



BODØ KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NERBYEN, PLAN NR. 1024, BODØ SENTRUM

Dato for siste behandling i planutvalget 04.03.2008.
Vedtatt av bystyret i møte den 23.10.2008
Under K. Sak nr. 08/158

.....
formannskapssekretær

PLANBESTEMMELSER

§1. GENERELT

§ 1.1 Reguleringsformål:

Byggeområder (pbl §25, 1. ledd pkt1.):

- Byggeområde for offentlig bebyggelse (A1)

Kombinerte formål (pbl. §25, 2. ledd):

- Forretning/ kontor (C5-1, C5-3,)
- Forretning/kontor/tjenesteyting/bolig (C5-4)
- Forretning/ kontor/ hotell (C6, C5-2)
- Forretning/ kontor/ bolig (B1, B6-B7, B9, B10-B14)
- Forretning/ kontor/ industri/ kai (C1, C2)
- Forretning/ kontor/ industri/allmennyttig, offentlig trafikkområde - kjørevei /kai (C3)
- Forretning/ kontor/ offentlig/ allmennyttig (C7, C8)
- Forretning/ kontor/ hotell/ offentlig/ allmennyttig (C12-1, C12-2, C13)
- Forretning/ offentlig/ allmennyttig (paviljonger) (C4-1, C4-2)

Bestemmelser for reguleringsplan for Nerbyen med kulturkvartalet Plnr. 1024 25. september 2008, revidert etter bystyrets vedtak 23.oktober 2008. Revidert 16. mai 2012. Revidert 5. mars 2015 i hht. vedtak i Komite for plan, næring og miljø 03.03.2015, sak 15/13. Revidert 20.06.2019 i hht. byplansjefens vedtak datert 20.06.2019.

- Forretning/kontor/offentlig trafikkområde – kjørevege med fortau (C15)

Offentlige trafikkområder (pbl. § 25, 1.ledd pkt 3):

- Kjørevei med fortau (K1- K15, K17 - K20)
- Nedkjøringsrampe med fortau (K16)
- Gangvei (G1)
- Kai/havnepromenade (HP1- HP3)
- Gågate (OG1-OG3)
- Kollektivanlegg – terminal (KA1)
- Havneområde landdel, fiskerihavn/småbathavn (D1-D3)
- Havneområde i Sjø (D4-D6)

Friområde (Pbl §25, 1.ledd pkt 4.):

- Offentlig friområde (F1, F2)

Spesialområder (pbl. §25, 1. ledd pkt 6):

- Spesialområde bevaring (E1, E5, E7-E9)
- Spesialområde – område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet, pumpestasjon (E10).

Fellesområder (pbl § 25, 1.ledd pkt. 7.):

- Felles gangvei/passasje (H1 - H5, H7)

Byggeområdene kvartalsvis:

Kvartal	Innholder følgende formålområder
Kvartal 98 v/Moloveien	B14, C5-1 – C5-4, H7, G1
Kvartal 98	B11, B12, B13, H3-H5, K2, Del av K1, K3 og K9
Kvartal 99	F2,C15, K7, K8, Del av K9
Kvartal 100	C8, K17, del av K9 og K14, OG2
Kvartal 101	B6, B7, E7, K18, Del av K14 og K15, OG3
Kvartal 102	B9, C14, E5, E10, KA1, K17, E10, Del av HP3, K9 og K14
Kvartal 103	C12-1, C12-2, E8, H1, H2,K18, K19, Del av K14, K15 og HP3
Kvartal 104	B10, del av K9, K16, HP2, HP3
Kvartal 105	C7, del av K9, K16, OG1 og HP2
Kvartal 106	C6, del av K3, K9, OG1, HP2.
Kvartal 107	A1, E9, B1, F1, E1, K4, K6, Del av K3 og K5
Kvartal 108	C1, C2, Del av K5 og K6
Kvartal 109	C3, D2, D3, K20, Del av K3

Bestemmelser for reguleringsplan for Nerbyen med kulturkvartalet Plnr. 1024 25. september 2008, revidert etter bystyrets vedtak 23.oktober 2008. Revidert 16. mai 2012. Revidert 5. mars 2015 i hht. vedtak i Komite for plan, næring og miljø 03.03.2015, sak 15/13. Revidert 20.06.2019 i hht. byplansjefens vedtak datert 20.06.2019.

Molo vest	D1, D4, K5
Moloveien m/havnepromenade	HP1, C4-1, C4-2
Havnepromenade øst (103-NRK)	HP3

§ 1.2 Planavgrensning

Det regulerte området er vist på plankart for reguleringsplan for Nerbyen merket kartnr/plannr. 1024 i skala 1:1000, datert 25.09.2008 og revidert etter planutvalgets innstilling 13.10.2008.

§ 1.3 Eksisterende planer som oppheves av reguleringsplan for Nerbyen:

Plannummer	Navn	Vedtaksdato
1010	Bodø indre havn	31.01.1991
1014	Kvartal 98	04.09.1986
1014.01	Kvartal 98, reguleringsendring	22.06.1995
1014.02	Kvartal 98, reguleringsendring	30.05.1996
1014.03	Kvartal 98, reguleringsendring	23.10.2003
1020	Sjøgata	30.05.1996
1021	Reguleringsplan for Sjøgata 3 og Tollbugata 2	10.03.2000
1041	Kvartal 101	12.02.2004

§1.4 Planer som berøres av reguleringsplan for Nerbyen:

Plannummer	Navn	Vedtaksdato
1023	Reguleringsplan for Sjøgata 29-47	11.03.2004
1107	Reguleringsplan for kvartal 2	13.06.2002
1165	Kvartal 21	29.05.1979
1193	Pelle Molins Plass	22.11.1982
1193.02 A	Pelle Molins plass - Breivika brygge reguleringsendring	13.12.1995
1193.02 B	Bebyggelsesplan Breivika brygge	13.12.1995
1202	Reguleringsplan for kvartal 8, Bodø	21.06.1984
1208	Torggata og torgene	16.06.1993
1209	Reguleringsplan for Jernbaneveien, Sjøgata og Bodø havn del 1.	11.10.2001
1217	Kvartal 25	11.10.2001

§ 2. FELLES BESTEMMELSER

§ 2.1 Plankrav

§ 2.1.1

Før rammetillatelse kan gis innenfor feltene i Kvartal 98 (unntatt B11), 100, 105, 103 (unntatt C12-1 og C12-2), 107, 109, D3, Moloveien med havnepromenade og Molo vest/småbåthavn skal det forligge godkjent bebyggelsesplan etter PBL § 28-2.

Bestemmelser for reguleringsplan for Nerbyen med kulturkvartalet Plnr. 1024 25. september 2008, revidert etter bystyrets vedtak 23.oktober 2008. Revidert 16. mai 2012. Revidert 5. mars 2015 i hht. vedtak i Komite for plan, næring og miljø 03.03.2015, sak 15/13. Revidert 20.06.2019 i hht. byplansjefens vedtak datert 20.06.2019.
--

Innenfor C5-4 tillattes følgende uten plankrav:

- Utvidelse av den tilbaketrukne toppetasjen på hovedbygget til vegglivet
- Påbygg med en ekstra etasje på fløya mot Konrad Klausens vei
- Bygging av oppholdsrom/bod og terrasse på tak for boligenheten
- Øvrige søknadspliktige tiltak som ikke er i strid med reguleringsbestemmelsene

Dette iht. søknad om endring av reguleringsplan etter forenklet prosess datert 09.01.23.

Planen skal suppleres med utomhusplan som viser bebyggelse med høyder og byggelinjer, koter, eksakte avkjørsler, parkeringsplasser, kjøreveier, evt. oppstillingsplass inkl. plass for uttykningskjøretøy, gangveier, oppholdsarealer, lekearealer, eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer, beplantning, vegetasjon som skal fjernes/bevares, gjerder og belysning samt øvrig bruk av ubebygde arealer. Utomhusplanen skal også omfatte offentlig trafikkområde som etter rekkefølgebestemmelsene skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

Bebyggelsesplanen skal detaljert beskrive hvordan klima (vind, lysforhold og snølagring) håndteres innenfor det enkelte av de overnevnte felt og hvilke konsekvenser ny bebyggelse får for omkringliggende felt/områder.

§2.1.2

Før forslag til bebyggelsesplan for Molovest (D1 og D4) vedtas skal den legges fram for fylkeskommunen og statlig fagmyndighet/fylkesmannen i henhold til plan- og bygningslovens § 27-1 nr. 2.

§2.1.3

Før rammetillatelse kan gis innenfor kvartal 99 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan etter PBL § 28-2. Planen skal inkludere feltene F2, del av K1, K7-K9, C15. Planen skal suppleres med utomhusplan som viser høyder og byggegrenser, koter, eksakte avkjørsler, kjøreveier, gangveier, fortau, lekearealer, eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer, beplantning, vegetasjon som skal fjernes/bevares, gjerder og belysning samt øvrig bruk av ubebygde arealer. Bebyggelsesplanen skal detaljert beskrive hvordan klima (vind, lysforhold og snølagring) håndteres innenfor det enkelte av de overnevnte felt.

Trerekke i Hålogalandsgata videreføres til Sjøgata. Dersom alléene/trerekkene i Hålogalandsgata ikke kan bevares skal ny alléer/trerekker beplantes. Beplantningen skal skje etter avtale med Bodø kommune.

§2.1.4

Sammen med søknad om rammetillatelse for feltene i Kvartal 98 (B11, B14, C5-1-C5-4) 101, 102, 103 (C12-1 og C12-2) 104, 106, 108 skal det sendes inn utomhusplan for hvert delfelt. Utomhusplanen skal omfatte offentlige trafikkområde som etter rekkefølgebestemmelsene skal være ferdigstilt før brukstillates gis samt vise feltinterne gangveier, fortau, kjøreveier, høydekoter, anlegg for avfallshåndtering, adkomster og innganger, bruk og opparbeidelse av ubebygde områder, inkludert leke- og uteoppholdsareal, materialbruk, vareleveringsområder, bebyggelse innenfor gitte byggelinjer.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det ved endring av eksisterende fasade og forslag til nybygg sendes inn illustrasjon av sammenhengende oppriss av den aktuelle bygning og tilstøtende bebyggelse. For hjørnebygninger skal det vises oppriss for begge

kvartalssider og nærmeste nabokvartal. Kommunen kan kreve at søknaden inneholder perspektiv eller fotomontasjer som illustrer forslaget sett fra viktige standpunkt i gatene og bylandskapet før og etter endring.

Den estetiske utformingen av høyere bebyggelse er viktig for hvordan byen oppleves. For alle tiltak over kote +30 skal rammetillatelse legges fram for behandling i planutvalget. Unntatt fra kravet er bebyggelse i kvartal 98 felt B 11.

Av rammesøknaden skal det fremgå hvordan klima (vind, lysforhold og snølagring) håndteres innenfor det enkelte kvartal og hvilke konsekvenser ny bebyggelse får for omkringliggende bebyggelse.

§ 2.1.5

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor det enkelte felt, skal uteoppholdsarealene være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

§2.1.6

Det skal utarbeides prinsipplaner for HP1, HP2 og HP3. Disse skal vise høyder langs kaifronten, eventuelt nedtrapping til sjøen, områder for fortøyning, eventuelt belysning, materialbruk og møblering. Områdene hvor kaipromenade og gangveier/fortau møtes, skal overgangene funksjonelt og estetisk vektlegges mht utforming. Prinsipplanen skal godkjennes av kommunen og legges til grunn ved søknad og behandling av rammetillatelser for de enkelte tilstøtende feltene.

§ 2.1.7

Før rammetillatelse kan gis må det foreligge overordnet rammeplan for VA for planområdet og det enkelte kvartal. Denne skal godkjennes av kommunen.

Ved søknad om rammetillatelse innenfor kvartalene hvor bygghøyden overstiger 6 etasjer skal det dokumenteres tilstrekkelig vannforsyning til eventuelt sprinkleranlegg.

Før søknad om rammetillatelse kan gis må det foreligge dokumentasjon på grunnforhold.

§2.1.8

Nødvendig sikring av utearealer på tak skal dokumenteres som en del bebyggelsesplanen eller ved søknad om rammetillatelse.

§2.1.9

Før søknad om rammetillatelse innenfor kvartalene hvor bygghøyden overstiger kote +58 skal det innhentes godkjenning fra Forsvarets flyplassdrift, Avinor og redningsetater.

§ 2.1.10

Ved tiltak innenfor Kvartal 98-100, 101, 103, 105, 106, 107, 108, 109, Molo vest og Molveien med havnepromenade skal utarbeides en egen plan for hvordan ulemper for beboere og næringsvirksomhet skal håndteres i anleggsfasen. Dette gjelder spesielt støy og trafiksikkerhet i forbindelse med anleggstrafikk og bilparkering. Utbyggingsplan med håndtering av problemer skal forelegges kommunen for godkjenning.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal håndteres i samsvar med kapittel 4 Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442.

§ 2.2 Automatisk fredete kulturminner

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

§ 2.3 Fasader og utforming

§ 2.3.1

Ved nybygg og ved fasadeendringer skal bygningene gis god utforming med høy arkitektonisk kvalitet. De skal gjenspeile dagens bygningsteknologi, arkitektur og utføres med materialer av god kvalitet og med høy håndverksmessig standard. De enkelte kvartal og bygning skal gis egen identitet.

Nytt høybygg innenfor kvartal 103 skal ha heltlig flater, som er tydelig adskilt i form, farge og materialbruk fra basedel av bebyggelsen. Bygningens utforming og arkitektonisk kvalitet skal fremheve høybyggets slankhet og høyde.

I forbindelse med behandling av rammetillatelse for høybygg kan bygningsmyndighetene innhente uttalelse fra uavhengige fagmiljø. Dersom uttalelse tilsier det, kan byggesaken sendes tilbake for bearbeiding.

Nye bygginger skal utformes slik at fasader brytes opp og sikres et variert uttrykk. Bygninger skal utformes med aktive fasader hvor det tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner.

Tapetsring av vindusflater mot gate tillates ikke, heller ikke plassering av lagerreoler inntil vindu mot fortau.

Balkonger og tak over inngang tillates maksimalt å krage 1,5 meter ut over regulert byggegrense dersom de ikke krysser formålsgrense eller er til hinder eller sjenanse for alminnelig ferdsel.

Det tillates etablert takterraser innenfor planområdet.

Rekkverk for takterraser skal trekkes min. 1 m inn fra gesims dersom overkant rekkverk er høyere enn regulert gesimshøyde. Fasader mot gate, der funksjonen er forretning skal være åpne med glass som hovedmateriale.

Ved innsending av rammesøknad skal det leveres farge- og materialplan, som viser hvordan dette er ivare tatt.

Det skal etableres baldakiner eller tilsvarende skjermingstiltak for ny bebyggelse i følgende gater: Storgata og Sandgata.

Det kan etableres baldakiner over fortau for skjerming av fortausareal innenfor planområdet for øvrig. Baldakinene skal i størst mulig grad tilpasses øvrig fasade og skal etableres

minimum 4 meter over fremtidig gatenivå. Det tillates ikke at baldakiner understøttes på bakkenivå.

Balkonger tillates ikke å krage utover offentlig fortau/gate.

Det er ikke tillatt med svalgangsløsninger for ny bebyggelse.

§2.3.2

Bebyggelse skal utformes med bevisste overganger til tilgrensende bebyggelse. Spesielt skal forholdet til bevaringsverdige bygninger tas hensyn til.

Ny bebyggelse i kvartalene 101, 100, 105 og 106 skal ha flere innganger mot alle tilgrensende gater.

§2.4 Byggehøyder

Byggehøyden er angitt på plankartet med maksimal gesimshøyde og maksimal totalhøyde innenfor det enkelte kvartal.

For C5-4 gjelder følgende byggehøyder (påførte høyder på plankartet gjelder ikke):

Høyder påført i plankartet	Høyder som gjelder fremfor plankartet sine høyder:
Møne + 23,5/C+20,5 Moloveien	Gesims C+ 23,5
Møne + 23,5/C+20,5 Konrad Klausens vei	Gesims C+ 23,5
C+25,5	C+26,0

Takoppbygg og tilbaketrukne etasjer høyere enn byggehøyder vist på plankartet tillates ikke. Heishus, trappehus og ventilasjonshetter kan tillates inntil 2,5 m høyere enn øvrig takflate for maksimalhøyde, men skal om mulig integreres fullstendig i bygget. Takoppbyggene skal være tilbaketrukket fra gesimsen og gis en arkitektonisk utforming, slik at de utgjør en helhetlig del av byggets tak form.

Innenfor kvartalene 100, 103, 105 og 106 skal 1. etasje ha minimum 5 meter bruttohøyde.

Innenfor Kvartalene 100, 105 skal 2. etasje ha minimum 4 meter bruttohøyde mot Storgata.

§ 2.5 Grad av utnytting

§2.5.1

Grad av utnytting, bruksareal (m² BRA), som tillates innenfor det enkelte delfelt fremgår av tabellen under.

Innenfor Kvartal 98 er utnyttelsen differensiert avhengig av om det etableres næring i 1. eller 2. etasjer ved etablering av boliger i etasjene over.

Kvartal	Tillatt utnyttelse for det enkelte felt (m ²)	Tillatt høyder
Kvartal 98 v/Moloveien	B14: 4.800 m ² C5-1: 5.950 m ² C5-2: 9.650 m ²	Fremgår av plankartet

Bestemmelser for reguleringsplan for Nerbyen med kulturkvartalet Plnr. 1024 25. september 2008, revidert etter bystyrets vedtak 23.oktober 2008. Revidert 16. mai 2012. Revidert 5. mars 2015 i hht. vedtak i Komite for plan, næring og miljø 03.03.2015, sak 15/13. Revidert 20.06.2019 i hht. byplansjefens vedtak datert 20.06.2019.

	C5-3: 10.550 m ² C5-4: 7.565 m ² Utnyttelse av område under: H7: 400 m ²	
Kvartal 98	B11: 16.500 m ² B12: 8.200 m ² B13: 5.300 m ²	Fremgår av plankartet
Kvartal 99	C15: 1.150 m ² u.terreng: 23.200 m ²	Fremgår av plankartet
Kvartal 100	C8: 14.450 m ²	Fremgår av plankartet
Kvartal 101	B6: 18.650 m ² B7: 2.000 m ² E7: Bevares	
Kvartal 102	E5: Bevares B9: 3.700 m ² KA1: 80 m ²	Fremgår av plankartet
Kvartal 103	E8: 2.650m ² / Bevares C12-1: 10.250 m ² C12-2: 2.500m ² C13: 3.050 m ²	Fremgår av plankartet
Kvartal 104	B10: 8.250 m ²	Fremgår av plankartet
Kvartal 105	C7: 10.000 m ²	Fremgår av plankartet
Kvartal 106	C6: 16.900 m ²	Fremgår av plankartet
Kvartal 107	A1: 1.050 m ² B1: 6.200 m ² (ved næring i 1. etg.) E9: Bevares	Fremgår av plankartet
Kvartal 108	C1: 11.150 m ² C2: 9.200 m ²	Fremgår av plankartet
Kvartal 109	C3: 6.900 m ² D2: 650 m ² D3: 1.000 m ²	C3 - fremgår av plankartet. D2 og D3 – maks. gesimshøyde C + 8,5
Molo vest	D1: 250 m ²	Maks. gesimshøyde C + 8,5
Moloveien m/havnepromenade	C4-1: 200 m ² C4-2 :150 m ²	Fremgår av plankartet

Bestemmelser for reguleringsplan for Nerbyen med kulturkvartalet Plnr. 1024 25. september 2008, revidert etter bystyrets vedtak 23.oktober 2008. Revidert 16. mai 2012. Revidert 5. mars 2015 i hht. vedtak i Komite for plan, næring og miljø 03.03.2015, sak 15/13. Revidert 20.06.2019 i hht. byplansjefens vedtak datert 20.06.2019.

--	--	--

Bruksarealet (BRA) beregnes i tråd med TEK § 3-6 og tilhørende veileder, ” Grad av utnyttning”(T-1459/2007).

Arealer under bakken der avstand mellom himling og gjennomsnittlig planert terreng rundt bygning er mindre enn 0,5 meter regnes ikke med i bruksarealet.

For kvartaler hvor det er satt krav om minimum etasjehøyde beregnes BRA uten tillegg for tenkte plan.

Ved beregning av tillatt BRA skal arealer under bakkenivå ikke medregnes.

§ 2.5.2

Tillatt BRA innenfor B1 anses som ytre rammer gitt under forutsetning av at utbyggingen omfatter hele feltet. Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan eller rammesøknad for enkelteiendommer innenfor delfelt reduseres tillatt bruksareal til 2/3 av eiendommens forholdsmessige andel av delfeltet.

Ved utbygging av boligformål tillates det ikke høyere utnyttelse enn at krav til kvalitet og størrelse på utomhusarealer oppfylles. Dette må dokumenteres ved bebyggelsesplan/rammesøknad.

§ 2.6 Byggegrenser

Der byggegrensen ikke er vist på plankartet ligger byggegrensen i formålsgrensen. For å ivareta den lineære bebyggelsesstrukturen i gatene skal størstedelen av bebyggelsen mot den respektive gaten plasseres i byggegrensen.

For oppholdsrom/bod på tak innenfor C5-4 settes det som krav at denne ikke kan plasseres nærmere enn 3,5 m til sidene av hovedbygget.

§ 2.7 Ubebygde områder

Ubebygde områder skal gis en tiltalende utforming/oppbeidelse. Utelagring tillates ikke. Mindre bygningsmessige installasjoner utsalgsboder, kiosker, transformatorer, avfallsstasjoner, sykkelparkering og lignende tillates bare oppført der de etter kommunens skjønn ikke er til ulempe for naboer og offentlig ferdsel. Utforming, materialbruk og plassering av installasjonene skal danne et helhetlig uttrykk med øvrig bebyggelse. Det skal benyttes materialer av god kvalitet og med høy håndverksmessig standard.

§2.8 Krav til uteoppholdsareal

Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging skal oppfylles. Krav gjelder støy fra veitrafikk med 3dB strengere grenseverdi for ekvivalentsnivå enn angitt i tabell 2 i retningslinje T-1442 jfr. punkt 3.2.4 Støy fra flere kilder. Til grunn for eventuelle avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

Støyreducerende tiltak skal vises på utomhusplanen og være godkjent før det gis rammetillatelse. Støytiltakene skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

Innenfor planområdet gjelder vedtekt til pbl § 69 nr 3 gjelder med følgende modifiseringer¹:

Felles takterrasse med tilfredsstillende størrelse, orientering, sikkerhet og vindskjerming kan medregnes som del av uteoppholdsarealet.

Det må dokumenteres minimum 10 kvm grendelekeplass per boenhet mht gjeldende avstandskrav, kvalitet og ledig kapasitet. Det må dokumenteres 15 kvm nærlekeplass i henhold til vedtektens krav. Eventuelt kan dette dokumenteres dekket i nærliggende offentlige parker og lekeplasser med trafiksikker atkomst innen 150 m radius og ledig kapasitet, forutsatt at utbygger gjennom utbyggingsavtale deltar og bidrar til opprusting av disse etter plan som godkjennes og fastsettes av kommunen for det aktuelle området.

Det skal avsettes minimum 10 kvm uteareal per leilighet på egen grunn som felles leke- og uteoppholdsareal. For nybygg kreves i tillegg minst 1,5 m x 2 m = 3 kvm per bolig som privat uteområde (balkong/terrasse).

Grøntareal innenfor byggeområdene opparbeides parkmessig for omkringliggende boliger med lekeplass, sittegrupper, vegetasjon og nødvendige anlegg knyttet til boligfunksjonen. Interne gangveier som leder til innganger skal ha fast dekke.

Dokumentasjon for oppfyllelse av kravet skal oversendes kommunen for godkjenning før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 2.9 Parkering

§2.9.1

Antall parkeringsplasser for de ulike reguleringsformålene beregnes etter følgende normer eller i henhold til enhver påfølgende ny p-norm som gjelder for området.

Virksomhet	Enhet	Krav til antall p-plasser (bil) pr. enhet (absolutte krav)	Sykkel
Bolig	Pr. boligenhet	1	2
Kontor	1000 m ² BRA	10	20
Hotell	Gjesterom	0,3	0,2
Forretning (Dagligvare)	1000 m ² BRA	10	10
Industri/Lager	1000 m ² BRA	5	5

¹ Definisjon og kvalitetskrav

Uteoppholdsareal er de deler av tomta som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring eller parkering og som er egnet til uteopphold. Arealer avsatt til uteoppholdsareal skal være egnet til formålet, ha gode lysforhold, ikke ha støynivå høyere enn anbefalte grenseverdier og ikke ha helning brattere enn 1:5. Uteoppholdsarealer skal ikke bære preg av å være smale randsoner ut mot naboeiendommer, mellom bebyggelse eller parkeringsplasser. Minimumsbredde settes derfor til 7 m.

Bibliotek/off. funksjon	1000m ² BRA	10	7
Kino/teater/forsamlingslokale med tilhørende funksjoner (inkl. arbeids- og besøksparkering)	Sitteplass	0,1	0,2
Småbåthavn	Båtplass	0,1	1
Restaurant/Pub	1000 m ² BRA	10	20
Mosjonslokaler	1000 m ² BRA	10	20

§ 2.9.2

Nye parkeringsplasser skal anlegges under terreng. Unntak er kvartal 108, samt delfelt B1 ved utbygging av enkelteiendommer.

§2.9.3

Nye parkeringsplasser for sykkel skal etableres innendørs eller ved oppføring sikkert sykkelstativ med gode låsemuligheter.

§2.9.4

Parkering for feltene Kvartal 98 (ekskl. B11), 100, 105, 103, 106, 107, 109 skal angis i forbindelse med utarbeidelse av bebyggelsesplan. Parkering skal løses innenfor kvartalet, eller for andre formål enn boliger ved tinglyst rettighet angitt i fellesanlegg innenfor annet kvartal. Kopi av tinglyst avtale skal medfølge rammesøknad.

For boligen skal den enkelte p-plass uløselig være tilknyttet den enkelte boligseksjon og følge denne ved overdragelse.

§2.9.5

Innenfor Kvartal 100 og 105 er det anledning til å anlegge parkering i inntil 2 etasjer under bakkenivå.

Detaljplan for parkering innenfor Kvartal 100 og 105 skal vise sammenkoblingsmulighet for parkeringsanlegg mellom Kvartal 100 og 105 under Hålogalandsgata og Storgata. Planen skal vise sammenkoblingsmulighet mellom Kvartal 100 og Kvartal 101 under Sandgata. Plan for parkering skal også vise sammenkoblingsmuligheter mellom Kvartal 100 og Glasshusgarasjen via OG1, OG2, del av K14, OG3 og del av K15.

Detaljplan for parkering innenfor Kvartal 100, 105, 101 og sammenkobling med Glasshusgarasjen skal vise inn- og utkjøring til anlegg via Kvartal 105 (Sjøgata)

§2.9.6

Innenfor Kvartal 99 er det anledning til å anlegge parkering i inntil 3 etg. under terreng i henhold til oppgitt BRA. Inn- og utkjøring er forutsatt fra Hålogalandsgata og Konrad Klausens vei. Fasade mot Hålogalandsgata skal tilrettelegges med høy arkitektonisk kvalitet.

Det skal etablere gangforbindelse fra p-garasje innenfor kvartal 99 til Moloveien via C15, K1 og G1 under terreng.

Bestemmelser for reguleringsplan for Nerbyen med kulturkvartalet Plnr. 1024 25. september 2008, revidert etter bystyrets vedtak 23.oktober 2008. Revidert 16. mai 2012. Revidert 5. mars 2015 i hht. vedtak i Komite for plan, næring og miljø 03.03.2015, sak 15/13. Revidert 20.06.2019 i hht. byplansjefens vedtak datert 20.06.2019.

§2.9.7

Garasjeanleggene skal ha tilstrekkelig takhøyde for kassebiler, minimum 2,20 meter (netto høyde).

For å sikre at det blir mulig å benytte parkeringsplassene for flest mulige, skal Statens vegvesens sine normer for parkeringshus legges til grunn for utformingen.

§2.9.8

Innenfor del av K1 (fra og med 138/441 og østover) tillates det etablert parkering i inntil 1 etasje under terreng.

§2.9.9

Innenfor del av K7 tillates det etablert inntil 3 etasjer parkering under terreng mot Prinsens gate.

§2.9.10

Innenfor del av K8 tillates det etablert inntil 3 etasjer parkering under terreng mot Prinsens gate.

§2.9.11

Innenfor del av K9 tillates det etablert inntil 3 etasjer parkering under terreng mot Prinsens gate.

§2.10 Atkomst

Atkomst til det enkelte kvartal/delområde skal opparbeides i tråd med angivelse på plankartet. Hvor adkomster ikke er markert på plankartet skal dette avklares i bebyggelsesplan og/eller rammesøknad.

§2.11 Tiltak i sjøen

For tillatelse til tiltak i sjø, herunder utlegging av flytebrygger og andre tiltak i sjø, uten om de områder hvor det er stilt krav om bebyggelsesplan jfr. § 2.1.1, skal det før søknad sendes til kommunen innhentes tillatelse fra Bodø Havn, Kystverket og evt. Tromsø museum.

§ 2.12 Forurensing i grunnen og på sjøbunn

Ved alle tiltak på land og i sjø skal det gjøres en kartlegging av mulig forurensing i grunnen, og det stilles krav om at tiltaksplan for håndtering av forurensete masser i henhold til forurensingsforskriftens kap 2. skal forelegges ved fremming av forslag til bebyggelsesplan eller rammesøknad der det ikke er krav om bebyggelsesplan. Håndtering av forurensete sedimenter skal avklares med forurensingsmyndigheten.

§ 2.13 Støy

§ 2.13.1

Ved rammesøknad for alle nye boenheter skal det dokumenteres at innendørs og utendørs støynivå ikke overstiger grenseverdier som Miljøverndepartementet har fastsatt i gjeldene retningslinje T-1442. For innendørs støynivå gjelder teknisk forskrift/NS8175 klasse C. For utendørs støy utenfor rom med støyfølsom bruk og uteoppholdsarealer gjelder kravet støy fra

Bestemmelser for reguleringsplan for Nerbyen med kulturkvartalet Plnr. 1024 25. september 2008, revidert etter bystyrets vedtak 23.oktober 2008. Revidert 16. mai 2012. Revidert 5. mars 2015 i hht. vedtak i Komite for plan, næring og miljø 03.03.2015, sak 15/13. Revidert 20.06.2019 i hht. byplansjefens vedtak datert 20.06.2019.

veitrafikk med 3 dB strengere grenseverdi for ekvivalensnivå enn angitt i tabell 2 i retningslinje T-1442 jfr. punkt 3.2.4 Støy fra flere kilder.

Krav til innendørs støynivå skal være tilfredstilt med de krav til luftskifte/ventilasjon som følger av teknisk forskrift.

Planområdet ligger innenfor gul flystøysone jf Sintef – rapport A1654 av 21.06.2007 og det skal før det kan etableres nye boliger fremlegges støyfaglig utredning som dokumenterer at overnevnte støykrav er oppfylt.

§2.13.2

Park innenfor Kvartal 99 skal ha en 1,5 meter høy støyskjerm mot Hålogalandsgata eller alternativ skjerming med samme effekt. Utforming av Støyskjermen skal sikre visuell og funksjonell kontakt mellom Prinsens gate og Småbåthavna.

Øvrige uteoppholdsområder i planområdet skal tilrettelegges slik at støynivået for maksimal utendørs støy er innenfor grenseverdier fastsatt i T-1442.

§ 2.13.3

Støysolering/-skjerming skal utføres av utbygger og være ferdigstilt før bebyggelsen/parkene gis brukstillatelse.

Støyskjermene skal utføres i varige materialer og ha en tiltalende utforming som harmonerer med den øvrige bebyggelsen.

§ 2.14 Tilknytning til fjernvarmeanlegg og søppelanlegg.

§ 2.14.1

Innenfor planområdet skal alle nye bygg tilrettelegges for tilkobling til fjernvarmeanlegg.

Ved nybygg skal alle tilgrensende fortausareal tilrettelegges for vannbåren varme for oppvarming nord for Kongens gate og Konrad Klaussens vei.

§ 2.14.2

All ny bebyggelse innenfor planområdet skal etableres søppelanlegg under terrengnivå. Plassering av nedkast for søppelanlegg fastlegges i utomhusplan.

§ 2.15 Universell utforming

§ 2.15.1

Alle nye bygg innenfor planområdet skal tilrettelegges for alle grupper i samfunnet (funksjonshemmede, rullestolbruker, synshemmede mv.) i henhold til prinsippene om universell utforming. Redegjørelse om hvordan dette er løst skal fremgå av rammesøknad.

§ 2.15.2

Havnepromenaden, gågata og andre offentlige og private fotgjengerarealer, parker, lekeplasser og parkeringsplasser m.v. skal tilrettelegges for alle grupper i samfunnet (funksjonshemmende, rullestolbrukere, synshemmede mv.) i henhold til prinsippene om universell utforming. Redegjørelse om hvordan dette er løst skal fremgå av rammesøknad.

§ 2.16 Klima

All ny bebyggelse skal tilrettelegges/utformes slik at lokalklima tas hensyn til. Bebyggelsen skal utformes slik at turbulens på gatenivå, snødrift m.v. i størst mulig grad reduseres, samt at det oppnås gode lysforhold i gate-/byrom. Tiltakene skal dokumenteres av fagkyndige som vedlegg til bebyggelsesplan og/eller rammesøknad.

All ny bebyggelse skal tilrettelegges på en slik måte at de tåler et økt havnivå på minimum 0,9 meter over dagens maksimale flomål.

§ 3. BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd)

§3.1 Område for offentlig bebyggelse (A1)

Eventuell ny bebyggelse tillates oppført med tillatt høyde og utnyttelse som fremgår av plankartet. Grad av utnyttning fremgår av bestemmelsene.

§ 4 OMRÅDE FOR KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25, 2. ledd)

§4.1 Forretning/kontor/bolig (B1)

I 1. etasje mot Tolder Holmers vei tillates kun forretning/kontor.

I underetasje skal det etableres parkeringsanlegg i inntil 2 etg.

§ 4.2 Område for forretning/kontor (C5-1, C5-3) og område for forretning/kontor/tjenesteyting/bolig (C5-4)

Område for eksisterende bebyggelse. I området kan det oppføres bygninger for kontor og forretning med tilhørende parkering.

Innenfor C5-4 tillates også tjenesteyting og bolig. Bolig er tillatt i øverste etasje. Det tillates etablert oppholdsrom/bod og terrasse på taket til boligformålet.

I 1.etasje tillates bare forretninger og kontorer som har vesentlig utadrettet virksomhet og spisesteder.

Ny bebyggelse eller tilbygg skal etableres med innganger både mot Moloveien og Konrad Klaussens vei.

Maksimum 20 % av fasadene av i 2. etasje og en totalbredde på maksimalt 18 meter mot Konrad Klaussens vei tillates etablert med adkomster, parkering og lignende.

Parkering for ny bebyggelse skal skje under bakken innenfor området, eller i tilgrensende anlegg.

§ 4.3 Område for forretning/kontor/hotell (C5-2, C6)

§4.3.1 Område for forretning/kontor/hotell (C5-2)

Innenfor området tillates det oppført bygninger for forretning, kontor og hotell med tilhørende anlegg.

Innenfor området skal det etableres gangforbindelse mellom K1 og K3. Ny forbindelse skal etableres i forlengelsen av H3 og ta opp nivåforskjellen mellom Konrad Klaussens vei og Moloveien. Forbindelsen skal etableres med minimum bredde 4 m og høyde 3 m. Gangforbindelsen/passasjen skal være åpen for intern gjennomgang mellom Konrad Klaussens vei og Moloveien. Forbindelsen skal i størst mulig grad etableres etter prinsippene om universell utforming. Gangforbindelsen tillates overbygd, men skal utformes med attraktive vindusfasader og ha god belysning. Gangforbindelsen tillates ikke avlåst.

I 1.etasje tillates bare forretninger og kontorer som har vesentlig utadrettet virksomhet, spisesteder og hotell.

Bebyggelsen skal i størst mulig grad etableres med innganger både mot Moloveien og Konrad Klaussens vei.

Maksimum 20 % av fasadene i 2. etasje en totalbredde på maksimalt 18 meter mot Konrad Klaussens vei tillates etablert med adkomster, parkering og lignende.

Tillatt gesimshøyde og utnyttelse fremgår av plankartet/bestemmelsene. Parkering for ny bebyggelse skal skje under bakken innenfor området, eller i tilgrensende anlegg.

§4.3.2 Område for forretning/kontor/hotell (C6)

Innenfor området tillates det oppført bygninger for forretning, kontor og hotell med tilhørende anlegg.

I første etasje tillates kun forretning. Ny bebyggelse skal arkitektonisk tilpasses eksisterende bebyggelse.

Ny bebyggelse skal ha overdekket fortau tilsvarende eksisterende bygg mot OG1 og HP2.

§ 4.4 Område for forretning/ kontor/ bolig (B6-B7-B9-B14)

Innenfor området tillates det oppført bygninger for forretning, kontor og bolig med tilhørende parkering.

§4.4.1 Område for forretning/ kontor/ bolig (B6, B7, B9 og B10)

Innen område B6, B7, B9 og B10 er det for 1. etasje bare tillatt med forretning.

§4.4.2 Område for forretning/ kontor/ bolig (B11- B13)

Innen områdene B11, B12 og B13 tillates det for 1. etasje bare forretning/kontor mot Konrad Klausens vei og Moloveien med unntak av øvre del til kryss Prinsens gate/Hernesveien hvor gatas stigningsforhold gjør det vanskelig.

Innenfor B12 og B13 tillates det for 2. etasje kontor mot Konrad Klausens vei.

Innenfor B12 og B13 tillates mot Prinsens gate maksimal gesimshøyde C+24 for bygninger med langsiden mot gaten og maksimal gesimshøyde C+27 for bygninger med kortside (gavlside) mot gaten.

Det tillates etablert inntil 35 % parkeringsfasade i 1 etasje. mot Konrad Klausens vei. Parkeringsfasadene kan ha en bredde på inntil 18 meter. Disse skal tilpasses øvrig fasade og skal ha høy estetisk kvalitet.

Det skal sikres intern gjennomgang på langs av feltene innenfor hele planområdet fra Moloveien – Hålogalandsgate og Konrad Klausens vei – Prinsens gate.

Fellesareal innenfor det enkelte kvartal regnes med i BRA.

§4.4.3 Område for forretning/ kontor/ bolig (B14)

Innenfor område B14 kan det oppføres bebyggelse hvor det i 1. etasje mot Moloveien bare tillates forretninger, kontorer som har vesentlig utadrettet kundevirksomhet. I de bakre deler av 1. etasje tillates også lagervirksomhet og nødvendig parkeringsareal. Arealer i overliggende etasjer kan benyttes til forretninger, kontorer, hotell og boliger.

§ 4.5 Område for forretning/kontor/industri/kai (C1, C2)

Innenfor området tillates det oppført bygninger og anlegg for forretning/kontor/industri/kai med tilhørende parkering. Næringsvirksomheten skal være av en slik art at den ikke er til sjenanse for tilgrensede boliger. Støynivå må ikke overstige grenseverdier fastsatt i veileder T-1442.

§ 4.6 Område for forretning/ kontor/ industri/ allmenntilleg/kai/fiskerihavn/ offentlig trafikkområde (C3)

Innenfor området tillates det oppført bygninger og anlegg for forretning/ kontor/ industri/allmenntilleg kai/ offentlig trafikkområde/fiskerihavn med tilhørende parkering i underetasje. Industri-/ kaivirksomhet skal ikke være til sjenanse for øvrig virksomhet innenfor områdene. Støynivå må ikke overstige grenseverdier fast satt i veileder T-1442.

Det skal etableres offentlig kjørevei innenfor område C3 som sikrer offentlig adkomst til eksisterende Molo og D3 for nyttekjøretøy.

Utfylling tillates etablert innenfor område avsatt til byggeformål, hvor kaifront maksimalt kan etableres i formålsgrense.

Byggegrenser utover de som fremgår av plankartet skal fastsettes ved utarbeidelse av bebyggelsesplan innfor C3.

§ 4.7 Forretning/ kontor/ offentlig/ allmenntilleg (C7, C8)

Innenfor området tillates det oppført bygninger for forretning/ kontor/ offentlig/ allmenntilleg formål med tilhørende parkering i underetasje.

Ny bebyggelse skal arkitektonisk utformes på en slik måte at den henvender seg mot Storgata og det skal være god fotgjengerforbindelse mellom C7, C8.

Det tillates å knytte sammen C7 og C8 via del av K9 med passasje eller garasje under terreng i inntil 2. etasjer.

Det tillates å knytte sammen C7 og C6 via OG1 med passasje eller garasje under terreng i inntil 2. etasjer.

Det tillates å knytte sammen C8 og kvartal 22 via OG2 med passasje eller garasje under terreng i inntil 2. etasjer.

Det tillates å knytte sammen C8 og kvartal 101 via del av K14 med passasje under terreng i inntil 2. etasjer.

Eventuell sammenknytning må ta hensyn til eksisterende vann- og avløpsledninger.

Gangbroer eller overbygning av gaterommet tillates ikke med unntak av baldakiner for skjerming av fortausareal/gågate.

§ 4.7.1 Forretning/ kontor/ offentlig/ allmennyttig (C7)

Innenfor området tillates bygninger for forretning/ kontor/ offentlig/ allmennyttig henhold til de høyder som framgår av plankartet og utnyttelse som fremgår av § 2.6.

§ 4.7.2 Forretning/ kontor/ offentlig/ allmennyttig (C8)

Innenfor området tillates bygninger for forretning/ kontor/ offentlig/ allmennyttig.

§ 4.8 Forretning/ kontor/ hotell/ offentlig/ allmennyttig (C12-1, C12-2, C13)

Innenfor området tillates det oppført bygninger for forretning/ kontor/ hotell/ offentlig/ allmennyttig med tilhørende parkering i underetasje.

I C12-1 og C12-2 skal 1. etasje mot offentlig gate/havnepromenade benyttes til hotell, forretning, serveringssted eller kulturelle formål.

§ 4.9 Forretning/ offentlig/ allmennyttig (C4-1, C4-2)

Innenfor området tillates det oppført bygninger (paviljonger) for forretning/ offentlig/ allmennyttig formål.

Innenfor C4-1 tillates det oppført ny bebyggelse innenfor viste byggegrenser med tillatt høyde og med en maks utnyttelse på BRA 50m² pr bygning.

Innenfor C4-2 tillates det oppført ny bebyggelse innenfor viste byggegrenser med tillatt høyde og utnyttelse.

Bebyggelsen innenfor C4-1 og C4-2 skal utformes helhetlig og paviljongene skal være identisk utformet innenfor henholdsvis C4-1 og C4-2.

§4.10 Forretning/kontor/offentlig kjøreveg med fortau (C15)

Innenfor området tillates det oppført bygninger for forretning/ kontor/offentlig kjøreveg. Dette tillates etablert inntil 3 etasjer parkering under terreng mot Prinsens gate.

§5. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER ((PBL § 25, 1. ledd)

§ 5.1

Innenfor planområdet skal det anlegges kjørevei med fortau, nedkjøringsrampe, havnepromenade, gangvei, gågate, kollektivanlegg, havneområde i sjø, småbåtanlegg/fiskeri- og industrihavn – landdel i tråd med angivelse på plankartet. Offentlig trafikkområde skal

opparbeides i henhold til Bodø kommunes norm og gateutformingsnormen for Nerbyen. Bredder for de offentlige trafikkområdene fremgår av plankartet. Det skal etableres fortausvarme i områdene OG1-3, G1 og alle fortau innenfor planområdet med unntak av Kongens gate, Prinsens gate på østsiden, Hålogalandsgata mellom Kongens gate og Prinsens gate og Bispeveien. Fortausvarme i gågata, OG1-3, gjelder et felt med minimum bredde tilsvarende fortau.

§5.2

Innenfor følgende offentlige trafikkområder tillates det etablert parkering under terreng:

- Innenfor OG1, OG2, OG3, del av K9 (mellom C7 og C8/OG1 og OG2) og del av K14 (mellom OG2 og OG3) - inntil 2 etasjer under terreng.
- Innenfor del av K1 (fra og med 138/4411 og østover) – en etasje under terreng.
- Innenfor del av K7, K8 og del av K9 - inntil 3 etasjer parkering under terreng
- Innenfor K19 – en etasje under terreng.

Eventuelle garasjer må ta hensyn til eksisterende vann- og avløpsledninger.

§5.3

K9 på strekningen Prinsens gate – Dronningens skal avklares i bebyggelsesplan for kvartal 99.

Ny trase for Hålogalandsgata og adkomst til parkeringsanlegg under F2 og C15, og ny adkomst til Konrad Klaussens vei tillates etablert innenfor denne delen av K9.

§ 5.4

Det skal utarbeides en prinsipplan for hver av delstrekningene HP1-HP3. Havnepromenaden skal bygges med en helhetlig mht utforming, materialbruk, belysning, møblering i tråd med prinsipplanen. Områdene hvor kaipromenade og gangveier/fortau møtes skal overgangene funksjonelt og estetisk vektlegges mht utforming.

§ 5.5

Innenfor del av HP2 og OG1 tillates kjøring for adkomst til kvartal 106. Det er forutsatt enveiskjøring fra Moloveien - Hålogalandsgata.

§5.6

Innenfor K12 og K13 tillates kun enveiskjørt trafikk fra K9 (Hålogalandsgata) til og med K15 (Professor Schyttes gate)

§5.7

Innenfor område HP1-3 og OG1-3 er det tillatt med kjøring for rednings- og nyttekjøretøy. Innenfor OG3 tillates kjøring for adkomst til Storgata 6 og Sandgata 5a og til kvartal 101 regulert gjennom skiltplan etter Skiltforskriften.

§5.8

Innenfor område D1 tillates det parkering og mindre redskapshus i forbindelse med aktiviteter knytt til småbåthavna (boder, verktøyhus, søppelhus mv.). Området skal opparbeides med skjerming mot Breivika brygge, med beplantning og materialer av god kvalitet og høy

håndverksmessig standard. Servicebygg og annen bebyggelse skal lokaliseres i sørvestlig del av området.

§5.9

Innenfor K16 tillates det etablert nedkjøringsrappe med fortau til p-anlegg under Kvartal 105, 100.

§5.10

Innenfor område D3 avsatt til fiskerihavn - landdel skal det settes av tilstrekkelig oppstillingsplass til kjøretøy knyttet til virksomheten.

§5.11

Innenfor D4 tillates det etablert ny molo og småbåthavn. Båtplasser innenfor det område som i dag er Breivika småbåthavn benyttes kun til båter uten mast.

Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan for Molo vest/ny småbåthavn, skal konsekvensen av tiltaket med hensyn til støy for tilliggende bebyggelse, både fra trafikk beregnet for småbåthavnen samt fra småbåthavnes anlegg dokumenteres.

Dersom støynivået som følge av tiltaket øker slik at grenseverdiene overskrides, jfr. § 2.13.1, skal tiltakshaver stå ansvarlig for tiltak som eventuelt kreves for at grenseverdien opprettholdes.

§5.12

I tilknytning til bygging av ny kaifront og ny spuntvegg på HP1/HP2, tillates at forurensede masser fra arbeidet deponeres mellom gammel og ny spuntvegg innenfor HP1 under forutsetning av at forurensingsmyndigheten tillater det, og de krav forurensingsmyndigheten setter til sikring blir oppfylt.

§6. FRIOMRÅDER (PBL § 25, pkt. 4)

§6.1 Friområde Park (F1)

Innenfor eksisterende område F1 tillates det ikke oppført nye bygninger.

§6.2 Friområde Park (F2)

Område F2 kan opparbeides med lekeapparater, balløkke og andre tiltak som er i tråd med formålet.

Innenfor område F2 tillates det etablert inntil 3 etasjer parkering under terreng mot Prinsens gate.

§7. SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, pkt. 6)

§7.1 Område for bevaring av bygninger (E1, E5, E7-E9)

Før igangsetting av tiltak utover vanlig vedlikehold, må det hentes inn uttalelse fra regional vernemyndighet. Dette gjelder tiltak både i interiør og fasade, samt plassen rundt selve bygningen. Jf. Kulturminnelovens § 15.a.

Bygningenes volum, hovedform og møneretning kan ikke endres. Tilbakeføring er tillatt.

Det er ikke tiltatt med fasadeendringer som forandrer bygningens tidstypiske karakter. Herunder skifting av vinduer, fasademateriale og taktekkingsmateriale.

Originale detaljer skal beholdes, det er ikke tillatt med ny ornamentikk som bryter med bygningens stilart.

Det tillates ikke arker og karnapp på bygninger som ikke har hatt dette tidligere.

Alle skilt skal underordne seg fasaden.

Eventuelle påbygg/tilbygg skal underordne seg hovedfasaden, men kan ha en høyere takhøyde.

Det tillates trappe-/heishus som er inntil 3 meter høyere enn tillatt gesimshøyde, dette skal da gis et begrenset omfang.

§ 7.1.1 Område for bevaring av bygninger (E1)

Bispebunkeren med det omkringliggende grøntområde skal ikke bebygges.

§ 7.1.2 Område for bevaring av bygninger (E5)

Bygning ("Tollboden") innenfor E5 er fredet etter Kulturminneloven.

§7.1.3 Område for bevaring av bygninger (E7)

Fasade mot Storgata og Professor Schyttes gate på eksisterende bygning skal bevares.

§ 7.1.4 Område for bevaring av bygninger (E8)

Tollbugata 10 Sjøfartsbygningen skal bevares. Bygningens fasader og tak skal bevares. Innenfor del av området (uten bevaringskravur) tillates det etablert kontor/forretning.

§7.1.5 Område for bevaring av bygninger (E9)

Innenfor felt E9 skal originale bygningsdetaljer og materialtyper beholdes. Møneretning, volum og høyde kan ikke endres. Bygningen kan bygges på/om, alle nye tiltak skal underordne seg hovedfasaden. Det skal beholdes et sammenhengende grøntområde rundt bygningen.

§7.2 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet (E10)

Innenfor området tillates det kommunal pumpestasjon.

§8. FELLESONRÅDER (PBL § 25, pkt. 7)

§ 8.1 Fellesområde gangvei/passasje (H1-5, H7)

Innen for område H1-H5 og H7 skal det etableres felles gangvei for de tilgrensende eiendommene.

Gangveiene/passasjen skal etableres med gjennomgangsmuligheter og skal i størst mulig grad etableres med universell utforming og ramper. Gangveier/passasjer skal ha fortausvarme.

§8.2 Felles gangvei/passasje (H1)

Felles gangareal H1 gjelder for eiendommene gnr/bnr: 138/3817 og fremtidig deling/sammenslåing av denne.

§8.3 Felles gangvei/passasje (H2)

Felles gangareal H2 gjelder for eiendommene gnr/bnr: 138/1718, 138/4361, 138/668 og fremtidig deling/sammenslåing av disse.

§8.4 Fellesområde gangvei/passasje (H3-H5)

Gangveiene/passasjen skal etableres med gjennomgangsmulighet fra Konrad Klaussens vei til Moloveien og Prinsens gate til Konrad Klausens vei, og skal etableres med universell utforming og ramper.

Det skal sikres intern gjennomgang på tvers og langs av feltene innfor hele planområdet fra Moloveien – Hålogalandsgata og Konrad Klaussens vei – Prinsens gate.

Det tillates etablert forretning/kontor under H3 og H4 dersom dette ikke er til hinder for fremføring av gangveien.

§8.4.1 Fellesområde gangvei/passasje (H3)

Felles gangareal H3 gjelder for eiendommene gnr/bnr: 138/3638,1513,1514,1518,1517,1918,3355,2831,4452,4410,1631,1521,1520,1843,700 og fremtidig deling/sammenslåing av disse.

§8.4.2 Fellesområde gangvei/passasje (H4)

Felles gangareal H4 gjelder for eiendommene gnr/bnr: 138/3638,1513,1514,1518,1517,1918,3355,2831,4452,4410,1631,1521,1520,1843,700 og fremtidig deling/sammenslåing av disse.

§8.4.3 Fellesområde gangvei/passasje (H5)

Felles gangareal H5 gjelder for eiendommene gnr/bnr: 138/1909,1908,1913,1917,1559,1536,1537,1515,1516,4455,1876,3927,4457,4456,3638,1513,1514,1518,1517,1918,3355,2831 og fremtidig deling/sammenslåing av disse.

§8.5 Fellesområde gangvei/passasje (H7)

Felles gangareal H7 gjelder for eiendommene gnr/bnr: 138/2268, 138/4208, 138/1992 og fremtidig deling/sammenslåing av disse.

Innenfor H7 tillates forretning/kontor etablert i 1. etasje mot Moloveien.

§9. REKKEFØLGEBESTEMMELSER/UTBYGGINGSAVTALE

§9.1

Før brukstillatelse eller ferdigattest kan gis innen kvartalene 98, 98 v/Moloveien, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, Moloveien m/havnepromenade og Molo vest skal nødvendig tiltak som sikrer trygg skolevei være utført, lekeareal/utomhusareal - herunder de som søkes løst på offentlige friområder - være opparbeidet til bruk, andelen av offentlige boliger være oppfylt, skjermingstiltak for fortausarealer og tilrettelegging for tilkoping til fjernvarme være utført.

§9.2

Før rammetillatelse kan gis innenfor kvartalene 98, 98 v/Moloveien, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, Moloveien m/havnepromenade og Molo vest skal utbyggingsavtale mellom Bodø kommune og grunneiere innenfor det enkelte delfelt være inngått.

Utbyggingsavtalen skal regulere og avklare ansvar for oppgradering av nødvendig offentlig infrastruktur som VA-anlegg, kjøreveier, fortau herunder etablering og drift av fortausvarme, havnepromenade, offentlige friområder, tilgang til fellesarealer, andel offentlige boliger samt utbyggingsstandard for offentlig infrastruktur.

§9.3

Før brukstillatelse eller ferdigattest kan gis innenfor kvartal 98 (C5-2) skal gangforbindelse gjennom området være opparbeidet.

§9.4

Før brukstillatelse eller ferdigattest for nye garasjeanlegg kan gis innenfor kvartalene 99, 100 og 105 skal det foreligge en helhetlig Kollektivplan for Bodø.

§9.5

Uteoppholdsarealene i hvert byggetrinn skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for utomhusanlegg før det kan gis brukstillatelse og ferdigattest.

§9.6

Dersom kvartalene 98, 98 v/Moloveien, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109 søker parkeringsdekning innenfor kvartal 99, skal dette være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor disse.

§9.7

§9.7.1

Nye VA-anlegg i Moloveien, Hålogalandsgata, Konrad Klausens vei, Tolder Holmers vei, Nyholmmsgata, Kongens gt. og Prinsens gt.(utenfor reguleringsplangrense) skal være etablert før det gis brukstillatelse innenfor følgende Kvartal: 98, 98 v/Moloveien, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, Moloveien m/havnepromenade og Molo vest.

§9.7.2

Helhetlig plan for Hålogalandsgata og Sjøgata fra Professor Schyttes gate til Prinsens gate skal være utarbeidet før søknad om rammetillatelse for følgende Kvartal: 98-B13,100, 105 og 106.

§9.7.3

Helhetlig plan for delstrekning HP1 skal være utarbeidet før søknad om rammetillatelse for følgende Kvartal og delfelt:109, HP1, C4-1. Før igangsettingstillatelse for de nevnte delfelt kan gis må spuntvegg HP1 være utført.

§9.7.4

Helhetlig plan for delstrekning HP2 skal være utarbeidet før søknad om rammetillatelse for følgende Kvartal og delfelt:104, HP2, 105, 106, C4-2. Før igangsettingstillatelse for de nevnte delfelt kan gis må spuntvegg HP2 være utført.

§9.7.5

Helhetlig plan for delstrekning HP3 skal være utarbeidet før søknad om rammetillatelse for følgende Kvartal og delfelt:102, 103, 104.

§9.7.6

Erstatningsplasser for eksisterende parkeringsplasser på kvartal 100 og 105 skal være etablert før rammetillatelse for kvartal 100 og 105 kan gis.

§9.8

Offentlige arealer, offentlig infrastruktur og fellesareal innenfor kvartalene skal være ferdigstilt av utbygger i henhold til tabellen under før det kan gis brukstillatelse.

Felt	Krav til ferdigstillelse av offentlige arealer, offentlig infrastruktur og fellesareal før brukstillatelse kan gis.	(kobling utbyggingsavtale)
Kvartal 98 (B11)	<ul style="list-style-type: none"> • H5 • Del av K2 langs B11 • K3 (Konrad Klaussensvei – Hernesveien, langs B11) 	
Kvartal 98 (B12, B13)	<ul style="list-style-type: none"> • H3 • H4, • Del av K2 (langs B12 og B13) • Del av K1 frem til Moloveien (langs B12 og B13) 	
Kvartal 98 v/Moloveien.	<ul style="list-style-type: none"> • Tverrpassasje innenfor C5-2 Moloveien. – Konrad K. vei • H7 (tverrpassasje Moloveien. – Konrad K. vei). • G1 	
Kvartal 99	<ul style="list-style-type: none"> • F2 • K7, • K8, • Del av K1 langskvartalet • Del av K9 (Prinsens gate – Dronningens gate) • 	
Kvartal 106	<ul style="list-style-type: none"> • Del av K3 langs kvartalet • Del av K9 langs kvartalet 	

Bestemmelser for reguleringsplan for Nerbyen med kulturkvartalet Plnr. 1024 25. september 2008, revidert etter bystyrets vedtak 23.oktober 2008. Revidert 16. mai 2012. Revidert 5. mars 2015 i hht. vedtak i Komite for plan, næring og miljø 03.03.2015, sak 15/13. Revidert 20.06.2019 i hht. byplansjefens vedtak datert 20.06.2019.

(SAS-hotellet)	<ul style="list-style-type: none"> • OG1 • Del av HP2. 	
Kvartal 101	<ul style="list-style-type: none"> • K18 • Del av K14 langs kvartalet • Del av K15 langs kvartalet • OG3 	
Kvartal 100	<ul style="list-style-type: none"> • K17 • Del av K9 langs kvartalet • Del av K14 langs kvartalet • OG2 	
Kvartal 105	<ul style="list-style-type: none"> • Del av K9 lang kvartalet • K16 • OG1 • Del av HP2 langs kvartalet 	
Kvartal 104	<ul style="list-style-type: none"> • Del av K9 langs kvartalet • K16 • Del av HP2 langs kvartalet • Del av HP3 langs kvartalet 	<ul style="list-style-type: none"> • Krav til etablering av p-plasser i anlegg for eksisterende bebyggelse. • Bare aktuelt om det fremmes nye planer for dette kvartalet.
Kvartal 103	<ul style="list-style-type: none"> • H1 • H2 • K18 • K19, • Del av K14 langs kvartalet • Del av K15 langs kvartalet • Del av HP3 langs kvartalet 	
Kvartal 102	<ul style="list-style-type: none"> • KA1 • K17 • Del av HP3 langs kvartalet • Del av K9 langs kvartalet • Del av K14 langs kvartalet 	
Moloveien m/havnepromenade	<ul style="list-style-type: none"> • HP1 	
Kvartal 107	<ul style="list-style-type: none"> • K4, • K6, • Del av K3 langs kvartalet • Del av K5 langs kvartalet 	
Kvartal 108	<ul style="list-style-type: none"> • Del av K5 lang kvartalet • Del av K6 langs kvartalet 	
Kvartal 109	<ul style="list-style-type: none"> • D2 • D3 • K20, • Del av K3 langs kvartalet 	
Havnepromenade	<ul style="list-style-type: none"> • HP3- offentlig trafikkområde, havne promenade/kai 	

Bestemmelser for reguleringsplan for Nerbyen med kulturkvartalet Plnr. 1024 25. september 2008, revidert etter bystyrets vedtak 23.oktober 2008. Revidert 16. mai 2012. Revidert 5. mars 2015 i hht. vedtak i Komite for plan, næring og miljø 03.03.2015, sak 15/13. Revidert 20.06.2019 i hht. byplansjefens vedtak datert 20.06.2019.

øst		
Molo vest	<ul style="list-style-type: none"> • D1 • Del av K5 	

Ved utbygging av delfelt innenfor kvartalene skal fortau og annen nødvendig offentlig infrastruktur bygges ut for hele kvartalslengden mot tilgrensende gate.

Fortau skal opparbeides med inntil 0,5 meter kjørevei utenfor fortauskant.

Planbestemmelsene er sist revidert 09. januar 2023,