Vedtak om begrenset høring av Detaljregulering for Storgata 19

Leder av Plan og mobilitet har etter delegert myndighet, gitt i samsvar med Bodø kommunes delegeringsreglement, behandlet påfølgende sak og fattet slikt vedtak:

Vedtak

Leder Plan og mobilitet vedtar å legge forslag til endring av detaljreguleringsplan for Storgata 19, ut på begrenset høring. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, 2. ledd.

Hva aktualiserer saken?

Norconsult AS har på vegne av Ramsalthjørnet AS søkt om endring av detaljreguleringsplan for Storgata 19 etter forenklet prosess (PBL § 12-14, andre ledd). 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.

Saksopplysninger

Endringen innebærer at det åpnes for nye formål innen kontor, tjenesteyting, bevertning og overnatting/hotell, i tillegg til de formålene som allerede er tillatt i gjeldende reguleringsplan. Byggets eksteriør, som er vernet, vil forbli uendret uavhengig av bruken, med unntak av at det nå åpnes for ulike fargesettinger mellom de ulike byggetrinnene.

Krav til fasadetiltak for ventilasjon vil ikke være nødvendig dersom bygget ikke benyttes til støyfølsom bruk, slik som studentboliger.

Det regulerte, private uteoppholdsarealet mot bakgården er fjernet fra plankartet, ettersom bygget ønskes gjenoppført dersom det tas i bruk til annet enn studentboliger. Likevel vil det fortsatt være mulig å etablere privat uteoppholdsareal på dette stedet dersom bygget benyttes til studentboliger, noe som er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene.

Det kan anlegges takterrasse i bygg KBA1 så lenge denne ligger lavere enn eksisterende mønehøyde mot Bankgata.



Eksempel på takterrasse i KBA1

Det er ikke identifisert negative konsekvenser ved å utvide bruken til kontor, tjenesteyting eller hotell/overnatting utover det reguleringsplanen allerede tillater. Ulike bruksformål vil naturlig medføre ulik grad av trafikk og aktivitet, men området er lokalisert i Bodø sentrum, som har godt utbygde og robuste veiforbindelser for både bil og fotgjengere. Disse vil bli ytterligere forbedret når arbeidet med oppgradering av Sjøgata er ferdigstilt.

Som tidligere planlagt vil prosjektet ikke etablere egen bilparkering, uavhengig av bruksformål, men krav til sykkelparkering oppfylles innenfor planområdet i henhold til kommuneplanens arealdel. Studentboliger vurderes å ha størst innvirkning på omgivelsene når det gjelder støy, aktivitet og trafikk, sammenlignet med de øvrige formålene som er lagt til gjennom denne planendringen.

Endringer i bestemmelser
I tabellen nedenfor vises de endringer som er gjort i planbestemmelsene.

Bestemmelse	Beskrivelse av endring
1 Planens hensikt	• Mulighet for tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting og bevertning er lagt til planen. • Det presiseres at bakgården kan bygges opp igjen etter rivning hvis det ikke blir studentboliger. • Datoer på plankart er oppdatert. • Bestemmelsesområdet vilkår for bruk av arealer, bygning og anlegg er fjernet/tatt ut av planen.
2.2 Arkitektur og estetikk	KBA1 • Det er gjort mindre tekstlige endringer for å gjøre teksten enda tydeligere.

	• Lagt inn muligheten for at det i deler av fasaden kan benyttes innslag av trekledning. • Lagt inn bestemmelse om at det tillates skilt på fasade av teknisk rom mot Bankgata og krav til skiltingen. <u>KBA2</u> • Presisert at balkonger tillates revet. • Lagt inn at bestemmelse om at noen av de eksisterende balkongene kan erstattes av glasskarnapp, og krav til karnapp,
2.3 Universell utforming	Henvisning til enhver tid gjeldende teknisk forskrift er endret, hvor det nå henvises konkret til TEK17.
2.4 Parkering	• Det er nå lagt inn konkrete krav til sykkelparkering for ulike formål hvor det tidligere var henvist til enhver tid gjeldende krav i KPA 2022. • Det er lagt til at sykkelparkeringen kan ha adkomst fra Bankgata eller Sjøgata i tillegg til fra Storgata.
2.5 Uteoppholdsareal	• Det er presisert at bestemmelsen kun gjelder dersom det tilrettelegges for studentboliger innenfor planområdet. • Det er lagt inn et spesifikt krav til hvor mye felles uteoppholdsareal det er krav om per boenhet.
2.6 Avfallshåndtering	Bestemmelsen er tydeliggjort noe i forhold til hvordan avfall løses for henholdsvis husholdningsavfall (studentboliger) og næringsavfall.
2.14 Håndtering av overskuddsmasser fra bygge- og gravearbeider	Bestemmelsen rundt ulempeplan slik den fremgår av kommuneplan er lagt inn som en konkret bestemmelse uten henvisning.
4.1.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål	• Mulighet for tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting og bevertning er lagt til i bestemmelsen. • Innenfor KBA1 er det lagt til at birom (lager, avfallsrom, tekniske rom, sykkelparkering, etc.) kan ha lavere etasjehøyde enn 4 m i 1. etasje mot Sjøgata. • Lagt til at det kan anlegges takterrasse så lenge denne ligger lavere enn eksisterende mønehøyde mot Bankgata.
4.1.2 Uteoppholdsareal	Uteoppholdsareal er ikke lenger et formål i planen og tas derfor ut.
5.3.1 Bevaring kulturmiljø	Der er lagt til en bestemmelse om at fargesetting skal gjenspeile byggets ulike byggetrinn (tre byggetrinn). Det er lagt inn en revidert versjon av bestemmelse om skilting. Det åpnes for at avvik fra kommuneplanens

	arealdel sine bestemmelser knyttet til skilting, kan tillates så lenge det kan dokumenteres at skiltingen, så langt som mulig, er tidstypisk iht. gjenreisningsarkitekturen. Videre at det ikke er tillatt med bakplate for tekst og logo (bygget sin fasade skal være bakgrunnen). Eventuell belysning skal ikke være blendende.
6.1.2 Vilkår for bruk av arealer, bygning og anlegg (#1 Sykkel)	Bestemmelse er ikke lenger aktuell og er tatt ut.
7.4 Rekkefølgebestemmelser	Henvisningen til UTE er fjernet da det ikke lenger er et formål i reguleringsplanen.

Endringer i plankart
Følgende endringer er gjort i plankartet:

- f_UTE er tatt ut av plankartet som arealformål og erstattet i sin helhet med kombinert bebyggelse og anlegg.
- I KBA1 er det satt inn henvisning for bebyggelse som forutsettes fjernet.

Vurderinger

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

• 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.

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.

Medvirkning

Endring etter enklere prosess innebærer at naboer og utvalgte offentlige myndigheter tilskrives med en fastsatt frist for å komme med innspill, merknader mv. Det er kun endringene som høres. Øvrige uttalelser, merknader ol. vil kun tas til orientering da de ikke er gjenstand for behandlingen.

Anbefaling

Planendringene vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen som helhet, holde seg innenfor hovedrammene og ikke gå utover viktige natur- og friluftsområder.

Leder Plan og mobilitet vurderer at planendringene kan gjøres innenfor rammene av en enklere prosess og kan sendes på begrenset høring.

Kristin Stavnes Jordbru
Leder, Plan og prosjekt

Saksbehandler: Trond Eivind Åmo

Vedlegg:

1	Plankart Storgata 19 endring forenklet prosess-A3-L
2	2023002_Planbestemmelser Storgata 19
3	2023002_ Planbeskrivelse Storgata 19
4	Tabell med oversikt over endringer i reguleringsbestemmelsene for Storgata 19
5	Søknad om endring av detaljreguleringsplan for Storgata 19 etter forenklet prosess