

**REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE****Detaljreguleringsplan for Storgata 19, PlanID 2023002**

Møtedato: 19.04.2023

Deltakere fra forslagsstiller: Kevin Christensen, Geir A Jensen (Studentinor) Børge Kristensen (Hundholmen byutvikling)

Deltakere fra plankonsulent: Gøran Antonsen, Tore Stien (Norconsult)

Deltakere fra kommunen: Stig Christoffer Solli, Vegard Kaasen Engen, Berit Pedersen, Mats Marthinussen, Jonas Bjørklund

---

**INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLER**

Plankonsulent epost/tlf: Gøran Antonsen [goran.antonsen@norconsult.com](mailto:goran.antonsen@norconsult.com) 45404775

Beskrivelse av planområdet

Gnr./Bnr: 138/693,1919 og 2237 samt 138/2196 og 138/700

Adresse: Storgata 19

Beskrivelse av planforslag (type bebyggelse, utnyttingsgrad)

Formålet med planarbeidet er å utarbeide en detaljreguleringsplan som åpner opp for transformasjon av bygningsmassen med adresse Storgata 19 til studentboliger (ett-roms leiligheter med bad og kjøkken, samt noen dubletter) inklusive fellesarealer (felles oppholdsrom, cafe, møteplasser, o.l), sykkelparkering og utadrettet virksomhet mot Storgata og i underetasjen mot Sjøgata. Bygningsdel lengst vest i Sjøgata tenkes revet og gjenoppbygd. Bygningsdel inn mot bakgård tenkes revet til fordel for uteareal m.m.

Det tenkes et urbant, bilfritt og kompakt konsept for studentene som vil bidra til å heve studentvelferden og gjøre Bodø til en mere attraktiv studentby.

Det tenkes opp mot 105 studentboliger og 120 sengeplasser (foreløpig anslag), studentcafe/møteplasser, arbeidsrom, vaskerom, utstyrslager, vaktrom/kontor, boder, etc. I underetasjen mot Sjøgata planlegges det utadrettet virksomhet som tenkes skal være med på å binde planområdet sammen med det urbane kvartalet Ramsalt. Arealet er på cirka 270 m<sup>2</sup> og har høy taketasje som kan åpne opp for eventuell mesanin. Denne delen vil utvikles kommersielt og vil ikke være beregnet kun for studentene.

---

**SPESIELLE PROBLEMSTILLINGER OG FØRINGER DRØFTET I MØTET**

Hovedproblemstillingen er støy mot fasade og fasadevern som begrenser relevante støytiltak.

Det er et viktig premiss for planarbeidet at det ikke legger hindringer for eksisterende og fremtidig bruk av kvartalet, da det er krav om helhetlig kvartalsplan. Byggenes volum og form endres i liten grad gjennom foreslåtte tiltak. Uteareal og sykkelparkering mot bakgård må også planlegges i lys av

dette, samtidig må planarbeidet sikre sykkelparkering med tilstrekkelig kvalitet og antall. Det legges ikke opp til bilparkering. Bodø kommune vurderer på bakgrunn av dette at det er akseptabelt å regulere kun de aktuelle eiendommene, da det ikke forhindrer en kvartalsvis utvikling.

Det er ønskelig å se på etablering av nye takvinduer. Eksisterende takoppbygg ønskes beholdt. Det er ønske om å etterisolere bygget på utsiden, dette kan føre til behov for å justere eiendomsgrenser. Bygningsvern og arkitektur må ha et stort fokus i innledende fase.

Det er nødvendig med supplerende oppmålinger, da eiendomsgrensene har lav kvalitet.

Det legges opp til utadrettet virksomhet mot Storgata og mot Sjøgata. Bankgata skrår, og det er her viktig å finne grensdragning mellom bolig/utadrettet mtp. bolig og fortau. Utgangspunktet er at det ikke er tillatt med boliger i 1. etasje.

Det ser ut til at VA-ledninger må skiftes ut i et stykke av Storgata. Det må utarbeides VAO-rammeplan.

Bodø kommune anbefaler fremtidig nedgravd avfallsanlegg i Storgata som permanent løsning, med en regulert midlertidig løsning. Det må tas tidlig kontakt med IRIS for å starte dialog.

Støyrapport for området er fra 2017, det må lages ny. Det er kjent at trafikkallene har endret seg. Redegjørelse for blågrønn faktor må lages, evt. inngå i miljøprogram. Det vurderes ikke som nødvendig å lage trafikkanalyse og vindanalyse.

Det må legges opp til tematiske arbeidsmøter gjennom planprosessen. Bodø kommune ønsker å delta i gjennomføring og planlegging av arbeidsmøtene.

---

## **OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET**

### Kommuneplanen

Kvartalet er satt av til sentrumsformål.

---

### Gjeldende reguleringsplaner

Områderegulering for Storgatakvartalene 9, 10, 17, 18 og 19 (planID 2017002) vedtatt 22.03.18, Sjøgata vest og del av prof. Schyttesgate (planID 2016017) vedtatt 14.06.2018.

### Tilgrensende reguleringsplaner

Kvartal 5, Vestre del, nivå 1 under bakkenivå (PlanID1242) vedtatt 13.12.2007.

---

## **AVGRENSNING AV PLANEN**

Det foreslåtte planområdet utvides noe for å ta høyde for usikre grenser.

---

## **VURDERING AV KRAV TIL KONSEKVENsutREDNING.**

Krav til planprogram og konsekvensutredning ble gjennomgått og (foreløpig) konklusjon er:

Saken faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredninger.

### Begrunnelse fra planlegger

Ønsket transformasjon/bruk av området er i samsvar med det som er avklart i kommuneplanens arealdel og områderegeringsplan, og bruken representerer ikke noen tiltak som i seg selv er utredningspliktig, jfr. vedlegg I og II i forskrift om konsekvensutredning. Planarbeidet vurderes derfor å kunne gjennomføres uten krav til planprogram og konsekvensutredning.

#### Begrunnelse fra kommunen

Bodø kommune er enig i vurderingen.

#### **GEBYR**

Gebyrkravet stiles til:

#### **Storgata 19 Bodø AS**

Fastsetting av gebyr: Gjeldende betalingsregulativ.

Plansaker hvor det ikke kan dokumenteres fremdrift vil bli avsluttet etter 12 mnd fra oppstartsmøtet. Avslutning av plansaker ilegges gebyr i henhold til betalingsregulativet.

---

#### **FRAMDRIFT**

Planen ønskes fremmet for sluttbehandling innen utgangen av 2023.

#### **MEDVIRKNING**

Bodø kommune oppmoder om å etablere tidlig god dialog med naboer og berørte.

#### **REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG/ELLER UTBYGGINGSAVTALE**

Kan bli aktuelt, og det bør meldes oppstart på forhandlinger om utbyggingsavtale sammen med oppstartsmelding.

---

#### **PLANLEVERANSE**

**Planleveransen for en ny eller endret plan skal bestå av følgende dokumenter:**

- Plankart
- Planbeskrivelse med ROS
- Planbestemmelser
- Digital 3D modell i tråd med kommunens kravspesifikasjon
- Evt. Andre dokumenter (analyser og utredninger slik som trafikkanalyse, vindanalyse, utredning av grunnforhold osv. kan inngå som en del av planbeskrivelsen dersom det er hensiktsmessig. Dersom disse fremgår av egne dokumenter, skal de oppsummeres og henvises til i planbeskrivelsen)

Planbestemmelser og planbeskrivelse skal i tillegg til PDF-format leveres i ODF/DOC/DOCX. Alle andre tekstdokumenter skal leveres i PDF-format. Plankart skal leveres i PDF- og SOSI-format. Digital 3D-modell skal leveres i IFC-format.

Bodø kommunes maler skal brukes i utarbeidelse av planforslag. Se kommunens planveileder:

<https://bodo.kommune.no/planveileder/>

---

---

## KONKLUSJON

- Planarbeidet antas å kunne fremmes som ny detaljreguleringsplan

Saksbehandler 1 er Jonas Bjørklund og saksbehandler 2 er Hanna Landfald Hanssen.

Saksbehandler utarbeider referat og sender referatet til partene for tilbakemelding. Det gis en frist på en uke for evt. merknader til referatet.

Saksbehandler utarbeider adresseliste for varsel om oppstart og oversender digital fil til konsulent innen 2 uker etter godkjent referat. Planforslaget kan da annonseres og varsel om oppstart sendes til adresselisten.

### Referent:

Jonas Bjørklund

Det blir gjort oppmerksom på at oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering. Alle vurderinger fra Byutvikling er faglige og foreløpige, og gir ikke noen av partene rettigheter i senere saksbehandling. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter, organisasjoner og politiske vedtak mv vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til endringer i planarbeidet underveis. Planforslaget må sendes byplan inne 12 mnd. etter oppstartsmøtet. Dersom det går 1 år fra oppstartsmøte og det ikke er mottatt planleveranse vil Byutvikling avslutte saken. Dersom saken allikevel skal fremmes må det holdes nytt oppstartsmøte.