PLANBESKRIVELSE FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR KVARTAL 10 - STORGATA

Utarbeidet av LPO arkitekter på vegne av Storgata Utvikling AS

Dato 02.12.2021

Innholdsfortegnelse

1 Sammendrag 5
2 Bakgrunn 5
2.1 Hensikten med planen 6
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold 7
2.3 Tidligere vedtak i saken 7
2.4 Utbyggingsavtaler 7
2.5 Krav om konsekvensutredning 7
3 Planprosessen 8
3.1 Møter 8
3.2 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart 9
4 Planstatus og rammebetingelser 10
4.1 Overordnede planer 10
4.2 Gjeldende reguleringsplaner 11
4.3 Tilgrensende planer 12
4.4 Temaplaner 12
4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer 13
4.6 Annet 13
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold 14
5.1 Beliggenhet 14
5.2 Avgrensning og størrelse 14
5.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk 14
5.4 Eiendomsforhold 15
5.5 Stedets karakter 15
5.6 Landskap 18
5.7 Kulturminner og kulturmiljø 19
5.8 Naturverdier 22
5.9 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder 22
5.10 Trafikkforhold 23
5.11 Barns interesser 25
5.12 Sosial infrastruktur 25
5.13 Universell tilgjengelighet 25
5.14 Teknisk infrastruktur 25
5.15 Grunnforhold 26

5.16 Støyforhold 26
5.17 Luftforurensning 26
5.18 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon) 26
5.19 Næring 26
5.20 Analyser / utredninger 26
6 Beskrivelse av planforslaget 27
6.1 Planlagt arealbruk 27
6.1.1 Reguleringsformål 28
6.2 Gjennomgang innhold i planen 28
6.2.1 Bebyggelse og anlegg (BKB1, BKB2) 28
6.2.2 Bestemmelsesområder 30
6.2.3 Hensynssone – Bevaring kulturmiljø 31
6.3 Bebyggelsens plassering, utforming og forholdet til vern/bevaring 33
6.3.1 Bebyggelsens høyde 38
6.3.2 Grad av utnytting 40
6.3.3 Næringsarealer 41
6.3.4 Antall boliger og leilighetsfordeling 41
6.4 Boligmiljø/ bokvalitet 41
6.4.1 Universell tilgjengelighet 42
6.4.2 Vind 42
6.4.3 Støyforhold 42
6.4.4 Solforhold 43
6.4.5 Uteoppholdsareal 45
6.5 Kulturminner og kulturmiljø 51
6.5.1 Storgata 7 52
6.5.2 Storgata 9 54
6.5.3 Storgata 11 55
6.6 Trafikk og mobilitet 59
6.6.1 Tilgjengelighet for gående og syklende 59
6.6.2 Kollektivtilbud 59
6.6.3 Parkering for bil og sykkel 60
6.6.4 Kjøreadkomst 61
6.6.5 Varelevering 61
6.6.6 Plan for avfallshåndtering 62
6.7 Sosial infrastruktur 63

6.8 Tilknytning til infrastruktur 63
6.9 Plan for vann- og avløp 63
6.10 Miljøoppfølging 63
6.11 Miljøtiltak ..... **Error! Bookmark not defined.**
6.12 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS 64
6.13 Rekkefølgebestemmelser og trinnvis utvikling 64
7 Konsekvensutredning 66
8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget 66
8.1 Overordnede planer 66
8.2 KPA og Områdeplan for Storgatakvartalene 68
8.3 Landskap 69
8.4 Stedets karakter 69
8.5 Byform og estetikk 69
8.6 Kulturminner og kulturmiljø 66
8.6.1 Kulturmiljø 70
8.6.2 Kulturminne 70
8.7 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven 76
8.8 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk 76
8.9 Uteområder 76
8.10 Trafikkforhold 76
8.11 Barns interesser 77
8.12 Sosial infrastruktur 77
8.13 Universell tilgjengelighet 77
8.14 Energibehov – energiforbruk 77
8.15 ROS 77
8.16 Økonomiske konsekvenser for kommunen 78
8.17 Konsekvenser for næringsinteresser 78
8.18 Interessemotsetninger 78
8.19 Avveining av virkninger 82
9 Innkomne innspill 82

1 Sammendrag

Målet med planen er å legge til rette for at kvartal 10 kan utvikles og transformeres til et velfungerende og attraktivt sentrumskvartal med økt andel boliger. Gjennom transformasjon av eksisterende bebyggelse og etablering av nye boliger i denne delen av Storgata vil tiltakshaver bidra til et løft for området. Planforslaget svarer ut Bodø kommunes høye ambisjoner om bærekraftig sentrumsutvikling og oppgradering av sentrale byrom, Storgata og Sjøgata.

Tiltakshaver ønsker å regulere planområdet til en kombinasjon av kontor, forretning, bevertning og offentlig/privat tjenesteyting på gateplan mot Sjøgata og Storgata. Det åpnes for boliger i de øvrige etasjer. Planforslaget legger opp til ny punkthusbebyggelse på et felles grønt lokk og det åpnes for uteoppholdsarealer i gårdsrom og på tak. Prosjektet skal bidra til istandsetting av nye lek- og oppholdsarealer i Storgata/Bankplassen iht. vedtatt områdeplan.

Figur 1 Kvartal 10 sett fra Storgata. Et fullt utviklet kvartal vil bestå av bebyggelse fra tre ulike tiår og bidra til å formidle kulturmiljøet og utvikling av Bodø sentrum. Storgata 7 – rødt bygg, (1948-49), Storgata 9 gult bygg (1954), Storgata 11 – rosa bygg (1947), Sjøgata 20B/Lærmohjørnet (1991) og foreslått ny bebyggelse (2020-tallet). Illustrasjonsprosjektet.

Vern og bevaring av bebyggelsen i Storgata har vært avgjørende for utforming og oppbygging av kvartalet. Bebyggelse mot Storgata, Havnegata og Rådhusgata bevares. Et fullt utviklet kvartal vil bestå av bebyggelse fra minimum tre ulike tiår og bidra til å formidle historien om Bodøs utvikling og gi kvartalet tidsdybde.

I de statlige planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging fastslås det at planleggingen skal ta hensyn til at «kulturminner og kulturmiljøer bør tas aktivt i bruk som ressurser i by- og tettstedsutviklingen.» Planforslaget har undersøkt mulighetsrommet innenfor kvartal 10 med dette som utgangspunkt. Planforslaget forholder seg i svært stor grad til anbefalingene i

Riksantikvarens bystrategi, bestemmelsene fra områdeplanen for Storgatakvartalene, estetikkveilederen for Storgata og tilhørende kulturhistoriske rapporter.

Mot Sjøgata foreslås en åpen kvartalsstruktur over en sammenhengende næringssokkel. Grepet synliggjør dermed bevaringsverdige bygg i sin opprinnelige situasjon og sikrer utadrettet virksomhet og aktivitet mot alle kvartalets gater, varierte uterom og gode boliger i nye og eksisterende bygg. I planforslaget er det knyttet flere bestemmelser til estetikk, form, material- og fargebruk som alle bidrar til at ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø.

Tiltakene planen åpner for vil i sin helhet bidra til å løfte kvaliteten på eksisterende bebyggelse og kulturmiljøet i området. Selv om det åpnes for takvinduer som vil forringe noe av den formelle kulturminneverdien på eksisterende bygg, vil vinduer og øvrige nødvendige tiltak være tilpasset historisk utforming slik at kvartalet bevarer sin historiske og kulturelle verdi. Det tillates ikke vinduer i takflate som vender mot torget eller Havnegata fordi dette bygget har høyest kulturminnefaglig verdi. Særskilt vurderes istandsettelsen av Storgata 11, som i dag har få synlige opprinnelige elementer og en integritet som er sterkt forstyrret[1], å bidra sterkt til å løfte kvaliteten på kulturmiljøet som en helhet. Plassering av ny bebyggelse og volumoppbygging bidrar også positivt til eksponering og formidling av eksisterende bebyggelse med bevaringsverdi.

Det vurderes som positivt for Bodø by at man kan ta i bruk store og allerede bygde loftsareal når en ønsker en intensivert bruk av sentrumsområdet. Forslaget som fremmes viser at det er mulig gjennom bevaring, transformasjon og nybygg å både sikre, aktivisere og videreutvikle det kulturhistoriske bygningsmiljøet i Storgata.

Forslaget samsvarer med nasjonale, regionale og lokale føringer omkring fortetting og er i tråd med kommunens intensjon om tilrettelegging for boliger i sentrum og utadrettede aktiviteter på gateplan. Planlagt bebyggelse vil gi en god og variert utforming av planområdet, med høy arkitektonisk kvalitet.

2 Bakgrunn

Kvartal 10 er i dag regulert som sentrumsformål i både kommuneplanens arealdel (2018-2030) og gjeldende områderegulering for Storgatakvartalene 9, 10,17, 18 og 19. Kvartalet er gjennom arealplanen avklart som utvikling- og transformasjonsområde. Dette for å møte et generelt økende boligbehov i Bodø, tilpasses nye planer for Storgata, styrke Sjøgata og utviklingen av denne.

Storgata Utvikling AS avholdt parallelloppdrag i 2019 om å utvikle kvartal 10. LPO arkitekter vant dette. Prosjektet er siden 2019 blitt videreutviklet og LPO er engasjert for å gjennomføre den formelle planprosessen med planforslag.

Viktige tema i planarbeidet har vært bevaring, forhold til vernet bebyggelse og transformasjon, plassering og høyder på planlagt ny bebyggelse, varelevering, renovasjon og parkering, samt kvalitet og opparbeidelse av private- og offentlige utearealer.

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å videreutvikle kvartal 10 som et flerfunksjonelt og attraktivt bykvartal med en kombinasjon av næring på bakkeplan og bolig i de øvrige etasjene. Målet er å gi eksisterende

[1] Kulturminnefaglig rapport for vernede bygg i Storgata i Bodø Sentrum, Norconsult 2014

bebyggelse og bysituasjon merverdi gjennom bevaring og transformasjon av bebyggelsen mot Storgata, samt legge til rette for nybygg mot Sjøgata.

Prosjektet svarer på ønsket om fortetting og økt byliv og tilgang på flere boliger i sentrum. Det er etterspørsel etter mindre boliger i sentrum og boligene skal i hovedsak være tilpasset yngre kjøpegrupper og nyetablerte.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller er Storgata utvikling as og LPO Arkitekter er plankonsulent.

Kvartalet består av flere eiendommer:

Storgata utvikling: 138/3900, 138/3359, 138/2166, 138/1854 og 138/4226.
Advokatfirmaet AGA Eiendom AS: gnr/bnr: 138/2197 (Storgata 7)

Planområdet omfatter i tillegg del av offentlig grunn gnr/bnr: 138/700, 138/4124 og 138/4223.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Det er ingen tidligere vedtak i saken.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det ble varslet oppstart av forhandlinger sammen med oppstart av planarbeidet.

2.5 Krav om konsekvensutredning

Det er vurdert i samråd med Byutvikling at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning etter Forskrift om konsekvensutredninger. Konklusjonen er gitt av utbyggingens og planområdets størrelse og en samlet vurdering om virkninger på miljø og samfunn. Plantiltaket er videre i tråd med overordnet arealbruk fastsatt i kommuneplanens arealdel.

Figur 2 Nedskalert situasjonsplan av illustrasjonsprosjekt. Opparbeidelse av Storgata er kun illustrativt med utgangspunkt i vedtatt områderegulering og tilhørende prinsipplan for opparbeidelse. Bodø kommune jobber parallelt med å utvikle Sjøgata.

3 Planprosessen

3.1 Møter

Oppstartsmøte ble avholdt 29.05.2020.
Åpent informasjonsmøte ble avholdt 6. august.

Det har vært avholdt to særmøter med Bodø kommune hvor vern og eksisterende bebyggelse har vært tema. Kulturminnekompetanse fra både Nordland fylkeskommune og kommunen deltok i møtet. Videre har det vært avholdt 4 arbeidsmøter/dialogmøter med Bodø kommune – Byplan, hvor tema har vært hhv. høyder og uterom, parkering, varelevering og renovasjon, arkitektur og

utforming, samt kart- og bestemmelser. Iris deltok på arbeidsmøte som omhandlet renovasjonsløsning og ulike alternativer.

I etterkant av varsel om oppstart er det avholdt eget informasjonsmøte med eiere av Sjøgata 22 og Holegården AS (Storgata 13) om sistnevntes merknad til oppstart og status på prosjektet.

Det har vært særskilt dialog med grunneier vest i kvartalet; Advokatfirmaet AGA Eiendom As gjennom planprosessen. Det ble avholdt særmøter med AGA Eiendom 14.08.2020 og 09.12.2020 der prosjektet for kvartalet som helhet ble gjennomgått. Det er videre avholdt et møte mellom Bodø kommune og AGA Eiendom (11.01.2021) og et møte med Bodø kommune, AGA Eiendom og Storgata Utvikling AS (16.02.2021). AGA Eiendom deltok i tillegg på siste arbeidsmøte med vernemyndighetene.

Det har vært gjennomført tre orienteringsmøter med hhv. BE Varme, BE Energi og prosjektleder for nye Sjøgata for å koordinere utbyggingen med pågående arbeid i Sjøgata. Planforslaget er i tråd med planlagt opparbeidelse av Sjøgata.

3.2 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Planen ble varslet 22.06.2020 i Avisa Nordland og på Bodø kommunes hjemmesider. Offentlige instanser, naboer og andre berørte parter ble varslet med brev. Det ble avholdt et åpent informasjonsmøte torsdag 6. august. I møtet ble det presentert planskisser og illustrasjoner av prosjektet slik det forelå og orientert om planprosess, prosjektets hovedgrep og målsettinger.

I forbindelse med varsel av oppstart av reguleringsarbeid kom det inn 9 innspill. Innspillene er referert, oppsummert og kommentert av forslagsstiller under kapittel 9.

Det er i etterkant av varsling og avholdte møter med AGA eiendom kommet inn merknad fra eierne av Storgata 7 med alternativt forslag til bebyggelse og utnyttelse av eiendommen Storgata 7.

I forbindelse med høringen vil det bli invitert til nytt informasjonsmøte.

Innspill nr.	Uttalelser fra
1	Fylkesmannen i Nordland (nå Statsforvalteren i Nordland)
2	Nordlands Fylkeskommune
3	Sametinget
4	Avinor
5	Statens vegvesen
6	Bodø energi
7	Advokatfirmaet AGA Eiendom As
8	Holegården AS
9	Vebjørn Hagerupsen Joakimsen

Kunngjøring

Kvartal 10, Storgata 7-11 m.fl., 8006 Bodø Kommune.
Kunngjøring om igangsatt arbeid med detaljreguleringsplan og forhandling om utbyggingsavtale. Frist for innspill er 21.08.2020

Iht. plan- og bygningslovens §12-8 varsels det oppstart av planarbeid for kvartal 10. Hensikten med planen er å videreutvikle kvartal 10 som et flerfunksjonelt og attraktivt bykvartal med en kombinasjon av næring i 1. etasje og bolig i de øvrige etasjene. Målet er å gi eksisterende bebyggelse og bysituasjon merverdi gjennom bevaring og transformasjon av bebyggelsen mot Storgata, samt legge til rette for nybygg mot Sjøgata.

Planområdet omfatter gnr/bnr: 138/2197, 138/3900, 138/3359, 138/2166, 138/1854 og 138/4226, og del av offentlig grunn 138/700, 138/4124, 138/4223 og 138/4231.

Planarbeidet utføres av LPO Arkitekter AS på vegne av Storgata Utvikling AS.

Det vil bli holdt et åpent informasjonsmøte med presentasjon av prosess og foreløpige skisser torsdag 6. august kl.16.30. Adresse: Dronningens gate 18, auditorium 1. etasje.

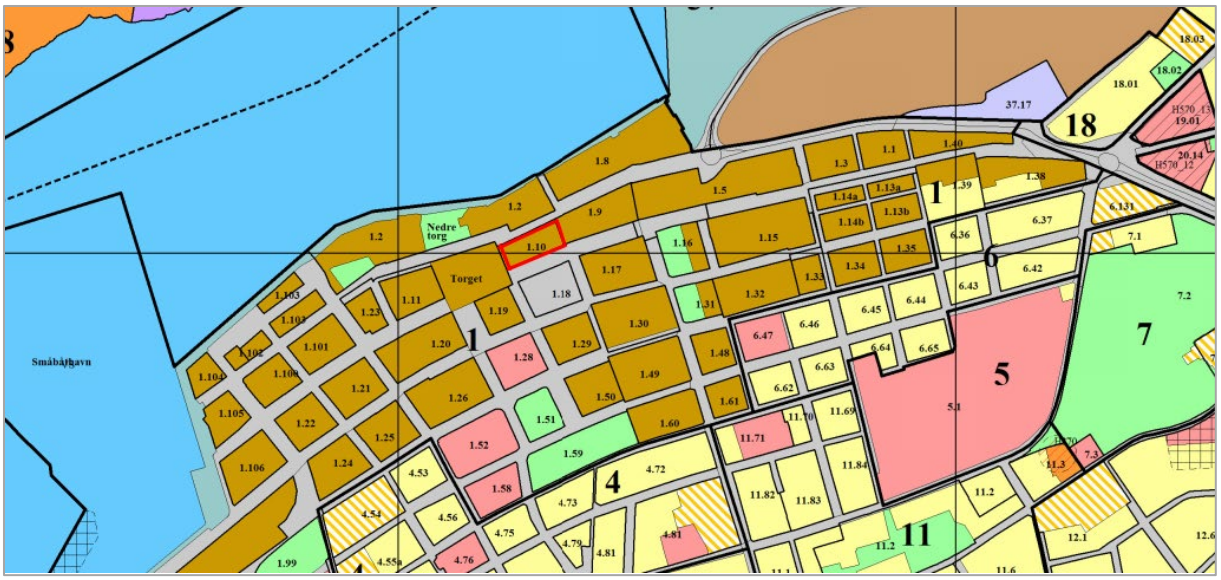
Opplysninger om planarbeidet vises på Bodø kommunes nettsider. Innspill, merknader eller spørsmål knyttet til planarbeidet sendes skriftlig til LPO Arkitekter AS v/ Aleksander Oldrup Jensen. Pb. 7033 Majorstuen, 0306 Oslo, eller til aoj@lpo.no innen 21.08.2020. Merk henvendelsen med «kvartal 10».

Kommunen har i referatet fra oppstartmøtet, avholdt 29.05.2020, (foreløpig) konkludert med at saken ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredning.

Figur 3 Oppstart ble annonsert i AN 22.06.2020 og på kommunens nettsider.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

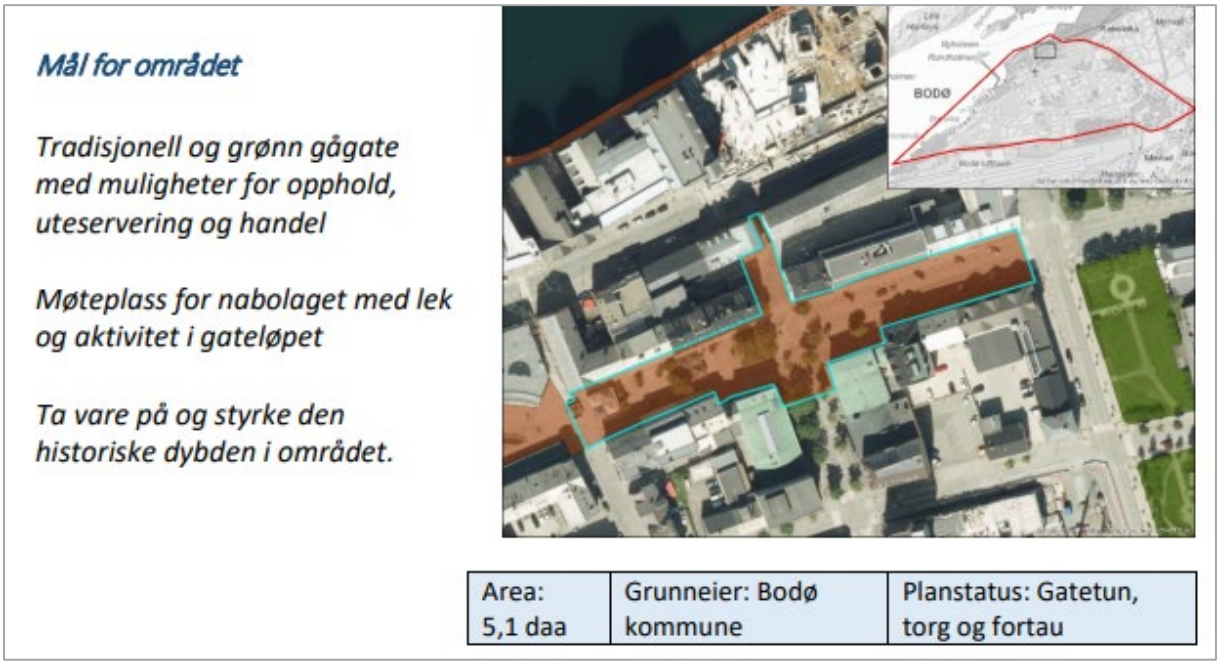


Figur 4 Kartutsnitt fra kommuneplanens arealdel. Planområdet er markert med rød strek.

Kv. 10	Sentrumsformål	66-100 %	Mot Storgata: Dagens bygge-høyde, indre kvartal 25 m		Bevaringsverdig fasade mot torget og Storgata - Kulturminneplanen #30.

Tabell 1 Utklipp fra kommuneplanens arealdel.

I områder avsatt til sentrumsformål tillates forretninger, tjenesteyting (servering, kulturelle virksomheter), kontorer og boligbebyggelse. I bestemmelsenes § 13.4.1 heter det at i 1. etasje mot offentlig gate/plass tillates bare forretning/publikumsrettet virksomhet. Ved nybygg skal 1. etasje ha minimum etasjehøyde på 4m. Boliger tillates ikke i 1. etasje. I Sjøgata og Storgata vest for Torvgata, avgrenset mot sjøen i nord og vest, tillates ikke boliger i 1. og 2. etasje.

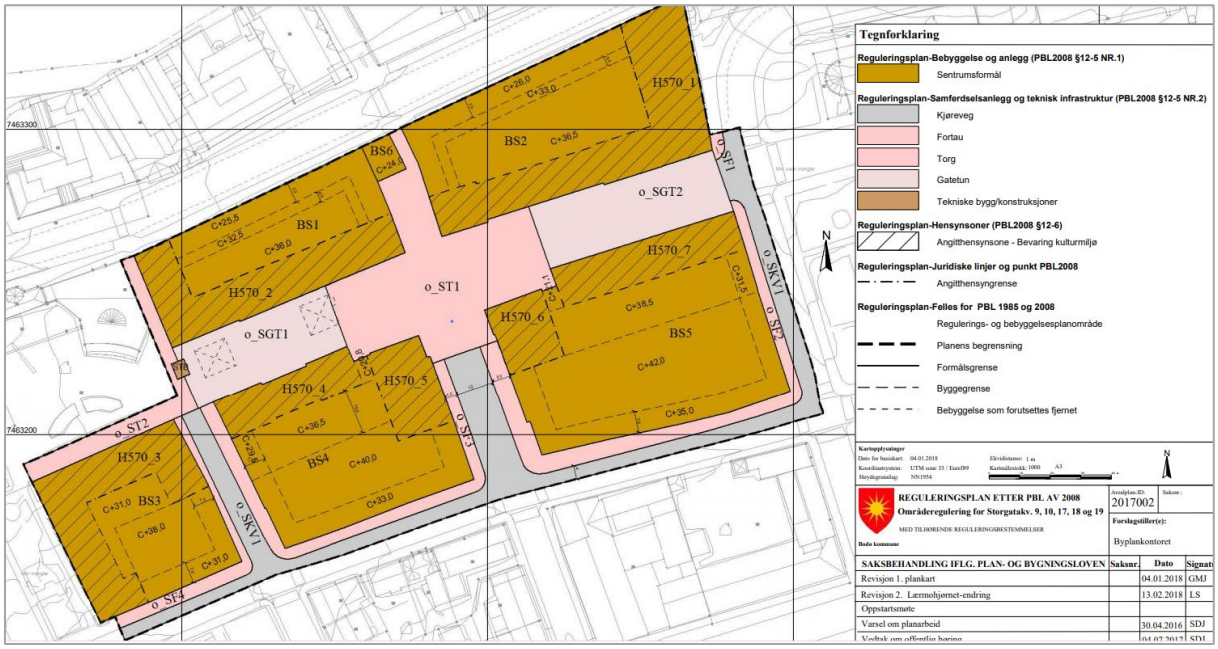


Figur 5 Utklipp fra Handlingsplan for gater og byrom

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

- Områderegulering for Storgatakvartalene, vedtatt 22.03.2018.
  Kvartalet omfattes av områderegulering av Storgatakvartalene.

  Områdeplanen tillater maks gesims c+36 mot eksisterende bebyggelse i Storgata med en nedtrapping til c+ 25.5 mot Sjøgata. Områdeplanen legger i så måte opp til sammenhengende høye volum/lamell mot eksisterende bebyggelse i Storgata, men stiller samtidig krav om at bebyggelsen skal utformes med varierte høyder mm. Det åpnes videre for avvik fra regulerte høyder med inntil 1 etasje dersom bebyggelsens gjennomsnittshøyde ligger innenfor angitt gesimshøyde.



Figur 6 Gjeldende områdeplan for Storgatakvartalene. Plankart.

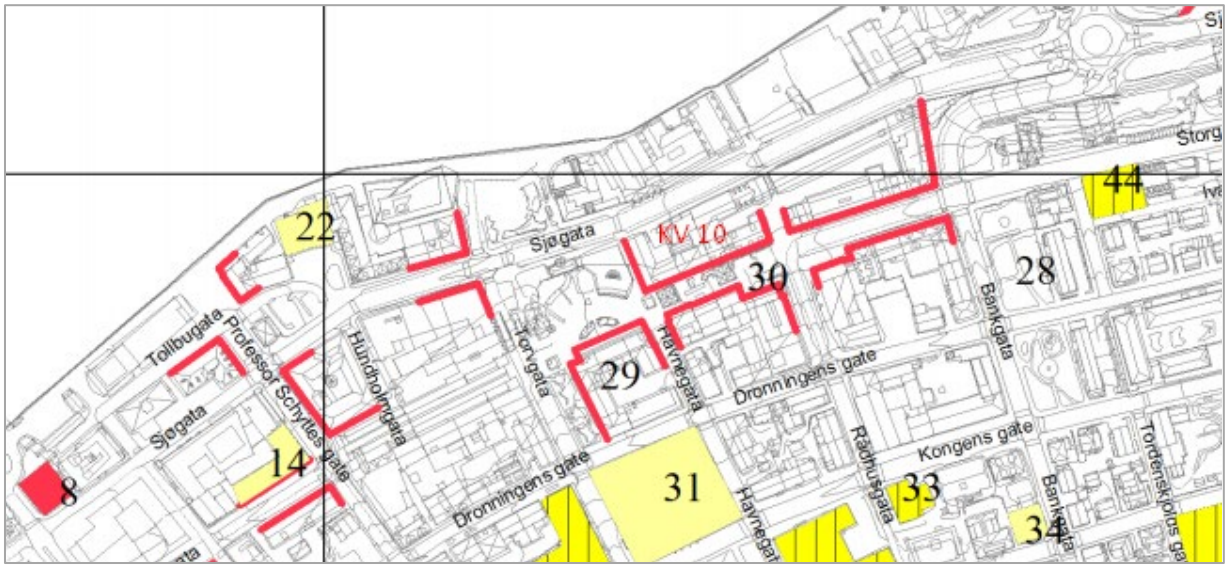
4.3 Tilgrensende planer

- Detaljregulering for Sjøgata vest, vedtatt 14.06.2018
- Detaljregulering for Bodø torg og deler av Torvgata, vedtatt 25.11.1999

4.4 Temaplaner

- Kommunens folkehelseplan; God folkehelse - med mennesket i sentrum - Handlingsplan for trivsel og gode levekår 2018 – 2021
- Handlingsplan for kollektivtrafikk 2020-2031
- Klima- og energiplan 2019-2031
- Boligplan 2018-2021
- Kommunedelplan for sykkel 2018-2025
- Temaplan kulturminner sentrum – Kulturminnevern 2018-2030

Planområdet er del av temaplan for kulturminner. I kvartal 10 er bebyggelsen mot Storgata og Havnegata omfattet av vern. Vernet/bevaring omfatter fasader. Bygningene er vernet som en del av et kulturmiljø tidstypisk for etterkrigsarkitekturen i Norge. Sentrumsområdet er også en del av Riksantikvarens NB-register.



Figur 7 Utsnitt av Temakart 5: Kulturminner sentrum

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Det er foretatt en samlet vurdering av tiltaket mot statlige retningslinjer, rammer og føringer og funnet at tiltaket ikke er i strid med disse. Relevante retningslinjer/rammer/føringer i forbindelse med planforslaget er listet opp nedenfor:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal og transportplanlegging (2013)
- Statlig planbestemmelse for lokalisering av kjøpesentre og handel (2013)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2012)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (2012)
- Naturmangfoldloven (2012))
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming (2008)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barns og unges interesser i planleggingen (1995)

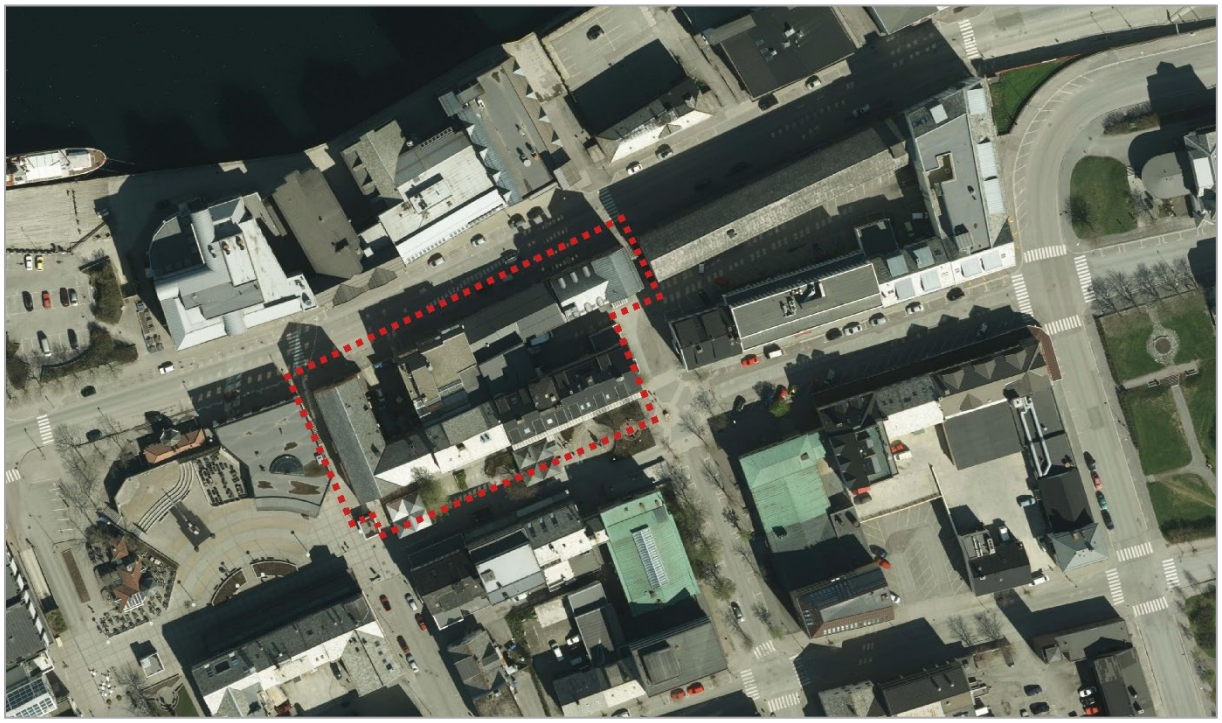
4.6 Annet

- FNs bærekraftsmål
- Riksantikvarens bystrategi (2017-2020). Veileder og anbefalinger for tiltak i NB!-områder
- Estetikkveileder for deler av Storgata, 2014. Utarbeidet av Norconsult for Bodø kommune.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

Kvartalet ligger sentralt i Bodø sentrum avgrenset av Storgata, Sjøgata, Havnegata/torget og Rådhusgata. Det er kort avstand til kai, jernbanestasjon, parker og øvrige sentrumsformål.



Figur 8 Illustrasjon av planområdets Beliggenhet. Kvartal 10 grenser til Storgata, Havnegata /torget, Sjøgata og Rådhusgata.

5.2 Avgrensning og størrelse

Planområde er ca. 4.7 daa stort og inkluderer deler av tilgrensede offentlige gater. Utbyggingsområdet utgjør ca. 3.1 daa.

5.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet består i dag av ulike bygg, med kontor og forretningsbygg mot Sjøgata og Storgata. På gateplan er det innslag av mindre butikker, kafeer/bar og privat tjenesteyting. I Sjøgata 18 ligger Dama Di som drives som bar/nattklubb og konsertlokale. I Storgata er det mindre paviljonger med handelsvirksomhet.

Det er kun tre boenheter innenfor planområdet i dag. Disse er lokalisert i Storgata 9/11. Tilstøtende arealer er offentlig gågate og Sjøgata som offentlig trafikkareal.

Arealbruk	
Kombinert bebyggelse	Ca. 2,6 daa
Ubebygde arealer innenfor kvartalet	Ca. 0,5 daa
Offentlige arealer	Ca. 1,6 daa
Sum	**Ca. 4,7 daa**

Tabell 2 Oversikt over eksisterende arealbruk (m^2-BYA).

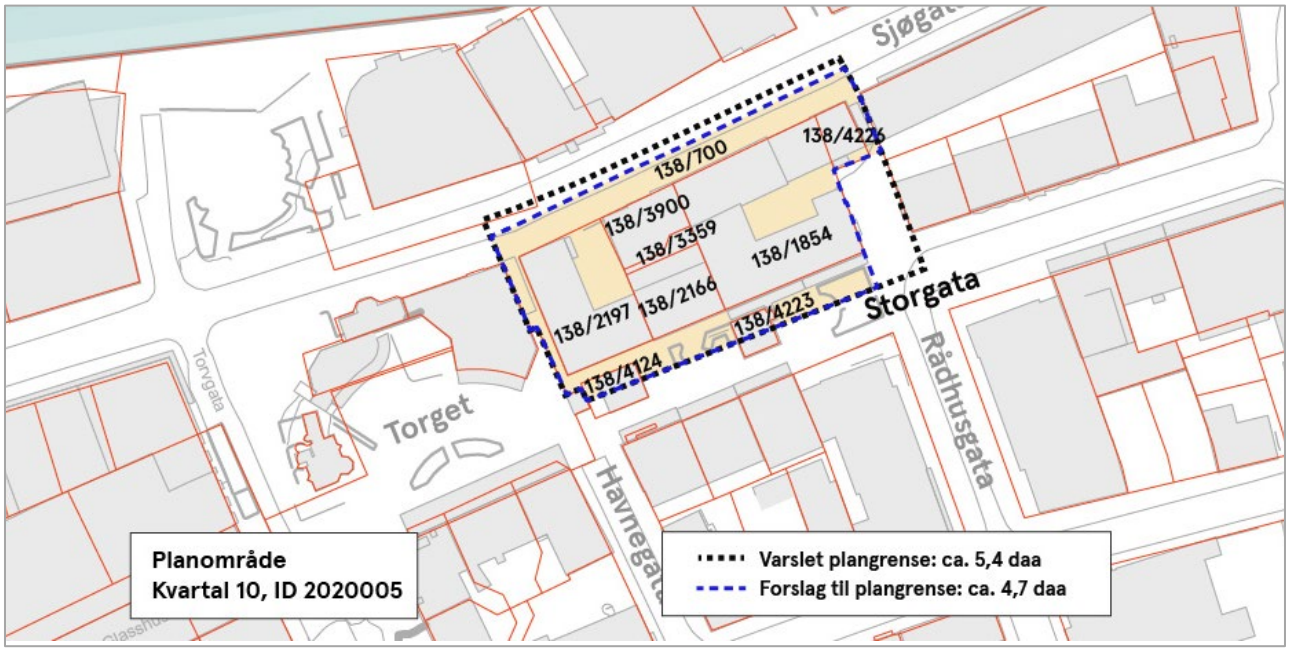
Det er i dag to private tilfluktsrom innenfor kvartalet. De to tilfluktsrommene er bygget etter forskrift om tilfluktsrom av 1976 som type A-rom. Kapasiteten til tilfluktsrommet ved Storgt. 9 er 60 plasser og ved Sjøgata 20 er 171 plasser. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) har i vedtak av 25.01.2021 gitt dispensasjon til å rive disse.

5.4 Eiendomsforhold

Forslagsstillers eiendommer som inngår i planforslaget er gnr/bnr:
138/2166, 138/3359, 138/3900, 138/1854, 138/4226

Andre private eiendommer som inngår i planområdet er gnr/bnr:
138/2197. Eiendom eies av Advokatfirmaet AGA Eiendom AS.

Kommunale eiendommer inkludert vegareal i offentlig eie som berøres av planområdet er gnr/bnr:
138/700, 138/4124 og 138/4223



Figur 9 Planområdet som ble varslet var på ca. 5.4 daa – herav utgjør utbyggingsområdet ca. 3 daa. Endelig plangrense er redusert noe i Rådhusgata og mot Sjøgata for å tilpasse seg pågående arbeid i gaten.

5.5 Stedets karakter

Kvartalet er i dag et fullt utbygget sentrumskvartal bestående av 6 bygninger med ulike uttrykk og skalavariasjon fra 2-5 etasjer. Kvartalet er relativt grunt og vidt. Kvartalet er et klassisk sentrumskvartal/kvartalsform i Bodø (BRS). Gateløpene Rådhusgata og Havnegata munner ut i Storgata og fortsetter som trappeløp på vest- og østsiden av kvartalet. Kvartalet vest for planområdet er torg og kun delvis bebygget med lav paviljongbebyggelse fra 80-tallet.
Terrengforskjellen som tas opp i kvartalet er dominerende og har vært premissgivende for bebyggelses utforming. Det er ingen direkte siktlinjer fra Havnegata mot sjøen og sikten fra Rådhusgata er begrenset. Gårdsrom er delvis gjenbygget, men har adkomst delvis fra Sjøgata og delvis fra Rådhusgata.

Kvartalet henvender seg til vidt forskjellige typologier og situasjoner mot syd i Storgata og mot nord i Sjøgata. Kvartalet er nordligste sentrumskvartal før kai- og bryggebebyggelse i nord. Mot syd møter

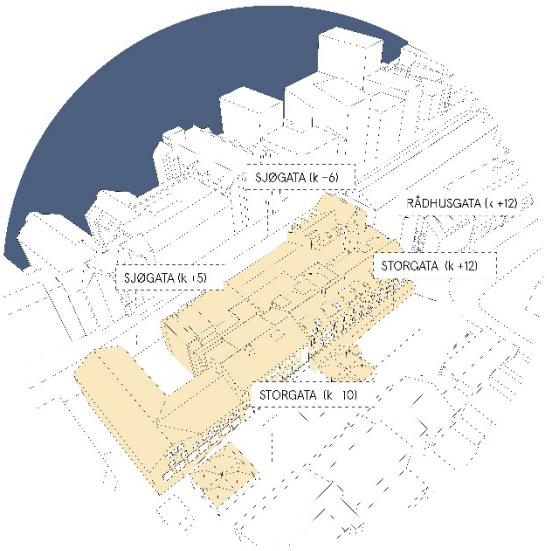
kvartalet lavere bebyggelse fra samme tidsepoke og byrommet Storgata omkranses av et homogent fasadeuttrykk og typologier. Mot Sjøgata møter kvartalet brygge- og kaibebyggelse som består av kompakte kvartaler med varierte høyder fra 4 – 8 etasjer. Kaibebyggelse øst for kvartalet er nylig oppført og er vesentlig høyere. Denne delen av Sjøgata har vært under sterk utvikling over tid og gaten har i dag et variert tilbud av utadrettet virksomhet.

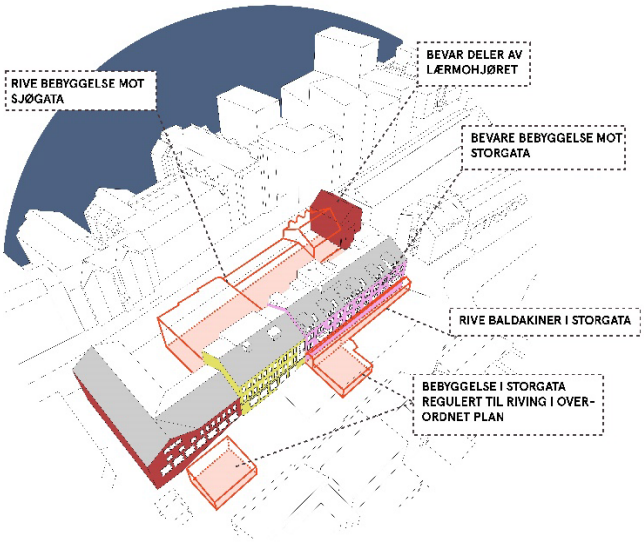
Figur 11 Kvartalet sett fra Sjøgata øst (foto: Google maps)

Figur 12 Kvartal 10 sett fra Storgata x Havnegata.

Figur 13 Planområdet sett torget/Storgata.

Storgata 7, 9 og 11 er typisk gjenreisningsarkitektur fra etterkrigstiden og er omfattet av vern. Bebyggelsen fremstår relativt enhetlig i fargebruk og stiluttrykk, men har i varierende grad beholdt sitt opprinnelige uttrykk. En understøttet glassbaldakin fra 1990 - tallet er lagt til langs fasade i Storgata 11 som også er det bygget som bryter mest med det historiske uttrykket. Bebyggelsen mot Sjøgata er mer variert i uttrykk, fasadeoppdeling og takform. Fasader mot Sjøgata er delvis åpne/delvis lukket. Fasadematerialer i kvartalet er puss, betong, platekledning og tegl.





Figur 14 Illustrasjon, Eksisterende bebyggelse og bebyggelse som foreslås bevart. All bybebyggelse som Storgata er omfattet av vern og bevares. I tillegg bevares Lærmohjørnet som er regulert videreført i områdeplanen og som er i god stand.

5.6 Landskap

• Topografi og landskap

Kvartalet ligger i snittet mellom Sjøgata og Storgata. Tomten ligger i et skrånende terreng som forholder seg til Sjøgata på ca. kote 5-6 og Storgata på ca. kote 10-12. Tomtens fall tas opp med trapper fra Storgata til Sjøgata på øst- og vestsiden av kvartalet.

• Solforhold

På grunn av lavere bebyggelse i syd og vest for planområdet har planområdet gode solforhold. Det er utført solstudier i planområdet og eksisterende solforhold gjennom året er dokumentert i eget vedlegg som følger saken.

• Lokalklima

Det er utført vindanalyse av Norconsult og rapport er lagt ved planforslaget.

I Bodø er fremherskende vindretninger fra øst og fra vest-sørvest. Vind fra øst er klart den mest dominante vindretningen, og det blåser fra østlige retninger ca. 50 % av året. Det blåser fra vestlige og sør-vestlige retninger ca. 25 % av året.

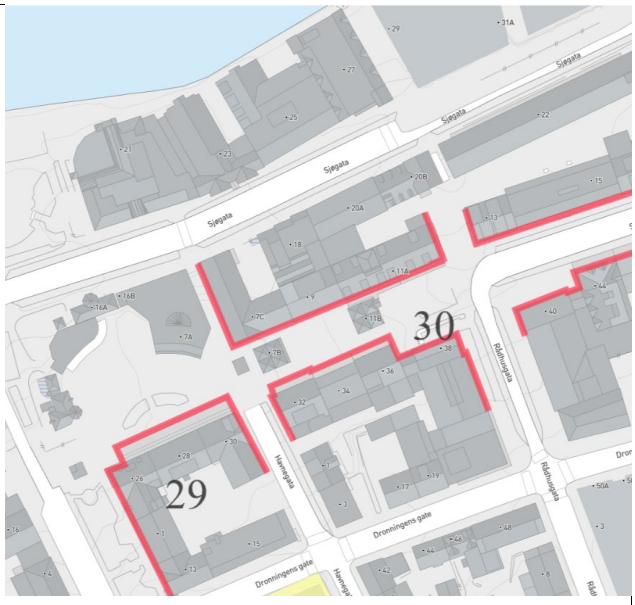
Når det blåser fra øst samles vinden i gateløpene som er orientert øst/vest, dvs. Sjøgata, men også noe i Storgata. Vindforsterkningen i Sjøgata er på opptil 125 % øst for kvartal 10. Ved kvartal 10 er vindforsterkningen i Sjøgata på 75% - 100 %. Vindforsterkningen i Storgata ligger på 25 % - 50 %.

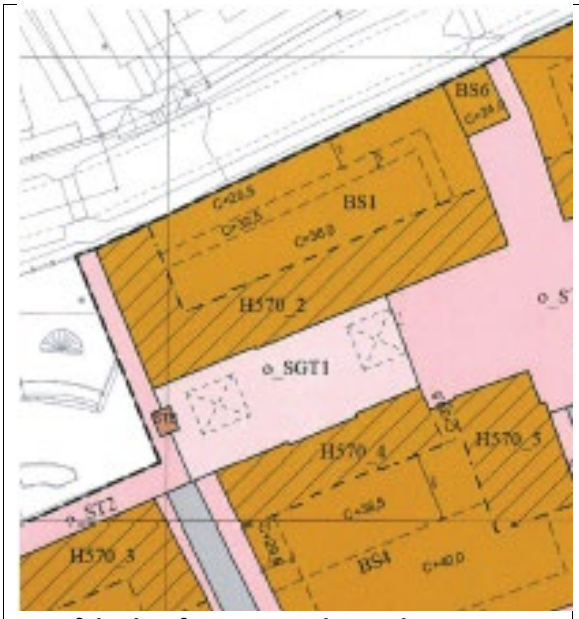
• Estetisk og kulturell verdi
Innenfor planområdet er det 6 bygg. Bebyggelse mot syd, Storgata og Havnegata har høy estetisk og kulturell verdi. Denne bebyggelsen er omfattet av vern av ulik grad. Bygningsmassen for øvrig har varierende kvalitet og delvis oppgraderingsbehov, bebyggelsen anses heller ikke å ha spesiell arkitektonisk eller kulturell verdi. Sjøgata 18, 20A og store deler av 20B foreslås sanert og erstattet med ny bebyggelse.

5.7 Kulturminner og kulturmiljø

Det er kulturminner innenfor planområdet. Det er utarbeidet egen rapport som omhandler vern der eksisterende bebyggelse er dokumentert og omtalt. Under følger en forkortet beskrivelse av kulturminner og kulturmiljø i eksisterende situasjon.

Planområdet er del av temaplan for kulturminner. I tillegg ligger området innenfor NB!-Registrert område. Det vil si liste over kulturmiljøer i byer og tettsteder i Norge som har nasjonal interesse. Det verneverdige ved gjenreisingsarkitekturen er kvartalsstrukturen med bygningsmasse og gateløp. I områdereguleringen omfattes deler av Storgata 7, 9 og 11 som vender ut mot gateløp av vern (H570_2). Bevaringen gjelder bygningens form, fasader og takflater. Hensikten er å bevare fasadeuttrykket mot gaterommet. Fasader mot Sjøgata i hensynssonen er unntatt vern.

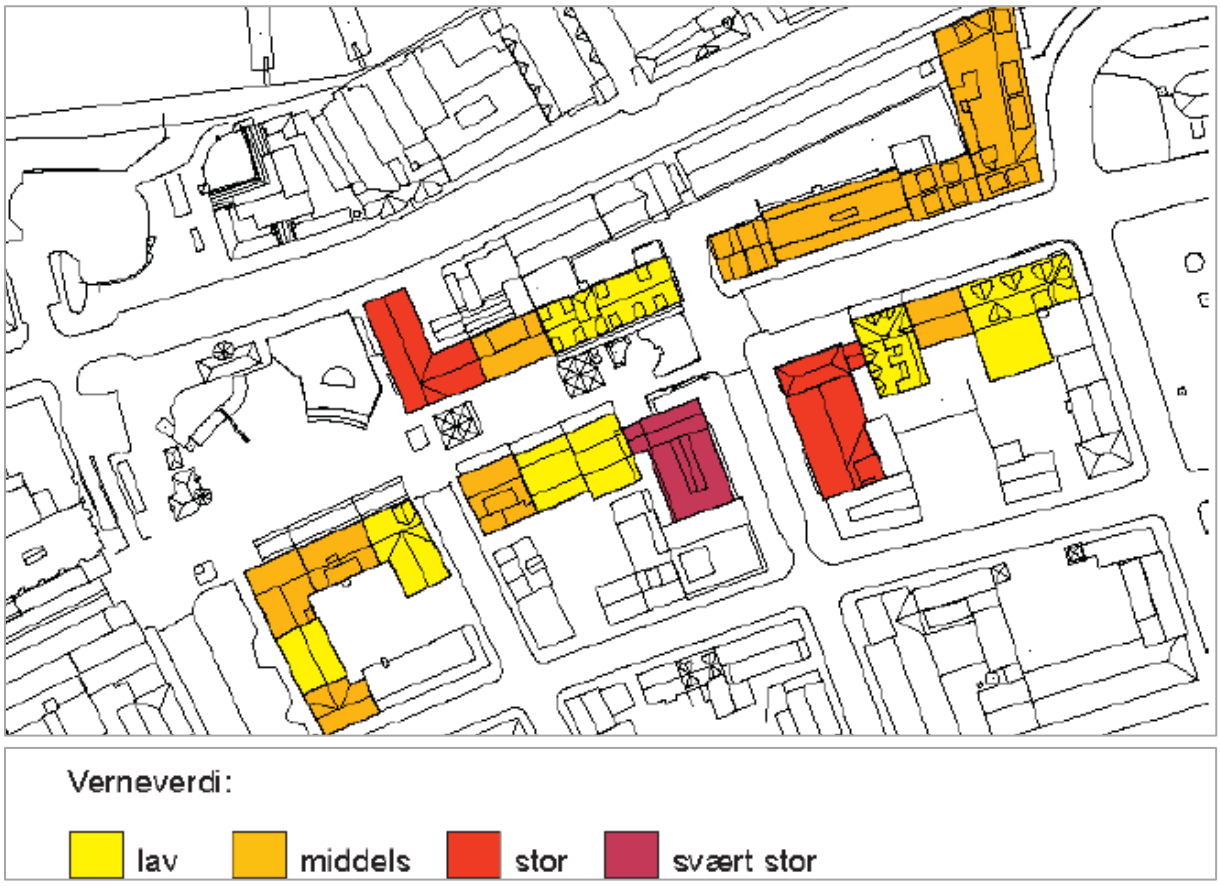




Områdeplan for Storgatakvartalene
Hensynssone bevaring av kulturmiljø. Egne bestemmelser. Bevaringen gjelder bygningens form, fasader og takflater. Hensikten er å bevare fasadeuttrykket mot gaterommet.

Estetikkveileder for Storgata i Bodø
Henvist til i områdeplanen. Omfatter i større grad fasader mot gårdsrom og Sjøgata.

Figur 15 Overordnede føringer vern for Kvartal 10



Figur 16 Utklipp fra Estetisk veileder for Storgata

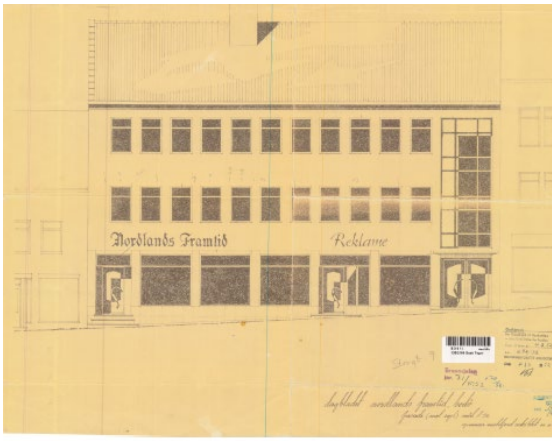
Bebyggelsen innenfor planområdet er klassifisert med ulik grad av kulturhistorisk verdi i områdeplanen for Storgata (*Kulturminnefaglig rapport, Norconsult 2014*). Storgata 7 er kategorisert med høy kulturhistorisk verdi, Storgata 9 med middels kulturhistorisk verdi og Storgata 11 med lav kulturhistorisk verdi. Tett på planområde ligger to bygg av svært høy og høy kulturhistorisk verdi; Nordlandsbanken (Arkitekt Biong og Biong - 1949-51) og Sparebanken (Arkitekt Arne Pedersen og Reidar Lund - 1949).

Storgata 7

Figur 17 Utklipp fra Kulturminnefaglig rapport fra Norconsult (2014)

Storgata 9

Bilde, fra 1950 tallet



Original tegning fra 1952, bygget i 1954

Figur 18 Utklipp fra Kulturminnefaglig rapport fra Norconsult (2014)

Storgata 11

Figur 18. Historisk foto fra 1950-tallet. Fra kommunens arkiv.

Figur 20. Historisk foto trolig fra 1970-tallet. Fra kommunens arkiv.

Figur 19 Utklipp fra Kulturminnefaglig rapport fra Norconsult (2014)

5.8 Naturverdier

Det er ikke registrert sårbar eller verdifull flora og fauna innenfor planområdet.

5.9 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Mesteparten av planområdet er bebygd eller består av asfaltert areal benyttet til lagring, varelevering og noe parkering. Det eksisterer ikke grøntområder innenfor planområdet. Tilgrensende del av Storgata er beplantet med 6 mellomstore trær og plantebed. Det er kort avstand til offentlig grøntstruktur med gode uteoppholdsarealer tilpasset lek, byliv og rekreasjon. Innenfor 200 m finnes både Rådhusparken/Solparken og Anna Benoni parken, i tillegg vil Storgata oppgraderes med gode leke- og oppholdsarealer. Dette er arealer som vil være attraktive for fremtidige beboere i kvartal 10.

Figur 20 Grøntstruktur og rekreasjonsarealer i tilknytning til kvartal 10

5.10 Trafikkforhold

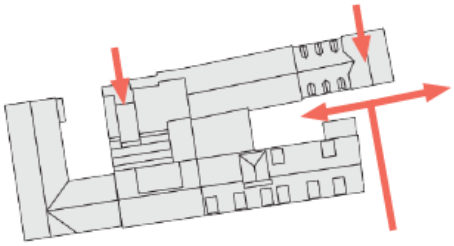
Norconsult har utarbeidet trafikkrapport og denne er vedlagt planforslaget.

• Kjøreatkomst

Direkte tilkomst til kvartalet i dag skjer fra både Sjøgata og Rådhusgata. I bakgård ved Rådhusgata er det parkeringsplasser for 7-8 biler på terreng. Nabokvartal i øst benytter Rådhusgata til innkjøring for parkeringsplasser og avfallshåndtering i gårdsrom. Biladkomst til kvartalet er videre begrenset på grunn av beliggenheten i gågatedelen av Storgata

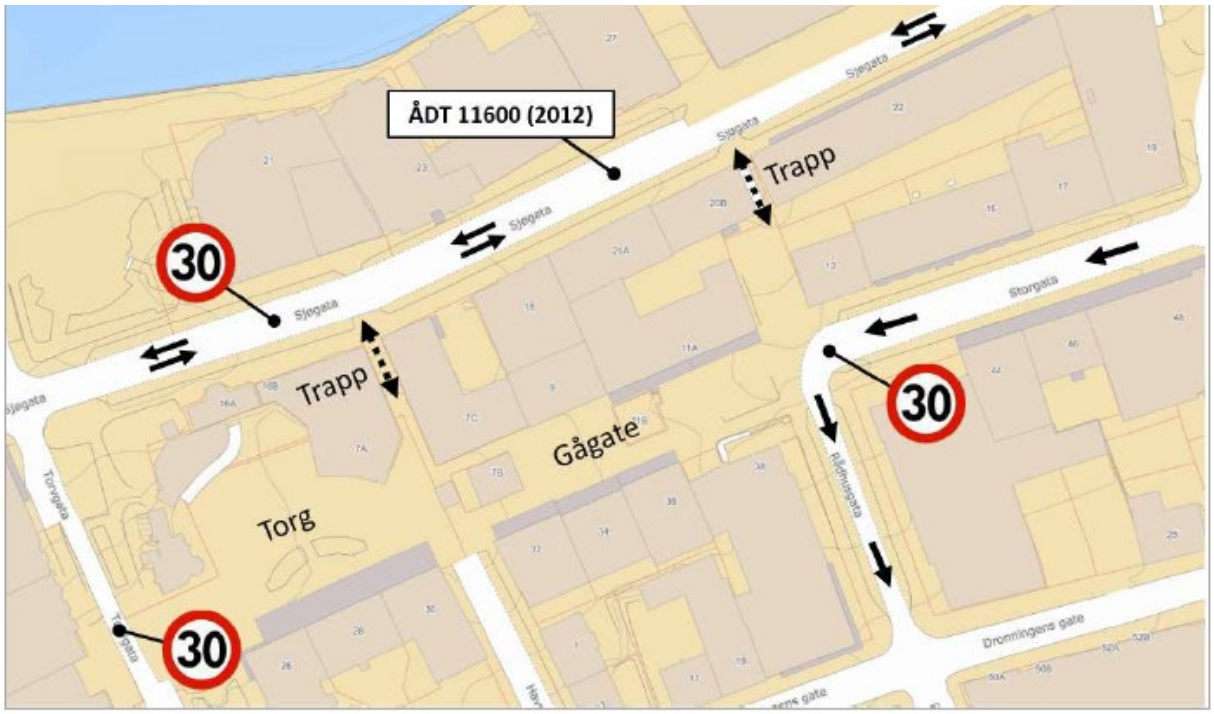
Dagens situasjon

- ca. 7-8 plasser på terreng/overdekket i gårdsrom fra Rådhusgata for hele kvartalet
- 5 plasser i parkeringshus under Lærmohjørnet, ikke i bruk.
- Innkjøringsmuligeht til varemottak og avfall i Sjøgata 18
- Innkjøring til Kvartal 9 fra Rådhusgata
- Lite og uoversiktlig sykkelparkering



Figur 21 Illustrasjon av dagens mulighet for parkering og innkjøring / avfallshåndtering til Kvartal 10

Figur 22 Norconsult: Planområdets beliggenhet sett i sammenheng med sentrale samlegater og prioriterte gangakser.



Figur 23 Oversikt over trafikksystemet i og omkring planområdet

• Ulykkessituasjon
Det er bare registrert en politirapportert trafikkulykke i denne delen av Sjøgata de siste 10 årene. Dette var påkjørsel av fotgjenger som krysset gaten en natt i desember og vedkommende ble lettere skadd. Det var mildt og vått føre med god sikt, og fartsgrensen var på ulykkestidspunktet 40 km/t.

• Trafikksikkerhet for myke trafikanter
Sjøgata er under prosjektering/opprustning og trafikkforhold for myke trafikanter vil forbedres betraktelig.

• Kollektivtilbud
Regionale og lokale busser kan nås fra busstoppet Bodø Sentrum i Dronningens gate. Busstoppet ligger ca. 200 m fra planområdet. Planområdet ligger ca. 350 m fra jernbanestasjonen.

5.11 Barns interesser

Utbyggingsområdet benyttes i dag ikke spesielt av barn. Forretninger, gågata, torget og fortausarealer i Sjøgata benyttes av barn og ungdom som ferdes i byen. Barn har en interesse i at løsninger for myke trafikanter er tilsvarende eller bedre enn dagens løsninger.

Barns interesser i dette området knyttes i hovedsak til trafikksikkerhet og fremkommelighet for myke trafikanter, samt forurensning fra omkringliggende trafikk. For fremtidige boliger er også barns interesser knyttet til avstand til leke- og uteoppholdsarealer, grønt- og friluftslivsområder samt tilgang på barnehager og skole.

5.12 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger innenfor Aspåsen skolekrets. Det finnes både skoler og barnehager i gåavstand fra planområdet.

5.13 Universell tilgjengelighet

Kvartalet kan nås fra Sjøgata og fra Storgata, Havnegata og Rådhusgata. Det er i dag trappeforbindelser mellom Storgata og Sjøgata både på vestre og østre side av planområdet. Trappene oppfyller ikke krav til universell utforming.

5.14 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp
Rørnettet i Storgata er gammelt, mens anlegget i Sjøgata er av nyere dato. Sjøgata er i prosess ift. gatefornyelse og koordineres mot dette ift. VA-anlegg og kapasiteter.

Trafo
Det er lokalisert en trafo i Sjøgata 18 som forsyner kvartalet.

Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m
Bygget/området omfattes av konsesjonsområdet for fjernvarme gitt av Norges vassdrags – og energidirektorat (NV) den 14.12.16 og ligger i nærheten av eksisterende nett. Som en del av arbeidet med nye Sjøgata planlegges infrastruktur under bakken oppgradert av BE Varme.

5.15 Grunnforhold

Området er bebygd i dag og områdene rundt består av eldre og nyere bygg midt i Bodø by. Eksisterende bebyggelse antas å være fundamentert til fjell. Lokalstabilitet for nye bygg/ombygging/påbygg skal dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak.

5.16 Støyforhold

Det er gjennomført støyberegninger for planlagt prosjekt, utført av Cowi (23.02.2021), som er vedlagt saken. Hoved støykilde er Sjøgata med trafikk gjennom døgnet, støy fra Storgata er neglisjerbar. Støy fra jernbane og riksveier regnes med ikke å ha betydning for tiltak i planområdet på grunn av avstand. Planområdet ligger videre utenfor støysone for flytrafikk. Det kommer frem av støyberegninger at de fire første etasjer av tiltak direkte mot Sjøgata vil ligge i rød støysone uten tiltak. Støy vil avta med ca. 10 dB mot senter i kvartalet. Havnegata og Rådhusgata øst og vest for kvartalet ligger i gul sone. Bebyggelse mot Storgata ligger i hvit sone.

5.17 Luftforurensning

Planområdet ligger sentralt i bykjernen og er utsatt for noe luftforurensning fra trafikk.

5.18 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Norconsult har utarbeidet ROS- analyse som er vedlagt planforslaget

• Rasfare

Området er bebygd i dag og områdene rundt består av eldre og nyere bygg midt i Bodø by. Med bakgrunn i det og at området er relativt flatt, anses det ikke som potensiale for ras/skred.

• Støy

Området er eksponert for trafikkstøy.

• Vind

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en lokal vindanalyse. Som kjent er vind fra østlig sektor den mest fremherskende lokale vindretningen i Bodø, som også oppstår med relativt store vindstyrker.

5.19 Næring

Områdeplanen for Storgatakvartalene åpner for formålene forretning, kontor, tjenesteyting, bolig med tilhørende uteoppholdsareal, hotell/overnatting og bevertning innenfor planområdet.

5.20 Analyser / utredninger

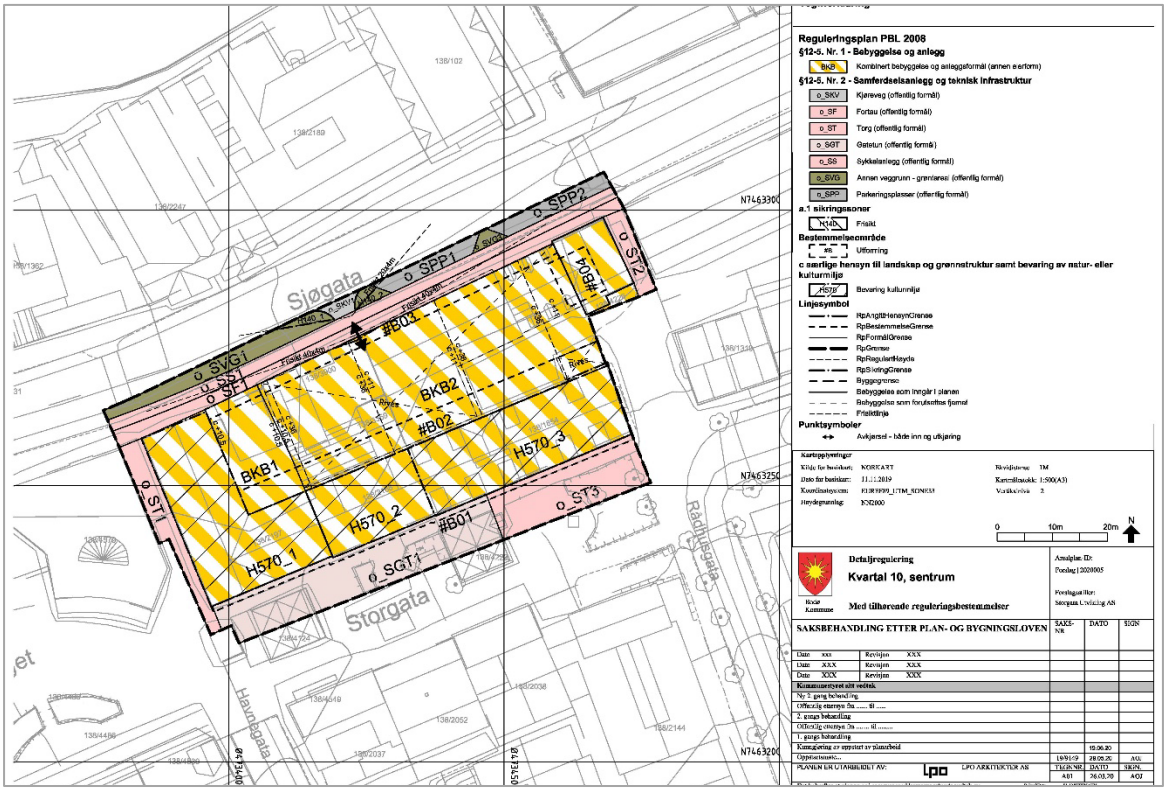
Planarbeidet bygger på følgende utredninger og analyser som er vedlegg til plansaken:

- ROS-Analyse, Norconsult Bodø AS 16.03.2021
- Støyutredning, Cowi AS 23.02.2021
- CFD vindanalyse, Norconsult 11.12.2020
- Trafikkanalyse, Norconsult 28.01.2021
- Kulturminner, LPO arkitekter 23.03.2020
- Sol- og skyggeforhold, LPO arkitekter 23.03.2020
- Alternativer for avfallsløsninger, LPO arkitekter 26.03.2020

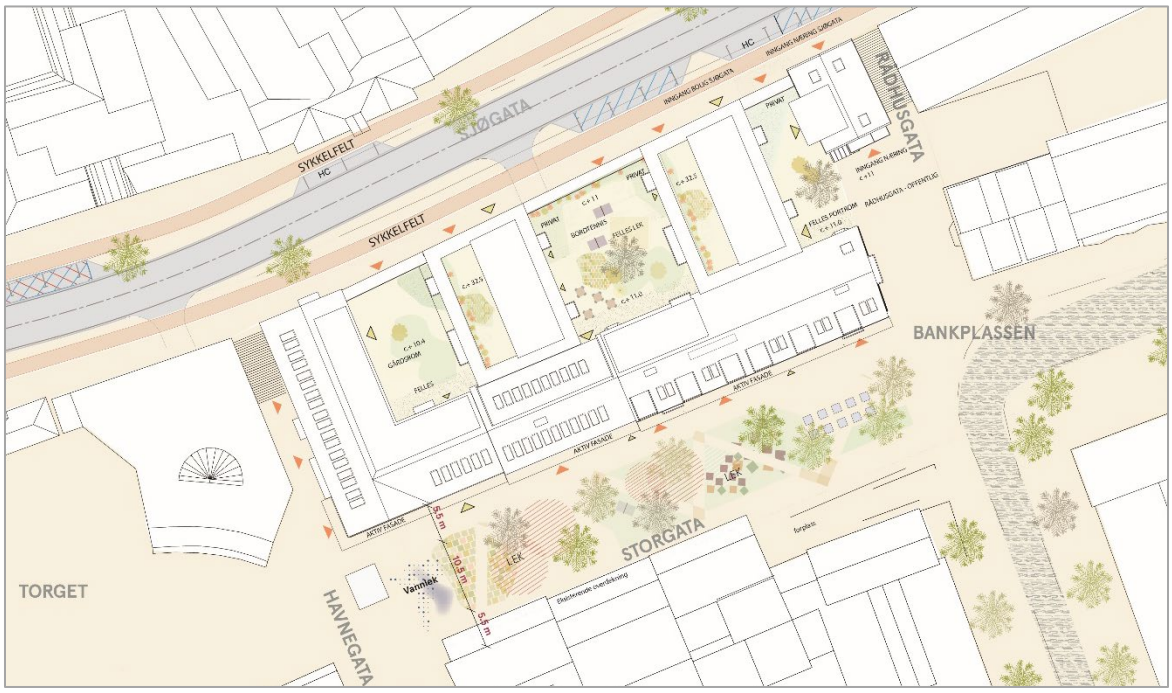
6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Plankart under viser formål som inngår i planforslaget.



Figur 24 Nedskalert forslag til plankart



Figur 25 Nedskalert illustrasjonsplan.

6.1.1 Reguleringsformål

Eiendommene skal utvikles med en kombinasjon av bolig, forretning, kontor og tjenesteyting. Området reguleres til følgende arealformål iht. Plan- og bygningsloven §12-5:

§12-5. NR 1 – Bebyggelse og anlegg	**Areal (daa)**
1800 – Kombinert bebyggelse og anleggsformål (2)	3,1
§12-5. NR 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
2011- Kjøreveg	0,0 (18 m^2)
2012 - Fortau	0,2
2013 – Torg (3)	0,4
2014 - Gatetun	0,4
2017 – Sykkelanlegg (sykkelfelt)	0,2
2019 – Annen veggrunn – grøntareal (3)	0,2
2082 – Parkeringsplasser (2)	0,1
Sum alle kategorier	**4,7 daa**

6.2 Gjennomgang innhold i planen

6.2.1 Bebyggelse og anlegg (BKB1, BKB2)

Kombinert formål, bolig, forretning, kontor og tjenesteyting:
Bebyggelse og anlegg med kombinert formål er fordelt på to 2 utbyggingsfelter; BKB1 og BKB2. BKB1 er eiendommen tilknyttet Storgata 7 i sin helhet. BKB2 består delvis av eksisterende bebyggelse og nybygg. Ny bebyggelse i BKB2 er boligblokker, 8-etasjes punkthus på lokk over høy næringsetasje. Det stilles krav om utforming av øverste etasje (over kote 34) og at denne skal formgis med skrånende gesimser.

På lokk etableres grønne uterom for boligene på ca. kote + 11 mellom bebyggelsen. Uteoppholdsarealer her er tilgjengelige for BKB1 og BKB2.

I BKB1 og BKB2 mot offentlig gate eller plass skal det etableres fellesfunksjoner, forretning, bevertning og annen publikumsrettet virksomhet. I Lærmohjørnet og Storgata 7 tillates ikke boliger i 2. etasje regnet fra Sjøgata for å sikre at det skal være utadrettet virksomhet mot tilgrensende gater og i hjørnebyggene i kvartalet.

Eksisterende bebyggelse som bevares er delvis omfattet av vern. Her innebærer endringene i planforslaget først og fremst bruksendring til bolig med nødvendige tiltak i bygningsmassen i tillegg til mindre bygningsmessige eksteriøre endringer. Lærmohjørnet – som er regulert med bebyggelse som inngår i planen, bevares uten hensynssone.

6.2.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Arealene er tatt inn i planen for å sikre grensesnittet mot tilliggende arealer til kvartalet. Planforslaget er i tråd med siste planer for Sjøgata og har vært koordinert underveis i planprosessen. Arealene er offentlige og skal utformes og opparbeides av Bodø kommune.

Ved utarbeiding av byggetegninger kan det gjøres mindre avvik og justeringer fra reguleringsplanen så lenge prinsippene i følgende planer legges til grunn:

- Detaljregulering for Sjøgata vest og del av Prof. Schyttes gate (planID 2016017)
- Områdereguleringen for Storgatakvartalene 9, 10, 17, 18 og 19 (planID 2017002.)

Det skal sikres oppstillingsplass og tilkomst for brannvesenets utrykningskjøretøy.

Avkjørsel vist med pil på plankartet er veiledende plassert.

Følgende arealer ligger på nivå med Sjøgata og er del av reguleringsplan for Sjøgata:

Kjøreveg (o_SKV1), Fortau (o_SF1), Sykkelfelt (o_SS1), Annen veggrunn – grøntareal (SVG), og Parkeringsplasser(o_SPP1-2). Arealene skal opparbeides iht. detaljregulering for Sjøgata vest og del av Prof. Schyttes gate (planID 2016017)

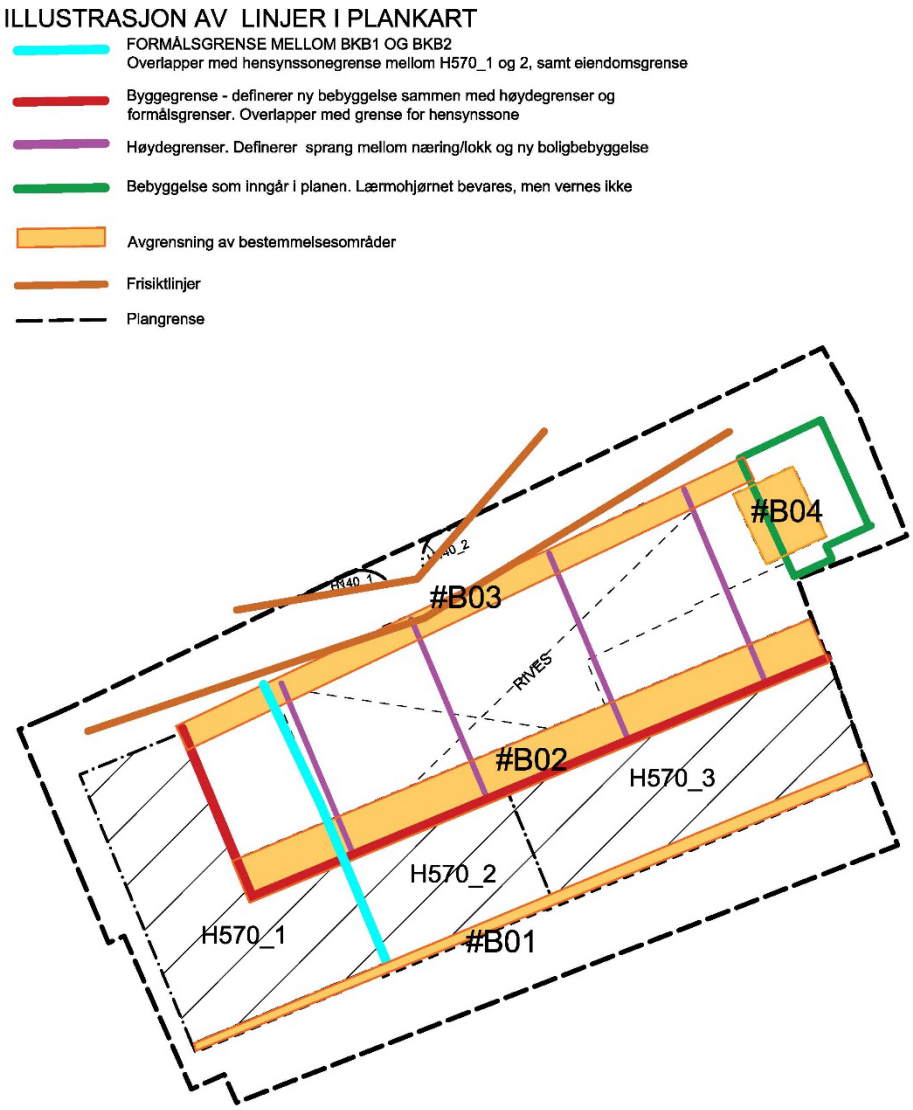
Kjøreveg (o_SKV1): omfatter innkjøringsareal/avkjøring til parkering mm i Kvartal 10.

Parkeringsplasser (o_SPP1-2)**:** skal benyttes til kantparkering og varelevering.

Følgende arealer ligger på nivå med Storgata og er del av reguleringsplan for Sjøgata:

Torg (o_ST1-3)**:** Arealene omfatter trappeanlegg mellom Storgata/Sjøgata og deler av Storgata. Arealene skal opparbeides iht. områdereguleringen for Storgatakvartalene 9, 10, 17, 18 og 19 (planID 2017002.) Det er ikke tillatt med motorisert ferdsel på denne delen av Storgata utover utrykningskjøretøy, henting av avfall og tidsavgrenset varelevering. Innenfor denne delen av Storgata kan det etableres felles nedkast for avfall.

Gatetun (o_SGT1)**:** Vestre del av Storgata er definert som gatetun i områdeplanen for Storgata. Arealene skal opparbeides iht. områdereguleringen for Storgatakvartalene 9, 10, 17, 18 og 19 (planID 2017002.) Det er ikke tillatt med motorisert ferdsel utover utrykningskjøretøy, henting av avfall og tidsavgrenset varelevering. Innenfor felt SGT1 kan det etableres nedkast for avfall.



Figur 26 Forklarende illustrasjon av utvalgte linjer, hensynssoner og bestemmelsesområder i plankartet.

6.2.2 Bestemmelsesområder

<u>Innenfor bestemmelsesområde #01:</u>

Bestemmelsesområde skal sikre privat eiendoms- og bruksrett av eksisterende kjellerkonstruksjoner/lysgraver som strekker seg utover offentlig areal. Innenfor området skal terreng i Storgata, felt o_ST3 og o_SGT1, tilpasses eksisterende kjellerkonstruksjoner slik at disse kan bevares.

<u>Innenfor bestemmelsesområde #02:</u>

Det skal etableres en felles gangpassasje som sikrer tilkomst fra Rådhusgata til uterom på lokk. Det stilles krav om at passasjen skal være minimum 4,5 meter høy og 3 meter bred. Passasjen reguleres for å sikre universell tilgjengelighet fra Rådhusgata til nye uterom, en felles/sosial adkomstsone og for å fremheve eksisterende bevaringsverdige bygg også mot Sjøgata.

Ved å ikke tillate private boliger i rom som grenser til gangpassasjen sikres en god avstand fra det private til det som er felles. Fellesrom og publikumsrettet areal vil videre bidra til ønsket aktivisering av området.

Passasjen kan etableres som et avskjermet portrom mot Rådhusgata så lenge det sikres visuell kontakt med gårdsrommet. Dette vil sikre at tilstrekkelig lokalklimatisk komfort kan oppnås gjennom vindskjerming. Videre vil dette bidra til å tydeliggjøre hierarkiet og forskjellene mellom offentlig, felles og privat areal.

Bestemmelsesområde #03:
Sikrer at fasade mot Sjøgata skal være inntrukket og ha en åpen utforming med utstrakt bruk av glass. Inntrukken fasade er ønsket for å sikre en god lesbarhet av kvartalet og variasjon mot Sjøgata. Inntrukken næringssokkel vil bidra til å fremheve hhv. Storgata 7 og Lærmohjørnet som to tydelige gavlmotiver og avslutning av kvartalet. Ved å sikre innganger til både bolig og næring søker prosjektet å bidra til å aktivisere Sjøgata i størst mulig grad.

Figur 27 Bestemmelsen sikrer at fasaden skal være trukket inn fra Sjøgata etter lignende prinsipp som er etablert på motsatt side av gaten ved Ramsalt (til venstre). Illustrasjon til høyre viser illustrasjonsprosjekt.

Innenfor bestemmelsesområde #04:
For i større grad å kunne utnytte Lærmohjørnet som boliger tillates det et mindre tilbygg mot vest. Tilbygget vil romme blant annet trapp og heis. Nytt tilbygg er trukket inn fra Sjøgata og fra fasaden mot Rådhusgata slik at tilbygget er mindre synlig. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bygg.

6.2.3 Hensynssone – Bevaring kulturmiljø

Det er avsatt 3 hensynssoner til bevaring i planforslaget (H570_1-3). Storgata 7, 9 og 11 er gitt egne soner for å skille mellom byggenes verdi og de tiltak det åpnes for. Hovedhensikten med hensynssonene er å bevare fasadeuttrykket mot Storgata og Havnegata, samt gavlveggene mot hhv. Sjøgata og Rådhusgata.

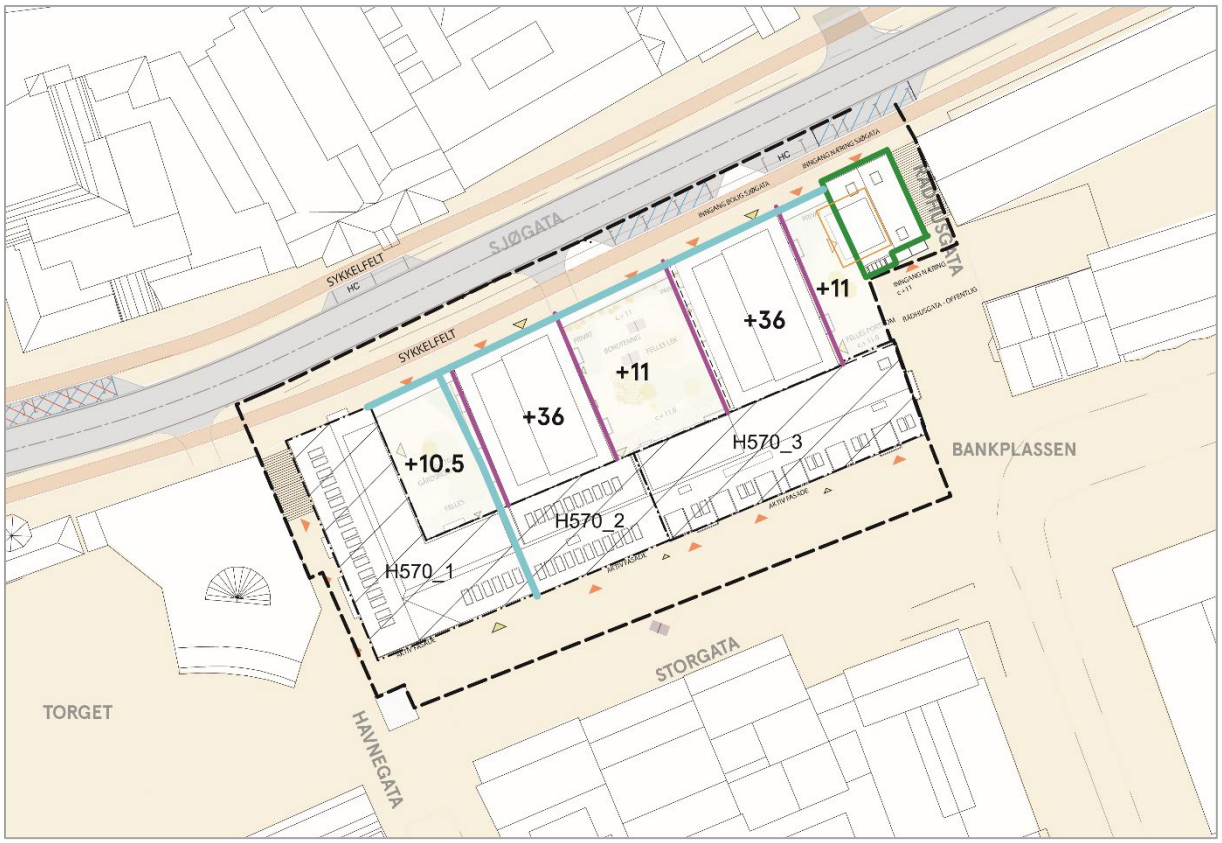
Mot disse offentlige byrommene er det ikke tillatt med fasadeendringer som forandrer bygningens tidstypiske karakter, men det åpnes for tiltak som muliggjør at det kan etableres gode boliger på loft som i dag står tomme. For å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet, energi, støy, dagslys mm åpnes det blant annet for etterisolering, nye takvinduer og nytt rekkverk på eksisterende balkonger.

Det er utarbeidet en rapport angående vern/dokumentasjon og løsninger som vedlegg. Denne er del av planforslaget der eksisterende bebyggelse dokumenteres og foreslåtte bygningsmessige tiltak utdypes inngående. Estetikkveiledere til Storgata følges opp i planforslaget og det foreslås i all hovedsak endringer i fasader/tak som er i tråd med denne. Det har vært viktig for forslagstiller å finne gode løsninger som ivaretar byggenes kulturhistoriske verdi i tillegg til å oppnå god bokvalitet for nye beboere.

Forslag til tiltak som gjelder den enkelte bygning er beskrevet mer utdypende i kap. 6.5 Kulturminner.

Figur 28 Illustrasjonsprosjekt. Planforslaget sikrer at eksisterende bebyggelse mot Storgata bevares og synligjøres også mot Sjøgata.

6.3 Bebyggelsens plassering, utforming og forholdet til vern/bevaring

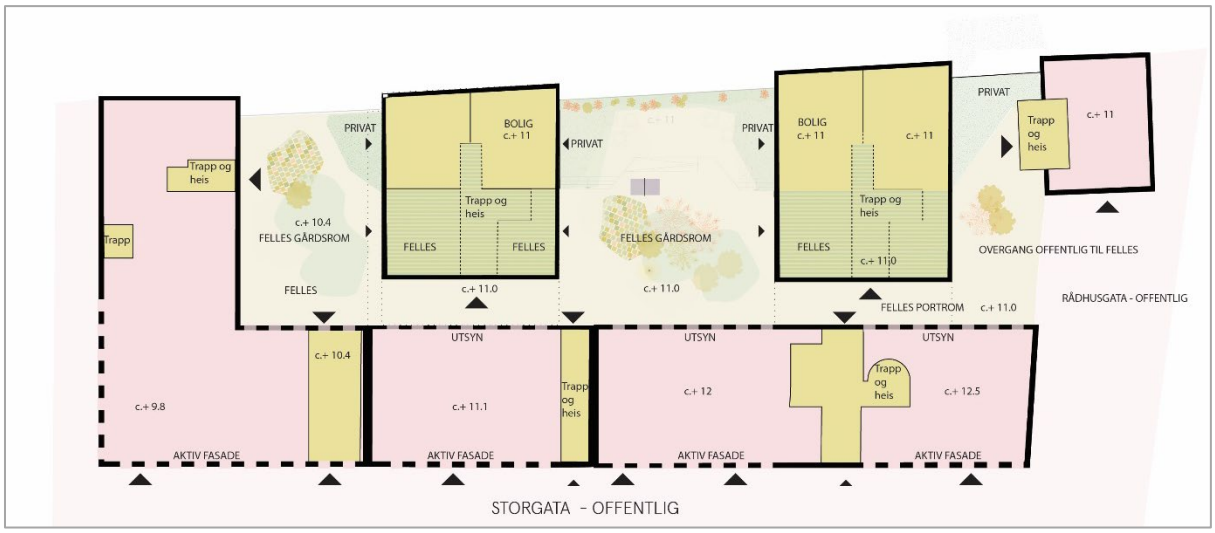


Figur 29 Forenklet situasjonsplan med plangrense og utvalgte linjer fra reguleringskartet. Eksisterende bebyggelse er sikret med tre ulike hensynssoner og ny bebyggelse er regulert med høydelinjer (lilla linjer). Kote 10.5/11 tilsvarer terreng i Rådhusgata og skal opparbeides som uterom på lokk. Ny boligbebyggelse planlegges innenfor felt regulert til +36. Lærmohjørnet (grønn linje) bevares.

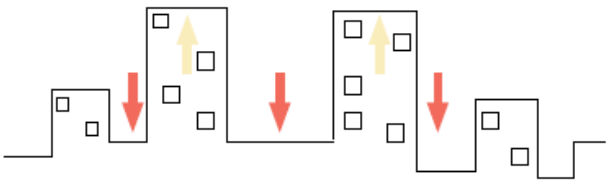
All bebyggelse mot Storgata bevares. Eksisterende bebyggelse og hensynet til denne har vært vesentlig også for utforming og oppbygging av kvartalet som helhet. Foreslått volumoppbygging tar utgangspunkt i historisk plan for kvartalet der Storgata 7,9 og 11 var tenkt som en åpen «L» mot Sjøgata. Det har derfor vært en målsetning om å trekke frem deler av fasadene på Storgatabebyggelsen som vender mot Sjøgata slik Brente Steders Regulering la til rette for. Med passasje mot nord kan de historiske byggene oppleves i sin helhet og ved å behandle fasadene mot gårdsrommet som en integrert del av den historiske bygningsmassen skapes en tydelighet i både organisering og lesbarhet. Dette bidrar til å gi identitet både til Sjøgata, nye gårdsrom, næringslokaler og boliger. Samlet vil dette kunne bidra til å formidle historien om gjenreisningsarkitekturen, historisk terreng og plangrep. Det er ikke ønskelig å stille krav om tilbakeføring mot bakgård, men nye fasader bør tilpasses slik at de enkelte bygg bevarer sitt tidstypiske fasadeuttrykk.

Ny bebyggelse består av to nye boligblokker på en felles sokkel med næring og noe parkering og bod-areal tilhørende boligene. Ved å legge til rette for en sammenhengende næringssokkel mot Sjøgata sikres både aktive fasader og en tydelig kvartalsstruktur.

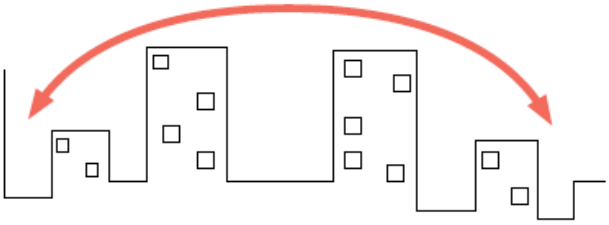
Figur 30 Kart som viser hvordan Bodø var tenkt etter gjenreisninga. Kvartal 10 markert med rød firkant og var tenkt bebygget mot Storgata og Havnegata. Kilde: Brente Steders Regulering/Arkiv i Nordland



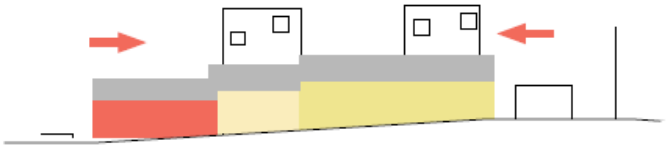
Figur 31 Illustrasjonsplan – nivå med Storgata/Rådhusgata og lokk. Plangrepet tilgjengeliggjør Storgatabebyggelsen også mot gårdsrom og Sjøgata



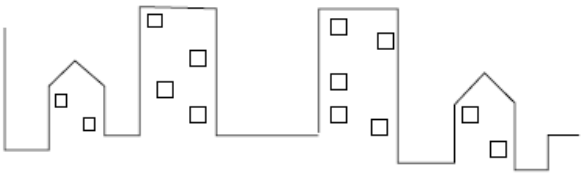
Variasjon og rytme i bebyggelsen mot Sjøgata
Inndeling av felt med punkthus sikrer lys til byrom, gater og boliger. I tillegg sikres et variert uttrykk mot Sjøgata.



Nedtrapping
Det legges til rette for nedtrapping i volum mot naboer og viktige byrom som Bankplassen og Torget



Avstand til ytterkanter av kvartalet
Nye bygningsvolum er trukket inn fra kvartalets ytterkanter og bidrar til å tydeliggjøre eksisterende bebyggelse. Historisk bebyggelse fremstår som egne volum fra Storgata og som den premissgivende bebyggelsen i kvartalet.



Utforming
Planen legger opp til en videreføring av gavlmotivene til Lærmohjørnet og Storgata 7. Ved at næringsetasjen mellom disse er inntrukken vil disse gi kvartalet en karakteristisk og tydelig avslutning.

Figur 32 Prinsippdiagrammer for organisering og komposisjon av ny bebyggelse sett i sammenheng med eksisterende.

Ny bebyggelse utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning for kvartalet ved å videreføre områdets identitet i et moderne formspråk. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i kvartalet og følgende tema er løftet frem som vesentlige for å sikre god arkitektonisk kvalitet.

Farger og materialitet:
Det skal benyttes en helhetlig materialpalett med fasadematerialer som har en matt overflate og farger som tar utgangspunkt i historisk fargepalett. De enkelte bygningsvolumene skal ha ulik farge- og/eller materialer for å skape variasjon innad i kvartalet.

Regularitet:
Bebyggelsen skal utformes med en redusert bruk av sprang og en regulær, helhetlig rytme i vindusplasseringen. Karnapper og sprang kan vurderes særskilt som en del av den helhetlige utformingen.

Dybde:
Vindusinsetting med tilhørende detaljering skal tillegges særlig vekt slik at det skapes dybde og relieffvirkning i fasaden. Vinduer skal fremstå som hull i vegg og ikke sammenhengende vindusbånd. Balkonger på ny bebyggelse skal utformes som en integrert del av fasaden uten understøtting i front eller synlig skråstang for oppheng. Utkragete balkonger er hovedsakelig orientert øst/vest og sikrer at det skapes en opplevd avstand mellom nytt og gammelt. For at bygningsvolumene skal få en tydelig avslutning er det knyttet bestemmelser til at det ikke tillates utkragete bygningsdeler siste 3 meter av bygningsvolumet.

Prinsippskisse: Alternativt eksempel på forståelsen av regularitet og dybde med større vindusåpninger, variert underdeling og markering av vindusåpningene. Vinduer fremstår fortsatt som hull i vegg og ikke vindusbånd. Videre et eksempel på balkonger med lav brystning som en moderne tolkning av eksisterende bebyggelse. Endelig løsning undersøkes videre i detaljfasen.

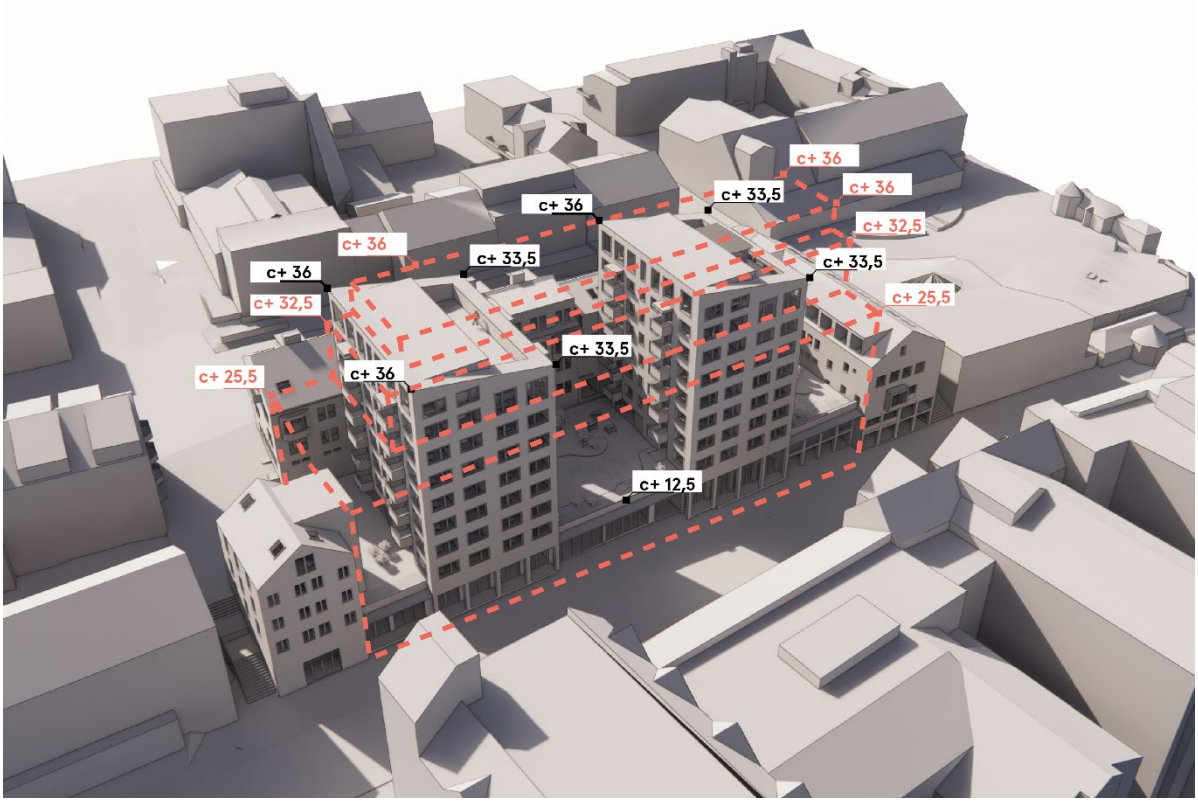
Øvre avslutning av volum:
Bebyggelse over kote 34 skal ha minimum to skrånende gesimser og avslutningen på bygningsvolumet skal formgis som en del tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. En bearbeidet avslutning med skrånende gesims og inntrukken toppetasje tilpasser seg omkringliggende takformer. Tross lik takform på nye boligblokker gir det opplevd variasjon når en beveger seg i tilliggende gater ved at farge, lys og vinkler i perspektivet gjør at bebyggelsen ikke leses som en samlet enhet, men som to separate volum.

Miljømessig bærekraft:
Det kan gjøres mindre unntak fra bestemmelse om materialbruk og utforming dersom det velges materialer og løsninger som kan dokumenteres å være miljømessig bedre enn et vanlig referansealternativ. Herunder gjelder gjenbruk av materialer, bygningsdeler, solceller mm.

Figur 33 Illustrasjoner av hvordan ny bebyggelse kan formes. Planområdet sett fra Sjøgata – nordøst. Ny bebyggelse vil sammen med Lærmojørnet og Storgata 7 sikre et variert og rikt kvartal.

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsen er regulert med høyder som vist i plankartet. Bebyggelse som videreføres skal beholde sine eksisterende høyder. Ved å bevare eksisterende bebyggelse mot 3 av kvartalets 4 gater sikres det at områdets karakter videreføres.



	Kotehøyde gesims	Løpemeter	Totalt (Gesims* løpemeter)
Lærmo	Regulert med eksisterende form og høyder		
Sokkel mellom lærmo og øst - ink rekkverk	12,5	7,5	93,75
Bolig i øst	36	16	576
Næring mellom boliger - ink rekkverk	12,5	20	250
Bolig i vest (høyre i bilde)	36	16	576
		Snitt gesims mot Sjøgata	25,1
		Regulert i områdeplan	25,5

Tabell 3 Prinsipp for utregning av gjennomsnittlig gesims mot Sjøgata. Selv uten Lærmohjørnet og ny sokkel mellom Storgata 7 og boligbebyggelsen er foreslått gesimshøyde mot Sjøgata lavere enn i områdeplanen.

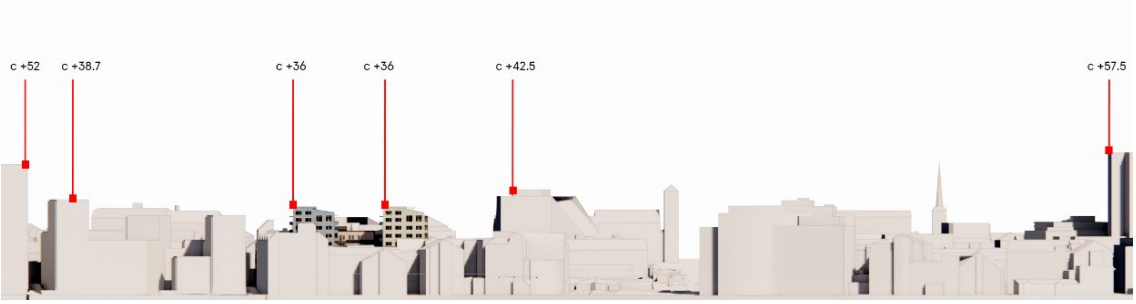
Planforslaget legger videre opp til at gesims mot Sjøgata brytes med 1-2 etasjer ift. områdeplanen på det høyeste, men forslaget følger regulert maks kote (+36) og ligger lavere enn regulert gjennomsnittlig gesimshøyde mot Sjøgata. Dette fordi foreslått plangrep kompenserer for økte høyder på utvalgte steder ved å redusere høydene betraktelig på andre deler av tomten.

Høyden på ny bebyggelse er tilpasset bybildet og er underordnet både rådhus, planlagte/nye høyhus og boligprosjektet Ramsalt som ligger like ved. Samtidig bidrar lokaliseringen av punkthusene til at kulturmiljøet bevares og vil fremstå som en selvstendig bebyggelse.

Ved å legge til rette for to punkthus sikres sol og luft til gateløpet og prosjektet bidrar til at Sjøgata oppleves variert. Videre synliggjøres eksisterende bebyggelse internt i kvartalet og det sikres lys til eksisterende bebyggelse. Gjennom forslagets utforming unngås det å etablere en bakvegg for historisk bebyggelse (ref. områdeplanen) som ville ha vært svært dominerende både mot Storgata og fra Torget.

For forslagstiller har det vært viktig å tilpasse seg eksisterende vernet bebyggelse innenfor gitte rammer. Volumoppbyggingen bidrar til bokvalitet i form av at flere leiligheter får fasade med vindu mot to himmelretninger, gode dagslys og støyforhold, samt økt kvalitet på uteoppholdsarealer på grønt lokk.

I stedet for avtrapping opp mot eksisterende vernet bebyggelse - som både er krevende for vern og brukbarhet av nye arealer, er volumene tilpasset den konkrete bysituasjonen, eksisterende bygg og størrelsen på kvartalet. Uteoppholdsareal på lokk har samme nivå som Storgata og tar opp terrengfallet mellom Storgatas nivå og Sjøgata.

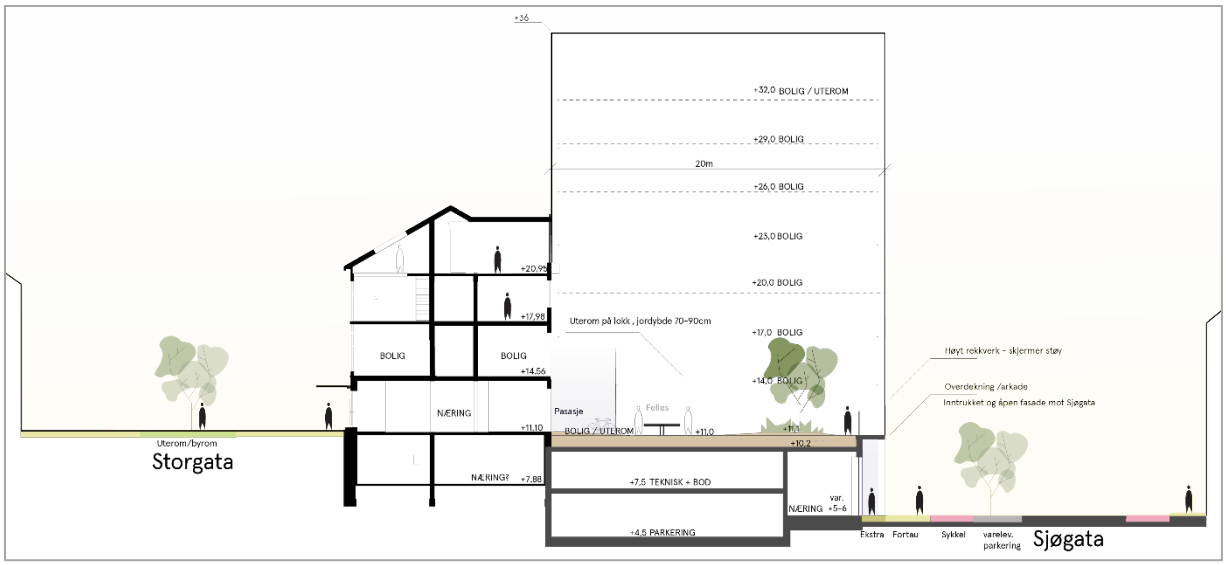


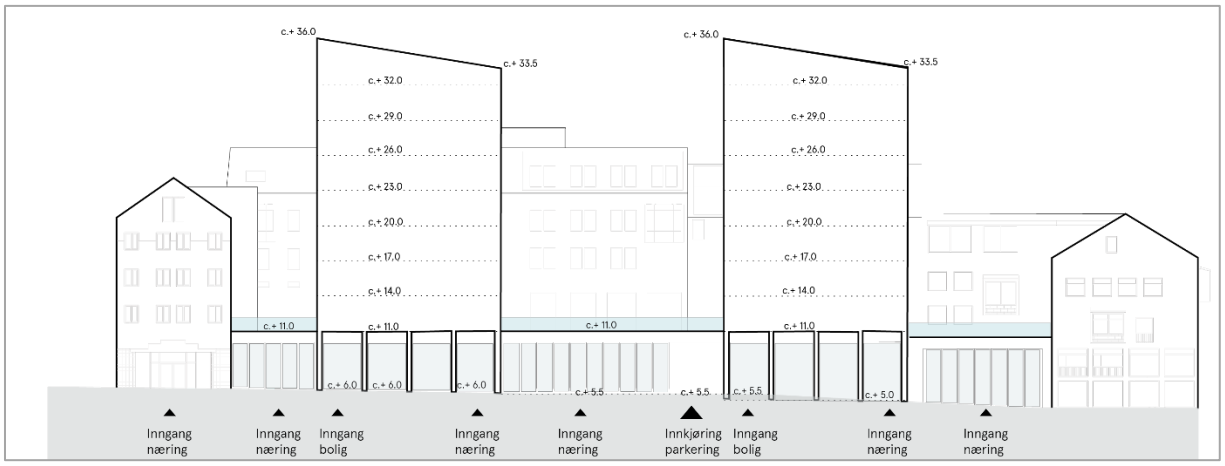
Tabell 4 Oppriss/bysilhuett fra nord. Ny bebyggelse underordner seg høyhus, ny boligbebyggelse, rådhus og kirkespir.

Høyder på næringsarealer mot Sjøgata

Terrenget er premissgivende for utforming og høyde på lokk/base. Planforslaget legger opp til en gjennomgående høy sokkeletasje med næring mot Sjøgata for å møte terrenget i Storgata. I Lærmohjørnet og hjørnet i Storgata 7 legges det opp til næring i to etasjer noe som vil bidra til å aktivisere tverrgatene og sikre definert overgang mellom det offentlige og private.

Høyden på lokk er satt med utgangspunkt i Rådhusgata og intensjonen om å sikre en universelt tilgjengelig gangpassasje fra Rådhusgata til alle uterom på lokk. Samtidig sikres en ekstra høy næringsetasje mot Sjøgata. Det er i bestemmelsene sikret at høyde på lokk kan justeres noe slik at nytt terreng på lokk kan tilpasses Rådhusgaten eksisterende bygg og nye boliger.





Figur 36 oppriss fra Sjøgata. Det planlegges en høy næringsetasje mot Sjøgata som binder kvartalet sammen og bidrar til å muliggjøre et grønt uterom på lokk.

6.3.2 Grad av utnytting

Maks tillatt BYA innenfor kvartalet er 100 %. På lokk er det illustrert ca.73% BYA som er relativt likt tilsvarende planer. Hensynet til luft, lys og bokvalitet er godt ivaretatt og avviket er begrunnet i volumoppbygging i sammenheng med vern, bo- og bokvalitet.

Maksimal utnyttelse innenfor BKB1 og BKB2 og skal ikke overskride 13 300 m^2 BRA. Dette inkluderer både ny - og eksisterende bebyggelse og fordeles i illustrasjonsprosjektet mellom ca. 8000 m^2 bolig, 2600 m^2 næring/kontor/tjenesteyting og 2700 m^2 kjeller/bod og parkering.

Det settes krav om at alle måleverdige plan skal medregnes. Dette bidrar blant annet til at det ikke skal graves ekstra P-kjeller/kjeller som er hensiktsmessig i et miljøperspektiv.

Maks tillatt BRA innenfor feltene er:
Felt BKB1: BRA = 2 800 m^2
Felt BKB2: BRA =10 500 m^2

6.3.3 Næringsarealer

Det planlegges for ca. 800 m^2 næring i ny bebyggelse henvendt mot Sjøgata. I tillegg til eksisterende kontor - og forretningsarealer i bebyggelse i Storgata, 7, 9 og 11 og Lærmohjørnet. Samlet vil det være ca. 2600m^2 fordelt på kontor, forretning og andre publumsrettede formål. Basert på erfaringstall forventes det ikke økt antall arbeidsplasser sammenlignet med dagens situasjon.

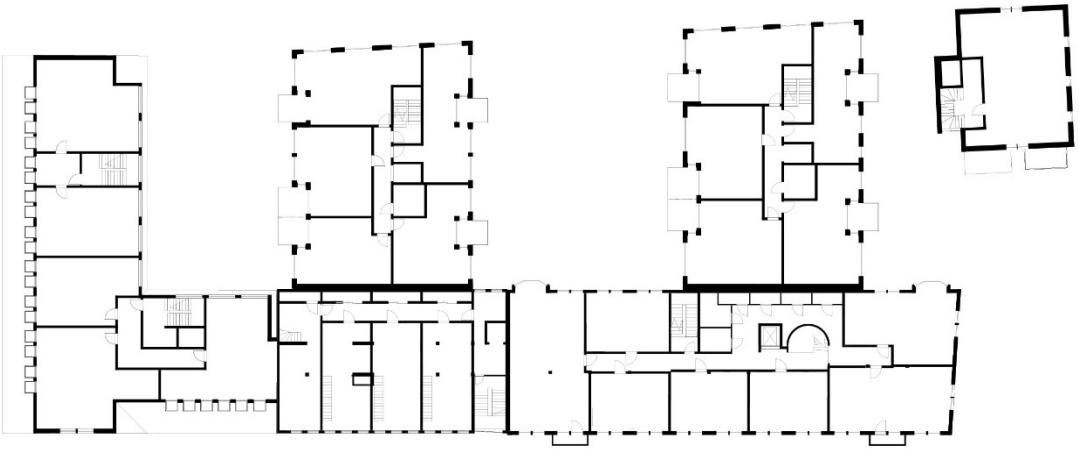
6.3.4 Antall boliger og leilighetsfordeling

Avhengig av størrelser på leiligheter planlegges det for 90-120 leiligheter innenfor området i ny - og eksisterende bebyggelse. Det planlegges for ca. 70 leiligheter i ny bebyggelse og det er lagt opp til mindre boligenheter for å møte etterspørsel etter mindre og sentrumsnære boliger. Det er på nåværende tidspunkt tilrettelagt for en hovedvekt av leiligheter under 50 kvm.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Det er et mål i kommuneplanen om fortetting i Bodø sentrum gjennom økt andel av boliger. Planområdet er sentralt og beliggenhet mot Storgata som gågate, nærhet til handel, service og kultur gjør området til et attraktivt boområde. Området vil i særskilt grad være attraktivt for yngre beboere.

Volumoppbygging på tomten med høye punkthus på en grønn næringsbase er planlagt for at flest mulig leiligheter skal ha best mulig lyd-, lys- og utsiktsforhold. I ny boligbebyggelse er den generelle planen fem boligenheter organisert rundt felles trapperom og i eksisterende bebyggelse vil det være en variasjon av ulike leiligheter som må tilpasses hvert enkelt bygg og situasjon. Det er lagt inn arealer for fellesfunksjoner på lokk i bebyggelsen. Fellesfunksjoner som vaskeri/oppholdsarealer/ sykkelfasiliteter og en åpning for utbygging av drivhus el. i gårdsrom vil kunne bidra til økt grad av felleskap for beboere i kvartalet. Sykkelfasiliteter som arealer for parkering og evt verksted vil ha sin naturlige plassering ved adkomst til kvartalet fra Rådhusgata. Etablering av fellesfunksjoner vil i særskilt grad være attraktivt for yngre beboere som er tenkt målgruppe i denne fasen, men konseptet kan også tilpasses andre målgrupper. Med utgangspunkt i gjeldende KPA er det lagt opp til utstrakt bruk av private balkonger på nye bygg. Felles uteoppholdsarealer løses på lokk og i tilliggende opparbeidete lekearealer i Storgata. Det åpnes for at felles uteoppholdsareal også kan anlegges på tak, uteoppholdsareal på takterrasser kan maksimalt utgjøre halvparten av felles uteoppholdsareal. Med en sentral beliggenhet er det trafikksikker og kort avstand til offentlige parker, torg og uterom til rekreasjon for barn og voksne, som supplement til de arealer som etableres i planområdet.



Figur 37 Prinsipplan for boligetasje der nytt og gammelt møtes. Gjennom bevaring og videreutvikling sikres en god variasjon av boligtyper med gode bokvaliteter.

6.4.1 Universell tilgjengelighet

For boliger, uteområder, adkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i til enhver tid gjeldende teknisk forskrift. Det er trinnfri adkomst til lokk fra Rådhusgata. Alle bygg kan nås trinnfritt fra offentlig gate.

6.4.2 Vind

Norconsult har utarbeidet en vindanalyse som følger planforslaget. Resultatene viser at de planlagte byggene i kvartal 10 ikke skaper noen store vindrelaterte problemer, hverken i selve planområdet eller for arealene rundt. Vindkomforten og sikkerheten rundt bygget vil være tilsvarende den som oppleves ellers i denne delen av Bodø sentrum. Utforming av bebyggelsen resulterer i at vindforhold på uterommene/lokket mellom boligene vil være godt skjermet for vind og være godt egnet for gode sitteplasser/oppholdsarealer.

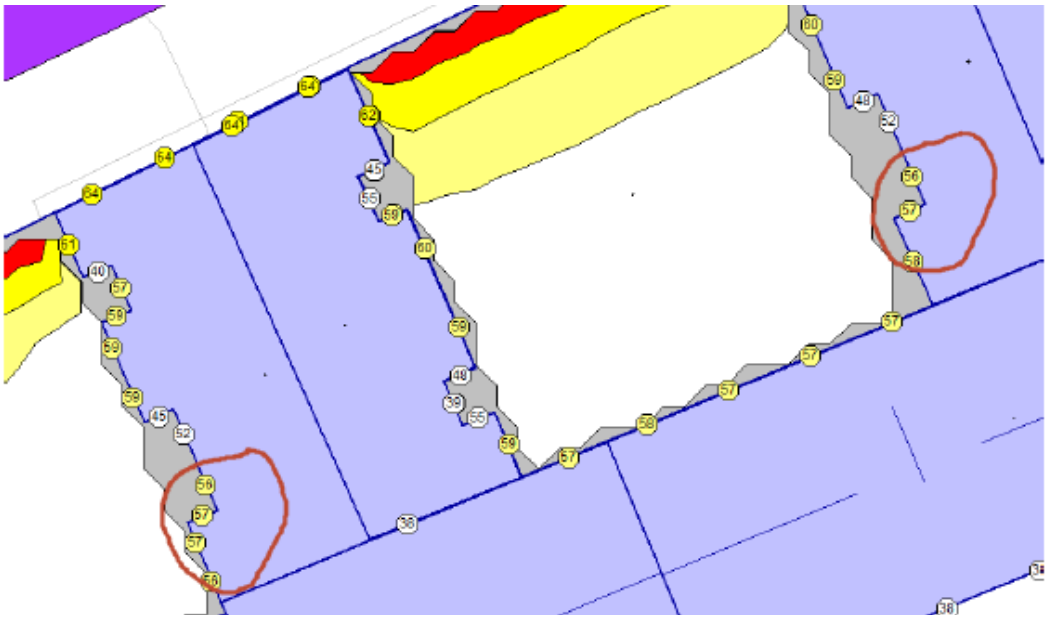
Figur 38 vindkomfortkart i kroppshøyde for kvartal 10. Illustrasjon fra vedlagt vindanalyse, Norconsult 2021

6.4.3 Støyforhold

Cowi har utarbeidet støyutredning som følger planforslaget.

Plangrep og utforming av kvartalet, planløsninger med inntrukne balkonger og detaljering av fasader medfører at alle boliger vil ha tilfredsstillende støyforhold.

Alle leiligheter i de nye boligblokkene får tilgang til en stille side. For de fleste leilighetene vil tilgang til stille side være via fasader mot inntrukne balkonger. For et fåtall av leilighetene vil tilgang til stille side avhenge av en tett delevegg mot nabobalkong eller lokal støyskjerm ved balkong.



Figur 39 Utsnitt fra beregningsmodell uten støytiltak - Illustrasjon fra vedlagt støyrapport, Cowi 2021. To leiligheter på plan 5 vil få begrenset skjermingseffekt av inntrukne fasader på grunn av bredere balkong. Ytterligere en leilighet på plan 4 er omfattet av tilsvarende situasjon. For et fåtall av leilighetene avhenger derfor tilgang til stille via fasader mot inntrukken balkong av at deleveggen mot nabobalkong utføres som en tett støyskjerm, eller at det monteres lokal støyskjerm ved balkong.

Private balkonger får tilfredsstillende støynivå med lokale støyskjermer ved balkong. Disse må være ca. 1,2-1,5m høye. Altså kun 10-40cm høyere enn det som stilles som sikkerhetskrav i TEK. Støyskjerm kan utføres i transparent glass.

Eksisterende bygninger på planområdet rundt planlagt ny bebyggelse er delvis egnet for boligformål. Disse byggene vil ha tilgang til stille side mot sør, samt delvis mot vest/øst. Eksisterende bygg mot sør som grenser mot nytt uterom på lokk vil også få en stille side mot nord som følge av skjermingstiltaket ved takterrassen.

Det vil være behov for høyt rekkverk (1,5m) mot Sjøgata for å skjerme uterom. Dette skal utformes som en del av helheten.

Krav til innendørs støynivå fra veitrafikk ivaretas ved å stille et visst krav til lydisolasjon for fasadekonstruksjon og vinduer for de mest støyutsatte fasadene.

6.4.4 Solforhold

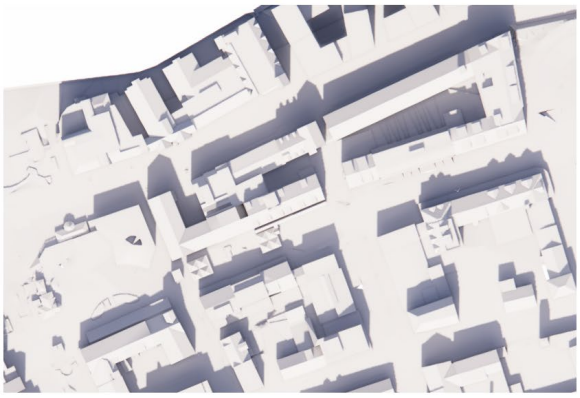
Det er gjennomført solstudier for planlagt bebyggelse for datoene 21. mars, 1. mai og 21. juni. Dette følger som eget vedlegg til planforslaget.

Høyde på ny bebyggelse følger maks regulert kote i områdeplanen og er trukket inn fra kvartalets yttergrenser. Dette bidrar til at prosjektet i begrenset grad skyggelegger omkringliggende boliger og offentlig møteplasser. Ny bebyggelse skyggelegger ikke kjente uterom for bolig, som ny takterrasse

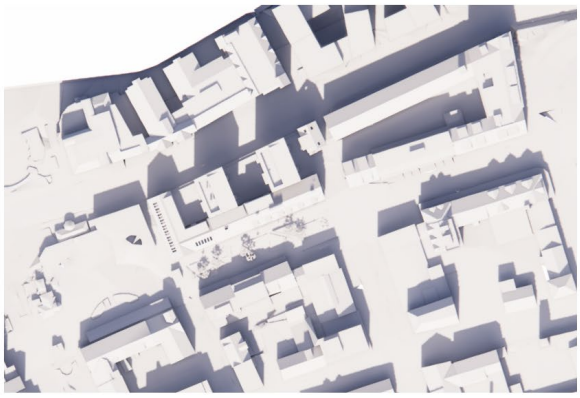
på Ramsalt. Forslaget vil kaste skygge på deler av kvartal 9 på ettermiddagen, men gir ingen negative konsekvenser utover det en må forvente av utvikling som følger vedtatte planer i sentrum.

Torget og uterom i Storgata vil beholde sine gode solforhold. Brudd i bebyggelse mot Sjøgata sikrer lys til gaterommet og variasjon gjennom døgnet.

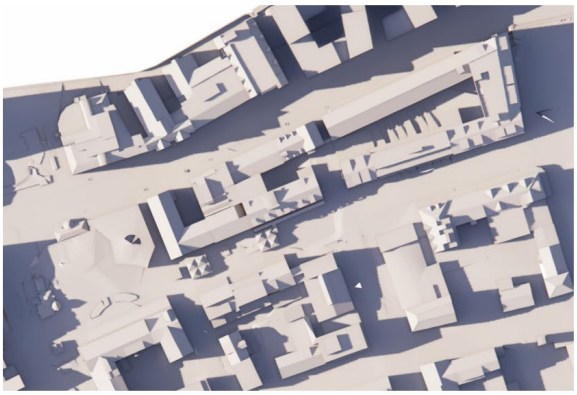
Nytt uterom på lokk har begrenset med sol da dette skjermes av eksisterende bebyggelse som skal bevares i syd. Forslagsstiller anser likevel dette uterommet som viktig for prosjektet. Arealet egner seg tross mangel på soltimer likevel godt til å skape en grønn, lun og god adkomst til boligen med vegetasjon, mulighet for å innarbeide overvannshåndtering og som sosial møteplass for nabolaget. Uterom på tak og i Storgata har rikelig med sol og utgjør mesteparten av uterommet i prosjektet.



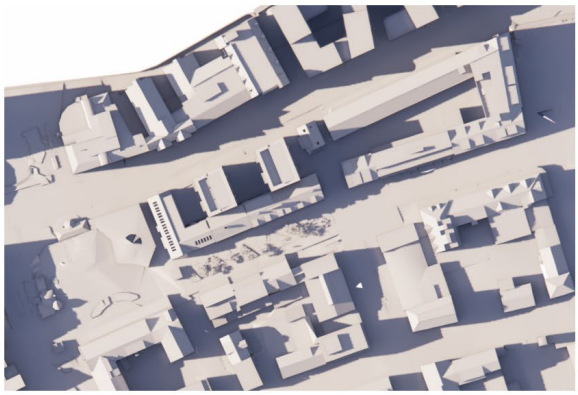
Eksisterende



Ny situasjon

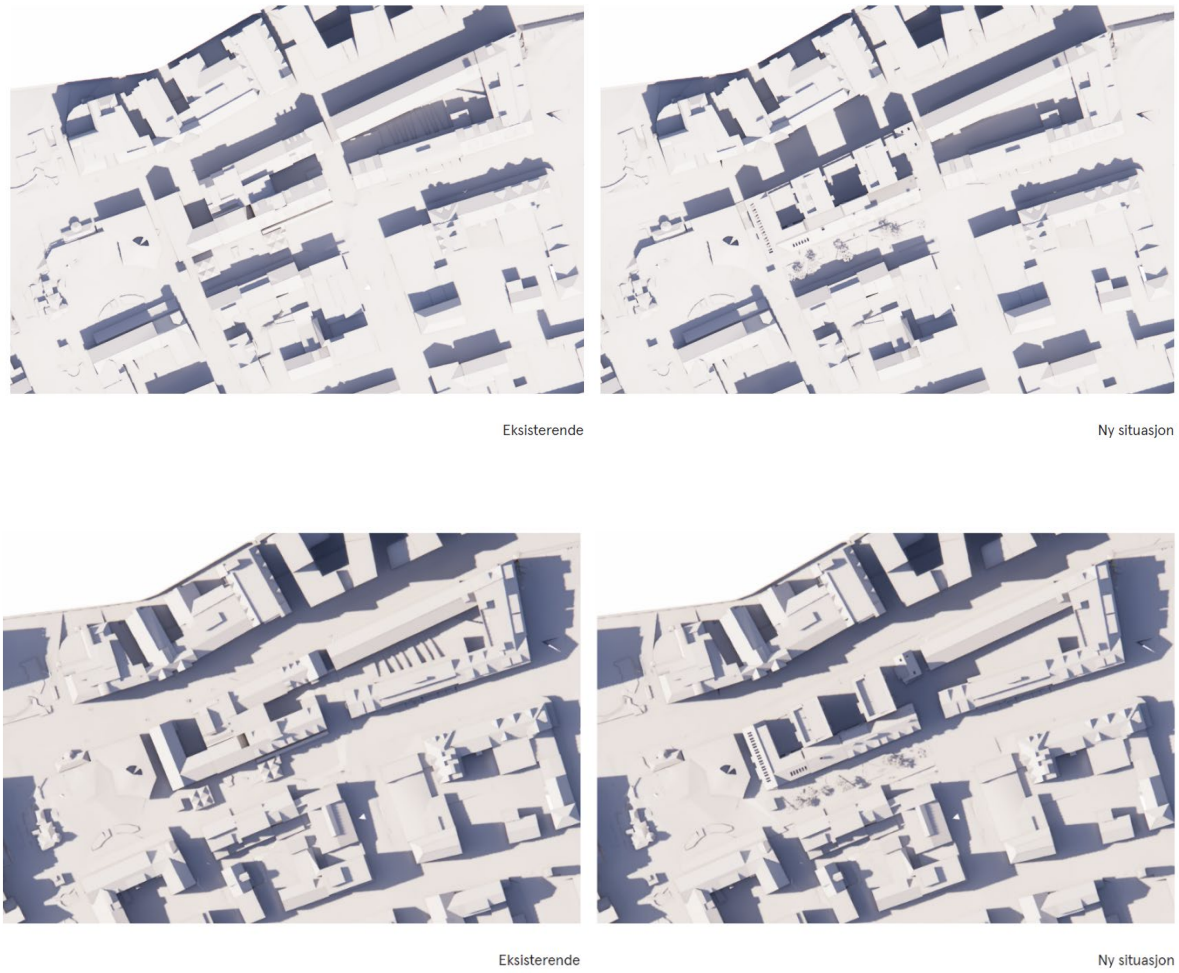


Eksisterende



Ny situasjon

21.juni kl. 12.00



Figur 40 Utvalgte solstudier og sammenligning av eksisterende og ny situasjon. Solstudiene kan i sin helhet sees i vedlegg til plansaken.

6.4.5 Uteoppholdsareal

Krav til uteoppholdsareal omfattes av arealnorm for indre bykjerne i kommuneplan. Det betyr at det stilles krav til 5m^2 privat uteopphold pr boenhet. I tillegg skal det etableres 10m^2 felles uteoppholdsareal for leiligheter over 50m^2.

Felles uteoppholdsareal skal opparbeides på egen grunn eller i areal for felles uteopphold i offentlig park, gate eller plass som ikke ligger lenger enn 200 m fra inngang til boligen. I gjeldende områdeplan er det sagt at arealet kan opparbeides som en del av Storgata/Bankplassen.

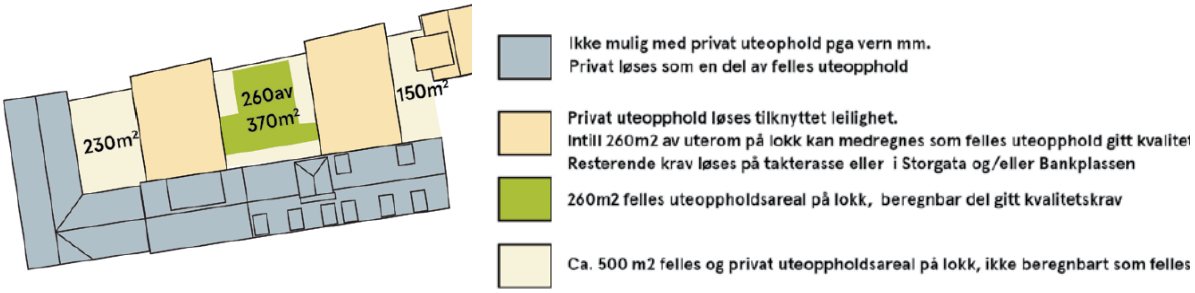
Alle leiligheter i nybygg innenfor planområdet etableres med minimum 5m^2 privat uteareal på balkong, takterrasse eller forhage. I henhold til bestemmelser i KPA etableres ikke balkonger på eksisterende bebyggelse som omfattes av vern og det kompenseres for dette med ekstra andel felles uteoppholdsareal. Det foreslås at det ikke skal etableres balkonger på eksisterende bebyggelse/fasader mot nord selv om denne ikke er omfattet av et formelt vern i områdeplanen. Det å innpasse relativt store balkonger i eksisterende konstruksjon vil være krevende konstruktivt, estetisk og mtp. orientering (nordvendt). Ønsket er at fasadene skal synliggjøres og reetableres slik at også disse leses som en del av helheten i kvartalet. I tillegg bidrar dette til at det opparbeides en større andel felles uterom og til et større bidrag til opparbeidelse av Storgata.

Boenheter	Leiligheter < 50 m^2	Leiligheter> 50 m^2	krav til felles uterom
Boenheter nybygg	40 stk x 0 m^2 MUA	26 stk x 10 m^2 MUA	260 m^2
Boenheter i eksisterende bygg med vern el.	26 stk x 5 m^2 MUA	12 stk x 15 m^2 MUA	310 m^2
Boenheter Lærmohjørnet	0 stk x 0 m^2MUA	3 stk x 10 m^2MUA	30 m^2
		Totalt	**590m2**

Tabell 5 MUA krav med utgangspunkt i illustrasjonsprosjektet slik det foreligger. Alle tall er ca. tall og illustrasjonsprosjekt/leilighetsfordeling vil være gjenstand for mulig justering i senere faser.

Slik illustrasjonsprosjektet foreligger vil det være krav om å opparbeide 590m^2 felles uterom.

Fordi uterom på lokk ligger på nordsiden av vernet bebyggelse har uterommet innenfor kvartalet begrenset med sol. Det er derfor foreslått at maksimum 260 m^2 av dette uterommet kan medregnes som felles uterom. 260m^2 tilsvarer ca. 45% av uteoppholdskravet og utgjør kun 37% av alt uterom på lokk. Generelt skal alt uterom på lokk opparbeides med god kvalitet og vil benyttes som felles uterom, privat uterom og felles gangareal, sykkelparkering mm, men kun deler kan regnes som felles uteoppholdsareal jfr. KPA..



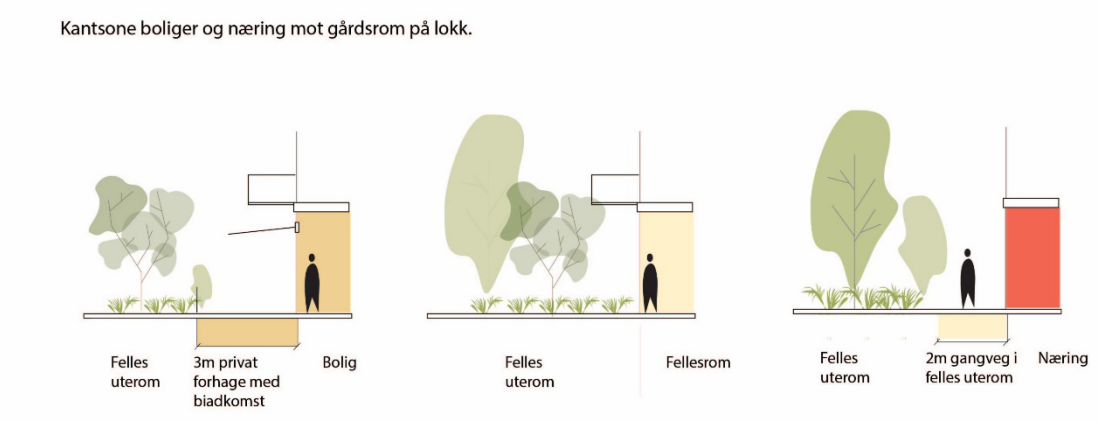
Figur 41 Prinsipp for arealregnskap felles uteoppholdsarealer.

Romlighet, universelt tilgjengelig og klare overgangssoner.
I tillegg til at det er satt en arealmessig begrensning for hva som kan medregnes er det stilt ytterligere kvalitetskrav for å sikre god opparbeidelse, romlighet og at det skal knyttes fellesarealer til uterommet og felles gangpassasje.

Tabell 6 Referanse på romlighet. Floral Court har en størrelse tilsvarende planlagt uterom på lokk. Ca. 20x20m. Det sentrale uterommet på lokk vil kunne få gode romlige kvaliteter og den planlagte åpenheten mot Sjøgata bidrar til å øke opplevelsen av størrelse ytterligere.

Ved at det ikke kan etableres private boenheter mot felles gangpassasje sikres det en tydelig overgang mellom offentlige-, private og felles arealer i tillegg til at det det kan etableres fellesfunksjoner som kjøkken/festrom, vaskeri/verksted el. Dette bidrar til felleskap, aktivitet, tilhørighet og eierskap for beboerne i kvartalet.

Av kvalitetskrav er det sikret universell tilgjengelighet fra Rådhusgata slik at tilkomst og tilknytning til Bankplassen/Storgata styrkes. Det er stilt krav til at portrommet og gangpassasje skal være min 4,5 m høyt og 3 meter bredt og det er ønske om å opprettholde visuell kontakt med gårdsrom. Videre stilles det krav til at kantsonene og overgangen mot hhv. næring og bolig ikke kan regnes med i felles uterom. Ved at tilkomst til felles uterom er lagt eksisterende bygg vil også det kulturhistoriske miljøet være et kvalitativt bidrag til uterommet og gi området identitet.

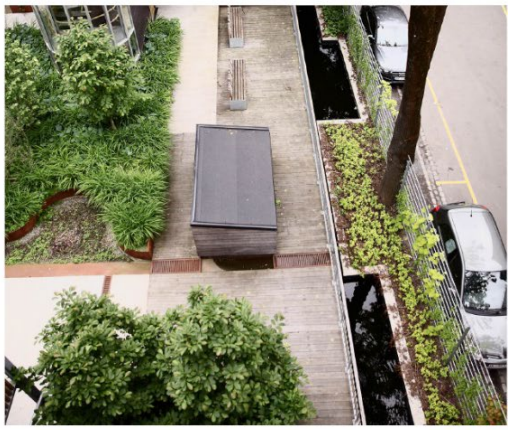


Figur 42 Planen sikrer at det etableres gode overgangssoner mellom offentlig, privat og felles.

Variert bruk, ulike brukergrupper og skjermet for støy og vind.

For at uterommet på lokk skal kunne medregnes må det tilrettelegges for variert bruk og opphold, inkludert nærlek for barn. Dette kan være sitteplasser og bord ved felleskjøkkenet, sandlek for små barn, felles drivhus el. Uterommet er lunt, skjermet for støy og det er mulighet for overdekkete fellesfunksjoner som drivhus mm. Uteoppholdsarealet vil være et viktig samlingspunkt for boligprosjektet.

Inspirasjon - uterom frodig uterom på lokk og noe nærlek.
Christian kroghs gate 39, Futhark Arkitekter/Dronninga Landskap



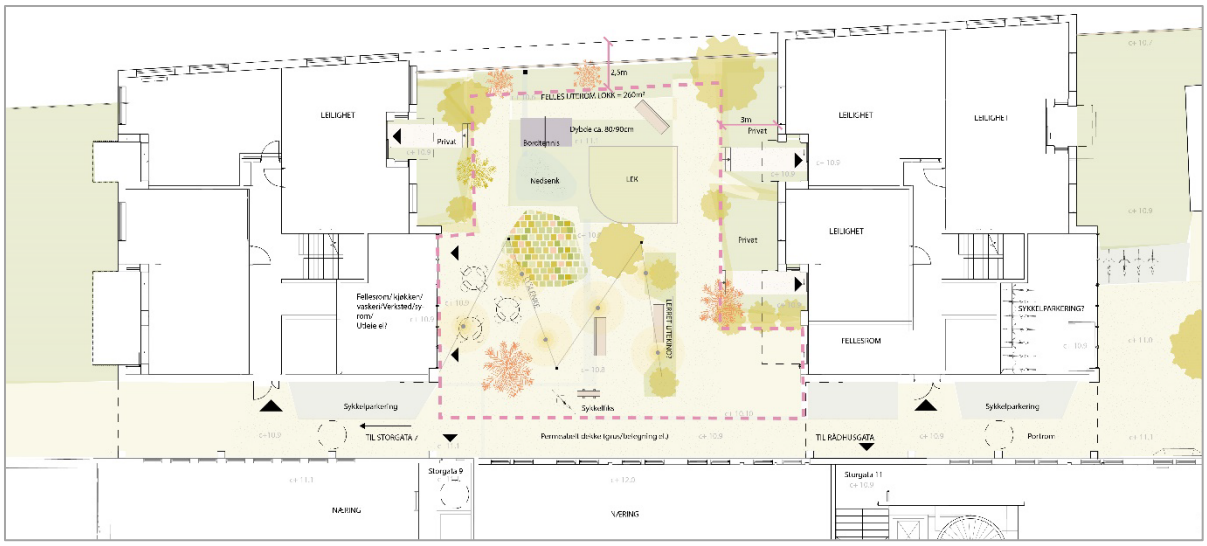
Inspirasjon - frodig uterom på lokk og overgang til gate.
Christian kroghs gate 39, Futhark Arkitekter/Dronninga Landskap

Vegetasjon og overvann

På lokket er det er mulighet for 60-90cm dybde på jordsmonn. Det sikres videre at hele 80% av arealet skal ha vekstlag og at det skal beplantes med variert vegetasjon. Uterommet kan ikke asfalteres og det skal velges gode overflatematerialer. Dette er ytterligere kvalitetsbestemmelser sammenlignet med KPA.

Over 80 cm jordsmonn tilsvarer nesten samme kvalitet som grønt terreng og vil bidra aktivt til lokal fordrøyning og overvannshåndtering i tett by. Grepet muliggjør at det kan plantes trær av god størrelse. Dette vil bidra både til overvannshåndtering, opplevelseskvalitet og biologisk mangfold. Vegetasjon vil gjennom plangrepet være synlig både fra tilgrensende boliger, Sjøgata og Storgata. Overgangen mellom private forhager og felles uterom løses med tydelige skiller og beplantning. Busker/lav vegetasjon vil også bidra til overvannshåndtering og opplevelse.

Selv om det stilles særskilte krav til det som skal benyttes som felles uterom, stilles det også kvalitetskrav til den del av lokk som ikke kan medregnes som uterom pga. størrelse og sol. Dette gjelder arealet mellom SG7 og nybygg, mellom nybygg og Lærmohjørnet og restareal sentralt på tomten. Selv om dette ikke kan medregnes skal det opparbeides som grønne uterom med minimum 50% vekstlag og gode overflatematerialer. Samlet vil det sikres gode uteroms kvaliteter for beboere innenfor kvartalet.



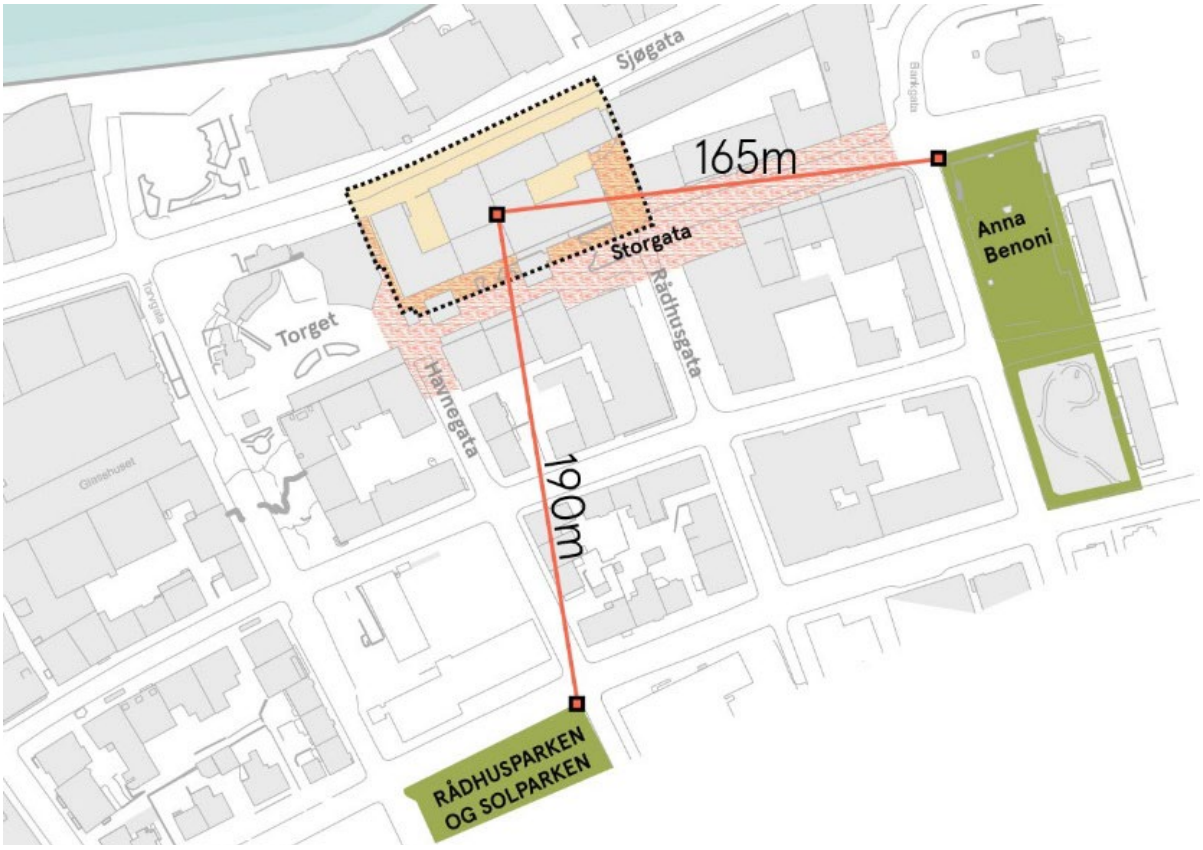
Figur 43 Illustrasjon av beregnbar del av uterom på lokk (stiplet rosa linje) og mulighet for et variert program tilpasset ulike aldersgrupper. Det planlegges for ca. 750kvm uterom på lokk innenfor kvartal 10. Arealet er fordelt på tre ulike uterom, men det kun 260m² av det sentrale uterommet som kan medregnes som felles uterom iht. til gitte kvalitetskrav. Arealet vil være et viktig samlingspunkt for boligene i kvartalet. Med fellesrom henvendt mot uterommet og en felles gangpassasje langs vil området aktiviseres og være et naturlig samlingspunkt for beboerne. I

Uterom i Storgata

Selv om 260m² felles uterom kan medregnes på lokk er hoveddelen av arealkravet lagt til Storgata/bankplassen eller på tak. Dette er arealer med svært gode solforhold og vil samlet bidra til å gi en god variasjon av uterom i prosjektet.

Det stilles krav om at nærlekearealer skal opparbeides på lokk. I tillegg vil Storgata tilby verdifulle lekearealer til planområdet. Det planlegges tilrettelagt for lek og opphold både i Storgata og på Bankplassen. Dette vil være urbane lekeplasser med innslag av grønt og vil ligge i direkte tilknytning til boligene i kvartal 10, være trafikksikre, støyskjermet og ha svært gode solforhold. At arealene tas i bruk av beboerne vil igjen bidra til byliv i gatene. Det er kort avstand og trafikksikker situasjon til Rådhusparken (190 m) og Anna Benoni parken (165 m)

Figur 44 Figur hentet fra dokument «prinsipp-plan for Storgata



Figur 45 Kvartal 10 ligger i umiddelbar nærhet til blant annet Storgata, Rådhusparken og Anne Benoni parken. Gode park og lekeområder ligger dermed innenfor 200m.

6.5 Kulturminner og kulturmiljø

Forholdet til vern og utforming har vært vesentlig gjennom hele planprosessen. Byplangrepet, utforming av ny bebyggelse, tilpassing til eksisterende og forslag til nye tiltak på det enkelte kulturminnet er alle vurdert opp mot kulturmiljøet. **Tiltakene kan sees i sin helhet i eget vedlegg.**

Figur 46 Illustrasjon ny bebyggelse bak eksisterende bebyggelse, sett fra Storgata

Tiltakene som foreslås muliggjør at loft som i dag står tomme kan utvikles og tas i bruk. Alle tiltak er tilpasset det enkelte kulturminne og nødvendige for å oppnå gode bolig - og næringsarealer, samt tilfredsstille dagens krav til sikkerhet, energi, støy, dagslys mm.

Hovedhensikten med hensynssonene er å bevare fasadeuttrykket mot Storgata og Havnegata, samt gavlveggene mot hhv. Sjøgata og Rådhusgata. Mot disse offentlige byrommene er det ikke tillat med fasadeendringer som forandrer bygningens tidstypiske karakter, men det åpnes for tiltak som muliggjør vern gjennom bruk ved at det blant annet kan etterisolering, settes inn takvinduer og etableres nytt rekkverk på eksisterende balkonger iht. sikkerhetskrav.

Videre er det foreslått tiltak som er knyttet til tilbakeføring, estetiske forbedringer av næringsfasader mot Storgata og det er stilt krav om tilbakeføring til pussfasade ved endring. Det stilles krav om at eksisterende baldakiner ved Storgata 11 skal rives og at nye baldakiner skal gis en enhetlig utforming og et enkelt formspråk som underordner seg byggets fasade. Felles utforming vil bidra til at de historiske byggene vil fremstå på en bedre måte.

Samtidig som de viktigste fasadene er underlagt vern, settes det også krav til utforming av nye bygg og til tiltak i fasade som vender mot gårdsrom. Dette for å sikre at ny bebyggelse og fasade mot gårdsrom utgjør en helhetlig del av kvartalets utforming. Ved inngrep i takflater som vender mot gårdsrom (takoppbygg e.l.), skal høyden i hovedsak ikke overstige mønehøyden på eksisterende bebyggelse. Det åpnes for mindre bygningstekniske unntak. Takoppbygg mot gårdsrom skal videre

være trukket inn fra gavlveggene med minimum 2m for å sikre at bygningsvolumets avslutning bevares.

Figur 47 Typisk skissesnitt, forslag til prinsipper som legges til grunn ved innsetting av nye takvinduer

Nye takvinduer skal:
- plasseres i takflaten
- tilpasses takflatens farge.
- være enkeltstående og ligge i plan med taktekkingen.
- ha en bredde som ikke er større enn vinduene i veggfasaden.
- ha en vertikal form og legges i akse med underliggende vinduer i fasaden, eller ordnes i en annen rytme som spiller sammen med fasaden og takflatens utstrekning.
- ha en tilstrekkelig avstand fra takavslutninger, piper, kilrenner og møne.

Et av de mest vesentlige temaene for planen er at det åpnes for å etablere nye takvinduer i vernet takflate. Dette fremmes som forslag fordi det muliggjør å tilfredsstille de krav til brukbarhet som stilles til en god bolig eller arbeidsplass, uten at verneverdiene forringes i stor grad. Selv om takflaten på bebyggelsen endres noe er dette vurdert å samlet sett være innenfor tålegrensen til kulturminnet og miljøet. Bebyggelsen mot Storgata bevares og vil fortsatt fremstå som typisk for gjenreisningsarkitekturen. Bygningenes rene og enkle volum med saltak, glatte vegger og knappe detaljering kan bevares og gesims vil fortsatt fremstå tydelig. Samlet vil dette være positivt både for miljø, by og historieformidling.

Det har vært viktig for forslagstiller å finne gode løsninger som ivaretar byggenes kulturhistoriske verdi i tillegg til å oppnå god bokvalitet og brukbarhet. Som et helt avgjørende prinsipp settes det krav til at alle nye tiltak skal utformes basert på prinsipp som er typisk for byggets historiske utforming og underordne seg historisk fasaderytme og konstruksjon. Estetikkveiledere til Storgata følges dermed opp i planforslaget og det foreslås i all hovedsak endringer i fasader/tak som er i tråd med denne. Utvendig isolering anbefales av bygningstekniske årsaker og fasader og tak som etterisoleres eller endres skal tilbakeføres til tidstypisk uttrykk med pussfasade, farge og skifertak.

Samlet vil dette bidra til at tiltak som i dag har forringet fasadene mot Storgata kan ryddes opp i og at nye tiltak vil få en utforming som bidrar til å understreke det tidstypiske.

Forslag og vesentlige anbefalinger til løsning knyttet til hvert enkelt bygg beskrives under:

6.5.1 Storgata 7

Bygget vurderes til å ha stor kulturhistorisk verdi på grunn av sin typiske fasadekarakter og bevarte hovedutforming av fasade, samt god terrengtilpasset arkitektur. Bygget har i dag skifertak, pussfasade, noen opprinnelige vinduer og tidstypiske karnapper med originale brystningsfelt.

Tiltak

Dersom det tilrettelegges for boliger vil det være behov for etterisolering og ny fasade skal pusses og fargesettes som dagens fasade. Ved etterisolering flyttes vinduer ut i fasaden slik at byggets uttrykk opprettholdes som i dag.

Det foreslås nye takvinduer i eksisterende takflate mot Storgata. Takvinduer skal plasseres i takflaten og tilpasses takflatens farge og følge underliggende fasaderytme.

Fasadeoppriss mot Storgata- foreslått omfang takvinduer

Figur 48 Forslag til premisser for innsetting av takvinduer SG 7, det anbefales ikke etablert vinduer innenfor stiplet rød strek.

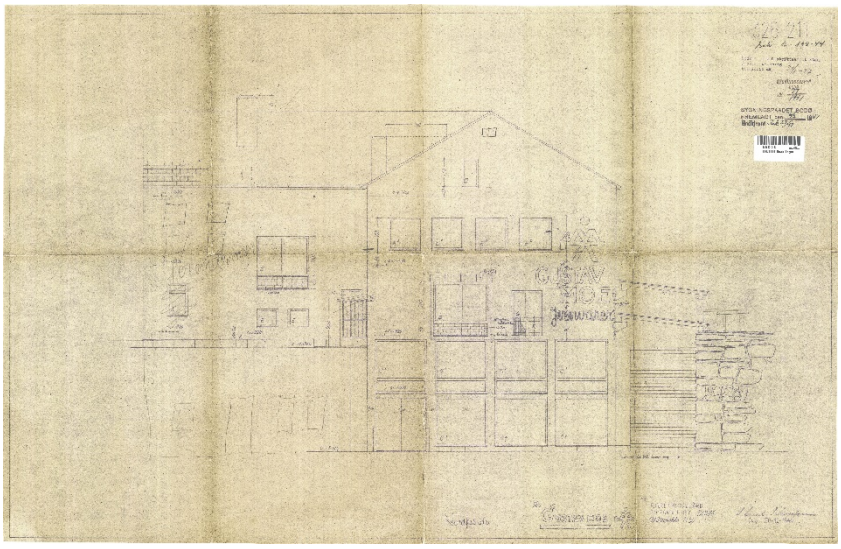
Et stort tema i plansaken har vært tiltakshavers ønske om å åpne for takvinduer også mot Havnegata/torget. Siden takflaten er synlig fra torget og et viktig byrom i Bodø har dette ikke vært ønsket av kommunen og derfor heller ikke inkludert i endelig forslag til plan

Alt 1 - Uten baldakin på Storgata 7 | Alt 2 - Baldakin kun mot Storgata på alle bygg | Alt 3 - Baldakin rundt hjørnet på Storgata 7

Figur 49 Storgata 7 har en annen fasadeinndeling enn resterende kvartal da næringsfasaden ikke er adskilt overliggende etasjer. Baldakin vil endre fasaden i større grad, men gitt foreslått utforming vurderes tiltaket som akseptabelt. Endelig omfang skal avklares ved rammesøknad og i dialog med kulturminnemyndighetene.

Karnapper kan krage ut over fortau i den størrelsen og omfang de har hatt historisk. Eksisterende karnapper med skiferfelt mot Sjøgata og gårdsrom skal bevares. Ved nye vinduer skal disse

underdeles, gis en historisk korrekt sprosse og på den måten bidra til en forbedring sammenlignet med dagens situasjon.



Figur 50 Gustav Moe gårdens fasade mot Sjøgata. Original tegning hvor historisk terreng kan sees i gårdsrommet.

6.5.2 Storgata 9

Bygget er vurdert til middels kulturhistorisk verdi på grunn av sin typiske fasadekarakter og noe autentisitet i materialer og detaljer. Bygget har i dag skifertak, pussfasade(spisspuss) og nye vinduer med typisk detaljering som alle vil videreføres ved en eventuell bruksendring.

Figur 51 foreslått omfang av nye takvinduer i takflate mot Storgata og historisk foto av SG 9 og 11.

Dagens skiferkledning på tak er i god befatning og vil vedlikeholdes og bevares

Det foreslås nye takvinduer i eksisterende takflate. Takvinduer skal plasseres i takflaten, tilpasses takflatens farge og følge underliggende fasaderytme. Som følge av byggets plassering og utforming, vil takvinduene ikke være synlig fra store deler av torget og i mindre grad være synlig fra Storgata. Det foreslås etablert nye vinduer i gavl av Storgata 9 for å sikre mer dagslys til loft. Disse skal følge tidstypisk prinsipp og er i så måte relativt like som Storgata 11. Med utgangspunkt i områdeplanen åpnes det for at det kan etableres nye baldakiner mot Storgata. Disse skal plasseres for å understreke skille mellom næring og bolig, være transparente og ikke understøttes.

Figur 52 Eksisterende og forslag til ny situasjon. forslag til vinduer i branngavl, motiv/vindusmotiv er hentet fra gavlmotiv mot Rådhusgata

6.5.3 Storgata 11

Bygget vurderes til å ha liten kulturhistorisk verdi slik det framstår i dag og er i kulturminnefaglig rapport fa 2014 omtalt som «*Bygget har få synlige opprinnelige elementer og tiltakene på tak og fasade og takutbygg gjør at bygningen mister sitt opprinnelige forhold til bygningsmiljøet, det vil si at integriteten er sterkt forstyrret.*» Bygget har baldakiner og fasadekledning som svekker verdien, samt

takvinduer som avviker fra historiske tegninger. Dagens takopplett/arker er dokumentert over 50 år gamle. Historisk skilt med Nordlandsposten gir bygget identitet.

Planforslaget legger opp til at det skal tillates nye takvinduer i eksisterende takflate. Takvinduer skal plasseres i takflaten, tilpasses takflatens farge og tilpasses underliggende fasaderytme. Dette vil kunne gi en forbedring sammenlignet med dagens takvinduer siden dagens takvinduer avviker fra de originale, er av ulik størrelse og plassering bryter med underliggende fasade.

Siden dagens opplett/arker har eksistert i 50 år og bidrar til økt brukbarhet kan disse videreføres så lenge arkene tilpasses byggets utforming. Eventuelle oppbygg mot gårdsrom skal trekkes inn minimum 2 m fra eksisterende gavl som vender mot Rådhusgata. Dette bidrar til at historisk gavlmotiv bevares mot gata og Bankplassen.

Figur 54 forslag til ny situasjon – optimalisering av takvinduer, ny baldakin og forslag til nye inngangsparti og balkongrekkverk. Alle tiltak følger historisk fasadeoppdeling.

Takelement med inskripsjonen «Nordlandsposten» skal bevares.

Det tillates etablert nye inngangspartier fra Storgata slik at bolig og næringsarealer kan separeres og næringsarealer underdeles ved behov. Dette vil sikre ønsket fleksibilitet og attraktivitet over tid. Balkonger og karnapper kan krage ut over formålsgrensen mot fortau i den størrelse og omfang de

har hatt historisk. Balkonger kan tilpasses slik at liv og helse ivaretas, men det tillates ikke nye balkonger. Eksisterende baldakiner/takoverbygg ved Storgata 11 skal fjernes. Nye baldakiner foreslås mot Storgata. Eksisterende lysgraver utenfor kan tilbakeføres.

Figur 55 Det åpnes for at eksisterende balkonger kan sikres med rekkverk iht. teknisk forskrift. Ved å ha innspent glass på baksiden av eksisterende brystning opprettholdes linjene i fasaden. Illustrasjon.

Næringsetasjen mot Storgata skal ved ny utbedring tilbakeføres mer mot det opprinnelige uttrykket på fasaden. Plater og smyg foreslås fjernet. Det er viktig å videreføre den typiske funksjonsdelingen med næring i første etasje og boliger over, og at utforming av ny fasade også uttrykker dette.

Dagens situasjon og historisk bilde av næringsetasje SG 11. Det foreslås muligheten for å etablere nye innganger i næringsetasjen mot Storgata for å gi fleksibilitet til næringsarealene og skille ut flere enheter. Dette muliggjør også å kunne skille bolig- og næringsinnganger.

Før og etter utviklingen av Kvartal 10 - sett fra Storgata øst. Volumoppbygging/fargesetting og detaljering/uttrykk i ny bebyggelse er tilpasset øvrig bebyggelse i Storgata. Takvinduer som illustrert på Storgata 7 tillates ikke.

Før og etter utviklingen av Kvartal 10 - sett fra Havnegata. Nye takvinduer og vinduer i gavl. Fargesetting av Storgata 9 korrigeres med utgangspunkt i estetisk veileder for Storgatakvartalene

Før og etter utviklingen av Kvartal 10 - sett fra Storgata øst. Opprydning av fasader i sokkeletasje mot Storgata. Nye transparente baldakiner.

Før og etter utviklingen av Kvartal 10 - sett fra Storgata vest. Takformer ny bebyggelse harmonerer med eksisterende saltaksbebyggelse, skilting Nordlandsposten tilbakeføres/restaureres

Før og etter utviklingen av Kvartal 10 - sett fra Storgata øst. Fasader etterisoleres og tilbakeføres til puss. Takopplett/arker på Storgata 11 videreføres. Disse har eksistert på bygget siden 50-tallet og deres funksjon er avgjørende for tilstrekkelig bokvalitet.

6.6 Trafikk og mobilitet

Norconsult har utarbeidet en rapport der blant annet fremtidige trafikkløsninger knyttet til trafikk-generering, adkomst, varelevering og avfallshåndtering er utredet. Delutredningen i sin helhet ligger vedlagt planmaterialet.

6.6.1 Tilgjengelighet for gående og syklende

Kvartal 10 ligger i sentrum av Bodø og er lett tilgjengelig for myke trafikanter. Ved oppgradering av Sjøgata og Storgata vil tilgjengeligheten for myke trafikanter også bedres sammenlignet med dagens situasjon. Det etableres en felles inngang via passasje fra Rådhusgata til lokk. Det etableres separate innganger til næring og boliger fra alle kvartalets gater. Det er videre tenkt etablert sykkelparkering for beboere/brukere under lokket med adkomst fra Sjøgata og på lokk med adkomst fra Rådhusgata via felles passasje. Sykkelparkering kan delvis etableres på offentlig gategrunn etter nærmere avtale med Bodø kommune. Gange, sykkel og kollektiv antas å være den foretrukne formen for reisemåte for nye beboere.

6.6.2 Kollektivtilbud

Beboere, arbeidstakere og besøkende vil kunne reise kollektivt når de reiser til/fra området. Det vil være kort avstand til holdeplass for både tog og buss.

6.6.3 Parkering for bil og sykkel

Gjeldende norm for parkering for sone Indre bykjerne i Bodø er som følger og er lagt til grunn for planforslaget.

Virksomhet	Enhet	Sone A BIL	Sone A SYKKEL
Boligparkering			
Areal<25 m^2 BRA	Pr boenhet	0.3-0.5	1
Areal<50 m^2 BRA	Pr boenhet	0.5-1.0	2
Areal>50 m^2 BRA	Pr boenhet	0.7-1.4	2
Næringsparkering			
Kontor	100 m^2	0.5-0.8	2
Forretning/dagligvare	100 m^2	0.8-1.0	2
Servering/bevertning/tjenesteyting	100 m^2	0.7-1.0	2

Virksomhet	Enhet	Sone A BIL	Sone A SYKKEL
Boligparkering			
Areal<25 m2 BRA	0	0	0
Areal<50 m2 BRA	40	20-40	80
Areal>50 m2 BRA	29	20.3-40.6	58
Næringsparkering			
Kontor	0	0	0
Forretning/dagligvare	660	5.3 - 6.6	14
Servering/bevertning/tjenesteyting	330	2.3 - 3.3	7
KRAV etter KPA og OR (nybygg)		48-91	159

Figur 56 Utregning er basert på arealfordeling i illustrasjonsprosjekt og gjelder kun ny bebyggelse. Fordeling mellom forretning og servering er ikke fastsatt. Næringsarealene inkluderer ca. 220 m^2 i Lærmohjørnet, 330 m^2 ny bebyggelse innenfor felt BKB1 og ca. 440 m^2 i ny bebyggelse innenfor felt BKB1

<u>Bilparkering</u>

Etter norm for parkering i KPA skal det opparbeides minimum ca. 50 p-plasser for bil i forbindelse med realisering av foreslått nybygg og illustrert leilighetsfordeling. Krav til nye p-plasser ved ny bruk av eksisterende bebyggelse frafaller iht. overordnet plan.

Det er et mål å redusere bilbruk generelt og i sentrum spesielt. Med bakgrunn i prosjektets sentrale beliggenhet og antatt unge beboere er det foreslått et minimum av p-plasser innenfor selve planområdet og det legges videre opp til frikjøp av p-plasser. Ved at det legges opp til lav parkeringsdekning på tomten ønsker tiltakshaver å bidra til at flere velger kollektiv, gange og sykkel.

Kapasitet i avkjøring og parkeringskjeller er vurdert i vedlagt trafikkanalyse til å kunne håndtere et stort antall bildelingsbiler dersom tiltakshaver ønsker dette på et senere tidspunkt.

Mulighet for frikjøp av plasser er iht. KPA.

Parkeringsanlegg for bil ligger i sokkel med innkjøring fra Sjøgata.

Sykkelparkering
Totalt er det planlagt for 212 sykkelparkeringsplasser innenfor Kvartal 10.

Etter norm for sykkelparkering i KPA kreves det ca. 160 sykkelplasser i tilknytning til ny bebyggelse. Prosjektet legger opp til at dette kan løses på ulike steder i kvartalet. Hovedandel tenkt lagt til plan 1 med adkomst fra Sjøgata og dermed direkte koblet til sykkeltraseen der. Videre er det mulighet overdekket sykkelparkering på deler av lokket i tilknytning til adkomst fra Rådhusgata. Det er også satt av arealer til service/verksted for sykkel iht. KPA

For eksisterende bebyggelse er det fastsatt konkret tall for sykkelparkering. Tallene tar utgangspunkt i KPA og foreslår en halvering. Gitt foreslått fordeling av areal og antall boenheter betyr dette at det etableres 20 stykk p-plasser i kjeller av Storgata 7, 12 i Storgata 9 og 20 i Storgata 11. Reduksjonen fra KPA er begrunnet med at sykkelparkering tar plass, fortrenger andre viktige funksjoner og er krevende å innpasse i eksisterende bygg. Forslaget innebærer at ansattparkering finner sted i kjeller, og at besøksparkering må løses på annen måte, på kommunal grunn i regi av BK eller gjennom sentrale sykkeldelingsordninger.

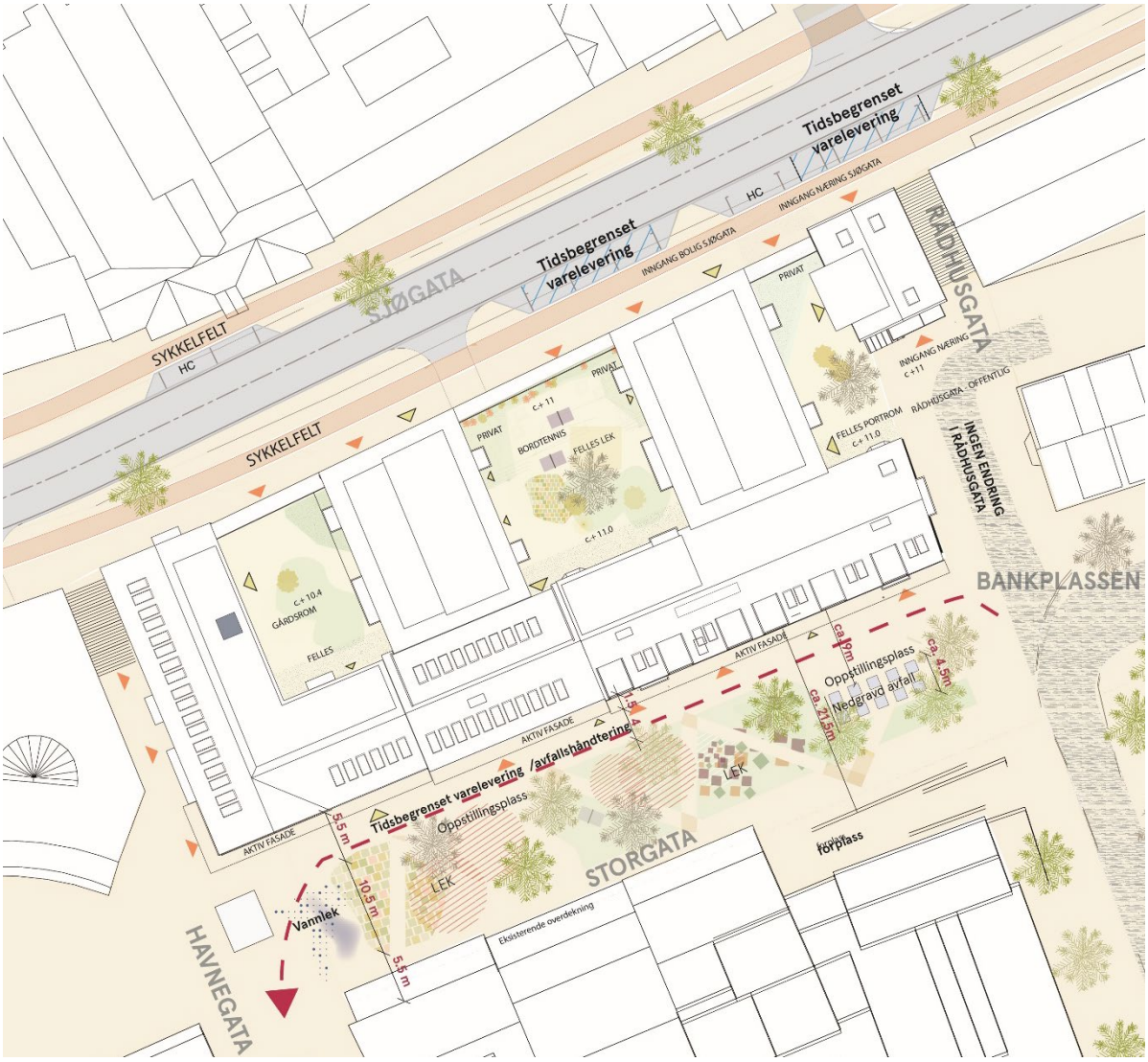
6.6.4 Kjøreadkomst

Direkte kjøreadkomst til prosjektets p-areal skjer fra innkjøring fra Sjøgata.
Ny avkjørsel til parkeringskjeller vil kunne få en god utforming i henhold til alle krav i Statens vegvesens håndbok N100, samt føringer gitt i vedtatt reguleringsplan for Sjøgata. Trafikkberegninger viser at ny avkjørsel vil ha god kapasitet selv om de etablerte parkeringsplassene skulle få høy utnyttelsesgrad ifm. en mulig bildelingsordning.

6.6.5 Varelevering

Varelevering til næringslokaler langs Sjøgata planlegges løst ved bruk av planlagte vareleveringslommer. I reguleringsplanen for Sjøgata legges det opp til å etablere vareleveringslommer som veksler mellom nord og sørsiden av gata. Ved kvartal 10 er det satt av plass til dette på sørsiden, slik at det ligger godt til rette for at lomme som etableres i tråd med denne planen vil kunne benyttes for varelevering til kvartalet.

Varelevering til næringslokaler langs Storgata forutsettes løst med tidsbegrenset levering og kjøring i gågaten. Næringsarealer i Storgata må være fristilt varelevering fra Sjøgata og det må reguleres mulighet for kjøring i Storgata. Med en formålstjenlig utforming og skilting som sikrer at varelevering kun vil skje til gitte tidspunkt vurderes løsningen ivareta trafikksikkerheten for myke trafikanter.



Figur 57 Oversiktsplan med planlagte løsninger for varelevering og avfall. Prinsipper og utforming vil videre undersøkes og prosjekteres av kommunen. Det er i denne skisse vist mulig oppstillingsplass for avfall på nordsiden av Storgata, men vurdering av endelig lokalisering og utforming må vurderes i samråd med kommunen og IRIS.

I "prinsipplan for Storgata" er det illustrert et nytt tverrsnitt der det sikres ett 5,5m møbleringsfelt langs begge sider av Storgata. Begge disse sider av gaten kan i teorien benyttes, avhengig av hvordan kommunen ønsker å omforme Storgata.

6.6.6 Plan for avfallshåndtering

Ulike alternativer for avfallshenting har vært vurdert/diskutert med kommunen og Iris underveis i planprosessen. Alternative lokaliseringer som er diskutert ligger vedlagt i eget dokument. Det er av ulike terreng - og trafikkmessige forhold ikke mulighet for å ha avfallsløsning på egen tomt. Avfallshåndtering har derfor vært studert fra og i Sjøgata, fra og i Rådhusgata og fra felles løsning i Storgata.

På grunn av vernet bebyggelse mot Storgata og Havnegata er det ikke mulig å løse tilkomst til eget planområde fra disse gatene. Innkjøring fra Sjøgata vil komme i konflikt med planlagt fortau og sykkelveg som ønskes prioritert. Det er videre ønskelig med utadrettet næringsvirksomhet som vil komme i konflikt med nedgravd løsning på egen tomt. Rådhusgata er relativ smal og bratt, og en

nedgravd løsning kan komme i konflikt med innkjøring til Kvartal 9 eller krav om universell tilgjengelighet. Det er for liten plass til å manøvrere mellom Lærmohjørnet og Storgata 11 som begge bevares.

Det er konkludert med at det foreslås å legge til rette for husholdningsavfall i en nedgravd fellesløsning i Storgata. Med en formålstjenlig utforming og skilting som sikrer at avfallshenting kun vil skje til gitte tidspunkt vurderes løsningen ivareta trafikksikkerheten for myke trafikanter. Fordelen med et felles anlegg er anlegget kan bygges ut trinnvis og vil løse lignende utfordring for blant annet kvartal 9. Nedkast vil være lett tilgjengelig for både beboere og IRIS og vil kunne innpasses som en del av en helhetlig utforming av Storgata. Endelig løsning og lokalisering vil besluttes av kommunen.

Frem til felles nedgravd løsning er etablert i Storgata må det etableres midlertidig avfallsrom innenfor planområdet. Da det er nødvendig for realisering av planen må det kunne åpnes for en midlertidighet rundt avfallshåndtering for kvartalet. Prosjektets fremdrift kan ikke avhenge av realisering av Storgataplanen og det er derfor viktig for forslagsstiller at håndtering av avfall kan løses også før Storgata er ferdig opparbeidet.
Første etasje mot Sjøgata på forslagsstillers tomt, i Lærmohjørnet anses å kunne være en god løsning. Dette arealet er allerede utformet som parkeringsareal med trinnfri adkomst til Sjøgata og i umiddelbar nærhet til planlagt vareleveringslomme. For en midlertidig periode anses dette å kunne fungere for både beboere og IRIS.

Endelig, og midlertidig løsning skal være avklart med renovasjonsselskap.

6.7 Sosial infrastruktur

Planlagt utbygging vil ikke påvirke eksisterende sosiale infrastruktur. Det er kort avstand til eksisterende skoler og barnehager.

6.8 Tilknytning til infrastruktur

Prosjektet legger til rette for tilkobling til fjernvarme og teknisk infrastruktur fra Sjøgata.

Det har i prosessen vært undersøkt om det kan legges til grunn fravik for eksisterende vernet bebyggelse. Dette fordi det vil være krevende å føre kobling fra Sjøgata, via nye kjellere, og til eksisterende kjellere som ligger høyere enn Sjøgata. Det vil videre kreve avtale som sikrer tilkomst via annen tomt.

6.9 Plan for vann- og avløp

Rørnettet i Storgata er gammelt, mens det i Sjøgata er av nyere dato. Det antas å være kapasitet til tiltaket. Det blir viktig å koordinere planleggingen med pågående gatefornyelse i Sjøgata og evt. VA-sanering i Storgata.

6.10 Miljøoppfølging

Ved mistanke om forurenset grunn, skal miljøtekniske grunnundersøkelser utføres før gravearbeider kan starte. Det stilles krav om en tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i henhold til forurensingsforskriftens kap.2. Det skal utarbeides massebudsjett og regnskap ved uttak av masser på mer enn 150 m^3 faste masser. Det skal forelegges massebudsjett for tiltak der slikt krav inntreffer ved søknad om igangsettingsstillelse. Der slikt krav inntreffer, skal det forelegges masseregnskap før

midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis. Masseregnskapet skal dokumentere disponeringen av massene.

6.12 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

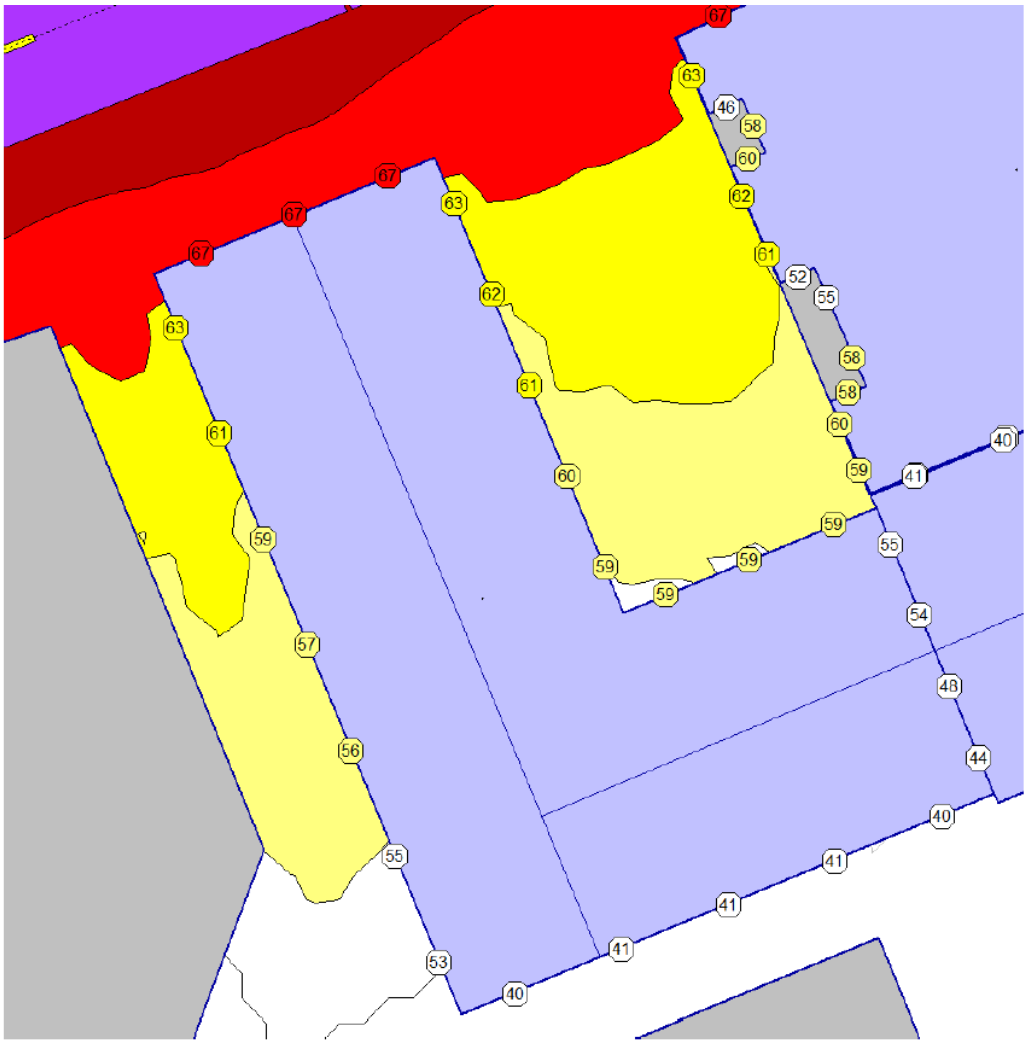
For å sikre tilfredsstillende støynivå for felles og privat uterom sikres muligheten for å kunne etablere rekkverk mot Sjøgata og innglassing av balkonger. Det er i vedlagt illustrasjonsmaterialet ikke illustrert fullstendig innglassing, men fortrinnsvis innspent glassrekkverk på ca. 10cm bak tett rekkverk på 1,1m (TEK). For lavere etasjer vil dette variere mellom 10-40 cm, men uansett vil bygningsutforming bidra til at støykrav løses på en hensiktsmessig måte. Iht. støyrapport kan støykravene løses så lenge støyskjermene er tett mot underlaget og bygningene, og har en flatevekt på minimum 15 kg/m². Dersom ønskelig kan hele- eller deler av skjermene utføres transparent (glass, pleksiglass, e.l.) Det stilles videre krav om at støykrav skal dokumenteres pr. omsøkte byggetrinn.

6.13 Rekkefølgebestemmelser og trinnvis utvikling

Det er usikkert om Storgata 7 vil være en del av den umiddelbare utbyggingen av kvartal 10. Det er derfor foreslått en bestemmelse som sikrer at det skal etableres tett gavlvegg mot byrom dersom BKB1 ikke bygges ut samtidig. Gavlveggens høyde samsvarer med det som er utviklingspotensialet for gårdsrom ved Storgata 7.

Figur 58 Illustrasjon som viser prinsipp for tett gavl mot gårdsrom.

Dersom det ikke bygges lokk i bakgård vil det være mer krevende å sikre å stille side for eventuelle boenheter i Storgata 7 siden de fleste fasader vil ligge i gul eller rød støysone. For å oppnå stille sider må dermed boenheter være gjennomgående mot sør eller etableres støyskjermede tiltak ved fasade. Øvrige bestemmelser sikrer at dette må undersøkes i videre prosjekteringsarbeid. For nye boliger (BKB2) vil konsekvensen av at lokket ikke bygges være minimal ved at støyskjerm ved balkong i 1-3 etasje må gjøres ca. 10-20cm høyere /eventuell full innglassing. Videre oppover i blokka, hvor skjermingseffekten fra lokket avtar, vil situasjonen være som i situasjonen med lokk.



Figur 59 Støysonekart og fasadenivåer (Lden) for situasjon uten lokk mellom nye boliger og Storgata 7.. Fasadenivåer viser etasjer med høyeste nivå.

Planbestemmelsene sikrer at nødvendig dokumentasjon skal følge hhv. ramme, igangsettelsestillatelse og søknad om brukstillatelse:

Før rammetillatelse (felt BKB1 og BKB2)

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Situasjonsplan iht. §2.1
- Argumentasjon for materialvalg iht. § 2.3
- Overordnet plan for overvannshåndtering og begrunnelse for valgt løsning iht. §2.10
- Overordnet ulempeplan med beskrivelser av foreslått plan for gjennomføring iht. §2.11
- Overordnet plan for kommunaltekniske anlegg, godkjent av Bodø kommune iht. §2.18

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge (felt BKB1 og BKB2)

- Før igangsetting av utvendige tiltak på vernet bebyggelse må det innhentes uttalelse fra vernemyndighet.
- Dokumentasjon som godtgjør at støykravene oppfylles for det omsøkte byggetrinnet. iht. §2.8

- Dokumentasjon som viser tilfredsstillende lokalklimatisk sikkerhet ved inngangssoner. iht. §2.9
- Godkjent plan for håndtering av ulemper i bygge- anleggsfasen, herunder redegjørelse og plan for anleggsrigg i byggefasen, jf. Gjeldende kommuneplan. iht. §2.11
- Dokumentasjon for midlertidig og permanent avfallsløsning. iht. §2.12
- Dokumentasjon av grunnstabilitet, eventuell forurensning i grunnen og håndtering av eventuelle overskuddsmasser. iht. §2.14 og §2.15
- For bygg med tilknytningsplikt til fjernvarme skal igangsettingstillatelse ikke gis før det er dokumentert at avtale om tilknytning med fjernvarmeleverandør er inngått. Krav om slik avtale bortfaller dersom unntak i samme paragraf kan dokumenteres. iht. §2.16
- Godkjente detaljplaner for kommunalteknisk anlegg og VA-anlegg iht. §2.18 og §6.1
- Dokumentasjon på tilstrekkelig vann til brannslukking, herunder eventuelt sprinkelanlegg.
- Eventuell godkjenning fra Avinor for bruk av kraner over kote +58,3 iht. §2.20
- Teknisk infrastruktur som skal overtas til drift og vedlikehold skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar videre utvikling av tilgrensende byggeområder.
- Dokumentasjon ift. tilstrekkelig skolekapasitet.

Før bebyggelse tas i bruk (felt BKB2)

Før bebyggelse kan tas i bruk må følgende foreligge:

- Dokumentasjon på at krav til uteoppholdsareal og parkering er oppfylt, jf. 2.5 og 2.6.
- Uteoppholdsareal på lokk innenfor BKB2 skal være ferdig opparbeidet før nye boliger innenfor byggeområde vest, felt BKB2, tas i bruk.

7 Konsekvensutredning

Plansaken faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredninger.

Planlagt arealbruk er i tråd med overordnet plan og rammene for planarbeidet er gitt i kommune-planens arealdel og vedtatt områderegulering. Formålet skal ikke endres og eventuelle næringsareal er vurdert så lavt at planen ikke vil skape vesentlige virkninger for natur, miljø eller samfunn. Det reguleres ikke for tiltak som faller inn under vedlegg I eller II i forskrift om konsekvensutredning.

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

8.1 Overordnede planer

Det er innarbeidet en rekke miljøtiltak i planforslaget som er i tråd med overordnede planer og arbeidet er i så måte forankret i kommunens og regionens overordnede planer. Blant annet FNs bærekraftsmål, kommunens klima- og energiplan og kommunens folkehelseplan.

Planforslaget er spesielt forankret i 7 av FNs bærekraftsmål;
Mål 3 - God helse: Sikre god helse og fremme livskvalitet for alle, uansett alder. 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.

Mål 8 - Anstendig arbeid og økonomisk vekst: Planen legger til rette for næringsetablering. Dette gir sentrale lokaler til forretning/tjenesteyting/kontor og bidrar til å sikre arbeidsplasser i sentrum.

Mål 10 - Mindre ulikhet: 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.

Mål 11 - Bærekraftige byer og samfunn: - Gjøre byer og bosettinger inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige. Prosjektet reduserer transportbehovet samtidig som 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.

Mål 13 - Stoppe klimaendringene: Transformasjon i eksisterende byområder bidrar til en kompakt byutvikling som har lavt transportbehov. Prosjektet renoverer eksisterende bygningsmasse, gjør byggene mer energieffektive og kan tilknyttes fjernvarme. Klima- og energiplanen har blant annet som mål at klimagassutslippene skal reduseres og understøtter dette punktet. Reduksjon av klimagasser kan blant annet oppnås gjennom å fortette områder. Nye tiltak 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.

Mål 15 - Liv på land: Transformasjon i eksisterende byområder bidrar til en kompakt byutvikling som gjør at en unngår å ta i bruk ubebygde områder for å dekke etterspørsel etter boliger og byutvikling.

Mål 17 - Samarbeid for å nå målene: Planen fremmes av private aktører. Gjennom en god dialog mellom forslagsstiller, plankonsulent, kommunen og fylkeskommunen han man kommet til et planforslag som bidrar til en bærekraftig utvikling av Bodøsamfunnet. 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

Boligene har gode kvaliteter med utsikt, dagslys og felles, private og offentlige uteoppholdsareal.

Det er kjent at redusert tilgjengelighet på parkeringsplasser vurderes å være det absolutt mest effektfulle tiltaket for å redusere bilbruk[2]. I tillegg viser samme forskning at redusert parkeringsbehov i liten grad vil påvirke antall reiser, kun måten man reiser på. Det betyr at dersom parkeringstilbudet reduseres vil en høyst sannsynlig bidra til økt andel gange, sykkel og kollektivreisende. Forslaget er i tråd med dette og en høyere gang- og sykkelandel i Bodø sentrum vil bidra til mindre utslipp, mindre trengsel og mindre støy. Det er god fremkommelighet for myke trafikanter og dette vil ytterligere forsterkes ved gjennomføring av nye planer for Sjøgata og videre utvikling av Storgata som gågate og lekeareal. Det er trafikksikker adkomst til tomten med fortau og gågater/torg på alle sider.

[2] Parkeringstilbud ved bolig og arbeidsplass. Fordelingseffekter og effekter på bilbruk og bilhold i byer og bydeler. TØI, rapport 2015

8.2 KPA og Områdeplan for Storgatakvartalene

KPA 2018-2030 og Områdeplan for Storgatakvartalene.

Planen er i hovedsak i tråd med gjeldende kommuneplan /områdeplan, med unntak av;

- **Høyder.** Prosjektets volumoppbygging er forankret i kvartalets særegenhet og er tilpasset kulturmiljø, tilgrensende gatestrukturer og terreng. Dette for å gi best mulig bo- og bymiljø, sol- og støyforhold i et smalt og kompakt bykvartal. Prosjektet forholder seg til maksimale kotehøyder i områdeplanen og har samlet en lavere gjennomsnittlig gesimshøyde mot Sjøgata. Forslaget avviker på deler av eiendommen fra KPA med 1-2 etasjer mot Sjøgata (grunnet avtrapping), dette er redegjort for i kap. 6.3 og kompenseres for ved at det det foreslås betraktelig lavere bebyggelse på store deler av tomten. Foreslått volumoppbygging er underordnet øvrig bysituasjon som rådhus, kirkespir hotell mm og vil ikke dominere bybildet.

- **BYA.** Kvartal 10 foreslås regulert med BYA=100% etter prinsipp fra andre pågående plansaker i Bodø. Forslaget sikrer ønsket variasjon, sol, åpenhet, variasjon mm iht. intensjonen fra KPA. %-BYA på lokk er nærmere 73% og i tråd med sammenlignbare planer i Bodø sentrum.

- **Kulturmiljø/vern:** Åpnes for nye takvinduer i takflate som vender mot Storgata. Takflate mot Havnegata bevares. Bryter delvis med bestemmelse om at alle takflater skal bevares, men forslaget vurderes samlet til å sikre de verdier som gir område karakter og i så måte være i henhold til vernehensyn og intensjoner. Gjennomgås i punkt 8.6.

- **Næringsetasje plan 2:** Det etablerers ikke to fulle næringsetasjer mot Sjøgata som KPA legger opp til. Dette er begrunnet i kvartalets spesifikke forhold og med bakgrunn i flere argumenter som omhandler byliv, sosial bærekraft, økonomisk bærekraft for næringslokaler. Med én høy næringsetasje vil høyde på nytt lokk kunne tilpasses eksisterende bebyggelse i Storgata og møte terrenget på en god måte. Etablering av grønt lokk på toppen av høy næringsetasje vil bidra til at det grønne blir synlig også fra Sjøgata og én høy næringsetasje åpner for å kunne oppnå tilstrekkelig jordsmonn for frodig beplantning. Boliger vil videre få direkte tilkomst til uterom på terreng og overganger mellom private-, felles- og offentlige arealer blir tydeliggjort og aktivisert. All bebyggelse i kvartalet kan nås på terreng via felles passasje direkte fra Rådhusgata. På den måten kan uterom på lokk blir en naturlig del av inngangssonen til alle boliger i kvartalet og eierskapsfølelsen forsterkes. Tilgang til renovasjon og lekearealer i Storgata blir enkel for alle beboere i kvartalet og det sikres aktivitet i alle gater. Videre blir eksisterende fasader for Storgatabebyggelsen synliggjort også fra Sjøgata. Støyforhold på lokk og for boliger på plan 2 løses tilfredsstillende. Fra Sjøgata vil næringslokaler og boligadkomster skje direkte fra gate. Mengde, størrelse og organisering av næringsarealer slik det ligger i planforslaget antas å være markedsmessig riktig sett i sammenheng med øvrige næringsarealer i Sjøgata og behov for handel i denne delen av gaten.

  Gitt forslag til volumoppbygging i planforslaget ville krav om to fulle næringsetasjer (ref. KPA) i nye punkthus kun gi ca. 400 m^2 reelt næringsareal fordelt på bygg. I tillegg ville dette kreve ekstra heis og trapp for å sikre universell utforming og rømning, samt bidra til en uklar

overgang mellom privat og offentlig. Utadrettet virksomhet er vurdert til å være svært krevende å etablere i bakgård og det foreslås derfor kun næring i en etasje i ny bebyggelse mot Sjøgata. Å unngå to gjennomgående næringsetasjer i hele kvartalet underbygges av overordnete planer om å aktivisere offentlige byrom og ikke trekke inn/spre publikum inn i bakgård/kjøpesenter.

- **Renovasjon.** Områdeplan stadfester at det skal sikres nedgravde avfallsløsninger på egen eiendom. Det er i samråd med Iris fremmet forslag om å sikre nedgravd avfallsløsning som en del av Storgata. Kvartal 10 er et krevende kvartal ved at det er smalt, stort innslag av vernet bebyggelse, store terrengforskjeller, grenser til sykkelfelt og et ønske om utadrettet virksomhet mot alle gater. Forslaget som fremmes sikrer en effektiv og trafikksikker løsning som også kan utvikles trinnvis og bidra til å løse lignende utfordring for blant annet kvartal 9 dersom dette kvartalet utvikles. Vurderinger gjort rundt beslutning om lokalisering av avfallsløsning kan sees i eget vedlegg.

8.3 Landskap

Ved opparbeidelse av kvartalet med grønt gårdsrom på lokk vil nytt terreng møte eksisterende terreng i Storgata og en bedre sammenheng i bylandskapet oppnås.

8.4 Stedets karakter

Planområdet er i dag preget av eksisterende, vernet bebyggelse mot Storgata som møter bakgårdsbebyggelse og nyere bebyggelse mot Sjøgata. Kvartalet fremstår som fragmentert og lite helhetlig. Indre del av kvartalet er delvis bygget igjen og bakgårdsarealene er asfalterte. Det opparbeides attraktive utearealer for boliger og grønt lokk med vegetasjon blir også synlig i Sjøgata. Planlagt utbygging fortetter med både boliger og arbeidsplasser i sentrum, som vil gi en økning av mennesker til det lokale servicetilbudet og grunnlag for mer byliv. Nødvendige tiltak som foreslås i bebyggelse mot Storgata vurderes å ikke forringe byggenes fasader, karakter og tidstypiske arkitektur. Stedets karakter vil endres og det vurderes at endringene totalt sett vil ha en positiv virkning på stedet da kvartalet funksjonelt og arkitektonisk vil fremstå som mer helhetlig med en tydelig identitet.

8.5 Byform og estetikk

Kvartalet fremstår som gjenbygget, fragmentert og med varierende kvalitet på eksisterende bebyggelse. Planlagt utbygging vil tydeliggjøre kvartalet som ett kvartal og støtte opp om BRS kvartalsplan. Kvartalets oppbygging tydeliggjør overgangen mellom private-, halvoffentlige- og offentlige arealer. Kvartalsutforming med nybygg som punkthus synliggjør eksisterende bebyggelse i Storgata også mot Sjøgata. For å sikre god tilpassing og arkitektur er det er knyttet detaljerte bestemmelser til kvalitet og utforming av ny bebyggelse ift. form, fargebruk, materialbruk og detaljering. Eksisterende bebyggelse ivaretas og vurderes oppgradert på en måte som gjør disse til gode bo- og næringsarealer med en estetikk og utførelse som bevarer og tilbakefører kvartalets historie langs Storgata. Dette forventes å bidra til at kvartalet som helhet vil bli oppgradert og blir et positivt bidrag til vitalisering av denne delen av Sjøgata og Storgata. Forslaget vurderes å gi en positiv virkning på byform og estetikk.

8.6 Kulturminner og kulturmiljø

8.6.1 Kulturmiljø

Forslaget som fremmes viser at det er mulig gjennom bevaring, transformasjon og nybygg å både sikre, aktivisere og videreutvikle det kulturhistoriske bygningsmiljøet i Storgata.

I de statlige planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging heter det at planleggingen skal ta hensyn til at «kulturminner og kulturmiljøer bør tas aktivt i bruk som ressurser i by- og tettstedsutviklingen». Planforslaget har undersøkt mulighetsrommet innenfor kvartal 10 med dette som utgangspunkt og forholder seg i svært stor grad til anbefalingene i Riksantikvarens bystrategi, bestemmelsene fra områdeplanen for Storgatakvartalene, estetikkveilederen for storgata og tilhørende kulturhistoriske rapporter.

Vernehensynet forankret i områdeplanen er videreført, tydeliggjort og undersøkt slik at ønsket bruk og vernehensyn sikres på en god måte. Planforslaget viderefører i stor grad hensynssonen fra områdeplan og deler denne i tre slik at vern og verdi tydeliggjøres.

Vern og bevaring av bebyggelsen i Storgata har vært avgjørende for utforming og oppbygging av kvartalet. Derfor bevares bebyggelse mot Storgata, Havnegata og Rådhusgata. Et fullt utviklet kvartal vil bestå av bebyggelse fra minimum tre ulike tiår og bidra til å formidle historien om Bodøs utvikling og gi kvartalet tidsdybde.

Mot Sjøgata synliggjøres bevaringsverdige bygg i sin opprinnelige situasjon og bidrar til at det historiske miljøet kan leses også fra denne gaten. I planforslaget er det knyttet flere bestemmelser til estetikk, form, material- og fargebruk som alle bidrar til at ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø.

Som omtalt i strategien til Riksantikvaren, er god arkitektonisk utforming, gode visuelle kvaliteter og respekt for omgivelsene ivaretatt og omtalt i planarbeidet.

Tiltak i eksisterende fasader er tilpasset slik at de skal bidra til å bevare og videreføre det som gir området sin kulturelle verdi. Tidstypiske fasader mot byrommet i Storgata vil bestå og detaljering av fasader/fargebruk på ny bebyggelse vil bidra til helhet og sammenkobling med bygninger av kulturminnefaglig verdi.

Selv om det åpnes for takvinduer som vil forringe noe av den formelle kulturminneverdien på eksisterende bygg, vil vinduer og øvrige nødvendige tiltak være tilpasset historisk utforming slik at kvartalet bevarer sin historiske og kulturelle verdi. Transformasjonen av kvartalet til et boligkvartal er positivt og planlagte tiltak på eksisterende bebyggelse vurderes samlet å bidra til en forsterking av kulturmiljøet. Særskilt vurderes istandsettelsen av Storgata 11, som i dag har få synlige opprinnelige elementer og en integritet som er sterkt forstyrret, å bidra sterkt til å løfte kvaliteten på kulturmiljøet som en helhet.

8.6.2 Kulturminne

For det enkelte kulturminnet er det gjort følgende samlede vurdering.

<u>Storgata 7:</u>
Planforslaget og foreslåtte tiltak vurderes å forbedre *bruksverdi mye* og tiltak som foreslås fører til

liten negativ konsekvens for den kulturhistoriske verdien gitt byggets vernekategori. Takvinduer i takflate mot Havnegata vil påvirke opplevelsen fra et viktig byrom. Forslagstiller har etter en samlet vurdering av kulturminne- og bruksverdi ønsket å inkludere takvinduer også mot Havnegata innenfor gitte rammer. Etter dialog med kommune og vernemyndigheter er dette likevel tatt ut av planen.

Storgata 9:
Planforslaget og foreslåtte tiltak vurderes å forbedre *bruksverdi mye* og tiltak som foreslås fører til *liten positiv* konsekvens for den kulturhistoriske verdien gitt byggets vernekategori. Takvinduer mot Storgata og vinduer i gavl vil endre uttrykket noe, men tiltakene er mindre synlige fra gateløpet. Summen av tiltak vil bidra til å forbedre opplevelsesverdien av Storgata 9 noe. Samlet vurdering av bruk og vern gjør at tiltak foreslås innenfor gitte rammer.

Storgata 11:
Planforslaget og foreslåtte tiltak vurderes å forbedre *bruksverdi noe* og tiltak fører til en *stor positiv* konsekvens for den kulturhistoriske verdien gitt byggets vernekategori og dagens forfatning. Endring av dagens fasade, dagens takflate, dagens baldakin og dagens takvinduer og arkene vil bidra til stor forbedring for Storgata 11 isolert og til Storgata som kulturmiljø samlet. Samlet vurdering av bruk og vern gjør at tiltak foreslås innenfor gitte rammer.

Forslagstillers konsekvensvurderinger av de enkelte tiltak på kulturminnene er vurdert i matrisen som følger.

	Storgata 7	Storgata 9	Storgata 11	Side i vernedokument
Bevaring	All bebyggelse innenfor hensynssonen bevares. Storgata 7 vurderes til å ha stor kulturhistorisk verdi.	All bebyggelse innenfor hensynssonen bevares. Storgata 9 vurderes til å ha middels kulturhistorisk verdi.	All bebyggelse innenfor hensynssonen bevares. Storgata 7 vurderes til å ha liten kulturhistorisk verdi.	***Gjennomgående / S. 28***
Behov for utvendig etterisolering iht. dagens krav	**Forventet behov ved bruksendring og eventuelle andre søknadspliktige tiltak i fasade**	**Forventet behov ved bruksendring og eventuelle andre søknadspliktige tiltak i fasade.**	**Forventet behov ved bruksendring og eventuelle andre søknadspliktige tiltak i fasade.**	**s.29-30**
	Etterisolering og eventuelle andre søknadspliktige tiltak i fasade vil føre til endringer iht. forslag til reguleringsplan for kvartal 10. **Tiltakshaver legger opp til at følgende endringer vil være mulig/påkrevd.**			
Vinduets plassering i fasadeliv. Smyg videreføres.	Ingen endring. Ved etterisolering bevares uttrykk fra gateløp som i dag. Krav til at vinduer flyttes ut i fasaden.	Ingen endring. Ved etterisolering bevares uttrykk fra gateløp som i dag. Krav til at vinduer flyttes ut i fasaden.	Ingen endring. Ved etterisolering bevares uttrykk fra gateløp som i dag. Krav til at vinduer flyttes ut i fasaden.	**s.29-30**
Historisk pussfasade	Bevares som i dag/historisk	Bevares som i dag/historisk. Spiss-puss som i dag eller annen typisk pussfasade.	Ved endring – Forbedring: tilbakeføre fra platekledning til typisk pussfasade	**s.29-30**
Farge	Bevares som i dag/historisk	Ved endring - Forbedring: undersøke historisk lysere farge	Ved endring – Forbedring: undersøke historisk farge.	**s.29-30**
Skifertak	Ved endring – som i dag: eksisterende skifertak bevares	Ved endring – som i dag: eksisterende skifertak bevares	Ved endring – forbedring. Etableres nytt skifertak.	**s.31**
Takutstikk	Som i dag – Gjenskapes ved etterisolering	Som i dag – Gjenskapes ved etterisolering	Som i dag – Gjenskapes ved etterisolering	**s.31**

	Storgata 7	Storgata 9	Storgata 11	Side i dokument
Takvinduer mot Storgata og Havnegata	Tillates etablert innenfor gitte rammer. Reduserer det historiske uttrykket noe, spesielt mot Havnegata som vil være synlig fra torget. Takflate mot Storgata mindre negativ konsekvens. Krav til utforming reduserer omfanget. Øker bruksverdi betraktelig og bør tillates.	Tillates etablert innenfor gitte rammer. Noe endring av det historiske uttrykket fra gateløpet og er knyttet til bebyggelse kategorisert som middels verdi. Krav til utforming reduserer omfanget. Øker bruksverdi betraktelig og bør tillates.	Tillates etablert /videreført innenfor gitte rammer. Forbedring fra dagens situasjon ved at nye vinduer tilpasses underliggende fasaderytme. Avviker noe fra det historiske uttrykket, men krav til utforming reduserer omfanget. Øker bruksverdi og bør tillates.	**s.32-38**
Oppløft mot Storgata	Tillates ikke. Som i dag	Tillates ikke. Som i dag	Tillates som i dag. Ved endring noe forbedring ved at oppløft tilpasses takflatens farge.	**s.39**
Vindusutforming	Ved endring/bytte av vinduer – Forbedring: Nye vinduer med sprosse og historisk korrekt underdeling	Ved endring/bytte av vinduer – som i dag: Dagens vinduer historisk ok.	Ved endring/bytte av vinduer – Forbedring: Nye vinduer med sprosse og historisk korrekt underdeling	**s.40**
Nye vinduer i gavl	Ikke relevant	Tillates etablert innenfor gitte rammer. Noe endring av det historiske uttrykket fra gateløpet. Gavl ikke omtalt i vernebestemmelser. Krav til utforming reduserer konsekvens. Øker bruksverdi betraktelig og bør tillates.	Ikke relevant	**s.41**
Eksisterende gavler mot Rådhusgata og Sjøgata	Tydeliggjort vern. Ved at nye opplett ikke kan etableres innenfor de 2 nærmeste meterne mot Sjøgata. Ny næringsetasje sikres inntrukket for å tydeliggjøre gavl.	Ikke relevant.	Tydeliggjort vern. Ved at nye opplett ikke kan etableres innenfor de 2 nærmeste meterne mot Rådhusgata. Nytt boligbygg sikres inntrukket for å tydeliggjøre gavl.	**s.41/s.54**

	Storgata 7	Storgata 9	Storgata 11	Side i dokument
Utforming av sokkel	Bevares som i dag/historisk	Ved endring - forbedring ved endring fra dagens fliser til puss	Ved endring – forbedring ved endring fra dagens plater til puss	**s.42-44**
Nye inngangspartier mot Storgata	Videreført som i dag. Allerede glassparti til bakken. Ikke undersøkt hvor/om det er relevant.	Videreføres som i dag. Fire inngangspartier er endring fra historisk uttrykk.	Tillates etablert innenfor gitte rammer. Minimal endring av det historiske uttrykket, men. Øker bruksverdi og fleksibilitet	**s.45**
Baldakiner	Nye baldakiner tillates etablert innenfor gitte rammer. Noe endring av historiske uttrykket, spesielt mot hjørnet. Fordel for kvartalet som helhet. Avklart i Områderegulering.	Nye baldakiner tillates etablert innenfor gitte rammer. Noe endring av det historiske uttrykket. Avklart i Områderegulering.	Ved endring- forbedring. Krav om at eksisterende baldakiner rives og at nye er tilpasset eksisterende bygg.	**s.46-48**
Tilpasse balkong dagens sikkerhetskrav	Ikke relevant	Ikke relevant	3 stykk balkonger. Tillates etablert rekkverk. Minimal endring av det historiske uttrykket. Nødvendig for å oppfylle sikkerhetskrav og sikre bruk.	**s.49**
Skilt	Ved endring – forbedring ved at det stilles krav om at nye skilt skal underordne seg historisk fasade.	Ved endring – forbedring. Forbedring ved at det stilles krav om at nye skilt skal underordne seg historisk fasade.	Ved endring – forbedring. Historisk skilt «Nordlandsposten» bevares og istandsettes. Nye skilt underordner seg historisk fasade.	**s.50**
Historisk byplangrep	Bevarer synlighet fra Sjøgata.	Åpnes noe mot Sjøgata. Forbedring ved at bebyggelsen ikke er synlig i dag.	Åpnes mot Sjøgata. Forbedring ved at bebyggelsen ikke er synlig i dag.	**s.52**

	Storgata 7	Storgata 9	Storgata 11	Side i dokument
Tilgjengeliggjøring av eksisterende bebyggelse/ historisk fasade	Bevarer det som anses å ha historisk størst verdi. Karnapp mot bakgård bevares. Ny bebyggelse i gårdsrom/bakgård etableres med utgangspunkt i historisk terreng.	Mye likt dagens situasjon. Forbedring ved at en kan gå langs bebyggelsen og oppleve Storgata 9 som et eget bygg	Mye likt dagens situasjon. Forbedring ved at en kan gå langs bebyggelsen og oppleve Storgata 11 som et eget bygg fra Sjøgata og Rådhusgata.	**s.53**
Opplett mot Sjøgata	Under møne. Trekkes min. inn 2m fra gavl for å bevare viktig fasade.	Under møne.	Under møne. Trekkes min. inn 2m fra gavl for å bevare viktig fasade.	**s.54**
Bakgårdene	Følger prinsipp fra kulturminnerapport. Tar vare på det med mest verdi.	Gjenbygd i dag.	Endrer noe av bakgård, men åpner opp, holder avstand til Rådhusgata og bevarer det med verdi.	**s.56-57**
Vurdering av bruksverdi	Stor forbedring gitt følgende endringer	Stor forbedring gitt følgende endringer	Forbedring gitt følgende endringer.	**Gjennomgående**
Ny bebyggelse	Bestemmelser bidrar til å sikre at ny bebyggelse tilpasses eksisterende situasjon			**Se planbeskrivelse.**
Samlet vurdering:	Planforslaget vurderes å forbedre *bruksverdi mye* og tiltak som foreslås fører til *liten negativ* konsekvens for den kulturhistoriske verdien gitt byggets vernekategori. Takvinduer i takflate mot Havnegata vil påvirke opplevelsen fra et viktig byrom. Samlet vurdering av vern og bruk gjør at tiltak foreslås innenfor gitte rammer.	Planforslaget vurderes å forbedre *bruksverdi mye* og tiltak som foreslås fører til *liten positiv* konsekvens for den kulturhistoriske verdien gitt byggets vernekategori. Takvinduer mot Storgata og vinduer i gavl vil endre uttrykket noe, men tiltakene er mindre synlige fra gateløpet. Summen av tiltak vil bidra til å forbedre opplevelsesverdien av Storgata 9 noe. Samlet vurdering av bruk og vern gjør at tiltak foreslås innenfor gitte rammer.	Planforslaget vurderes å forbedre *bruksverdi noe* og tiltak fører til en *stor positiv* konsekvens for den kulturhistoriske verdien gitt byggets vernekategori og dagens forfatning. Endring av dagens fasade, dagens takflate, dagens baldakin og dagens takvinduer og opplett vil bidra til stor forbedring for Storgata 11 isolert og til Storgata som kulturmiljø samlet. Samlet vurdering av bruk og vern gjør at tiltak foreslås innenfor gitte rammer.	**Gjennomgående**

8.7 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Det er ikke innenfor planområdet registrert sårbar eller verdifull flora eller fauna ved befaring eller gjennom offentlige registre. Forslagsstiller vurderer derfor at kunnskapsgrunnlaget og føre-var-prinsippet i loven (§§ 8 og 9) er ivaretatt. Utbygging av planområdet berører dermed ikke naturmangfold. Øvrige §§ i kap. II i Naturmangfoldloven kommer dermed ikke til anvendelse.

Tiltaket vurderes å ha en positiv konsekvens for naturmangfold da det reguleres inn grøntarealer i planområdet som har jorddybde nok til å kunne etablere en frodig vegetasjon.

8.8 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Den planlagte utbyggingen bygger ikke ned eksisterende rekreasjonsområder/uteoppholdsarealer. Foruten å bidra til gode rekreasjonsarealer for fremtidige beboere i kvartalet vil planforslaget indirekte bidra til forbedring av rekreasjonsarealer i denne delen av Storgata gjennom økonomisk bidrag til å opparbeide denne til lek og oppholdsareal i Bodø sentrum. Prosjektet vurderes derfor å ha en positiv virkning for rekreasjonsinteresser også utover planområdet.

8.9 Uteområder

Det er ingen uteoppholdsarealer innenfor planområdet i dag. Prosjektet tilrettelegger for gode felles og private utearealer til planlagte boliger. Videre bidrar prosjektet til opparbeidelse av Storgata som uteoppholds- og lekeareal. Utbyggingen av planområdet vurderes å ha en positiv virkning på uteområder.

8.10 Trafikkforhold

Det er utarbeidet en trafikkanalyse for å kartlegge hvilke trafikale konsekvenser planforslaget kan forventes å medføre. Analysen er utarbeidet av Norconsult AS.

Analysen har vurdert foreliggende planforslag med hensyn trafikkavvikling og trafikksikkerhet både for kjørende og myke trafikanter. Resultatene fra vurderingene tilsier at gjennomføring av foreslått utbygging av kvartal 10 ikke får negative trafikale konsekvenser.

Ny avkjørsel til parkeringskjeller vil kunne få en god utforming i henhold til alle krav i Statens vegvesens håndbok N100, samt føringer gitt i vedtatt reguleringsplan for Sjøgata. Trafikkberegninger viser at ny avkjørsel vil ha god kapasitet. Trafikalt sett vil planforslaget dermed også inneha en fleksibilitet slik at endelige løsninger kan optimaliseres og justeres i detaljfasen til prosjektet. Trafikksikkerhet og framkomst for myke trafikanter i Sjøgata vurderes ikke å bli negativt påvirket av planen for kvartalet, og alle føringer gitt i gjeldende reguleringsplan for Sjøgata anses å kunne ivaretas. Med en formålstjenlig utforming vurderes også løsninger for varelevering og avfallshåndtering å kunne implementeres på en god måte som også ivaretar trafikksikkerheten for myke trafikanter.

Forslag om utviklingen av Kvartal 10 bygger videre opp om områdeplanen ved å fjerne innkjøring fra Rådhusgata og legge all parkering til under lokk med innkjøringen Sjøgata. Dette vil bidra til mindre trafikk i Storgata/Bankplassen.

Utbygging av planområdet vurderes ikke å ha en betydelig virkning på kollektivtrafikk. Nasjonale målsettinger tilsier at en stor andel av trafikkvekst skal tas ved kollektivtransport, gange og sykkel.

Fortetting i sentrum, nær et eksisterende blandet funksjonstilbud, og eksisterende kollektivtraseer og holdeplasser bygger opp under denne målsettingen.

8.11 Barns interesser

Krav til lekeareal løses i Storgata i tillegg til grøntarealer på lokk i kvartalet. I tillegg er det korte avstander til parker. Oppgradering av Storgata med bedre tilrettelegging for lek, fotgjengere og sykkel, vil også forbedre og trygge adkomsten til og fra planområdet. Oppgradering av Sjøgata vil også forbedre forholdet for barn og unge. Det legges opp til et stort antall mindre leiligheter i planforslaget. Det antas derfor at boligene i størst grad vil være attraktive for beboere uten barn. Det vurderes at hensyn til barn og unge er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget og at planforslaget legger opp til en stor forbedring i forhold til dagen situasjon

8.12 Sosial infrastruktur

Kapasitet har ikke vært et tema i møter med kommunen, og det antas at det er tilstrekkelig dekning i området for skole og barnehage. Tilstrekkelig skolekapasitet vil videre sikres som et dokumentasjonskrav i forbindelse med søknad om igangsettelsestillatelse..

8.13 Universell tilgjengelighet

Nytt lokk tilrettelegger for universell tilgjengelighet til gårdsrom. Bebyggelsen utformes med krav om universell utforming (publikumsfunksjoner og utearealer) og tilgjengelighet (boliger) – dette iht. gjeldende byggeteknisk forskrift. Det sikres videre at det skal foreligge vindanalyse for å dokumentere tilstrekkelig sikkerhet ved inngangssoner dersom disse legges til portrom som kan være vindutsatt.

Utbygging av planområdet vurderes derfor å ha en positiv virkning på universell tilgjengelighet i planområdet.

8.14 Energibehov – energiforbruk

Med planområdets plassering innenfor fjernvarmekonsesjon og nærhet til eksisterende fjernvarmenett kan Bodø Energi varme levere fornybar og miljøvennlig varme til planområdet.

8.15 ROS

ROS-analysen er vedlagt som eget dokument. Analysen viser at det er ingen alvorlige risikoelementer.

• Rasfare

Området er bebygd i dag og områdene rundt består av eldre og nyere bygg midt i Bodø by. Med bakgrunn i det og at området er relativt flatt, anses det ikke som potensiale for ras/skred. Lokalstabilitet for nye bygg/ombygging/påbygg skal dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak.

• Vind

Det er utført en kvantitativ vindanalyse. Resultatene viser at de planlagte byggene i kvartal 10 ikke skaper noen store vindrelaterte problemer, hverken i selve planområdet eller for arealene rundt. Vindkomforten og sikkerheten rundt bygget vil være tilsvarende den som oppleves ellers i denne delen av Bodø sentrum. De mest vindutsatte stedene som bør tas med i betraktning for kvartal 10, er overbygde passasjer mellom ny og eksisterende bygningsmasse. Her bør eventuelle inngangspartier skjermes fra vinden, enten ved å ha tilbaketrukne innganger eller andre skjermende løsninger. Flere

balkonger og enkelte områder av takterrasser vil også ha redusert vindkomfort. Vindskjerming av disse bør vurderes. Dette er sikret gjennom bestemmelser.

• Støy

De aller fleste leilighetene sikres stille side ved bygningsmessig utforming, men det åpnes for å kunne glasse inn balkonger for å sikre tilfredsstillende støynivå på privat uteopphold. Det sikres mulighet for støyskjerm /tett rekkverk mot Sjøgata som en del av den helhetlige utformingen. Sammen bidrar dette til at boenheter, privat og felles uteopphold får tilfredsstillende støyforhold. Det skal foreligge støyfaglig utredning ved søknad om igangsettelsestillatelse som dokumenterer at støykravene er oppfylt.

• Forurensning i grunnen
Dette vil sjekkes ut som del av søknad om tillatelse til tiltak.

8.16 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tilliggende gaterom i Sjøgata og Storgata er under oppgradering og planforslaget vil støtte denne utviklingen. Det vurderes at planforslaget vil gi en mindre økonomisk virkning på kommunen.

Prosjektet legger til grunn en utvikling som vil kreve frikjøp for manglende uteoppholdsareal og antall parkeringsplasser internt i kvartal 10. Dette vil bidra til økt handlingsrom for kommunen når Storgata skal opparbeides.

8.17 Konsekvenser for næringsinteresser

Bakgården ved Storgata 7 benyttes i dag av «Dama di.» Baren har i dag skjenketillatelse frem til kl. 03 både innendørs og utendørs. Basert på opplysningene om driftssituasjonen og den korte avstanden til planlagte boliger er det en risiko for støysjenanse fra utestedet for fremtidige beboere i nærliggende bebyggelse. Støy fra konsert /utested vil være spesielt krevende for virksomhet og boliger i samme bygg.

Områdeplanen åpner for at det kan søkes om bruksendring til mer bolig innenfor kvartal 10. I videre arbeid er det viktig med dialog for å tydelig definere driftsbetingelsene slik at eierne får mulighet til å utvikle sin virksomhet uten at det resulterer i konflikter med resten av kvartalet.

Tiltaket vurderes samlet å ha en positiv konsekvens for næringsinteresser med oppgradering av hele kvartalet og forbedring/økt næringsareal i området og økt kundegrunnlag.

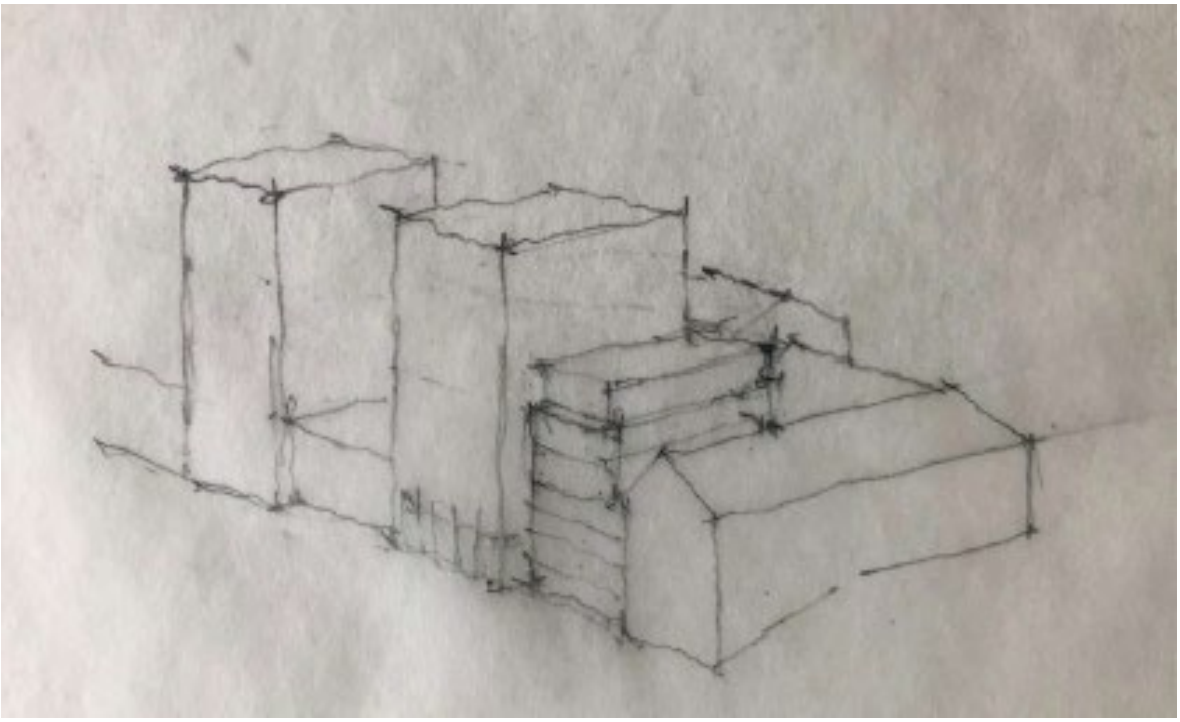
8.18 Interessemotsetninger

Det er gjennom planarbeidet avdekket interessemotsetninger mellom eiere av Storgata 7, AGA eiendom og Storgata utvikling som forslagstiller. Saken har sitt utgangspunkt i områdeplanens *§2.1* som stiller krav til at reguleringsplanen skal omfatte hele kvartalet. Hensikten med dette er «*å sikre at området som helhet omformes sik at det får god kvalitet og dermed blir attraktivt som nærings- og boligområde.*». Det har vært dialog underveis gjennom felles møter, også med kommunen og vernemyndighetene.

I merknad til oppstart står det følgende i brev fra AGA Eiendom: *«Slik planene er forelagt vil en bebyggelse i tråd med forslaget medføre sterke begrensinger på utnyttelsen av 138/2197. Dette gjelder både pågående utnyttelse og fremtidig utnyttelse, både for leietakere og gårdeier.»*

Innspillet var basert på skisser vist ved første medvirkningsmøte hvor bakgården til Storgata 7 forble ubebygd som et «byrom» på nivå med Sjøgata.

Med bakgrunn iblant annet forslagstillers anbefaling om å engasjere egen arkitekt er det i planprosessen kommet forslag fra AGA eiendom v/ BOARCH datert 19.02.2021. I dokumentet som ble stilet kommunen skrives det blant annet at «Planforslaget må endres slik at også bakgården kan bebygges med en høyere bygning, og tilbaketrukket fra takflatene for Gustav Moe-gården.»



Figur 60 Illustrasjon BOARCH for AGA Eiendom. Prinsipp som viser ønsket utnyttelse av bakgård mellom nybygg og Storgata 7. Det er i brev fra Boarch ikke drøftet hvilket program som er tenkt eller vedlagt ytterligere tekst som illustrerer bruk. Gitt at hoveddelen av nybygget kun har fasade mot nord og støyutsatt side antas det at potensialet er størst som næringsbygg /kontor.

Forslagstillers vurdering:
Eiendommen AGA Eiendom besitter er den mest krevende utviklingstomten innenfor kvartal 10. Gustav Moe gården har den høyeste verneverdien i kvartalet, og er blant de tre byggene med høyest verdi innenfor denne delen av Storgata. Bebyggelsen har videre en tydelig henvendelse mot to av Bodøs sentrale byrom, både Storgata og Torget. Selv om ikke fasadene mot bakgård er vernet i områdeplanen er det i tilhørende estetikkveileder foreslått vern også mot denne. I kulturminnefaglig rapport - tilleggsrapport, (*Norconsult for Bodø kommune, 2014*) er det anbefalt at bakgården holdes åpen.

BAKGÅRD

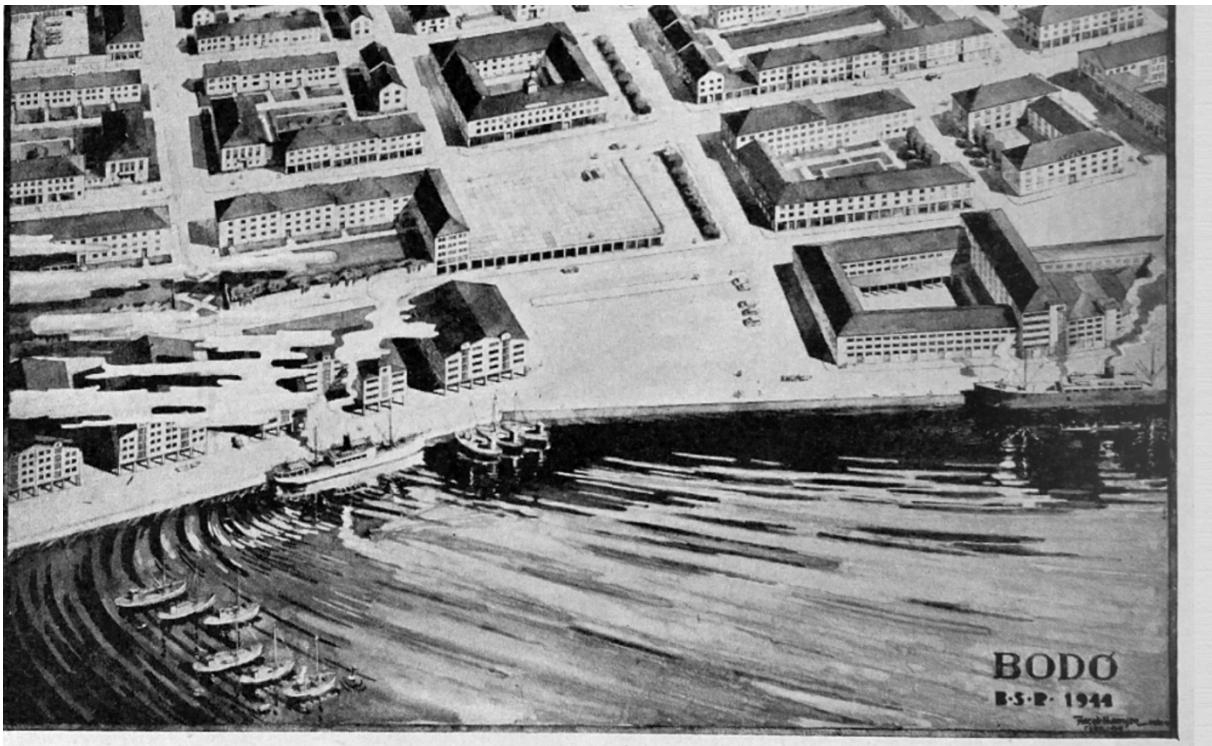
Bakgård B

Anbefales å beholdes som et åpent byrom mot Sjøgata.

Kan tåle et innfillbygg på 2 etasjer. Et lavt byggeri her kan forsterke bakgårdsrommet som i dag nyttes av kunstforeningen i Bodø.

Figur 61 Illustrasjon og tekst hentet fra kulturminnefaglig rapport – tilleggsrapport, Norconsult for Bodø kommune, 2014.

Forslaget som fremmes tar utgangspunkt i denne vurderingen, men argumenter for at en ekstra høy næringsetasje med tilhørende grønt lokk vil samsvare med historisk terreng. På den måten vil Gustav Moe-gårdens fasader og karnapp mot nytt gårdsrom bevares. Videre vil dette henge sammen med foreslått grep for resten av kvartalet der eksisterende fasader mot Sjøgata synliggjøres i tråd BRS regulering.



odø nye sentrumsplan. Oversiktsperspektiv som viser den sentrale del av byen. Nederst Sjøplassen, så Torget, så intervallet opp mot Riksplassen med de offentlige bygninger. Nedenfor Rådhuset som har tårn ligger Biblioteket og Norges bank. Til venstre for Riksplassen ligger Post- og Telegrafbygningen og Kringkastinghuset. Vis a vis Rådhuset er Rikshuset. Til høyre en offentlig bygning. Øverst, midt i bildet, Fiskerimuseet som ikke ble ødelagt. De to symmetriske bygninger til venstre i bildet, litt tilbaketrukket fra gata er to bankbygninger. Over den venstre vises brannstasjonen. Til høyre i bildet vises Grand Hotell, nedenfor dette noen større lager og kontorbygninger. (Jac. Hanssen, pinx.)

Figur 62 Historisk illustrasjon som viser Kvartal 10 med åpent gårdsrom mot Sjøgata.

Bakgården som diskuteres har et areal på kun ca. 240 m^2, den er smal og ligger nordvendt mot støyutsatt veg, med eksisterende vernet bygg på to sider. Tomten er i så måte krevende å utnytte og dagens utnyttelse av tomten som helhet er allerede ca. BYA=69%. Utnyttelsen er dermed

sammenlignbar med det som foreslås i ny situasjon for resterende eiendommer. Planforslaget som fremmes fra Storgata Eiendom er i så måte heller ikke avhengig av å medregne naboeiendom for å løse uteopphold, utnyttelse eller snitt gesimshøyder mot Sjøgata.

Planforslaget stadfester at det kan lages vinduer i fasade. Dette sikrer både bokvalitet i ny bebyggelse og at ny bebyggelse henvendes mot alle kvartalets sider. Videre er det sikret at nye boliger trekkes minimum 1,3m tilbake fra eiendomsgrense og at balkonger ikke kan krages utover eiendomsgrensen/gårdsrom. Det er uaktuelt å regulere en tett gavlvegg i tett by som reduserer bruk av sentrale tomter og som vil være synlig fra torget og Storgata. Dette fordi utbyggingspotensialet i bakgården ved Storgata 7 er avklart og avveid mot vern og byforming. Forslaget slik AGA Eiendom fremmer vil kreve en helt annen bruk av kvartalet og at forslaget forkastes. I næringsetasjen er det sikret at det skal etableres en tett gavlvegg som samsvarer med avklart utbyggingspotensial for Storgata 7.

Planen at nytt gårdsrom på lokk kan få adkomst via SUs eiendom og SG7 vil dermed være direkte koblet til Rådhusgata. Det at renovasjon og varelevering avklares er videre fordelaktig for en eventuell utvikling. Selv om AGA Eiendom ikke har konkrete planer for utvikling pt. bidrar

Figur 63 Prinsipp som viser hvordan ny bebyggelse i bakgård kan tilpasses eksisterende fasader og høyder.

planarbeidet med å legge til rette for at det kan etableres boliger ved at det kan etableres lokk som skjermer eksisterende bebyggelse. Ny og intensiv bruk av resterende del av kvartalet forventes også

å være positivt for attraktiviteten i Storgata generelt og bidra til å øke verdien også på tilgrensende eiendommer.

En ekstra høy næringsetasje er vurdert å gi et realistisk potensial for utvikling og vil bidra til å ytterligere aktivisere Sjøgata med utadrettet virksomhet. På den måten bidrar forslaget til å sikre at kvartalet som helhet omformes slik at det får «*god kvalitet som nærings- og boligområde*». Bodø kommune har i flere møter påpekt at det ikke er påregnelig å utnytte bakgården tyngre enn det planforslaget åpner for gitt vernestatusen og bystruktur. En utnyttelse som skissen fra Boarch viser, anses av forslagstiller derfor å være urealistisk.

Forslaget slik det fremmes vil ikke legge begrensninger på eiendom til AGA Eiendom, men det er gjennom planarbeidet avklart hvilket utbyggingspotensial tomten har og forholder seg til de overordnede planer og vernehensyn.

9 Innkomne innspill

I høringsperioden ble det mottatt 9 innspill:

- Fylkesmannen i Nordland (20.08.2020)
- Nordland Fylkeskommune (06.08.2020)
- Sametinget (07.07.2020)
- Avinor (11.08.2020)
- Statens Vegvesen (29.06.2020)
- Bodø Energi (07.07.2020)
- Advokatfirmaet AGA Eiendom AS (21.08.2020)
- Holegården AS, Storgata 13a (21.08.2020)
- Vebjørn Hagerupsen Joakimsen (09.08.2020)

I høringsperioden ble det mottatt 9 høringsuttalelser: Nedenfor er uttalelsene fra varsel om oppstart oppsummert og kommentert. For å se uttalelsene i sin helhet vises det til vedlegg.

Fylkesmannen/Statsforvalteren 20.08.2020

1. Barn og unge: Hensynet til barn og unges oppvekstsvilkår må ivaretas i planarbeidet. Kvaliteten på uteoppholdsarealer skal være tilfredsstillende iht. retningslinjer og føringer.

<u>Forslagstillers kommentar</u>: Planforslaget sikrer tilgang til uteoppholdsareal iht. KPA. Uteareal er sikret både i tilknytning til den enkelte leilighet og ved en variasjon av fellesarealer på egen tomt samt i Storgata/Bankplassen. Alle uteoppholdsarealer er universelt tilgjengelig fra den enkelte bolig. Der privat uteoppholdsareal ikke kan innfris iht. kravene om vern/konstruksjon legges tilsvarende areal til felles uteoppholdsareal. Uteareal på lokk har begrenset tilgang til sol, men dette følger i hovedsak av at forslagstiller bevarer eksisterende bebyggelse mot sør og vest. Variasjonen av type uterom sikrer gode kvaliteter i helheten og er kompensert for gjennom ytterligere kvalitetskrav til opparbeidelse. Som et boligprosjekt i by er kvaliteten på uteoppholdsarealene vurdert samlet sett som gode.

2. Støy: Etablering av boliger i kvartal 10 burde skje mot Storgata, og ikke mot den mer støyutsatte Sjøgata. Må utarbeide støyfaglig utredning. Det vises til arbeid med forslag til revidering av retningslinje.

<u>Forslagstillers kommentar:</u> Støyvurdering utført av Cowi ligger vedlagt og viser at samtlige leiligheter, private uteplasser og felles uterom på lokk i Storgata vil ha tilfredsstillende støynivå gitt mindre avbøtende tiltak. Alle leiligheter vi få tilgang til stille. Forholdet til revidering av veileder er kommentert.

3. Samfunnssikkerhet og beredskap. Viser til SPR for klima- og energiplanlegging og fylkesmannens tall for fremtidige temperatur, nedbør, havnivåstigning mm. Disse tallene skal legges til grunn.

<u>Forslagstillers kommentar:</u> SPR- for klima og energiplanlegging er lagt til grunn. Det er gjennomført ROS-analyse og det ikke avdekket behov for særlige klimatilpasningstiltak.

4. Digitaliserte plankart ønskes oversendt som SOSI.

<u>Forslagstillers kommentar: Tas til etterretning</u>

5. Samordning av statlige innsigelser. Kommunen bør setta av tid til dialog med berørte statlige myndigheter i den grad det dreier seg om arealkonflikter.

<u>Forslagstillers kommentar:</u> Tas til orientering. Det er *gjennomført arbeidsmøter med Nordland Fylkeskommunen tilknyttet vern.*

Nordland Fylkeskommune 06.08.2020

1. Regional arealpolitikk – ber om at planarbeidet tar hensyn til gjeldende fylkesplan for Nordland og viser spesielt til kap. 8.2 By – og tettstedsutvikling.

<u>Forslagstillers kommentar:</u> Gjeldende fylkesplan er hensyntatt og forslagstiller mener planen er et godt eksempel på utvikling iht. regional arealpolitikk. Fortetting skjer med kvalitet og vil bidra til blant annet god funksjonsblanding, redusert bilbruk, ivaretagelse av kulturhistoriske kvaliteter mm.

2. Kulturminner: Viser til den «kulturminnefaglige rapporten for vernede bygg i Storgata i Bodø sentrum» for restaurering og ivaretakelse av de tre forskjellige byggene innenfor planområdet. Hensynssone H570 bør videreføres som tegnet og beskrevet i bestemmelse §§ 2.4, 3.1 og 6.1 i områdeplanen. Kvartal 10 ligger innenfor NB!-området. Riksantikvaren har utviklet en bystrategi som bør legges til grunn. Høyden på bebyggelsen i bakgården skaper den største konflikten da den vil ha en negativ effekt på den verneverdige bebyggelsen.

Underpunkter

- Storgata 7- beholde skifertaket, de opprinnelige vinduene og brytningsfeltene.
- Storgata 9 bør beholde takflaten uten store arker eller opplett, og skiferkledningen på taket. Fasaden bør pusses og males, og gesimsen markeres sterkere slik det var opprinnelig. Byggets gule farge bør beholdes, men i en lysere tone.
- Storgata 11 bør få sitt fasadeuttrykk tilbakeført ved malt puss og fjerning av takoverbygget over fortauet. Vindusåpningene bør videreføres, men vinduer kan byttes. Takelement med inskripsjonen «nordlandsposten» bør vedlikeholdes og bevares.

<u>Forslagstillers kommentar:</u> Forholdet til vern og utforming har vært vesentlig gjennom hele planprosessen. Riksantikvarens veileder for NB!-områder, kommunens Estetikkveileder og den kulturminnefaglige rapporten for vernede bygg i Storgata har vært førende.
Planens forhold til kulturmiljø og kulturminner er hensyntatt i både helhet og detalj.

Alle tiltak (omtalt som underpunkter) foreslått av Fylket er sikret i planen. Tiltakene planen åpner for muliggjør at loft som i dag står tomme kan utvikles og tas i bruk. Alle tiltak er tilpasset det enkelte kulturminne og nødvendige for å oppnå gode bolig - og næringsarealer, samt tilfredsstille dagens krav til sikkerhet, energi, støy, dagslys mm.

Selv om enkelte tiltak utfordrer deler av vernet i områdeplanen er tiltakene samlet vurdert å ha en positiv konsekvens ved at bebyggelsen oppgraderes og ivaretas over tid. Transformasjonen av kvartalet til et boligkvartal er positivt og vurderes samlet å bidra til en forsterking av kulturmiljøet.

I stedet for en felles hensynssone er det er avsatt 3 hensynssoner til bevaring i planforslaget (H570_1-3). Storgata 7, 9 og 11 er gitt egne soner for å skille mellom byggenes verdi.

Prosjektet forholder seg til maksimale kotehøyder i områdeplanen og har samlet en lavere gjennomsnittlig gesimshøyde både mot Storgata, torget og mot Sjøgata. Dette er foreslått for å sikre eksisterende kulturmiljø og forholdet mellom nytt og gammelt.

Bomiljø, Barn og unge: Uteareal med høy kvalitet. Viktig tema. Positivt med vindanalyse. Det er viktig at utearealer er sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare jf. rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. I tillegg må de være store nok og ha gode sol- og lysforhold.

Forslagstillers kommentar: Se svar til Statsforvalteren. Innspillet er tatt til etterretning og det viser at planen som helhet ivaretar dette hensynet.

3. Klima og klimatilpasning: Bevaring og transformasjon er positivt i et klimaperspektiv. Positivt at muligheten for bildelingsordning vurderes. Oppfordrer til å legge til rette for alternative energikilder. Ber om at planen sikrer en forsvarlig overvannshåndtering.

Forslagstillers kommentar: Tas til orientering. Planen som helhet ivaretar dette hensynet. Forslagstiller ønsker egne bestemmelser knyttet til bildeling for å stimulere til delløsninger, men administrasjonen har ønsket å stryke dette. Kapasitet i avkjøring og parkeringskjeller er likevel vurdert i vedlagt trafikkanalyse til å håndtere et stort antall bildelingsbiler. Tiltakshaver vil derfor kunne vurdere dette på et senere tidspunkt.

4. Medvirkning: ber om at plankonsulenten vurderer å utsette informasjonsmøtet til slutten av måneden.

Forslagstillers kommentar: Informasjonsmøtet er lagt utenfor fellesferien, varslet i god tid og avklart med kommunen. Det er i etterkant avholdt flere medvirkningsmøter med myndigheter, naboer og interessenter for å sikre god medvirkning. Medvirkning vil videre være mulig gjennom eventuell 1.gangshøring og i politiske prosesser.

5. Digital plandialog: Planavgrensning og planforslag med sosi-koder oversendes

Forslagstillers kommentar: Tas til etterretning.

Sametinget 07.07.2020

1. Sametinget har ingen spesielle merknader til planene.
   Minner om at alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk freda. Dersom det oppdages gjenstander eller andre spor som tyder på eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående.

Forslagstillers kommentar: Merknadene tas til orientering.

Avinor 11.08.2020
Planområdet ligger på nordsiden av Bodø lufthavn, i en avstand av ca. 1500 – 1570 meter fra rullebanenes senterlinje.

1. Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanene for Bodø lufthavn.
   Det må for hvert enkelt utbyggingsformål innenfor planområdet legges inne en maksimal tillatt byggehøyde som ikke er i konflikt med horisontalflaten (hinderflate) for nye Bodø lufthavn, dvs. kote 52 moh. Avinor ber om at deres forslag til bestemmelse tas inn i planen.

2. *Byggerestriksjoner for flynavigasjonsanlegg (BRA-krav).*
   BRA-krav er 68,1 moh. Siden det ikke vil være tillat med slike byggehøyder er det ikke behov for egen bestemmelse om krav til radiotekniske vurderinger av nye bygg/påbygg/anlegg.

3. Flystøy. Avinor orienterer om at planområdet ikke er berørt av gjeldende flystøysoner for Bodø lufthavn.

<u>Forslagstillers kommentar:</u> Merknadene tas til orientering. Bestemmelsen i punkt 1 er i sin helhet tatt med i planforslaget. Det planlegges ikke for bygg som er konklikt med hinderflateten.

Statens vegvesen 29.06.2020
1. Har ingen merknader til oppstarten av planarbeidet.

<u>Forslagstillers kommentar:</u> Merknaden tas til orientering

Bodø Energi 07.07.2020
1. Området omfattes av konsesjonsområdet for fjernvarme gitt av Norges vassdrags- og energidirektorat og ligger i nærheten av eksisterende nett. Kommunen har i vedtatt PS 11/31 innført tilknytningsplikt. BE Varme vil levere fornybar varme til det planlagte området noe som innebærer at bygningen må ha et vannbårent varmeanlegg beregnet for det totale varmebehovet til bygget. Utbygger må avsette teknisk rom for fjernvarme iht. BE Varme sine tekniske retningslinjer. BE Varme bes komme tidlig inn i prosessen for å avklare detaljer.

<u>Forslagstillers kommentar:</u> Merknaden tas til etterretning. Det er gjennomført et innledende dialogmøte for å sikre at fjernvarme kan benyttes. Vil følges opp i videre prosess.

Advokatfirmaet AGA Eiendom AS 21.08.2020
AGA er eier av 138/2197 som inngår i planarbeidet, men er ikke forslagstiller.
1. Forslaget vil medføre sterke begrensninger på utnyttelsen av 138/2197. Dette gjelder både pågående og fremtidig utnyttelse. Både for leietakere og gårdeiere.

2. Bakgården foreslås utnyttet til såkalt byrom. Dette er areal leid bort til selskapene Dama Di AS og Guttan på Torget AS (Kafe berbusmel). Arealet benyttes til varelevering, biloppstilling og servering/utested med konserter mv. En aktivitet med uteservering, musikk og støy på kveldstid og i helger vil kunne komme i konflikt med beboere av tilstøtende leiligheter som foreslås oppført.

2. Det er foreløpig ingen konkrete planer for fremtidig utnyttelse av bakgården, men gårdeier har naturlig nok tenkt på mulig fremtidig utnyttelse til verdiskapende virksomhet,

herunder mulig næringsbebyggelse av ulike slag. Det er en betydelig økonomisk verdi som kan utnyttes, og som vil bli påvirket av planene til Storgata Utvikling AS. Det er ønskelig å holde muligheten åpen for egen tomteutnyttelse i tråd med områdeplanen.

3. Leilighetsbygg i eiendomsgrensen vil medføre store begrensninger på egen utnyttelse. Forslaget til Storgata Utvikling AS vil i realiteten medføre et ekspropriasjonsartet inngrep ovenfor 138/2197. Verdien av arealet som byggetomt for næringsareal må således verdsettes og innløses dersom reguleringsforslaget skal gjennomføres. Alternativt oppnå en andel av den prosjektverdi Storgata Utvikling AS oppnår ved å kunne benytte vår eiendom som ubenyttet byrom for å få realisert eget leilighetsbygg.
4. Foreslår at SU AS trekker tilbake sitt leilighetsbygg med 4 meter fra eiendomsgrense. Alternativt vurderer en mulighet for en tett gavlvegg i grensen mot 138/2197 slik at tomteutnyttelsen en gang i fremtiden kan realiseres.

5. Det er i løpet av planprosessen kommet et nytt forslag fra AGA Eiendom der parten skriver at *«Planforslaget må endres slik at også bakgården kan bebygges med en høyere bygning, og tilbaketrukket fra takflatene for Gustav Moe-gården.»*

<u>Forslagstillers kommentar:</u> Det har vært gjennomført flere møter både mellom forslagstiller og AGA Eiendom, mellom AGA eiendom og Bodø kommune, og fellesmøter med alle parter og vernemyndigheter. Fra oppstart av planarbeidet er ny boligbebyggelse trukket noe bort fra eiendomsgrensen og det er foreslått en ekstra høy næringsetasje i bakgård til AGA for å imøtekomme noen av innspillene. Forslaget som fremmes er ikke avhengig av eiendommen til AGA verken som byrom, uterom eller annet. Forslaget vil heller ikke legge begrensninger på eiendom til AGA Eiendom, men det er gjennom planarbeidet avklart hvilket utbyggingspotensial tomten har i områdeplanen, vern mm. Derfor åpnes det for at vinduer mm. kan etableres over dette. Det er ikke kommet til enighet mellom partene. Forholdene er ytterligere kommentert i planbeskrivelsen.

Holegården AS, Storgata 13a 21.08.2020

1. Ber om at plangrensen endres til midt Rådhusgata. Forutsetter at planforslaget ivaretar våre rettigheter til kjøring i Rådhusgata for adkomst til parkering, søppel og varelevering i bakgård.

2. Krever at det gjøres en analyse av hvor mye økt støy vår eiendom blir utsatt for som følge av trafikk til og fra ferdig utbygd kvartal 10.

3. Protesterer på den foreslåtte høyden på de høyeste bygningsdelene i utbygd kvartal 10.

4. Krav til uteområder, omdisponering av gategrunn: Vi har problemer med å se at krav til uteområder blir tilfredsstilt med denne planen. Vi forventer å få delta i evt. planlegging av endring av gategrunn langs vår eiendom både i Storgata og Rådhusgata. Vi er også bekymret for at tillatelser gitt kvartal 10 vil blokkere for utbygging av vår og våre naboers eiendommer.

5. Lys/skygge - Planlagt utbygging vil gi mindre sollys til vår eiendom om ettermiddagen.

6. Ulemper i byggeperioden - Vi forutsetter at ulemper vi og våre leietakere blir utsatt for i byggeperioden blir fullt ut kompensert. Vi ber om snarlig møte med kommunen og utbygger for å diskutere dette nærmere, gjerne allerede fredag 28.08

<u>Forslagstillers kommentar:</u> Det er avhold eget møte 22.10.2020 mellom forslagstiller og eier av Holegården hvor innspill ble gjennomgått og diskutert. Eier av Sjøgata 22 deltok i møtet. Referat er oversendt kommunen.

Forslagstiller planlegger ikke for tiltak som endrer innkjøring eller øvrige forhold for Holegården. Det er kommunen som har ansvaret for opparbeidelse av offentlige arealer og at Storgataplanen følges opp. Illustrasjoner fra oppstart og plangrense er endret for å tydeliggjøre dette forholdet.

Forslaget om felles avfall i Storgata ble diskutert i møtet og vil være positivt for en eventuell utvikling av kvartal 9. Referat fra møtet mellom Iris, Bodø kommune og forslagsstiller ble oversendt til orientering.

Forslaget legger opp til at all parkering vil skje fra Sjøgata. Dagens parkering og innkjøring fra Rådhusgata vil fjernes og det legges opp til få parkeringsplasser. I så måte forventes det en forbedring av de lokale støyforholdene for Holegården.

Høyde på ny bebyggelse følger maks regulert kote i områdeplanen og ligger drøye 20m fra hjørnet av Holegården. Sol- og skyggeforhold, samt lokalklima er illustrert og omtalt i planbeskrivelsen. Forslaget vil kaste skygge på deler av kvartal 9 på ettermiddagen, men gir ingen negative konsekvenser utover det en må forvente av utvikling som følger vedtatte planer i sentrum.

Krav til uteområder løses iht. KPA og vedtatt områdeplan. Ulemper i byggeperioden vil følge vedtatt KPA og er omtalt i forslag til bestemmelser.

Vebjørn Hagerupsen Joakimsen 09.08.2020

1. Mener blant annet at typologien ikke forholder seg til konteksten, at byggene er for høye og at uterommet til bygget har få kvaliteter. Mener videre at den arkitektoniske tilnærmingen til fargebruk og materialbruk er god, og at det kan bli et flott innspill på hvordan man skal bygge i Bodø. Innspillet påpeker at kommunen burde gi fritak fra krav om uteområde, og heller se på opprustning av eksisterende parker og byrom.

<u>Forslagstillers kommentar:</u> Forholdene er svart ut under øvrige punkter og omtalt i planbeskrivelsen. Typologi og høyder er foreslått med utgangspunkt i vedtatt områdeplan og vernehensyn. Prosjektet vil bidra til at Storgata kan utvikles iht. vedtatte planer og at intensjonene ved Sjøgata følges opp. Prosjektet har som mål å følge opp overordnete planer om å sikre aktivitet på gateplan. Farger og materialbruk er sikret med utgangspunkt i etterkrigsarkitekturen. Bodø kommune har i vedtatt områdeplan åpnet for at en stor del av felles uterom kan legges til offentlige arealer og i så måte bidrar prosjektet til en opprustning av eksisterende byrom.

8.19 Avveining av virkninger

Virkninger og konsekvenser ved planforslaget er kartlagt. Forslaget vurderes å ha overveiende positive virkninger og er i samsvar med overordnede føringer omkring vern, miljø, energi, folkehelse og byutvikling.

- Det legges til rette for kombinert arealbruk med høy intensitet i sentrum bidrar prosjektet til å lokalisere ønsket vekst til prioriterte bysentrum.
- Prosjektet prioriterer gående og syklende ved at det kort avstand til «alt» og kommunen selv jobber med pågående/planlagt oppgradering av infrastruktur for myke trafikanter
- Reduserer tilgjengelighet for bil ved å legge til rette for frikjøp. Miljøgevinst ved å redusere utslipp, mindre trengsel og mindre støy i bysentrum.
- Bevaring og bruk av kulturmiljø med arkitektonisk, estetisk og historisk opplevelsesverdi.
- Planlagt bebyggelse vil gi en variert utforming av planområdet med høy arkitektonisk kvalitet og tidsdybden, i tillegg til gode materialer og fargebruk.
- Energi: Bebyggelsen i kvartalet skal knyttes til fjernvarme eller bedre
- Miljøgevinst gjennom transformasjon/bevaring. Bidrar positivt ved blant annet.
    - Reduserer utslipp tilknyttet nybygg
    - Økt attraktivitet i et historisk sentrum, både for eget kvartal og mulig for Storgata som helhet.
    - Energieffektivisering av eksisterende bebyggelse
    - Arealoptimalisering og bruk av eksisterende bygg og loft som i dag står tomt.
- Miljøgevinst ved at det planlegges et større byprosjekt uten ekstra kjelleretasje.
    - Dette sparer både miljøet med tanke på redusert materialbruk og massehåndtering.
    - Laveste etasje ligger overnivå for havstigning (k+3,5) og bidrar til motstandsdyktig bygg /og by.
- Endring fra grå /harde flater til et større innslag grønne flater i byen
    - Estetisk og positivt for lokalmiljøet
    - Overvannshåndtering
    - Økt biologisk mangfold

Samlet sett vurderes tiltaket å ha flere positive enn negative virkninger for miljø og samfunn.