

**FORSLAG TIL PLANBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERING FOR
ALBERTMYRA OG OMEGN
PLAN ID 1297**

Dato for siste behandling i komiteen den.....

Vedtatt av bystyret i møte den.....

Under K. Sak nr.....

Formannskapssekretær

§1 AVGRENSING

Det regulerte området er vist på plankart for områderegulering for Albertmyra og omegn, plan ID 1297, i skala 1:1000 (A1 format). For området gjelder de reguleringsbestemmelser som er beskrevet nedenfor.

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

2.1 Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for brannstasjon og politihus med alle naturlige funksjoner knyttet til disse (inkl. bosesjoner for vaktstyrker), nødmeldingstjenester (AMK, politiets operasjonssentral og brann- og redningstjenestenes fagsentral), sikkerhets- og beredskapssenter (samlok II) på vestsiden av Albertmyra. Videre å regulere resten av den til offentlig og privat tjenesteyting. Planen skal forøvrig legge til rette for utvikling av Nordland Kultursenter og elveparken.

2.2 Reguleringsformål:

Området reguleres til følgende formål (PBL kap.12):

Område bestemmelser

- Bestemmelsesområde (#1)

Infrastruktursoner

- Krav vedrørende infrastruktur (H410_)
- Rekkefølgekrav infrastruktur (H430_-H430_1)

Sone med angitte særlige hensyn

- Bevaring kulturmiljø (H570_-H570_1)

Bebyggelse og anlegg

- Offentlig og privat tjenesteyting (OT1-OT2), eierform offentlig.
- Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BS), eierform annen.
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA1-KBA2), eierform offentlig.
- Trafo (T), eierform offentlig.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (KV1-KV3), KV1 og KV3 har eierformen offentlig mens KV2 har annen eierform.
- Veg (V1), eierform offentlig.
- Fortau (FT1-FT2), eierform offentlig.
- Gang- og sykkelveg (GS), eierform offentlig.
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT1-AVT9), eierform offentlig.
- Parkering (P1-P2), eierform er offentlig for P1 og annen for P2.

Grønnstruktur

- Grønnstruktur (G1-G2), eierform offentlig.

§ 3 FELLES BESTEMMELSER

3.1 Plankrav

Det kreves detaljregulering før det kan gis byggetillatelse i område OT1, kravet gjelder ikke for overvannskulvert inkl. nødvendige konstruksjoner. OT2 anses som tilstrekkelig planavklart i forhold til etablering av brannstasjon, samt eventuell framtidig samlokalisering av AMK, Politiets operasjonssentral og brann- og redningstjenestens fagsentral (110,112,113) og unntas fra dette kravet.

For områdene som krever detaljregulering skal følgende forhold dekkes av planen: atkomst, parkering, byggegrenser, utnyttingsgrad, samt en illustrasjonsplan som viser de planlagte tiltak.

3.2 Situasjonsplan

Vedlagt søknad om ramme- eller ett-trinns tillatelse skal det følge situasjonsplan i målestokk 1:200. Det skal vises opparbeiding av hele tomte med atkomst, parkering, terrengbehandling med eksisterende og planlagt terreng, belegg, murer og gjerder over 0,7 m, belysning, utstyr for avfallshåndtering, beplantning, snølagring, o.a.

3.3 Bebyggelse

Bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene. Utforming av bygninger innenfor planområdet skal sees i sammenheng og tilpasses hverandre mht. form og uttrykk. Alle tiltak skal gis en god materialbruk og skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet. I OT1 og OT2 skal det tilstrebes en variasjon i byggehøydene.

3.4 Universell utforming

Anlegg, bygninger og uteområder skal i størst mulig grad gis universell utforming, dvs. at de er tilgjengelige og kan nyttes av brukere med ulike funksjonshemninger uten spesielle innretninger for disse.

3.5 Støy

Planområdet ligger innenfor gul flystøysone, samt innenfor rød og gul støysone ift. vegtrafikkstøy fra RV80/Olav V gate. Det må dokumenteres at støykravene i hht. PBL, TEK og T-1442 overholdes.

3.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt er kravet i henhold til enhver tid gjeldene parkeringsvedtekt for Bodø kommune.

3.7 Vann- og avløp og kabelanlegg

Før ramme- eller ett-trinns tillatelse kan gis må det foreligge vann- og avløpsplan for området godkjent av Byteknikk. Skal vann- og avløpsledninger legges nær eller krysse RV80/Olav V gate skal planen også godkjennes av Statens vegvesen.

Det må ellers tas hensyn til kabelanlegg i grunn og spesielt den konsesjonsbelagte 132 kV kabelen som går gjennom planområdet. Flytting, nærbygging, etc. må avklares med den enkelte kabeleier.

3.8 Energi

Nye bygg innenfor planområdet skal tilrettelegges for tilknytning til fjernvarmenettet. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at alternativ til tilknytning til fjernvarmeanlegg vil være miljømessig bedre. Dette må dokumenteres i byggesaken for godkjenning av bygningsmyndighetene.

3.9 Kulturminner

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og kulturavdelingen i Nordland Fylkeskommune og Sametinget varsles i henhold til Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

3.10 Matjord

Overskuddsmatjord skal benyttes til jordforbedringstiltak eller nydyrking andre steder i kommunen.

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Offentlig eller privat tjenesteyting (OT1-OT2)

4.1.1 OT1

Innenfor område OT1 kan det etableres virksomheter innen offentlig tjenesteyting. Det kreves utarbeidet detaljplan for tiltak i området. For krav til detaljplanen, se § 3.1.

Maksimal byggehøyde settes til inntil kote 31.

4.1.2 OT2

- a) Innenfor område OT2 kan det etableres brannstasjon og politihus med alle naturlige funksjoner knyttet til disse (inkl. boseksjoner for vaktstyrker), nødmeldingstjenester (AMK, politiets operasjonssentral og brann- og redningstjenestenes fagsentral), sikkerhets- og beredskapssenter (samlok II), etc. uten nærmere detaljplan. Dersom annen offentlig virksomhet som ikke har med brann, politi, beredskap/sikkerhet, nødmelding, etc. ønskes plassert innenfor området må detaljplan utarbeides.
- b) Bebygd areal skal ikke overstige % BYA = 80 %. Maksimal byggehøyde settes til inntil henholdsvis kote +30 på vestlig del og kote +31 på østlig del slik det fremgår av plankartet. Tårnet kan ha høyde inntil kote 34.
- c) Mot RV80/Olav V gate og Gamle riksvei i OT2 er det definert byggegrenser som fremgår av plankart. Utenfor disse grensene tillates det etablert løsninger for myke trafikanter (gang- og sykkelveg/fortau, gjerder/rekkverk for å hindre villkryssing, etc.).

Der det innenfor OT2 ikke er tegnet inn byggegrenser er disse sammenfallende med formålsgrensen.

- d) Det tillates maksimalt 0,5 parkeringsplasser pr årsverk.
- e) Det tillates etablert atkomst mot Gamle riksveg som kun skal benyttes ved uttrykninger ved hendelser på hovedatkomsten som gjør det umulig å benytte denne.
- f) Inntegnet bebyggelse er kun å oppfatte som en illustrasjon og er ikke juridisk bindende.
- g) Det skal etableres løsning for myke trafikanter fra FT1 og gjennom OT2 med påkobling til gang- og sykkelvegssystem langs Gamle riksvei.
- h) Bestemmelse område (#1)

Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 158913, i planområdet.

Det skal tas kontakt med Nordland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal settes i gang slik at omfanget av granskingen kan fastsettes.

4.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA1-KBA2)

Innenfor område KBA1 og KBA2 kan det legges til rette for offentlig tjenesteyting og næringsvirksomhet (overnatting, bevertning, håndverksvirksomhet, utleie, konferansesenter, lagervirksomhet, etc.).

Det tillates også etablert eventuell overvannskulvert/tunnel gjennom Alberthaugen.

Ved bortfall av dagens atkomst skal det etableres ny atkomst via P1 til bolighus, lagerbygning og fjellanlegg i KBA1.

4.3 Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BS)

Innenfor området BS kan det etableres bensinstasjon/vegserviceanlegg.

4.4 Trafo

På området T tillates oppført trafostasjon.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Generelt

Formålslinjene mellom samferdselsformålene tillates justert ved søknad om byggetillatelse.

5.1 Kjøreveg (KV1-KV3)

Områder benevnt med signaturen KV1 til KV3 reguleres til kjøreveger med bredde i hht. plankart. Eierformen er offentlig for KV1 og KV3 og annen for KV2.

5.2 Veg (V1)

Området benevnt med signaturen V1 reguleres til veganlegg for kjørende og gående med bredde i hht. plankart. Eierformen er offentlig.

5.3 Fortau (FT1-FT2)

Områder benevnt med signaturen FT1 til FT2 reguleres til fortau med bredde i hht. plankart. Eierformen er offentlig.

5.4 Gang- og sykkelveg (GS)

Området benevnt med signaturen GS reguleres til gang- og sykkelveg med bredde i hht. plankart. Eierformen er offentlig.

5.5 Annet vegformål – tekniske anlegg (AVT1-AVT9)

Områder benevnt med signaturen AVT1 til AVT9 reguleres til annet vegformål- tekniske anlegg med en bredde som fremgår av plankart. Dette er områder for skråninger, grøfter, grøntanlegg, snøopplag, rekkverk, etc. Eierformen for disse områdene er offentlig.

AVT1 og AVT2 kan i byggeperioden for nye RV80 benyttes til midlertidige anleggsområder, herunder riggområder, deponiområder, interimsveger og all virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget. Etter at bruken av området i anleggsperioden er avsluttet, skal arealene beplantes, evt. istandsettes på tiltalende måte.

5.6 Parkering (P1-P2)

Område benevnt med P1 er en offentlig parkeringsplass og skal primært benyttes av brukere av elveparken og andedammen.

Område P2 skal primært benyttes av brukere av kultursenteret. Eierformen er annen.

§6. GRØNNSTRUKTUR (G1-G2)

6.1 Grønnstruktur (G1-G2)

G1 og G2 reguleres til grønnstruktur der elvelandskapet skal tas vare på. Det skal tilrettelegges med stier for gående.

§7. INFRASTRUKTURSONER

7.1 Krav vedrørende infrastruktur (H410_)

Sonen kan benyttes til legging av overvannskulvert inkl. nødvendige konstruksjoner.

Det skal gjøres minst mulig inngrep i kantvegetasjonen langs elva i G2.

Dersom Byteknikk bestemmer seg for å legge kulverten en annen plass opphører sonen.

7.2 Rekkefølgekrav infrastruktur (H430_-H430_1)

Området kan benyttes i byggeperioden for RV80 til midlertidige anleggsområder, herunder riggområder, deponiområder, interimsveger og all virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget. Området kan derfor ikke bebygges før RV80 er ferdigstilt.

Når bygging av nye RV80 er avsluttet skal arealene istandsettes og tilpasses omgivelsene, hvorpå sonen opphører.

§8 SONER MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN

8.1 Bevaring kulturmiljø (H570_-H570_1)

Grønnstrukturen og det helhetlige miljøet rundt bygningene skal så langt det er mulig bevares. Nybygg tillates ikke.

Bygg som skal bevares, jf. plankart, reguleres med dagens høyder og tillates ikke revet. Byggene skal ved bruksendring og rehabilitering bevare sin eksteriøre form, arkitektoniske fasadeuttrykk, materialbruk og farge. Mindre tiltak, utbedringer og utskifting av utvendige bygningselementer må skje i samråd med Nordland fylkeskommune som regional kulturminnemyndighet. Alle søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdiene skal forelegges Nordland fylkeskommune før det fattes vedtak.

Ludvig Filip-rommet i hovedbygningen "Valkyrien" er et kulturminne av nasjonal betydning med meget høy verneverdi. Alle tiltak i dette rommet, samt tiltak i tilstøtende soner i bygningen med nyanlegg eller endring og ombygging av el-anlegg, brannvarslingsanlegg, sprinkleranlegg og vann- og avløpsanlegg skal godkjennes av Nordland fylkeskommune som regional kulturminnemyndighet før tiltaket gjennomføres.

§9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

9.1 Det kan inngås utbyggingsavtale eller samarbeidsavtale som grunnlag for opparbeiding av teknisk infrastruktur som skal overtas av Bodø kommune.

9.2 Teknisk infrastruktur (vann og avløp, vei, parkering og fortau) relatert til omsøkt utbygging må være ferdig opparbeidet i hht. plankartet før det kan gis ferdigattest for tiltak innenfor OT1.

For utbygging av brannstasjonen tillates det opparbeidet en midlertidig atkomst på 7 m, uten fortau, i samme trasé slik det fremgår av plankartet.

Teknisk infrastruktur (vann og avløp, vei, parkering og fortau) skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest for tiltak innenfor OT2 kan gis. I dette ligger:

- utvidelse av veg KV1 til regulert bredde langs med OT2
- bygging av fortau FT1 i henhold til plankart langs med OT2
- løsning for myke trafikanter fra FT1 gjennom OT2 med kobling mot gang- og sykkelvegssystem mot Gamle riksvei, ref. 4.1.2 g)

9.3 Før igangsetting av bygge- og anleggsarbeider skal det være vurdert og gjennomført tiltak for å minske ulempevirkninger i området med hensyn til anleggstrafikk på offentlige veier, støv og støy.

9.4 Bodø hovedflystasjon ved flyplassdrift skal forelegges byggeplanene før det gis byggetillatelse slik at BSL E 3-2 blir overholdt.