

Siste behandling i Plan- og miljøutvalget dato:

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato:

Under K. Sak nummer:

.....
formannskapssekretær

Detaljreguleringsplan for FRIDTJOF NANSENS VEI 11, Bodø

Reguleringsbestemmelser, PlanID 2023001

Planen opphever hele eller deler av følgende reguleringsplaner; Arealplan for Aspmyra stadion, reg.endr. (planID 1159_01) og detaljreguleringsplan for Fridtjof Nansens vei 11, Sentrum (planID 2015008).

Dokumentdato: 03.07.2024

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for utbygging av næringsvirksomhet i Fridtjof Nansens vei 11, samt omregulere deler av Torvgata fra bilvei til gang- og sykkelvei.

1.1 Formål

Området reguleres til kombinert bebyggelse og anleggsformål - kontor / hotell / tjenesteyting med tilhørende parkering, teknisk infrastruktur, blågrønn struktur samt trafikk- og utomhusanlegg. Planen tilrettelegger også for en fremtidig grønn akse for myke trafikanter mellom eksisterende byområder og ny bydel Hernes.

1.2 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med planavgrensning på plankart, ID 2023001, datert 18.03.2024. Det er utarbeidet plankart for to vertikalnivåer, på grunnen og under grunnen.

1.3 Planområdets arealformål

Området reguleres til følgende formål, jf. PBL § 12-5:

- a) Bebyggelse og anlegg:
 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål- Kontor og tjenesteyting (felt K/T, privat eierform)
 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål- Kontor, hotell og tjenesteyting (felt BKB, privat eierform)
 - Renovasjonsanlegg (felt RA, felles eierform)
- b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
 - Parkeringsanlegg (PH), Privat eierform
 - Kjørveg (KV), offentlig eierform
 - Fortau (F), offentlig eierform
 - Gang-/sykkelveg (GS), offentlig eierform
 - Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT), offentlig eierform
 - Annen veggrunn – Grøntareal (AVG), offentlig eierform
- c) Grønnstruktur
 - Friområde (FRI - 3040), offentlig eierform
- d) Hensynssoner
 - Hensynssone fristikt H140

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Situasjonsplan og utomhusplan

Situasjonsplanen skal vise alle planlagte tiltak, herunder plassering og utforming av ny bebyggelse, adkomster med frisiktlinjer, nødvendig manøvreringsareal, varelevering, parkering, avfallshåndtering, areal for snøopplag, og eventuelle gjerder, skjermingstiltak og beplantning.

Utomhusplan skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, byggelinjer, tomtegrenser, byggegrenser, materialbruk, beplantning/bevaring av vegetasjon, møblering, adkomster, oppstillingsplass for brannbil/stigebil, trafikkarealer for nødetater, varelevering, belysning, sykkelparkering, håndtering av overvann, parkering, renovasjonsløsning, evt. murer/trapper, oppholdsarealer, stigning på veier, plasser og skrånninger og evt. tekniske installasjoner. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved bebyggelsens inngangspartier. Planen skal være basert på prinsippene om universell utforming. Sammen med utomhusplan skal det leveres redegjørelse for ivaretagelse av universell utforming.

2.2 Estetikk

Ny bebyggelse og andre tiltak skal prosjekteres og utføres slik at tiltaket har god arkitektonisk kvalitet i seg selv, og slik at det skapes en god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene. Bebyggelsen skal utføres med materialer av god kvalitet og utførelse.

Den eksponerte plasseringen og bebyggelsen samlede størrelse, høyde og fasade- og materialvalg må hensyntas i utformingen. Fasade på byggets inngangsplan skal gis samme kvaliteter som resterende deler av bebyggelse, også for parkeringsareal på inngangsplan. Eventuelle portløsninger for parkeringsareal skal ha høy estetisk utførelse. Det tillates likevel at byggets 1. et og inntrukkede fasader kan ha ulik materialbruk fra resterende deler av fasade. Bebyggelsen skal fargesettes og/eller kles med taktilt materiale av høy kvalitet. 1. et i ny bebyggelse skal ha vinduer/åpninger mot nord, sør, øst og vest.

Ny bebyggelse innenfor BKB skal minimum ha 1. et delvis inntrukket mot vest og maksimalt 1-3 et inntrukket. Resterende fasadeliv mot vest skal følge byggelinje fra nabobebyggelse innenfor K/T. Inngang til bygget skal plasseres mot nord/vest i tilknytning til adkomst for nabobebyggelse.

Uteoppholdsarealer skal gis hensiktsmessig og god utforming. Arealer mellom bebyggelse og gang- og sykkelvei skal beplantes med trær.

2.3 Universell utforming

Bygg og utearealer skal utformes slik at de legger til rette for likestilt deltakelse og bruk. Uteområder og atkomst til og i bygninger skal ha en universell utforming som sikrer tilgjengelighet for alle.

2.4 Parkering

For eksisterende bebyggelse innenfor K/T tillates eksisterende bilparkeringsløsning på terreng videreført, oppad begrenset til 30 parkeringsplasser inklusive 2 plasser for HC. Eksisterende sykkelparkering for K/T tillates videreført.

For ny bebyggelse innenfor BKB skal all bilparkering løses i bebyggelse eller under terreng. For ny bebyggelse skal det etableres bilparkering begrenset til 75 p-plasser i anlegg.

2.5 Avfallshåndtering

Det skal avsettes nødvendig areal for etablering av avfallshåndtering innenfor planområdet. Avfallshåndtering skal være i bygg eller under bakken. Endelig løsning avklares med renovasjonsselskap. Avfallshåndtering kan etableres innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (K/T, BKB og f_RA).

2.6 Varelevering

Varelevering skal skje innenfor areal avsatt til bebyggelse og anlegg (K/T og BKB). Det skal ved endret trafikal situasjon, gjøres sporingsanalyse for varelevering og renovasjonsbiler.

2.7 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

2.8 Håndtering av overskuddsmasser fra bygge- og gravearbeid

Håndtering av overskuddsmasser skal håndteres iht. Bestemmelsens §1.10 i kommuneplanens arealdel 2022-2034 (dokumentdato 03.07.2024).

2.9 Naturmangfold

Vegetasjon skal være stedegen og gi årstidsvariasjon. Det skal tilstrebes naturlig beplantning, og vegetasjonen skal velges med henblikk på å stimulere insektsfauna i området. Allergifremmende planter skal unngås. Dersom fremmede arter oppdages i anleggsperioden, skal det utarbeides en tiltaksplan for å hindre spredning.

I anleggsfasen skal eksisterende vegetasjon utenfor planlagt bebyggelse hensyntas så langt som mulig og bevares.

2.10 Overvannshåndtering

VAO-rammeplan fra detaljreguleringen skal legges til grunn ved prosjektering av tiltak for overvannshåndtering sammen med notat VAO-plan – Blågrønn faktor innenfor planområdet.

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak skal det innsendes detaljert plan for overvannshåndtering iht. prinsippene i VAO-rammeplan og notat VAO-plan – blågrønn faktor. Planen skal vise valgte løsninger for overvannshåndtering innenfor planområdet; for bygge- og anleggsfase og for ferdig utbygget situasjon. Blågrønn faktor på 0,6 skal legges til grunn for prosjekteringen.

2.11 Kommunalteknisk anlegg og energi/kabelanlegg

Det skal tas hensyn til eksisterende kabelanlegg i grunn. Flytting, nærbygging, e.l. må avklares med kabeleier. Plassering av tekniske anlegg som rom for fjernvarme, kabelanlegg mv. skal avklares med energileverandør. Tekniske rom og eventuelle nye nettstasjoner skal plasseres i bebyggelse.

2.12 Høyderestriksjonsfalte/hinderflater i restriksjonsplanene for Bodø lufthavn

a) Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Bodø lufthavn

Det må ikke etableres bygg, påbygg eller anlegg som gjennomtrenger hinderflatene (sideflaten) i restriksjonsplanen for Bodø lufthavn.

Det er ikke tillatt med bruk av tårnkran av hensyn til flysikkerheten.

Dersom det skal benyttes mobilkran, må tiltakshaver på forhånd søke Bodø lufthavn om godkjenning av kranbruken. Det stilles krav om at mobilkranen er utstyrt med fast rødt hinderlys på bomspissen og at den må kunne senkes i forbindelse med flyginger til/fra Bodø lufthavn. Tiltakshaver skal før mobilkranen 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 risikoanalyse i samråd med Bodø lufthavn for å sjekke ut om kranbruken er akseptabel med hensyn til flysikkerheten.

b) Krav til radiotekniske vurderinger

Ved etablering av alle nye bygg/påbygg/anlegg skal tiltakshaver sende søknad til Avinor for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning.

Ved bruk av mobilkran, skal tiltakshaver sende søknad til Avinor for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på mobilkranen.

c) Farlig eller villedende belysning

Av hensyn til sikkerheten for lufttrafikken ved Bodø lufthavn skal det utarbeides en belysningsplan for bebyggelsen og uteområdene som oversendes Avinor for vurdering og godkjenning. Belysningsplanen må også omhandle anleggsperioden.

d) Turbulensforhold ved Bodø lufthavn

Planlagt tiltak som vil få en høyde over rullebanen større enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse med 2 km (basert på terskelhøyde), er betinget av Avinors godkjenning med henblikk på turbulens. Det samme gjelder tiltak som planlegges etablert på terreng som er lavere enn rullebanen, dersom tiltaket i seg selv er høyere enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse. Planer og opplysninger for tiltaket skal forelegges Avinor for turbulensvurdering, på slik form at Avinor entydig kan danne seg et bilde av tiltaket, med målsatt plassering ift. rullebane, spesielt minste avstand fra tiltak til rullebanens senterlinje (eller forlengelse av denne), dimensjoner, samt høyde på tiltaket, inkl. maksimal høyde på tiltaket over terreng, samt

terrengformas joner rundt tiltaket. Dersom Avinor finner at det er nødvendig med en mer detaljert turbulensanalyse skal tiltakshaver, som grunnlag for Avinors turbulensvurdering, sørge for og bekoste innhenting av strømningsanalyse fra anerkjent leverandør utført i henhold til Avinors retningslinjer.

e) 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 nød prosedyrer, må utformes slik at de ikke tiltrekker seg fugler for hvile, mat eller hekking.

2.13 Støy

Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 og lydkravene i TEK17 skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget. Det skal dokumenteres at eventuelle overnattingsrom og kontorer oppnår innendørs støynivå iht. NS 8175, klasse C for aktuelle arealer.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal håndteres i tråd med kap. 4 i T-1442.

2.14 Energiforsyning

Det er tilknytningsplikt til fjernvarmenettet for næringsbygg mer enn 500 m² oppvarmet bruksareal. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at alternative løsninger vil være miljømessig bedre. Nødvendige tiltak i tilknytning til påkobling til fjernvarmeanlegg kan gjøres innenfor hele planområdet.

Eventuelle nettstasjoner tillates innenfor planområdet K/T og BKB. Nye nettstasjoner skal plasseres i bebyggelsen.

2.15 Grunnforhold

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

2.16 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 samt tiltaksplan for flysikkerhet. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Mindre tiltak på eksisterende bebyggelse og anlegg kan unntas kravet.

2.17 Forurensning i grunnen

Ved gravearbeider i grunnen skal det foretas nødvendige undersøkelser før igangsetting av tiltaket, jf. forurensningsforskriften kap. 2 (Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider). Dersom undersøkelsen påviser forurensede masser, skal tiltaksplan utarbeides.

3. Krav om detaljregulering

Ikke aktuelt.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Fellesbestemmelser

a) Byggegrenser

Byggegrenser fremgår av plankartet. Der byggegrenser ikke er vist faller denne sammen med formålsgrensen.

b) Grad av utnytting

Maksimum grad av utnytting er angitt på plankart. Grad av utnytting er angitt som maksimum samlet bruksareal, BRA, for felt K/T og BKB. Hver enkelt av disse har angitt maksimum grad av utnytting til 8000m² BRA.

For parkeringsanlegg (PH) under bakke er maksimal utnyttelsesgrad angitt til %-BYA = 100%

c) Byggehøyder

Maksimalt tillatt byggehøyder for bebyggelse fremgår av plankartet. Grenser som viser differensiering av byggehøyder fremgår av plankartet med regulert linje for byggehøyde.

For K/T er maksimalt tillatt byggehøyde kt+ 37,0 for vestre del av området og kt+ 27,0 for østre del mot friområde.

For BKB er maksimalt tillatt byggehøyde kt+43,0

d) Adkomst

Adkomst skal være fra Fridtjof Nansens vei via KV2. Varelevering, avfallshåndtering og adkomst til parkering på terreng og i anlegg skal skje innenfor K/T og BKB. All trafikk inn på området skal kunne snu inne på areal for bebyggelse og anlegg.

e) Uteoppholdsareal

Atkomstarealet foran og mellom bebyggelse skal utformes og opparbeides som torg/parkareal med tiltalende uteoppholdsareal. Trafikksikkerhet skal ivaretas gjennom etablering av fortau og stier på tomt. Det tillates etablering av løsninger for Sykkelparkering på terreng, samt skjermende tiltak for vind.

f) Klima

Det skal tas hensyn til vindforhold ved utforming av planlagt tiltak. Turbulens på gatenivå, uterom og naboarealer skal i størst mulig grad reduseres ved bygningsmessige tiltak og bevaring/etablering av trær/vegetasjon.

4.1.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål- Kontor/tjenesteyting

Innenfor felt K/T tillates kontor og tjenesteyting innenfor administrasjon og/eller annen offentlig eller privat tjenesteyting (begrenset til servering/bevertning/kafe/restaurant og konsulentvirksomhet), samt relevante trafikkareal for parkering, renovasjon og varelevering.

Bilparkering for bebyggelse på K/T tillates løst på terreng.

4.1.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål- Kontor/tjenesteyting/parkering/hotell (felt BKB)

Innenfor felt BKB tillates kontor, hotell, og tjenesteyting innenfor administrasjon og/eller annen offentlig eller privat tjenesteyting (begrenset til servering/bevertning/kafe/restaurant og konsulentvirksomhet), samt relevante trafikkareal for parkering, renovasjon og varelevering. Bebyggelsens inngangsplan skal ligge på samme kotehøyde som for bebyggelse på K/T. Bebyggelsens 1. etasje skal ha etasjehøyde som ivaretar krav til etasjehøyde for tjenesteyting eller kontor.

Det tillates ikke etablering av parkeringsplasser på terreng, men det tillates etablering av rampeløsning for nedkjøring til eventuell parkeringskjeller. Det tillates etablering av parkering i bebyggelsens 1. et.

4.1.4 Renovasjonsanlegg (felt f_RA)

Området er regulert og bebygd med felles renovasjonsanlegg.

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

4.2.1 Kjøreveg (felt o_KV1 og o_KV3)

Området o_KV1 omfatter deler av Olav V gate og Fridtjof Nansens vei, og reguleres til offentlig veiformål. Området o_KV3 omfatter krysset Torvgata/Märthas gate.

4.2.2 Kjøreveg (felt f_KV2)

Området er avkjørsel til tomtene og reguleres til felles veiformål.

4.2.3 Gang-/sykkelvei (felt o_GS1)

Gang-/sykkelvei langs Olav V gate og Fridtjof Nansens vei er regulert til offentlig vei.

4.2.4 Gang-/sykkelvei (felt o_GS2)

Gang-/sykkelvei langs Torvgata frem til krysset Torvgata/Märthas gate reguleres til offentlig Gang-/sykkelvei med tillat kjøring til eiendommer som grenser til denne.

4.2.5 Fortau (felt o_F)

Området er av- og påstigningsareal for buss/kollektiv transport.

4.2.6 Annen veigrunn – Teknisk anlegg (felt o_AVT 1-6)

Området er avsatt til offentlig veigrunn.

4.2.7 Annen veigrunn – Grøntareal (felt o_AVG 1-2)

Området er avsatt til offentlig veigrunn. Det tillates etablert gang-/sykkelforbindelser mellom K/T og BKB og offentlig Gang-/sykkelvei over området. Området skal beplantes med trær/vegetasjon.

4.2.8 Parkeringshus/ -anlegg (felt PH)

I området tillates bilparkering og sykkelparkering, samt tekniske anlegg knyttet til bebyggelse i K/T og BKB. Parkeringshus/-anlegg tillates etablert i inntil 1 etasje under grunnen.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Friområde (felt o_FRI)

Området er regulert til Friområde. Det tillates etablert sti fra Torvgata til areal regulert K/T. Sti skal ikke legge hindringer for bruk av haug til akebakke. Sti opparbeides med grus/singel eller lignende permeable dekker. Det tillates ikke etablert faste installasjoner i forbindelse med sti som kan være til hinder for øvrig bruk av friområdet.

Eksisterende trær og vegetasjon skal så langt som mulig bevares og skal hensyntas i anleggsfasen.

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

5.1 Hensynssoner frisikt (H140_1 og H140_2)

Hensynssone gjelder sikring av frisikt for inn/utkjørsel til området. Innenfor sonene tillates det ikke etablert trær eller andre sikhindrende objekter.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #x, #x)

Ikke aktuelt

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

7.1 Før rammetillatelse (felt K/T og BKB)

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Situasjonsplan og utomhusplan jf. 2.1
- Redegjørelse og begrunnelse for arkitektonisk utforming, samt material- og fargevalg jf. 2.2.
- Overordnet plan for kommunaltekniske anlegg og detaljert plan for overvannshåndtering, godkjent av Byteknikk Jf. 2.10 og 2.11
- Uttalelse til byggetegningene fra Avinor jf. 2.12
- Turbulensanalyse og tilhørende risikoanalyse for flysikkerheten, forelagt Avinor til vurdering og godkjenning jf. 2.12
- Radioteknisk vurdering og godkjenning fra Avinor. Jf. 2.12
- Dokumentasjon på at avtale om tilknytning til fjernvarmenettet er inngått, eller dokumentasjon på annen løsning jf. 2.14
- Plan for avfallshåndtering godkjent av renovasjonsmyndighet og Bodø kommune jf. 2.5
- Eventuell dokumentasjon på parkeringsdekning og løsning jf. 2.4
- Springsanalyse for varelevering og renovasjon jf. 2.6

7.2 Før igangsettingstillatelse (felt K/T og BKB)

Før igangsettingstillatelse kan gis må følgende foreligge:

- Detaljplaner for samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur, herunder vei, fortau, gatelys og VAO, skal være godkjent av Bodø kommune
- Godkjent tiltaksplan for håndtering av ulemper i bygge- og anleggsfasen, jfr. 2.16
- Dokumentasjon på grunnforhold og eventuelt godkjent tiltaksplan for håndtering av forurensede masser, jfr. 2.15 og 2.17
- Miljøoppfølgingsplan iht. NS 3466 - *Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø*.
- Ved bruk av byggekraner (tårnkraner/mobilkraner) som bryter sideflaten (høyderestriksjonsflate), skal dette være godkjent av Avinor. jf. 2.12.
- Ved bruk av byggekraner (tårnkraner/mobilkraner) skal dette være radioteknisk godkjent av Avinor, jf. 2.12.
- Belysningsplan for bebyggelsen og uteområdene skal være godkjent av Avinor. Planen skal også omhandle anleggsfasen, jf. 2.12.
- Godkjent detaljplan for kommunaltekniske anlegg.
- Dokumentasjon på tilstrekkelig vann til brannslukking, herunder eventuelt sprinkelanlegg
- Teknisk infrastruktur som skal overtas til drift og vedlikehold av kommunen skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- o_GS2 skal være tilknyttet, eller sikret tilknyttet, til o_GS1.

7.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt K/T og BKB)

Før brukstillatelse eller ferdigattest skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur, herunder vei, fortau, gatelys og VAO
- Eventuelle avbøtende tiltak for støy jf. 2.13
- Nødvendige tiltak i forbindelse med grunnforhold, forurensende masser jf. 2.15 og 2.16
- Masseregnskap som dokumenterer hvordan overskuddsmasser er håndtert og deponert, jf. 2.8
- Tilkobling til fjernvarme med mindre det er godkjent at annen løsning vil være miljømessig bedre.
- Avbøtende tiltak i forhold til vind, jf. 4.1.1 f) skal være ferdigstilt.
- Utomhus areal skal være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan, med unntak av tilsåing og beplantning, som skal skje senest påfølgende sommer fra ferdigstillelse av tiltaket.