

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
22/18	Bodø eldreråd	30.05.2022
22/22	Bodø ungdomsråd	30.05.2022
22/20	Råd for personer med funksjonsnedsettelse	30.05.2022
22/24	Plan- og miljøutvalget	01.06.2022
22/93	Bystyret	16.06.2022

Sluttbehandling - Detaljreguleringsplan for Kvartal 10

Bystyrets behandling i møte den 16.06.2022:

Ida Gudding Johnsen (V) og Christine Klippenvåg Nordgård (H) fratrådte behandlingen.

Forslag

Fra Astri Dankertsen, R:

Bystyret ber om at byggehøyden tilpasses eksisterende byggehøyde

Fra Joakim Sennesvik, H:

Tilleggsforslag:

BKB2 etablerer tett gavlvegg i 4 etasjers høyde (i stedet for 2) mot eiendomsgrensen og gårdsrom til Storgata 7 (BKB1).

Votering

Innstillingen ble enstemmig vedtatt
Forslag fra Sennesvik fikk 17 stemmer og falt (10H, 4FRP, 3R)
Forslag fra Dankertsen fikk 3 stemmer og falt (3R)

Vedtak

Bodø Bystyre vedtar detaljreguleringsplan for Kvartal 10, slik det er vist på plankart med PlanID 2020005 datert 26.03.2021, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 26.04.2022 og planbeskrivelse datert 02.12.2021.

Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, 1.ledd.

Plan- og miljøutvalgets behandling i møte den 01.06.2022:

Christine Klippenvåg Nordgård (H) fratrådte pga. inhabilitet. 7 representanter til stede under behandlingen av saken.

Forslag

Fra Ole-Henrik Hjartøy, H:

Tilleggsforslag:

BKB2 etablerer tett gavlvegg i 4 etasjers høyde (i stedet for 2) mot eiendomsgrensen og gårdsrom til Storgata 7 (BKB1).

Fra Astri Dankertsen, Rødt:

Bystyret ber om at byggehøyden tilpasses eksisterende byggehøyde

Votering

Kommunedirektørens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.

Forslag fra Hjartøy fikk 3 stemmer (1H, 1FRP, 1R) og falt.

Forslag fra Dankertsen fikk 1 stemme (1R) og falt.

Innstilling

Bodø Bystyre vedtar detaljreguleringsplan for Kvartal 10, slik det er vist på plankart med PlanID 2020005 datert 26.03.2021, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 26.04.2022 og planbeskrivelse datert 02.12.2021.

Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, 1.ledd.

Råd for personer med funksjonsnedsettelses behandling i møte den 30.05.2022:

Fellesforslag:

Rådet støtter kommunedirektørens forslag med følgende merknad: Trappene mellom Sjøgata og Storgata må merkes for svaksynte.

Votering:

Enstemmig.

Rådet for personer med funksjonsnedsettelses uttalelse:

Rådet støtter kommunedirektørens forslag med følgende merknad: Trappene mellom Sjøgata og Storgata må merkes for svaksynte.

Bodø ungdomsråds behandling i møte den 30.05.2022:**Forslag**

Støtter kommunedirektørens innstilling

Votering

13 av 13 stemte for kommunedirektørens innstilling

Ungdomsrådets uttalelse

Støtter kommunedirektørens innstilling

Bodø eldreråds behandling i møte den 30.05.2022:**Forslag**Fellesforslag:

Eldrerådet støtter kommunedirektørens forslag til innstilling.

Votering

Fellesforslaget ble enstemmig vedtatt.

Eldrerådets uttalelse

Eldrerådet støtter kommunedirektørens forslag til innstilling.

Kommunedirektørens forslag til innstilling

Bodø Bystyre vedtar detaljreguleringsplan for Kvartal 10, slik det er vist på plankart med PlanID 2020005 datert 26.03.2021, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 26.04.2022 og planbeskrivelse datert 02.12.2021.

Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, 1.ledd.

Sammendrag

Kvartal 10 inngår i områdereguleringen for Storgatakvartalene fra 2018. Områdereguleringen legger de overordnede føringene, og setter bla. krav om kvartalsvis detaljregulering før utbygging kan skje. Planen for Kvartal 10 er utarbeidet med bakgrunn i dette, men avviker noe grunnet valgte helhetlige løsninger. Totalt 120 boliger kan etableres innenfor planområdet, fordelt på to nye boligblokker 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 bygningsmassen med adkomst fra Sjøgata.

Tre av byggene 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 bygningsmassen. Det kan også etableres nye innganger mot gågata i Storgata 11 Det historiske uttrykket i området skal ivaretas.

Planen 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.

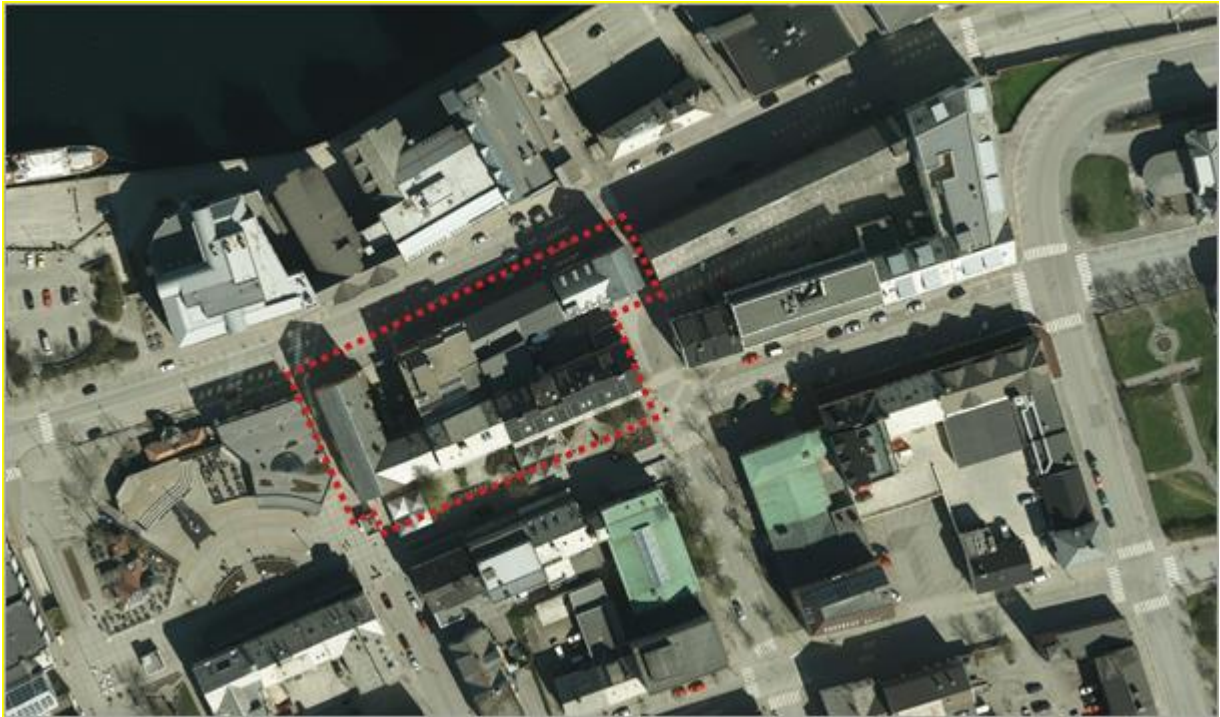
Oppstart av planarbeidet er lovlig annonsert, og berørte parter er varslet på forskriftsmessig måte. Forslaget lå ute på ettersyn fra 08.01.22 til 19.02.22, og det kom inn 7 uttalelser som er kommentert og vurdert i saksfremlegget. En av grunneierne, Advokatfirmaet Aga Eiendom AS stiller seg i sin merknad kritisk til planforslaget og har i høringen spilt inn et alternativt forslag til utbygging av sin tomt.

Kommunedirektøren mener at planen er godt gjennomarbeidet, og gjenspeiler utviklingspotensialet for området som helhet og hver enkelt eiendom. Kommunedirektøren anbefaler derfor at planen vedtas med de endringer som fremgår av saken.

Saksopplysninger

Bakgrunn

LPO Arkitekter AS har på vegne av Storgata Utvikling AS fremmet forslag om detaljregulering for Kvartal 10 i Bodø sentrum. Planområdet ligger mellom Sjøgata og Storgata, avgrenset av trappeløp i forlengelsen av Havnegata og Rådhusgata på vest- og østsiden av kvartalet.



Planområdet

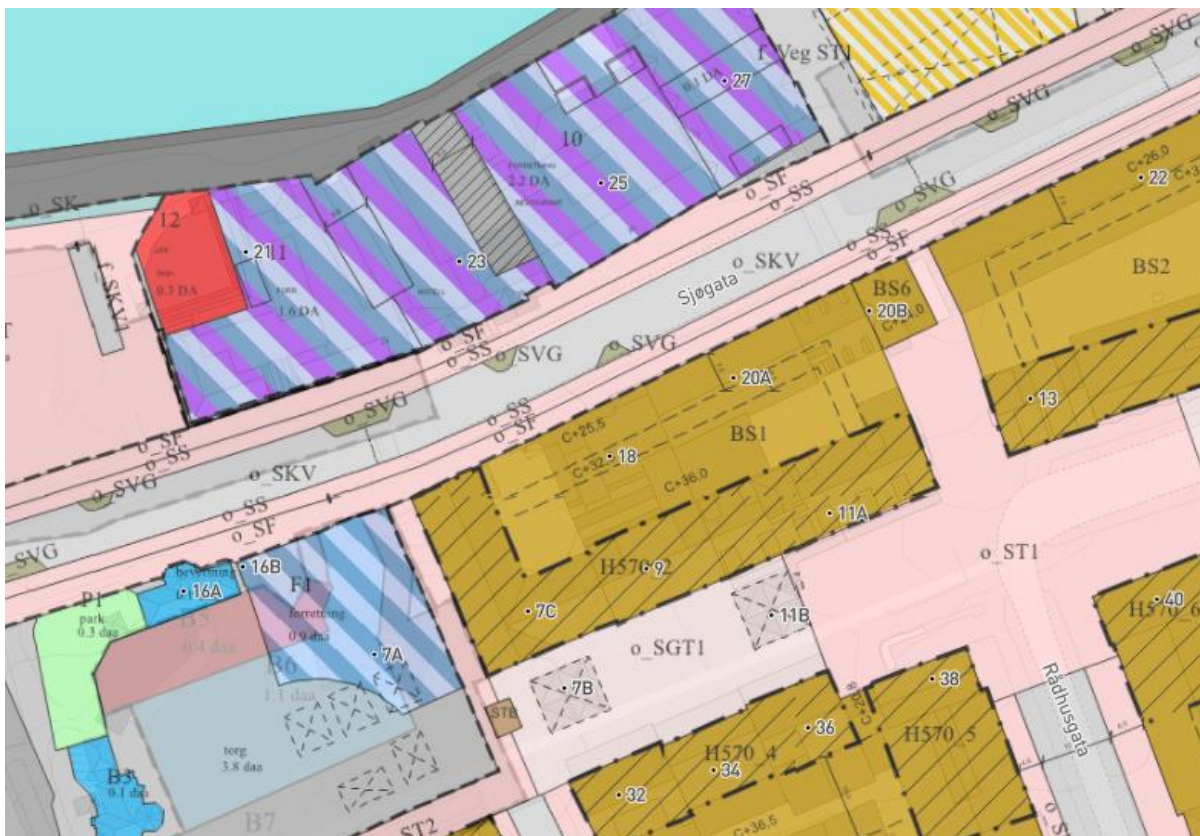
Kvartal 10 er ett av kvartalene som ble regulert gjennom områderegulering for Storgatakvartalene, vedtatt 2018. Områdereguleringen legger de overordnede føringene, og setter bla. krav om kvartalsvis detaljregulering før utbygging. Størstedelen av kvartalet har blitt ervervet av Storgata Utvikling AS,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

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. Ved oppstarten stilte Aga Eiendom AS seg kritisk til det forelagte konseptet, med synspunkt om at det ikke ivaretok deres interesser i ønsket grad. Deres syn ble utdypet i en senere fase av planleggingen, gjennom et eget skriv fra Boarch Arkitekter AS, og under det offentlige ettersynet i samarbeid med Gnist Arkitekter AS.

Planprosessen har vært preget av mange arbeidsmøter mellom ulike berørte parter. 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. Iris Service har deltatt i arbeidsmøter om renovasjonsløsning og logistikk. Grunneier vest i planområdet, Aga Eiendom, har deltatt i enkelte av disse arbeidsmøtene i tillegg til egne møter som omfatter grunneiere i og utenfor planområdet.

Planen ble lagt ut på høring 08.01.2022, og det kom inn 7 merknader. Disse er gjengitt, kommentert og vurdert i denne saken.

Planstatus



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

Kommuneplanenes arealdel 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 områdets 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 tilbaketrekkning fra Sjøgata som må bearbejdes arkitektonisk i detaljplaner for å finne gode løsninger. Maksimal byggehøyde er satt til 36,0 m.o.h.

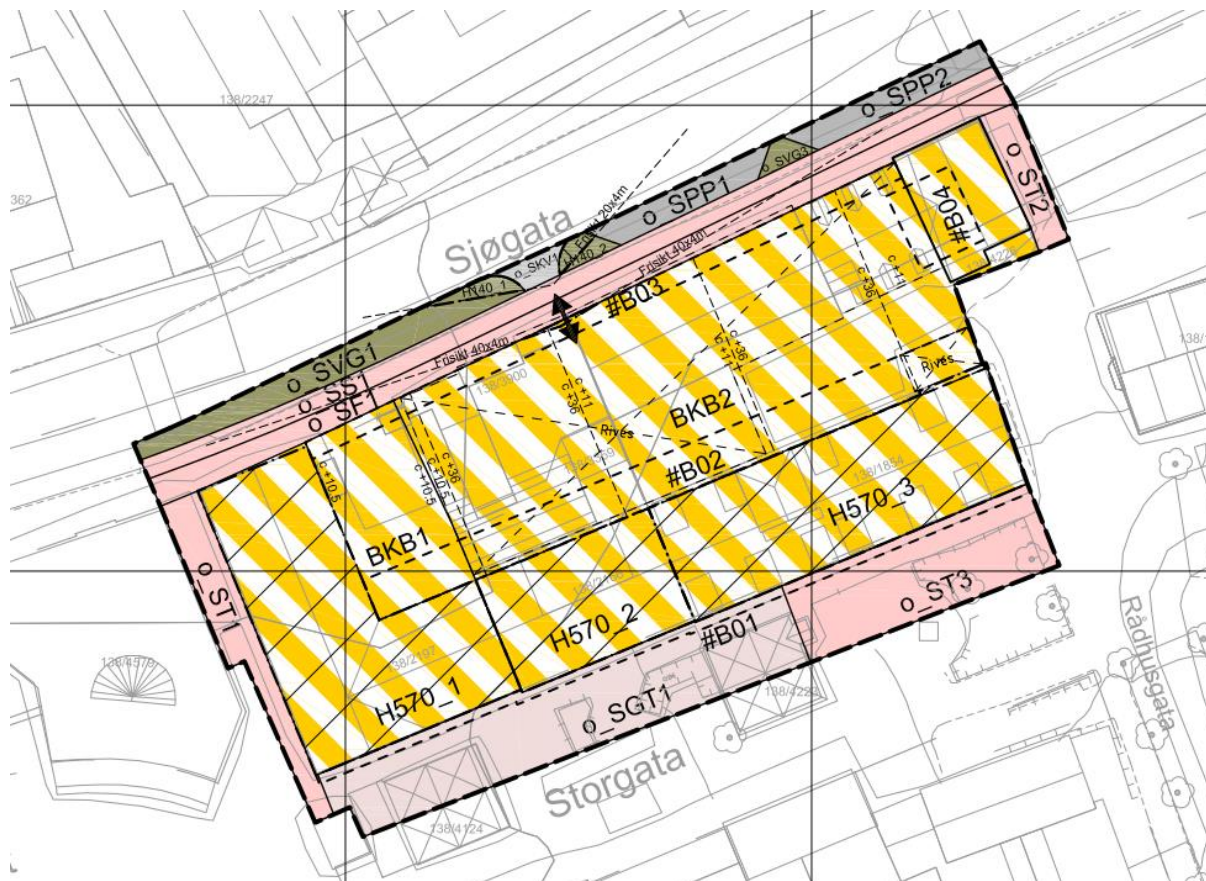
Innholdet i planen:

Generelt om utbyggingen

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av kvartalet med inntil 120 boliger fordelt på to nye boligblokker og i de fire byggene i kvartalet som skal beholdes. Tre av disse fire byggene er omfattet av hensynsone kulturmiljø med egne detaljerte bestemmelser for utforming. Planen inneholder også rundt 2600 m² nye nærings- og kontorlokaler.

Kvartalet foreslås regulert til 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. 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 m² BRA, fordelt på bolig, forretning, kontor og tjenesteyting. I tillegg oppgraderes eksisterende bebyggelse. Med unntak av Lærmo-hjørnet i øst og bebyggelse innenfor hensynssone forutsettes det at eksisterende bebyggelse rives.



Utsnitt av foreslått plankart

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 (lengst øst) og Gustav Moe-gården (lengst vest) 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 planen først og fremst bruksendring til bolig med tiltak i bygningsmassen, i tillegg til mindre endringer av eksteriøret. Lærmo-hjørnet rives heller ikke, selv om bygget 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, dette i tråd med vedtak i bystyresak 89/21 som åpner for bruk av offentlig gategrunn til avfallshåndtering på tre lokaliteter i Bodø sentrum, deriblant

Storgata. Det reguleres inn innkjøring til parkering fra Sjøgata (o_SKV1). Dette vises med avkjørselspil i plankartet. 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. 100m² andre formål.

Trafikk og forholdet til omkringliggende veganlegg

Planen regulerer 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 mot Torget, men det tillates takvinduer mot Storgata, og takoppbygg mot gårdsrom. Det åpnes også for en høy næringsetasje 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.

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 og Storgata (LPO)

Uteoppholdsarealer:

Arealer for uteopphold skal etableres i tråd med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Planen 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. Kravet til privat uteoppholdsareal erstattes av et krav om løsning i felles uteoppholdsareal eller som bidrag til opparbeiding av Storgata. 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 utearealkravet løses i sin helhet i Storgata, som skal opparbeides med gode oppholdskvaliteter som en del av et eget kommunalt prosjekt. Utbyggere kan betale inn et forholdsmessig bidrag til denne opparbeidingen. Bruk av offentlige byrom er hjemlet i kommuneplanens § 4.2.2. Det er i tillegg åpnet for bruk av denne delen av Storgata til uteopphold for boliger gjennom områderegulering av Storgatakvartalene.



Nedskalert forslag til illustrasjonsplan (LPO).

Bestemmelsesområder

Planen inneholder fire ulike bestemmelsesområder, som muliggjør reetablering av historiske lysgraver mot Storgata, sikrer gangpassasje fra Rådhusgata inn til uteoppholdsareal på lokk i BKB1 og BKB2, åpner for inntrukket fasade bak søyler mot Sjøgata og tilbygg med trapp og heis på Lærmohjørnet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen antas å ikke medføre utgifter for kommunen.

Planprosessen

Oppstartsmøte ble gjennomført 29.05.2020, og oppstart ble varslet 22.06.2020.

Planforslaget lå ute på ettersyn fra 08.01.22 til 19.02.22, og det kom inn 7 uttalelser

Disse er referert og kommentert under.

Innkommne merknader med kommentarer

Statsforvalteren i Nordland, 23.02.2022

Sammendrag:

Statsforvalteren viser til at det ikke er innkommet innsigelse fra noen av de etater de samordner og at innspillene statsforvalteren hadde ved planoppstart knyttet til barn og unge, støy og klimatilpasning i hovedsak er ivaretatt. Statsforvalteren anbefaler at kommunen vurderer en annen utforming på støybestemmelsen, der det fremgår hvilke avvik fra anbefalte grenseverdier i T-1442 som tillates og på hvilke vilkår, samt at kommunen i fremtidige saker sørger for at den som foretar støyfaglig utredning også kommer med forslag til konkrete og hensiktsmessige bestemmelser tilpasset det aktuelle planområdet og støysituasjonen. Videre anbefales det ikke ensidige leiligheter i gul støysone tett opp mot rød sone, slik planen legger opp til. Statsforvalteren foreslår også at det vises til riktig kapittel i oppdatert støyretningslinje under § 2.11 Bygg- og anleggsstøy.

Byutviklings kommentar:

Innspillet tas til orientering. Støybestemmelsen viser til oppdatert retningslinje T-1442, og krever luftemulighet mot stille side, og tillater ikke ensidige boliger i rød støysone. Byutvikling mener at dette er et akseptabelt opplegg, og nødvendig for å kunne bygge gode boliger i sentrum. Bestemmelsen § 2.11 blir endret i henhold til merknaden.

Nordland Fylkeskommune 23.02.2022

Sammendrag:

Kulturminner:

Nordland fylkeskommune påpeker at det er positivt at merknadene angående kulturminner og kulturmiljø har blitt ivaretatt i planforslaget. De stiller seg ikke positive til etablering av nye takvinduer mot Storgata, men vil ikke motsette seg dette. Spesielt da det ikke åpnes for takvinduer på takflaten mot torget. Utover dette er fylkeskommunen fornøyd med vernebestemmelsene for H570 og at fylkeskommunen som kulturmiljømyndighet skal høres før igangsettingstillatelse blir gitt.

Bomiljø:

Det vises til fylkeskommunens innspill ved oppstart under overskrift «bomiljø.» Nordland fylkeskommune er fornøyd med at fylkeskommunens kommentarer ved oppstart har blitt imøtekommet i planarbeidet.

Byutviklings kommentar:

Innspillet tas til orientering.

Avinor, 28.01.2022

Sammendrag:

Avinor viser til at vilkår knyttet til bruk av byggekraner er tatt inn i reguleringsbestemmelsene og orienterer om at planlagt bebyggelse ikke er berørt av byggerestriksjonskrav.

Videre ber Avinor om at følgende bestemmelse tas inn i detaljreguleringsplanen som et forebyggende tiltak mot «birdstrik» ved Bodø lufthavn: «*Bebyggelsen må utformes på en måte som ikke tilrettelegger for hekking eller hvile for fugler.*»

Byutviklings kommentarer:

Innspillet tas til orientering. Når det gjelder punktet om «birdstrik» mener Byutvikling at bebyggelsen er planlagt utformet på en måte som ikke tilrettelegger særskilt for hvile og hekking av fugler. Takflatene er i hovedsak takterrasser og utearealer eller vernede skifertak med takvinduer. Bestemmelsen tas inn som Avinor ønsker, men med et tillegg som beskriver hva dette innebærer for denne konkrete planen, at sammenhengende takflater på mer enn 500 m² skal legge til rette for oppholdsarealer, takvinduer eller annen bruk og innretning som bidrar til å redusere sannsynligheten for hekkende og hvilende fugler.

Leverandørens utviklings- og kompetansesenter (LUKS) 09.02.22

Sammendrag:

LUKS viser til Arbeidstilsynet og Teknisk forskrift og ber om at forslagstiller vurderer varemottak på egen grunn. Biloppstillingsplass for varelevering skal ifølge LUKS ikke være avhengig av tidsbegrensninger. LUKS ber derfor om at vareleveringens adkomst, plassering, utforming og organisering av arbeidet beskrives vesentlig mere utfyllende slik at sjåførenes arbeidsmiljø, myke trafikanter og beboere ivaretas hva angår sikkerhet og støy.

Byutviklings kommentarer:

Planen er utformet med vareleveringslomme i Sjøgata. Bodø kommune forutsetter at teknisk forskrift og arbeidstilsynets krav blir fulgt ved etablering av varemottaket. Angående varelevering i

gågate fremgår det av bransjeveilederen at LUKS kan være positive til varelevering i gågate hvis det legges godt til rette for det, noe byutvikling mener er tilfelle her. Tidsavgrensning av varelevering er et godt virkemiddel som bør beholdes.

IRIS Salten 19.02.2022

Sammendrag:

Utforming og løsning:

Iris ønsker at det legges til grunn 10 avfallscontainere for foreslått antall boliger og viser til at disse vil ha noe restkapasitet. De kommer med innspill til løsning og ber om at det vurderes en løsning der containerne vris i langsgående akse med Rådhusgata. Videre viser de til norsk standard og teknisk forskrift som både har krav til universell utforming og krav at det skal være minst 5m fra luftinntak til avfallshåndtering.

Næringsavfall:

Iris påpeker at næringsavfall ikke er beskrevet i bestemmelser iht. KPA §§ 5.9.1 og 13.4.1

Midlertidighet:

IRIS opplyste i sin merknad fra 19.02.22 at de ikke kan akseptere en midlertidig avfallsøsning for Kvartal 10. I skriv datert 29.04.2022 presiserer IRIS at de etter ny vurdering av tidslinjen for gjennomføringen av prosjektet likevel kan akseptere en midlertidig løsning som planen legger opp til. Dette forutsetter at eventuell utbyggingsavtale omtaler og regulerer etableringen, og at det settes inn en egen bestemmelse om at det ikke kan gis ferdigattest før permanent løsning er etablert.

Byutviklings kommentarer:

Merknaden tas til orientering. IRIS vil få anledning til å jobbe videre med detaljene rundt godkjenning av detaljerte planer, og i det kommende gatearbeidet i Storgata. Byutvikling mener at rekkefølgekravene i planen sikrer både etablering av midlertidig og permanent løsning, og at det ikke er nødvendig å knytte dette mot ferdigattest i en egen bestemmelse. Byggesak må under behandlingen av evt. tiltak som følger av planen vilkårsette tillatelsene slik at permanent løsning blir etablert i henhold til planen. Byutvikling viser også til bystyresak 89/21 om bruk av offentlig gategrunn til avfallshåndtering.

Holegården, 18.02.2022

Merknadsstiller er nabo til KV10 på andre siden av Rådhusgata, og har flere innspill til bestemmelsene i planen:

Sammendrag:

Uteoppholdsareal:

Uteoppholdsarealet i Storgata skal plasseres innenfor planområdet til KV10.

Parkering:

Det må etableres flere bilparkeringsplasser (35 stk.) i planområdet, og parkering for sykkel kun kan etableres innenfor planområdet, spesielt ikke inn mot Kvartal 9.

Overvann og ulemper:

Avrenning av overvann mot Storgata 13 skal unngås, og det må utsettes målepunkt på den bestående bebyggelsen for å registrere mulig setningsskader på grunn av byggearbeidene. Riggområde, lagerplass, kranområde m.v. skal ikke legges til gategrunn i Rådhusgata mellom Storgata 11 og Storgata 13a. Plan for avfallshenting skal være utarbeidet og skriftlig godkjent av renovasjonsselskapet må sikres ved rammetillatelse.

Høyder og utnyttelse:

Ved plassering av teknisk rom/heisrom skal det tas hensyn til at disse ikke forsterker skygger mot nabobebyggelsen i øst. Videre sies det at høyden på plassen utenfor Lærmohjørnet skal ikke være høyere enn C11, og at høyden på høyblokka mot øst/Rådhusgata skal ikke være høyere enn C36. Merknadsstillen ønsker også en variasjon mellom små og store leiligheter og at maks antall leiligheter reduseres.

Byutviklings kommentarer:

Uteoppholdsareal:

Bestemmelsen om at kvartal 10 kan løse deler av uteopphold i Storgata innfor områdeplanen vil ikke forringe muligheten for andre å gjøre det samme da det er tilstrekkelig areal innenfor planområdet. Hele strekningen av Storgata skal utformes med oppholdskvaliteter, og tilhører alle boligene innfor planområdet. Merknaden er således ivaretatt.

Parkering:

Byutvikling er ikke enig i at det bør legges til rette for mer bilparkering innenfor planområdet. Kommende arealdel av kommuneplanen legger opp til fjerning av minstekravet knyttet til byggeformål i sentrum, og Sjøgata er regulert med soner for kantparkering. Angående sykkelparkering åpner planen for bruk av gategrunn etter nærmere avtale med Bodø kommune, mens hoveddelen legges på egen grunn. Det vurderes som ei god løsning å variere mellom private og mer offentlig tilgjengelige plasser. Temaet om sykkelparkering vil aktualisere seg i det videre arbeidet med Storgata/Bankplassen.

Overvann og ulemper:

Disse temaene anses som ivaretatt gjennom krav til ulempeplan, VAO -plan og de øvrige bestemmelsene. Tiltakshaver kan ikke legge til grunn en overvannshåndteringsplan som forringer bebyggelse på annen manns eiendom. De aktuelle temaene skal følges opp i videre prosjekteringsfaser hvor Hologården også vil være en part. Både når det gjelder anleggsgjennomføring, utarbeidelse av overvannsplan og generelt i en eventuell byggesak.

Høyder og utnyttelse:

Høydene er fastsatt i reguleringsplanen (c+11 og c+36) og skal følges i byggesaken. Det åpnes for mindre justeringer av «lokket» på c+11, inntil en halv meter, og det forutsettes at dette ikke skaper ulemper for nabobebyggelsen. Når det gjelder boligantall og -størrelser mener byutvikling det er tilstrekkelig å sette et tak på 120 boenheter i prosjektet, og at dette vil skape variasjon i størrelser. Prosjektet og området er etter Byutviklings syn godt egnet for mindre boenheter.

Advokatfirmaet Aga Eiendom AS 22.02.2022

Sammendrag:

Advokatfirmaet Aga Eiendom AS viser til tidligere innspill i planprosessen og gjentar sitt syn på at om planen vedtas slik den foreligger vil den legge sterke begrensninger på utnyttelsen av deres tomt. Både angående dagens utnyttelse og fremtidig utnyttelse, både for leietaker og gårdeier.

Økt utnyttelse og tapt fremtidig mulighet:

På vegne av Advokatfirmaet Aga Eiendom AS (Aga) har Gnist utarbeidet alternative planer som viser en tilbaketrukket bygningsmasse 4 meter fra eiendomsgrensen, med tett gavlvegg i 4 etasjer og økt utnyttelse av Agas eiendom. Hovedproblemet er ifølge Aga at et leilighetsbygg plassert med balkonger inn mot deres eiendom fører til at deres utviklingsmuligheter forsvinner. Forslaget vil ifølge Aga medføre et ekspropriasjonsartet inngrep som vil utløse krav om erstatning for en ødelagt utbyggingsmulighet – tapt byggetomt.

Dagens bruk og leieforhold:

Aga beskriver hvordan bakgården i dag er leid bort til selskapene Dama DI AS og Guttan på Torget AS (Kafe Berbusmel). Arealet benyttes til varelevering og utlevering (ofte om natten), biloppstillingsplasser for kafeen og servering/utested med konserter. Arealet er leid ut på 10-årige

kontrakter og Aga påpeker at det ikke er rimelig at den næringsaktiviteten som i dag drives skal måtte vike.

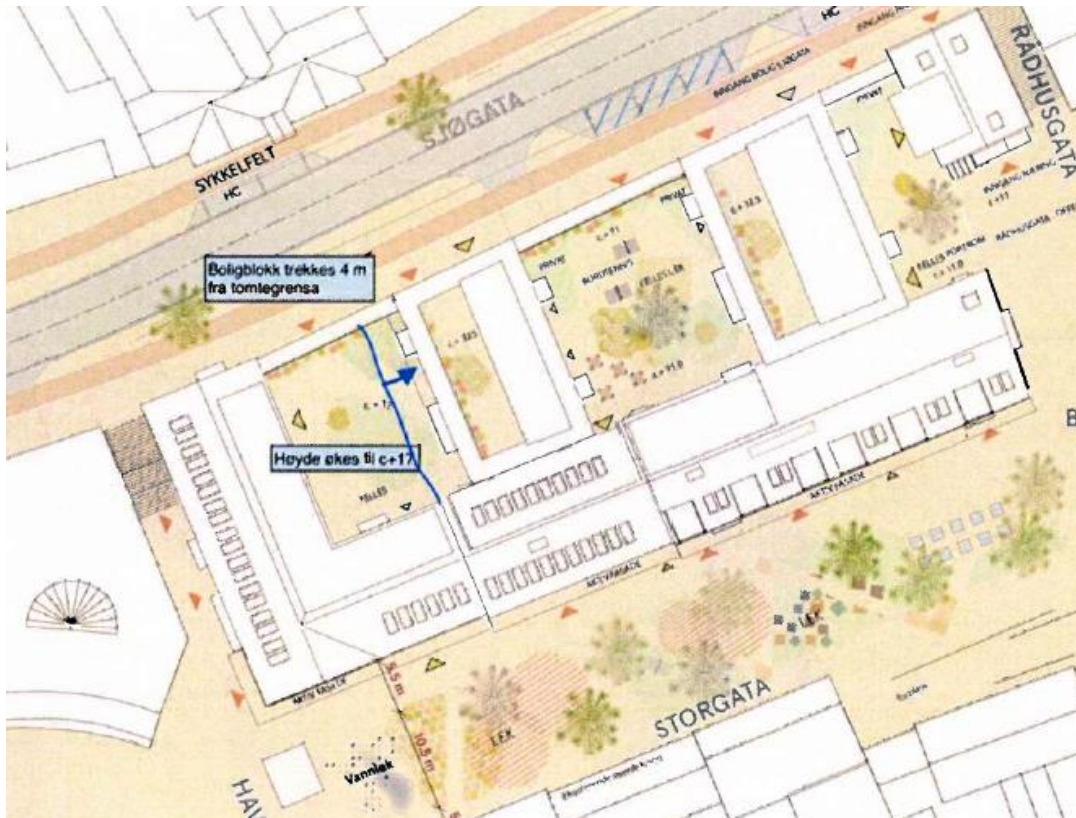
Forslag til endring av bestemmelser og plankart:

Gnist arkitekter har med bakgrunn i overstående foreslått endringer til reguleringsbestemmelsene i vedlegg til Agas merknad, datert 10.02.22, her satt opp i 9 punkter:

1. BKB2 reguleres til c +17 i stedet for c+10,5 som foreslått. Begrunnelsen er at området bør kunne påbygges opp til gesims på Gustav Moe-gården for å få til en høyere utnyttelse, da det ikke er synlig fra Torget og Storgata.
2. RpRegulert høyde (boligblokk i vest) flyttes fra 1,5m til 4m unna eiendomsgrense. Begrunnelse: Hensikten med 4-meters regelen er å sikre lys og luft til nabobebyggelse. Bygging av høyblokk 1,3 meter fra nabogrensen er uakseptabelt med tanke på dagens bruk og fremtidige utviklingsmuligheter.
3. Balkonger tillates utkraget ikke nærmere enn 3m fra Agas eiendom.
4. Arealutnyttelse økes med 700 m². Begrunnelse: Det er ønskelig å legge til rette for flere etasjer på tomten til Gustav Moe-gården.
5. Det skal etableres tett gavli i formålsgrensen til kote +17. Begrunnelse: Samme som over. Tett gavli i BKB2 gjør det mulig å bygge i formålsgrensen.
6. Fjerne vern på karnapp mot gårdsrommet. Begrunnelse: Dette vernet kun er anbefalt i utredninger som ligger til grunn. Argumenterer for at dette skal undersøkes ved rammesøknad.
7. Det foreslås at bestemmelsesområde #02 kun gjelder for eiendommen til Storgata Utvikling. Bestemmelsen sier i dag at det skal etableres gangpassasje fra Rådhusgata via felt BKB2 til BKB1. Begrunnelsen for å fjerne denne er at det ikke nødvendigvis vil bygges lokk på BKB1.
8. Rækkefølgekrav om at det må foreligge dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar videre utvikling av tilgrensende byggeområder bør flyttes fra § 7.2 (før IG) til § 7.1 (før ramme). Det er også behov for å presisere hvilke byggeområder det er snakk om.
9. Ønsker ikke kvalitetskrav til opparbeidelse av uterom på lokk siden det er få boliger innenfor Storgata 7 sin eiendom. Påpeker at betegnelsen «felles gårdsrom» i illustrasjonsplan er misvisende.



Tegning basert på LPO s illustrasjoner. (Gnist)



Tegning basert på LPO s illustrasjoner. (Gnist)

Byutviklings kommentarer:

Økt utnyttelse og tapt fremtidig mulighet:

Utgangspunktet for planforslaget er et krav om kvartalsregulering med mål å finne det beste helhetlige utviklingsgrepet for hele kvartalet/planområdet innenfor rammene av områdeplanen. Byutvikling mener at det helhetlige grepet presentert i planen er godt og tjener grunneiernes interesser, også Storgata 7. Planarbeidet har bidratt til å avklare en rekke forhold knyttet til

utviklingen av den aktuelle eiendommen, ved å legge til rette for en økt utnyttelse av bakgården avklart mot kulturminneverdiene i bygget, samt at prinsippene for etablering av boliger i de øvre etasjene er fastlagt, inkludert etterisolering, takvinduer og takopplett. Det ligger også verdier i at kvartalet kan knyttes sammen med gangforbindelser og at det er foreslått løsninger for avfall, varelevering, sykkelparkering etc. Storgata 7 er et bygg med særskilt kulturhistorisk verdi, vurdert som det høyeste i planområdet. Med tanke på fremtidige muligheter er det ikke påregnelig at bakgården kan utnyttes tyngre enn det som foreslås i planen, dette har også Byutvikling kommunisert i møter underveis i planprosessen og i saksfremlegget ved høring.

Dagens bruk og leieforhold:

En reguleringsplan skal avklare fremtidig bruk og potensial for gitte eiendommer. Det følger ingen krav om at eiendommene må utvikles. Det er samtidig klart at nærbygging av boliger på sikt vil kunne føre til konflikter med den eksisterende driften, spesielt av Dama Di. Denne vil imidlertid kunne videreføres i stor grad ved overbygging som planen legger til rette for. Dagens situasjon med varelevering og parkering er i konflikt med regulert fremtidig sykkeltrase i Sjøgata, og må i fremtiden skje innenfor avsatte lommer i reguleringsplan for Sjøgata.

Forslag til endring av bestemmelser og plankart:

Den bærende ideen i forslaget detaljert av Gnist arkitekter er at bakgården ved Storgata 7 skal kunne bebygges med to ekstra etasjer tilsvarende 6,5 meter, mens byggegrensen til høyblokken flyttes fire meter fra eiendomsgrensa. Det følger av dette en frikobling fra mulige felles løsninger og kvalitetskrav med det øvrige planområdet. Byutvikling er ikke enige i premissene som legges til grunn, dette gjelder fortolkningen av det kulturminnefaglige grunnlaget i områdereguleringen og vurderingen av arkitektur og byform, og mener også at forslaget ikke fremstår som nok gjennomarbeidet med tanke på bygningsvern, bruksformål, adkomstforhold, etasjehøyder og interne sammenhenger. Dette er viktige tema som må avklares i reguleringsplan, og som ikke kan utsettes til byggesaksbehandling som det foreslås.

Vurdering av punktene:

Punkt 1-6

Byutvikling vurderer det som ikke ønskelig at det bygges over 10,5 meter i BKB1. Grunnen til dette er todelt: Det helhetlige grepet som er foreslått i planen skaper en ryddig og god utvikling av kvartalet med visuelle, kulturhistoriske og indre sammenhenger. En «felles» næringsetasje binder sammen bakkeplanet både langs Sjøgata og på planet mellom byggene. De nye og eksisterende byggene gis rom og luft til å fremstå som individuelle bygg fra ulike epoker. Ved innføring av et nytt volum mellom Gustav Moe -gården og boligblokka brytes denne helheten. Det fremstår også som uklart hvordan bebyggelsen skal organiseres med egen varelevering, adkomst og sammenheng med eksisterende bygg og uteområder.

Den andre grunnen er hensynet til integriteten til Storgata 7 som selvstendig bygg. Storgata 7 er et av de viktigste etterkrigsbyggene i Bodø, og er vurdert til å ha en høy kulturminneverdi. Et tilbygg opp til gesims vil forringe dette ved å skape en helt ny volumoppbygging, samt fjerne den visuelle sammenhengen med fasadene mot bakgården inkludert karnappet og andre detaljer. Det argumenteres i merknaden med at hovedkonklusjonen i den kulturminnefaglige rapporten er hensynet til Torget og Storgata. Dette er riktig, og ligger derfor som et premiss i områdeplanen knyttet til nybygg. Dette betyr naturligvis ikke at alle tiltak som ikke synes fra Torget og Storgata kan aksepteres. Det vises også i merknaden til bakgårdsveilederen som er en del av den kulturminnefaglige rapporten i områdeplanen. Denne sier i kulepunkt 1 og 2 at bakgårdene som hovedregel ikke skal bebygges, men i størst mulig grad beholdes som forbindelser og snarveier, noe forslaget i merknaden ikke tar hensyn til. Byutvikling mener at planforslagets foreslåtte utnyttelse av bakgården gjenspeiler det reelle maksimale potensialet.

Som en følge av denne vurderingen av nytt volum innenfor BKB1 kan Byutvikling heller ikke være positiv til at bruttoarealet økes, at boligblokken trekkes fire meter tilbake med blindgavl helt opp til c+17, og at balkonger ikke kan tillates nærmere enn tre meter fra tomtegrensen. Da det er Byutviklings syn at de fremtidige utviklingsmulighetene innebærer én næringsetasje, er det ikke

rimelig at BKB2 skal tilpasse seg til en annen og hypotetisk situasjon. Dette vil kunne føre til dårligere bokkvaliteter i hele planområdet, blant annet med mindre uteareal og et stort innslag av ensidige og mindre leiligheter.

Punkt 7

Merknadsstiller ønsker ikke at bestemmelsesområde #2 skal gjelde for BKB1, da det ikke nødvendigvis er aktuelt å bygge lokk som vist i planen. Byutvikling ser det ikke som hensiktsmessig å fjerne denne bestemmelsen, da den er til klar fordel for BKB1 og planområdet som helhet. Med denne bestemmelsen vil dagens og fremtidige virksomheter og boliger innen BKB1 sikres bedre adkomstforhold gjennom interne sammenhenger.

Punkt 8

Merknadsstiller ønsker at rekkefølgekravet om at det må foreligge dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar videre utvikling av tilgrensende byggeområder bør flyttes fra § 7.2 (igangsettingstillatelse) til § 7.1 (før rammetillatelse), samt at det er behov for å presisere hvilke byggeområder det er snakk om. Dette er Byutvikling enig i, og bestemmelsen justeres i henhold til merknaden.

Punkt 9

Merknadsstiller ønsker ikke kvalitetskrav til opparbeidelse av uterom på lokk siden det er få boliger innenfor SG7s eiendom og påpeker at betegnelsen «felles gårdsrom» i illustrasjonsplan er misvisende. Byutvikling er enig i at påskriften «felles gårdsrom» er kan være misvisende, men er ikke enige i at kvalitetskravene til lokk i BKB1 skal fjernes. Dette er viktige felles bestemmelser nedfelt i kommuneplanens arealdel, og spesielt viktige i sentrumsområdene.

Vurderinger

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 bygningdeler 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 Moegården) 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. Volumoppbyggingen er godt løst, og avviket fra områdeplanen er et resultat av gode studier og en videreutvikling av prinsippene. Det vurderes også som akseptabelt med en høy næringsetasje mot Sjøgata i stedet for to. Dette da terrenghøyden tilsier at den andre næringsetasjen ville ha ligget på samme nivå som uteoppholdsarealet, og vanskeliggjort 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. Kommunedirektøren mener at prosjektet som vist har

mange spennende kvaliteter, og at det har lyktes med å innpasse store bygningsvolumer i et område med store verneinteresser.

Kulturmiljø

Vern er i utgangspunktet avklart på overordnet nivå gjennom områdereguleringen gjennom hensynsoner og bestemmelser. 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. Kommunedirektøren 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. Kommunedirektøren mener dette er ei god løsning, og i tråd med tidligere bystyrevedtak (bystyresak 89/21) om bruk av nedgravde avfallsanlegg på offentlig grunn. I påvente av etablering av felles nedgravd avfallsanlegg tillater planen midlertidig avfallshåndtering fra rom mot Sjøgata. Dette er ikke en optimal løsning, men er tatt inn for å unngå å skape bindinger mellom utbygging av kvartal 10 og arbeidet med Storgata i kommunal regi.

Uteoppholdsarealer

Uteoppholdsareal er planlagt i tråd med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Det sentrale utearealet på lokk er nordvendt, og er ikke spesielt solrikt. Derfor vurderes det som riktig å kun regne med deler av dette, samt legge til rette for variasjon med takterrasser og bruk av Storgata. Denne variasjonen fører til gode muligheter for sammensatte og gode arealer, med ulik bruk. De felles utearealene blir styrket av at ikke alle boligene har privat uteareal, da dette arealet kommer i tillegg. Kommunedirektøren mener også at det er lagt inn gode kvalitetskrav i bestemmelsene knyttet til vegetasjon, bufferoner 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 områdets sentrale plassering og målgruppen for prosjektet. Det er heller ikke krav i områdeplanen til bilparkering for den vernede bebyggelsen. Det vurderes som positivt at det legges opp til et lavt antall bilparkeringsplasser i dette planforslaget, og det kan vises til ny kommuneplanens arealdel på høring som åpner for mer individuelle vurderinger av parkeringsdekning, tilpasset de ulike prosjektene. Planarbeidet er samkjørt med planleggingen av Sjøgata, og Kommunedirektøren vurderer det som kurant å koble seg på vann, avløp og fjernvarme.









Planprosess og interesse motsetninger

Planforslaget ble lagt ut på høring med en interesse motsetning mellom grunneierne i planområdet. Grunneier Advokatfirmaet Aga Eiendom AS argumenterer også i høringen med at utviklingspotensialet for deres eiendom er større en planen viser, og at gjennomføringen av planen er til sterk ulempe for deres drift og dagens leietakere. Videre foreslås det en utbygging av eiendommen som etter denne vurderingen ikke er forenlig med ivaretagelse av

kulturminneverdiene i planområdet eller helheten i kvartalet. Kommunedirektøren mener at den foreslåtte arealbruken tilfører verdier til eiendommen, ved å klargjøre premisser for boligetablering opp mot bygningsvern, ved å legge til en næringsetasje og ved å sikre interne sammenhenger og muligheter for felles løsninger. I tillegg konkluderer Kommunedirektøren med at den foreslåtte utnyttelsen av tomten gjenspeiler det maksimale potensialet gitt de nevnte begrensningene.

Bærekraftsmål

Planen bidrar til oppnåelsen av følgende bærekraftsmål:

<p>3 GOD HELSE</p> 	<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>
<p>7 REN ENERGI FOR ALLE</p> 	<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>
<p>8 ANSTENDIG ARBEID OG ØKONOMISK VEKST</p> 	<p>Planen legger til rette for næringsetablering. Dette gir sentrale lokaler til forretning/tjenesteyting/kontor og bidrar til å sikre arbeidsplasser i sentrum.</p>
<p>10 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>11 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>12 ANSVARLIG FORBRUK OG PRODUKSJON</p> 	<p>Planen inneholder effektive felles løsninger for avfallshåndtering som kan øke materialgjenvinningsgraden og redusere produksjon av avfall.</p>
<p>13 STOPPE KLIMAENDRINGENE</p> 	<p>Transformasjon i eksisterende byområder bidrar til en kompakt byutvikling som har lavt transportbehov. Planen 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 bygg.</p>
<p>17 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>

Endringer i planen etter høring:

§ 2.20 Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Bodø lufthavn

Følgende tillegg er lagt inn: «*Bebyggelsen må utformes på en måte som ikke tilrettelegger for hekking eller hvile for fugler. Med dette menes det at sammenhengende takflater på mer enn 500m² skal legge til rette for oppholdsarealer, takvinduer eller annen bruk og innretning som bidrar til å redusere sannsynligheten for hekkende og hvilende fugler.*»

§ 7.1 Før rammetillatelse (felt BKB1 og BKB2) kan gis skal følgende foreligge:

Følgende er flyttet fra § 7.2: - *Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar videre utvikling av tilgrensende byggeområder.*

§ 2.11 Bygge- og anleggsfasen *Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal håndteres i tråd med kap. 4 i T-1442 er endret til: Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal håndteres i tråd med kap. 6 i T-1442*

Konklusjon og anbefaling

Kommunedirektøren mener at hensynet til både vern og utvikling, som er et hovedpremiss for området, er godt balansert i planen. Bestemmelsene konkretiserer områdereguleringen på hvordan bygningsvernet skal ivaretas i praksis. Planen tilfører inntil 120 nye boliger i den mest sentrale delen av Bodø sentrum, og legger til rette for rundt 2600 m² nye kontor og næringsarealer i tillegg til oppgradering av eksisterende næringsarealer. Kommunedirektøren konstaterer at det foreligger en interessemotsetning i planområdet, men vurderer innholdet i merknaden til AGA Eiendom AS som uforenlig med helhetlig kvartalsvis utvikling, og at planen slik det nå foreligger tar ut det reelle reguleringspotensialet i planområdet. Samlet sett anses planen å være i tråd med overordnede planer og retningslinjer, og vurderes til å være et positivt bidrag til kommunens mål for byutviklingen i sentrum. Kommunedirektøren anbefaler at planen vedtas som den nå foreligger.

Kjell Hugvik
Kommunedirektør

Knut A. Hernes
Avdelingsdirektør

Saksbehandler: Jonas Bjørklund

Trykte vedlegg:

- 1 Planbestemmelser
- 2 Plankart
- 3 Planbeskrivelse

Andre referanser:

Samlede merknader

Tilleggsmerknað IRIS
Ros-analyse
Støyutredning
Vindanalyse
Trafikkanalyse
Kulturminner og kulturmiljø
Situasjonsplan
Solstudier
Alternativer for avfallshåndtering
Areal skjema for illustrasjonsprosjekt

Dokumentene ligger på nettet:

<https://bodo.kommune.no/arealplaner/dokumenter-til-politisk-behandling/>

Retts utskrift: Berit Skaug