



PLANPROGRAM DETALJREGULERINGSPLAN FOR BUGGEGÅRDEN

PLAN ID 2022014

Utarbeidet av BOARCH arkitekter as

BOARCH

12.07.2023

PROSJEKTBEKRIVELSE

Plannavn	Detaljreguleringsplan for Buggegården
Plan ID	2022014
Formål/Hensikt	Legge til rette for oppføring av boliger på Bankgata 24A.
Planavgrensning	<p>Planområdet ligger ut mot Bankgata, syd for Parkveien, sentralt i Bodø sentrum.</p> <p>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 så å medta felles vei og krysser så Bankgata. Mot nord følger den plangrensen til gjeldene plan og eiendomsgrensen. Mot nordvest følger den plan og formåls grensen til start punktet. Planavgrensningen tar også med litt av formålet bolig i planen for Plysbyen, for å sikre frisikt når man skal kjøre ut i Bankgata.</p> <p>Planområdet er på ca. 2,7 daa.</p>
Sammendrag	<p>Bodø kommune ved Utbyggings- og eiendomsavdelingen vil legge til rette for oppføring av boliger på Bankgata 24A. Det tas sikte på salg av eiendommen til en utbygger med grunnlag i vedtatt detaljreguleringsplan. Området er i dag regulert til offentlig formål. Endring til boligformål medfører krav om konsekvensutredning.</p> <p>Planprogrammet legger opp til konsekvensutredning av tre tema:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kulturminner og kulturmiljø 2. Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet 3. Barn og unges oppvekstvilkår <p>Utredninger vil belyse tålegrense og eventuelle avbøtende tiltak knyttet til tiltaket.</p> <p>Planprogrammet åpner for bred medvirkningsprosess i form av direkte korrespondanse med berørte parter og ett folkemøte.</p>
Mulig fremdriftsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Annonsering oppstart og høring av planprogram: 26. april med svarfrist 6 uker: 10. juni 2023 • Informasjonsmøte: 10. mai 2023 • Fastsettelse av planprogram av leder for Byutvikling i h.h.t. delegasjonsreglementet: 30. august 2023 • Utarbeidelse av planforslag: september 2023 • Off. utlegging: oktober 2023 • Høring av planforslag 6 uker: november 2023 – januar 2024 • Informasjonsmøte dersom det ønskes: desember 2023 • Behandling i planutvalget: januar 2024 • Vedtak av detaljreguleringsplan i kommunestyremøte februar 2024

Organisering

Arbeidet er organisert som ett prosjekt, ledet av Hans Lien, Utbyggings- og eiendomsavdelingen, Bodø kommune.

BOARCH arkitekter a.s vil forestå den estetiske utformingen av anlegget og utarbeide planforslaget.

0. Innhold

0.	Innhold	4
1.	MERKNADSBEHANDLING AV INNKOMNE INNSPILL.....	5
2.	MÅLSETTING MED PLANARBEIDET OG BESKRIVELSE AV TILTAKET	9
2.1	Bakgrunn for oppstart av planarbeid	9
2.2	Hensikten med planprogrammet.....	9
2.3	Målsetning med planarbeidet.....	9
2.4	Beskrivelse av tiltaket.....	10
2.5	Forholdet til forskrift om konsekvensutredning (KU)	11
2.6	Lokalisering av tiltaket.....	12
2.7	Planavgrensning.....	13
2.8	Tiltakshaver.....	13
3.	DAGENS SITUASJON	14
3.1	Eiendomsforhold.....	14
3.2	Dagens bruk	14
3.3	Lovgrunnlaget	14
3.4	Planstatus – planer og utredninger som ligger til grunn for planen	16
4.	PLANPROSESS	18
4.1	Fremdrift.....	18
4.2	Medvirkning	18
4.3	Utredningsbehov i planprosessen.....	18
5.	UTBYGGINGSSALTERNATIVER / UTBYGGINGSSTRATEGIER.....	18
6.	VIKTIGE PROBLEMSTILLINGER OG UTREDNINGSBEHOV	19
6.1	Fareområder	20
6.2	Sosial infrastruktur	20
6.3	Barns interesser.....	20
6.4	Forurensing	20
6.5	Bygningsmiljø og estetikk	20
6.6	Teknisk infrastruktur.....	20
6.7	Nærmiljø/bomiljø	20
6.8	Næringslivsinteresser	20
7.	METODE.....	21
8.	RISIKO OG SÅRBARHET.....	22
9.	OPPFØLGING AV PLANFORSLAGET	22
10.	INNKOMNE INNSPILL.....	22

1. MERKNADSBEHANDLING AV INNKOMNE INNSPILL

Melding om planoppstart ble avertert i Avisa Nordland 26.04.2023 og sendt offentlige myndigheter og berørte parter 24.04.2023 med frist for innspill 10.06.2023. Det er mottatt 13 uttalelser hvor 4 berører planprogrammet. Punktene oppsummeres og kommenteres her:

Nr.	Avsender	Innspill/merknad og planleggers kommentar
1.	Nordland fylkeskommune, Nfk 05.05.2023	<p><u>Kulturminner</u></p> <p>«Tomten Gimle står på omfattes av reguleringsplanarbeidet med Bankgata-Aspåsen i 2017 (planid: 2015011). Denne planen gjelder foran planen fra 2009, og i denne planen fikk kun hovedhuset en hensynssone for bevaring. Planen fra 2017 åpnet videre for at eksisterende tilbygg kan rives og erstattes med nytt tilbygg. Nordland fylkeskommune har i forbindelse med reguleringsplanen fra 2017 akseptert at tilbygget kan rives og erstattes med nytt tilbygg. I planbestemmelsene står det at:</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p> <p>Videre står det:</p> <p style="text-align: center;"><i>Øverste tillatte mønehøyde på 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Utnyttelsesgraden er satt til % BYA= 35 %</i></p> <p>I kommunens temaplan for kulturminner (2020) ligger hele tomten innenfor området omtalt som regulert til kulturvern.</p> <p>Nordland fylkeskommune mener at planbestemmelsene i gjeldende reguleringsplan på en god måte ivaretar kulturmiljøet. Fylkeskommunen vil også påpeke at kulturmiljøforvaltningen ikke ønsker kontrastbygg slik det er åpent for i eksisterende bestemmelsene. Dette i tråd med dagens praksis og Riksantikvarens bystrategi.</p> <p>Fylkeskommunen er kritiske til at det legges til rette for en sterk fortetning på tomt i område med stor verneverdi og i umiddelbar nærhet til bygninger som er regulert til bevaring. Etter vår vurdering kan en slik fortetning være i strid med verneinteressene i området og kan skape uønsket presedenseffekt. Planinitiativet, slik det nå foreligger, vurderes til å kunne være i strid med vesentlige regionale og nasjonale kulturmiljøinteresser.</p> <p>Det er imidlertid positivt at kulturmiljøet skal utredes i konsekvensutredningen, og vi forventer at det utredes flere alternative utbygninger der man vurderer plasseringer, volum og tilpasning til bygningsmiljøet.</p>

		<p>Fylkeskommunen ser at nye bygg ikke nødvendigvis må være et tilbygg til Buggegården, men ønsker at mesteparten av bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan videreføres. Fylkeskommunen ber derfor om at det i konsekvensutredningen, og i planprosessen, utredes hvordan tomten kan utnyttes innenfor en %BYA=35%, maks mønehøyde på 7 meter og at nye bygg er tilpasset kulturmiljøet, Buggegårdens symmetri og underordner seg hovedbygningen med hensyn til volum og byggehøyder.»</p> <p><u>Planavklaring</u> «I planforslaget står det at tiltakshaver har tolket reguleringssituasjonen slik at områdereguleringsplanen fra 2017, hvor bare Buggegården er regulert til H570 Hensynssone bevaring, gjelder framfor temaplanen for kulturminner fra 2020. Fylkeskommunen ber Bodø kommune vurdere hvilken plan som er gjeldende. Fylkeskommunen ber videre om at vurderingen, og konsekvensen av denne, kommer fram i planen før den legges ut på høring og offentlig ettersyn.»</p> <p>Kommentar Tas til etterretning.</p>
2.	<p>Statens vegvesen Transport nord – transportforvaltning nord 1 08.06.2023</p>	<p>«Statens vegvesens håndbøker skal legges til grunn ved planlegging av all offentlig veg.» Viser til vegnormalen N100 Veg- og gateutforming.</p> <p>«Statens vegvesen forventer at virkningene planløsningene vil ha for vegtransport og vegnett blir vurdert og kommer tydelig frem av planomtale, risiko- og sårbarhetsanalyse og konsekvensutredning.» Det listes opp generelle punkter.</p> <p>Avkjørsler skal være i tråd med vegnormalen N100.</p> <p>«Vi legger til grunn at reguleringsplanen vil inneholde rekkefølgekrav som sikrer at tiltak nytt til trafiksikkerhet, fremkomst for ulike trafikantgrupper, m.m. blir gjennomført i sammenheng med de løsningene som blir viste i reguleringsplanen.»</p> <p>Plankartet må vise målsatte byggegrenser og siktlinjer, som må være forankret i bestemmelsene.</p> <p>«Avkjøring mot offentlig veg bør tegnes ut i plankartet og ikke bare vises med pil for avkjøring. Dersom det blir brukt avkjøringspil i plankartet, må det komme fram i planmaterialet at det er mulig å få til avkjøring på det punktet pila er plassert og i tråd med vegnormalene.</p> <p>Dersom det blir planlagt for fravik fra vegnormalene, skal det komme klart frem av planomtalen. Søknad om fravik skal være avklart med rette styresmakt før planen blir lagt ut til offentlig ettersyn.»</p> <p>Kommentar Tas til etterretning.</p>

<p>3. Statsforvalteren i Nordland 05.06.2023</p>	<p>Klima og miljø <u>Støy</u> Det forutsettes at Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442-2021) legges til grunn i planarbeidet og viser til veileder M-2061. «Ved støy over grenseverdiene i tabell 1 i T-1442, må det lages en detaljert støyutredning.» Det vises til kvalitetskriteriene og bygningsteknisk forskrift. «Vi gjør oppmerksom på at innglassede balkonger ikke kan regnes som uteoppholdsareal.» Det vises til veilederen M-2061 pkt. 1.2.2 og 1.2.4.</p> <p>«Støyforholdene bør avklares så tidlig som mulig i planprosessen, slik at støyforhold blir premissgivende for planlegging av bebyggelsen. Gjennomgående boenheter med stille side må være utgangspunktet, herunder at det i bestemmelsene stilles krav om dette.»</p> <p><u>Nærmiljø/Barn og unge</u> Det vises til Pbl § 1-1 siste ledd og § 3-1 fjerde ledd.</p> <p>«Sikkerhet ved ferdsel i forhold til biltrafikk skal inngå i vurderingen.</p> <p>Vi anbefaler at Kommunal- og distriktsdepartementets sider om barn og unge som fagtema i planlegging benyttes i arbeidet.»</p> <p>Samfunnssikkerhet og beredskap <u>Klimatilpasning</u> «Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (SPR) gir føringer for kommunenes, fylkeskommunenes og statens arbeid med klimatilpasning. Det er utarbeidet en egen veileder for hvordan klimatilpasningsarbeidet kan gjennomføres.»</p> <p>«Statsforvalteren har også utarbeidet tall for fremtidig temperatur, nedbør og havnivåstigning for ulike steder i Nordland. Disse tallene skal legges til grunn ved planlegging. Statsforvalteren har samlet vår informasjon om klimatilpasning i Nordland på denne siden: https://www.statsforvalteren.no/Nordland/Samfunnssikkerhet-og-beredskap/klimatilpasning/»</p> <p>Digitaliserte plankart Viser til krav om geosynkronisering av plandata.</p> <p>Samordning av statlige innsigelser i Nordland Viser til ansvar for å samordne innsigelser og at en avklaring gjennom dialog fortrinnsvis bør skje før saken sendes på offentlig ettersyn.</p>	<p>Kommentar Tas til etterretning.</p>
---	--	---

4.	Faglig Trafikkforum Bodø 11.06.2023	<p>«Planområdet ligger ved, og omfatter deler av, Bankgata. Bankgata er en høyt trafikkert gate, med en ÅDT på 6600, målt utenfor Bryggerikvartalet. Den er en viktig innfartsåre til sentrumskjernen, men også skolevei for elever ved Bankgata ungdomsskole, Bodø videregående skole og noen av elevene på Aspåsen skole. Idrettsanleggene ved Bankgata skole genererer også mye trafikk her, både dag- og kveldstid. Flere av kryssene mot Bankgata har utfordrende siktforhold. Det gjelder blant annet krysset mot Parkveien, rett nord for planområdet.</p> <p>Grensen mellom inntakssonene til barneskolene Aspåsen og Østbyen går i all hovedsak i Bankgata. Mellom Aspåsen og Bankgata skoler er det anlagt en trafikkisikker og i hovedsak bilfri gangforbindelse gjennom skolenes uteområder.</p> <p>Grunnkretsen Rensmoen som ligger mellom Bankgata, Sivert Nielsens gate, Jordbruksveien og Hålogalandsgata, like sør/øst for planområdet, er et unntak. Her går inntakssonen til Aspåsen skole østover over Bankgata og innover i Østbyen. For Aspåsen-elever bosatt øst for Bankgata fortsetter altså skoleveien over Bankgata og inn Sivert Nielsens gate, Olav Tryggvasons gate eller Hålogalandsgata.</p> <p>Mulige fremtidige endringer i skolestruktur, eksempelvis knyttet til Østbyen skole, kan forskyve inntaksgrensen ytterligere i østlig retning, og medføre at flere barn må krysse Bankgata til og fra Aspåsen. Sivert Nielsens gate frem til Bankgata er også definert som sykkelrute i kommunedelplan for sykkel. Denne fortsetter nord for Bankgata skole frem til Torvgata ved Bodø videregående skole.</p> <p>På bakgrunn av dette er det helt sentralt at Bodø kommune, som veieier og planmyndighet, har et sterkt fokus på trafikkisikkerheten i og rundt Bankgata – både for bil og myke trafikanter.</p> <p>I denne sammenheng er det spesielt viktig at planlagte løsninger ivaretar både friskt for nye utkjørsler og sikker kryssing av Bankgata for myke trafikanter. Dagens fartsgrense på 40 km/t kan med fordel vurderes, for eksempel i forbindelse med gjennomgangen som er varslet i Bodø kommunes trafikkisikkerhetsplan.»</p> <p>Kommentar Tas til orientering.</p>
----	---	--

2. MÅLSETTING MED PLANARBEIDET OG BESKRIVELSE AV TILTAKET

2.1 Bakgrunn for oppstart av planarbeid

Planprogram for konsekvensutredning er utarbeidet med bakgrunn i forestående arbeid med detaljreguleringsplan med hensikt å legge til rette for boliger.

Tiltakshaver er Bodø kommune ved Utbyggings- og eiendomsavdelingen.

2.2 Hensikten med planprogrammet

Krav til planprogram og konsekvensutredning ble gjennomgått i oppstartmøtet 09.12.2022 og (foreløpig) konklusjon var:

a) Saken faller inn under forskrift om konsekvensutredninger.

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

Begrunnelse:

Tiltaket er ikke i tråd med overordnede planer.

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

Konsekvensutredningen tas inn som en del av planbeskrivelsen.

I henhold til plan- og bygningslovens § 4-1 skal det for planer som det kreves konsekvensutredning for utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet. Planprogrammet skal som ledd i varsling av planoppstart, fremlegges for innspill.

Planprogrammet er et verktøy for å styrke tidlig medvirkning og gode planprosesser, og vil bli lagt til grunn for utarbeidelse av planforslag. Det er planmyndigheten som bestemmer innholdet i planprogrammet. Arbeidet med planprogrammet er en viktig arena for å avklare planbehov og viktige problemstillinger i planarbeidet.

Et planprogram er et dokument som skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, hva som er avklart i overordnede planer og hvilke utredninger anses som relevante, beskrive opplegg for informasjon og medvirkning samt presentere kart som viser plan- og tiltaksområdet.

Planprogrammet legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsling av oppstart av reguleringsplanarbeidet. Eventuelle innspill til planprogrammet behandles. Bodø kommune fastsetter planprogrammet. Undersøkelser og kartlegginger vil da bli gjennomført iht. fastsatt program. Forslag til reguleringsplan utarbeides og sendes ut på offentlig ettersyn og høring. Etter høringsfase sluttbehandles planen politisk av kommunestyret i Bodø kommune.

2.3 Målsetning med planarbeidet

En reguleringsplan for området skal gi de ytre rammene for utvikling av området, samtidig som den skal gi nødvendig handlingsrom for god utnyttelse.

Bankgata 24A er i dag regulert til offentlig formål. Planarbeidet tar sikte på omregulering til boligformål.

Planarbeidet og konsekvensutredning vil utrede konsekvenser for miljø og samfunn ved bygging av boliger på tomten. Planarbeidet vil avdekke eventuelle konsekvenser forslaget kan ha for kulturminner og kulturmiljø, arkitektonisk uttrykk og barns oppvekstvilkår.

Detaljreguleringsplanen skal fastsette i detalj nye reguleringsformål og hvordan arealet innenfor planavgrensningen skal utnyttes eller vernes. Detaljreguleringsplanen skal avklare detaljer om plassering og utforming av planlagt arealdisponering, tilretteleggelse for boliger og andre relevante formål.

En reguleringsplan vil bestå av et arealplankart med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse. Plankart og planbestemmelser er juridisk bindende.

2.4 Beskrivelse av tiltaket

Dagens situasjon og plangrunnlag

Området er i dag bebyggt med én eldre enebolig med et nyere tilbygg i én etasje. Tilbygget vil bli revet.



Figur 1. Buggegården sett fra sydøst, fra innkjørselen til tannklinikken. Foto Gisle Jakhelln april 2022.



Figur 2. Buggegården med én-etasjes tilbygg, Gimle, i midten, sett mot syd. Tannklinikken til venstre for Buggegården. Bankgata 20 til høyre. Foto Gisle Jakhelln april 2022.

Prinsipper for planen

Buggegården foreslås ominnredet til 2-4 leiligheter, avhengig av størrelse og valg av romløsning. Tilbygget mot nord rives og erstattes med nybygg. Det foreslås to bygninger som er vertikaldelt med to leiligheter i hver. Den nye bebyggelsen skal tilpasses eksisterende verneverdig bebyggelse og deles opp i mindre volumer for å tilpasses målestokken for et boligområde.

Uteoppholdsareal er foreløpig tenkt i den sydvestre delen av tomten. Den grønne karakteren i området beholdes med trær og busker i hagen.

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.

Det er parkering på bakkeplan.

Tiltaket vil ikke medføre kjente økonomiske konsekvenser for Bodø kommune.

2.5 Forholdet til forskrift om konsekvensutredning (KU)

Planen faller inn under forskrift om konsekvensutredning¹. Det vises til forskriftens § 6 b. hvor det kreves KU for tiltak i vedlegg I.

Det vises til forskriftens §§ 6 b.

¹ Forskrift om konsekvensutredning, ikrafttredelse 01.07.2017

Forskriftens § 6 b. krever KU for tiltak i vedlegg I.

Vedlegg I

25) Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.

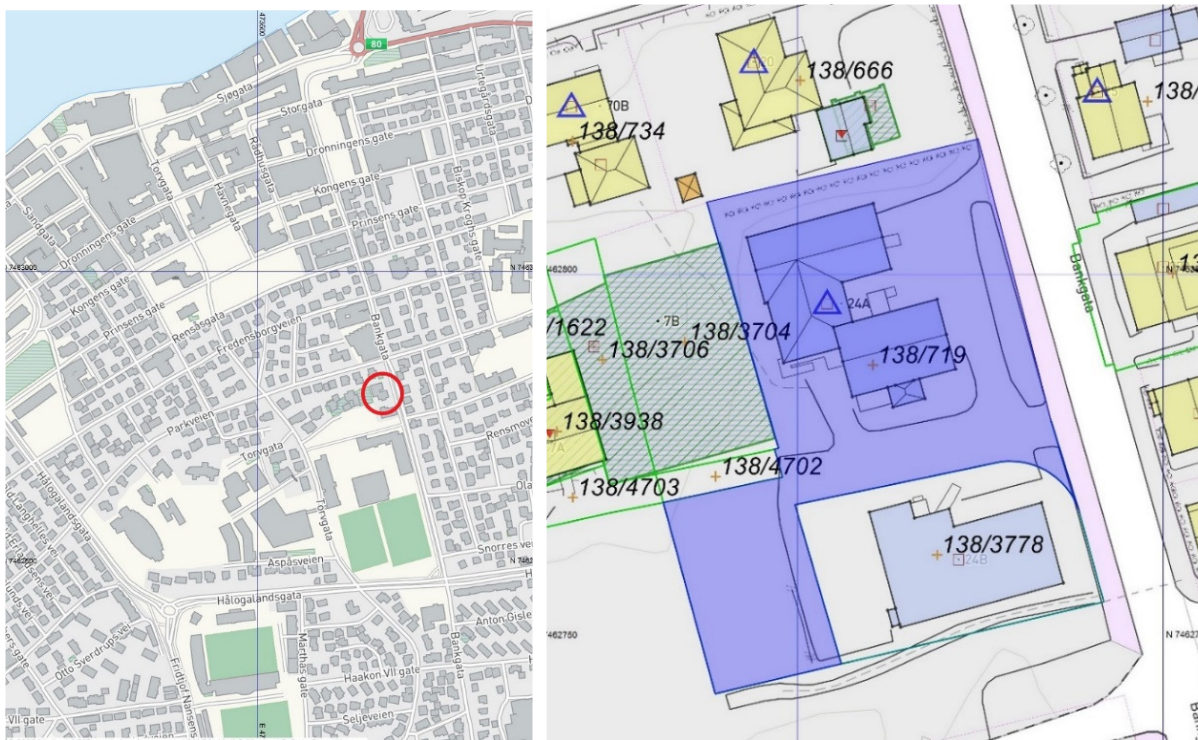
Her legges til grunn at følgende tre tema skal utredes:

1. Kulturminner og kulturmiljø
2. Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet
3. Barn og unges oppvekstvilkår

2.6 Lokalisering av tiltaket

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

Planområdet er på ca. 2,7 daa.



Figur 3. Buggegården, Bankgata 24A, ligger sentralt i Bodø sentrum. Planområdet er markert med rød sirkel. Fra Norkart.

Figur 4. Kartutsnitt med eiendommen gnr. 138/719, Bankgata 24A. Den sydvestre delen er regulert til park og en mindre del inngår i detaljreguleringsplanen, se nedenfor. 138/3778, En del av Bankgata 24B, tannklinikken, syd for Buggegården, inngår også i planen.



Figur 5. Planavgrensning. Adkomsten til område er fra Bankgata. Mot nord og vest følges eiendomsgrensene. Mot vest medtas del av regulert adkomstvei f_SKV og del av grøntområdet o_GP. Mot syd medtas felles adkomstvei. Mot øst medtas Bankgata inn til eiendomsgrensene. Planområdet angitt med svart, stiplet strek. Fra Norkart.

2.7 Planavgrensning

Planavgrensningen er avklart med Bodø kommune etter oppstartmøte 09.12.2022 og avklaringsmøte med Byutvikling Plan 30.03.2023.

2.8 Tiltakshaver

Tiltakshaver:

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
 Kontaktperson: siv.ark. mnal Gisle Jakhelln
 e-post: gisle@boarch.no

3. DAGENS SITUASJON

3.1 Eiendomsforhold

Planområdet omfatter hele eller deler av disse eiendommene:

Gnr. 138/666	Bankgata 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. (Oppmåling er bestilt. Det avventer snøsmelting før befaring kan gjennomføres.)

3.2 Dagens bruk

Buggegården og tilbygget står i dag uten bruk. Inntil nylig har ungdomsklubben Gimle hatt tilhold med aktiviteter her.

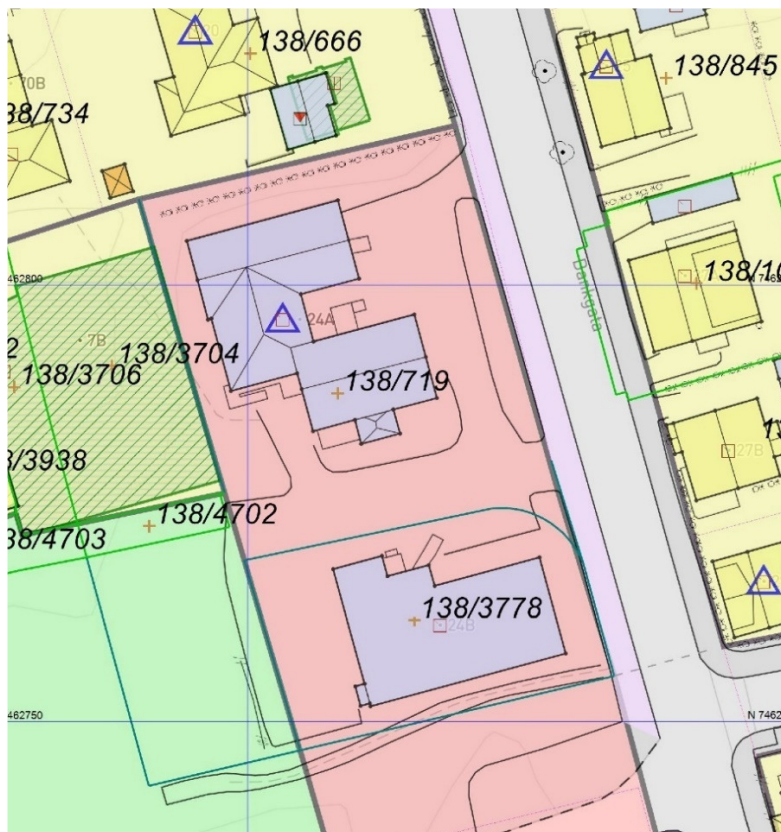
3.3 Lovgrunnlaget

Planforslaget vil bli behandlet etter Lov om planlegging og byggesaksbehandling (PBL), samt forskrifter om konsekvensutredning for planer etter PBL. En slik prosess vil belyse planens virkninger og konsekvenser for miljø og samfunn.

I tillegget til PBL vil planen ta høyde for flere andre lover og rikspolitiske retningslinjer (RPR) som kan være aktuelle for området og tiltaket.

- Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2008.
- Lov om kulturminner av 10. juni 2005.
- RPR barn og unge i planleggingen
- RPR areal og transport i planleggingen
- RPR Universell utforming

Planleggingen vil bli tilpasset nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, og fylkesplan for Nordland så langt det passer innenfor gitte handlingsrom.



Figur 6. Utsnitt av kommuneplanen, KPA 2022. Planområdet er regulert til offentlig eller privat tjenesteyting, nåværende.



Figur 7. Kommunedelplan for grønnstruktur (grønne felt) og kommunedelplan for sykkel (blå og røde brede linjer). Planområdet markert med svart sirkel. Fra kommunens nettportal.

3.4 Planstatus – planer og utredninger som ligger til grunn for planen

Kommuneplanens arealdel 2022 - 2034, vedtatt 16.06.2022

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.

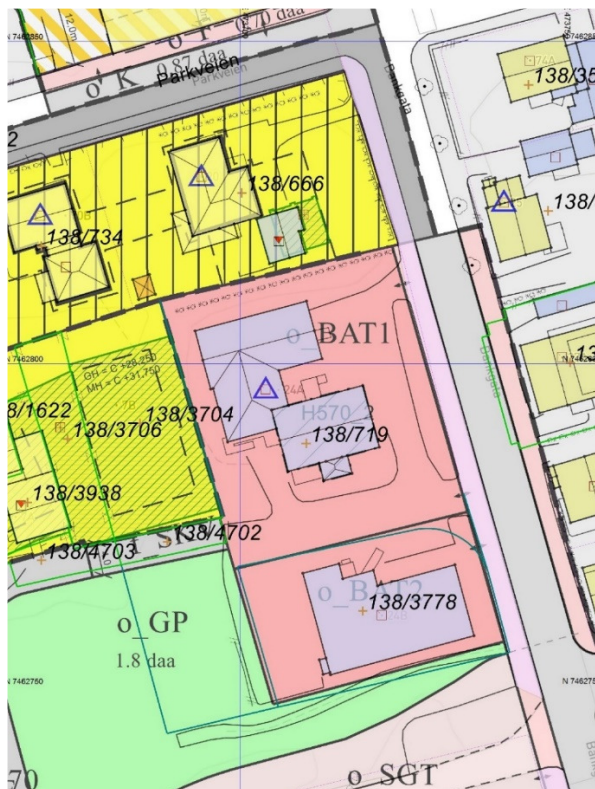
Vi tolker reguleringssituasjonen slik at områdereguleringsplanen fra 2017, hvor bare Buggegården er regulert til H570 Hensynssone bevaring, gjelder foran temaplanen for kulturminner, slik at ikke hele eiendommen er bevaringssone, bare selve Buggegården. Kravet om regulering står fortsatt.

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 i Bankgata. Dette medfører krav om innglassede balkonger ved nye boliger.

Tilgrensende og gjeldende reguleringsplaner



Figur 8. Utsnitt av reguleringsplaner for området. Planområdet følger område regulert til BAT1 og BAT2 i områdereguleringsplan for Bankgata-Aspåsplan ID 2015011, vedtatt 15.06.2017.

Planen 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
-------------	---------	--------------------

Områderegeringsplan 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. Buggegården 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.

4. PLANPROSESS

BOARCH foreslår en fremdriftsplan som er i samsvar med rammer som gis i PBL. Det forutsettes at kommunen og de øvrige myndigheter deltar i prosessen i henhold til de fristene som er gjeldende for detaljregulering med konsekvensutredning.

4.1 Fremdrift

- Annonsering oppstart og høring av planprogram: 26. april med svarfrist 6 uker: 10. juni 2023
- Informasjonsmøte: 10. mai 2023
- Fastsettelse av planprogram av leder for Byutvikling i h.h.t. delegasjonsreglementet: 30. august 2023
- Utarbeidelse av planforslag: september 2023
- Off. utlegging: oktober 2023
- Høring av planforslag 6 uker: november 2023 – januar 2024
- Informasjonsmøte dersom det ønskes: desember 2023
- Behandling i planutvalget: januar 2024
- Vedtak av detaljreguleringsplan i kommunestyremøte februar 2024

4.2 Medvirkning

Planprosessen legger til rette for gode rammer og for medvirkning. Annonsering og direkte korrespondanse med berørte parter utsendes både i forbindelse med planprogrammet og ved presentasjon av planforslaget.

Det holdes et åpent møte to uker etter annonsert planoppstart. Her presenteres foreløpige planer for utnyttelse av planområdet. Forslagsstiller vil bruke møtet til å belyse muligheter for medvirkning iht. plan- og bygningsloven.

Det holdes et folkemøte i forbindelse med høring av planforslag. En del av agendaen for møtet vil være å presentere foreløpige resultater og få innspill fra de fremmøtte. Det vil på folkemøtet være anledning til å komme med muntlige innspill, men de bør også komme i skriftlig form slik at eventuelle misforståelser unngås.

En slik medvirkningsprosess vil sikre at planen legger til rette for at alle berørte og interesserte aktører kan komme til orde, bidra, fremme kreativitet og engasjement, og være en arena for demokratisk deltakelse i et lokalsamfunn. Forslagsstiller håper at en slik prosess vil resultere i en løsning som er akseptabel for alle involverte.

4.3 Utredningsbehov i planprosessen

Tiltaket som omsøkes (detaljreguleringsplan) er ikke iht. dagens arealformål for Bankgata 24A hvor området er regulert til offentlig eller privat tjenesteyting (kommuneplanens arealdel). Tiltaket kan potensielt få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Endring av arealformål til boligformål utløser krav om konsekvensutredning etter konsekvensutredningsforskriften (jf. § 2, første ledd). Tiltaket faller inn under forskriftens § 6 b, vedlegg I, pkt. 25, cfr. pkt. 2.5 over: «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.»

5. UTBYGGINGSMULIGHETER / UTBYGGINGSSTRATEGIER

Utredningene skal knyttes til aktuelle alternativer og til 0-alternativet. Forslag til tiltak skal vurderes opp mot 0-alternativet. 0-alternativet defineres som den mest sannsynlige utviklingen av området dersom tiltaket ikke gjennomføres.



Figur 9. Skisse for nybygg nord og nordvest for Buggegården. Uteopholdsareal mot sydvest. Tannklinikken nede til høyre. Perspektiv sett fra syd. Mulig ny bebyggelse på den tilgrensende eiendommen vestenfor er medtatt. Tegning BOARCH januar 2023.

0-alternativet

0-alternativet innebærer at tilbygget på nordre del av eiendommen, *Gimle fritidsklubb*, ikke rives.

0-alternativet vil være sammenligningsgrunnlag.

Alternativ 1

Dette alternativet innebærer at tilbygget rives og at det ikke oppføres ny bebyggelse på eiendommen. Området vil da tilbakeføres til den opprinnelige situasjonen fra før 1978 med Buggegården som frittliggende villa med hage.

Alternativ 2

Tilbygget rives. Ny bebyggelse oppføres på nordre del av eiendommen med en utnyttelsesgrad på inntil 35 % BYA og med maksimal mønehøyde på 7,0 m.

Alternativ 3

Tilbygget rives. Ny bebyggelse oppføres på nordre del av eiendommen med en utnyttelsesgrad på inntil 35 % BYA og med maksimal gesims- og mønehøyde som Buggegården.

6. VIKTIGE PROBLEMSTILLINGER OG UTREDNINGSBEHOV

Det planlagte tiltaket vil kunne påvirke flere miljø- og samfunnsaspekter. I gjennomført oppstartsmøte med Bodø kommune 09.12.2022 ble det krav om KU og at følgende tema skal inngå i utredningen:

1. Kulturminner og kulturmiljø
2. Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet
3. Barn og unges oppvekstvilkår

KU- tema

Kulturminner

Beskrivelse

Buggegården er bevaringsverdig. Den er oppført i 1907.

Kulturminnet skal vurderes for ominnredning og det skal bl.a. opprettes kontakt med kulturavdelingen, Bodø kommune, og Kulturminner i Nordland,

Nordland fylkeskommune. Temaet skal vurderes i sammenheng med den tilstøtende reguleringsplanen for Plysbyen og i hvilken grad Buggegården vil oppleves ved ny bebyggelse på området.

Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet

Det skal vurderes hvordan tiltaket påvirker området karakter og særlig forholdet til den bevaringsverdige Buggegården. Ny bebyggelses utforming i forhold til målestokk, farger og materialbruk skal utredes. Alternativ med maksimal mønehøyde på 7,0 m og utnyttelsesgrad 35 % BYA, som gjeldende reguleringsplan, skal utredes.

Barns og unges oppvekstvilkår

Det skal vurderes hvordan kravene til lek- og uteoppholdsarealer er ivaretatt for boligsituasjonen, og nærhet til barnehage og skole.

Sikkerhet ved ferdsel i forhold til biltrafikk skal inngå i vurderingen.

6.1 Fareområder

Trafikksikkerhet

Bankgata har en trafikkmengde på 6600 ÅDT (utenfor Bryggerikvartalet).

Her er for øvrig ikke andre fareområder.

6.2 Sosial infrastruktur

Vurderes med tanke på nærhet til boligområdene og senterfunksjonene som barnehage, skole, nærbutikk og møteplasser.

6.3 Barns interesser

Vurderes under tema nærmiljø/ bomiljø.

6.4 Forurensing

Ikke registrert. Temaet er aktuelt i forhold til støy og mulig støvplage fra biltrafikken.

6.5 Bygningsmiljø og estetikk

Temaet er aktuelt i forhold til tiltakets utforming og visuelle påvirkning av omgivelsene.

6.6 Teknisk infrastruktur

Tilkobling til fjernvarme vurderes. Det avklares om el-kraft er dekkende for ny bebyggelse.

Det avklares om vann- og avløpssystemer i området er dekkende.

6.7 Nærmiljø/bomiljø

Temaet utredes i forhold til nærmiljø og bomiljø.

6.8 Næringslivsinteresser

Det er næringslivsinteresser i området knyttet til helsetjenesten.

Det vurderes nærmere hvilken betydning tiltaket kan få for trafikk til og fra tannklinikken. Temaet vil utredes under stedsutvikling og næringsliv.

7. METODE

Utredningen av de forskjellige fagtemaene skal ta utgangspunkt i Statens Vegvesens håndbok V712 Konsekvensanalyser. Håndboka ivaretar kravene til utredninger gitt i utredningsinstruksen og forskrift om konsekvensutredninger, som er begrunnet i Plan- og bygningsloven.

Det er vesentlig å sikre god medvirkning i planprosessen og å formidle resultatene på en enkel og forståelig måte. Dette gir forståelse for valg av løsninger både hos politikere og lokalbefolkning. Planprogrammet gjør rede for planprosess med frister, deltakere og opplegg for medvirkning, spesielt for grupper som antas å bli særlig berørt. For å oppnå godt samarbeid og reell medvirkning i planprosessen legger vi opp til større grad av involvering og medvirkning gjennom folkemøter. Tidlig kontakt med berørte parter i høringsperioden for planprogram skal sikre en god prosess og for å innhente lokalkunnskap. Dersom det ønskes vil et folkemøte holdes i slutfasen av planarbeidet for å sikre forståelse av konsekvenser og innspill til endring.

Konsekvensanalysen består av en samfunnsøkonomisk analyse av prissatte og ikke-prissatte konsekvenser. I tillegg vurderes netto ringvirkninger, fordelingsvirkninger og særlig lokale og regionale virkninger siden dette er svært relevant. Før en kommer frem til en anbefaling, skal også alternativenes måloppnåelse vurderes.

Aktører	Tema	Form	Deltema
Trafikant og transport-brukere	Trafikant- og transportbrukernytte	Prissatt	Distanseavhengige kjørekostnader, andre reiseutlegg, tidsbruk, ulempekostnader i ferjesamband og ved vegstengning, helsevirkninger av økt gang- og sykkeltrafikk, utrygghet for gående og syklende
Operatører	Operatørnytte	Prissatt	Operatørselskapenes (kollektivselskap, bompengeselskap, ferjeselskap, parkeringsselskap) kostnader, brukerinntekter og overføringer
Det offentlige	Budsjettvirkning	Prissatt	Investering, drift og vedlikehold, tilskudd til kollektivtrafikk, skatteinntekter
Miljø og samfunn forøvrig	Trafikkulykker	Prissatt	Personskadeulykker og materiell- skadeulykker
	Restverdi	Prissatt	Framtidig nytte av tiltaket etter beregningsperioden
	Skattekostnad	Prissatt	Effektivitetstap knyttet til skattefinansiering, 20 % av offentlige utgifter
	Støy og luftforurensning	Prissatt	Støyplage innendørs. Lokal, regional og global luftforurensning
	Landskapsbilde	Ikke prissatt	Endringer i ubebygde strøk, spredtbygde strøk, by og tettbygde strøk
	Nærmiljø og friluftsliv	Ikke prissatt	Endrede kvaliteter i boligområder, identitetsskapende elementer, uteområder, friluftsområder, service, veg- og stinett for gående og syklende
	Naturmangfold	Ikke prissatt	Inngrep i enkeltlokaliteter/forekomster og inngrep på landskapsnivå. Her under landskapsøkologiske sammenhenger, viktige naturtypeområder, verneområder etter naturmangfoldloven, viltområder, funksjonsområder i ferskvann, naturhistoriske områder og påvirkning av økologisk tilstand i vann
Kulturmiljø	Ikke prissatt	Inngrep i fornminner, samiske kulturminner, kulturmiljøer	
Naturressurser	Ikke prissatt	Inngrep i områder for jordbruk, skogbruk, reindrift, fiske og havbruk, bergarter og malmer, vann	

Figur 10. Oversikt over tema i den samfunnsøkonomiske analysen

Hovedformålet med en samfunnsøkonomisk analyse er å klarlegge og synliggjøre alle konsekvenser av et tiltak før det fattes beslutning om iverksettelse. Samfunnsøkonomiske analyser er dermed en måte å systematisere informasjon om alle virkninger - fordeler og ulemper - som påvirker velferden i et samfunn. Samfunnsøkonomiske analyser gjør det mulig å rangere tiltak ut fra deres samfunnsøkonomiske lønnsomhet.

Den samfunnsøkonomiske analysen inkluderer både prissatte og ikke-prissatte konsekvenser.

Velferden i samfunnet avhenger av bruk og forbruk av alle samfunnets ressurser. Tilgang til goder og tjenester og fravær av negative forhold er viktig for innbyggernes velferd, uavhengig av om disse godene og tjenestene omsettes i markeder eller ei. I praksis er de ikke-prissatte kvalitetene goder som gir nytte både for nålevende og framtidige generasjoner. Knapphet kan gi økende verdi på samme måte som i et marked. Miljø- og kulturverdier hører med i den samfunnsøkonomiske analysen, selv om verdiene ikke er målt i kroner.

8. RISIKO OG SÅRBARHET

I forbindelse med planarbeidet skal det lages en risiko- og sårbarhetsanalyse. Denne vil bli utarbeidet i henhold til Direktoratet for sikkerhet og beredskap sine retningslinjer. Disse punktene vil bli særlig drøftet:

- Støyforhold
- Trafikkforhold

ROS-analysen innarbeides som en del av planbeskrivelsen.

9. OPPFØLGING AV PLANFORSLAGET

Etter vedtak av planforslaget vil Bodø kommune annonsere eiendommen for salg for realisering av bebyggelsen i h.h.t. detaljreguleringsplanen.

10. INNKOMNE INNSPILL

Merknader ved oppstart av planarbeidet og uttalelsene til planprogram

Melding om planoppstart ble avertert i Avisa Nordland 26.04.2023 og sendt offentlige myndigheter og berørte parter 24.04.2023 med frist for innspill 10.06.2023. Det er mottatt 13 uttalelser hvor 4 berører planprogrammet. Disse er inntatt under pkt. 1 foran.

12.07.2023

BOARCH arkitekter a.s

Gisle Jakhelln