

# PLANBESKRIVELSE

## **Detaljregulering for Domkirkekvartalet, Sentrum, planID 2020001**

Utarbeidet av Bodø kommune, Byutvikling Plan

Dato 2.7.2020

Revidert 14.9.2020

## Innhold

1	Sammendrag .....	5
2	Bakgrunn .....	8
2.1	Hensikten med planen.....	8
2.2	Tidligere vedtak i saken .....	8
2.3	Krav om konsekvensutredning.....	8
3	Plan- og medvirkningsprosess.....	8
3.1	Medvirkning.....	8
	Planprosessen.....	8
3.2	Varsel om oppstart .....	10
3.3	Høring og offentlig ettersyn .....	10
4	Planstatus og rammebetingelser.....	11
4.1	Overordnede planer/føringer.....	11
4.2	Gjeldende reguleringsplaner .....	11
4.3	Tilgrensende planer .....	12
4.4	Temaplaner.....	12
5	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold .....	15
5.1	Beliggenhet.....	15
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	16
5.3	Stedets karakter .....	17
5.4	Landskap.....	17
5.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	17
5.5	Naturverdier .....	18
5.6	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder .....	18
5.7	Trafikkforhold .....	18
5.8.1	Kjøreatkomst .....	18
5.8.2	Vegsystem .....	19
5.8.3	Trafikkmengde.....	19
5.8.4	Ulykkesituasjon .....	19
5.8.5	Trafikksikkerhet for myke trafikanter.....	19
5.8.6	Kollektivtilbud.....	20
5.8.7	Mobilitet.....	20

5.8	Barn og unges interesser .....	20
5.9	Universell tilgjengelighet .....	20
5.10	Teknisk infrastruktur .....	20
5.11.1	Vann og avløp .....	20
5.11.2	Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m .....	20
5.11	Grunnforhold .....	20
5.12	Støyforhold .....	20
5.13	Luftforurensing .....	20
5.14	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon) .....	21
6	Beskrivelse av planforslaget .....	21
6.1	Formål .....	21
6.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål .....	21
6.2.1	Bygg og anlegg .....	23
	Forsamlingslokale for religionsutøvelse .....	23
6.2.2	Grønnstruktur .....	23
6.2.3	Samferdsel .....	23
6.3	Bebyggelsens plassering og utforming .....	24
6.3.1	Alternativanalyse datert 21.11.2019 .....	24
6.3.2	Grad av utnyttning .....	26
6.4	Parkering .....	26
6.5	Tilknytning til infrastruktur .....	26
6.6	Trafikkløsning .....	27
6.6.1	Kjøreatkomst .....	27
6.6.2	Varelevering .....	27
6.6.3	Tilgjengelighet for gående og syklende .....	27
6.7	Universell utforming og tilgjengelighet .....	27
6.8	Uteoppholdsareal .....	27
6.8.1	Formål og tiltak .....	27
6.8.2	Størrelse, lokalisering, kvalitet på uteoppholdsareal .....	28
6.8.3	Ivaretagelse av eksisterende og evt. ny vegetasjon .....	33
6.8.4	Offentlige friområder .....	33
6.8.5	Atkomst og tilgjengelighet .....	33
6.8.6	Sesongbruk .....	33
6.8.7	Krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelse .....	33
6.9	Kollektivtilbud .....	34

6.10	Kulturminner .....	34
6.11	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett.....	34
6.12	Plan for avfallshenting/sjøpølsug og varelevering .....	34
6.13	Avbøtende tiltak/ løsninger ROS .....	34
6.14	Rekkefølgebestemmelser .....	34
6.15.1	Rammetillatelse .....	34
6.15.2	Før igangsettelsestillatelse .....	35
6.15.3	Før brukstillatelse .....	35
6.15.4	Før ferdigattest.....	35
7	Konsekvensutredning .....	35
8	Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	36
8.1	Overordnede planer .....	36
8.2	Forankring i FNs bærekraftsmål, kommunens folkehelseplan og klima og energiplan .....	36
8.3	Landskap .....	36
8.4	Stedets karakter .....	36
8.5	Byform og estetikk.....	37
8.6	Kulturminner og kulturmiljø .....	37
8.7	Forholdene til kravene i kapittel 2 i Naturmangfoldloven .....	37
8.8	Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk - utearealet.....	37
8.9	Parkering, trafikkforhold og kollektivtilbud .....	37
8.10	Barn og unges interesser .....	38
8.11	Universell tilgjengelighet.....	38
8.12	Energibehov – energibruk .....	38
8.13	ROS .....	38
8.14	Teknisk infrastruktur .....	38
8.15	Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	38
9	Innspill og vurderinger .....	39
10	Uttalelser ved høring og offentlig ettersyn og vurderinger .....	41
	Avsluttende kommentar.....	43

# 1 Sammendrag

Forslagsstiller er Bodø kirkelige fellesråd. Plankonsulent er Arkitektskap AS (kulturminnefaglig) og Asplan Viak AS (landskap). Bodø kommune, ved Byutvikling, er ansvarlig for å gjennomføre planprosessen og utarbeide plandokumenter, med unntak av illustrasjonsplanen som Asplan Viak AS har laget.

Formålet med planen er å legge til rette for en ca 180 kvm enetasjes fløy med underetasje på ca 235 kvm under terreng langs Prinsens gate i Domkirkekvartalet. De nye lokalene skal inneholde kontor og undervisningslokaler samt kafe og støttefunksjoner til dagens bruk. I underetasjen skal det blant annet etableres auditorium. I tilknytning til underetasjen skal det etableres et uteareal som er tilgjengelig via rampe og trapp til gateplan. I tillegg er Prinsens gate mellom Torvgata og Professor Schyttes gate og fortau på sørsiden av Prinsens gate tatt med i planleggingen. Hensikten med dette er å gi rammer for ny utforming av gaten som sees i sammenheng med regulering av Torvgata og Solparken/Rådhusparken. Prinsens gate mellom Domkirkekvartalet og Nordlandsmuseet foreslås regulert til gang- og sykkelveg.

Bodø domkirke, med tilhørende anlegg, park og bunkers er fredet ved vedtak av 06.08.2002 med hjemmel i kulturminneloven §§15 og 19.

Fylkeskommunen har i medhold av forskrift 15.02.2019 myndighet etter kulturminneloven § 15a til å gjøre unntak fra vedtak om fredning og fredningsbestemmelser for tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i det fredete kulturminnet. Dette betyr at det må søkes om dispensasjon fra fredningsbestemmelsene når reguleringsplanen vedtas.

For å sikre god fremdrift i saken med mål om ferdigstilling av ny fløy med tilhørende anlegg til 2024, har fylkeskommunen jobbet tett med kommunen og tiltakshaver for å lage bestemmelser som kan fungere som vilkår for å gi dispensasjon i saken. På den måten har prosjektet spart tid, da fylkeskommunen har gitt dispensasjon i saken samtidig som deres uttalelse forelå den 4.september 2020.

Planleggingen har tatt utgangspunkt i fredningsbestemmelsene. Det har gjennom tidlig dialog mellom tiltakshaver og fylkeskommunen blitt bestemt at utbyggingen skal skje innenfor rammene av et skisseprosjekt for ny kontorfløy som arkitektene Blakstad og Munthe-Kaas utarbeidet i 1974. Kirken ønsket en utbygging som er vesentlig større enn det som skisseforslaget legger til rette for. Fylkeskommunen har gitt tillatelse til at det kan bygges under terreng med vilkår at denne utbyggingen ikke er synlig på terreng. Det ble da nødvendig med tiltak for å få tilstrekkelig dagslys til underetasjen og rømningsvei med tilgjengelighet til terreng. Fylkeskommunen har derfor også gitt tillatelse til at det kan etableres et ca 50 kvm stort nedsenket uteareal i tilknytning til underetasjen. Dette arealet gir både dagslys og rømningsvei i tillegg til at arealet er stort nok til at det kan brukes som ekstra rom for kirkens virksomhet. Samtidig vil tilgjengelighet fra gateplan gi byens befolkning og besøkende et nytt byrom.

Kommunen har stilt vesentlige ressurser til rådighet for å lede planprosessen og i tillegg utforme alle plandokumenter i saken. Utredninger, analyser og illustrasjonsplan er utarbeidet av

Arkitektskap AS og Asplan Viak AS. Det har vært gjennomført en rekke arbeidsmøter med tiltakshaver, arkitektene og fylkeskommunen for å gi en effektiv planprosess og sikre god fremdrift i saken.

Det er vurdert at saken ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredninger. Tiltaket er ikke stort nok til å falle inn under § 6, og gir heller ingen vesentlig virkning for miljø eller samfunn ut over forholdet til fredningsbestemmelsene. Etter avklaring med fylkeskommunen har dette blitt behandlet i den ordinære planprosessen.

## NØKKELOPPLYSNINGER/FAKTAARK

<b>Kommune</b>	<i>Bodø (1804)</i>
<b>Adresse</b>	<i>Torvgata 12, 8006 Bodø</i>
<b>Gårds-/bruksnummer</b>	<i>138/4533</i>
<b>Gjeldende planstatus</b>	<i>Planområdet inngår i sone 1 i kommuneplanens arealdel og er avsatt til offentlig tjenesteyting. Deler av planområdet regulert til samferdselsformål gjennom</i>
<b>PlanID</b>	<i>2020001</i>
<b>Forslagsstiller</b>	<i>Bodø kirkelige fellesråd</i>
<b>Plankonsulenter</b>	<i>Arkitektskap AS (konsulent kulturminer) og Asplan Viak AS (landskap), Byutvikling Plan (planprosess og plandokumenter)</i>
<b>Grunneiere</b>	<i>Domkirken sokn</i>
<b>Planens hovedformål</b>	<i>Offentlig religionsutøvelse, samferdsels- og uteoppholdsarealer</i>
<b>Planområdets areal</b>	<i>Ca 7 100 kvm</i>
<b>Byggeområde vertikalnivå 2</b>	<i>Ca 180 kvm (tilbygg)</i>
<b>Byggeområde vertikalnivå 1</b>	<i>Ca 230 kvm (tilbygg)</i>
<b>Konsekvensutredningsplikt</b>	<i>Nei</i>
<b>Oppstartsmøte</b>	<i>09.01.2020</i>
<b>Varsel om oppstart</b>	<i>13.01- 15.02.2020</i>
<b>Høring og offentlig ettersyn</b>	<i>03.07-28.08.2020</i>
<b>Sluttbehandling plan- og miljøutvalg</b>	<i>14.10.2020</i>
<b>Sluttbehandling i bystyret</b>	<i>29.10.2020</i>

## PLANMATERIALE

<b>ID</b>	<b>BESKRIVELSE</b>	<b>SIST DATERT</b>
2020001 - 1	Planbeskrivelse (dette dokumentet)	14.09.2020
2020001 - 2	Plankart – PDF-format 1:1000/A3, SOSI-format m/kontroll	09.09.2020
2020001 - 3	Reguleringsbestemmelser	14.09.2020
2020001 - 4	ROS-analyse	01.07.2020
2020001 - 5	Illustrasjonsplan	29.06.2020
2020001 - 6	Sol-skyggediagram	29.06.2020
2020001 - 7	Alternativanalyse	21.11.2020
2020001 - 8	Tilleggsutredninger	08.01.2020
2020001 - 9	Innspill til oppstart	04.03.2020
2020001 - 10	Uttalelser ved offentlig ettersyn/høring	28.08.2020

## **2 Bakgrunn**

### **2.1 Hensikten med planen**

Hensikten med denne reguleringsplanen er å legge til rette for at Bodø domkirke skal kunne utvikles til et kirkelig «kraftsentrum». Utvidelsen skal ta utgangspunkt i fredningen av domkirkekvartalet.

Planen skal gi rammer og føringer for utvidelse og ombygging av kirkebygget, og for tiltak som berører parkanlegget i Domkirkekvartalet. I tillegg skal planen gi rammer for bruk av Prinsens gate mellom Torvgata og Professor Schyttes gate.

### **2.2 Tidligere vedtak i saken**

Det foreligger ingen tidligere vedtak i saken.

### **2.3 Krav om konsekvensutredning**

Det er i forbindelse med oppstart vurdert at saken ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredning. Begrunnelsen er at tiltaket ikke er stort nok til å falle inn under § 6, og gir heller ingen vesentlig virkning for miljø eller samfunn ut over forholdet til fredningsbestemmelsene. Etter avklaring med Nordland fylkeskommune behandles dette i den ordinære planprosessen.

## **3 Plan- og medvirkningsprosess**

### **3.1 Medvirkning**

#### **Planprosessen**

Veien frem til et ferdig tilbygg i 2024 er utfordrende av følgende grunn:

Det er et generelt plankrav og at reguleringsplanen må først vedtas før det kan søkes om dispensasjon fra fredningsbestemmelsene.

For å komme tiltakshaver i møte om en rask planprosess, sa fylkeskommunen og kommunen seg villig til å jobbe tett med kulturminnevernkonsulentene og tiltakshaver for å utarbeide bestemmelser som er i tråd med vilkår for å gi dispensasjon i saken. På denne måten kan fylkeskommunen både gi uttalelse i saken og dispensasjon fra fredningsbestemmelsene i saken på samme tid. Saksbehandlingstiden kan da bli vesentlig kortere. Tiltakshaver kan starte prosessen med prosjektering av nytt utbygg så snart planen er vedtatt av bystyret uten å ta neste runde med en søknad om dispensasjon fra fredningsbestemmelsene. På denne måten har planprosessen fått en god fremdrift.

Kommunen påtok seg å prioritere saken med å lede planprosessen og utarbeide plandokumenter. Det er lagt betydelige ressurser ned i arbeidet med å få en rask planprosess med både oppstart og vedtak i innenfor ett år. Kommunen initierte derfor ulike workshops og mange møter tidlig i planprosessen med tiltakshaver, kulturminnevernplankonsulenten og fylkeskommunen. Målet med den tidlige dialogen var å komme frem til et omforent planforslag



som kan legges ut på høring og som også kan brukes som en «forhåndsgodkjenning» av en dispensasjonssøknad.

Det ble bestemt at rammer for utbyggingen må ligge innenfor skisseprosjektet for kontorfløy som arkitektene Blakstad og Munthe-Kaas tegnet i 1974 før det ble meldt oppstart av planleggingen. Fordi tiltakshaver har behov for mer areal enn det som ligger innenfor rammene for skisseprosjektet, ble det ble i møte den 21.11.2019 presentert en mulighet for å utvide auditoriet med 5 meter under bakken fra Arkitektskap AS. Dette fikk aksept fra fylkeskommunen, så lenge utvidelsen ikke blir synlig over bakken. På bakgrunn av møtet ble det avklart at det forelå nok grunnlagsmateriale for å avholde oppstartsmøte.

Oppstartsmøte ble holdt den 9.1.2020.

#### *Varsel om oppstart*

Det ble varslet oppstart av planarbeid ved brev den 13.1.2020. Naboer, offentlige myndigheter og interessegrupper mottok varsel om oppstart. Oppstart ble også annonsert i Avisa Nordland den 18.1.2020.

Det ble arrangert åpent folkemøte i Bodø rådhus 5.2.2020.

Det kom ingen innspill i høringsperioden som har medført vesentlige endringer til planforslag som ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn. Planforslaget har ellers blitt presentert i interne møter før planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn/høring.

Videre er det gjennomført en rekke arbeidsmøter frem til planforslaget for å få en avklaring på utformingen av det nedsenkede uteområdet.

#### *Høring og offentlig ettersyn*

Leder byutvikling vedtok den 22.06.2020, å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn og sende det til høring. Frist ble satt til 28.08.2020.

Fylkeskommunen behandlet søknad om dispensasjon parallelt med deres uttalelse i saken. I brev av 4.9.2020 gis det dispensasjon fra i *lov 9.juni 1978 nr. 50 om kulturminner* (kulturminneloven) § 15a første ledd til å gjennomføre til utbygging av Bodø domkirke etter rammene som legges i reguleringsplan for Domkirkekvartalet. Det er gitt vilkår for dispensasjonen, jfr. brev 04.09.2020 som er lagt ved saken.

Kommunen mottok 5 uttalelser til planforslaget. Det kom inn mindre merknader vedrørende presisering av forslag til to av bestemmelsene fra fylkeskommunen i høringsperioden. Disse merknadene er i sin helhet tatt inn til planforslaget som legges frem til sluttbehandling.

Kommunen har også lagt til en bestemmelse som omhandler fjerning av busskur i Torvgata. Det er i tillegg gjort justeringer i plankart og i planbeskrivelsen.

Disse endringene medfører ikke behov for nytt offentlig ettersyn og høring.

## 3.2 Varsel om oppstart

Oppstart av planarbeid ble varslet ved brev av 13.01.2020 til naboer, offentlige myndigheter og interessegrupper. Oppstart ble annonsert i Avisa Nordland 18.01.2020. I tillegg er oppstartvarsel lagt ut på Bodø kommunes hjemmeside.

Det ble arrangert åpent møte i Bodø rådhus 05.02.2020. Det er laget referat fra møtet som følger saken.

Frist for innspill var 15.02.2020. Innspillene er referert og vurdert i punkt 9.

Innspillene ble i all hovedsak tatt til orientering med unntak av Samediggi/Sametinget som ber om at bestemmelser vedrørende *Kulturminnelovens* § 8, 2. ledd (plikt til stans og varsling), samt §§ 4, annet ledd, 3 og 6 tas inn i bestemmelsene. Dette er tatt til etterretning og er tatt med i forslag til bestemmelser ved høring og offentlig ettersyn.

## 3.3 Høring og offentlig ettersyn

Forslag til planforslag ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn i perioden 6.7-28.8.2020. Det kom 5 uttalelser til planforslaget som hovedsak ble tatt til orientering. Alle uttalelsene er oppsummert og vurdert i punkt 10, og er uttalelsene er i sin helhet lagt ved saken. Fylkeskommunen hadde forslag til mindre endringer til bestemmelsene som ble tatt til etterretning i sin helhet og innarbeidet i bestemmelsene slik de foreligger ved sluttbehandling. I tillegg har kommunen føyd til en bestemmelse om fjerning av busstur i Torvgata som er regulert til gang- og sykkelveg.

Ingen av endringene krever at planforslaget må ut på ny høring og offentlig ettersyn.

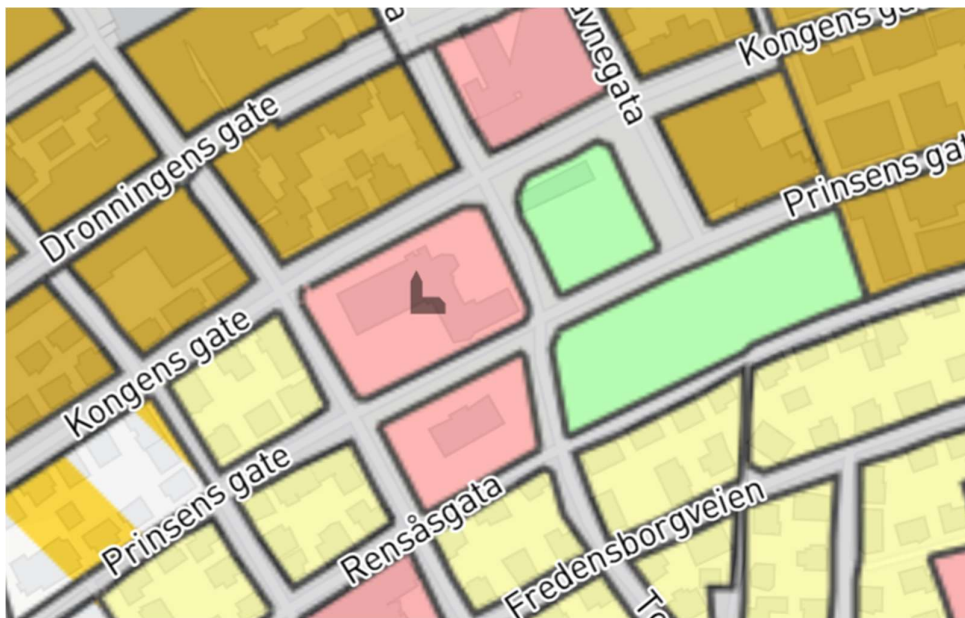
## 4 Planstatus og rammebetingelser

### 4.1 Overordnede planer/føringer

- FNs bærekraftsmål
- Fylkesplan for Nordland, kap. 8 *Arealpolitikk i Nordland*, særlig kap. 8.2 *By- og tettstedsutvikling* og kap. 8.3 *Naturressurser, kulturminner og landskap*
- *Kommuneplanens arealdel 2018-2030*
  - *Tema plan for folkehelse*
  - *Temaplan for klima og energi*

#### *Kommuneplanens arealdel*

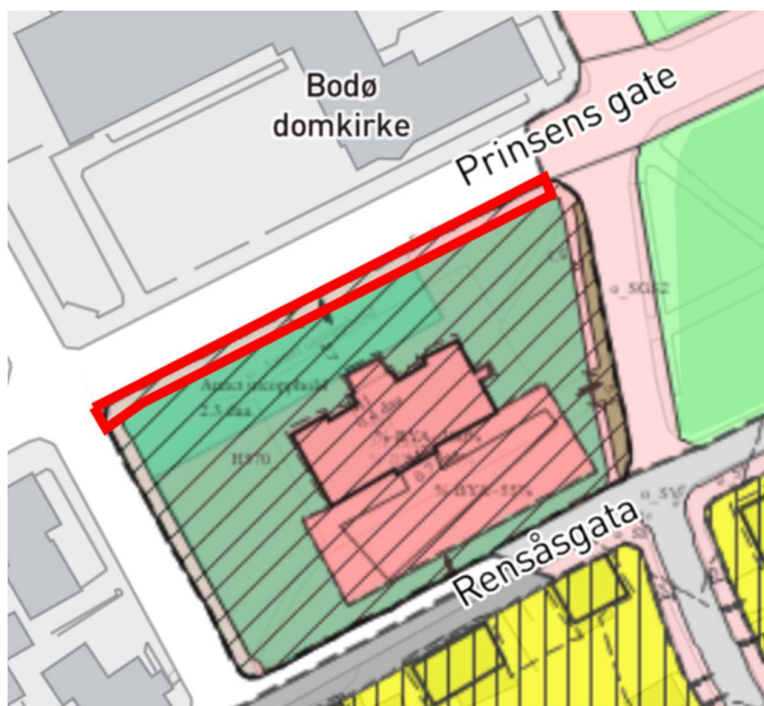
Domkirkevartalet er uregulert og satt av til område for offentlig tjenesteyting i kommuneplanens arealdel. Det er generelt plankrav. Fortauet på nord for Nordlandsmuseet inngår i planavgrensningen og dette arealet inngår i *reguleringsplan for Nordlandsmuseet med planID 1306*, vedtatt i 2013 (figur 5).



Figur 4. Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2018-2030

### 4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Området omfattes i hovedsak ikke av reguleringsplan, for uten fortauet på sørsiden av Prinsens gate. Det inngår i *reguleringsplan for Nordlandsmuseet, plan-ID 1306*, vedtatt 2013.



**Figur 5.** Rød strek viser del av reguleringsplan for Nordlandsmuseet som er omfattet av planleggingen. Skravert område viser hensynssone H520 Bevaring kulturmiljø. Hele kvartalet, inkludert fortau, er fredet etter kulturminneloven §§ 15 og 19.

#### 4.3 Tilgrensende planer

- Detaljregulering for Rådhusparken/Solparken, plan ID 2015010, vedtatt 2016, endret 2020
- Detaljregulering for Nordlandsmuseet, plan ID 1306, vedtatt 2013
- Reguleringsplan for Nerbyen, kvartalene 21, 22, 24 og 25, plan ID 1043, vedtatt 2009

#### 4.4 Temaplaner

- *Kommunedelplan for sykkel 2018 – 2025:* Prinsens gate er vedtatt sykkelrute. Torvgata øst for domkirken er prioritert sykkelrute.
- *Kommunedelplan for Grønnstruktur:* Domkirkekvartalet er definert som «Grøntområder tilknyttet institusjoner/arbeidsplasser»
- *God folkehelse – med mennesket i sentrum – Handlingsplan for trivsel og gode levekår 2018 – 2021*
- *Klima- og energiplan 2019-2031*
- *Regional plan for Nordland 2013*
- Statlige føringer – fredningsvedtak

Domkirken er fredet. Fredningsvedtaket ble kunngjort ved brev av 6.8.2002. Vedtak,

omfang og fredningsbestemmelser er sitert under. Varslingen om vedtaket følger som vedlegg til planbeskrivelsen. Fredningsvedtaket er tinglyst.

#### **VEDTAK**

*Med hjemmel i lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 § 15 og 19 jfr. § 22, fatter Riksantikvaren herved vedtak om fredning av Bodø domkirke, gnr. 138 bnr. 700, kvartal 52, Bodø kommune.*

#### **Omfanget av fredningen**

*Fredningsvedtaket etter § 15 omfatter følgende:*

- *Hele bygningens eksteriør og interiør inkludert kontorfløyen*
- *Frittstående klokketårn*
- *Plen og fortau rundt hele bygningen ut mot gatelivet avgrenset av Professor Schyttes gate, Kongensgate, Torvgata og Prinsens gate*
- *Bunker fra andre verdenskrig innenfor nevnte område med inngang mot Torvgata*
- *Områdefredningen etter § 19 er avmerket på vedlagte kart, stemplet og datert 29. april 1997*

#### **Formålet med fredningen**

*Formålet med fredningen er å sikre at Bodø domkirke blir bevart for ettertiden mest mulig intakt arkitektonisk, håndverksmessig, kulturhistorisk og miljømessig. Det gjelder både hovedstrukturen i det arkitektoniske uttrykket, konstruksjonen og detaljeringene, som fasadeløsning med dekor, vinduer, dører, materialbruk, overflater og kunstnerisk utsmykning. Alt må opprettholdes som deler av helheten.*

*Formålet er videre å bevare rominndeling, bygningsdeler og overflater i interiøret med opprinnelig karakter. Hele interiøret med fast inventar inngår derfor i fredningen.*

*Formålet med å frede kirken og området rundt er å bidra til å ivareta helhetsvirkningen av bygningen i bybildet. Domkirken er en sentral del av Sverre Pedersens byplan i forbindelse med "Brente steders regulering" under siste krig. Fredningen har derfor som mål å bidra til at ivareta de intakte monumentalt anlagte kvartalene rundt kirken med rådhus, hovedpostkontor og bypark.*

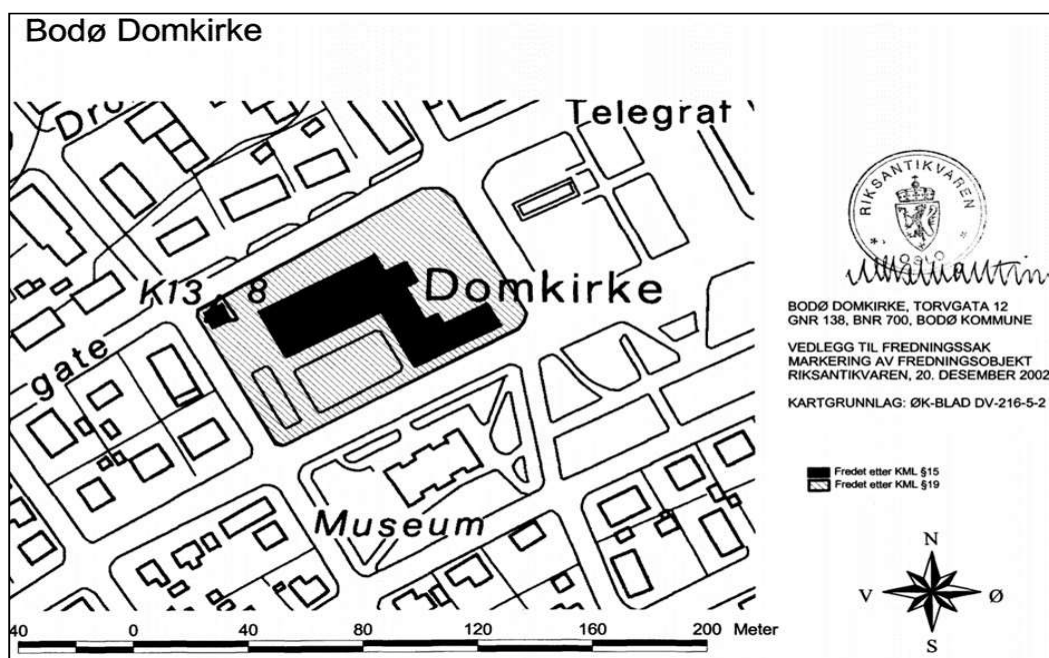
*Innen fredningsområdet ligger dessuten en kanonbunker fra siste krig. Den er et minne fra en vesentlig periode av byens historie og er et godt bevart krigsminne. Det er den eneste bunkeren i Bodø som er tilgjengelig for publikum, og den blir benyttet en del i formidling av krigshistorien. Det er derfor viktig å ta vare også på bunkeren slik at den verken blir endret eller bygd ned.*

#### **Fredningsbestemmelser**

*Bestemmelsene gjelder i tillegg til Kulturminnelovens bestemmelser om vedtaksfredete kulturminner fra nyere tid.*

1. Det er ikke tillatt å rive bygningen eller deler av denne.
2. Det er ikke tillatt å endre bygningens eksteriør eller interiør.
3. Utskifting av bygningselementer eller materialer, forandring av overflater eller annet arbeid utover vanlig vedlikehold på bygningens eksteriør er ikke tillatt. Unntatt fra dette er tilbakeføringer, jfr. pkt. 8.
4. Vedlikehold og istandsetting skal skje med tradisjonelle materialer og metoder tilpasset bygningens egenart og på en måte som ikke reduserer de arkitektoniske og kulturhistoriske verdiene.
5. Det er ikke tillatt å fjerne eller gjøre endringer på bunkeren. Unntatt fra dette er tilbakeføringer, jfr. pkt. 8.
6. Større tiltak som vesentlig vil endre grønnanlegget omkring bygningen er ikke tillatt. Unntatt fra dette er tilbakeføringer jfr. pkt. 8.
7. Tilbakeføringer der det er foretatt endringer i senere tid, kan gjennomføres dersom det kan gjøres på et sikkert, dokumentert grunnlag og etter godkjenning av antikvarisk myndighet.
8. Innenfor det fredete området må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendring som kan forandre området karakter eller på annen måte motvirke formålet med fredningen. Dette gjelder alle former for bebyggelse, utvidelse av gater, anlegg av parkeringsplasser, oppsetting av gjerde, endring av belysning eller belegg.

På figur 6 vises kart vedlagt fredningsvedtaket.



Figur 6: Figuren viser hva som er fredet i vedtaket.

### Andre :

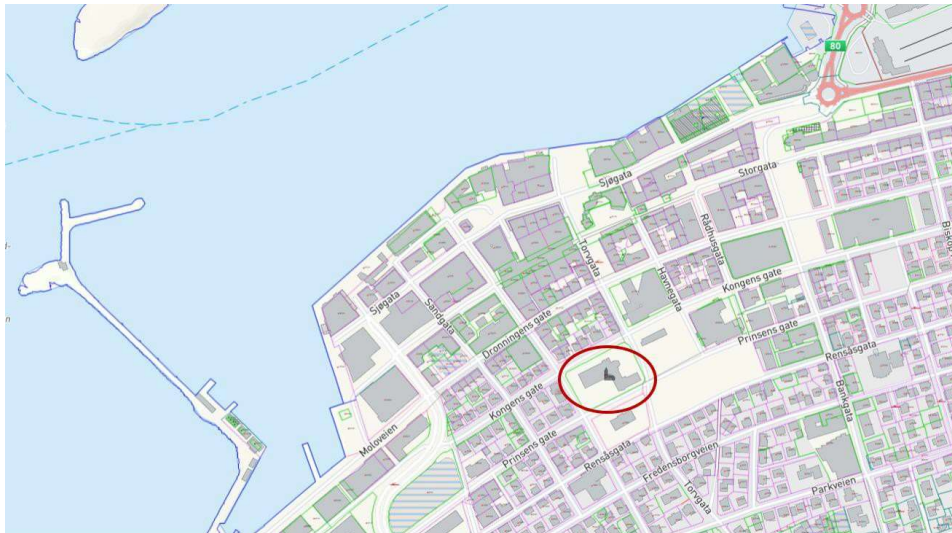
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, av 12.6.2015.
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, av 20.9.1995
- Statlig planretningslinje for klima -og energiplanlegging i kommunene, av 4.9.2009
- Regionale areal - og transportplan 2013 – 2023 og nasjonale mål for reduksjon i klimagassutslipp.
- Skisseprosjekt for kontorfløy av arkitektene Blakstad og Munthe-Kaas fra 1974

Det vises til nærmere beskrivelse i punkt 6.3.

## **5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold**

### **5.1 Beliggenhet**

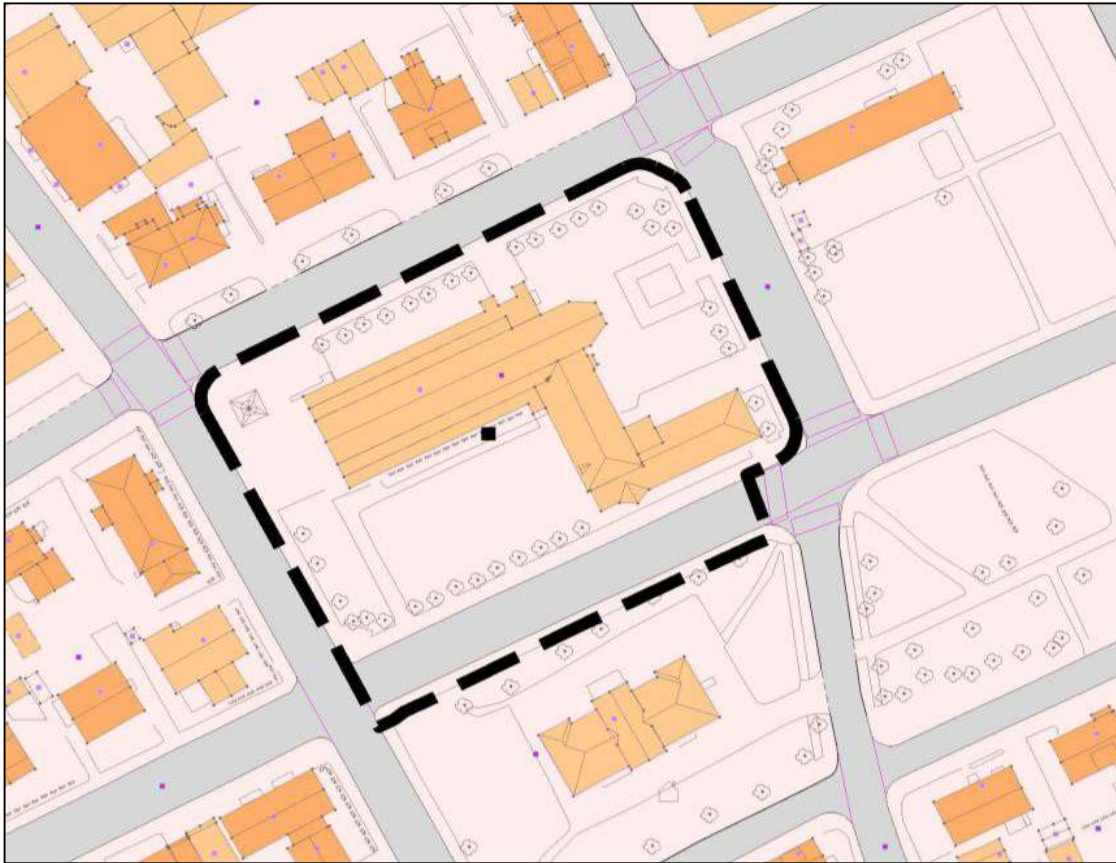
Planområdet ligger to kvartaler opp fra Storgata og torvet. Like ved ligger Bodø rådhus, Posthuset og Nordlandsmuseet (figur 1 og 2). Mot øst og sørøst ligger Rådhusparken og Solparken. Mot nord og vest er planområdet omgitt av boligbebyggelse.



**Figur 7: Figuren viser Domkirkekvartalets plassering i Bodø sentrum**

Planområdet er avgrenset av kvartalet med tilliggende fortau. I tillegg er fortau på sørsiden av Prinsens gate tatt med i planområdet (figur 9).





Figur 9: Figuren viser avgrensning av planområdet



Figur 8: Figuren viser sammenhengen mellom Bodø rådhus, Postgården, Bodø domkirke, Nordlandsmuseet og Rådhusparken, Solparken.



## Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Arealbruken er i dag Bodø domkirke med parkanlegg rundt bygget. Tilliggende arealbruk er parker med Rådhusparken og Solparken mot øst, Nordlandsmuseet mot sør og boliger mot vest og nord.

## 5.2 Stedets karakter

Kvartalet inngår i bystrukturen fra Brente steders regulering. Bodø domkirke er et av byens viktigste monumentalbygg, og ligger inne i kvartalet med parkarealer rundt. Domkirken, Rådhuset, Postgården og Nordlandsmuseet danner rammene rundt Rådhusparken og Solparken.

## 5.3 Landskap

Domkirkekvartalet ligger på plataet sørøst for sentrumskjernen. Terrenget i planområdet er flatt. Nord for planområdet faller terrenget mot torvet og videre ned mot sjøen. Tomta har gode solforhold. Bebyggelsen rundt er lav, to til tre etasjer. Området er vindutsatt som resten av sentrum.

## 5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Bodø domkirke er bygget i slutten av 1950 årene, og er et monumentalbygg med stor kulturell og estetisk verdi. Bygget med omgivelser er fredet, jfr. punkt 4.5 (figur 10). I tillegg er det en bunkers fra 2.verdenskrig som ligger delvis på terreng og under bakken på tomta. Denne er også er fredet.



Figur 10: Figuren viser fredet areal. Domkirken mot nord og Nordlandsmuseet mot sør.

## 5.4 Naturverdier

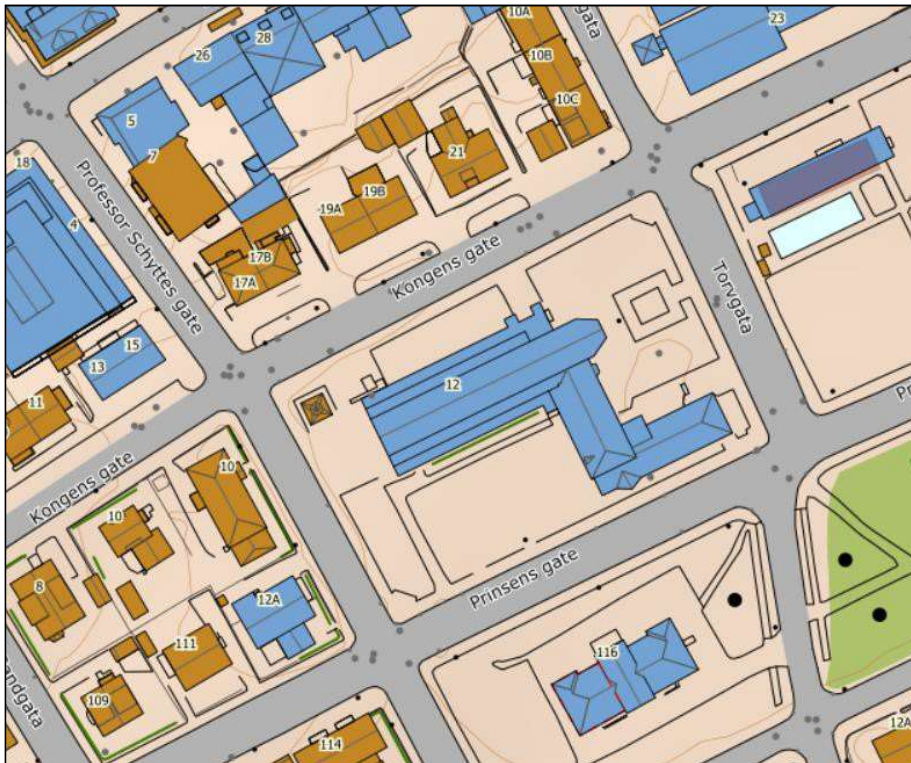
Det er ikke registrert truet, nært truet eller annet viktig naturmangfold innenfor planområdet (naturbase og artsdatabanken). Bygget er omgitt av gressplen og fast dekke ved inngangene. Parken er innrammet av trær mot gatene på alle sider. Trærne langs Prinsens gate, Kongens gate og Torvgata er asal. Trærne er av forskjellig alder og størrelse mot de forskjellige gatene. Eldst mot Prinsens gate og yngst mot Kongens gate. Mot Professor Schyttes gate består trerekken av spisslønn og platanlønn.

## 5.5 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Parken rundt bygget står i sammenheng både med Rådhusparken/Solparken og parken rundt Nordlandsmuseet. Mot Rådhusparken er det et vannspeil som er attraktivt. Deler av parken er lite brukt, men har potensiell rekreasjonsverdi.

## 5.6 Trafikkforhold

Planområdet ligger omkranset av de kommunale gatene, Kongens gate i nord, Torvgata i øst og Professor Schyttes gate i vest. Prinsens gate sør for domkirkekvartalet inngår som en del av planområdet (figur 6).

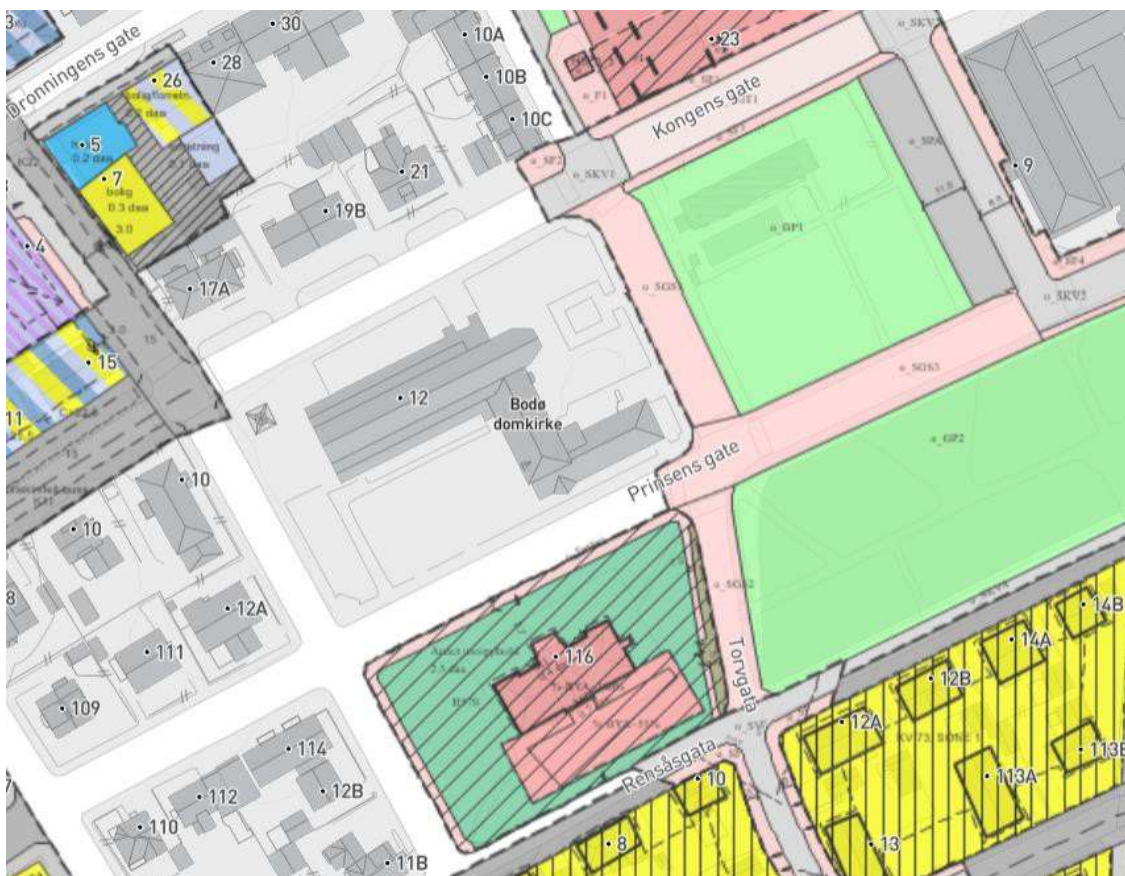


Figur 11: Figuren viser domkirkens plassering i gatebildet.

### 5.8.1 Kjøreatkomst

I reguleringsplan for Rådhusparken/Solparken, planID 2015010 er Torvgata regulert til gang-/sykkelveg (figur 12). I bystyremøte den 2.6.2020, PS 20/8 ble det vedtatt å stenge

Prinsens gate for biltrafikk mellom Rådhusparken og Solparken. Kjøreadkomst løses fra Professor Schyttes gate, Prinsens gate og Kongens gate.



**Figur 12:** Figuren viser omkringliggende reguleringsplaner. Torvgata øst for domkirkekvartalet er regulert til gang-/sykkelvei. Det samme gjelder Prinsens gate mellom Rådhusparken og Solparken.

### 5.8.2 Vegsystem

Torvgata og Prinsens gate er regulert til gang-/sykkelvei i plan for Rådhusparken/Solparken. Dette medfører at Prinsens gate er en blindvei og benyttes derfor bare til parkering i dagens situasjon. Professor Schyttes gate er en mindre bygate som hovedsakelig betjener trafikk til boliger mot sør og sentrum mot nord.

### 5.8.3 Trafikkmengde

Det er ikke tellinger for Professor Schyttes gate. Kongens gate har en ÅDT på om lag 2000. Torvgata er stengt for trafikk og Prinsens gate er en blindvei som benyttes som parkering.

### 5.8.4 Ulykkesituasjon

Det er ikke registrert alvorlige ulykker rundt planområdet.

### 5.8.5 Trafiksikkerhet for myke trafikanter

Det er brede fortau rundt hele domkirkekvartalet. Torvgata er prioritert sykkelgate i kommunedelplan for sykkel (2018-2025). At Torvgata er stengt for trafikk gjør koblingen

mellom Rådhusparken/Solparken god for myke trafikanter. Fartsgrensen rundt kvartalet er lav med 30- sone i Professor Schyttes gate og 40- sone i Kongens gate.

### **5.8.6 Kollektivtilbud**

Området har god kollektivdekning. Nærmeste holdeplass er i Dronningens gate, et kvartal nedenfor. Holdeplassene i gaten betjenes av alle bybussene.

### **5.8.7 Mobilitet**

Domkirkekvartalet er godt tilgjengelig. Alle bybuss har stopp i Dronningens gate. Fra holdeplasser er det fortau på begge sider langs Torvgata og Kongens gate. Det er fortau på begge sider av Kongens gate mellom Kvartal 99 og Domkirken. I kommunedelplan for sykkel 2018- 2025 er Dronningens gate, Torvgata og Hålogalandsgata prioriterte sykkelruter.

### **5.8.8 Parkering**

Det er parkering på gateplan i Kongens gate, Prinsens gate og Professor Schyttes gate. Parkeringshus i Kvartal 99 under 300 meter unna. Parkering på sørsiden av Kongens gate er beregnet for gravfølge.

## **5.7 Barn og unges interesser**

Området ligger inntil Rådhusparken og Solparken, som er nylig ferdigsstilt. Her tilrettelegges det spesielt for barn og unge. Parken rundt domkirken har en mer formell karakter, og kan opprettholde denne funksjonen. Kvartal 99, som er lokalisert ca 240 meter vestover fra Domkirkekvartalet, er under opparbeiding og skal ferdigsstilles i løpet av høsten 2020.

## **5.8 Universell tilgjengelighet**

Terrenget er flatt med god tilgjengelighet fra alle kanter. Kirken har tilgang via rampe fra Torvgata og inngangen helt vest mot Kongens gate.

## **5.9 Teknisk infrastruktur**

### **5.11.1 Vann og avløp**

Det er god kapasitet på vann og avløp i Kongens gate. Det er et eksisterende overflatevannledning i krysset Prinsensgate og Torvgata.

### **5.11.2 Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m**

Domkirken ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme til BE varme.

## **5.10 Grunnforhold**

Det er ikke gjennomført grunnundersøkelse. Grunnundersøkelser i Rådhusparken indikerer faste masser ned til fjell.

## **5.11 Støyforhold**

Området ligger i gul flystøysone. Det er forventet at støyforholdene blir mindre støyende når kampflybasen legges ned i 2021/22 og ytterligere støyreduksjon når rullebanen flyttet sørvest i 2025/2026. Største trafikkbelastning er fra Kongens gate på ca. 2000 ÅDT.

## **5.12 Luftforurensing**

Ingen spesielle forhold knyttet til luftforurensing.

### **5.13 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)**

Ingen relevante sikkerhet- eller fareområder. Det vises til vedlagt ROS-analyse.

## **6 Beskrivelse av planforslaget**

### **6.1 Formål**

Planområdet reguleres til følgende arealformål i henhold til plan- og bygningsloven. § 12.5. (figur 13 og 14).

#### **Bebyggelse og anlegg:**

- Forsamlingslokale for religionsutøvelse
- Renovasjonsanlegg

#### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- Fortau
- Gang-/sykkelvei

#### **Grønnstruktur**

- Park

#### **Hensynssone**

- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730).

### **6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål**

Eksisterende bebyggelse og omkringliggende areal inklusive fortau er fredet etter *Kulturminneloven*. Unntatt er Prinsens gate.

Domkirkekvartalet er uregulert og reguleringsplan er basert i hovedsak på stadfesting av eksisterende bruk.

Planen legger til rette for bygging av en etasjers ny fløy med underetasje langs Prinsens gate og etablering av et nedsenket uteoppholdsareal i tilknytting til utbyggingen i underetasjen.

Prinsens gate reguleres til Gang- og sykkelvei for å gi rammer for videre bruk av gaten.





**Figur 13: Figuren viser forslag til reguleringsplan på bakken.**



**Figur 14: Figuren viser forslag til reguleringsplan på vertikalnivå 1**

### 6.2.1 Bygg og anlegg

Forsamlingslokale for religionsutøvelse

#### O BR1 - 2

Områdene består av Domkirken med kontorfløy (o\_BR1) og frittstående klokketårn (o\_BR2). Dette er stadfesting av eksisterende bruk. Bygningsmassen er fredet etter *Kulturminneloven* §§ 15 og 19. Her skal ikke gjøres tiltak.

#### O BR og o BR3

Her legges til rette for et nytt tilbygg til domkirken på 20x9 meter. Tilbygget skal benyttes til møtelokaler. Det er planlagt inngang fra Prinsens gate. I underetasje er det i tillegg planlagt utvidelse av auditorium på ca 52 m<sup>2</sup>. Utvidelsen skal skje under bakken og vil ikke være synlig på overflaten.

#### BRE

Arealformålet viser eksisterende renovasjonsanlegg og er stadfesting av eksisterende bruk. Renovasjonsanlegg består i dag av nedsenkede containere mot Torvgata.

### 6.2.2 Grønnstruktur

#### O-GP1 - park

Dette er stadfesting av eksisterende bruk. Innenfor arealformålet skal det ikke gjøres noen endringer. O-GP2 - park

Området er grønnstrukturen som er tilknyttet det nye tilbygget til domkirken langs Prinsens gate. Planen legger til rette for nytt uteoppholdsareal i tilknytning til nytt tilbygg på vertikalnivå 1. Det legges også til rette for adkomst til utearealet fra gatenivå.

### 6.2.3 Samferdsel

#### O SF1 - fortau

Formålet er viser fortau nord for Nordlandsmuseet. Dette er stadfesting av eksisterende bruk. Det skal ikke gjøres tiltak innenfor arealformålet.

## O SF2 - fortau

Formålet viser fortauet rundet Domkirkekvartalet. Hele fortauet inngår i fredningen av domkirken og er stadfesting av eksisterende bruk. Det skal ikke gjøres tiltak innenfor arealformålet.

## O SGS - gang/sykkelveg

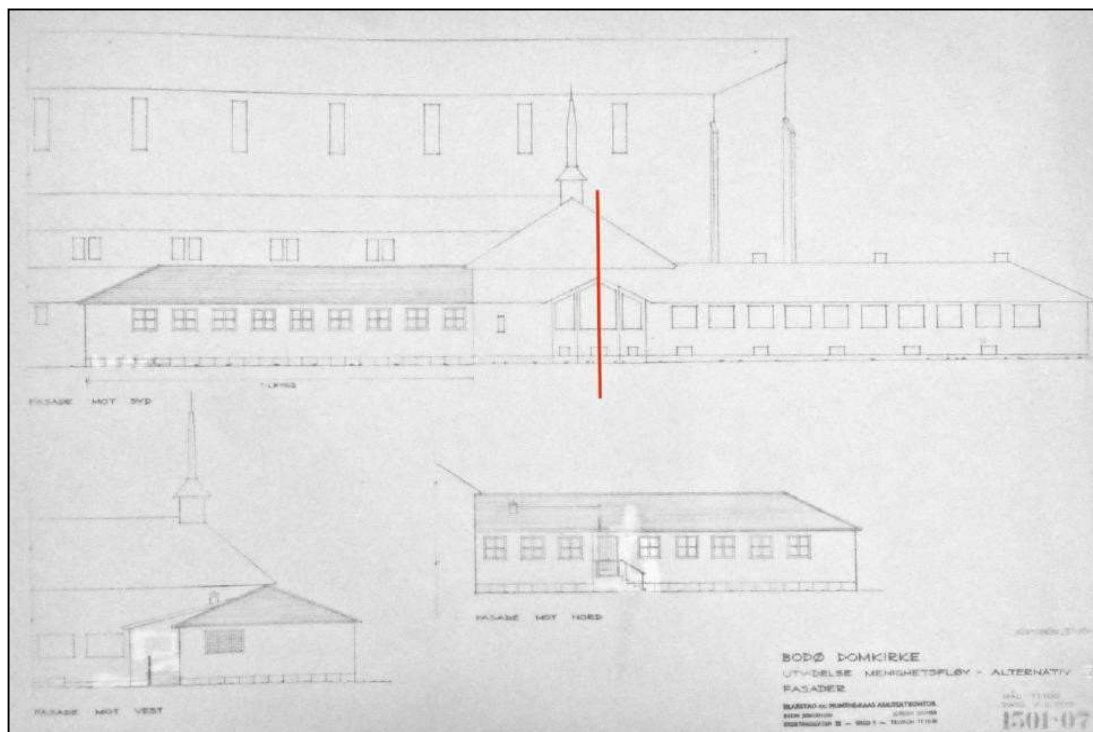
Prinsens gate reguleres til gang/sykkelvei. gaten er regulert gang/sykkelvei i planen for Rådhusparken/Solparken. Regulering gir rammer for fremtidig bruk av gaten.

## 6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

### 6.3.1 Alternativanalyse datert 21.11.2019

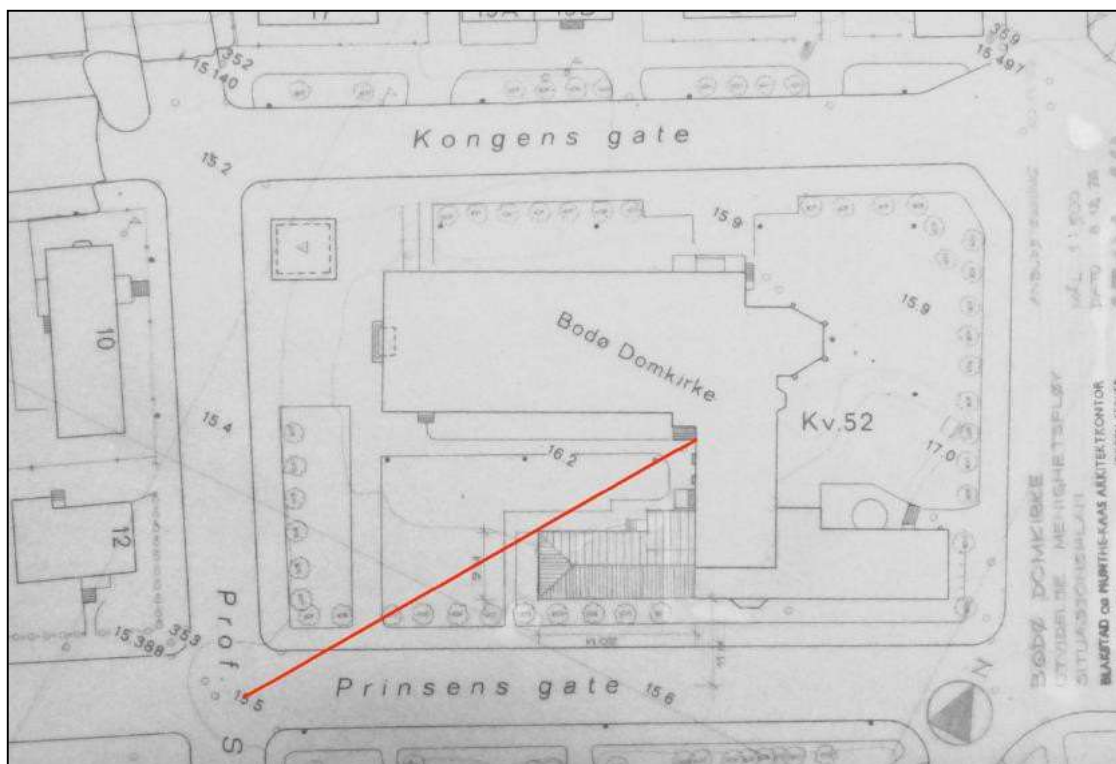
Domkirken med tilhørende uteareal er fredet etter *Kulturminneloven*.

Det har vært gjort en alternativanalyse for utbyggingen av domkirken. Av alternativene som ble utredet, ble det etter innspill fra Nordland fylkeskommune valgt å gå videre med alternativet som tar utgangspunkt i utvidelsen som vist i arkitektene Blakstad og Munthe-Kaas sitt prosjekt fra 1974 (figur 10 og 11).

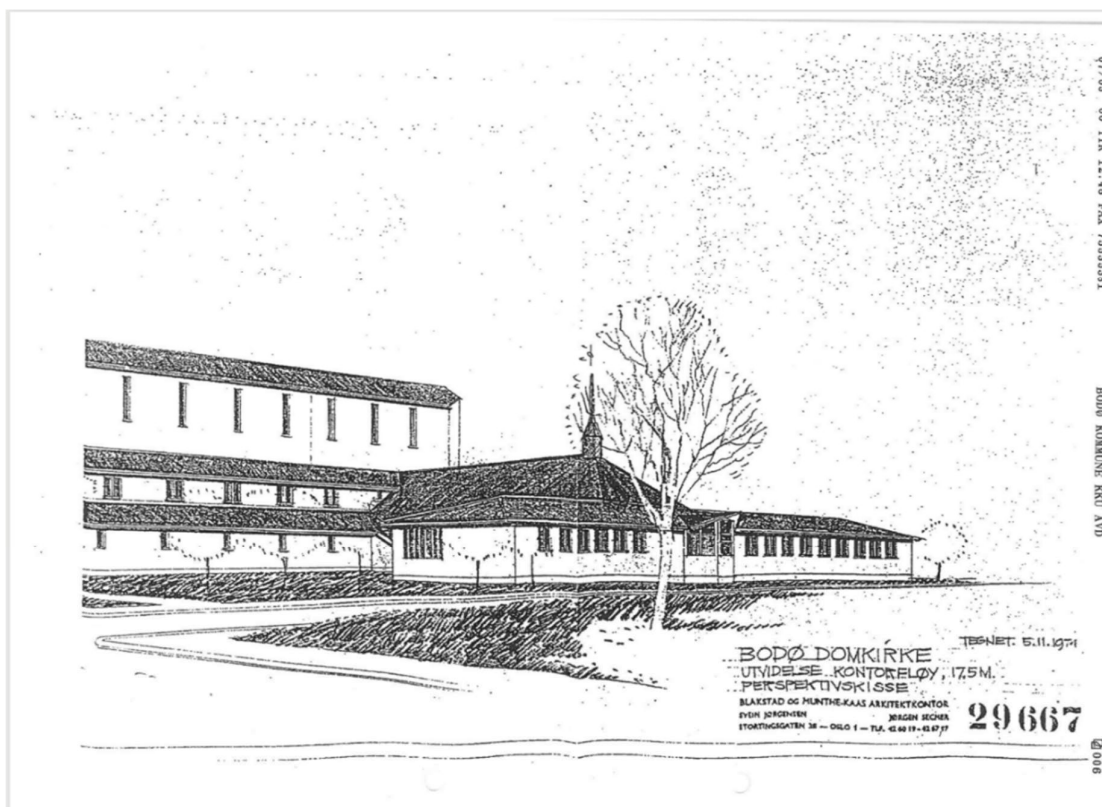


Figur 15: Figuren viser forslag far prosjektet til Blakstad og Munthe-Kaas fra 1974, sett fra sør.



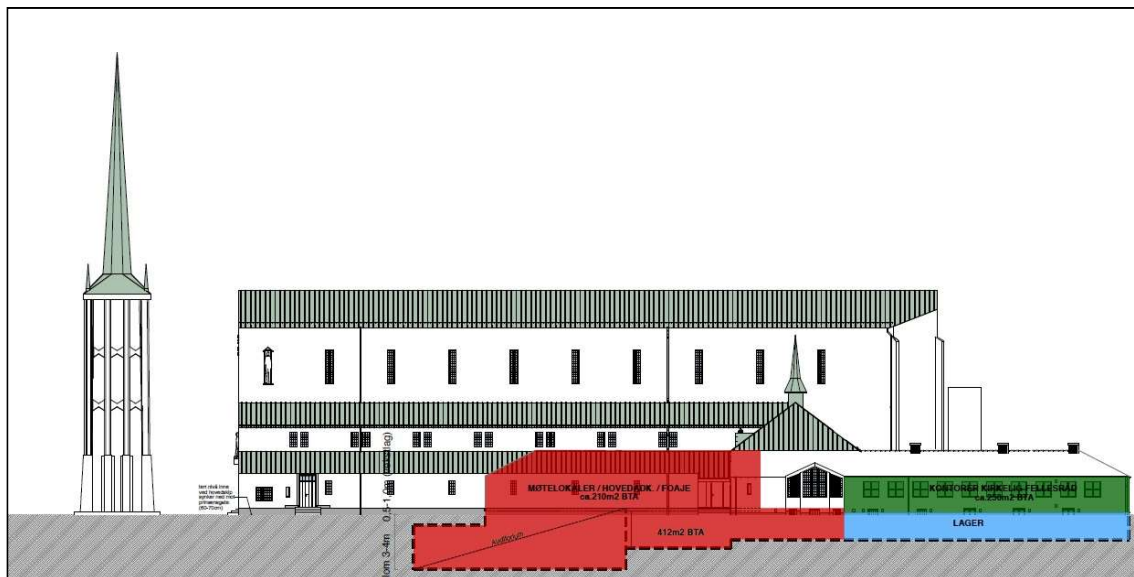


Figur 16: Figuren viser situasjonsplan fra Blakstad og Munthe-Kaas sitt prosjekt fra 70-tallet. Forslaget i dag inneholder ikke utbygget langs menighetssalen



Tilbygget plasseres fra eksisterende bygg og mot vest. Tilbygget blir en forlengelse av dagens kontorfløy hvor gesimslinje og takform videreføres. Ved å beholde takform og gesimslinje sikrer man i stor grad den historiske konteksten. For å utnytte auditoriet blir dette utvidet med 5,8x9 meter.

Utvidelsen skjer under bakken og skal ikke være synlig på bakken (figur 17).



**Figur 17: Figuren viser tenkt utbygging. Auditoriet utvides under bakken og blir ikke synlig på bakkenivå.**

Hovedadkomsten plasseres mot Prinsens gate i overgangen mellom nytt og gammelt. I området ved inngangen plasseres hovedtrapp og heis for å sikre universell tilgjengelighet. Her blir også et servicetorg hvor besøkende kan henvende seg.

### 6.3.2 Bebyggelsens høyde

Mønehøyde for tilbygget skal være kote +21,98. Gesims skal være kote + 19,68. Det skal være identisk takform som eksisterende kontorfløy.

### 6.3.2 Grad av utnyttning

Utnyttelsesgraden satt til 100% innenfor o\_BR3 og o\_BR4.

## 6.4 Parkering

Det er ikke krav om tilrettelegging av parkeringsplasser for bil innenfor arealformålet i sone A i kommuneplanens arealdel (2018-2030). Det legges derfor ikke til rette for parkeringsplasser for bil i planen. Kommuneplanens arealdel sier 0,2 sykkelparkeringer per sitteplass.

## 6.5 Tilknytning til infrastruktur

Området er tilknyttet offentlig vann og avløpsledninger. Det er muligheter for tilknytning til overvannsledning.

## **6.6 Trafikkløsning**

### **6.6.1 Kjøreatkomst**

Kjøreatkomst skjer via Professor Schyttes gate øst for Domkirken eller Kongens gate nord for Domkirken. Torvgata i øst er regulert til gang-/sykkelvei. Prinsens gate sør i planområdet reguleres til gang-/sykkelvei i denne planen. Her tillates kun kjøreatkomst for utrykningskjøretøy.

### **6.6.2 Varelevering**

Varelevering skjer i dag via Torvgata, og det legges til rette for fortsatt varelevering fra Torvgata.

### **6.6.3 Tilgjengelighet for gående og syklende**

Torvgata og Dronningens gate er prioriterte sykkelruter i kommunedelplan for sykkel (2018 – 2025). I plan for Rådhusparken/solparken er Torvgata og Prinsens gate stengt for biltrafikk. Det er gode fortau i planområdet og gode gangforbindelser mot sentrum og bussholdeplasser i Dronningensgate.

## **6.7 Universell utforming og tilgjengelighet**

Hovedinngangen fra Prinsens gate vil være universelt utformet i henhold til teknisk forskrift. Ved hovedinngang legges heis for å sikre universelt utformet tilgang til alle deler av bygget. I underetasjen etableres det to utganger til uteareal som er senket ned på nivå med underetasje. Utgang mot nord er en nødutgang og utgang mot vest er en bi-inngang. Mellom uteområde og gateplan bygges det rampe med stigningsforhold 1:11,5 og med hvileplan per 0,5 høydemeter. Hvileplan er 1,8x1,6 meter.

## **6.8 Uteoppholdsareal**

### **6.8.1 Formål og tiltak**

Alt uteoppholdsareal er reguleres til offentlig uteareal. Under arealformål o\_GP2 etableres det nytt uteoppholdsareal i tilknytting til auditorium i underetasje. Resten av arealet blir gangveier, trapp og plen. For å gi tilstrekkelig dagslysinnslipp til rommene og gi rømningsvei i underetasjen, senkes terrenget ned på nivå med underetasje. Uteområdet foreslås utformet som et atrium. Dette kan benyttes i forbindelse med aktiviteter/samlinger i regi av kirken. Gulvet i atrie blir på om lag 50 kvadratmeter. Atriet får adkomst fra kirken. Fra gateplan blir det etablert adkomst med rampe og trapp (figur 18).



**Figur 18: Figuren viser hvordan atriet kan bli seende ut. Adkomst fra gateplan skjer via trapp og rampe (Asplan Viak).**

Øvrig uteoppholdsareal (o\_GP1) består av gressplen og opparbeidede flater med skifer og asfalt. Fortauene har granittbelagte heller med innslag av kunstnerisk utsmykning. Det er opparbeidede bed rundt kirken. Vannspeilet i nordøstre del av planområdet er et viktig element i grønnstrukturen. Kvartalet er innrammet av trekker ut mot gaten. Trekkene består av asal mot Kongens gate, Torvgata og Prinsens gate. Mot Professor Schyttes gate består trekket av spisslønn og platanlønn.

I forbindelse med tiltaket vil det bli stilt krav til illustrasjonsplan som viser elementer i grønnstrukturen som skal bestå. Illustrasjonsplanen er juridisk bindende gjennom bestemmelsene.

### **6.8.2 Størrelse, lokalisering, kvalitet på uteoppholdsareal**

Uteoppholdsarealet er totalt på om lag 3,4 daa.

Det er i etterkant av varsel om oppstart av planlegging utarbeidet alternativstudier på utformingen av uteoppholdsarealet i tilknytning til underetasjen.

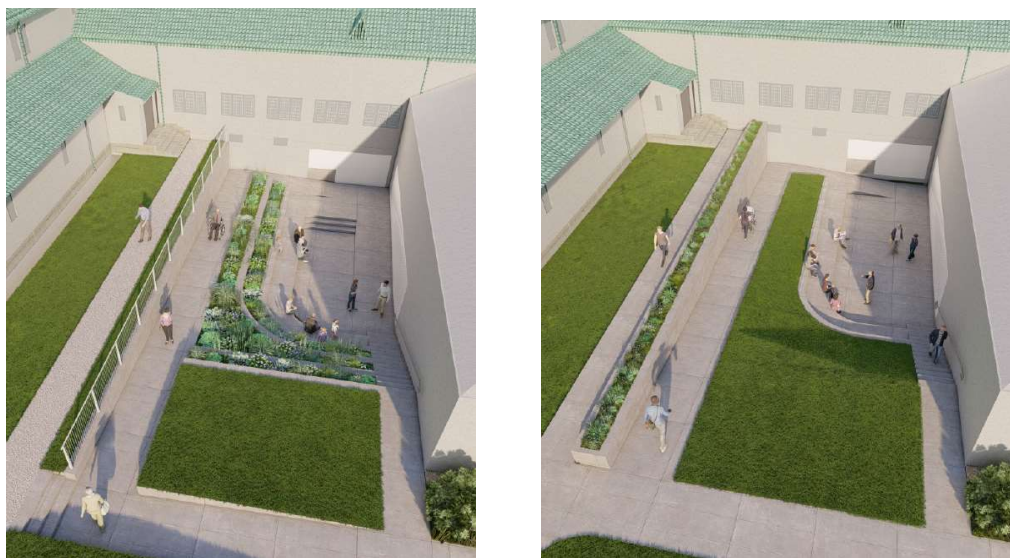
I forbindelse med utformingen av uteoppholdsarealet er det avholdt flere arbeidsmøter mellom Kirken, Nordland fylkeskommune, Bodø kommune og Arkitektskap AS. I første møte ble det presentert fem alternativer. Grunnet krav fra kommunen om tilgjengelighet for rullende ble alternativ 1, 3b og alternativ 4 forkastet. Alternativ 2 ble vurdert av Nordland fylkeskommune å være for inngripende i grønnstrukturen. På bakgrunn av dette ble det bestemt å gå videre med en variant av alternativ 3a.

Et alternativ for å løse problemstillingen knyttet til universell utforming kunne vært og ikke ha



adkomst til amfiet fra gateplan. Kun adkomst fra bebyggelse. Med en slik løsning hadde tiltaket vært likt tilpasset alle brukergrupper. Det som utelukker dette er at utgang fra auditorium også er rømningsvei. Det stilles derfor krav om trapp til gateplan.

På bakgrunn av dette ble det utarbeidet to alternativer med alternativ 3a som utgangspunkt. Begge alternativene skiller seg fra alternativ 3a med at rampen går langs eksisterende bygning i stedet for å vende tilbake 180 grader. Alternativ A (figur 19) viser rampe med stigningsforhold 1:15 fra Prinsens gate. Alternativet løser universell utforming fra Prinsens gate, men det er noen problemstillinger knyttet til å oppfylle kravet alternativet. Rampen må starte fallet allerede fra Prinsens gate. Den kommer da i konflikt med auditoriet. Taket over scenen må senkes for å gi plass til tekniske anlegg. Den andre problemstillingen er koblingen mellom den eksisterende gangveien langs kirkeskipet. For å koble denne på rampen må det etableres trapp på grunn av høydeforskjellen. Den tredje problemstillingen er at det må gjøres større landskapstilpassinger i grønnstrukturen. Alternativet tar også en del av gulvet i amfiet. Arealet på gulvet i amfiet blir i dette alternativet ca. 30 kvadratmeter.

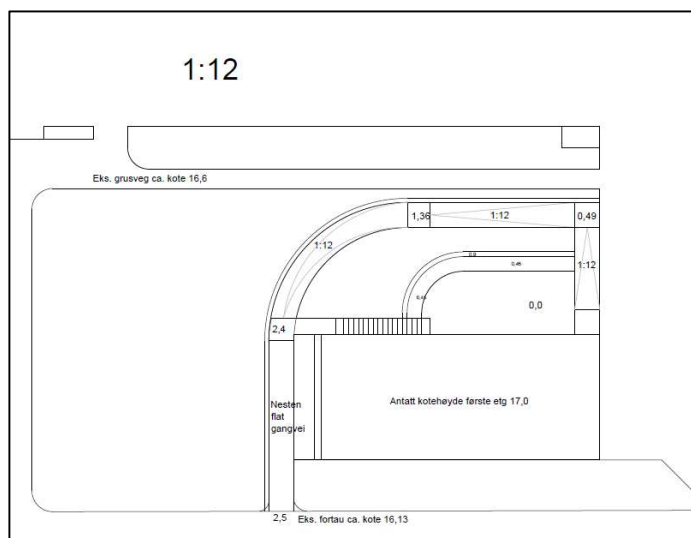
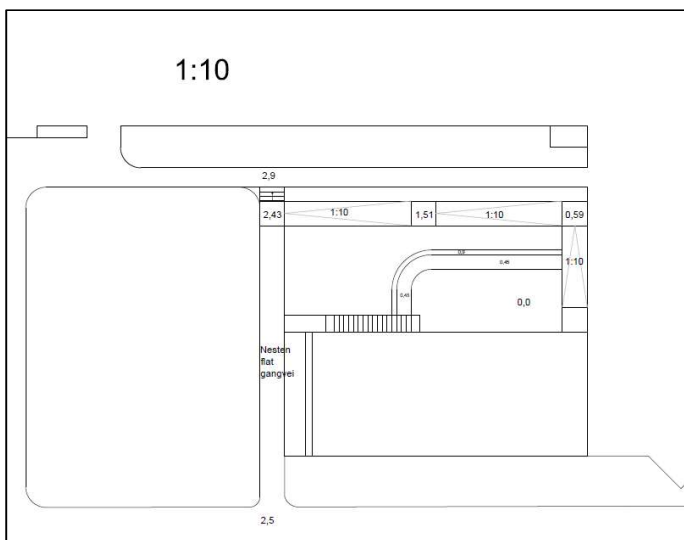
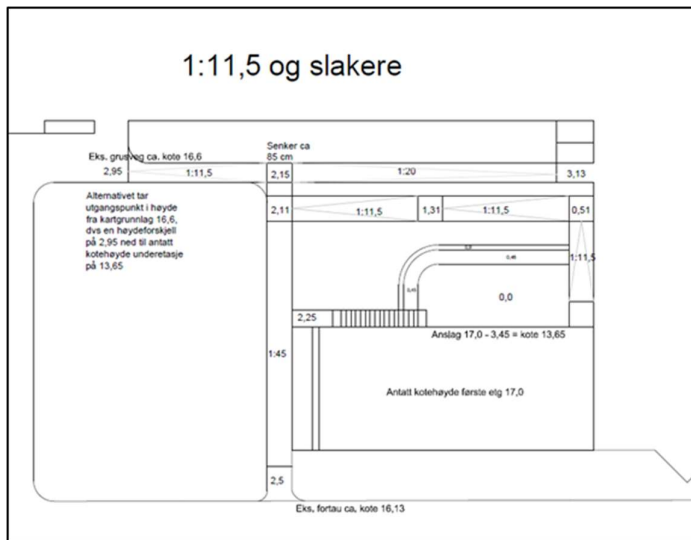


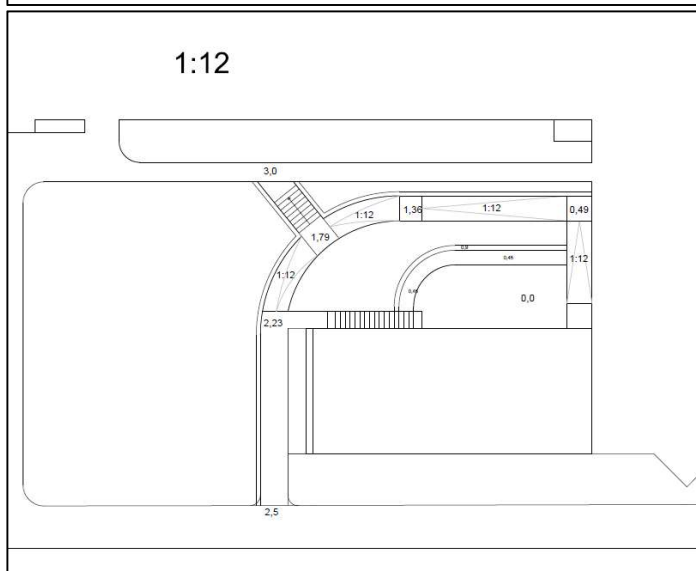
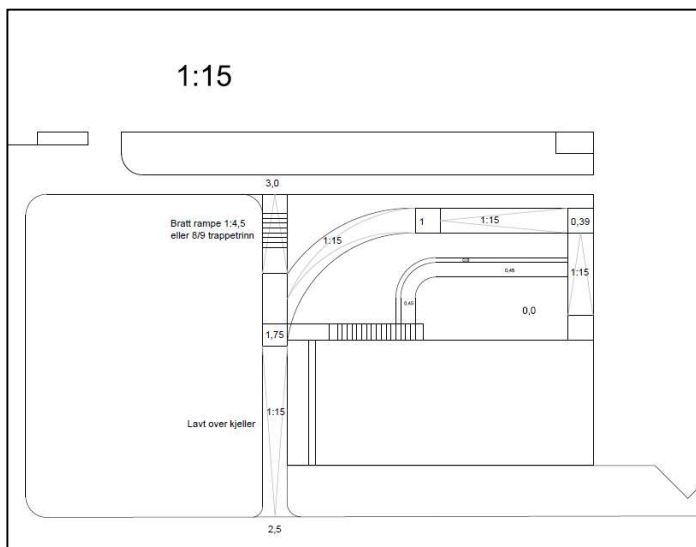
**Figur 19: Figuren viser alternativ A til venstre og alternativ B til høyre**

Alternativ B viser rampe med stigningsforhold 1:10 inkludert hvileareal (figur 19). Alternativet har absolutt maks stigning i henhold til teknisk forskrift. Alternativet kommer ikke i konflikt med auditoriet under bakken. Alternativet gir anledning for å koble gangveien langs kirkeskipet sammen med gangveien ned til amfiet uten at det er behov for trapp. Forslaget gir bedre tilgang fra Professor Schyttes gate og Kongens gate. Arealet på gulvet i amfiet blir på om lag 50 kvadratmeter i dette alternativet. I tilsvarende alternativ (figur 15) hadde Asplan Viak bedre kartgrunnlag ved tegning av alternativ med stigningsforhold 1:10. Det vises da at det er nødvendig med trapp for å koble gangveiene sammen.

Det har vært et tidlig mål om å avklare mest mulig i planfasen. Illustrasjonsplanen gjøres juridisk bindende i bestemmelsene. På bakgrunn av dette har Asplan Viak utarbeidet fem alternativer for tilkomst til amfiet. Ved tegning av disse alternativene forelå mer nøyaktig kartdata enn tidligere. Byutvikling har diskutert disse internt og gitt tilbakemelding på hvilket alternativ som kan brukes i illustrasjonsplanen. Alternativene vises i nedenfor. På grunn av en krevende situasjon med mange

hensyn er ingen av løsningene optimale. I vurderingen av alternativene har hensynet til vernet vært vurdert høyest.



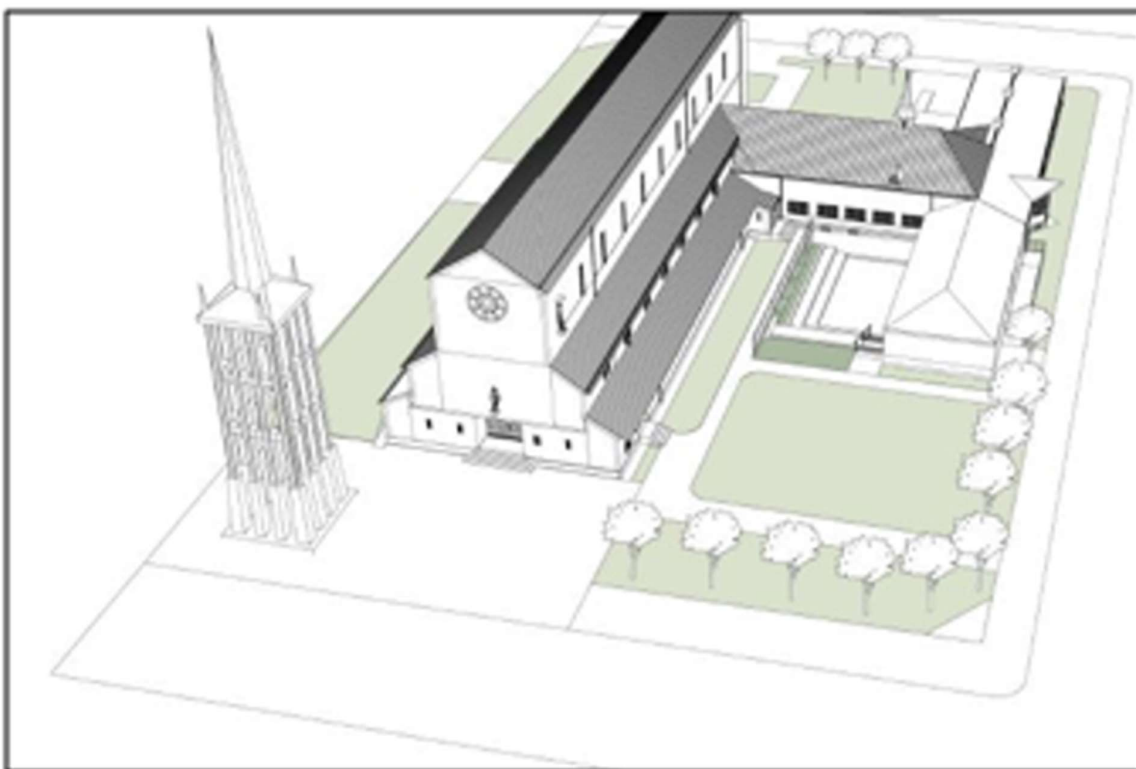


Det er flere hensyn som skal vurderes opp mot hverandre i forhold til hvilken løsning som er den mest hensiktsmessige. De hensyn som må veies opp mot hverandre er:

- Hensynet til vernet
- Universell utforming
- Hensynet til auditoriet under bakken.

Selv om løsninger har vært diskutert gjennom planprosessen, så har de ikke vært sett ordentlig i sammenheng. På grunn av at dette lar det seg ikke gjøre å ta hensyn til alle tre punktene. Det er lagt som et hovedpremies at utvidelsen skal ta utgangspunkt i vernet av domkirkekvartalet med domkirken og tilhørende grønnstruktur. Dette hensynet veier derfor tyngst

Alle alternativene er vurdert. Alternativ 2,3 og 5 forkastet tidlig. Det vises til alternativanalyse datert 21.11.2019 og tilleggsrapport datert 8.1.2020 som er lagt ved saken.



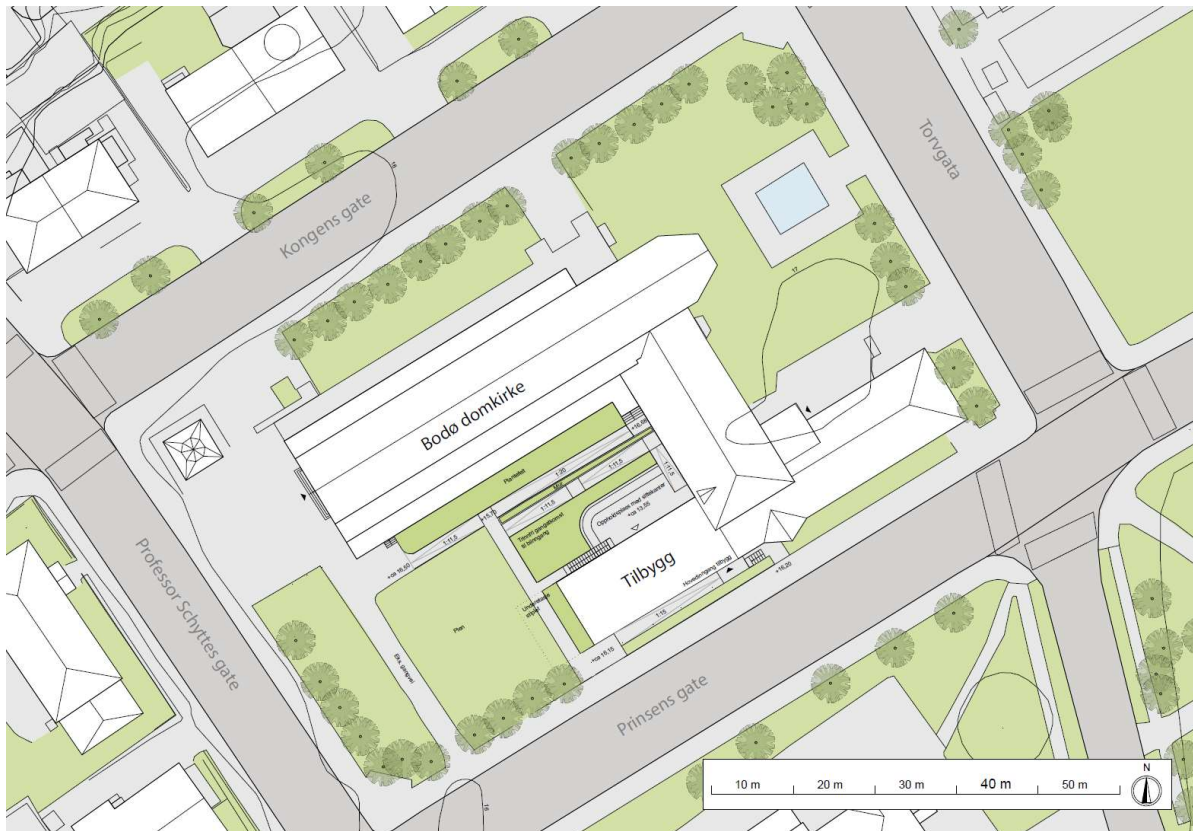
**Figur 20 Alternativ 4**

Alternativ 4 (figur 20) er det eneste alternativet som er universelt utformet, men utformingen av rampen skaper et større visuelt inntrykk enn det som er ønskelig. For å klare å legge til rette for universell utforming kommer dette alternativet i konflikt med auditoriet. Det lar seg heller ikke gjøre med universell utforming mot gangveien langs kirkeskipet.

Alternativ 1 (figur 21) er det alternativet som har minst konflikter i seg. Det gir rullende tilgang til utearealet, selv om det ikke er en optimal løsning. Det kommer ikke i konflikt med auditoriet under bakken og krever minst inngrep i grønstrukturen. Det klarer også å kople de to gangveiene sammen slik det er amfiet blir tilgjengelig fra nord og sør. Alternativet er derfor vurdert for å være det beste av de fem alternativene som foreligger. Dette alternativet vises derfor i endelig forslag til illustrasjonsplan på neste side (figur 21). Illustrasjonsplanen er gitt juridisk virkning gjennom planens bestemmelser.

Det vises til alternativanalyse datert 21.11.2019 og tilleggsrapport datert 8.1.2020 som er lagt ved saken.





**Figur 21:** Figuren viser forslag til illustrasjonsplan. Illustrasjonsplanen ligger som vedlegg til planen.

### 6.8.3 Ivaretagelse av eksisterende og evt. ny vegetasjon

Uteoppholdsareal og vegetasjon inngår i fredningen av domkirken. Deler av trekken mot Prinsens gate må fjernes på grunn av nytt tilbygg og kjeller. Illustrasjonsplanen viser hvilke trær som skal bevares.

### 6.8.4 Offentlige friområder

Uteområder reguleres til offentlig parkanlegg. I tillegg ligger Rådhusparken/Solparken like øst for domkirken og etpar kvartaler vestover ligger kvartal 99 med aktivitetspark.

### 6.8.5 Atkomst og tilgjengelighet

Uteoppholdsarealene under arealformål o\_GP1 blir ikke berørt av tiltaket. Terrenget her er flatt med god tilgjengelighet. Uteoppholdsarealet o\_GP2 vil være tilgjengelig med rampe fra gateplan, samt fra kirken.

### 6.8.6 Sesongbruk

Det er ikke begrensninger i sesongbruken av uteoppholdsarealene.

### 6.8.7 Krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelse

Reguleringsbestemmelsene krever at det ved søknad om tillatelse skal sendes inn utomhusplan som dokumenterer oppfyllelse av gjeldende krav for utbygging.

Utomhusplanen skal godkjennes av fylkeskommunen jf. vilkår listet opp i dispensasjonsvedtaket av 04.09.2020.

Planbestemmelsene er knyttet til illustrasjonsplan datert 29.06.2020.

## **6.9 Kollektivtilbud**

Domkirkekvartalet ligger et kvartal ovenfor Dronningens gate. Gaten betjenes av bybussene (linje 1- 4).

## **6.10 Kulturminner**

Hele arealet, foruten Prinsens gate mellom Domkirkekvartalet og fortau langs Museet er fredet etter kulturminnelovens §§15 og 19.. Domkirkekvartalet er omfattet av H730 *båndlegging etter Kulturminneloven*, mens Museet er fredet og er regulert med hensynssone H520 *Bevaring kulturmiljø*. Tiltak innenfor hensynssone må godkjennes av fylkeskommunen før gjennomføring, jfr *forskrift 15.02.2019 myndighet etter kulturminneloven § 15a*.

Skulle det under arbeid vise seg at tiltaket kan få konsekvenser for automatisk fredet kulturminne skal arbeidet stanses og ansvarlig myndighet eller nærmeste politimyndighet varsles i henhold til *Kulturminneloven § 8, 2. ledd*.

## **6.11 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett**

Det er krav om undersøkelser av VA-kapasitet, og nødvendig omlegging/tilpasning til disse, før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12). Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge detaljplaner for kommunaltekniske anlegg, offentlig veigrunn og VA-anlegg som er godkjent av Teknisk avdeling. Det er krav om undersøkelse om brannvannskapasitet for området som skal vedlegges rammesøknad.

## **6.12 Plan for avfallshenting/søppelsug og varelevering**

Området BRE – renovasjonsanlegg i plankartet viser plassering av allerede nedsenkede avfallskontainere. Tømming av disse skjer i dag via Torvgata. Tilgang for renovasjonsbiler til avfallskontainere må sikres.

Varelevering skjer fra Torvgata og varer skal leveres til samme sted i ny plan.

## **6.13 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS**

Ingen spesielle tiltak. Det vises til vedlagt ROS-analyse.

## **6.14 Rekkefølgebestemmelser**

### **6.15.1 Rammetillatelse**

*Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge (relateres til omsøkt byggetrinn):*

- Utomhusplan iht. § 2.3 skal utarbeides og den skal godkjennes av fylkeskommunen
- Skisseplan for kommunaltekniske anlegg, godkjent av Teknisk avdeling
- Skriftlig avklaring for renovasjonsløsning, jf. §2.11

- Redegjørelse og plan for anleggsrigg i byggefasen
- Løsning skal legges til grunn ved prosjektering av tiltak, og skal dokumenteres og godkjennes av Teknisk avdeling før rammetillatelse gis.
- Skriftlig godkjenning fra fylkeskommunenene.
- ☐ Ethvert tiltak utover vanlig vedlikehold skal etter denne planens 3.1, 3.2, og 3.3 forelegges Fylkeskommunen til behandling før det gis tillatelse, jfr. *Kulturminnelovens § 15 a*

#### **6.15.2 Før igangsettelsestillatelse**

*Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge (relateres til omsøkt byggetrinn):*

- Detaljplaner for kommunaltekniske anlegg, offentlig veigrunn og VA- anlegg som er godkjent av Teknisk avdeling.
- Godkjent dokumentasjon for tilstrekkelig brann- og sløkkevannkapasitet. Godkjennelsesmyndighet er Bodø kommune.
- Godkjent tiltaksplan for håndtering av ulemper i bygge- og anleggsfasen, jfr. § 2.14.
- Avtale om tilknytning til fjernvarmenettet skal være dokumentert. Alternativt kan det fremlegges dokumentasjon på at fjernvarme ikke kan leveres, eller at det foreligger løsninger som er miljømessig bedre.
- All offentlig infrastruktur (eksempelvis vei-, fortaus- og ledningsanlegg) som skal overtas av Bodø kommune skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Krav om en tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i henhold til forurensingsforskriftens kap.2.

#### **6.15.3 Før brukstillatelse**

*Før midlertidig brukstillatelse kan gis skal følgende foreligge (relateres til omsøkt byggetrinn):*

- Offentlig veggrunn, o\_SGS og o\_SF1 og o\_SF2 skal være ferdig opparbeidet.
- Ferdig opparbeidet VA-anlegg skal være godkjent og ferdigstilt.
- Opparbeidelse av O\_GP2. Dersom det gis midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret, skal uteoppholdsareal iht. illustrasjonsplan senest ferdigstilles påfølgende sommer.

#### **6.15.4 Før ferdigattest**

*Før ferdigattest kan gis skal følgende foreligge (relateres til omsøkt byggetrinn)*

- Før det kan gis ferdigattest for anlegg på bakken skal hele anlegget være ferdig i henhold til godkjent illustrasjonsplan.

## **7 Konsekvensutredning**

Det er vurdert at planen ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredninger.

Begrunnelsen fra oppstartsmøte er som følger:

*Tiltaket er ikke stort nok til å falle inn under § 6, og gir heller ingen vesentlig virkning for miljø eller samfunn ut over forholdet til fredningsbestemmelsene. Etter avklaring*

*med Nordland fylkeskommune behandles dette i den ordinære planprosess*

## **8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget**

### **8.1 Overordnede planer**

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting.

Kvartalet er fredet etter *Kulturminneloven* §§15 og 19.

### **8.2 Forankring i FNs bærekraftsmål, kommunens folkehelseplan og klima og energiplan**

Planforslaget er forankret i 1 av FNs bærekraftsmål;

- *Mål 11; Bærekraftige byer og samfunn – Gjøre byer og bosetninger inkluderende, trygge motstandsdyktige og bærekraftige.*

Bærekraft aspektet i planforslaget er ivaretatt med at ny bebyggelse ivaretar hensynet til fredningsbestemmelsene samtidig som det kan etableres ny bebyggelse som er et bygg av nåtiden.

Parkanlegget mellom kirkeskipet og ny fløy gir også et nytt tilgjengelig for rullende fra gateplan.

#### *Folkehelseplanen*

Kommunens folkehelseplan; God folkehelse – med mennesket i sentrum – Handlingsplan for trivsel og gode levekår 2018 – 2021.

Planforslaget legger til rette for å gi rammer for ny bruk av Prinsens gate ved at gaten reguleres til gang- og sykkelvei og slikt legger til rette for tryggere ferdsel for myke trafikanter i sentrum. Videre vil utearealet være et tilskudd til møteplasser for byens befolkning som tiltak for å øke trivsel og livskvalitet blant befolkningen.

#### *Klima- og energiplan 2019-2031*

Klima- og energiplanen har blant annet som mål at klimagassene skal reduseres. Reduksjon av klimagasser kan blant annet oppnås ved bruk av fjernvarme eller andre fornybare energikilder for oppvarming.

Prosjektet bør kunne legge til rette for at Bodø domkirke får et nytt varmesystem. Tiltaket ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

### **8.3 Landskap**

Planen vil endre parkanlegget mellom kirkeskipet og ny fløy langs Prinsensgate. Nedsenket uteareal her vil medføre økt bruk av dette området, både i regi av kirkens virksomhet og det vil også bli et tilskudd til byens byrom.

### **8.4 Stedets karakter**

Ingen vesentlige endringer. Tilbygget vil innordne seg eksisterende bebyggelse og ha samme

utforming som kontorfløyen som strekker seg mot øst. Tiltaket vil ikke ha innvirkning mot Rådhusparken/Solparken.

### **8.5 Byform og estetikk**

Planforslaget legger til rette for en harmonisk og tilpasset utbygging. Bestemmelsene om at det også kan vurderes å bruke moderne materialer og detaljering enn det som er anvendt i den eksisterende bygningsmassen. Dette medfører at det er muligheter for å gi et tilbygg som er et uttrykk for vår tid.

### **8.6 Kulturminner og kulturmiljø**

Hele planområdet, foruten gang- og sykkelveg i Prinsensgate, er fredet. Tiltaket vil ikke endre på dette.

### **8.7 Forholdene til kravene i kapittel 2 i Naturmangfoldloven**

Området rundt kirken har et parkpreg. Trær av typen asal og spisslønn som omkranser kvartalet. I tillegg er det opparbeidet gressplen som skjøttes jevnlig. Deler av trekke mot Prinsens gate må fjernes for å gi plass til tilbygg med kjeller. Illustrasjonsplan viser hvilke trær som skal bestå.

Det er ikke registrert arter av noe slag som er truet, bevaringsverdig eller sjelden i planområdet. Videre er det ikke registrert verdifull vegetasjon utover at den er fredet etter kulturminnelovens §19, og tiltak skal vurderes av fylkesmannen.

Parkanlegget har en viktig funksjon som en grønn lunge, og har så langt kommunen se, ingen økologiske funksjoner utover det.

### **8.8 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk - utearealet**

Grøntstrukturen rundt domkirken er av formell karakter og er lite brukt i dag. Etablering av Solplassen/Rådhusparken og parkanlegget i kv 99 er viktige utearealet i byen nå.

Opprusting og etablering av et nedsenket uteareal i Domkirkekvartalet kan tilføre byen et nytt grønt areal med potensiale for økt bruk av byens befolkning.

### **8.9 Parkering, trafikkforhold og kollektivtilbud**

#### *Parkering*

Delen av Prinsens gate som inngår i planområdet er en blindgate som kun fungerer som en parkeringsplass. Det er idag ca 10 parkeringsplasser som vil forsvinne når planen vedtas.

#### *Vegtrafikk*

Prinsens gate og Torvgata er stengt for gjennomkjøring i planen for Rådhusparken/Solparken. Planen foreslår å regulere gaten til gang-/sykkelvei og stenge gaten for trafikk. Planen vil fjerne trafikken i Prinsens gate. Trafikksituasjonen i Professor Schyttes gate vil kunne bli noe påvirket som følge av dette. Trafikksituasjonen i Kongens gate vil ikke bli påvirket av tiltaket.

#### *Kollektivtilbud*

Ingen endringer fra dagens situasjon fordi Torvgata er regulert til gang- og sykkelveg. Det

forslås derfor å fjerne busskurene i Torvgata. Bussene kjører nå Kongensgate langs Domkirkekvartalet og inn i Prof Schyttes gate.

### **8.10 Barn og unges interesser**

- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging

Planforslaget legger til rette for økt aktivitet i kirken gjennom større tilgjengelighet og bedre tilrettelegging for konfirmasjonssamlinger, m.v. Det nedsenkede utearealet blir tilgjengelig fra gateplan via utvendig rampe og trapp. Etablering av gang- og sykkelveg i deler av Prinsensgate vil medføre bedre trafiksikkerhet for gåede og syklende. Utearealet vil også gi et tilskudd til byens gode tilbud av møtesteder og byrom.

### **8.11 Universell tilgjengelighet**

Viser til punkt. 6.7.

### **8.12 Energibehov – energibruk**

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

### **8.13 ROS**

Ingen spesielle forhold. Det vises til vedlagt ROS-analyse.

### **8.14 Teknisk infrastruktur**

- Vann og avløp

Ingen endringer i forhold til dagens system.

- Trafo

Det står en nettstasjon i domkirken.

### **8.15 Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Bodø kommune ved byutvikling utfører planarbeidet vil det ikke bli krevd saksbehandlingsgebyr. Gjennomføring av utbyggingen vil ikke medføre direkte utgifter for Bodø kommune. Kommunen skal overta dette nye fortauet og gang- og sykkelvegen, og i så måte får dermed indirekte kostnader med drifts og vedlikeholdsansvar av fortau og gang- og sykkelveg. Gjennomføring antas å ikke berøre kommunalteknisk infrastruktur unntatt istandsetting. Rekkefølgebestemmelsene har krav til planlegging og opparbeidelse av fortau og gang- og sykkelveg i planområdet. Videre er det utarbeidet bestemmelser til at fortau og gang- og sykkelveg skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.



## 9 Innspill og vurderinger

Avsender	Sammendrag	Vurderinger
<p>Nordland fylkeskommune</p>	<p>Planområdet er et fredet kulturminne, og fylkeskommunen ved Kulturminner i Nordland har vært involvert i prosessen fra tidlig tidspunkt.</p> <p><u>Forholdet til regionale interesser:</u> By- og tettstedsutvikling (kap.8): e) Det skal legges vekt på høy estetisk og arkitektonisk kvalitet ved planlegging og utforming av fysiske tiltak. q) Uteområder skal i størst mulig grad sikres en design med universell utforming.</p> <p>Naturressurser, kulturminner og landskap (kap. 8.3): f) Kulturminner og -miljø av stor lokal, regional eller nasjonal verdi skal sikres gjennom den kommunale planleggingen som en ressurs og grunnlag for kunnskapsutvikling, næringsutvikling, opplevelse av historisk kontinuitet, stedsidentitet og aktiv bruk.</p> <p><u>Kulturminner:</u> Med henvisning til Alternativanalysen, anbefaler fylkeskommunen at videre planlegging gjøres på grunnlag av alternativ 2 (ombygginger) og 3 (begrenset tilbygg). Mener det er viktig at interiørene i Menighetssalen og Konfirmant-salen ivaretas. Med henvisning til tilleggsutredningen, er fylkeskommunen positiv til utvidet nedgravd auditorium. Når det gjelder utforming av uteområdet mellom tilbygg og kirkeskipet, ber fylkeskommunen om at det i planprosessen avklares nærmere hvordan dette området utformes på en best mulig måte sett i forhold til</p>	<p>Innspillet tas til orientering.</p> <p>Dette til bli ivaretatt i den videre planleggingen</p> <p>Bodø kommune er innstilt på videre dialog med fylkeskommunen.</p>

	<p>fredningsvedtaket.  Det bør vurderes om dette kan gjøres som en «naturlig» gresskledd nedsenking, slik at denne visuelt medfører minst mulig endring av dagens situasjon.  Nordland fylkeskommune vil fortsette dialogen.</p>	
--	--	--

Samediggi, Sametinget	<p>Har ingen spesielle merknader, men minner om bestemmelsene i <i>Kulturminnelovens</i> § 8, 2. ledd (plikt til stans og varsling), samt §§ 4, annet ledd, 3 og 6.</p>	<p>Tas til etterretning. bestemmelse om nevnte forholdet er tatt med i forslag til reguleringsbestemmelsen e.</p>
Statens vegvesen	<p>Har ingen merknader.</p>	<p>Tas til orientering.</p>
Fortidsminneforeningen, Salten lokallag	<p>Er kritisk til at alle alternativene i analysen er begrenset til én hovedløsning, utbygging langs Prinsens gate. For alle tre alternativene savner de en analyse av den nåværende plassdannelsen mellom Nordlandsmuseet og Domkirken. Begge anleggene er fredet. Alternativanalysen ser ikke på disse to anleggene i sammenheng, bare på situasjonen i forhold til Domkirken. De savner en dyptgripende analyse av hvilke elementer som er kritiske ved fredningen av Domkirken, og gjennom denne analysen å diskutere andre alternative løsninger enn løsningen foreslått av Blakstad og Munthe-Kaas. Mener det ikke er gjort en slik analyse av skissene fra 1974/78. Etterlyser vurdering av andre prinsipper for tilbygg:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bygging av fløy langs Torvgaten (oppå bunkeren)</li> <li>- Påbygg av eksisterende fløy langs Prinsens gate til en to-etasjes bygning</li> </ul>	<p>Tas til orientering</p> <p>Synspunktene tas til orientering og tas med i de videre drøftingene av løsninger.</p> <p>Det vises til dialog mellom fylkeskommunen og tiltakshaver over lang tid der blant annet utbygg oppå bunkersen er avvist.</p>
LUKS	<p>Ber om at det ved utforming av Prinsens gate i planområdet sikres lovlig biloppstillingsplass for varelevering.</p>	<p>Tas til orientering  Det er ikke planlagt varelevering utover den eksisterende ordningen.</p>

BE Varme	Bygget ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og omfattes av tilknytningsplikten. Hovednettene ligger i Rensåsgata, og det vises to alternative traseer for tilkøpling.	Tas til orientering
Knut Jeremiassen, Prof. Schyttes gate 7	Ingen kommentarer.	Tas til orientering

## 10 Uttalelser ved høring og offentlig ettersyn og vurderinger

Avsender	Sammendrag	Vurdering
LUKS (Leverandørens utviklings- og kompetansesenter)	<p><i>All varetransport er en del av en transport. Planen må legges opp til at alle vareleveranser skal kunne foregå uten at kjøretøyene må rygge inn til varemottak, dette må ikke foregå der det ferdes syklende, gående osv. Videre må sjåførenes arbeidsmiljø være ivarettatt. Dette innebærer at det etableres lovlig lasteplass i Torvgata samt at adkomst til varemottak er snø og is frie samt terskelfrie.</i></p> <p><i>Det vises videre til Bransjestandard for varetransport og TEK 17 og Arbeidstilsynets regler om vareleveranse. Videre til Arbeidsplassforskriften, best. nr. 701 og 702.</i></p>	<p><b>Tas til orientering</b></p> <p>Tiltaket omfatter et utbygg som ikke medfører økt behov for levering av varer i vesentlig grad.</p> <p>I dag skjer varelevering fra Torggata og det planlegges at varer leveres fra samme sted.</p>
Samediggi, Sametinget	<p><i>Etter vår vurdering av beliggenhet, omfang og annet kan vi ikke se at det er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk freda, samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til planene.</i></p>	Tas til orientering
Gunn Mari Væring	<i>Ingen kommentar</i>	Tas til orientering
Statens vegvesen	<i>Statens vegvesen har ingen merknader til denne reguleringsplanen.</i>	Tas til orientering
Nordland fylkeskommune	<i>Reguleringsplanen sikrer så langt vi kan se de kulturhistoriske</i>	Tas til etterretning

	<p><i>verdiene og fredningen på en god måte. Det er to punkter i bestemmelsene som vi likevel ønsker justert, og vi ber derfor om at følgende endres i disse: I §2.6 Arkitektur og estetikk bør det stå «Bebyggelse med tilhørende uteareal skal fremstå som en helhetlig utbygging med høy arkitektonisk kvalitet og skal være tilpasset den eksisterende fredningen (bygg og området rundt).» I §3.2 Offentlig tjenesteyting må ordlyden «Verneverdige interiører...» endres til «Fredet interiør». Interiøret er omfattet av fredningsbestemmelsene og er dermed ikke å regne som verneverdige, men fredet.</i></p> <p><i>Kollektiv Nordland fylkeskommune, kollektiv har ingen innspill eller merknader til selve planen. Vi ber kommunen være oppmerksom på ulemper for buss i anleggsperioden. Ved flere samtidige utbygginger og sannsynlighet for veistenginger må disse samkjøres. Vi ber om at seksjoner for kollektiv kontaktet dersom det er aktuelt å legge om trafikk. Vi ønsker så tidlig som mulig og i god tid være informert om tiltak som kan påvirke fremkommeligheten for buss.</i></p> <p><i>I planbestemmelsene står det at det vil bli utarbeidet en utomhusplan som skal vise hvor det tilrettelegges for sykkelparkering og parkering. Utomhusplanen bør ses i sammenheng med nærliggende parker og grønne strukturer. Med ny park og utearealer utenfor rådhuset, domkirken, Nordlandsmuseet og posthuset, vil det med høyst sannsynlighet påvirke og skape økt aktivitet ved grøntarealene rundt domkirken.</i></p>	<p>Forslag til endringer av §2.6 og §3.2 endres i sin helhet, jf. uttalelsen</p> <p>Tas til orientering</p> <p>Dagens busstopp i Torvgata skal fjernes da Torvgata er regulert til gang-/ og sykkelveg. Prinsens gate mellom Domkirken og Nordlandsmuseet foreslås regulert til gang-/ og sykkelveg slik at alle motorisert trafikk ikke tillates med unntak av utrykningskjøretøy. Vi anser at kollektiv Nordland er varslet om omlegging av trafikk gjennom forslag til bestemmelser og plankart slik de fremkom ved høring.</p> <p>Tas til orientering Disse forholdene er vurdert til å tatt hensyn til i planleggingen</p>
--	---	---

## **Avsluttende kommentar**

Planforslaget som legges frem til sluttbehandling i bystyret er omforent mellom de involverte parter. Det har vært en god dialog mellom partene gjennom prosessen. Rådmannen vurderer at planforslaget er et godt tilskudd til byutviklingen i Bodø. FNs bærekraftsmål nr 1 er ivaretatt i planforslaget. I tillegg er planforslaget i tråd med føringer slik de fremkommer i kommuneplanens arealdel, folkehelseplanen og klima og energiplanen, og kan derfor sendes til sluttbehandling.