



**OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR BODØ
VIDEREGÅENDE SKOLE, SENTRUM,
BODØ KOMMUNE
NORDLAND FYLKESKOMMUNE, EIENDOMSSEKSJONEN**

**PLANBESKRIVELSE
04.05.2010, sist revidert 05.01.2012**

BOARCH

BOARCH arkitekter a.s.
Sjøgt. 21, postboks 324, 8001 Bodø
Telefon 75 50 61 70 Telefaks 75 50 61 71
E-post: post@boarch.no

INNHOLDSFORTEGNELSE:

| | |
|---|-----------|
| 1. INNLEDNING | 4 |
| 1.1 Oppdragsgiver | 4 |
| 1.2 Eiendoms – og eierforhold | 4 |
| 1.3 Planlegger – opplysninger om kompetanse/godkjenning | 5 |
| 1.4 Bakgrunn for planarbeidet | 5 |
| 1.5 Planens hensikt | 6 |
| 1.6 Gjeldende reguleringsplan og overordnede planer | 6 |
| 2. PLANOMRÅDET – EKSISTERENDE FORHOLD | 6 |
| 2.1 Beliggenhet og størrelse | 6 |
| 2.2 Områdets bruk, innhold og forhold til omgivelsene | 7 |
| 2.3 Bebyggelsens struktur, kvalitet og ev. verneverdi | 8 |
| 2.4 Demografiske forhold | 8 |
| 2.5 Barnehage, skole og forretninger | 8 |
| 2.6 Topografi og vegetasjon | 8 |
| 2.7 Klimatiske forhold | 8 |
| 2.8 Adkomstforhold og transportanlegg i planområdet | 8 |
| 2.9 Parkeringsforhold | 9 |
| 2.10 Grunnforhold/forurensning | 9 |
| 2.11 Vann og avløp | 9 |
| 2.12 El. og teleanlegg | 9 |
| 3. PLANPROSESSEN | 10 |
| 3.1 Deltagere i planprosessen | 10 |
| 3.2 Konsekvensutredning (KU) | 10 |

| | |
|--|-----------|
| | 3 |
| 3.3 Kunngjøring av igangsatt planarbeid | 10 |
| 3.4 Innspill til planarbeidet | 10 |
| 3.5 Samarbeid/møter | 12 |
| 4. PLANFORSLAGET | 12 |
| 4.1 Reguleringsformålene i planen | 12 |
| 4.2 Arealoppgave | 13 |
| 4.3 Utnyttelsesgrad, høyder, struktur og mengder. | 13 |
| 4.4 Universell utforming | 15 |
| 4.5 Demografiske forhold | 15 |
| 4.6 Vegetasjon | 15 |
| 4.7 Klima | 15 |
| 4.8 Trafikk - samordnet areal og trafikkplanlegging | 15 |
| 4.9 Utvendig opphold og aktivitetsareal/lekeplasser | 19 |
| 4.10 Estetiske forhold | 19 |
| 5. ANDRE TILTAK I FORBINDELSE MED PLANEN | 19 |
| 5.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse | 19 |
| 5.2 Konsekvenser for trafikkforholdene i tilgrensende områder | 19 |
| 5.3 Evt. økonomiske konsekvenser for Bodø kommune | 19 |

1. INNLEDNING

1.1 Oppdragsgiver

Denne reguleringsplanen er utarbeidet av BOARCH arkitekter a.s etter oppdrag fra Nordland fylkeskommune, Eiendomsseksjonen.

1.2 Eiendoms – og eierforhold

Reguleringsområdet omfatter følgende gårds- og bruksnr:

| Gnr. | Bnr. | Adresse | Eier |
|------|------|--|---|
| 138 | 719 | Bankgata 24A (del av) | Bodø kommune |
| | 746 | P-plassen ved Grensen | Bodø kommune |
| | 811 | Vest for p-plass v/Torvgata/Prof. Sch.gt. | Bodø kommune |
| | 821 | Amtm. Hegges v. 8 | Nordland fylkeskommune, under ervert |
| | 826 | Torvgt. 20A/B, Torvgt. 24 | Steinar Hunstad, Kleivavn. 38B |
| | 828 | Amtm. Hegges v. 26A-F (seksjonert) | Kristoffer Dolmen Geir Ove Meland Olav Johan Nygård Linda Jakobsen Berstad Astrid Aaberg/John Tore Pedersen Stig Andre Knudsen |
| | 831 | Torvgt. 34 ("Halvpermanenten") | Bodø kommune. (NFK har overtatt tomten. Formell oppmåling og overskjøting gjenstår fra BKs side.) |
| | 1317 | Torvgt. 28 | Nordland fylkeskommune, under ervert |
| | 1424 | Bankgata skole (del av) | Bodø kommune |
| | 1494 | Torvgt. 30 | Helge og Elin Sakariassen, Haakon VII gt. 88B, 8004 Bodø |
| | 1707 | Amtm. Hegges v. 3-4 | Nordland fylkeskommune |
| | 1748 | Amtm. Hegges v. 3-4 | Nordland fylkeskommune |
| | 1773 | Torvgt. 32 | Trond A. Mikkelsen, 8100 Misvær |
| | 1791 | Del av Torvgt. | Bodø kommune |
| | 1862 | Del av Amtm. Hegges v. 8 | Nordland fylkeskommune, under ervert |
| | 1938 | Torvgt. 22 | Agnete Fongen |
| | 3438 | Del av Torvgt. 32 | Trond A. Mikkelsen, 8100 Misvær |
| | 3682 | Amtm. Hegges v. 9 | Ove Andor Belden |
| | 3778 | Bankgata 24B | Nordland fylkeskommune |
| | 3825 | Torvgt. 23 (Bodø vgs) | Nordland fylkeskommune |
| | 3858 | Amtm. Hegges v. 10 | Stig A. Johansen |
| | 4125 | Amtm. Hegges v. 3-4 | Nordland fylkeskommune |

| | | | |
|--|------|-------------------------------|--|
| | 4356 | Amtm. Hegges v 2 | Elsa Eliassen Steinsvik/ Johan Steinsvik |
| | 4377 | Torvgt. 25 (Bodø vgs) | Nordland fylkeskommune |
| | 4573 | P-plass ved Prof. Schyttesgt. | Nordland fylkeskommune |

1.3 Planlegger – opplysninger om kompetanse/godkjenning

BOARCH arkitekter a.s ble etablert i 1971. Firmaet holder til i Sjøgaten 21 i Bodø med postadresse Postboks 324, 8001 Bodø. BOARCH arkitekter a.s har en stab på 14 personer i dag. Daglig leder er siv.ark. mnal Gisle Jakhelln.

BOARCH arkitekter a.s har arbeidet med reguleringsplaner og overordnet planlegging i alle år siden etableringen. BOARCH arkitekter a.s har sentral godkjenning i tiltaksklasse 3 på alle relevante fagområder for arkitektfirmaet.

1.4 Bakgrunn for planarbeidet

Nordland fylkeskommune har vedtatt å samle videregående skole i Bodø sentrum etter lengre utredninger om alternative tomtesituasjoner. Forholdene er vurdert i pedagogisk og økonomisk sammenheng:

Fylkestinget gjorde i 2007 vedtak under sak 16/07:

“Bygningene til Bodø videregående skole er spredt på 6 lokaliteter, er av varierende kvalitet og ikke egnet for å ta i mot de økende elevmengdene. Det er derfor behov for å gjøre noe med bygningsmassen. Det er ut fra tidligere vedtak om dimensjonerende elevmengde på ca. 1.500 elever, utredet alternative utbyggingsmønstre for å samle og utvide bygningsmassen. Det er sett på 3 hovedalternativer med diverse underalternativer som følger: A Hele skolen samles i sentrum, B og C delte løsninger mellom Nyholmsundet, sentrum og flymuseet. Alt. A gir den beste helhetsløsningen, men er den ubetinget dyreste. Ved alt. B vil en gjennom å utnytte verdiene av eksisterende bygninger, redusere investeringskostnadene betydelig og ned til et nivå som anses mulig å finansiere innen rimelig tid. Samtidig oppnås en stor grad av samordning av virksomheten. Ut fra en helhetsvurdering anbefales derfor at alt. B legges til grunn for det videre planarbeidet.”

Fylkestinget behandlet saken igjen i 2008 under sak 73/08 og vurderte nærmere omkostningene ved bruk av bygningene på Nyholmsundet og flymuseet.

“Ut fra at kostnadsforskjellene mellom en videre utvikling av en delt løsning og en samlet løsning i sentrum ser ut til å være små, anser fylkesrådet ut fra de driftsmessige, funksjonelle og pedagogiske faktorene at alternativet med en samling i sentrum er det beste.”[...]
 “flymekanikerutdanningen blir i sine lokaler, og får disse utviklet.”

Fylkesrådets notat av 23.04. 2009 har fulgt opp fylkestingets vedtak nærmere i to alternativer:

“[...]”

Alternativ I: Ombygging av eksisterende bygningsmasse i sentrum supplert med nybygg.

Dette alternativet kan starte med planlegging umiddelbart og bygges ut trinnvis med oppstart bygging i 2012 og ferdigstilling 2015. Kostnader beregnet til ca. 600 mill.

Alternativ II: Nybygg på deler av Rønvikjordene. Et helt nytt bygg vil komme på 1.190 mill. og kan ikke realiseres basert på planlagt avsetning før etter 2030, med mindre alternative finansieringsmodeller benyttes. Det er knyttet usikkerhet til om tomt vil bli friggitt til undervisningsformål.

Det tilrådes at en går videre med fylkestingsvedtak 73/08, og starter opp med trinnvis utbygging av Bodø videregående skole med utgangspunkt i eksisterende bygningsmasse i sentrum. Tilrådingen er i tråd med drøftinger med utdanningsavdelingen og skolen.”

For å legge til rette for dette er det igangsatt et reguleringsplansarbeid for skoleområdet.

1.5 Planens hensikt

Formålet med planen er å legge tilrette for en samling av bygningsmassen og utvidelse av Bodø videregående skole. Skolen har pr. aug. 2008 en samlet bygningsmasse på ca. 30 000 m² BRA fordelt på 6 ulike lokaliteter. Av disse er ca. 21 000 m² lokalisert i sentrum, med 8 500 m² øst for Torvgata og ca. 12 500 m² vest for Torvgata.

1.6 Gjeldende reguleringsplan og overordnede planer

Deler av planområdet dekkes av følgende reguleringsplaner som erstattes av denne planen:

| | | |
|------------------------------|---------------|------------------------------------|
| Reguleringsplan for Grensen | Plan nr. 1089 | Vedtatt av Bodø bystyre 16.09.2010 |
| Reguleringsplan for Plysbyen | Plan nr. 1026 | Vedtatt av Bodø bystyre 22.10.2009 |

Planområdet omfattes av kommunedelplan for Bodø sentrum, vedtatt 06.05.2010. Her angis at det skal utarbeides en reguleringsplan for Bodø videregående skole. I kommunedelplanen er området vest for Torvgata regulert til offentlig formål og boligformål. Området øst for Torvgata er i kommunedelplanen regulert til offentlig formål og friområde.

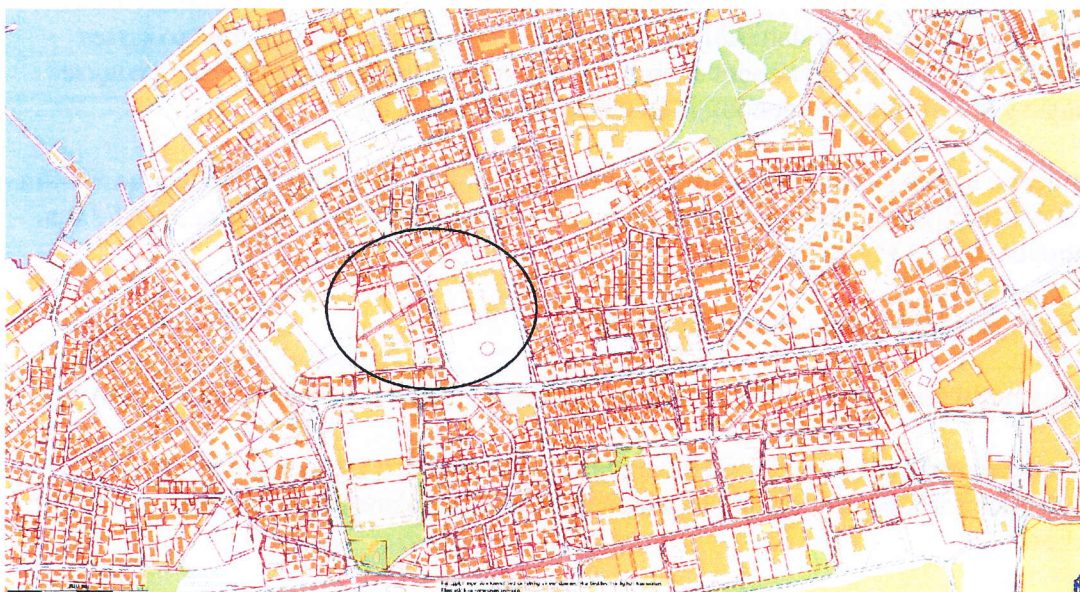
2. PLANOMRÅDET – EKSISTERENDE FORHOLD

2.1 Beliggenhet og størrelse

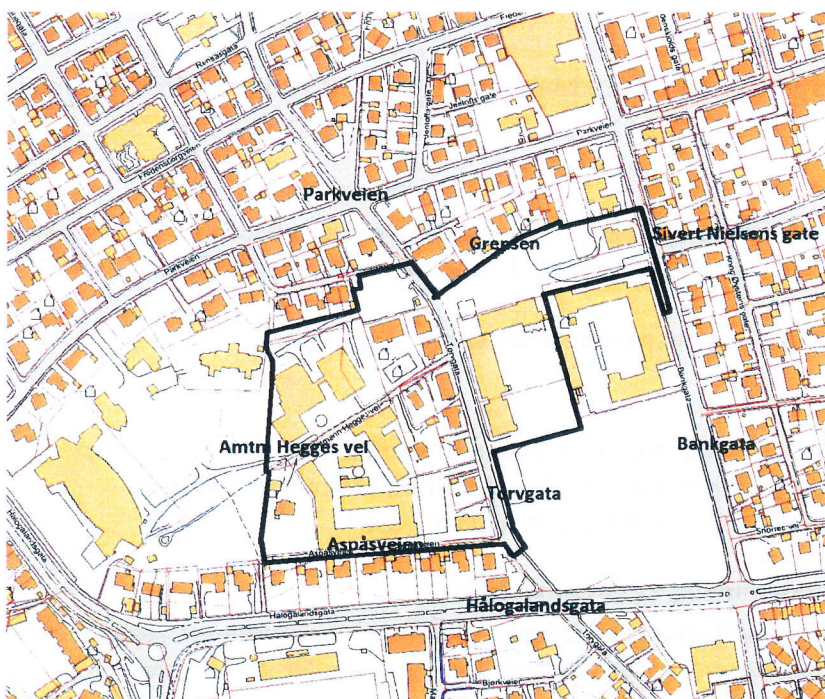
Planområdet ligger i Bodø sentrum, ca. 500 m syd for Torvet.

Reguleringsplanen omfatter områdene for dagens videregående skole på øst- og vestsiden av Torvgata. Mellomliggende boligområder og én tilstøtende boligeiendom mot sørvest inngår i planen. Dagens parkeringsplass i krysset mot Torvgata og Prof. Schyttes gate samt parkeringsområdet mellom Grensen og videregående skole inngår også i planområdet. Gangveiforbindelse mellom Torvgata og Bankgata nord for skolene inngår sammen med ny parkering for Bankgata ungdomsskole og tannklinikken mot Bankgata.

Planområdet er på totalt 54,5 daa.



Planrådets lokalisering i Bodø sentrum



Planrådets begrensning

2.2 Områdets bruk, innhold og forhold til omgivelsene

Området benyttes i dag til skoler, boliger, parkering og grøntområde samt tannklinikken mot Bankgata.

2.3 Bebyggelsens struktur, kvalitet og ev. verneverdi

Det er blandet bebyggelse i området. Planområdet omfatter den relativt tunge bebyggelsen øst for Torvgata som den gamle gymnasbygningen utgjør. Vestre del av planområdet domineres av variert, men tett bebyggelse for den tidligere yrkesskolen. Skolebygningene er på to og tre etasjer. Langs Torvgatas vestsida er det eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg i én, to og tre etasjer. Lengst sydvest ligger en enebolig i to etasjer, noe for seg selv.

Skolebygningene har en gesimshøyde varierende fra 7,5 til 14,5 m med mønehøyder ca. 3 – 4 m over dette. Omkringliggende boligbebyggelse har en gesimshøyde varierende fra 3,5 til 7,0 m med mønehøyde ca. 2 - 3 m over dette.

Stort sett er bebyggelsen i god vedlikeholdsstand.

Den gamle gymnasbygningen fra 1950 er tidstypisk, men vurderes ikke som bevaringsverdig.

Søndre del av eiendommen 138/719, Gimle, inngår i planområdet. Denne eiendommen er regulert til spesialområde bevaring i den gjeldende reguleringsplanen for Plysbyen. Dette videreføres her.

2.4 Demografiske forhold

I dag er det 8 eneboliger og 23 leiligheter i planområdet. Dette tilsvarer anslagsvis 90 personer.

2.5 Barnehage, skole og forretninger

Barnehage og barneskole ligger i Parkveien inntil planområdet i vest. Ungdomsskole ligger inntil planområdet i øst.

2.6 Topografi og vegetasjon

Området er relativt flatt og ligger rundt kote + 17,5. I sydvestre hjørne er det en forhøyning på ca. 2 m, mens parkeringsplassen lengst nord ligger ca. 1 m lavere enn hovedområdet.

Det er til dels rik vegetasjon på boligtomtene med en del større, eldre trær.

2.7 Klimatiske forhold

Området ligger ikke direkte utsatt for vind med bebyggelsens jevne høyde og vegetasjonen mellom bebyggelsen. Området er imidlertid del av Bodøhalvøyas klima med sterke og nedbørsrike vinder fra sydvest-sektoren og kalde, tørre vinder fra øst.

2.8 Adkomstforhold og transportanlegg i planområdet

Hovedgate for biltrafikk er Hålogalandsgata og Bankgata. Adkomst for kjørende til skolen kommer fra Hålogalandsgata og nordover Torvgata frem til parkering, eller de kommer fra sentrum og sydover Torvgata til parkering.

Torvgata har fortau på begge sider. Gaten er skiltet til 30 km/t. Det er lite gjennomgangstrafikk i Torvgata til og fra sentrum. Det er helt minimalt med tungtrafikk.

Elever som blir kjørt til skolen blir sluppet av og på enten i Bankgata ved inngangen til Bankgata ungdomsskole eller i Torvgata.

Elever og ansatte til videregående skole har sine nærmeste bussholdeplasser i Bankgata nær Sivert Nielsens gate og ved krysset Bankgata/Kongens gate. En stor del av gangtrafikken kommer fra Bankgata og går på nordsiden av Bankgata skole frem til Torvgata og videre i Amtm. Hegges vei. Det vises også til pkt. 4.7.

Amtmann Hegges vei er i dag hovedadkomst til vestre del av skoleanlegget. Veien er også adkomst for en del av boligene mot Torvgata og også adkomst for boligen lengst sydvest i området. Aspåsveien, syd i planområdet, er adkomst bare for boligene utenfor planområdet. Grensen, i nordøstre del av planområdet, er adkomst for tilliggende bebyggelse samt parkeringsområdet P2.

2.9 Parkeringsforhold

Det er i dag 1170 elever (hvorav ca. 296 over 18 år) og 250 ansatte, samlet 1.420 personer. For antall kjøretøyer og beregning av parkeringsplasser legges til grunn antall elever over 18 år og antall ansatte. Det er ca. 230 parkeringsplasser, som dekker dagens parkeringsbehov.

Parkeringsdekning ut fra dagens situasjon kan forstås med en slik fordelingsnøkkel:

| | | |
|-------------------|---------------|-----------------------------|
| 250 ansatte | 0,8 pl/person | 200 parkeringsplasser |
| <u>296 elever</u> | 0,1 pl/person | <u>30 parkeringsplasser</u> |
| 546 | | 230 parkeringsplasser |

All parkering for skolen er i dag på bakken.

Det er parkering under bakkenivå for leilighetsbygg i BK1 i en viss utstrekning.

2.10 Grunnforhold/forurensning

Grunnforholdene varierer innen området. Dette er i samsvar med vanlig Bodø-situasjon. I de høyereliggende partiene er det fjell, mens det ellers må påregnes fast leire.

Det vil i forbindelse med utbygging bli gjort kartlegging av grunnforhold og undersøke eventuell forurensning i grunnen.

2.11 Vann og avløp

Vann og avløpsledninger ligger innen området, tilknyttet det offentlige ledningsnett. En evt. oppgradering må vurderes i sammenheng med detaljreguleringsplanen.

2.12 El. og teleanlegg

El- og teleanlegg ligger innen området, tilknyttet det offentlige ledningsnett. Trafo ligger i nordre del av området.

3. PLANPROSESSEN

3.1 Deltagere i planprosessen

Det er i utgangspunktet en kommunal oppgave å utarbeide områdereguleringsplan. Da planarbeidet er initiert av Nordland fylkeskommune, som er også eier av skoleanlegget, har kommunen valgt å overlate til Nordland fylkeskommune å utarbeide planforslaget.

Oppstartmøte ble avholdt med Byplankontoret, Bodø kommune, 30.10.2006.

3.2 Konsekvensutredning (KU)

Spørsmålet om KU har vært tatt opp med byplankontoret i en tidlig fase og drøftet med byplankontoret på møte 19.06.09. Ut fra at planlagt utbygging ligger under 15 000 m² ble det konkludert med at reguleringen ikke utløser krav om KU, verken etter forskriftenes §§ 2 eller 4. Vurderingen skal etter forskriftene relateres til utvidelse av virksomheten. Byplankontoret har fastholdt denne vurderingen i brev av 09.11.09.

3.3 Kunngjøring av igangsatt planarbeid

Oppstartannonse 05.12.2006 i Avisa Nordland. Varsling av offentlig myndigheter er gjort ved brev av 30.11.2006. Naboene Grunnskolekontoret Bodø kommune og Bankgata ungdomsskole er varslet ved brev av 18.12.2006. Det er gjennomført informasjonsmøte med naboene 03.05.2006 og nytt møte med berørte grunneiere innen planområdet 14.05.2008.

3.4 Innspill til planarbeidet

Det er mottatt kommentarer til planarbeidet fra én nabo i forbindelse med **oppstart**.

1. John Tore Pedersen, 15.03.07 Uttalelse på vegne av Sameiet Torvgt. 26 (gnr/bnr 138/828). Ber om at Amtmann Heggens vei stenges som biladkomst til skoleområdet. anbefaler at Torvgata stenges for gjennomkjøring på grunn av den store gangtrafikken mellom de to avdelingene av Bodø videregående skole, alternativt at det anlegges fartsdempere i gaten. Nybygg bør ikke overstige 3 etg inkl. tak, som de andre bygningene i kvartalet. Dersom flere eiendommer enn Torvgt. 32 (gnr/bnr 138/1773) blir kjøpt opp til skoleformål anbefales at fylket kjøper opp hele kvartalet.
- 11.02.10 Nytt brev fra Sameiet Torvgt 26 (gnr/bnr 138/828) etter å ha mottatt utkast til planforslag. Det protesteres her mot forslaget når det gjelder at "hele boligbebyggelsen langs Torvgata mellom Aspåsveien og Amtmann Heggens vei omreguleres fra boligformål til offentlig formål, bortsett fra vårt sameie.

Dette medfører at vår bygning skvises inn i skolegården, og der det tilrettelegges for 4-5 etasjes skolebygning på 2 sider av vårt hus og en 10 m høy gangbro (over Torvgata) på den tredje siden. Dette vil være helt uholdbart for oss.” Sameiet foreslår endringer til planforslaget, alternativt at sameiet blir løst inn.

Det er for øvrig mottatt følgende kommentarer:

- | | | | |
|----|--|----------|---|
| 2. | Nordland fylkeskommune, Kultur- og miljøavdelingen | 05.02.07 | Ingen konkrete planfaglige innspill, men henviser til generelle retningslinjer, estetikk mv. Kulturminnefaglig påpekes at Amtm. Hegges v. 2 og 8 (gnr/bnr 138/4356 og 138/821) er gitt status verneklasse B (verneverdig) i Bodø kommunes evaluering. Fylkeskommunen vurderer nr. 2 til å inneha kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter som gjør at den bør hensyntas i reguleringsarbeidet. |
| 3. | Statens vegvesen | 07.12.06 | Ingen bemerkninger idet planen ikke berører riks- eller fylkesvei. |
| 4. | Sametinget | 19.12.06 | Ingen konkrete bemerkninger, men viser til aktpågivenhet og undersøkelsesplikt. |

Kommentarene er behandlet med slik vurdering:

1. John Tore Pedersen, Torvgata 26F, 8005 Bodø
 - a) Amtm. Hegges vei foreslås gitt adkomst bare til boligene nærmest Torvgata. Stengning av Torvgaten for gjennomkjøring ansees ikke realistisk, men fartsdempende tiltak vil være gunstig.
 - b) Byggehøyden vil ikke bli begrenset til 3 etg. inkl. tak, men ny bebyggelse vil kreves utformet i forhold til omliggende bebyggelse.
 - c) Bebyggelsen vest for Torvgata 26 (gnr/bnr 138/828) gis en avtrappet høyde. Tomten vest for Torvgata 26 (gnr/bnr 138/828), Amtmann Hegges vei 10, gnr. 138/3858, gis redusert utnyttelse. Maksimal gesimshøyde er satt til 10,0 m. Dette er samme maksimale gesimshøyde som for den øvrige 2-etasjes bebyggelsen, også Torvgata 26.
 - d) Maksimal gesimshøyde for området regulert til offentlig bebyggelse er redusert fra 23,0 m til 19,0 m. Den nye byggehøyden tilsvarer 4 etasjer pluss loftsetasje.
2. Nordland fylkeskommune, Kultur- og miljøavdelingen
 Kommunedelplanen for Bodø sentrum har i sin del for kulturminnevern verken medtatt Amtm. Hegges vei 2 (gnr/bnr 138/4356) eller 8 (gnr/bnr 138/821). Dette er således ikke medtatt i denne planen. Nordland fylkeskommune har i ettertid uttalt at Amtm. Hegges vei 2 ikke har regional bygningshistorisk verdi. Amtm. Hegges vei 2 reguleres fortsatt til boligformål.

3.5 Samarbeid/møter

Barnetalspersonen er varslet spesielt om oppstart i brev av 30.11.2006.

Oppstartmøte ble avholdt med Byplankontoret, Bodø kommune, 30.10.2006. Her deltok representanter fra Byplanseksjonen og fra kommunalteknisk kontor.

Møte har vært avholdt 20.02.07 med Byplankontoret og U2 Arkitekter hvor planens begrensning i området rundt Grensen ble diskutert.

Møte har vært avholdt 16.10.09 med Byplankontoret, Kommunalteknisk kontor og representanter fra Faglig trafikkforum og Trygg trafikk. Trafikkforholdene i Torvgata ble diskutert.

Møte har vært avholdt 10.03.10 med Bodø kommunes eiendomskontor og Byplankontoret vedr. adkomst til fjernvarmeanlegg i Bankgata skole.

Det har vært gjennomført møter og korrespondanse med boligeiendommene mot Torvgata og Amtm. Hegges vei.

Møte med byplankontoret 01.02.11 med gjennomgang av utnyttelsesgrad og byggehøyder.

Idédugnad 16.02.11 med Oppvekst- og kulturavdelingen (Felles administrasjon oppvekst og kultur, Bankgata skole og BVO) og kommunens eiendomskontor. Tema som ble tatt opp var adkomst til fyringsanlegget på Bankgata skole samt trafikkforholdene nord for skolene.

Møter med byplankontoret 25.03.11 og 06.04.11 med gjennomgang av beskrivelse og bestemmelser samt skisser fra byplankontoret for området mot Bankgata og forbindelsen mellom Bankgata og Torvgata.

4. PLANFORSLAGET

4.1 Reguleringsformålene i planen

Byggeområdet er regulert til boligbebyggelse, offentlig bebyggelse (undervisning, annen offentlig tjenesteyting, samlingslokale), kommunalteknisk anlegg (trafo), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (kjørevei, fortau, gang- og sykkelvei, annen veggrunn – grøntareal, gatetun (av- og påstigning), parkeringsplasser, grønnstruktur (park) og hensynssoner (bevaring kulturmiljø og infrastruktursone).

4.2 Arealoppgave

Arealet fordeler seg slik på de forskjellige formålene:

12-5.1 Bebyggelse og anlegg

| | | |
|---|----------|------|
| Boligbebyggelse | 6,2 daa | |
| Forsamlingslokale, bevaring kulturmiljø | 0,4 daa | |
| Offentlig bebyggelse, undervisning | 32,0 daa | |
| Offentlig tjenesteyting | 0,8 daa | |
| Kommunalteknisk anlegg - trafo | 0,1 daa | 39,5 |

12-5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

| | | |
|--|---------|----------|
| Kjøreveier, fortau, gateun, gang- og sykkelvei | 8,3 daa | |
| Parkeringsplasser | 4,0 daa | 12,3 daa |

12-5.5 Grønnstruktur

| | | |
|------|--|---------|
| Park | | 2,2 daa |
|------|--|---------|

| | | |
|---|--|-----------------|
| Totalt innen planens begrensning | | 54,0 daa |
|---|--|-----------------|

4.3 Utnyttelsesgrad, høyder, struktur og mengder.

Utbyggingen av skoleområdene legger til rette for å gi en bedre sammenheng mellom skoleområdene på begge sider av Torvgata. Dette kan skje ved bygging av en broforbindelse over Torvgata og en overflatebearbeidelse av kjørebanelen.

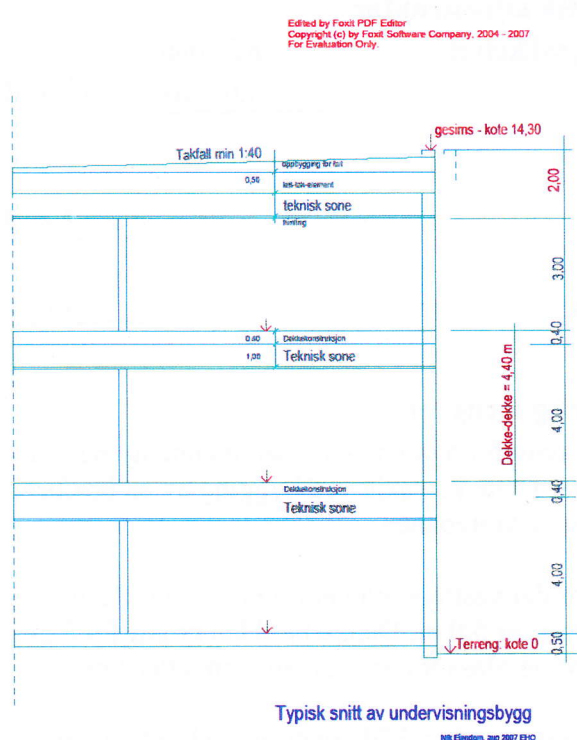
Gangbroen over Torvgata plasseres sør for det vestlige bygget i område O3. Bestemmelsenes § 2.2.7 angir at maksimal bredde på gangbroen er 5,0 m. Denne bredden er gitt for å gi plass til gangtrafikk (3,0 m), veggtykkelser (0,8 m) og plass for en stol, en benk eller lignende (1,2 m).

Det vil bli vurdert hvordan utbyggingen best kan skje, både over tid og hvilken tetthet som er gunstigst for skolefunksjonene. Alternativ utforming av bygningsmassen vil foreligge når skisseprosjekt er utarbeidet og vil danne grunnlag for detaljreguleringsarbeidet. Rammene innen hvert utbyggingsområde på planen er derfor angitt romslig, men er begrenset til en samlet utbygging på 35 000 m² BRA.

De foreliggende utbyggingsplanene er beregnet til 11 000 m² BRA som nybygg ut over den delen av eksisterende bygningsmasse som fortsatt skal benyttes, 17 000 m². Dette gir en samlet bygningsmasse på ca. 28 000 m² BRA. Mulig utbyggingsform er illustrert i vedlagt illustrasjonsplan, sist revidert januar 2012.

Utnyttelsesgraden er angitt i m² BRA innenfor angitte byggegrenser, og med maksimal byggehøyde angitt i bestemmelsene som høyde i m over planert terreng. I praksis tilsvarer dette følgende etasjetall:

- For skolebebyggelsen er det tatt inn i reguleringsbestemmelsene at maks. møne- og gesimshøyde for inntil 50 % av bebyggelsen i område O2 ikke skal overskride henholdsvis 20,5 m og 17,0 m, og at den øvrige bebyggelse skal ha en maksimal møne- og gesimshøyde på henholdsvis 17,8 og 14,3 m. Dette tilsvarer henholdsvis 4 og 3 etasjer med evt. loft i tillegg. Dette gir en mulighet for én etasjes høyere bebyggelse enn dagens situasjon.



Illustrasjon for 3-etasjes skolebygg. For 4-etasjes bygning økes gesimshøyden med 4,4 m, til en samlet høyde på 18,7 m.

For boligbebyggelsen BK1, BK2 og BF er det i reguleringsbestemmelsene gitt en maksimal gesimshøyde på 7,0 m med inntil 35° takfall.

Med forventede endringer av skoleetablering uten endring av byggehøydene i forhold til dagens situasjon (maks gesimshøyde på 14,5 m), vil man få et vesentlig tyngre bygningsmiljø med mindre variasjon og mindre utareal. Dette ansees ikke som gunstig verken for skoleområdet eller for de tilstøtende boligområdene. Det er derfor gitt mulighet for større byggehøyder enn i dag.

4.4 Universell utforming

Krav om universell utforming er nedfelt i Teknisk forskrift. Dette kravet skal imøtekommes så langt dette er mulig, med tanke på den eksisterende bygningsmassen.

4.5 Demografiske forhold

I dag er det 8 eneboliger og 23 leiligheter i planområdet. Dette tilsvarer anslagsvis 90 personer. Ved den planlagte utvidelsen av skoleområdet mot Torvgata vil antall boenheter bli redusert til 23 boenheter eller anslagsvis 62 personer.

4.6 Vegetasjon

Generelt skal eksisterende vegetasjon tas vare på så langt dette er mulig. Beplantning langs Aspåsveien forlenges til Torvgata, og det etableres en grønn skjerm mellom O1 og boligene nordfor og O1 og BK1. BK2 skal også skjermes med beplantning.

4.7 Klima

Utbygging av områdene vil ikke gi endrede klimaforhold. Hevning av etasjetallet fra 3 til 4 etasjer gir ikke endrede vindforhold på bakken. Nærmere vurderinger vil bli gjort i forbindelse med detaljreguleringsplanen.

4.8 Trafikk - samordnet areal og trafikkplanlegging

Veier

Amtmann Hegges vei foreslås omregulert til kjørbare gang- og sykkelvei.

Det er regulert fortau langs Torvgata, slik det er i dag. Etablering av skoleutbyggingen krever i seg selv ikke at situasjonen i Torvgata endres. Det er imidlertid regulert inn miljøgate i den delen av Torvgata som får mest gangtrafikk mellom skolene på østsiden og vestsiden av Torvgata for å sikre fotgjengerne ytterligere.

Det er regulert inn gangbro/bygning over Torvgata som forbindelse mellom skoleområdene på hver side av gaten. Det er også regulert inn gangbro over gangveien Amtm. Hegges vei med samme formål.

I denne områdeplanen angis mulighet for bilinnkjøring til skoleområdet, O2, fra Aspåsveien. Ved detaljplanlegging av skoleområdet er det mulig at mekaniker- og byggfag blir liggende mot Aspåsveien og i så fall behov for varelevering herfra med større biler. Det er ikke ønskelig at slik trafikk skal være inne i skoleområdet. Reguleringsbestemmelsene angir at disse forhold skal være avklart gjennom detaljreguleringsplanen.

På grunn av den beskjedne trafikken på Aspåsveien er det ikke regulert inn fortau der.

Interne veier innen området for øvrig er ikke regulert til eget formål, men inngår i byggeområdene.

Gnr/bnr 138/826 har etter gjeldende avtale adkomst over tilstøtende parkeringsplass, P1.

En stengning av Torvgata for gjennomgangstrafikk vil bare i beskjeden grad gi økt trafikksikkerhet, sett i forhold til at her ikke er registrert trafikkulykker. Stengning av Torvgata er derfor en løsning som man ikke har tenkt å vurdere nærmere i dette planarbeidet.

I den grad det vil være tungtrafikk til skolen, som følge av flytting av tekniske fag til sentrum, vil dette skje via Hålogalandsgata.

Parkering

Bodø kommunes vedtekter legges til grunn for parkeringsdekningen, og gjelder både for biler og sykler.

Etter ferdig utbygging er det beregnet at Bodø videregående skole skal ha 1500 elever. Av disse skal 72 elever være i lokalene på flymuseet. Sentrumsskolen beregnes derfor å ha ca. 1430 elever etter ferdigstillelse. Det vil være ca. 285 ansatte (årsverk). Samlet er dette 1715 elever og ansatte, en økning på 20,8 % i forhold til dagens situasjon.

For parkeringsberegningen medtas bare elever over 18 år. Dette vil utgjøre 296 elever. Ansatte vil utgjøre 285 personer. For elever er dette ingen økning i forhold til dagen situasjon. For ansatte er det en økning på 35 personer, eller 14 %. (Ref. pkt. 2.9 foran.)

Skolens parkeringsdekning ut fra fremtidig situasjon vil være slik med de to forskjellige beregningstallene:

| <u>Samme parkeringsdekning pr. person som i dag</u> | | | |
|---|---------------|-----|-------------------|
| 285 ansatte | 0,8 pl/person | 228 | parkeringsplasser |
| 296 elever over 18 år | 0,1 pl/person | 30 | parkeringsplasser |
| 581 | | 258 | parkeringsplasser |

Bodø kommunes parkeringsvedtekter vedtatt 12.02.2009

| Sone B | Bil | minstekrav | |
|--------|-----------------------|----------------|-----------------------|
| | 285 ansatte | 0,5 pl/årsverk | 143 parkeringsplasser |
| | 296 elever over 18 år | 0 pl/person | - parkeringsplasser |
| | 581 | | 143 parkeringsplasser |
| | Sykkel | minstekrav | |
| | 285 ansatte | 1 pl/årsverk | 285 sykkelplasser |
| | 1430 elever | 0,5 pl/person | 715 sykkelplasser |
| | 1715 | | 1 000 sykkelplasser |

Det er i planforslaget lagt til grunn Bodø kommunes "politiske vilje" til å redusere privatbilismen og søke å overføre trafikken til offentlig transport. Det er derfor for Bodø vgs. skole lagt til grunn minstekravet til parkeringsdekning, slik vedtektene gir grunnlag for. Dette fører til at antall parkeringsplasser vil bli redusert fra 230 (dagens) til 143.

Bruk av og parkeringsbehovet for scootere og motorsykler er ikke kartlagt. Det foreligger heller ikke normer for denne kategorien i gjeldende vedtekter/bestemmelser. Det regnes med at i tallene for sykkelbruk inkluderer bruk av motorsykler.

Parkering for sykler, motorsykler og deler av bilparkeringsplasser kan innpasses innen byggeområdene. Den endelige lokalisering og utforming av parkeringsplassene på skoletomtene skal konkretiseres gjennom utarbeidelse av detaljreguleringsplaner. Parkering skal vises på situasjonsplan i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

For boligene skal parkering dekket på egen tomt i hht. kommunens vedtekter.

Gang- og sykkelvei

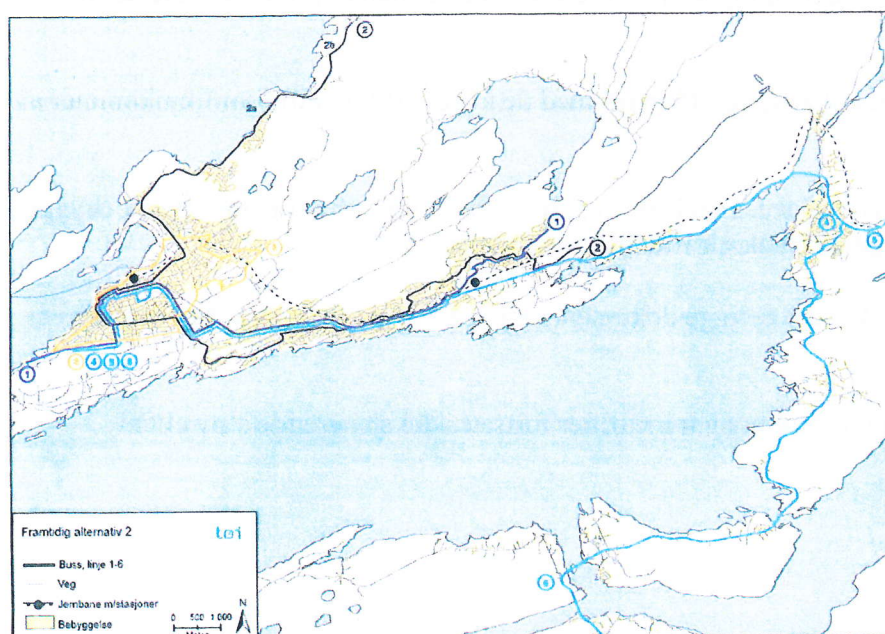
Sykeltrafikken vil kunne øke noe, anslagsvis 30 %.

Krysning av Torvgata mellom skoleanlegget på vestsiden og østsiden vil medføre økt persontrafikk i dette området, men begrenset til en kortere del av gaten. Gangbro over Torvgata som forbinder skolebygningene på hver side av Torvgata vil bedre trafikksikkerheten ved at den kryssende gangtrafikken reduseres.

Økningen i gang- og sykkeltrafikk vil ikke endre sikkerhetsbildet vesentlig i relasjon til den forholdsvis beskjedne trafikkmengden totalt.

For ytterligere å bedre trafikksikkerheten for gangtrafikken kan det etableres annet gatedekke i form av heller eller annen småskalabelegg i området hvor krysning foregår mellom skolens østre og vestre del. Herved vil denne del av gaten oppfattes mer som gågate enn som kjøregate av bilistene, og oppmerksomheten vil økes.

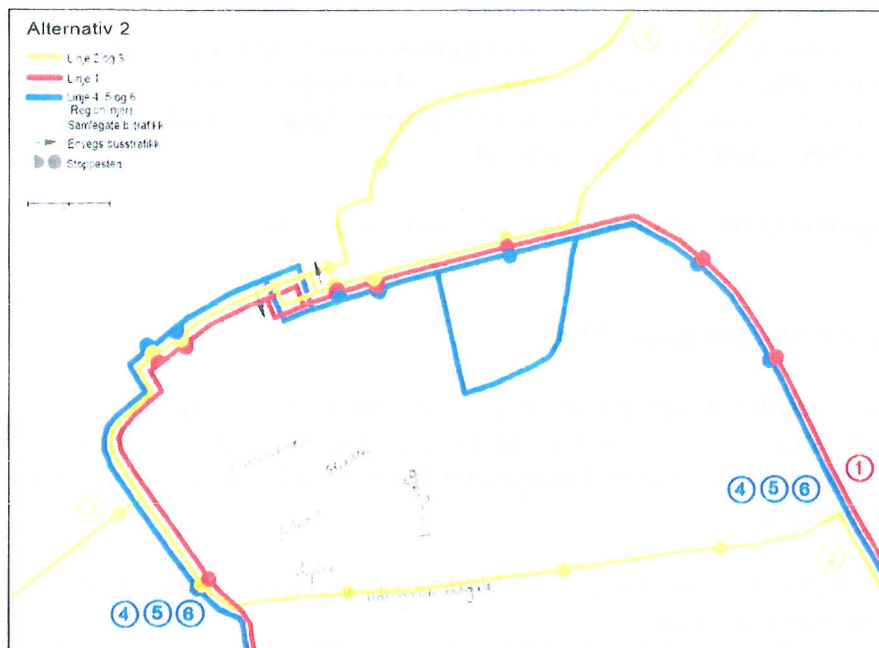
Gang- og sykkeltrafikken vil få en mindre justering for trafikken mellom Torvgata og Bankgata ved at det etableres en ny gang- og sykkelvei på nordsiden av Bankgata ungdomsskole.



Figur 6. Prinsipp for forslag til fremtidig linjenett i planområdet.

Kollektiv trafikk

Det er vedtatt omlegging av bussrutene i Bodø. Det vil bli nye bussholdeplasser ved dagens kulturhus i Hålogalandsgata og sør for skolen i Hålogalandsgata. Gangtrafikken vil da komme fra sør/sørvest og ikke lenger fra Bankgata eller Kongens gate. Dette er en forbedring i forhold til dagens situasjon.



Figur 7. Anbefalte traseer for buss i Bodø sentrum. Linjenumrene viser til prinsippeskissen for linjenettet i figur 5.

Trafikkstøy

Det forutsettes i reguleringsbestemmelsene at bebyggelsen i planområdet skal beskyttes mot støy ved hjelp av ytterveggisolering og/eller planløsning slik at det oppnås akseptable støynivåer i h.h.t. Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplaner, T-1442. NS 8175 gjelder. Støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på bygningen og på uteplass skal utarbeides. Utredningen skal foreligge ved søknad om rammetillatelse for bebyggelsen.

Krav til innendørs støynivå skal være tilfredsstillt med de krav til luftskifte som fremkommer av teknisk forskrift.

Planområdet ligger i gul flystøysone. Gul sone er en vurderingszone, hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Før bygninger tas i bruk skal det foreligge dokumentasjon på at krav til innendørs støynivå er ivarettatt.

Den beskjedne økningen i trafikkmengden medfører fortsatt ikke sjenerende støy eller forurensning.

4.9 Utvendig opphold og aktivitetsareal/lekeplasser

For boligene er det større arealer til ballspill etc. både øst for Torvgata, ”Skolegrus” og uteområdet til Aspåsen skole vestenfor.

Det er ikke regulert egne områder for lek innen planområdet bortsett fra et mindre parkområde inntil Grenden, mellom Torvgata og Bankgata. Nærlekeplass skal ved nye utbygginger ivaretas og vises i forbindelse med søknad om tiltak.

Ved vurdering av plassering og utforming av skolebygg skal det tas hensyn til at det blir avsatt tilstrekkelig uteoppholdsareal tilpasset elevenes alderstrinn.

4.10 Estetiske forhold

Bestemmelsene § 2.2.2 sier: ”Ved utformingen av bebyggelsen skal den estetiske utformingen tillegges stor vekt. Utformingen skal sees i sammenheng med de tilstøtende bygningene og ta hensyn til disse.”

Denne reguleringsplanen er en områdeplan. På grunnlag av skisseprosjekt vil det fremmes en detaljreguleringsplan. Her vil det ligge grunnlag for nærmere definering av høydevariasjoner innen planområdet og utforming.

5. ANDRE TILTAK I FORBINDELSE MED PLANEN

5.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Skoleområdet har ingen installasjoner eller anlegg som vil kunne forårsake skade av noen art innen området selv eller for tilgrensende områder i form av eksplosjoner, stråling eller annen forurensning.

Det vises til utfylt ROS-sjekkliste.

5.2 Konsekvenser for trafikkforholdene i tilgrensende områder

Planen endrer ikke trafikk mønstret for tilgrensende områder. En utbygging av området vil gi beskjeden økning i trafikk, noe som i første rekke vil gi trafikkøkning i Torvgata.

Det regnes ikke med at trafikkøkningen vil kreve utvidelse av eksisterende veier i de tilgrensende områdene.

5.3 Evt. økonomiske konsekvenser for Bodø kommune

En utbygging av området vil isolert sett ikke påføre Bodø kommune utgifter.

En eventuell oppgradering av vann og avløpsledninger må vurderes i sammenheng med detaljreguleringsplanen og utbyggingsavtale.