, bolig, kontor, hotell/overnatting, bevertning og parkering.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Situasjonsplan

Situasjonsplan skal vise plassering og utforming av planlagt bebyggelse/tiltak, uteoppholdsareal, eventuelle nettstasjoner, nødvendig terrengbehandling, adkomst/forbindelser, løsninger for sykkel- og bilparkering, varelevering og avfallshåndtering (for sistnevnte, alternativt henvisning til inngått avtale).

2.2. Arkitektur og estetikk

Bygningene skal plasseres ut mot fortauet og eiendomsgrenser på en slik måte at hoved-volumene understreker gateløpet. Ny bebyggelse og andre tiltak skal prosjekteres og utføres slik at tiltaket har god arkitektonisk kvalitet i seg selv, og slik at det skaper en god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene.

Bebyggelsen skal utføres med materialer av god kvalitet og med høy håndverksmessig standard. Det skal benyttes en helhetlig materialpalett hvor hoved-kledningen har en matt overflate.

Det tillates benyttet hovedkledninger som stein, tegl/kledningstegl eller puss, for å videreutvikle den stedlige karakteren langs Moloveien. Eventuell bruk av trekledning og platekledning kan kun benyttes i begrenset omfang. Kledning med blankere overflate skal ikke være dominerende mot Moloveien, men kan eksempelvis benyttes for å markere innganger, og aktivere fasadene inn mot passasjen. Karnapper, sprang og balkonger skal underordnes den helhetlige utformingen, uten understøtting i front eller synlig skrånstang for oppheng. Mot Moloveien skal det være aktive fasader hvor det tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner. Det tillates mindre tilbaketrekninger av næringsfasadene på gateplan.

Ved søknad om rammetillatelse skal materialvalg begrunnes, og det dokumenteres et bevisst forhold til bruk av farger som videreutvikler den stedlige karakteren langs Moloveien.

2.3. Universell utforming

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

2.4. Parkering

Det skal etableres parkering i samsvar med enhver tids gjeldende krav for Bodø kommune. Sykkelparkering for utadrettet virksomhet (forretning, service, overnatting, bevertning, etc.) kan løses i offentlig gate (Moloveien/Kulturhavna). Plassering skal avklares i samråd med Bodø kommune.

2.5. Uteoppholdsareal

Det skal etableres uteoppholdsareal for boliger i samsvar med enhver tids gjeldende krav for Bodø kommune. Uteoppholdsareal som ikke løses innenfor planområdet, kan løses ved innbetaling av et økonomisk bidrag til etablering, reetablering eller oppgradering av offentlige gater, parker eller plasser jf. Kommuneplanens arealdel kapittel 4 og handlingsplan for parker og byrom. Eventuelle tiltak eller bidrag skal knyttes til Moloveien/Kulturhavna.

2.6. Avfallshåndtering

Avfallshåndtering for husholdningsavfall skal løses ved nedgravde avfallscontainere, enten ved samlokalisering med PBL-huset sitt anlegg, innenfor planområdet eller i nærheten innenfor en avstand på 100 m. Næringsavfall kan løses med avfallsrom innenfor planområdet, eller lignende. Valgte løsninger skal fremgå av situasjonsplan eller henvisning til inngått avtale.

2.7. Høyderestriksjonsflater/hinderflater 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. Det stilles krav om at byggekraner er utstyrt med faste røde hinderlys i tråd med gjeldende regelverk.

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

2.8. Krav til radiotekniske vurderinger

Dersom det skal etableres nytt bygg/påbygg/anlegg over kote 33,2 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 33,2 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.

2.9. Forebyggende tiltak mot «birdstrike» ved Bodø lufthavn

Ny infrastruktur (bygg/anlegg) og endringer i landarealer som kommer i berøring / ligger i nærheten av inn- og utflyging samt etablerte soner for nødprosedyrer, må utformes slik at de ikke tiltrekker seg fugler for hvile, mat eller hekking.

2.10. Støy

Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget. Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal håndteres i tråd med kap. 4 i T-1442.

Det skal dokumenteres at overnattingsrom oppnår innendørs støynivå iht. NS 8175, klasse C til overnattingssteder.

Boliger skal dokumenteres å oppnå innendørs støynivå iht. NS 8175, klasse C som tilsvarer 30LpA, eq, 24h(dB). Maks støynivå for uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk er for støykildene vei, jernbane, flyplass hhv 55, 58 og 52 Lden. I soverom gjelder dessuten maksnivå fra utendørskilder 45 LpAmax (dB), natt kl. 23-07.

Alle boenheter og andre støyfølsomme bruksformål skal tilfredsstillende grenseverdiene i T-1442 Tabell 2 og kvalitetskriteriet om stille side. Stille side defineres som en side av bebyggelsen som har støynivå som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 uten at det er gjort tiltak på eller ved fasade.

For dette prosjektet vil eventuelle boenheter vendt mot Konrad Klausens vei i 3 etasje ha behov for tiltak for å oppnå stille side.

2.11. Ulempehåndtering i anleggs- og byggetid- ulempeplan

Det skal utarbeides en plan for hvordan ulemper for beboere og næringsetableringer skal håndteres i bygge- og anleggsfasen, og planen skal være godkjent før det kan gis igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for ansvarlig for informasjon og henvendelser, samordningsmøter, driftsopplegg i ulike faser, driftstider, skjerming av byggeplass, skiltplaner, massetransport, transport til og fra området, riggområde, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

2.12. Kulturminner

Det må ikke iverksettes tiltak som kan skade, ødelegge, skjemme, flytte eller endre et automatisk fredet kulturminne, eller på annen måte medføre fare for at det kan skje. Skulle det under arbeidet vise seg at tiltaket kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal arbeidet stanses og melding sendes til ansvarlig myndighet med det samme.

2.13. Grunnforhold

Det skal dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet for det omsøkte tiltaket. Nødvendige tiltak for å sikre tilstrekkelig stabilitet skal gjennomføres i tråd med geoteknisk vurdering og ferdigstilles senest ved søknad om midlertidig brukstillatelse.

2.14. Forurensning

Ved mistanke om forurenset grunn, skal miljøtekniske grunnundersøkelser utføres før gravearbeider kan starte. Det stilles krav om en tiltaksplan for håndtering av forurensete masser i henhold til forurensningsforskriftens kap.2.

2.15. Energi

Det er tilknytningsplikt til fjernvarmenettet når konsesjonær har bekreftet at fjernvarme kan leveres på konsesjonsvilkår. Gjelder for oppføring/hovedombygging av bygninger over 500 m² oppvarmet bruksareal. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at alternative løsninger vil være miljømessig bedre. For bygg med tilknytningsplikt skal rammetillatelse ikke gis før det er dokumentert at avtale om tilknytning er inngått.

Eventuelle nettstasjoner tillates innenfor planområdet.

2.16. 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.

2.17. Rivingsbudsjett og – regnskap

Avfall fra riving skal vurderes gjenbrukt. Ved rivning av større bygg skal det utarbeides miljøsaneringsbeskrivelse med avfallsbudsjett spesifisert for fraksjoner, og dokumentasjon for avfallsleveransen av ansvarlig foretak.

Kravet inntreffer for bygg over 300 m² eller ved produksjon av mer enn 10 tonn rivingsavfall. Miljøsaneringsbegrivelse med avfallsbudsjett for fraksjoner, og dokumentasjon for avfallsleveransen sett mot budsjettet og med avviksrapport ved større avvik (mer enn 10 % anses som større avvik). Samlet dokumentasjon skal følge søknad om ferdigattest til bygningsmyndigheten.

2.18. Håndtering av overskuddsmasser fra bygge- og gravearbeid

Det skal utarbeides massebudsjett og regnskap ved uttak av masser på mer enn 150 m³ faste masser. Det skal forelegges massebudsjett for tiltak der slikt krav inntreffer ved søknad om igangsettingsstillelse. Der slikt krav inntreffer, skal det forelegges masseregnskap før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis. Masseregnskapet skal dokumentere disponeringen av massene.

3. Krav om detaljregulering

Ikke aktuelt.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1. Fellesbestemmelser

a) Byggehøyder

Maks tillatt kotehøyde for bebyggelse fremgår av plankartet.

Det er tillatt med tiltak innenfor en linje på 45 grader fra gesims mot Moloveien. For uteoppholdsarealer til leiligheter i den første tilbaketrukne etasjen skal det etableres et vertikalt hinder som hindrer ferdsel over til taket på Moloveien 14. Det vertikale hindret skal etableres innenfor en vinkel på 45 grader fra gesims mot Moloveien.

Trappetårn og heishus tillates oppført inntil 3,5 m over de angitte høydene i plankartet, der disse gir tilgang til takterrasse. For øvrig tillates mindre tekniske installasjoner (ventilasjonsmatter, o.l) over de angitte høydene.

Dersom det etableres støyende utadrettet virksomhet på takterrassen i nordvest i 7. etasje, skal det etableres gjennomskiktig støyskjerm mot bebyggelsen i Byparken. Aktivitet på terrassen mot Moloveien medfører ikke et slikt krav. Det tillates ikke støyende utadrettet virksomhet på takterrassen som ligger inn mot Konrad Klausens vei i 7. etasje.

Terrassene kan benyttes som privat uteoppholdsareal for boliger.

b) Byggegrense

Det er vist byggegrenser på plankartet for å differensiere byggehøydene. For øvrig er byggegrensen sammenfallende med formåls grensen.

Det tillates mindre justeringer av byggegrensene som regulerer byggehøydene ved byggesøknad. Det samme gjelder formåls grensen mot vest (Moloveien 10).

Takutstikk, forskyvning av fasadelivet pga. tilleggisolering, og andre mindre bygningsdeler på fasadene som kan begrunnes ut fra estetiske/arkitektoniske hensyn tillates ut over fortau mot Moloveien og Konrad Klausens vei.

Balkonger (også evt. innglassede) kan krages ut over fortau med 0,5 m forutsatt at balkongen er 3,5 m over fortauet. For balkonger som etableres nærmere enn 3 m mot Thon hotellet skal det etableres skjerm for å hindre innsyn fra balkonger til hotellrom

c) Atkomst

Planområdet har adkomst til innendørs parkering fra Konrad Klausens vei. Denne er vist med cirka plassering i plankartet. Eksakt plassering vises i situasjonsplan ved søknad om byggetillatelse.

4.1.2. Kombinert bebyggelse og anleggsformål- forretning, tjenesteyting, bolig, kontor, hotell/overnatting, bevertning og parkering (felt BKB)

Innenfor felt BKB tillates forretning, tjenesteyting med kunderettet produksjon/ tjenester, kultur, konsertlokale, events/etc., bolig, kontor, hotell/overnatting/konferanse, bevertning, energianlegg, avfallsløsning, (trafo/nettstasjon) og parkering. Det er tillatt med inntil 50 boenheter. Boliger tillates ikke i 1. etasje, foruten boliginnganger og sportsboder. Forretning tillates kun i 1. og 2. etasje og i fasadearealene mot Moloveien i 1. etasje tillates kun forretning og publikumsrettet virksomhet. Kravet gjelder ikke for første etasje mot Konrad Klausens vei (dvs. byggets 2 etasje).

Etasjehøyde i 1. etasje tilpasses høyde i eksisterende bygg (Moloveien 12), dvs. cirka 3,85 m brutto høyde.

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad settes til %-BYA=100 %.

For bestemmelser til passasjen mellom bygningsvolumene med felles base, se 6.1.1.

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

4.2.1. Veg (felt o_SKV)

Felt o_SKV utgjør eksisterende kjøreveg frem til vegmidte (deler Konrad Klausens vei) med bredde iht. plankartet. Eierformen er offentlig.

Avkjørsel vist med pil på plankartet er veiledende plassert. Mindre justeringer av disse tillates og avklares ved søknad om byggetillatelse.

4.2.2. Fortau (felt o_SF)

Felt o_SF utgjør eksisterende fortau langs Konrad Klausens vei med bredde iht. plankartet. Eierformen er offentlig.

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.

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

5.1. Sikrings-, støy- og faresoner (§11-8 a) (sone H140)

Sone benevnt H140 utgjør sikringssone for frisikt. Innenfor denne sonen tillates ikke sikthindringer som er høyere enn 0,5 m over vegbanens nivå, foruten enkeltstående søyler, stolper og lignende som tillates.

Frisiktlinjene og tilhørende sikringssone tillates justert ift. avkjørselens endelige plassering og avklares ved søknad om igangsettingstillatelse.

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

Ikke aktuell.

5.3. Særlig hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

Ikke aktuell.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1. Bestemmelser til bestemmelsesområde

6.1.1. Bestemmelsesområde (#1 Passasje)

Området benevnt #1 Passasje utgjør en passasje/trappeforbindelse og siktkorridor mellom Konrad Klausens vei og Moloveien og en overordnet siktkorridor fra Harald Langhelles vei mot sjøen.

Ut over adkomstfunksjon til byggene skal passasjen inngå som del av byrommet Moloveien/kulturhavna og være allment tilgjengelig.

Hva som tillates inntil tillatt byggehøyde slik den fremgår av plankartet er regulert av pkt. 4.1.2 ovenfor. Over dette nivået/høyden tillates trappeløp, ramper, møblering/beplantning, avfallsløsning, varelevering, lette tak, ventilasjonsinstallasjoner, rekkverk, tiltak for vindavskjerming, etc. så lenge de ikke utgjør et sikhinder fra nivå Harald Langhelles vei eller hindrer den frie passasjen mellom Konrad Klausens vei til Moloveien.

Utkraving av balkonger inn i bestemmelsesområde fra det nordøstlige bygningsvolumet tillates i det omfang at den frie bredden på siktkorridoren ikke blir mindre enn 8,0 m.

7. Rekkefølgebestemmelser (§12-7 nr. 10)

7.1. Før rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Situasjonsplan iht. 2.1.
- Overordnet plan for kommunaltekniske anlegg (veg, vann- og avløp, overvann). Planen skal være godkjent av Bodø kommune.
- Dokumentasjon rundt material- og fargevalg, jf. 2.2.
- Avklaring rundt fjernvarme, jf.2.15.
- Dokumentasjon på skolekapasitet dersom boliger skal etableres som del av prosjektet.

7.2. Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge (relatert omsøkt utbygging/byggetrinn):

- Godkjente detaljplaner for kommunalteknisk anlegg, herunder dokumentasjon av tilstrekkelig vann til brannslukking. Planen skal være godkjent av Bodø kommune (plangodkjenning av kommunaltekniske planer).
- Inngått avtale om bidrag til opparbeidelse av Moloveien/kulturhavna dersom boliger skal etableres som del av prosjektet.
- Plan for avfallshåndtering godkjent av renovasjonsmyndighet og Bodø kommune, jf. 2.6.
- Dokumentasjon som godtgjør at støykravene oppfylles, jf. 2.10.
- Dokumentasjon av grunnen i forhold til stabilitet og eventuell forurensning, jf. 2.13 og 2.14.
- Godkjent ulempeplan, jf. 2.11.
- Miljøsaneringsbeskrivelse og rivingsbudsjett bygg, jf. 2.17.
- Massebudsjett, jf.2.18.
- Eventuell godkjenning fra Avinor for bruk av kraner over kote +52 moh.

- Kommunalteknisk infrastruktur, herunder veg, vann- og avløpsanlegg som skal overtas til drift og vedlikehold av Bodø kommune skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

7.3. Før bebyggelse tas i bruk

Før bebyggelse kan tas i bruk må følgende foreligge:

- Ferdig opparbeidet teknisk infrastruktur iht. eventuell utbyggingsavtale og plangodkjente kommunaltekniske detaljplaner.
- Dokumentasjon på at krav til parkering er oppfylt, jf. 2.4.
- Gjennomføring av nødvendige tiltak i forbindelse med grunnforhold, forurensede masser, jf. 2.13 og 2.14.
- Eventuelle avbøtende tiltak ift. støy.
- Dokumentasjon avfallsleveranser riving, jf. 2.17.
- Masseregnskap, jf. 2.18.

7.4. Rekkefølge i tid

Ikke aktuell.

7.5. Annet rekkefølgetema

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Ikke aktuell.