

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
	Plan- og miljøutvalget	21.04.2021

Sluttbehandling av endring av reguleringsplan for Tollbugata 9-13 og Hundholmen plass

Rådmannens forslag til vedtak

Plan- og miljøutvalget vedtar endringene av reguleringsplan for Tollbugata 9, 11, 12 og 13 og Hundholmen plass (PlanID2015003), med planbestemmelser datert 25.03.2021 og reguleringsplankart datert 27.01.2021. Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, 2. ledd etter delegert myndighet.

Sammendrag

Reguleringsplan for Tollbugata 9, 11, 12 og 13 og Hundholmen plass ble vedtatt i 2017. Planen regulerer området til bla. sentrumsformål, parkering og gatetun, med hensikt å erstatte dagens næringsbygg i Tollbugata 11 med et større kombinert bolig- og næringsbygg med parkering. Øvrig bebyggelse i planområdet er regulert til bevaring, og Hundholmen plass reguleres til gatetun med uteopphold i øst, og parkering i vest. Drosjebua forutsettes revet. Byggearbeidene har ikke startet opp, men det foreligger utbyggingsavtale mellom tiltakshaver Løvoldgården AS og Bodø kommune.

I saken fremmes en endring av planen, ved at den vestlige delen av planområdet omreguleres fra parkeringsplass til gatetun. Hensikten med dette er å legge til rette for et større byrom i planområdet, i sammenheng med den østlige, indre delen som allerede er regulert til gatetun og uteoppholdsareal. Gjennomføring av planen etter endringen vil bety at eksisterende parkeringsplasser fjernes og at området ikke lenger skal benyttes til drosjeoppstilling. Dagens bruk av området kan videreføres inntil et alternativ for drosjene er etablert, og varelevering og nyttetransport over gatetunet blir fremdeles tillatt. Det foreslås også endringer fordi det er laget et nytt boligprosjekt uten egen parkering. Alle endringene som er foreslått er oppsummert og redegjort for i saken. Planendringen ble vedtatt lagt ut på begrenset høring av Leder Byutvikling 17.02.21, og det kom inn totalt 8 høringsuttalelser. På bakgrunn av disse er det foreslått ytterligere endringer. Alle uttalelsene er gjengitt og kommentert i saksfremlegget.

Rådmannen mener at planendringen slik den nå foreligger vil bidra svært positivt til utviklingen av dette sentrale området, i tråd med langsiktige mål for Bodø sentrum. Endringene er i tråd med kommuneplanens arealdel, innenfor de gitte rammene i allerede vedtatt reguleringsplan og bidrar til at planlagt utbygging gjennomføres.

Saksopplysninger

Reguleringsplan for Tollbugata ble vedtatt i Bodø bystyre 30. mars 2017 i sak 17/30. Planen ble fremmet av Løvoldgården AS, og regulerer eiendommene tilhørende Tollbugata 9, 11, 12 og 13 til sentrumsformål, parkering og gatetun. Hensikten var å erstatte dagens næringsbygg i Tollbugata 11 med et nytt og større kombinert bolig- og næringsbygg med parkering, og legge til rette for felles leke – og uteareal som en del av et helhetlig gatetun på østlig del av Hundholmen plass. Den øvrige bebyggelsen i planområdet vernes, mens drosjekiosken kan rives. Den vestlige delen av Hundholmen plass var planlagt videreført til taxi og parkering, samt biladkomst til parkeringsanlegg i Tollbugata 11. Reguleringsplanen ble utarbeidet og vedtatt for rundt fire år siden, og byggearbeidene har ikke startet opp. Utbyggingsavtale ble inngått i 2019.

Beslutningen om å videreføre parkeringsplassen og oppstilling av taxi i reguleringsplanen ble gjort i samråd med Bodø Taxi, som hadde et klart ønske om å fortsette å benytte området. Det var en forutsetning for planarbeidet at en større del av Hundholmen plass skulle opparbeides som gatetun med areal for uteopphold, og arealet for drosjene ble som følge av dette redusert. Bodø Taxi klagde på planvedtaket. Planvedtaket hva angikk Bodø Taxis interesser ble stadfestet av Fylkesmannen i Trøndelag som settefylkesmann, og det ble presisert at Bodø Taxi skulle delta i utformingen av den fremtidige situasjonen.

Bakgrunn for forslaget til endringer i planen

Byutvikling har selv tatt initiativ til denne planendringen, på bakgrunn av flere forhold:

Flytting av drosjeoppstilling:

Nordland Fylkeskommune planlegger nå flytting av regionbussene fra Sentrumsterminalen, og det har åpnet en mulighet for å flytte drosjeholdeplassen dit. Bodø kommune, Bodø havn, Nordland Fylkeskommune og drosjenæringen jobber sammen med konkrete løsninger for dette. Denne prosessen er ennå ikke avsluttet, og det er uklart når taxiene kan ta i bruk ny lokalitet. Den foreslåtte planendringen tar derfor høyde for at drosjene kan benytte Hundholmen plass frem til alternativ lokalitet er etablert.

Omprosjektering av nybygget:

Bygningen har blitt omprosjektert, blant annet fordi tiltakshaver ikke lengre ønsker å bygge egen parkering. Det opprinnelige planlagte nybygget i Tollbugata 11 var tenkt med et innvendig automatisk parkeringssystem, som baserte seg på adkomst fra plassen. Dette utløste behov for fortau langs nybygget, og innkjørsel i byggets fasade. Endringen gir nye designmuligheter, i første rekke ved at bygget kan gis en slankere form, og et mer avklart forhold til nabobebyggelsen. Det omprosjekterte bygget er planlagt innenfor rammene til gjeldende reguleringsplan. Det er imidlertid oppstått et behov for ny plassering av eksisterende nettstasjon, samt mindre justeringer av bestemmelsene som var tilpasset det opprinnelige bygget.



Bolig- og næringsbygget fra planbeskrivelsen 2017 (LPO arkitekter)



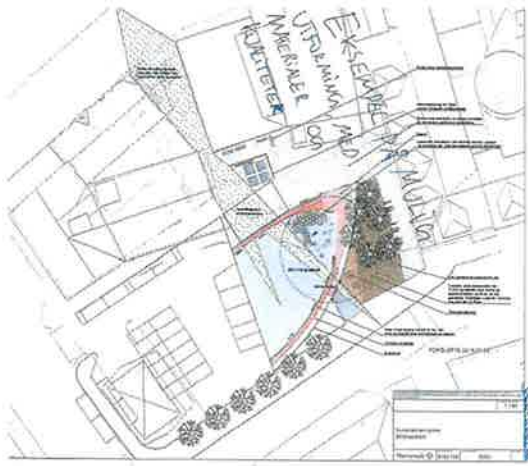
Skisser på omprosjektert bygg 2020 (Norconsult)

Det nye bygget har et mindre fotavtrykk. Dette medfører at det er vanskeligere å flytte den eksisterende nettstasjonen inn i bygget, slik gjeldende reguleringsplan forutsetter. Siden kaia har redusert bæreevne for tyngre kjøretøy for montering og vedlikehold, medfører endringsforslaget at nettstasjonen kan plasseres i gatetunet, der den vil oppta 12-16 m². Planbestemmelsene sikrer at nettstasjonen gis en god plassering og utformes i tråd med de andre designelementene på plassen.

Gjeldende reguleringsplan stiller krav om nedgravd avfallsanlegg for husholdningsavfall på egen grunn. Dette har vist seg vanskelig å løse i praksis, da den eneste mulige plasseringen på egen grunn har vært rett foran Tollbugata 13. Forslaget til planendring innebærer at de nedgravde avfallscontainerne kan plasseres i byrommet, ut mot Prof. Schyttes gate. Dette vil gjøre det mulig for renovasjonselskapet å hente avfallet uten å kjøre inn på selve plassen, og nedkast vil fortsatt være godt innenfor avstandskravet fra boligene.

Inngått utbyggingsavtale med skisser for nytt byrom:

Utbyggingsavtale fra 2019 omhandler blant annet tiltakshavers forpliktelser til å opparbeide den indre delen av plassen med gode kvaliteter, og i tråd med kravene i reguleringsplanen. Til avtalen ligger det en skisse for utforming, både av den indre delen og for en tenkt utvidelse til hele plassen. Skissene er ikke forpliktende for endelig utforming, men kvalitetene i materialer og annet ligger fast. Det er derfor fullt mulig med videre bearbeiding, designkonkurranse eller lignende.



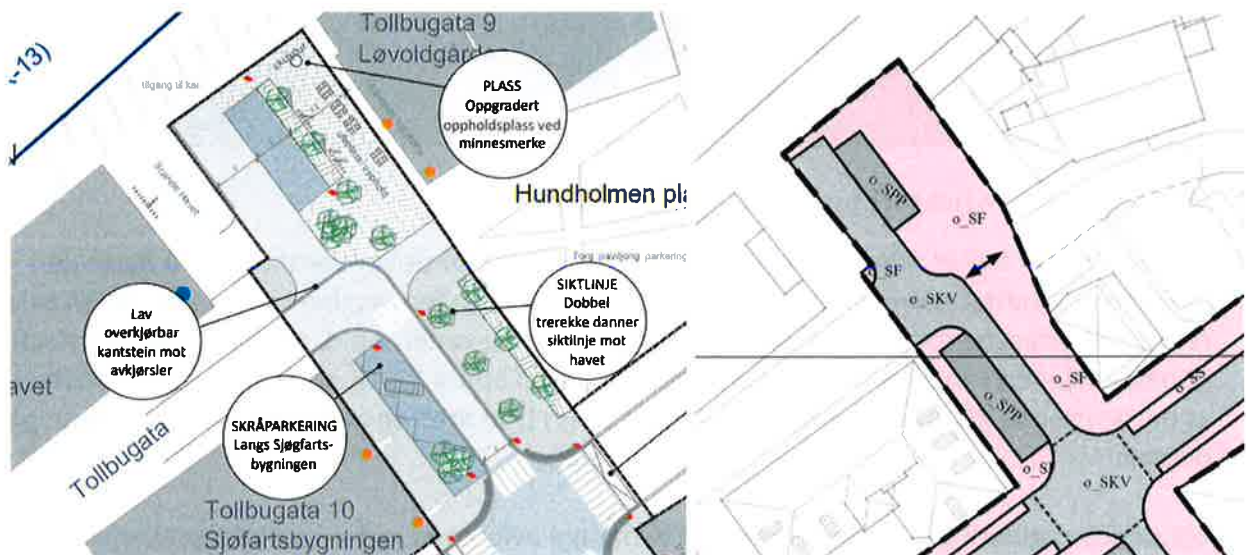
Vedlegg fra utbyggingsavtalen



Skisse på en tenkt helhet

Reguleringsplan for Sjøgata:

Reguleringsplanen for Sjøgata vest og del av Prof. Schyttes gate ble vedtatt 14.06.2018. Her legges det til grunn nye arealer med gode oppholdskvaliteter i Prof. Schyttes gate i direkte tilknytning til havnepromenaden og Hundholmen plass.



Reguleringsplan for Sjøgata gir et nytt utgangspunkt for utforming av prof. Schyttes gate

Overordnede planer:

Kommuneplanens arealdel viser størstedelen av Hundholmen plass som friområde, og den foreslåtte endringen er i tråd med overordnet plan. Arealformålet gatetun er i samsvar med reguleringsformålet i øst, og åpner for noe nyttetraffikk som avfallhåndtering, varelevering samt utrykning. Hele plassen kan etter endringsforslaget opparbeides som byrom med oppholdskvaliteter, og utgjøre en helhet sammen med gatetun 1.

Tollbugata 13:

Det har i løpet av 2019 kommet inn en forespørsel fra eierne av Tollbugata 13 om muligheten for å etablere uteservering på terrasse på nordsiden av Hundholmen Brygghus. Det aktuelle arealet er bebygd med en bod som brukes til varelevering og avfallshåndtering, regulert til offentlig kai og eid av Bodø havn. Grunneier ønsker å videreføre denne funksjonen, men boden er for liten til å

romme avfallscontainerne som står langs ytterveggene og skjemmer området. Eierne av Tollbugata 13 ønsket primært en større utvidelse, men etter avklaringer med Byutvikling plan samt Bodø Havn som grunneier ble den mulige utvidelsen skalert ned til maksimal bredde på 3 meter fra bygningsliv, og maksimal høyde til kote +6, som tilsvarer en etasje. Gitt at Tollbugata 13 er omfattet av vern vil tilpasning til eksisterende bygg være et sentralt tema i et evt. tiltak. Det vil også være nødvendig å dokumentere bæreevnen til kaikonstruksjonene, dette foreslås som rekkefølgekrav.

Vurderinger av endringsforslaget

Prosess og endringsform:

Ingen tiltak innenfor planområdet er igangsatt, og det nærmer seg fire år siden planen ble vedtatt. I mellomtiden har flere av forutsetningene som lå til grunn for vedtaket av reguleringsplanen endret seg, i første rekke ved at drosjene tenkes flyttet, nybygget er omprosjektert og at Sjøgata-planen er vedtatt. Selv om denne saken synliggjør at gjeldende reguleringsplan endres på flere måter og av flere grunner, er Rådmannen av den oppfatning at endringene klart er innenfor hovedrammene i planen som ble vedtatt i 2017. Endringene gjøres for å ivareta de nye forutsetningene best mulig og tilrettelegger for en plan som er lettere å gjennomføre. Vilkårene for å vedta disse endringene etter den enklere prosessen som er beskrevet i pbl. § 12-14, andre ledd er oppfylt.

Endring fra parkeringsplass til gatetun

Den opprinnelige begrunnelsen for at parkeringsplassen i vest ble videreført, var behovet for å videreføre taxiholdeplassen. Når drosjene nå etter hvert flytter fra plassen, bør arealbruken vurderes på nytt. Denne prosessen er ennå ikke avsluttet, og det er uklart når taxiene kan ta i bruk ny lokalitet. Planendringen tar derfor høyde for at drosjene kan benytte Hundholmen plass frem til alternativ lokalitet er etablert. At det foreligger utbyggingsavtale som regulerer opparbeiding av den indre delen, gjør dette ytterligere aktuelt.

Boligbygget er omprosjektert, og inneholder ikke lengre egen parkering. Derfor er det ikke lenger behov for inn- og utkjørsel til bygget med tilhørende fortau og frisiktsone. Tidsavgrenset varelevering i området bør likevel fremdeles tillates. Forslaget er derfor at fortau, frisiktsone og innkjørsel fjernes og at gatetunet trekkes helt inn til byggets fasade. Reguleringsplan for Sjøgata har vedtatt en arealbruk som legger til rette for direkte tilknytning til både Hundholmen plass og havnepromenaden.

Rådmannen vurderer de ovenstående forholdene som positive faktorer, og at det gir nye muligheter for å opparbeide Hundholmen plass som et større og helhetlig byrom. Endringen innebærer at offentlige parkeringsplasser fjernes, men parkeringssituasjonen i området er endret etter at Kvartal 99 åpnet i 2019. Etter Rådmannens syn vil planendring fra parkeringsplass til gatetun medføre gode muligheter for å opparbeide Hundholmen plass på en helhetlig, god og fremtidsrettet måte.

Flytting av nettstasjon:

Endringene av bygget gir også nye forutsetninger for plasseringen av eksisterende nettstasjon. Dagens nettstasjon skal flyttes, da den har en uheldig plassering som blokkerer sikt og ferdsel fra gatetunet til havnepromenaden. Plassering inne i bygget er ikke like hensiktsmessig som da planen ble vedtatt, da den vil oppta en stor del av fasaden. Det er heller ikke mulig å plassere denne mot sjøsiden pga. kaias bæreevne. Etter endring kan nettstasjonen plasseres i gatetunet, og

planbestemmelser sikrer at den gis en god plassering og inngår i det helhetlige designet av plassen. Ved plassering utendørs vil nettstasjonen kunne reduseres betraktelig i areal, og vil også kunne inngå i fremtidig møblering av byrommet. Kravene til utforming tilsier at den skal tilpasses designmessig, som en del av den helhetlige bruken av plassen. Rådmannen mener prinsipielt at nettstasjoner skal etableres i nybygg ved behov, men i dette tilfellet er det overvekt av positive virkninger som taler for å plassere den utendørs.

Ny plassering av avfallsanlegg:

Gjeldende reguleringsplan krever at husholdningsavfall skal skje fra undergrunnsanlegg på egen eiendom, i tråd med kommuneplanens arealdel. Det eneste mulige området for etablering i dette området er rett foran inngangen til passasjen mellom nybygget og Tollbugata 13, noe som også vil medføre at hentebilen må langt inn i byrommet og bruke kran. Rådmannen mener at forholdene ligger godt til rette for å bruke kommunal grunn i dette tilfellet, da renovasjonsløsningen blir enklere å betjene og får en god plassering. I denne konkrete saken, og på bakgrunn av forholdene nevnt over, er vurderingen at avfallscontainerne kan plasseres i ytterkant av byrommet og på kommunal grunn. Dette gjør det også mulig å skalere opp antall containere og på sikt dekke andre boligbygg i umiddelbar nærhet.

Begrenset høring

Leder Byutvikling la forslaget til endring etter forenklet prosess ut til begrenset høring. Berørte myndigheter og hjemmelshavere med eiendommer som direkte berøres av vedtaket, ble varslet i brev datert 17.02.2021. Saken ble også lagt ut på kommunens hjemmeside. Det kom inn 8 høringsuttalelser til endringsforslaget, som er kommentert av Byutvikling under:

Merknadsstillere, dato	Innhold i merknad	<u>Byutviklings kommentarer</u>
Tollbugata 13 ANS, 23.02.21	Ønsker at formålet bolig tas inn i bestemmelsene § 3.1 i tillegg til at det er nevnt i § 3.1.3 som omhandler TG13. Viser til tidligere mailer om fjerning av p-plasser som i dag benyttes av bla. TG13. Ønsker tilgjengelighet for sine leietakere, dette inkluderer varelevering for bla. tankbil for øl, sikring av enkel og synlig adkomst for gjester og rom for trygg kø, samt droppsoner for taxi. Merknadsstillere er også spesielt interessert i utformingen av det indre gatetunet med lekearealet, da deler av dette ligger på deres eiendom. Det er behov for tilpasning til drift og ny uteservering. Det er ønskelig å avklare dette gjennom prosessen.	Boligformålet ligger inne i §3.1.3, men for presisering kan § 3.1 gjelde for alle byggeområdene. Fjerningen av den nevnte p-plassene er en følge av gjeldende, vedtatte plan. Praktisk avvikling av dette er ikke en del av denne planendringen. Gatetunet skal opparbeides med tidsavgrenset varelevering, jf. § 4.3. De øvrige innspillene til utforming er notert, og vil håndteres i det helhetlige designet av plassen.
Salahuddin Raja, 25.02.21	Etterlyser svar på hva som er planen for Tollbugata 12, da han har	Tollbugata 12 forutsettes fortsatt revet, som regulert i den vedtatte planen. Bygningen står på

	inntekter fra bygget og ikke ønsker at det skal rives.	kommunal festetomt, som håndteres av Utbyggings- og eiendomsavdelingen i Bodø kommune.
Statens Vegvesen, 01.03.21	Ingen merknader	Tatt til orientering
Bodøsyklistene, 05.03.21	Etterlyser areal for sykling i plankartet. Bemerket at det i bestemmelsene står at o_SV skal opprettholdes som i dag i påvente av reguleringsplan for Sjøgata. Denne planen er nå vedtatt, og bør være en del av planendringen. Det er to prioriterte sykkelveier som starter/termineres nede ved Sjøgata, ikke langt fra Hundholmen. Dette vil skape økt sykkeltrafikk. Er dette hensyntatt i planen? Spør også om hvordan plassen skal kobles til den fremtidige havnepromenaden både for syklende og gående. Det sies ikke noe om tilrettelegging/parkeringsmuligheter for sykkel. Det bør legges til rette for helt eller delvis overbygd sykkelparkering.	Teksten i § 4.2 Veg – o_SV kan oppdateres da plan for Sjøgata vest og del av Prof. Schyttes gate nå er vedtatt. Det er også naturlig at spørsmålene om sykkelveier håndteres videre i Sjøgata-prosjektet. Sammenkoblingen til havnepromenaden koordineres mellom Sjøgata-prosjektet og utforming av byrommet. Når det gjelder sykkelparkering, se kommentarer under.
Nordland Fylkeskommune, 09.03.21	Regionale interesser: Viser til gjeldende Fylkesplan for Nordland, kapittel 8. Kulturminner: Så langt NFK kjenner til er ikke planendringen i konflikt med verneverdige kulturminner. Plan: Vurderer det som en positiv endring av arealformål, som er i tråd med overordnet plan.	Tatt til orientering
Løvoldgården AS, 12.03.21	Foreslår flere endringer i bestemmelsene: Følgende setning foreslås tatt inn i bestemmelsen § 2.3: «Sykkelparkering til boligprosjekt i planområdet kan etableres på o_SGT etter nærmere avtale med Bodø kommune. Det dispenseres fra avstandskravet i KPA § 3.3.2 om at sykkelparkering må ligge innenfor en	Sykkelparkering: Tillegget til § 2.3 kan tas inn, med forbeholdet «delvis» og må da håndteres i tilleggsavtale med Bodø kommune. Avstandskravet må kompenseres med god kvalitet, jf. innspillet fra Bodøsyklistene. Utomhusplan: Gitt at endelig design for plassen sannsynligvis ikke foreligger ved

	<p>avstand på maksimum 25 m fra hovedinngang.»</p> <p>§ 2.7 Foreslås endret til: «Sammen med søknad om rammetillatelse for omsøkt felt skal det foreligge overordnet utomhusplan i passende målestokk.»</p> <p>§ 3.1 Følgende setning foreslås tatt ut av bestemmelsene: «Ventilasjonsanlegg skal ikke ha inntak av friskluft fra fasade mot kai.» Subsidiært foreslås det å endre setningen til: «Ventilasjonsanlegg kan ha inntak av friskluft fra fasade mot kai dersom det kan dokumenteres at luftkvaliteten er i henhold til gjeldende krav.»</p> <p>Foreslår at «Det tillates etablert nettstasjon, offentlige toaletter, sykkelparkering e.l. på gatetunet. Dette skal gis en hensiktsmessig plassering og inngå i det helhetlige designet av plassen» flyttes fra § 4.3.2 til § 4.3, slik at bestemmelsen også gjelder indre del av gatetunet. (o_SGT1)</p> <p>Foreslår at §§ 6.1 og 2 endres så utkraging over gatetun/kai på 1m kan finne sted over k +10 m, mot gjeldende k +15,5 meter.</p> <p>§ 7.1 Utomhusplan foreslås endret til: «Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en overordnet utomhusplan i passende målestokk. Utomhusplanen skal vise planlagt bebyggelse. Planen skal være godkjent av Byutvikling. Detaljert plan for møblering, utforming av gatetunarealer skal være skriftlig godkjent av Bodø kommune ved søknad om igangsettingstillatelse for denne del.»</p>	<p>tidspunkt for rammesøknad, er det riktig å fremlegge overordnet utomhusplan. Dette medfører også endring i rekkefølgekravet § 7.1</p> <p>Ventilasjonsanlegg: Bestemmelsen i gjeldende plan har bakgrunn i bruken av kaia for fartøy med hjelpemotorer. Det er derfor ikke ønskelig å åpne for inntak av luft fra sjøsiden uten dokumentasjon på at luftkvaliteten er god nok. Dette kan imidlertid som foreslått tas inn som vilkår, og det må også tas inn krav om dette i rekkefølgebestemmelsene.</p> <p>Innhold i gatetunet: Endringen legger til rette for sykkelparkering o.a i tråd med forslaget til § 2.3. Det sentrale her ligger i at elementene må gis en hensiktsmessig plassering i det helhetlige designet av plassen, og at det ikke kommer i konflikt med funksjonen som uteopphold og driften av TB13. Forslaget gir noe mer fleksibilitet, og kan legges til grunn.</p> <p>Utkraging av bygg: Endringen av utkraging er en følge av at bygget er omprosjektert, og vil måtte være gjenstand for dispensasjonssøknad hvis ikke bestemmelsen justeres. Byutvikling kan ikke se at endringen er vesentlig eller i strid med intensjonen i planen.</p>
--	--	--

<p>Iris Salten, 12.03.21</p>	<p>Mener at siste setning i § 2.9 «I påvente av permanent løsning skal også husholdningsavfall håndteres fra dette avfallsrommet» må strykes fra bestemmelsen. Kravet må være at under-bakken-anlegg for husholdningsavfall skal være etablert når leiligheter overtas av den enkelte kjøper/husholdning jf. Renovasjonsforskriften i Salten § 6 punkt 5. Merknaden inneholder også en spesifikk beskrivelse av behovet for boligbygget.</p>	<p>Denne bestemmelsen er også videreført fra gjeldende plan, og er i utgangspunktet ikke omfattet av endringsforslaget. Imidlertid er synspunktet til IRIS Salten, med henvisning til renovasjonsforskriften, tungtveiende, da de sitter på erfaring med gjennomføring av tilsvarende renovasjonsprosjekter. Byutvikling foreslår derfor at bestemmelsen om midlertidighet strykes. Plassering av avfallsanlegg må derfor avklares så tidlig som mulig, og etableres som en permanent løsning før bebyggelsen kan tas i bruk. Spesifikasjonene fra IRIS legges til grunn.</p>
<p>Statsforvalteren i Nordland, 15.03.21</p>	<p>Statsforvalteren ønsker innledningsvis å presisere at de foreslåtte endringene ser ut til å innebære en forbedring av boforholdene, men har betenkeligheter rundt støyforholdene på det som skal være felles leke- og uteoppholdsareal.</p> <p>Støy: Peker på at det heller ikke nå er innarbeidet avbøtende tiltak som sikrer tilfredsstillende støyforhold på uteoppholdsarealet. De er ikke kjent med at det foreligger nyere støyutredninger. Det ble ved utarbeidningen av reguleringsplanen for Sjøgata lagt til grunn at tiltaket forventes å ha noe positiv effekt når det gjelder støy og støv fra trafikk, uten at det er redegjort nærmere for dette. Peker på at kravene i byggteknisk forskrift også gjelder for felles uteoppholdsareal i offentlige byrom. anbefaler at kommunen i forbindelse med reguleringsendringen sørger for å avklare nødvendige avbøtende tiltak for at gatetunet i henhold til byggteknisk forskrift skal kunne regnes som uteoppholdsareal.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Planendringene innebærer ikke endringer av forholdene knyttet til bolig og uteoppholdsareal, utover å øke det tilgjengelige arealet for plassdannelse. Det er derfor fremdeles en klar forutsetning at støyvurderinger inngår i plassutformingen, som det står i § 4.3: «Det skal etableres buffer mot Sjøgata som skal bidra til støyskjerming og trafiksikkerhet. Denne skal inngå i det helhetlige designet av plassen»</p> <p>Bodø kommune har praksis med å godkjenne privat uteareal under forutsetning av at innglassingen kan åpnes/lukkes, og dette er også vedtatt i denne planens § 2.4. Denne bestemmelsen er ikke foreslått endret i denne saken.</p>

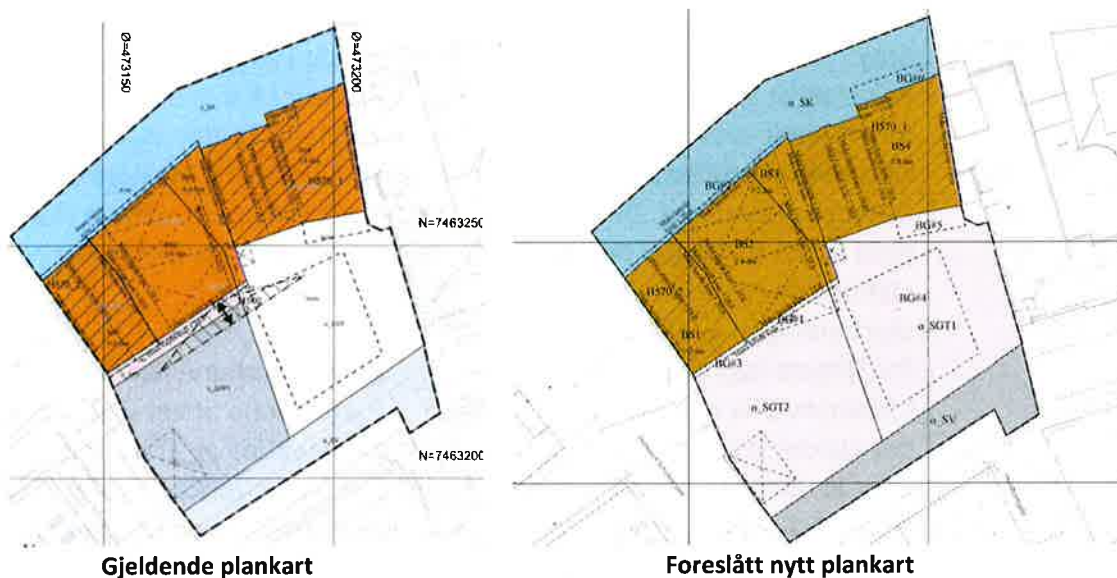
	<p>Innglassede balkonger: Statsforvalteren kan ikke se at innglassede balkonger kan regnes som uteoppholdsareal i hht. TEK § 5-6. Bare «ikke overbygde» deler av terrasser kan regnes som uteoppholdsareal.</p>	
--	---	--

Samlet vurdering

Utgangspunktet for endringen var som det fremgår over flytting av drosjeoppstilling, inngått utbyggingsavtale med skisser på nytt byrom, vedtak av planen for Sjøgata og omprosjektering av nybygget innen BS2. Prosjekteringen av nybygget pågår fremdeles, og tiltakshaver har derfor spilt inn flere forslag til endringer i høringen. Andre høringsparter har kommet med nyttige og gode innspill som Byutvikling vurderer som grunnlag for å foreslå ytterligere endringer, med hensikt å forenkle gjennomføring av planen innenfor de tidligere vedtatte rammene. Rådmannen vurderer disse endringene som av mindre vesentlig karakter, da de handler om bruk av gatetunet i tråd med intensjonene i planen og planendringen, samt detaljer ved byggeprosjektet som hjemles i bestemmelsene for å unngå fremtidige dispensasjoner.

Foreslåtte endringer i reguleringsplanen etter høring

Endringer i plankartet:



Parkeringsplassen (o_SPP) erstattes av gatetun (o_SGT2). Gatetunet i øst (o_SGT) endrer navn til o_SGT1, siden det er foreslått to gatetunformål. Bestemmelsesområde BG#6 legges inn over kaiformålet (o_SK). Fortauet langs bebyggelsen (BS1-2) og frisisone til parkeringsadkomst (H_140) fjernes og erstattes av gatetun vest (o_SGT2.)

Endringer i bestemmelsene:

Bestemmelse som endres	Opprinnelig tekst	Ny tekst (tillegg understreket)
§ 1.2 Planområdets arealformål:	<p>Området reguleres til følgende formål, jf. plan- og bygningsloven § 12-5:</p> <p>Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 pkt. 1): Sentrumsformål (BS)</p> <p>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, pkt. 2): Veg (SV) – offentlig, Parkering (o_SPP) – offentlig, Fortau (o_SF) offentlig, Gatetun (SGT) – offentlig, Kai (SK) –offentlig.</p> <p>Hensynsoner (§ 11-8 jf. § 12-6)</p> <p>a) Hensynssone, bevaring av kulturmiljø (H 570)</p> <p>b) Hensynssone Frisikt (H_140)</p>	<p>Området reguleres til følgende formål, jf. plan- og bygningsloven § 12-5:</p> <p>Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 pkt. 1): Sentrumsformål (BS)</p> <p>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, pkt. 2): Veg (SV) – offentlig, Gatetun (SGT) – offentlig, Kai (SK) –offentlig.</p> <p>Hensynsoner (§ 11-8 jf. § 12-6)</p> <p>a) Hensynssone, bevaring av kulturmiljø (H 570)</p>
§ 2.3 Parkering	<p>Det skal etableres parkering i henhold til enhver tid gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel.</p>	<p>Det skal etableres parkering i henhold til enhver tid gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel.</p> <p><u>Sykkelparkering til boligprosjekt i planområdet kan delvis etableres på o SGT etter nærmere avtale med Bodø kommune. Plassene kan etableres utenfor en avstand på maksimum 25 m fra hovedinngang forutsatt at de har god kvalitet og er overbygde.</u></p>
§ 2.7 Utomhusplan	<p>Sammen med søknad om rammetillatelse for omsøkt felt skal det foreligge detaljert utomhusplan i passende målestokk.</p>	<p>Sammen med søknad om rammetillatelse for omsøkt felt skal det foreligge <u>overordnet</u> utomhusplan i passende målestokk.</p>
§ 2.8 Energiforsyning	<p>Kvartalet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, og nybygg med bruksareal større enn 500 m² skal kunne knyttes til fjernvarmen. Eksisterende nettstasjoner i planområdet skal reetableres innenfor BS2.</p>	<p>Kvartalet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, og nybygg med bruksareal større enn 500 m² skal kunne knyttes til fjernvarmen.</p> <p><u>Eksisterende nettstasjon skal flyttes fra dagens plassering og reetableres innenfor planområdet. Nettstasjonen skal gis en hensiktsmessig plassering og inngå i det helhetlige designet av plassen.</u></p>
§ 2.9 Avfall	<p>Det skal avsettes nødvendig areal for etablering av avfallhåndtering. Det skal etableres nedgravde avfallsanlegg for husholdningsavfall, disse kan plasseres på offentlig grunn etter nærmere avtale med Bodø Kommune. Endelig</p>	<p>Det skal avsettes nødvendig areal for etablering av avfallhåndtering. Det skal etableres nedgravde avfallsanlegg for husholdningsavfall, disse kan plasseres på offentlig grunn etter nærmere avtale med Bodø Kommune. Endelig</p>

	<p>plassering av avfallsanlegg skal framgå av utomhusplan (jf. § 2.7), og løses i samråd med renovasjonsselskap. Næring skal ha avfallsrom i 1.etg. I påvente av permanent løsning skal også husholdningsavfall håndteres fra dette avfallsrommet.</p>	<p>plassering av avfallsanlegg skal framgå av utomhusplan (jf. § 2.7), og løses i samråd med renovasjonsselskap. Næring skal ha avfallsrom i 1.etg.</p>
<p>3.1 Generelt</p>	<p>Innenfor området benevnt BS1, BS2 og BS3 tillates etablert sentrumsformål, herunder bolig med tilhørende leke- og uteoppholdsareal, forretning, bevertning, kontor, tjenesteyting og parkering. Innenfor området benevnt BS4 tillates etablert sentrumsformål, herunder forretning, bevertning, kontor og tjenesteyting. Minimum 60% av fasader på gateplan mot gatetun skal være transparente og ha innganger fra det offentlige rom. Det tillates skjerming / innglassing av balkonger. Ventilasjonsanlegg skal ikke ha inntak av friskluft fra fasade mot kai. Eksisterende bebyggelse som ligger innenfor byggeområde BS2 og BS3 tillates revet.</p>	<p>Innenfor området benevnt BS1, BS2 og BS3 tillates etablert sentrumsformål, herunder bolig med tilhørende leke- og uteoppholdsareal, forretning, bevertning, kontor og tjenesteyting. Innenfor området benevnt BS4 tillates etablert sentrumsformål, <u>herunder bolig i 3. og 4. etasje</u>, forretning, bevertning, kontor og tjenesteyting. Minimum 60% av fasader på gateplan mot gatetun skal være transparente og ha innganger fra det offentlige rom. Det tillates skjerming / innglassing av balkonger. <u>Ventilasjonsanlegg kan ha inntak av friskluft fra fasade mot kai dersom det kan dokumenteres at luftkvaliteten er i henhold til gjeldende krav.</u> Eksisterende bebyggelse som ligger innenfor byggeområde BS2 og BS3 tillates revet</p>
<p>§ 3.1.2 BS2 / BS3 Tollbugata 11</p>	<p>Følgende formål tillates i de ulike etasjene: - 1.etasje: Offentlig og privat tjenesteyting / bevertning / forretning / parkering - 2.etasje: Offentlig og privat tjenesteyting / bevertning / forretning / kontor / parkering - 3.-9.etasje: Bolig / parkering</p> <p>Maksimalt tillatt utnyttelse av BS2 og BS3 er 5600 m² BRA. Areal under terreng regnes ikke med. Bolig tillates fra og med 3. etasje i BS2. Det tillates utkragede balkonger på inntil 1 meter mot kai. 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.</p> <p>Overkant gulvnivå på nederste etasje mot havnepromenaden tillates anlagt på c +3,0 m (NN1954) Bebyggelsen skal ha maksimum byggehøyder som angitt på plankartet med kotehøyder.</p> <p>Takoppbygg og mindre tekniske installasjoner kan maksimalt bygges 2 m over maksimum regulert høyde, og utgjøre maksimum 15 % av tilhørende takflate. Parapeter på skrå vegger skal være i samme vinkel som vegg. I del av formålsområde hvor det er</p>	<p>Følgende formål tillates i de ulike etasjene: - 1.etasje: Offentlig og privat tjenesteyting / bevertning / forretning - 2.etasje: Offentlig og privat tjenesteyting / bevertning / forretning / kontor - 3.-9.etasje: Bolig</p> <p>Maksimalt tillatt utnyttelse av BS2 og BS3 er 5600 m² BRA. Areal under terreng regnes ikke med. Bolig tillates fra og med 3. etasje i BS2. Det tillates utkragede balkonger på inntil 1 meter mot kai. 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.</p> <p>Overkant gulvnivå på nederste etasje mot havnepromenaden tillates anlagt på c +3,0 m (NN2000) Bebyggelsen skal ha maksimum byggehøyder som angitt på plankartet med kotehøyder.</p> <p>Takoppbygg og mindre tekniske installasjoner kan maksimalt bygges 2 m over maksimum regulert høyde, og utgjøre maksimum 15 % av tilhørende takflate. Parapeter på skrå vegger skal være i samme vinkel som vegg. I del av</p>


	<p>høyderegulert til kote + 20,6 tillates det oppført rekkverk over dette, i henhold til tekniske krav.</p> <p>Adkomst til parkeringsanlegg er vist med pil i plankartet. Parkeringsanlegg tillates som en indre kjerne i bygningen. Parkeringsanlegg tillates ikke eksponert i fasade.</p> <p>BS2 og BS3 skal bygges som en sammenhengende bygning, med felles arkitektonisk uttrykk. BS3 og Gatetun skal bygges som ett sammenhengende plassrom i hele feltets bredde på bakkeplan, bygningsvolum i BS3 tillates fra 4.etasje. Tilpasninger som følge av konstruksjon og nødvendige bygningstekniske krav tillates under bygningsvolum.</p> <p>Det tillates at konstruktive elementer føres ned på bakken. Passasjen fra gatetun til kai skal være felles og allmenn tilgjengelig gjennom hele døgnet. Området skal være opplyst og trygt å ferdes i. I formålsområde BS3 tillates bolig i hele bygget, over område avsatt til gatetun.</p>	<p>formålsområde hvor det er høyderegulert til kote + 20,6 tillates det oppført rekkverk over dette, i henhold til tekniske krav.</p> <p>BS2 og BS3 skal bygges som én sammenhengende bygning, med felles arkitektonisk uttrykk.</p> <p>BS3 og Gatetun skal bygges som ett sammenhengende plassrom i hele feltets bredde på bakkeplan, bygningsvolum i BS3 tillates fra 4.etasje. Tilpasninger som følge av konstruksjon og nødvendige bygningstekniske krav tillates under bygningsvolum. Det tillates at konstruktive elementer føres ned på bakken.</p> <p>Passasjen fra gatetun til kai skal være felles og allmenn tilgjengelig gjennom hele døgnet. Området skal være opplyst og trygt å ferdes i. I formålsområde BS3 tillates bolig i hele bygget, over område avsatt til gatetun.</p>
<p>§ 4.2 Veg – o_SV</p>	<p>Området benevnt o_SV omfatter del av vegareal i Sjøgata. Arealet skal opprettholdes som i dag i påvente av reguleringsplan for Sjøgata.</p>	<p>Området benevnt o_SV omfatter del av vegareal i Sjøgata. <u>Innenfor o_SV gjelder reguleringsplan for Sjøgata vest og del av Professor Schyttes gate, PlanID 2016017.</u></p>
<p>§ 4.3 Gatetun</p>	<p>Gatetun skal være offentlig tilgjengelig hele døgnet. Areal innenfor formålsgrense Gatetun og BS3 skal utformes som en helhet, i samarbeid med Byplan. Gatetun skal opparbeides med god kvalitet og legge til rette for lek og opphold. Det tillates ikke kjøring utover utrykningskjøretøy. Gatetun skal opparbeides slik at det skaper en god sammenheng med havnepromenaden. Gatetun skal ha en ganglinje ut mot hvert hjørne. Det skal etableres soner for ulik aktivitet og møblering. Det skal etableres buffer mot Sjøgata som skal bidra til støyskjerming og trafiksikkerhet. Denne skal inngå i det helhetlige designet av plassen. Gatetun skal være godt opplyst på kveldstid. Gatetun skal utformes med en kombinasjon av harde og myke flater. Beplantning skal være en del av helhetsuttrykket.</p>	<p>Gatetun skal være offentlig tilgjengelig hele døgnet. Areal innenfor formålsgrense o_SGT1-2 og BS3 skal utformes som en helhet, i samarbeid med Byutvikling.</p> <p><u>Det tillates etablert nettstasjon, offentlige toaletter, sykkelparkering e.l. på gatetunet. Dette skal gis en hensiktsmessig plassering og inngå i det helhetlige designet av plassen.</u></p> <p>Gatetun skal opparbeides med god kvalitet og legge til rette for lek og opphold. Det tillates ikke motorisert ferdsel utover utrykningskjøretøy, <u>henting av avfall og tidsavgrenset varelevering.</u></p> <p>Gatetun skal opparbeides slik at det skaper en god sammenheng med havnepromenaden.</p>


		<p>Gatetun skal ha en ganglinje ut mot hvert hjørne. Det skal etableres soner for ulik aktivitet og møblering. Det skal etableres buffer mot Sjøgata som skal bidra til støyskjerming og trafikksikkerhet. Denne skal inngå i det helhetlige designet av plassen.</p> <p>Gatetun skal være godt opplyst på kveldstid. Gatetun skal utformes med en kombinasjon av harde og myke flater. Beplantning skal være en del av helhetsuttrykket.</p> <p>§ 4.3.1 Gatetun – o SGT1 <u>Innenfor o SGT1 skal det etableres område for lek og opphold i tråd med kommuneplanens krav, jf. § 6.4. Leke – og oppholdsarealet skal utformes som en helhet sammen med gatetunet.</u></p> <p>§ 4.3.2 Gatetun – o SGT2 <u>Eksisterende bebyggelse som ligger innenfor o SGT2 tillates revet. Gatetunet skal opparbeides som en helhet i sammenheng med o SGT1. Området o SGT2 kan benyttes til drosjeoppstilling frem til ny lokalisering av drosjer er avklart og etablert.</u></p>
§ 6.1 og § 6.2 Bestemmelsesområde #1 og #2:	Utkraving inntil 1,0 m tillates innenfor bestemmelsesområde BG (...) ut over fortau/gatetun fra k + 15,5.	<u>Utkraving inntil 1,0 m tillates innenfor bestemmelsesområde BG (...) ut over fortau/gatetun fra k + 10.</u>
7.1 Utomhusplan	Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en overordnet utomhusplan i passende målestokk. Utomhusplanen skal vise planlagt bebyggelse med høyder, byggegrenser og bygningslinje, beplantning, møblering og utforming av fortau, parkering- og torgarealer. Planen skal være godkjent av Byutvikling. Detaljert plan for møblering, utforming av gatetunarealer skal være skriftlig godkjent av Bodø kommune ved søknad om igangsettingstillatelse for denne del.	Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en overordnet utomhusplan i passende målestokk. Utomhusplanen skal vise planlagt bebyggelse. Planen skal være godkjent av Byutvikling. Detaljert plan for møblering, utforming av gatetunarealer skal være skriftlig godkjent av Bodø kommune ved søknad om igangsettingstillatelse for denne del.
Bestemmelser som fjernes		
§ 4.1 Fortau – o_SF:		Bestemmelsen utgår i sin helhet
§ 4.4 Parkering – o_SPP:		Bestemmelsen utgår i sin helhet
§ 5. Sikringszone frisikt (H140_1)		Bestemmelsen utgår i sin helhet

Nye bestemmelser		
§ 6.6 Bestemmelsesområde #6		Innenfor BG#6 kan det etableres ny avfallsbod/varelevering og terrasse for uteservering. Maks høyde k + 6,0, maks bredde 3 m fra eksisterende fasadeliv. Det tillates rekkverk over dette, i henhold til tekniske krav.»
§ 7.5 Ventilasjon		Hvis det tas inn friskluft fra kaisiden må det legges ved dokumentasjon på at luftkvaliteten er i henhold til gjeldende krav. Denne må foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse.
§ 7.9 Nettstasjon		Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det gjøres rede for valgt plassering av nettstasjon i samråd med nettleverandør og i tråd med godkjent utomhusplan.
§ 7.15 Oppføring av ny avfallsbod og terrasse innenfor #BG6		Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge dokumentasjon om at kaikonstruksjonene har tilstrekkelig bæreevne for omsøkte tiltak. Dette gjelder også hvis arealer innen #BG6 skal nyttes til varelevering og henting av avfall.
Øvrige		Det er gjort oppdateringer av bestemmelsene der det henvises til eldre standarder og praksis, TEK10, NN1954, «Byteknikk» m.m.

Konklusjon og anbefaling

Utgangspunktet for endringen er i hovedsak å endre parkeringsplassen i vest til gatetun for å kunne opparbeide et felles byrom med flere funksjoner, og dette er begrunnet av flere ulike hensyn. De foreslåtte endringene er etter Rådmannens syn nødvendige for å oppnå dette, og selv om det er mange detaljer som forandres er endringen etter Rådmannens syn innenfor de gitte rammene i allerede vedtatt reguleringsplan og bidrar til at planlagt utbygging gjennomføres. Videre er endringene i tråd med kommuneplanens arealdel. Rådmannen mener at planendringen slik den nå foreligger vil bidra svært positivt til utviklingen av dette sentrale området, i tråd med langsiktige mål for Bodø sentrum.


 Rolf Kåre Jensen
 Rådmann


 Knut A. Hernes
 kommunaldirektør

Saksbehandler: Jonas Bjørklund

Trykte vedlegg:

- 1 PLANBESTEMMELSER
- 2 PLANKART