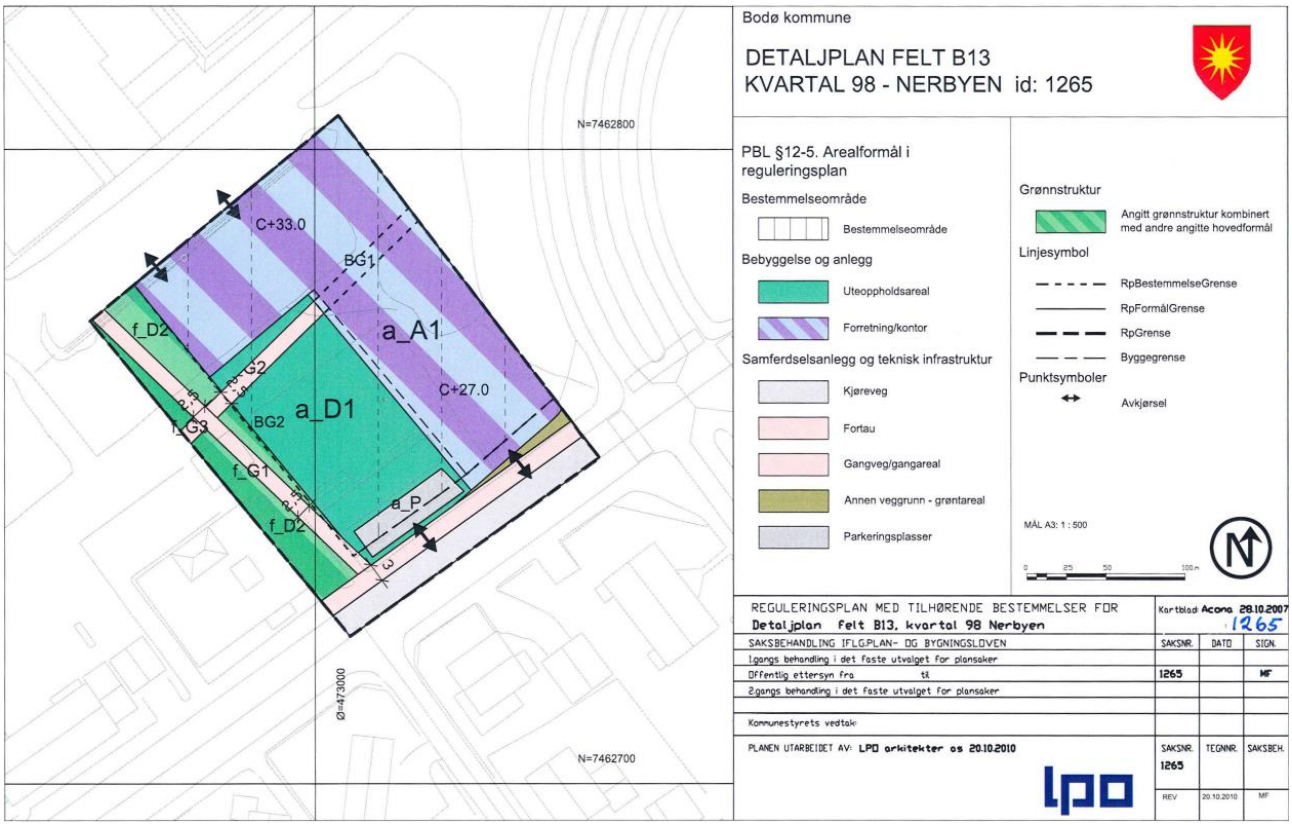
Norconsult

Bodø kommune v/Arealplan
Pb. 319
8001 Bodø

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	/brev_Søknad om endring detaljregulering Nerbyen Kvartal 98.docx	2025-09-10

▸ Søknad om endring av reguleringsplan Nerbyen, kvartal 98- felt B13, planID 1265

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-14 søkes det om endringer i reguleringsplan for Nerbyen, kvartal 98- felt B13, planID 1265 etter forenklet prosess, se fig. 1. Planen ble vedtatt i Bodø bystyre den 17.02.2011 i sak. 2011/18.



Figur 1. Gjeldende reguleringsplan for Nerbyen, kvartal 98-felt B13, planID 1265.

Endringsforslaget er utarbeidet av Norconsult Norge AS på vegne av PBL Huset AS.

1. Hensikten/bakgrunnen for endringen

Leietakerne, hovedsakelig PBL (Private Barnehagers Landsforbund) og deres datterselskaper, har behov for mer plass til sine virksomheter (kontorplasser). I den forbindelse har PBL Huset AS som huseier, vurdert ulike muligheter for utvidelse av bygningsmassen lokalisert i krysset Prinsens gate x Hålogalandsgate.

Dagens bygg er L-formet, hvor langsiden vender mot Hålogalandsgata (sørfløyen) og kortsiden mot Konrad Klausens vei (nordfløyen), se Figur 2. Bygget har syv synlige etasjer mot Konrad Klausens vei, fire synlige etasjer mot Hålogalandsgata og tre synlige etasjer mot Prinsens gate. Over disse etasjene er det bygget tekniske rom. Høydeforskjellen mellom Prinsens gate og Konrad Klausens vei tilsvarer cirka to etasjer.



Figur 2. Bilde sett mot vest. Kilde: Google Earth, 2024.

Hensikten med planendringen er å justere den tillatte byggehøyden i den vedtatte reguleringsplanen, slik at sørfløyen på bygget til PBL Huset AS kan utvides med inntil to etasjer. Dette vil gi sørfløyen samme høyde som nordfløyen. Endringen medfører også behov for å øke det tillatte maksimale bruksarealet.

2. Prosess

I løpet av prosessen har vi hatt flere arbeidsmøter med arealplan og kulturminnemyndighetene i Bodø kommune og kulturminnemyndigheten hos Nordland fylkeskommune.

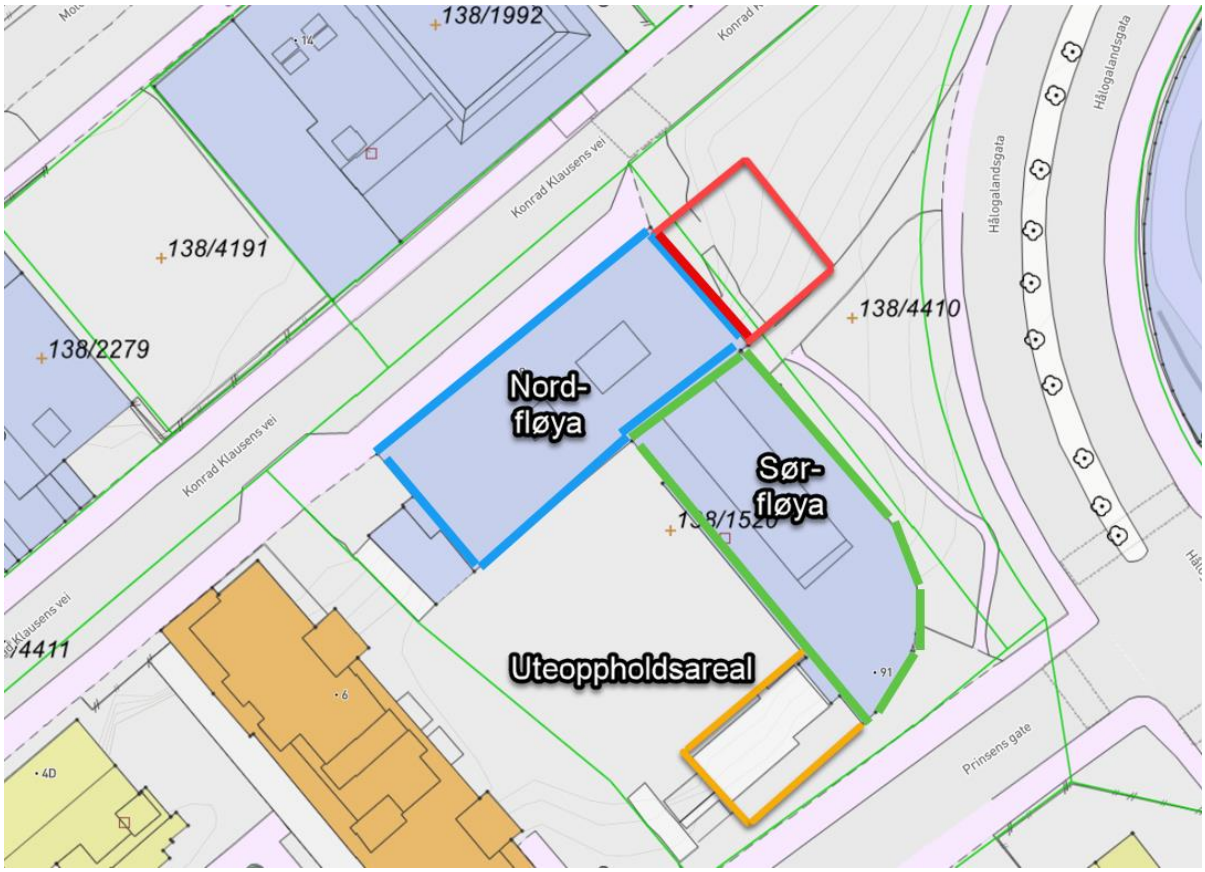
Fylkeskommunen har i brev datert 27.06.2025 kommet med følgende tilbakemelding til søknaden og vurderte alternativer:

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

3. Alternativer

Før det ble konkludert med at forslagsstiller ønsket å gå for en påbygging i høyden på sørfløyen (alternativ 4), har følgende alternativer vært vurdert, se også Figur 3:

- Alternativ 1: Påbygg i høyden på nordfløyen (blå omramming).
- Alternativ 2: Utvidelse av nordfløyen mot øst og inn på gnr. 138 bnr. 4410 (rød omramming).
- Alternativ 3: Bygging av ny fløy mot langs med Prinsens gate (gul omramming).
- Alternativ 4: Påbygg i høyden på sørfløyen (grønn omramming)- den ønskede løsningen.



Figur 3. Illustrasjon av utbyggingsalternativer som har vært vurdert.

Nærmere om alternativ 1- påbygg på nordfløyen

Bygningsteknisk fagkyndig har vært engasjert til å vurdere eksisterende bygg for å avdekke om bygget tåler å bli bygd på.

I vurderingen er det funnet at nordfløyen er fult ut utnyttet i dagens situasjon, og at påbygg på denne fløyen vil medføre store overskridelser i kapasitetsutnyttelsen til knutepunktforbindelsene til de prefabrikkerte betongelementene. Om bygget skal påbygges, krever det omfattende konstruktive tiltak over flere etasjer. I tillegg er det avdekket usikkerhet knyttet til manglende grunnlag/armeringstegninger for fundamenteringen. Oppsummert så vurderes påbygg på nord-fløya ikke konstruktivt hensiktsmessig alle forhold tatt i betraktning.

Nærmere om alternativ 2- utvidelse av nordfløyen mot øst og inn på gnr. 138 bnr. 4410

Utvidelse av nordfløyen mot øst er ikke mulig da forslagsstiller ikke eier denne eiendommen (gnr. 138 bnr. 4410). En sentral siktakse gjennom eiendommen (siktakse fra Hålogalandsgata) begrenser også hvor mye og hvor høyt det kan bygges her (maks byggehøyde 6 m). Forslagsstiller er også kjent med at eieren har egne planer for bruk av eiendommen.

Nærmere om alternativ 3- bygging av ny fløy langs med Prinsens gate

I figurene under er bygging av ny fløy langs med Prinsens gate visualisert fra ulike ståsted (volumstudie uten detaljering). Illustrasjonene følger også vedlagt i større format.



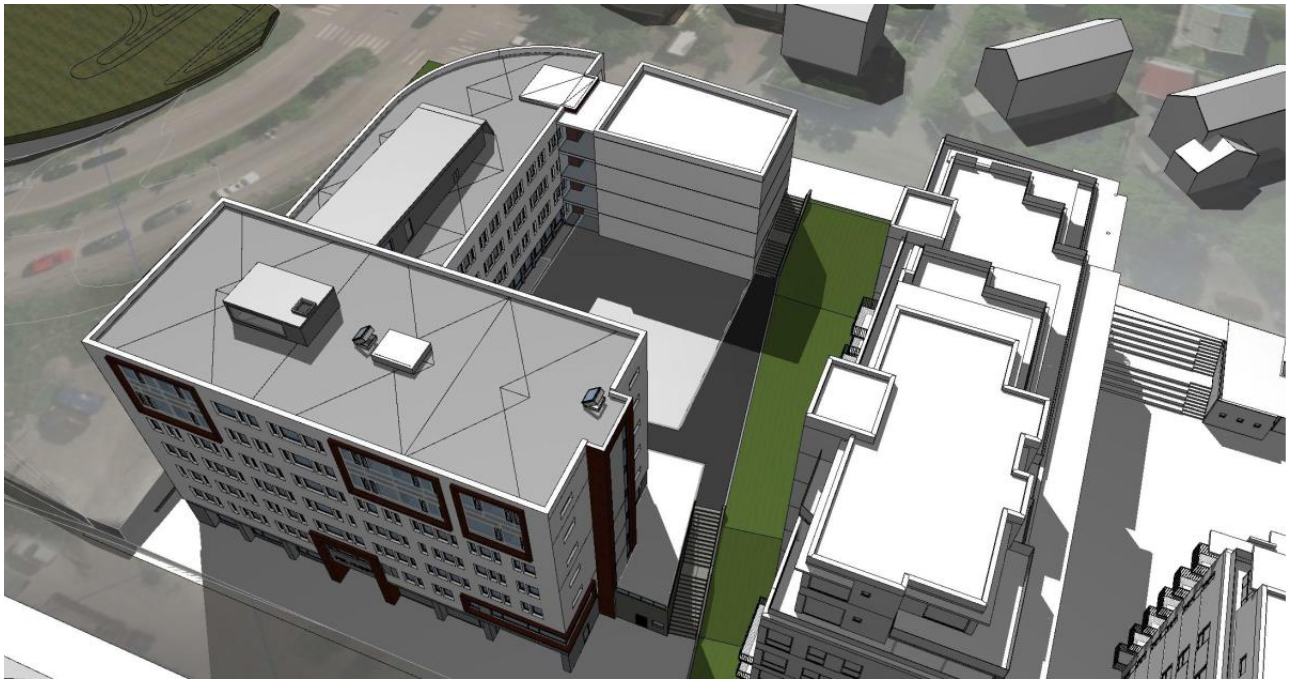
Figur 4. Illustrasjon (fugleperspektiv) fra Hålogalandsgata sett mot nordvest. Kilde: Norconsult Norge AS.



Figur 5. Illustrasjon fra Hålogalandsgata sett mot nordvest. Kilde: Norconsult Norge AS.



Figur 6. Illustrasjon (fugleperspektiv) sett fra Svenskebyen mot nord. Kilde: Norconsult Norge AS.



Figur 7. Fugleperspektiv sett mot sørøst. Kilde: Norconsult Norge AS.



Figur 8. Fugleperspektiv sett mot sør. Kilde: Norconsult Norge AS.

Alternativet er ikke ønskelig av følgende grunner:

- Fløyen må bygges på to nivåer med parkeringsgarasje som ikke tåler påbygningen. Bæringen må trolig etableres fra grunnen av, noe som vil redusere garasje-/parkeringsarealene.
- Å knytte den nye fløyen sammen med den eksisterende fløyen mot sør vil kreve betydelig areal og redusere antall kontorplasser i begge bygg. Dette resulterer i minimal netto effekt på utnyttbart areal.
- Løsningen rokker med mange av de kvalitetene som utformingen av dagens L-bygg har, og vil ødelegge muligheten for utviklingen og bruken av uterommet med amfiet mot Byparken og Prinsens gate.
- Avstanden mellom bygningene blir redusert, og solforholdene i utendørsområdene blir betydelig dårligere.
- Ut fra byggets bruk i dag og de langsiktige leieavtalene, vil løsningen ikke gi god nok intern kommunikasjon og fleksibilitet for brukerne.
- Løsningen vurderes som mer inngripende mot Svenskbyen sammenlignet med det foretrukne alternativet (alternativ 4).
- Det vil ha uheldige konsekvenser for boligene i Byparken i vest med hensyn til lysforhold og utsikt. Flere leiligheter i Byparken kan oppleves som mer inneklemt.

Nærmere om alternativ 4- påbygg på sørfløyen

For sørfløyen er det avdekket potensiale for påbygg i to etasjer med mindre lokale inngrep i eksisterende konstruksjoner for å ivareta den økte horisontallasten. De nødvendige konstruktive forsterkninger som vil være nødvendig er betydelig mindre omfattende enn hva påbygg på nordfløyen vil medføre.

I figurene under er ønsket påbygg på sør-fløya visualisert fra ulike ståsted. Som det fremgår av illustrasjonene foreslås det en avtrapping mot Prinsens gate og Svenskebyen for å imøtekomme bestemmelsen i gjeldende reguleringsplan om nedtrapping. Eksisterende trapp/heissjakt kan ikke realiseres i henhold til dette prinsippet, da denne situasjonen er fastlåst slik bygget er bygd i dag, og behovet for tilkomst til de ekstra etasjene.

Den øverste etasje foreslås detaljert med et lett og transparent uttrykk for å gjøre det totale bygningsvolumet så lite dominerende som mulig mot parken i Kvartal 99, Hålogalandsgata og Prinsens gate. Med dette menes mest mulig glassmateriale og en materialmessig kontrast i forhold til underliggende stenkledning. Arkitektillustrasjonene følger også vedlagt i større format.



Figur 9. Illustrasjon fra Hålogalandsgata sett mot vest. Kilde: Norconsult Norge AS.



Figur 10. Illustrasjon fra Prinsens gate ved fylkesbygget sett mot vest. Kilde: Norconsult Norge AS.



Figur 11. Illustrasjon fra Hålogalandsgata sett mot nord. Kilde: Norconsult Norge AS.



Figur 12. Illustrasjon fra Prinsens gate sett mot nordøst. Kilde: Norconsult Norge AS.

Grunner til at dette alternativet vurderes som det beste alternativet for en utbygging/påbygning av PBL-huset:

- De kvalitetene som ligger i bygget for brukerne blir best ivaretatt med 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 utvikles ytterligere for å forbedre miljøet både for byggets brukere og omgivelsene.
- Løsningen sikrer optimal intern kommunikasjon for de ansatte i bygget.
- Løsningen berører i svært liten grad dagens bruksareal og gir nok nytt areal.
- Gir stor fleksibilitet ved endring i den interne organiseringen i bygget.
- Denne løsningen innebærer minimale inngrep i den eksisterende bygningsstrukturen ved etablering av bæring for ny konstruksjon.

4. Nærmere om behovet for endringer i gjeldende reguleringsplan

Som nevnt i innledningen så har PBL-Huset AS vokst ut av sine lokaler og har behov for flere kontorplasser. Alternativet er å leie arealer andre steder, men det er lite hensiktsmessig da behovet for å sitte samlet er essensielt for deres virksomhet.

I gjeldende reguleringsplan er maksimal byggehøyde for nordfløya satt til kote + 33 og til kote +27 for sørfløya. Dersom takene utformes med flatt tak (noe de er), er det fastsatt at det tillates takoppbygg for nødvendige heisbygg og tekniske installasjoner eller trapperom over disse høydene. Elementene er begrenset til 3 meter over regulert gesimshøyde.

For å kunne hjemle påbygg i 2 etasjer på sør-fløya er det behov for å øke tillatt byggehøyde fra kote +27 til kote +33 for deler av fløya. Byggehøyden nærmest Prinsensgate opprettholdes med kote + 27 for å ivareta nedtrapping som det bærende prinsipp i hvordan bebyggelsen skal møte den vernede bebyggelsen i Svenskebyen, ref. gjeldende reguleringsplan. Eksisterende trapp/heissjakt kan ikke realiseres i henhold til dette prinsippet, da denne situasjonen er fastlåst slik bygget er bygd i dag, og behovet for tilkomst til de ekstra etasjene. Det foreslås å begrense tillatte elementer over byggehøydene til sør-fløya, ved at det ikke tillates selvstendige tekniske rom over kote +33, for å dempe det visuelle utrykket.

Det er også behov for å øke maksimalt tillatt bruksareal fra 6.700 m^2 til 7.650 m^2. Dvs. en økning på inntil 950 m^2 BRA.

Det foreslås endringer i bestemmelse 2.1 (fasader og utforming), 2.2 (byggehøyder), 2.5 (parkering), 3.1 (område for forretning/kontor), 3.2 (område for uteoppholdsareal) og 6 (rekkefølgebestemmelser). Disse er klipt ut og limt inn nedenfor hvor endringene er markert med gult.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Fasader og utforming
Bygningene skal gis god utforming med høy arkitektonisk kvalitet. De skal gjenspeile dagens bygningsteknologi, arkitektur og utføres med materialer av god kvalitet og med høy håndverksmessig standard.
Det tillates etablert takterrasser innenfor planområdet.

Øverste etasje på sør-fløya innenfor felt F/K1 skal detaljeres med et lett og transparent uttrykk i den hensikt å gjøre bygningsvolumet minst mulig dominerende mot parken i Kvartal 99, Hålogalandsgata og Prinsens gate.

Rekkverk for takterrasser skal trekkes min. 1 m inn fra gesims dersom overkant rekkverk er høyere enn regulert gesimshøyde. Fasader mot gate, der funksjonen er forretning skal være åpne med glass som hovedmateriale.

Det kan etableres baldakiner over fortau for skjerming av fortausareal. Baldakinene skal i størst mulig grad tilpasses øvrig fasade og skal etableres minimum 4 meter over fremtidig gatenivå. Det tillates ikke at baldakiner understøttes på bakkenivå.

2.2 Byggehøyder
Bebyggelsens høyder er angitt med maks. gesimshøyder på plankartet.

Dersom bebyggelsen utformes med flate tak, tillates takoppbygg for nødvendige heisoppbygg og tekniske installasjoner (inntak/avkast/snøfelle, o.l) eller trapperom, begrenset til 3 meter over regulert gesimshøyde.
Takoppbygg skal ikke overstige 15 % av total takflate. For sør-fløya innenfor felt F/K1 tillates det ikke tekniske rom over de angitte høydene.

Bebyggelsen skal ha varierte høyder og trappes ned innen angitte maks. høyder mot Prinsens gate og Svenskebyen.

2.5 Parkering

Det kan etableres minimum 0 til maksimalt 0,8 parkeringsplasser for bil pr. 100 m^2 BRA. Parkeringsplasser over makskravet kan leies ut til tilliggende eiendommer. Det er krav om 2 sykkelparkeringsplasser pr 100 m2 BRA.

- Minst 5 % av plassene skal avsettes for funksjonshemmede.
- Det skal tilrettelegges for el-biler på minst 5 % av plassene.
- Garasjeanleggene skal ha tilstrekkelig takhøyde for kassebiler, minimum 2,20 meter (netto høyde).
- Nye parkeringsplasser for sykkel skal etableres innendørs eller ved oppføring av sikkert sykkelstativ med gode låsemuligheter.

Parkering for bebyggelsen skal ordnes innen byggefeltets eget anlegg under terreng. Det tillates 2 plan under terreng.

3.1 Områder for forretning, kontor (Felt F/K1)

Det kan oppføres samlet bebyggelse innen Felt F/K1 med maks 7.650 m2 BRA. I området tillates innpasset kontorer og forretninger.
Vareleveranse til virksomhetene tillates mot Konrad Klausens gate og Prinsens gate. Mot Prinsens gate tillates det sykkelparkering på terreng.

Det tillates parkeringsanlegg under terreng i inntil to plan innenfor regulert byggegrense.

3.2 Område for uteoppholdsareal (Felt UTE)
Felt UTE1 skal være et attraktivt felles uteareal for felt B13, med vegetasjon, og oppholdsarealer, som del av helhetlig grønnstruktur i kvartal 98.
Det tillates enkle installasjoner for opphold, og utemøbler av god kvalitet tilpasset områdets helhetlige uttrykk. Det skal anlegges attraktive og funksjonelle grønne soner med vegetasjon og beplantning innen deler av felt UTE1. Det tillates sykkelparkering innenfor feltet.
Det stilles krav til utomhusplan. (ref. pkt. om rekkefølgebestemmelser).
Det tillates parkeringsanlegg under terreng i inntil to plan innenfor regulert byggegrense.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Rekkefølgebestemmelse 6.1, 6.2, 6.3, 6.5, 6.6 og 6.9 er ikke aktuell for tiltak med påbygg på sør-fløya med inntil to etasjer.

Plankartet er oppdatert til siste gjeldende versjon av sosi-standarden (4.5.2) og der ny og økt høyde for deler av fløya mot sør er ført på.

5. Vind

Det er utført en kvantitativ vindanalyse for å kartlegge vindkomfort og vindrelatert sikkerhet i forbindelse med ønsket utvidelse iht. alternativ 4. Rapport fra analysen følger vedlagt. Analysen er basert på 3D CFD-simuleringer (Computational Fluid Dynamics) av området, med beregning av vindforsterkning for ulike vindretninger og statistisk behandling av resultatene ved bruk av lokale meteorologiske data.

Det er gjort simuleringer både av eksisterende bygningsmasse og av planlagt utvidelse av bygningsmassen (alternativ 4). Analysen viser at vindforholdene i og rundt planområdet endrer seg i liten grad som følge av utvidelsen av bygget.

Tabellen nedenfor gjengir Lawsons kriterier for vindkomfort.

Timemidlet vindhastighet i kroppshøyde 95 % av året	Komfort-klasse	Aktivitet	Områdebeskrivelse
< 2 m/s	A	Sitte – lange opphold	Veldig god komfort - steder for lange stillesittende opphold som *balkonger* eller *uteservering*.
2 – 4 m/s	B	Sitte	God komfort - steder for stillesittende bruk som er behagelig store deler av året. *Park, fellesområder, sittegrupper.*
4 – 6 m/s	C	Stå	Akseptabel komfort for stående – steder der man er i ro, men befinner seg relativt kort tid. *Inngangspartier, holdeplasser.*
6 – 8 m/s	D	Gå	Akseptabel komfort for gående – steder der folk skal kunne gå uten ubehag. *På fortau, ned gågater, i shoppingområder.*
8 – 10 m/s	E	Rask gange	Redusert komfort – steder som er vindutsatt, der man kun skal gå raskt gjennom som eksponerte *veier* og *parkeringsplasser.*
> 10 m/s	F	-	Ukomfortabelt – steder som er såpass vindutsatt at folk flest ikke vil ønske å ferdes eller oppholde seg der.

Utarbeidete vindkomfortkart viser at det er hovedsakelig komfortklasse C og D på byggets vestside, og hovedsakelig komfortklasse B og C på byggets østside. Dette gjelder både for eksisterende bygningsmasse og for utvidet bygningsmasse.

Påbygget fører til at det indre området i L-formen av bygget vil være noe bedre beskyttet for innkommende vind, og en større del av dette området vil ha klasse B som følge av utvidelsen.

Samtidig vil påbygget føre til at det kanaliseres mer vind gjennom passasjen mellom nord- og sørfløyen av bygget. I denne gjennomgangen vil en liten del av området endre seg fra klasse D med eksisterende bygningsmasse, til klasse E med utvidet bygningsmasse. Den større fasaden vil også føre til at vinden akselereres rundt det østlige hjørnet av bygget i større grad. Området med klasse D ved dette hjørnet vil være noe større i utstrekning som følge av påbygget.

Tabellen nedenfor gjengir Lawsons kriterier for vindsikkerhet.

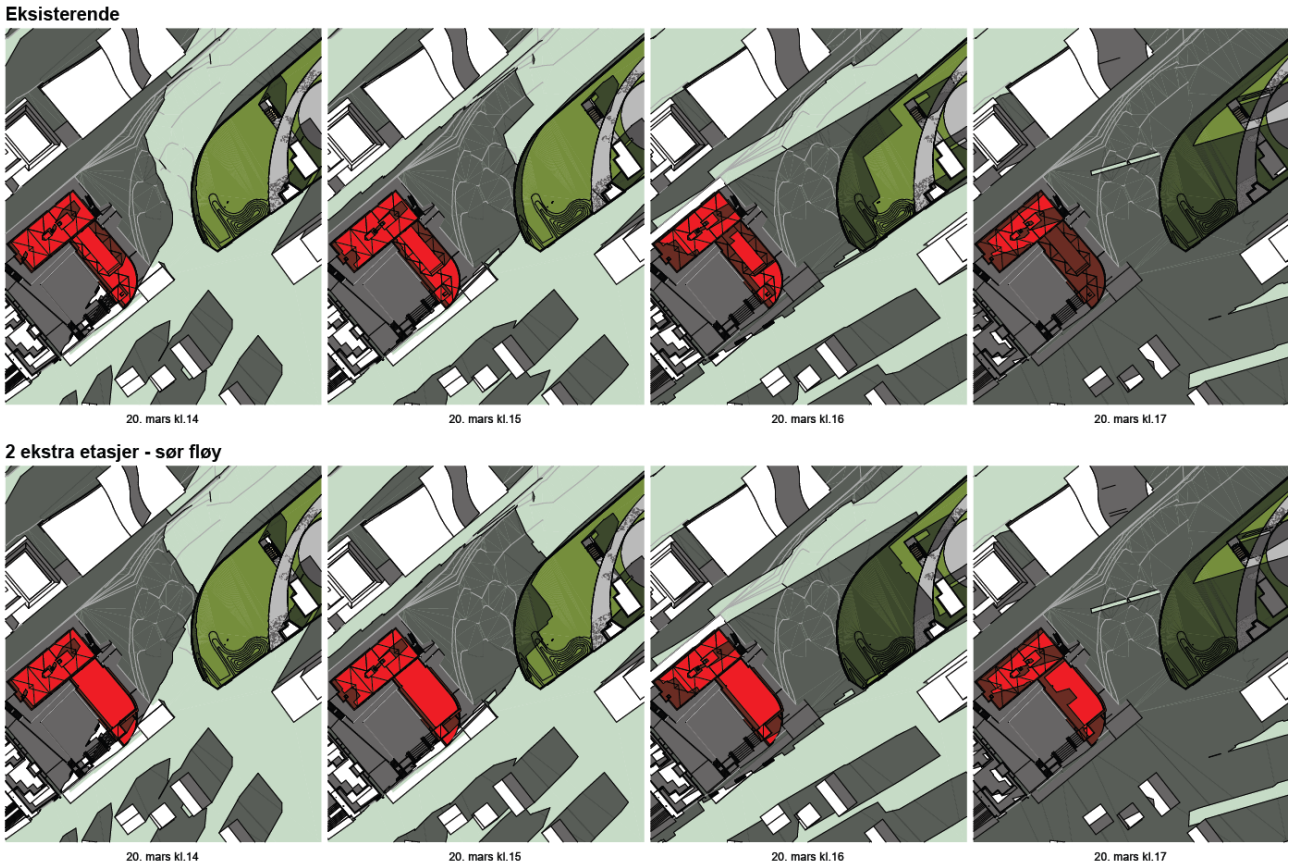
Timemidlet vindhastighet i kroppshøyde 99.978 % av året	Sikkerhets-klasse	Områdebeskrivelse
< 15 m/s	A	God sikkerhet for generell befolkning.
15 – 20 m/s	B	Redusert sikkerhet for spesielt utsatte, som syklister eller eldre mennesker.
> 20 m/s	C	Redusert sikkerhet for generell befolkning.

Utarbeidete sikkerhetskart viser at det er områder med sikkerhetsklasse B ved byggets nordvest- og sørvestside som følge av de høye omkringliggende bygningene. Dette gjelder både for eksisterende bygningsmasse og utvidet bygningsmasse, og utvidelsen fører ikke til noen nevneverdig endring. Påbygget fører imidlertid til at en liten del av passasjen mellom nord- og sørfløyen av bygget vil ha sikkerhetsklasse B, hvor det med eksisterende bygningsmasse er klasse A.

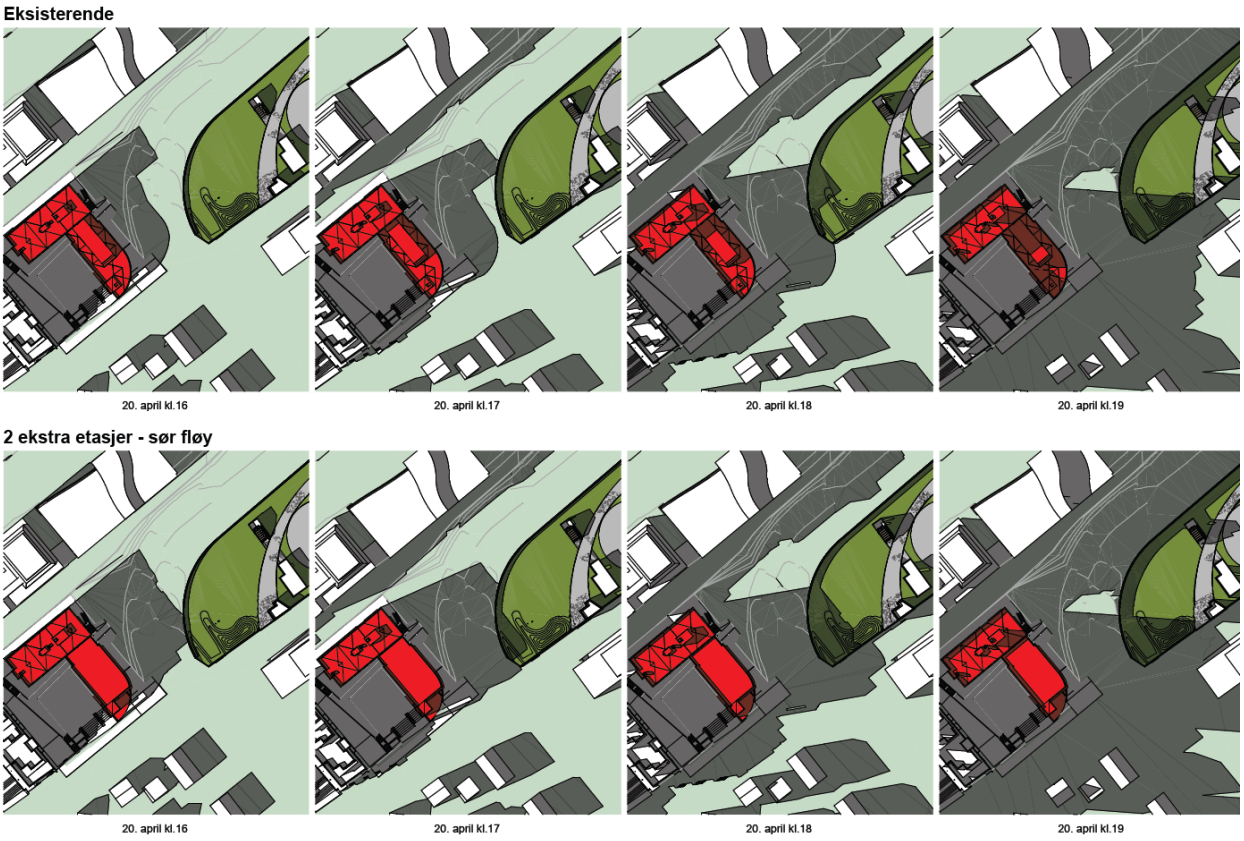
Utvidelsen av bygget vurderes ikke og medføre uakseptable endringer når det gjelder vindforhold eller vindrelatert sikkerhet. Analysene viser at endringene hovedsakelig er marginale og at området fortsatt vil tilfredsstille gjeldende komfort- og sikkerhetskrav. Eventuelle lokale justeringer i vindkomfort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

6. Sol- skyggediagrammer for foretrukket alternativ

Sol- og skyggediagram for 20 mars og 20 april for ulike klokkeslett er vist i Figur 13 og Figur 13. Som det fremgår av diagrammene så vil den økte byggehøyden gi et noe større skyggekast inn i parken i KV99 enn hva situasjonen i dag. Dette er tidlig på året og skyggekastet vil avta ut over våren og sommeren når solen står høyere på himmelen. Dette er vist i Figur 14 med tilsvarende oppstilling en måned senere.



Figur 13. Sol- skyggediagram 20 mars kl. 15. Gjeldende situasjon er vist i bilde til venstre og ny situasjon i bilde til høyre.



Figur 14. Sol- skyggediagram 20 april kl. 15. Gjeldende situasjon er vist i bilde til venstre og ny situasjon i bilde til høyre.

Sol- og skyggestudie for alternativet med etablering av fløy langs med Prinsens gate følger vedlagt.

7. Parkering

PBL- huset har to etasjer med parkering under grunnen. Det er flere parkeringsplasser i bygget enn hva brukerne har behov for selv. PBL leier derfor ut p-plasser til andre virksomheter i kvartalet. Dette gjør at huseier selv kan regulere antall tilgjengelig p-plasser til brukerne av bygget.

Parkeringsbestemmelsene i kommuneplanens arealdel åpner imidlertid for en parkeringsdekning på null i sone A om ønskelig, og slik sett utløser ikke påbygget krav om flere p-plasser.

Bygget har god dekning mht. sykkelparkering. Det er et etablert eget rom i forbindelse med parkeringskjelleren for oppbevaring av sykler, og det er utvendig sykkelparkering på egen grunn mot Prinsens gate. PBL-Huset har ikke mottatt klager eller erfart selv at det ikke er nok p-plasser for sykkel for husets brukere.

Med bakgrunn i vedtaket fra departementet om at det ikke er anledning til å henvise til de enhver tid gjeldende parkeringsvedtekter, er det innarbeidet konkrete bestemmelser knyttet til bil- og sykkelparkering. Ved fastsettelse er det hensyntatt dagens bestemmelser slik det fremgår av kommuneplanens arealdel for sone A.

Det er lagt til at det kan etableres minimum 0 til maksimalt 0,8 parkeringsplasser for bil pr. 100 m2 BRA. Parkeringsplasser over makskravet kan leies ut til tilliggende eiendommer. Det er krav om 2 sykkelparkeringsplasser pr 100 m2 BRA.

8. Andre endringer

Plankart og bestemmelser er for øvrig oppdatert slik at det stemmer med slik det er bygd.

Endringer i plankartet:

- Innregulert parkering (PP) mot Prinsens gate er tatt ut da denne ikke er etablert og det er heller ikke sannsynlig at den vil bli etablert i fremtiden. Her er det i dag etablert et amfi og sykkelparkering.
- Gangvegtrase GG (tidligere G) mellom Prinsens gate og Konrad Klausens vei er justert slik at den stemmer med slik den er bygd.
- Regulerte avkjørsler fra Prinsens gate er tatt ut av planen da disse ikke er etablert og det heller ikke er sannsynlig at de vil bli etablert i fremtiden.

Endringer i bestemmelsene:

- Bestemmelse 2.7 oppdatert slik at enhver tid gjeldende teknisk forskrift gjelder.
- Det er tatt med at det tillates avfallsløsning med nedgravde avfallscontainere innenfor felt GAA1 (tidligere D2), se bestemmelse 4.1. Dette siden det er etablert et slik anlegg der.

9. Vurdering av konsekvenser av endringsforslaget

Ny høyde utfordrer ikke høyderestriksjonsflaten/horisontalflaten for hverken dagens eller den fremtidige flyplassen som ligger på henholdsvis kote +58,3 og kote +52,0. Endringen vurderer heller ikke å være til hinder for at øvrige krav knyttet til Avinor sitt virkeområde kan innfris.

Endringen vurderes ikke å gi en merkbar økning i trafikk, støy eller annen påvirkning på omgivelsene enn det som allerede er vedtatt i gjeldende plan. Det blir ikke etablert flere parkeringsplasser som følge av tiltaket.

Vindanalysen viser at endringene hovedsakelig er marginale og at området fortsatt vil tilfredsstille gjeldende komfort- og sikkerhetskrav.

De nye etasjene vil til en viss grad påvirke slagskyggen av bygget i parken i Kvartal 99, men virkningen er relativt liten og er stort sett begrenset til den vestlige enden av parken (som anvist i sol-skyggediagrammet). Byggets høyde vil ha liten eller ingen virkning på solforholdene til tilstøtende bebyggelse, ettersom volumet ikke økes sammenlignet med byggehøyden i Byparken og nord-fløya av PBL-bygget. Vindusmengden i påbygget vil ikke økes sammenlignet med underliggende etasjer mot vest, dette for å redusere innsyn mot de østvendte leilighetene i Byparken. Påbygget er tilbaketrukket mot Prinsens gate for å videreføre prinsippet om nedtrapping mot bebyggelsen i Svenskbyen. Dette er underbygget med alternativsvurderinger, der foretrukket alternativ vurderes som det alternativet som best ivaretar forholdet til Svenskbyen.

Det er foretatt en gjennomgang av sjekklisten for ROS og det er ikke avdekket at endringen vil kreve en oppdatering av risiko- og sårbarhetsanalysen.

10. Vurderinger av kriterier for behandling etter Pbl §12-14

Endringen bes behandlet etter plan- og bygningslovens bestemmelser om endringer etter forenklet prosess med følgende begrunnelse:

- Områdene er allerede tatt i bruk til bygg og asfalterte flater og berører dermed ingen viktige natur- og friluftsområder.
- Endringene innebærer ingen utvidelse av planområdet og områdene er allerede avsatt til utbyggingsformål.
- Endringene går noe ut over rammene i planen hva angår byggehøyder og utnyttelse, men går ikke utover hovedmålet/formålet med planen.
- Endringene medfører ingen store konsekvenser i seg selv eller for omgivelsene, jfr. tidligere vurderinger.
- Det vurderes ikke at endringene utløser krav om oppdatering av risiko- og sårbarhetsanalysen
- Endringene påvirker ikke gjennomføringen av planen for øvrig. Alle øvrige elementer i reguleringsplanen kan gjennomføres som tidligere tenkt (det meste er allerede utført).

Med vennlig hilsen
Norconsult AS

Gøran Antonsen



Vedlegg:

1. Gjeldende plankart
2. Gjeldende bestemmelser
3. Forslag til oppdatert plankart
4. Forslag til oppdaterte planbestemmelser
5. Arkitektillustrasjoner inkl. sol- og skyggediagram
6. Vindanalyse
7. Uttalelse fra NFK kultur