Vedtak om begrenset høring av endring av reguleringsplan for Plysjbyen

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

Vedtak

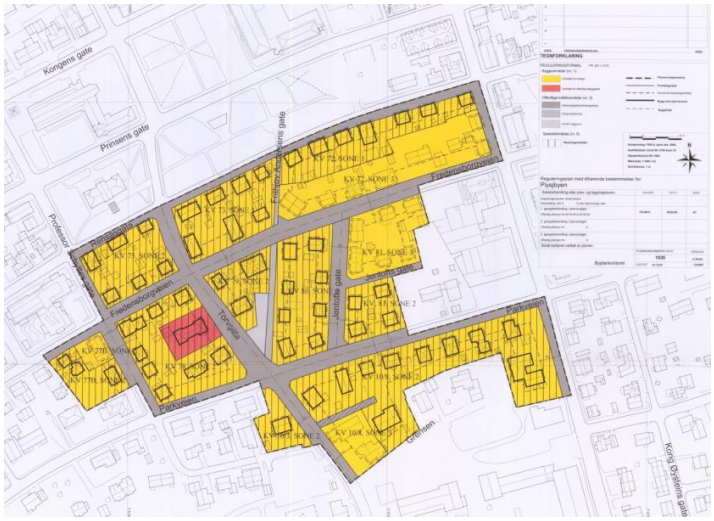
Leder Plan og mobilitet vedtar å legge forslag til endring av detaljreguleringsplan for Plysjbyen, ut til begrenset høring. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, 2. ledd.

Hva aktualiserer saken?

Bodø kommune har mottatt søknad om endring etter enklere prosess av områderegulering for planID 1026 Plysjbyen. Søknaden er sendt inn av Norconsult AS på vegne av Bodø kommune.

Saksopplysninger

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.



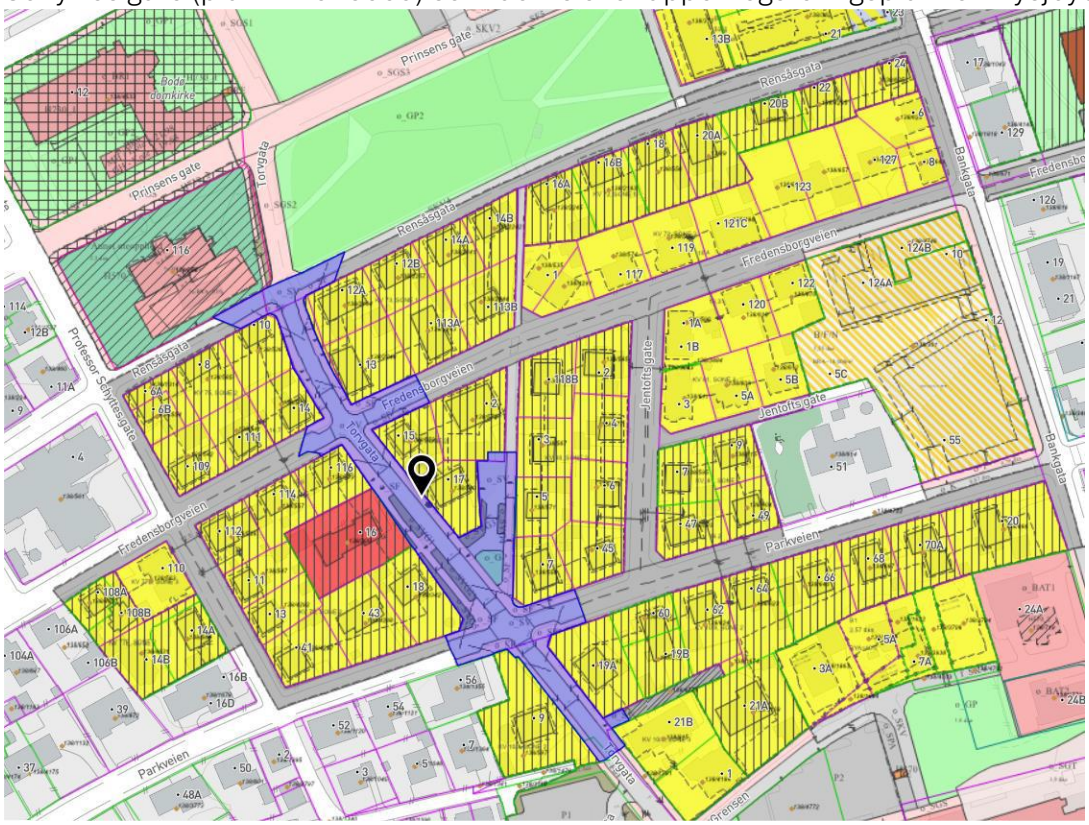
Bodø kommunes formannskap vedtok 13.03.25 å selge eiendommen Torvgata 16 (Villa Vekst) på det åpne markedet.

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.

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.



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

Endringer

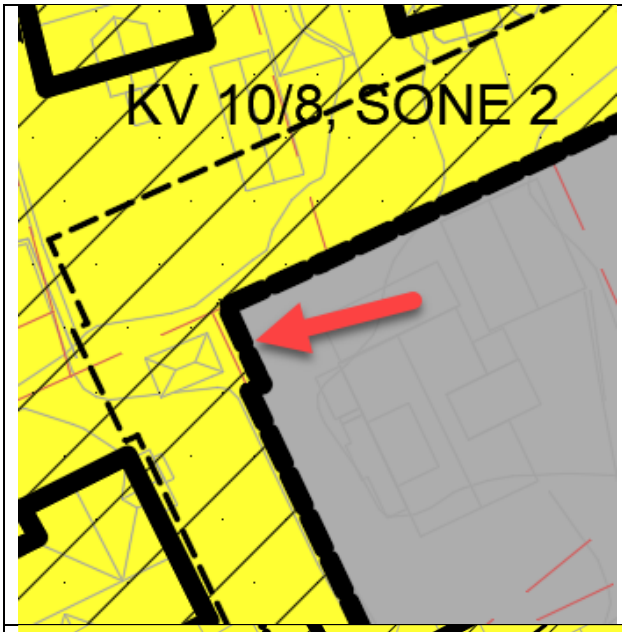
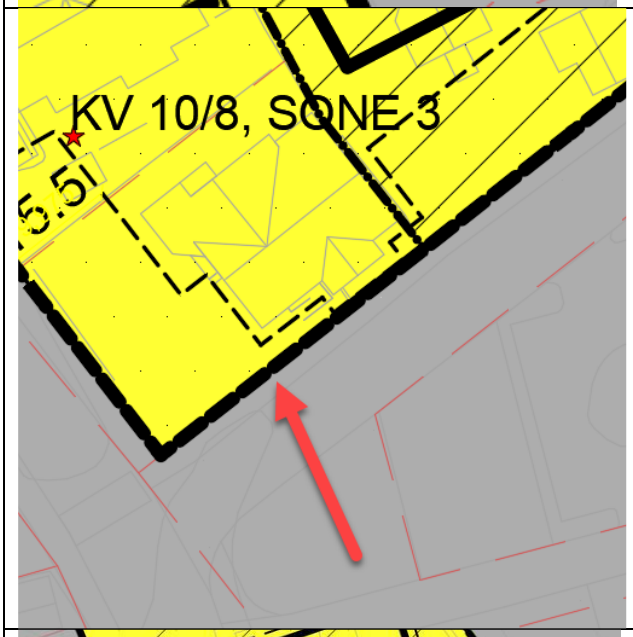
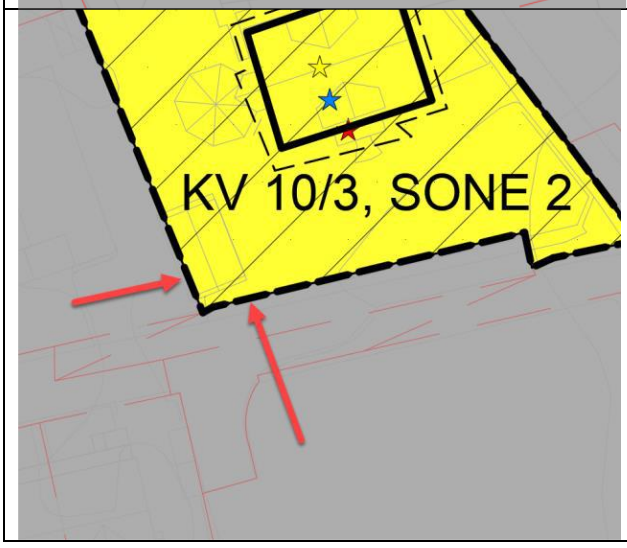
Torvgata 16 (gnr. 138 bnr. 300) omreguleres fra offentlig tjenesteyting til kombinert bolig/tjenesteyting, med tillatt privat tjenesteyting i tillegg til offentlig og maks to boenheter.

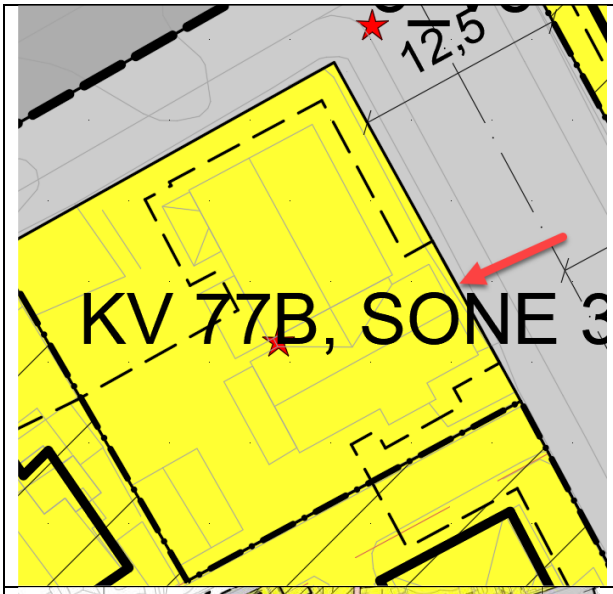
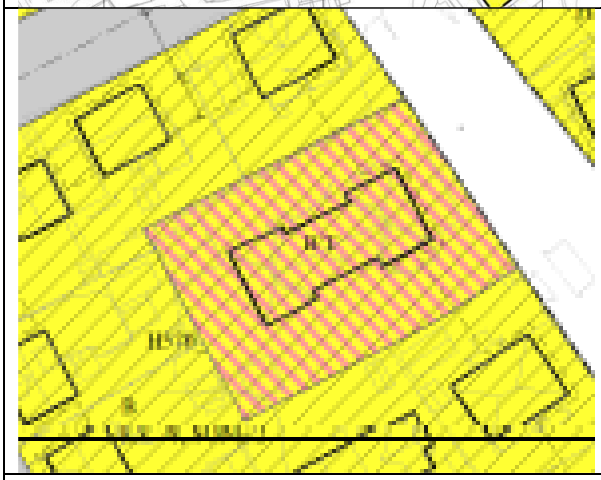
Plankartet er oppdatert til SOSI versjon 4.5.2, med mindre justeringer.

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 og 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).
	Det grå området som deler plysjbyplanen i 2 (3) deler tas ut av plankartet. Området er erstattet av detaljregulering av Torvgata i sin helhet og derved opphevet. I søknad fra Norconsult er området innarbeidet med formålet Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) (o_ST). Dette forslaget videreføres ikke.
	Torvgata 16 har endret formål fra «tjenesteyting» til kombinert bolig/tjenesteyting.
Målelinjer er endret og har nå korrekte mål.	

Endring i bestemmelser

Planbestemmelsene er justert slik at de er tilpasset gjeldende mal for planbestemmelser.

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.

I søknad om endring var det foreslått en annen løsning for Torvgata (o_ST). De foreslåtte endringene knyttet til Torvgata er ikke tatt med i denne endringen i og med at Detaljregulering av Torvgata har erstattet og opphevet denne delen av planen for Plysjbyen.

Endringer knyttet til Veg (o_V1-5), Kjørevei (f_KV) og gang- og sykkelvei (o_GS1-2) er flyttet til kapittel 4.2 og nummerert fortløpende.

I ny § 4.1.1 Fellesbestemmelser, sjette avsnitt er ordet «kjøretøyklasse» satt inn i første setning. Dette for å presisere hva M1 betyr.

I § 4.1.2 er avsnitt om parkering endret til:
Dersom det kun etableres tjenesteyting stilles det ingen krav til antall parkeringsplasser, men det kan opparbeides oppstillingsplasser på egen tomt etter behov.

Det skal beholdes et ubebygd areal rundt huset.

Vurderinger

Torvgata 16 (gnr/bnr. 138/300) er den eneste eiendommen som påvirkes av søknaden. De øvrige justeringene omfatter i hovedsak mindre tilpasninger for å rette opp unøyaktigheter og språklige presiseringer i vedtatte plankart og planbestemmelser.

Bygningen i Torvgata 16 ble opprinnelig bygget som bolig, og den foreslåtte endringen vil ikke medføre noen betydelig omlegging fra dette. Dette er i tråd med kommunens arealplan, som tillater boliger i området.

Området rundt Torvgata 16 er hovedsakelig et boligområde, preget av relativt store eneboligtomter. Ved å tillate at Torvgata 16 fortsatt brukes som bolig, bidrar endringen til å bevare områdets boligkarakter.

Fordi endringen er minimal, vil den ha svært liten innvirkning på nærområdet og omkringliggende eiendommer.

Mindre justeringer blir gjort i plankartet og bestemmelsene for å rette opp unøyaktigheter. Disse oppdateringene vil sikre at reguleringsplanen blir mer presis og oppdatert, noe som er avgjørende for fremtidig utvikling og planlegging.

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

Vurdering av kriterier etter behandling iht. Plan- og bygningslovens § 12-14, andre ledd:

- 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.

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 er på offentlig ettersyn og høres. Øvrige innspill, merknader ol. vil kun tas til orientering da de ikke er gjenstand for behandlingen.

Anbefaling

Planendringene vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen forøvrig, og holder seg innenfor hovedrammene i planen og går heller ikke utover viktige natur- og friluftsområder.

Leder av 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 mobilitet

Saksbehandler: Trond Eivind Åmo

Dokumentet er elektronisk godkjent, og har derfor ikke underskrift.

Vedlegg:

1	Søknad om endringer i reguleringsplan for Plysjbyen bevaring, planID 1026
2	Forslag til nytt plankart
3	Planbestemmelser Plysbyen forslag til endring etter enklere prosess 2025