

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
23/40	Råd for personer med funksjonsnedsettelse	20.11.2023
23/38	Bodø eldreråd	20.11.2023
23/17	Bodø ungdomsråd	21.11.2023
23/34	Plan- og miljøutvalget	22.11.2023
23/188	Bystyret	07.12.2023

Sluttbehandling av Detaljregulering for Storgata 19

Bystyrets behandling i møte den 07.12.2023:

Votering

Enstemmig vedtatt.

Vedtak

Bodø bystyre vedtar detaljregulering for Storgata 19, slik det er vist på plankart med PlanID 2023002, datert 22.08.23 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 05.11.23 og planbeskrivelse datert 03.11.23. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-11, jf. § 12-10.

Plan- og miljøutvalgets behandling i møte den 22.11.2023:

Votering

Enstemmig vedtatt.

Plan- og miljøutvalgets innstilling

Bodø bystyre vedtar detaljregulering for Storgata 19, slik det er vist på plankart med PlanID 2023002, datert 22.08.23 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 05.11.23 og planbeskrivelse datert 03.11.23. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-11, jf. § 12-10.

Bodø ungdomsråds behandling i møte den 21.11.2023:

Votering

Bodø ungdomsråd støtter kommunedirektørens forslag til innstilling med 13 av 13 stemmer

Bodø ungdomsråds uttalelse:

Bodø ungdomsråd støtter kommunedirektørens forslag til innstilling

Bodø eldreråds behandling i møte den 20.11.2023:

Forslag

Fellesforslag

Eldrerådet tar saken til orientering.

Votering

Enstemmig vedtatt.

Uttalelse fra eldrerådet

Eldrerådet tar saken til orientering.

Råd for personer med funksjonsnedsettelses behandling i møte den 20.11.2023:

Forslag

Votering

Enstemmig vedtatt

Uttalelse fra råd for personer med funksjonsnedsettelse

Råd for personer med funksjonsnedsettelse støtter Kommunedirektørens forslag til innstilling

Kommunedirektørens forslag til innstilling

Bodø bystyre vedtar detaljregulering for Storgata 19, slik det er vist på plankart med PlanID 2023002, datert 22.08.23 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 05.11.23 og planbeskrivelse datert 03.11.23. 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 (StudentiNord), som skal eie og drive studentboligene. Området er del av kvartal 9, og tidligere regulert gjennom områderegulering for Storgatakvartalene, vedtatt 2018.

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

Planforslaget viderefører vernebestemmelsene fra overordna planer, bidrar til å tilbakeføre ei sentral bygning fra gjenreisningsperioden til 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 i den gamle Trevarefabrikken, eller Bohusgården, vurderes som et svært positivt tilskudd til byutviklingen som helhet.

Planforslaget har vært ute til offentlig ettersyn fra 2. september til 14. oktober, og det kom inn 12 uttalelser, inkludert en innsigelse fra Statsforvalteren i Nordland med begrunnelse at støyretningslinjene ikke var fulgt i stor nok grad. Planforslaget er revidert etter høring, og det er innhentet ny uttalelse fra kulturminnemyndighetene. Statsforvalteren i Nordland har på bakgrunn av endringene trukket innsigelsen. Endringene er ikke av et slikt omfang at det er behov for ny høring.

Kommunedirektøren mener at planforslaget er godt gjennomarbeidet, og at det samlet sett i stor grad er i samsvar med overordnede planer og retningslinjer. Videre vil planforslag være et svært positivt bidrag til kommunens mål for byutviklingen i sentrum. Planforslaget anbefales vedtatt med de endringer som er gjennomført etter offentlig ettersyn.

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 bl.a. 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 forøvrig, og de øvrige eiendommene i kvartalet heller ikke har konkrete planer om endring.

Eiendommen som reguleres er eid av Ramsalthjørnet AS, Studenthjørnet AS og StudentiNord. Tiltakshaver er Ramsalthjørnet AS og planlegger er Norconsult AS.

Planprosess:

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 hvilke støytiltak som kan være aktuelle. Det ble også understreket at de valgte løsningene ikke må legge hindringer for eksisterende og fremtidig bruk av kvartalet. I forbindelse med oppstart varslet Statsforvalteren i Nordland at det vurderes innsigelse på bakgrunn av støyretningslinjene. Det har vært avholdt sær møter mellom tiltakshaver, Nordland Fylkeskommune og Bodø kommune om vern og eksisterende bebyggelse.

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn fra 2. september til 14. oktober. I høringsperioden ble planen drøftet i regionalt planforum, der flere statlige aktører møtte. Det kom inn 12 uttalelser, som er gjengitt og kommentert i saken. Statsforvalteren i Nordland fremmet innsigelse mot planen fordi hensynet til støy ikke var tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget. Etter ytterligere redegjørelser for valgte løsninger og enkelte endringer av planen er innsigelsen nå trukket. Endringene i planen er ikke av et slikt omfang at det er behov for ny høring.

Om området og eksisterende bebyggelse

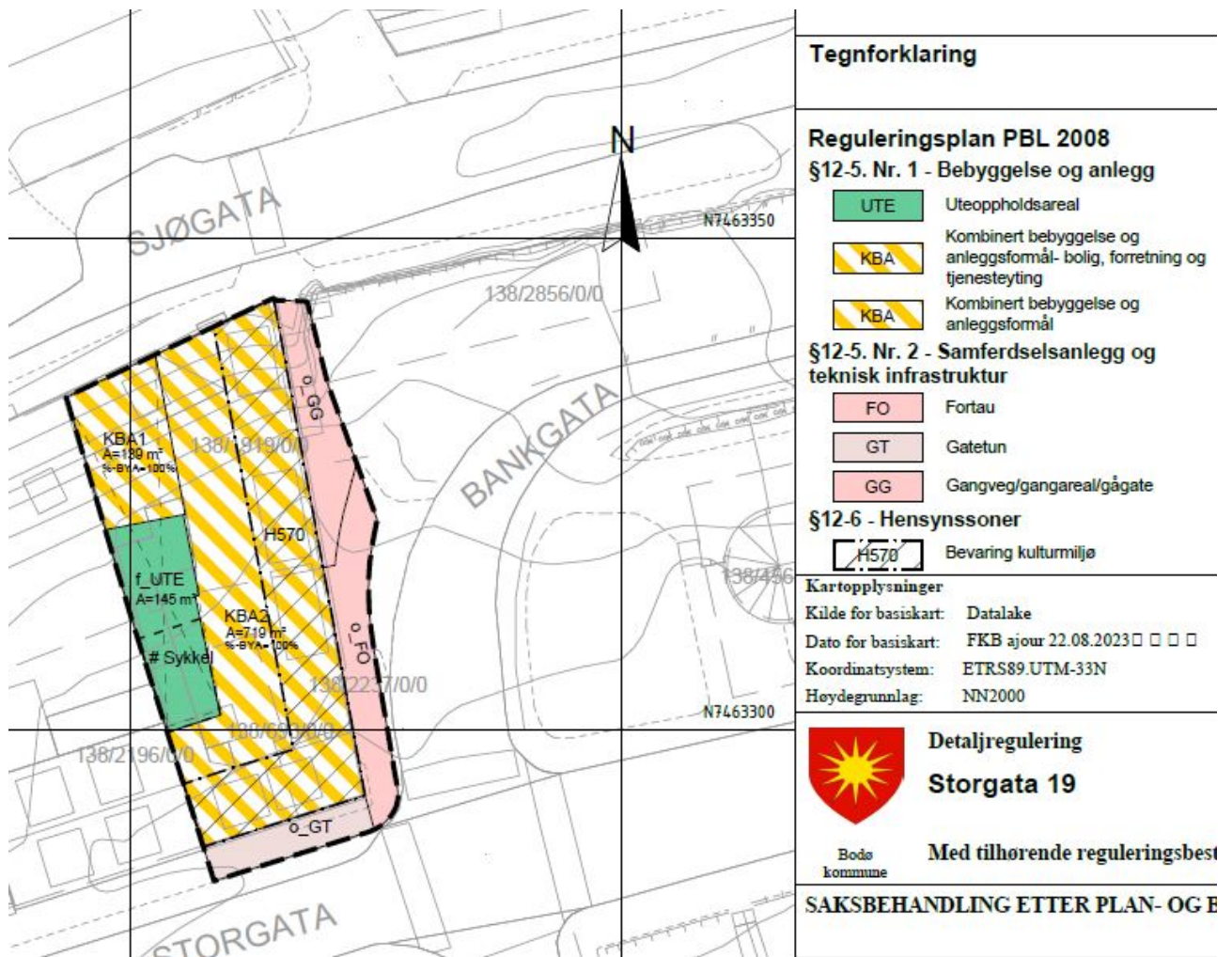
Planområdet ligger mellom Sjøgata, Storgata og Bankgata i østlig del av kvartal 9, og er i dag i hovedsak bebygget med et verneverdig hjørnebygg bygget ut i flere etapper, første gang i 1949. Bygget har gått under navnet "Trevarefabrikken" og i senere tid "Bohusgården".

Bygget er utført i pusset og malt betongkonstruksjon med saltak tekket med skifer. I ettertid er det bygget på takopplett som er tekket med båndtekkning av sink. Fasadeuttrykket er hovedsakelig opprinnelig, men enkelte detaljer, spesielt for vinduene, er endret. Bygget står i dag tomt.

Bodø kommune har over tid fått presentert flere forslag til ny bruk av bygget som ikke har vært aktuelle, enten på grunn av støykrav og fasadevern, eller fordi byggets kvalitet og interne inndeling gjør det krevende å innpasse prosjekter

Byggeområder

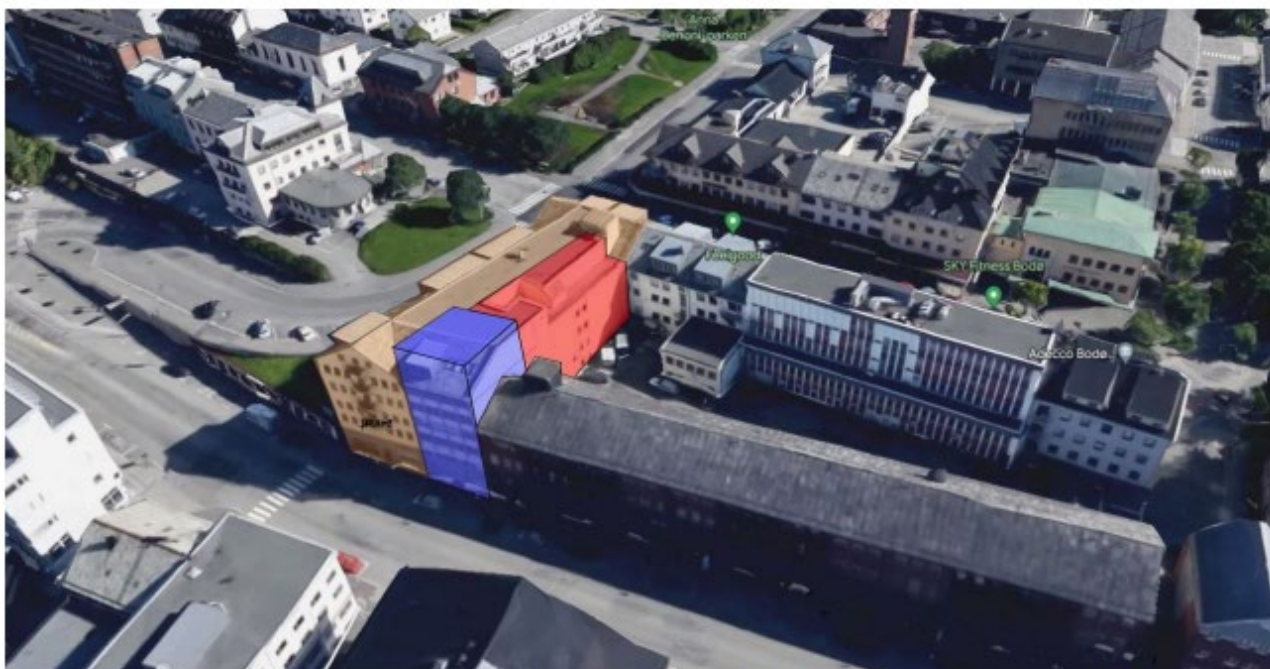
Det legges i planen til rette for bebyggelse med kombinert bebyggelses- og anleggsformål med bolig, forretning og publikumsrettet tjenesteyting. Dette er fordelt på to utbyggingsfelt; KBA1 og KBA2.



KBA1 er området lengst nordvest mot Sjøgata der det planlegges ny bebyggelse, mens KBA2 omfatter den delen av byggeområdet der det legges opp til bevaring, rivning og ombygging av eksisterende bebyggelse.

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 etterisolering av både fasade og tak, og totalt tillatt byggehøyde i KBA2 skal tilsvare eksisterende mønehøyde pluss tillatt etterisolering.

Bak mønet mot bakgård kan bebyggelsen rives/ombygges. Planen legger opp til at bygningsdelen nærmest bakgården rives for å legge til rette for uteoppholdsareal og økt fasadeareal mot stille side, mens de øvrige delene kan rives og gjenoppbygges. Eksisterende bygg skal ha møne og tosidig saltak også mot Sjøgata.



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

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

Studentboligene skal bygges i de øvre etasjene både i eksisterende og ny bebyggelse. Alle boligene skal ha eget bad og kjøkkenhjørne, og er i hovedsak enkeltrom, med et mindre innslag av boliger for to personer. Mot gateplan tillates ikke boliger, og 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 gir gult støynivå på fasadene til de aller fleste boenhetene i planområdet.

Av de 100 boenhetene som det planlegges for har om lag en fjerdedel mulighet til å luften mot stille side. Disse ligger mot bakgård. De øvrige boligene har ikke mulighet til å luften mot stille side, og kun 12 boenheter kan luften mot dempet fasade, da fasadevernet ikke gjør det mulig å bygge effektive støyreducerende tiltak på hele fasaden. Dette er i strid med støybestemmelsene i kommuneplanens arealdel, som sier at 75 % av boenhetene skal ligge mot stille side, basert på veileder T-1442. KPA tillater heller ikke ettroms boenheter med kun dempet fasade, altså uten stille side.

“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 støyekspontert 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, glass-skjerm foran vindu, russervindu o.l.

Planforslaget har på denne bakgrunn flere avbøtende tiltak, i tillegg til grepet med riving av eksisterende bebyggelse mot bakgården, for å legge til rette for 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 byggt teknisk forskrift.

Etter høring er det lagt inn ytterligere et avbøtende tiltak, som er støydempede spalteventiler under vinduene på vernet fasade. Dette gir ekstra luft uten å åpne vinduet.

De fleste boenhetene i planområdet vil oppleve trafikkstøy litt over grenseverdiene i T-1442 når de åpner vinduene. Når vinduene er lukket, vil ikke trafikkstøy være et problem.

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. Fylkeskommunen har som regional kulturminnemyndighet bidratt i arbeidsmøter i forkant av utforming av bestemmelsene, og gjennom innspill til høringen.

Planen inneholder en hensynssone for kulturmiljø (H570). Utstrekningen av sonen er i hovedsak som i områdereguleringen, med unntak av at den ikke strekker seg bak mønet og mot bakgården. Formålet 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 Nordland Fylkeskommune for uttale.

Arkitektur:

Bestemmelsene om arkitektur og estetikk er ulike for 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 om å etablere gesimser som møter det eldre bygget, legge opp til like byggehøyder samt etablere et felles uttrykk for første etasje mot gata. Fasadene skiller seg likevel fra de eksisterende, pussede betongfasadene i strøket ved at det åpnes for en annen materialpalett som f.eks. tegl og skifer, med farger tilpasset den øvrige bebyggelsen. Videre er det ønskelig å sette inn større vinduer i den nye fasaden enn de eksisterende, samt etablere et teknisk rom på tak for å betjene både eksisterende og ny bygningsmasse. Det tekniske rommet foreslås 1 meter høyere enn det kommuneplanen åpner for.



Illustrasjon, Norconsult AS

Hoveddelen av eksisterende bebyggelse er vernet, og bestemmelsene for utforming av KBA2 gjenspeiler dette, med fokus på tilbakeføring, 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 beholder et klart saltakspreg. På fasaden mot Sjøgata tillates eksisterende balkonger revet, da disse fremstår som utrygge for studentboliger. Rekkverk av metall kan etableres foran vinduene der balkongene fjernes. Det tillates også etablering av baldakin mot Sjøgata.

Uteoppholdsarealer

Arealer for uteopphold, f_UTE, 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 med tilstøtende fellesarealer innendørs. Felles uteoppholdsareal planlegges løst i Storgata, som skal opparbeides som gatetun med gode kvaliteter. Prosjektet vil bidra til gjennomføringen gjennom et økonomisk bidrag i tråd med kommuneplanens arealdel.

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 fra Sjøgata til dette kommer på plass. Prosjektet planlegges uten bilparkering, mens sykkelparkering løses i bakgård ved/under felles uteareal, med 0,5 plasser pr boenhet. Dette er lavere enn minstekravene i kommuneplanens arealdel. Det relativt lave antallet begrunnes med erfaringstall fra øvrige studentbolig-prosjekter, områdets beliggenhet nær buss/tog og alle daglige gjøremål i kort gangavstand. Adkomst til sykkelparkeringen skal skje via Storgata.

Teknisk infrastruktur

Det er utarbeidet en overordnet VAO-plan som følger planleveransen. Denne skal ytterligere detaljeres i videre leveranser inn mot byggesaksbehandlingen. Endelig VAO-plan skal godkjennes av VA-myndigheten i forbindelse med byggesaksbehandling.

Blå/grønn faktor for planområdet forbedres marginalt gjennom tilførsel av et mindre grøntareal ved felles uteoppholdsareal. Planområdet forøvrig er bebygd, og/eller belagt med tette flater.

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, uteoppholdsarealer og fellesarealer innendørs.

Merknader ved offentlig ettersyn:

Avsender	Innhold	Byutviklings vurdering
Helse- og miljøtilsyn Salten (HMTS)	<p>Peker på at trafikkbelastningen i Bankgata og Sjøgata skaper fasadestøy over tillatte grenseverdier (gul), og at områdereguleringen fra 2017 definerte fasaden til rød støysone.</p> <p>HMTS kan ikke se at de avbøtende tiltakene som beskrives, kompenserer for at $\frac{3}{4}$ av de ca. 100 planlagte boenhetene mangler muligheten for å lufte mot stille side. Støy er en helsemessig stressfaktor, som også kan virke sammen med andre faktorer i miljøet. For å unngå forstyrrelser av søvn er det viktig å ivareta stille side. HMTS kan ikke se at det er noe i planene som tilsier at grenseverdiene i T-1442 bør fravikes, særlig ut fra usikkerheten knyttet til prognosen for antall kjøretøy per døgn i Sjøgata og evt. støy fra godshåndtering.</p>	<p>I 2017 fremskrev man trafikk tallene ut fra en forventning om fortsatt vekst i biltrafikk. Ut fra dette ble fasaden i områdereguleringen definert til rød støysone. I 2023 er beregningene gjort med grunnlag i dagens trafikk tall og nullvekstmålet. Det er flere konkrete tiltak som er igangsatt og planlagt, som gatefornyelsen i Sjøgata, Storgata som er regulert til gågate og generelt bedre tilrettelegging for syklende og gående i sentrum.</p> <p>Når det gjelder støy fra godshåndtering legger Bodø kommune til grunn støyberegninger fra anleggseier/støyeier Bane Nor, som ikke tilsier at dette er et problem i dag.</p> <p>Planen er endret på flere punkt etter høring for å imøtekomme innsigelsen fra Statsforvalteren, noe som bidrar til å forbedre støysituasjonen. De ulike hensynene er godt balansert etter endringene, og alle mulige avbøtende tiltak er vurdert. Summen av de tiltak</p>

	<p>Universell utforming og særlig tilgjengelighet bør vektlegge i den videre utformingen.</p>	<p>som er mulig å gjennomføre vil danne grunnlag for et godt og forsvarlig bomiljø.</p> <p>Forskning viser at studenter har andre krav til bomiljøet enn øvrige grupper. Tilbudene i og rundt planområdet er godt tilpasset studentenes behov.</p> <p>Universell utforming vil bli hensyntatt i henhold til krav i teknisk forskrift og kommuneplanens arealdel.</p>
<p>Statsforvalteren i Nordland</p>	<p>Statsforvalteren fremmet innsigelse til reguleringsplanen fordi hensynet til støy ikke var tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget i strid med T-1442/2021</p> <p>Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.</p> <p>Dette spesielt fordi at hovedvekten av boenhetene ikke får stille side og at vurderinger av avbøtende tiltak ikke var tilstrekkelig avklart mot verneinteressen.</p> <p>Statsforvalteren stilte seg også kritisk til at de konkrete negative virkningene som planforslaget kan ha for folkehelsen etter deres syn ikke var vurdert.</p> <p>I likhet med HMTS stilte Statsforvalteren også spørsmål ved metodikken for trafikkberegninger.</p> <p>Innsigelsen ble trukket etter oversending av revidert planmaterieell og redegjørelser etter at høringen var avsluttet.</p>	<p>I vedtak om offentlig ettersyn og høring ble det gjort rede for avveiningene mellom de ulike hensynene som var gjort i planarbeidet, og argumentert for de valgte løsningene.</p> <p>Det tas til etterretning at Statsforvalteren fant det nødvendig å be om ytterligere utredninger.</p> <p>For å imøtekomme innsigelsen er det gjort grundigere rede for de ulike løsningene i prosjektet, deriblant helseperspektivet, og det er innarbeidet flere endringer i bestemmelsene for å bedre støysituasjonen og sikre gjennomføring av de ulike tiltakene.</p> <p>Nordland fylkeskommune som vernemyndighet har i etterkant av innsigelsen presisert at de er positive til endringene som foreslås. De har også avklart at de ikke kan stille seg positive til ytterligere tiltak på fasaden.</p> <p>På bakgrunn av dette ble innsigelsen trukket med vilkår om ytterligere endringer i brev form 03.11.23. Disse fremkommer under.</p>

<p>Nordland Fylkeskommune</p>	<p><u>Planfaglig merknad:</u></p> <p>Så langt Nordland fylkeskommune kan se vil dette tiltaket ikke være i strid med regionale interesser slik det blant annet kommer frem i arealpolitiske retningslinjer i Fylkesplanen.</p> <p><u>Kulturminner nyere tid:</u> Det er positivt at bygningen tas i bruk og fylkeskommunen er fornøyd med at vernet på Storgata 19 ivaretas.</p> <p>Fylkeskommunen har sammen med kommunen deltatt i flere møter med tiltakshaver for å diskutere blant annet mulighetene i fasadeløsninger, vernekriterier og støyproblematikk og er fornøyd med bestemmelsene som vil bidra til å sikre kulturmiljøverdiene i Bodø sentrum.</p> <p>Disse er strenge samtidig som det åpner for en del endringer for å sikre bruk. Fylkeskommunen er også i dette tilfellet positive til en tilbakeføring av flere fasadeelementer som skal gjøres på dokumenterbart grunnlag.</p> <p>Fylkeskommunen ber om at det settes inn bestemmelser om at den verneverdige bebyggelsen innenfor KBA2 ikke tillates revet.</p> <p>I etterkant av høringen godkjente fylkeskommunen dempede lufteventiler i fasaden i eget skriv (vedlagt) og presiserte at ytterligere tiltak på fasadene vil være i strid med hensynet til kulturmiljø og ikke vil kunne godkjennes.</p>	<p>Bodø kommune er tilfreds med samarbeidet med NFK i en sak som trenger tverrfaglig kompetanse og innsats.</p> <p>For å imøtekomme innsigelsen fra Statsforvalteren har NFK presisert at endringene som er gjort i planen er akseptable, men at ytterligere tiltak på fasade ikke kan godkjennes.</p> <p>Det settes inn bestemmelser i planen som sikrer at den verneverdige bebyggelsen ikke kan rives, samt at spalteventiler for lufting kan tillates.</p>
<p>Statens Vegvesen</p>	<p>Statens vegvesen mener at dersom planforslaget skal kunne hevdes å legge til rette</p>	<p>Tatt til etterretning. Sykkelparkeringsdekningen økes fra 0,15 til 0,5 sykkel pr</p>

	<p>for bruk av sykkel, må antall sykkelparkeringsplasser økes.</p> <p>Areal for vask og reparasjon av sykkel må også settes av. Økningen må baseres på en ny vurdering av behovet sett opp mot kravet i kommuneplanens arealdel. Planbestemmelsens § 2.4 må endres tilsvarende.</p>	<p>boenhet. Det er ikke plass innenfor bygget til å sette av areal til vask og reparasjon, men disse tjenestene finnes imidlertid i byen i kort avstand til boligene. Adkomst for sykkelparkering flyttes til Storgata.</p>
IRIS Service	<p>Iris anbefaler at oppsamling av husholdningsavfallet løses gjennom tilgjengelige arealer i bebyggelsen som vender ut mot Sjøgata. Dette gir en forutsigbar og trafiksikker innsamling for alle parter.</p>	<p>Tatt til etterretning. Det etableres midlertidig avfallsrom mot Sjøgata. Lomme for oppstillingsplass for renovasjonsbil legges til rette for i Sjøgata. Når endelig løsning for kvartalene er på plass skal planområdet benyttes seg av nevnte løsning.</p>
LUKS (Leverandørens Utviklings- og Kompetansesenter)	<p>Det må skrives mer om varelevering i planen, samt hvordan varelevering med lovlig biloppstillingsplass og transportveier blir ivaretatt i henhold til gjeldende regelverk.</p>	<p>Tatt til etterretning. Lomme i Sjøgata kan benyttes til varelevering som ei fullgod løsning. Det er ikke store næringsarealer i planområdet, og vareleveringen antas å være begrenset.</p>
Holegården	<p>Som nabo og gårdeier er vi positiv til utvikling av området, og er positive til planen som sådan. Holegården har likevel merknader innenfor enkelte tema.</p> <p>De er kritiske til at hele kvartalet ikke reguleres, spesielt pga. tilknytningen til bakgården. En utbygging av deres eiendom med det teoretiske potensialet i områdeplanen vil kunne ha negative følger for uteoppholdsarealet til studentene.</p> <p>Merknadsstiller er kritisk til den midlertidige bruken av bakgården til renovasjon og som adkomst for sykkel, og peker på at tiltakshaver ikke har rettigheter til å bruke arealet deres til adkomst.</p>	<p>At deler av bakgården er foreslått regulert til uteoppholdsareal, er påregnelig og rimelig. Arealet etableres fordi private balkonger ikke kan etableres, mens krav til felles uteoppholdsareal skal løses gjennom bidrag til opparbeiding av gågata i Storgata. Det legges ikke opp til uteservering/kafedrift i dette området. Mulighetene for bebyggelse i øvrige deler av planområdet må også sees i lys av dette.</p> <p>Det ideelle hadde vært å kunne regulere hele kvartalet samlet. Planforslaget forutsetter ikke endringer av bruk eller legger føringer på utviklingen av kvartalet som helhet. Planforslaget er ikke i urimelig grad i konflikt med de</p>

	<p>Det er ønskelig at det settes inn konkrete bestemmelser/føringer i planen av bruken av bakgården i byggefasen, og forutsetter at bakgård ikke benyttes til ut/inn transport i byggeperioden.</p>	<p>Øvrige grunneiernes interesser.</p> <p>Adkomst for sykkel og avfallshenting er flyttet ut av bakgården i tråd med merknadsstillers ønske.</p> <p>Det er krav i planens § 2.9 om utarbeidelse av ulempeplan, samt rekkefølgekrav om at denne skal være godkjent før det kan gis igangsettingstillatelse.</p>
Frank Strand	<p>Merknadsstiller representerer naboeiendommen mot Sjøgata og langs bakgården, og ser i likhet med Hologården positivt på de foreslåtte planene.</p> <p>Peker på at Storgata 19 ikke har avtale med de øvrige grunneierne om bruk av bakgården til adkomst. I likhet med Hologården er merknadsstiller bekymret for trafikken som genereres gjennom bakgården, og bruken av den til uteoppholdsareal som kan begrense muligheten for utvikling av merknadsstillers eiendom.</p>	<p>Se kommentarer over. Adkomst for sykkel og avfallshenting er flyttet ut av bakgården til fordel for hhv. Sjøgata og Storgata.</p>
Bane NOR	Bane NOR har vurdert planforslaget og har ingen merknader.	Tatt til orientering
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)	Har ingen merknader – viser i sitt generelle svar til Statsforvalteren i Nordland	Tatt til orientering
Mattilsynet	Ingen merknad	Tatt til orientering
Avinor	Avinor viser til uttalelse ved oppstart og har ingen ytterligere merknader	Tatt til orientering

Vurderinger

Planavgrensning:

Til tross for at områdereguleringen for Storgatakvartalene krever felles plan for hele kvartal 9, vurderes det i dette tilfellet som riktig å kun regulere deler av kvartalet, da planforslaget verken forutsetter endringer av øvrig bruk eller legger føringer på utviklingen av kvartalet som helhet.

Områdereguleringen viser flere mulige utviklingsscenarier, og dette planforslaget utelukker ingen av disse. På bakgrunn av høringsinnspillene er adkomst for både sykler og renovasjonsløsning flyttet til hhv. Storgata og Sjøgata.

Arkitektur og volumoppbygging

I og med at størstedelen av byggeområdet er omfattet av eksisterende bebyggelse som skal bevares og tilbakeføres, ligger volumoppbyggingen fast og forholder seg i det øvrige til områdereguleringen. Planforslaget inneholder derfor ingen store volumgrep som endrer på dagens situasjon. For den eksisterende bebyggelsen er de sentrale bestemmelsene knyttet til hva som er tillatt å gjøre på fasadene innenfor fasadevernet, samt tilbakeføring til originalt uttrykk. Nybygget mot Sjøgata er godt tilpasset til det eksisterende, da det forholder seg til etablerte gesimshøyder, legger opp til et felles uttrykk i første etasje og benytter seg av en god materialpalett med tegl, naturstein og lignende. Kommunedirektøren mener at dette gir en god løsning, og at nybygget representerer kvalitet i seg selv samtidig som det står godt til helheten og gateløpet i Sjøgata. Takoppbygget på nybygget er 1 meter høyere enn kommuneplanens arealdel tillater, men dette er akseptabelt da det er behov for større tekniske installasjoner knyttet til ventilering. Det finnes ikke alternativ plassering av dette. Illustrasjonene viser at takoppbygget kan integreres på en god måte i bygningsmassen.

Studentboliger som boligtype

Beliggenheten til prosjektet vurderes som meget god, med kort gangavstand til kollektivtransport og alle byfunksjoner. Bodø sentrum vil danne en god ramme for studentlivet med et stort utvalg av tilbud og møtesteder, og med gode muligheter for ekstrajobber og fritidsaktiviteter.

Det skiller ikke mellom studentboliger og øvrige boliger i reguleringsplaner. Likevel er det flere punkter der studentboliger skiller seg åpenbart fra ordinære boliger i boligmarkedet, og studenter har ofte andre krav til bosituasjonen. StudentiNord sin avdeling for boligutleie har delt følgende opplysninger med kommunen om trivselsfaktorer, basert på egne undersøkelser og på SSB-rapporten «Studenters levekår 2021»:

- Et av de viktigste aspektene for studenters trivsel i studentboliger er muligheten til å danne sosiale bånd. Å tilby fellesområder som oppholdsrom, kjøkken og studierom/multiroom kan oppmuntre til interaksjon og fellesskap mellom studentene.
- Studentboliger bør være rimelige og tilgjengelige for å imøtekomme studenters økonomiske behov. Dette hjelper til med å minske økonomisk stress og gi studentene en bedre studieopplevelse.
- Å ha studentboliger i nærheten av sentrum/campus og offentlig transport er avgjørende for enkel tilgang til universitetsfasiliteter og byen.
- Studenter setter stor pris på et trygt bomiljø. Dette inkluderer god belysning, nøkkelkortsystemer, sikre innganger og tilgjengelige nødnumre for rask assistanse.

Disse kvalitetene finner vi igjen i dette prosjektet, hvor fellesarealene vil kunne være en viktig del av bosituasjonen. Dette inngår i vurderingen av at studentboligene har forsvarlige og gode bokvaliteter. Det er etter høringen satt inn rekkefølgekrav om at fellesfunksjonene skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse.

Prosjektet skal ikke inneholde familieboliger, men kun enkeltrom og dobbeltrom for utleie.

StudentiNord oppgir at gjennomsnittlig botid for langtidsleie i Bodø ligger på omtrent 18 måneder. Dette oppgis å kunne variere noe avhengig av studieprogram og lokasjon, men dette er snittet av tidsrammen på deres kontrakter. Nasjonale tall fra SSB-rapporten bekrefter dette, og viser at kun 22,6 % av studentene som leier har bodd i nåværende bolig mer enn 2 år. Studenter flytter altså ofte, og den relativt korte botiden vektlegges også av kommunedirektøren som en del av begrunnelsen for å avvike fra støykravene i dette prosjektet.

Kulturmiljø

Vern av bygningsmiljøet er i utgangspunktet avklart på overordnet nivå gjennom områdereguleringen. Denne inneholder hensynsone 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 hensynsonen, slik at riving av nyere bygningsdel kan tillates, og dette videreføres i denne reguleringsplanen. 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 flere møter med Nordland Fylkeskommune og Bodø kommunes kulturkontor.

Bodø kommune er tilfreds med hvordan dette har blitt jobbet med i planarbeidet, og med at fylkeskommunen har definert grensene for tiltak på den vernede bebyggelsen i planområdet. Det er et mål i seg selv å ta i bruk denne bygningsarven, og kommunedirektøren er fornøyd med at kompromissene mellom vern og bruk kan resultere i et godt prosjekt slik planforslaget viser.

Støy

Planforslaget som tidligere nevnt med kommuneplanens bestemmelser om støy samt statlige støyretningslinjer (T1442/21). Årsaken til dette er at det legges opp til et stort antall mindre boliger som ikke kan være gjennomgående i bygningsmassen, og at mange tradisjonelle støydempende tiltak på fasaden eller nær støykilden ikke kan tillates av hensyn til 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. I støyrapport utarbeidet til områdereguleringen i 2017 ble fasadene definert i rød støysone. Årsaken til dette var at en da la til grunn en framskrevet trafikkvekst, noe som var praksis på dette tidspunktet. Til detaljreguleringen er det lagt til grunn eksisterende trafikk tall, og i stedet for å fremskrive med en økning i biltrafikk er nullvekstmålet lagt til grunn. Dette har vært praksis i Bodø kommune de senere år. Høringen avdekket kritiske merknader fra Helse og miljøtilsyn Salten, og Statsforvalteren i Nordland fremmet innsigelse på bakgrunn av at støykravene ikke var innfridd. Innsigelsen er som nevnt over trukket etter revisjon av planen, med følgende vilkår om presiseringer i bestemmelsene: En tydeliggjøring av at planforslaget ikke bygger på statlige støyretningslinjer samt at de avbøtende tiltakene er knyttet til alle boligene i prosjektet, ikke bare de støyutsatte. Dette er tatt inn i bestemmelsene til sluttbehandling. Kommunedirektøren mener endringene har gjort planen bedre og tydeligere.

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, men ønsker heller å ta stilling til dette gjennom konkrete planinitiativ og reguleringsplanforslag, slik som her. 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 kompensierende 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 støyeksonert 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, glass-skjerm foran vindu, russervindu o.l.

Da prosjektet ikke har rom for gjennomgående og store boliger, men baserer seg på mindre studentboliger, lar det seg ikke gjøre å oppnå stille side på mesteparten av boligene. Planforslaget legger opp til at 25 % av boenhetene kan ligge mot stille side, og at 10-15 % av boenhetene (12

boliger) har dempet fasade. Dette gjelder nybygget mot Sjøgata. Størstedelen av boenhetene har verken dempet fasade eller stille side, og dette innebærer at de ikke innfrir de fastsatte støykravene når det luftes gjennom åpent vindu. Ved lukket vindu vil støyforholdene være tilfredsstillende.

På bakgrunn av dette kreves det mye av de avbøtende tiltakene. Grepet 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 flere tiltak for å redusere behovet for å åpne vinduene mot gul støysone, ved utvendig solskjerming, støydempede ventiler for frisk luft og balansert ventilasjon med avtrekk. Den balanserte ventilasjonen er prosjektert med overkapasitet i forhold til tekniske krav, og er derfor med i oversikten over avbøtende tiltak.

Flere støydempende tiltak har vært drøftet med kulturminnemyndighetene i planarbeidet og forkastet, også etter høring for å imøtekomme innsigelsen fra Statsforvalteren. Dialogen med Fylkeskommunen resulterte i tillatelse til å sette inn spalteventilene, men ikke til ytterligere tiltak for støydemping innenfor eksisterende bebyggelse mot Sjøgata.

Kommunedirektøren mener at det ikke er mulig å gjøre flere støyavbøtende tiltak på fasade når man samtidig skal ivareta fasadevernet og innpasse det nødvendige antallet studentboliger i bygningsmassen. Det legges i vurderingen vekt på at støynivå innendørs og i fellesarealene er oppnådd, og at boforholdene vurderes som gode og attraktive for studentene.

Byrom, uteoppholdsarealer og trafikkløsning

Planområdet overlapper delvis med gatetun i Storgata regulert i områdereguleringen, samt fortau/trapp ned langs Bankgata. Delen av Storgata som omfattes av planområdet skal opparbeides i tråd med de fremtidige utformingsplanene, og prosjektet skal også bidra til realisering av gatetunet som helhet for å oppnå krav til uteopphold. Etter høringen har rekkefølgebestemmelsene blitt justert slik at den mindre delen av gatetunet langs Storgata som er omfattet av planområdet, ca. 40 kvadratmeter, ikke må opparbeides før det kan gis brukstillatelse, fordi detaljplanene for utforming av Storgata ikke er klare.

Det private utearealet til boligene planlegges løst i et felles areal mot bakgården, da det ikke er tillatt med balkonger der det er fasadevern, og fordi StudentiNord ikke ønsker balkonger på sine studentboliger av sikkerhetshensyn. Dette vurderes som en god løsning. Planen inneholder ikke parkering for bil, og kun et mindre antall sykkelplasser, justert etter høring fra 0,15 til 0,5 sykler pr boenhet. Det lave antallet plasser er begrunnet med erfaring fra tilsvarende prosjekter, nærhet til eksisterende offentlig sykkelparkering, kollektivtilbud samt plassering i byen. Kommunedirektøren mener disse vurderingene kan legges til grunn, og er tilfreds med at antall plasser er økt etter høringen.

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 utenfor planområdet, 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 innenfor planområdet. Etter høring er det slått fast at dette skal skje via avfallsrom i Sjøgata. Dette vurderes som en god løsning.

Teknisk infrastruktur og VAO

Det er utarbeidet en overordna VAO-plan som krever ytterligere utredninger og godkjenninger inn mot byggesaken. Området har krav om tilknytning til fjernvarme, og det er allerede etablert tilkobling til byggets underetasje. Planforslaget vurderes som godt egnet for gjennomføring.







Bodø kommunes klima- og energiplan

Gjenbruk av bygningsmassen har klare fordeler for miljø og klima, ved at prosjektet binder karbon i bygningsdelene som skal gjenbrukes, og at en i mindre grad behøver å produsere og transportere bygningsmaterialer. Videre kan det trekkes det frem at planforslaget ikke legger opp til bilparkering,

og at det derfor satses på kollektivtransport og grønn mobilitet. Det er også bra for klima og miljø at det bygges mange og rimelige boliger i sentrum, som gjør at transportbehovet for daglige gjøremål reduseres. Planforslaget har et egnet miljøprogram med en hensiktsmessig utforming, som vurderes som et godt grunnlag for videre arbeid. Det vurderes som positivt at tiltakshaver har forpliktet seg til strakstiltak og jobber med disse. Bygget skal benytte seg av fjernvarme, i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Dette bidrar også til å redusere energibehovet.

Bærekraftsmål

Følgende bærekraftsmål vurderes å være relevante for planforslaget:

<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 legger 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>



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 kvartalet

Endringer i planen etter høring:

Plankartet er ikke endret. Nye bestemmelser etter høring er lagt til i understreket kursiv:

§ 2.2 Arkitektur og estetikk

(...)

Eksisterende bebyggelse (KBA2)

Verneverdig bebyggelse innenfor KBA2 tillates ikke revet. Det tillates gitter foran vinduer mot Sjøgata der balkonger fjernes. Gitteret skal være i samme utførelse som rekkverket på de fjernede balkongene, evt. gjenbrukes såfremt de tilfredsstillende gjeldende sikkerhetskrav. Det tillates lyddempende spalteventiler for friskluft under vinduene.

§ 2.4 Parkering:

Det skal etableres bilparkering i samsvar med enhver tids gjeldende krav for Bodø kommune.

For studentboliger kreves det 0,5 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Sykkelparkering skal ha adkomst fra Storgata.

§ 2.6 Avfallshåndtering

Avfallshåndtering for husholdningsavfall skal løses med nedgravde avfallscontainere. Planområdet skal inngå i slik løsning som skal plasseres på offentlig grunn utenfor planområdet etter nærmere avtale med Bodø kommune. Frem til slik løsning er etablert tillates det etablering av avfallsrom mot Sjøgata.

(...)

§ 2.8 Støy:

«Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget. Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal håndteres i tråd med kap. 4 i T-1442.» er fjernet og erstattet med:

Det tillates avvik fra Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021 for planlegging av støyfølsom bebyggelse. Følgende gjelder:

Ensidige boenheter mot Sjøgata, Bankgata og deler av Storgata som er støyutsatt i gul støysone kan tillates dersom følgende avbøtende tiltak gjennomføres:

- Etablering av utvendig solavskjerming for å redusere behovet for lufting i tilknytning til boenhetene.
- Etablering av lyddempende spalteventiler i boliger som vender mot Storgata, Bankgata og Sjøgata foruten nybygget.
- Tilgang til felles kjøkken.
- Tilrettelegging for studierom som ikke er vendt mot støyutsatt fasade.
- Balansert ventilasjon med tilstrekkelig kapasitet til avtrekk fra kjøkken.

- Forbedret lydisolasjon i fasaden, innendørs lydnivå fra utendørs støykilder som tilfredsstiller lydklasse B NS 8175:2012

Alle boenhetene i prosjektet skal ha tilgang til fellesarealer/fellesfunksjonene nevnt over.

(...)

Minimum 25 % av boenhetene skal ha tilgang til stille side (boenheter som vender mot bakgården). Minimum 12 % av leilighetene skal ha dempet fasade ved etablering av glass-skjerming fremfor åpningsbart vindu. Disse vil være innenfor KBA1 (nybygget mot Sjøgata).

(...)

§ 4.1.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål- forretning/kontor/tjenesteyting/hotell/bolig (felt KBA1-2)

Innenfor felt KBA1-2 tillates boliger for studenter, forretning, publikumsrettet tjenesteyting (for eksempel servering/beværtning/kafé/restaurant, kulturelle aktiviteter, frisør/hudpleie, e.l) og eventuell nettstasjon. Sykkelparkering og adkomst til denne er tillatt innenfor KBA. Det tillates ikke bolig i 1. etasje mot Sjøgata og Storgata. Mot Bankgata viser figuren under hvor det ikke er tillatt med bolig (oransje markerte etasjer).

(...)

§ 5.3 Bevaring kulturmiljø (felt H570)

(...)

Ved utskifting av vinduer skal nye vinduer utformes i henhold til opprinnelig størrelse, oppdeling og materiale/farge på karm. Materialet teak kan skiftes ut med andre trematerialer som i egenskaper og utseende er lik. Alle nye vinduer kan være åpningsvinduer der det stilles krav om det i henhold til gjeldende forskriftskrav. Utvendig solavskjerming kan tillates, men skal integreres i fasadelivet. Det samme gjelder spalteventiler for friskluft under vinduene. Eventuelle avvik fra original utforming pga. støyfaglige hensyn kan tillates med særskilt uttalelse fra regional kulturminnemyndighet. Det tillates et begrenset omfang av nye takvinduer i takflatene. Takvinduer skal tilpasses takflatens farge.

(...)

§ 7.2. Før rammetillatelse (felt KBA, UTE)

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

(...)

«Overordnet plan for kommunaltekniske anlegg, godkjent av Bodø kommune, jf. 2.12.» er endret til:

Overordnede planer for samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur; herunder veg, fortau, gatelys og VAO, skal være godkjent av fagmyndighet i Bodø kommune.

§ 7.3. Før igangsettingstillatelse (felt KBA, UTE)

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

(...)

«Godkjente detaljplaner for kommunalteknisk anlegg» er endret til

Godkjente detaljplaner for samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur; herunder veg, fortau, gatelys og VAO.

§ 7.4. Før bebyggelse tas i bruk (felt KBA, UTE)

Før bebyggelse kan tas i bruk må følgende foreligge:

(...)

Ferdig opparbeidet teknisk infrastruktur med unntak av gatetun o_ GT_ iht. 7.3.

(...)

Fellesområder for studenter som vist i planbeskrivelsen og iht. 2.8.

(...)

Konklusjon og anbefaling

Etablering av studentboliger midt i sentrum er først og fremst et nytt og spennende tilbud til byens studenter, men det vil også være et viktig tilskudd til bylivet og byutviklingen i Bodø. Det er en sentral målsetning i områdereguleringen for Storgatakvartalene å tilføre flere boliger og revitalisere området. De 100 studentboligene vil bidra sterkt til dette, i kombinasjon med nye utadrettede virksomheter for allmennheten.

Planforslaget viderefører balansen mellom vern og utvikling som overordna planer legger opp til, og det er bra for bymiljøet at bygningsmasse som har stått tom i flere år kan fylles med 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.

Planforslaget utfordrer imidlertid kommuneplanens støybestemmelser og statlige støyretningslinjer på grunn av beliggenheten ved Storgata, Sjøgata og Bankgata. Bygget er vernet og av denne grunn kan ikke ethvert støydempende tiltak på eller nær fasade tillates. Høringen avdekket tvil fra Helse- og miljøtilsyn Salten og Statsforvalteren i Nordland om bokvalitetene var gode nok på grunn av avvikene fra støybestemmelsene, og Statsforvalteren fremmet innsigelse.

Etter ytterligere redegjørelser og endring av bestemmelsene, som bl.a. innebar styrking av avbøtende tiltak og beskrivelse av fasadedemping på ny bygningsdel, ble innsigelsen trukket. Kommunedirektøren mener planarbeidet har vist at de ulike hensynene lar seg balansere. Summen av de avbøtende tiltakene vil sikre gode bokvaliteter for studenter i området. Trafikkstøyen vil oppleves hvis vinduer er åpne. Det er lagt stor vekt på samfunnsnytt i tiltaket og betydningen av å kunne ta i bruk eksisterende verneverdig bygningsmasse til nye formål.

Samlet sett vurderes planforslaget til i stor grad å være i tråd med overordnede planer og retningslinjer, og det vil utgjøre et positivt bidrag til kommunens mål for den videre byutviklingen i sentrum. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas slik som det nå foreligger.

Kjell Hugvik
Kommunedirektør

Knut A. Hernes
Avdelingsdirektør

Saksbehandler: Jonas Bjørklund

Trykte vedlegg:

- | | |
|---|----------------------------|
| 1 | Reviderte planbestemmelser |
| 2 | Planbeskrivelse |
| 3 | Plankart |
| 4 | Innsigelse imøtekommet |

Andre referanser:

Samlede høringsinnspill
Supplerende vurderinger etter høring
Støyrapport
Miljøprogram
Illustrasjoner
Referat oppstartsmøte
Referat møte med vernemyndighetene
VAO-plan

Rett utskrift: Karoline Abildsnes