

| Saksnummer | Utvalg | Møtedato |
|------------|----------------------------------|------------|
| 17/10 | Råd for funksjonshemmede | 02.03.2017 |
| 17/12 | Eldrerådet | 06.03.2017 |
| 17/2 | Bodø ungdomsråd | 09.03.2017 |
| 17/11 | Komite for plan, næring og miljø | 08.03.2017 |
| 17/30 | Bystyret | 30.03.2017 |

Sluttbehandling av detaljregulering for Tollbugata 9-13 og Hundholmen plass

Bystyrets behandling i møte den 30.03.2017:

Forslag

Fra Håkon A. Møller, MDG:

Tilleggsforslag:

Den interne disponeringa i parkeringsarealet O_SPP1 gjennomgås på nytt av hensyn til bruken av o_SGT.

Endringsforslag i bestemmelsen pkt. 3.1.3 BS4 / Tollbugata 13:

2.-4. etasje endres til 2. etasje.

Nytt pkt.: *3.-4. etasje: Offentlig og privat tjenesteyting / bevertning / forretning / kontor / bolig*

Fra Linda Forsvik, Rødt

Tilleggsforslag:

I samsvar med kommuneplanens arealdel senkes maksimum mønehøyde fra 30 til 20 meter.

Fra Espen Rokkan, H:

Tilleggsforslag:

Det innarbeides i planen at BS4 (Tollbugata 13) beholder den muligheten som ligger i gjeldende arealplan til å utvikle bygningsmassen opp til dagens vedtatte høydebegrensning.

Fra Terje Cruickshank, V:

O_SPP1 utvikles til park, med p-anlegg under

Votering

Forslag fra Rødt fikk 4 stemmer og falt (4R)

Innstillingen med endringsforslag fra MDG ble vedtatt mot 4 stemmer (4R)

Forslag fra H fikk 19 stemmer og falt (13H, 4FrP, 1V, 1KrF).

Forslag fra V fikk 5 stemmer (4Frp, 1V) og falt.

Tilleggsforslag fra MDG ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Bodø Bystyre vedtar detaljregulering for Tollbugata 9-13 og Hundholmen plass, Sentrum, slik det er vist på kart med plan ID 2015003, datert 12.10.2016 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 08.02.2017 og planbeskrivelse datert 06.02.2017.

Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, 1. ledd

Ladepunkter for elbil vurderes i den videre planleggingen av parkeringsløsning og taxiholdeplass
Den interne disponeringa i parkeringsarealet 0_SPP1 gjennomgås på nytt av hensyn til bruken av o_SGT

Endring i bestemmelsenes pkt. 3.1.3 BS4 / Tollbugata 13:

2.-4. etasje endres til 2. etasje.

Nytt pkt.: *3.-4. etasje: Offentlig og privat tjenesteyting / bevertning / forretning / kontor / bolig*

Komite for plan, næring og miljø's behandling i møte den 08.03.2017:

Forslag

Tilleggsforslag fra Håkon Møller (MDG):

Ladepunkter for elbil vurderes i den videre planleggingen av parkeringsløsning og taxiholdeplass.

Votering

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt

Forslag fra MDG enstemmig vedtatt

Komiteens innstilling

Bodø Bystyre vedtar detaljregulering for Tollbugata 9-13 og Hundholmen plass, Sentrum, slik det er vist på kart med plan ID 2015003, datert 12.10.2016 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 08.02.2017 og planbeskrivelse datert 06.02.2017.

Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, 1. ledd

Ladepunkter for elbil vurderes i den videre planleggingen av parkeringsløsning og taxiholdeplass.

Bodø ungdomsråds behandling i møte den 09.03.2017:

Forslag

Fellesforslag

Ungdomsrådet mener det er bra at man legger til rette for lekeområder i området, men er usikre på om lekeområdet er stort nok i forhold til alle årstider. Området er egnet for alle aldersgrupper.

Bodø ungdomsråd kan ikke se at planen tar hensyn til trygg skolevei, selv om dette er midt i byen og mye trafikk.

Det er tatt hensyn til støy mot havet.

Prosjektet ser bra ut, men ungdomsrådet ser for seg at dette er boområde for folk med mye penger.

Ungdomsrådet mener at ivaretagelsen av barn og unge ikke er beskrevet godt nok i planbeskrivelsen i forhold til trafikken og skolevei.

Planen er vanskelig i forhold til at ikke noe om Sjøgata er nevnt.

Ide til tiltak:

Fortau/gågate over bakkenivå som går videre gjennom bygninger. Inspirasjon fra Trondheim og Oslo.

Votering

Enstemmig vedtatt

Bodø ungdomsråd uttalelse

Ungdomsrådet mener det er bra at man legger til rette for lekeområder i området, men er usikre på om lekeområdet er stort nok i forhold til alle årstider. Området er egnet for alle aldersgrupper.

Bodø ungdomsråd kan ikke se at planen tar hensyn til trygg skolevei, selv om dette er midt i byen og mye trafikk.

Det er tatt hensyn til støy mot havet.

Prosjektet ser bra ut, men ungdomsrådet ser for seg at dette er boområde for folk med mye penger.

Ungdomsrådet mener at ivaretagelsen av barn og unge ikke er beskrevet godt nok i planbeskrivelsen i forhold til trafikken og skolevei.

Planen er vanskelig i forhold til at ikke noe om Sjøgata er nevnt.

Ide til tiltak:

Fortau/gågate over bakkenivå som går videre gjennom bygninger. Inspirasjon fra Trondheim og Oslo.

Eldrerådets behandling i møte den 06.03.2017:

Forslag

Fellesforslag:

Bodø eldreråd tar rådmannens innstilling til orientering, men uttrykker samtidig at det i eldrerådet er dissens når det gjelder utbygging av høyhus i Bodø sentrum.

Votering

Enstemmig vedtatt.

Eldrerådets uttalelse

Bodø eldreråd tar rådmannens innstilling til orientering, men uttrykker samtidig at det i eldrerådet er dissens når det gjelder utbygging av høyhus i Bodø sentrum.

Råd for funksjonshemmedes behandling i møte den 02.03.2017:

Forslag

Kommunalt råd for funksjonshemmede anbefaler at HC plassene plasseres slik at inn/utstiging av bil med sidemontert heis ikke kommer i konflikt med fotgjengere på fortauet eller kjørende i kjørefeltet på parkeringsplassen. I tillegg til Løvold AS og Bryggerihuset Hundholmen AS er det over 50 firmaer i Sjøgt. 15. Dette tilsier at det minst bør være 3 HC plasser her. Det vises for øvrig til Statens Vegvesen sin Håndbok V129 (s. 84) om antall plasser og plassering av disse for forflytningshemmede. Det foreslås at HC-plassene byttes med drosjeplassene som er plassert langs fortauet ved parkanlegget på Hundholmen plass.

Votering

Enstemmig vedtatt

Råd for funksjonshemmedes uttalelse

Kommunalt råd for funksjonshemmede anbefaler at HC plassene plasseres slik at inn/utstiging av bil med sidemontert heis ikke kommer i konflikt med fotgjengere på fortauet eller kjørende i kjørefeltet på parkeringsplassen. I tillegg til Løvold AS og Bryggerihuset Hundholmen AS er det over 50 firmaer i Sjøgt. 15. Dette tilsier at det minst bør være 3 HC plasser her. Det vises for øvrig til Statens Vegvesen sin Håndbok V129 (s. 84) om antall plasser og plassering av disse for forflytningshemmede. Det foreslås at HC-plassene byttes med drosjeplassene som er plassert langs fortauet ved parkanlegget på Hundholmen plass.

Rådmannens forslag til innstilling

Bodø Bystyre vedtar detaljregulering for Tollbugata 9-13 og Hundholmen plass, Sentrum, slik det er vist på kart med plan ID 2015003, datert 12.10.2016 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 08.02.2017 og planbeskrivelse datert 06.02.2017.

Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, 1. ledd.

Rolf Kåre Jensen
Rådmann

Annelise Bolland
Byplansjef

Knut A. Hernes
Kommunaldirektør

Saksbehandler: Jonas Bjørklund

Trykte vedlegg:

Planbestemmelser datert 06.02.2017
Plankart datert 12.10.2016
Planbeskrivelse datert 08.02.2017
Brev fra Kystverket datert 13.02.2017
Revidert støyrapport datert 22.01.2017

Utrykte vedlegg:

Sol/skygge-diagrammer
ROS-analyse
Trafikkanalyse
Vindanalyse
Grunnundersøkelser

Sammendrag

Løvoldgården AS ønsker å regulere eiendommene tilhørende Tollbugata 9, 11, 12 og 13 til sentrumsformål, parkering og gatetun. Hensikten med planen er å erstatte dagens næringsbygg i Tollbugata 11 med et nytt og større kombinert bolig- og næringsbygg med parkering. Felles leke – og uteareal skal opparbeides som en del av et helhetlig gatetun på østlig del av Hundholmen plass, mens parkering og areal for taxier videreføres på den vestlige delen av plassen. Under høringen kom Kystverket med innsigelse mot bestemmelsen i planen som regulerer bruk av hjelpemotorer for fartøyer ved kai. Denne innsigelsen er nå trukket, og det har blitt utarbeidet supplerende støyvurdering som belyser forholdet mellom etablering av nye boliger og bruken av kaia. Det har kommet inn 12 merknader under høringen, som er kommentert under «vurderinger».

Planen legger opp til å rive dagens bygning på Tollbugata 11 for å oppføre et nytt bygg på 9 etasjer med 35 nye boenheter. Det nye bygget inneholder tjenesteyting, bevertning og forretning i første og andre etasje,

med åpning for kontor i andre etasje. Det foreslås boliger i de øvrige sju etasjene. Bygget inneholder også helautomatisk parkeringsheis for boligparkering. Alle boenhetene har privat uteoppholdsareal i form av balkonger, mens felles leke- og uteoppholdsareal skal etableres som en del av et offentlig gatetun, og det skal lages en passasje ut til havnepromenaden. Planforslaget regulerer Tollbugata 9 og 13 til vern og uforandret bruk, mens kiosken (Tollbugata 12) foreslås revet. Dette er i tråd med kulturminneplanen som inneholder en kombinasjon av fasadevern, krav om regulering til vern og krav om vurdering av vern for de ulike bygningene i området.

Vedtaket innebærer oppføring av et nytt sentrumsbygg med boliger og en fornyelse av Hundholmen plass. Opparbeiding av plassen er rekkefølgekrav knyttet til oppføring av nybygget, og kostnadsfordelingen vil bli gjenstand for utbyggingsavtale. Utbyggingen vil bidra til å øke bruksverdien av den historiske plassen, og øker tilgjengeligheten for allmennheten i området. Tiltaket vurderes til å ha positiv verdi for byutviklingen, og det anbefales at planen vedtas som den nå foreligger.

Saksopplysninger

Bakgrunn

Løvdgård AS er tiltakshaver og planen er utarbeidet av LPO arkitekter. Det ble meldt oppstart på planarbeidet 07.03.2015. Planen ble lagt ut på høring 16.11.2016 og det kom inn 12 merknader innen fristen, inkludert en innsigelse fra Kystverket. Denne er nå trukket, etter at planen ble endret i tråd med kystverkets krav. Merknadene er kommentert under «vurderinger».

Planstatus

Området er i hovedsak uregulert, med unntak av de nordligste delene som er regulert til havnepromenade i reguleringsplan for Nerbyen. Det stilles derfor krav til reguleringsplan for utbygging i området. Kommuneplanens arealdel viser planområdet som sentrumsformål, friområde og veg. Området er en del av kvartal 2 i kommuneplanens arealdel der angitt gesimshøyde er 20 meter og byggehøyder er satt til 6-8 etasjer. Planområdet inneholder flere bevaringsverdige bygg spesifisert i kulturminneplanen.

Planforslaget

Bebyggelse:

Hensikten med planen er å rive dagens bygning på Tollbugata 11 for å oppføre et nytt bygg på 9 etasjer med om lag 35 nye boenheter. Det nye bygget inneholder tjenesteyting, bevertning og forretning i første og andre etasje, med åpning for kontor i andre etasje. Minimum 60% av fasadelengdene mot offentlige rom skal være transparente og ha innganger for å bidra til bylivet. Det foreslås boliger i de øvrige sju etasjene. Bygget inneholder også helautomatisk parkeringsheis for biler, med adkomst fra parkeringsplassen. Bygget er plassert på kote +3, og det skal derfor sendes inn dokumentasjon på sikringstiltak sammen med søknad om rammetillatelse.

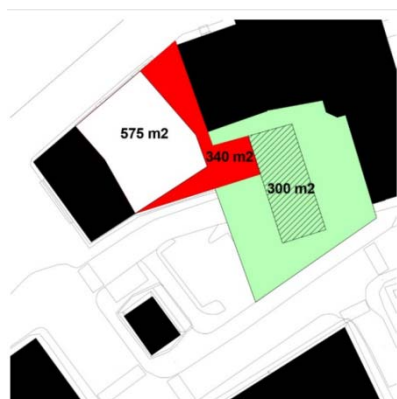
Det skal etableres en passasje mellom gatetunet og havnepromenaden med tilsvarende tre etasjers høyde under byggets østlige del, der også hovedinngangen til boligene er plassert. Over passasjen er det tillatt å etablere boliger fra fjerde etasje og opp. Alle boenhetene har privat uteoppholdsareal i form av balkonger, mens felles leke- og uteoppholdsareal skal etableres som en del av gatetunet. Avfallshåndtering og sykkelparkering løses på egen grunn.

Det nye, foreslåtte bygget har et moderne arkitektonisk uttrykk som står i kontrast til de omkringliggende byggene i skala og form, med et stort volum som søkes brutt opp med skrå flater og tilbaketrekking fra de historiske byggene på begge sider. Planforslaget inneholder vurderinger rundt kulturminneverdiene i planområdet, og konkluderer med at de øvrige bygningene i planområdet reguleres til vern og uforandret bruk, med unntak av kiosken som foreslås revet. Dette er i tråd med kulturminneplanen som inneholder en kombinasjon av fasadevern, krav om regulering til vern og krav om vurdering av vern for de ulike bygningene i området.

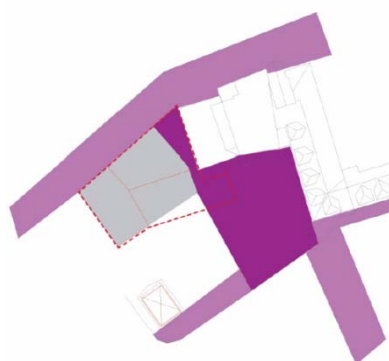
Byrom:

Kommuneplanen viser mesteparten av Hundholmen plass som friområde. Kun den østligste delen er i dag opparbeidet parkmessig, mens hoveddelen er trafikkareal. For å legge best mulig til rette for opparbeidelse av gatetunet, videreføre offentlig parkering og beholde taxifunksjonen, reguleres den vestlige delen av plassen som offentlig parkering. Dette fører til en klar todeling av plassen, et fredeliggjort gatetun med leke- og uteoppholdsareal og en parkeringsplass med taxiholdeplass.

Hovedgrepet i planen er å trekke det nye bygget tilbake fra dagens byggelinje for å skape et større og mer sammenhengende byrom. Inntrekningen av bygget gir også nye ganglinjer og siktlinjer mellom Tollbugata og Jakhelln-gården. Eksisterende nettstasjon som i dag blokkerer muligheten for å gå direkte fra plassen og ned til havnepromenaden, flyttes inn i bygget og skaper en ny forbindelse nord-sør i planområdet. I tillegg flyttes taxiholdeplassen og dagens parkerings- og manøvreringsareal vestover, noe som øker arealet til gatetunet i den østlige delen. Dagens antall parkeringsplasser videreføres i vest, og det etableres to offentlige handicap-parkingsplasser.



Tiltakshavers eiendom i rødt



Nye flater og forbindelser

Planen stiller krav til samlet opparbeidelse av gatetunet, leke- og uteoppholdsarealet og passasjen gjennom til havnepromenaden. Gatetunet er foreslått som et moderne flerfunksjonelt byrom med servering og butikkfasader i ytterkant og et leke- og oppholdsareal sentralt med ulike soner for aktiviteter og møblering. Deler av arealet ligger i dag i rød støysone fra Sjøgata, og det stilles krav om at støyskjermingstiltak gjennomføres som en del av opparbeidningen av plassen. Gatetunet har i dag gode klimaforhold, og vind- og solstudier utarbeidet til planen viser at dette vil ivaretas i planforslaget. Det nye foreslåtte bygget påvirker ikke solforholdene nevneverdig fra dagens situasjon, da det trekkes noe inn fra dagens byggelinje og erstatter et bygg som i dag har 6 etasjer mot plassen.



Skisse på situasjonsplan

Trafikk og parkering:

I dag er det 11 offentlige parkeringsplasser i planområdet i tillegg til 11 plasser som er reservert for eiendommene Tollbugata 11 og 13, i henhold til avtale knyttet til tidligere opparbeiding av Hundholmen plass. Disse plassene er etablert i arealet som nå foreslås regulert til gatetun, og de vil være i konflikt med opparbeiding av dette. Gjennom planarbeidet har det blitt søkt etter de aktuelle avtaledokumentene fra rundt tusenårsskiftet, men disse har ikke blitt funnet, verken hos kommunen eller de private avtalepartene. En legger til grunn at det har blitt inngått en avtale, men avtaleteksten er ikke kjent. Det har vært tatt opp i flere møter mellom partene at avtalen om de private parkeringsplassene ikke gjenfinnes av noen av partene. Det understrekes her at det er ingen som kan framlegge noen underskrevet avtale om at Tollbugata 11 og 13 er sikret private parkeringsplasser på Hundholmen plass. I og med at avtaleteksten ikke er kjent nå, er det ukjent om det ble knyttet noen vilkår eller tidsbegrensning på avtalen fra forrige gang Hundholmen plass ble oppgradert. I henhold til skiltvedtektene er det ikke mulig å ha et innslag av private parkeringsplasser på en offentlig parkeringsplass uten å fysisk adskille disse, noe som gjør dagens løsning med private plasser vanskelig å videreføre. Planen foreslår derfor at 8 av disse plassene flyttes inn på parkeringsplassen o_SPP og gjøres offentlige. De tre øvrige plassene disponeres av tiltakshaver og vil bli fjernet. Eventuelle økonomiske konsekvenser som følge av dette må sees på i arbeidet med utbyggingsavtalen. Tiltakshaver må gå i dialog med Bodø kommune og øvrige grunneiere om den endelige parkeringsløsningen.

Situasjonsplanen som følger planforslaget viser totalt 19 parkeringsplasser, inkludert 2 parkeringsplasser for bevegelsehemmede. Taxiholdeplassen videreføres på parkeringsplassen med manøvringsareal og 7 venteplasser for taxier. Parkeringen til boligene foreslås løst med en helautomatisk parkeringsheis som har adkomst fra parkeringsplassen over fortauet. Det er lagt inn i bestemmelsene at åpning av porten skal markeres med lys og lyd-signal, samt friskt i plankartet. Det vil ikke bli utkjørsel med fart som en kjenner fra tradisjonelle parkeringskjellere, da bilen starter stillestående rett bak porten. Dette reduserer ulempene med kryssing av fortauet. Sykkelparkering finner sted på egen grunn. Det er utarbeidet en egen

trafikkanalyse som konkluderer med at trafikken i området ikke vil påvirkes nevneverdig av utbyggingen. Området har god trafiksikkerhet grunnet lav fart, god sikt og egnede gangarealer.

Planprosess

Planen lå ute på offentlig ettersyn fra 16.11.2016 til 31.12.2016, og det kom inn 12 merknader, deriblant en innsigelse fra kystverket, som ble trukket 13.02.2017. Merknadene er oppsummert og kommentert under.

Vurderinger

| | Fra | Oppsummering | Byplans kommentarer |
|---|--|---|--|
| 1 | Nordlandsnett 29.11.2016 | Gjør oppmerksom på at det må tas høyde for de anlegg som det er nødvendig for Nordlandsnett å etablere og drifte. Generelle innspill og krav til tilrettelegging form energiforsyning. | Tatt til orientering. Byplan minner om at det er avgjørende for kvalitetene i byrommet at eksisterende nettstasjon flyttes inn i det nye bygget. |
| 2 | Sametinget 21.11.2016 | Ingen merknader | Tatt til etterretning |
| 3 | Barn og unges talsperson i Bodø Kommune, 01.12.2016 | Mener at prosjektet ser interessant ut og er godt utredet. Peker på at det er viktig at det tilrettelegges for god medvirkning i det videre. Ber om at det opprettholdes et stort fokus på barn og myke trafikanter. Mener det er viktig å ta vare på tidsdybden i området, og at utsikten mot havet ikke må stenges. | Byplan er enig i at det skal være et stort fokus på barn og myke trafikanter, og legger dette til grunn for oppfølgingen av planen. Bestemmelsene er endret for å sterkere involvere Byplan i utforming og godkjenninga av detaljplanene for plassen, og det åpnes for medvirkningsprosesser knyttet til dette. |
| 4 | Statens vegvesen, 05.12.2016 | Ingen merknader | Tatt til etterretning |
| 5 | Leverandørens utviklings- og kompetansesenter, 08.12.2016 | Viser til generelle krav i TEK 10 og bransjestandarder for varelevering. | Byplan anmoder tiltakshaver å detaljplanlegge varelevering i tråd med anbefalingene fra LUKS |
| 6 | Tollbugata 13 ANS v/ Erik Tostrup 15.12.2016 | Merknadsstiller er kritisk til at Tollbugata 13 reguleres til vern, da det i praksis utelukker økning av utnyttelsen av eiendommen. Det foreslås at byggehøyden settes til 33 m.o.h, som er det samme som rammen for nybygget i Tollbugata 11. Dette inkluderer også mulighet for bolig fra og med tredje etasje. Forutsetter at egen aktivitet kan videreføres, inkludert parkering etc. | Byplan legger til grunn at grunneiere i planområdet har vært orientert om og kjent med forutsetningene for planarbeidet. Temaplan kulturminner er en del av kommuneplanens arealdel, og er helt tydelig på at Tollbugata 9 og 13 skal reguleres til vern, mens nummer 12 skal vurderes gjennom planarbeidet. «Funkis-huset» i Tollbugata 13 har nylig vært gjennom en omfattende rehabilitering, der en større restaurant har åpnet med en stor altan mot sør. Byplan ser ikke på det som naturlig å åpne for boliger så sent i planprosessen. Hvis Tollbugata 13 ønsker å etablere uteservering mot nord på havnepromenaden er det ikke i strid med denne planens |

| | | | bestemmelser. |
|---|---------------------------------------|---|--|
| 7 | Fylkesmannen i Nordland 22.12.2016 | <p>Merknadene fra FMN går i hovedsak på bestemmelser for støy og barn og unges interesser:</p> <p>Avbøtende tiltak for støy mot utearealet er ikke beskrevet grundig nok. Deler av utearealet mot Sjøgata vil uten tiltak ligge i rød sone.</p> <p>Det er viktig at det legges inn bestemmelser om at flest mulig boenheter får en stille side, minimum ett soverom.</p> <p>Støyutredningen sier ingenting om støy fra havneaktiviteter, utover at bruk av hjelpemotorer ikke er tillatt. Fylkesmannen stiller spørsmålstegn ved gyldigheten av en slik bestemmelse, og om den har noen effekt.</p> <p>Anbefaler kommunen å omformulere bestemmelsen § 4.3. om nyttekjøring på gatetunet, da den framstår for generell.</p> | <p>Planens bestemmelser § 4.3 er endret til å presisere at buffer mot Sjøgata skal bidra til støyskjerming og trafikkikkerhet, og at denne skal inngå i det helhetlige designet til plassen. Det er uansett et krav i planen at leke- og uteoppholdsarealet skal følge kommuneplanens bestemmelser, også knyttet til støy.</p> <p>Merknadene om stille side til boligene er ivaretatt gjennom endring av § 2.1. Etter konklusjonene i supplerende støyrapport må det legges til grunn at utlufting mot innglasset balkong som kan åpnes vil gjelde et større antall leiligheter. Byplan mener dette er en akseptabel løsning i dette planområdet.</p> <p>Det er etter høringen utarbeidet en ny støyrapport, og som en følge av denne er bestemmelsen om bruk av hjelpemotorer på fartøy ved kai tatt bort. Støykrav i bolig skal uansett oppfylles, og utearealet ligger vendt bort fra kaia. Bestemmelsen om nyttetransport i § 4.3. er endret i tråd med merknaden.</p> |
| 8 | Kystverket i Nordland, 22.12.2016 | <p>Kystverket går til innsigelse mot bestemmelsen § 4.5 hvor det står at «For fartøyer som ligger til kai tillates ikke bruk av hjelpemotorer.»</p> <p>Er negativ til at ytre del av kaia reguleres som offentlig tilgjengelig havnepromenade.</p> | <p>Den aktuelle bestemmelsen er endret i tråd med kystverkets krav, og innsigelsen er på bakgrunn av dette trukket i brev av 13.02. 2017. Det har blitt utarbeidet supplerende støyanalyse som viser støyeffekt fra fartøyer ved kai.</p> <p>Spørsmålet om havnepromenade er avgjort gjennom tidligere vedtak av reguleringsplan for Nerbyen, og planen viderefører bestemmelsene fra denne. I tillegg er del av havnepromenaden allerede opparbeidet langs dette området.</p> |
| 9 | Bodø Havn 31.12.2016 | <p>Peker på at begrensinger i bruk av kaia er problematisk for servicefunksjoner for fartøyer. Forbudet mot bruk av</p> | <p>Viser til kommentar fra Kystverkets innsigelse.</p> |

| | | | |
|----|---|---|---|
| | | <p>hjelpemotorer er hovedproblemet. Bodø Havn opplyser om at det er etablert lavspent landstrøm i dette området, men at dette ikke vil dekke behovet for alle fartøy som legger til kai. Bodø Havn foreslår at det ikke legges begrensinger på bruk av hjelpemotorer.</p> | |
| 10 | <p>Bodø Advokathus på vegne av Salahuddin Raja 27.12.2016 og 12.01.2017</p> | <p>Raja driver restaurant i «drosjekiosken» Tollbugata 12 og har festeavtale med Bodø Kommune som utløper 31.12.2021. Raja ønsker fortsatt drift i lokalene, og er negativ til reguleringsforslaget som åpner for at bygget kan rives. Han ber om informasjon om hvem som dekker kostnadene ved et eventuelt nybygg. Stiller spørsmål ved om tappt inntekt vil bli erstattet i tiden byggearbeidet pågår.</p> | <p>Planarbeidet vurderer Tollbugata 12 som ikke verneverdig, og foreslår den revet, og erstattet med parkering og taxi-areal. Opparbeiding av plassen vil bli et spørsmål ved gjennomføring av planen, og i eventuelle kompensasjoner må sees på i den sammenhengen.</p> |
| 11 | <p>Advokat i Nord, på vegne av Bodø Taxi SA</p> | <p>Er kritisk til at venteplasser reduseres fra 16 til 6-7 biler. I tillegg stilles det spørsmålsteget ved måten det er lagt opp til manøvrering i planbeskrivelsen. Bodø Taxi forutsetter at inntektstap knyttet til riving av kiosken erstattes.</p> | <p>Bodø Taxi har i møter med byplan gått god for den framlagte løsningen. Byplan vurderer arealet satt av til taxi som tilstrekkelig for næringen, spesielt i lys av at digitale systemer for henting av passasjerer på ulike adresser øker i omfang. Når det gjelder riving av kiosken viser byplan til vurderingen av merknaden til Raja.</p> |
| 12 | <p>Nordland Fylkeskommune, 21.12.2016</p> | <p>Planfaglig uttalelse: Fylkeskommunen er positiv til byromsgrepet i planen, men anbefaler en revurdering av byggehøydene i planforslaget.</p> <p>Kulturminnefaglig uttalelse: Det foreslåtte nybygget bryter sterkt med det arkitektoniske uttrykket som karakteriserer Bodø sentrum. Byggehøyden er betydelig høyere enn eksisterende bebyggelse rundt Hundholmen plass, noe som forstyrrer skalaen, og bryter sammenhengen mellom bygningene som vernes. Den kulturminnefaglige vurderingen konkluderer med at planforslaget er problematisk, og i strid med regional og kommunal politikk på området. Fylkeskommunen anbefaler derfor at byggehøyder og/eller utformingen endres slik at nybygget faktisk ivaretar og bygger videre på stedets karakter og identitet, og bidrar til å styrke det bevaringsverdige miljøet.</p> | <p>Byplan fastholder sin vurdering av at byggehøydene med 9 kan aksepteres i dette prosjektet, Rammene på 6-8 etasjer gjelder for et større område med mange ulike situasjoner, og det legges vekt på at bygget oppføres ved en åpen plass med kaia og sjøen mot nord. Det nye bygget har et ganske riktig et moderne uttrykk som skiller seg fra den omkringliggende bebyggelsen. Denne bebyggelsen er likevel fra forskjellige tider, med ulike uttrykk, materialitet og høyder. Det nye bygget preges av skrå linjer i fasaden mot nord og sør, med retningsendringer for å bryte ned volum og ta tak i saltaksformen på eksisterende bygg. Den inntrukne fasaden innordner seg fint i fasadeforløpet på gateplan. Byplan ser at dette er et bygg som mange vil ha ulike meninger om, men mener at bygget vil fremstå som et positivt tilskudd</p> |

Endringer i planen etter offentlig høring

§ 2.1 Støy- støyskjerming:

Tillegg: «Minimum ett soverom i hver leilighet skal ha luftemulighet mot stille side (under 52dB) Stille side kan oppnås med utlufting mot innglasset balkong.»

§ 2.9 Avfall:

Tillegg: I påvente av permanent løsning skal også husholdningsavfall håndteres fra dette avfallsrommet.

§ 3.1 Generelt:

Tillegg: «Ventilasjonsanlegg skal ikke ha inntak av friskluft fra fasade mot kai.»

§ 3.1.2 BS2 / BS3 Tollbugata 11

Tillegg: Innenfor området regulert til 20,6 m mot Tollbugata 9 kan takterrasser innglasses inntil 3 meter over regulert høyde. Disse skal trekkes tilbake fra o_Kai og o_SF1.

§ 4.3 Gatetun – o_SGT

Endring: «Det tillates ikke kjøring utover utrykningskjøretøy og nyttekjøretøy» er endret til «Det tillates ikke kjøring utover utrykningskjøretøy»

«Det skal etableres en buffer mot Sjøgata som også vil ivareta en reduksjon av hjulstøy» er endret til: «Det skal etableres buffer mot Sjøgata som skal bidra til støyskjerming og trafiksikkerhet. Denne skal inngå i det helhetlige designet av plassen»

§ 4.4 Parkering – o_SPP

Endring: «Eksisterende offentlige parkeringsplasser innenfor planområdet skal videreføres jf. KPA § 3.8. Det skal settes av 4 parkeringsplasser til bevegelseshemmede, hvorav 2 av plassene er avsatt til boliger i Tollbugata 11.» er endret til «Eksisterende offentlige parkeringsplasser innenfor planområdet skal videreføres jf. KPA § 3.8. Det skal settes av 2 parkeringsplasser til bevegelseshemmede.»

§ 4.5 Kai – o_SK

Fjernet: «For fartøyer som ligger til kai tillates ikke bruk av hjelpemotorer.» er strøket.

Endring: «Det tillates varelevering og avfallshåndtering for næring på kai.» er endret til «Det tillates adkomst for varelevering og avfallshåndtering på kai.»

§ 6.4 Bestemmelsesområde #4

Endring: «Det skal legges til rette for lek i form av skulpturelle elementer og abstrakte former. Det skal ikke brukes klassiske lekeapparater.» Er endret til: «Det skal legges til rette for lek i form av skulpturelle elementer og abstrakte former. Leke- og oppholdsarealet skal utformes som en helhet sammen med gatetunet.

§ 7.1 Utomhusplan

Tillegg: Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en utomhusplan i passende målestokk. Utomhusplanen skal vise planlagt bebyggelse med høyder, byggegrenser og bygningslinje, beplantning,

møblering og utforming av fortau, parkering- og torgarealer. Tillegg: «*Planen skal være godkjent av Byplan.*»

Byplans vurderer endringene som små, og i tråd med planens intensjoner, og merknader gitt i høringen. Endringene innebærer ikke behov for nytt offentlig ettersyn.

Oppsummering

Det reguleres her i et tettbygd byområde, med mange aktører og funksjoner å hensynta, noe merknadene fra høringsrunden tydelig viser. Gjennomføring av den helhetlige planen og arbeidet fram mot en rammesøknad vil kreve samarbeid og medvirkning fra flere berørte parter. Eventuelle privatrettslige bindinger må løses i denne sammenhengen, og i eventuelle utbyggingsavtaler. Det gjenstår under 5 år på festeavtalen mellom Bodø Kommune og Raja Salahuddin og Bodø Taxi, knyttet til drosjekiosken på Tollbugata 12.

Rekkefølgekravene er tydelige på at tiltakshaver har ansvaret for opparbeiding av gatetunet og andre elementer som er nødvendig for gjennomføring av planen. Eventuelle økonomiske konsekvenser for Bodø kommune må sees i lys av dette, og det vil normalt sett bli fremforhandlet en utbyggingsavtale som knytter seg til kostnadsfordeling, drift og vedlikehold. Utformingen av gatetunet med leke- og uteoppholdsarealer et helt sentralt element i planen, og Byplan ønsker derfor å involveres i arbeidet fram mot det endelige designet.

Et annet tema som kom opp i etterkant av høringen er vektbegrensningen på 5 t akseltrykk som gjelder for kaia. Dette vanskeliggjør varelevering og spesielt henting av husholdningsavfall fra nedgravde containere via kaia, som planen legger opp til. Bodø Havn opplyser om at de har planer om å ruste opp Dampskipkaia og Lillebrekken i perioden i 2018-2019. Planen legger derfor opp til at midlertidige løsninger kan benyttes inntil kaia er satt i stand med tilstrekkelig bæreevne for renovasjonsbil.

I denne planen har man valgt å kombinere leke- og uteoppholdsareal med opprusting av et sentralt byrom. Dette er et spennende grep som vil kunne bidra til å øke kvaliteten på byrommet. Byromsgrepet er godt gjennomarbeidet, og øker attraktiviteten og bruksverdien i hele området, noe som vil kunne komme byens befolkning, barn og unge, grunneiere og næringsdrivende i området til nytte.

Nybygget bryter med kommuneplanens høyder og har en utforming med et sterkt uttrykk som skiller seg fra de eksisterende, bygde omgivelsene. Administrasjonen mener at området tåler godt de foreslåtte høydene, og ser positivt på et innslag av moderne formspråk i kombinasjon med bygningsvern på denne historiske plassen.

Planen som foreligger er i tråd med Bodø kommunes målsetning om å tilrettelegge for flere boliger i sentrum og en videre bymessig utvikling av kvartalene i bykjernen. Barn og unges interesser er godt ivaretatt gjennom planen, spesielt gjennom tilretteleggingen av utearealer. Planen vil bidra til opprusting av viktige byrom, og øker allmenn tilgjengelighet og potensialet for byliv i denne delen av sentrum. Med de endringene som er gjort etter høring mener rådmannen at planen som den nå foreligger vil gi et godt bidrag til byutviklingen i Bodø.

Konklusjon og anbefaling

Rådmannen anbefaler at detaljreguleringsplan for Tollbugata 9-13 og Hundholmen plass, Sentrum, godkjennes med de endringene som er gjort etter offentlig ettersyn og høring.

Rett utskrift: Berit Skaug