Fra: Gøran Antonsen[Goran.Antonsen@norconsult.com]
Sendt: 16.05.2025 13:30:36
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Kopi: Jonas Bjørklund[Jonas.Bjorklund@bodo.kommune.no]; Mats Marthinussen[Mats.Marthinussen@bodo.kommune.no]; Arve Pedersen[arve@hundholmenbyutvikling.no]; Jo S. Aastorp[Jo.Simen.Aastorp@norconsult.com];
Tittel: Søknad om endring av detaljreguleringsplan for Storgata 19 etter forenklet prosess

---

På vegne av Ramsalthjørnet AS søkes det om endring av detaljreguleringsplan for Storgata 19 etter forenklet prosess (PBL §12-14).

Planene med studentboliger er foreløpig lagt på is, og det jobbes med å få fylt bygget med egnet innhold slik at den høyst påkrevde istandsettingen av bygget kan gjøres.

Endringen består i å legge inn muligheten for kontor, tjenesteyting og overnatting/hotell i tillegg til de formål som allerede er hjemlet i planen. Byggets vernede eksteriør vil være det samme uansett bruksformål, foruten at det nå er lagt inn at de ulike byggetrinnene kan ha ulik fargesetting. Videre vil det ikke være behov for de regulerte fasadetiltakene knyttet til lufting dersom det ikke bygges for støyfølsom bruk (studentboliger).

Regulert privat uteoppholdsareal mot bakgård er tatt ut i plankartet siden bygget her ønsket gjenoppbygd dersom bygget benyttes til noe annet enn studentboliger. Selv om det er tatt ut i plankartet, er det fortsatt mulig til å etablere privat uteoppholdsareal her dersom bygget brukes til studentboliger. Dette er løst i bestemmelsene.

Det er ikke avdekket noen konsekvenser eller utfordringer med å legge til muligheten for kontor, tjenesteyting i stort og hotell/overnatting i tillegg til det reguleringsplanen allerede åpner opp for. Ulik bruk vil selvsagt resultere i ulik trafikk/aktivitet til bygget, men området ligger i Bodø sentrum med robuste veisystemer for bil- og gange rundt og i umiddelbar nærhet. Dette blir ytterliggere forbedret når prosjektet med utbedring av Sjøgata er sluttført. Prosjektet etableres uten egen bilparkering uavhengig av bruk som før, men sykkelparkering løses innenfor planområdet iht. kravene til Bodø kommune. Bruk av planområdet til studentboliger vurderes å ha den største påvirkningen på omgivelsene hva angår støy, aktivitet, trafikk, etc. sammenlignet med de formålskategoriene som er lagt til ved denne endringen.

Med bakgrunn i følgende, vurderes det at gjeldende reguleringsplan kan endres etter forenklet prosess, jfr. PBL §12-14.

- Endringene vurderes ikke å påvirke gjennomføringen av planen for øvrig. Endringen gir en større fleksibilitet ift. bruk av området, uten at det er til hinder for at planen kan gjennomføres slik som tidligere vedtatt (2023).
- Endringene utfordrer/ går ikke ut over hovedrammene i tidligere vedtatt reguleringsplan. Byggehøyder, utnyttelsesgrad, forholdet til vern, etc. videreføres som tidligere.
- Endringene berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Planområdet er og blir hundre prosent nedbygd.

Med grunnlag i de vurderingene som er presentert i planbeskrivelsen, med tilhørende utredninger, vurderes tiltaket å være godt dokumentert og vurdert. Tiltaket vurderes samlet sett å gi flere positive enn negative virkninger for miljø og samfunn.

Med vennlig hilsen

Gøran Antonsen
Gruppeleder plan
Tel: +47 45 40 47 75 | goran.antonsen@norconsult.com

Norconsult Norge AS
Konrad Klausens vei 8, 8003 Bodø, Norway
Tel: +47 75 40 45 00 | norconsult.com

Every day we improve everyday life

CONFIDENTIALITY AND DISCLAIMER NOTICE: This message is for the sole use of the intended recipients and may contain confidential information. If you are not an intended recipient, you are requested to notify the sender by reply e-mail and destroy all copies of the original message. Any unauthorized review, use, disclosure or distribution is prohibited. While the sender has taken reasonable precautions to minimize the risk of viruses, we cannot warrant the absence of, or accept liability for, any such viruses in this message or any attachment.