

## Vedtak om høring og offentlig ettersyn, Detaljreguleringsplan for Kvartal 10, Bodø sentrum

Leder Byutvikling har etter delegasjon, gitt i samsvar med Bodø kommunes delegasjonsreglement, behandlet denne saken og fattet slikt vedtak:

### VEDTAK

Forslag til detaljregulering for Kvartal 10, Bodø sentrum legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring. Planforslaget er vist på plankart med PlanID 2020005, datert 26.03.2021 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 02.12.21 og planbeskrivelse datert 02.12.21. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-11, jf. § 12-10.

### Sammendrag

Planområdet til dette planforslaget er en del av områderegulering for Storgatakvartalene, vedtatt 2018. Områdereguleringen legger de overordnede føringene, og setter bla. krav om kvartalsvis detaljregulering før utbygging. Planforslaget for Kvartal 10 er utarbeidet med bakgrunn i dette, men avviker noe grunnet valgte helhetlige løsninger. Forslaget innebærer at totalt 120 boliger kan etableres innenfor planområdet, fordelt på to nye boligblokker sentralt i kvartalet og i de fire byggene i kvartalet som skal beholdes. Den øvrige bebyggelsen i planområdet forutsettes revet. I tillegg åpnes det for forretning, kontor og tjenesteyting i 1 etasje. Uteoppholdsareal kan etableres på lokk, takterrasser og i Storgata, og det legges opp til et begrenset antall parkeringsplasser i bygningssmassen med adkomst fra Sjøgata.

Det aktuelle området inneholder tre bygg som er omfattet av hensynsone kulturmiljø, og det er gitt bestemmelser for hvordan disse kan ombygges. Det åpnes for at det kan settes inn takvinduer i hoveddelen av de vernede byggene, med unntak av takflaten mot Torget. Dette er for å kunne ta i bruk en større del av bygningssmassen. Det kan også etableres nye innganger mot gågata i Storgata 11 for å få til en bedre underdeling mellom bolig- og forretningsinnganger. Hovedregelen ved tiltak på vernede bygg er ivaretagelse av det historiske uttrykket, med vekt på tilbakeføring og restaurering etter dokumentert kunnskap.

Planforslaget bryter med rammene i områdereguleringen ved å ikke trappe seg ned mot Sjøgata, men holder seg innenfor den gjennomsnittlige gesimshøyden mot Sjøgata. Dette er grunnet grepet med å etablere to frittliggende boligblokker som gir mer lys, luft og variasjon enn vurderte alternativer. Det etableres heller ikke næring i 2.etasje mot Sjøgata, grunnet høy 1. etasje og sammenhenger innover kvartalet.

Tiltakshaver og forslagsstiller er Storgata Utvikling AS som eier størstedelen av planområdet, med unntak av Gustav Moe-gården (gnr 138 bnr 2197) som eies av Aga Eiendom. Disse er ikke delaktig i planinitiativet, og har spilt inn alternative løsninger som ikke er en del av dette høringsforslaget.

Byutvikling mener at planforslaget er godt gjennomarbeidet, og samlet sett i tråd med overordnede planer og retningslinjer, og vurderes til å være et positivt bidrag til kommunens mål for byutviklingen i sentrum. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

# Saksopplysninger

## *Bakgrunn:*

Kvartal 10 er ett av kvartalene som ble regulert gjennom områderegulering for Storgatakvartalene, vedtatt 2018. Denne planen legger de overordnede føringene, og setter bla. krav om kvartalsvis detaljregulering før utbygging. Størstedelen av kvartalet har blitt ervervet av Storgata Utvikling AS, et utviklingselskap som pt. er eid av Corponor AS og Papirhandelen AS. En av eiendommene i kvartalet, bebygget med Gustav Moe- gården, eies pt. av Aga Eiendom AS. Disse er ikke med i utviklingselskapet, men omfattes av planforslaget.

Storgata Utvikling AS avholdt en arkitektkonkurranse i løpet av 2019 som ledet til at LPO arkitekter fikk oppdraget med å utarbeide et planforslag. Det ble sendt inn et planinitiativ i 2019, som etter Byutviklings vurdering inneholdt for store avvik fra den gjeldende områdereguleringen til å danne grunnlag for et oppstartsmøte og planprosess. Et revidert planinitiativ ble sendt inn i 2020. Dette forholdt seg bedre til områdereguleringen og Byutviklings tilbakemeldinger, og det ble følgelig avholdt oppstartsmøte.

## *Oppstartsmøte og planfase:*

Oppstartsmøte ble gjennomført 29.05.2020, og oppstart ble varslet 22.06.2020. Det framgikk av oppstartsmøtet at tiltakshaver ønsket å regulere alle eiendommene i kvartalet for å møte kravet om kvartalsvis regulering, samt få til en helhetlig utvikling av kvartalet. I dette lå det at tiltakshaver ønsket å utforske utbyggingspotensialet for alle eiendommene, for å kunne ivareta alles interesser.

I august arrangerte tiltakshaver et åpent informasjonsmøte. Det kom inn 9 innspill til oppstartsmeldingen, deriblant ett fra Aga eiendom som stilte seg kritisk til det forelagte konseptet. Deres syn ble utdypet i en senere fase av planleggingen, gjennom et eget skriv fra Boarch Arkitekter AS.

Det har vært avholdt to særmøter mellom tiltakshaver, Nordland Fylkeskommune og Bodø kommune om temaet vern og eksisterende bebyggelse. Videre har det vært fire arbeidsmøter/dialogmøter mellom tiltakshaver og Bodø kommune, hvor temaene ble avtalt i oppstartsmøtet. Møtene handlet om sentrale grep som høyder og uterom, parkering, varelevering og renovasjon, arkitektur og utforming, samt kart- og bestemmelser. Iris Service deltok på arbeidsmøtet som omhandlet renovasjonsløsning og ulike alternativer. Grunneier vest i planområdet, Aga Eiendom, har også deltatt i enkelte av disse møtene. Det har i tillegg vært egne grunneiermøter i og utenfor planområdet der også Bodø kommune har vært til stede, dette kan leses mer om i planbeskrivelsen.

## *Tiltakshaver og planlegger:*

Tiltakshaver er Storgata Utvikling AS og planlegger er LPO Arkitekter AS.

## *Om området:*

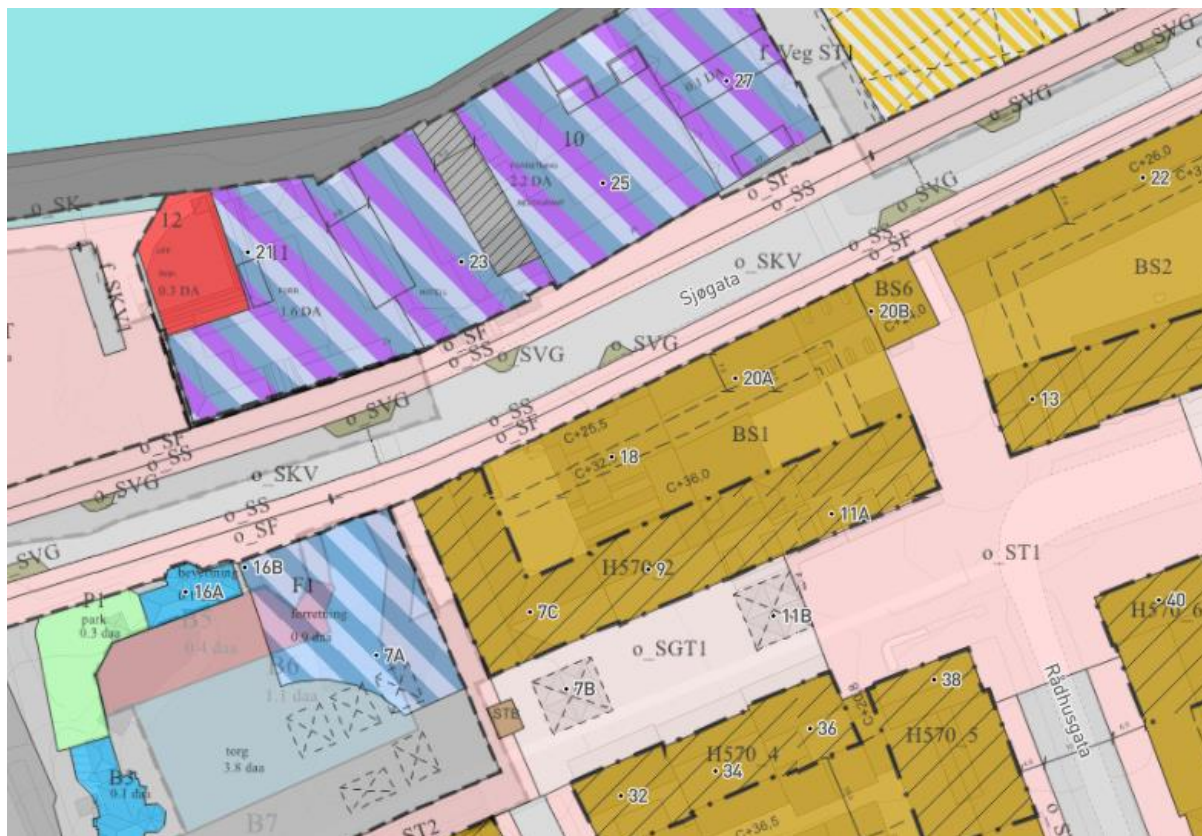
Planområdet ligger mellom Sjøgata og Storgata, avgrenset av trappeløp i forlengelsen av Havnegata og Rådhusgata på vest- og østsiden av kvartalet. Det utgjør et grunt og bredt kvartal med betydelig høydeforskjell, noe som har gitt premisser for eksisterende og fremtidig planlegging. Området grenser i sør mot Storgata, som er flankert av verneverdig gjenreisningsbebyggelse i 3—4 etasjer, og i nord mot Sjøgata med betydelig høyere bygningsmasse, (5 - 8 etasjer) hovedsakelig oppført på 1980- og 1990-tallet. Lengre øst i Sjøgata er det høyhus med opptil 13 etasjer i det nylig utbygde området kjent som Ramsalt.



Oversiktsbilde av planområdet

Planområdet er bebygget med seks ulike bygg, i all hovedsak kontor- og forretningsbygg med fasader mot Sjøgata og Storgata. På gateplan er det innslag av mindre butikker og servering. I Sjøgata 18 ligger nattklubben/konsertlokalet Dama Di. Planområdet er på ca. 4,7 daa, hvor av utbyggingsområdet utgjør om lag 3,1 daa.

*Planstatus:*



Utsnitt fra reguleringsplan-basen viser områdereguleringen med Kvartal 10 i midten (BS1 og BS6)

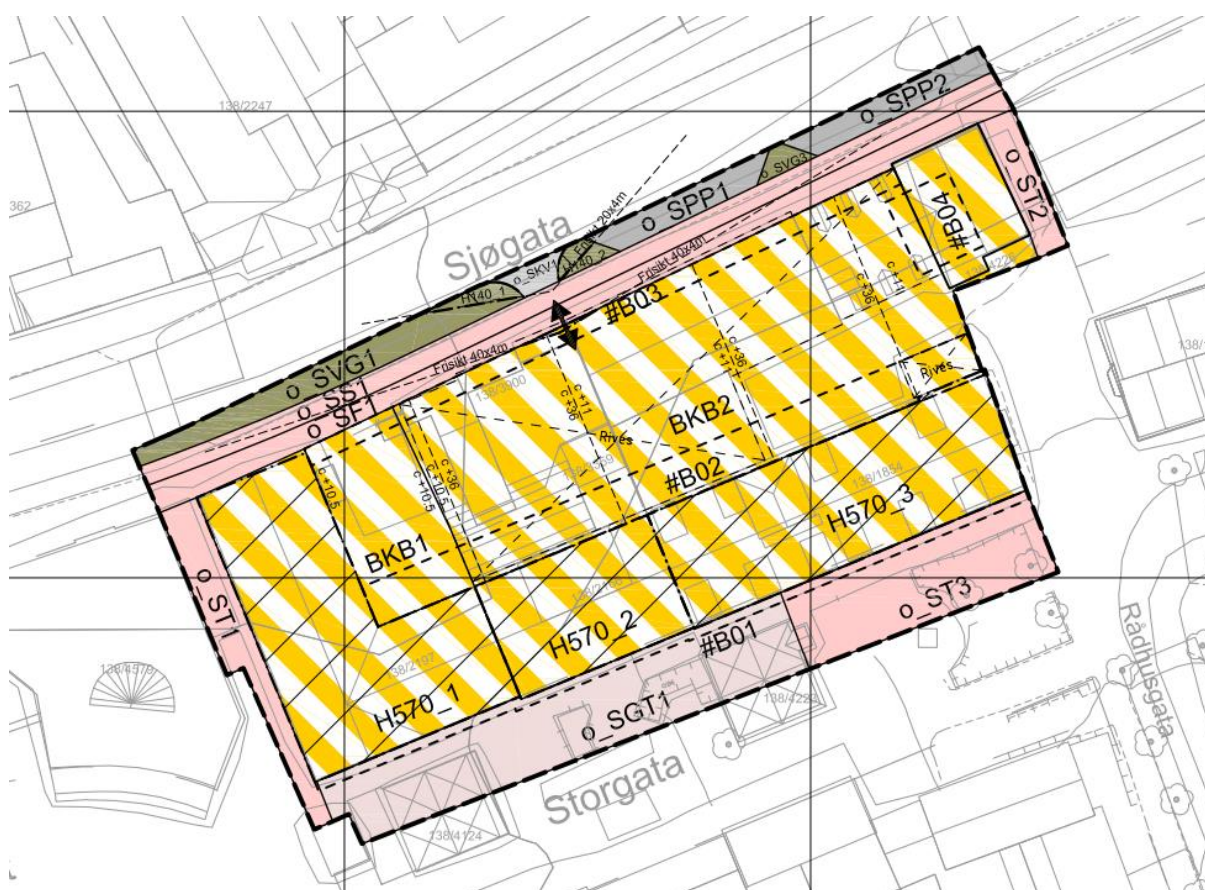
Gjeldende kommuneplan 2018-2030 har avsatt dette området som en del av sone 1.10 til sentrumsformål. Området er videre regulert gjennom Områderegulering for Storgatakvartalene, PlanID 2017002, vedtatt 22.03.2018. Planens formål er å legge til rette for at området sin identitet og historie ivaretas, samtidig som kvartalene som inngår i planen kan utvikles og fortettes. Planen gir også rammer for utvikling av Storgata som et viktig byrom.

Områdeplanen viser verneverdig bebyggelse skravert med hensynsone kulturmiljø (H570). Det er nærmere bestemt i områdeplanen at det tillates tiltak i takflate som vender mot bakgård. Byggeområdet har også interne byggegrenser med ulike høyder, påført plankartet. Dette danner en spesiell volumoppbygging med tilbaketreking fra Sjøgata som må bearbeides arkitektonisk i detaljplaner for å finne gode løsninger. Maksimal byggehøyde er satt til 36,0 m.o.h.

#### *Tilgrensende planer:*

Planområdet grenser til følgende reguleringsplaner: Detaljregulering for Bodø torg og deler av Torvgata, vedtatt 25.11.1999 samt Detaljregulering for Sjøgata vest, vedtatt 14.06.2018. Planområdet overlapper delvis sistnevnte plan, og viderefører arealbruken i denne.

#### *Om tiltaket:*

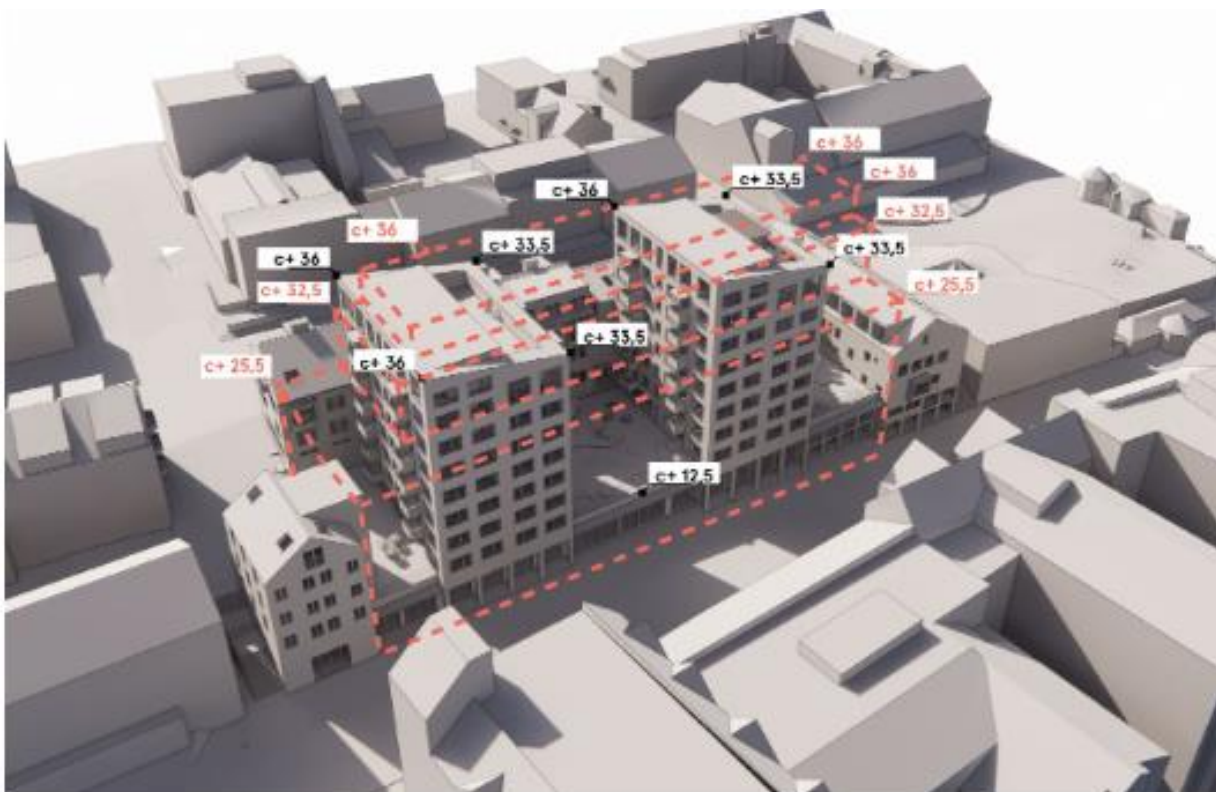


Utsnitt av foreslått plankart

#### Byggeområder

Bebyggelsen er omfattet av kombinert formål med bolig, forretning, kontor og tjenesteyting. Dette er fordelt på to utbyggingsfelt; BKB1 og BKB2. BKB1 omfatter hele eiendommen til Aga Eiendom (Storgata 7), de øvrige utbyggingsområdene er eid av Storgata Utvikling AS. BKB2 består delvis av eksisterende bebyggelse og nybygg. Ny bebyggelse i BKB1 er en høy næringsetasje over

eksisterende bakgård, opp til c+ 10,5. Kommuneplanens arealdel sier at det skal være to etasjer med næring fra Sjøgata, mens det i planforslaget legges opp til en høy etasje. Ny bebyggelse i BKB2 er boligblokker, to 8-etasjes punkthus på lokk over en høy næringsetasje mot Sjøgata. Disse er markert i plankartet med stiplet byggegrense, påført høyde c +36. Denne høyden tilsvarer maksimal byggehøyde i kvartalet satt i områdereguleringen, men høydene trappes ikke ned til c+25,5 mot Sjøgata som angitt i samme plan. Valget av to punktbygg mot Sjøgata gjør at gjennomsnittlig gesimshøyde beregnes til c+25,1 meter. Det stilles krav om utforming av øverste etasje (over c+34) og at denne skal formgis med skrånende gesimser. Maksimalt tillatt antall boenheter for hele planområdet er 120. Maksimalt nytt bruksareal er 13.300 m<sup>2</sup> BRA, fordelt på bolig, forretning, kontor og tjenesteyting. I tillegg oppgraderes eksisterende bebyggelse.



Skjema som viser høyder og utregning av gjennomsnittlige høyder (LPO)

På lokket rundt og mellom punkthusene etableres grønne uterom for boligene på ca. kote + 11. Uteoppholdsarealer her er tilgjengelige for både BKB1 og BKB2. I BKB1 og BKB2 mot offentlig gate eller plass skal det etableres fellesfunksjoner, forretning, bevertning og annen publikumsrettet virksomhet. I «Lærmo-hjørnet» og Gustav Moe-gården tillates ikke boliger i 2. etasje regnet fra Sjøgata.

Hensynsonen for bevaring av kulturmiljø i områdeplanen videreføres for de gjeldende byggene, og differensieres i tre ulike soner (H570 1-3.) I de vernede delene innebærer endringene i planforslaget først og fremst bruksendring til bolig med tiltak i bygningsmassen, i tillegg til mindre endringer av eksteriøret. Lærmo-hjørnet bevares uten hensynssone, da bygget i seg selv ikke er verneverdig.

#### Byrom og trafikkarealer:

Planområdet omfatter deler av Sjøgata og Storgata, samt trappeløpene i Havnegata og Rådhusgata. Arealene er regulert med formål som viderefører henholdsvis områdereguleringen for Storgatakvartalene (o\_ST1-3 og o\_SGT1) og Detaljregulering for Sjøgata vest (o\_SF1 og o\_SS1). Arealene er eid av Bodø kommune, og skal opparbeides i egne prosjekter. Det åpnes for plassering av avfallsanlegg i Storgata, og det reguleres inn innkjøring til parkering fra Sjøgata

(o\_SKV1). Her har plankartet også blitt påført avkjørselssymbol. Endringene i Sjøgata er harmonisert med detaljplanleggingen av Sjøgata, og det detaljeres vegetasjonssoner og kantparkering (o\_SPP1-2 og o\_SVG1-3) i tråd med dette.

#### Parkering:

Parkering skal finne sted i byggets 1.etasje mot Sjøgata, og skal etableres i samsvar med enhver tids gjeldende krav for Bodø kommune. Ved bruksendring i eksisterende bebyggelse beregnes parkeringskravet ut fra differansen mellom parkeringskrav til nytt formål og parkeringskrav til eksisterende formål. For bebyggelse innenfor hensynssone H570 fravikes kravet til parkering, i tråd med bestemmelsene i områdereguleringen. Sykkelparkering skal etableres i tråd med gjeldende KPA og kan legges til kjeller/delvis etableres på offentlig gategrunn etter nærmere avtale med Bodø kommune. Antall sykkelparkeringsplasser er satt noe lavere enn normen i den vernede bebyggelsen, med 1 plass pr boenhet og 1 plass pr. 100m<sup>2</sup> andre formål.

#### Trafikk og forholdet til omkringliggende veganlegg:

Planforslaget inneholder avkjørsel til parkering fra Sjøgata, og har detaljert adkomsten fra Sjøgata til bebyggelsen. Vedlagt trafikkanalyse er basert på et lite antall plasser, totalt 8 plasser. Av disse er 7 reservert for bildelingsplasser, noe som vil føre til at de brukes mer enn «vanlige plasser». Gjeldende kommuneplan (KPA 2018) åpner ikke for bildeling som virkemiddel for å innfri parkeringskravet, men åpner for frikjøp av plasser i sone A. Trafikkanalysen konkluderer med at alle krav til trafikksikkerhet er ivaretatt gjennom planforslaget. Varelevering tenkes løst gjennom planlagte vareleverings – og parkeringslommer i Sjøgata, samt tidsavgrenset på kjørbart gatetun i Storgata. Avfallshåndtering for husholdninger er planlagt løst i Storgata på Torg/gatetun, etter nærmere avklaring med Iris og Bodø kommune. Næringsavfall håndteres fra Sjøgata.

#### Teknisk infrastruktur:

Vann- og avløpsnettet i Storgata er gammelt, mens anlegget i Sjøgata er av nyere dato. Tiltakshaver koordinerer seg med arbeidet med Sjøgata ift. Va-anlegg og tilkobling. Det er lokalisert en trafo i Sjøgata 18 som forsyner kvartalet. Bygget/området omfattes av konsesjonsområdet for fjernvarme og ligger i nærheten av eksisterende nett, og bebyggelsen skal koble seg på dette.

#### Kulturmiljø:

Planen inneholder tre ulike hensynssoner for kulturmiljø (H570). Disse sonene sammenfaller med områdereguleringen, men er delt inn i tre soner da de omfatter områder med ulik verneverdi, der det åpnes for ulike tiltak. Hovedhensikten med hensynssonene er å sikre fasadeuttrykket mot Storgata og Havnegata, samt gavlveggene mot Sjøgata og Rådhusgata. Bestemmelsene detaljerer dette, der hovedregelen er at alle tiltak skal innordne seg og bygge på dokumentert kunnskap. Utvendig etterisolering av fasader og tak tillates hvis de tilbakeføres til tidstypisk uttrykk med pussfasade, farge og skifertak. Historiske lysgraver mot Storgata kan også reetableres. Det åpnes i tillegg for oppsetting av nye baldakiner over 1. etasje med et helhetlig og lettere uttrykk enn dagens baldakiner.

I Storgata 7 tillates ikke nye takvinduer, men takoppbygg tillates mot gårdsrom. Det åpnes også for et to-etasjes bygg over gårdsrommet. I Storgata 9 tillates nye takvinduer mot Storgata, samt vinduer i blindgavl mot Storgata 7. I Storgata 11 tillates nye takvinduer, og inntil to nye innganger fra Storgata.

Utbygger har gjennom prosessen hevdet et prinsipielt syn om at det bør kunne settes inn takvinduer i alle takflater, også de som er omfattet av vern. Dette for å kunne ta i bruk bygningsmassen på en miljømessig god måte, og utnytte attraktive sentrumsarealer på best mulig måte. Byutvikling har langt på vei støttet dette synet, men mener at det ikke kan settes inn takvinduer mot Torget/Havnegata i Storgata 7, da dette undergraver den kulturhistoriske verdien av bebyggelsen i for stor grad.

### Arkitektur:

Bestemmelsene om arkitektur og estetikk inneholder flere detaljerte bestemmelser for den nye planlagte bebyggelsen. Hovedregelen er at den nye bebyggelsen skal skape en god arkitektonisk helhet i kvartalet. Dette handler om farger og materialitet, med krav om matte fasadematerialer og farger fra den historiske fargepaletten, vindusutforming, regularitet i vindusplassering og redusert bruk av sprang i fasadene for å oppnå en jevn og regulær fasadeoppbygging. Bestemmelsene sier også at fasadene mot bakkeplan skal være åpne og utadrettede, og det er bestemmelser om øvre avslutning av byggene med skrånede gesimser.



Illustrasjon fra planbeskrivelsen sett fra Sjøgata (LPO)



Illustrasjon fra planbeskrivelsen sett fra Storgata (LPO)

### Uteoppholdsarealer:

Arealer for uteopphold skal etableres i tråd med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Planforslaget legger opp til at alle leiligheter i nybyggene skal ha privat uteoppholdsareal i form av balkonger. Det er ikke planlagt privat uteoppholdsareal til nye boenheter i de eksisterende byggene, da disse i all hovedsak er omfattet av fasadevern. Dette arealet tenkes lagt til som tillegg til det felles utearealet. Boligene i nybygg skal ha uteareal på lokk og takterrasser. Utearealene på lokk har ikke gode solforhold, derfor regnes kun en del av det totale arealet som uteareal. Dette kompenseres av takterrasser og bruk av Storgata. For nye boliger i den vernede bebyggelsen skal uteareal kravet løses i sin helhet i Storgata, som skal opparbeides med gode oppholdskvaliteter.



Prinsipp for felles uteoppholdsarealer (LPO)



Nedskalert forslag til illustrasjonsplan (LPO). Illustrasjonen viste opprinnelig takvinduer mot Havnegata, Byutvikling har redigert disse bort fra tegningen.

### Bestemmelsesområder:



Planforslaget inneholder fire ulike bestemmelsesområder, som muliggjør reetablering av historiske lysgraver mot Storgata, sikrer gangpassasje fra Rådhusgata inn til uteoppholdsareal på lokk, åpner for inntrukket fasade bak søyler mot Sjøgata og tilbygg med trapp og heis på Lærmohjørnet.

#### Rekkefølgebestemmelser

Det foreslås rekkefølgebestemmelser knyttet til søknad om rammetillatelse, igangsettingstillatelse og brukstillatelse.

## **Byutviklings vurdering**

#### Arkitektur og volumoppbygging

Det valgte konseptet med to punktbygg skiller seg fra den skisserte volumoppbyggingen i områdeplanen. Denne er imidlertid grovt detaljert og krever bearbeidelse i detaljregulering, som det har blitt gjort her. Grepet baserer seg på å skape mer rom og luft mellom de nye byggene og de eksisterende, og skaper en mer variert fasade mot Sjøgata. Konkret innebærer dette at gesimshøyden satt i områdereguleringen økes med 10.5 meter, tilsvarende ca. 3 etasjer. Gjennomsnittlig holder likevel bebyggelsen seg innenfor regulert gesimshøyde, og ingen bygningssdeler er over maksimal høyde satt i områdereguleringen.

Valget om å plassere de nye byggene sentralt i planområdet og mot Sjøgata skaper en nedtrapping i volum mot de øvrige gatene. Vekslingen mellom en høy næringsetasje og punktbyggene skaper rom og luft, og gjør også at byggene i Storgata blir synlige fra Sjøgata, noe de ikke er i dag. Eksisterende bygg i ytterkant av planområdet (Lærmo-hjørnet og Gustav Moe-gården) inngår i den nye sammenhengen og skaper ytterligere variasjon, og byggehøyden og volumene til den nye bebyggelsen føyer seg formmessig inn i det nye bygningsmiljøet langs Sjøgata. Byutvikling mener at volumoppbyggingen er godt løst, og at avviket fra områdeplanen er et resultat av gode studier og en videreutvikling av prinsippene. Byutvikling mener også at det er akseptabelt med en høy næringsetasje mot Sjøgata i stedet for to. Dette da terrenghøydene tilsier at den andre næringsetasjen ville ha ligget på samme nivå som uteoppholdsarealet, og vanskelig gjort både bolig og næring.

Illustrasjonene i planforslaget viser to slanke boligblokker på 8-9 etasjer som hoveddel av den nye bebyggelsen. Byggene har lik utforming, og danner helhet sammen med underliggende næringsetasje. Byggene er fargesatt med ulike farger fra historisk palett, og har jevne, repetitive fasader uten fasadesprang og andre elementer, unntatt skrånende gesims i øverste etasje. Det valgte uttrykket har et tydelig slektskap med gjenreisningsarkitekturen som preger bebyggelsen i kvartalet, selv om byggene skiller seg i skala og form. De viktigste kvalitetene fra illustrasjonene i planbeskrivelsen er sikret i bestemmelsene, noe som gir et godt utgangspunkt for detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Byutvikling mener at prosjektet som vist har mange spennende kvaliteter, og har lyktes med å innpasse store bygningsvolumer i et område med store verneinteresser.

#### Kulturmiljø

Vern er i utgangspunktet avklart på overordnet nivå gjennom områdereguleringen. Denne inneholder hensynsone for kulturmiljø, som angir hvilke bygg som skal vernes og hvordan. Sonen som omfatter kvartal 10 videreføres i detaljreguleringen, men på bakgrunn av kulturminnefaglig rapport og vurderinger i planarbeidet har sonen blitt differensiert i tre delsoner, ett for hvert av byggene. Hovedhensikten med hensynssonene er å sikre helheten i bygningsmiljøet gjennom å bevare fasadeuttrykket mot Storgata og Havnegata samt gavlveggene mot hhv. Sjøgata og Rådhusgata. Mot disse offentlige byrommene er det ikke tillatt med fasadeendringer som forandrer bygningens tidstypiske karakter, men det åpnes for tiltak som muliggjør vern gjennom bruk ved at det blant annet kan etterisoleres, settes inn takvinduer enkelte steder og etableres nye innganger i første etasje. Planforslaget inneholder også bestemmelser om tilbakeføring av takflater, farger og pussfasader, samt at alle nye tiltak skal utformes basert på prinsipp som er typisk for byggets

historiske utforming. Byutvikling er tilfreds med hvordan dette har blitt jobbet med i planarbeidet, og mener at den viktige balansen gjennom vern og bruk kan oppnås med dette planforslaget.

#### Byrom og trafikkarealer

Planområdet overlapper med deler av detaljregulering for Sjøgata og områdeplan for Storgata, og disse to planene videreføres med samme arealbruk. Storgata skal opparbeides til byrom med gode oppholdskvaliteter i et eget prosjekt. Det er regulert inn adkomst til parkeringsanlegg fra Sjøgata i samråd med prosjekteringen av denne, og det åpnes for varelevering og avfallshåndtering fra Sjøgata via vareleveringslomme. For Storgata vil det være mindre behov for varelevering, og dette løses med tidsavgrenset varelevering. Imidlertid legges det opp til nedgravd avfallsanlegg i Storgata, som kan være felles for et større område. Byutvikling mener dette er ei god løsning, og i tråd med tidligere bystyrevedtak (bystyresak 89/21) om bruk av nedgravde avfallsanlegg på offentlig grunn.

#### Uteoppholdsarealer

Uteoppholdsareal er planlagt i tråd med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Det sentrale utearealet på lokk nordvendt og er ikke spesielt solrikt. Derfor er det etter Byutviklings syn riktig å kun regne med deler av dette, samt legge til rette for variasjon med takterrasser og bruk av Storgata. Denne variasjon fører til gode muligheter for sammensatte og gode arealer, med ulike bruk. De felles utearealene blir styrket av at ikke alle boligene har privat uteareal, da dette arealet kommer i tillegg. Byutvikling mener også at det er lagt inn gode kvalitetskrav i bestemmelsene knyttet til vegetasjon, buffersoner og kvalitet i materialbruk.

#### Parkering og teknisk infrastruktur

Bilparkering skal finne sted i byggets 1.etasje mot Sjøgata, og har et relativt lite omfang. Årsaken til dette er området sentrale plassering og målgruppen for prosjektet. Det er heller ikke krav i områdeplanen til bilparkering for den vernede bebyggelsen. Byutvikling vurderer det som positivt at det legges opp til et lavt antall bilparkeringsplasser i dette planforslaget, og viser til ny kommuneplan på høring som åpner for mer individuelle vurderinger av parkeringsdekning, tilpasset de ulike prosjektene. Planarbeidet er samkjørt med planleggingen av Sjøgata, og Byutvikling vurderer det som løsbart å koble seg på vann, avløp og fjernvarme.

#### Planprosess og interessekonflikter

Det har som nevnt vært avholdt en rekke møter gjennom planfasen, der også ulike eksterne aktører har deltatt, og Byutvikling mener det har vært en ryddig og god prosess som har brakt planarbeidet fremover. Det har imidlertid gjennom planarbeidet blitt avdekket en uenighet mellom tiltakshaver og Aga Eiendom, som er grunneier vest i planområdet med Gustav Moe-gården. Aga Eiendom mener at oppføring av nybygg med boliger i deres eiendomsgrense, inn mot bakgård som benyttes av utestedet Dama Di, vil vanskeliggjøre videre drift for deres leietaker. Tiltakshaver har som svar på dette foreslått å regulere inn en høy næringsetasje over bakgården, samt bygge tett fasade mot bakgården i nybyggets to nederste etasjer. Kulturminnefaglige vurderinger tilsier at det ikke kan bygges høyere enn dette uten å vesentlig svekke Gustav Moe-gården som kulturminne, og dette er en vurdering Byutvikling deler.

Aga Eiendom har underveis i prosessen spilt inn en ønsket fremtidig utnyttelse av eiendommen som viser et bygningsvolum på 6 etasjer med en tilbaketrunket etasje. Dette er i tråd med høydene satt i områdereguleringen, men strider etter Byutviklings vurdering mot hensynet til fasadevern og kulturmiljø, og er ikke forenlig med tenkt utbygging av det øvrige planområdet. Rammene i områdereguleringen kan ikke tas ut direkte i alle delene av planområdet, da det må balanseres mot andre hensyn som fasadevern og byform. Dette er Byutviklings syn en av hovedhensiktene bak helhetlig kvartalsregulering. Byutvikling ønsker på bakgrunn av dette å legge planforslaget ut på høring med denne interessekonflikten.

## Konklusjon

Dette er den første detaljreguleringen innenfor områdereguleringsplanen for Storgata-kvartalene, og det har vært en viktig prøvestein for det videre arbeidet med området. Byutvikling mener at hensynet til både vern og utvikling, som er et hovedpremiss for området, er godt balansert i planforslaget. Bestemmelsene konkretiserer fra områdereguleringen hvordan bygningsvernet skal ivaretas i praksis. Planforslaget tilfører inntil 120 nye boliger i den mest sentrale delen av Bodø sentrum, og legger til rette for rundt 2600 m<sup>2</sup> nye kontor og næringsarealer i tillegg til oppgradering av eksisterende næringsarealer. Byutvikling konstaterer at det foreligger en interesse motsetning i planområdet, men velger å høre planen med denne bakgrunnen. Samlet sett anses planforslaget å være i tråd med overordnede planer og retningslinjer, og vurderes til å være et positivt bidrag til kommunens mål for byutviklingen i sentrum. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.




Annelise Bolland  
Leder Byutvikling


Saksbehandler: Jonas Bjørklund

### Trykte vedlegg:

1. Bestemmelser
2. Planbeskrivelse
3. Plankart

### Bærekraftsmål

 <p>3 GOD HELSE</p>	Planen åpner for moderne boliger med heis og god tilgjengelighet i sentrum av Bodø. Boligene ligger i nærhet til viktige offentlig servicetilbud, kulturtilbud og offentlige møteplasser med lek og grønne parker og byrom. Fellesrom inne- og ute bidrar til felleskap og kan bidra til å skape samhold og redusere ensomhet. For mange brukergrupper er dette viktig for god livskvalitet og helse.
 <p>7 REN ENERGI FOR ALLE</p>	Området har tilknytningsplikt til fjernvarme, som reduserer behov for elektrisk oppvarming av bygningsmassen. Rehabilitering og etterisolering av eldre bygg bidrar også til å redusere energibehovet.
 <p>8 ANSTENDIG ARBEID OG ØKONOMISK VEKST</p>	Planen legger til rette for næringsetablering. Dette gir sentrale lokaler til forretning/tjenesteyting/kontor og bidrar til å sikre arbeidsplasser i sentrum.

<p><b>10</b> MINDRE ULIKHET</p> 	<p>Planen legger til rette for mindre leiligheter. Dette er viktig for at flere skal kunne ha økonomi til å bo i sentrum av Bodø, og bidrar også til å skape større variasjon i alderssammensetningen.</p>
<p><b>11</b> BÆREKRAFTIGE BYER OG SAMFUNN</p> 	<p>Prosjektet reduserer transportbehovet samtidig som transformasjon og fortetting gjør at man ikke trenger å ta i bruk ubebygde områder for å dekke befolkningsveksten. Moderne boliger med varierende størrelse bidrar til et inkluderende samfunn. Ved å ta i bruk allerede bygde arealer – som tomme loft - sikres nye boliger med minimalt miljømessig fotavtrykk.</p>
<p><b>12</b> ANSVARLIG FORBRUK OG PRODUKSJON</p> 	<p>Planen inneholder effektive felles løsninger for avfallshåndtering som kan øke materialgjenvinningsgraden og redusere produksjon av avfall.</p>
<p><b>13</b> STOPPE KLIMAENDRINGENE</p> 	<p>Transformasjon i eksisterende byområder bidrar til en kompakt byutvikling som har lavt transportbehov. Planforslaget inneholder få nye parkeringsplasser og fremmer grønn mobilitet. Nye tiltak skal gjennomføres etter nye tekniske forskrifter som reduserer klimapåvirkningene av tiltaket. Området har også tilknytningsplikt for fjernvarme som er med på å redusere klimagassavtrykket for oppvarming av bolig.</p>
<p><b>17</b> SAMARBEID FOR Å NÅ MÅLENE</p> 	<p>Planen fremmes av private aktører, og har blitt utarbeidet i dialog med kommunen, fylkeskommunen og andre aktører. Det er varslet oppstart og planen sendes på høring og offentlig ettersyn for at både andre myndigheter, interesser, naboer og innbyggerne ellers skal kunne medvirke til planarbeidet og utviklingen av kvartalet</p>