

► Møte med lokale vernemyndigheter om utvikling og detaljregulering av Ramsalt Studenthus i Storgata 19

Dato: 2023-06-26	Sted: Norconsult, møterom Prinsen	Tid: 1300-1500		
Møteleder: Gøran/Lise		Referent: Lise Skotnes		
Virksomhet:	Navn/Init.:	Rolle/Ansvar:	Til stede:	Epost:
Hundholmen byutvikling	Arve Pedersen	CEO		arve@hundholmenbyutvikling.no
Studentinord	Kevin Christensen	Leder prosjektutv.	x	Kevin.Christensen@studentinord.no
Studentinord	Geir Abel Jensen	Prosjektleder		Geir.Abel.Jensen@studentinord.no
Norconsult	Tore Stien	Ark	x	Tore.stien@norconsult.com
Norconsult	Gøran Antonsen	Plan	x	Goran.antonsen@norconsult.com
Norconsult	Jo Aastorp	Ark	x	Jo.Simen.Aastorp@norconsult.com
Norconsult	Amalie B Storli	Ark		Amalie.Bernhardine.Storli@norconsult.com
Norconsult	Lise Skotnes	PGL	x	Lise.skotnes@norconsult.com
Nordland Fylkeskommune	Trym Sundseth	Kulturminnerådgiver	x	trysun@nfk.no
Bodø kommune	Jonas Bjørklund	Byplan	x	Jonas.bjorklund@bodo.kommune.no
Bodø kommune	Hanna Landfald Hanssen	Byplan	x	Hanna.landfald.hanssen@bodo.kommune.no
Bodø kommune	Vegard Kaasen Engen	Rådgiver Kultur	x	Vegard.kaasen.engen@bodo.kommune.no
Neste møte:	Sted:	Tid:		

Punkt:	Sak:	Frist /Utført:	Ansvar:
1	<p>Bakgrunn for møtet:</p> <p>Viser til tidligere møte den 26 april om utvikling og detaljregulering av Ramsalt studenthus i Storgata 19. Der følgende ble diskutert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fargesetting • Takvindu og takopplett • Etterisolering • Teknisk rom • Vinduer og støy • Fasade mot Sjøgata <p>(se for øvrig eget referat fra møtet)</p> <p>Prosjektet er nå videreutviklet i henhold til innspill fra vernemyndigheter. Utbygger vil nå legge frem prosjektet med tanke på å få videre innspill fra vernemyndigheter slik det foreligger nå.</p>		Utbygger
2	<p>Fremdrift:</p> <p>Innledning v/ Geir Abel Jenssen (Studentinord):</p>		

	<p>Studentboliger finansieres med tilskudd fra kunnskapsdepartementet.</p> <p>Prosjekt Ramsalt Studentboliger er prioritert fra kunnskapsdepartementet og har fått tilskudd ihht fastsatte rammer til inntil 130 enheter.</p> <p>Prosjektet må stå ferdig til semesterstart 2025</p> <p>Prosjektet er et non-profit prosjekt og har derfor marginale rammer, og bakgrunnsideen er å skape «liv i sentrum»</p>		
3	<p>Fargesetting:</p> <p>Estetikkveilederen for Storgatakvartalene viser til en konkret fargekode for Storgata 19 (NCS S 1030-Y).</p> <p>Prosjektet forholder seg til estetikkveileder.</p> <p>Basen: Vi vet ikke sikkert opprinnelig farge – skrape ned og finne original farge</p>		<p>Utbygger</p> <p>Utbygger</p>
4	<p>Takvindu og takopplett:</p> <p>Forslag til løsning for nye takopplett ble presentert i møtet. Ift. miljøambisjonene i prosjektet (mest mulig gjenbruk, etc) ble det fra forslagsstillers side stilt spørsmål om det er riktig å legge opp til å rive noe som fungerer bare på grunn av estetikken. Det ønskes at det i plan åpnes opp for at takopplettene kan bygges opp på nytt på en reorganisert måte, men at det ikke stilles som et absolutt krav (fleksibilitet).</p> <p><u>Innspill fra NFK/BK:</u></p> <p>Det ble spilt inn ønske om at vinduene i forslaget til nye takopplett, ble organisert slik at de harmonerer med underliggende vindu. Forslagsstiller orienterte om at konsekvensene av det mest sannsynlig vil være at det blir et stort/større takopplett sammenlignet med i dag/det presenterte forslaget.</p> <p>Det er ønskelig med en klarer tilbakemelding rundt dette fra NFK/BK.</p> <p>26.06.23: Tilbakemelding fra NFK/BK:</p> <p>Det er enighet om foreslått bestemmelse knyttet til takopplett- Eksisterende takopplett mot Storgata og Bankgata tillates ombygget. Takopplettene kan gis en mer oppdelt utforming, med en nøktern detaljering, og materialbruk/fargesetting som tilpasses takflatens farge. Dette i kombinasjon med bestemmelse om at før det kan gis byggetillatelse så skal planene være godkjent av vernemyndighetene i kommunen og fylkeskommunen.</p>		NFK/BK
5	<p>Skilting:</p> <p>Skilting av bygget skal utføres i dialog med den tiden huset er fra, det skal utvises respekt for historiske verdier.</p> <p>Beskrives i reguleringsplan, det utarbeides skiltplan</p>		<p>Utbygger</p> <p>Utbygger</p>

	<p>26.06.23: Skiltplan utarbeides til rammesøknad. Skiltplan skal godkjennes hos byutvikling og kulturminnvern.</p> <p>Krav i KPA kan avvikes for å få tilbakeføring til historisk utgangspunkt. Skiltplan skal til gjennomsyn hos vernemyndigheter.</p> <p>Avvikene må vises/drøftes i planbeskrivelsen ved at vi viser en tenkt skiltplan, og at vi lager bestemmelser for dette som «trumfer» bestemmelsene i KPA der vi har behov for å avvike.</p>		Utbygger
6	<p>Etterisolering: Fra forrige møte ønsket NFK å få verifisert om etterisolering kan gjøres innvendig.</p> <p><u>Uttalelse fra ark og bygningsfysiker:</u></p> <p>Innvendig isolasjon er ikke å anbefale da dette tar areal fra allerede små hybler, den viktigste grunnen er at det er en åpenbar fare for kuldebroer som ikke er ønskelig og som kan være direkte skadelig på konstruksjonen, kan forårsake fukt og råte i fasaden. For å oppnå energiklasse B som er det utbygger ønsker må det tilleggisoleres med 15-25 cm isolasjon på utsiden.</p> <p>26.06.23: Bygget blir tilleggisolert på utsiden. Det er enighet om at vi tar høyde for 30 cm ekstra tomteareal i plankartet for å ivareta etterisoleringen.</p> <p>Viser til særskrift fra formannskapet fra møte 22.06.23 der det foreligger politisk godkjenning hvor kommunen har sagt seg villig til å selge kommunalt areal for tilleggisolering.</p> <p>NB! Rampe på utsiden av hovedinngang. Her må bredde kontrolleres i sammenheng med utvidelse av vegg ifb med etterisolering. -Storgata skal reguleres som gatetun</p>		
7	<p>Vinduer: <u>Innspill fra NFK/BK:</u></p> <p>BK og NFK ønsker at vinduer i fasade mot Bankgata og Storgata tilbakeføres til originalt utseende.</p> <p>Det er usikkert om det lar seg gjøre å ta vare på de originale vinduene, men dette skal undersøkes. For eksempel Tilbakeføre overmalte vinduer</p> <p>26.06.23</p> <ul style="list-style-type: none"> Størrelse og plassering av vinduer blir tilbakeført til opprinnelig uttrykk. 		Utbygger

	<ul style="list-style-type: none"> • Det blir påpekt at øverste vindusrekke mot bankgata ikke er som opprinnelig. Opprinnelig uttrykk defineres utfra bilder. • Øverste vindusrand tilbakeføres til originalfarge. 		
8	<p>Inngangsdør:</p> <p><u>Innspill fra NFK/BK:</u> ønsker hovedinngangsdør tilbakeført til opprinnelig utseende. Dette for å få tilbake det historiske uttrykket på huset.</p> <p>Utbygger ser på muligheten for å tilbakeføre inngangsdør.</p> <p>26.06.23 BK er tydelig på ønsket om å tilbakeføre inngangsdør.</p>		Utbygger
9	<p>Støy:</p> <p>Lydisolering vindu, lydisolering fasade: Både fasaden og vinduene holder kravene til tilstrekkelig støyreduksjon av utendørs trafikkstøy.</p> <p>Utfordring: Vinduer i luftstilling, må finne tiltak for å beskytte mot trafikkstøy</p> <p>Akustiker jobber videre med dette.</p> <p>26.06.23 Viser til eget møte med BK v/ Jonas Bjørklund og Hannah Landfald Hanssen vedr støy</p>		Utbygger
10	<p>Teknisk rom</p> <p>Ark presenterer to forslag for plassering på tak.</p> <p><u>Innspill fra NFK/BK:</u></p> <p>BK uttrykker skjønnsmessig at alternativ med nedtrapping mot naboene i Sjøgata er det beste forslaget, samt at inntrukket teknisk rom over nybygg fungerer best.</p> <p>NFK viser for øvrig til uttalelse fra 2021 der det er gitt positiv uttalelse om at teknisk rom kan løses over mønehøyde.</p> <p>26.06.23 Det må fremkomme tydelig materialvalg og farge på teknisk rom på tak</p>		Utbygger
11	<p>Fasade mot sjøgata:</p> <p>Forslag presenteres:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beholde gavlmotivet • Ta bort balkongen – montere rekkverk på fasaden som «balkong» ta med litt av det gamle i fasaden mot ny fasade: • Den nye fasaden skal stå i respekt til den gamle fasaden, skal ikke fremstår like <p><u>Innspill fra NFK/BK:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Fasadeuttrykket på dette bygget blir presedens for videre utbygging • Vurdere teglfasade på nybygget mot sjøgata? (kun forslag) • Så lite inngrep i fasaden som mulig ref områdeplan 		

	<ul style="list-style-type: none"> • Holde handlingsrommet åpent i forhold til områdeplanen • Byrom – bakgårdsrom - bevaringsverdig • Taket: 5 fasade – utseende , mange hotellrom ser ned på taket. <p>26.06.23: Fasadene er videreutviklet men ikke helt ferdigstilt. Ble presentert i møtet.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fasader er presentert med teglskifter på vegg og tak - innspill fra BK: puss foretrekkes. • Tilpasning fasader: Dialog med datiden – ikke kopi av fortiden. • Bør låse materialbruk i bestemmelsene • Farge og materialbruk må komme mer fram i ny bebyggelse. • Takopplett er ikke ferdig løst. • Markert skille i gesimsen ønskes fra BK/NFK 		
12	<p>Riving av bygg 4 og 5</p> <p>Utbygger ytrer ønske om å starte riving av bygg 4 og 5 før reguleringsplanen er vedtatt. Byggesak må ta denne avgjørelsen. Krever dispensasjon med høring hos NFK og Byplan siden at områdeplanen sier at riving ikke er tillatt (forbud innenfor hensynssone).</p>		
13	<p>Fremdrift reguleringsplan: Komplett planforslag foreligger før ferien.</p> <p>26.06.23 Komplett planforslag foreligger senest uke 31.</p>		Norconsult
15	<p>26.06.23 Gjennomgang utkast planbestemmelser: Kommuneplanens bestemmelser om skilting – se på denne</p> <p>Hovedtilbakemelding på teksten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Noe er lite konkret • Litt mye prosa • Strammes til noen steder • Vedr materialvalg: Fjerne formuleringen: « i hovedsak » utover dette er materialvalg ikke problematisk. • Bruk av kontor til næringsdel: Det bør fremkomme hva denne skal brukes til • Avfallsløsning diskutert: ref. kvartal 10 så legger vi inn mulighet for avfallsrom som en midlertidig løsning også for Storgata 19. • Trappa må utbedres – Dette medtas i utbyggingsavtale 		