

Planbeskrivelse til oppstartsmøte

Ny fløy Fylkeshuset i Bodø

1. Bakgrunn for oppstart av planarbeidet

Planforslaget utarbeides og sendes inn av Selberg Arkitekter AS på vegne av oppdragsgiver Nordland Fylkeskommune.

Hensikten med planen er å utarbeide en detaljert reguleringsplan som legger til rette for utvidelse av det eksisterende Fylkeshuset. Dagens arealbruk avsatt i kommuneplanens arealdel 2014 - 2026 er offentlig tjenesteyting. Planforslag er i overensstemmelse med formål i KPA, og utvidelsen overstiger ikke 15 000 m² BRA, iht. punkt 30 Vedlegg I i Forskrift om konsekvensutredninger. Det vurderes derfor ikke til å være behov for en konsekvensutredning av tiltaket i henhold til forskriften.

Fylkeshuset er lokalisert på eiendommen Prinsens, gate 100 gnr./bnr. 138/3048, og er på ca. 8 daa.

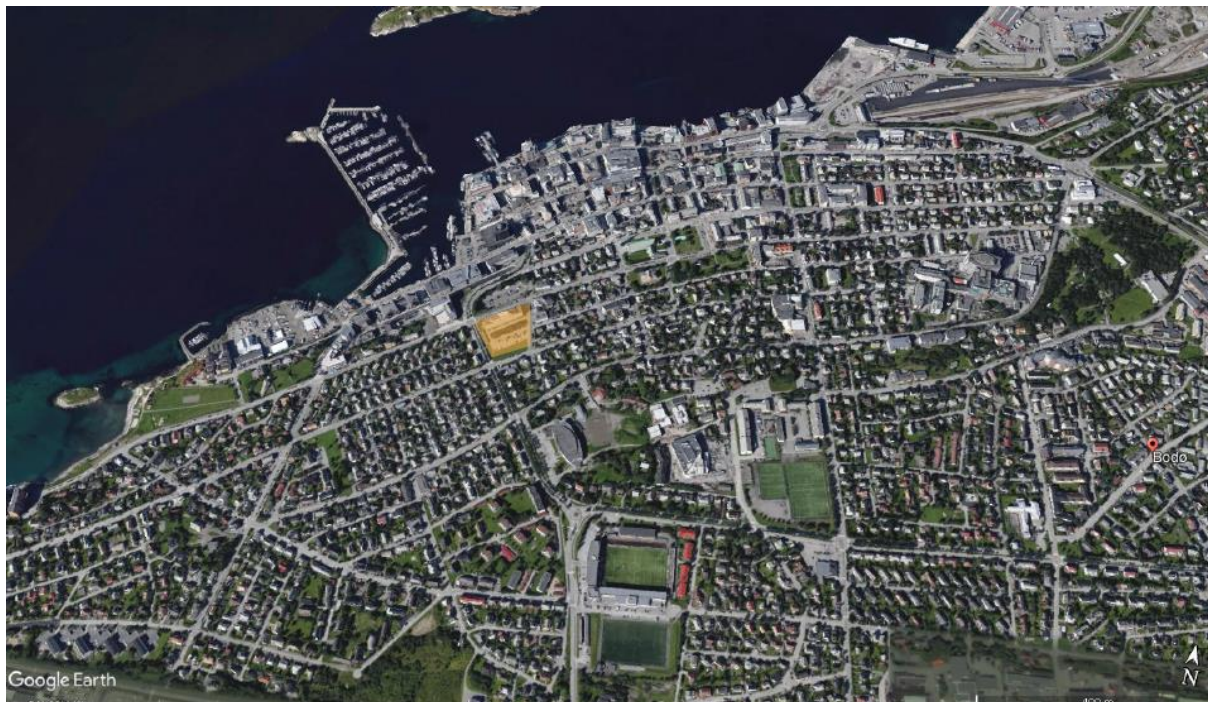
Eiendommen består av eksisterende fylkeshus plassert på nordsiden i kvartalet langs prinsens gate, og en stor parkeringsplass på bakken sentralt i kvartalet. I sør mot Fredensborgveien er det opparbeidet plenarealer.



Figur 1: Fylkeshuset med parkeringsplass i forgrunnen.

2. Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold

Beliggenhet og planavgrensning



Figur 3: Planområdets beliggenhet (Kilde: Google Earth).



Figur 2: Planavgrensning.

Planområdet ligger i kvartalet Prinsens gate 100, definert som sone A, (bykjernen) i kommuneplanens arealdel.

Planavgrensningen følger kvartalstrukturen - mot Prinsens gate i nord og Hålogalandsgata mot vest, samt Fredensborgveien i sør og Nyholmsgata mot øst.

Planområdet omfatter i hovedsak gnr./bnr. 138/3048, men man har valgt og også inkludere areal til fortau i reguleringen. Planområdet blir da på ca. 8 daa.

Planstatus

Kommuneplanens arealdel 2014-2026

I kommuneplanens arealdel 2014-2026 ligger planområdet innenfor *kvartal 1.99, Prinsens gate 100*. Formålet er offentlig tjenesteyting - nåværende.



Figur 4: Planområdet har formål offentlig tjenesteyting i Kommuneplanens arealdel 2014-2026.

Det er også et forslag til ny kommuneplanens arealdel i Bodø kommune under utarbeidelse, og denne lå ute til offentlig ettersyn og høring 30-03-29.05.2017. Planområdet har samme formål, offentlig tjenesteyting, som i gjeldende KPA. Maks byggehøyde er angitt til 6 etasjer.

Kommunedelplan for sykkel 2017-2025

I kommunedelplan for sykkel er Hålogalandsgata, som ligger vest for planområdet, lagt inn som en prioritert sykkelrute.

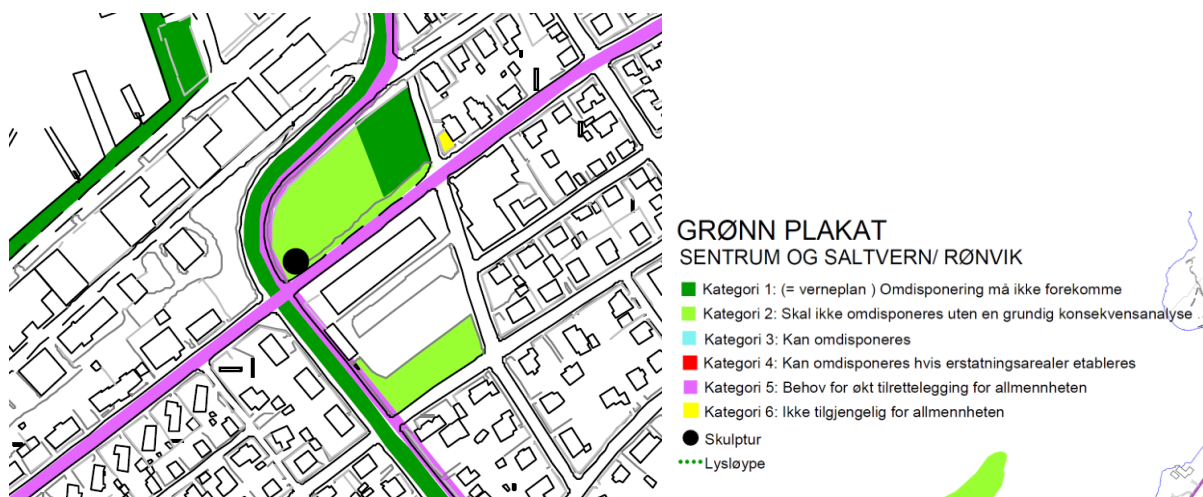


Figur 4: Kommunedelplan for sykkel 2017-2025. Hålogalandsgata er markert med rødt.

Grønnstrukturplan for Bodø kommune

I gjeldende grønnstrukturplan for Bodø sentrum ligger deler av tomten inne som «*Kategori 2: Skal ikke omdisponeres uten en grundig konsekvensanalyse*». Dette er i dag kun et plenareal på tomten. I tilsvarende temakart (tilhørende KPA) for «rekreasjon» ligger området inne som «park». Det er også utarbeidet en rapport «Grønnstruktur i Bodø sentrum», der tomten er omtalt og vurdert («Parken ved Håloglandsgata, s. 33»).

I forslag til revidert grønnstrukturplan 2018-2030 (høringskart 21.02.2017) ligger tomten inne som «*Grøntområder tilknyttet institusjoner/arbeidsplasser(G/I)*».



Figur 5: Grønn plakat (Bodø kommune, 2002).

Reguleringsplanstatus



Figur 6: Gjeldende reguleringsplaner til venstre. Reguleringsplanforslag for kvartal 99 (planId 18042016018) med plankart i midten, og illustrasjon helt til høyre.

Selve planområdet er i dag uregulert. Området grenser imidlertid inn til regulerte områder i nord, vest og nordøst.

Gjeldende formål nord for Fylkeshuset er foreløpig vegformål, men ifølge Bodø kommunes kartinnsyn, pågår det regulering av området med arealbruk tiltenkt parkeringsanlegg og park på tak. I denne planen er det også regulert tosidig fortau.

3. Eksisterende situasjon

Arealbruk

Eiendommen består av eksisterende Fylkeshus plassert på nordsiden i kvartalet langs prinsens gate, og en stor parkeringsplass på bakken sentralt i kvartalet. I sør mot Fredensborgveien er det opparbeidet plenarealer.



Figur 5: Eksisterende situasjon

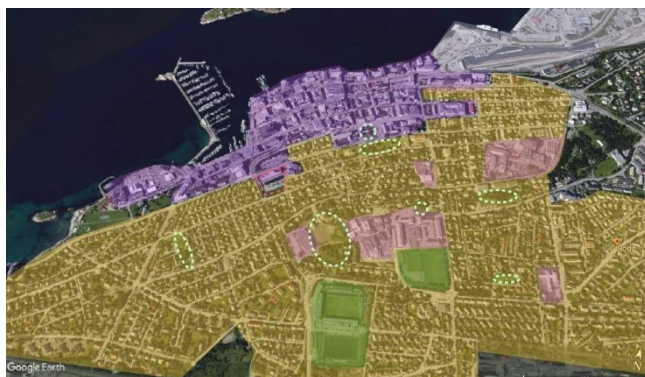
Stedets arkitektur



Når man ser flyfoto av de sentrale områdene av Bodø er det tydelig at byen er basert på en rutenettsplan, med kvartalsmessig organisering av gater og bebyggelse. Dette gir en tydelig struktur av både sentrum og boligbebyggelsen.

Gate- og byromsstrukturen man finner i dag, har opprinnelse fra planen fra 1943 for Brente Steders Regulering (BSR), tegnet av Sverre Pedersen. Denne planen har en tydelig romstruktur, med siktlinjer mot markerte landskapselement i byens omgivelser. Planen viser en tydelig kobling mellom byen og havet. Gatene går uhindret fra kvartalsstrukturen og ned mot kaia.

I sentrum er kvartalene mer bymessig («Den tette byen»), med lukkede og åpne karreer.



Figur 7: Kvartalsstruktur med gatenett, og delområder med ulik typologi og utnyttelsesgrad.

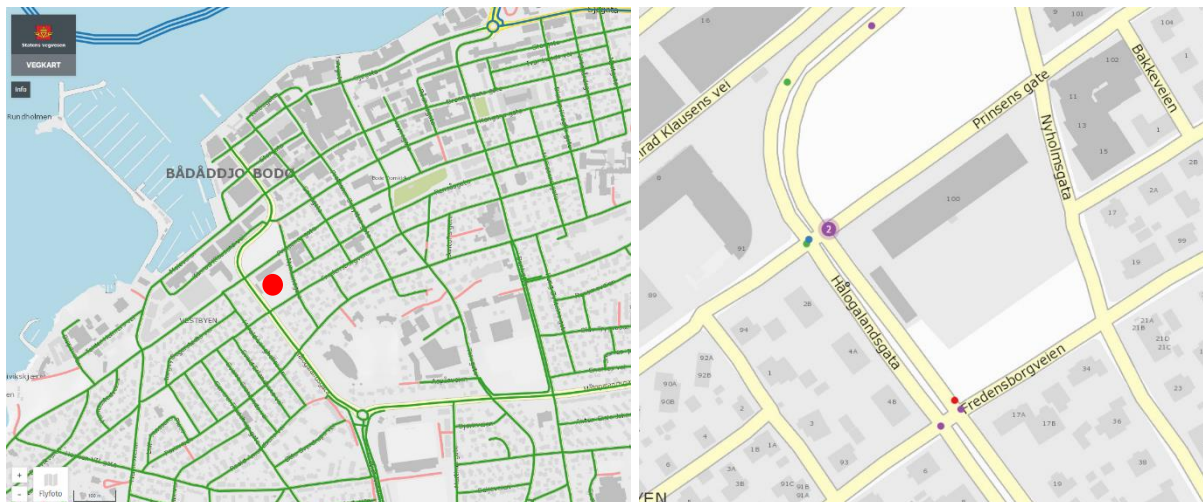
Tomten med Fylkeshuset ligger imidlertid i overgangssonen mellom

sentrumsområdet «den tette byen», og den tilgrensede boligbebyggelsen med «hageby» og småhuspreg. I likhet med sentrumsområdet, er også boligbebyggelsen strukturert i et markant rutenett med kvartaler, og både sentrum og boligområdene har et relativt homogent og enkelt uttrykk. Boligkvartalene er imidlertid mer åpne med enkeltstående bygg, og der villabebyggelsen med tilhørende hager gir et grønt, og frodig preg. Selve sentrumsområdet har i mindre grad grønne områder, og oppleves «hardere» og med mer urbane byrom.

Planområdet, Prinsens gate 100, ligger på platået over sentrum på ca. kote 14-15. Kvartalet er tilnærmet formet som et trapes og danner gode by- og gaterom mot tiliggende bebyggelse. Fylkeshuset er plassert langs Prinsens gate mot nord, og framstår godt eksponert bygg mot sentrum og kontrasterende mot småhusbebyggelsen.

Boligbebyggelsen i naboområdene består i stor grad av 2-etasjers småhusbebyggelse i tre, med saltak. Rett vest for planområdet ligger «Svenskebyen», som representerer en viktig del av norsk boligbygging under okkupasjonen under andre verdenskrig. Boligområdet forteller historien om stor boligmangel etter at Bodø ble bombet i begynnelsen av krigen, og hvordan nødhjelp fra Sverige bidro til å reise nye boliger under okkupasjonen (Kilde: Riksantikvaren). «Svenskbyen» er klassifisert som fredet kulturmiljø, med nasjonale interesser i by.

Trafikkforhold



Figur 8: Grønn = kommunal veg, Rød = privat veg. Registrerte trafikkulykker Figur 6: Trafikksituasjonen. Rød=fotgjenger, blå=sykkellulykke, grønn= MC-ulykke, lilla=bilulykke veg (Kilde: Statens vegvesen, vegkart.no. NVDB).

Planområdet ligger omkranset av de kommunale gatene/veiene Hålogalandsgata i vest, Fredensborgveien i sør, Nyholmsgata i øst, og Prinsens gate i nord.

Hålogalandsgata er en sentral vei i Bodø, og fungerer som samlegate for store deler av trafikken. Fartsgrensen er 40 km/t og har en ÅDT mellom 5300-6650 (Kilde: Kommunedelplan for sykkel 2017). Gate har et urbant preg med grønn midtrabatt med trerekke, og langsgående gateparkering i begge kjøreretninger.

Gående og syklende

Det er etablert fortau langs Hålogalandsgata, og veien er registrert som prioritert sykkelveg. Det er i midlertid ikke etablert eget sykkelfelt i denne gata i dag. Det er også etablert fortau rundt resten av kvartalet Prinsens gate 100, med unntak av langs Fredensborgveien. Nyholmsgata, øst for planområdet, er en viktig gangforbindelse inn mot sentrum. Her er det fortau på begge sider av vegen, men disse er smale – spesielt på siden mot Fylkesbygget.

Kollektivtrafikk

Området har god kollektivdekning, og nærmeste bussholdeplass ligger rett nord for eksisterende bygg, i Prinsens gate (betjent av bussrute 1, 2, 3 og 4).

Trafikkulykker

Det er registrert én ulykke med henholdsvis gående i Hålogalandsgata (2003), og én syklende i krysset Prinsens gate og Hålogalandsgata (1995). I tillegg er det henholdsvis 2 bilulykker i krysset Prinsens gate og Hålogalandsgata og krysset Fredensborgveien og Hålogalandsgata. Kun lettere skader.



Figur 9: Hålogalandsgata til venstre, og Fredensborgveien til høyre (Kilde: google streetview).

Grunnforhold

Området er tilnærmet flatt, omtrent på kote +15. Grunnforholdene på tomten består i hovedsak av meget fast leire med tykkelse 14-23 m over berg. Norconsult har gjort en geoteknisk og miljøtekniske vurderinger av tomten (5175928-RIG01, 25.09.2017 og FG-01, 18.08.2017).

Området ligger innenfor kommunens aktsomhetsområde for forurenset grunn.

Det er påvist forurensning i området, noe som framgår av rapport for miljøteknisk grunnundersøkelse, (Norconsult 18.08.2017). Tiltaksplan for forurenset grunn skal utarbeides.

Naturmangfold og rekreasjon

Det er ingen registreringer i naturbase. Det er noe grøntareal innenfor tomta, men dette er i hovedsak plen, i tillegg til noen trær i tilknytning eksisterende bygg og parkeringsplass. Det er tvilsomt at dette har noen stor verdi for biologisk mangfold, men det bidrar til områdets grønne preg. Området inngår også i kommunedelplan for grønnstruktur, som omtalt i kapittel 2.

Kulturmiljø- og kulturminner



Figur 10: Oversikt over kulturminner, samt SEFRAK-bygg (Kilde: miljøstatus.no). Planområdet er markert med rød sirkel.

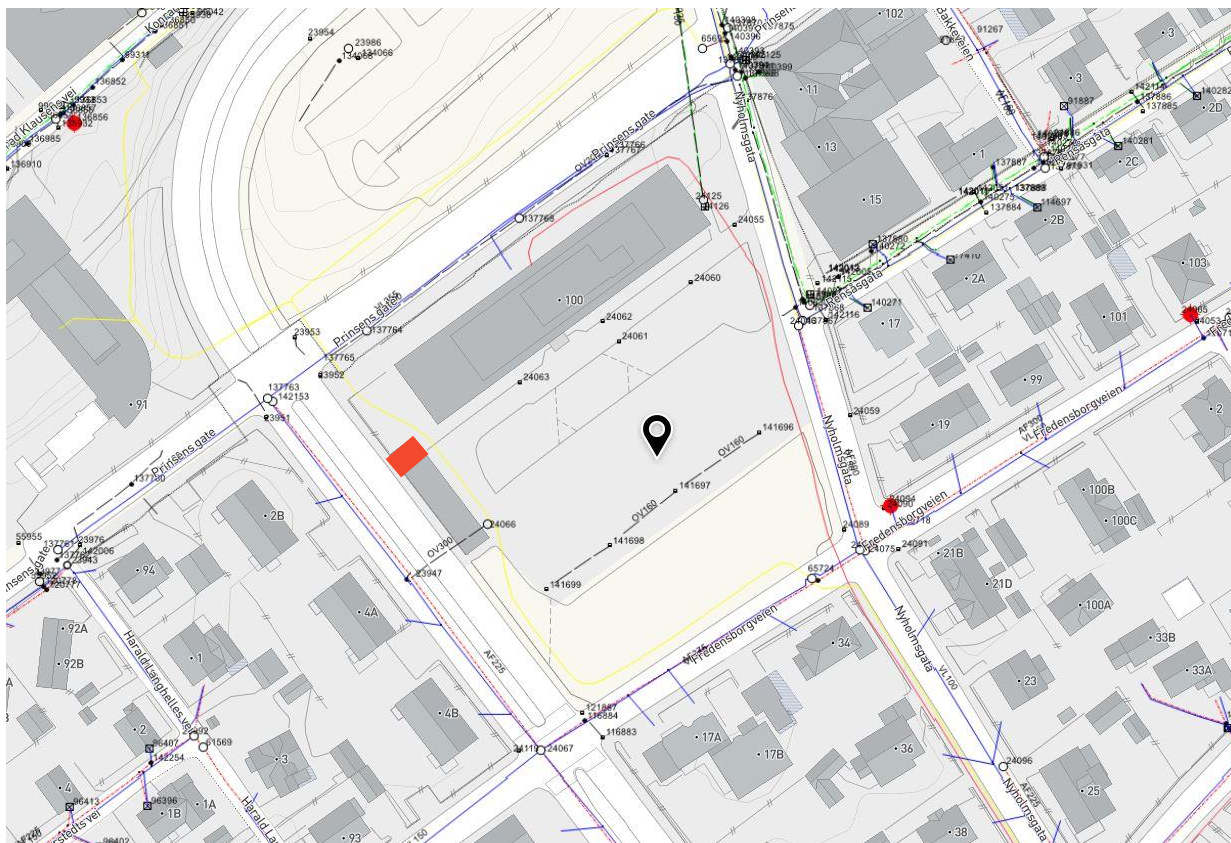
Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner, kulturmiljøer eller bygninger i Kulturminnesøk.no og SEFRAK-registeret i eller i nærheten av planområdet. Området grenser inn til kulturminneområde i vest: «Svenskebyen». «Nasjonal interesseområde» i by (kilde: Riksantikvaren).

I forslag til KPA 2018-2030 er det utarbeidet et temakart som viser kulturminner i sentrum.

Barn og unges bruk av området

Området omfatter et offentlig bygg, og har noe grøntareal. Utover Fylkesbyggets besøksfunksjon vurderes tomten i liten grad til å være benyttet av barn og unge til lek og opphold (ingen spor etter at området er brukt av barn og unge).

Teknisk infrastruktur



Figur 11: VA-kart i eksisterende situasjon. Trafostasjon innenfor planområdet er markert med en rød boks.

Det skal utarbeides en prinsipiell VA-plan som følger reguleringsplanen ved levering av komplett plan. Tomten ligger innenfor område med krav til tilknytning til fjernvarme (ledninger i Nyholmsgata).

Det ligger en trafostasjon i nordvestre del av tomten.

4. Beskrivelse av planforslaget



Figur 12: Situasjonsplan som viser eks. og nytt bygg.

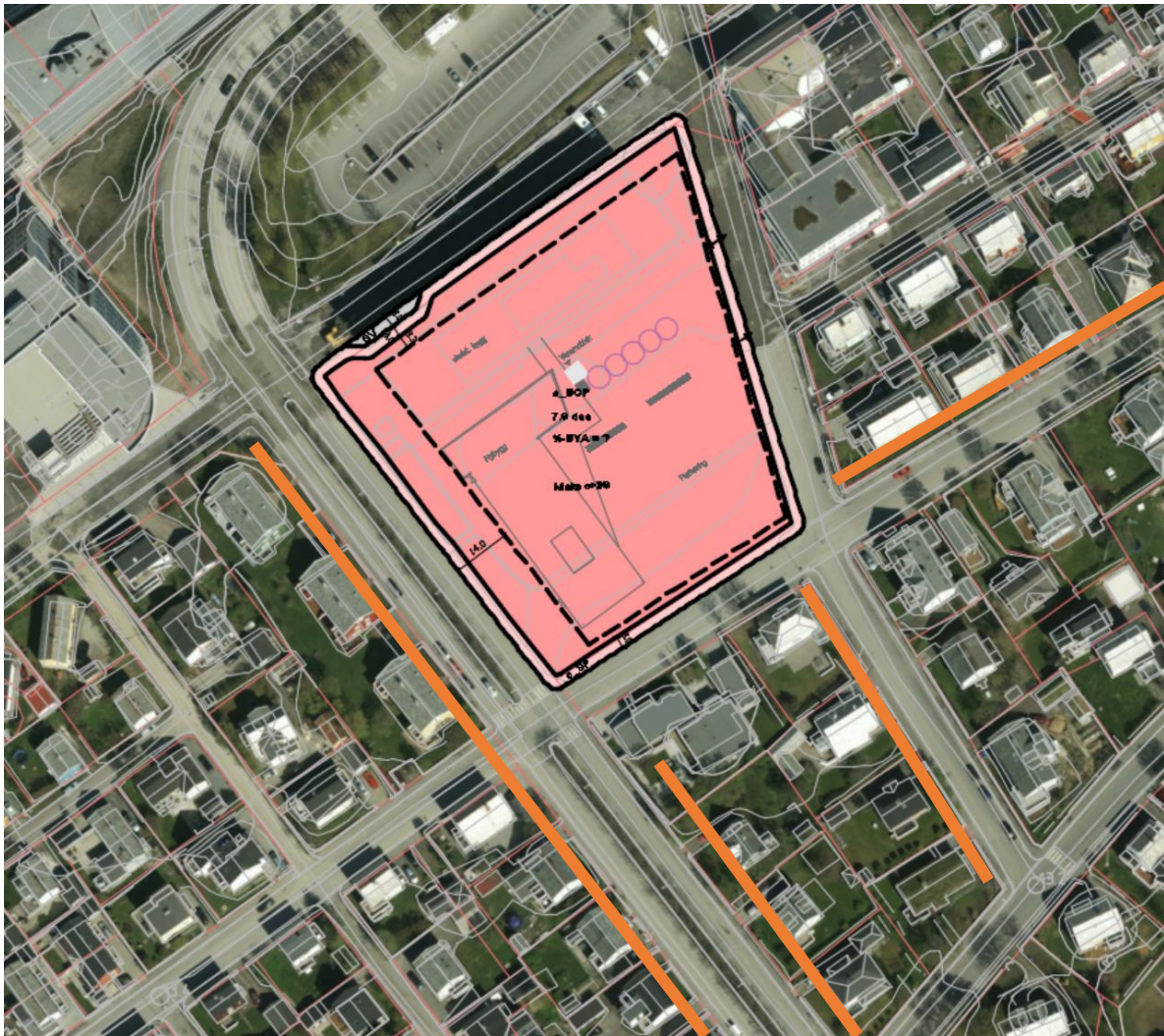
Fasadelinjer og foreslått byggegrense

Planforslaget omfatter utvidelse av eksisterende Fylkeshus med en ny kontorfløy. Nytt bygg er foreslått plassert i sørvestre del av eiendommen, og er tilknyttet eksisterende bygg med en glassforbindelse. Plassering av nytt bygg danner en fasadelinje som forsterker opplevelsen av gaterommet i Hålogalandsgata.

Byggegrenser er satt med utgangspunkt i det som oppleves som førende byggelinjer i eksisterende, omkringliggende bebyggelse, som illustrert i Figur 13. Valgte byggegrenser legger også til rette for etablering av fortau i Fredenborgveien, samt eventuell framtidig utvidelse av Hålogalandsgata. Samtidig som man forsterker gaterommet i Hålogalandsgata, er bygget trukket tilbake slik at det ikke virker dominerende på småhusbebyggelsen i «Svenskbyen».

Formål i plankart

Plankartet reguleres med hovedformål offentlig tjenesteyting o_BOP. I tillegg reguleres areal til fortau rundt hele kvartalet, samt trafikkklomme for varelevering og renovasjonsbil.



Figur 13: Plankartskisse. Førende byggelinjer i eksisterende bebyggelse er vist med oransje linjer.

Utforming av nytt bygg og uteareal

Bygningsmasse

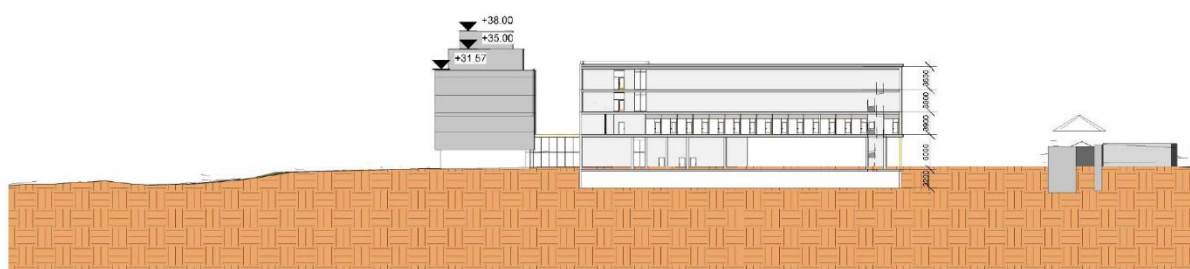
Det nye tilbygget er på 4 etasjer. Det er planlagt med bærekonstruksjon og dekker i massivtre.

Bygget er planlagt med en høy 1.etasje på ca. 6 m. Fra inngang/foaje er det adkomst til resepsjon, konferansesal og møteromsavdeling i plan 1. Videre er det en enkel gangforbindelse til eksisterende bygg, og til trapp og heis i nybygget. I 2.-4. etasje er det kontorareal med tilhørende møterom, pauserom mm. Kjeller er planlagt med parkering og div. birom/tekniske rom.

Alle kontor har god takhøyde og direkte dagslys. Lysgård sentralt i bygget gir lys til pauserom og møterom i kontoretasjer. Ventilasjonsrom for kontoretasjer plasseres på tak.

Tabell med oversikt over arealtall, både bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) er vist i eget kapittel.

Ny bebyggelse tar hensyn til eksisterende Fylkeshus, og det er ikke gjort grep som skal være til skade for eksisterende fasade eller uttrykk.



Snitt 1
1 : 500



Snitt 2
1 : 500

Figur 14: Snitt.

Atkomst

Hovedinngang er planlagt sentralt på tomta, på østsiden av det nye bygget. Naturlig gangatkomst vil være fra Nyholmsgata i øst, og via forplassen i sør.

Kjøreatkomst til tomten er planlagt fra Nyholmsgata i øst. Atkomst er regulert med pil på plankart. Herfra har man lett atkomst til p-kjeller, samt overflateparkering, som er plassert på tomtens sørøstre del.

Grønne uteareal og urbane byrom

Bygget er utformet slik at det dannes en åpen, inviterende forplass i tilknytning til hovedinngangen. Areal vest for påbygget tenkes benyttet til grøntareal, som vist på situasjonsplan i Figur 12. I tillegg vil det bli et grøntareal foran eksisterende bygg, og på nordøstsiden av påbygget. Dette er del av eksisterende grøntareal der det i dag er plen og en trerække. Dette er på totalt 2040 m², og planlegges som offentlig tilgjengelige grønne uteareal og urbane byrom.

Parkering

Minimumskrav til antall p-plasser (0,5 per 100 m²) for nybygget på 4 500 m² BRA er på 23 p-plasser i henhold til krav i KPA. Minimumskravet på eksisterende bygningsmasse (ca. 7000 m² BRA) blir 35 p-plasser. Dette gir et totalt krav på 58 p-plasser.

I henhold til ønsket parkeringsdekning fra Nordland fylkeskommune er det i forslaget lagt inn totalt 26 p-plasser på bakkeplan, samt 33 p-plasser i parkeringskjeller. Dvs. totalt 59 plasser. Dette møter kravet i KPA.

Varelevering og renovasjon

Lomme for varelevering og renovasjonsbil er plassert i Prinsens gate nord for eksisterende bygg. Renovasjonsløsning er planlagt som eget avfallsrom. Planlagt trafikklomme gir enkel atkomst til de areal som skal betjenes, både for renovasjon og vareleveranser.

Avfallsrom tillates lagt utenfor vist byggegrense, og er vist på situasjonsplan i Figur 12.

Universell utforming

Bygg og uterom skal utformes etter prinsipp om universell utforming i henhold til krav i teknisk forskrift.

Energi og miljøforhold

Det ligger en trafostasjon innenfor området. Det skal sikres tilstrekkelig kapasitet. Hvorvidt trafo beholdes og utvides, eller om det må etableres ny trafostasjon, vurderes som en del av det videre planarbeidet. Trafostasjon tillates lagt utenfor vist byggegrense, og er vist på situasjonsplan i Figur 12.

Området ligger innenfor krav til tilknytning for fjernvarme. Da bygget er et nullutslippsbygg, og bygge planlegges med høye miljøambisjoner, ønsker man imidlertid å søke om dispensasjon fra tilknytningsplikten.

Følgende skal utredes i skisseprosjektet:

Nivå 1 lavt ambisjonsnivå: grunnpakke med BREEAM very good, og mål for kilmagassreduksjon på 40% av referanse Futurebuilt

Nivå 2 høyt ambisjonsnivå for å ivaeta framtiden: BREEAM Excellent, kilmagassreduksjon på 50% av referanse Futurebuilt og ZEB-O ÷ EQ krav,

Nivå 1 og 2 + Plusshus. Beregning av omfang av solceller for å tilfredstille plusshus for begge nivåer over.

Mulighet for utvidelser

Reguleringsplanen regulerer de ytre rammene for %BYA og maks kotehøyde, slik at det er mulig med en ytterligere, framtidig utvidelse av bygningsmassen. Dette for å sikre fleksibilitet og langsiktighet i reguleringsplanen.

Det er vurdert to mulige utvidelsesmuligheter:

Utvidelse alt. A

Det bygges et tilbygg med kjeller og 1-4 etasjer, mot øst, på 1 850 m² eksklusiv kjeller. Dette medfører en økning i minimums kravet til parkering på 10 plasser.



Figur 15: Mulig utvidelse med tilbygg vist med gult

Utvidelse alt. B

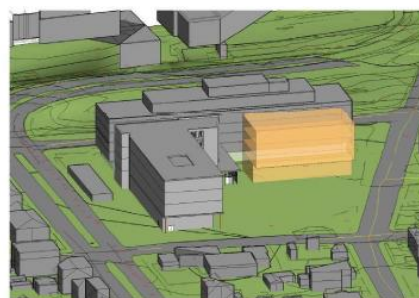
Utvidelsen består i et påbygg med en etasje på 1 100 m². Dette medfører en ytterligere økning i minimums kravet til parkering på 6 p-plasser.



Figur 16: Mulig utvidelse med påbygg av en etasje vist med gult.

Reguleringsplankart, med maks kotehøyde, og utnyttelsesgrad %BYA legger de ytre rammene, slik at både utvidelsene A og B kan bygges ut samtidig, innenfor samme plan.

Økt krav til parkering (totalt 16 ekstra plasser ifølge minimumskrav i KPA) er p.d.d. ikke løst med hensyn til disse to utvidelsene.



3D skisse alt.A



3D skisse alt.B

Oversikt arealtall og krav til parkeringsplasser

Bruksareal og parkeringsantall

Tabeller under viser foreløpig tall på bruksareal på eksisterende og ny, regulert bebyggelse. Dette gir et minimumskrav til antall p-plasser i henhold til KPA.

Volum	Bruksareal m ² , BRA	Kommentar	P-plasser**
Eksisterende bygg	7012	5 etasjer + inntrukket 6. etasje (ekskl. kjeller og teknisk rom på tak)	35,06

Volum	Bruksareal m ² , BRA*	Kommentar	P-plasser**
Nybygg	4 500	Plan 1-4	22,5
Mulig framtidig utvidelse A	1 850	Som tilbygg med kjeller og 4 etasjer. Kjeller er ikke medregnet i m ² BRA.	9,3
Mulig framtidig utvidelse B	1 100	Som påbygg med én etasje	5,5
TOTALT	7 450		37,3

*Areal under bakken (kjeller), teknisk rom på tak, evt. ny/utvidelse av trafostasjon o.l., er ikke medregnet i BRA.

**Minimumskrav i KPA på 0,5 per 100 m² BRA. Kravet rundes opp til heltall.

Bebygd areal, BYA

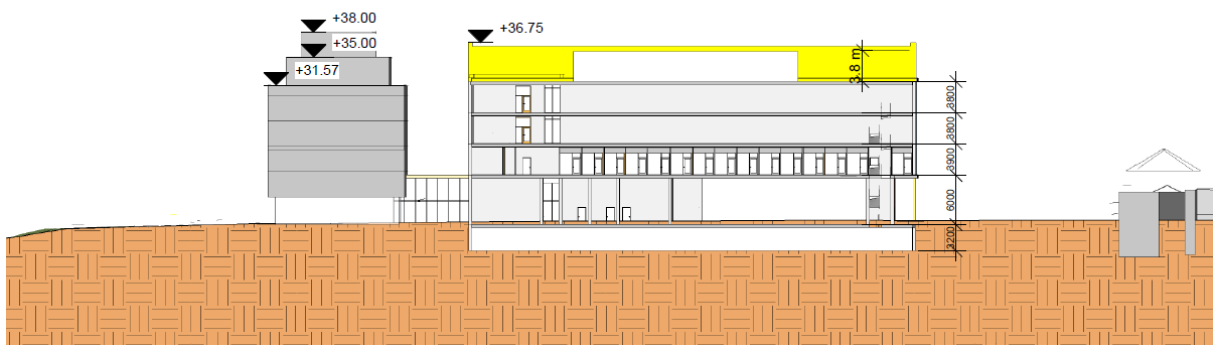
Tabellen under viser foreløpig tall på bebygd areal (BYA) på eksisterende og ny bebyggelse. Maks utnyttelsesgrad, vist på plankart, er vist med %BYA.

	Bebygd areal m ² , BYA (fotavtrykk)	Kommentar
Eks. bygg	1 275	
Nybygg	1 463	
Mulig framtidig utvidelse A	520	Som tilbygg med kjeller og 4 etasjer.
Mulig framtidig utvidelse B	-	Som påbygg med én etasje
Parkering	355	Oppstillingsplasser (ekskl. manøvreringsareal)
Trafostasjon o.l.	-	Eks. trafo er på 23 m ² . Evt. fotavtrykk med utvidelse undersøkes i det videre arbeidet
TOTALT	3 613	

Formålsområdet for offentlig tjenesteyting, o_BOP, som vist på reguleringsplankart er på 7,9 daa. Maks %BYA er satt til 47% på plankart. Dette tar høyde for maks bebygd areal inkludert eksisterende bygningsmasse, nybygg, skissert ytterligere utvidelse av bygningsmasse, samt parkering på bakkeplan. Fotavtrykk av trafostasjon o.l. er foreløpig ikke avklart, og legges inn i %BYA når dette er klart.

Maks kotehøyde

Reguleringsplankartet setter maks kotehøyde for formålsområdet o_BOP til +38. Dette er toppkoten på eksisterende bygg. En utvidelse med ytterligere én etasje, som vist i utvidelse B, ligger rett i underkant av kote +37. I tillegg kommer areal til tekniske installasjoner o.l. på tak, som planen også må ta høyde for.



Figur 17: Snitt som viser toppkoter på eksisterende og nytt bygg, inkludert utvidelse med én etasje.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er laget en risiko- og sårbarhetsanalyse som eget vedlegg til planen. Malen er basert på veiledning fra DBS.

Analysen viser at det totalt sett er registrert liten fare for uønskede hendelser innenfor planområdet eller som følge av tiltaket. Det er likevel noen punkter som bør følges opp i det videre arbeidet.

Se vedlegg 4 for utdypende vurdering.