

Detaljreguleringsplan for Buggegården, PlanID 2022014 Bodø kommune Del av gnr. 138 bnr. 719. Bankgata 24, 8005 Bodø.

PLANINITIATIV 05.04.2023

0. FORSLAGSSTILLER, PLANKONSULENT, EIERFORHOLD

Forslagsstiller

Bodø kommune ved Utbyggings- og eiendomsavdelingen
Kontaktperson: Hans Lien
E-post Hans.Fredrik.Molmshaug.Lien@bodo.kommune.no
Tlf. 45 51 31 91

Plankonsulent

BOARCH arkitekter a.s, Postboks 324, 8001 Bodø.
Gisle Jakhelln, e-post gisle@boarch.no, tlf. 93 409 409

Eiere

Planområdet omfatter hele eller deler av disse eiendommene:

Gnr. 138/666	Parkveien 20	Rune Klette og Gøril Merethe Salomonsen
Gnr. 138/719	Bankgata 24A	Bodø kommune
Gnr. 138/1022	Bankgata 27A	Flere eiere
Gnr. 138/3778	Bankgata 24B	Nordland fylkeskommune
Gnr. 138/4702		Bodø kommune
Gnr. 138/4703		Bodø kommune

For eiendommene 138/666 og 138/3704 (begge mot 138/719) er det nødvendig med oppmåling av grensene etter som disse har en nøyaktighet på +/- 2,00 m i matrikkelen.

1. FORMÅLET MED PLANEN

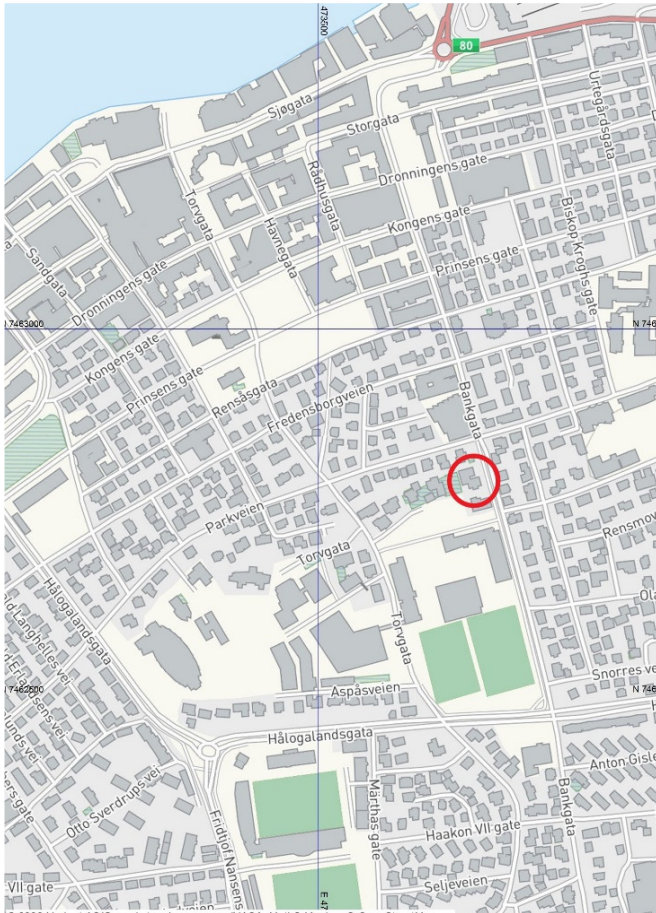
Formålet med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for oppføring av boliger på Bankgata 24A.

2. AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET OG OM PLANARBEIDET VIL FÅ VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET

Planområdet ligger ut mot Bankgata, syd for Parkveien, sentralt i Bodø sentrum.

I nord og mot sørvest, følger planavgrensningen eiendomsgrensen og plangrensen til gjeldene planer. Krysser så planlagt vei, går litt inn i grøntområde, før den treffer eiendomsgrensen. Følger så denne, mot syd går den litt inn i Bankgata 24B for å medta felles vei og krysser så Bankgata. Mot nord følger den plangrensen til gjeldene plan og eiendomsgrensen. Mot nordvest følger den plan og formålsgrensen til start punktet. Planavgrensningen tar også med litt av formålet bolig i planen for Plysjbyen, for å sikre friskt når man skal kjøre ut i Bankgata.

Planområdet er på ca. 2,7 daa.



Figur 1. Buggegården, Bankgata 24A, ligger sentralt i Bodø sentrum. Planområdet er markert med rød sirkel. Fra Norkart.



Figur 2. Kartutsnitt med eiendommen gnr. 138/719, Bankgata 24A. Den sydvestre delen, regulert til park, inngår en mindre del i detaljreguleringsplanen, se nedenfor. 138/3778, Bankgata 24B, tanntillegget, syd for Buggegården, inngår også i planen.



Figur 3. Planavgrensning. Adkomsten til område er fra Bankgata. Mot øst, nord og vest følges eiendomsgrensene. Mot vest medtas del av regulert adkomstvei f_SKV og del av grøntområdet o_GP. Mot syd medtas ny felles adkomstvei. Planområdet angitt med svart, stiplet strek. Fra Norkart.



Figur 4. Buggegården sett fra sydøst, fra innkjørselen til tannklinikken. Foto Gisle Jakhelln april 2022.



Figur 5. Buggegården med én-etasjes tilbygg, Gimle, i midten, sett mot syd. Tannklinikken til venstre for Buggegården. Parkveien 20 til høyre. Foto Gisle Jakhelln april 2022.



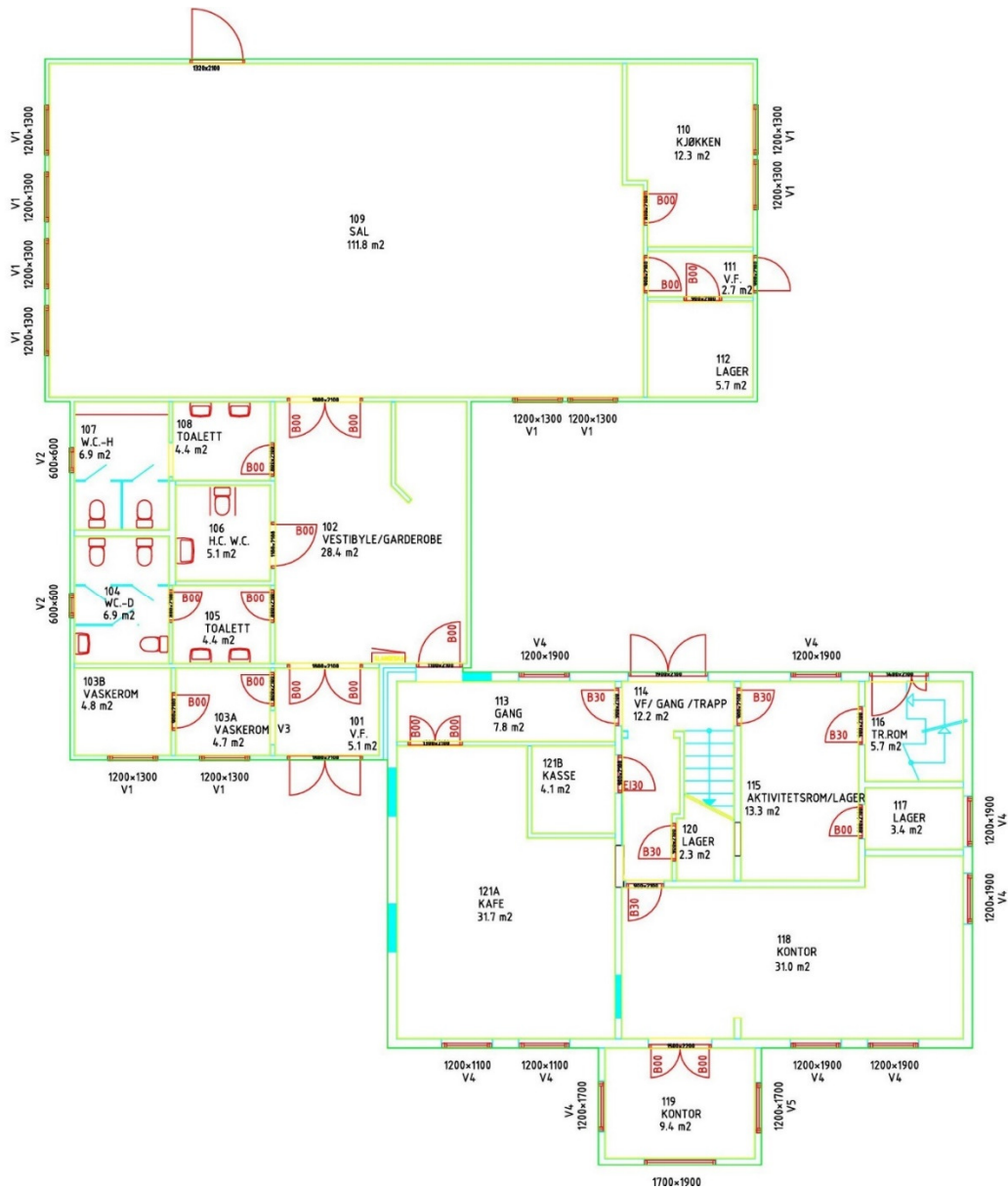
Figur 6. Gimle-tomten sett mot nord, mot Parkveien 20, Rådmannsgården. I bakgrunnen Bryggerikvartalet på 5 etasjer, Parkveien 55. Foto Gisle Jakhelln, april 2022.



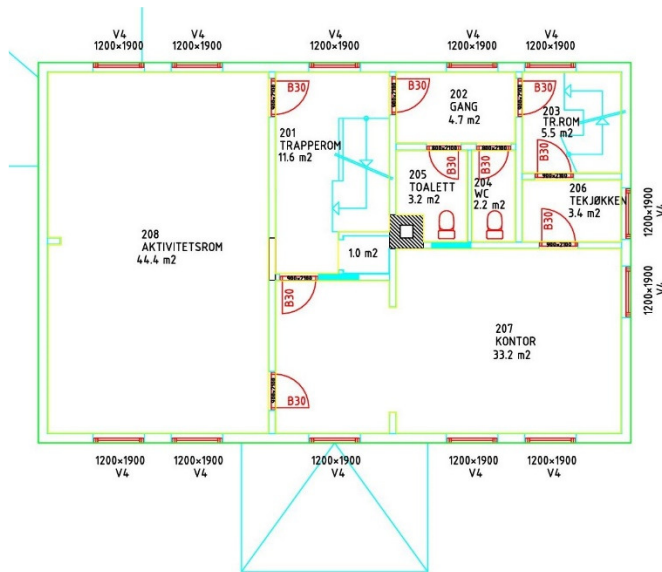
Figur 7. Bankgata sett nordover. Tannklinikken og Buggegården til venstre. Foto Gisle Jakhelln, april 2022.



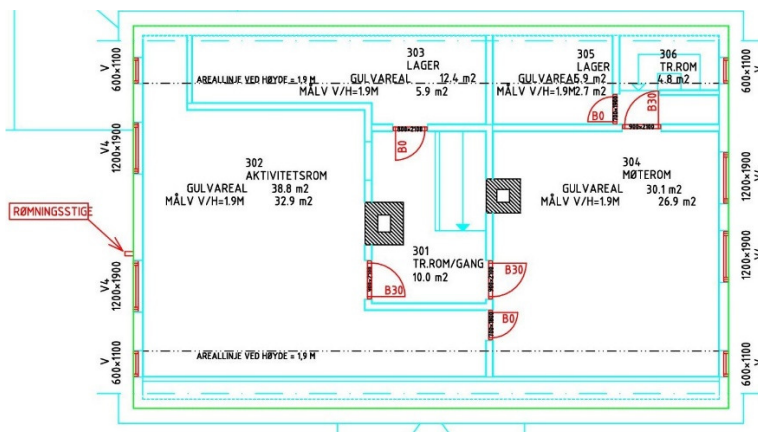
Figur 8. Innkjøringen til tannklinikken sett mot øst, mot Bankgata. Tannklinikken til høyre, Buggegården til venstre. Foto Gisle Jakhelln, april 2022.



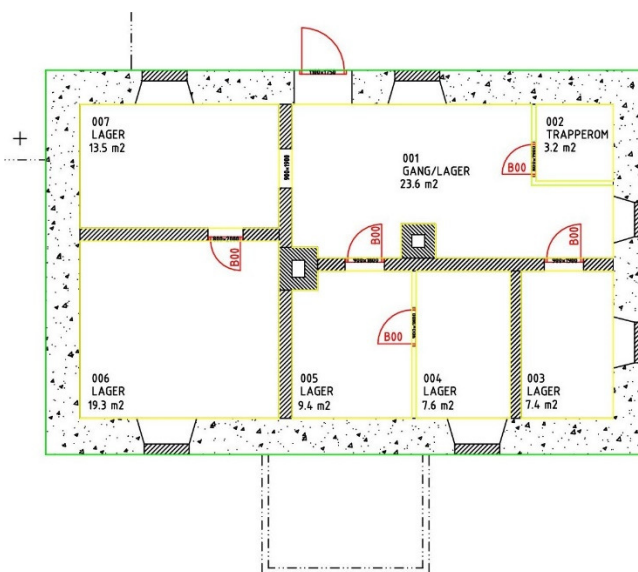
Figur 9. Buggegården og Gimle fritidsklubb. Plan 1. etg. Buggegården nederst. Tegning Bodø kommune april 2022.



Figur 10. Buggegården. Plan 2. etg. Tegning Bodø kommune april 2022.



Figur 11. Buggegården. Plan loft. Tegning Bodø kommune april 2022.



Figur 12. Buggegården. Plan kjeller. Tegning Bodø kommune april 2022.

3. PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

Byggegrense

Byggegrensen mot Bankgata er ikke angitt i gjeldende reguleringsplan. I Plysbyen-planen er byggegrensen lagt til fasadelivet på Buggegården.

Vi foreslår å legge byggegrensen i flukt med fasadelivet til Bankgata 24B (Tannklinikken), Bankgata skole og Bryggerikvartalet, Parkveien 55. Se illustrasjon nedenfor.

Disponering av området

Adkomst til området er fra Bankgata. For ny bebyggelse er adkomsten helt nord på tomten. For adkomst til Buggegården beholdes dagens avkjørsel, felles med tannklinikken.

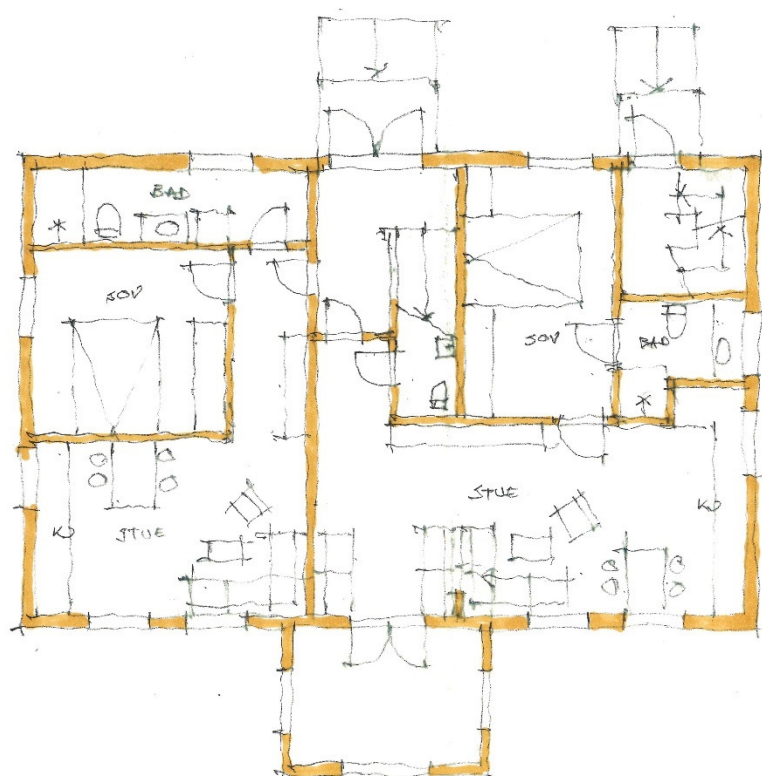
For god håndtering av renovasjon videreføres den interne veien på naboområdet vestenfor ut til Bankgata.

Parkering er på bakkeplan, skilt mellom nybyggene og Buggegården.

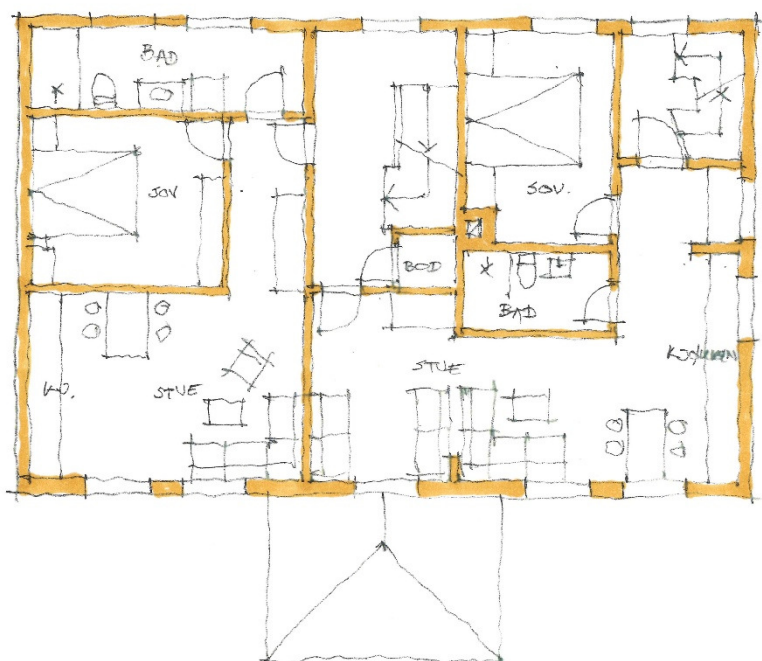
Uteoppholdsområde for boligene er lagt på sydvestre del av tomten. Det vil være i kontakt med det tilgrensende parkområdet.



Figur 13. Illustrasjonsplan med ny bebyggelse som to bygg, lekeplassen mot sydvest og felles adkomstvei med tannklinikken. BOARCH mars 2023



Figur 14. Buggegården. Ominnredning 1. etg.



Figur 15. Buggegården. Ominnredning 2. etg.

Bebyggelsen

Buggegården, oppført 1907¹, er bevaringsverdig. Tilbygget mot nord, fra 1978, Gimle fritidsklubb, rives og erstattes med nybygg. Buggegården ominnredes uten å endre de bærende innvendige tømmerveggene. Skisser for ominnredning viser at her kan det være 4 stk. 2-roms leiligheter, 2 i hver etasje, med boder på loftet og i kjelleren, se illustrasjon ovenfor. Alternativt kan Buggegården ominnredes med 2 stk. større leiligheter, én i hver etasje, eller varianter med én større og to mindre leiligheter.

Nybygg

foreslås med to bygninger, vertikalt delt, hver med to leiligheter, til sammen fire leiligheter som hver kan være 4-roms.



Figur 16. Nybygg nord og nordvest for Buggegården. Uteoppholdsareal mot sydvest. Perspektiv sett fra syd. Mulig ny bebyggelse på den tilgrensende eiendommen vestenfor er medtatt. Tegning BOARCH januar 2023.



Figur 17. Buggegården og ny bebyggelse. Aksonometri fra sydøst. Sol/skygge 20. mars kl. 15:00. BOARCH arkitekter januar 2023.

¹ <https://bodoleksikon.com/1900-1920/>



Figur 18. Situasjonsplan med parkering og uteoppholdsområder for ny bebyggelse. Tannklinikken nederst. BOARCH arkitekter januar 2023.

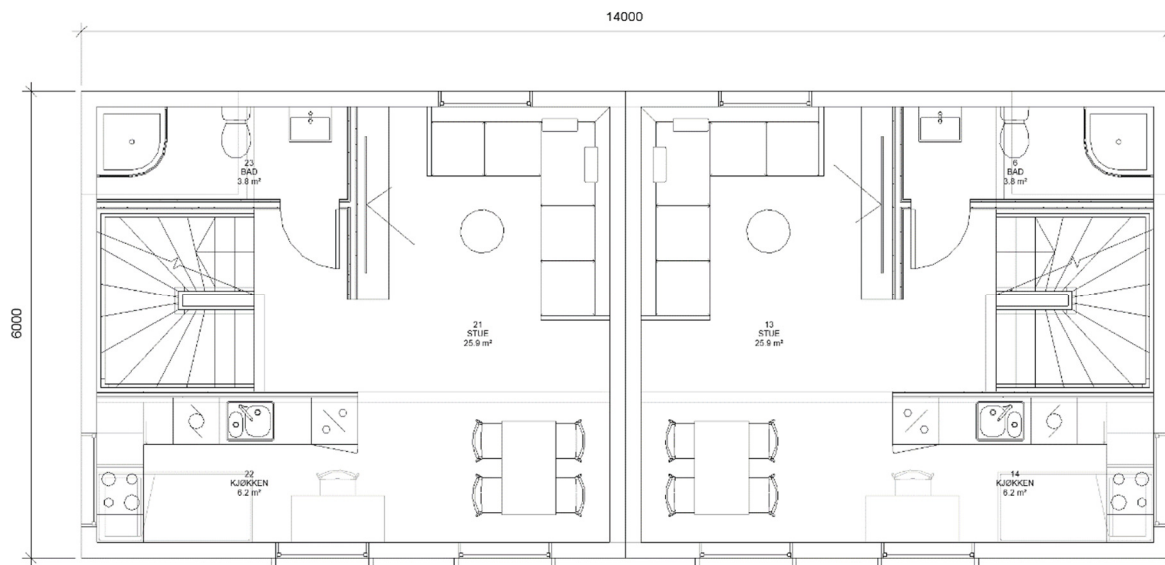
4. UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER

Ny bebyggelse på Bankgata 24A

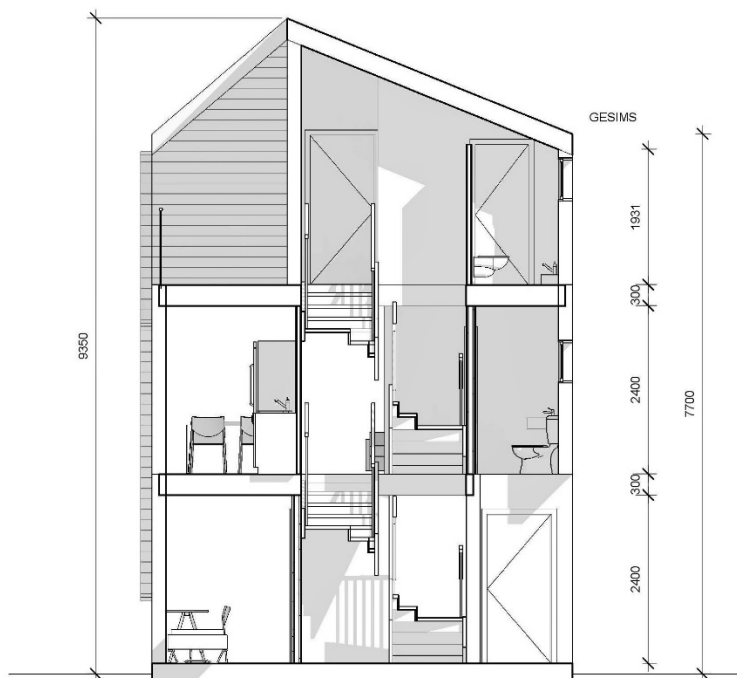
Boligene er samlet i to bygninger hver med to boenheter, fordelt på tre etasjer, som vertikaldelt tomannsbolig. Mønehøyden for Buggegården er 12,17 m (målt i Norkarts kartunderlag kote +30,77) med gesimshøyde på 8,25 m (kote +26,85). (Bakkenivå kote +18,60.) Møne- og gesimshøyden må måles på stedet.

Skisseforslaget viser to bygg, hvert er på 6,0 x 14,0 m i grunnflate. Hver leilighet vil være 4-roms med ca. 120 m² BRA. Gesimshøyde er skissert til 7,7 m og mønehøyde til 9,35 m.

Gesimshøyde vil bli begrenset til 8,25 m og mønehøyde til 12,2 m, Buggegårdens høyder.



Figur 19. Illustrasjon av nybygg, 2. etg. Grunnflate 6,0 x 14,0 m. BOARCH arkitekter august 2022.



Figur 20. Illustrasjon nybygg, tverrsnitt. Tre etasjer med gesimshøyde 7,7 m og mønehøyde 9,35 m.

Uteoppholdsareal

Som nevnt foran vil uteoppholdsarealet primært være i sydvestre del av tomten. Dette grenser mot tilstøtende park.

Utnyttelsesgrad

For beregning av utnyttelsesgrad medtas kommuneplanens parkeringskrav. For dette området er det krav om 1,0 bilplass pr. bolig (over 50 m²). Illustrasjonsplanen viser en netto utnyttelsesgrad på 27,2 % BYA for boligområdet, se nedenfor.

Buggegården	4	stk.		
Nybygg	4	stk.		
Antall leiligheter	8	stk.		
Buggegården	137	m ² BYA		
Nybygg	168	m ² BYA		
Parkering	144	m ² BYA		
BYA	449	m ² BYA		
Parkering på terreng	8	bilplasser		
Parkeringskrav	8	bilplasser		
Tomtens areal. Del av 138/719	1 654	m ²		
Utnyttelsesgrad	27,2	% BYA		
Uteoppholdsareal	20	m ² pr. bolig med tillegg for balkong		
Krav til uteoppholdsareal/lekeplass	160	m ²		
Parkeringskrav sone B	1,0	pl/bolig	18 m ² /plass	
Sykkelparkering sone B	2	pl/bolig		

5. FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

Illustrasjonsskissen er utformet for å ivareta målestokken i området, slik reguleringsplanen for Plysbyen legger til grunn.

Det er lagt vekt på at den grønne karakteren i området beholdes med trær og busker i hagen. Parkering er fordelt på tre mindre felt slik at store utvendige parkeringsflater unngås.

Området har gode solforhold og er lite utsatt for sterke vinder.

Lekeplassen/uteoppholdsområdet ligger godt beskyttet mot trafikkstøy og har gode solforhold.

Den nye interne veien som blir gjennomgående fra Bankgata til Torvgata gir trafiksikkerhet for renovasjonskjøretøyene.

6. TILTAKETS VIRKNING PÅ, OG TILPASSING TIL, LANDSKAP OG OMGIVELSER

Det nordre området er i dag bebygd med én eldre eneboliger med et nyere tilbygg i én etasje. Tilbygget vil bli revet. Det søndre området har en to-etasjes bygning med flatt tak.

Den nye bebyggelsen vil være tilpasset bebyggelsen på de tilgrensende områdene ved høyder, og oppdelt i mindre volumer for å bli tilpasset målestokken for et boligområde.

Den åpnere bebyggelsen fortsetter området karakter av større villaer med hager.

FNs bærekraftsmål

I 2015 vedtok FNs medlemsland 17 mål for bærekraftig utvikling frem mot 2030. Målene gjelder for alle land, og er et veikart for den globale innsatsen for en bærekraftig utvikling.



Figur 21. FNs bærekraftsmål. Fra FN-sambandet.

Bærekraftmålene ser miljø, økonomi og sosial utvikling i sammenheng. Bærekraftig utvikling handler om å ta vare på behovene til mennesker som lever i dag, uten å ødelegge framtidige generasjoners muligheter til å dekke sine behov.

Planforslaget legger opp til at følgende mål kan oppnås:



Sikre god helse og fremme livskvalitet for alle, uansett alder.

Planen bidrar til etablering av nye boliger med livsløpsstandard og grøntarealer som fremmer livskvalitet og god helse. Nærhet til park bidrar også til dette.



Redusere ulikhet i og mellom land

Planen legger til rette for å etablere leiligheter av ulik størrelse rundt felles uteområder. Dette kan bidra til at flere skal kunne ha økonomi til å bo i egen bolig, og skaper større mangfold. Trygge, inkluderende og lett tilgjengelige uteområder. Mulighet for utleieboliger.



Gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige

Sørge for at alle, særlig kvinner og barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne, har tilgang til trygge, inkluderende og tilgjengelige grøntområder og offentlige rom.

Planen søker å fortette med kvalitet og skape gode møteplasser, og videreføre det gode bomiljøet i området.

Opprettholdelse av kulturmiljøet ved bevaring av Buggegården styrker lokalsamfunnet.



Stoppe klimaendringene

Planforslaget har en tett utbygging som søker å bevare mest mulig av eksisterende terreng og grøntarealer. Her vil være korte føringer for vann- og avløpssystemer. Dette vil gjøre området energieffektiv. Bevaring og fortsatt bruk av Buggegården styrker gjenbruk og reduserer klimagassutslipp.



Bidra til å sikre fred, rettferdighet og velfungerende institusjoner

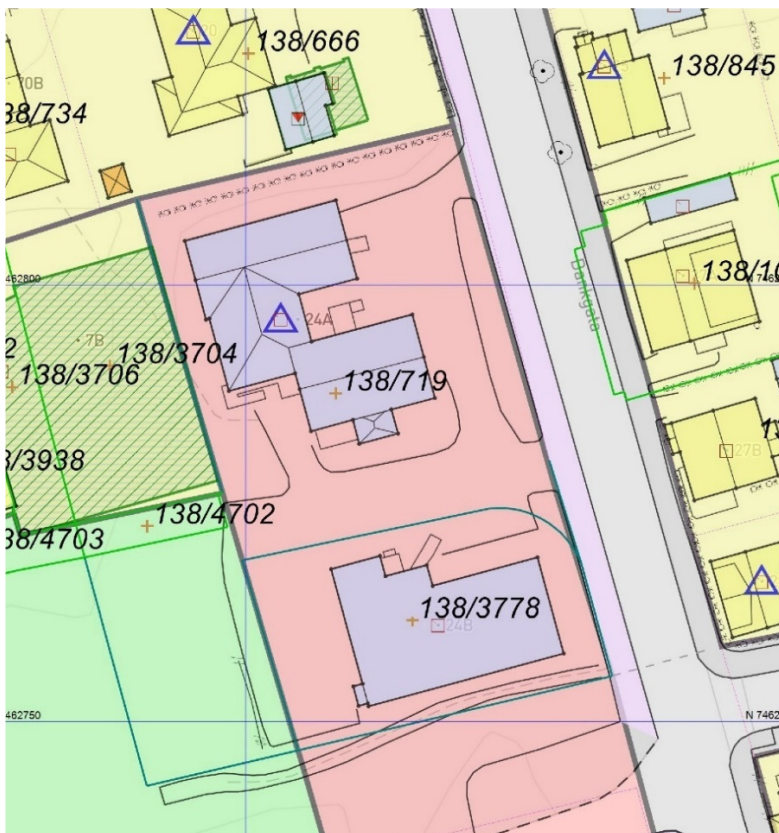
Differensiert bebyggelse som legger til rette for et mangfold av beboere gir et inkluderende bomiljø. Her er trygge og inkluderende fellesområder og tilgjengelige boenheter.



Bidra til godt samarbeid for å nå målene

Det er varslet planoppstart og planen sendes på høring og offentlig ettersyn for at både andre myndigheter, interessenter, naboer og innbyggerne ellers skal kunne medvirke til planarbeidet og utviklingen av området.

7. FORHOLDET TIL KOMMUNEPLAN, EVENTUELLE GJELDENE REGULERINGSPANER OG RETNINGSLINJER, OG PÅGÅENDE PLANARBEID



Figur 22. Utsnitt av kommuneplanen, KPA 2022. Planområdet er regulert til offentlig eller privat tjenesteyting, nåværende.



Figur 23. Kommunedelplan for grønnsstruktur (grønne felt) og kommunedelplan for sykkel (blå og røde brede linjer). Planområdet markert med svart sirkel. Fra kommunens nettportal.

Kommuneplanen

Planområdet er i KPA 2022-2034 regulert til Offentlig eller privat tjenesteyting, nåværende.

Kommunedelplanen for grønnstruktur medtar parkområdet sydvest for planområdet. Kommunedelplanen for sykkel angir sykkelvei langs Sivert Nielsens gate, syd for planområdet.

Temaplan for kulturminner, datert 18.09.2017, angir for pkt. 42:

Bankgt. 24 A: Gimle

Bygd tidlig på 1900-tallet. Tilbygg fra 1980-tallet. Kommunalt aktivitetshus.

Status regulering: Regulert til bevaring. Plysbyen, vedtatt 22.10. 2009.

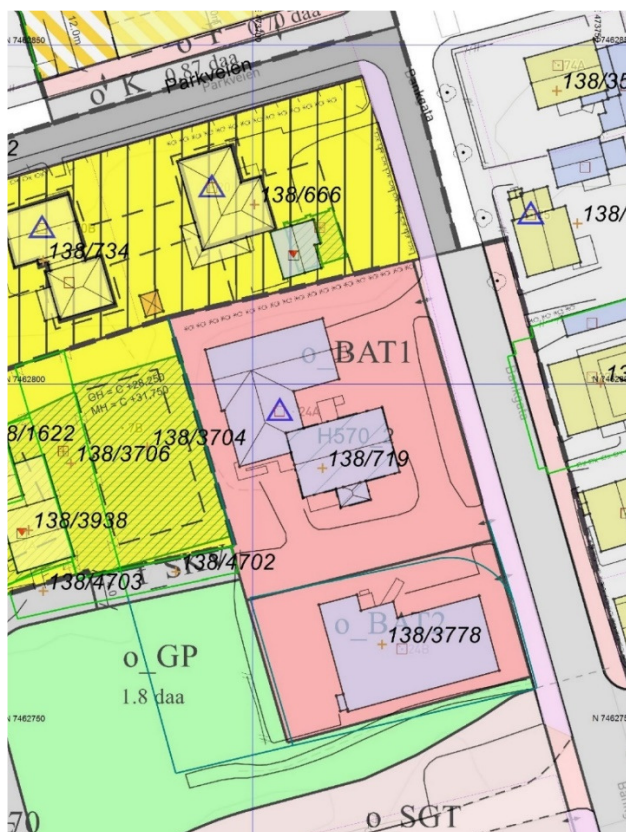
Krav til regulering: Opprettholdes.

Vi tolker reguleringssituasjonen slik at områdereguleringen fra 2017, hvor bare Buggegården er regulert til H570 Hensynssone bevaring, gjelder foran temaplanen for kulturminner, slik at ikke hele eiendommen er bevaringssone, bare selve Buggegården. Kravet om regulering står fortsatt.

Planforslaget følger ikke overordnet plan, KPA, ved at nordre del av reguleringsformålet tilbakeføres fra offentlig eller privat tjenesteyting til boliger, slik det var frem til 2017, se nedenfor.

Planområdet ligger utenfor gul støysone for flyplass, i dag og fremtidig.

Bankgata har en trafikkmengde på 6600 ÅDT (utenfor Bryggerikvartalet). Vi har rød støysone fra biltrafikk mot Bankgata. Dette medfører krav om innglassede balkonger.



Figur 24. Utsnitt av reguleringsplaner for området. Planområdet følger område regulert til BAT1 og går inn i BAT2 i områdereguleringen for Bankgata-Aspåsen plan ID 2015011, vedtatt 15.06.2017.

Gjeldende reguleringsplaner og pågående planarbeidPlanen vil oppheve følgende planer, delvis:

PlanID 2015011	Bankgata-Aspåsen	Vedtatt 06.02.2020	Oppheves delvis
PlanID 1026	Plysjbyen	Vedtatt 22.10.2009	Oppheves delvis

Tilgrensende plan

PlanID 1089	Grensen	Vedtatt 16.09.2010
-------------	---------	--------------------

Områdereguleringsplan for Bankgata-Aspåsen, planID 2015011, vedtatt 06.02.2020, gjelder for Bankgata 24A og 24B. Her er det meste av gnr. 138/719 regulert til Annen offentlig eller privat tjenesteyting, o_BAT1. Buggesgården er regulert til hensynssone H570 bevaring, men ikke det nyere tilbygget mot nord, Gimle. o_BAT2, dagens tannklinikk, er også regulert til Annen offentlig eller privat tjenesteyting.

Planbestemmelsene § 4.1.4 Offentlig tjenesteyting o_BAT 1:

«Område o_BAT 1 omfatter Gimle. Eksisterende hovedbygning er omfattet av hensynssone bevaring, se § 6.1.2. H570_2.

Det er tillatt å rive eksisterende tilbygg i nord og oppføre nytt tilbygg. Et nytt tilbygg kan oppføres som kontrast eller som kopi av hovedbygningen, men må tilpasses husets symmetri og underordne seg hovedbygningen mhp. På volum og byggehøyder.

Øverste tillatte mønehøyde på 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Utnyttelsesgraden er satt til % BYA= 35 %.

Arkitektur/prosjektering settes i tiltaksklasse 3 og det settes krav om dokumentert erfaring fra tilpassing til verneverdig bebyggelse. Søknadspliktige tiltak skal sendes regional kulturminnemyndighet til uttalelse.»

Planbestemmelsene § 4.1.5 Offentlig tjenesteyting o_BAT 2:

«Område o_BAT 2 omfatter bygg for den offentlige tannhelsetjenesten i Bankgata24B.

Øverste tillatte mønehøyde er på 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Utnyttelsesgraden er satt til % BYA= 45 %.»

Planbestemmelsene § 6.1.2 H570_2:

«Hensynssonen omfatter Gimle.

Det er ikke tillatt å rive hovedbygningen eller endre byggets fasade og eksteriør inkludert takflater, dette gjelder ytre form, materialbruk og bygningsdetaljer.

Ved vedlikehold og istandsetting av hovedbygningen skal så lite som mulig av eksisterende materialer og bygningselementer skiftes ut, og arbeidet skal være basert på dokumentert kunnskap. Ved skifte av taktekke skal materialet tilbakeføres til skifer.

Det er tillatt å skifte ut vinduer hvis disse erstattes med mest mulig nøyaktige kopier av de originale. Det tillates også mindre åpninger i yttervegg for ventilasjon o.l. hvis disse tilpasses eksisterende fasader.»

Det er ingen pågående jordskiftesaker i forbindelse med planområdet.



Figur 25. Reguleringsplan for Plysbyen, Plan ID 1026, vedtatt 2009. Gimle-tomten (Buggegården) er regulert til boligformål, bevaring. Byggegrense 16,0 m mot c/l Bankgata. Området for Buggegården er erstattet av reguleringsplan for Bankgata-Aspåsen, se ill. over.

Planen erstattet del av reguleringsplan for Plysbyen, plan ID 1026, vedtatt 2009. Buggegården-tomten var der regulert til boligformål, bevaring, se fig. over.

Planbestemmelsene § 4.1:

«Tilbygg, påbygg skal i volum underordnes hovedfasaden og skal ha en form som er tilpasset hovedbygningen. Kontraster i farger, byggematerialer og stiluttrykk er tillatt. Tilbygg skal gjøre minst mulig inngrep i eksisterende hovedbygning, og ikke ha høyere mønehøyde enn dette.

Det er ikke kjent at det arbeides med andre reguleringsplaner i nærområdet.

Nybygg

I vår mulighetsstudie for Bankgata 24A har vi sett på utnyttelsen av eiendommen. Illustrasjonene til dette planinitiativet viser et volum som etter vår vurdering tar hensyn til den bevaringsverdige Buggegården ved at mønehøydene er lavere for nybyggene, gesimshøyden følger Buggegården og ved at nybyggene har grunnformer/skala som er i tråd med de tilstøtende områdene.

Planbestemmelsene i gjeldende reguleringsplan angir en maksimal mønehøyde på 7 m mens vår skisse for nybygg har en mønehøyde på 9,35 m, 2,82 m under Buggegården. Planbestemmelsene synes å være formulert for et tilbygg til Buggegården, noe som ikke er situasjonen for den planlagte nye bebyggelsen.

Etter vår vurdering vil skissene for nybygg være i harmoni med Buggegården og den tilstøtende bebyggelsen.

8. VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

Nybygg vil gi reduserte solforhold for naboeiendommen nordenor, Parkveien 20. Dette vil ikke være forstyrrende etter kl. 14.

For Bankgata 24B, Tannklinikken, vil tilgjengelighet opprettholdes som i dag.

Kulturminnevernet berøres av planendringen ved at Buggegården er regulert til H570 hensynssone bevaring og at tilstøtende område nordenor, Plysjbyen, også er regulert til bevaring, se over.

Vi kan ikke se at det er andre interesser som berøres av planinitiativet.

9. HVORDAN SAMFUNNSSIKKERHET SKAL IVARETAS, BLANT ANNET GJENNOM Å FOREBYGGE RISIKO OG SÅRBARHET

Det vil bli utarbeidet en ROS-analyse som del av planarbeidet. Disse punktene vil bli særlig drøftet:

- Støyforhold
- Trafikkforhold

10. HVILKE BERØRTE OFFENTLIGE ORGANER OG ANDRE INTERESSERTE SKAL VARSLES OM OPPSTART

De vanlige offentlige instanser og naboer varsles om oppstart, herunder kulturminnemyndighetene. Liste over naboer innhentes fra Bodø kommune.

11. PROSESSER FOR SAMARBEID OG MEDVIRKNING FRA BERØRTE MYNDIGHETER, GRUNNEIERE, FESTERE, NABOER OG ANDRE BERØRTE

Plan- og bygningslovens generelle krav til medvirkning i planprosesser følges gjennom annonsering og brev til berørte parter. Det ansees ikke å være behov for offentlig orienteringsmøte.

12. VURDERING AV OM PLANEN ER OMFATTET AV FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNINGER, OG HVORDAN KRAVENE I TILFELLE VIL KUNNE BLI IVARETATT

Etter vår vurdering faller saken inn under forskrift om konsekvensutredninger:

Forskriftens § 6 b, vedlegg 1 pkt. 25 «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.»

Punktet vil bli utredet og beskrevet i planbestemmelsene.

Begrunnelse:

Tiltaket er ikke i tråd med overordnede planer.

Planbeskrivelsen utreder forholdet ved at planområdet endres fra offentlig eller privat tjenesteyting til boliger.

Bodø, 05.04.2023

Gisle Jakhelln