Norconsult

Bodø Kommune
Plan og mobilitet
postmottak@bodo.kommune.no

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
[Your ref.]	52503809/Reguleringsplan Plysjbyen_Søknad om planendring forenklet prosess.docx	2025-05-26

Søknad om endringer i reguleringsplan for Plysjbyen bevaring, planID 1026

Plan: **Plysjbyen bevaring**

Plan ID: **1026**

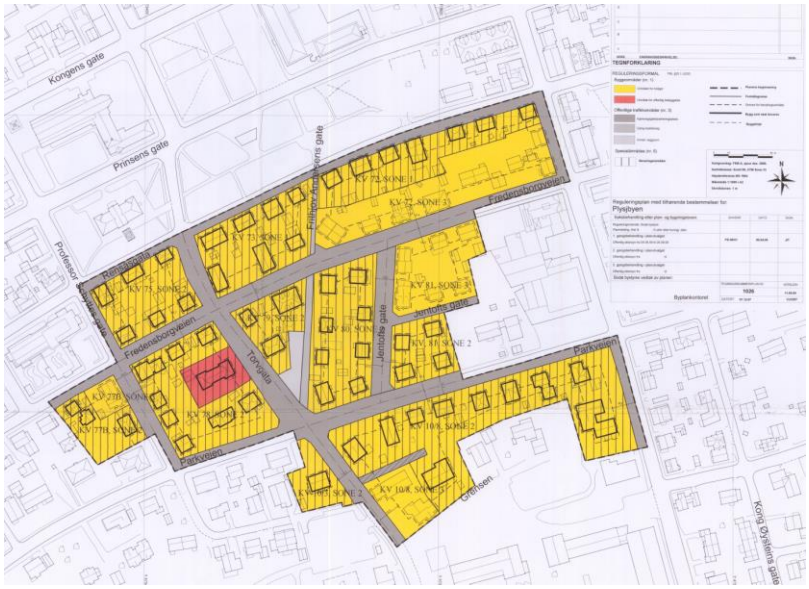
Vedtatt: **22.09.2009**

Forslagsstiller: **Bodø kommune v/Grunn og eiendomsutvikling UE**

Plankonsulent: **Norconsult Norge AS**

Det søkes om endringer i detaljreguleringsplanen for Plysjbyen bevaring, plan ID 1026, i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12 – 14.

Norconsult Norge AS har utarbeidet forslag til endring på vegne av Bodø kommune ved Grunn og eiendomsutvikling UE. Figur 1 viser utklipp fra gjeldende reguleringsplan, vedtatt 22.09.2009.



Figur 1. Utklipp fra gjeldene reguleringsplan.

1. Bakgrunn og hensikt

Bodø kommunes formannskap vedtok 13.03.25 å selge eiendommen Torvgata 16 (Villa Vekst) på det åpne markedet. Bygningen er klassifisert som et C-bygg i ABC-modellen for eiendomsforvaltning, hvilket betyr at den skal avhendes.

For å gjøre eiendommen mer attraktiv og lettsolgt, ønskes det lagt til muligheten for at eiendommen/den vernede bygningen kan benyttes til bolig (inntil to boenheter) i tillegg til tjenesteyting.

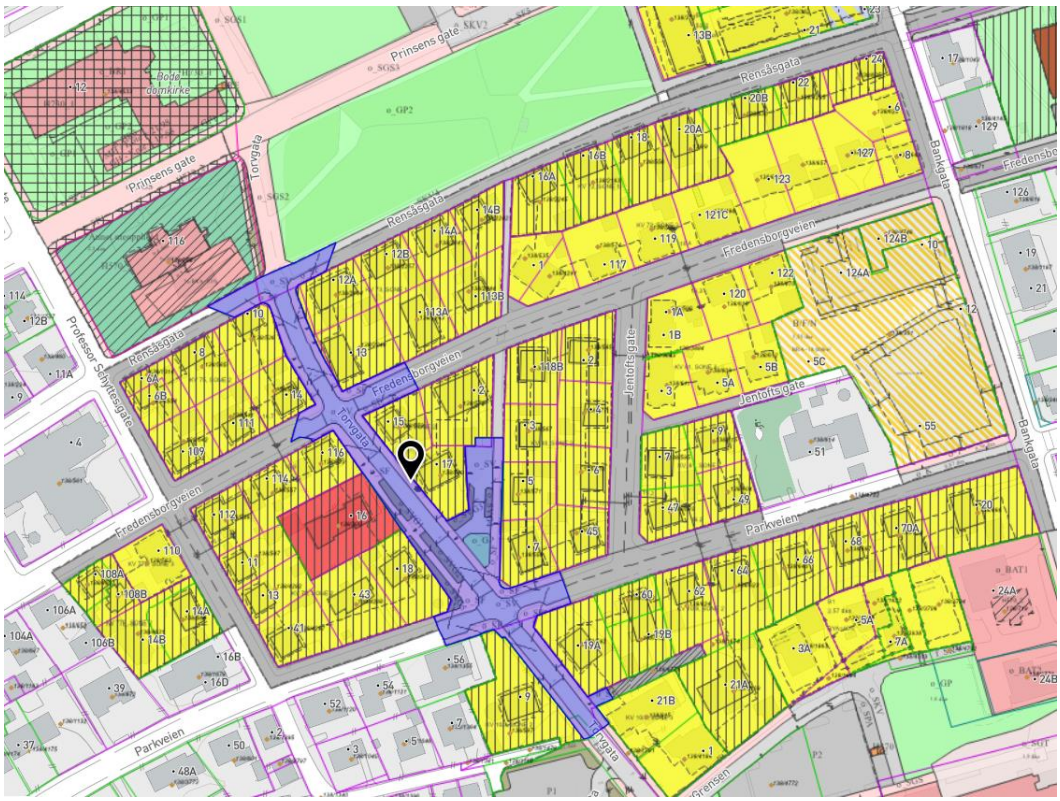
2. Historikk

Bygningen på eiendommen ble oppført i 1918 som en vertikaldelt bolig for prest og rektor. Bygningen overlevde andre verdenskrig og fungerte som prestebolig inntil Bodø kommune tok over eiendommen tidlig på 1980-tallet. Siden har den vært brukt som psykiatrisk dagsenter og til andre aktiviteter innen psykiatri og helse. Eiendommen har ikke vært i bruk siden 31. desember 2024.

3. Planstatus

Eiendommen er avsatt til offentlig bebyggelse med hensynssone bevaring i reguleringsplan for Plysjbyen fra 2009, se Figur 1.

I 2019 ble det vedtatt en reguleringsplan for Torvgata, strekningen Rensåsgata-Professor Schyttes gate (planID 2018009) som delvis overlapper reguleringsplan for Plysjbyen, se Figur 2.



Figur 2. Utsnitt fra planbasen til Bodø kommune viser hvordan reguleringsplan for Torvgata (planID 2018009) overlapper og deler reguleringsplan for Plysjbyen i tre Kilde: www.kommunekart.com

Eiendommen er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel 2022-2034, figur 3.



Figur 3. Utklipp fra plankartet for kommuneplanens arealdel (2022-2034). Kilde: www.kommunekart.com

4. Prosess

Den 6 mai ble det avholdt et møte med Plan og mobilitet i kommunen for å diskutere og avklare prosess for endringen. Følgende referat ble skrevet etter møtet.

Møtereferat

Møte om planendring for Torvgata 16

Tid: tirsdag 06.05.2025, 0900-0930

Sted: Bodø Rådhus. Gøran deltok via Teams

Til stede i møtet:

Gøran Antonsen (Norconsult)

Bjørnar Christensen (Grunn og eiendomsutvikling – Bodø kommune)

Tom Erik Olsen (Grunn og eiendomsutvikling – Bodø kommune)

Mats Marthinussen (Plan og mobilitet – Bodø kommune)

Avklaringer i møtet:

- Eiendommen omfattes av gjeldende reguleringsplan for Plysjbyen, planID 1026 og grenser også til reguleringsplan for Torvgata, planID 2018009
- Hensikten med planendringen er å gi mulighet for at eiendommen kan benyttes som bolig i tillegg til tjenesteyting (kombinert formål)
- Kommuneplanens arealdel har avsatt eiendommen til boligformål

- Arealplan vurderer at planendringen kan behandles etter reglene i Plan- og bygnignslovens § 14-2, andre ledd (forenklet prosess)
- Plankart og planbestemmelser oppdateres til nyeste standard og nyeste nasjonale mal
- Der hvor reguleringsplan for Torvgata deler planområdet i to må man se på hvordan dette kan løses på mest hensiktsmessig måte. Dette siden de deler av planen for Plysjbyen som sammenfaller med planavgrensningen for Torvgata er opphevet.
- Det gjøres ellers nødvendige endringer av formål i plankartet og justering av bestemmelsene
- Søknad om endring sendes inn til postmottak@bodo.kommune.no innen utgangen av mai dersom en skal rekke å få sendt endringen på høring før sommeren og legge opp til vedtak i plan- og miljøutvalgets møte den 3. september

Med tanke på fremdrift tas det forbehold om at søknad og endringer leveres fullstendig slik at saken kan sendes på høring i løpet av de to første ukene i juni. Det kan også komme merknader/innsigelser i høringen som gjør at saken ikke kan behandles i det første møtet etter sommerferien.

Referent

Mats Marthinussen

5. Endringer

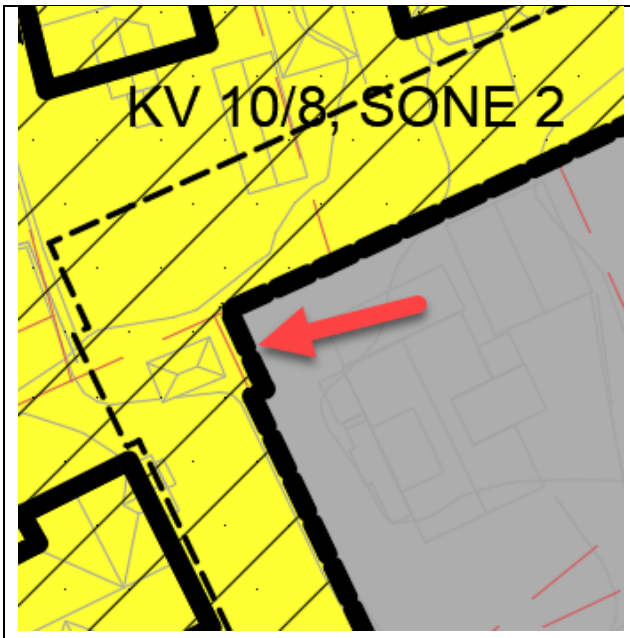
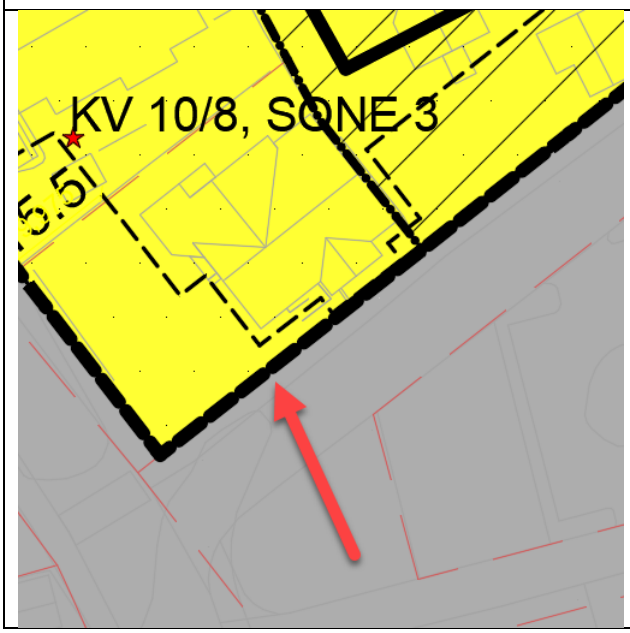
Torvgata 16 (gnr. 138 bnr. 300) omreguleres fra offentlig tjenesteyting til kombinert bolig/tjenesteyting, med tillatt privat tjenesteyting i tillegg til offentlig og maks to boenheter.

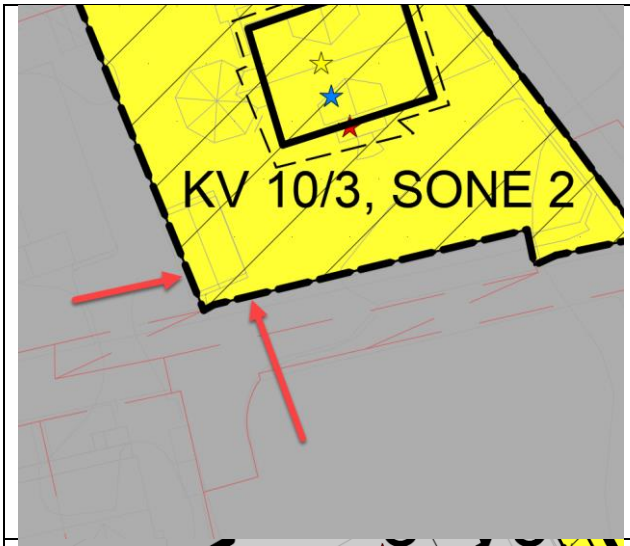
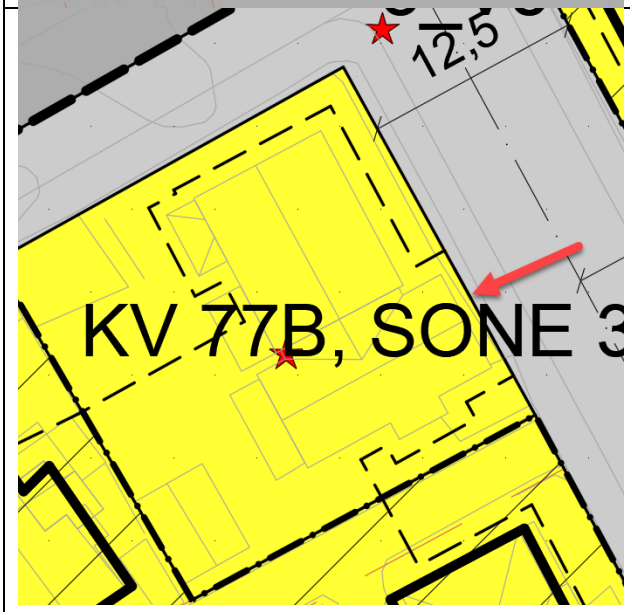
Plankartet er oppdatert til SOSI versjon 4.5.2, med mindre justeringer.

Bestemmelsene følger nå Bodø kommunes mal for reguleringsbestemmelser, med noen endringer.

Endringer i plankartet

Foreslåtte endringer i plankartet er vist og illustrert i tabellen nedenfor (rød pil viser til endringen/justeringen).

	Tilpasset formålsgrensen til plangrensen mot gnr. 138 bnr. 1863.
	Del av eiendommene med gnr. 138 bnr. 4169 og 4184 mot Grensen, inngår med en smal stripe i reguleringsplan for Grensen, planID 1089 fra 2010. Den smale stripen er innarbeidet i reguleringsplan for Plysjbyen. Dette for å rydde opp å få en gjeldende reguleringsplan for disse eiendommene.

	Justert planavgrensningen og formålsgrensen til eiendomsgrensen for gnr. 138 bnr. 597.
	Justert byggegrense slik at den sammenfaller med formålsgrensen (denne går ut i samferdselsformål i gjeldende reguleringsplan).
	Reguleringsplan Torvgata, strekningen Rensåsgata- Professor Schyttes gate, planID 2018009 overlapper og deler reguleringsplan for Plysjbyen i to. Dette området er innarbeidet med formålet Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) (o-ST), der det i bestemmelsene vises til at plankart og bestemmelser for planID 2018009 gjelder for dette området.
Målelinjer er endret og har nå korrekte mål.	

Endringer i bestemmelsene

Formålet for gnr. 138 bnr. 300 er endret fra offentlig bebyggelse til kombinert bolig/tjenesteyting.

Utdrag fra bestemmelsene der det er gjort enderinger. Gulmarkert tekst er forslag til ny tekst, og rød tekst med overstrykning er tekst som foreslås tatt ut/fjernet.

1. Formålet med reguleringsplanen

1.1 Formålet med planen

~~Deler av~~ Området reguleres til bolig, kombinert bolig/tjenesteyting, samt samferdselsformål. Hensikten med dette er å opprettholde strøkets karakter. ~~Psykiatrisk dagsenter skal overta hele Torvgaten 16, derfor omreguleres bygningen fra boligformal til offentlig formal.~~

Bygningene og hageanleggene har verdi som en del av et helhetlig kulturmiljø, men har også en stor arkitektonisk og estetisk egenverdi. Samlet viser planområdet viktige byutviklingstrekk fra Bodøs historie.

Ved reparasjon og annen istandsetting skal så lite som mulig av opprinnelige bygningselementer og materialer skiftes ut dersom bevaring av det eksisterende er viktig for å bevare bygningens kulturminneverdi.

2.4 Parkering

Bodø kommunes parkeringsvedtekter gjelder ikke i planområdet. Det skal settes av en bilparkeringsplass per boenhet og en sykkelparkering per boenhet. ~~Arealet~~ Bilparkering inngår i beregning av grad av utnytting, og kan være i garasje/carport.

Det er ikke tillatt å basere seg på gateparkering, om en tidligere har hatt parkeringsplass på egen tomt.

Annet- Det tillates ikke nye bruksendringer fra bolig til annet formål innenfor planområdet. ~~med unntak av § 1.1 andre ledd.~~

~~**Saksbehandling**- Alle nye byggetiltak krever søknad med ansvarsrett og tillatelse etter plan- og bygningslovgivningen. For mindre tiltak som etter forskrift om saksbehandling ikke krever søknad og tillatelse, bortfaller kravet om ansvarsrett. Saksbehandling gjøres av bygningsmyndigheten i samarbeid med kultur- og byplankontoret. Ved større tiltak skal det hentes inn uttalelse fra regional kulturmyndighet.~~

Vernemyndigheter- kommunal kulturmyndighet skal uttale seg til byggesaker. Ved større tiltak skal det hentes inn uttalelse fra regional kulturmyndighet.

4.1.2 Kombinert bolig/tjenesteyting (B/T)- Kv. 78, Torvgata 16

Bygningen skal benyttes til bolig og/eller tjenesteyting. Alle endringer skal utføres så nennsomt som mulig.

Verneformålet skal opprettholdes. Ved behov for utvidelse, skal tilbygg tilpasses husets symmetri og tilbygg skal underordnes hovedbygget.

Det stilles ingen krav til antall parkeringsplasser, der det kan opparbeides oppstillingsplasser på egen tomt etter behov. Det skal beholdes et ubebygd areal rundt huset.

Ved skifte av taktekke, skal materialet tilbakeføres til skifer.

Der original vindusplassering og størrelse er i behold, tillates det ikke at plassering eller vindusstørrelse endres.

Vinduer og dører kan skiftes dersom disse har samme stil som opprinnelig. Det tillates ikke løse sprosser. Det tillates ikke sprosseløse vinduer i bygningen.

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

4.2.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) (ST)

For felt merket med o_ST gjelder planID 2018009 Reguleringsplan Torvgata, strekningen Rensåsgata-Professor Schyttes gate, med tilhørende bestemmelser, vedtatt 12.06.2019.

4.2.2 Veg (o_V1-5)

Feltene merket med o_V1-5 reguleres til gate med fortau. Eierformen er offentlig.

4.2.3 Kjøreveg (f_KV)

Felt merket med f_KV reguleres til felles avkjørsel for eiendommene med gnr. 138 bnr. 632, 815 og 4169. Eierformen er felles.

4.2.4 Gang- og sykkelveg (o_GS1-2)

Feltene merket med o_GS1-2 reguleres gang- og sykkelveg. Eierformen er offentlig.

6. Vurdering av konsekvenser av endringsforslaget

Torvgata 16 (gnr. 138 bnr. 300) er den eneste eiendommen innenfor planområdet som vil bli påvirket av denne søknaden. De øvrige justeringene omfatter mindre tilpasninger for å rette opp unøyaktigheter i det vedtatte plankartet og bestemmelsene.

Endringen for Torvgata 16 innebærer ingen vesentlig forandring, da den eksisterende bygningen opprinnelig ble oppført som bolig. Dette er i tråd med kommuneplanens arealdel, som tillater boliger i dette området. Området er hovedsakelig et boligområde, omgitt av relativt store eneboligtomter. Endringen sikrer at områdets boligkarakter bevares. Siden endringen ikke innebærer vesentlige forandringer, vil den ha minimal påvirkning på nærområdet og de omkringliggende eiendommene.

Veisystemene i området er velutviklede og tilbyr gode løsninger for myke trafikanter. Området vurderes som trygt og tilgjengelig for alle.

I tillegg finnes det store grøntområder på eiendommen som ivaretar muligheten for rekreasjon og ivaretakelse av barn og unge. Dette bidrar til et godt bomiljø.

Justeringene som gjøres for å rette opp unøyaktigheter i plankartet og bestemmelsene, sikrer at reguleringsplanen blir mere nøyaktig og oppdatert, noe som er viktig for fremtidig utvikling og planlegging.

Det finnes ingen viktige natur- eller friluftsområder innenfor planområdet, og endringene vurderes og ikke ha noen innvirkning på vannmiljøet.

7. Vurdering av kriterier for behandling etter PBL §12-14

Endringene bes behandlet etter § 12-14 i plan- og bygningsloven om endringer etter forenklet prosess.

- Endringen går ikke utover hovedrammene i planen. Alle bestemmelser videreføres som før, dvs. grad av utnytting, byggehøyder, krav til parkering, bevaringsbestemmelser, etc. Eneste endring er at det legges inn mulighet for at bygningen kan benyttes til bolig slik den opprinnelig var bygd for, og en bruk som er i tråd med bestemt arealbruk i kommuneplanens arealdel.
- Endringen påvirker ikke gjennomføringen av planen for øvrig. Bestemmelsene har blitt oppdatert i henhold til gjeldende mal og praksis, noe som gjør planen tydeligere og mer effektiv som et verktøy for utvikling og bevaring av området.
- Endringen berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Det er bestemmelser for uteoppholdsrom, hagerom, etc. som videreføres uten endring.

Med vennlig hilsen
Norconsult Norge AS

Gøran Antonsen



Vedlegg:

- Gjeldede plankart
- Gjeldende planbestemmelser
- Oppdatert plankart
- Oppdaterte planbestemmelser