



**PLANBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR BANKGATA OG ASPÅSEN  
SKOLEOMRÅDER, BODØ SENTRUM**

Siste behandling i PNM komiteen dato: 07.06.2017

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato: 15.06.2017

Under K. Sak nummer: B5 12/100



.....  
formannskapssekretær

*Bestemmelser sist revidert 16.05.2017.*

**PLANBESTEMMELSER**

**§1 GENERELT**

**1.0 Formål**

Reguleringsplanen skal legge til rette for gode løsninger for atkomst, sykkel- og bilparkering til skolene Bankgata og Aspåsen, samt flerbrukshallen. Planen gir rammer for utvikling av uteområdene innenfor planavgrensningen. Området er en sentral del av grønnstrukturen i sentrum.

**1.1 Planavgrensning**

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart datert 20.04.17 i målestokk 1: 1000. Planen vil erstatte deler av følgende planer;

1. Områdereguleringsplan for Bodø videregående skole, med planID 1253
2. Detaljregulering for Bodø Videregående skole, sentrum, med planID 1286.
3. Reguleringsplan for Grensen, plan nr. 1089.
4. Reguleringsplan for Plysjbyen, plan nr. 1026.

## 1.2 Planområdets arealformål

Området reguleres til følgende formål, jfr. plan- og bygningsloven § 12-5:

### Bebyggelse og anlegg;

- Offentlig eller privat tjenesteyting
  - Undervisning (o\_BU1 og o\_BU2)
  - Barnehage (o\_BOP)
  - Annen offentlig eller privat tjenesteyting (o\_BAT1 og o\_BAT2)
- Andre typer bebyggelse og anlegg
  - Energianlegg (o\_BE)
- Idrettsanlegg
  - Idrett (o\_BIA)
  - Idrettshall/flerbrukshall (o\_BSS)

### Grønnstruktur:

- Friområde (o\_GF)
- Park (o\_GP)

### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Veg (o\_SV)
- Kjøreveg (o\_SKV og f\_SKV)
- Gang- og sykkelvei (O\_SGS)
- Gatetun (o\_SGT)
- Parkering (o\_SPA)

## 1.3 Hensynssoner jfr. pbl § 12-6

- H570. Hensynssone bevaring kulturmiljø.
  - H370. Faresone – Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
- Bestemmelsesområder, jfr. Pbl § 12-7
- Bestemmelsesområde #1
  - Bestemmelsesområde #2
  - Bestemmelsesområde #3
  - Bestemmelsesområde #4

## § 2 FELLES BESTEMMELSER

### 2.1 Massehåndtering

Innenfor areal som ligger i tiltaksområde A1 og A2 i planbeskrivelsen, kap. 5.14, skal håndtering av masser skje i henhold til konklusjonene i rapport for Miljøkartlegging av uteområdene ved Bankgata ungdomsskole, datert 12.07.16.

### 2.2 Krav til maks støynivå

Støygrenser fastsatt i Miljøverndepartementets (MD) retningslinje T-1442 gjelder for området. Dessuten gjelder utfyllende bestemmelser gitt i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 1.4.

### 2.3 Energi

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme er det tilknytningsplikt til fjernvarmenettet når konsesjonær har bekreftet at fjernvarme kan leveres på konsesjonsvilkår. Tilknytningsplikten gjelder både for private og offentlige bygg. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at alternative løsninger vil være miljømessig bedre.

## **2.4 Universell utforming**

Uteområder og atkomst til og i bygninger skal ha en universell utforming som sikrer tilgjengelighet for alle i tråd med teknisk forskrift.

## **2.5 Parkering**

Bankgata: Har 25 parkeringsplasser på P2 i tilliggende reguleringsplan *BVG skole Bodø sentrum, bakkenivå* plan ID 1286. I tillegg skal det legges til rette for maksimalt 10 parkeringsplasser innenfor regulert parkeringsformål, av disse skal 2 p- plasser være tilrettelagt for el-bil. I tillegg skal det tilrettelegges for 3 HC-plasser ved skolens inngangsparti, samt to HC- plasser og to p-plasser for vaktmestere på østsiden av Bankgata flerbrukshall.

Det skal etableres minimum 260 parkeringsplasser for sykkel ved Bankgata skole og ved flerbrukshallen. Halvparten av disse skal ha takoverbygg. Disse skal fordeles med 220 sykkelparkeringsplasser ved Bankgata skole og 40 stk. sykkelparkeringsplasser i tilknytning til flerbruksallen.

Gimle: Det skal etableres maksimalt 5 parkeringsplasser for bil og minimum 15 sykkelparkeringsplasser ved forsamlingshuset.

Bankgata 24B: Det skal etableres maksimalt 10 biloppstillingsplasser i tilknytning til tannklinikken, hvorav en parkeringsplass for HC parkering ved inngangspartiet. Det skal i tillegg etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser.

Aspåsen skole: Det skal etableres maksimalt 25 parkeringsplasser for bil, hvorav 2 HC plasser nært ny inngang (etter ombygning), samt to p-plasser for el- bil. Det skal etableres minimum 150 parkeringsplasser for sykkel og 2/3 av disse skal ha takoverbygg.

Det skal utarbeides en helhetlig detaljprosjektering for utearealene vest/sørvest for Aspåsen skole, der trafiksikker atkomst, bilparkering, sykkelparkering inngår, ref. §6.

Asphaugen barnehage: Det skal etableres maksimalt 25 parkeringsplasser for bil, hvorav 2 plasser skal være tilrettelagt for HC- parkering og en p-plass for el- bil.

Parkeringsarealet og atkomstarealet nord for Asphaugen barnehage skal detaljprosjekteres. Trafiksikker atkomst, bilparkering, sykkelparkering skal inngå, ref. §6.

## **2.6 Kulturminner**

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller levninger, for eksempel ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturminnemyndighetene omgående, jf. Lov 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 8. Sametinget skal ha særskilt varsel.

## **§ 3. GENERELLE BESTEMMELSER**

### **3.1 Bebyggelse for offentlig tjenesteyting og undervisning**

I området kan det oppføres bygninger og gjennomføres tilbygg/ombygging av eksisterende bebyggelse. Det settes generelt krav til høy kvalitet på oppgradering/ombygging av bygg og uteanlegg.

### **3.2 Lekeareal**

Utearealene til Aspåsen skole og Bankgata skole er beregnet for lek, rekreasjon og fysisk aktivitet. Det skal sikres en trygg kobling mellom utearealene.

Det skal utarbeides en detaljert plan for tilrettelegging for lek og aktivitet på arealene for begge skoleområdene. Gjeldende lover og forskrifter skal dokumenteres oppfylt (HMS, Produksjonskontroll-loven, Internkontrollforskriften, Forskrift om miljørettet helsevern, Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr).

Uteområdene skal, etter skoletid, fungere som bydelsparker og arealene skal være allment tilgjengelig for lek, aktivitet, gange og rekreasjon. Eksisterende atkomster skal sikres og tydeliggjøres. Det skal legges vekt på universell utforming ved planlegging og utforming av alle tekniske installasjoner innenfor planområdet.

### **3.3 Krav til bevaring av vegetasjon**

Eksisterende trær og busker skal bevares ut fra en helhetlig vurdering av tilstand, universell utforming, samt klima- og miljøverdi.

## **§ 4. OMRÅDER FOR AREALBRUKSFORMÅL**

### **4.1 Bebyggelse og anlegg**

#### **4.1.1 Offentlig tjenesteyting o\_BU1**

Område o\_BU1 omfatter Bankgata ungdomsskole. Tillatt mønehøyde er 18 meter. På taket kan det plasseres tekniske installasjoner med høyde inntil 2 meter over mønehøyden. Tekniske installasjoner skal være tilbaketrukket fra gesims. Utnyttelsesgraden er satt til % BYA= 35 %.

Det skal tilrettelegges for nødvendig sykkelparkering, bussparkering og vare-/passasjertransport ved skolebygg, samt areal for renovasjonsløsning. Uteoppholdsareal skal møbleres med godkjent utstyr i h.t. gjeldende lover og forskrifter.

#### **4.1.2 Offentlig tjenesteyting o\_BU2**

Område o\_BU2 omfatter eksisterende Aspåsen barneskole og Bodø kulturskole med tilhørende gymsal. Skolebygget har tre etasjer med øverste tillatte gesimshøyde = mønehøyde = 15 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Utvendige fasader og tak er omfattet av hensynssone bevaring, se § 6.1. Utnyttelsesgraden er satt til % BYA= 40 %.

Det kan tilrettelegges for nødvendig sykkel-, bil- og bussparkering, droppsoner, korttidsparkering og vare-/passasjertransport innenfor areal avmerket som bestemmelsesområde; *Best. 2*. Innenfor samme areal skal det også avsettes areal for fortau, renovasjonsløsning og uteoppholdsareal. Uteoppholdsareal skal møbleres med godkjent utstyr i h.t. gjeldende lover og forskrifter. Søknadspliktige tiltak skal sendes regional kulturminnemyndighet til uttalelse.

#### **4.1.3. Offentlig tjenesteyting o\_BOP**

Område o\_BOP omfatter eksisterende Asphaugen barnehage. Eksisterende bebyggelse har en etasje med øverste tillatte mønehøyde på 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Utnyttelsesgraden er satt til % BYA= 35 %.

Det skal, innenfor areal merket med bestemmelsesområde # 3, i tilstrekkelig grad avsettes areal for; nødvendig sykkel-, bilparkering, droppsoner, korttidsparkering og vare-/passasjertransport.

Uteoppholdsareal skal møbleres med godkjent utstyr i h.t. norske lover og forskrifter. HMS systemet skal oppgraderes.

#### **4.1.4. Offentlig tjenesteyting o\_BAT 1**

Område o\_BAT 1 omfatter Gimle. Eksisterende hovedbygning er omfattet av hensynssone bevaring, se § 6.1.2. *H570\_2*.

Det er tillatt å rive eksisterende tilbygg i nord og oppføre nytt tilbygg. Et nytt tilbygg kan oppføres som kontrast eller som kopi av hovedbygningen, men må tilpasses husets symmetri og underordne seg hovedbygningen mhp. på volum og byggehøyder.

Øverste tillatte mønehøyde på 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Utnyttelsesgraden er satt til % BYA= 35 %.

Arkitektur/prosjektering settes i tiltaksklasse 3 og det settes krav om dokumentert erfaring fra tilpassing til verneverdig bebyggelse. Søknadspliktige tiltak skal sendes regional kulturminne-myndighet til uttalelse.

#### **4.1.5. Offentlig tjenesteyting o\_BAT 2**

Område o\_BAT 2 omfatter bygg for den offentlige tannhelsetjenesten i Bankgata 24B.

Øverste tillatte mønehøyde er på 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Utnyttelsesgraden er satt til % BYA= 45 %.

#### **4.1.6 Idrettsanlegg o\_BIA**

På dette arealet kan det tilrettelegges for idrettsaktivitet; ballsport, skøyteidrett oa. sportsaktiviteter. Det kan også oppføres skøytebane/aktivitetsområde med takoverbygg.

Areal som er omfattet av bestemmelsesområde; # 1 kan midlertidig benyttes til parkering, se § 6.2.

#### **4.1.7 Idrettsstadion o\_BSS**

Område o\_BSS omfatter Bankgata flerbrukshall. Øverste tillatte mønehøyde er på 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Utnyttelsesgraden er satt til % BYA= 100 %.

#### **4.1.8 Energianlegg BE**

I området er det etablert kommunalteknisk anlegg, trafo. Atkomsten til denne trafostasjonen skal til enhver tid være tilgjengelig for drift.

Trafostasjonen er omfattet av hensynssone H370. Faresone – Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler), se § 6.1.3.

### **4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

#### **4.2.1 Offentlig kjørevei o\_SKV**

Offentlig kjøreveier; Bankgata, Hålogalandsveien og atkomst til o\_BU1.

#### **4.2.2 Offentlig kjørevei o\_SV**

Offentlig snuhammer i enden av Aspåsveien.

#### **4.2.3 Felles kjøreveg f\_SKV**

Områder benevnt med signaturen f\_SKV er felles atkomstvei for boligene innenfor planområdet for Grensen, Plan Id: 1089. Veien skal ha bredde på 4.0 m og ha atkomst fra vest. Veien skal stenges i grense mot reguleringsformål o\_BAT1 i øst.

#### **4.2.4 Gang- og sykkelvei o\_SGS**

Det er regulert gang- og sykkelvei i en bredde på 3,5 meter i gjennomsnitt.

#### **4.2.5 Gatetun 0\_SGT**

Innenfor areal avsatt til gatetun ved Bankgata skole, skal det opparbeides sykkelparkeringsplasser atkomstareal for varelevering, HC- parkering og gang- og sykkelvei. Innenfor arealet skal det også

etableres parkmessig opparbeidete grøntarealer. Gatetunet skal opparbeide med høy kvalitet m. h. p. materialvalg, møblering og beplantning. Eksisterende trær innenfor området skal søkes bevart.

Innenfor området er det kun tillatt med motorisert ferdsel som er tilknyttet drift av skole og idrettsanlegg, samt HC-kjøring til inngangsparti. HC-parkering på oppmerkede plasser er tillatt.

### **4.3 Grønnstruktur**

#### **4.3.1 Friområde o\_GF**

Innenfor areal avsatt til friområde ved Aspåsen skole skal det legges til rette for lek og aktivitet, samt allmenn ferdsel. Det er tillatt å oppføre aktivitetsapparater, turveier og lysarmatur innenfor området.

Det er tillatt å oppføre mindre bygninger i tilknytning til skolen, samt i forbindelse med renovering av skolen. Bygningene skal hensynta friområdets funksjon som leke- og aktivitetsområde, og midlertidige byggverk skal fjernes ved opphør av bruk.

Eksisterende trær og busker bevares der det er hensiktsmessig ut fra vurdering av tilstand, klima- og miljøverdi og ut fra hensynet til universell utforming.

Det avsettes en tursti/grønnkorridor med minimum 3 meters bredde fra plangrensen i nord, mellom Asphaugen barnehage og Bodø videregående skole, med forbindelse sørover mot Hålogalandsgata. Gangforbindelsen må sees i sammenheng med overordnet grønnstruktur.

Eksisterende gangvei fra Amtmann Heggsvet og vestover mot Hålogalandsgata skal oppgraderes med minimumsbredde på 2,5 meter m/ fast dekke og naturlige ledelinjer. Det skal også etableres sammenhengende belysning fra plangrensen i øst til og med skoleområdet ved Aspåsen skole. Gangveien skal stenges for atkomst med bil fra Amtmann Heggsvet. Stengselet skal settes opp i plangrensen mot øst.

#### **4.3.2 Park o\_GP**

Parken skal opparbeides etter en detaljert plan. Området er en del av detaljplan for uteområdet nord for Bankgata skole, område o\_BU1. Det skal tilrettelegges for opphold og snarveise.

## **§ 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

a) Kommunaltekniske planer som omfatter vei, vann, avløp, gatelys og lekeplasser skal sendes Byteknikk for godkjenning. Skisseplan skal være godkjent før det kan gis rammetillatelse. Detaljplan for lekeområder inkludert dokumentasjon i h.t. gjeldende lover og forskrifter skal være godkjent for igangsetningstillatelse blir gitt.

b) Før det gis igangsetningstillatelse innenfor området skal alle offentlige vei-, fortaus- og ledningsanlegg som skal overtas av Bodø kommune være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

c) 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. Støygrenser og varslingsplikt som fastsatt i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 gjøres gjeldende.

d) Før igangsetting innenfor byggeområdene i planen skal plan for håndtering av forurensede masser være dokumentert i egen tiltaksplan.

e) Før igangsetting av byggearbeider innenfor områder avmerket som bestemmelsesområde 2, 3 og 4, skal de enkelte delområdene være ferdig detaljprosjektert. Ved detaljprosjektering skal en i nødvendig grad avsette areal for parkering, atkomst, droppsoner, gangveier, sykkelveier, bussholdeplass og avfallshåndtering. Planene skal være godkjent av Byteknikk.

e) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal uteområder være opparbeidet i henhold til tillatelsen og i h.t. gjeldende lover og forskrifter.

f) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal offentlige arealer og offentlig infrastruktur som er felles med privat reguleringsplan for Grensen, PlanId 1089, være sikret opparbeidet. Dette gjelder del av o\_SKV og f\_SKV.

## § 6 HENSYNSSONER

### 6.1 Hensynssone bevaring kulturmiljø

#### 6.1.1. H570\_1

*Hensynssonen omfatter Aspåsen skole.*

Bevaringen gjelder bygningens form, fasader og takflate. Det er ikke tillatt å rive skolebygningen, men eventuell tilbakeføring er tillatt. Innvendig kan bygningen bygges om og tilpasses nye behov.

Det er ikke tillatt med fasadeendringer som forandrer bygningens tidstypiske karakter. Originale detaljer skal så langt som mulig beholdes. Det er ikke tillatt med byggetiltak som forstyrrer skolens eksponering ut mot Hålogalandsgaten.

Mindre endringer og tilpasninger skal kun skje når det er nødvending for byggets funksjon, og da på en slik måte at det ikke forringer eller endrer byggets arkitektur og uttrykk, samt materialbruk og bygningsdetaljer.

Arkitektur/prosjektering settes i tiltaksklasse 3 og det settes krav om dokumentert erfaring fra rehabilitering av verneverdig bebyggelse.

#### 6.1.2. H570\_2

*Hensynssonen omfatter Gimle.*

Det er ikke tillatt å rive hovedbygningen eller endre byggets fasade og eksterior inkludert takflater, dette gjelder ytre form, materialbruk og bygningsdetaljer.

Ved vedlikehold og istandsetting av hovedbygningen skal så lite som mulig av eksisterende materialer og bygningselementer skiftes ut, og arbeidet skal være basert på dokumentert kunnskap. Ved skifte av taktekke skal materialet tilbakeføres til skifer.

Det er tillatt å skifte ut vinduer hvis disse erstattes med mest mulig nøyaktige kopier av de originale. Det tillates også mindre åpninger i yttervegg for ventilasjon o.l. hvis disse tilpasses eksisterende fasader.

#### 6.1.3. H370. Faresone – Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

Hensynssonen omfatter eksisterende trafostasjon nord for Bankgata skole. Det skal utvises varsomhet ved alle typer tekniske tiltak i/ved trafostasjonen av hensyn til helse- miljø og sikkerhet.

### 6.2. Bestemmelsesområde # 1.

Areal som inngår i dette bestemmelsesområdet kan benyttes til midlertidig parkering for idrettsanlegget ved Bankgata skole, samt tilhørende skoleanlegg. Når det er behov for å bygge ut arealet til idrettsformål skal parkering opphøre og arealet brukes til offentlig tilgjengelig idrettsformål.

### 6.3. Bestemmelsesområde # 2.

Før det iverksettes bygge- og anleggstiltak på utearealene vest/sørvest for Aspåsen skole, skal området være ferdig detaljprosjektert. I en slik plan skal det avsettes areal for trafiksikker adkomst/bilparkering, sykkelparkering, varemottak, HC- parkering, gang/sykkelvei, bussholdeplass,

droppsone og område for avfallshåndtering. Atkomst kan justeres ved byggesak. Detaljprosjekteringen skal være godkjent av Byteknikk.

**6.4. Bestemmelsesområde # 3.**

Det skal utarbeides en detaljprosjektering for atkomstarealene og parkeringsarealet nord for Asphaugen barnehage. En slik plan skal vektlegge løsninger for trafiksikker hente/bringesituasjon og avsette areal for atkomst, bilparkering og HC-parkering. Detaljprosjekteringen skal være godkjent av Byteknikk.

**6.5. Bestemmelsesområde # 4.**

Det skal utarbeides en detaljprosjektering for trafikkarealet som inngår i bestemmelsesområdet. I en slik plan skal det i nødvendig grad avsettes areal for droppsone, bussholdeplass, gangvei og gjennomgående sykkeltrasé. Detaljprosjekteringen skal være godkjent av Byteknikk.