Ramsalthjørnet AS

Detaljregulering Storgata 19

Plan ID: 2023002

Planbeskrivelse

Oppdragsnr.: **52209489** Dokumentnr.: **01** Versjon: **D03** Dato: **2025-05-16**



Oppdragsgiver:	Ramsalthjørnet AS
Oppdragsgivers kontaktperson:	Arve Pedersen
Rådgiver:	Norconsult Norge AS, Konrad Klausens vei 8, NO-8003 Bodø
Oppdragsleder:	Gøran Antonsen (sivilingeniør/arealplanlegger)
Fagansvarlig:	Gøran Antonsen
Andre nøkkelpersoner:	Amalie B. Storli (siv.arkitekt), Tore Stien (siv.arkitekt) og Jo Aastorp (siv.arkitekt)

Forslagsstiller:

Ramsalthjørnet AS
Pb. 3
8001 Bodø

Plankonsulent:

Norconsult Norge AS
Konrad Klausens vei 8
8003 Bodø

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
D03	2025-05-16	Endring etter forenklet prosess	GAn	JOSAA	GAn
D02	2023-11-03	Revidert etter offentlig ettersyn	GAn		GAn
D01	2023-08-22	Planbeskrivelse for detaljregulering Storgata 19	GAn	AylKri	GAn

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult Norge AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult Norge AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Sammendrag

Hensikten med planen slik den ble vedtatt den 07.12.23, var at planen skulle legge til rette for studentboliger med fellesarealer for beboerne (for eksempel felles oppholdsrom/kjøkken, café, møteplasser, etc.), publikumsrettet tjenesteyting som bidrar til å generere byliv på gateplan (for eksempel servering/bevertning/ café/restaurant, kulturelle aktiviteter, frisør/hudpleie, e.l), forretning og sykkelparkering ved transformasjon og vitalisering av eksisterende bygningsmasse.

Ved denne planendringen legges det til mulighet for utnyttelse til kontor, tjenesteyting, hotell/overnatting og bevertning. Dette i tillegg til det planen allerede åpner opp for.

Det legges fortsatt til rette for riving og oppføring av ny bebyggelse mot Sjøgata og bakgård. Dersom bygningsmassen benyttes til studentboliger, kan det etableres uteoppholdsareal mot bakgård der revet bygningsmasse ikke gjenoppbygges. Det vil si i tråd med planen slik den ble vedtatt i 2023.

På gateplan mot Storgata og Sjøgata vil det bli utadrettet virksomhet som vil skape fine møteplasser for studentene/brukerne og befolkningen for øvrig..

Området ligger i sentrum og det er kort vei til alle fasiliteter som vil bidra til å redusere transportbehov, klimagassutslipp og bidra ift. ønsket/målsettingen om kompakt by- og tettstedsutvikling. Dette også i tråd av at eksisterende bygningsmasse ikke vil bli revet, men vil bli tatt vare på og ombygd. Prosjektet vil være med på å stimulere til økt aktivitet i sentrum og vurderes å gi et godt tilskudd i bybildet. Det kan bli flere arbeidsplasser, boliger og flere unge i sentrum. Prosjektet vil bli et urbant, bilfritt og kompakt konsept for brukerne. Dersom det bygges studentboliger, vil prosjektet kunne bidra til å heve studentvelferden og gjøre Bodø til en mer attraktiv studentby ved å flere unge mennesker i sentrum. Boligene er videre i gangavstand til Postgården der Norges arktiske universitet (UIT) har leiekontrakt/campus for opptil 200 studenter.

Hensynet til bevaring og forholdet til støy er to temaer som har vært jobbet mye med i løpet av opprinnelig planprosess. Det er gått flere runder med vernemyndigheten ift. å avdekke om handlingsrommet rundt fasadevernet er tilstrekkelig utforsket. Siste runde med dem ble gjort etter at det offentlige ettersynet av planforslaget var gjennomført, og det forelå en innsigelse fra Statsforvalteren ift. støy. Vernemyndighetene har etter dette lempet på sine krav så langt de har vurdert det som faglig forsvarlig, ift. å ivareta det historiske ved bygget. Resultatet ble at andel enheter med dempet fasade er økt i prosjektet. Totalt vil 37 % av boenhetene ha tilgang til stille side eller dempet fasade.

Bærekrafts- og byutviklingsperspektivet av tiltaket/planforslaget er veid tyngre enn at de de nasjonale støyretningslinjene (t-1442/2021) ikke innfris på alle punkter.

Det er ikke avdekket noen konsekvenser eller utfordringer med å legge til muligheten for kontor, tjenesteyting i stort, hotell/overnatting og bevertning 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, 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.

Innholdsfortegnelse

1 Bakgrunn 8
1.1 Lokalisering av planområdet 8
1.2 Hensikten med planen 9
1.3 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold 10
1.4 Tidligere vedtak i saken 11
1.5 Utbyggingsavtale 11
1.6 Krav om konsekvensutredning 11
2 Planprosess 12
2.1 Møter 12
2.2 Medvirkningsprosess 13
2.3 Nabomøte 13
2.4 Workshop- studenter og næringsliv 14
2.5 Innspill til varsel om oppstart 15
2.5.1 Uttalelser fra naboer 15
2.5.2 Uttalelser fra offentlige myndigheter og kommunale tjenesteområder 15
3 Planstatus og rammebetingelser 21
3.1 Kommunale føringer 21
3.2 Temakart til kommuneplanens arealdel 22
3.3 Gjeldende reguleringsplaner og pågående planarbeider 24
3.4 Tilgrensende planer 24
3.5 Statlige retningslinjer 25
3.6 Regionale føringer 25
4 Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold 26
4.1 Beliggenhet 26
4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk 26
4.3 Stedets karakter 27
4.4 Landskap 27
4.5 Kulturminner og kulturmiljø 27
4.6 Naturverdier 28
4.7 Rekreasjonsverdi og barn og unge 28
4.8 Sosial infrastruktur 29
4.9 Universell tilgjengelighet 29
4.10 Trafikkforhold 30
4.11 Teknisk infrastruktur 31
4.12 Grunnforhold 32
4.13 Støy og luftforurensning 33

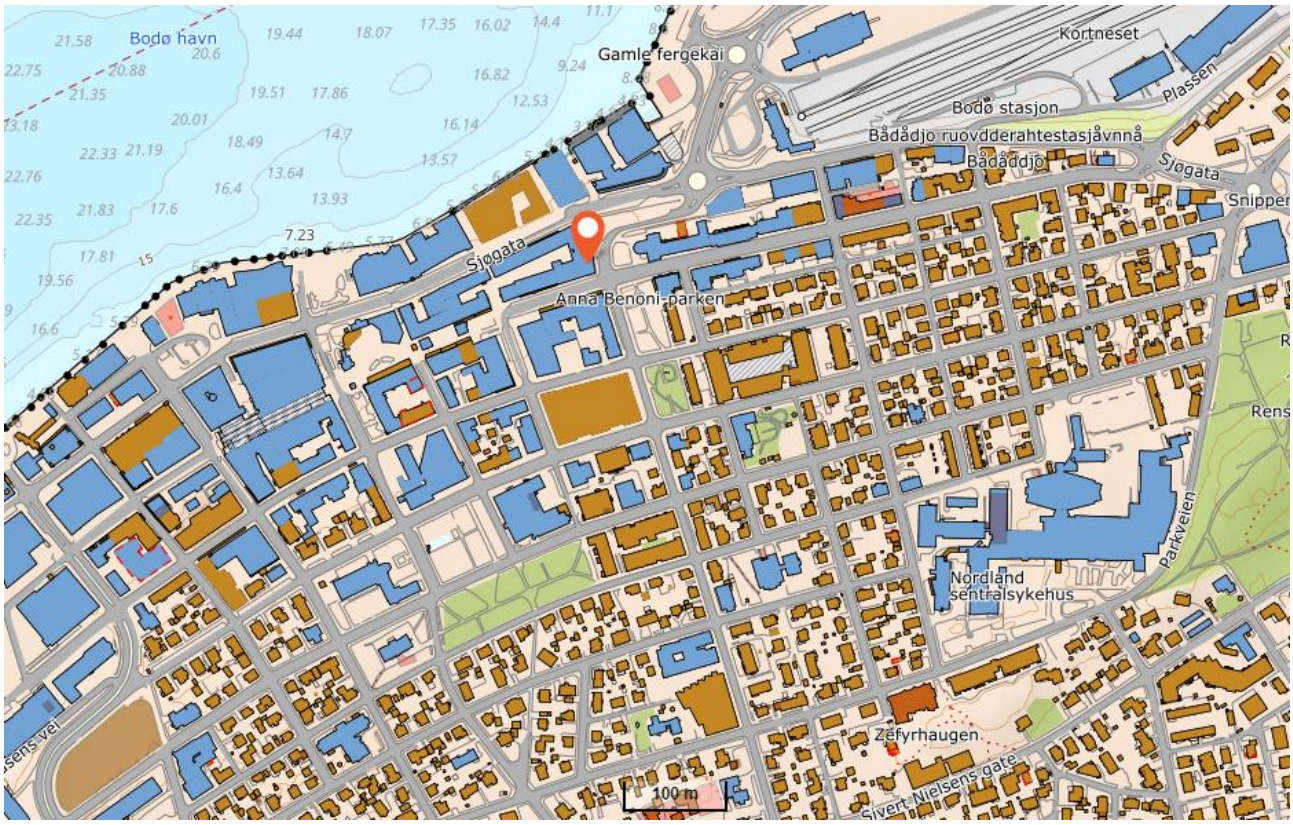
5 Beskrivelse av planforslaget 35
5.1 Planlagt arealbruk 35
5.1.1 Reguleringsformål 45
5.2 Gjennomgang av reguleringsformålene 47
5.2.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt KBA) 47
5.2.2 Fortau (felt FO) 48
5.2.3 Gatetun (felt GT) 48
5.2.4 Gangveg/gangareal/gågate (felt GG) 48
5.2.5 Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570) 49
5.3 Bebyggelsens plassering og utforming 49
5.3.1 Nærmere om fasaden mot Sjøgata 55
5.3.2 Nærmere om fasade mot bakgård 56
5.4 Byggehøyder 56
5.5 Sol 58
5.6 Universell utforming 60
5.7 Uteoppholdsareal (ved boligutnyttelse) 60
5.8 Bomiljø/bokvalitet 61
5.9 Parkering 63
5.10 Trafikkavvikling og trafikksikkerhet 63
5.11 Teknisk infrastruktur 64
5.12 Planlagte offentlige anlegg 67
5.13 Renovasjon 67
5.14 Støy 67
5.14.1 Drøfting av ulike tiltak 67
5.14.2 Avbøtende tiltak til høringsforslaget fra opprinnelig vedtatt reguleringsplan 68
5.14.3 Avbøtende tiltak justert etter offentlig ettersyn fra opprinnelig vedtatt reguleringsplan 68
5.15 Blågrønn faktor 69
5.16 Klima og miljøoppfølging 71
5.16.1 Arealbruk og naturmiljø 72
5.16.2 Forurensning 72
5.16.3 Ressursbruk 72
5.16.4 Klima 73
5.16.5 Annet 73
5.17 Grunnforhold 73
5.18 Risiko- og sårbarhet 74
5.19 Avbøtende tiltak/løsninger ROS 76
5.19.1 Grunnforhold 76
5.19.2 Brannslukking 76
5.19.3 Forurensning 76
5.20 Rekkefølgebestemmelser 76
5.20.1 Før rammetillatelse 76

5.20.2 Før igangsettingstillatelse *76*
5.20.3 Før bebyggelse tas i bruk *77*
6 Konsekvensutredning **78**
7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget **79**
7.1 Overordnede rammer og planer 79
7.2 Stedets karakter 80
7.3 Landskap 80
7.4 Kulturminner 80
7.5 Trafikale forhold 80
7.6 Økonomiske konsekvenser for kommunen 80
7.7 Interessemotsetninger 80
7.8 Bærekraft og folkehelse 81
7.9 Avveininger av virkninger 83

1 Bakgrunn

1.1 Lokalisering av planområdet

Planområdet har adresse Storgata 19 (del av kvartal 9) og er lokalisert i sentrum av Bodø rett sør/sørøst for Ramsaltkvartalet og er omkranset av Storgata, Bankgata og Sjøgata, se Figur 1 og Figur 2.



Figur 1. Oversiktskart- Storgata 19 er markert med rød pil. Kilde: Kartverket, norgeskart.no, 2023



Figur 2. Lokalisering av planområdet (rød omramming). Kilde: www.kommunekart.com, bearbeidet av Norconsult Norge AS 2023.

1.2 Hensikten med planen

Hensikten med planen slik den ble vedtatt den 07.12.23, var at planen skulle legge til rette for studentboliger med fellesarealer for beboerne (for eksempel felles oppholdsrom/kjøkken, café, møteplasser, etc.), publikumsrettet tjenesteyting som bidrar til å generere byliv på gateplan (for eksempel servering/bevertning/ café/restaurant, kulturelle aktiviteter, frisør/hudpleie, e.l), forretning og sykkelparkering ved transformasjon og vitalisering av eksisterende bygningsmasse.

Ved denne planendringen legges det til mulighet for utnyttelse til kontor, tjenesteyting, hotell/overnatting og bevertning. Dette i tillegg til det planen allerede åpner opp for.

Det legges samtidig til rette for riving og oppføring av ny bebyggelse mot Sjøgata og bakgård. Dersom bygningsmassen benyttes til studentboliger, kan det etableres uteoppholdsareal mot bakgård der revet bygningsmasse ikke gjenoppbygges.

På gateplan mot Storgata og Sjøgata vil det bli utadrettet virksomhet som vil skape fine møteplasser for brukerne av bygget og befolkningen for øvrig.

Prosjektet vil bli et urbant, bilfritt og kompakt konsept for brukerne. Dersom det bygges studentboliger, vil prosjektet bidra til å kunne heve studentvelferden og gjøre Bodø til en mer attraktiv studentby ved å få flere unge mennesker i sentrum. Boligene er videre i gangavstand til Postgården der Norges arktiske universitet (UIT) har leiekontrakt/campus for opptil 200 studenter.

Planområde er vist på kartskissen nedenfor og utgjør cirka 1,3 daa.



Figur 3: Rød avgrensning viser planområdet opptegnet på grunnkart. Kilde: www.kommunekart.com, bearbeidet av Norconsult Norge AS 2023.

1.3 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Plankonsulent	Norconsult Norge AS Gøran Antonsen goran.antonsen@norconsult.com 45404775
Arkitekt	Norconsult Norge AS Siv.ark Jo Aastorp
Forslagsstiller	Ramsalthjørnet AS Arve Pedersen

Eierforhold:

Planområdet berører følgende eiendommer/adresser:

Gnr./ Bnr.	Adresse	Kommentar
138/693	Storgata19	Eiendom som i sin helhet berøres av planlagt tiltak.
138/1919	Storgata19	Eiendom som i sin helhet berøres av planlagt tiltak.
138/2237	Storgata19	Eiendom som i sin helhet berøres av planlagt tiltak.
138/700	Kommunal veggrunn	Kommunal grunn mot Storgata og Bankgata

Som del av opprinnelig planarbeid har det vært gjennomført en oppmålingsforretning/klarlegging av usikre grenser. Plankartet bygger på nye/justerte grenser.

1.4 Tidligere vedtak i saken

Området inngår i områderegulering for Storgatakvartalene 9, 10, 17, 18 og 19, planID 1024 vedtatt 22.03.2018, hvor det stilles krav til utarbeidelse av reguleringsplan før det kan gis byggetillatelse.

I sak 23/75 i Formannskapet den 22.06.23 ble det enstemmig vedtatt at Ramsalthjørnet AS gis rett til kjøp av kommunal grunn/tilleggsareal til Storgata 19 med formål om tilleggsisolering. Behovet for tilleggsisolering er anslått til inntil 30 cm, noe som innebærer kjøp av 30 cm mot Bankgata og 5 cm mot Sjøgata og Storgata. Dette er foreløpig anslag beregnet fra de nå omforente eiendomsgrensene fra nylig gjennomført oppmålingsforretning.

1.5 Utbyggingsavtale

Som del av varsel om oppstart av planen som er vedtatt, ble det iht. Pbl. §17-4 varslet om oppstart av forhandling om utbyggingsavtale. Dette er knyttet til eventuelt behov for utskifting/oppgradering av VA-ledninger i Storgata.

1.6 Krav om konsekvensutredning

Planarbeidet er vurdert ift. §6 (herunder vedlegg I), samt §8 (herunder vedlegg II) i forskrift om konsekvensutredninger.

Ønsket transformasjon/bruk av området er i samsvar med det som er avklart i kommuneplanens arealdel og områdereguleringsplan, og bruken representerer ikke noen tiltak som i seg selv er utredningspliktig, jfr. vedlegg I og II i forskrift om konsekvensutredning.

Planarbeidet vurderes derfor å kunne gjennomføres uten krav til planprogram og konsekvensutredning.

2 Planprosess

2.1 Møter

Fra prosess fra vedtatt reguleringsplan

Oppstartsmøte ble avholdt med Bodø kommune den 19.04.2023. Saksbehandlere hos Byutvikling er Jonas Bjørklund (saksbehandler 1) og Hanna Landfald Hanssen (saksbehandler 2).

I referatet fra møtet (følger vedlagt) er det anført at hovedproblemstillingene i plansaken er støy mot fasade og fasadevernet som begrenser relevante støytiltak. Videre står det at et viktig premiss for planarbeidet er at løsningene ikke må legge hindringer for eksisterende og fremtidig bruk av kvartalet, da det i utgangpunktet er krav om en helhetlig kvartalsplan. Avvik fra hensynet til felles planlegging er begrunnet med at de øvrige gårdeierne ikke er klar/rigget for å gå i gang med utvikling av deres deler av kvartalet. Det foreslåtte planområdet ligger helt i øst av kvartalet med påstående bebyggelse som er underlagt strengt bevaringshensyn. En regulering av hele kvartlet vil dermed ikke påvirke det som en kan få til innenfor planområdet, da det primært går på hvordan bygget skal bygges om innvendig for ny bruk. Delen imot Sjøgata som skal rives og erstattes med nytt tilsvarende volum vil heller ikke være avhengig av hvordan de øvrige delene av kvartalet utvikles.

I løpet av planprosessen har det vært avholdt flere arbeidsmøter med Byutvikling og kulturminnemyndighetene kommunalt og regionalt. Det er også forsøkt opprettet dialog/møte med Statsforvalteren knyttet til problemstillinger rundt støy underveis i planprosessen, men Statsforvalteren har ikke åpnet opp for et slikt møte. Bakgrunnen for møtene, og ønske om møte, har vært å bli mest mulig omforent om løsningene som legges inn i planen for å kunne holde en nødvendig rask fremdrift i saken.

Etter at planen har vært på høring har det vært avholdt ytterliggere møter med kulturminnemyndighetene, med det resultat at de har tillatt flere avbøtende tiltak i fasadene (spalteventiler med lydfelle under vinduer og glass-plate fremfor vinduer på ny del mot Sjøgata). Dette har bidratt til at Statsforvalteren har trukket sin innsigelse til høringsforslaget som var knyttet til støy.

Fra denne prosessen, endring av reguleringsplan etter forenklet prosess (PBL §12-14)

Den 07.01.25 ble det avholdt et avklaringsmøte med arealplan i Bodø kommune. Referat fra dette møtet er gjengitt nedenfor.

Referat fra enkelt avklaringsmøte om Storgata 19

Rådhuset 07.01.25

Tilstede: Arve Pedersen, (Hundholmen), Gøran Antonsen og Jo Aastorp (Norconsult), Mats Marthinussen og Jonas Bjørklund (Arealplan BK)

Bakgrunnen for møtet var at tiltakshaver tok kontakt med ønske om reguleringsendring av vedtatt plan for Storgata 19, og avklaring av mulig prosess.

Tiltakshaver begrunner ønsket med at studentboligene foreløpig er lagt på is, og at det fremdeles er behov for å istandsette bygget og fylle det med et egnet innhold. Ønsket om endring består derfor i å legge inn mulighet i planen for også kontor/tjenesteyting i byggets øvre etasjer, dette som et sidestilt alternativ til å bygge studentboliger. Byggets vernede eksteriør vil være det samme uansett bruksformål, men det vil ikke være behov for de regulerte fasadetiltakene knyttet til lufting hvis det ikke bygges støysensitive formål. Det er også ønskelig å endre uteareal mot bakgård til utbyggingsformål for å ha muligheten til å erstatte bebyggelsen der med en ny bygningsdel. Eventuelle boliger i bygget etter ønsket planendring kan etter bestemmelsene i KPA etablere privat uteoppholdsareal som tillegg til fellesarealet.

Tiltakshaver ønsker en endring av gjeldende plan etter enklere prosess, og argumenterer med at endringene ligger innenfor hovedrammene av planen, og ikke hindrer gjennomføring av planen. Arealplan peker på at det er viktig å påvise hvilke endringer dette medfører for prosjektet og omgivelsene og konsekvenser av disse, dette innebærer at planmaterialet må oppdateres og suppleres med slike vurderinger. Arealplan stiller seg positiv til å motta en søknad om endring etter enklere prosess.

Referent Jonas Bjørklund

2.2 Medvirkningsprosess

Det presiseres at det som omtales under dette avsnittet er knyttet til reguleringsplan som ble vedtatt 07.12.23.

Iht. plan- og bygningsloven §12-8 er det varselet om oppstart av planarbeid ved annonsering i Avisa Nordland, på Bodø kommunens nettsider og det ble sendt ut varsling til offentlige instanser, naboer og andre berørte parter via Byggesoknaden.no/Altinn. Frist for å komme med innspill til planoppstarten var satt til 24.05.2023.

2.3 Nabomøte

Det presiseres at det som omtales under dette avsnittet er knyttet til reguleringsplan som ble vedtatt 07.12.23.

Den 20.06.23 ble det avholdt et informasjonsmøte hvor de nærmeste naboene var invitert. Representanter for eierne av Storgata 13, 15 og 17 og Sjøgata 22 deltok i møtet som fant sted i møteromsenteret ØRBN ved Jakhelln Brygge. Følgende innspill ble notert fra møtet og er kommentert av forslagsstiller med kursiv tekst:

- De fleste var positive til prosjektet ved at det vil bidra til opprusting av deler av kvartalet og bakgården og det kan gi positive ringvirkninger med hensyn på videreutvikling av kvartalet.

- Prosjektet/løsningene må ikke være til hinder for fremtidig utvikling av gårdene som grenser til bakgården.

  Hovedadkomstene til bygget er via Sjøgata, Bankgata og Storgata. Adkomst via bakgården kan fjernes dersom det er behov for det ved utvikling av øvrig del av kvartalet.

- Det ble stilt spørsmål om Storgata 19 har rett til adkomst via bakgården.

- Det ble ytret bekymringer med tanke på trafikk og støy dersom adkomsten til sykkelparkeringen blir via bakgården. Mente at hovedadkomsten må være via en av gatene rundt bygget. Sykkelinngangen burde da utformes så attraktivt at det blir den foretrukne inngangen, og at en ved dette unngår at sykler blir henslengt rundt kvartalet.

  Se kommentar til kulepunkt to.

- Avfallshenting og trafikk fra dette ble ikke ansett som et stort problem da det allerede er slik henting i dag. Det kom innspill om at renovasjonsløsningen bør ligge så nært studenthuset som mulig. Kunne en se på felles renovasjonsløsning for alle gårdeierne?

  Avfallsløsning planlegges i en permanent løsning i felles anlegg under bakken på offentlig gategrunn. Inntil slik løsning kommer på plass tenkes det avfall i lukkede containere på egen grunn i bakgården, alternativt i avfallsrom.

Interessekonflikt med bruk av bakgården er løst ved at atkomst til sykkelparkering nå kun vil foregå fra Storgata og den midlertidig avfallshåndtering er flyttet fra bakgården og til et avfallsrom i bygget med atkomst fra Sjøgata. Denne endringen er innarbeidet etter høringen/det offentlige ettersynet av planforslaget.

2.4 Workshop- studenter og næringsliv

Det presiseres at det som omtales under dette avsnittet er knyttet til reguleringsplan som ble vedtatt 07.12.23.

Det har i innledende fase vært avholdt workshoper med studenter og næringsliv. Hensikten med disse var å involvere de fremtidige brukerne av studentboligene og næringslivet i den hensikt å få gode innspill til utviklingen av prosjektet og reguleringsplanen.

Etter workshopen er det konkludert med at følgende intensjoner skal legges til grunn for de videre arbeidene med prosjektet og planforslaget:

- Synliggjøre, utvikle og øke attraktiviteten til Bodø som studentby.
- Gi studentene de beste mulige forutsetninger for å bygge gode og varige relasjoner.
- Utviklingsprosessen skal inkludere og inspirere folk til å utvikle nyskapende konsepter basert på bruk av eldre bygninger både mht. å ta vare på ressurser og å fylle de med aktiviteter som bidrar til økt trivsel og byliv.
- Storgata 19 skal bli et nasjonalt forbilde på å skape et levende sentrumsbygg der studentene sitter i førersete på utvikling av fremtidens aktiviteter og prosesser. Besøkende skal oppleve at bygget syder av kunnskap og positiv energi. Bygget skal uttrykke det særegne ved Bodø. Gi studentene muligheten til bilfritt, moderne og urbant studentliv.

2.5 Innspill til varsel om oppstart

Det presiseres at uttalelsene og kommentarene av disse, er knyttet til reguleringsplan som ble vedtatt 07.12.23. Endringsforslaget vil bli sendt ut på en begrenset høring av kommunen, og uttalelser fra høringen og behandlingen av disse vil fremgå av saksfremlegget når saken fremmes for politisk behandling.

Totalt kom det inn 12 innspill til varsel om oppstart av planarbeidet. Disse er redegjort/gjengitt og kommentert nedenfor.

2.5.1 Uttalelser fra naboer

2.5.1.1 Mediegården, e-post 30.05.23

Planforslaget er positivt og bra for både området og byen. Vi merker oss at det er åpnet for at «skal kravet» jfr. §2.1 i områdeplanen kan fravikes. Vi forventer således at dette også vil være gjeldende ved en ev. fremtidig detaljregulering for vår eiendom 138/2171 og 2175. Det legges opp til at del av H570_1 mot Sjøgata som skal rives/ombygges skal kunne endre takform og få økt høyde. Det forutsettes at fravik fra høyde og takform ref. planbestemmelsenes §6.1 også vil kunne være mulig på våre eiendommer.

Planleggers kommentar:

Forventinger og krav ifm. utvikling av Mediegården må tas opp med Bodø kommune som planmyndighet.

2.5.1.2 Ramsalt 1 eierseksjonssameie, via Altinn datert 09.05.23

Ingen anmerkninger.

Planleggers kommentar:

-

2.5.1.3 Ramsalt 2 eierseksjonssameie, via Altinn datert 09.05.23

Ingen anmerkninger.

Planleggers kommentar:

-

2.5.1.4 Røde kors gården Bodø AS, via Altinn datert 03.05.23

Ingen kommentarer.

Planleggers kommentar:

-.

2.5.2 Uttalelser fra offentlige myndigheter og kommunale tjenesteområder

2.5.2.1 Avinor, brev datert 26.04.23

Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Bodø lufthavn

Hele planområdet ligger innenfor horisontalflaten som er en høyderestriksjonsflate/hinderflate i restriksjonsplanen for dagens Bodø lufthavn.

Horisontalflaten ligger på kote 58,3 meter over havet (moh), dvs. 45 meter over rullebanen.

Videre ligger planområdet innenfor horisontalflaten i restriksjonsplanen til fremtidig ny rullebane, der restriksjonshøyden ved planområdet ligger på kote 54 moh.

Terrenghøyden innenfor planområdet ligger på ca. kote 9-14 moh.

Avinor ber om at følgende bestemmelse tas inn i detaljreguleringsplanen:

> ***Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for nye Bodø lufthavn***
> *Det må ikke etableres bygg, påbygg eller anlegg som gjennomtrenger hinderflatene (horisontalflaten) i restriksjonsplanen for nye Bodø lufthavn, dvs. kote 54 meter over havet. Dersom det skal benyttes byggekraner over kote 54 meter over havet, må tiltakshaver på forhånd søke Bodø lufthavn om godkjennelse av kranbruken. Det stilles krav om at byggekraner er utstyrt med faste røde hinderlys i henhold til gjeldende regelverk. Kraner med høyde over bakken som overstiger 30 meter og som skal være oppstilt i mer enn 4 uker eller som har en høyde over bakken som overstiger 60 meter, skal tiltakshaver rapportere til NRL (nasjonalt register over luftfartshindre) hos Kartverket minst 30 dager før oppstilling.*

Byggerestriksjoner for flynavigasjonsanlegg

Planområdet er vurdert nedenfor med hensyn til byggerestriksjonskrav (BRA-krav) for flynavigasjonsanleggene ved lufthavnen.

BRA-krav er gitt av DME-NO som med en avstand til Storgata 19 på ca. 1420 meter får et BRA-krav på 46,5 moh.

Avinor ber om at følgende bestemmelser tas inn i detaljreguleringsplanen:

> ***Krav til radiotekniske vurderinger***
> *Ved etablering av alle nye bygg/påbygg/anlegg over kote 46,5 meter over havet skal tiltakshaver sende søknad til Avinor for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning.*
>
> *Ved bruk av tårnkran til oppføring av bygg og infrastruktur der bommen overstiger kote 46,5 meter over havet, skal tiltakshaver sende søknad til Avinor for radioteknisk vurdering og godkjenning.*
>
> *Det aksepteres bruk av mobilkran med kranarm opp til 60 meter over terreng uten krav til radioteknisk vurdering. Ved bruk av mobilkran over denne høyden, skal tiltakshaver sende søknad til Avinor for radioteknisk vurdering og godkjenning.*
>
> *Med søknad om radioteknisk vurdering av kraner må det følge nøyaktig posisjon og*
>
> *størrelse på kranene.*
>
> *Planleggers kommentar:*

Innspillene til Avinor tas til følge og er innarbeidet i bestemmelsene.

2.5.2.2 Bane nor, brev datert 23.05.23

Bane nor har ingen merknader til saken.

> *Planleggers kommentar:*

-

2.5.2.3 Helse- og miljøtilsyn Salten, brev datert 25.05.2023

Hovedproblemstilling er støy mot fasade og fasadevern som begrenser relevante støytiltak.

Våre innspill:

Lov 24.6.2011 nr.29 om folkehelsearbeid og forskrift 25.4.2003 nr.486 om miljørettet helsevern. Arealretningslinje om støy, T-1442, vil være førende for vår vurdering.

1. Trafikkbelastningen i Bankgata og Sjøgata genererer fasadestøy over tillatte grenseverdier. Ved å ivareta stille side, vil soverom/oppholdsrom kunne skjermes mot trafikkstøyen. Vi kan ikke se at det er noe i planene som tilsier at grenseverdiene i T-1442 bør fravikes.
2. Det presiseres at næringsdrift kombinert med boliger i samme bygg, stiller store krav til lydisolering i bygget og plassering av lydkilder for å forebygge konflikter. Tilsvarende i kontaktflaten mellom næring og boligområder. Eksempler på konfliktskapende næring er treningssenter og pub/serveringssted med åpningstider på ettermiddag/kveld og helg. Se Veileder musikkanlegg.
3. Kravene til felles uteoppholdsareal tenkes løst med bidrag til opparbeidelse av gatetunet i Storgata. Det er ikke inkludert lekeområde/lekeplass i planene. Det bør vektlegges utforming av uteområde/friareal i forhold til solgang og støy, slik at det oppnås stille områder også utendørs. Universell utforming bør gjøres på en slik måte at hele området har lett fremkommelig dekke, og uten fysiske hindringer/kanter. Et tilstrekkelig antall og hensiktsmessig plassering av sykkelparkeringsløsninger vil også bidra til framkommelighet for alle.
4. Det er ikke planlagt noen form for parkering eller parkering for bevegelseshemmede i forbindelse med prosjektet. Dette kan medføre en del nye utfordringer knyttet til trafikkavvikling og trafikksikkerhet i området.
5. I oversendt dokumentasjon framgår det at det ikke vil være mulig å løse renovasjon (husholdningsavfall) med etablering av under bakken anlegg innenfor egne eiendommer, da alt areal er opptatt av bygninger. I den forbindelse gjør vi oppmerksom på at felles avfallsinnretninger bør plasseres i tilstrekkelig avstand fra boenheter slik at lukt- og skadedyrplager unngås.
6. Større bygg og boligkompleks med felles varmtvannsanlegg må ha nok kapasitet til at varmtvannet kan holde høy nok temperatur til å hindre oppvekst av legionella-bakterier, i tråd med gjeldende anbefalinger fra Folkehelseinstituttet. Forebygging mot legionellavekst må inn som forutsetning ved prosjektering av vannfordelingssystem i større bygg.
7. Bygge/anleggsfasen; se retningslinjen for støy T-1442-2021 kapittel 6,
    - Støyende arbeid forutsettes gjennomført så skånsomt som praktisk mulig, og alle utsatte naboer må orienteres i forkant. Informasjon og dialog som skaper forutsigbarhet, er et effektivt tiltak for å forebygge og redusere støyplager. Det må tas høyde for at støysårbare personer kan tilbys alternativ overnatting.

Planleggers kommentar:

Til pkt.1: Det vises til utført støyutredning med oversikt over forslag til avbøtende tiltak.

Til pkt.2: Det åpnes ikke opp for støyende næringsvirksomhet (pub, treningssenter, etc.). Tilstrekkelig støyisolering mellom bolig- og næringsdel ivaretas i prosjekteringen etter gjeldene lover og forskrifter.

Til pkt.3: Privat uteoppholdsareal og sykkelparkering løses i bakgård, mens felles leke- og uteoppholdsareal løses i det fremtidige torget/gatetunet i Storgata. Arealet i bakgården er godt skjermet fra støy og andre påvirkninger. Arealet vil kunne nås trinnfritt fra bygget.

Til pkt.4: Det er god dekning med offentlige parkeringsplasser inkl. HC-parkering i umiddelbar nærhet til planområdet.

Til pkt. 5: Innspillet tas med videre i planleggingen av avfallsanlegget.

Til pkt. 6: Ivaretas i senere prosjekteringsfase.

Til pkt. 7: Det er stilt krav om ulempeplan som også innebærer orientering/varsling av naboer.

2.5.2.4 Statsforvalteren, brev datert 25.04.23

Støy

For å kunne ta stilling til planforslag som berører støyutsatte områder med støyfølsom bebyggelse, må det utarbeides en fullstendig støyfaglig utredning. Vi viser i denne forbindelse til retningslinje T-1442/2021 og veileder om behandling av støy i arealplanlegging (M-2061). Vi forutsetter at disse legges til grunn for det videre planarbeidet. Det bør i tillegg gjøres en medisinskfaglig og helhetlig vurdering av helsekonsekvens, og Statsforvalteren anbefaler sterkt at kommuneoverlegen, miljørettet helsevern i kommunen eller annen medisinskfaglig rådgiver vurderer planforslaget. Den medisinskfaglige vurderingen bør fremgå av planforslaget.

Retningslinjene pkt. 4.1 omhandler planlegging av nye bygninger til støyfølsomt bruksformål. Her fremgår det at alle boenheter og andre støyfølsomme bruksformål bør tilfredsstille grenseverdiene i tabell 2 og kvalitetskriteriet om stille side. Dersom kvalitetskriteriene ikke kan oppnås, bør det vurderes om arealet er egnet for støyfølsomt bruksformål.

Støyretningslinjen er tydelig på at det ikke anbefales å tillate ettroms boenheter med kun dempet fasade. Vi viser også til bestemmelser og retningslinjer kommuneplanens arealdel 2022-2034 §1.7.1 hvor det ikke tillates å etablere ettroms boenheter med kun dempet fasade. Statsforvalteren kan ikke se at det i kommuneplanens arealdel er avklart at dette kravet ikke gjelder for studentboliger.

Ettroms boenheter med støyeksponert fasade tett opp til rød sone, slik det ser ut til å være snakk om her, vil være svært uheldig. Dersom Bodø kommune mener et slikt avvik fra gjeldende retningslinjer og kommuneplanens arealdel er aktuelt, må det vurderes hvilke avbøtende og kompenserende tiltak som er mulig å få til. Vi viser spesielt til det som er sagt under pkt. 4.1 i Miljødirektoratets veileder om behandling av støy i arealplanlegging når det gjelder kompenserende kvaliteter og tiltak, avvik fra kvalitetskriteriene og kvalitetskriterier ved bruk av dempet fasade. I tillegg må det synliggjøres i planforslaget omtrentlig hvor mange enheter som ikke oppfyller kvalitetskriteriene og argumenteres helt konkret for hvorfor det er nødvendig med avvik. I arbeidet med reguleringsplanen skal kommunen påse at kommuneplanbestemmelser overholdes og at støyretningslinjen legges til grunn for planleggingen.

Anbefalingene i støyretningslinjen bør tas inn i bestemmelsene for å gjøre de juridisk bindende. Bestemmelsene må sette minimumskrav og bør sikre tilfredsstillende lydnivå, og skal så langt det er mulig sikre at kvalitetskriteriene tilfredsstilles. Eventuelle støyskjermingstiltak som angis i den støyfaglige utredningen må ivaretas i bestemmelser og plankart.

Mulig innsigelse

Klima- og miljødepartementets rundskriv T-2/16 om nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis sier i pkt. 3.1 at vesentlige avvik fra T-1442 kan gi grunnlag for innsigelse, og det er angitt bl.a. disse forhold som kan gi grunnlag for innsigelse:

- At grenseverdiene for støy overskrider for planlagt arealbruk uten at avbøtende tiltak er tilstrekkelig innarbeidet i planen.
- At planlagt arealbruk avviker fra anbefalingene i retningslinjen uten at årsaken til avviket er grunngitt og tilstrekkelig dokumentert.
- At planlagt arealbruk er i strid med retningslinjene og Statsforvalteren ikke finner at begrunnelsen for avviket kan forsvare avvikets omfang.

Støyutredning og videre planprosess må ut fra dette vise at alle mulige avbøtende tiltak blir innarbeidet og årsak til avvik må begrunnes og dokumenteres. Det må også vurderes om hele eller deler av planområdet er egnet for støyfølsom bebyggelse, eller om de mest støyutsatte delene av området bør avsettes til andre formål.

Statsforvalteren vil måtte vurdere innsigelse til et fremtidig planforslag som avviker vesentlig fra støyretningslinjen. Vi forutsetter at støyretningslinjen og Miljødirektoratets veileder om behandling av støy i arealplanlegging benyttes aktivt i det videre planarbeidet.

Digitalisere plankart

For å sikre tilfredsstillende medvirkning ved høring av planen, forventer vi at planforslaget oversendes i SOSI-format til plannordland@kartverket.no

Planleggers kommentar:

Det vises til utført støyutredning med forslag til avbøtende tiltak som er innarbeidet i bestemmelsene.

2.5.2.5 Leverandørenes utviklings- og kompetansesenter, brev 22.05.23

Leverandørens utviklings- og kompetansesenter har følgende kommentar til oppstartsvarselet:

«Det må sikres arealer for de næringsvirksomhetene som blir i bygget, det er i dagens situasjon mangel på lovlige biloppstillingsplasser for varelevering. Videre etableres Sjøgata med sykkelfelt, her må næringsvirksomheten mot Sjøgata sikres lovlige biloppstillingsplasser. Kjøretøy som benyttes og trenger adkomst til varemottak og renovasjon må ikke få situasjoner hvor det må rygges i konflikt med myke trafikanter.»

Planleggers kommentar:

Det vil være mulighet for varelevering fra Storgata og Sjøgata.

2.5.2.6 Salten Brann IKS, brev datert 25.05.23

Salten Brann IKS har følgende innspill til planinitiativet

- Tilrettelegging for brannvesenets innsats må ivaretas for nabobyggverk/eiendommer som eventuelt vil bli berørt under bygging og riving av planområdets byggverk.
- Planinitiativet viser en foreløpig skisse av 1 etasje for byggverket. Det er ikke vist hvordan etasjene videre opp i byggverket vil bli, men slik det fremstår vil det være boenheter i alle etasjer videre opp. Likt det som er beskrevet for 1 etasje. Dersom noen boenheter forutsettes å skal ha tilgang for rednings- og slokkeinnsats gjennom vindu eller balkong må dette tilrettelegges for.

Planleggers kommentar:

Ivaretas i den videre prosjekteringen.

2.5.2.7 Statens vegvesen, brev datert 24.05.23

Statens vegvesen har følgende merknad til oppstartsvarselet:

Det opplyses i planinitiativet at det ikke legges opp til bilparkering for studentboligene. Det kan likevel påregnes at det blir noe trafikk med behov for parkering knyttet til planlagt utadrettet virksomhet i bygget. Dette forholdet bør omtales i planbeskrivelsen.

SVV anbefaler at det i det videre arbeidet med reguleringsplanen tas hensyn til følgende tema:

- Støy og støv (også i anleggsfasen)
- Klima og miljø
- Klimatilpasning (overvann mm.)
- Universell utforming

Planleggers kommentar:

Tas til følge og temaene er belyst i denne planbeskrivelsen.

2.5.2.8 Bodø Energi Varme, brev datert 23.05.23

BE varme har følgende innspill til oppstartsvarselet:

> BE varme har allerede etablert fjernvarmerør til bygget (rørledning er ført inn gjennom vegg i kjeller fra Bankgata). Eksisterende fjernvarmerør må hensyntas i byggeprosjektet mtp. eventuelt gravearbeid etc. BE Varme ønsker å levere fjernvarme til bygget både i drift og til byggeplassen. BE Varme ønsker å bli tidlig involvert i prosessen for avklaring av energi- og effektbehov, samt eventuell nærgraving av eksisterende fjernvarmerør.
>
> Planleggers kommentar:

Bygget planlegges med tilknytning til fjernvarmenettet.

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Kommunale føringer

Planområdet ligger i deler av kvartal 9 og innenfor sone A i kommuneplanens arealdel. Følgende bestemmelser gjelder for kvartalet (utsnitt fra bestemmelsene):

Kv. 9	Sentrumsformål	66-100 %	Mot Storgata: Dagens bygge-høyde, indre kvartal 25 m Mot Sjøgata: 20 m, indre kvartal 27 m	Områdeplan nr. 2017002	Bevaringsverdige fasader mot Storgata og Bankgata – Kulturminneplanen #30.

I områder avsatt til sentrumsformål tillattes forretninger, tjenesteyting, kontorer, hotell/overnatting og boligbebyggelse.

I bestemmelsen § 13.4 med underparagrafer stilles det videre en del generelle bestemmelser til områder avsatt til sentrumsformål. Herunder:

- Boliger tillattes ikke i 1. og 2. etasje mot Sjøgata.
- Nye boenheter i sone A er 25 m^2 BRA + bodareal.
- Teknisk rom tillates 2,5 m over tillatt gesimshøyde.
- Det kan etableres baldakiner over fortau for skjerming av fortausareal. Baldakiner skal i størst mulig grad tilpasses øvrig fasade og skal etableres minimum 4,0 m over gatenivå.
- Der det er krav til publikumsrettet virksomhet i 1.etasje, skal fasader mot det offentlige rom være åpne ved at minimum 50 % av fasaden skal ha vinduer/gjennomsiktig glass.

Kvartalet er underlagt hensynssone H810, ref. § 11.6.1 som setter krav om felles planlegging/regulering av kvartalet.

Andre viktig føringer er:

- Klima- og energiplan 2019-2031: her vil tiltaket bidra til flere boenheter i sentrum, som igjen legger til rette for redusert bilbruk siden den meste av sentrale funksjoner ligger innenfor gangavstand (kollektivløsninger, butikker, helsetjenester, skole- og barnehage, etc.).
- Handlingsplan for trivsel og gode levekår.

3.2 Temakart til kommuneplanens arealdel

Planområdet omfattes av følgende temakart i kommuneplanens arealdel:

Temakart 3: Støysone fra veg

Deler av fasaden mot Bankgata ligger innenfor gul støysone fra trafikk på RV80 som vist på illustrasjonen under.



Figur 4. Temakart 3 Støy fra veg. Kilde: www.kommunekart.com

Temakart 5: Kulturminner sentrum

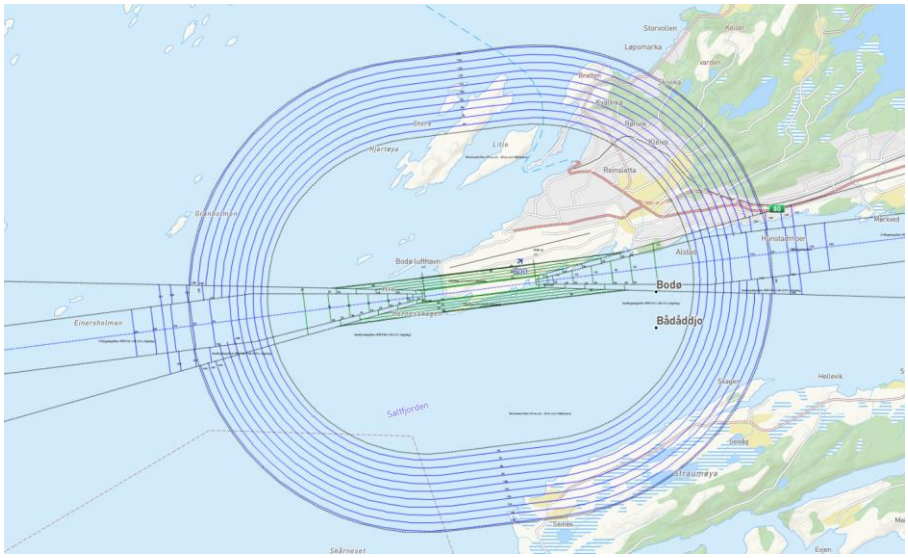
I temakartet for kulturminner sentrum fremgår det at fasadene mot Bankgata og Storgata er vernet, se illustrasjonen under.



Figur 5. Temakart 5 Kulturminner i sentrum. Kilde: www.kommunekart.com

Temakart 9: Hindeflate framtidig

Området ligger innenfor horisontalflaten til dagens og fremtidig Bodø Lufthavn som vist på illustrasjonen under.

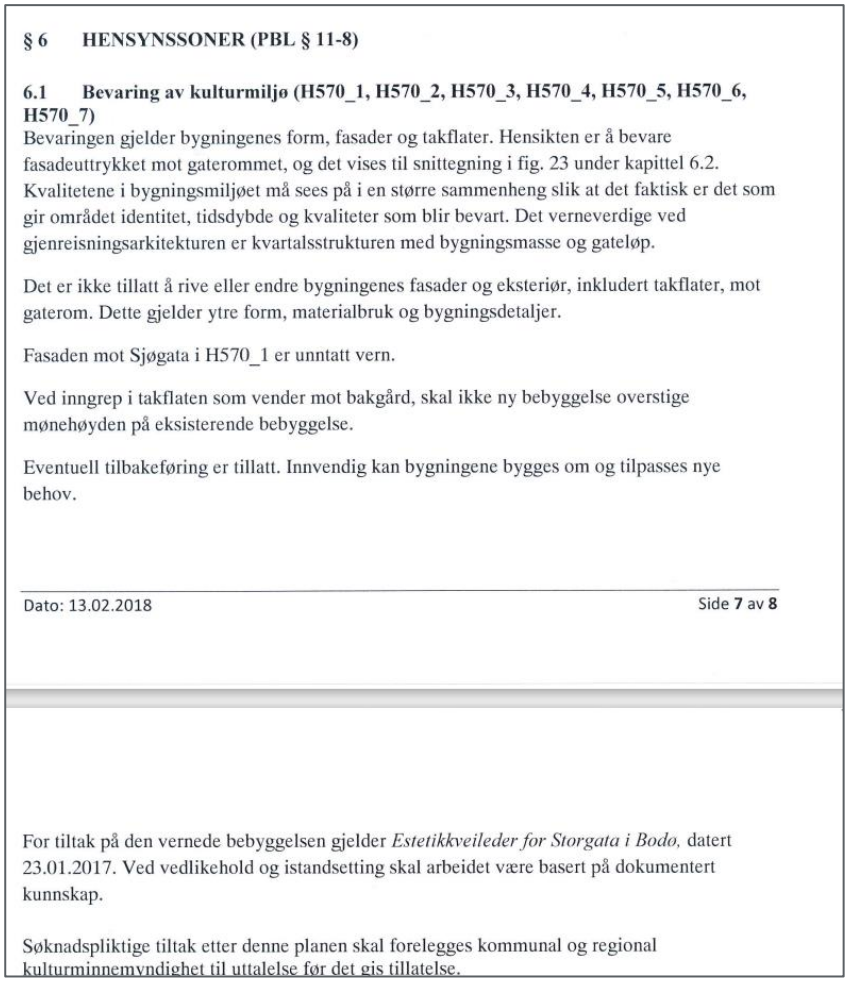


Figur 6. Temakart 9 Hinderflaten til den framtidige Bodø lufthavn. Kilde: www.kommunekart.com

3.3 Gjeldende reguleringsplaner og pågående planarbeider

Planområdet inngår i områderegulering for Storgatakvartalene 9, 10, 17, 18 og 19 (planID 2017002) vedtatt den 22.03.18. I denne er området avsatt til sentrumsformål og har samme bestemmelser for bruk av 1.etasjen som i kommuneplanens arealdel. Det er i reguleringsplanen åpnet opp for at felles uteoppholdsareal kan løses i gatetunet/gågate eller plass.

Området inngår i hensynssone H570_1 med følgende bestemmelser:



§ 6 HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

6.1 Bevaring av kulturmiljø (H570_1, H570_2, H570_3, H570_4, H570_5, H570_6, H570_7)
Bevaringen gjelder bygningenes form, fasader og takflater. Hensikten er å bevare fasadeuttrykket mot gaterommet, og det vises til snittegning i fig. 23 under kapittel 6.2. Kvalitetene i bygningsmiljøet må sees på i en større sammenheng slik at det faktisk er det som gir området identitet, tidsdybde og kvaliteter som blir bevart. Det verneverdige ved gjenreisningsarkitekturen er kvartalsstrukturen med bygningsmasse og gateløp.

Det er ikke tillatt å rive eller endre bygningenes fasader og eksteriør, inkludert takflater, mot gaterom. Dette gjelder ytre form, materialbruk og bygningsdetaljer.

Fasaden mot Sjøgata i H570_1 er unntatt vern.

Ved inngrep i takflaten som vender mot bakgård, skal ikke ny bebyggelse overstige mønehøyden på eksisterende bebyggelse.

Eventuell tilbakeføring er tillatt. Innvendig kan bygningene bygges om og tilpasses nye behov.

Dato: 13.02.2018 Side 7 av 8

For tiltak på den vernede bebyggelsen gjelder *Estetikkveileder for Storgata i Bodø,* datert 23.01.2017. Ved vedlikehold og istandsetting skal arbeidet være basert på dokumentert kunnskap.

Søknadspliktige tiltak etter denne planen skal forelegges kommunal og regional kulturminnemyndighet til uttalelse før det gis tillatelse.

Det stilles plankrav til området før rammetillatelse kan gis, jfr. rekkefølgebestemmelser 7.1.

Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt av Bodø Bystyre den 07.12.13, det vil si denne reguleringsplan før endringer.

I nord berører området en mindre del av reguleringsplan for Sjøgata vest og del av Pro. Schyttesgate, planID 2016017 vedtatt den 14.06.2018.

En kjenner ikke til pågående planarbeid i eller i nærheten av planområdet.

3.4 Tilgrensende planer

Planområdet grenser til reguleringsplan for Kvartal 5, Vestre del, nivå 1 under bakkenivå, planID 1242 vedtatt 13.12.2007.

3.5 Statlige retningslinjer

Statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2013)

Målet med retningslinjen er bl.a. at arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bymiljø, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det skal legges til grunn et langsiktig, bærekraftig perspektiv i planleggingen. Noen aktuelle retningslinjer er:

- Effektiv og sikker trafikkavvikling og god framkommelighet for næringstransport må vektlegges i planleggingen. Virksomheter for godstransport bør lokaliseres med god tilgjengelighet til jernbane, havn eller hovedvegnett.

Andre relevante retningslinjer/rammer/føringer

- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T1520-2012)
- Rikspolitisk retningslinje for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)
- Rikspolitisk retningslinje for universell utforming (2008)
- Meld. St. 41 (2016-2017) Klimastrategi for 2030 – norsk omstilling i europeisk sammenheng

3.6 Regionale føringer

Fylkesplan for Nordland 2013-2015, vedtatt 27.02.2013

Det vil i planarbeidet tas særlige hensyn til kap. 5 og 6, målområde 2 og 3 i Fylkesplan for Nordland. Hovedtrekkene og spesielt relevante mål og strategier fra disse kapitlene er gjengitt nedenfor:

- Styrke regionsentrene som funksjonelle sentra
- Satse på utvikling av byer og tettsteder med grunnlag i stedenes egenart
- Utvikle robuste samfunn med velfungerende infrastruktur og god omstillingsevne
- Legge til rette for gående og syklende og gode kollektivløsninger
- Stimulere til nyetableringer, omstillinger og vekst i eksisterende bedrifter
- Ta i bruk Nordlands mangfoldige kulturmiljø og naturressurser som potensial for verdiskapning
- Jobbe for å skape en bærekraftig samfunns- og næringsutvikling med god balanse mellom bruk og vern.
- Styrke kunnskapsbasert næringsutvikling der Nordland har spesielle fortrinn
- Legge til rette for effektive og miljøvennlige godstransporter

Regional plan for klima og miljø – grønn omstilling i Nordland, vedtatt 14.06.2021

Visjonen for Nordlandssamfunnet er *«Sammen for et klimatilpasset lavutslippssamfunn i Nordland i 2050»*. I planen inngår 4 hovedmålsettinger som alle er relevante for planarbeidet. Disse er gjengitt nedenfor:

- Kommuner, næringsliv, regionale myndigheter, og frivillige organisasjoner har tilstrekkelig kunnskap og kompetanse til å bidra til grønn omstilling.
- Klimagassutslippene i Nordland fylke skal reduseres med 60 % fram mot 2030, sammenlignet med 2009.
- I 2030 er industrien og næringslivet i Nordland en global aktør innen grønn omstilling
- Nordland har omstillingsdyktige kommuner som håndterer klimarisiko, og som utnytter mulighetene ved et endret klima.

4 Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger sentralt i Bodø sentrum med nærhet til byens fasiliteter inkl. jernbanen og annen offentlig transport. Det utgjør deler av starten av den indre bykjernen i øst i overgangen mellom Sjøgata/RV80 og Bankgata/RV80. Området nås lett til fots og på sykkel og med bil fra innfartsåren til Bodø sentrum via Sjøgata og Bankgata. Det er buss- og togstopp like i nærheten som går direkte til universitet og høyskole på Mørkved. Videre er det gangavstand til Postgården der Norges arktiske universitet (UIT) har leiekontrakt/campus (opp til 200 studenter), samt til buss og lokalbåter. Det vises til Figur 2 og Figur 3.

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet består i hovedsak av eksisterende bebyggelse som er verneverdig fra etterkrigstiden slik det fremgår av Figur 7, og er omkranset av Sjøgata, Bankgata og Storgata. Bygningsmassen fra 1949 som er bygd ut over flere byggetrinn står nå tom uten noen form for bruk, men har tidligere vært brukt til trevarefabrikk, møbelbutikk, kontor og lager.



Figur 7. Eksisterende bygninger i Storgata 19 som inngår i planområdet (innenfor grønn avgrensningslinje). Kilde: Google Earth 2023.

Bygget i planområdet er et hjørnebygg med pusset og malt betongkonstruksjon. Taket har saltaksform som er tekket med skifer. I nyere tid er det bygget på takopplett som er tekket med båndtekking av sink. Fasadeutrykket er opprinnelig mot Bankgata og Sjøgata. De opprinnelige vinduene har vært to-fagsvinduer i teak. Dagens vinduer er malte og noen av vinduene er erstattet med husmorvinduer. Inngangsdøren ligger på hjørne mellom Bankgata og Storgata. Mot Storgata er det store butikkvinduer i teak, disse er opprinnelige. Mot Bankgata er butikkvinduene malt.

Hovedendringen består av takopplettene og utskifting av vinduer på deler av bygget mot Bankgata og Storgata. I fasaden mot Sjøgata er det satt inn en garasjeport som ikke er opprinnelig. Det er lagt på et gesimsbånd mellom 1. etasje og 2. etasje som dominerer fasaden.

Nærområdet og tilstøtende arealer utgjør typisk sentrumsbebyggelse og består hovedsakelig av forretning, kontorer, tjenesteyting og bygg med kombinerte formål (forretning/kontor/bolig/tjenesteyting).

Bodø jernbanestasjon ligger like nordøst, Ramsaltkvartalet rett i nord og Anna Benoni parken i sørøst.

4.3 Stedets karakter

Planområdet inngår som tidligere nevnt i områderegulering for Storgatakvartalene.

I forbindelse med områdereguleringen ble det utarbeidet en mulighetsstudie for Storgata i Bodø sentrum i 2016 og det ble laget en estetikkveileder for Storgata Bodø i 2017. Fra planbeskrivelsen til områdeplanene skrives det følgende om bebyggelsen i området:

Bygningsmiljøet langs Storgata består i stor grad består av bygg som er reist etter gjenreisningsplanens idealer og prinsipper. Byggene har i stor grad fått tilføyelser både på tak og fasader som gjør at det er vanskelig å gjenkjenne områdets historie. Byggene med fasadevern er reist i perioden 1949 til 1957, og har like arkitektoniske utrykk, med noen variasjoner. Vernet omfatter også noen bygninger som er reist noen år seinere og som har fått et annet arkitektonisk uttrykk, men samme byggehøyde. Takoverbygg (baldakiner) er bygd opp for å skjerme for været, og det er også satt opp paviljonger i gateløpet som er brukt til forretningsformål. Disse gir et uryddig inntrykk av gateløpet som gjør at det er vanskelig å se og å oppleve området som en helhet.

4.4 Landskap

I landskapskartleggingen til NIN er området klassifisert som et kystlandskap med svært omfattende bebyggelse og infrastruktur. Planområdet strekker seg over to gatenivå, hvor Sjøgata ligger ca. på kote +7 og Storgata ligger på ca. kote +14. Høydeforskjellen mellom disse tas opp av to sokkeletasjer og eiendommen utenom samferdselsarealene er fullstestendig bebygd av bygninger. Storgata og Sjøgata kan oppleves som to terrasser.

En del av boenhetene i planområdet vil få utsikt i nordøstlig retning mot Pallfjellet og noe utsikt mot Burøya i nord gjennom siktkorridoren gjennom Ramsaltkvartalet. Siktkorridoren i Bankgata gir utsikt mot Børrvasstindan i sør.

4.5 Kulturminner og kulturmiljø

I SEFRAK og Riksantikvarenes registreringer er det ingen registrerte kulturminner i planområdet. I www.kulturminnesok.no fremgår det at området er vurdert å ligge inne i et område med kulturmiljø av nasjonal interesse- Bodø sentrum BSR (K95), Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse (NB! Registrert område). Bodø har nasjonal interesse som gjenreisningsby som formidler viktige elementer fra Norges arkitektur- og byplanhistorie knyttet til andre verdenskrig. Denne historien formidles blant annet gjennom bygningenes plassering og utforming, samt siktlinjene fra byens viktigste bygninger og landskapet rundt. Avgrensningen av dette kulturmiljøet: Sjøgata, Torvgata og Havnegata i Bodø, og strekker seg fra sjøen og opp forbi rådhuset og Domkirka.

Riksantikvaren har gitt en del faglige råd for forvaltning av disse områdene. Dette for å ivareta de kulturhistoriske og arkitektoniske verdiene i forvaltningen av kulturmiljøet. Verneverdiene forutsettes ivaretatt av kommunen i deres plan- og byggesaksbehandling. Dette gjelder både hensyn til viktige enkeltbygg, kulturminner, grøntområder og kulturlag innenfor kulturmiljøet samt landskapsrelaterte og strukturelle sammenhenger.



Figur 8. Avgrensning av kulturmiljø av nasjonal interesse-KB95 (rosamarkert område). Kilde: www.kulturminnesok.no.

Som det fremgår av kapittel 3.1, 3.2 og 3.3 er fasadene underlagt bevaring til møne fra Storgata og Bankgata. Fasadene mot Sjøgata og bakgården er ikke underlagt bevaring, men må hensyntas i tråd av at det ligger innenfor KB95 (NB! Registret område).

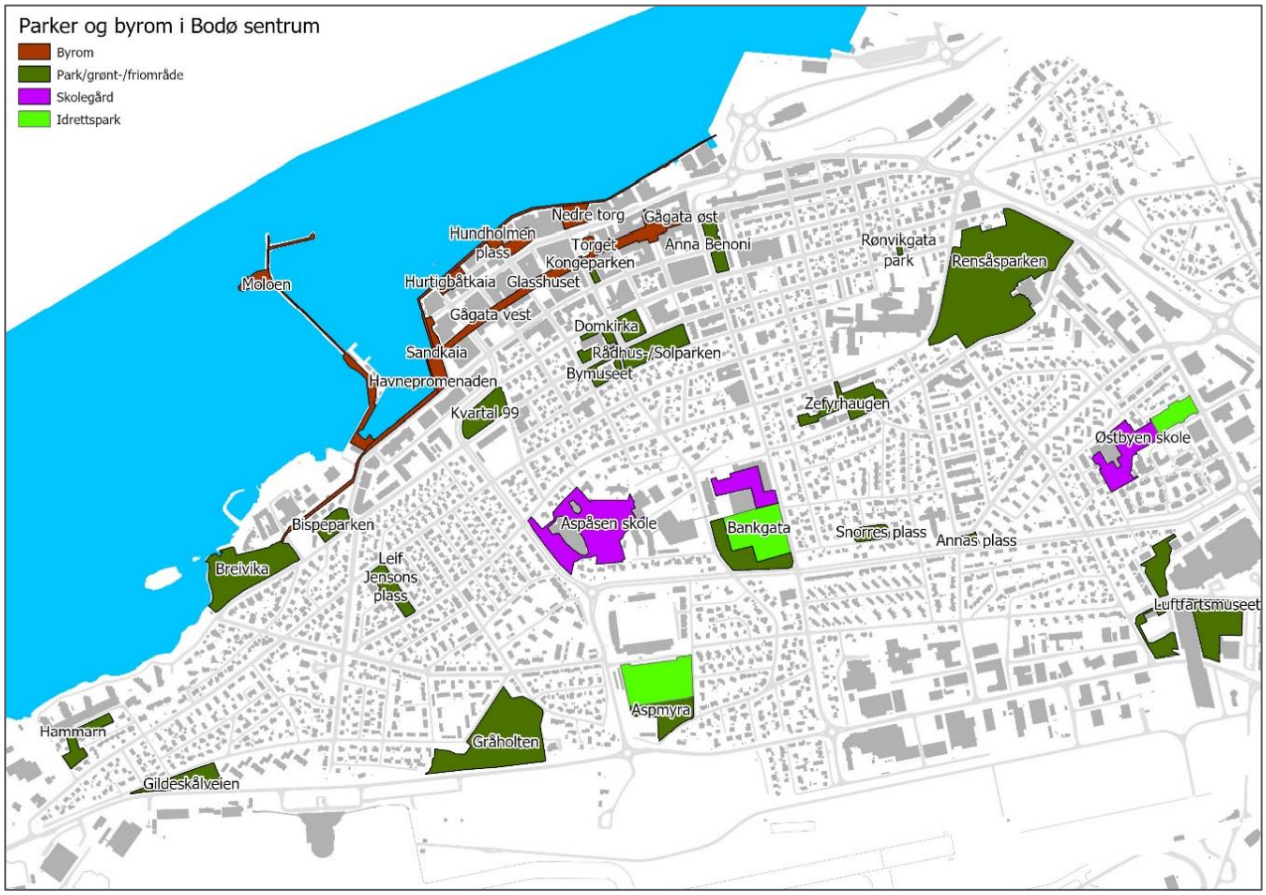
4.6 Naturverdier

Området er bebygd med bygninger og asfalterte flater og innehar derfor ingen naturkvaliteter eller verdier. Området ligger nært Anna Benoni parken og havet med de naturverdier som følger av det.

4.7 Rekreasjonsverdi og barn og unge

Barn og unges interesser i dette området knyttes i hovedsak til trafikksikkerhet og fremkommelighet for myke trafikanter, forurensning fra omkringliggende trafikk, og tilgang og kvalitet på uteoppholdsarealer.

Figur 9 viser en oversikt over parker og byrom i sentrum som ligger i gangavstand til planområdet.



Figur 9. Oversikt over byrom, park/lek-/grønt-/friområde, skole og idrettsparker i Bodø sentrum. Kilde: Handlingsplan for parker og byrom i Bodø sentrum 2020-2030.

Anna Benoni-parken og Rådhus-/Solparken er de parkene/rekreasjonsområdene som ligger nærmest planområdet.

4.8 Sosial infrastruktur

Planforslaget antas ikke å genere et stort behov for barnehage- og skoleplasser. Dersom det blir studentboliger, legges det i hovedsak til rette for små ettroms leiligheter som ikke er tilrettelagt for studenter med barn, foruten noen få dubletter. Nærmeste barneskole er Aspåsen skole og Bankgata ungdomsskole. Begge disse er i gangavstand fra planområdet. Det er god kapasitet på begge disse skolene.

Det er flere barnehager i sentrum av Bodø med god kapasitet. Disse er Asphaugen, Barnas hus/Regnbuen, Glaungan, Jentoftsletta, Labbetuss, Norlandia Breivika, Nordlandia Stadionparken, Rensåsen og Sentrum barnehage.

Om bebyggelsen i planområdet benyttes til de øvrige formålene som planen hjemler, vil det ikke være behov for barnehage- og skolekapasitet.

4.9 Universell tilgjengelighet

Stigningsforholdet mellom Sjøgata og Bankgata er vesentlig, noe som gjør det utfordrende/umulig å legge til rette for universell utforming utomhus i denne aksen.

Universell adkomst til bygget fra Storgata og Sjøgata er løsbart.

4.10 Trafikkforhold

Bankgata har fartsgrense 40 km/t, mens Sjøgata og Storgata er skiltet med 30 km/t sone. Det er parkering langs alle gatene.

Det er i dag varelevering til bygget via porter vendt mot Sjøgata.



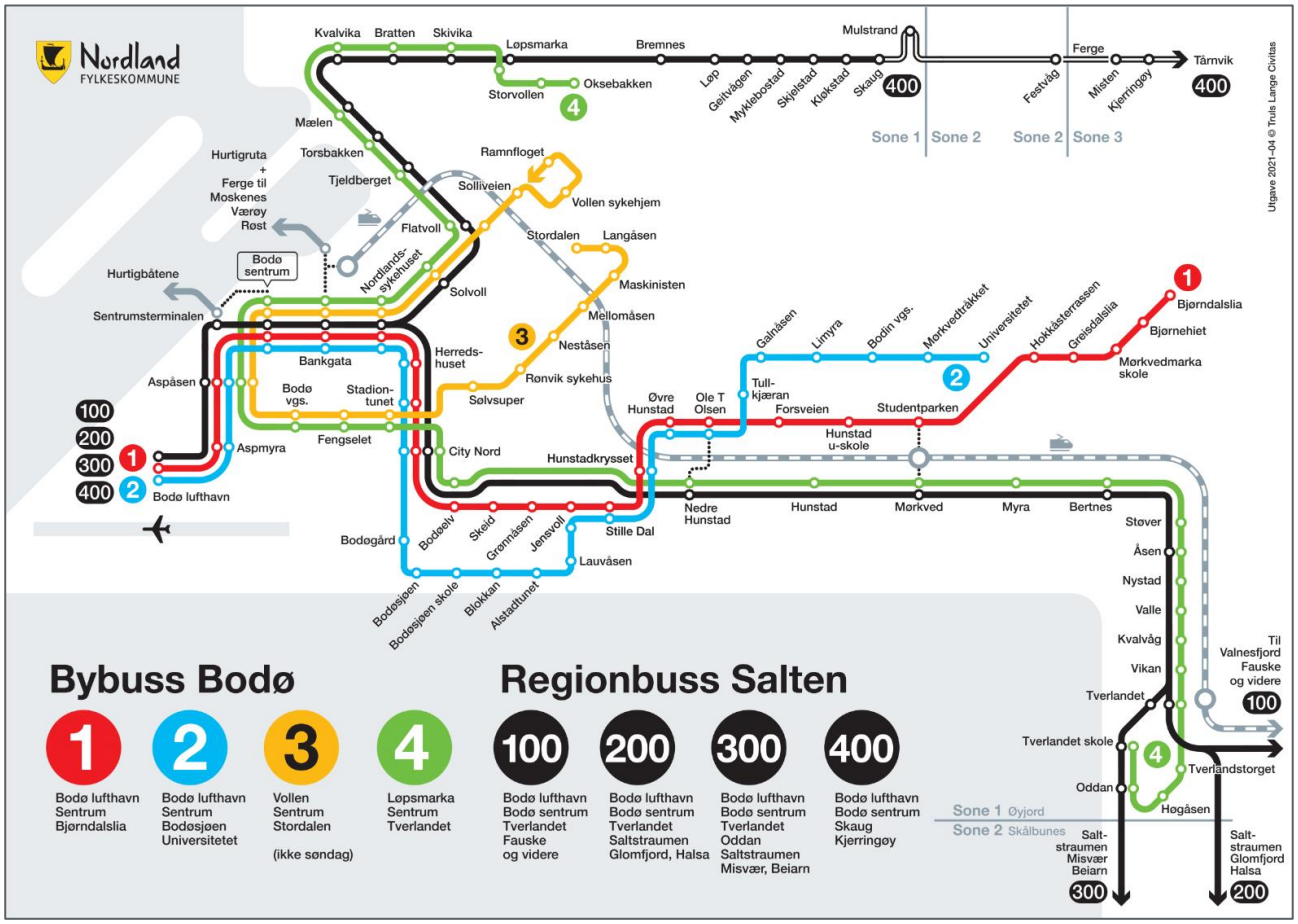
Figur 10. Eksisterende porter mot Sjøgata ifm. varelevering. Kilde: Google Streetview sep. 2022.

Området er for øvrig godt utbygget med fortau, gatebelysning og overgangsfelt, og oppleves relativt oversiktlig for myke trafikanter.

I områdereguleringen for Storgatakvartalene vil Storgata forbi planområdet bli omgjort til et gatetun. Det vil da kun være lov med kjøring til kvartalenes bakgårder for gårdeierne, samt utrykningskjøretøy, varelevering og avfallshåndtering, se 3.3.

Det er videre startet opp et prosjekt med oppgradering av Sjøgata, se 5.10.

Planområdet har nærhet til kollektivtrafikk som buss (se Figur 11), fly og tog.



Figur 11: Rutekart for Bodø kommune. Regionbusser for Salten er inkludert. Kilde: Nordland fylkeskommune

4.11 Teknisk infrastruktur

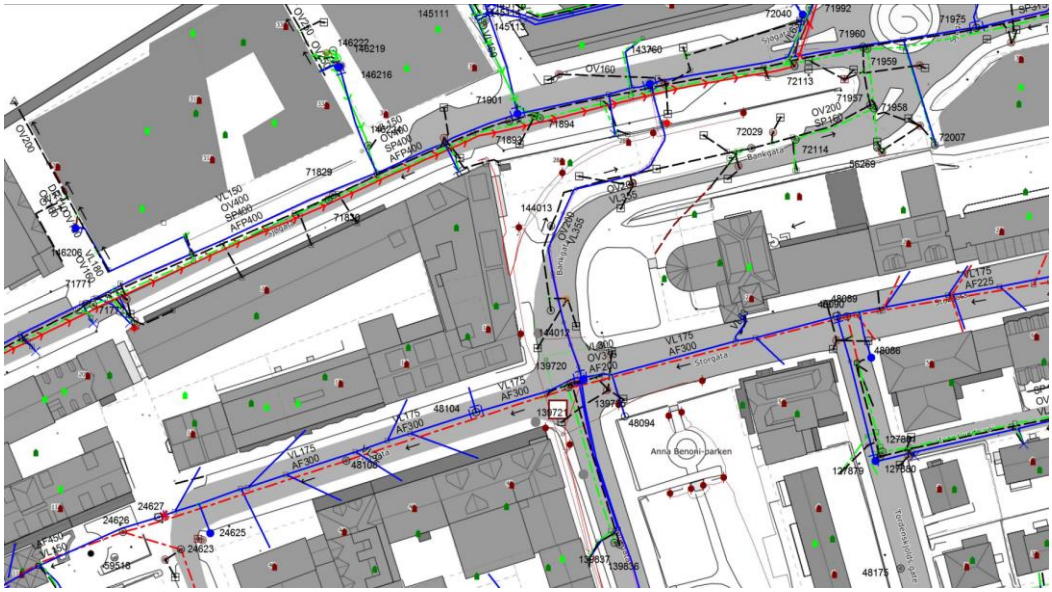
I Sjøgata forbi planområdet ligger det en 150 mm vannledning, en 400 mm overvannsledning, en 400 mm spillvannsledning og en 400 mm fellesledning avløp. Ledningene er fra 1995. Stikkledningene til Sjøgata 19 består av 40 mm vannledning, 110 mm overvannsledning og en 160 mm spillvannsledning.

På østsiden av bygningen i Bankgata ligger det 200 mm overvannsledning og en 355 mm vannledning uten tilknytning til bygningen.

Langs Storgata, på sørsiden av planområdet ligger det en 175 mm vannledning og en 300 mm fellesledning avløp. Storgata 19 er tilknyttet med ei 100 mm vannledning. Den er veldig gammel, antatt fra 1946. Bygget har ikke overvannstilknytning. VA-ledningene i Storgata er veldig gamle og utfra registreringer i ledningskartet er de fra cirka 1880.

Beskrevne ledninger er også vist i Figur 12.

I referatet fra oppstartsmøtet står det at det ser ut til at VA-ledninger må skiftes ut i et stykke av Storgata.



Figur 12. Oversikt over VA-ledninger i området. Kilde: Bodø kommune.

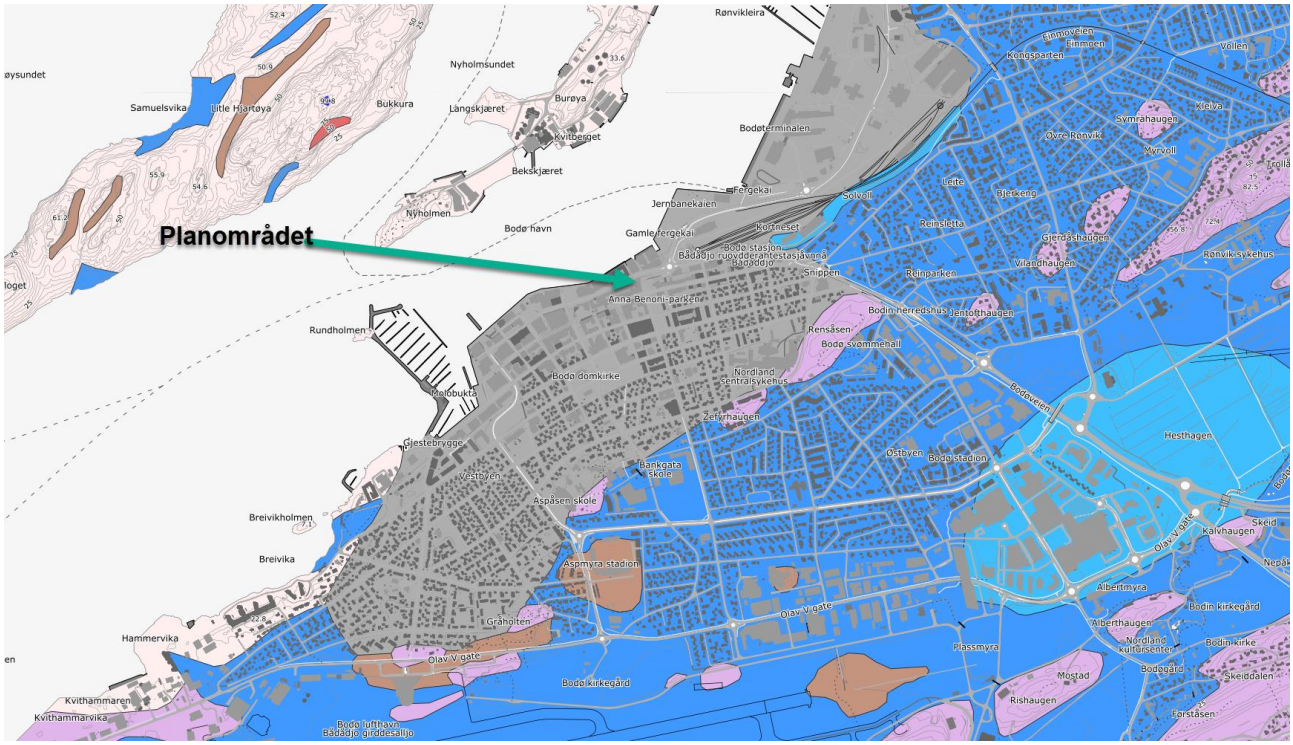
4.12 Grunnforhold

Planområdet er avmerket på aktsomhetskartet for forurenset grunn som Bodø kommune har utarbeidet for sentrale byområder.

Det vil si at før gravearbeider starter må det være foretatt undersøkelser av grunnen. Der undersøkelser viser at grunnen er forurenset, må det lages en tiltaksplan for forurenset grunn. Det er krav om at tiltaksplanen skal være godkjent av Bodø kommune før gravingen kan starte.

Planområdet ligger under marin grense og vurderes ifølge NGUs karttjenester å ha stor mulighet for marin leire.

Ifølge NGUs løsmassedatabase ligger planområdet i et område med løsmasser tilført eller sterkt påvirket av menneskers aktivitet, over berg bestående av kalkglimmerskifer (hovedbergart).



Figur 13. Løsmassekart. Grått område indikerer områder hvor løsmasser er tilført eller sterkt påvirket av menneskers aktivitet. Kilde: www.ngu.no

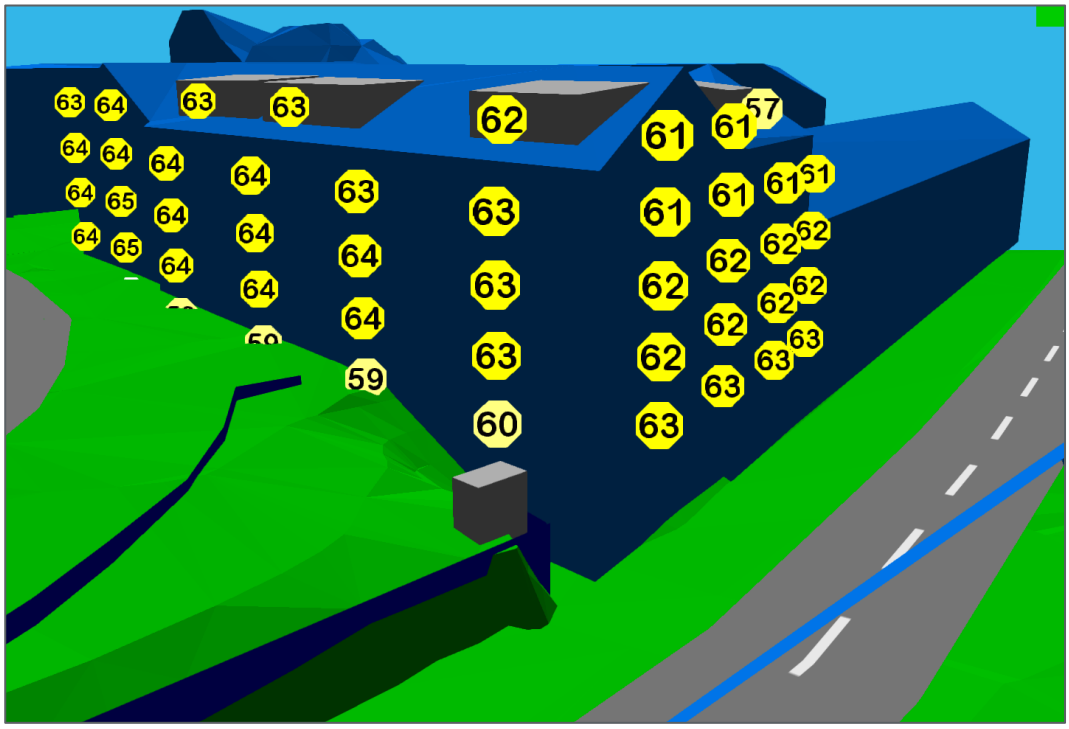
4.13 Støy og luftforurensning

Planområdet ligger sentralt i bykjernen og er utsatt for støy og luftforurensning fra flere nærliggende kilder, hovedsakelig vegtrafikk. Planområdet ligger utenfor gul støysone fra flyplass og støysonen fra jernbanen.

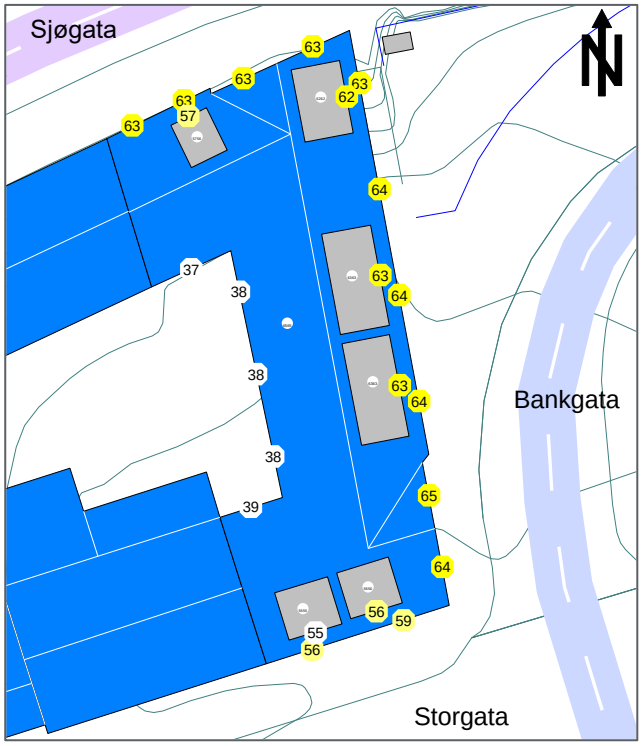
Ut ifra trafikktall fra 2021/22 og uten framskriving av trafikktallene generer biltrafikken følgende støynivå på fasadene av Storgata 19:



Figur 14. Støynivå L_{den} [dB] ved de ulike fasadene, sett fra sørøst. Kilde: Ramsalt studentboliger, Storgata 19 Bodø, reguleringsplan, støyfaglig utredning. Dok.nr. AKU-01 versjon C02 datert 14.06.23.



Figur 15. Støynivå L_{den} [dB] ved de ulike fasadene, sett fra nordøst Kilde: Ramsalt studentboliger, Storgata 19 Bodø, reguleringsplan, støyfaglig utredning. Dok.nr. AKU-01 versjon C02 datert 14.06.23.



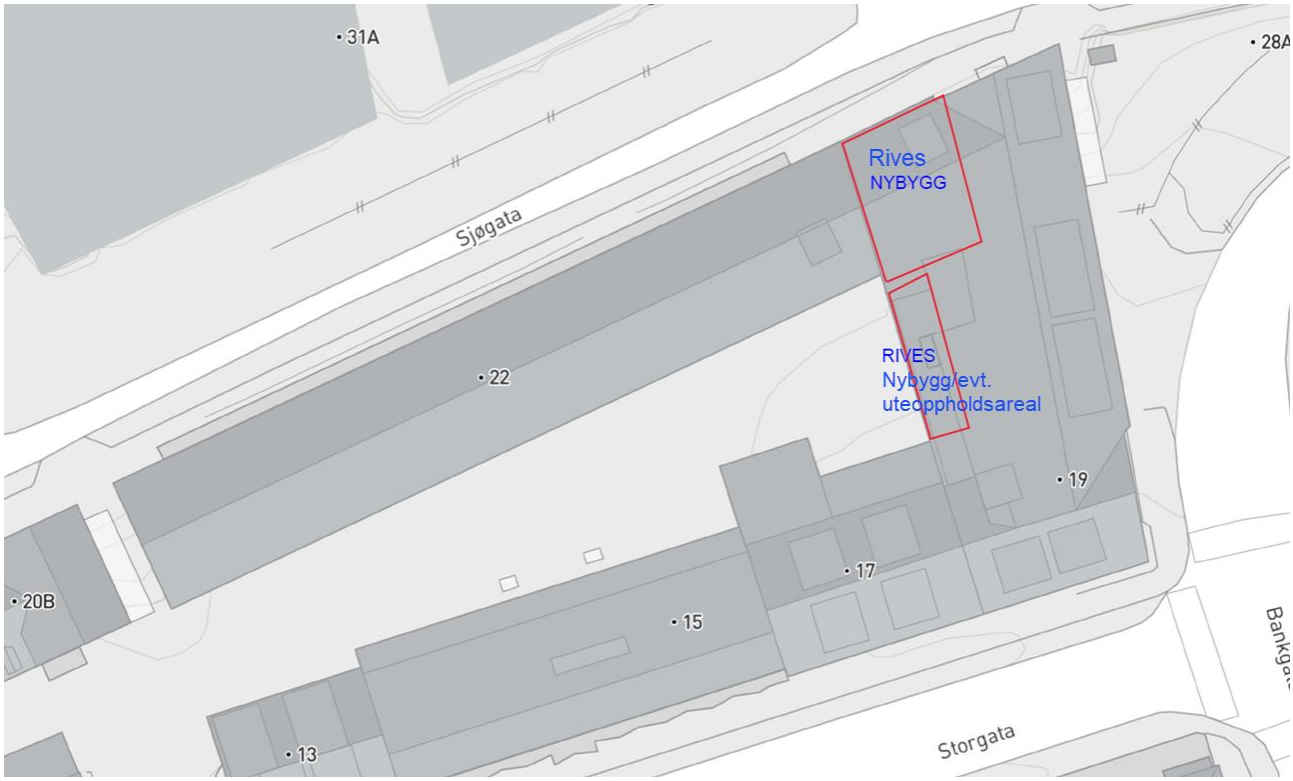
Figur 16.Høyeste støynivå L_{den} [dB] ved fasade uavhenig av etasje. Kilde: Ramsalt studentboliger, Storgata 19 Bodø, reguleringsplan, støyfaglig utredning. Dok.nr. AKU-01 versjon C02 datert 14.06.23.

5 Beskrivelse av planforslaget

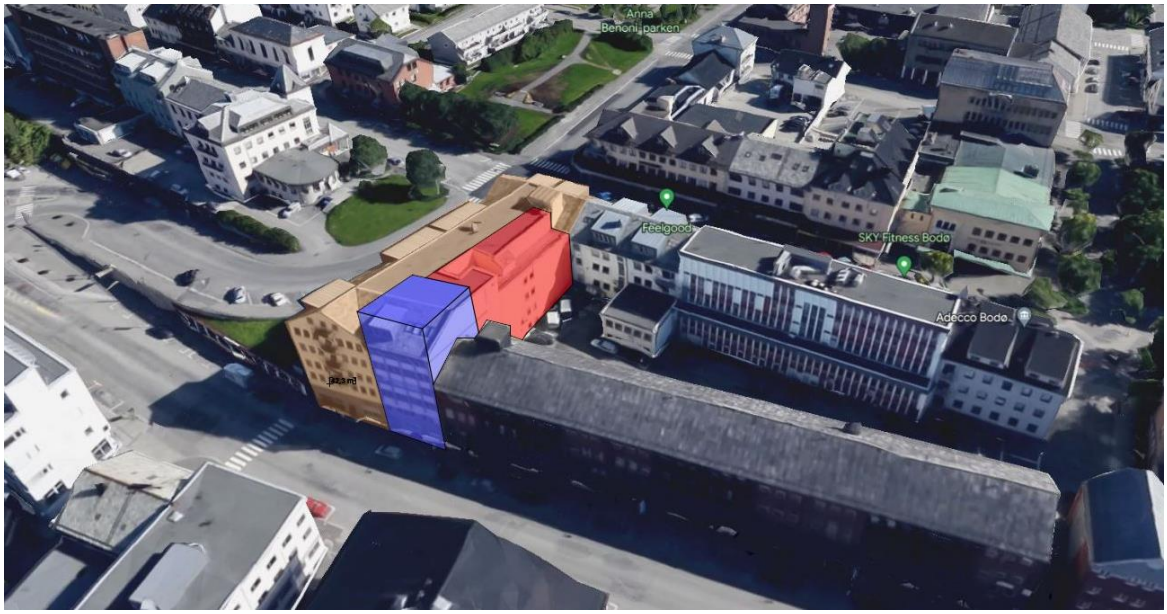
5.1 Planlagt arealbruk

Hensikten med planen er å legge til rette for studentboliger, tjenesteyting, kontor, forretning, hotell/overnatting, bevertning og sykkelparkering ved transformasjon av eksisterende bygningsmasse. Det legges til rette for riving og oppføring av ny bebyggelse mot Sjøgata og bakgård. Dersom bygningsmassen benyttes til studentboliger, kan det etableres uteoppholdsareal mot bakgård der revet bygningsmasse ikke gjenoppbygges, se Figur 17 og Figur 18.

Det tenkes et urbant, bilfritt og kompakt konsept for brukerne som vil være med på å styrke og videreutvikle det positive som har skjedd i denne bydelen de siste årene (Ramsalt, Nordnorsk kunstmuseum, Smarthotellet, etc.). Om det blir studentboliger som bygges, så vil det være med på å heve studentvelferden og gjøre Bodø til en mer attraktiv studentby.

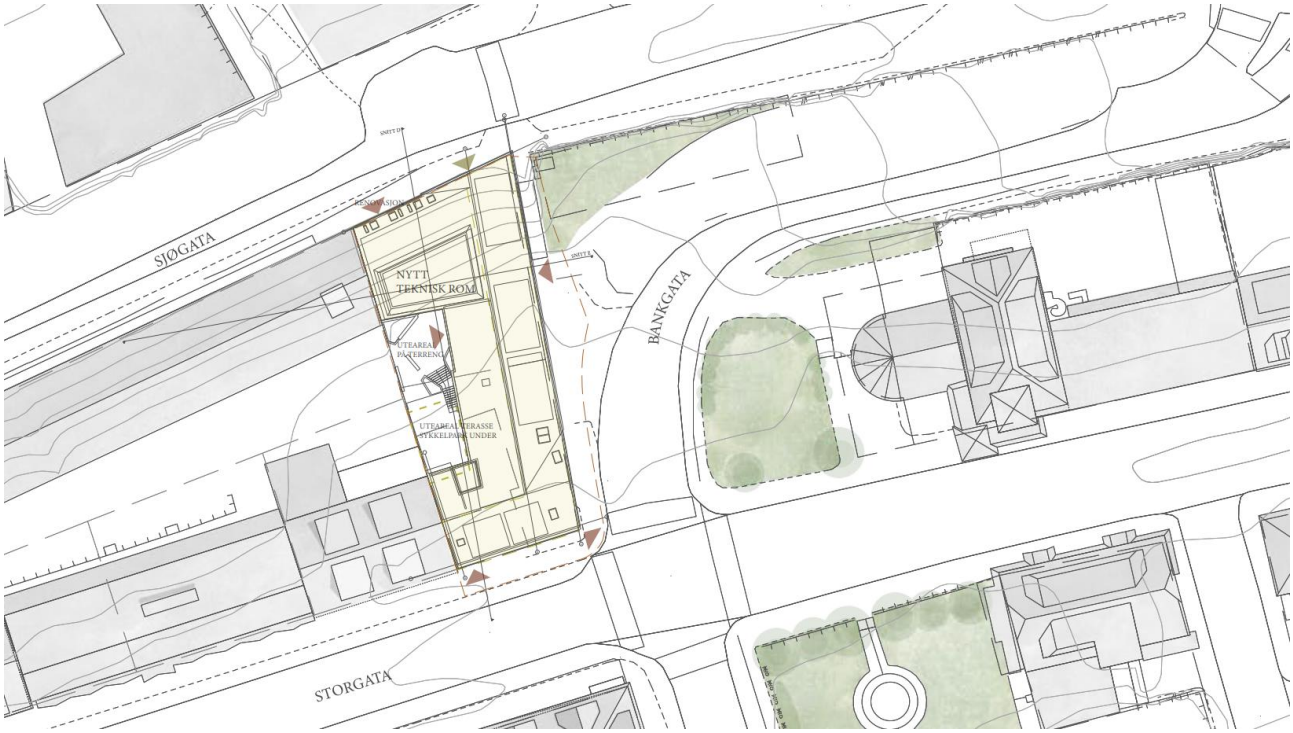


Figur 17. Oversikt over hvilken bygningsmasse som rives/gjenoppbygges. Kilde: Norconsult Norge AS

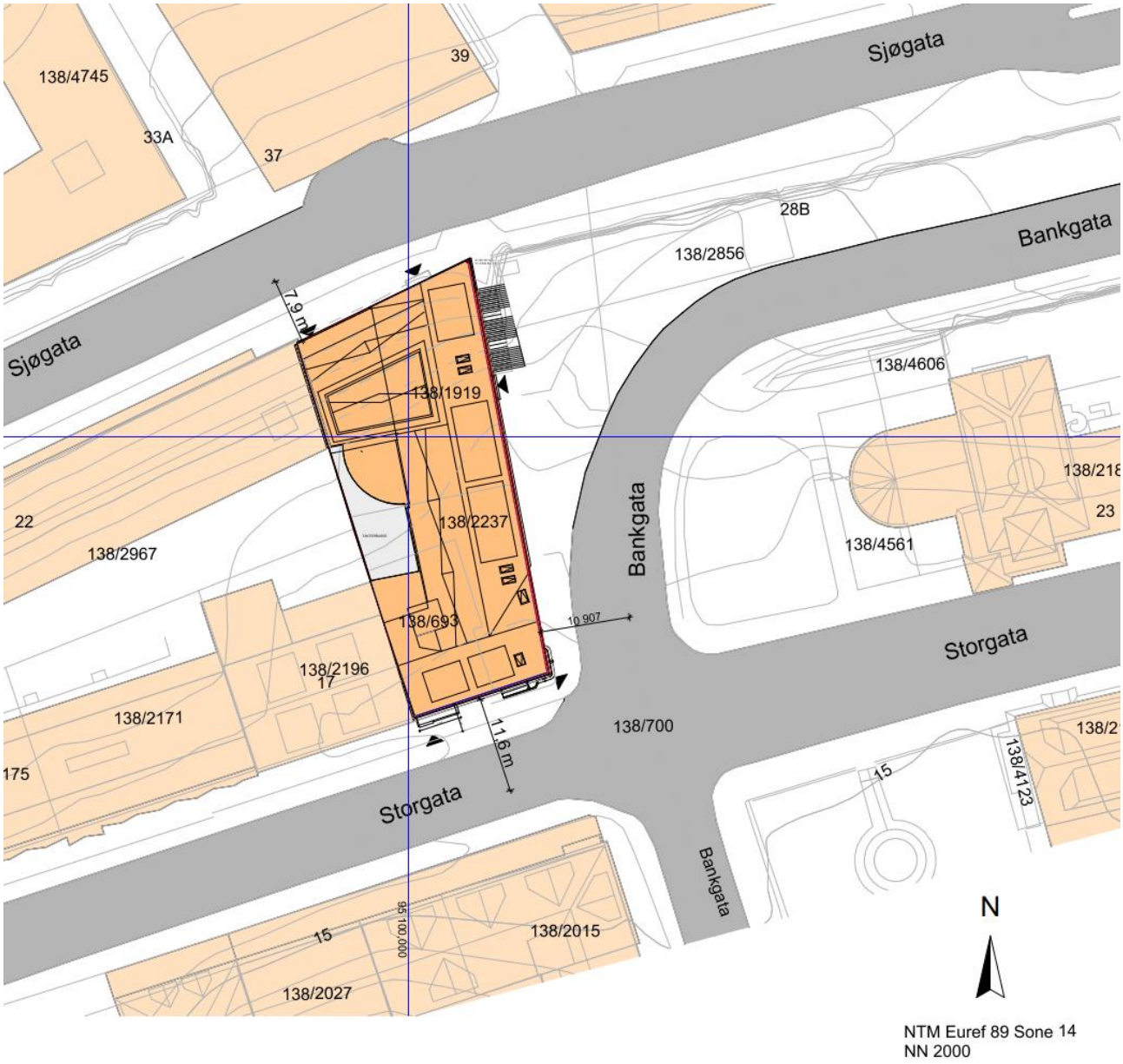


Figur 18. Oversikt over behandling av bygningsmassen. Lysbrun markerte bygninger beholdes, blåmarkert bygningsdel rives og erstattes med ny bygningsmasse og rødmarkert bygningsdel rives og ***erstattes, alternativt brukes delvis som privat åpent uteoppholdsareal dersom utnyttelsen blir studentboliger.*** *Kilde: Google Earth, bearbeidet av Norconsult Norge AS.*

Planområdet tenkes bebygd iht. situasjonsplan vist i Figur 19 dersom utnyttelsen blir studentboliger, eller iht. Figur 20 ved annen utnyttelse (kontor, tjenesteyting, etc.). Situasjonsplanen og øvrige arkitektillustrasjoner i det videre følger også som vedlegg i større format. Det tenkes opp mot 100 boenheter ved utnyttelse til studentboliger, hvor et mindre antall har plass til to senger (dubletter).

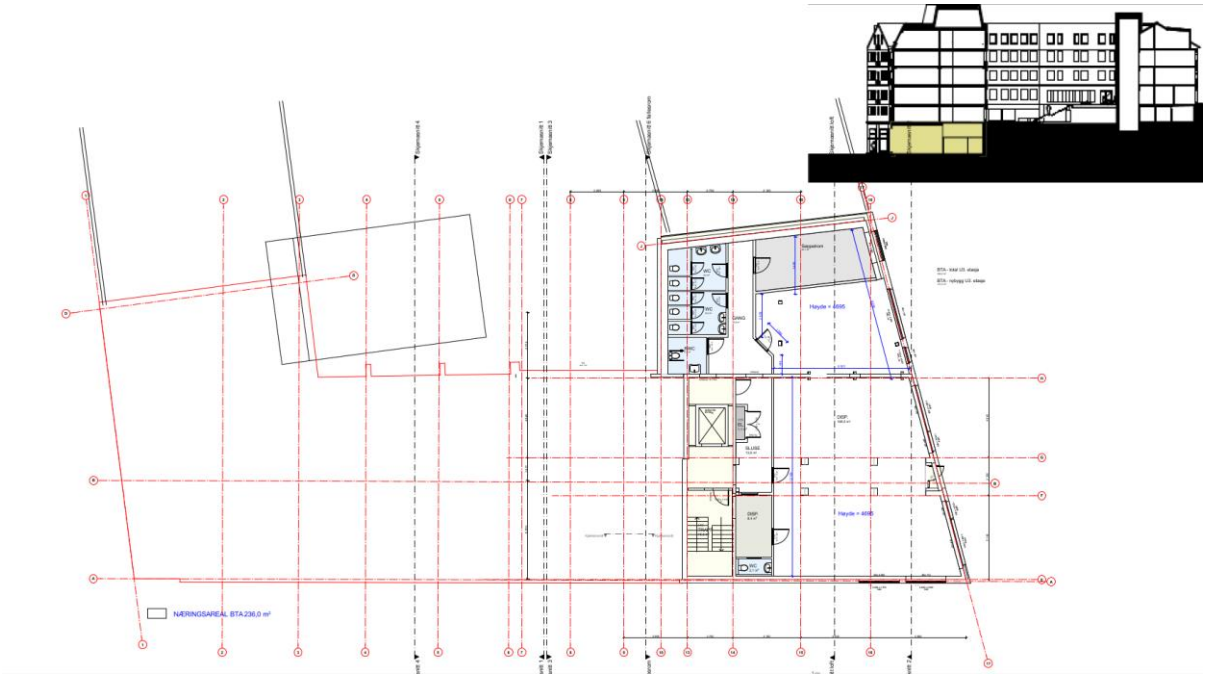


Figur 19. Foreløpig situasjonsplan ved utnyttelse til studentboliger. Kilde: Norconsult Norge AS



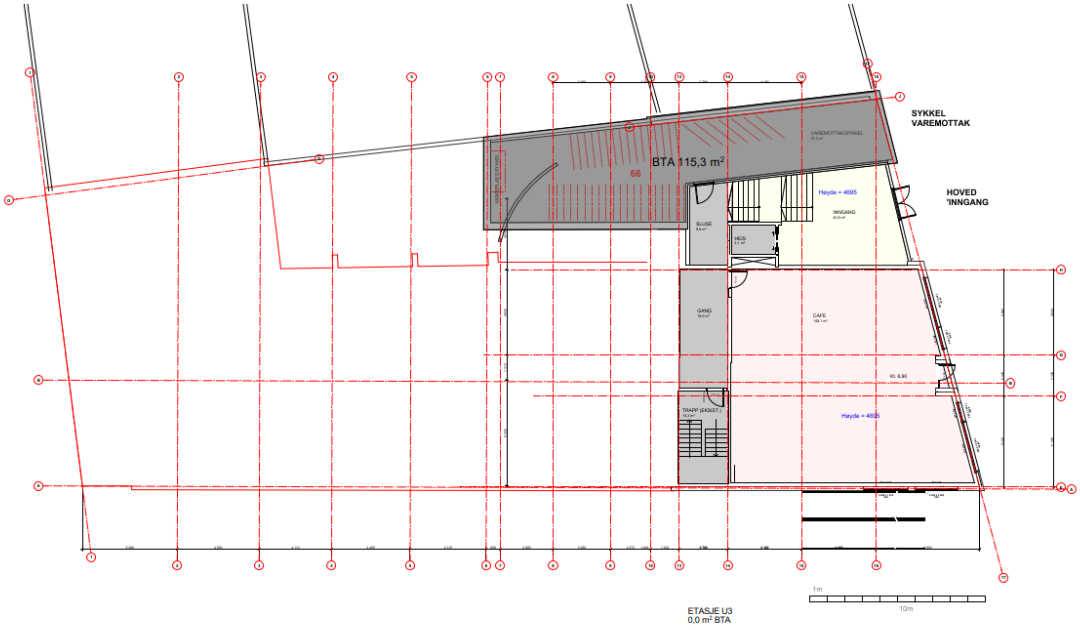
Figur 20. Foreløpig situasjonsplan ved utnyttelse til øvrige tillatte arealformål som ikke er bolig. Kilde: Norconsult Norge AS

I underetasjen mot Sjøgata, se Figur 21, planlegges det utadrettet virksomhet og midlertidig avfallsrom for studentboligene. Om det ikke etableres studentboliger, tenkes i tillegg sykkelparkering for virksomhetene i bygget løst i denne etasjen, se Figur 22. Etasjen tenkes å skal bidra til å binde planområdet sammen med det urbane kvartalet Ramsalt. Arealet er på cirka 250 m^2 inkl. sluser, heis- og trapperom og har stor takhøyde hvor det ligger til rette for eventuell mesanin. Denne delen vil utvikles kommersielt og vil ikke være beregnet kun for studentene. Etasjen er forbundet med resten av bygget med trapp og heis.



Figur 21. ***Foreløpig plantegning av underetasjen mot*** *Sjøgata. Kilde: Norconsult Norge AS*

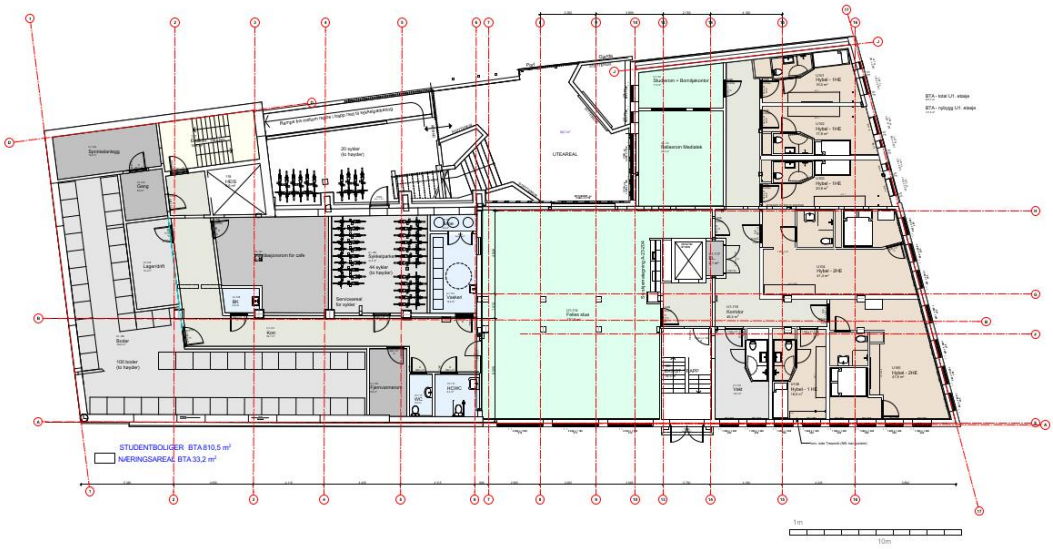




Figur 22. Foreløpig plantegning av underetasjen mot Sjøgata der sykkelparkering også er lagt i denne etasjen. Kilde: Norconsult Norge AS

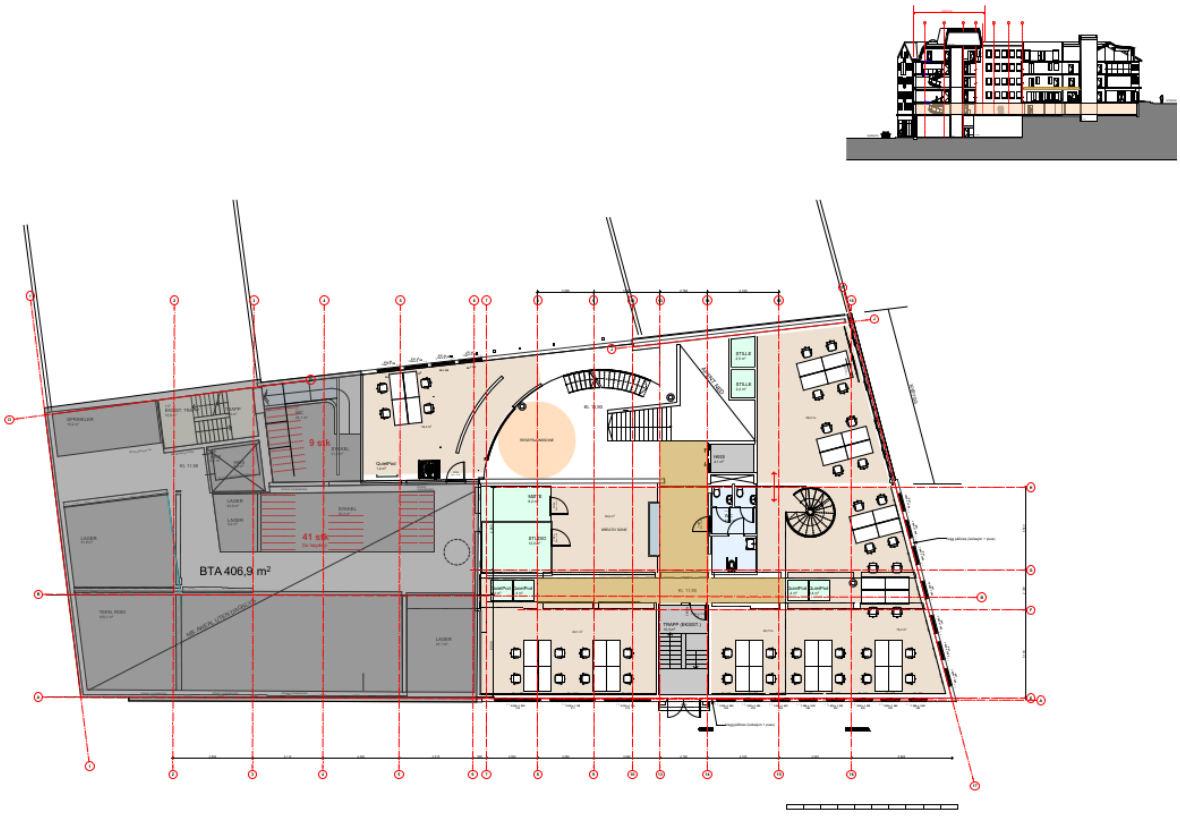
I etasjen over planet mot Sjøgata planlegges det boenheter mot Sjøgata og bakgården, mens videre innover i etasjen mot Storgata planlegges lager, boder, teknisk/disponible rom, felles aktivitetsrom, sykkelparkering og privat uteoppholdsareal, se Figur 23.





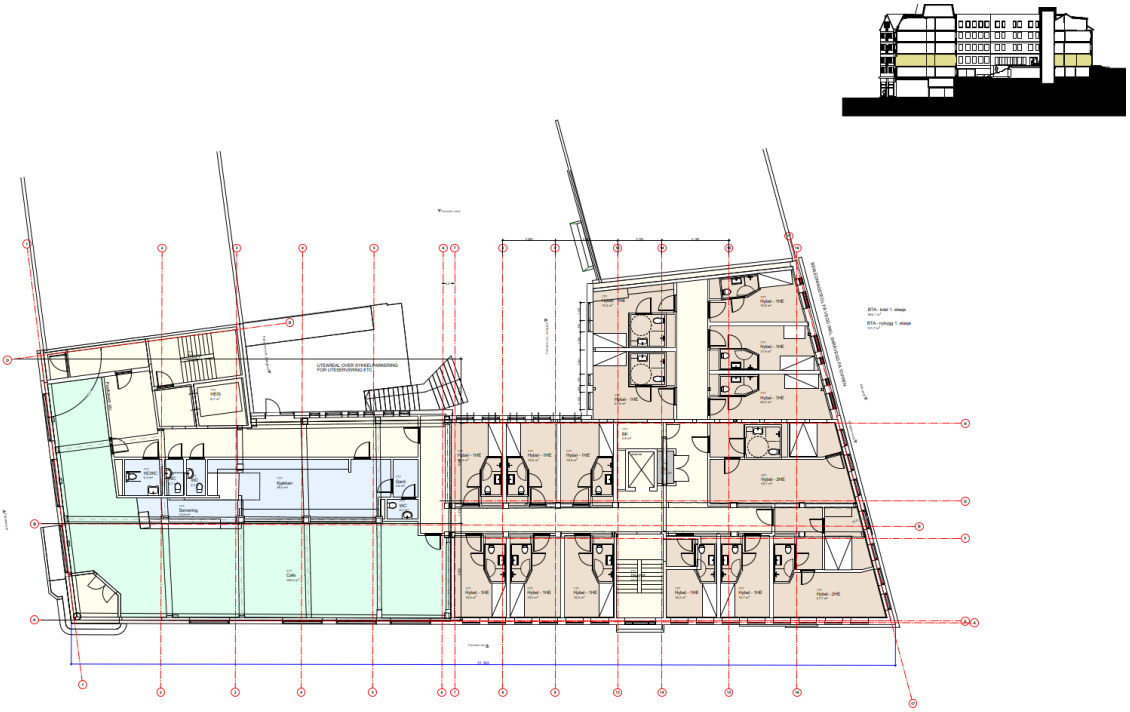
Figur 23. Foreløpig plantegning av underetasje over planet mot Sjøgata. Kilde: Norconsult Norge AS

Dersom utnyttelsen ikke blir studentboliger, ser en for seg følende arealutnyttelse av etasjen, se Figur 24.



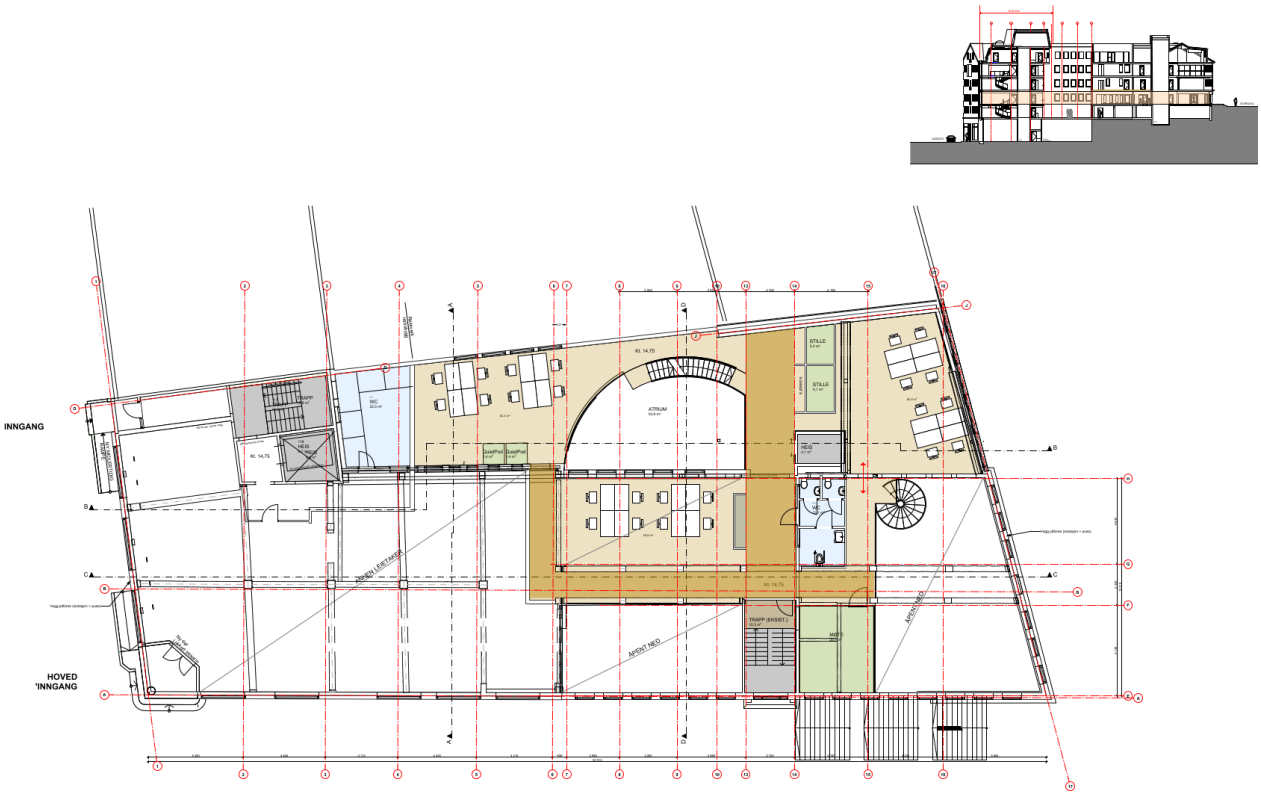
Figur 24. Foreløpig plantegning av underetasje over planet mot Sjøgata der ved arealutnyttelse kontor, tjenesteyting, etc. Kilde: Norconsult Norge AS

I første etasje tilrettelegges det for café/utadrettet mot Storgata, studentboliger og uteoppholdsareal over sykkelparkering i bakgård. Foreløpig plantegning for denne etasjen er vist i Figur 25.



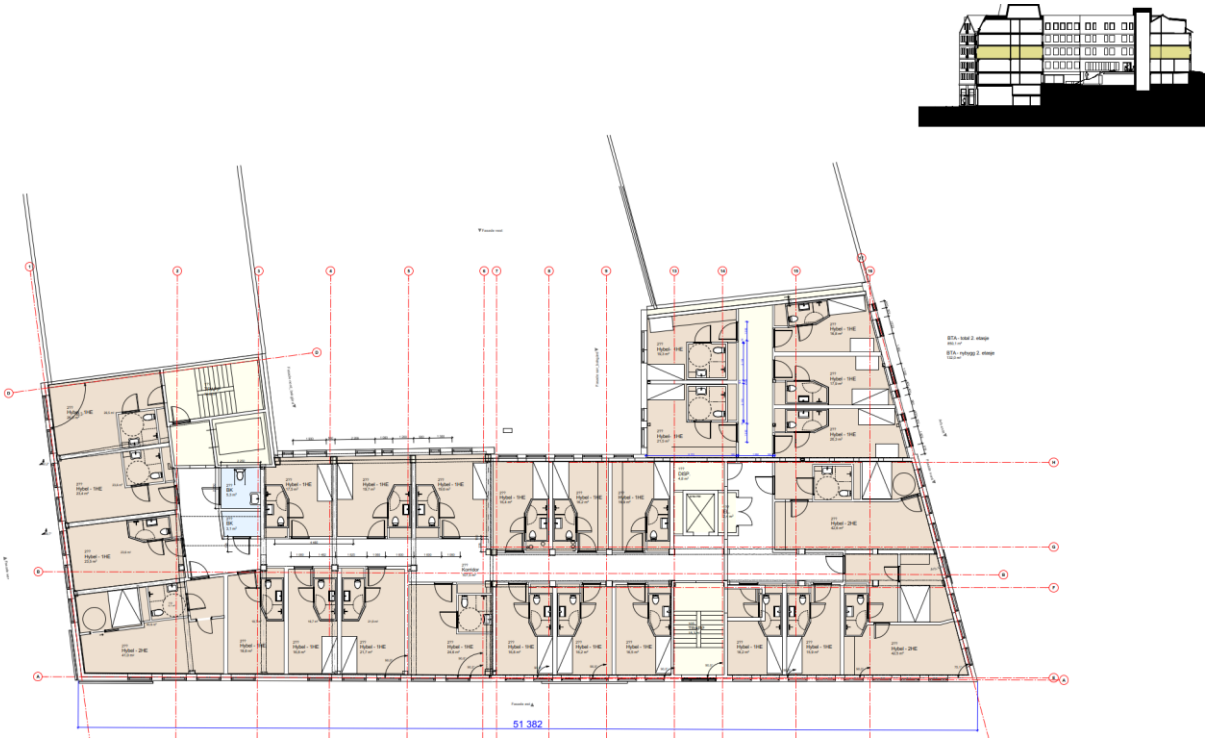
Figur 25. Foreløpig plantegning av 1.etasje ved utnyttelse til studentboliger. Kilde: Norconsult Norge AS

Ved utnyttelse til kontor, tjenesteyting, etc. ser en for seg følgende foreløpige arealutnyttelse, se Figur 26.

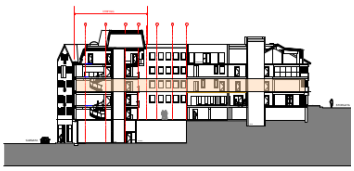


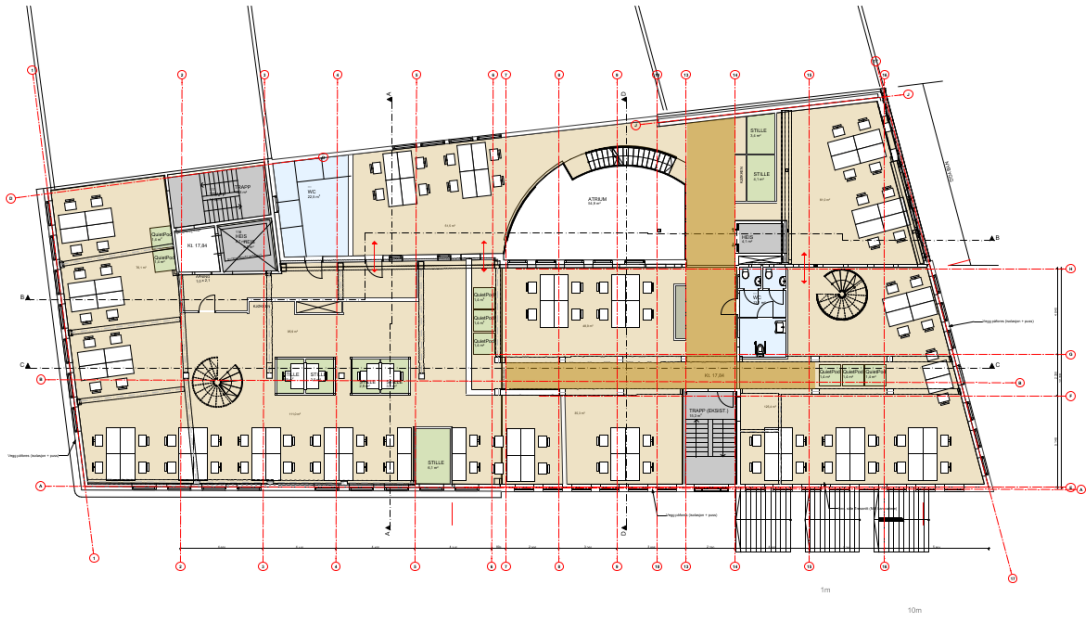
Figur 26. Foreløpig plantegning av 1.etasje ved arealutnyttelse til kontor, tjenesteyting, etc. Kilde: Norconsult Norge AS

Videre oppover i bygget (2-4 etasje) tenkes det studentboliger og fellesarealer/rom i tilknytning til disse, alternativt kontorer, etc., se Figur 27 og Figur 28.



Figur 27. Foreløpig tegning av typisk 2-4 etasje ved utnyttelse til studentboliger. Kilde: Norconsult Norge AS

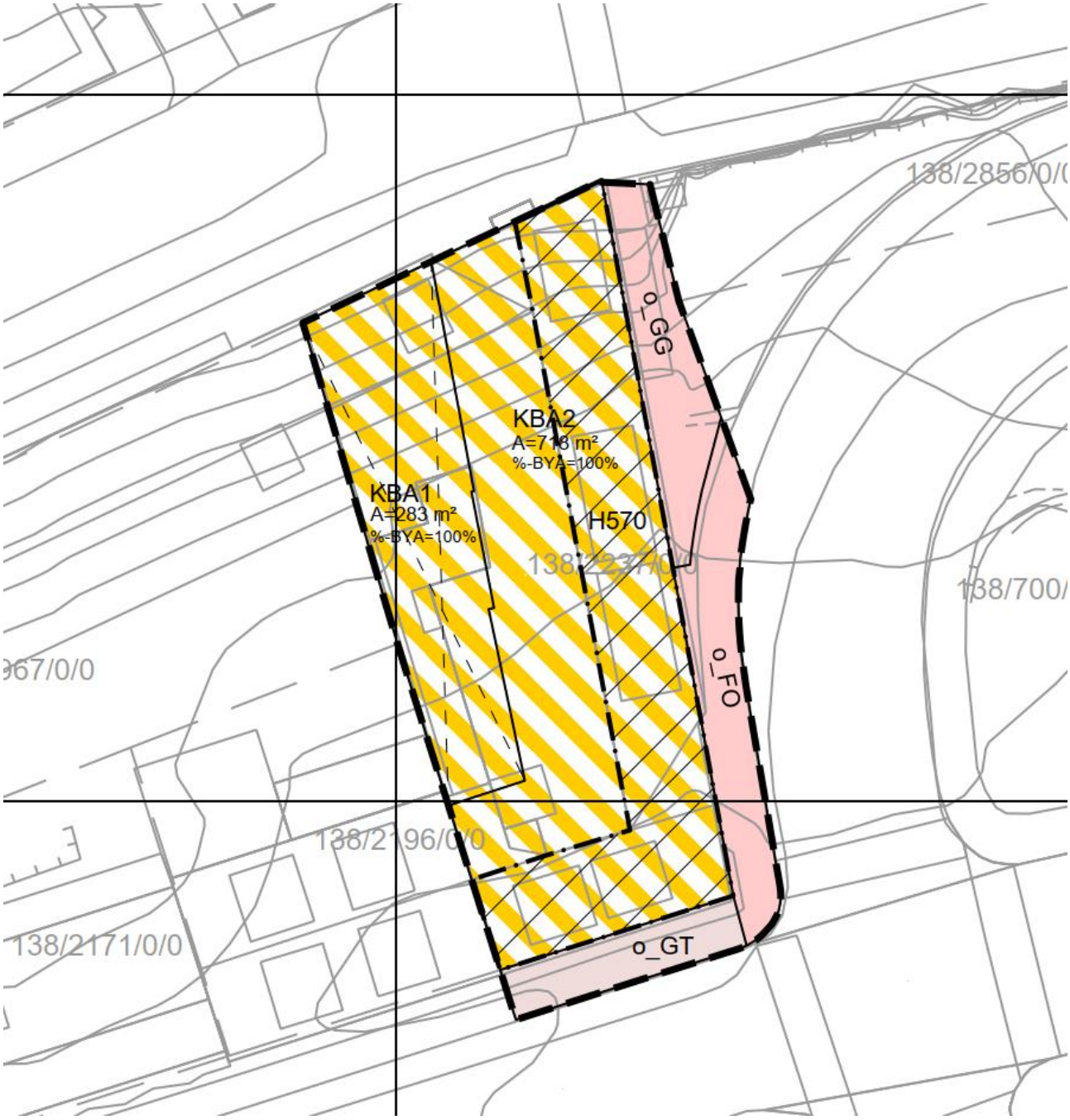




Figur 28. Foreløpig tegning av typisk 2-4 etasje ved utnyttelse til kontor, tjenesteyting, etc. Kilde: Norconsult Norge AS

5.1.1 Reguleringsformål

Planområdet og forslag til plankart fremgår av Figur 29. Formålsgrensen mot Sjøgata, Bankgata og Storgata hensyntar en tilleggsisolering av bygget på inntil 30 cm. Det er gjennomført kjøp av tilleggsareal fra Bodø kommune mot Bankgata for å ivareta behovet for nødvendig tilleggsisolering.



Figur 29. Forslag til plankart. Kilde, Norconsult Norge AS

Planområdet reguleres til følgende arealformål iht. Pbl. §12-5, hensynssoner iht. Pbl. §12-6 og bestemmelsesområder iht. §12-7:

Nr. 1) Bebyggelse og anlegg

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål- bolig, tjenesteyting, kontor, forretning, hotell/overnatting, bevertning (felt KBA, privat eierform)

Nr. 2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Fortau (FO), offentlig eierform
- Gatetun (GT), offentlig eierform
- Gangveg/gangareal/gågate (GG), offentlig eierform

Hensynssoner

- Bevaring kulturmiljø (sone H570)

5.2 Gjennomgang av reguleringsformålene

5.2.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt KBA)

Innenfor arealformålet tillates bolig for studenter, tjenesteyting, kontor, forretning, hotell/overnatting, bevertning og eventuell nettstasjon. Sykkelparkering og adkomst til denne er tillatt innenfor KBA. Det åpnes opp for inntil 100 boenheter og bebygd areal på 100 % (%-BYA). Det tillates ikke bolig i 1. etasje mot Sjøgata og Storgata. Mot Bankgata viser Figur 30 hvor det ikke er tillatt med bolig (orange markerte områder).



Figur 30. Oppriss mot Bankgata som viser hvor det ikke er tillatt med bolig (orange markerte områder). Kilde. Norconsult Norge AS

Eierformen er privat.

KBA1

Formålet omfatter nybygg mot Sjøgata. 1. etasje skal ha minimum etasjehøyde på 4 m, foruten birom (lager, avfallsrom, teknisk rom, sykkelparkering etc.) som kan ha lavere etasjehøyde.

Teknisk rom, ventilasjonshatter o.l tillates etablert 3,5 m over mønelinjen mot Bankgata. Teknisk rom skal trekkes tilbake minimum 6 m fra formålsgrensen mot Sjøgata og minimum 0,5 m fra naboeiendommen Sjøgata 22. Den skal gis en god arkitektonisk utforming slik at det utgjør en helhetlig del av byggets tak og materialbruk.

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

KBA2

Formålet omfatter eksisterende bebyggelse som skal ombygges. Verneverdig bebyggelse innenfor formålet tillates ikke revet. Takutstikk, baldakiner, forskyvning av fasadelivet pga. tilleggsisolering, historisk staffasje og andre mindre bygningsdeler på fasadene tillates ut over fortau/torg/gatetun. Det tillates lyddempende spalteventiler for friskluft under vinduene.

Ved inngrep i takflater som vender mot bakgård, skal høyde ikke overstige mønehøyden på eksisterende bebyggelse pluss eventuell tilleggsisolering. Unntatt er eksisterende trappe-/heishus (inntil 3,5 m), samt nødvendige nye tekniske installasjoner (teknisk rom, ventilasjonshatter, o.l) for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav.

Bygg mot Sjøgata skal ha gesims og møne.

5.2.2 Fortau (felt FO)

Arealformålet utgjør eksisterende offentlig fortau fra krysset Storgata/Bankgata og langs med Bankgata frem til trappeforbindelsen mot Sjøgata. Eierformen er offentlig.

5.2.3 Gatetun (felt GT)

Arealformålet reguleres til offentlig gågate.

Gågata skal tilrettelegges for ferdsel, handel, servering, lek og uteopphold m.v. Innenfor området tillates installasjoner, beplanting og møblering som er tilpasset disse funksjonene, herunder også sykkelparkering. Det skal anlegges gatevarme langs fasadene i et felt tilsvarende fortausbredde. I Storgata skal det anlegges gatevarme i hele gatebredden mellom fasadene på hver side av Storgata.

Det tillates rampe/trapp for tilgjengelig adkomst til Storgata 19 innenfor formålet.

Kjøring til kvartalenes bakgårder tillates, men skal begrenses til kjøring til eiendommene, utrykningskjøretøy, varelevering og avfallshenting.

Prinsipplan for Storgata i Bodø sentrum, datert 23.01.2017, skal legges til grunn for utforming og opparbeiding.

5.2.4 Gangveg/gangareal/gågate (felt GG)

Arealformålet utgjør eksisterende gangveg/gangareal/gågate (trapp) mellom Bankgata og Sjøgata. Det tillates installasjoner, beplanting og møblering innenfor arealet. Eierformen er offentlig.

5.2.5 Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570)

Hensynet gjelder bygningens form, fasader og takflater til mønelinjen. Hensikten er å bevare det opprinnelige fasadeuttrykket mot Storgata, Bankgata og Sjøgata. Tilbakeføring er tillatt der hvor dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende. Det er ikke tiltatt med fasadeendringer som forandrer bygningens tidstypiske karakter. Originale detaljer skal beholdes, det er ikke tillatt med nye elementer og utførelse som visuelt bryter med bygningens stilart.

Utvendig etterisolering tillates. Ved etterisolering/tiltak på fasadene skal disse reetableres med en matt, pusset overflate og fargesettes i henhold til Estetikkveilederen for Storgata. Fargesetting skal gjenspeile byggets ulike byggetrinn (tre byggetrinn). Vindusinnsetting, takutstikk mm. detaljeres i henhold til original utførelse. Dette gjelder også inngangsparti/dører, nedløpsrør, etc.

Ved utskifting av vinduer skal nye vinduer utformes i henhold til opprinnelig størrelse, oppdeling og materiale/farge på karm. Materialet teak kan skiftes ut med andre trematerialer som i egenskaper og utseende er lik. Alle nye vinduer kan være åpningsvinduer der det stilles krav om det i henhold til gjeldende forskriftskrav. Utvendig solavskjerming kan tillates, men skal integreres i fasadelivet. Det samme gjelder spalteventiler for friskluft under vinduene. Eventuelle avvik fra original utforming pga. støyfaglige hensyn kan tillates med særskilt uttalelse fra regional kulturminnemyndighet. Det tillates et begrenset omfang av nye takvinduer i takflatene. Takvinduer skal tilpasses takflatens farge.

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. Det er ikke tillatt med bakplate for tekst og logo (bygget sin fasade skal være bakgrunnen). Eventuell belysning skal ikke være blendende.

Eksisterende takopplett mot Storgata og Bankgata tillates ombygget. Takopplettene kan gis en mer oppdelt utforming, med en nøktern detaljering, og materialbruk/fargesetting som tilpasses takflatens farge. Bygget skal fremstå som et saltakshus.

Mot Sjøgata tillates eksisterende balkonger revet. Det tillates gitter foran vinduene der balkongene fjernes. Gitteret skal være i samme utførelse som rekkverket på de fjernede balkongene.

Det er tillatt å sette inn større/høyere vinduer på gateplan mot Sjøgata for å harmonere med vindusformat mot trapp. Brystningshøyde kan være likt innvendig gulvnivå.

Det skal innhentes uttalelse fra regional vernemyndighet for alle tiltak på fasader og tak innenfor hensynssonen. Det kreves ikke slik uttalelse for vanlig vedlikehold.

5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Bygningsmassen står der i dag og er underlagt bevaringsvern mot gateløpene. Tilbakeføring er tillatt der hvor dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende. Det er ikke tiltatt med fasadeendringer som forandrer bygningens tidstypiske karakter. Originale detaljer skal beholdes. Det er ikke tillatt med nye elementer og utførelse som visuelt bryter med bygningens stilart.

Ved etterisolering/tiltak på fasadene skal disse reetableres med en matt, pusset overflate og fargesettes i henhold til Estetikkveilederen for Storgata. Fargesetting skal gjenspeile byggets ulike byggetrinn (tre byggetrinn). Vindusinnsetting, takutstikk mm. detaljeres i henhold til original utførelse. Dette gjelder også inngangsparti/dører, nedløpsrør, etc.

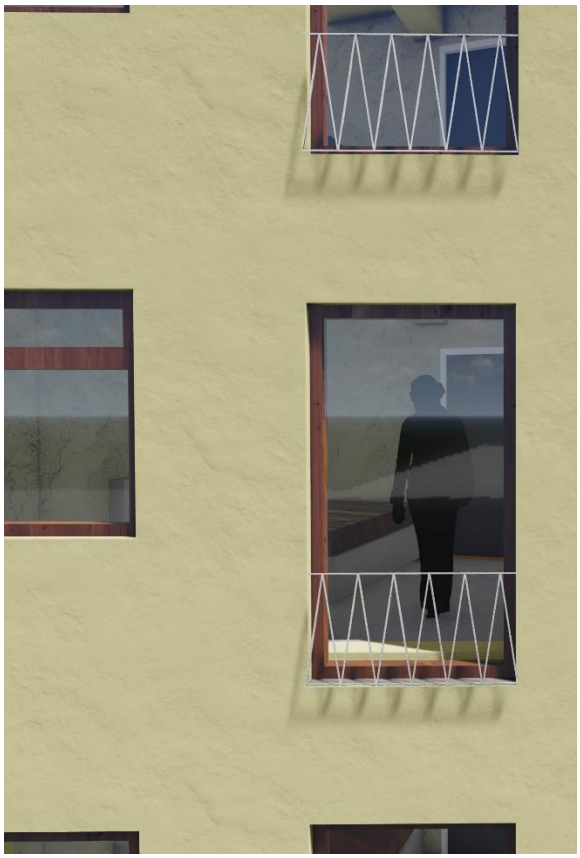
Ved utskifting av vinduer skal nye vinduer utformes i henhold til opprinnelig størrelse, oppdeling og materiale/farge på karm. Materialet teak kan skiftes ut med andre trematerialer som i egenskaper og utseende er lik. Alle nye vinduer kan være åpningsvinduer der det stilles krav om det i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Utvendig solavskjerming kan tillates, men skal integreres i fasadelivet. Det samme gjelder spalteventiler for friskluft under vinduene. Eventuelle avvik fra original utforming pga. støyfaglige hensyn kan tillates med særskilt uttalelse fra regional kulturminnemyndighet. Det tillates et begrenset omfang av nye takvinduer i takflatene. Takvinduer skal tilpasses takflatens farge.

Skilting kan tillates så lenge det kan dokumenteres at skiltingen er tidstypisk iht. gjenreisningsarkitekturen.

Eksisterende takopplett mot Storgata og Bankgata tillates ombygget. Takopplettene kan gis en mer oppdelt utforming, med en nøktern detaljering, og materialbruk/fargesetting som tilpasses takflatens farge. Bygget skal fremstå som et saltakshus.

For å gjenskape balkongen mot Sjøgata som fjernes av hensyn til sikkerhet, så åpnes det for at vinduene som går helt til gulvnivå kan etableres med gitter foran i samme utførelse som rekkverket på balkongene, se Figur 31. Avvik i høyde med sikkerhetskrav tillates. Gitteret skal være i samme utførelse som rekkverket på de fjernede balkongene, evt. gjenbrukes såfremt de tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Noen av de eksisterende balkongene kan erstattes av glasskarnapp. Karnapp skal maksimalt ha et utstikk på 50 cm i forhold til nytt fasadeliv, og være minst 3,5 meter over bakken, se Figur 33 og Figur 34.



Figur 31. Vindu mot Sjøgata. Gitter foran vindu i samme stil som tidligere balkonger. Kilde: Norconsult Norge AS

Det skal innhentes uttalelse fra regional vernemyndighet til byggesak, for alle tiltak på fasader og tak som er underlagt bevaringshensyn. Det kreves ikke slik uttalelse for vanlig vedlikehold.

Ny bebyggelse mot Sjøgata (del som ikke er underlagt hensynssone bevaring) skal utformes slik at det skapes en god arkitektonisk helhet i kvartalet ved å videreføre områdets identitet. Nybygg skal utformes på

en vakker måte som gjenspeiler sin egen tid og eventuelt viderefører karakteristiske trekk ved gjenreisningsarkitekturen. Dette gjelder også ny fasade mot bakgård.

Bebyggelsen skal utformes med begrenset bruk av sprang, ha en helhetlig rytme i vindusplasseringene og en enkelhet i fasadeoppbyggingen. Karnapper, relieff og sprang kan vurderes som en del av den helhetlige utformingen. Ny bebyggelse skal utføres med materialer av god kvalitet og med høy håndverksmessig standard.

På fasader mot gate skal det benyttes en helhetlig materialpalett hvor det benyttes materialer med matt overflate (f.eks. puss, tegl og steinkledning) og farger som tar utgangspunkt i historisk fargepalett. I deler av fasaden kan det benyttes innslag av trekledning. Platekledning og lignende er ikke tillatt mot gate. Material- og fargevalg skal begrunnes. Fasaden mot Sjøgata og gavlvegg mot Sjøgata 22 skal utformes helhetlig ift. farge og overflate.

Fasadene mot gateplan skal utformes med bruk av vinduer hvor det tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner. Tapetsering av vindusflater mot gate tillates ikke, heller ikke plassering av lagerreoler inntil vindu mot fortau.

Det tillates skilt på fasade av teknisk rom på tak mot Bankgata. Skilt kan ha bakbelysning og en maksimal høyde på 0,8 m.

Det tillates baldakiner langs fasadelivet mot Sjøgata iht. til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Disse skal gis en enhetlig utforming og et enkelt formspråk som underordner seg byggets fasade. Det tillates ikke at disse understøttes på bakkenivå.

Ved søknad om rammetillatelse skal materialvalg for nybygg begrunnes, og det dokumenteres et bevisst forhold til bruk av farger som videreutvikler den stedlige karakteren.

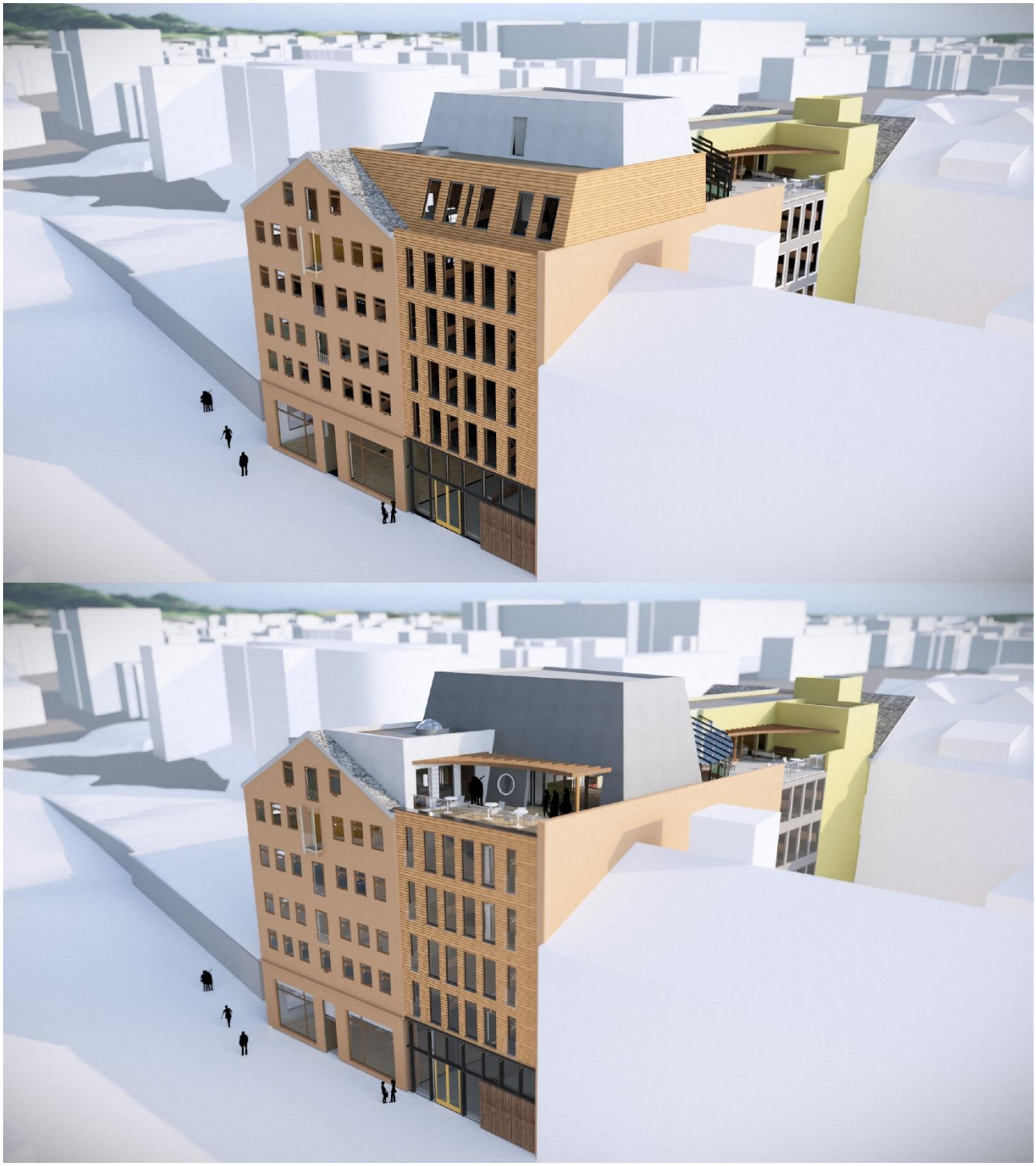
Situasjonsplan i Figur 19 og Figur 20, perspektiver og snitt i det etterfølgende viser plassering og utforming/volumer av det tenkte. Alle illustrasjonene følger også vedlagt i fullformat (A3-format). Det gjøres oppmerksom på at farger og materialbruk vist i illustrasjonene kun er foreløpig.



Figur 32. Perspektiv fra krysset Bankgata/Storgata *sett mot nordvest. Kilde: Norconsult Norge AS*



Figur 33. Perspektiv fra Sjøgata sett mot sørvest. Kilde: Norconsult Norge AS



Figur 34. Perspektiv fra Sjøgata sett mot sørøst (med og uten takterrasse). Kilde: Norconsult Norge AS

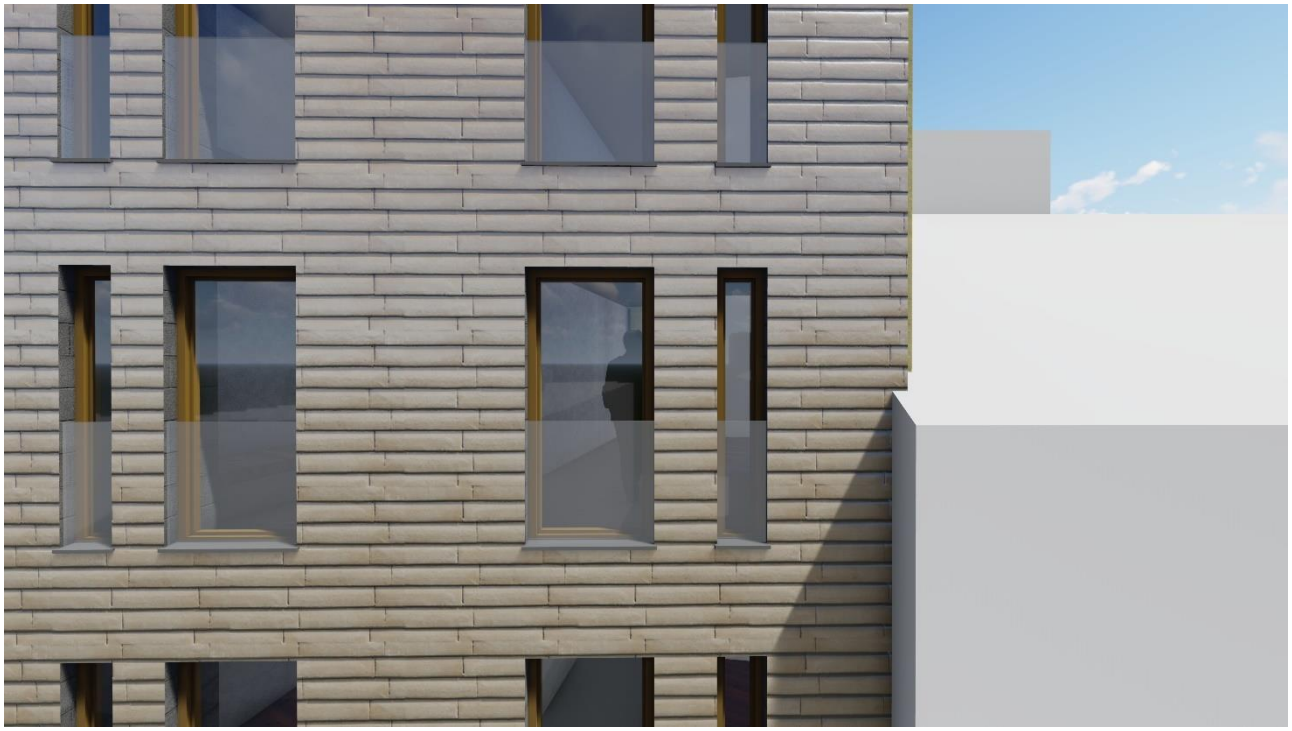


Figur 35. Perspektiv av fasaden og det private uteoppholdsarealet i bakgården (dersom det arealutnyttelsen er studentboliger og det etableres privat uteoppholdsareal i bakgården). Kilde: Norconsult Norge AS.

5.3.1 Nærmere om fasaden mot Sjøgata

Fasade og formuttrykk på den nye delen av prosjektet mot Sjøgata er tuftet på en fortolkning og videreføring av tilliggende fasader; murpuss og tegl.

Den nye fasaden er planlagt med et annet vindusformat med brystningshøyde helt ned til gulvnivå med et sikkerhets- og støydempende glass foran, se Figur 36.



Figur 36. Illustrasjon av vindu mot Sjøgata i det nye bygget. Kilde: Norconsult Norge AS.

Dette gir boenhetene en helt annen lyskvalitet, noe som vil oppleves som en viktig kvalitet i de små leilighetene. I og med at vindusuttrykket i fasaden vil bli vesentlig endret åpner det også for at materialiteten i fasaden kan justeres. Viktig har det likevel vært at ruheten og mattheten i materialer fortsatt har et sterkt slektskap til puss- strukturen. Det er derfor foreslått å bruke bekledningstegl som legges med overlapp. Dette gir en fasade i samme ruhet, men med et markant relieff og skyggevirkning som vil gi et spill mot den eksisterende slette pussfasaden. Samtidig vil den i noen grad formidle overgangen mot resten av Sjøgata-fasadens tradisjonelle teglfasade.

I øverste etasje er veggen tiltet innover – dette er gjort for å beholde gavlmotivet i eksiterende hjørnebygg. For fortsatt å gi store nok romlige kvaliteter i boenhetene på denne etasje, er vinkelen på taket relativt bratt. Med dette unngås behovet for takopplett. Vegg og tak er planlagt i samme materiale for å gi en større helhet og et roligere uttrykk.

Teknisk rom er planlagt utført i materialer tilsvarende øvrige takmateriale; skifer eller båndtekking i grå utførelse. Dette for å skape en størst mulig helhet på taket.

Det beskrevne er illustrert og fremgår av Figur 33.

5.3.2 Nærmere om fasade mot bakgård

I fasaden mot bakgården er det tenkt brukt puss tilsvarende eksisterende fasade. Vindusinndeling i den nordlige delen av fasaden er tilsvarende den vindusutforming som opprinnelig var i fasaden før utbygging i bakgården. Dette har vært nødvendig å gjøre for å beholde bærestrukturen i betongveggen. I den sørlige delen av fasaden er valg av vinduer noe friere ettersom denne ytterveggen er bygd opp med søyler og dragere. Vindusuttrykket er derfor noe justert. Dette reflekterer de to byggetrinnene.

Dersom utvidelse mot bakgård går helt frem til nabogrense vil fasadeuttrykket fortsatt være puss tilsvarende eksisterende fasade.

Det beskrevne er illustrert og fremgår av Figur 35.

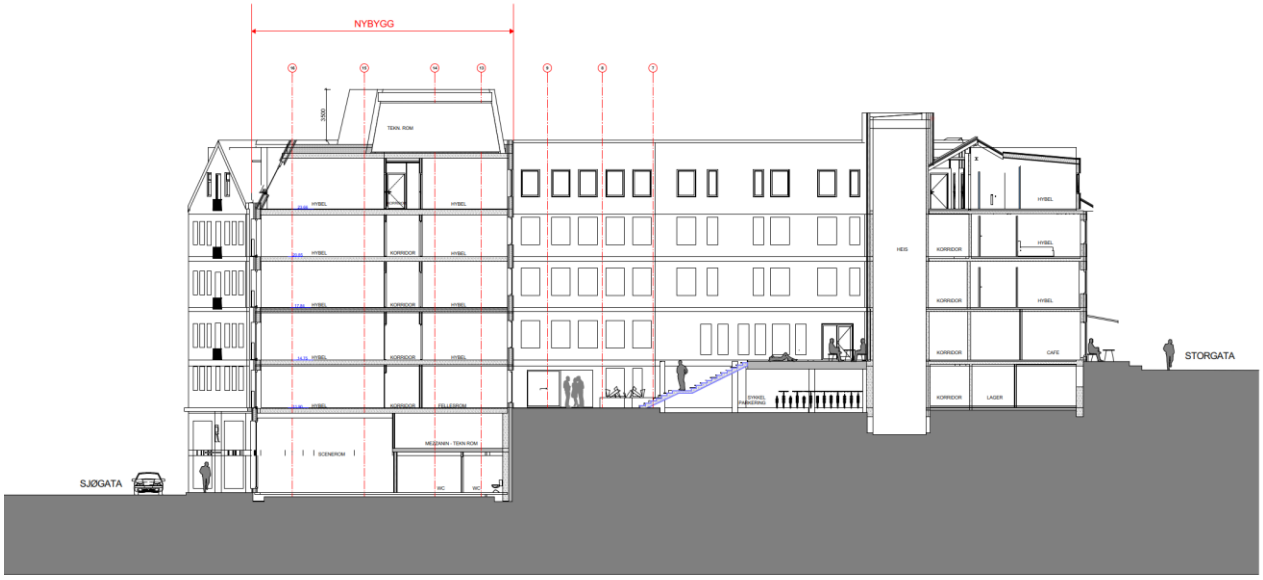
5.4 Byggehøyder

Eksisterende mønelinje mot Bankgata og Storgata innenfor bevaringssonen (H570) pluss eventuell økt høyde knyttet til eventuell tilleggsisolering av tak settes som høydebegrensning.

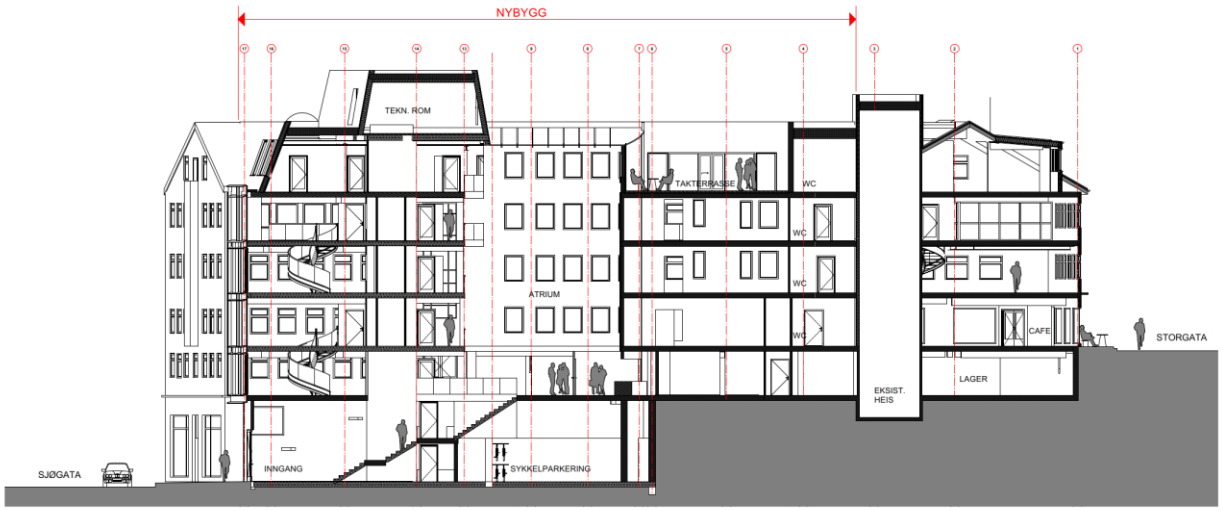
Det kan anlegges takterrasse så lenge denne ligger lavere enn eksisterende mønehøyde mot Bankgata.

Ved inngrep i takflater som vender mot bakgård, skal høyde ikke overstige mønehøyden på eksisterende bebyggelse pluss eventuell tilleggsisolering. Unntatt er eksisterende trappe-/heishus, samt nødvendige nye tekniske installasjoner (teknisk rom, ventilasjonshatter, o.l) for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav. Bygg mot Sjøgata skal ha gesims og møne.

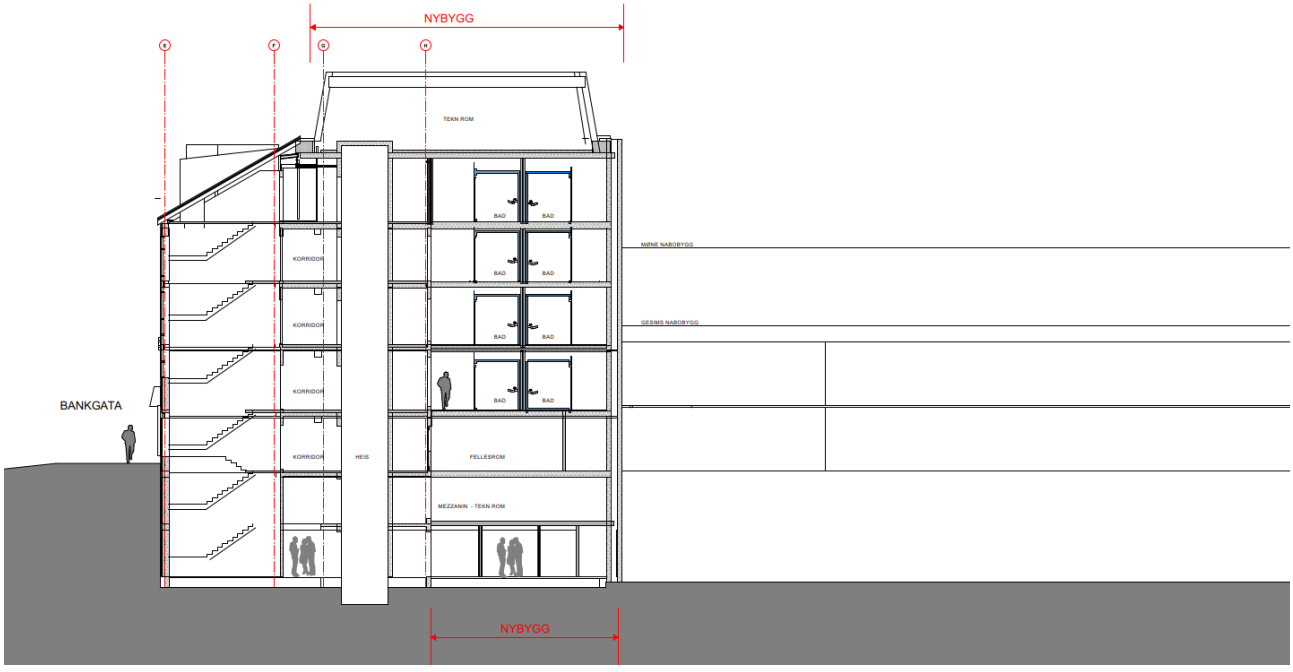
Teknisk rom over bebyggelsen tillates etablert 3,5 m over mønelinjen mot Bankgata, og skal trekkes tilbake minimum 6 m fra formålsgrensen mot Sjøgata og minimum 0,5 m fra naboeiendommen Sjøgata 22. Den skal gis en god arkitektonisk utforming slik at det utgjør en helhetlig del av byggets tak og materialbruk. Se snitt og oppriss i figurene under.



Figur 37. Snitt i aksen Sjøgata mot Storgata (ved utnyttelse til studentboliger), se situasjonsplan i Figur 19 for angivelse av snittplassering. Kilde: Norconsult Norge AS.



Figur 38. Snitt i aksen Sjøgata mot Storgata (ved utnyttelse til kontor tjenesteyting, etc)), se situasjonsplan i Figur 19 for angivelse av snittplassering. Kilde: Norconsult Norge AS.



Figur 39. Snitt i aksen Bankgata og mot øst/innover i kvartalet Storgata (ved utnyttelse til studentboliger, se situasjonsplan i Figur 19 for angivelse av snittplassering. Kilde: Norconsult Norge AS.



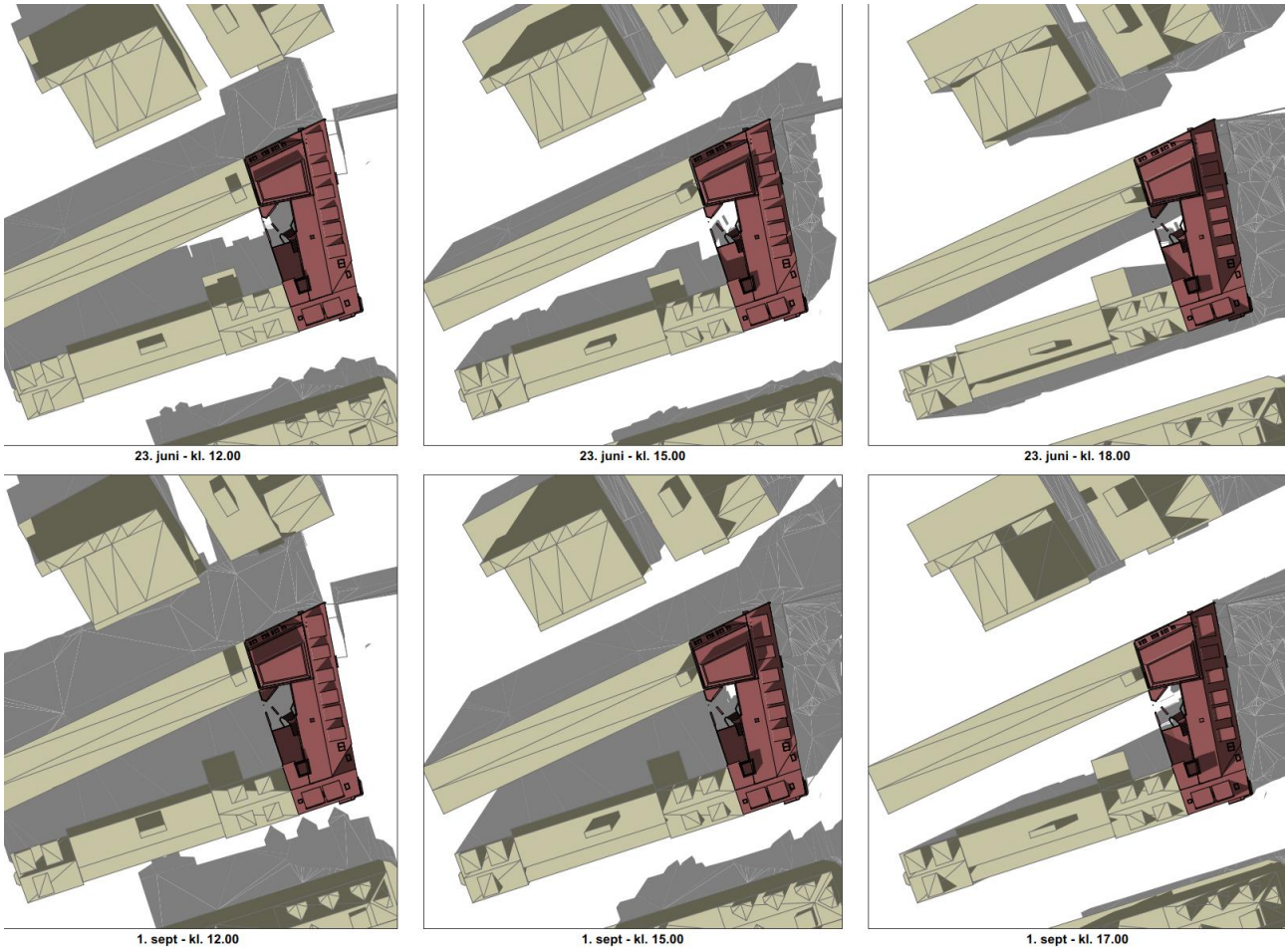
Figur 40. Fasadeoppriss langs Sjøgata. Kilde: Norconsult Norge AS.

5.5 Sol

Sol- og skyggevirkningene av planforslaget er vist i Figur 41 for tidspunktene 23 juni kl. 12, 15 og 18 og 1. september kl. 12, 15 og 17, samt 20 mars kl. 15. Er vist med løsning med et eventuelt uteoppholdsareal mot bakgården ved boligutnyttelse (studenter). En eventuell gjenoppbygning av dette arealet vurderes ikke å ha store konsekvenser for sol- og skyggevirkningene og er derfor ikke valgt illustrert.

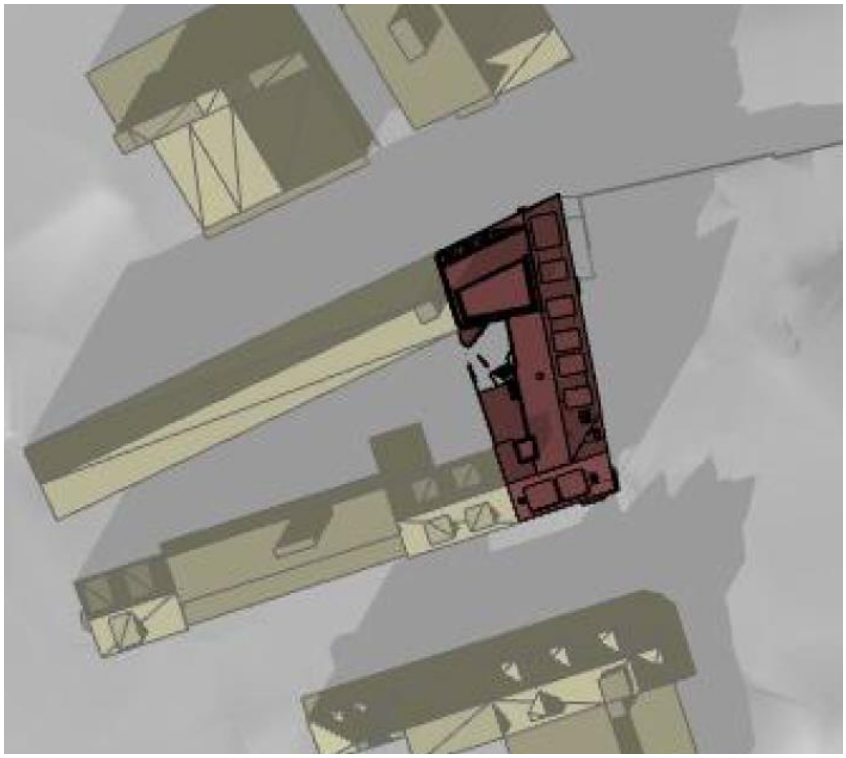
Byggene står der i dag og det nye tekniske rommet på taket er det eneste elementet som kan gi endret sol- og skyggeforhold sammenlignet med dagens situasjon.

Som det fremgår av diagrammene så er det på ettermiddagen fra kl 15 det vil bli sol på uteoppholdsarealet i bakgården den 23 juni, og dette tidspunktet blir senere på ettermiddagen mot sensommeren og høsten.



Figur 41. Sol-skyggediagram. Kilde: Norconsult Norge AS

Den 20 mars kl.15 har arealet ikke sol, se Figur 42.



Figur 42. Sol-skyggediagram. Kilde: Norconsult Norge AS

Det legges ikke opp til felles uteoppholdsareal i planområdet ved utnyttelse til studentboliger. Dette kan som tidligere beskrevet løses i det fremtidige gatetunet i Storgata.

5.6 Universell utforming

For boliger, uteområder og adkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i teknisk forskrift (TEK17).

Universell utforming til bygg løses fra Storgata og Sjøgata. Grunnet vesentlig høydeforskjell mellom de to gatenivåene vil det ikke være løsbart med universell utforming utendørs mellom inngangen i henholdsvis Storgata og Sjøgata.

Næringsarealene og alle boenhetene vil være universelt tilgjengelig.

5.7 Uteoppholdsareal (ved boligutnyttelse)

For inntil 100 boenheter som planen åpner for er det iht. arealdelen av kommuneplanen krav om 15 m^2 pr boenhet, hvorav minimum 5 m^2 til privat uteoppholdsareal (balkong) og 10 m^2 i fellesareal. På grunn av bevaringshensynet på fasadene vil det ikke være mulig å etablere private balkonger. De eksisterende balkongene mot Sjøgata ønskes fjernet av sikkerhetshensyn. Illustrert mulig uteoppholdsareal mot bakgården, dekker i dette tilfellet kravet til privat uteoppholdsareal i sin helhet selv om det i størrelse ikke er stort nok iht. arealkravet i arealdelen av kommuneplanen. Foreløpig illustrasjon av dette arealet fremgår av Figur 35. Solforholdene på arealet er vist i kapittel 5.5.

Felles uteoppholdsareal kan løses ved bidrag til etablering, reetablering eller oppgradering av offentlige gater, parker eller plasser jf. Kommuneplanens arealdel kapittel 4 og handlingsplan for parker og byrom. Eventuelle tiltak eller bidrag skal knyttes til etablering av gatetun i Storgata, ref. områdereguleringsplan for Storgatakvartalene 9, 10, 17, 18 og 19 (planID 2017002).

5.8 Bomiljø/bokvalitet

Gjelder dersom planområdet utvikles til studentboliger.

Det er et mål i kommuneplanen om fortetting i Bodø sentrum gjennom økt andel av boliger. Planområdet ligger sentralt med nærhet til handel, service og kultur som gjør området til et attraktivt boområde. Med dets sentrale beliggenhet er det trafikksikker og kort avstand til offentlige parker, torg og uterom til rekreasjon for barn og voksne.

Forslagsstiller sine ambisjoner med prosjektet er at det skal synliggjøre, utvikle og øke attraktiviteten til Bodø som studentby. Det er ønskelig å gi studentene de beste mulige forutsetninger for å bygge gode og varige relasjoner.

Prosjektet skal inkludere og inspirere til å utvikle nyskapende konsepter basert på bruk av eldre bygninger både mht. å ta vare på ressurser og å fylle de med aktiviteter som bidrar til økt trivsel og byliv. Storgata 19 skal bli et nasjonalt forbilde på å skape et levende sentrumsbygg der studentene sitter i førersete på utvikling av fremtidens aktiviteter og prosesser. Besøkende skal oppleve at bygget syder av kunnskap og positiv energi.

Fra et byutviklingsperspektiv er det ønskelig med studentboliger i sentrum. Prosjektet vil bli et urbant, bilfritt og kompakt konsept for studentene som vil bidra til å heve studentvelferden og gjøre Bodø til en mer attraktiv studentby ved å få flere unge mennesker i sentrum. Boligene er videre i gangavstand til Postgården der Norges arktiske universitet (UIT) har leiekontrakt/campus for opptil 200 studenter.

Skal en lykkes med å få transformert eldre bygg med ny bruk er en nødt til å få dispensere noe fra gjeldende lover og regler. Alle gjeldende krav vil ikke være mulig å innfri og dersom dispensasjoner/kompromiss ikke kan gis vil det vanskeliggjøre de miljømessige gevinstene ved å renovere gammelt fremfor å bygge nytt. Alternativet er da at bevaringsverdige bygg kan gå tapt for evig og alltid, noe som ikke vil tjene noen.

Bærekraft- og byutviklingsperspektivet er med planforslaget vektet tyngre enn at de nasjonale retningslinjer skal innfris på alle punkter.

I avveiningene som er gjort har forslagsstiller og kommunen som planmyndighet hensyntatt at det er studentboliger det tilrettelegges for, og ikke ordinære boliger. Vi er klar over at det ikke finnes et formål i kartforskriften som heter studentbolig, men studentboliger skiller seg åpenbart fra ordinære boliger, og studenter har ofte andre krav til bosituasjonen. Studentinord har via egne undersøkelser, og fra SSB-rapporten «Studenters levekår 2021», fått undersøkt hvilke trivselsfaktorer som vektlegges av studentene. Disse er:

- Et av de viktigste aspektene for studenters trivsel i studentboliger er muligheten til å danne sosiale bånd. Å tilby fellesområder som oppholdsrom, kjøkken og studierom/multirom kan oppmuntre til interaksjon og fellesskap mellom studentene.
- Studentboliger bør være rimelige og tilgjengelige for å imøtekomme studenters økonomiske behov. Dette hjelper til med å minske økonomisk stress og gi studentene en bedre studieopplevelse.
- Å ha studentboliger i nærheten av sentrum/campus og offentlig transport er avgjørende for enkel tilgang til universitetsfasiliteter og byen.
- Studenter setter stor pris på et trygt bomiljø. Dette inkluderer god belysning, nøkkelkortsystemer, sikre innganger og tilgjengelige nødnumre for rask assistanse.

Disse kvalitetene finner vi igjen i prosjektet, og underbygger vurderingen av at det planlagte er forsvarlig med gode bokvaliteter for de tiltenkte brukerne. Når det gjelder langtidsleie oppgir Studentinord at de ifølge deres analyse av studentboligmarkedet i Bodø, har funnet at gjennomsnittlig botid for studenter som velger langtidsleie ligger på omtrent 18 måneder. Dette oppgis å kunne variere noe avhengig av studieprogram og lokasjon, men at dette er snittet av tidsrammen på deres kontrakter.

Nasjonale tall fra SSB-rapporten bekrefter dette, og viser at kun 22,6% av studentene som leier har bodd i nåværende bolig mer enn 2 år. Studenter flytter altså ofte. Den relativt korte botiden mener vi er et godt argument for at støykravet kan fravikes noe i dette tilfellet.

Det understrekes at det ikke tilrettelegges for familieboliger, men små ett-roms enheter med en til to sengeplasser. Det er dermed ingen barn/familier som må hensyntas i denne vurderingen.

Det er i bestemmelsene (§4.1.1) eksplitt beskrevet at boligbruken er beregnet for studenter og at det i hovedsak er ett-roms boenheter. Kommunen har videre fulgte dette opp med å kreve erklæring fra forslagsstillerne/grunneierne om at boligdelen i prosjektet skal eies og driftes som studentboliger. Erklæringen ble innhentet før planforslaget ble lagt ut på høring.

En studentbolig er altså ikke helt som en ordinær bolig. Den skiller seg ut bl.a i forhold til botid og i dette prosjektet legges det heller ikke til rette for leiligheter for studenter med familie/barn.

Av SSB-rapporten «Studenters levekår 2021» fremkom det at et av de viktigste aspektene for studenters trivsel i studentboliger er muligheten til å danne sosiale bånd. Studentene vektlegger det å ha tilgang til gode fellesområder som oppholdsrom, kjøkken og studierom/multirom som kan oppmuntre til interaksjon og fellesskap mellom studentene.

For å imøtekomme dette aspektet er det lagt til rette for felleskjøkken, studierom mot ikke støyutsatt fasade, fellesrom, uteoppholdsareal i bakgården og en kafé mot Storgata og et næringsareal mot Sjøgata med potensielt studentrelatert næring. Kafélokalet vil kunne benyttes ut over vanlig åpningstid og til felles samlinger, etc. Kaféarealet mot Storgata og næringsarealet mot Sjøgata representerer cirka 12 % av det totale arealet. Legger en til disse arealene til øvrige fellesareal så er det totalt cirka 530 m^2 areal utover boenhetene som beboerne vil ha tilgang til. Det en stor andel fellesfunksjoner/rom for studentene som vil imøtekomme det som framkom i levekårsundersøkelsen. Det vil si det studentene vektlegger og som har betydning for deres trivsel og levekår.

Det at det planlegges solavskjerming og balansert ventilasjon med høyere luftmengde/luftskifte enn det som er vanlig sammenlignet med større leiligheter, ref. pkt. 11, vil gi et godt inneklima uten behov for å lufte med åpent vindu. Vindu kan åpnes i kortere perioder ved behov. Det vil i tilfelle kun være kortere perioder med høyere støy enn støykravene tilsier. Knyttet til balansert ventilasjon er åpne vindu ikke ønskelig, dels for at det ikke er heldig mht. balanseringen av luftmengdene, men også fordi det gir dårligere energiøkonomi siden nedkjølt uteluft må varmes opp.

På tross av dette, og for å avbøte ytterliggere ift. kravet om lufting til stille side, har vernemyndighetene akseptert at det i tillegg monteres en spalteventil i fasaden under vinduene med lydfelle som kan benyttes i de tilfeller der brukeren ønsker ekstra tilgang på luft.

Bygget planlegges i tillegg renovert med forbedret lydisolasjon i fasaden (innendørs lydnivå fra utendørs støykilder skal tilfredsstille lydklasse B i studentboligene). Dette sikrer høyere kvalitet og bedre ro ved studering og for søvn.

Totalt sett, med de tiltak som er foreslått, kan en ikke se at det å bo i Storgata 19 etter at det er ferdig renovert, vil kunne utfordre/påvirke helsen til beboerne/brukerne negativt. Studentinord vil ved tildelinger påse at brukere med spesielt behov for tilgang til lufting til stille side, får tildelt boenhet som vender mot stille side/bakgården.

5.9 Parkering

Området ligger innenfor sone A i arealdelen av kommuneplan hvor bilparkeringsdekningen for alle arealkategorier kan være null. Siden planområdet er bebygd i sin helhet og fasadene mot gateløpene er underlagt bevaring vil det ikke være mulig å etablere bilparkering innenfor planområdet. En legger seg derfor på minimumskravet med null bilparkering. Dette vil være med på å bidra positivt til Bodø kommunens målsetting om nullvekst i personbiltrafikk.

Det er god dekning med offentlige parkeringsplasser inkl. HC-parkering i umiddelbar nærhet til planområdet.

Sykkelparkering for utadrettet virksomhet mot gateplan løses med det tilbud som finnes i offentlig gate, mens sykkelparkering for boenheten, kontor, tjenesteyting etc. løses i planområdet.

Det legges opp til en dekning på 0,5 plasser pr boenhet/student i et lukket bygg i bakgården innenfor planområdet. Kravet til sykkelparkering i gjeldende arealdel av kommuneplan er minimum 1,2 plasser pr. boenhet (sone A).

En sykkeldekning på 0,5 er utprøvd av Studentinord i andre prosjekter for studentboliger, eksempelvis Mørkvedlia, Skavdalslia, etc., og anses å dekke det behovet som vil være knyttet til sykkel. Om det over tid viser seg at det vil være behov for mer sykkelparkering, så vil det være plass til det i bakgården/sykkelrommet. Øvrige argumenter for den fastsatte dekningen:

- Ferdsel mellom studentboligen og campus er for lang til at det vil brukes sykkel. Kollektivtransport vil være den primære ferdselsmetoden.
- Avstand til togstasjon er under 200 m.
- Avstand til nærmeste busstopp er cirka 120 m.
- Lokasjon til alle vanlige dagligdagse behov som butikk, treningssenter, frisør, etc er innenfor kort gangavstand.
- Behovet for sykkel i sentrum har endret seg etter inntoget av el-sparkesykler som står rundt om i byen under hele sykkelsesongen. Kostnaden for bruken av disse er ved korte distanser billigere enn bussbilletten og du kan parkere nærmest hvor du ønsker.
- Sykkeldekningen på 0,15 er satt slik at vi har muligheten til å gå ned på mengden sykkelparkering, dersom vi ser det ikke er behov for en dekning på 0,5 som dagens tegninger har skissert.

For kontor og tjenesteyting settes det krav til 2 sykkelparkeringsplasser per 100 m^2 BRA og 1,5 sykkelparkeringsplass per årsverk for hotell/overnatting.

Sykkelparkeringen skal ha adkomst fra Storgata, Bankgata eller Sjøgata.

5.10 Trafikkavvikling og trafikksikkerhet

Området ligger sentralt til i sentrum med det meste av servicetilbud, har god kollektivdekning (nærhet til fly, buss, tog, etc.) og trafikken til og fra området vil for en stor del foregå til fots da det ikke tenkes etablert egne parkeringsplasser knyttet til tiltaket. Tiltaket vurderes derfor ikke ha innvirkning på omkringliggende gatenett foruten økning i antall myke trafikanter. For disse er det gode løsninger rundt planområdet.

Prosjektet med oppgradering av Sjøgata er godt i gang og bildet i Figur 43 viser hvordan gaten vil bli når den er ferdig. Hovedintensjonen er at oppgraderingen skal gi et godt grunnlag for et trafikksikkert, attraktivt og inviterende bymiljø for alle trafikantgrupper som planområdet også vil nyte godt av.



Figur 43. Illustrasjon av nye Sjøgata. Kilde: www.bodo.kommune.no

Storgata vil på sikt endres/transformeres til gatetun/gågate og byrom i tråd med intensjonene i gjeldende områdereguleringsplan for Storgatakvartalene. Den vil bli en bilfri gate hvor gående og syklende prioriteres, men hvor vareleveringer og renovasjon fortsatt vil være tillatt. Ellers tenkes varelevering også fra Sjøgata og Bankgata ved bruk av offentlig tilgjengelige parkeringsplasser.

Bankgata vil beholde sin funksjon som toveiskjørt samlevei tilsvarende dagens situasjon i overskuelig fremtid.

Det planlagte tiltaket vil øke trafikkbelastningen i området noe, uten at det vil gå ut over kapasitet til vegnettet som er robust og oversiktlig. Storgata, Bankgata og Sjøgata har langsgående fortau, og er koblet sammen med øvrig vegnett med løsninger for de myke trafikantene.

Ulykkesstatistikk viser at det i området er registrert noen ulykkeshendelser i krysset Storgata/Bankgata og i Sjøgata ved Luftfartstilsynet. Ut ifra statistikken kan en konkludere med at området er noe ulykkesutsatt, men at prosjektet med oppgradering av Sjøgata og omgjøring av Storgata til gatetun/gågate vil bidra til å forbedre trafikksikkerheten i området.

5.11 Teknisk infrastruktur

Vann, avløp og overvann

Det er utarbeidet en VAO-plan til planforslaget iht. kravene i kommuneplanens arealdel. *VAO-plan for Storgata 19, E02 datert 25.08.23.*

VAO-planen konkluderer med at tiltaket kan medføre behov for større dimensjon for stikkledninger for vann og overvann, og at det videre må vurderes hvorvidt eksisterende hovedtrasé og stikkledninger i Storgata må oppgraderes.

Tiltaket gir økte avløpsmengder som sannsynligvis medfører plikt til å søke om tilknytning ledning. Endelig dimensjonering og vurdering mht. stikkledninger forutsetter utført i detaljprosjekteringsfasen

Det vil ikke bli endringer i avrenningssituasjon rundt bygget ift. det planlagte. Overvann på terrengoverflaten vil ledes bort på samme måte som det gjør i dag. Det antas at tiltak i bakgård ikke medfører endring mht. flomveger. Det er ikke planlagt tiltak utenomhus mot Sjøgata eller Storgata. Det er ikke problemer med flom i dag.

Brannvann

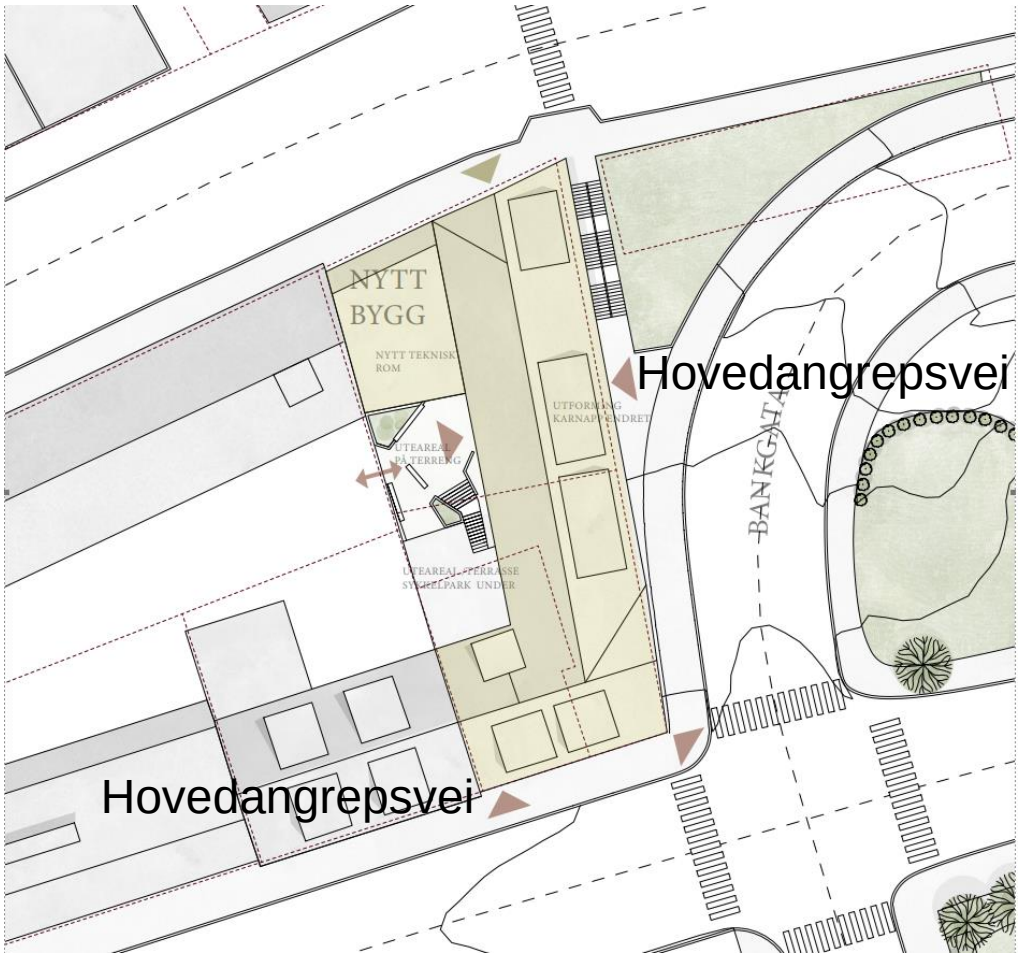
I henhold til TEK17 § 11-17 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap er det krav til tslokkevann på minst 3000 liter per minutt (50 l/s), fordelt på minst to uttak. Dersom det ikke er tilstrekkelig kapasitet i eksisterende ledning for å tilfredsstille kravet må det iverksettes særskilte tiltak, som for eksempel å montere ekstra vanntank som sikrer vanntilførselen.

I følge TEK17 skal det ikke regnes samtidig uttak av slokkevann til evt. sprinkleranlegg og brannvesen. Minimum vannbehov for sprinkleranlegg dimensjoneres iht. NS-EN 12845.

Brannkum eller hydrant skal være plassert innenfor 25-50 meter fra inngangen til hovedangrepsvei.

Eksisterende brannkum VK 139735, som ligger i krysset Bankgata – Storgata antas å dekke behov for brannvann for begge hovedangrepsveier. Det antas at kapasitet vil være minst 50 l/s med to uttak i denne. Hovedangrepsvei mot Bankgata dekkes av brannkum VK 71901, så fremt kapasiteten er tilstrekkelig.

Verifisering av slokkevannskapasitet og løsning må foretas i detaljprosjektet.



Figur 44. Markering av angrepsveier for slokkeinnsats.

Eksisterende butikkdel har sprinkleranlegg som dekker et stort areal over 3 etasjer. Det antas at dimensjonerende kapasitet for sprinkler blir lavere en opprinnelig, på grunn av flere små brannceller i stedet for en stor. Det antas derfor at dagens vannforsyning mht. sprinklervann vil være tilfredsstillende også for framtidig situasjon. Løsning for innvendig brannvann må avklares nærmer i detaljprosjekteringsfasen.

Utendørs brannvanndekning skal være god, men det må avklares nærmere med tappetest og brannvesenet.

VAO-planen er oppdatert i versjon E04 datert 28.08.04. Den konkludere med at eksisterende stikkledninger i Storgata utgår og det legges nye stikkledninger til bygget fra Sjøgata. Den oppdaterte VAO-planen følger vedlagt.

Fjernvarme

Det er allerede etablert fjernvarmerør til bygget med rørledning gjennom vegg i kjeller fra Bankgata. Eksisterende fjernvarmerør må hensyntas i byggeprosjektet mtp. eventuelt gravearbeid etc. Det planlegges at bygget skal ha fjernvarme.

5.12 Planlagte offentlige anlegg

Som det kommer frem flere steder tidligere i denne beskrivelsen så pågår det et arbeide med oppgradering av Sjøgata og på sikt så vil Storgata bli omgjort til gatetun/gågate.

5.13 Renovasjon

Avfall fra næringsvirksomhet tenkes løst via avfallsrom i bygget.

Avfallshåndtering for husholdningsavfall løses med nedgravde avfallscontainere. Bygningene i planområdet skal inngå i slik løsning på offentlig grunn etter nærmere avtale med Bodø kommune. Frem til slik løsning er etablert tillates dette løst i avfallsrom vendt mot Sjøgata.

Endelig og midlertidig løsning skal være avklart med renovasjonsselskap før søknad om rammetillatelse kan innvilges.

5.14 Støy

Gjelder for boligutnyttelse.

I forbindelse med planarbeidet er det utført en støyfaglig utredning. Den følger vedlagt planforslaget og har tittelen: *Ramsalt studentboliger, Storgata 19 Bodø, reguleringsplan, støyfaglig utredning. Dok.nr. AKU-01 versjon C02 datert 14.06.23.*

Støysituasjonen fra vegtrafikk for boligene er beregnet og vurdert mot gjeldende krav i kommuneplanens arealdel og teknisk forskrift (TEK17).

Beregningene viser at fasaden mot Sjøgata og Bankgata blir støyutsatt i øvre del av gul støysone (L_{den} opp mot 65 dB). Fasaden mot Storgata blir støyutsatt i nedre del av gul støysone. Ingen deler av fasadene er støyutsatt over nedre grenseverdi for rød støysone. Det vises for øvrig til 4.13 der støynivået på fasadene er vist.

Med gode lydisolerende vinduer vil krav til innendørs støynivå i TEK17 være tilfredsstilt.

Det konkluderes med at ensidige boliger mot Sjøgata, Bankgata og Storgata ikke vil få stille side. Tradisjonelle avbøtende tiltak på fasaden er vanskelig på grunn av bevaringshensynet. Av de 100 boenhetene i planforslaget har 30 tilgang til stille side. Det vil si cirka 30 % av boenhetene.

Planlagt ombygging tilfredsstiller ikke de overordnede kravene til stille side i arealdelen av kommuneplan for Bodø kommune. Stille side skal blant annet gi muligheten for lufting gjennom vinduet uten at innendørs støynivå blir for høyt. Det er derfor vurdert tiltak som reduserer støynivå ved fasade, tiltak som reduserer støynivå innendørs ved lufting og tiltak som reduserer behov for lufting. I tillegg er det vurdert andre kompenserende tiltak som øker kvaliteten med tanke på lyd.

5.14.1 Drøfting av ulike tiltak

Tiltaket med å rive deler av bygningsmassen mot bakgården til fordel for privat uteoppholdsareal er positivt med tanke på støysituasjonen. Grepet bidrar til at en får flere boenheter som oppnår stille side sammenlignet med dersom bygningsmassen hadde blitt beholdt her.

Tradisjonelle tiltak med innglasset/høyt rekkeverk på balkong er ikke mulig på grunn av bevaringshensynet.

Følgende andre tiltak har vært vurdert for å redusere støynivået ved fasade:

- Mindre skjermer av glass utenfor hvert vindu kan redusere støynivået noe, men effekten er ikke stor nok til at en kan regne skjermet vindu som dempet fasade. Dette tiltaket er ikke videreført grunnet liten effekt og det vil endre fasadeuttrykket (utfordrende ift. bevaringshensynet).

- Baldakin over fortau mot Sjøgata er vurdert. Baldakin vil kun ha effekt for etasjen rett over baldakinen. Overslagsberegninger viser en skjermingseffekt på ca. 1 – 2 dB gitt en baldakin med utstrekning 3 m ut fra fasaden. Dette tiltaket er ikke videreført grunnet liten effekt.
- Eksisterende balkonger i fasaden mot Sjøgata må rives siden de er i dårlig stand. Studentinord ønsker, grunnet sikkerhet, ikke å reetablere balkongene.

Tiltak for å redusere støynivået innendørs ved lufting:

- Et vanlig vindu med høyde 1,5 m vil i lufteposisjon ha et lydisolasjonstall på ca. $R_w + C_{tr}$ = 8 dB. Tilsvarende høyt russervindu i lufteposisjon får lydisolasjonstall $R_w + C_{tr}$ = 13 dB [8]. Forbedringen på 5 dB reduserer støynivå innendørs fra opp mot ca. $L_{p,A,24h}$ = 50 dB til 45 dB ved lufting for de mest støyutsatte studentboligene. Russervindu er avhengig av utvendig åpningsbart felt i nedre del av vinduet. Dette bryter med eksisterende fasade-uttrykk. Grunnet begrenset effekt og hensynet til bevaring er ikke russervindu vurdert som et aktuelt tiltak her.

Tiltak for å redusere behov for lufting:

- Utvendig solskjerming er aktuelt og mulig å gjennomføre uten omfattende inngrep i fasaden.
- Etablering av balansert ventilasjon med tilstrekkelig kapasitet.
- Studentboligene er planlagt med kjøkken. Avtrekk på kjøkken må være tilstrekkelig dimensjonert for å redusere behovet for lufting etter matlaging.

Andre kompenserende tiltak:

- Forbedret lydisolasjon i fasaden er et mulig tiltak, for å tilfredsstille lydklasse B i NS 8175:2012 må vinduet ha lydisolasjonstall opp mot $R_w + C_{tr}$ = 38 dB.
- Forbedret lydisolasjon mellom boenhetene og mellom boenheten og fellesareal er vanskelig å få til grunnet det tynne etasjeskillet.
- I kort avstand fra studentboligene vil det, etter hvert, bli etablert et gatetun i Storgata (under 50 m avstand). Det legges opp til at Storgata skal stenges for biltrafikk. Dette gatetunet vil bli et lett tilgjengelig uteareal med støynivå under grenseverdi.

5.14.2 Avbøtende tiltak til høringsforslaget fra opprinnelig vedtatt reguleringsplan

Følgende medtas som bestemmelser til planen for å avbøte på støysituasjonen.

Ensidige boenheter mot Sjøgata, Bankgata og deler av Storgata som er støyutsatt i gul støysone kan tillates dersom følgende avbøtende tiltak gjennomføres (dvs. for boenheter mot støyutsatt fasade og hvor det ikke er mulig å få til lufting til stille side pga. hensynet bevaring):

- Etablering av utvendig solavskjerming for å redusere behovet for lufting i tilknytning til boenhetene.
- Etablere mulighet for matlaging utenfor boenhetene/i fellesareal for å redusere behovet for lufting i tilknytning til boenhetene (tilgang til felles kjøkken).
- Tilrettelegging for studierom som ikke er vendt mot støyutsatt fasade.
- Balansert ventilasjon med tilstrekkelig kapasitet til avtrekk fra kjøkken.
- Forbedret lydisolasjon i fasaden, innendørs lydnivå fra utendørs støykilder som tilfredsstiller lydklasse B.

Det stilles som krav at 25 % av boenhetene skal ha tilgang til stille side.

5.14.3 Avbøtende tiltak justert etter offentlig ettersyn fra opprinnelig vedtatt reguleringsplan

Som følge av det offentlige ettersynet/innsigelsen fra Statsforvalteren har det vært jobbet frem ytterliggere kompenserende tiltak mht. støyutfordringen. Tilleggene innebære montering av luftespalter med lydfelle

under vinduene mot støyutsatt fasade, samt at det skal etableres glass-felt fremfor åpningsbart vindu på nydelen mot Sjøgata for å oppnå dempet fasade.

Dette vil gi dempet fasade for 12 boenheter i tillegg til de med tilgang til stille side. Innglassede balkonger har vært vurdert, men ut ifra sikkerhetsaspekt knyttet til brukerne og arkitektoniske hensyn er det ikke videreført.

De avbøtende tiltakene som nå er innarbeidet blir som følger:

Ensidige boenheter mot Sjøgata, Bankgata og deler av Storgata som er støyutsatt i gul støysone kan tillates dersom følgende avbøtende tiltak gjennomføres:

- Etablering av utvendig solavskjerming for å redusere behovet for lufting i tilknytning til boenhetene.
- Etablering av lyddempende spalteventiler under vinduer innenfor KBA2, dvs. mot Storgata, Bankgata og Sjøgata foruten nybygget.
- Tilgang til felles kjøkken.
- Tilrettelegging for studierom som ikke er vendt mot støyutsatt fasade.
- Balansert ventilasjon med tilstrekkelig kapasitet til avtrekk fra kjøkken.
- Forbedret lydisolasjon i fasaden, innendørs lydnivå fra utendørs støykilder som tilfredsstiller lydklasse B, NS 8175:2012.

Alle boenhetene i prosjektet skal ha tilgang til fellesarealer/fellesfunksjonene nevnt over.

Minimum 25 % av boenhetene skal ha tilgang til stille side (boenheter som vender mot bakgården). Minimum 12 % av leilighetene skal ha dempet fasade ved etablering av glass-skjerming fremfor åpningsbart vindu. Disse vil være innenfor KBA1 (nybygget mot Sjøgata). Totalt vil det da være 37 % av boenhetene som har tilgang til stille side eller dempet fasade.

5.15 Blågrønn faktor

I kommuneplanens arealdel er det krav til blågrønn faktor (BGF) som skal legges til grunn for utbygging og prosjektering av uteområder. Blågrønn faktor er et kvantitativt verktøy hvor man bruker poengsetting av ulike blågrønne kvaliteter til å sikre at disse kvalitetene ivaretas og fremmes i fremtidig utbygging. Ifølge NS 3814:2020 skal BGF for et definert område beregnes ved å multiplisere de ulike blågrønne elementene innenfor området med vektingsfaktorer.

Vektingsfaktorene uttrykker innvirkning av grønne kvaliteter og åpen overvannshåndtering.
Utregning og vektingen av de ulike tiltakene fordeles i tre inndelinger;

- Områdetiltak (O1-O2)
- Arealtyper (A0-A5)
- Tilleggskvaliteter (T1-T5)

Planområdet ligger i sone A hvor det iht. kommuneplanen skal tilstrebes en BGF-faktor på 0,4 (for boligområder).

Utregningen for BGF for planområdet tar utgangspunkt i situasjonsplanen i Figur 19 som viser bebyggelse, uteoppholdsareal, fortau, gatetun og gangveg/gangareal/gågate.

Utregningen viser en vektet fordeling på 0,01 for Arealtyper og 0 for områdetiltak og tilleggskvaliteter. Det vil si en samlet beregnet BGF til 0,01, se Figur 45 og Figur 46. Flater som tak, asfalt og uteområdet over sykkelparkeringen, samt uteområdet på bakkenivå er registrert som A0 – andre flater og dekker da disse vil være tette. Grøntarealet i bakgården vil i hovedsak bestå av blomsterbed og kan antas å ha en jorddybde på 20-60 cm som dermed registreres som A2.3. Eksisterende situasjon har BGF lik 0 ettersom alle flater består av tak og asfalt.

Tiltak som kan vurderes ved renovering av eksisterende bebyggelse der hele området består av bygninger er tilrettelegging for grønne tak og vegger. Dette er tiltak som ikke er mulig å bruke på dette bygget ettersom både fasader og tak er vernet mot gateløpene og hele området ligger innenfor NB! Registrert område, jf. 4.5. Det vil dermed ikke la seg gjøre å oppnå målet for blågrønn faktor, men det at noe av bygget rives og erstattes med uteoppholdsareal gjør at situasjonen forbedres noe fra eksisterende situasjon. Siden det blir en beskjeden forbedring settes det ikke krav til BGF-faktor i bestemmelsene.

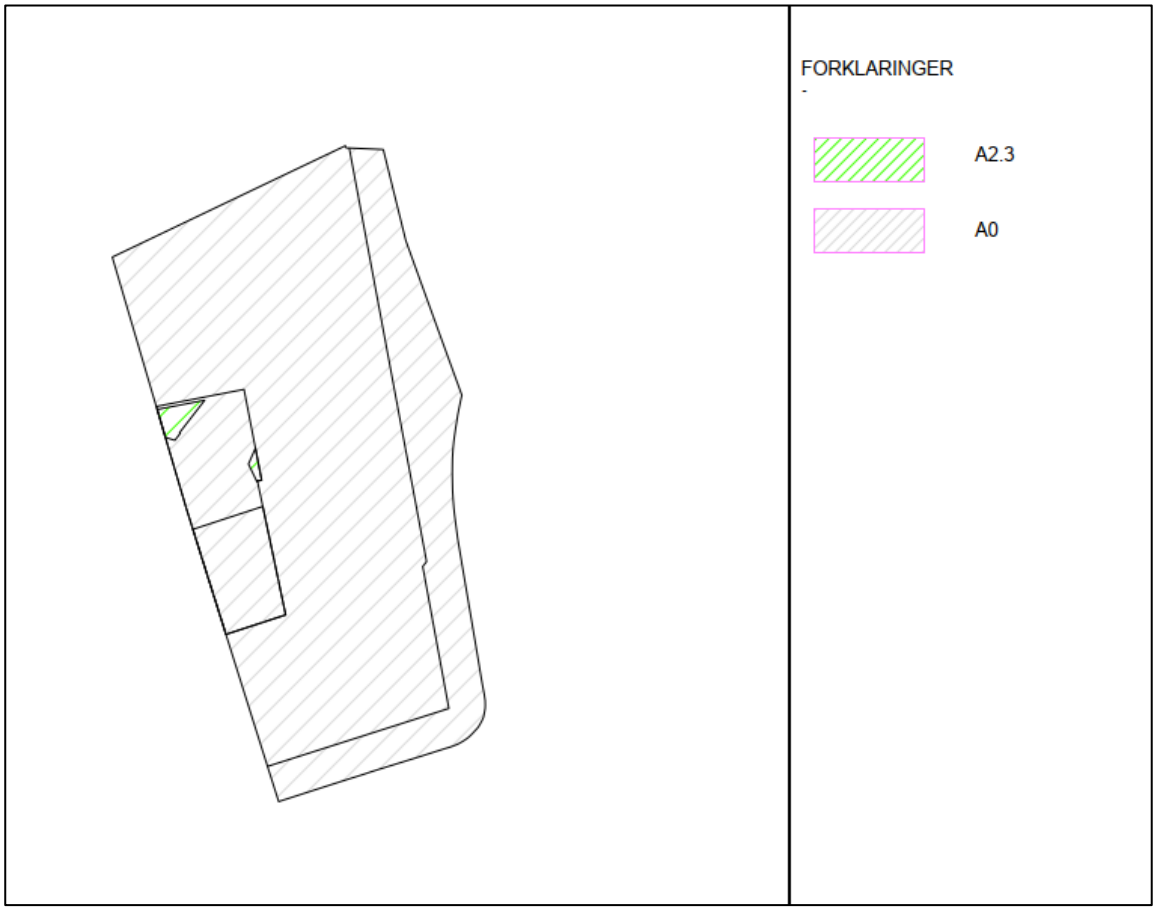
Prosjekt/ adresse:	52209489 - Storgata 19			Dato:	14.07.23
				Navn:	AylKri
Notat:				Versjon:	01

Inndeling	Type	Kode	Vektings-faktor	Mengde	Enhet	Vektet
Områdetiltak (O1-O2)	O1 Kobling til blågrønne strukturer	O1	0,05	0	stk	0
	O2 Oppsamling av overvann for vanning	O2	0,05	0	stk	0
	Sum av BGF for områdetiltak					**0**
Arealtyper (A0-A5)	A1, Grønne overflater på terreng	A1	1	0	m^2	0,00
	A2, Grønne overflater på konstruksjon:					
	A2.1, Vekstmedium med dybde på 0-3 cm[a]	A2.1	0,2	0	m^2	0,00
	A2.2, Vekstmedium med dybde på 3-20 cm	A2.2	0,4	0	m^2	0,00
	A2.3, Vekstmedium med dybde på 20-60 cm	A2.3	0,7	10	m^2	0,01
	A2.4, Vekstmedium med dybde > 60 cm	A2.4	0,9	0	m^2	0,00
	A3, Permanente vannspeil og åpne vassdrag	A3	2	0	m^2	0,00
	A4, Permeable dekker	A4	0,3	0	m^2	0,00
	A5, Tette flater med avrenning til åpne overvannstiltak	A5	0,2	0	m^2	0,00
	A0, Andre flater og dekker	A0	0	1279	m^2	0,00
	Sum av prosjektets areal / Sum av BGF for arealtyper			**1289**		**0,01**
Tilleggs-kvaliteter (T1-T5)	T1, Terrengforsenkninger					
	T1.1, infiltrering som hovedfunksjon	T1.1	1	0	m^2	0,00
	T1.2, fordrøying som hovedfunksjon	T1.2	0,5	0	m^2	0,00
	T2, Plantefelt og eksisterende vegetasjonstyper	T2	0,5	0	m^2	0,00
	T3, Grønne vegger	T3	0,4	0	m^2	0,00
	T4, Nyplantede trær (Est. m^2)					0,00
	T4.1, som blir <10 m (beregnes med 25 m^2 kroneareal)	25	T4.1	1	0 stk	0,00
	T4.2, som blir >10 m (beregnes med 50 m^2 kroneareal)	50	T4.2	1	0 stk	0,00
	T5, Eksisterende trær (Est. m^2)					
	T5.1, Faktisk trekroneareal (uten overlapp)		T5.1	1	0 m^2	0,00
	T5.2, so < 90 cm (beregnes som 50 m^2 kroneareal)	50	T5.2	1	0 stk	0,00
	T5.3, so > 90 cm (beregnes som 100 m^2 kroneareal)	100	T5.3	1	0 stk	0,00
	Sum av BGF for tilleggskvaliteter					**0,00**
	Sum av BGF					**0,01**

[a] Omfatter arealer som er tilrettelagt for mosevekst.

BGF-krav:	**0,4**
Beregnet BGF:	**0,01**
Differanse:	**-0,39**

Figur 45. Skjema for utregning av blågrønn faktor med mengdefordeling og vekting. NS3845:2020.



Figur 46. Skisse med oversikt over de ulike arealtypene innenfor planområdet.

Dersom arealet mot bakgården bygges opp igjen til fordel for uteoppholdsarealet, blir blågrønn faktor tilnærmet lik null.

5.16 Klima og miljøoppfølging

Tomtevalget og rehabilitering med ombruk av fundamentering, yttervegger, bæringer, gulv og innervegger i betong og jern gir reduksjon i utslipp av klimagasser i forhold til nybygg. I forbindelse med prosjektet er det gjort klimagassberegninger iht. Byggteknisk forskrift §17-1(TEK 17).

I TEK17 veiledning til §17-1 står det:

Et klimagassbudsjett bør bli utarbeidet tidlig i prosjekteringsfasen og resultatene bør brukes aktivt for å redusere klimagassutslippet i prosjekteringsprosessen og utførelsesprosessen.

Forslagsstiller har forpliktet seg til å følge *Strakstiltak 1,0 for små og store byggeiere og 2,0 for små og store byggeiere*, ref. Grønn byggallianse:

Strakstiltak for utbyggere og byggeiere – Grønn byggallianse (byggalliansen.no)

Av strakstiltakene er følgende relevante ifm. klimagassberegninger:

3. Kjøp kun bygningsprodukter uten helse- og miljøfarlige stoffer
9. Etterspør og prioriter bygningsprodukter som har lave klimagassutslipp
19. Krev klimagassregnskap for materialer og sett mål om minst 20 % klimagassreduksjon

Beregninger i klimagassutslipp (LCA) er verktøy som tas i bruk for å se på hvordan prosjektet best kan redusere klimagassutslipp også for nye materialer som tas inn i prosjektet.

Det er utarbeidet et miljøprogram iht. kravene i kommuneplanens arealdel.

Miljøprogrammet oppsummerer miljømålene for prosjektet. Dette er miljømål som følger av lover og forskrifter, planbestemmelser og utbygger sine egne miljømål. Dette kan være miljømål som settes bare for dette prosjektet og/eller forpliktelsene utbygger har gjennom miljøsertifisering og andre avtaler.

Ramsalthjørnet AS legger til grunn Grønn byggallianse sine 10 strakstiltak 1.0 og 2.0 for sine bygg og sin miljøledelse. I delkapitlene nedenfor følger en opplisting av de miljømålene forslagsstiller har satt seg for bygg- og driftsfasen knyttet til temaene arealbruk/naturmiljø, forurensning, ressursbruk og klima.

5.16.1 Arealbruk og naturmiljø

Byggefase:

- Fremmede arter skal ikke spres som en følge av anleggsarbeidene.

Driftsfase:

- Beplanting av uteområdet skal fremme biologisk mangfold.

5.16.2 Forurensning

Byggefase:

- Anleggsarbeider skal ikke forårsake forurensning til grunn og vann.
- Eventuell forurensing i grunnen skal ikke spres.
- Anleggsarbeidene skal ha en minst mulig negativ påvirkning på naboer og nærmiljøet.
- Minske negative effekter av støy, vibrasjoner og støv som oppstår gjennom anleggsarbeidene og i driftsfasen. Det vises til reguleringsbestemmelsene og Støyvurdering (Norconsult, 2023).
- Det skal velges produkter uten eller med lavt innhold av helse- eller miljøskadelige stoffer. Substitusjonsplikten skal overholdes. (TEK17)

5.16.3 Ressursbruk

Prosjektering/byggefasen:

- Det skal velges produkter som er egnet for ombruk og materialgjenvinning. Bygget skal prosjekteres og bygges slik at det er tilrettelagt for senere demontering når dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.
- Byggverket skal sikres en forsvarlig og tilsiktet levetid slik at avfallsmengden over byggverkets livsløp begrenses til et minimum.
- Det skal velges produkter som er egnet for ombruk og materialgjenvinning. (TEK17)

Byggefase:

- Prosjektet skal ha lite omfang av sprenging og graving for å begrense håndtering og transport av masser. Minst mulig masser skal deponeres som avfall. Forurenset masse under akseptkriteriet skal om mulig brukes i prosjektet.
- Rene overskuddsmasser skal søkes gjenbrukt i prosjektet eller i annet byggeprosjekt
- Minimum 80 vektprosent av avfallet som oppstår i prosjektet skal sorteres i rene avfallstyper, og alt avfallet skal leveres til godkjent avfallsmottak, ombruk, eller direkte til gjenvinning.

Driftsfase:

5.16.4 Klima

Prosjekterings- og byggefase:

Prosjektet skal ha minimum 20% klimagassreduksjon for nye bygningsdeler, og da sammenlignet med referansebygg. Det skal gjennomføres klimagassberegninger som gir oversikt over hvor de største utslippene av klimagasser er, og hvilke tiltak som vil monne innenfor materialbruk, transport og energi. Når det gjelder klimagassberegning for materialer gjøres det i samsvar med NS 3720 metode for klimagassberegninger for bygninger. LCA-beregninger jf. 17-1 i byggeteknisk forskrift gjelder.

Bygget skal oppnå energimerke B.

Sykkelparkering skal planlegges som en synlig del av prosjektet for å gjøre det attraktivt å bruke sykkel heller enn bil.

Driftsfase:

5.16.5 Annet

Siden det er mistanke om forurensning i grunnen, jf. aktsomhetsområdet for forurenset grunn, stilles det krav til at dette skal være dokumentert senest ved søknad om igangsettingstillatelse. Ved mistanke om forurenset grunn der det skal gjøres tiltak, er det krav om en tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i henhold til forurensingsforskriftens kap.2. Denne skal være godkjent før det kan gis igangsettingstillatelse, og basere seg på miljøtekniske grunnundersøkelser.

Det skal utarbeides massebudsjett og regnskap ved uttak av masser på mer enn 150 m^3 faste masser. Det skal forelegges massebudsjett for tiltak der slikt krav inntreffer ved søknad om igangsettingstillatelse. Der slikt krav inntreffer, skal det forelegges masseregnskap før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis. Masseregnskapet skal dokumentere disponeringen av massene.

5.17 Grunnforhold

Det er ikke avdekket forhold som tilsier at planområdet vil være geoteknisk utfordrende å bygge ut ift. det tiltenkte. Området er allerede bebygd, og det er bebyggelse langs med hele Sjøgata og Storgata. Se vedlagte vurdering av områdestabiliet.

Geotekniske vurderinger ift. stabilitet skal følge søknad om igangsettingstillatelse.

5.18 Risiko- og sårbarhet

Emne	Forhold eller uønsket hendelse	Vurdering	
		Nei	Merknad
Naturgitte forhold	Er området utsatt for snø- eller steinskred?	x	
	Er området geoteknisk ustabilt/er det fare for utglidning?		Grunnforholdene må dokumenteres i byggesak (jf. bestemmelser).
	Er området utsatt for springflo/flom i sjø/vann?	x	
	Er området utsatt for flom i elv eller bekk/ lukket bekk?	x	
	Er det radon i grunnen?		Det er ikke gjennomført målinger. Fra 1.7.2010 er det lovpålagt krav om radonsperre i alle nye bygninger hvor det oppholder seg mennesker.
	Annet (spesifiser)?	x	
Infrastruktur	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer, utgjøre en risiko for området?		
	• Hendelser på veg		Mulig
	• Hendelser på jernbane	x	
	• Hendelser på sjø/vann/elv	x	
	• Hendelser i luften		Mulig
	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende virksomheter (industriforetak etc.) utgjøre en risiko for området?		
	• Utslipp av giftige gasser/væsker	x	
	• Utslipp av eksplosjonsfarlig/brennbare væsker/gasser	x	
	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området?		
	• Elektrisitet	x	
	• Teletjenester	x	
	• Vannforsyning	x	

	• Renovasjon/spillvann	x	
	Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området:		
	• Påvirkes området av magnetiske felt fra kraftlinjer?	x	
	• Er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?	x	
	Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området?		
	• Til skole/barnehage	x	
	• Til nærmiljøanlegg (idrett etc.)	x	
	• Til forretning	x	
	• Til busstopp	x	
	Brannberedskap		
	• Omfatter området spesielt farlige anlegg?	x	
	• Har området tilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?		Brannvann må dokumenteres i byggesak.
	• Har området bare en mulig adkomstrute for brannbil?		Atkomst fra alle veier rundt planområdet.
Tidligere bruk	Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomhet?		
	• Gruver: åpne sjakter, steintipper etc.	x	
	• Militære anlegg: fjellanlegg, piggtrådsperringer etc.	x	
	• Industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering	x	
	• Annet (spesifiser)		Det stilles krav om utsjekk av eventuell forurensning i grunn før igangsettingstillatelse kan gis.
Omgivelser	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?	x	
	Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)?	x	
	Annet (spesifiser)	x	
Ulovlig virksomhet	Sabotasje og terrorhandlinger		
	• Er tiltaket i seg selv et sabotasje-	x	

	/terrormål?		
	• Finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	x	

5.19 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

5.19.1 Grunnforhold

Tiltak/Bestemmelse: Før igangsettingstillatelse kan gis skal det dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til det omsøkte tiltaket.

5.19.2 Brannslukking

Tiltak/bestemmelse: Dokumentasjon på at bygget/anlegget får tilstrekkelig vann til brannslukking og til eventuelle sprinklingsanlegg skal dokumenteres før igangsettelsestillatelse kan gis.

5.19.3 Forurensning

Tiltak/bestemmelse: Det skal kartlegges hvorvidt grunnen er forurenset. Det skal utarbeides tiltaksplan for håndtering av forurensede masser der det avdekkes forurensning. Denne skal godkjennes av Bodø kommune. For øvrig gjelder generell aktsomhetsplikt ved planlagte gravearbeid.

5.20 Rekkefølgebestemmelser

Det er innarbeidet rekkefølgebestemmelser tilknyttet følgende forhold:

5.20.1 Før rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Situasjonsplan.
- Begrunnelse for material- og fargevalg.
- Avklaring av avfallsløsning.
- Overordnete planer for samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur; herunder veg, fortau, gatelys og VAO, skal være godkjent av fagmyndigheter i Bodø kommune.
- Uttalelse fra vernemyndighetene for tiltak innenfor hensynssone bevaring.

5.20.2 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge (relatert omsøkt utbygging/byggetrinn):

- Inngått avtale om bidrag til opparbeidelse av Storgata/gatetunet.
- Plan for avfallshåndtering godkjent av renovasjonsmyndighet og Bodø kommune.
- Eventuell godkjenning fra Avinor for bruk av kraner over kote +54 moh.
- Dokumentasjon ift. støy.
- Godkjent plan for håndtering av ulemper i bygge- anleggsfasen, herunder redegjørelse og plan for anleggsrigg i byggefasen.
- For bygg med tilknytningsplikt til fjernvarme, skal igangsettingstillatelse ikke gis før det er dokumentert at avtale om tilknytning med fjernvarmeleverandør er inngått. Krav om slik avtale bortfaller dersom unntak i samme paragraf kan dokumenteres.
- Dokumentasjon av grunnen i forhold til stabilitet og eventuell forurensning.
- Eventuelt massebudsjett som beskriver hvordan overskuddsmasser er planlagt deponert og håndtert.

- Samlet dokumentasjon knyttet til riving.
- Uttalelse fra vernemyndighet på detaljer som ikke er avklart til rammetillatelsen.
- Godkjente detaljplaner for samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur; herunder veg, fortau, gatelys og VAO.
- Dokumentasjon på tilstrekkelig vann til brannslukking, herunder eventuelt sprinkelanlegg.
- Teknisk infrastruktur som skal overtas til drift og vedlikehold skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

5.20.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før bebyggelse kan tas i bruk må følgende foreligge:

- Gjennomføring av nødvendige tiltak i forbindelse med grunnforhold, forurensede masser.
- Masseregnskap som dokumenterer hvor overskuddsmassene er håndtert og deponert.
- Ferdig opparbeidet teknisk infrastruktur med unntak av gatetun o_GT, iht. eventuell utbyggingsavtale og plangodkjente kommunaltekniske detaljplaner.
- Gjennomføring av nødvendige tiltak i forbindelse med grunnforhold, forurensede masser.
- Masseregnskap.
- Avbøtende tiltak ift. støy.
- Fellesområder for studenter som beskrevet i planbeskrivelsen.
- Dokumentasjon avfallsleveranser riving.

6 Konsekvensutredning

Planarbeidet er vurdert ift. §6 (herunder vedlegg I), samt §8 (herunder vedlegg II) i forskrift om konsekvensutredninger.

Ønsket transformasjon/bruk av området er i samsvar med det som er avklart i kommuneplanens arealdel og områdereguleringsplan, og bruken representerer ikke noen tiltak som i seg selv er utredningspliktig, jfr. vedlegg I og II i forskrift om konsekvensutredning.

Planarbeidet vurderes derfor å kunne gjennomføres uten krav til planprogram og konsekvensutredning.

7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

7.1 Overordnede rammer og planer

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og områdereguleringen når det gjelder arealbruk (sentrumsformål).

Det avvikes fra kommuneplanens bestemmelser om at det ikke tillattes boliger i 2. etasje mot Sjøgata.

Figur 47 viser hvor det ikke tillates boliger mot Bankgata (oransje markerte områder). Planforslaget utfordrere ikke områdeplanens sine bestemmelser.



Figur 47. Illustrasjon som viser hvor det ikke tillates boliger mot Bankgata (oransje markerte områder). Norconsult Norge AS.

Avviket ift. kommuneplanens bestemmelser knyttet til støy er redegjort for i kapittel 4.13 og 5.14.

Det er også foreslått å øke tillatt høyde på teknisk rom på tak fra 2,5 m til 3,5 m.

Kvartalet er underlagt hensynssone H810 som setter krav om felles planlegging av kvartalet. Dette kravet er ikke mulig å følge, da de øvrige gårdeierne ikke er klare/rigget for å gå i gang med utvikling av deres deler av kvartalet. Det foreslåtte planområdet ligger helt i øst av kvartalet med påstående bebyggelse som er underlagt strengt bevaringsvern. En regulering av hele kvartalet vil dermed ikke påvirke det som en kan få til innenfor planområdet, da det primært går på hvordan bygget skal bygges om innvendig for ny bruk. Delen mot Sjøgata som skal rives og erstattes med nytt tilsvarende volum vil heller ikke være avhengig av hvordan de øvrige delene av kvartalet utvikles.

Planen vurderes videre å være i tråd med Fylkesplanen for Nordlands strategier for en bærekraftig arealplanlegging og de Statlige anbefalingene for samordnet areal- og transportplanlegging med hensikt om å planlegge for redusert transportbehov (rett virksomhet på rett sted) og tilrettelegging for økt bruk av miljøvennlig transport.

7.2 Stedets karakter

Påstående bygg i planområdet er preget av forfall og manglende vedlikehold. Bygningsmassen vil bli rehabilitert/fornyet ved at det tilbakeføres til opprinnelig uttrykk, noe som vil tilføre stedets karakter et mer originalt og viktig historisk preg. Alle endringer som gjøres vil være tidstypisk og historisk forankret. Sammen med Ramsaltkvartalet og oppgraderingen av Sjøgata vil dette prosjektet være med på å løfte denne delen av byen som historisk har vært sentral i Bodø by. Prosjektets vil løfte bydelen og potensielt tilføre flere unge mennesker til sentrum og det antas at det vil skape mer aktivitet og økt byliv i denne delen av sentrum. Videre vil de publikumsrettede delene av prosjektet være med på å skape møteplasser mellom studentene/brukerne og øvrig befolkning.

7.3 Landskap

Situasjonen er mer eller mindre satt grunnet hensynet til bevaring og volumet som rives og gjenoppbygges mot Sjøgata vil få omtrent samme volum som opprinnelig, men får en ny og mer moderne fasade. Ny fasade mot Sjøgata, teknisk rom på tak og eventuell ombygging av takopplettene mot Bankgata er elementene som vil kunne gi noe endring av fjern- og nærvirkningene av området.

De samlede landskapsvirkningene vurderes uansatt å være minimal, men det hele vi representere en fornying og forskjønnelse av området sammenlignet med hvordan det fremstår i dag.

7.4 Kulturminner

Forholdet til bevaringshensynet mot Storgata og Bankgata og det at området ligger innenfor område med kulturmiljø av nasjonal interesse (NB! Registrert område) har vært et viktig tema i planarbeidet. Rammer for renoveringen er avklart gjennom planprosessen med vernemyndighetene i flere møter, jf. kapittel 4.5, 5.2.5 og 5.3.

Aktsomhets- og meldeplikt iht. kulturminneloven er innarbeidet i bestemmelsene.

7.5 Trafikale forhold

Planområdet ligger sentralt i sentrum med det meste av servicetilbud, har god kollektivdekning (nærhet til tog, buss, båt, etc.) og trafikken vil foregå til fots da det ikke tenkes etablert egne parkeringsplasser (ref. tidligere beskrivelse). Tiltaket vurderes derfor ikke ha innvirkning på omkringliggende gatenett foruten økning i antall myke trafikanter. For disse er det imidlertid gode løsninger i og rundt planområdet.

Området vil totalt sett i sammenheng med oppgraderingen av Sjøgata og etter hvert omgjøring av Storgata til gågate/gatetun forbi planområdet, bidra til en enda tryggere opplevelse og fremkommelighet for alle trafikantgrupper.

7.6 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltaket vil ikke ha økonomiske konsekvenser utover potensialet for økt skatteinngang. Gjennomføringen vil ikke berøre kommunalteknisk infrastruktur foruten istandsetting etter arbeider med tilknytning til teknisk infrastruktur.

7.7 Interessemotsetninger

I løpet av planprosessen til opprinnelig vedtatt reguleringsplan ble det avdekket interessekonflikt knyttet til bruk av bakgården. Dette ble imøtekommet ved at den midlertidige avfallshåndteringen ble flyttet fra bakgården til et avfallsrom med adkomst fra Sjøgata, samt at sykkelparkeringen ikke har adkomst fra bakgården. Med disse grepene vil tiltaket ikke belaste bakgården med trafikk og interessekonflikten ansees derfor som løst.

Det virker for øvrig som om svært mange synes dette er et godt prosjekt som de ønsker at blir noe av, og at det potensielt kan gi svært positive synergier for Bodø sentrum.

Bevaringshensynet og forholdet til støy er de to temaene som har vært krevende i planprosessen, men hvor det er jobbet frem gode rammer og avbøtende tiltak for disse slik at prosjektet vurderes å kunne gjennomføres.

7.8 Bærekraft og folkehelse

Bodø kommune har ambisiøse mål for bærekraftig utvikling av kommunen, som blant annet er nedfelt i kommuneplanens samfunnsdel.

Også fra nasjonalt hold forventes det at samfunns- og arealplanleggingen er bærekraftig. I Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023 er en av regjeringens forventninger at kommunene *legger FNs bærekraftsmål til grunn for samfunns- og arealplanleggingen*.

I 2015 vedtok FNs medlemsland 17 mål for bærekraftig utvikling frem mot 2030. Målene gjelder for alle land, og er et veikart for den globale innsatsen for en bærekraftig utvikling.

FNs bærekraftsmål er utformet med tanke på å utrydde fattigdom, bekjempe ulikheter og stoppe klimaendringer innen 2030. Bærekraftsmålene ser miljø, økonomi og sosial utvikling i sammenheng og skal legges til grunn for planarbeidet. Bærekraftig utvikling handler om å ta vare på behovene til mennesker som lever i dag, uten å ødelegge framtidige generasjoners muligheter til å dekke sine behov.



Figur 48: FNs bærekraftsmål (kilde: FN-sambandet)

I løsningene som planen åpner for er det innarbeide flere miljøtiltak som er i tråd med kommunens og regionens overordnede planer, FNs bærekraftsmål, kommunens klima- og energiplan og kommunens folkehelseplan.

Gjennomgang av de bærekraftsmål som har relevans for prosjektet/tiltaket:



- Prosjektet har fokus på å tilrettelegge for gående og syklende.
- Tomten ligger i et område som er godt utbygd med løsninger for de myke trafikantene (fortau, gang- og sykkelveier).
- Storgata vil på sikt bli omgjort til et bilfritt gatetun med innhold for uteopphold og rekreasjon.
- Det er kort avstand til holdeplass for kollektiv, marka, rekreasjonsområder, skole og andre sentrale funksjoner
- Med bakgrunn i punktene ovenfor, vil prosjektet legge til rette for redusert bilbruk til fordel for gange og sykkel og som vil bidra til økt folkehelse



- Tilbudet av studentboliger i sentrum blir større noe som kan bidra til reduksjon i utleieprisene.
- Trygge, inkluderende og lett tilgjengelige ute-/fellesområder



- Trygge, inkluderende og tilgjengelige uteområder (gatetunet)
- Differensiert bebyggelse som legger til rette for et mangfold av beboere
- Tilrettelegging for gående og syklende
- Rekreasjonsområder (gatetunet)
- Trafikksikre løsninger for gående og syklende



- Gjenbruk/ombruk av eksisterende bebyggelse.



- Vil kunne bidra til å bremse klimaendringene med tanke på gjenbruk/ombruk av eksisterende bebyggelse.
- Området ligger i sentrum og det er kort vei til alle fasiliteter som vil bidra til å redusere transportbehov, klimagassutslipp og bidra ift. ønsket/målsettingen om kompakt by- og tettstedsutvikling.

I tilknytning til folkehelseplanen til Bodø kommune legger planforslaget til rette for:

- Gode møteplasser i prosjektet og gjennom bidrag til opparbeidelse av Storgata.
- Trygge, inkluderende og vakre omgivelser gir grunnlag for trivsel og er helseforebyggende.
- Planen legger til rette for god arkitektur. God arkitektur ivaretar menneskers behov for fungerende, trygge og vakre omgivelser. Omgivelser som er trivelige og er tilpasset alle er helsefremmende, og gir grunnlag for god psykisk og fysisk helse.

7.9 Avveininger av virkninger

Studentboliger i sentrum vil gi studentene større muligheter til å engasjere seg i både arbeidsplasser, utesteder og vil derigjennom bidra til mer aktivitet og liv i sentrum. Området vil få en generell standardheving. Øvrig bruk vil også bidra økt aktivitet og liv i sentrum.

Området ligger i sentrum og det er kort vei til alle fasiliteter som vil bidra til å redusere transportbehov, klimagassutslipp og bidra ift. ønsket/målsettingen om kompakt by- og tettstedsutvikling. Dette også i tråd av at eksisterende bygningsmasse ikke vil bli revet, men vil bli tatt vare på og ombygd. Prosjektet vil være med på å stimulere til økt aktivitet i sentrum og vurderes å gi et godt tilskudd i bybildet. Det kan bli flere boliger i sentrum og byen tilføres flere unge mennesker. Tiltaket vil virke som en katalysator for den videre utviklingen av området for Storgatakvartalene.

Det er ikke avdekket noen konsekvenser eller større utfordringer med å legge til muligheten for kontor, tjenesteyting i stort, hotell/overnatting og bevertning i tillegg til det reguleringsplanen allerede åpner opp for. Ulik bruk vil selvsagt generere forskjellig omfang av trafikk/aktivitet til bygget, men området ligger i Bodø sentrum med robuste veisystemer for bil- og gange i umiddelbar nærhet. Dette blir ytterliggere forbedret når prosjektet med utbedring av Sjøgata er sluttført. Prosjektet etableres uten egen bilparkering uavhengig av bruk, men sykkelparkering løses innenfor planområdet iht. kravene til Bodø kommune (redusert krav ved utnyttelse til studentboliger). 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.

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 vurderinger som er gjort i planbeskrivelsen med tilhørende utredninger vil planforslaget etter forslagstillers vurdering i liten grad medføre negative konsekvenser for miljø og samfunn. Planforslaget vurderes å skape flere arbeidsplasser, bidra positivt i byutviklingen og videre gi økte inntekter for kommunen