

Bodø Kommune
v/Byutvikling Plan

Deres ref.:

Vår ref.:

52110267/Planinitiativ detaljregulering Ramsalt studenthus.docx

Dato:

2023-03-27

► Planinitiativ detaljregulering Ramsalt Studenthus

1. Generell informasjon

På vegne av Studentinord og Hundholmen Byutvikling fremmes et planinitiativ i forbindelse med ønske om oppstart av planarbeid med transformasjon av Storgate 19 i Bodø sentrum til studentboliger og utadrettet virksomhet. Lokalisering av planområdet fremgår av Figur 1.

Planinitiativet er utarbeidet med bakgrunn i Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven av 08.12.17.

Plankonsulent	<u>Norconsult AS</u> Gøran Antonsen goran.antonsen@norconsult.com 45404775
Arkitekt	<u>Norconsult AS</u> Siv.ark. Tore Stien Siv.ark Jo Aastorp
Forslagsstiller	<u>Hundholmen Byutvikling og Studentinord</u> Hundholmen Byutvikling: Arve Pedersen Studentinord: Geir Abel Jensen
Hjemmelshaver /grunneier	Gnr./ Bnr.: 138/693,1919 og 2237 eies av Storgata 19 Bodø AS Gnr./Bnr.: 138/2196 eies av Storgata 17 Bodø AS Gnr.138/700 eies av Bodø kommune Gnr. 138 bnr. 700 og 2196 er medtatt ift. usikre grenser og behovet for å tilleggsisolere utover eiendomsgrensene for å innfri krav i teknisk forskrift.



Figur 1- Lokalisering av planområdet (rød omramming). Kilde: www.kommunekart.com, bearbejdet av Norconsult AS 2023.

2. Formålet med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å utarbeide en detaljreguleringsplan som åpner opp for transformasjon av bygningsmassen med adresse Storgata 19, se Figur 2, 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.

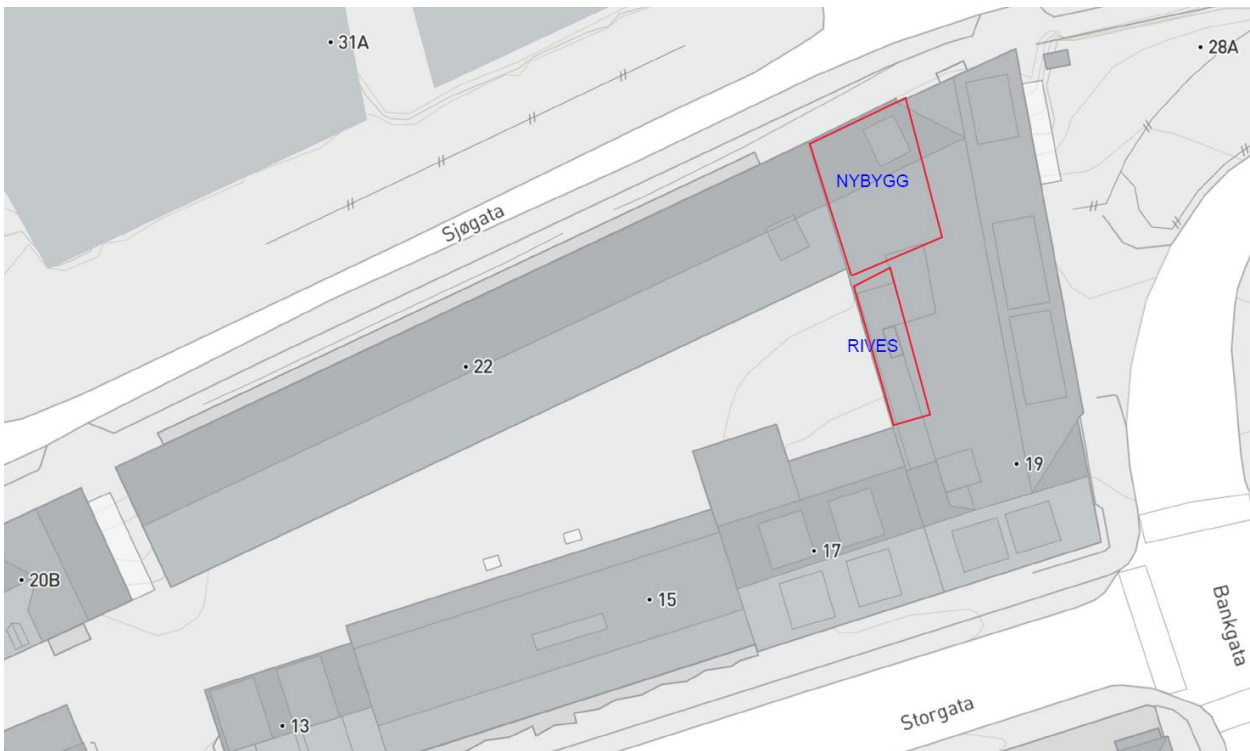
Det tenkes et urbant, bilfritt og kompakt konsept for studentene som vil bidra til å heve studentvelferden og gjøre Bodø til en mere attraktiv studentby.

Bygningsmassen har tidligere vært brukt til forretning, kontor og lager.

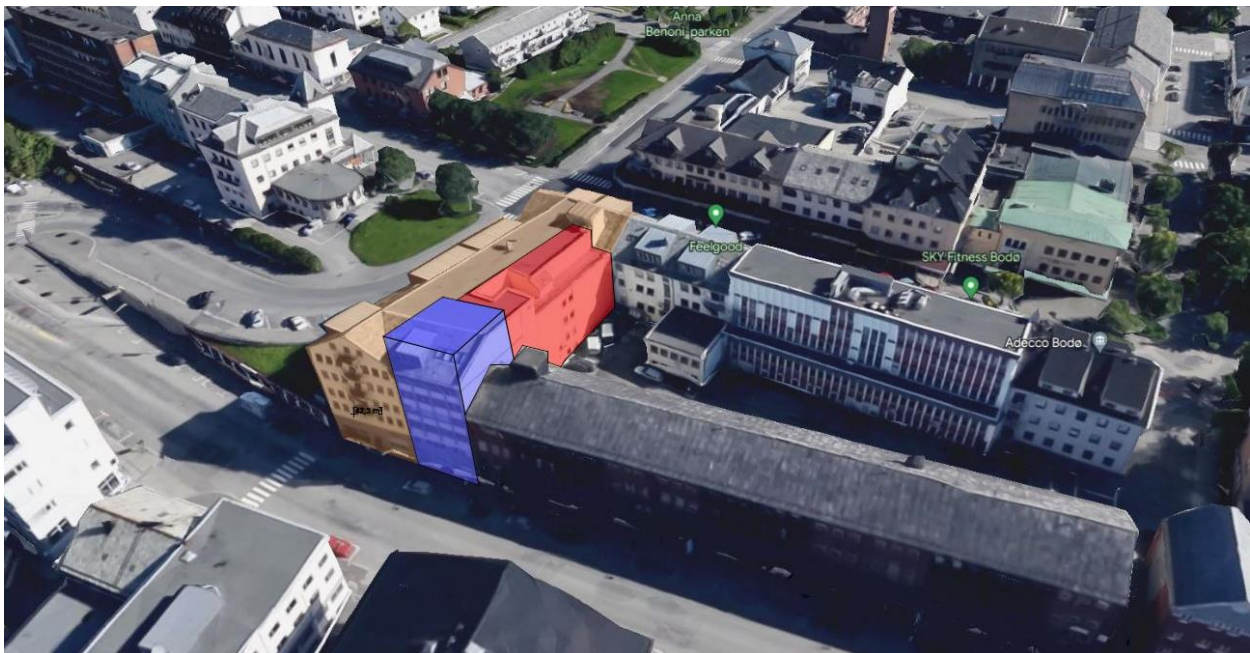


Figur 2 – Bygningsmassen i Storgata 19 som inngår i planarbeidet (innenfor grønn avgrensingslinje). Kilde: Google Earth.

Deler av bygningsmassen tenkes revet og erstattet slik det fremgår av Figur 3 og Figur 4. Dvs. bygninger markert med lys brunfarge beholdes, blåmarkert bygningsdel rives og erstattes med ny bygningsmasse og rødmarkert bygningsdel rives og erstattes ikke.



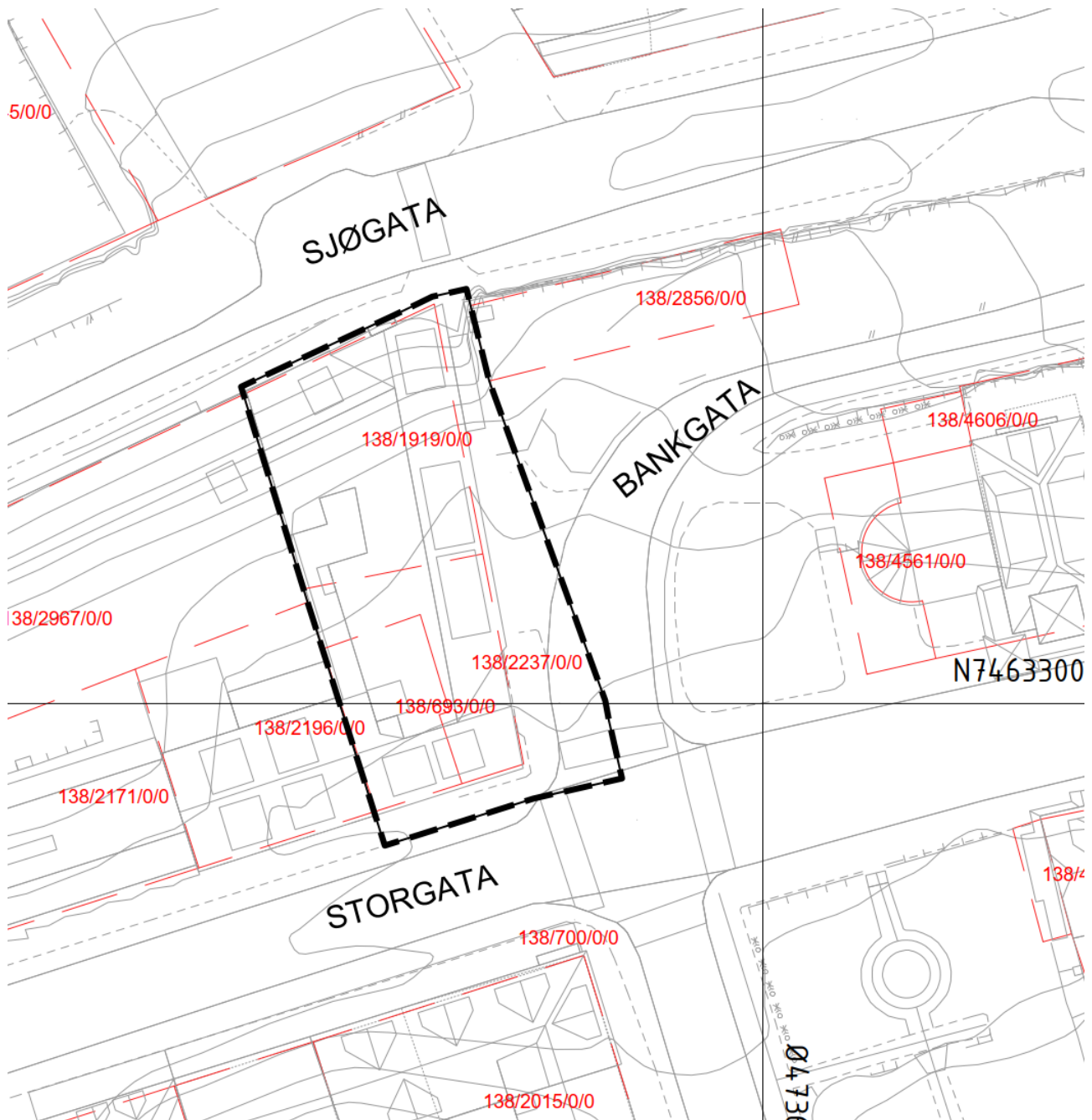
Figur 3- Oversikt over hvilken bygningsmasse som rives og gjenoppbygges. Norconsult AS



Figur 4- Oversikt over behandling av bygningsmassen. Lysbrun markerte bygninger beholdes, blåmarkert bygningsdel rives og erstattes med ny bygningsmasse og rødmarkert bygningsdel rives og erstattes ikke. Kilde: Google Earth, bearbeidet av Norconsult AS.

3. Planområdet og virkninger utenfor planområdet

Forslag til planområde fremgår av Figur 5 og er på cirka 1,5 daa.



Figur 5- Forslag til planavgrensning. Norconsult AS

Det foreslås en relativt romslig planavgrensning ift. det planlagte som nok vil reduseres mot det endelige planforslaget. Bakgrunnen for den romslige avgrensningen er fordi eiendommen er omkranset av usikre grenser, det vil være behov for å tilleggs-isolere bygget utover eiendomsgrensene med bakgrunn i krav i teknisk forskrift, samt at det ønskes åpnet opp for å se på løsninger/tiltak langs byggets sider mot Bankgata

og Sjøgata utenfor forslagsstillers eiendom. Sistnevnte kan være utbedringer av trappeløsningen ned mot Sjøgata og andre tiltak.

Bygningsmassen står der allerede i dag og er underlagt bevaringsvern mot gaterommene. Gjenoppbygging av bygningsdel mot Sjøgata som ikke er underlagt bevaringsvern tenkes bygd opp med omtrentlig tilsvarende volum, men vil kunne få et annet fasadeuttrykk. Det kan være at det vil være behov for tekniske rom på taket som da vil medføre at dette bygget blir noe høyere enn eksisterende møne.

Med bakgrunn i bevaringsvernet vil det planlagte ikke endre fjernvirkningene av området i nevneverdig grad, men det vil kunne få et noe annet uttrykk mot Sjøgata der en vil se på hvordan denne delen kan tilpasses mot Ramsalt kvartalet og oppgraderingen av Sjøgata som pågår.

Kvartalet ligger sentralt i sentrum med det meste av servicetilbud, har god kollektivdekning (nærhet til fly, buss, tog, etc.) og trafikken til og fra området vil for en stor del foregå til fots da det ikke tenkes etablert egne parkeringsplasser knyttet til tiltaket. Tiltaket vurderes derfor ikke ha innvirkning på omkringliggende gatenett foruten økning i antall myke trafikanter. For disse er det imidlertid gode løsninger rundt planområdet.

Virksomheter av planen:

Studentboliger i sentrum vil gi studentene større muligheter til å engasjere seg i både arbeidsplasser, utesteder og vil derigjennom bidra til mere aktivitet og liv i sentrum. Området vil få en generell standardheving.

Planen kan medføre økte inntekter for Bodø kommune i form av skatter og avgifter.

Naturvern/naturmangfold:	Ja/Nei	Merknad:
Berører planen eksisterende eller foreslåtte verneområder eller deres nærområde (jf. forskr. § 1- b, f og h)	Nei	
Berører planen villreinens leveområde eller influensområde (jf. forskr. § 1- b, f og h)	Nei	
Berører planen naturtyper registrert som <i>Svært viktig (A)</i> eller <i>Viktig (B)</i> i Naturbase (jf. forskr. § 1- f og h)	Nei	
Berører planen arter som er truet eller sårbare jf. Norsk rødliste for arter (jf. forskr. § 1- f og h)	Nei	
Medfører planen inngrep i verna vassdrag (jf. forskr. § 1h)?	Nei	
Medfører planen inngrep i byggeforbudssone langs vassdrag (jf. forskr. § 1- h)	Nei	
Friluftsliv	Ja/Nei	Merknad:
Berører planen sikra friluftsområde eller andre friluftsområder av nasjonal eller regional verdi (jf. forskr. § 1- b og h)?	Nei	
Berører planen friluftsområder/grønnstruktur av betydning for nærmiljø eller nær barnehage/skole (jf. forskr. § 1- b og h)?	Nei	
Medfører planen redusert adkomst til vassdrag eller redusert framkommelighet (jf. forskr. § 1- b og h)?	Nei	
Barn- og unges interesser:	Ja/Nei	Merknad:
Medfører planen omdisponering av områder regulert til friområde/lekeplass/fellesområde (jf. forskr. § 1- h)?	Nei	
Medfører planen omdisponering av uregulerte områder som er egne for eller brukes til lek/friluftsliv (jf. forskr. § 1- h)?	Nei	
Støy:	Ja/Nei	Merknad:
Vil planområdet være utsatt for støy fra vegtrafikk, skytebaner, industri el. (jf. forskr. § 1- e)?	Ja	Fra vei. Støyutredning vil bli utført som del av planarbeidet.
Innebærer planforslaget etablering av støyende virksomhet (jf. forskr. § 1- b, f og h)?	Nei	
Forurensning:	Ja/Nei	Merknad:
Berører planforslaget områder med forurenset grunn (jf. forskr. § 1- e)?	Nei	

Innebærer planforslaget ny forurensende virksomhet (jf. forskr. § 1- b, f og h)?	Nei	
Vil planforslaget berøre områder for drikkevannsforsyning og nedslagsfelt for denne (jf. forskr. § 1- b, f og h)?	Nei	
Samfunnssikkerhet og beredskap	Ja/Nei	Merknad:
Vil planen medføre utbygging i område utsatt for ras og skred (jf. forskr. § 1- i)?	Nei	
Vil planen medføre utbygging i område utsatt for flom/ flomskader eller avrenning av overvann (jf. forskr. § 1i)?	Nei	
Vil planforslaget kunne medføre økt fare for ras og skred eller utglidninger av masse (jf. forskr. § 1- i)?	Nei	
Vil planforslaget kunne medføre økt flomfare/skade av avrenning av overvann (jf. forskr. § 1- i)?	Nei	
Hvordan skal samfunnssikkerhet ivaretas i planen, bl.a. gjennom å forebygge risiko og sårbarhet (jf. forskr. § 1i)?	Ja	Ivaretas i ROS analyse

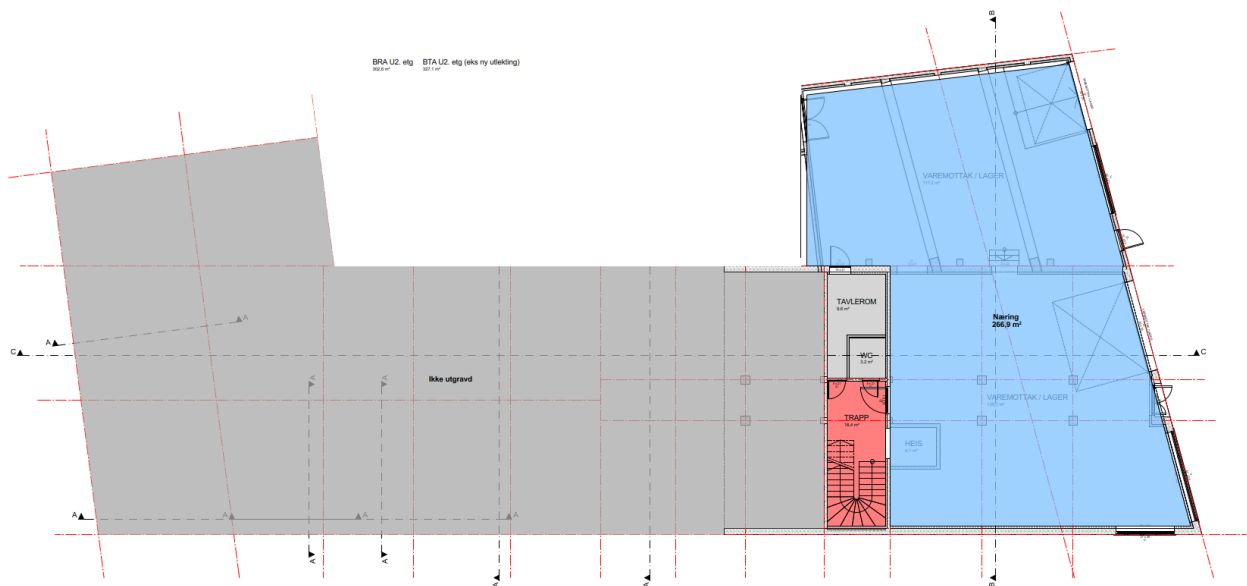
4. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det har i innledende fase vært avholdt workshoper med studenter og næringsliv. Hensikten med disse var å involvere de fremtidige brukerne av studentboligene og næringslivet i den hensikt å få gode innspill til utviklingen av prosjektet og reguleringsplanen.

Etter workshopen er det konkludert med at følgende intensjoner skal legges til grunn for de videre arbeidene med prosjektet og planforslaget:

- Synliggjøre, utvikle og øke attraktiviteten til Bodø som studentby.
- Gi studentene de beste mulige forutsetninger for å bygge gode og varige relasjoner.
- Utviklingsprosessen skal inkludere og inspirere folk til å utvikle nyskapende konsepter basert på bruk av eldre bygninger både mht. å ta vare på ressurser og å fylle de med aktiviteter som bidrar til økt trivsel og byliv.
- Storgata 19 skal bli et nasjonalt forbilde på å skape et levende sentrumsbygg der studentene sitter i førersete på utvikling av fremtidens aktiviteter og prosesser. Besøkende skal oppleve at bygget syder av kunnskap og positiv energi. Bygget skal uttrykke det særegne ved Bodø. Gi studentene muligheten til bilfritt, moderne og urbant studentliv.

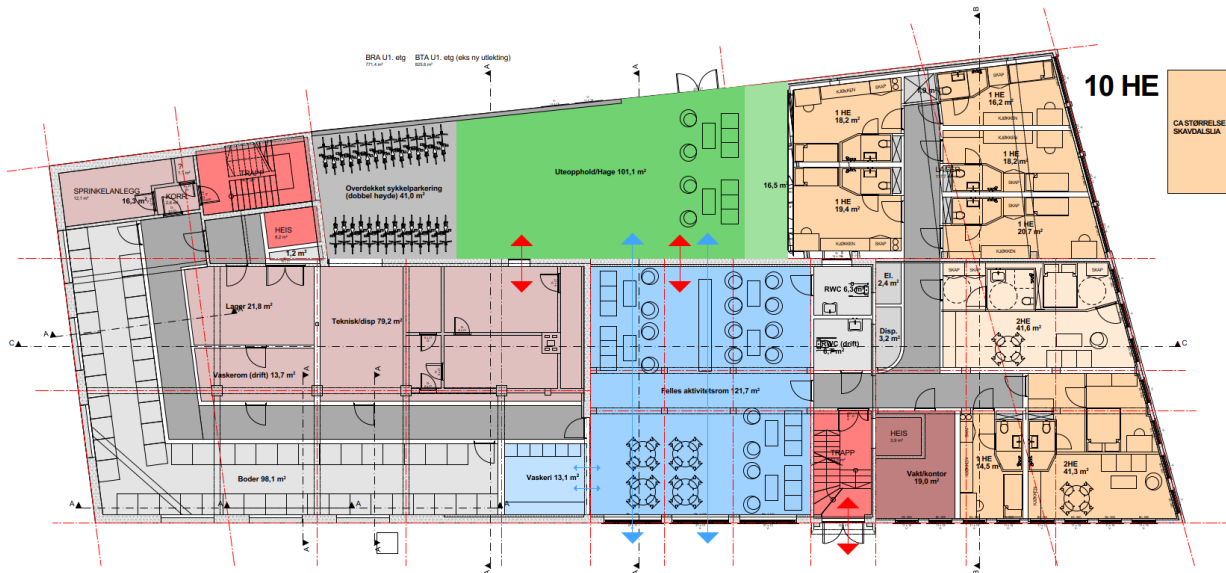
Det tenkes opp mot 105 studentboliger og 120 sengeplasser (foreløpig anslag), studentcafe/møteplasser, arbeidsrom, vaskerom, utstyrlager, vaktrom/kontor, boder, etc. I underetasjen mot Sjøgata, se Figur 6, planlegges det utadrettet virksomhet som tenkes skal være med på å binde planområdet sammen med det urbane kvartalet Ramsalt. Arealet er på cirka 270 m² og har høy taketasje som kan åpne opp for eventuell mesanin. Denne delen vil utvikles kommersielt og vil ikke være beregnet kun for studentene.



Figur 6- Plantegning som viser tilgjengelig areal for utadrettet virksomhet mot Sjøgata. Norconsult AS.

Høyst foreløpig tegninger som indikerer mulig planløsninger for de ulike etasjene følger som vedlegg. Det presiseres at disse vil være gjenstand for endringer/justeringer igjennom planprosessen.

Det at noe av bygningsmassen mot bakgården rives, jf. Figur 4 og ikke erstattes med nytt, åpner opp muligheten for et uterom/uteoppholdsareal og sykkelparkering som vist i Figur 7. Dette arealet vil ikke innfri KPA sine kvalitetskrav knyttet til slike områder (sol spesielt) og vil ikke kunne telles som felles uteoppholdsareal. Siden bevaringsvernet forhindrer etablering av private balkonger tenker vi at dette arealet kan være en slags erstatning for dette. Det er for øvrig ikke ønskelig med balkonger i tilknytning til studentboliger pga. sikkerhet. Kravene til felles uteoppholdsareal for det planlagte tenkes løst med bidrag til opparbeidelse av gatetunet i Storgata.



Figur 7- Foreløpig plantegning som viser mulig uterom og sykkelparkering i bakgården. Norconsult AS.

Det tenkes ikke tilrettelagt for parkering knyttet til planområdet og det er heller ikke plass til det (tomten er totalt bebygd og er som tidligere nevnt underlagt bevaringsvern). Når det gjelder sykkelparkering ønskes det lagt opp en dekning på 0,15 plasser pr leilighet/boenhet. Kravet i gjeldende KPA er 1,2 plasser pr. boenhet (sone A). Denne sykkeldekningen er utprøvd av Studentinord i andre prosjekter (Mørkvedlia, etc) og anses å dekke det behovet som vil være knyttet til sykkel.

5. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Området vil planlegges og bygges ut iht. gjeldende lover og forskrifter og overordnede arealplaner så langt det er mulig. Hovedregelen er at alle nye tiltak på eksisterende byggverk skal tilstrebe å oppfylle lovens og forskriftens bestemmelser, jf. kap. 14 i Byggeteknisk forskrift (TEK17). Det at bygningene står der og er underlagt bevaringsvern gjør dette noe vanskelig. Det er vanskelig å tilpasse bygningen til de tekniske energikravene, da det ofte ikke er forenlig med bevaringsvernet. Dette spesielt ift. byggets klimaskjerm/fasade. Med bakgrunn i fuktsikring og energieffektivitet vil det mest sannsynlig anbefales at bygningene etterisoleres utvendig. Innvendig tilleggisolering vil kunne gi fukttekniske utfordringer og kuldebroer.

Vinduene må også vurderes om de skal rehabiliteres eller skiftes ut med vinduer med bedre U-verdi. Hvordan dette skal løses i detalj må arbeides videre med i samarbeid med kulturminnemyndighetene hos fylkeskommunen og kommunen, samt Byutvikling. Det må finnes gode løsninger for dette som ikke ødelegger grunnlaget for bevaringen. En utvendig tilleggisolering innebærer som tidligere nevnt at det vil være behov for å gå ut over egen eiendomsgrense og inn i det offentlige gaterommet (10-30 cm).

Trafikkbelastningen i Bankgata og Sjøgata vil generere nivåer av fasadestøy over tillatte grenseverdier. Bevaringsvernet og KPA sine begrensninger i bruk av fasadedempende tiltak gjør at en ikke vil kunne innfri tekniske forskrift (TEK17) og KPA sine krav om stille side. Dette er en problemstilling som må løses og mest

sannsynlig som et kompromiss (russervindu e.l). Og finne løsning på dette er helt avgjørende for om det tiltenkte lar seg realisere.

Det vil ikke være mulig å løse renovasjon (husholdningsavfall) med etablering av under bakken anlegg innenfor egne eiendommer, da alt areal er opptatt av bygninger. Det må i planprosessen sees på hvordan dette kan løses.

6. Vurdering av initiativet opp mot FNs bærekraftsmål

Gjennomgang av de bærekraftsmål som har relevans for prosjektet/tiltaket:



- Prosjektet har fokus på å tilrettelegge for gående og syklende
- Tomten ligger i et område som er godt utbygd med løsninger for de myke trafikantene (fortau, gang- og sykkelveier)
- Storgata vil på sikt bli omgjort til et bilfritt gatetun med innhold for uteopphold og rekreasjon.
- Det er kort avstand til holdeplass for kollektiv, marka, rekreasjonsområder, skole og andre sentrale funksjoner
- Med bakgrunn i punktene ovenfor, vil prosjektet legge til rette for redusert bilbruk til fordel for gange og sykkel og som vil bidra til økt folkehelse



- Det legges til å øke tilbudet av studentboliger i sentrum som kan være med på å bidra til reduksjon i utleieprisene.
- Trygge, inkluderende og lett tilgjengelige ute-/fellesområder



- Trygge, inkluderende og tilgjengelige uteområder (gatetunet)
- Differensiert bebyggelse som legger til rette for et mangfold av beboere
- Tilrettelegging for gående og syklende
- Rekreasjonsområder (gatetunet)
- Trafikksikre løsninger for gående og syklende



- Gjennombruk/ombruk av eksisterende bebyggelse.



- Vil kunne bidra til å bremse klimaendringene i tråd av lokalisering og løsninger som bidrar til redusert bilbruk, og gjenbruk/ombruk av eksisterende bebyggelse.

7. Forholdet til gjeldende arealplaner

Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (KPA)

Planområdet ligger i deler av kv. 9 og innenfor sone A i kommuneplanens arealdel. Følgende bestemmelser er bestemt å gjelde for kvartalet (utsnitt fra bestemmelsene til KPAen):

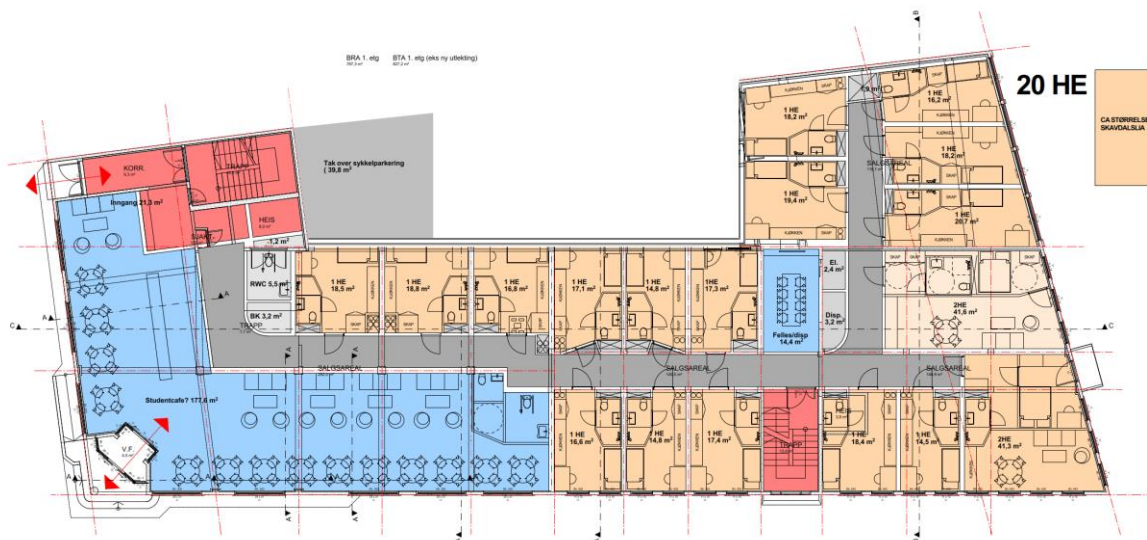
Kv. 9	Sentrumsformål	66-100 %	Mot Storgata: Dagens bygge- høyde, indre kvartal 25 m Mot Sjøgata: 20 m, indre kvartal 27 m	Områdeplan nr. 2017002	Bevaringsverdige fasader mot Storgata og Bankgata – Kulturminneplanen #30.
-------	----------------	----------	--	---------------------------	---

I områder avsatt til sentrumsformål tillattes forretninger, tjenesteyting, kontorer, hotell/overnatting og boligbebyggelse. I bestemmelsen § 5.4 er det bestemt at det i 1. etasje mot offentlig gate/plass bare tillates forretning og publikumsrettet virksomhet.

I 1.etasje mot Sjøgata (dvs. byggets laveste underetasje- U2) vil det legges til rette for publikumsrettet virksomhet. I 1.etasje mot Bankgata og Storgata vil det innenfor grønt rektangel i Figur 8 tilrettelegges for utadrettet fellesfunksjoner knyttet til studentleilighetene. Innenfor lilla omramming vil det etableres ett-roms leiligheter/boenheter. Sistnevnte del av etasjen fremstår ikke som en 1.etasje da terrenget her avtar og underetasje (U1) fremstår mere som en slags 1. etasje. Foreløpig plantegning av denne etasjen fremgår av Figur 9. Med bakgrunn i dette mener vi at det planlagte ikke utfordrer KPA sin bestemmelse om at det ikke tillates boliger i 1 etasje.



Figur 8- Illustrasjon av bruken av 1 etasje mot Bankgata og Storgata. Grønn omramming indikerer del som vil benyttes til utadrettet fellesfunksjoner for studentene, mens lilla omramming indikerer del som vil benyttes til ett-roms leiligheter.



Figur 9- Foreløpig plantegning for 1. etasje, ref. også Figur 8.

Kvartalet er underlagt hensynssone H810 som setter krav om felles planlegging/reguleringsplan av/for kvartalet. Dette kravet er ikke mulig å følge, da de øvrige gårdeierne ikke er klar/rigget for å gå i gang med utvikling av deres deler av kvartalet. Det foreslåtte planområdet ligger helt i øst av kvartalet med påstående bebyggelse som er underlagt strengt bevaringsvern. En regulering av hele kvartalet vil dermed ikke påvirke det som en kan få til innenfor planområdet, da det primært går på hvordan bygget skal bygges om innvendig for ny bruk. Delen imot Sjøgata som skal rives og erstattes med nytt tilsvarende volum vil heller ikke være avhengig av hvordan de øvrige delene av kvartalet utvikles. Avklaring av felles løsning for renovasjon innenfor egen eiendom er noe vi ikke får avklart ved og ikke se hele kvartalet under ett.

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet inngår i områderegulering for Storgatakvartalene 9, 10, 17, 18 og 19 (planID 2017002) vedtatt den 22.03.18. I denne er området avsatt til sentrumsformål og har samme bestemmelser for bruk av 1.etasjen som kommuneplanens arealdel. Det er i reguleringsplanen åpnet opp for at felles uteoppholdsareal kan løses i gatetunet/gågate eller plass.

Området inngår i hensynssone H570_1 med følgende bestemmelser:

§ 6 HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

6.1 Bevaring av kulturmiljø (H570_1, H570_2, H570_3, H570_4, H570_5, H570_6, H570_7)

Bevaringen gjelder bygningenes form, fasader og takflater. Hensikten er å bevare fasadeuttrykket mot gaterommet, og det vises til snittegning i fig. 23 under kapittel 6.2. Kvalitetene i bygningsmiljøet må sees på i en større sammenheng slik at det faktisk er det som gir området identitet, tidsdybde og kvaliteter som blir bevart. Det verneverdige ved gjenreisningsarkitekturen er kvartalsstrukturen med bygningsmasse og gateløp.

Det er ikke tillatt å rive eller endre bygningenes fasader og eksteriør, inkludert takflater, mot gaterom. Dette gjelder ytre form, materialbruk og bygningsdetaljer.

Fasaden mot Sjøgata i H570_1 er unntatt vern.

Ved inngrep i takflaten som vender mot bakgård, skal ikke ny bebyggelse overstige mønehøyden på eksisterende bebyggelse.

Eventuell tilbakeføring er tillatt. Innvendig kan bygningene bygges om og tilpasses nye behov.

Dato: 13.02.2018

Side 7 av 8

Før tiltak på den vernede bebyggelsen gjelder *Estetikkveileder for Storgata i Bodø*, datert 23.01.2017. Ved vedlikehold og istandsetting skal arbeidet være basert på dokumentert kunnskap.

Søknadspliktige tiltak etter denne planen skal forelegges kommunal og regional kulturminnemyndighet til uttalelse før det gis tillatelse.

Det stilles plankrav til området før rammetillatelse kan gis, jfr. rekkefølgebestemmelser 7.1.

En kjenner ikke til pågående planarbeid i eller i nærheten av planområdet.

8. Samfunnssikkerhet og ROS

ROS-sjekklisten vil bli gjennomgått og vurdert/kommentert som del av plan. For innledende vurderinger, se pkt. 3.

9. Forholdet til forskrift om konsekvensutredninger

Planarbeidet er vurdert ift. §6 (herunder vedlegg I), samt §8 (herunder vedlegg II) i forskrift om konsekvensutredninger.

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.

10. Medvirkning

På oppstartsmøtet er det ønskelig at Bodø kommune innkaller de representanter de mener bør delta fra kommunen slik at nødvendig/riktig informasjon kan utveksles og nødvendige avklaringer tas.

Utover gjennomført workshop, jr. pkt. 4. er det ikke tenkt annen medvirkning utover minstekravene i plan- og bygningsloven. Dialog med berørte myndigheter blir nødvendig gjennom prosessen. Spesielt mot Statsforvalteren ift. støy og kulturminneavdelingen hos fylkeskommunen ift. bevaringsvernet.

Planoppstart varsles etter gjeldende krav og planforslaget vil sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn iht. vanlig praksis.

Kommunen bes oversende adresseliste for berørte grunneiere og naboer når planavgrensningen er endelig avklart, samt en liste over eventuelle andre interessenter som skal motta oppstartsvarselet.

11. Avslutning

Vi håper planinitiativet gir en tilstrekkelig redegjørelse av tiltaket og rammene for ønsket planarbeid. Ta gjerne kontakt med undertegnende om dere har spørsmål eller behov for ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen
Norconsult AS

Gøran Antonsen



Vedlegg: Foreløpige plantegninger