Vedtak om begrenset høring av forslag til endring av planID 1265 - detaljregulering for Nerbyen , kvartal 98- felt B13

Leder for Plan og mobilitet har etter delegasjon gitt i samsvar med Bodø kommunes delegasjonsreglement behandlet påfølgende sak og fattet slikt vedtak:

Vedtak
Leder for Plan og mobilitet vedtar å sende forslag til endring av reguleringsplan for Nerbyen, Kvartal 98- felt B13, Sentrum ut til begrenset høring. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.

Hva aktualiserer saken?

Norske Barnehagers Landsforbund (PBL) og deres datterselskaper har behov for mer plass til sine virksomheter. Tiltakshaver ønsker å utvide sin bygningsmasse for å svare på behovet. Det er vurdert flere alternativer.

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 har Norconsult Norge AS, på vegne av PBL Huset AS fremmet en søknad om endringer etter enklere prosess for reguleringsplan for Nerbyen, Kvartal 98- Felt B13. Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i Bodø bystyre den 17.02.2011 i sak 2011/18.

I søknaden søkes det å legge til rette for et påbygg av deler av bygget. Det er behov for å øke maks tillat BRA og maks tillat byggehøyde.

Saksopplysninger

På vegne av PBL har Norconsult Norge AS fremmet en søknad om endring av reguleringsplan etter enklere prosess for reguleringsplan for Nerbyen, Kvartal 98- Felt B13. Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i Bodø Bystyre den 17.02.2011 i sak 2011/18.

Hensikt med planarbeidet

Leietakerne, hovedsakelig PBL og deres datterselskaper har behov for mer plass til sine virksomheter. I den forbindelse har PBL Huset AS vurdert ulike alternativer for utvidelse av bygningsmassen. Det er behovet for flere kontorplasser som er utløsende for søknaden om planendring. Alternativet for tiltakshaver er å leie arealer andre plasser i byen. Dette ansees som lite hensiktsmessig da det er et essensielt behov for virksomheten at de ansatte sitter samlet.

Hensikten med planendringen er å justere den tillatte byggehøyden i reguleringsplanen slik at sørfløyen på bygget kan bygges på med inntil to etasjer. Endringen medfører også at det vil være behov for å øke tillatt maks bruksareal (BRA).

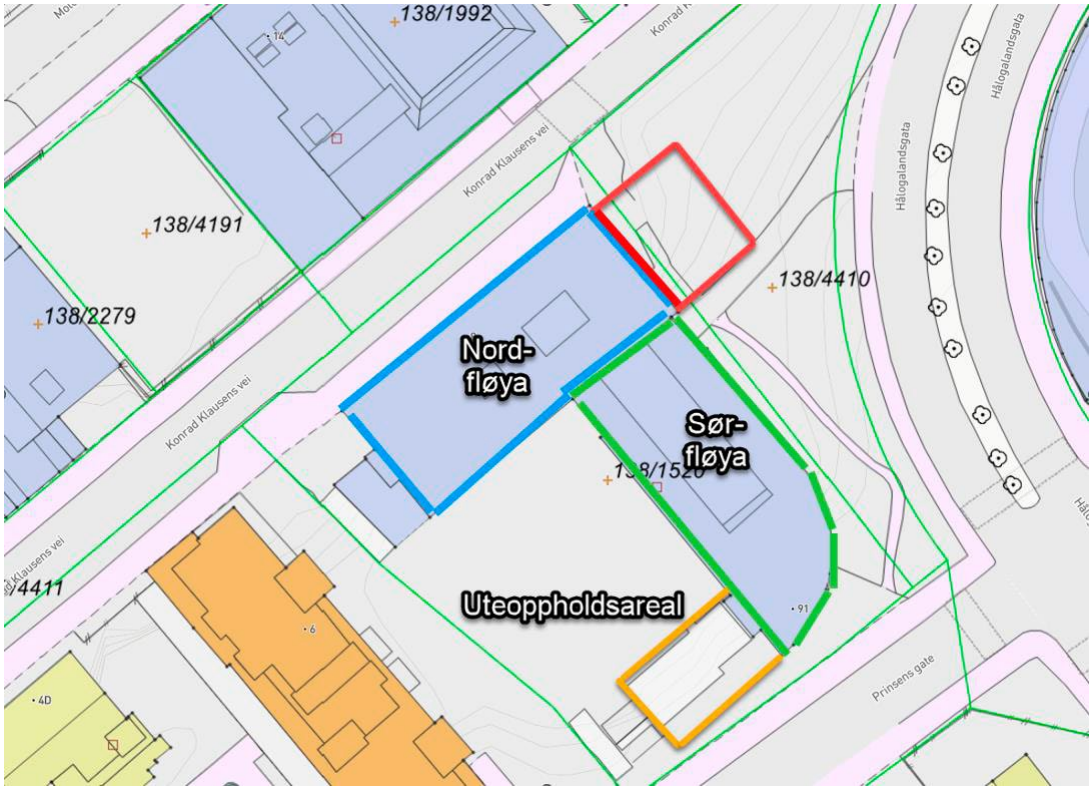
Prosess

Det er i prosessen frem mot denne søknaden vært avhold arbeidsmøter med planmyndigheten og kulturminneminnemyndigheten i Bodø kommune, samt kulturminnemyndigheten hos Nordland fylkeskommune.

Alternativer

Før tiltakshaver har konkludert med ønsket løsning er det gjennomført en alternativvurdering hvor fire alternativer er vurdert (figur 1):

- Alternativ 1 – Påbygg i høyden på nordfløyen (blå markering)
- Alternativ 2 – Utvidelse av nordfløyen mot øst (rød markering)
- Alternativ 3 – Bygging av ny fløy langs Prinsens gate (gul markering)
- Alternativ 4 – Påbygg med to etasjer på deler av sørfløyen (grønn omramming)



Figur 1: Figuren viser eksisterende bygg. De ulike omrammingene viser alternativer som er vurdert.

Alternativ 1 er fra planlegger vurdert som uaktuelt grunnet at påbygg av denne fløyen vil medføre store overskridelser i kapasitetsutnyttelsen til knutepunktforbindelsene til de prefabrikkerte betongelementene. Dersom bygget skal bygges på her vil det kreve omfattende konstruktive tiltak over flere etasjer.

Alternativ 2 er vurdert som ikke mulig da forslagsstiller ikke er eier av eiendommen. En begrensende faktor er at en sentral siktakse som går gjennom eiendommen. Dette begrenser hvor høyt det er mulig å bygge på den aktuelle eiendommen.

Alternativ 3 må bebygges over to nivåer med parkeringsgarasje som ikke vil tåle påbyggingen. Bæring må trolig etableres fra grunnen av. Dette vil redusere parkeringsarealene i garasjen. Å

knytte denne fløyen sammen med eksisterende vil kreve betydelig areal og redusere antall kontorplasser i begge bygg. Resultatet er minimal netto effekt på utnyttbart areal. Løsningen vil gå på bekostning av kvalitetene til dagens bygg og forringe muligheten for utvikling og bruken av uterommet ved at solforholdene til uteområdet vil bli betydelig redusert. Utfra byggets bruk vil ikke løsningen og god nok intern kommunikasjon. Planlegger vurderer at løsningen vil være mer inngripende mot Svenskbyen sammenliknet med de andre alternativene, samt at det er alternativet som vil ha mest uheldige konsekvenser med hensyn til lysforhold og utsikt for de boligene i Byparken som henvender seg mot øst.

Alternativ 4 beskriver påbygg av sørfløyen på to etasjer. Det er avdekket et potensiale for dette som kan gjennomføres med mindre lokale inngrep i eksisterende konstruksjoner. Det foreslås en avtrapping mot Prinsens gate og Svenskbyen for å imøtekomme bestemmelsen i gjeldende reguleringsplan. For heishus/trappehus vil det ikke være mulig å trappe dette ned, da denne situasjonen er fastlåst i bygget slik det er i dag.

I alternativet foreslås den øverste etasjen detaljert med et lett og transparent utrykk mot øst. Dette for å gjøre det totale bygningsvolumet så lite dominerende som mulig mot Kvartal 99, Hålogalandsgata og Prinsens gate.

Planleggers vurderer alternativ 4 som det beste alternativet med følgende begrunnelser:

- De kvalitetene som ligger i bygget, blir best ivaretatt gjennom dette alternativet. Dette gjelder spesielt lysforhold og utsikt fra kontorene som i dag vender mot sør i nordfløyen og mot vest i sørfløyen.
- Gårdsrommet beholdes og kan videreutvikles for å bedre miljøet for byggets brukere og for omgivelsene.
- Løsningen sikrer optimal intern kommunikasjon for de ansatte i bygget.
- Løsningen berører i svært liten grad dagens bruksareal og gir tilstrekkelig med nytt areal.
- Gir stor fleksibilitet ved endring i den interne organiseringen i bygget.
- Løsningen innebærer minimale inngrep i den eksisterende bygningsstrukturen ved etablering av bæring for ny struktur.

Konkrete forhold som er vurdert av forslagsstiller

Vind

Det er utført en kvantitativ vindanalyse for å kartlegge vindkomfort og vindrelatert sikkerhet i forbindelse med den ønskede utvidelsen (alt. 4).

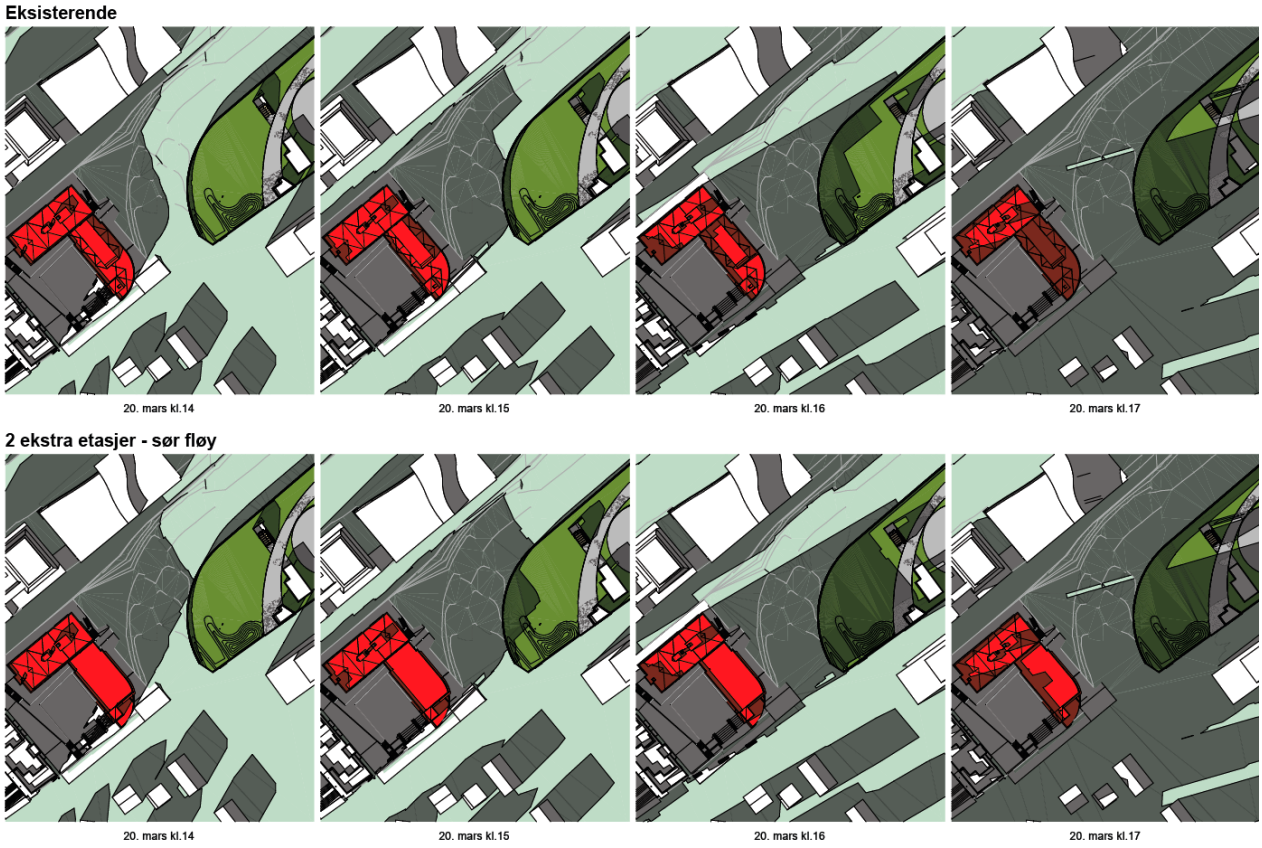
Utvidelsen av bygget vurderes ikke å medføre uakseptable endringer når det gjelder vindforhold eller vindrelatert sikkerhet. Analysene viser at endringene hovedsakelig er marginale og at området fortsatt vil tilfredsstille gjeldende komfort- og sikkerhetskrav. Eventuelle lokale justeringer i vindkomfort og sikkerhetsklasse vurderes som håndterbare, og påbygget kan således realiseres uten at det oppstår vesentlige ulemper knyttet til vind.

Sol/skygge

Det er utarbeidet sol- skyggediagrammer for foretrukket alternativ (alt. 4).

Ved lav solvinkel (tidlig på våren og sent på høsten) vil tiltaket føre til større skyggekast inn i parken i KV99 enn dagens situasjon. Dette vil avta relativt tidlig i løpet av våren og gir ingen

skyggevirkninger i løpet av sommerhalvåret. I illustrasjonen under vises forholdene den 20. mars klokken 14, 15, 16 og 17 for eksisterende situasjon og med påbygg av to etasjer. En kan der også se at det er begrenset tidsrom (mellom 15-16) av døgnet hvor påbygget vil gi større skyggevirkning. Etter dette er det eksisterende bygningsvolum som gir skygge på parken.



Parkering

Bygget har i dag overdekning av parkeringsplasser opp mot hva brukerne i bygget selv trenger og leier i dag derfor ut parkering til andre virksomheter i kvartalet.

Kommuneplanens arealdel har null som minimumskrav for området. Slik sett utløser ikke påbygget krav til opparbeiding av flere bilparkeringsplasser. Bygget har god dekning mht. sykkelparkering både utvendig og innvendig.

Med bakgrunn i vedtak fra departementet krever kommunen ved planendringer at det legges inn bestemmelser om parkering siden gjeldende plan kun henviser til kravene i kommuneplanens arealdel. Det er derfor lagt inn bestemmelser i tråd med dagens situasjon hvor det åpnes for at de parkeringsplasser som overgår maksimumskravet kan leies ut til tilliggende eiendommer.

Behovet for endringer i reguleringsplanen

Endringer i plankartet

I gjeldende reguleringsplan er maksimal byggehøyde for nordfløya satt til kote + 33. maksimal byggehøyde for sørfløyen er satt til kote + 27. Dersom takene utformes med flate tak er det fastsatt at det tillates takoppbygg for nødvendige heisbygg og tekniske installasjoner eller trapperom over disse høydene. Disse er begrenset til inntil tre meter over regulert gesimshøyde.

For å kunne hjemle et påbygg på to etasjer av sørfløyen er det behov for å øke tillatt byggehøyde fra kote + 27 til kote + 33 på deler av sørfløyen. Byggehøyden mot Prinsens gate opprettholdes for å holde videreføre nedtrappingen som er hjemlet i gjeldende plan. I søknaden foreslås det å begrense tillatte elementer over byggehøyden på sørfløya ved at det ikke tillates selvstendige tekniske rom over kote + 33. Dette for å dempe det visuelle inntrykket.

Behov for endringer i bestemmelser

Det vil også være behov for å øke maks tillat bruksareal fra 6700 kvm til 7650 kvm. Dette betyr en økning på inntil 950 kvm. BRA.

Videre foreslås det endringer i følgende bestemmelser;

- 2.1 (fasader og utforming)
- 2.2 (byggehøyder)
- 2.5 (parkering)
- 3.1 (område for forretning/kontor)
- 3.2 (område for uteoppholdsareal
- 6 (rekkefølgebestemmelser)

Detaljer om endringene er tilgjengelig i søknaden og endringer i bestemmelsene er vist med gul markering i vedlegg.

Vurdering

I søknaden er det gjort rede for fire alternativer hvor alternativ 1 – påbygg på nordfløyen i realiteten ikke er ønskelig og gå videre med fra tiltakshaver sin side. Det samme gjelder arealet mot øst (alt. 2), da tiltakshaver ikke eier arealet og potensialet er begrenset på grunn av restriksjoner på byggehøyder. Plan og mobilitet er enig i disse vurderingene.

Alternativ 3 – Plan og mobilitet er enig i de vurderingene som gjort av planlegger. Spesielt legges det vekt på at kvaliteten på utearealet vil bli dårligere og at det vil redusere kvaliteten på boligene som vender mot PBL-bygget ved at man får bebyggelse nærmere enn i dag og gaten vil kunne oppleves trangere.

Alternativ 4 er det alternativet som samlet sett vurderes som det beste av alternativene. Samlet sett er det vurdert at det er et bra alternativ å utvide eksisterende bygningsmasse som allerede er bebygget. Virksomheten er i tråd med ABC-prinsippet med rett virksomhet på rett plass da tiltaket er arbeidsplassintensivt i og ligger i sentrumsområde.

Endringen vurderes ikke å gi noen vesentlig virkning for omgivelsene med unntak av skyggeeffekt på parken i KV99. Dette er dog så begrenset at det vurderes som akseptabelt.

Plan og mobilitet vurderer også at det er en forutsetning at utearealet etableres i tråd med godkjent utomhusplan slik at kvalitetene på utearealet er i tråd med det som var intensjonen i den opprinnelige reguleringsplanen. Ved flere brukere av bygget blir det enda viktigere at uterommene opparbeides på en slik måte at de oppfordrer og inviterer til bruk.

Plan og mobilitet er også enig i de grepene som gjøres ved å oppdatere plankartet i tråd med den faktiske situasjonen. Dette gjelder justering av gangtrase, fjerning av avkjørselspiler mot Prinsens gate og å fjerne parkeringsplass som ikke er og heller ikke vil bli etablert.

Fylkeskommunen har i brev datert 27.06.2025 kommet med følgende tilbakemelding til søknaden og vurderte alternativer:

«*Fylkeskommunen viser til gjennomførte befaring og møte 30.01. 2025 og 12.05.2025. Fylkeskommunen har bedt om alternative løsningsforslag for er tilbygg. Det foreligger fire alternativer. Tiltakshaver ønsker å gå videre med alternativ fire som medfører et tilbygg i høyden på byggets sørfløy. Det foreligger også en begrunnelse for ønsket løsning. Med bakgrunn i dette vurderer fylkeskommunen som kulturminnemyndighet at en reguleringsendring i tråd med oversendte løsning kan aksepteres.*»

Anbefaling

Planendringen vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen som helhet, holde seg innenfor hovedrammene og ikke gå utover viktige natur- og friluftsområder. Leder Plan og mobilitet vurderer at planendringene kan gjøres innenfor rammene av en enklere prosess og kan sendes på begrenset høring.

Thomas Schulzki
Fungerende leder
Plan og mobilitet

Saksbehandler: Stian Aase og Mats Marthinussen

Vedlegg:

1	Søknad om endring
2	Plankart Kvartal 98 felt B13-A3-L
3	Planbestemmelser PBL revidert
4	Gjeldende plankart
5	Gjeldende Planbestemmelser, datert 12.01.2011
6	52403527 - CFD01 - CFD Vindanalyse PBL-huset
7	Perspektiv 1-1
8	Perspektiv 2-1
9	Perspektiv 3-1
10	Perspektiv 4-1
11	Sol skygge 20 april
12	Sol skygge 20 mars
13	Uttalelse fra NFK