

Vedtak om høring og offentlig ettersyn, reguleringsplan for Storgata 19, Bodø sentrum

Leder Byutvikling har etter delegasjon, gitt i samsvar med Bodø kommunes delegasjonsreglement, behandlet denne saken og fattet slikt vedtak:

VEDTAK

Forslag til reguleringsplan for Storgata 19 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring. Planforslaget er vist på plankart med PlanID 2023002, datert 22.08.23 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 22.08.23 og planbeskrivelse datert 22.08.23. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-11, jf. § 12-10.

Sammendrag

Saken handler om etablering av 100 studentboliger med tilhørende fellesområder, kafe, forretninger og lignende i den vernede etterkrigsbebyggelsen mot Storgata, Bankgata og Sjøgata. Tiltakshaver er Ramsalthjørnet AS, mens øvrige eiere i området er Studenthjørnet AS og Nord Studentsamskipnad, som skal eie og drive studentboligene.

Området er tidligere regulert gjennom områderegulering for Storgatakvartalene, vedtatt 2018. Denne legger de overordnede føringene, og setter bla. krav om kvartalsvis detaljregulering før utbygging. Dette planforslaget omfatter kun en del av kvartal 9, dette vurderes som greit da det ikke foreligger initiativer for de øvrige eiendommene i kvartalet, og da planforslaget ikke medfører endringer for situasjonen i kvartalet for øvrig.

Planområdet ligger i gul støysone fra vegtrafikk, og i kombinasjon med fasadevern på størstedelen av bebyggelsen er det krevende å innføre relevante tiltak mot støy. Konsekvensen av dette er at støykravene i kommuneplanens arealdel og gjeldende statlige støyretningslinjer ikke fullt ut oppnås. Byutvikling er likevel positiv til etableringen, da summen av de avbøtende tiltakene for studentene og bosituasjonen som helhet vurderes å være god.

Planforslaget viderefører vernebestemmelsene fra overordna planer, bidrar til å tilbakeføre sentrale bygninger fra gjenreisningsperioden mot sitt opprinnelige uttrykk, og fyller et bygg som har stått tomt i flere år med et nytt og positivt innhold. Etableringen av studentboliger i Bodø sentrum på denne måten vurderes som et positivt tilskudd til byutviklingen som helhet.

Byutvikling mener at planforslaget er godt gjennomarbeidet, og samlet sett i stor grad er i tråd med overordnede planer og retningslinjer, og vurderes til å være et positivt bidrag til kommunens mål for byutviklingen i sentrum. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Saksopplysninger

Bakgrunn:

Storgata 19 er en del av kvartal 9, som ble regulert gjennom områderegulering for Storgatakvartalene, vedtatt 2018. Denne planen legger de overordnede føringene, og setter bla. krav om kvartalsvis detaljregulering før utbygging. I dette tilfellet vurderes det som hensiktsmessig å kun regulere deler av kvartalet, da utviklingsprosjektet ikke legger føringer på eller forutsetter endret bruk av kvartalet for øvrig, og da de øvrige eiendommene i kvartalet ikke har konkrete planer om endring. Eiendommen som ønskes regulert er eid av Ramsalthjørnet AS, Studenthjørnet AS og Nord Studentsamskipnad.

Oppstartsmøte og planfase:

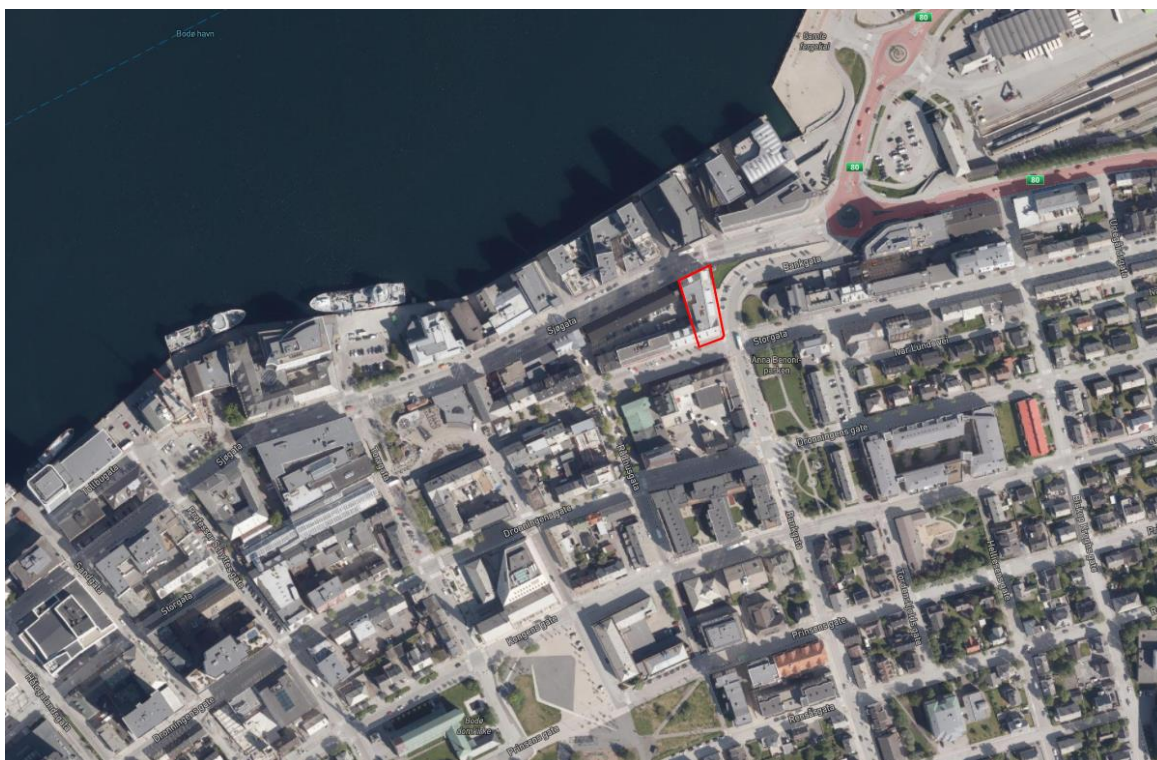
Oppstartsmøte ble gjennomført 19.04.2023, og oppstart ble varslet 25.04.2023. Det framgikk av oppstartsmøtet at hovedproblemstillingen er støy mot fasade og fasadevern som begrenser relevante støytiltak. Det ble også etablert som et viktig premiss at de valgte løsningene ikke må legge hindringer for eksisterende og fremtidig bruk av kvartalet. Tiltakshaver arrangerte nabomøte 20.06.23, samt to workshops, en med studenter og en med lokale næringsdrivende. Det kom inn 12 innspill til oppstartsmeldingen, disse er kommentert i planbeskrivelsen. Statsforvalteren i Nordland varslet at det vurderes innsigelse på bakgrunn av støyretningslinjene. Det har også vært avholdt sær møter mellom tiltakshaver, Nordland Fylkeskommune og Bodø kommune om temaet vern og eksisterende bebyggelse.

Tiltakshaver og planlegger:

Tiltakshaver er Ramsalthjørnet AS og planlegger er Norconsult AS.

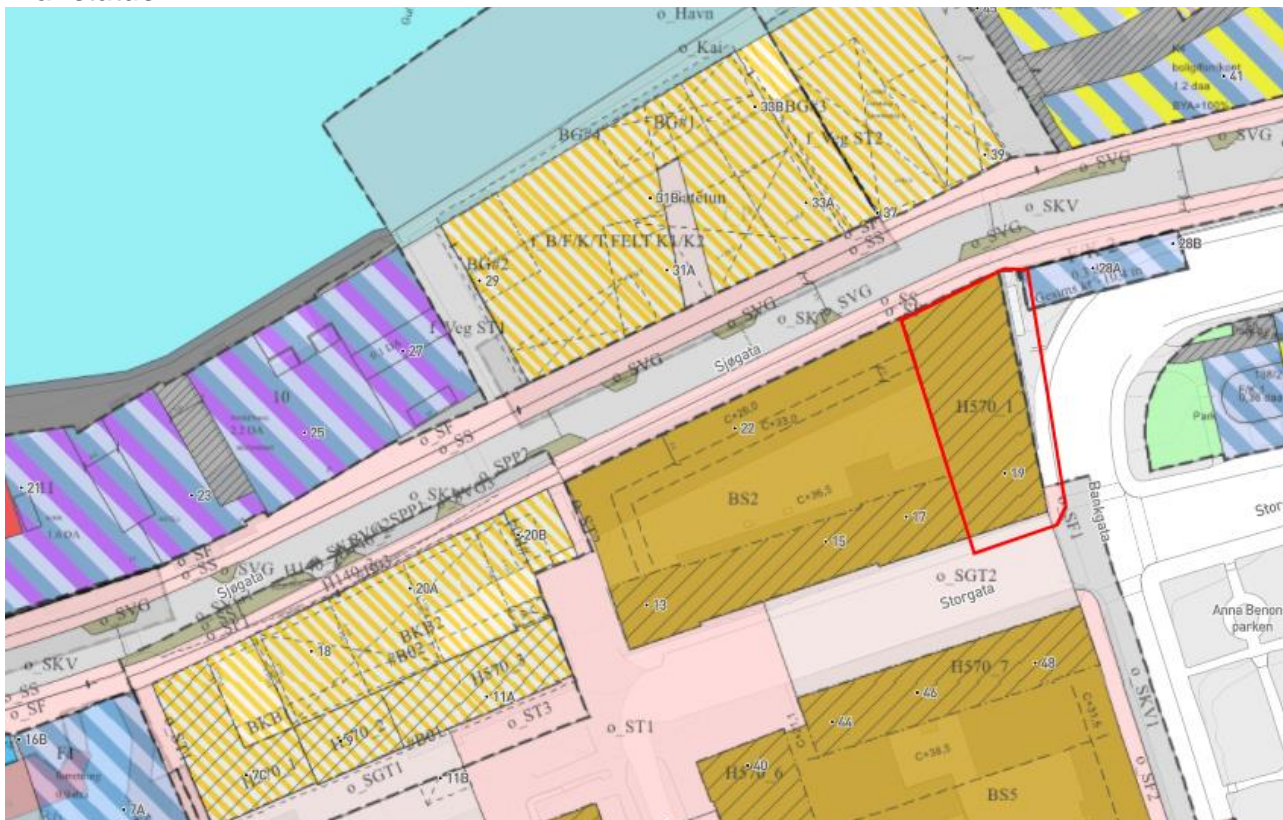
Om området:

Planområdet ligger mellom Sjøgata, Storgata og Bankgata i østlig del av kvartal 9, og er i dag i hovedsak bebygd med et verneverdig hjørnebygg fra 1949 bygget ut i flere etapper, den såkalte "trevarefabrikken" eller i senere tid "Bohusgården". Bygget er utført i pusset og malt betongkonstruksjon, med saltak tekket med skifer. I nyere tid er det bygget på takopplett som er tekket med båndtekkning av sink. Fasadeuttrykket er delvis opprinnelig og delvis endret, dette gjelder spesielt for vinduene. Bygget står i dag tomt.



Oversiktsbilde av planområdet

Planstatus:



Utsnitt fra reguleringsplan-basen viser områdereguleringen med Kvartal 9 betegnet BS2. Planområdet indikert med rød linje.

Gjeldende kommuneplan 2022-2034 har avsatt dette området som en del av sone 1.9 til sentrumsformål. Området er videre regulert gjennom Områderegulering for Storgatakvartalene, PlanID 2017002, vedtatt 22.03.2018. Planens formål er å legge til rette for at områdets identitet og historie ivaretas, samtidig som kvartalene som inngår i planen kan utvikles og fortettes. Planen gir også rammer for utvikling av Storgata som et viktig byrom.

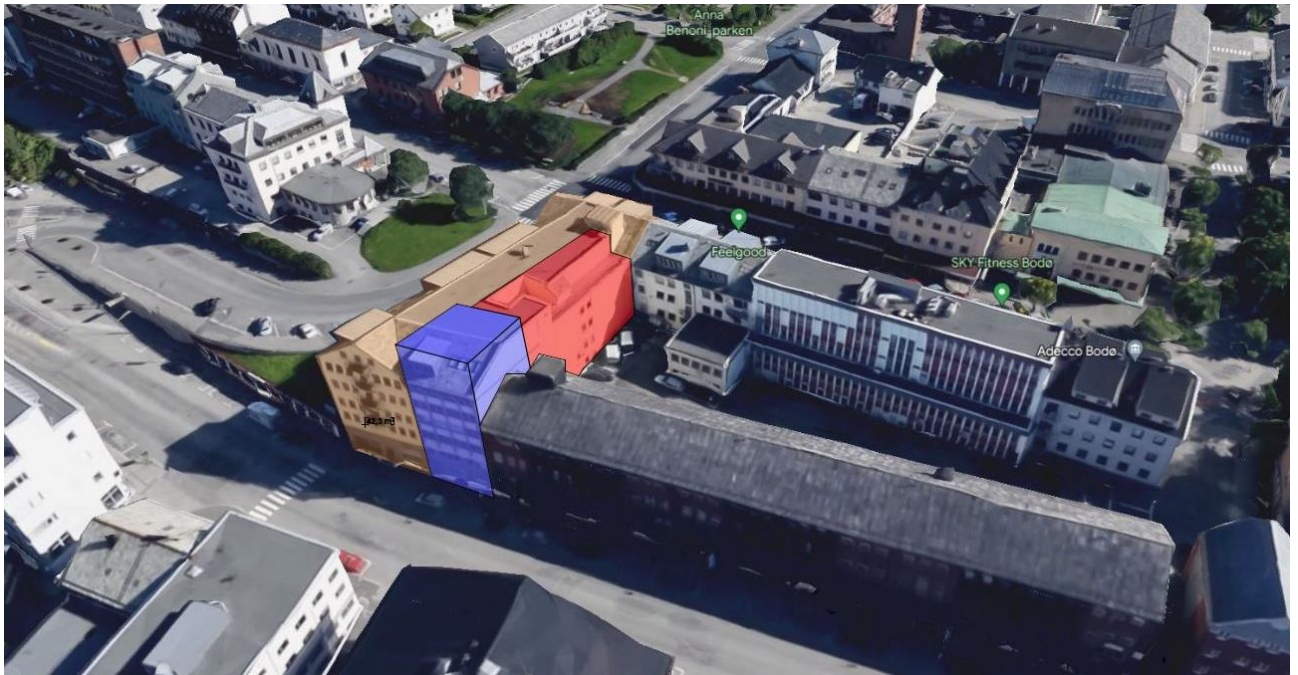
Områdereguleringen viser verneverdig bebyggelse skravert med hensynsone kulturmiljø (H570). Det er nærmere bestemt i områdeplanen at det tillates tiltak i takflate som vender mot bakgård, og at fasadevernet ikke gjelder mot Sjøgata.

Tilgrensende planer:

Planområdet grenser til reguleringsplan for Kvartal 5, Vestre del, nivå 1 under bakkenivå, planID 1242 vedtatt 13.12.2007, samt reguleringsplan for Sjøgata vest og del av Pr. Schyttesgate, planID 2016017 vedtatt den 14.06.2018.

Om tiltaket:

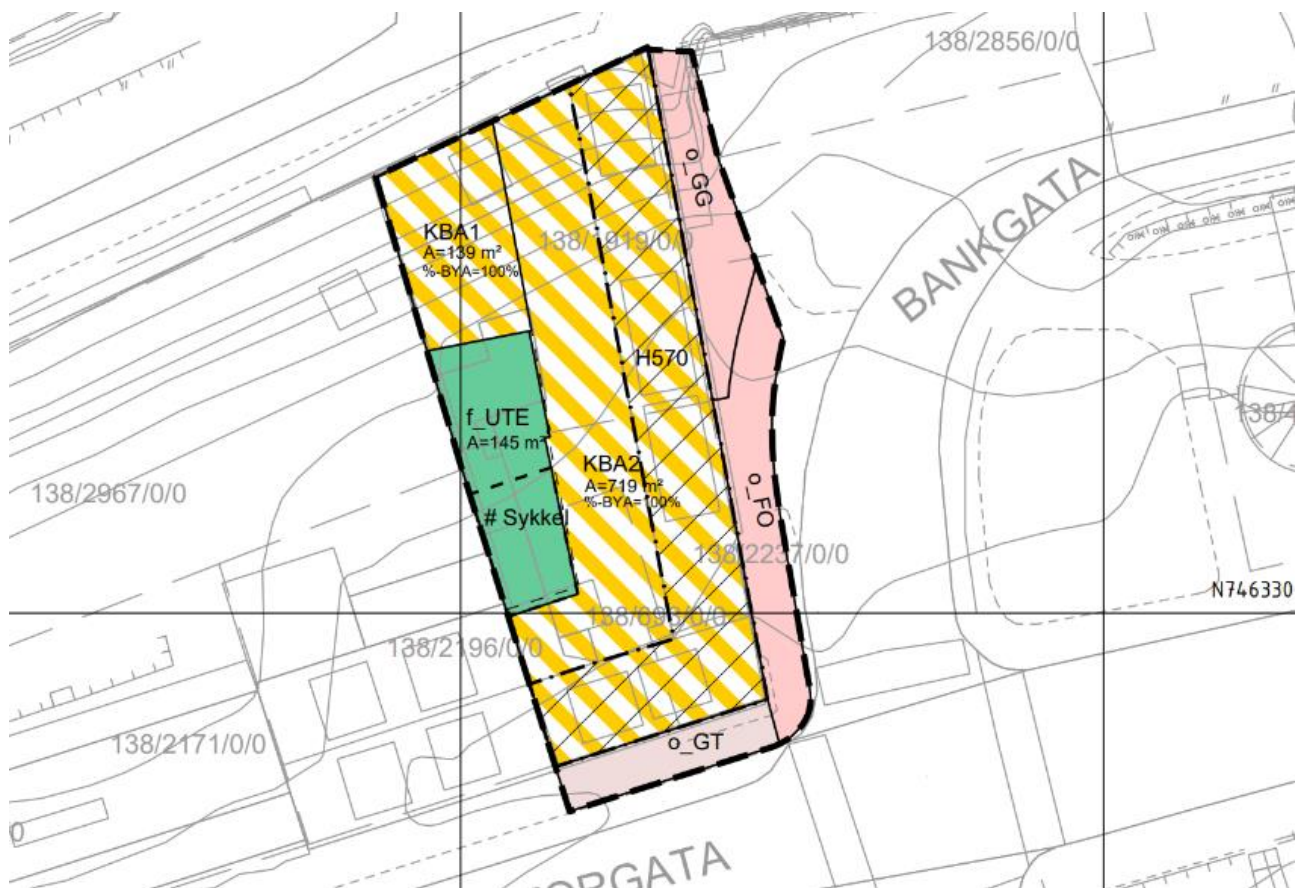
Hensikten med planforslaget er å oppføre inntil 100 studentboliger i planområdet gjennom å bygge om eksisterende bygg mot Bankgata/Storgata/Sjøgata, rive bygg mot Sjøgata for å oppføre nybygg samt rive bygg mot bakgård for å etablere uteareal for boligene. Mot gateplan planlegges det fellesarealer og ulike publikumsfunksjoner, som kafe, forretning, kulturelle aktiviteter osv.



Illustrasjon som viser ombygging (lysebrunt) riving (rødt) og rivning og nybygg (blått)

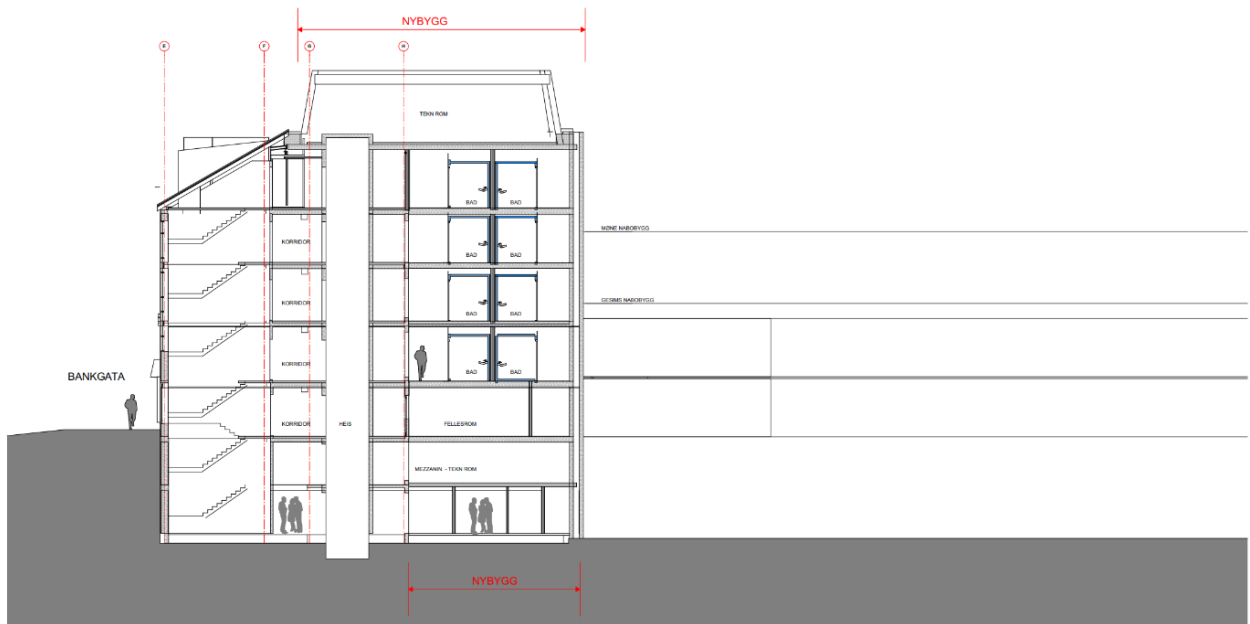
Byggeområder

Bebyggelsen er omfattet av kombinert bebyggelses- og anleggsformål med bolig, forretning og publikumsrettet tjenesteyting. Dette er fordelt på to utbyggingsfelt; KBA1 og KBA2. Førstnevnte gjelder lengst nordvest mot Sjøgata der det planlegges ny bebyggelse, mens KBA2 omfatter den delen av byggeområdet der det kun legges opp til bevaring, rivning og ombygging.

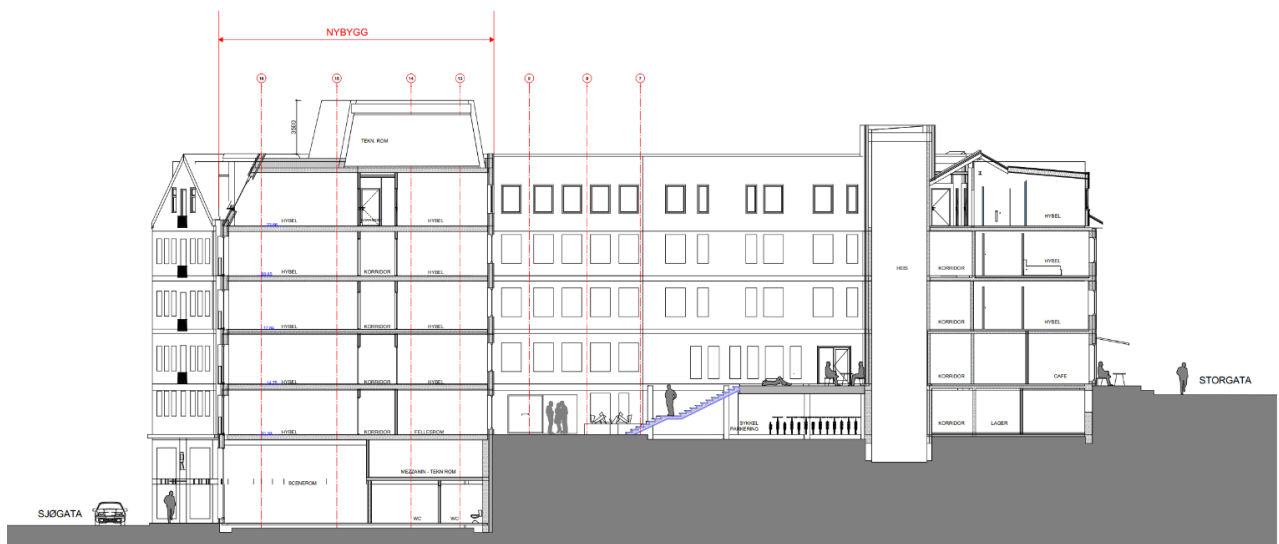


Utsnitt av foreslått plankart

Innenfor KBA2 er takflater og fasader fra mønet mot Bankgata og Storgata omfattet av hensynsone bevaring kulturmiljø, med bestemmelser som åpner for nødvendig ombygging og tilbakeføring. Det tillates innenfor hensynssonen etterisolering av både fasade og tak, dette gjør at den eksakte ferdige mønehøyden ikke settes. Totalt tillatt byggehøyde i KBA2 skal derfor tilsvare eksisterende mønehøyde pluss tillatt etterisolering. Bak mønet mot bakgård kan bebyggelsen rives/ombygges. Det legges opp til at bygningsdelen nærmest bakgården rives til fordel for uteoppholdsareal, mens de øvrige delene kan rives og gjenoppbygges. Eksisterende bygg skal ha møne og tosidig saltak også mot Sjøgata.

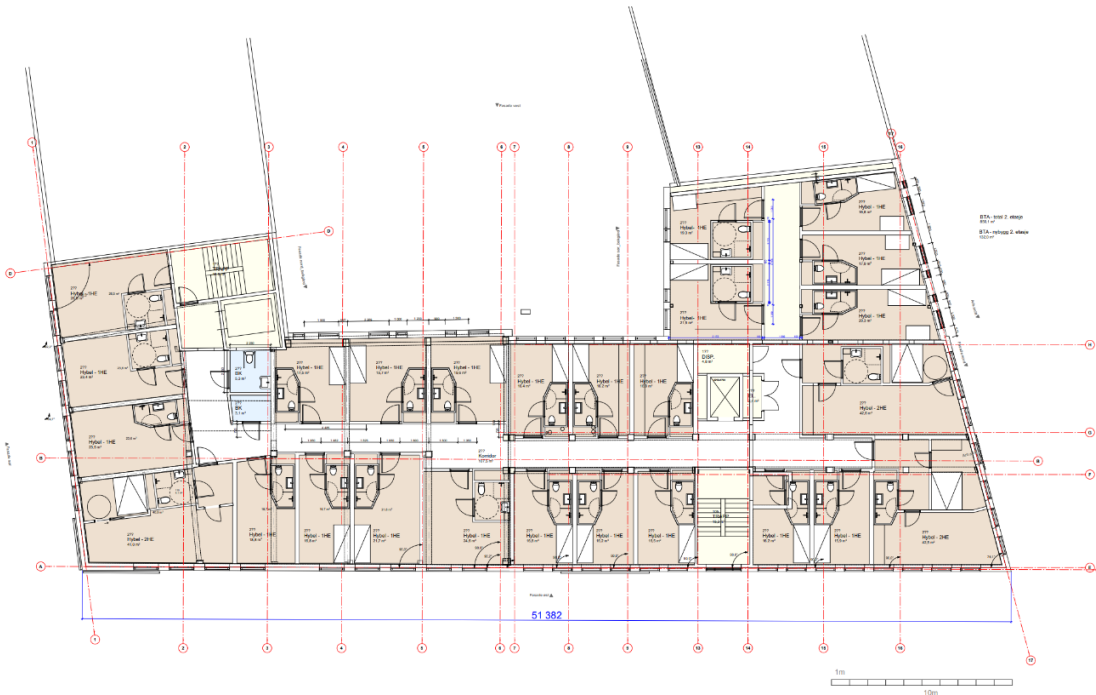


Snitt langs Sjøgata (Norconsult)



Snitt langs Bankgata (Norconsult)

Innenfor KBA1 legges det opp til rivning av bygningsmasse mot Sjøgata til fordel for et nytt bygg på 6 etasjer. Nederste gesims på nybygget er ikke høyere enn gesims på eksisterende vernet bygg i KBA2 og øverste gesims skal ikke overstige mønehøyden i KBA2 mot Bankgata. Det tillates også et teknisk takoppbygg på inntil 3,5 meter over mønelinjen mot Bankgata, dette skal trekkes tilbake minimum 6 m fra byggelivet mot Sjøgata og minimum 0,5 m fra naboeiendommen i vest.



Typisk etasje med studentboliger

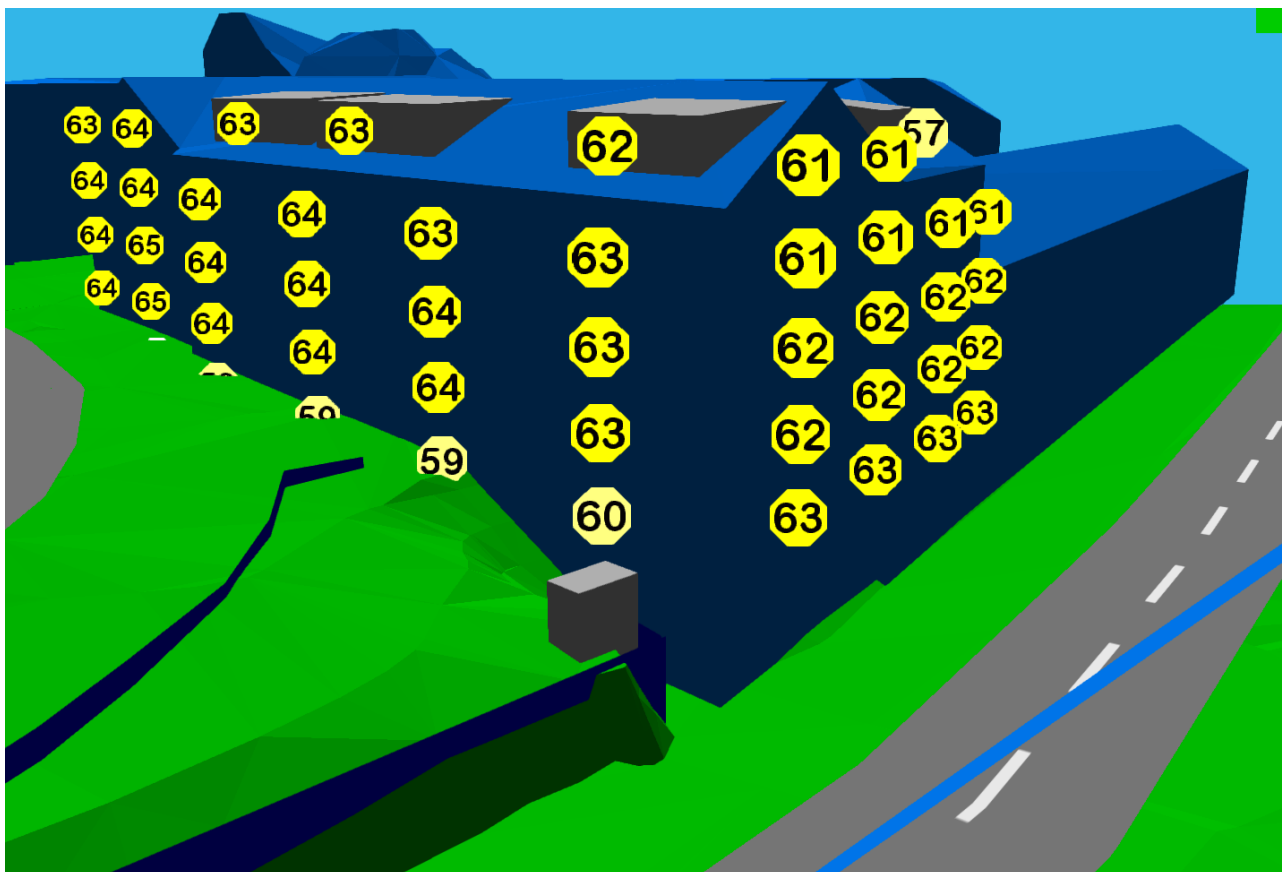
Studentboligene skal bygges i de øvre etasjene både i eksisterende og i ny bebyggelse. Alle boligene skal ha eget bad og kjøkkenhjørne, og er i all hovedsak enkeltrom, med et mindre innslag av boliger for to personer. Mot gateplan tillates ikke boliger, her skal det etableres utadrettede funksjoner som kafe, forretninger o.l., samt ulike fellesarealer for studentene.

Støy:

Planområdet ligger sentralt i bykjernen og er utsatt for støy fra vegtrafikk. Det er utarbeidet en støyrapport som viser at vegtrafikken genererer gult støynivå på fasadene til de aller fleste boenhetene i planområdet.



Støynivå Lden [dB] ved fasade, sett fra sørøst



Støynivå Lden [dB] ved fasade, sett fra nordøst

Det legges som nevnt opp til 100 boenheter, av disse har kun om lag en fjerdedel, som ligger mot bakgård, mulighet til å lufte mot stille side. De øvrige boligene har verken mulighet til å lufte mot stille side, eller mot dempet fasade, da fasadevernet ikke gjør det mulig å bygge effektive tiltak på fasade. Dette er i strid med støybestemmelsene i kommuneplanens arealdel som sier at 75% av boenhetene skal ligge mot stille side, dette basert på veileder T-1442. KPA tillater heller ikke ettersom boenheter med kun dempet fasade, altså uten stille side.

Planforslaget har flere avbøtende tiltak, i tillegg til grepet med rivning av eksisterende bebyggelse mot bakgården, som muliggjør flest mulig boliger og fellesareal mot stille side. Dette inkluderer tiltak som forbedrer lydisolasjon i fasade, reduserer behov for lufting (utvendig solavskjerming, balansert ventilasjon, felles kjøkken) og studierom/fellesrom og uteareal vendt mot stille side. Alle arealer innendørs og uteoppholdsareal utendørs vil kunne innfri lydkravene i byggeteknisk forskrift.

Kulturmiljø:

Planområdet ligger i et område med kulturmiljø av nasjonal interesse, Bodø Sentrum BSR (K95). Dette er knyttet til at Bodø som gjenreisningsby formidler viktige elementer fra norsk arkitektur- og byplanhistorie etter andre verdenskrig. Planen inneholder en hensynssone for kulturmiljø (H570), som samsvarer med områdereguleringen. Utstrekningen av sonen er noe mindre enn i områdereguleringen, dette fordi den ikke strekker seg bak mønet og mot bakgården.

Hensikten med hensynssonen er å sikre fasadeuttrykket mot Storgata og Bankgata, og den legger også restriksjoner på uttrykket mot Sjøgata. Hovedregelen er at alle tiltak skal innordne seg og bygge på dokumentert kunnskap. Utvendig etterisolering av fasader og tak tillates hvis de tilbakeføres til tidstypisk uttrykk med pussfasade, farge og skifertak. På fasaden mot Sjøgata kan eksisterende balkonger fjernes, og det kan gjøres endringer i vinduene mot gateplan. Det kan også gjøres mindre endringer av takopplett på hovedtakflaten langs Bankgata. Byggesøknader som berører dette området skal forelegges regional kulturminnemyndighet for uttale.

Arkitektur:

Bestemmelsene om arkitektur og estetikk er todelt mellom den nye bebyggelsen mot Sjøgata i KBA1 og den ombygde/bevarte bygningsmassen i KBA2. Hovedhensikten er at den nye bebyggelsen skal skape en god arkitektonisk helhet i kvartalet. Dette retter seg først og fremst mot materialbruk og volumoppbygging av det nye bygget. Tilpasningen mot fasaden til trevarefabrikken i KBA2 handler i dette tilfellet om å etablere gesimser som møter det eldre bygget, legge opp til like byggehøyder samt etablere et felles uttrykk for 1.etasje mot gata. Fasadene skiller seg likevel fra de eksisterende, pussede betongfasadene i strøket ved å åpne for en annen materialpalett som f.eks. tegl og skifer, med en fargepalett som er tilpasset fargene til bebyggelsen. Videre er det ønskelig å sette inn større vinduer i den nye fasaden enn de eksisterende, samt etablere et teknisk rom på tak som skal betjene både den eksisterende og nye bygningsmassen. Det tekniske rommet foreslås 1 meter høyere enn det kommuneplanen åpner for.



Oppriss mot Sjøgata, nybygget sentralt i bildet (Norconsult)

Hoveddelen av den eksisterende bebyggelsen er vernet, og bestemmelsene for utforming av KBA2 gjenspeiler dette, med fokus på tilbakeføring og utførelse av etterisolering og andre nødvendige tiltak. Fargen på bygget skal tilbakeføres til den opprinnelige i tråd med bestemmelsene og fargeveilederen til områdereguleringen. Det tillates endring av takoppbyggene, under forutsetning av at bygget fremstår med et klart saltakspreg. På fasaden mot Sjøgata tillates eksisterende balkonger revet, da disse fremstår som utrygge for studentboligene. Rekkverk av metall kan etableres foran vinduene der balkongene fjernes. Det tillates også etablering av baldakin mot Sjøgata.



Illustrasjon fra planbeskrivelsen sett fra Nordøst (Norconsult)



Illustrasjon fra planbeskrivelsen, sett fra Storgata/Bankgata (Norconsult)

Uteoppholdsarealer

Arealer for uteopphold, betegnet f_UTE på plankartet, etableres i bakkant av bebyggelsen inn mot bakgård, og fordeles mellom et areal på terreng og en terrasse med sykkelparkering under. Dette arealet erstatter privat uteoppholdsareal som ikke kan etableres grunnet fasadevern og boligkonsept. Arealet har relativt lite sol, men ligger godt til ved inngangssone og med tilstøtende fellesarealer innendørs. Felles uteoppholdsareal tenkes løst i Storgata, som skal opparbeides som gatetun med gode kvaliteter. Prosjektet vil da bidra til gjennomføringen gjennom et økonomisk bidrag.



Forslag til illustrasjonsplan fra planbeskrivelsen (Norconsult)

Miljøprogram

Det er utarbeidet et miljøprogram som følger planforslaget, som oppsummerer miljømålene for prosjektet. Disse er en kombinasjon av mål som følger av offentlige krav og tiltakshavers egne miljømål. Tiltakshaver legger for sine prosjekter til grunn «Grønn Byggallianses 10 strakstiltak 1.0 og 2.0 for små og store byggeiere». Eksempler på relevante tiltak er kompetansekartlegging av driftsorganisasjonen, innføre miljøledelse, etterspørre utslippsfri byggeplass, planlegge ombruk og avfallsminimering, krav om energikarakter A eller B, klimagassregnskap for materialer etc. Miljøprogrammet og miljøoppfølgingsplan skal være styrende for prosjektets gjennomføring.

Byrom og trafikkarealer

Planområdet omfatter deler av Storgata, samt fortau og trappeløp langs Bankgata. Arealet i Storgata er regulert til gatetun (o_GT), og langs Bankgata er fortauet ned til trappen regulert o_FO, og selve trappen og tilstøtende areal er regulert til gangveg/gangareal med formål o_GG. Arealene er eid av Bodø kommune. Det åpnes for plassering av avfallsanlegg på gategrunn i Storgata, med en midlertidig løsning til dette kommer på plass. Prosjektet planlegges uten bilparkering, mens sykkelparkering løses i bakgård ved felles uteareal, med 0,15 plasser pr boenhet, dette er lavere enn minstekravene i kommuneplanens arealdel. Det relativt lave antallet begrunnes av utbygger med erfaringstall fra øvrige studentbolig-prosjekter, områdets beliggenhet nær buss/tog og alle daglige gjøremål i kort gangavstand.

Teknisk infrastruktur

Det er utarbeidet en overordnet VAO-plan som følger planleveransen. Denne omhandler behov for etablering av vann, avløp over overvannshåndtering og skisseplaner for hvordan dette skal opparbeides. VAO-planen er detaljert så langt som mulig, og skal detaljeres i videre leveranser inn mot byggesaksbehandlingen. Blå/grønn faktor for planområdet forbedres kun marginalt, gjennom tilførsel av et mindre grøntareal ved felles uteoppholdsareal. Planområdet for øvrig er bebyggt, og/eller belagt med tette flater. Dette er beregnet i planbeskrivelsen.

Bestemmelsesområder

Planforslaget inneholder et bestemmelsesområde som åpner for sykkelparkering under felles uteoppholdsareal.

Rekkefølgebestemmelser

Det foreslås rekkefølgebestemmelser knyttet til søknad om rammetillatelse, igangsettingstillatelse og brukstillatelse. Disse omhandler ulike dokumentasjonskrav for situasjonsplan, arkitektur og materialvalg, uttalelser fra vernemyndigheter, ulempeplan, VAO-plan, grunnstabilitet, masseregnskap, støy, avfallsløsning, fjernvarme, slukkevann, byggekraner, offentlig teknisk infrastruktur og uteoppholdsarealer.

Byutviklings vurdering

Planavgrensning:

Områdereguleringen for Storgatakvartalene krever felles plan for hele kvartal 9, dette for å ivareta helheten i kvartalet og for å utforske mulighetsrommet for alle eiendommene. Planforslaget omfatter kun en mindre del av kvartalet. Det vurderes i dette tilfellet som riktig å utelate de øvrige delene av kvartalet fra planområdet da det ikke foreligger konkrete initiativer fra de øvrige grunneierne og da planforslaget verken forutsetter endringer av øvrig bruk eller legger føringer på utviklingen av kvartalet som helhet.

Arkitektur og volumoppbygging

Områdereguleringen har som hensikt å balansere ut hensynet mellom vern og utvikling i dette viktige byområdet. Dette gjør seg også gjeldende i planforslaget, der bygningsdelene omfattet av hensynssone blir bevart og tilbakeført med hensyn til kulturmiljøet, og at deler av bygningsmassen som ikke er vernet og i delvis dårlig teknisk stand blir revet. Den nye bebyggelsen underordner seg situasjonen volummessig både gjennom gesimstilknytning og utadrettet førsteetasje, men fremstår samtidig som et moderne bygg med en skrått tilbaketrukket etasje, høye vindusfelt og fasade med stein/teglkledning som skiller seg fra de gule, pussede fasadene på trevarefabrikken. Det åpnes for et teknisk takoppbygg som er noe høyere enn kommuneplanens 2,5 meter, da det er krevende å innpasse ventilasjon, heis mm. for den samlede bebyggelsen. Planforslaget følger ellers gjeldende rammer for høyder og utnyttelse for området som fastsatt i områdereguleringen og kommuneplanens arealdel. Byutvikling vurderer dette som godt løst og som et bra utgangspunkt for utviklingen av området.

Kulturmiljø

Vern av bygningsmiljøet er i utgangspunktet avklart på overordnet nivå gjennom områdereguleringen. Denne inneholder hensynssone for kulturmiljø, som angir hvilke bygg som skal vernes og hvordan. Sonen innenfor kvartal 9 videreføres i detaljreguleringen, og dekker fasader og takflater (på bebyggelse som skal bevares) mot gater og byrom. Det står eksplisitt i områdereguleringen at fasader mot Sjøgata er unntatt fra hensynssonen, dette for å tillate riving av nyere bygningsdel slik planforslaget legger opp til. Hensynssonen i planforslaget er i praksis utvidet til også å gjelde fasaden mot Sjøgata på eksisterende bygg i KBA2, med åpning for nødvendige fasadeendringer. Konseptet for vern har vært drøftet i felles møter med Nordland Fylkeskommune og Bodø kommunes kulturkontor. Byutvikling er tilfreds med hvordan dette har blitt jobbet med i planarbeidet, og mener at den viktige balansen gjennom vern og bruk kan oppnås med dette planforslaget.

Byrom, uteoppholds- og trafikkarealer

Planområdet overlapper delvis med gatetun i Storgata regulert i områdereguleringen, men omfatter i liten grad de øvrige tilstøtende byrommene. Delen av Storgata som omfattes av planområdet skal opparbeides i tråd med utformingsplanene, og prosjektet skal bidra til realisering av gatetunet som helhet. Det private utearealet til samtlige boliger tenkes løst i et felles areal mot bakgården. Dette vurderes som løst i tråd med overordna føringer.

Planen inneholder ikke parkering for bil, og kun et mindre antall sykkelplasser. Det lave antallet sykkelparkeringsplasser er begrunnet med erfaring fra tilsvarende prosjekter, nærhet til

eksisterende sykkelparkering, kollektivtilbud samt plassering i byen. Byutvikling mener disse vurderingene kan legges til grunn. Det legges opp til varelevering fra lomme i Sjøgata, og det vil også være mulig å levere varer via Storgata. Den permanente avfallsløsningen er i felles nedgravd avfallsanlegg, som også skal benyttes av nylig regulerte kvartal 10. For å sikre alternative løsninger i påvente av at dette etableres åpner planen for renovasjon med lukket avfallsløsning innfor planområdet. Byutvikling henstiller tiltakshaver å finne ei god løsning i samarbeid med renovasjonsselskapet.

Teknisk infrastruktur

Det er utarbeidet en overordna VAO-plan, som utreder behov for tiltak, og planen krever ytterligere utredninger inn mot evt. byggesak. Byutvikling legger til grunn at dette lar seg løse. Området har krav om tilknytning til fjernvarme, og det er allerede etablert tilkobling til byggets underetasje.

Miljøprogram

Gjenbruk av bygningsmassen har i utgangspunktet klare miljøfordeler. Miljøprogrammets utforming virker hensiktsmessig, og som et godt grunnlag for videre arbeid. Det vurderes som positivt at tiltakshaver har forpliktet seg til strakstiltakene og jobber med disse.

Støy

Planforslaget bryter med kommuneplanens bestemmelser om støy. Årsaken til dette er at det legges opp til et stort antall mindre boliger som ikke kan være gjennomgående i bygningsmassen, og at det ikke kan tillates tradisjonelle støydempende tiltak på fasaden eller nær støykilden på grunn av vern av kulturmiljø. Området er ikke omfattet av rød støysone, men så godt som hele fasaden mot tilstøtende gater og byrom er i gul støysone.

Flere norske kommuner har innført avvikssoner i kommuneplanens arealdel der det tillates andre støyverdier enn i kommunen for øvrig, gjerne knyttet til de tettest bebygde sentrumsområdene. Bodø kommune har ikke slike avvikssoner, og må derfor vurdere avvik gjennom konkrete planinitiativ og reguleringsplanforslag slik som dette.

Kommuneplanens § 1.7.1 sier: *“Der det ikke er mulig å oppnå stille side, kan det unntaksvis tillates dempet fasade som erstatning for stille side. Innenfor sone A kan dette gjelde for maksimalt 25 % av boenhetene (...). I tilfeller hvor det aksepteres at boenheter etableres med dempet fasade som erstatning for stille side, stilles det krav om høy opplevd kvalitet ved utforming av støydempende tiltak.*

Avvik fra kvalitetskriteriene og grenseverdiene samt kompenserende forhold, skal beskrives og begrunnes i planbeskrivelsen og/eller i støyutredningen.

Det tillates ikke å etablere ettroms boenheter med kun dempet fasade.”

“Stille side” defineres som en side av bebyggelsen som har støynivå som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 i T-1442 (gjeldende statlig støyretningslinje) uten at det er gjort tiltak på eller ved fasade, med andre ord at det er stille utenfor fasaden. “Dempet fasade” defineres som en støyeksponert fasade som etter skjerming på eller ved fasaden får et støynivå utenfor åpningsbart vindu og/eller balkongdør som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 i T-1442. Kjente eksempler på dette er innglasset balkong, glasskjerm foran vindu, russervindu o.l.

Planforslaget legger opp til at kun 25% av boenhetene kan ligge mot stille side, mens de øvrige 75% av boenhetene verken har dempet fasade eller stille side. Dette innebærer at størstedelen boenhetene ikke oppnår de fastsatte støykravene ved lufting gjennom åpent vindu. På bakgrunn av dette kreves det mye av de avbøtende tiltakene. Grepene med å rive bebyggelsen inn mot bakgård skaper muligheter for boenheter mot stille side ved å øke fasadelengden og gjøre bygget smalere. Dette skaper også rom for stille uteareal, samt gode felles arealer innendørs, studierom mot stille side og felles kjøkken. Det gjøres også tiltak for å redusere behovet for å åpne vinduene mot gul støysone, ved utvendig solskjerming og balansert ventilasjon med avtrekk.

Bygningsmassen i området er oppført fra 1949 og fremover i ulike byggetrinn, men fremstår utad som et helhetlig bygg med fasader mot Bankgata, Storgata og Sjøgata. Etter at møbelforretningen flyttet ut, har bygget stått tomt i mange år. Bodø kommune er kjent med flere ideer om ny bruk av bygget som har blitt forkastet, enten med tanke på støykravene og fasadevernet, men også av at byggets kvalitet og interne inndeling har gjort det vanskelig å innpasse tenkt ny bruk. Forslaget om å bygge studentboliger, med sitt store innslag av fellesarealer og avgrenset botid for hver enkelt vurderes som et godt egnet innhold for bygget til tross for at støykravene i kommuneplanen ikke kan innfris. Byutvikling kan vanskelig se at det er mulig å gjøre flere avbøtende tiltak, ivareta fasadevernet og samtidig innpasse det nødvendige antallet studentboliger i bygningsmassen. Det legges også i vurderingen vekt på at støynivået innendørs og i fellesarealene er oppnådd, og at boforholdene i det øvrige vurderes som gode og attraktive for studentene.

Bærekraftsmål

Følgende bærekraftsmål vurderes å være relevante for planforslaget:

 <p>3 GOD HELSE</p>	<p>Prosjektet tilrettelegger 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</p>
 <p>7 REN ENERGI FOR ALLE</p>	<p>Området har tilknytningsplikt til fjernvarme, som reduserer behov for elektrisk oppvarming av bygningsmassen. Rehabilitering og etterisolering av eldre bygg bidrar også til å redusere det totale energibehovet.</p>
 <p>10 MINDRE ULIKHET</p>	<p>Tilbudet av studentboliger i sentrum blir større, noe som kan bidra til reduksjon i utleieprisene.</p>

<p>11 BÆREKRAFTIGE BYER OG SAMFUNN</p> 	<p>Prosjektet reduserer transportbehovet samtidig som fortetting gjør at man ikke trenger å ta i bruk ubebygde områder for å dekke befolkningsveksten. Ved å ta i bruk allerede bygde arealer – som tomme loft - sikres nye boliger med minimalt miljømessig fotavtrykk. Det legges opp til bevaring og rehabilitering av et viktig kulturmiljø, og endringen av innhold i bygget leger til rette for et økt byliv.</p>
<p>12 ANSVARLIG FORBRUK OG PRODUKSJON</p> 	<p>Planen legger opp til gjenbruk og ombruk av eksisterende bygningsmasse.</p>
<p>13 STOPPE KLIMAENDRINGENE</p> 	<p>Transformasjon i eksisterende byområder bidrar til en kompakt byutvikling som har lavt transportbehov. Planforslaget, uten bilparkeringsplasser, fremmer grønn mobilitet. Nye tiltak skal gjennomføres etter nye tekniske forskrifter som reduserer klimapåvirkningene av tiltaket, og utbygger har forpliktet seg til Grønn Byggallianses strakstiltak. Området har også tilknytningsplikt for fjernvarme som er med på å redusere klimagassavtrykket for oppvarming av bolig.</p>
<p>15 LIV PÅ LAND</p> 	<p>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.</p>
<p>17 SAMARBEID FOR Å NÅ MÅLENE</p> 	<p>Planen fremmes av private aktører, og har blitt utarbeidet i dialog med kommunen, fylkeskommunen og andre aktører. 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 kvartale .</p>

Konklusjon

Etablering av studentboliger midt i sentrum er først og fremst et godt tilbud til byens studenter, men er også et veldig viktig tilskudd til bylivet og byutviklingen. Det er en sentral målsetning i områdereguleringen å tilføre flere boliger og revitalisere området rundt Storgata. De 100 studentboligene bidrar sterkt til dette, i kombinasjon med nye utadrettede virksomheter for alle som bruker området, inkludert mot Ramsalt i Sjøgata.

Planforslaget viderefører balansen mellom vern og utvikling som overordna planer legger opp til, og det er bra for miljøet at bygningsmasse som har stått tom i flere år kan få ny bruk, supplert med nybygg av god kvalitet. Trevarefabrikken, eller Bohusgården, er et landemerke i byen, og det er svært positivt at den nå blir delvis tilbakeført til sitt opprinnelige uttrykk.

Planfremlegget utfordrer imidlertid kommuneplanens støybestemmelser og statlige støyretningslinjer, da bygget er vernet og det ikke kan tillates relevante tiltak på fasade. Kommuneplanen inneholder heller ikke avvikssoner som kunne ha åpnet for etableringer som dette i byen tetteste områder. Å løse støytematikken er derfor en av hovedhensiktene med å utarbeide reguleringsplanen, da de fleste øvrige hensyn er ivaretatt i områdereguleringen. Byutvikling mener at planarbeidet har vist at de ulike hensynene lar seg balansere, og at summen av de avbøtende tiltakene er tilstrekkelige til å sikre gode bokvaliteter for studenter i området. Det legges i vurderingen stor vekt på samfunnsnyttene i tiltaket. Samlet sett anses planforslaget å i stor grad være i tråd med overordnede planer og retningslinjer, og vurderes til å være et svært positivt bidrag til kommunens mål for byutviklingen i sentrum. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kristin Stavnes Jordbru
Leder Byutvikling

Saksbehandler: Jonas Bjørklund

Trykte vedlegg:

Planbestemmelser
Plankart
Planbeskrivelse

Utrykte vedlegg:

Støyrapport
Miljøprogram
Situasjonsplan
Arkitektillustrasjoner
Plan og snitt
Møtereferater
VAO-plan
Sol- og skyggediagrammer

Disse finnes på bodo.kommune.no/planprosesser