

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
19/9	Bodø ungdomsråd	23.04.2019
19/13	Bodø eldreråd	23.04.2019
19/30	Råd for funksjonshemmede	23.04.2019
19/18	Komite for plan, næring og miljø	24.04.2019
19/65	Bystyret	09.05.2019

Sluttbehandling av detaljregulering for Kvartal 3, Storgata 39-45

Bystyrets behandling i møte den 09.05.2019:

Forslag

Fra Svein Olsen, Rødt:

Endringsforslag byggehøyde: Byggehøyde settes til 4 + 1 (tilbaketrukket) etasje, i tråd med overordna plan.

Votering

Innstillingen ble vedtatt, mot 4 stemmer for forslag fra Svein Olsen (4R)

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, 1. ledd, vedtar Bodø bystyre reguleringsplan for Kvartal 3, Storgata 39-45, slik der er vist på kart med plan ID 2016012, datert 10.11.2018 med tilhørende planbestemmelser datert 27.03.2019 og planbeskrivelse datert 09.11.2018

Komite for plan, næring og miljø's behandling i møte den 24.04.2019:

Votering:

Enstemmig vedtatt

Komite for plan, næring og miljø's innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, 1. ledd, vedtar Bodø bystyre reguleringsplan for Kvartal 3, Storgata 39-45, slik der er vist på kart med plan ID 2016012, datert 10.11.2018 med tilhørende planbestemmelser datert 27.03.2019 og planbeskrivelse datert 09.11.2018

Råd for funksjonshemmedes behandling i møte den 23.04.2019:

Gunn Strand Hutchinson fremmet følgende forslag:

RFF vil påpeke at det må legges til rette for HC plasser også utenom parkeringshuset da HC biler som forutsetter at man må stå for å bistå den bevegelseshemmede inne i bilen, ikke kommer inn i parkeringshuset. høyden er 2,70 på disse bilene

Votering:

Entsemmig vedtatt.

Kommunalt råd for funksjonshemmedes uttalelse:

RFF vil påpeke at det må legges til rette for HC plasser også utenom parkeringshuset da HC biler som forutsetter at man må stå for å bistå den bevegelseshemmede inne i bilen, ikke kommer inn i parkeringshuset. høyden er 2,70 på disse bilene

Bodø eldreråds behandling i møte den 23.04.2019:

Forslag

Fellesforslag:

Eldrerådet støtter rådmannens innstilling.

Votering

Enstemmig vedtatt.

Eldrerådets uttalelse

Eldrerådet støtter rådmannens innstilling.

Bodø ungdomsråds behandling i møte den 23.04.2019:

Rådmannens forslag til innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, 1. ledd, vedtar Bodø bystyre reguleringsplan for Kvartal 3, Storgata 39-45, slik der er vist på kart med plan ID 2016012, datert 10.11.2018 med tilhørende planbestemmelser datert 27.03.2019 og planbeskrivelse datert 09.11.2018

Rolf Kåre Jensen
Rådmann

Annelise Bolland
Byplansjef

Knut A. Hernes
Kommunaldirektør

Saksbehandler: Jonas Bjørklund

Trykte vedlegg:

Bestemmelser
Plankart vertikalnivå 1
Plankart vertikalnivå 2
Planbeskrivelse

Utrykte vedlegg:

Støyrapport
ROS-analyse
Trafikkrapport
Illustrasjoner
Samlede uttalelser

Sammendrag

Boligbyggerlaget NOBL ønsker å bygge et nytt leilighetsbygg i Storgata 39-45. Bygget inneholder også næringslokaler på gateplan og parkering under terreng. Deler av utearealet løses på egen

grunn, det øvrige i Anna Benoni-parken. Den eksisterende bebyggelsen i planområdet forutsettes revet. Det nye bygget inneholder om lag 52 boenheter i ulike størrelser, de fleste er gjennomgående leiligheter. Byggehøyden varierer fra seks etasjer til fire etasjer og en tilbaketrukket. Det er også lagt opp til to mindre næringslokaler på gateplan, på begge kvartalshjørnene. Planforslaget vurderes å ha en positiv effekt på byutviklingen, og er i samsvar med overordnede målsetninger.

Rådmannen anbefaler at planen blir vedtatt som den nå foreligger.

Saksopplysninger

Bakgrunn

Tiltakshaver Nobl har benyttet LPO arkitekter AS som plankonsulenter. Oppstartsmøtet ble avholdt 25.10.2016, og oppstart ble varslet 21.11.16. Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn fra 02.02.2019 til 05.03.2019, og det kom inn 8 uttalelser. Disse er gjengitt og kommentert i saksfremlegget.



Planstatus

Området er uregulert, og omfattes av kommuneplanens arealdel sone 1, kvartal 3, der det tillates oppført bebyggelse med sentrumsformål. I områder avsatt til sentrumsformål tillates forretninger, tjenesteyting (servering, kulturelle virksomheter), kontorer og boligbebyggelse. Minimum 50 % av fasadelengde mot offentlig gate skal være næringsformål med utadrettet virksomhet. Det tillates også boliger i 1. etasje dersom disse enten har en 2 m buffersone mot Storgata eller er hevet opp med min. 80 cm. Tillatt høyde for kvartalet er satt til 14m/17m. Utnyttelse for kvartal 3 er satt til 66% for bolig.

Planforslaget

Byggeområdet:

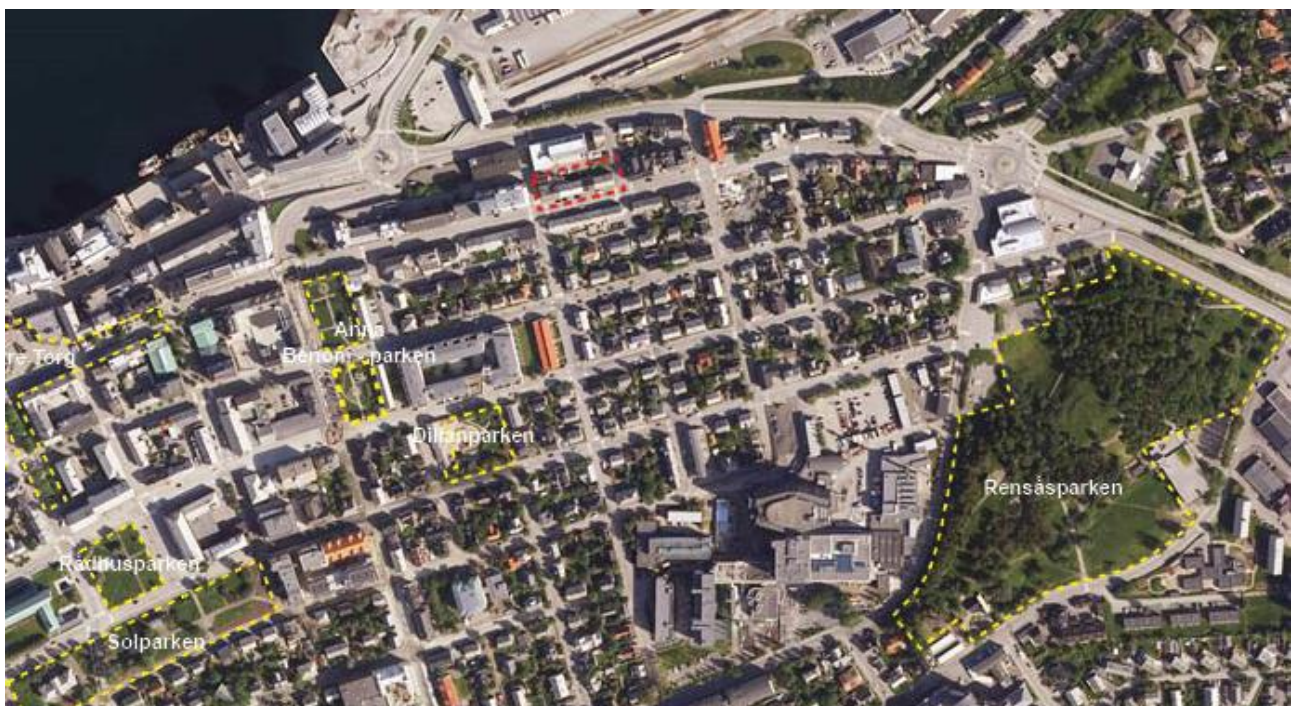
Bebyggelsen består av en blanding av boliger med tilhørende leke- og uteoppholdsareal, forretning, offentlig/privat tjenesteyting, samt parkeringsanlegg under bakken. Forretning og offentlig/privat tjenesteyting på gatenivå er på om lag 240 m² og utgjør halvparten av fasaden mot Storgata. Det planlegges for bolig i øvrige arealer, totalt 52 boenheter, hvorav 8 er mindre enn 50 m² og 44 er større enn 50 m². Det legges opp til parkeringsetasje under byggefeltet og boder/tekniske rom i planet under denne. Boligene i byggets 1. etasje er etablert 1 meter over fortausnivå og er i tillegg trukket tilbake 2 meter fra fortauskant for å tillate en møblert kantsone som buffer mot gata. Boligene i 1. etasje mot gata er gjennomgående/tosidige, noe som også gjelder for flesteparten av de øvrige leilighetene i bygget, med unntak av de minste og noen på hjørnene.

Etasjetallet varierer fra 6 etasjer, 5 etasjer og 4 etasjer med 1 tilbaketrasket etasje (4+1). Byggehøydene mot Storgata varierer derfor mellom 21 og 18 meter, gesimshøydene varierer mellom ca. 21 og 15 meter. Den gjennomsnittlige gesimshøyden blir om lag 17 meter, mot 14 i overordnet plan. Høydene i overordnet plan tilsvarer 4+1 etasje. Ved oppstart ble det enighet om å legge til grunn rammene for området sør for Storgata, der det tillates 4+2 etasjer. Høydene er også satt gjennom vurderinger av tilliggende boligprosjekter, potensialet til tomte og gatebredden. Området ligger mot nord og kaster ikke skygger over Storgata mot eksisterende og fremtidige boliger der.

Realisering av planforslaget vil resultere i en BYA på 72% for kvartal 3 som helhet, noe som er høyere enn de tillatte 66% for bolig. Byggeområdet inneholder imidlertid også næringslokaler, som normalt tilsier en høyere utnyttelsesgrad enn ren bolig. Videre er potensialet for bolig i de nordlige delene av kvartalet lite grunnet nærhet til vei og jernbane.

Uteoppholdsareal:

Deler av uteoppholdsarealet løses på felles takterrasser, det øvrige arealet løses i Anna Benoni-parken. Planområdet inneholder også et område tilrettelagt for uteopphold på bakkenivå, men dette er for smalt til å inngå i beregningen av felles uteoppholdsareal. Området er også nordvendt, og oppfyller ikke kravene til sol og andre kvaliteter. Arealet blir likevel etablert som en tilleggsressurs for planområdet, og er tilgjengelig fra boligene og direkte fra Storgata.



Oversikt over parker i nærområdet

Det følger av kommuneplanens arealdels bestemmelser § 4.2.3 at krav til felles uteoppholdsareal kan løses på offentlige parker, gater eller plasser i sone A og indre bykjerne.

Dette forutsetter at følgende kriterier er oppfylt:

- Uteoppholdsarealet til boligene må stedfestes i reguleringsplan for det aktuelle tiltaket.
- Arealet som skal benyttes er opparbeidet til park/plass, er under planlegging, eller inngår i kommunale handlingsplaner for grønnstruktur.
- Utbygger bidrar forholdsmessig til opparbeiding og vedlikehold, samt eventuelt erverv av det aktuelle arealet. Utbyggers bidrag fastsettes enten i utbyggingsavtale eller som vilkår til byggetillatelse.

I dette tilfellet er disse kriteriene oppfylt gjennom bestemmelsene i reguleringsplanen, og prinsippet kan komme til anvendelse. Anna Benoni-parken ligger ca 200 meter vest for planområdet, har trafikksikker adkomst fra boligene og har potensiale for bedre tilrettelegging. Det følger av bestemmelsene og rekkefølgekravene at tiltakshaver betaler inn et økonomisk bidrag til oppgradering og opparbeiding av parken.

Parkering

Parkeringen er lagt under hele bebyggelsen delvis under terreng. Mot nord utgjør taket på parkeringsanlegget platå for uteareal. Parkeringsanlegget kan etableres under fortau/kjøreveg i Storgata. Det tilrettelegges for 42 p-plasser for bil og 109 plasser for sykkel i parkeringsanlegg under terreng med innkjøring fra Biskop Kroghs gate. Sykkelparkering for næring plasseres på gateplanet.

Trafikk og forholdet til omkringliggende vegnett

Parkeringsarealet har regulert kjøreatkomst fra Biskop Kroghs gate. Det er også plass til kjøreatkomst til naboeiendom i nord fra Biskop Kroghs gate, utenfor planområdet. Detaljert utomhusplan vil fokusere på gode og trygge forhold for alle trafikanter. Prosjektet endrer ikke eksisterende trafikkforhold og tilknytning til omkringliggende vegnett blir som i dag. Det vil bli et begrenset behov for varelevering, og dette vil skje fra fortau fra tilliggende gater.

Teknisk infrastruktur:

Planområdet er omfattet av konsesjonsområde for fjernvarme, og ny bebyggelse skal knyttes til fjernvarmen med mindre det kan dokumenteres at valgte løsninger er miljømessig bedre. Plassering av avfallscontainere er sikret gjennom bestemmelser/kart, og skal finne sted under terreng. Husholdningsavfall og avfall fra næringsdelen vil bli håndtert separat. Skisseplan for offentlige trafikkområder, kommunaltekniske anlegg, gatelys og lekeplasser som inngår i planen skal legges ved rammesøknaden.

Rekkefølgebestemmelser

Planbestemmelsenes kapittel 5 inneholder rekkefølgekrav til dokumentasjon på grunnforhold, skole/barnehagekapasitet, tekniske planer, tiltaksplaner, flysikring, grunnforurensing, energitilknytning, opparbeiding av offentlig infrastruktur, økonomisk bidrag til Anna Benoni-parken, masseregnskap og dokumentasjon på opparbeiding av utearealer, parkering og kommunaltekniske anlegg. Rekkefølgekravene er knyttet til ulike faser i byggesaksbehandlingen - rammesøknad, igangsettingstillatelse og brukstillatelse/ferdigattest.



Planprosess

Planen lå ute på offentlig ettersyn fra 02.02.2019 til 05.03.2019, og det kom inn 8 merknader. Merknadene er oppsummert og kommentert under.

Vurderinger

Innkomne merknader

Navn	Oppsummert Innhold	Byplans kommentar
Avinor, 15.02.2019	Påpeker skrivefeil i bestemmelser om flysikring	Bestemmelsene §2.13 er rettet i henhold til merknaden
BaneNor, 12.02.2019	Har ingen merknader til planforslaget.	Tatt til orientering
Statens vegvesen, 27.02.2019	Det er utarbeidet trafikkanalyse og støyrapport der trafikken fra rv. 80/ Sjøgata og tilgrensende gater inngår. Atkomst til området blir fra kommunalt vegnett. Statens vegvesen har ingen merknader til reguleringsplanen.	Tatt til orientering
Fylkesmannen i Nordland, 19.03.2019	Planfaglig råd knyttet til støy; Det er ofte krevende å tilfredsstille krav om stille side i sentrumsområder.	Bestemmelsen §5.1 er endret, så det er satt en maksimal grense for antallet boenheter der stille side kan ivaretas gjennom lufting til innglasset balkong. Dette

	<p>Utforming og valg av planløsninger for å sikre stille side for så mange leiligheter som mulig vil være det viktigste premisset i slike situasjoner.</p> <p>Bestemmelsene må sikre at dette ivaretas så langt som mulig. I situasjoner der det f.eks. vil være hjørneleiligheter som ikke får stille må dette fremkomme av bestemmelsen og det må settes konkrete krav til avbøtende tiltak.</p>	sikrer også at de fleste boenhetene blir gjennomgående.
Nordland Fylkeskommune, 06.03.2019	<p>Forholdet til regionale interesser: Nordland fylkeskommune har ingen merknader til saken, og påpeker at barn og unges interesser er utredet tilfredsstillende.</p> <p>Fylkeskommunen har ingen kulturminnefaglige merknader. Kollektivfaglig vurdering tilsier at avstand til bussholdeplass er akseptabel.</p>	Tatt til orientering
Sametinget, 07.02.2019	Sametinget har ingen merknader	Tatt til orientering
Per-Roald Næss, 18.02.2019	Ingen merknader	Tatt til orientering
Marianne Karlsen, 11.02.2019	Ingen merknader	Tatt til orientering

Endringer i planen etter offentlig høring:

På bakgrunn av uttalelsene og vurderinger gjort over, er planbestemmelsene endret på følgende punkter:

Endringer innenfor 2.13 Hinderflater flyplass og byggerestriksjonsflater flynavigasjonsanlegg. Ny tekst understreket:

2.13.1 – Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Bodø lufthavn

Dersom det skal benyttes byggekraner over kote 58,3 meter over havet, må tiltakshaver utarbeide

risikoanalyse etter anerkjent standard for å fastslå om det er akseptabelt med hensyn til flysikkerheten. Risikoanalysen skal sendes Avinor som grunnlag til en eventuell dispensasjonssøknad til Luftfartstilsynet. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse for bruk av kraner over kote 58,3 meter over havet før det foreligger godkjenning fra Avinor.

2.13.2 – Krav til radioteknisk vurdering av bygninger

Ved alle nye bygg, tilbygg og endring på eksisterende bygg som inkludert takkonstruksjon overstiger kote 32,7 meter over havet, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for byggene/tilbyggene/fasadeendringene.

2.13.3 – Krav til radioteknisk vurdering av byggekraner

Det stilles ingen krav til radioteknisk vurdering av mobilkran uansett høyde på kranarmen. Ved all bruk av tårnkraner der bommen overstiger kote 32,7 meter over havet, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på tårnkranene. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bruk av tårnkraner.

Tilføyelse til §5.1:

- Støyfaglig utredning skal legges ved rammesøknaden. Før igangsettelsestillatelse gis, skal det dokumenteres at støykravene iht. PBL, TEK17 og T-1442 overholdes. For maksimalt 20 enheter kan stille side oppnås ved avbøtende tiltak som utlufting mot innglasset balkong, jf. §2.4.

Oppsummering

Det kom inn relativt få uttalelser under høringen, og høringsrunden har ikke dannet grunnlag for større endringer i planen. To av uttalelsene har ført til mindre, tekniske justeringer av planen. Dette tyder på at planforslaget er gjennomarbeidet og godt opplyst. Det foreslåtte tiltaket er gjennomsnittlig en etasje høyere enn kommuneplanens bestemmelser, og har en 6% høyere utnyttelsesgrad. Rammene for tiltaket vurderes i dette tilfellet som godt innenfor tåleevnen til området, da bebyggelsen ligger nord for eksisterende boliger i Storgata og ligger nær bygninger med samme eller større høyde. Bygget inneholder også en mindre del forretning og tjenesteyting på gateplan, som gjør det naturlig å se på en høyere utnyttingsgrad. I tillegg bidrar tiltaket til opprusting av Anna Benoni-parken, gjennom å plassere deler av uteoppholdsarealet der, noe som vurderes som et godt alternativ for en trang og smal tomt som denne. Bidraget til Anna Benoni-parken vurderes som positivt for byen som helhet, og for barn og unges interesser i området. Planforslaget tilfører byen nye boliger, og bidrar på en positiv til en opprusting av øvre del av Storgata, i tråd med overordnede målsetninger for byutviklingen.

Konklusjon og anbefaling

Rådmannen mener, på bakgrunn av ovenstående, at planen som den foreligger vil gi et godt bidrag til byutviklingen i Bodø. Rådmannen anbefaler at reguleringsplan for Kvartal 3, Storgata 39-45, godkjennes med de endringene som er gjort etter offentlig ettersyn og høring.

Rett utskrift: Berit Skaug