

PLANBESKRIVELSE FOR OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR STORGATAKVARTALENE 9, 10, 17, 18 og 19

Utarbeidet av Bodø kommune

Dato: 13.02.2018

Innhold

| | |
|---|----|
| 1 Sammen drag | 4 |
| 2 Bakgrunn | 5 |
| 2.1 Hensikten med planen | 6 |
| 2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold | 6 |
| 2.3 Tidligere vedtak i saken | 7 |
| 2.4 Utbyggingsavtaler | 7 |
| 2.5 Krav om konsekvensutredning | 7 |
| 3 Planprosessen | 8 |
| 3.1 Medvirkningsprosess | 8 |
| 3.2 Innspill til planarbeidet | 8 |
| 4 Planstatus og rammebetingelser | 21 |
| 4.1 Overordnede planer | 21 |
| 4.2 Gjeldende reguleringsplaner | 22 |
| 4.3 Tilgrensende planer | 23 |
| 4.4 Temaplaner | 23 |
| 4.5 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer | 24 |
| 5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold | 24 |
| 5.1 Beliggenhet | 26 |
| 5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk | 27 |
| 5.3 Stedets karakter | 27 |
| 5.4 Landskap | 29 |
| 5.5 Kulturminner og kulturmiljø | 29 |
| 5.6 Rekreasjonsverdi og uteområder | 31 |
| 5.7 Trafikkforhold | 32 |
| 5.8 Barns interesser | 35 |
| 5.9 Sosial infrastruktur | 36 |
| 5.10 Universell tilgjengelighet | 36 |
| 5.11 Teknisk infrastruktur | 36 |
| 5.12 Støyforhold | 37 |
| 5.13 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon) | 38 |
| 5.14 Næring | 38 |
| 5.15 Analyser og utredninger | 38 |
| 6 Beskrivelse av planforslaget | 39 |

| | |
|--|----|
| 6.1 Planlagt arealbruk | 39 |
| 6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål | 41 |
| 6.3 Bebyggelsens plassering og utforming | 42 |
| 6.4 Boligmiljø | 47 |
| 6.5 Parkering | 47 |
| 6.6 Tilknytning til infrastruktur | 47 |
| 6.7 Trafikkløsning | 47 |
| 6.8 Universell utforming | 48 |
| 6.9 Uteoppholdsareal | 48 |
| 6.10 Kulturminner | 53 |
| 6.11 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett | 54 |
| 6.12 Plan for avfallshenting | 54 |
| 6.13 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS | 54 |
| 6.14 Rekkefølgebestemmelser | 55 |
| 7 Virkninger av planforslaget | 56 |
| 7.1 Overordnede planer | 56 |
| 7.2 Stedets karakter | 56 |
| 7.3 Byform og estetikk | 56 |
| 7.4 Kulturminner og kulturmiljø | 56 |
| 7.5 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven | 56 |
| 7.6 Uteområder | 56 |
| 7.7 Trafikkforhold | 58 |
| 7.8 Barns interesser | 58 |
| 7.9 Universell tilgjengelighet | 59 |
| 7.10 Energibehov – energiforbruk | 59 |
| 7.11 ROS | 59 |
| 7.12 Teknisk infrastruktur | 59 |
| 7.13 Økonomiske konsekvenser for kommunen | 59 |
| 7.14 Konsekvenser for næringsinteresser | 59 |
| 7.15 Interessemotsetninger | 59 |
| 7.16 Avveining av virkninger | 59 |

1 Sammendrag

Reguleringsplanens formål er å legge til rette for at området identitet og historie ivaretas, samtidig som kvartalene som inngår i planen kan utvikles og fortettes. Planen gir også rammer for utvikling av Storgata som et viktig byrom.



Både Bodø kommune og næringslivet ønsker at området i fremtiden blir et attraktivt bo- og handelsområde. En viktig intensjon med denne områdereguleringen er å kombinere vern og utvikling, og det har vært fokus på å bevare helheten av det som gir området verneverdi, fremfor enkeltbygg. Det følger en mulighetsstudie til planen som utforsker mulighetene for utviklingen av kvartalene kvartalsvis. Denne er grunnlaget for rammene i reguleringsplanen.

I stedet for å se på verneverdiene som et hinder for utvikling, kan de bli en styrke for området. Planen legger opp til en mer fleksibel bruk av eksisterende bygninger, blant annet gjennom bruksendring og retningslinjer for vedlikehold av de bevaringsverdige bygningene. Området har en historie og identitet som kan speiles i arkitekturen på en tydeligere måte i fremtiden enn i dag.

I planen er det gitt rammer for hvordan kvartalene kan utvikles kvartalsvis. Verneverdiene i området er sikra gjennom bestemmelser knyttet til hensynssoner og rekkefølgebestemmelser. Det er også gjort utredninger når det gjelder bruken av gaterommet, hvor bruk av byrom til lek- og uteopphold er belyst. Gata og byrommet som denne delen av Storgata utgjør er regulert til gågate og torg. Det som i dag kalles Bankplassen utvides og her vil det være muligheter for lek og uteopphold. Intensjonen i planen er at områdene mellom bygningene skal kunne brukes som lek- og uteoppholdsareal for de nye utbyggingsprosjektene. Disse områdene kan i mange tilfeller bli bedre utearealer enn de man kan få til inne i kvartalene, og det vil være positivt om utbyggingsprosjektene kan bidra til å skape attraktive byrom som kan tas i bruk av hele befolkningen.

Opparbeidingen av gågata er avhengig av finansiering fra utbyggingen av kvartalene. Bodø kommune vil også måtte bidra til finansiering av planleggingen og gjennomføringen av utearealene på gateplan.

Det er en offentlig oppgave å stå for planleggingen av gateløpet i Storgata, men ikke nødvendigvis kun en offentlig oppgave å finansiere utearealet i området, dersom disse områdene skal brukes som uteareal for de som skal bo i området. Dette må løses gjennom utbyggingsavtaler ved detaljregulering av kvartalene eller gjennom byggesak ved bruksendringer.

Utbyggingene av hele kvartaler ligger mest sannsynlig langt frem i tid. Planen legger opp til at hvert kvartal må detaljreguleres samlet fordi det er svært viktig at disse sentrale kvartalene i Bodø sentrum utnyttes på en best mulig måte. Kvartalsvis planlegging skal sikre en helhetlig planlegging, og at ikke utvikling av én eiendom ødelegger for å utvikle resten av kvartalet med tilsvarende tetthet og kvalitet.

Endring av planen etter behandling i bystyre 08.02.2018

Ved behandling av planen i bystyret 8.februar 2018 ble saken returnert til administrasjonen med flere oversendelsesforslag. Forslagene er vurdert og planen er endret på følgende punkter:

- Lærmohjørnet (Sjøgata 20b) tas med og reguleres til sentrumsformål med høydene til eksisterende bygning.
- Det er tatt inn en bestemmelse angående kommunal forkjøpsrett for boliger

Lærmohjørnet

I planforslaget som gikk til sluttbehandling var det foreslått å regulere arealet til offentlig torg. Dette ble gjort for å åpne opp siktaksen og bedre kontakten mellom Sjøgata og Storgata. Etter signalene fra bystyret ble det gjort en ny vurdering av bygningens arealformål.

I vurderingen av innspillet fra grunneier til høringsforslaget, ble forslaget opprettholdt på grunnlag av flere hensyn. I det langsiktige perspektivet er det ønskelig at bygningen rives. Tanken om å regulere arealet til noe annet enn bebyggelse har vært med fra begynnelsen av prosessen i planarbeidet, og har vært anbefalt i de faglige rapportene. Argumentene for dette er at dersom bygget rives vil området få en bedre kvalitet for uteopphold, og de som oppholder seg i byen kan lettere bevege seg mellom Storgata og Sjøgata, samt at det åpner siktaksen mot havna.

Samtidig ser man at dette er en utvikling som oppleves noe tidlig fra eier sin side, og at reguleringen kan medføre et verditap ved et eventuelt salg. Det er heller ikke realistisk at bygningen rives på kort sikt. Ut fra dette er planen endret i tråd med oversendelsesforslaget fra bystyret. Arealet reguleres til sentrumsformål, og høydene til eksisterende bygning settes som ramme. Dersom det blir aktuelt på et senere tidspunkt, så vil det være mulig å omregulere arealet. Grunneier er enig i denne vurderingen.

2 Bakgrunn

Bakgrunnen for planen er Kommuneplanens arealdel 2014 – 2026, hvor det i planbeskrivelsen under kapittel om kulturminnevern heter:

«Bodø kommune vil straks ta initiativ til et eget prosjektarbeid for Storgata mellom torvet og Bankgata for å få vurdert de muligheter og begrensinger som ligger i kombinasjon mellom fasadevern og de rammer for utvikling som planen gir.»

Bodø bystyre vedtok 27. mars 2014 utbygging av City Nord. I forbindelse med dette vedtaket vedtok også bystyret følgende formulering: «*Administrasjonen bes ta et initiativ til igangsetting av et sentrumsutviklingsprosjekt (Sentrum i Sentrum). Det anses som viktig at næringslivet både i sentrum og på Plassmyra inviteres med. Målet er å øke sentrums attraktivitet og tilgjengelighet gjennom et konstruktivt samarbeid.*»

Dette vedtaket førte til oppretting av Sentrumsutviklingsprosjektet, hvor Storgataprosjektet ble et eget underprosjekt, før prosjektet gikk over i en planfase.

Storgataprosjektet ble startet opp i 2014. Med behov for en nyansering av vernet og kartlegging av de faktiske verneverdiene i området ble det utarbeidet *Kulturminnefaglig rapport for vernede bygg i Storgata i Bodø sentrum* av Norconsult, desember 2014. En av anbefalingene fra rapporten var å planlegge på en måte som gjør at helheten av kulturminneverdiene i området blir ivaretatt. En mer hensiktsmessig måte å gjøre dette på er gjennom en områdereguleringsplan fremfor gjennom et fasadevern.

Videre ble det utarbeidet en mulighetsstudie av LINK arkitektur: *Konseptutvikling for Storgata i Bodø sentrum*, datert 20.9.2016. Studien synliggjør utviklingspotensialet i området i kombinasjon mellom rammene i kommuneplanens arealdel 2014-2026 og de kulturminnefaglige vurderingene av verneverdiene i området.

Det er utarbeidet en *Estetikkveileder for Storgata i Bodø* av Norconsult, datert 23.1.2017, som omhandler de verneverdige bygningene med retningslinjer for hva som kan gjøres med fasadeuttrykket uten at det opprinnelige preget forsvinner.

Prinsippplan for Storgata i Bodø sentrum, april 2017 er utarbeidet for å vise hvordan gateløpet skal utvikles.

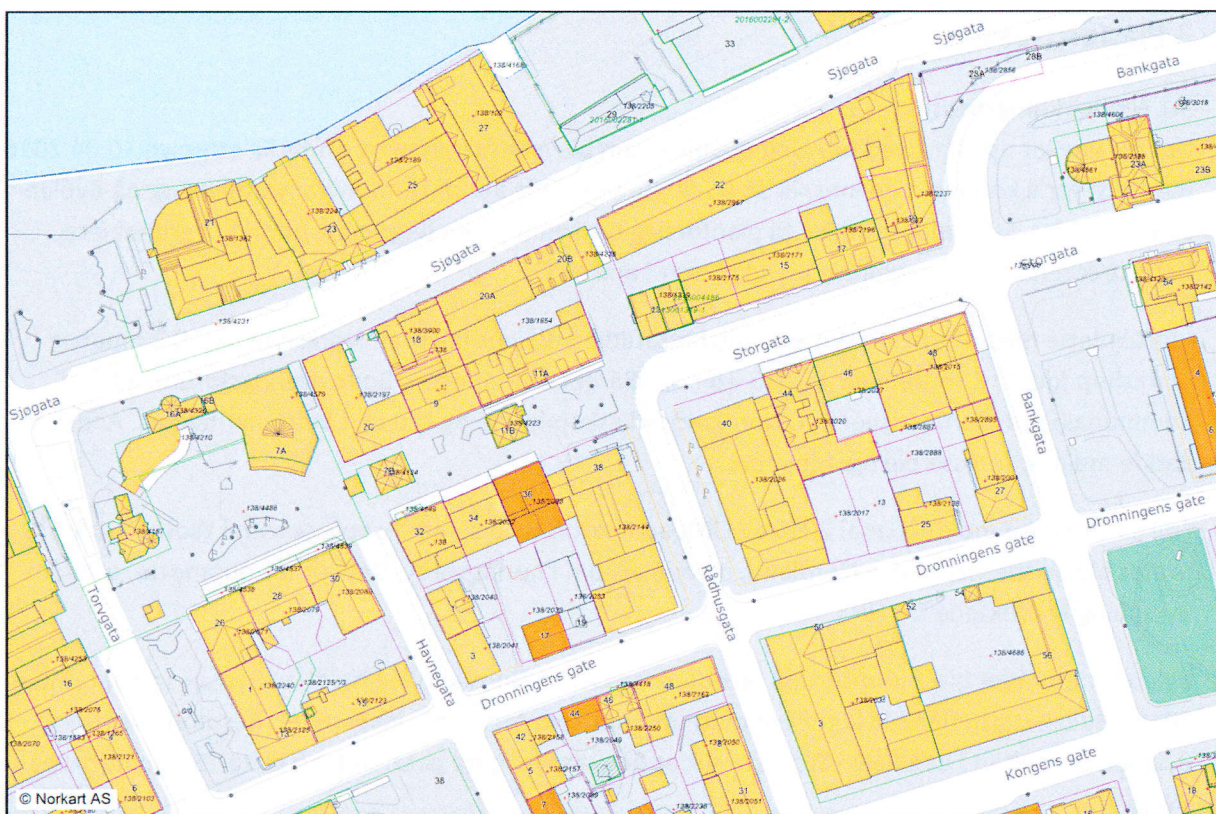
Rapportene er viktige grunnlagsdokumenter og beslutningsgrunnlag for planleggingen.

2.1 Hensikten med planen

Områdereguleringen skal ivareta Bodøs identitet og historie på en helhetlig måte, og gir samtidig rammer for å utvikle Storgatakvartalene mellom Bankgata og Torget. Dette skal bidra til at Bodø sentrum får en tydeligere identitet som gjenreisningsby, og til at Bodø sentrum blir mer attraktiv for handel og byliv, og mer attraktiv å bo i. Områdereguleringen støtter opp om utviklingen av en kompakt by, da den legger til rette for utbygging av blant annet boliger, forretning og kontorer.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Bodø kommune er forslagsstiller, og planen er utarbeidet av Bodø kommune, ved Byplan.



Figur 1: Figuren viser at eierstrukturen er oppstykket, og at det er mange eiere i planområdet.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Planprogrammet for områdereguleringsplanen ble vedtatt 08.07.16.

Ved behandling av planen i bystyret 8.februar 2018 ble saken returnert til administrasjonen med flere oversendelsesforslag. Forslagene er vurdert og planen er endret på følgende punkter:

- Lærmohjørnet (Sjøgata 20b) tas med og reguleres til sentrumsformål med høydene til eksisterende bygning.
- Det er tatt inn en bestemmelse angående kommunal forkjøpsrett for boliger

2.4 Utbyggingsavtaler

Det er aktuelt med utbyggingsavtaler i forbindelse med detaljregulering av kvartalene for gjennomføring av infrastruktur og gågate/torg.

2.5 Krav om konsekvensutredning

Rammene for planarbeidet er gitt i kommuneplanens arealdel. Det reguleres ikke for tiltak som faller inn under vedlegg I eller II i forskrift om konsekvensutredninger.

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess

Det ble varslet oppstart ved brev, og planprogram ble lagt til høring og offentlig ettersyn 30.04.2016, med frist for å komme med innspill 30.05.2016. Dette ble annonsert i Avis Nordland og på Byplan sine nettsider. Et foreløpig utkast til planforslag ble sendt på en begrenset høring til grunneiere, berørte foreninger og regionale myndigheter i mai 2017.

I forbindelse med utarbeidelsen av mulighetsstudien ble det holdt en workshop (del I) 26.mai og workshop (del II) 8.september, i 2016. Her ble Gårdeierforeningen, Bodø næringsforum, alle kommunale råd, Barnetalsperson, Nordland fylkeskommune og Kreativt byforum invitert. Andre som hadde meldt interesse ble også invitert.

Folkemøte ble avholdt 26.mai 2016 av LINK arkitektur, med samme opplegg som i Workshop (del 1). Møtet ble annonsert i Avis Nordland, og opplyst om i høringsbrev. Det var tre oppmøtte, utenom Byplan og arkitektene fra LINK.

Bylab for området ble annonsert på facebook og i Avis Nordland, og holdt av Byplan 14.september 2016. Mulighetsstudien ble lagt frem med utkastet som forelå på tidspunktet. Resultatene fra Bylaben ble stilt ut i et lokale i Storgata slik at det var synlig fra gata. Det var cirka 15 oppmøtte på Bylaben.

Den endelige mulighetsstudien ble presentert av LINK arkitektur i åpent møte 11.oktober og for politisk komité for plan, næring og miljø 12.oktober 2016.

Ny workshop om bruken av gateløpet og uterommet ble holdt av LINK arkitektur i forbindelse med utarbeiding av prinsippsskisser for gateløpet, 6.mars 2017. Det var 11 deltakere.

I forbindelse med varsel om oppstart og høring av planprogram er det kommet inn 6 innspill. I forbindelse med underveishøring av foreløpig planforslag er det kommet inn 7 innspill. Innspillene er referert og kommentert i vedlegg.

Byplansjefen vedtok 4.juli 2017 at planforslaget kunne legges ut til offentlig ettersyn og sendes ut til høring. Planforslaget har vært ute til høring og offentlig ettersyn i tidsrommet 8.juli-3.september 2017. Det er kommet inn 15 uttalelser, som er referert og kommentert under pkt. 3.2.

For videre utforming av områdets uteoppholdsarealer vil det legges opp til aktiv medvirkning.

3.2 Innspill til planarbeidet

| Fra | Sammendrag | Kommentarer |
|-------------------------|---|--|
| Fylkesmannen i Nordland | <i>Forslaget til reguleringsbestemmelser inneholder fremdeles en rekkefølgebestemmelse (§ 7.2) om at uteoppholdsareal skal «være opparbeidet eller sikret opparbeidet» før det kan gis brukstillatelse for tiltak som omfatter boliger. Fylkesmannen uttrykte skepsis i uttalelse av 31. mars til innholdet i bestemmelsen, siden det ikke er gitt et entydig krav som sikrer at uteoppholdsarealet</i> | De forhold rundt leke- og uteoppholdsareal som Fylkesmannen tar opp har vært tema i møter med Fylkesmannen og i planforum, og har også vært diskutert i flere plansaker. Problemstillingen er knyttet til |

| | | |
|------------------|--|--|
| | <p><i>opparbeides så snart det lar seg gjøre.</i></p> <p><i>Fylkesmannen(FM) stiller spørsmål ved hvorvidt en løsning som skissert sikrer tilfredsstillende leke- og uteoppholdsarealer for fremtidige beboere i området. FM registrerer at kommunen før planen vedtas skal ha på plass en del dokumenter, men disse foreligger ikke nå og de kan ikke legges til grunn for denne uttalelsen. Kommunens intensjon og utfordring er forståelig, men mener det er vanskelig å se hvilke konsekvenser den ordningen som beskrives vil innebære. For FM er det særlig tidsperspektivet for når arealene skal opparbeides som er viktig.</i></p> <p><i>Forutsetter at det i senere detaljreguleringer sikres leke- og uteoppholdsarealer for aktuell boligbebyggelse. Herunder at det sikres at arealene er opparbeidet før boliger tas i bruk.</i></p> <p><i>For bruksendringer er det i forslaget til reguleringsbestemmelser gjort unntak fra plankravet bare der det er snakk om bruksendring som ikke er i konflikt med bestemmelsene som gjelder i planen. Det er derfor en forutsetning at kravene til uteoppholdsareal er oppfylt. FM har ut fra dette kommet til at det foreliggende forslag til reguleringsplan kan aksepteres.</i></p> <p><i>Det er ikke adgang til å ha en ordning med frikjøp for manglende uteoppholdsareal. Hva kommunen som planmyndighet kan gjøre gjennom utbyggingsavtaler og hvordan dette i praksis kan løses, lar FM i denne omgang være opp til kommunen å vurdere. FM kan imidlertid ikke se at planforslaget angir utbyggingsavtale som forutsetning for bruksendring.</i></p> <p><i>FM forutsetter at det ved detaljregulering foretas støyfaglige utredninger. Også ved søknader om bruksendring må det sikres at støykravene er oppfylt.</i></p> <p><i>Finner det uheldig at plikten til å kartlegge mulig forurenset grunn er knyttet opp til nybygg. Viser til kap. 2 i forurensningsforskriften, og mener bestemmelsen bør endres slik at det ved terrenginngrep skal gjøres en kartlegging av mulig forurensning i grunnen.</i></p> | <p>praktisk gjennomføring av lovkravet innenfor bykjernes tette bebyggelse, der deler av kravet til leke- og uteoppholdsareal forutsettes løst i offentlige parker, plasser og byrom.</p> <p>Byplan står fast på de bestemmelser og mekanismer som ligger i dette planforslaget.</p> <p>Problemstillingen er mer utfyllende redegjort for i saksframlegget.</p> <p>Når det gjelder støykravene, så må dette utredes og dokumenteres gjennom detaljregulering og byggesak. Til hjelp for behandling av bruksendring av vernet bebyggelse har Bodø kommune fått utarbeidet en kartlegging av trafikkstøy som følger plansaken.</p> <p>Når det gjelder forurenset grunn er bestemmelsen endret i tråd med forslaget fra Fylkesmannen.</p> |
| Statens vegvesen | Har ingen merknader til reguleringsplanen. | Tas til orientering. |

| | | |
|------------------------|--|---|
| Bane Nor | Positivt at det legges til rette for fortetting nært et knutepunkt som Bodø stasjon. | Tas til orientering. |
| Nordland fylkeskommune | <p>Planforslagets målsettinger er etter Nordland Fylkeskommunes vurdering i henhold til fylkesplanens arealpolitiske retningslinjer, punkt 8.2.</p> <p>Mener planforslaget er utarbeidet på bakgrunn av et omfattende kunnskapsgrunnlag med faglige utredninger og flere medvirkningsprosesser med berørte parter. Dokumentene gir etter NFK sin vurdering også et godt nok innblikk i konsekvenser av tiltaket og er derfor et grunnlag for beslutning om tillatelse.</p> <p>Minner om Nordlandsatlas og innsending av kartgrunnlag etter vedtak av plan. NFK ser det som svært positivt at Bodø kommune gjennom reguleringsplanen sikrer bevaring av viktige deler av gjenreisningsbyen Bodø. Råd fra NFK med hensyn til utforming av bestemmelser til hensynssone for bevaring av kulturmiljø er i stor grad tatt til følge.</p> <p>I planbeskrivelsen omtales det som et avbøtende tiltak at ny bebyggelse bak den verneverdige bebyggelsen får en gradvis opptrapping i høyde. Ut fra plankart og bestemmelser, gjelder dette imidlertid bare for kvartalene på sørsiden av Storgata.</p> <p>NFK kan ikke se at plankart eller bestemmelser sikrer en lamellbebyggelse som beskrevet i planbeskrivelsen. Tillatt utnyttelsesgrad er avhengig av formål, og for næring er maksimal utnyttingsgrad satt til % BYA= 100 %.</p> <p>NFK er enig i det som inngår i planbeskrivelsen om at det må arbeides spesielt med tilpasning til eksisterende vernede bygg ved planlegging av ny bebyggelse i detaljreguleringsplanene.</p> | <p>Tas til orientering.</p> <p>Høydene er basert på tillatt høyde i kommuneplanens arealdel.</p> <p>På grunn av bredden på kvartalene i nord er det ikke lagt inn et brudd midt i kvartalet, slik som på sørsiden.</p> <p>Når det gjelder lamellbebyggelse så vil denne være aktuell ved regulering til boligformål, noe Byplan anser som mest sannsynlig. Ved en eventuell regulering kun til næringsformål vil det ved detaljregulering stilles krav til arkitektonisk utforming og variasjoner i byggehøyde.</p> |
| Avinor | <p>Høyderestriksjonsflater</p> <p>Området ligger innenfor horisontal hinderflate for lufthavnen, på kote 58,3 moh. Planområdet ligger også innenfor den horisontale flaten til eventuell ny rullebane, og denne ligger på kote 52 moh.</p> <p>Forslag til maksimum høyde i planen vil ikke være i konflikt med hinderflaten.</p> <p>Ber om at følgende fellesbestemmelse erstatter § 2.11 i områdereguleringsplanen:</p> | <p>Innholdet i merknadene fra Avinor etterkommes og er innarbeidet i planforslaget.</p> <p>Hva angår punkt 3, så ansees dette oppfylt med formuleringen i reguleringsbestemmelsenes § 2.3, som viser til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart for</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>1. Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Bodø lufthavn</p> <p>Dersom det skal benyttes byggekraner over kote 58,3 meter over havet, må tiltakshaver utarbeide risikoanalyse etter anerkjent standard for å fastslå om det er akseptabelt med hensyn til flysikkerheten. Risikoanalysen skal sendes Avinor som grunnlag til en eventuell dispensasjonssøknad til Luftfartstilsynet. Kommunen kan ikke gi rammetillatelse for bruk av kraner over kote 58,3 meter over havet før det foreligger godkjenning fra Avinor.</p> <p>2. Byggerestriksjoner for flynavigasjonsanlegg</p> <p>Planområdet faller inn under to byggerestriksjonskrav (BRA-krav). Ber om at følgende fellesbestemmelser tas inn i områdereguleringsplanen:</p> <p>Krav til radioteknisk vurdering av bygg/påbygg/anlegg i område sør av Storgata med forlengelse til Torget:</p> <p>Dersom det skal etableres bygg/påbygg/anlegg høyere enn byggerestriksjonskrav på kote 33,2 meter over havet, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. Kommunen kan ikke gi rammetillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bygg/påbygg/anlegg.</p> <p>Krav til radioteknisk vurdering av bygg/påbygg/anlegg i område nord av Storgata med forlengelse til Torget:</p> <p>Siden byggerestriksjonskrav ligger på kote 56 meter over havet, vil det som følge av tillatte byggehøyder ikke være krav om radiotekniske vurderinger av bygg/påbygg/anlegg.</p> <p>Krav til radioteknisk vurdering av byggekraner:</p> <p>Ved all bruk av mobilkraner med kranarm høyere enn 60 meter over terreng eller bruk av tårnkraner der bommen overstiger byggerestriksjonskrav (nevnt ovenfor), skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på kranene. Kommunen kan ikke gi</p> | <p>flystøysoner. Egen hensynssone for flystøy har ikke vært benyttet i reguleringsplaner på grunn av at de er med i overordnet plan som det henvises til.</p> |
|--|---|---|

| | | |
|-------------------------|--|---|
| | <p>rammetillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bruk av kraner. Radioteknisk vurderinger av bygg og kraner bestilles og bekostes av tiltakshaver (utbygger).</p> <p>3. Flystøysoner Gul flystøysone må legges inn på områderegeringsplanen som egen hensynssone, H220. Kommunen bør stille krav i bestemmelsen til hensynssonen om nødvendig støyfaglig utredning. En utredning må ta høyde for at det sikres tilfredsstillende innendørs lydforhold samt tilstrekkelig uteareal på «en stille side» i tråd med retningslinjen.</p> <p>4. Avsluttende merknader - Innsigelse Dersom nevnte bestemmelser med hensyn til høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Bodø lufthavn (punkt 1) og radiotekniske vurderinger av bygg/påbygg/anlegg og byggekraner (punkt 2) ikke innarbeides i områderegeringsplanen, må innspillet forstås som en innsigelse til planen, jf. <i>Plan- og bygningsloven § 5-4</i>.</p> | |
| <p>Nordlandsnett AS</p> | <p>Ber om at det må tas høyde for de anlegg som det er nødvendig for Nordlandsnett å etablere og drifte. Har elektriske anlegg i planområdet som vist på vedlagte kart. Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til Nordlandsnetts anlegg.</p> <p>Arealer og eiendommer som brukes til, eller som i fremtiden skal brukes til transformatorstasjoner, evt nettstasjoner, avsettes i planen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg». Det må avklares i hvilken grad eksisterende ledninger/kabler eventuelt kan benyttes, om nye må legges og om det er behov for nye nettstasjoner.</p> <p>Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av plass til ny trasé og/eller nettstasjoner. Dersom det er aktuelt med alternativ energiforsyning til området bør dette avklares tidlig da dette påvirker behovet for elektrisk strøm.</p> <p>Ved bygging i nærheten av luftledninger, gjøres</p> | <p>Generelle kommentarer:</p> <p>Ved nybygg er det krav om detaljreguleringsplan der de forhold som tas opp av Nordlandsnett vil måtte avklares. Løsninger må innarbeides i reguleringsplanen. Det er viktig at nettstasjoner får en best mulig plassering, fortrinnsvis i bygg.</p> <p>Bruksendringer kan gjøres innenfor rammen av denne planen. Dette gjelder endret bruk av eksisterende bygninger og vil ikke komme i konflikt med eksisterende tekniske anlegg.</p> <p>Denne planen er en områderegulering, og den er en planform som ikke er så detaljert og avklart at det er mulig å regulere for disse installasjonene. De inngår i</p> |

| | | |
|-----------------------|---|--|
| | <p>det oppmerksom på at det ikke nødvendigvis er samsvar mellom hvilken avstand som er nødvendig for å komme under anbefalt utredningsgrense for magnetfelt og byggeforbudsbeltet. Det må tas hensyn til høyspenningsluftledninger som ligger innenfor planområdet. Ber om at traseen med byggeforbudsbeltet registreres i planen som arealformål trasé for nærmere angitt teknisk infrastruktur, jfr. Plan- og bygningsloven § 12-5 nr 2 eller som en hensynssone (faresone). Høyspenningskablene som ligger innenfor planområdet, må tas hensyn til. Etter vurdering fra Nordlandsnett AS kan det iverksettes tiltak inntil kabelgrøften.</p> <p>Det må settes av plass til å etablere en eller flere nettstasjoner i området. Nettstasjon ønskes plassert minimum tre meter fra veikant og utenfor veiens frisisiktsoner. Størrelsen på nettstasjonen kan være opptil 15 m². Disse kan også etableres i egne rom i bygg. Det stilles i slike tilfeller særskilte krav til utforming av rommet, samt til adkomst og ventilasjon m.v. Det må tas hensyn til eksisterende nettstasjoner innenfor planområdet. For nye og eksisterende nettstasjoner gjelder at disse må stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater. Det er viktig å synliggjøre byggegrensene mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene. Der nettselskapet har angitt behov for plassering av ny nettstasjon, må det reguleres et areal til slikt formål.</p> <p>Ved etablering av nettstasjon for strømforsyning av ny bebyggelse, vil det være nødvendig å etablere ny høyspenningsforsyning inn i området. Dersom det ikke er aktuelt å benytte veigrunn, kan kabelgrøft gjerne kombineres med gangsti eller friområde.</p> <p>Ønsker å bli kontaktet i god tid før utbygging, slik at Nordlandsnett kan planlegge nye anlegg og angi hvor det er ønskelig at utbyggere skal grave kabelgrøfter inn til bygninger.</p> | <p>arealformålet (<i>sentrumformål</i>).</p> <p>I forbindelse med detaljreguleringer vil Nordlandsnett være en selvskreven samarbeidspart. Det samme gjelder dersom bruksendringer kan utløse tiltak som angår el-forsyningen. I reguleringsprosesser er det ønskelig at Nordlandsnett tar en aktiv rolle for å finne fram til optimale løsninger.</p> |
| Bodø gårdeierforening | <p>Mener det må dispenseres for enkelte krav i teknisk forskrift, og spesielt krav til støynivå og dagslys. Konvertering blir tilnærmet umulig, gitt det foreslåtte vernet. Foreslår avvikssone med lavere støykraft.</p> <p>Krav om kvartalsvis detaljregulering er ikke</p> | <p>Kommunen har ikke mulighet til å fravike kravene til støynivå og dagslys i teknisk forskrift gjennom reguleringsplanen. Når det gjelder støykraft vises det til veileder for støy (T-1442), kap 2.1, tredje ledd:</p> |

| | | |
|------|---|--|
| | <p>ønskelig, da dette kan stoppe prosjekter som det er ønskelig å gjennomføre hver for seg. % BYA på 66 % er unødvendig og uheldig siden tomtene er små i området. Det bør ikke være forskjell på bolig og næring, og begge bør settes til 100 %.</p> <p>Viser til bestemmelsene om bevaring av kulturmiljø, og setningen: «<i>Ved inngrep i takflaten som vender mot bakgård, skal ikke ny bebyggelse overstige mønehøyden på eksisterende bebyggelse</i>». Mener dette vil være et hinder for tilpasning av dagens bygningsmasse mot det nye volumet. Mener man bør kunne utnytte området som går i flukt med dagens takvinkler og ut mot bakgården.</p> <p>Mener utvidelse av gågate vil være en god løsning for området på sikt, men det er kritisk for næringslivet i området at drøyt 50 parkeringsplasser må fjernes. Mener at dersom denne delen skal omformes til gågate, så må det etableres nye p-plasser i området før eksisterende fjernes. Viser også til p-plasser i bakgård til kv. 9, og at trafikken fra området må løses hvis det blir gågate.</p> <p>Bidrag til opparbeidelse av utearealet må ikke bli så høyt at konvertering ikke vil være lønnsomt, og da heller ikke gjennomførbart. Ønsker å medvirke i arbeidet med forslag til fremdrift, forutsigbarhetsvedtak og kostnadsberegninger.</p> | <p>«<i>Avviksområder er sentrumsområder i byer og tettsteder og kollektivknutepunkter hvor hensyn til samordnet areal- og transportplanlegging gjør det aktuelt med høy arealutnyttelse.</i>»</p> <p>Avvikssonene er å forstå som en mulighet der man ønsker å sikre en svært høy tetthet av hensyn til samordnet areal- og transportplanlegging, og ikke av hensyn til vern.</p> <p>Det vises til kommentarer til første merknad til EPP AS, når det gjelder plankrav, krav til % BYA og takflate mot bakgård.</p> <p>Det vises til kommentarer til merknader til Sjøgata 22 AS.</p> <p>Bidragene må stå i forhold til kostnadene ved opparbeidning av uteoppholdsarealet, samt driften og vedlikehold av arealene.</p> |
| LUKS | <p>Det må tas hensyn til beboere som bor nært varemottak, spesielt med tanke på støy.</p> <p>Ser positivt på muligheten for varemottak utenom gågata når kvartalene bygges om. Dette vil sikre myke trafikanter bedre, men det må likevel ikke gå utover sjåførenes arbeidsmiljø.</p> <p>Varemottaksarealene må sikres slik at disse ikke kommer i konflikt med kollektivfelt, sykkelfelt etc. I enkelte bygg bør det også vurderes varemottak inne i bygget da dette vil ha minst konflikter med myke trafikanter.</p> <p>Myndighetskravene til dokumentasjon på oppfyllelse av krav regulert i plan- og bygningsloven med forskrifter (Tek 10) må følges.</p> | <p>Generelle kommentarer:</p> <p>For den eksisterende bygningsmassen må dagens løsninger for varelevering i stor grad videreføres. Ved bruksendring vil løsning av varelevering og renovasjon være et vesentlig tema i behandling av rammetillatelsen.</p> <p>Ved nybygg er det krav om detaljreguleringsplan, og varemottak for ny bebyggelse må avklares og sikres gjennom denne planen. Varelevering bør fortrinnsvis løses på egen grunn og ikke i gate.</p> |

| | | |
|--------------------------|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - § 8-5 Generelle krav til gangatkomst og ganglinjer - § 8-8 Kjøreadkomst - § 8-9 Parkering og annen oppstillingsplass - § 12-14 Varemottak <p>Minner om Arbeidstilsynets regler om avstand fra varemottak.</p> | |
| <p>Bodø næringsforum</p> | <p>Vil støtte at det etableres torg og gågate under forutsetning av at det etableres parkeringsgarasje under Anna Benoni-parken. Parkeringsanlegget må komme før parkeringsplassene i gateløpet fjernes permanent. Det må også være en plan for adkomst til parkeringsplassene i områdets bakgårder.</p> <p>Mener byens hovedtorg må tas inn i planen. Blomsterkassen på torget må fjernes dersom det skal brukes som «event place». Det bør vurderes å etablere uttak for vann, strøm og avløp på torget. Støtter at Bankplassen etableres som møte- og lekeplass. Forutsetter at lekeinstallasjonene på Torget beholdes slik de er i dag.</p> <p>Mener at dagens generasjon må få lov til å sette arkitektoniske spor etter seg, og bidra til vår tidstypiske arkitektur. Gammel arkitektur kan ivaretas der det er historisk hensiktsmessig. Mener at et strengt fasadevern ikke er en god løsning når og hvis dette skjer på bekostning av en byutvikling, og potensiell attraksjonskraft. Støtter at det etableres felles løsning for baldakiner.</p> <p>Foreslår at det brukes workshop når en reguleringsplan for et kvartal skal lages, siden dette må skje i samråd med samtlige gårdeiere i kvartalet.</p> <p>Helheten i områdets byrom må gjerne være vedtatt, uten at alle investeringer nødvendigvis må skje samtidig. Gårdeiere må få anledning til å utvikle gårdene og kvartalene i et tempo som for dem er økonomisk forsvarlig. Når de har utviklingsplaner og finansiering på plass, vil de tilpasse seg den regulerte helheten som er</p> | <p>Det vises til kommentarer til merknad til Sjøgata 22 AS og til Holegården AS.</p> <p>Planen grenser til torget, men er ikke med i planområdet. En ny plan for torget er en større oppgave som må løses i et eget planarbeid. Tas til orientering.</p> <p>Planen tar utgangspunkt i kulturminnefaglig rapport, og intensjonen er å bevare det helhetlige kulturmiljøet i området, som har nasjonal verneverdi som tidstypisk for etterkrigsbebyggelsen i landet. Byplan står fast ved dette plangrepet, og mener at nettopp et godt bevart verneverdig bymiljø kan være med på å skape attraksjonskraft.</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Områdereguleringen skal være et overordnet og forutsigbart rammeverk som muliggjør en utvikling i ulikt tempo innenfor området.</p> |

| | | |
|-------------------------------|--|--|
| | <p>tiltenkt i området. Støtter at det skal anlegges gatevarme i o_SGT1, o_SGT2, o_ST1 og o_ST2, og at Bodø kommune bærer kostnaden. Både når det gjelder investering og driftskostnader.</p> | <p>Vil være tema i utbyggingsavtale.</p> |
| <p>Hans Christian Størmer</p> | <p>Mener planforslaget er utarbeidet med feil utgangspunkt når det gjelder bevaring. Dersom det hadde vært så viktig å ha en arkitektonisk historiefortelling som premiss, synes fortellingen om gågata, bruddet med den «neofasistiske» byplanen, trær, uteopphold, paviljonger, lune små torg midt i gata, smug med mot Sjøgata m.v å være en vel så viktig historie å fortelle. Mener planen ikke vil resultere i nye boliger på grunn av for mange uoverkommelige restriksjoner knyttet til støykrav, krav om dagslys, og økt kostnadsnivå for frikjøp uteopphold og parkering.</p> <p>Viser til vedlagt avisartikkel, og peker på at planleggingen bærer preg av overdrevet fokus på fotgjengertiltak, redusert tilgjengelighet for kjørende, for svak promotering av transformasjon av kontor og forretningsarealer til boligformål. Mener sentrum trenger flere boliger, og at planen bør omarbeides.</p> | <p>Utgangspunktet for denne plansaken var at det i <i>Temaplan for kulturminner</i>, som er en del av Kommuneplanens arealdel, er vedtatt fasadevern for etterkrigsbebyggelsen i Storgata mellom torget og Bankgata. I planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel 2014 – 2025 forpliktet Bodø kommune seg til å ta et initiativ for å vurdere de muligheter og begrensinger som ligger i kombinasjonen mellom fasadevern og de rammer for utvikling som kommuneplanen gir.</p> <p>Det er utarbeidet en Kulturminnefaglig rapport som anbefaler at alle bygningene med fasadevern bør vernes, til tross for at de enkelte bygg har ulik verneverdi isolert sett. Anbefalingen er basert på byggene i forhold til hverandre og helheten de utgjør, som vurderes å ha nasjonal interesse.</p> <p>Anbefalingen er lagt til grunn for planforslaget, og det er laget en mulighetsstudie som viser hvordan vernet kan kombineres med en utvikling av de delene av kvartalene og de bygningene som ikke er omfattet av vernet. Mulighetsstudien viser at rammene gir mulighet for en stor økning av bygningsvolumet.</p> <p>Byplan er uenig i at planen ikke legger til rette for nye boliger. Planen gir tvert om muligheter</p> |

| | | |
|--------------------------------------|---|--|
| | | <p>både for bruksendring til boliger, og nybygg med høy arealutnyttelse innenfor kvartalene.</p> <p>Vernespørsmålet er også omtalt i saksframlegget.</p> |
| Sjøgata 22 AS | <p>Mener det må stilles rekkefølgekrav i planen slik at nytt parkeringsanlegg under parken ved Bankgata etableres og er i drift før eksisterende parkeringsplasser i Storgata og Rådhusgata eventuelt tas bort.</p> <p>Det er i dag 50 parkeringsplasser på privat grunn i felles bakgård i kvartal 9, samtlige med innkjøring fra nederst i Rådhusgata. Ber derfor om at det tas inn en bestemmelse i planen som sikrer næringsdrivende, offentlige virksomheter og øvrige brukere fortsatt og best mulig inn-/og utkjøring til disse plassene.</p> <p>Inngang til kontoretasjer i eksisterende bygg i Sjøgata 22 er kun mulig fra felles bakgård i kvartal 9. Hovedleietakere i disse etasjene er i dag Nordlandssykehuset og Bodø kommune, og for disse virksomhetene er det helt avgjørende at inngangen fortsatt kan nås med privatbil, taxi etc., spesielt med hensyn til bevegelseshemmede pasienter, ansatte og øvrige brukere av bygget.</p> | <p>Det er ønskelig at hele strekningen mellom Torget og Bankgata opparbeides under ett på grunn av at dette er mest hensiktsmessig med tanke på kostnader og den praktiske gjennomføringen ved et slikt tiltak. Konsekvensen av fornyingen av gata og Bankplassen blir at parkeringsplasser forsvinner, men det vil samtidig etableres større arealer som kan brukes til lek, uteopphold, servering og handel. Dette er en svært viktig start på en utvikling av denne delen av Storgata.</p> <p>Når det gjelder parkeringsplasser på privat grunn i bakgård i kvartal 9, så vil det tillates kjøring til eiendommen. Dette er lagt inn i bestemmelsene.</p> |
| EPP AS, Dronningens gate 17/19 | <p>Stiller spørsmål til om plankravet (§ 2.1) vil være praktisk gjennomførbart, da det er 6 ulike eiere innenfor kvartal 18. Dispensasjon for å fravike dette virker krevende, og det stilles usikkerhet til om hensynet bak plankravet kan dokumenteres.</p> <p>Innspill til bestemmelse: § 2.5: Ønsker at lokket kan tillates på tak over næringsetasjen, da dette vil øke bruksverdien av utearealet. Er kritisk til at lokket skal flukte med terrenget på én side. § 2.14-2.15</p> | <p>Hensikten med bestemmelsen er å sikre at fortetting/omforming skjer på en slik måte at det ikke vil være til hinder for at hele bygningsstrukturen i kvartalet kan bygges ut med samme tetthet og kvalitet. Ved en eventuell dispensasjon fra kravet vil det slik Byplan ser det, være mulig å vise til hvordan hensynet bak kravet er ivaretatt.</p> <p>Kravet kan delvis løses på tak, jfr. § 2.5, femte avsnitt. Hensikten er at deler av uteoppholdsarealene som etableres i området skal være tilgjengelig for alle.</p> |

| | | |
|-----------------------------------|---|--|
| | <p>Mener at dokumentasjon av geotekniske forhold, forurensing i grunnen og krav til tiltaksplan bør inngå i rekkefølgebestemmelser eller omformuleres. Nødvendig dokumentasjon for disse forhold bør kreves ved søknad om igangsettingstillatelse.</p> <p>§ 3.1 Mener at angitte høyder mot Dronningens gate (33/40) bør kunne økes, på grunn av at fortetting er mest relevant i denne delen av kvartalet.</p> <p>§ 3.2 Mener det virker unødvendig begrensende å videreføre kommuneplanens maks krav på 66 % BYA. Bør kunne økes så lenge krav til uteoppholdsareal, dagslys, etc kan dokumenteres ved detaljregulering eller rammesøknad. Næringsetasjer bør tillates inntil 100 % uavhengig av om det er overliggende boliger.</p> <p>§ 6.1: Ønsker vurdert anledning til at takflate mot bakgård også kan utføres som en forlengelse av takvinkel. Dette vil gi rom for å utnytte loftshøydene, også med tanke på krav til isolasjon og tekniske installasjoner. Dette kan gi en tidsriktig sammenføyning mellom vernet bebyggelse og nye bygningsvolumer.</p> | <p>Ved detaljregulering vil disse forhold komme inn som rekkefølgekrav.</p> <p>Høydene som er angitt er basert på tillatt høyde i kommuneplanens arealdel, og Byplan står fast på at disse videreføres.</p> <p>Byplan står fast på at BYA-kravet er viktig for de plannivå/etasjer som omfatter boliger. Næringsetasjer tillates med 100 % BYA. Det vil si at i en etasje med ren næring tillates det 100 % BYA. Se illustrasjoner i mulighetsstudie.</p> <p>Takflate mot bakgård skal ikke overstige mønet på verneverdig bebyggelse, og dette er ønskelig for å bevare uttrykket og formen til bygningene fra gateplan i Storgata.</p> |
| <p>Haugen AS, Storgata 19</p> | <p>Mener at det ikke må gjøres noe med dagens parkeringsplasser i Storgata mellom Rådhusgata og Bankgata før disse er etablert/erstattet i umiddelbar nærhet.</p> <p>Det må være fornuftige tilnærminger til tekniske krav til støy og dagslys, dersom utvikling/konvertering av gamle bygårder skal være mulig.</p> <p>Viser til vedlegg fra Norconsult: Støy fra veitrafikk er relativt høy i tilgrensende gater. På grunn av vernehensyn vil det ikke tillates større inngrep i fasade, og det vil være problematisk å etablere en stille side. Det vil ikke være mulig å tilfredsstillere kommuneplanens støykrav for boliger i enkelte av hensynssonene, spesielt i H570_1. Viser til departementets retningslinje T-1442, og veilederens kap. 2.1 og 2.2.1-2.2.3, hvor det åpnes for etablering av avvikssoner med reduserte støykrav, spesielt rettet mot sentrumsområder og sentrale knutepunkt. Mener det må vurderes slike avvikssoner, hvor</p> | <p>Det vises til kommentar til første merknad til EPP AS.</p> <p>Reguleringsplanen kan ikke tilsidesette nevnte krav i teknisk forskrift.</p> <p>Det vises til kommentar til merknad til Bodø gårdeierforening.</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>hensyn til vern vanskeliggjør planens intensjoner. Disse må defineres i planen eller i kommuneplanens arealdel.</p> <p>Slik planbestemmelse § 2.2 er formulert, vil det ikke være mulig å gjennomføre bruksendring til bolig uten å bryte § 2.3. Det tolkes derfor slik at det vil stilles krav til detaljreguleringsplan, noe som ikke vil bidra til mer helhetlig planlegging av det aktuelle kvartalet.</p> <p>I kommunens kommentarer til innspill om støy i forhåndshøringen henvises det til Plan- og bygningslovens § 31-2 hvor tekniske krav kan lempes ved dokumentasjon av uforholdsmessige kostnader. Presiserer derfor at håndtering av støy i denne aktuelle saken dreier som om vern, og ikke tekniske eller økonomiske utfordringer.</p> <p>Forutsetter at avfallsløsning i hensynsoner for bevaring kan løses i egne avfallsrom, på terrengnivå. Dette spesielt fordi noen av de aktuelle byggene allerede har utnyttet tomtene 100%. Løsning må kunne avklares for hver enkelt bygning i samråd med renovasjonsselskap.</p> <p>Storgata 19 har begrenset med vinduer, og fasadevern vil begrense for fremtidig utvikling både som kontorbygg eller boligbygg pga mangel av dagslys. Det gjøres derfor oppmerksom på at senere, relevante bruksendringer trolig vil utløse behov for dispensasjon fra Teknisk forskrift. Det er også andre begrensninger i dagens bygningsmasse, knytta til dekketykkelse, etasjehøyde, isolasjonsevne etc.</p> <p>Mener at løsning med økonomiske bidrag til opparbeidelsen av uteareal er bra. Forutsigbarhet og prisen for dette vil være avgjørende for om hvorvidt prosjekter blir iverksatt eller ikke. Her må man bestrebe at den økonomiske belastningen på hvert enkelt prosjekt blir fornuftig og at løsningen stimulerer til utvikling.</p> | <p>Hensikten med bestemmelsen er at bruksendring kan skje uten reguleringsplan. En viktig intensjon med planen er nettopp å hjelpe fram bruksendring. Slik reguleringsbestemmelsene er utformet legger de til rette for bruksendring, eksempelvis bestemmelsene om uteoppholdsareal. Samtidig er det en del forhold som er knyttet til teknisk forskrift og hverken kan eller er ønskelig å fravike generelt, herunder krav til støy som er spesielt kommentert. Dette er krav som må tilstrebes løst av hensyn til nødvendig bokvalitet.</p> <p>Byplan ser samtidig at bestemmelse knyttet til avfall og fjernvarme som er tatt opp bør nyanseres av hensyn til utnyttelse av den vernede bebyggelsen. Disse bestemmelsene er derfor endret.</p> <p>Når det gjelder mulig behov for dispensasjon, så tas det til orientering. Dispensasjon er alltid en mulighet i konkrete saker når det er tilstrekkelig grunnlagt.</p> <p>Viser til kommentar over.</p> |
|--|---|---|

| | | |
|------------------------------------|---|---|
| | <p>For de vernede bygårdene i hensynssone for bevaring av kulturmiljø blir krav om tilknytning til fjernvarme vanskelig å etterleve. Foreslår at det legges inn unntak fra tilknytningsplikten for alle bygårder definert i hensynssone for bevaring.</p> | <p>Viser til kommentar over.</p> |
| <p>Holegården AS, Storgata 13a</p> | <p>Mener at det må stilles rekkefølgekrav til at parkeringsanlegg under parken langs Bankgata er på plass før p-plassene i Storgata og Rådhusgata tas bort. Dette er viktig for næringsdrivende i første etasje.</p> <p>Har i dag 5 parkeringsplasser på grunn i bakgården. Det må tas inn en bestemmelse om at det må være mulig for beboere/næringsdrivende å benytte disse p-plassene. Det må være tillatt å kjøre over fremtidig gågate/torv for å komme til disse p-plassene.</p> <p>Forutsetter at dagens rullestolrampe fra fortauet opprettholdes.</p> <p>I motsetning til naboeiendommene setter foreliggende plan store begrensninger for eiendommen(Storgt.13a), jf. planbeskrivelsen kap. 6.3, f.eks. fig. 28, 29 og 30. Dersom områdereguleringen blir vedtatt som foreslått, forbeholdes retten til å komme tilbake til et ev. erstatningskrav begrunnet i at utbyggings- og utviklingsmuligheter på eiendommen er begrenset i forhold til naboeiendommene.</p> | <p>Et parkeringsanlegg under parken er en mulighet, men kan ligge langt frem i tid. Å legge inn et rekkefølgekrav vil kunne forsinke fornyingen av gata og Bankplassen.</p> <p>Utviklingen av området er betinget av uteoppholdsarealer i gaterommet.</p> <p>Når det gjelder kjøring til eiendommer, vises det til kommentar til merknad til Sjøgata 22 AS.</p> <p>Områdereguleringen har ikke en detaljeringsgrad som tar for seg adkomst til inngangsdører, men viser til krav i kommuneplanens arealdel når det gjelder universell utforming.</p> <p>Områdereguleringen tar utgangspunkt i at bygningsfasadene i dag er vernet gjennom kommuneplanens arealdel. Verneverdiene i området er kartlagt i en egen rapport. Grunnen til at naboeiendommene er gitt en annen utnyttelse er at disse ikke er en del av det verneverdige bygningsmiljøet i Storgata. I planen er det søkt å finne løsninger som gjør at utvikling og vern kan forenes i de fem kvartalene.</p> |
| <p>Papirhandelen AS</p> | <p>Det er ønskelig at Lærmohjørnet skal kunne bygges opp igjen i tilfelle brann, og er imot at bygget foreslås fjernet i planen.</p> | <p>Aksen i Rådhusgata som går mot havet er ønskelig å gjenopprette. Denne aksen var åpen i den gamle byplanen fra etterkrigstida, hvor kontakten mellom byen og landskapet</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>omkring ble vektlagt. Aksen vil bli en viktig forbindelse for de som oppholder seg i sentrum, og en mer synlig forbindelse mellom Sjøgata og Storgata. Dette vil binde sammen gatene på en bedre måte enn i dag, og vil gjøre Bankplassen enda mer attraktiv for opphold.</p> <p>Ved behandling av planen i bystyret 8.februar 2018 ble saken returnert til administrasjonen med flere oversendelsesforslag. Forslagene er vurdert og planen er endret til at Lærmohjørnet (Sjøgata 20b) tas med og reguleres til sentrumsformål med høydene til eksisterende bygning.</p> |
|--|--|---|

4 Planstatus og rammebetingelser

Overordnet plan er kommuneplanens arealdel 2014-2026.

Gjeldende reguleringsplaner innenfor området er: Kvartal 19 (2002), Bodø torg og deler av Torggata (1999), Sjøgata 22 (2001) og delvis Del av Storgata (1983).

4.1 Overordnede planer

• Fylkeskommunale planer:

Fylkesplan for Nordland 2013 – 2025 gir klare mål for arealpolitikken i perioden.

Utdrag fra kapittel 8.2 *By- og tettstedsutvikling* i Fylkesplanen med relevante rammer for planarbeidet:

d) By- og stedsutvikling skal ivareta og bygge videre på viktige kulturhistoriske kvaliteter, stedets karakter og identitet.

e) Det skal legges vekt på høy estetisk og arkitektonisk kvalitet ved planlegging og utforming av fysiske tiltak.

f) Sentrumsområdene skal planlegges og tilrettelegges for handel og kulturtilbud, og tilby gode og inkluderende møteplasser for alle.

g) I den kommunale planleggingen skal det stimuleres til redusert bilbruk gjennom tiltak. Kommunene skal blant annet vurdere rushtidsavgift, parkeringsrestriksjoner, veiprisering og by-sykler.

- **Kommuneplanens arealdel**

- Kommuneplan for Bodø, arealdelen 2014 – 2026



Hele området er avsatt til sentrumsformål, som innbefatter forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning. I første etasje mot offentlig gate eller plass tillates bare forretning, serveringsted eller kulturelle formål. Boliger tillates ikke i første etasje.

Fasadene mot Storgata, torget, Torvgata og delvis mot Bankgata er bevaringsverdig i henhold til Temaplan kulturminner.

Tillatt gesimshøyde i kvartal 9 og 10 er 6 etasjer/20m mot Sjøgata. I tillegg tillates 2 tilbaketrunkne etasjer, totalt 8 etasjer mot Sjøgata og 7 etasjer mot Storgata.

Tillatt gesimshøyde i kvartalene 17, 18 og 19 er 5 etasjer/18 m mot Dronningens gate. I tillegg tillates 2 tilbaketrunkne etasjer, til sammen 7 etasjer i indre kvartal.

Planbestemmelsen § 12.5.3 gir utfyllende retningslinjer.

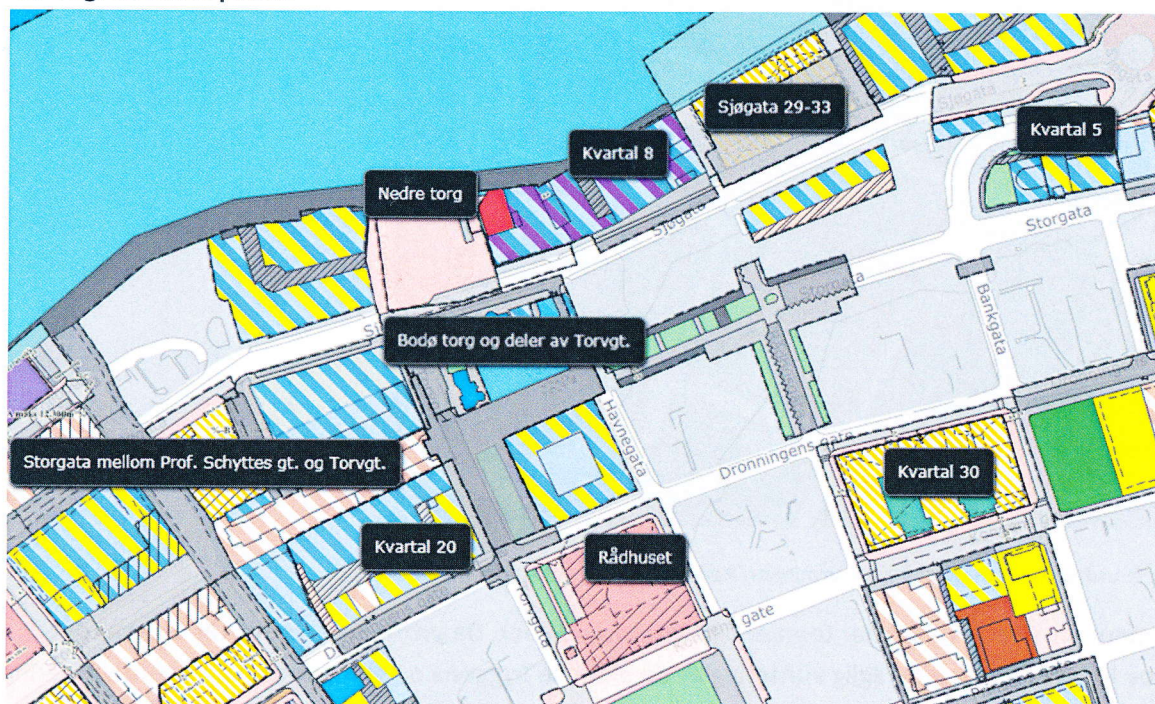
Utnyttingsgraden er 66 – 100 % BYA, der laveste gjelder dersom boliger inngår.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Reguleringsplaner i området:

- Reguleringsplan for kvartal 19, plan ID 1017, vedtatt 2002.
Bebyggelsen er regulert til kombinert formål bolig/forretning/kontor.
- Reguleringsplan for Sjøgata 22, plan ID 1022, vedtatt 2001.
Bebyggelsen er regulert til bolig/forretning/kontor, mens indre gård er regulert til felles trafikkområde.
- Reguleringsplan for Bodø torg og deler av Torvgata, plan ID 1212A, vedtatt 1999.
Området er regulert til torg, park, bebyggelse for bevertning (Paviljongen) og torvhall.
- Rest av Reguleringsplan for del av Storgata, plan ID 1201, vedtatt 1983.
Planen regulerer gata, der gjenværende del er Rådhusgata mellom Storgata og Dronningens gate.

4.3 Tilgrensende planer



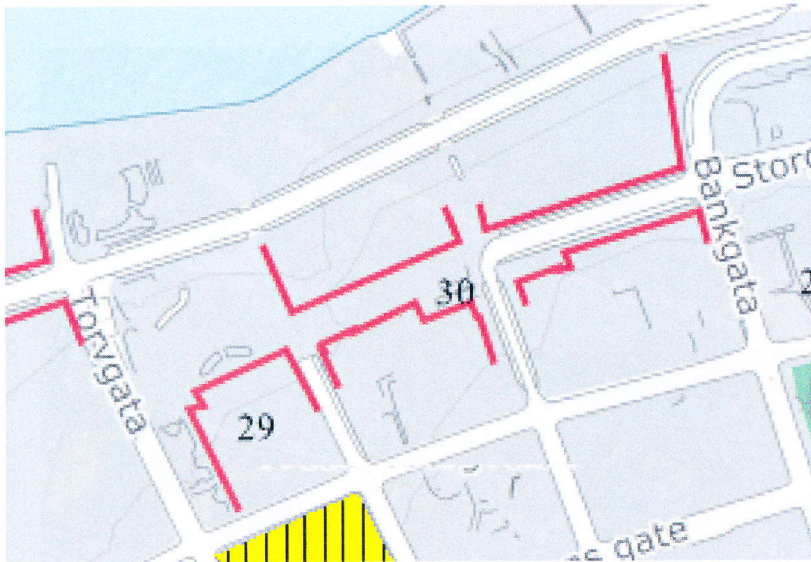
Figur 2: Oversiktskart over tilgrensende reguleringsplaner.

- Nedre torg.
- Kvartal 8.
- Reguleringsplan for Sjøgata 29-33 (boliger som snart skal bygges ut).
- Kvartal 30 (boliger som snart skal bygges ut).
- Vestre del kvartal 5. Detaljregulering for kvartal 30.
- Detaljregulering for Rådhuset (under utbygging).
- Kvartal 20.
- Storgata mellom Professor Schyttes gate/Torvgata (regulert til kombinert: gang- og sykkelvei, forretning bl.a.).
- Bodø torg og deler av Torvgata

Det vil i løpet av få år være mange nye boenheter i direkte tilknytning til området på grunn av pågående utbyggingsprosjekter i sentrum.

4.4 Temaplaner

Kulturminneplanen er en temaplan i kommuneplanens arealdel. Bodøs kulturminneverdier er definert gjennom temaplan for kulturminner. Denne er integrert i kommuneplanens arealdel (2014).



Figur 3: Utdrag fra temaplan for kulturminner. Røde streker viser fasader med vern.

Gjennom prosjektarbeidet har temaet blitt grundig utredet. Da prosjektet ble startet opp var det behov for en kulturminnefaglig vurdering av de aktuelle byggene og en beskrivelse og verdivurdering av området som helhet. Kulturminnefaglig rapport ble utarbeidet av Norconsult i 2014, og denne er vedlagt planen. De faktiske kulturminneverdiene er derfor utredet og nyansert i denne rapporten.

4.5 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer

Nasjonale planer og rikspolitiske retningslinjer, her nevnes: _____

- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging

Det er utarbeidet en ny bystrategi av Riksantikvaren. Denne inneholder anbefalinger til regional og kommunal forvaltning, utbyggere og eiere om hvordan viktige historiske bymiljøer skal forvaltes. Det legges også vekt på at det er nødvendig å bygge tettere i byene, men at dette må gjøres på en måte som bevarer de kulturhistoriske verdiene.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Det vises til mulighetsstudie for Storgata i Bodø sentrum, datert 29.09.2016.

Området består av gågate, kjørevei og verneverdig bebyggelse fra etterkrigstiden. Dominerende arealbruk er kontorer, forretninger, servering og boliger.

Nedenfor vises bilder fra området.



Figur 4: Bildet er tatt fra Storgata ved Glasshuset, i retning øst mot planområdet. Bildet viser at sikten gjennom Storgata er sperret av blant annet trappehus for parkeringsgarasjer og paviljonger.

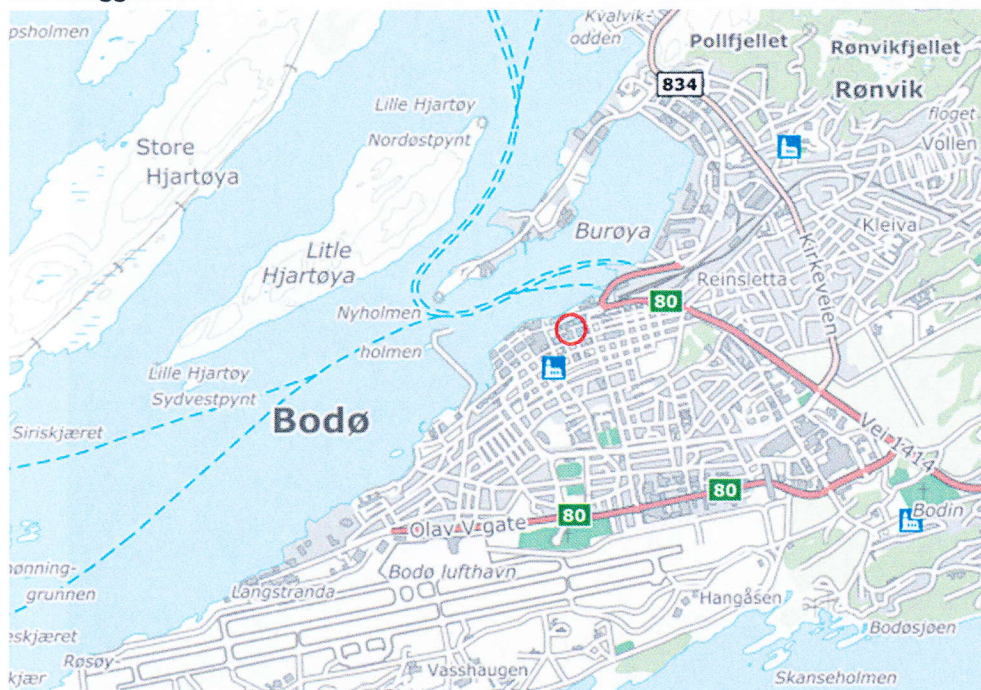


Figur 5: Bildet er fra gågata i planområdet. Det gamle Nordlandsbankbygget vises helt til venstre i bildet, og bildet viser deler av Bankplassen i front. Gata er møblert med bed for ulik beplantning og trær. I enden av gata vises Glasshuset.



Figur 6: Flyfoto av omtrent hele planområdet. Bildet er tatt mellom 1960 og 1965. Bildet viser de typiske trekkene fra gjenreisningsarkitekturen.

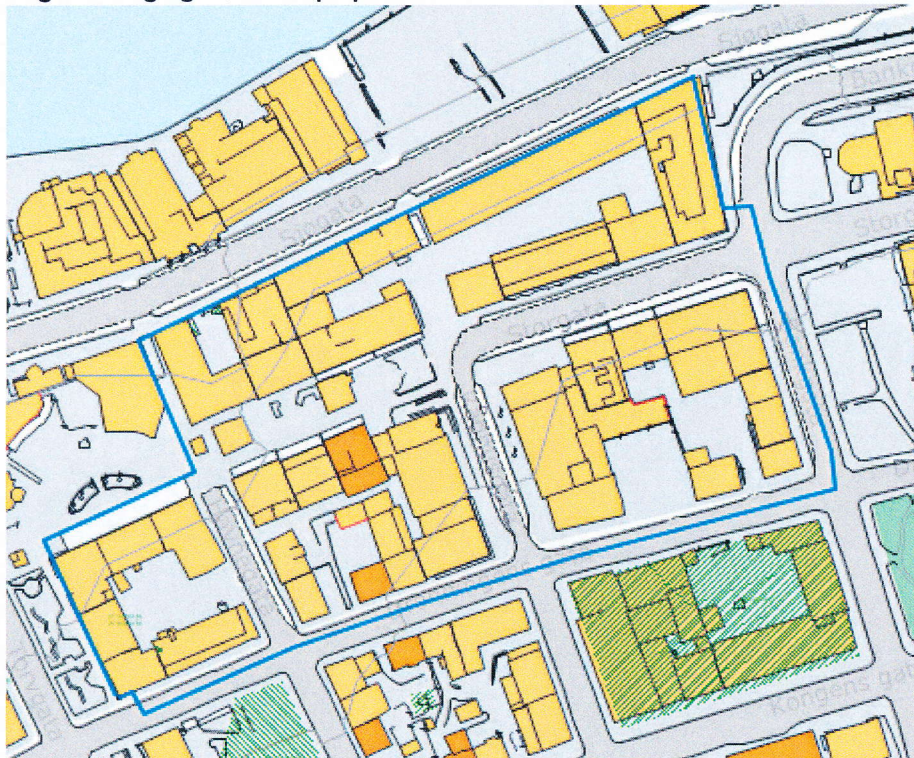
5.1 Beliggenhet



Figur 7: Planområdet ligger svært sentralt i Bodø sentrum i den delen som historisk var Bodøs handelsstrøk.

Området er lett tilgjengelig til fots og på sykkel. Adkomst med bil er enkel og skjer direkte fra innfartsåren til Bodø sentrum via Sjøgata og Bankgata.

Avgrensning og størrelse på planområdet



Figur 8: Kartet viser planområdet (innenfor blå linje). Områdets størrelse er cirka 29 dekar.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Dagens arealbruk består av boliger, forretning, kontorer, grønnstruktur, gågate og kantparkering i Storgata og i sidegater.

Tilstøtende arealbruk består av torg, grønnstruktur (parker), boliger, forretning, kontorer, offentlig eller privat tjenesteyting og garasjeanlegg.

5.3 Stedets karakter

Det vises til mulighetsstudie for Storgata i Bodø sentrum, 2016 og til Estetikkveileder for Storgata i Bodø, 2017.

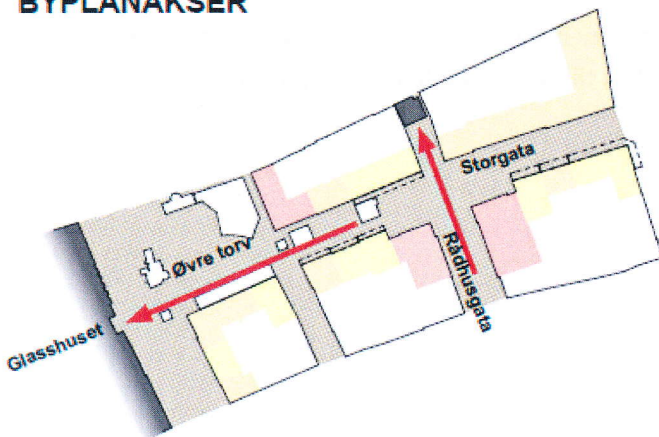
Bygningsmiljøet langs Storgata består i stor grad av bygg som er reist etter gjenreisningsplanens idealer og prinsipper. Byggene har i stor grad fått tilføyelser både på tak og fasader som gjør at det er vanskelig å gjenkjenne området historie.



Figur 9: Håndkolorert bilde fra Storgata på 50-60-tallet. Bilde fra Bodø kommunes arkiv.

Byggene med fasadevern er reist i perioden 1947 til 1957, og har like arkitektoniske uttrykk, med noen variasjoner. Vernet omfatter også noen bygninger som er reist noen år seinere og som har fått et annet arkitektonisk uttrykk, men samme byggehøyde. Takoverbygg (baldakiner) er bygd opp for å skjerme for været, og det er også satt opp paviljonger i gateløpet som er brukt til forretningsformål. Disse gir et uryddig inntrykk av gateløpet som gjør at det er vanskelig å se og å oppleve området som en helhet.

BYPLANAKSER



I planen fra Brente steders regulering gikk aksene gjennom gatenettet mot landskapet rundt, med fjell og hav som fondmotiv. I dag stopper Storgata visuelt i Glasshuset vestover fra studieområdet. Aksen gjennom Rådhusgata er i dag delvis bygd igjen av bygg i Sjøgata.

5.4 Landskap

Fra planområdet er det noe utsikt mot nord fra torget; ut mot havet og øya Landegode. Siktlinjene mot havet i området er i stor grad bygd igjen. Terrenget i planområdet heller nedover i retning fra sør mot nord. Høydeforskjellen fra Dronningens gate til Sjøgata varierer mellom 9 meter og 11 meter.

Solforholdene i gateløpet er ganske gode med mye sol på ettermiddagstid. Storgata er bred (ca 20 meter) og gjenreisningsbebyggelsen er lav, noe som gir gode solforhold.

Lokalklima

Det vises til *Analyse av lokale vindforhold rundt Storgatakvartalene i Bodø*, datert 27.4.2017. Vind fra øst er den klart mest fremherskende lokale vindretningen i Bodø og kan opptre med relativt store vindstyrker. Vind fra Vest-Sørvest er lokalt fremherskende med hensyn til store vindstyrker (>15m/s) og er ofte nedbørsførende i form av regn og sludd. Vind fra Nord opptrer ikke ofte med store vindstyrker, men oppleves ofte som kald vind i månedene mai-august.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Temakartet for kulturminner i kommuneplanen viser at bygningsmiljøet langs Storgata er gitt et fasadevern. Fasadeuttrykket langs gateløpet er vurdert som verneverdig. Det tillates ikke endringer i fasader eller tak mot gaterom.

Fasadeuttrykket defineres gjerne av byggenes høyde, fasadeinndeling og arkitektoniske stil, samt til forholdet de står i til hverandre. Selve gateutformingen er også en vesentlig del av kulturmiljøet.

Området er del av Riksantikvarens NB!-register over verneverdige kulturmiljø. Registeret er en database over byer og tettsteder i Norge med kulturmiljøer som har nasjonal interesse. Utdrag fra Riksantikvarens nettsider:

«Som gjenreisningsbebyggelse utført av BSR under annen verdenskrig er Bodø sentrum bymiljø av nasjonal interesse. Området har et nøkternt og funksjonelt uttrykk som var tidstypisk for den tidlige gjenreisningsbebyggelsen. I planen ligger også bruk av fondmotiv og sikteakser, som kjennetegner det meste av gjenreisningen under BSR.»



Figur 10: Bodø sentrum har bymiljø av nasjonal interesse. Bildet viser den delen av Bodø sentrum som er del av Riksantikvarens NB!-register.

I Kulturminnefaglig rapport fra 2014 er det gjort en vurdering av verneverdiene i planområdet. I denne legges det vekt på at kvalitetene i bygningsmiljøet må sees på i en større sammenheng slik at det faktisk er det som gir området identitet, tidsdybde og kvaliteter som blir bevart. Dette forutsetter at fasadene knyttes til bygningene uten at dette gjør innvendige endringer umulig.

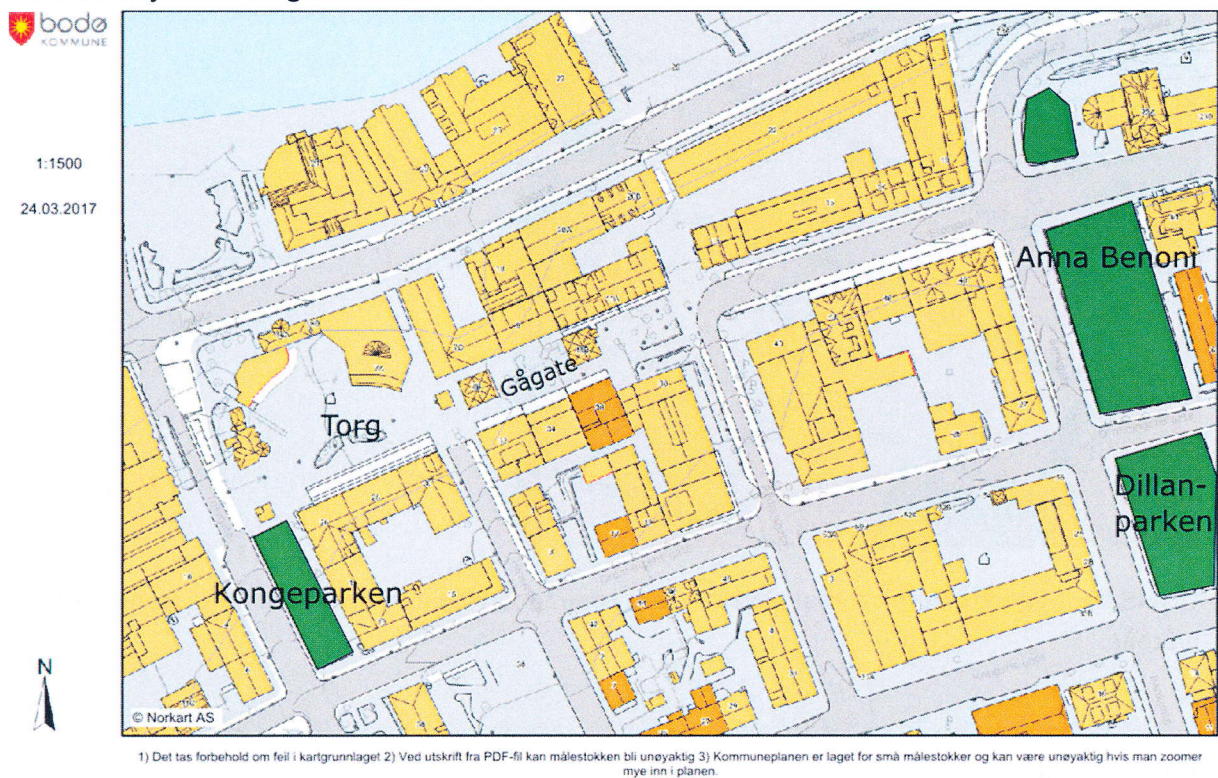
Fasadevernet anbefales ikke ettersom man med det ikke oppnår å bevare det særpreget som gjenreisningsarkitekturen setter på Bodø sentrum. Dette særpreget består av mer enn bare fasadeuttrykket på spesielle gatestrekk. Det verneverdige ved gjenreisningsarkitekturen er selve kvartalsstrukturen med bygningsmasse og gateløp.



Figur 11: I den kulturminnefaglige rapporten ble det gjort verddivurderinger av bygningene med fasadevern. Kartet viser verddivurderingene av bygningene som er vernet gjennom dagens fasadevern.

I konklusjonen i rapporten ble det likevel lagt vekt på at det er helheten av verneverdier i området som bør bevares fremfor enkeltbygg.

5.6 Rekreasjonsverdi og uteområder



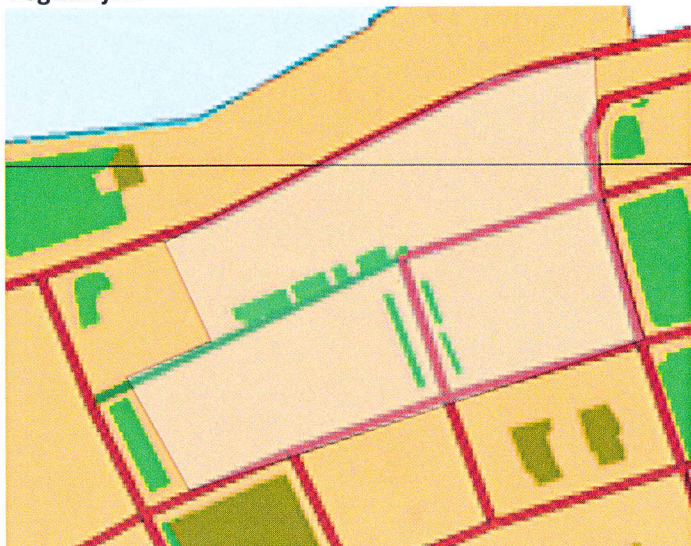
Figur 12: Parkene som vises på kartet ligger i tilstøtende områder til planområdet.

Gata er gågate fra Rådhusgata til torget, og benkene i gågata brukes spesielt i sommerhalvåret. I dag brukes gaterommet i mindre grad til aktiviteter og opphold. Planområdet ligger i direkte tilknytning til torget, som brukes til handel, uteservering, diverse arrangementer, opphold og lek.



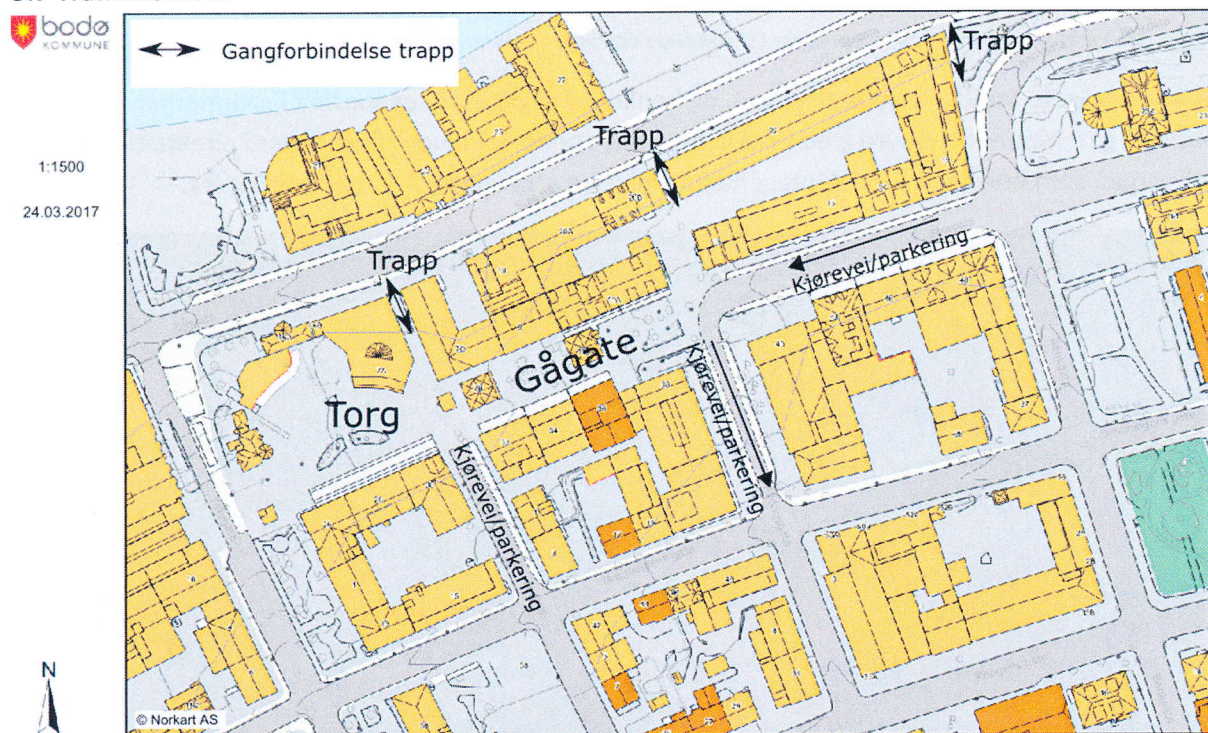
Figur 13: Bildet viser Bankplassen som ligger i den østlige delen av gågata. Her er det vegetasjon og sitteplasser. Et av bankbyggene vises til høyre i bildet. Foto: Byplan.

Vegetasjon



Utsnitt fra grønnstrukturplan viser vegetasjonen i området. Planområdet er markert i gjennomsiktig gråtone.

5.7 Trafikkforhold



1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget 2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli usøyklig 3) Kommuneplanen er laget for små målestokker og kan være usøyklig hvis man zoomer mye inn i planen.

Figur 14: Trappene i planområdet gjør at det er mulig å krysse området på tvers til fots. Flere av bakgårdene brukes til parkering. Under torget er det garasjekjeller med parkeringsplasser.

Storgata er enveiskjørt fra Bankgata (se pil på fig. 14.). Flere av bakgårdene har parkeringsareal.

Sykkel og fotgjengere

Forholdene for gående og syklende er relativt god i gågata på grunn av lite motorisert trafikk. Ferdslinjene er imidlertid noe uklare ettersom det er flere elementer i gateløpet som blokkerer og hindrer fremkommeligheten slik som bygninger, bed og baldakinstolper.

Trappene er en viktig kvalitet for gående da det sikrer en direkte kontakt med Sjøgata (se fig. 14). Ulempen er at disse ikke er universelt utformet.

Selv om det ikke er registrerte ulykker i planområdet der myke trafikanter er involvert, kan det være utfordringer i området som ikke er kjente.

Parkering

Under torget er det garasjeanlegg med mange parkeringsplasser. Én av trappeoppgangene til parkeringskjelleren ligger i planområdet. I sidegatene Havnegata og Rådhusgata er det kantparkering. Det er også kantparkering i den delen av Storgata som ikke er gågate.

Nytt parkeringsanlegg under bakken skal bygges ved fylkeshuset. Avstanden til denne er 600 meter.

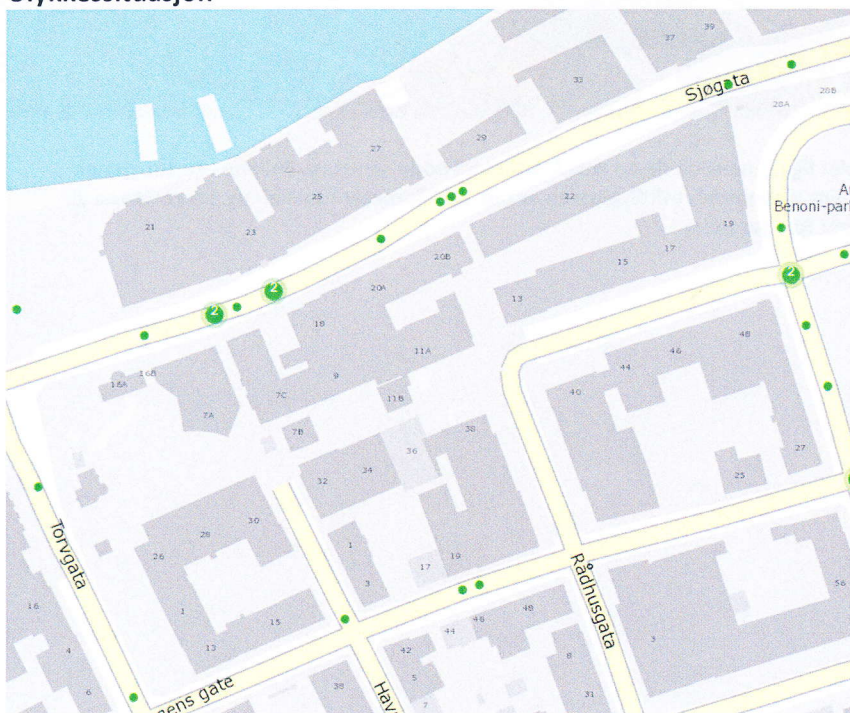
Varetransport

I gågata er det i dag tidsbegrensning på varelevering til eiendommene. Varelevering skjer også fra de andre gatene i området.

Trafikkmengde

Storgata ved Biskop Krogs gate 1930 ÅDT (2013). Det vil si at trafikkmengden i gata er relativt lav. Bankgata sør for Storgata har en ÅDT på 6343 (2013). Bankgata har en moderat til høy trafikkmengde. Siden tellingene ble utført i 2013 kan trafikkmengde og trafikkmønster ha endret seg.

Ulykkesituasjon



Figur 15: Oversikt over ulykkesdata. Kart hentet fra vegkart.no

Ved krysset Bankgata/Storgata er det registrert tilfeller av ulykker der bil, sykkel og gående har vært involvert. Ulykkene førte kun til lettere skader. Bankgata er opparbeidet på nytt, og trafikforholdene kan ha endret seg. Ellers er det ingen registrerte ulykker i planområdet.

Kollektivtilbud

Kartet viser gangavstand målt fra Bankplassen (rød prikk i kart) i planområdet til ulike stasjoner for kollektivtrafikken. Buss: 280 meter, Tog: 395 meter, Hurtigrute og ferge: 500 meter, Hurtigbåt: 525 meter.



Figur 16: Figuren viser at planområdet ligger nært de fleste kollektivtilbud i Bodø sentrum. Tallene i kartet gjengir gåavstand til sentrale holdeplasser. Fra planområdet til flyplassen er det 1,6 kilometer i sykkel- og gangavstand via Hernesveien. Avstanden er noe lenger for kjørende.

5.8 Barns interesser



Figur 17: Områder for lek i nærheten av planområdet er vist på kartet. I planområdet finnes det ingen områder dedikert til lek.

- Torget: kunstinstallasjon som brukes til klatring og lek. Nye installasjoner med spørrespill og balanselek.
- Anna Benoni/Dillanparken: mindre lekeplass og park. Sklieinstallasjon og klatrestativ.
- Kongeparken: skulpturer som brukes til lek. Vannelement.
- Rådhusparken: stor flate med gress og mindre basseng/dam (sommer) som brukes til lek. Parken er regulert og tenkt oppgradert i forbindelse med ferdigstilling av nytt rådhus i løpet av 2019.



Figur 18: Lekeplass ved Anna Benoni-parken, også kalt Dillanparken.

5.9 Sosial infrastruktur

Det ligger flere skoler i nærheten av Bodø sentrum. Aspåsen skole, Bankgata skole og Østbyen skole vil være aktuelle.

5.10 Universell tilgjengelighet

Deler av området er universelt utformet. Adkomsten mellom Storgata og Sjøgata via trapper er ikke universelt utformet, og dette skaper lange omveier mellom de to gatene. Det er utfordringer knytta til universell utforming ved noen av inngangene til de verneverdige bygningene. De største utfordringene ligger likevel innendørs i eksisterende bygninger, da disse kan være vanskelige å tilpasse til dagens standarder.

5.11 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp



Figur 19: Blå ledninger er vannledninger, rød er avløp og grønn er spillvannsledning. Vann og -avløpsledninger i Storgata er gamle og må skiftes ut.

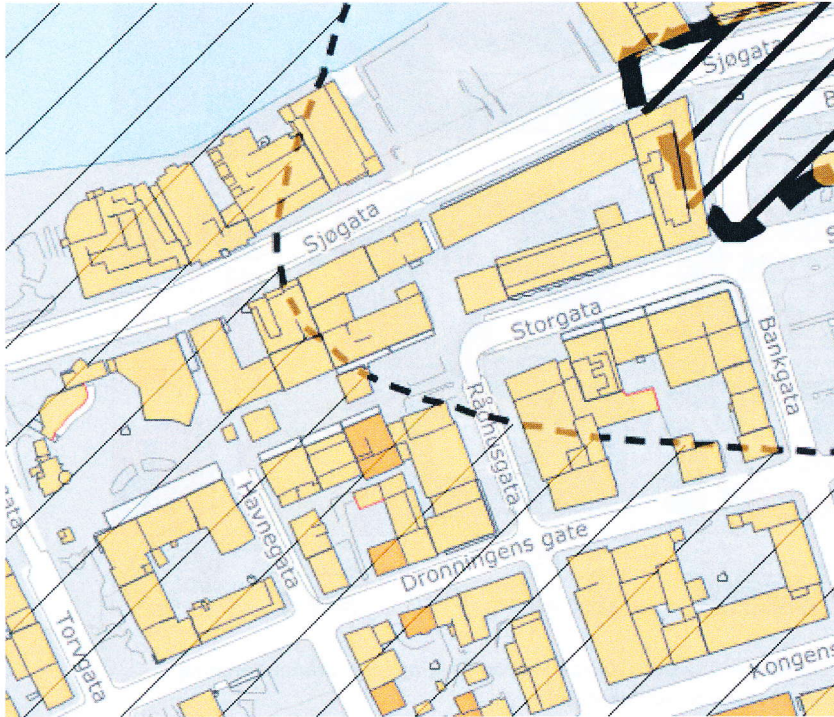
Kapasiteten på vann- og avløpsnett i området er god. Det er mulighet for å koble seg på fjernvarmenettet i området.

5.14 Grunnforhold

Grunnen antas å bestå av såkalt Bodøleire, som er stabil byggegrunn.

5.12 Støyforhold

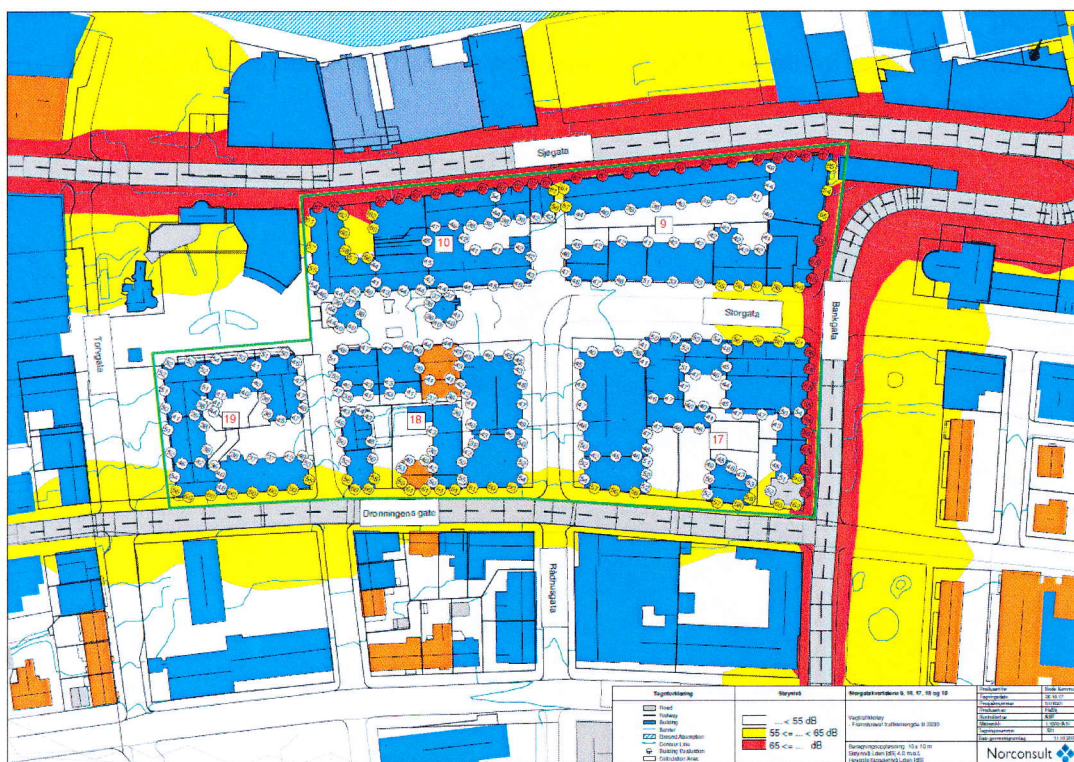
Store deler av området ligger innenfor gul flystøysone. Den nordøstlige delen av området ligger innenfor gul støysone fra riksvei.



Figur 20: Skravuren som dekker store deler av kartutsnittet (og planområdet) viser gul flystøysone.

I 2021 skal jagerflyene ut fra Bodø lufthavn, og det skal senere bygges ny flyplass. Dette vil begrense støyen i planområdet.

Det har blitt gjennomført en supplerende kartlegging av omkringliggende støykilder, som viser at størstedelen av fasadene i kvartal 9 mot Sjøgata og Bankgata og kvartal 17 mot Bankgata er støyutsatt for vegtrafikkstøy. Området er under nedre grenseverdi for jernbanestøy. Det har ikke vært mulig å framskaffe informasjon om støy fra godsterminalen, og rapporten anbefaler at dette bør vurderes i detaljregulering. For områdene utsatt for veitrafikkstøy anbefaler rapporten avbøtende tiltak, i hovedsak etablering av stille side. Fasadevernet åpner imidlertid ikke for den normalt aktuelle løsningen med innglassede balkonger mot støysiden.



Figur 21: Vegtrafikkstøy fremskrevet trafikkmengde til 2030 fra «Støykartlegging for områderegulering | Storgatakvartalene 9, 10, 17, 18 og 19». Illustrasjon av Norconsult.

5.13 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Risiko- og sårbarhetsmomenter ved eksisterende situasjon er i hovedsak relatert til trafikkavvikling, parkering, varetransport og inn-/utkjøring. Som nevnt under punkt 5.7 er det registrert trafikkulykker i tilliggende gatenett, som er overordnet vegnett for bil (Sjøgata og Bankgata) og kollektiv (Dronningens gate). I tillegg er det trafikkstøy, og området ligger delvis i gul flystøysone.

Hele området ligger innenfor aktsomhetsområdet for grunnforurensning.

Det foreligger ikke ras- eller flomfare, eller andre utpregede risikoforhold.

5.14 Næring

Det er næringslokaler i førsteetasjene i området. Disse består av detaljhandel, møbelvarehus, dagligvarebutikk, servering og kontorer.

5.15 Analyser og utredninger

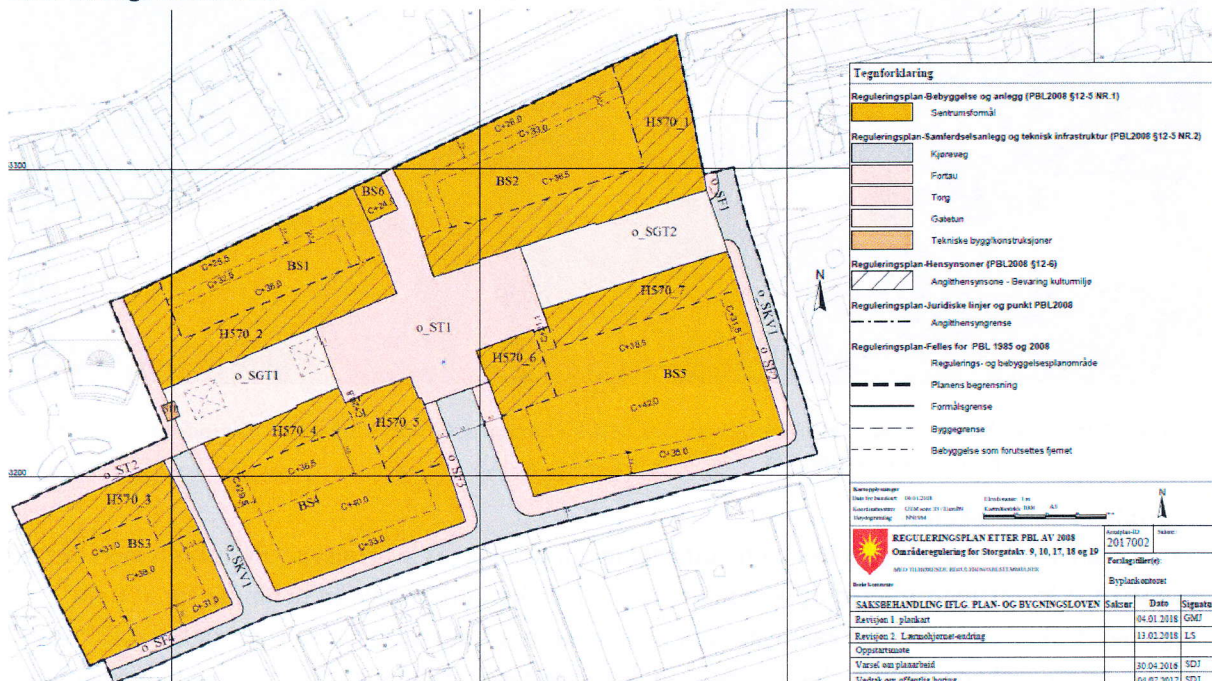
Det vises til utredninger og analyser i forbindelse med planarbeidet:

- Kulturminnefaglig rapport for vernede bygg i Storgata i Bodø sentrum, desember 2014. Norconsult.
- Konseptutvikling for Storgata i Bodø sentrum- et mulighetsstudie i samarbeid med Bodø kommune, 29.09.2016. LINK arkitektur.
- Estetikkeveileder for Storgata i Bodø, 23.01.2017. Norconsult.
- Prinsippplan for Storgata i Bodø sentrum, april 2017. LINK arkitektur.
- Sol- og skyggediagram (april 2017). LINK arkitektur.
- Volumer (april 2017). LINK arkitektur.

- Analyse av lokale vindforhold rundt Storgatakvar탈ene i Bodø, 27.04.2017. Outdoor environment technology as.
- Støykartlegging for omraderegulering- Storgatakvar탈ene 9, 10, 17, 18 og 19. 01.11.2017. Norconsult AS.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk



Det planlegges for en arealbruk i området med sentrumsformål, torg, gågate, vei og fortau. Sentrumsformål gir en ramme for utbygging av kvartalene med blant annet forretninger, boliger og/eller kontorer. Omradereguleringen danner de helhetlige rammene for fremtidige detaljreguleringsplaner.

Eksisterende verneverdige bygninger reguleres til sentrumsformål med hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Det følger en estetikkveileder til planen som angir retningslinjer for hva som kan gjøres med fasadene til den verneverdige bebyggelsen. Planen åpner for at det skal være mulig å omdisponere eksisterende bygninger til en annen bruk enn i dag, samtidig som verneverdiene sikres bevart gjennom hensynssonene.

Områdene som reguleres til torg og gågate i planområdet vil bli viktige uteoppholdsområder for alle som oppholder seg i sentrum, inkludert de som bosetter seg i området. En avgjørende forutsetning for opparbeidningen av en ny og attraktiv gate er at utbyggingsprosjektene i området er med på å finansiere opparbeidningen.

Det som i dag kalles Bankplassen reguleres til torg, og resten av Storgata reguleres til fremtidig gågate. Å utvide gågata helt til Bankgata gir rom for å etablere en større plass som kan fylles med flere uteoppholdsfunksjoner, på arealer som i dag brukes til gjennomkjøring fra Storgata til

Rådhusgata. Dette vil være et svært viktig grep for den langsiktige utviklinga av området, og vil øke attraktiviteten til byområdet.



Figur 22: Bildet viser bruk av gateløpet til lek og opphold, sett fra Bankplassen ved Storgata 38. Området er regulert til torg. Illustrasjon fra prinsipplan for Storgata.

Kvartalsvis detaljregulering

Det er plankrav for ny bebyggelse, og ny utbygging må planlegges kvartalsvis. Hensikten med dette er å sikre at foretting/omforming ikke skjer på en slik måte at det vil være til hinder for at hele bygningsstrukturen i kvartalet kan bygges ut med samme tetthet og kvalitet. Eventuelt fravik krever dispensasjon, og kan vurderes dersom det kan dokumenteres at det er forenelig med hensynet bak kravet om plan for hele kvartalet. Det er unntak fra plankravet for bruksendringer i eksisterende bebyggelse.

6.1.1 Reguleringsformål

Det reguleres til følgende formål:

PBL § 12-5, 1. Bebyggelse og anlegg

- Sentrumsformål (BS1, BS2, BS3, BS4 og BS5)

PBL § 12-5, 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (o_SKV1)
- Fortau (o_SF1, o_SF2, o_SF3 og o_SF4)
- Gatetun (o_SGT1 og o_SGT2)
- Torg (o_ST1, o_ST2)
- Tekniske bygg/konstruksjoner (STB)

PBL § 12-6, Hensynssoner i reguleringsplan

- Bevaring av kulturmiljø (H570_1, H570_2, H570_3, H570_4, H570_5, H570_6 og H570_7)

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Sentrumsformål

Formålet innbefatter etablering av forretning, kontor, tjenesteyting, bolig med tilhørende uteoppholdsareal, hotell/overnatting og bevertning. I 1. etasje mot offentlig gate eller plass tillates bare forretning og publikumsrettet virksomhet.

Rammene som er gitt i planen bygger på konseptet fra mulighetsstudien. Kvartalene kan utvikles som varemagasin der hele kvartaler fylles med næringsvirksomhet i første og eventuelt i flere etasjer. Over første etasje kan det være boliger. Muligheten for bruken av kvartalene til ulike formål gir fleksibilitet og handlingsrom i den videre planleggingen av kvartalene.

Utdrag fra mulighetsstudie av LINK arkitektur om varemagasin-konseptet:

«Ved å kombinere tradisjonelle bykvartaler med en indre varemagasinorganisering, skapes flerfunksjonelle magasinkvartal som kan tilby robuste arealer for næring, kultur og boliger. Dette legger til rette for byliv og nabolag for ulike aldersgrupper, til ulike tider på døgnet. Med etterkrigsbebyggelsens strukturer som ramme, kan denne delen av sentrum bli et attraktivt alternativ for de som ønsker å bo og leve i byen.»



Figur 23: Bilde av Vågsallmenningen i Bergen. Her er det flerfunksjonelle bykvartaler med butikklokaler og serveringssteder i første etasje som henvender seg mot offentlig rom. Foto hentet fra mulighetstudie av LINK arkitektur.

Gågate (gatetun) og torg

Storgata reguleres til gågate i to deler: mellom torget og Rådhusgata og mellom Rådhusgata og Bankgata. Reguleringen innebærer ny opparbeiding av hele strekningen fra torget til Bankgata. Trappeoppgang til parkeringsgarasje under torget beholdes, og er gitt eget formål i planen (STB).

Det som i dag består av Bankplassen og et veikryss med kjørevei reguleres til torg. Området der siktaksen i Rådhusgata ned mot Sjøgata og sjøen er stengt igjen av en bygning, reguleres også til torg. Trappa som er der i dag må forbedres i forbindelse med ny opparbeiding av gaterommet. Det å åpne denne siktaksen er i tråd med gjenreisningsarkitekturens prinsipper, og dette gir i større grad enn i dag en visuell kontakt med Sjøgata og mot havet.

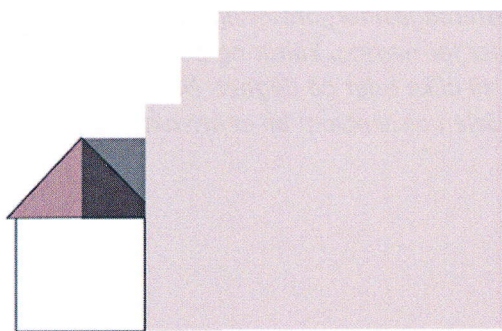
Planen åpner for en ny bruk av gateløpet som gir store muligheter for lek og uteopphold, handel og servering. Den delen av gateløpet som ikke er gågate i dag (strekningen mellom Rådhusgata og Bankgata) foreslås som fremtidig gågate. Mulighetsstudien foreslår å åpne for en midlertidig løsning

med shared space som gjør det mulig å beholde de eksisterende parkeringsplassene i en overgangsperiode i denne delen av Storgata. I planen åpnes det ikke for denne mulighetene i og med at det er mest rasjonelt å opparbeide hele strekningen under ett. Dette vil også være kostnadsbesparende.

Hensynssone kulturmiljø

Hensikten med hensynssone for kulturmiljø er å bevare det som gir området identitet og historie. Anbefalingene fra kulturminnefaglig rapport fra 2014 er å verne bygningene gjennom bruk av hensynssone fremfor gjennom et fasadevern. Det som gir området identitet og historie består ikke av enkeltbygg, men av en helhet av gateløp, kvartalsstruktur og bygninger. Det er denne helheten planen søker å ivareta og å styrke.

For bygningene med hensynssone er det ikke tillatt med riving. Hulltaking i bakkant av bebyggelsen er tillatt siden dette vil kreves ved en sammenbygging med ny bebyggelse i bakgård.

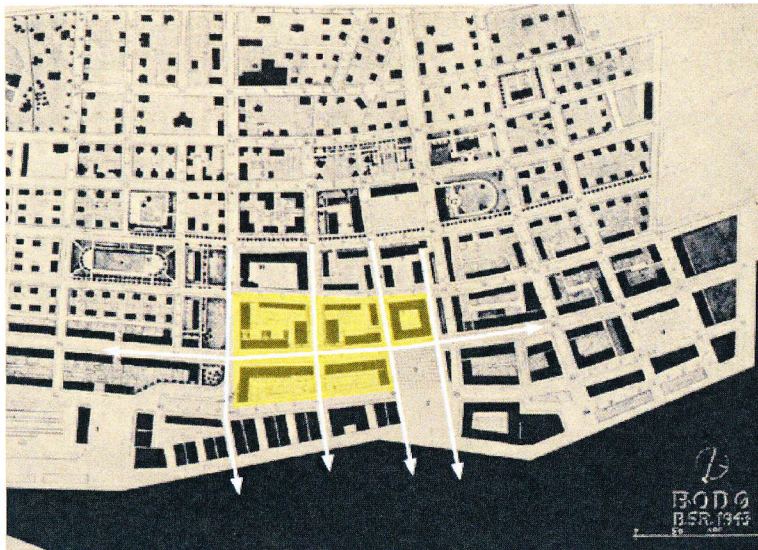


Figur 24: Figuren viser hvordan ny bebyggelse kan møte eksisterende bebyggelse i bakkant. Den skraverte sorte firkanten viser mulighetsrommet for ombygging der taket på eksisterende bygninger møter ny bebyggelse. Ved ombygging av bakre del av tak skal ikke nytt volum overskride dagens mønehøyde. Fasaden mot byrommet regnes som viktigst med tanke på verneverdier.

Fasaden mot byrommet er bevaringsverdig, og denne vernes gjennom hensynssonen. Det vil si fasade mot gateløpet og den delen av taket som vender mot gateløpet. Det skal være mulig å gjøre endringer på innvendige arealer, og bruksendring som ikke er i konflikt med bestemmelsene i denne planen er unntatt fra plankravet.

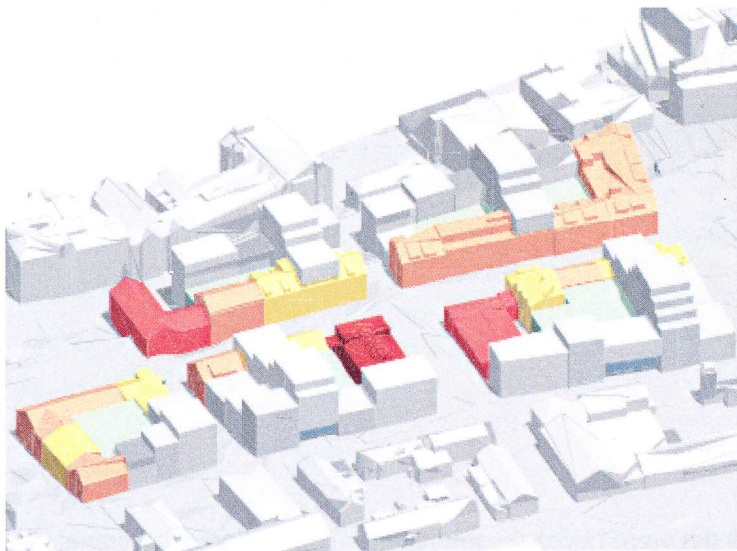
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

For å styrke historien og identiteten til området er rammene for utbygging lagt på verneverdiens premisser. Gjenreisningsarkitekturs prinsipper om lys og luft er hensyntatt i planen. Skalaen på den bevaringsverdige bebyggelsen tas hensyn til, og ny bebyggelse legges bak eksisterende, med en gradvis opptrapping i høyde. Dette gir en svært gunstig situasjon på gateplanet siden det slippes inn mye lys (se sol-skyggediagram i kapittel 7.6). Fra gata vil bygningsmiljøet oppleves som autentisk siden ny bygningsmasse trappes opp bak eksisterende bygg. Ny bebyggelse vil synes fra gateplanet, men vil ikke dominere over eksisterende bebyggelse. Ved detaljregulering må det arbeides spesielt med tilpasning til eksisterende bebyggelse.

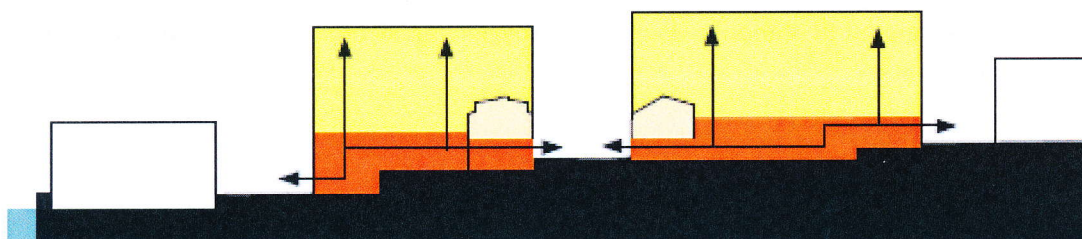


Figur 25: Kart over byplanen fra etterkrigstiden, etter Brente steders regulering. Planområdet er markert i gult, og pilene viser aksene som var svært viktige i denne byplanen. Illustrasjon fra mulighetsstudie.

Det er tatt utgangspunkt i mulighetsstudien for Storgata utarbeidet av LINK arkitektur, og planen bygger på konseptene som ble fremlagt i denne fagrapporten.

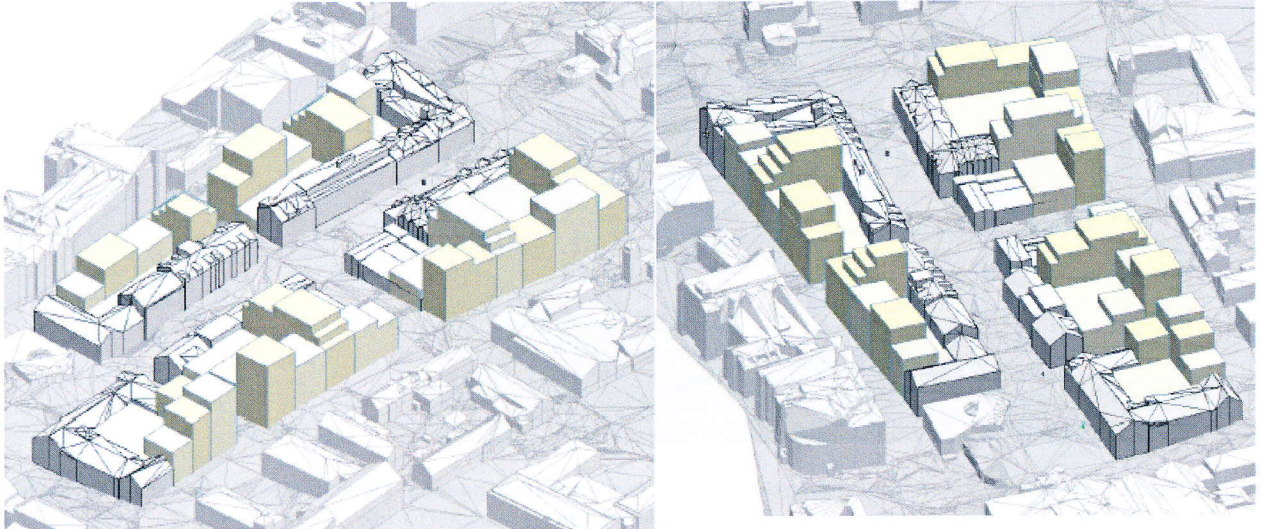


Figur 26: Bilde fra mulighetsstudie. Mulighetene som ble skissert i denne studien er bearbejdet og videreført i reguleringsplanen. Prinsippet om utkraging over eksisterende bebyggelse er ikke videreført i planen av hensyn til skalaen til den verneverdige bebyggelsen.



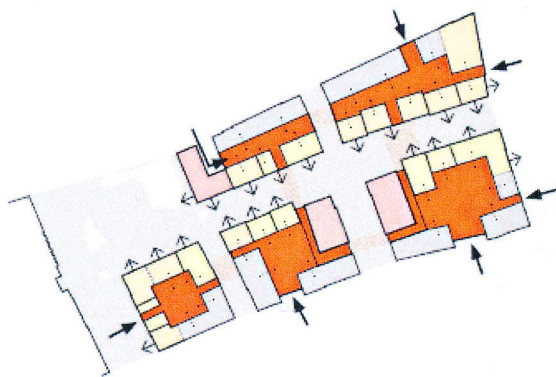
Figur 27: Kvartalsvis utbygging og varemagasinsprinsippet gir planen fleksibilitet og muligheter for å utvide arealet i eksisterende førsteetasjer. Illustrasjon fra mulighetsstudie av LINK arkitektur.

Figur 26 viser et prinsipsnitt med muligheter for næring (servering, kultur, handel mm.) på nedre nivå (rødt) og boliger på øvre nivå (gult). Dette gir muligheter for store handelsflater på 1. og 2.nivå.



Figur 28: Bildene viser muligheter for utbygging innenfor rammene i områdereguleringen (se skissene i vedlegg: Volumer). Illustrasjoner av LINK arkitektur.

Utbygging til boliger stiller krav til lys, luft og uteoppholdsareal, og derfor er det skissert lameller på tvers i kvartalene. Deler av kravet til felles uteoppholdsareal kan løses på tak i midten av kvartalene. Disse prinsippene må følges dersom det reguleres for boliger fra 2. eller 3.etasje ved detaljregulering.



Etter prinsippene i mulighetsstudien vil det være bevegelsesmuligheter i og mellom kvartalene. På sommeren vil det være muligheter for å trekke ut i en solfylt gate. Ved dårligere vær kan man bevege seg internt i kvartalene og mellom disse.

Utviklingen av området henger tett sammen med en fornying av gateløpet. Det er et stort potensiale til å bruke deler av gateløpet til uteoppholdsarealer. Utbyggingen av området er derfor avhengig av det som skjer i gateløpet.

Bruk av eksisterende bebyggelse

Bruksendring som ikke er i konflikt med bestemmelsene i planen er unntatt fra plankravet. Bestemmelsene er innrettet slik at de både skal ivareta bruksendring som er unntatt fra plankravet, og legger rammer for videre detaljreguleringsplaner. Et viktig premiss er at fortetting /omforming ikke er til hinder for at hele bebyggelsesstrukturen i området kan bygges ut med tilsvarende tetthet og kvalitet.

En mulig konsekvens av å åpne for bruksendringer er at mulighetene til å utvikle kvartalene på lang sikt utsettes eller reduseres. På den annen side kan bruksendringer føre til at området blir befolket og dermed mer attraktivt på kort sikt. Dersom interessen for området øker kan det oppleves enklere å gå i gang med større utviklingsprosjekter. Større kvartalsvise utbygginger ligger sannsynligvis langt frem i tid, og bruksendringer kan bli en positiv drivkraft for området.

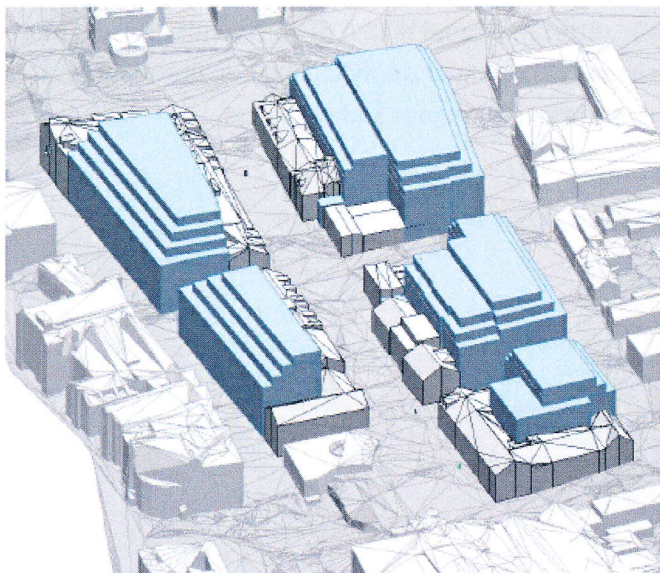
Det er et ønske fra eiere i området å gjøre det mulig å omdisponere eksisterende bygninger til boliger. Dette er også en problemstilling som berører verneverdiene, ettersom det er ønskelig å forene bruk og vern, i stedet for å la verneverdige bygninger stå tomme.

6.3.1 Bebyggelsens høyde

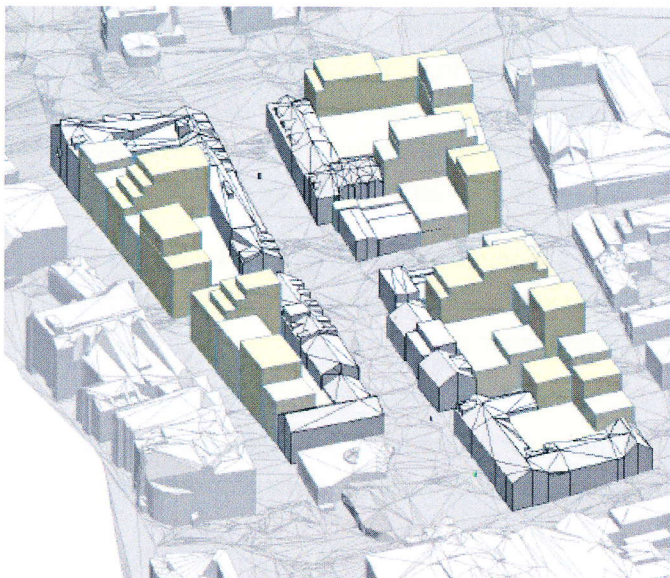
Høyde er regulert med kotehøyder knytta til byggegrenser i plankartet. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige en 45-graders vinkel fra gesims. Prinsippene som illustrasjonene viser for utbygging til boligformål skal videreføres i detaljregulering.

Det er tatt utgangspunkt i rammene for maks antall etasjer i kommuneplanens arealdel. Det vil si at det er lagt inn høyder som tilsvarer 5 etasjer, pluss 2 tilbaketrunkne etasjer. Unntaket er mot Sjøgata der rammene i kommuneplanen er 6 etasjer, pluss 2 tilbaketrunkne. I de tre kvartalene i sør (17, 18 og 19) er det lagt inn en byggegrense på tvers i kvartalene som angir et sprang i høyde på bakgrunn av høydeforskjellen mellom Storgata og Dronningens gate.

Konseptet med lamellbebyggelse på tvers av kvartalene gjør at høydene kun tas ut på enkelte steder i kvartalene. Det gjør at det ikke vil være en sammenhengende vegg med bebyggelse bak eksisterende bebyggelse. Utviklingen som dette konseptet angir med lamellbebyggelse på tvers vil dempe negative konsekvenser for opplevelsesverdien av den eksisterende bebyggelsen.



Figur 29: Figuren viser kun en skjematisk materialisering av plankartet, og ikke en realistisk utvikling av kvartalene. Dette for å illustrere rammene som ligger i planen. På figuren vises spranget som går på tvers av kvartal 17, 18 og 19. Dette skyldes høydeforskjellen mellom Dronningens gate og Storgata.



Figur 30: Illustrasjonen viser prinsippet som planen skal følge dersom bolig skal inngå som arealformål. Volumer er utarbeidet av LINK arkitektur.

Dersom kvartalene skal brukes til arealformål bolig, stiller dette krav om lys og luft inn til leilighetene. Prinsippet om varierte bygningshøyder langs en fasaderekke bør benyttes, slik som figur 29 viser. Det kan varieres med én etasje over eller under maks tillatte gesimshøyde, så lenge gjennomsnittet tilsvarer den tillatte gesimshøyden. Dersom hele kvartaler reguleres til næring stilles det krav til variasjoner i byggehøyde, fasader og tilpasning til den vernede bebyggelsen.

6.3.2 Grad av utnyttning

Maksimal utnyttelsesgrad er % BYA=100 % for næring, og % BYA= 66 % for boliger. En % BYA på 100 % forutsetter ren næring. Der boligformål inngår settes maksimal % BYA til 66 %, under forutsetning av at gjeldende krav til leke- og uteoppholdsareal og parkering er oppfylt. Leke- og uteoppholdsareal som anlegges på opparbeidet lokk over parkeringskjeller kan regnes som ubebygde.

6.3.3 Antall boliger



Figur 31: Modellen viser utbyggingsalternativ med høy utnyttelsesgrad fra mulighetsstudien. Tabellen nedenfor tar utgangspunkt i en tenkt utbygging etter denne modellen.

Høy utnyttelsesgrad:

Kvartal 1.9 - 12 000 m2 BTA

Kvartal 1.10 - 8 300 m2 BTA

Kvartal 1.17 - 14 500 m2 BTA

Kvartal 1.18 - 11 000 m2 BTA

Kvartal 1.19 - 5 300 m2 BTA

TOTALT: 51 100 m2 BTA

Tabell hentet fra mulighetsstudien. Denne vises til for å vise et eksempel på hva som er potensialet for utbygging. Areal tallene er et overslag basert på volummodellene som er illustrert i mulighetsstudien hvor etasjene har en bruttohøyde på 3,5 meter (dette vil være for stor høyde for boligetasjer, og for knapt for større næringsarealer). Arealene som er oppgitt er bruttoarealer (BTA) og gjelder mulig ny bebyggelse. Arealene i eksisterende verneverdig bebyggelse kommer i tillegg.

6.4 Boligmiljø

I planen legges det stor vekt på å skape attraktive uteoppholdsområder i gateløpet. Gaterom og plass vil fungere som møteplasser for de som bosetter seg i området. En annen viktig bokvalitet er at det vil være kort avstand til det meste, og det er derfor mulig å gå eller sykle på de daglige reisene. Dette gjør det enkelt for alle grupper av befolkningen å bo i området, siden man ikke trenger å være avhengig av bil. Det legges opp til at uteoppholdsarealene skal være gode for alle aldersgrupper. Uteoppholdsarealene i gågata og på Bankplassen vil være tilgjengelige for alle og dette bidrar til mangfold. Opplevelsen av trygghet vil øke dersom uteoppholdsarealene brukes av mange.

6.5 Parkering

Det stilles krav om parkeringsdekning i henhold til enhver tids gjeldende bestemmelser for Bodø kommune.

Ved bruksendring i eksisterende bebyggelse beregnes parkeringskravet ut fra differansen mellom parkeringskrav til ny virksomhet og parkeringskrav til eksisterende virksomhet. Dette er i dag vanlig praksis i plan- og byggesaksbehandlingen.

Ved bruksendring i vernet bebyggelse innenfor hensynssone H570_1-H570_7 fravikes kravet til parkering. Begrunnelsen for dette er at det er utfordrende å opprette nye parkeringsplasser for den verna bebyggelsen siden riving ikke tillates. Vernehensynet går foran kravet til parkering. I tillegg har området en svært sentral beliggenhet og ligger nært alle kollektivtilbud i Bodø sentrum, og det finnes derfor andre reelle transportalternativer enn personbil.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Ved ny opparbeiding av gateløpet må alle vann- og avløpsledninger skiftes ut. Overvann må håndteres ved opparbeiding av gaterom.

6.7 Trafikkløsning

Opparbeiding til gågate vil gjøre området mindre trafikkert med personbiler. I prinsipplanen vises det en sone på hver side av midtsonen med en bredde på 5,5 meter. Denne skal sikre tilgjengeligheten til utrykningskjøretøy, varelevering og renovasjon.

I sidegatene Rådhusgata og Havnegata vil parkering opprettholdes. Noe parkering forsvinner i Rådhusgata siden noe av arealet nederst mot Storgata reguleres til torg. I Rådhusgata er det mulighet

for å opprettholde parkering på begge sider av gata. Grensene mellom fortau og parkeringsareal kan justeres ved opparbeiding av situasjonsplan for uteoppholdsarealene.

Oppstillingsplasser for brannkjøretøy krever et areal på 8 m x 12 m. For å komme til kvartalene ved brann må det være areal til oppstilling ved hjørnene av kvartalene i Storgata. Dette må sikres i samråd med Salten brann IKS ved prosjektering av gågata og Bankplassen.

Kjøreatkomst

Atkomst for varelevering, utrykning og lignende vil være mulig fra Bankgata, Rådhusgata og Havnegata.

Varelevering

Det kan leveres varer fra flere veier i området. Når Storgata omgjøres til gågate vil det være naturlig å videreføre tidsbegrensning på varelevering i gågata. Det ideelle er at varelevering løses fra andre veier enn Storgata. Ved ombygging av hele kvartaler vil det være nye muligheter for varelevering, også til de eksisterende bygningene i Storgata.

Tilgjengelighet for gående og syklende

I gangsonene langs fasadene skal det være enkelt å gå og å sykle. Det vil også være enkelt å bevege seg på tvers av midtsonen i gågata (se figur 31 under kap 6.9). Varme i hele gatebredden i Storgata vil gjøre tilgjengeligheten for gående og syklende god også på vinteren. Gata vil åpnes opp og den visuelle kontakten med fasader og med hele gateløpet vil bli bedre. Dette vil gjøre opplevelsen av å kunne orientere seg i området bedre, og det vil bli mer oversiktlig for myke trafikanter.

Koblingen i Rådhusgata mellom Dronningens gate, Storgata og Sjøgata på tvers vil være viktig, og er en svært viktig akse å ivareta for gående. I Sjøgata vil det bygges nye boliger, samt utadretta virksomhet i første etasje (Ramsalt-prosjektet), og det samme i Dronningens gate (Meierikvartalet, kvartal 30). Det vil si at det vil bli ny aktivitet på denne aksene, og derfor vil denne være viktig, både som forbindelsesakse, men også for opplevelser, opphold og aktiviteter.

6.8 Universell utforming

Det stilles krav om at andelen boenheter som skal være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse skal være i henhold til kommuneplanens arealdel. Uteoppholdsarealet skal være universelt utformet og tilrettelagt for variert bruk, inkludert barns lek.

6.9 Uteoppholdsareal

Det vises til prinsipplan for Storgata i Bodø sentrum, april 2017.

Privat og felles uteoppholdsareal

Det er tatt utgangspunkt i bestemmelsene om leke- og uteoppholdsarealer i kommuneplanens arealdel (2014). Planområdet ligger i sone A i indre bykjerne.

Det skal være et samlet uteoppholdsareal på minimum 5 m² per boenhet for boenheter under 50 m².

For boenheter over 50 m² skal det være et samlet uteareal på minimum 15 m² per boenhet, derav minst 10 m² skal være i fellesareal.

Privat uteareal skal være minimum 5 m² pr boenhet.

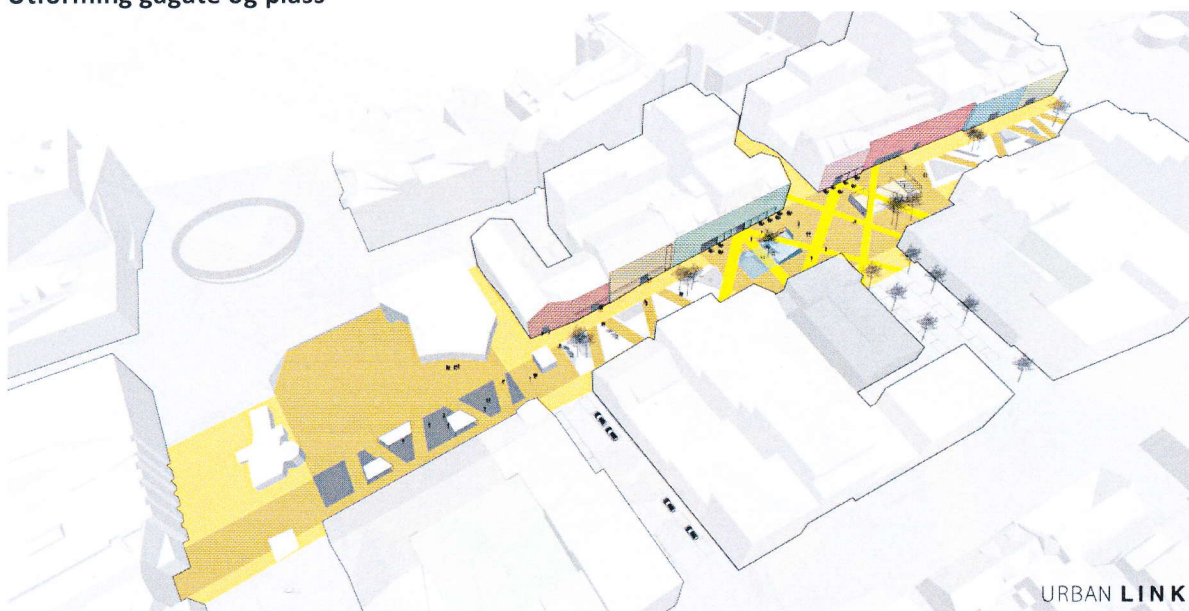
På bevaringsverdige fasader innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø tillates ikke privat balkong. For boenheter der det ikke tillates privat balkong er det krav om 5 m² eller 15 m² felles uteoppholdsareal, avhengig av leilighetsstørrelsen.

Det betyr at ved bruksendring til bolig i verneverdige bygninger, der det ikke er mulighet for å etablere privat balkong av hensyn til vernet, må kravet til privat uteoppholdsareal løses i felles uteoppholdsareal.

Størrelse, lokalisering og kvalitet på uteoppholdsareal

Kravene til felles leke- og uteoppholdsareal skal løses på egen grunn, i gågata eller på Bankplassen. Arealet kan etableres på terreng, lokk, terrasse/balkong/veranda eller tak. Minst halvparten av felles uteoppholdsareal skal anlegges på terreng eller lokk på egen eiendom, på fellesareal eller offentlig areal. Det vil si at halvparten av det som er felles uteoppholdsareal skal være tilgjengelig fra terrengnivå.

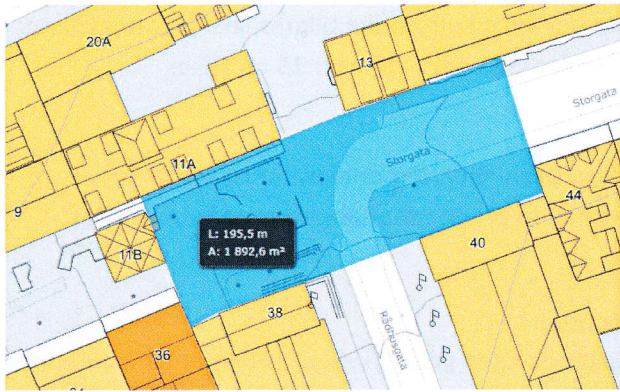
Utforming gågate og plass



Figur 32: Bildet viser Prinsippskisse for Storgata. Felles uteoppholdsarealer kan løses i gågata og på Bankplassen. Skissene viser muligheter i områdene mellom byggene når det gjelder lek og uteopphold, handel, servering med mer.

Prinsippskisser for Storgata viser at det er gode muligheter for Storgata til å bli en attraktiv gågate med en stor plass som samlingspunkt. Storgata er bred (20 meter de fleste steder), og med de tilbaketrunkne bankbyggene dannes en naturlig plass på området som i planen er regulert til torg. Langs hele gata er det lagt inn soner som kan brukes til møblering og til fleksibel bruk med flyttbare elementer. Basert på eksisterende innganger er det lagt inn ganglinjer på tvers langs hele gata.

Bredden mellom møblert midtsone og fasade er 5,5 meter. Bredden er nødvendig for å sikre god fremkommelighet for utrykningskjøretøy, renovasjon, drift og for varelevering. Denne bruken av gateløpet forutsetter at eksisterende baldakiner rives ettersom disse går langt ut i gata i dag, og er understøttet av søyler.

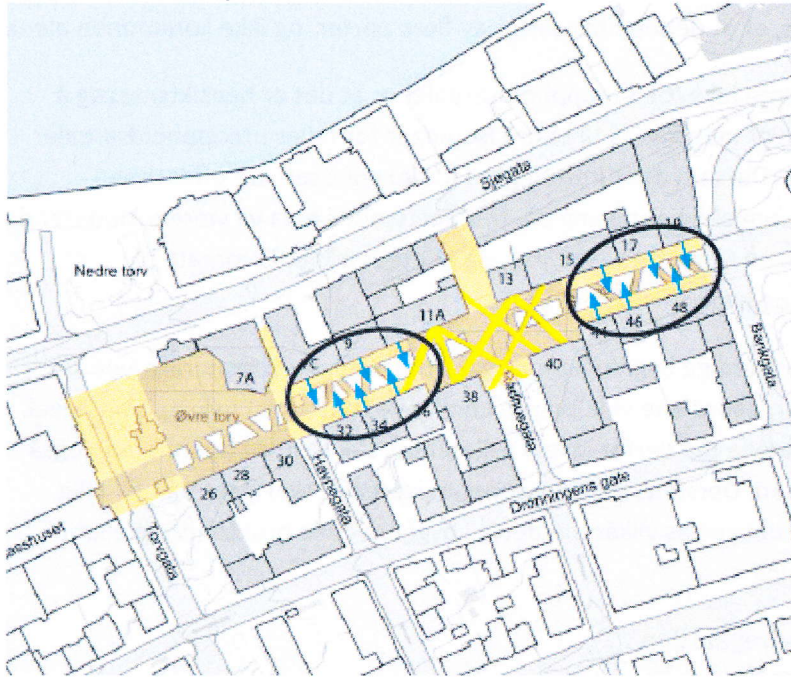


Figur 33: På kartet vises deler av området som reguleres til torg. Arealet på utheva område i kartet er 1,9 dekar.



Figur 34: Møbleringsssonene på bankplassen kan opparbeides med faste elementer for lek, aktiviteter og opphold. Bankplassen kan fungere som møteplass for nabolaget, og bør inkludere aktiviteter for alle aldersgrupper. Illustrasjon av Urban LINK.

Området mellom plassene



Figur 35: Områdene mellom torget og Bankplassen og mellom Bankplassen og Bankgata, kan serve byggene på begge sider av gata. Fleksible arealer i møbleringssonen kan også fungere som mulige tilleggsareal for utadrettet næringsvirksomhet her. Illustrasjon av LINK arkitektur.

Lekeplasser



Figur 36: Eksempel på lekeplasser i senter av bygata. Det vil være mulig å etablere varierte leke- og uteoppholdsarealer i møbleringssonene i gata og på bankplassen. Bildet er fra Prinsippplan for Storgata.

I planen er det lagt opp til at halvparten av felles uteareal skal løses på terrengnivå, og opparbeidingen av ny gågate og plass er sett i sammenheng med utbyggingen av kvartalene. Det er lagt inn rekkefølgebestemmelse om at felles uteoppholdsareal skal være opparbeidet eller sikret

opparbeidet før det gis brukstillatelse. En premis for gjennomføringen av opparbeidingen av gågate og torg i tråd med prinsippskissene, er at denne finansieres av flere parter, og ikke kommunen alene.

Grunnen til at byrommet foreslås som leke- og uteoppholdsarealer er at det er hensiktsmessig å benytte byrommet på bakkeplan hvor man kan få til bedre løsninger for felles uteoppholdsarealer enn det man oppnår i hvert kvartal. Dersom det tilrettelegges for lekeplasser i de offentlige byrommene vil dette være steder som alle har tilgang på. Møteplassene i gata vil være inkluderende for alle. Det er ønskelig at prosjektene tilfører noe til byen, og at uteområdet i Storgata blir mer attraktivt for opphold, lek, handel og byliv.

Privat balkong tillates ikke for verneverdige bygninger mot gaterom. Ved omdisponering av disse arealene til bolig vil hensynet til verneverdiene veie tyngre enn kravet om privat uteoppholdsareal. Kravet til uteareal for disse boenhetene må derfor løses i fellesareal, slik at disse boenhetene også får uteoppholdsarealer til disposisjon. Dersom noe av uteoppholdsarealet skal løses på offentlig grunn, gågate og/eller på torg, må det settes vilkår om dette i byggesak ved bruksendring eller i utbyggingsavtale ved detaljregulering.

Ivaretagelse av eksisterende og ny vegetasjon

Se Prinsippskisse for Storgata.

Arealstørrelse

Arealet som reguleres til torg (Bankplassen) er cirka 2,6 daa.

Krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelse

Det stilles krav om utomhusplan. Prinsippplan for Storgata, april 2017 skal legges til grunn for utforming og opparbeiding. Uteoppholdsarealet skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis brukstillatelse.

Gjennomføring og finansiering

Det er vanskelig å se for seg en utbygging der opparbeidingen av utearealene følger de ulike detaljreguleringsplanene for kvartalene. I planen foreslås det derfor løsninger for å sikre at gågate og torg blir opparbeidet.

Bidrag til opparbeiding

Bidraget fra utbyggerne er basert på kostnadsanslag for opparbeiding av gata og plassen. Kostnadsanslaget er gjort av Bodø kommune. Kostnadene inkluderer belegg, gatevarme, belysning, møblering og beplantning mv, inklusive planleggingskostnader. Ledningsanlegg under bakken er ikke inkludert. Kostnadene er anslått til 6.400 kroner/m².

Til sammenlikning var frikjøpsbeløp for manglende uteoppholdsareal satt til 5.500 kroner/m² i 2008. Oppjustert for prisstigning ville dette i dag bli 6.950 kroner/m². Beløpet ble i 2010 senket til 3.500 kroner/m². Etter dagens prisnivå ville dette blitt 4.360 kroner/m². Beløpet på 3.500 kroner/m² er ikke indeksregulert. Beløpet vurderes som urealistisk lavt i forhold til reelle kostnader.

Ved å benytte 6.400 kroner/m² vil frikjøpskostnadene for en leilighet over 50 m² som ikke greier å løse felles uteoppholdsareal på egen grunn bli 64.000 kroner. Ved større utbygginger kan halvparten av felles uteareal løses på takterrasser, og nødvendig frikjøpsbeløp for det resterende blir 32.000 kroner.

Byplan mener at dette er akseptable kostnader, og at bidraget settes til 6.400 kroner/m².

Det generelle frikjøpsbeløpet bør justeres til det tilsvarende for å få likebehandling.

Det er gjort et anslag på hvor stort bidraget teoretisk kan bli ved full utbygging i Storgatakvartalene. Til grunn for beregningen er det lagt følgende forutsetninger:

- I nybygg vil det i gjennomsnitt være boliger over tredje etasje
- For vernede bygg vil areal fra andre etasje omdisponeres til boliger
- 2/3 av boligene vil være over 50 m²
- 50 % av krav til felles uteoppholdsareal for boliger over 50 m² må frikjøpes

Dette vil gi en bidragsprosent på ca. 35 %.

Dette er en teoretisk beregning med stor usikkerhet. Full utbygging vil dessuten sannsynligvis ligge langt fram i tid.

Beregningen viser samtidig at det er en rimelighet i fordelingen, da gågata og plassen vil være offentlig og tilgjengelig for alle, og ha en sammensatt bruk.

Bidragene skal øremerket til planområdet (Storgatakvartalene) for områdereguleringen i kommunens fond for bidrag til uteareal.

Det vil være en stor besparelse for tiltakshavere å få benytte offentlig grunn til å dekke deler av kravet til uteoppholdsareal, også når det gjelder driftsutgifter. Det bør derfor tilstrebes løsninger der det inngås privat-offentlige avtaler når det gjelder driften av gateløpet. Det inngår ingen kostnader for leie av grunn i beløpet som fremkommer ovenfor. Og det vil være rimelig at gårdeiere og utbyggere bidrar til kostnad for løpende kostnader for driften av Storgata. Spesielt gjelder dette kostnader i forbindelse med gatevarme. Dette må avklares i egne avtaler og i utbyggingsavtaler.

6.10 Kulturminner

Det vises til kulturminnefaglig rapport, 2014 og til estetikkveileder for Storgata, 2017.

Verneverdiene utgjør en helhet som søkes bevart gjennom områdereguleringen. Det verneverdige ved gjenreisningsarkitekturen er kvartalsstrukturen med bygningsmasse og gateløp. Ny bebyggelse i kvartalene skal videreføre området identitet i et moderne formspråk.

Verneverdiene er sikret gjennom hensynssoner for bevaring kulturmiljø. Bevaringen gjelder bygningenes form, fasader og takflater. Hensikten er å bevare fasadeuttrykket mot gaterommet. Det er ikke tillatt å rive eller endre bygningenes fasader og eksteriør, inkludert takflater, mot gaterom. Dette gjelder ytre form, materialbruk og bygningsdetaljer.

Det tillates ombygging av den delen av bygningen som vender mot bakgård, slik at eksisterende og ny bygningsmasse kan bygges sammen. Det gjør at førsteetasjene i den eksisterende bygningsmassen kan utnyttes bedre. Det vil si at det er mulig å bygge om takkonstruksjonen som vender mot bakgård. En ombygging av bakre del av tak skal ikke overstige mønehøyden på eksisterende bygning, og skal ikke være synlig fra gateplan.

Det er lagt vekt på å beholde skalaen til den verneverdige gjenreisningsarkitekturen. Synligheten av nye bygninger fra øyehøyde fra gateplan er søkt minimalisert. Bygningene skal ikke gå over en linje i 45- graders vinkel fra gesims på eksisterende bygninger. Dette sikrer at nye bygninger bak ikke vil

dominere over den verneverdige bebyggelsen. Figur under kap 6.1 viser hvordan ny bygningsmasse vises fra gateplan.

Eventuell tilbakeføring er tillatt. Innvendig kan bygningene bygges om og tilpasses nye behov. Ved bruksendringer finnes det retningslinjer i estetikkveileder som skal tas i bruk. Det legges vekt på å opprettholde det opprinnelige preget, og denne vil fungere som en veileder ved detaljregulering og i byggesaker.



Figur 37: Eksempel på baldakiner montert på fasade. Glass uten søyler. Bilde hentet fra estetikkveileder for Storgata.

Veilederen inneholder anbefalinger når det gjelder skilting, fargepalett, etterisolering, tak, overflater og baldakiner. Eksisterende værskjerming (baldakiner/takoverbygg) i området anbefales fjernet til fordel for enklere og mer helhetlig værskjerming, og som ikke skjuler det opprinnelige arkitektoniske uttrykket. Noen av fasadene ble opprinnelig oppført med baldakiner av mindre størrelse og uten søyler til understøtting. Det anbefales at bygg som henger sammen i ett kvartal bør ha felles løsning for baldakiner.

Regional kulturminnemyndighet er høringsinstans i saker som berører den verneverdige bebyggelsen.

6.11 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Vann- og avløpsledninger i Storgata må skiftes ut i forbindelse med opparbeidingen av gågata og Bankplassen.

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at alternativ energiløsning vil være miljømessig bedre. Det kan også gjøres unntak fra kravet til tilknytning for den vernede bebyggelsen.

Behov for ny nettstasjon skal løses i samråd med nettleverandør. Plassering skal være avklart i detaljreguleringsplan.

6.12 Plan for avfallshenting

Avfallshåndtering skal være i tråd med overordnet plan, men for verneverdig bebyggelse gjøres det unntak. Løsning må avklares i samråd med renovasjonsselskap for hver enkelt bygning.

6.13 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Trafikksikkerhet og trafikkavvikling, trafikkstøy

En foretting som planen gir ramme for vil medføre en relativ økning av trafikken til og fra området. Det gjelder biltrafikk, gående og syklende samt varetransport. Omgjøring av Storgata mellom Bankgata og Rådhusgata fra kjøregate til gågate vil dessuten endre trafikkmønsteret. I og med at området ligger i bykjernen vil den relative endringen ikke bli så stor, og det er først på detaljnivå avbøtende tiltak kan avklares.

Kjøring til eiendommer vil tillates etter at Storgata er ferdig opparbeidet, ettersom noen av kvartalene kun har tilkomst fra Storgata. Det innebærer en viss risiko for konflikt med de som oppholder seg i området. Denne skal minimaliseres ved utforming av arealene som gjør at kjørende må ferdes på de gåendes premisser. Det er stilt krav om detaljregulering for utbyggingstiltak. I retningslinjene for utarbeiding av reguleringsplaner i kommuneplanens arealdel er det krav om dokumentasjon av bl.a. trafiksikkerhet, støvvurdering, trygg skoleveg og trygg atkomst til lekeområder, risiko- og sårbarhetsanalyse m.v.

Leke- og uteoppholdsområder forutsettes løst innenfor planområdet, i kvartalene og gågata, og vil derfor ha trygg atkomst.

I bestemmelsene stilles følgende krav:

- Plankrav (§ 2.1)
- Krav til maks støynivå (§ 2.3)
- Krav om sikt i avkjørsler i hht. kommunalteknisk norm (§ 2.13)

Forurensing i grunn

Ved terrenngrep stilles det krav til kartlegging av mulig forurensing i grunnen og tiltaksplan i hht. forskriftskrav (§ 2.15).

Bygge- og anleggsfasen

Det stilles krav til egen tiltaksplan for anleggsfasen (§ 2.16).

6.14 Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse kan gis skal det foreligge detaljreguleringsplan i henhold til planens bestemmelse § 2.1. Unntak kan gjøres for bruksendring.

Når det gjelder uteoppholdsareal skal uteoppholdsareal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for tiltak som omfatter boliger.

Uteoppholdsarealene vil ikke være tilknyttet de enkelte detaljreguleringene, siden gågate og torg tenkes opparbeidet som et samlet prosjekt.

7 Virkninger av planforslaget

7.1 Overordnede planer

Reguleringsplanen er i tråd med kommuneplanens arealdel, og bidrar til å realisere målsettingene i denne.

7.2 Stedets karakter

Gjennomføring av planen vil endre stedets karakter ettersom ny bebyggelse vil tilføres i området. Samtidig søker områdereguleringen å styrke det som opprinnelig er stedets karakter.

7.3 Byform og estetikk

Gatestrukturen i den opprinnelige byformen vil tilbakeføres. I tillegg vil gateløpet opparbeides etter prinsipplanen for Storgata, og gaterommet vil på denne måten åpnes opp. Siktlinjer og fasader vil bli mer tydelige.

7.4 Kulturminner og kulturmiljø

Som i dagens temaplan for kulturminner vernes fasadeuttrykket mot gate. Områdereguleringen legger til rette for ny bebyggelse i bakgård og i de delene som ikke har bevaringsverdige bygninger, etter dagens rammer i kommuneplanens arealdel. Dette kan påvirke de bevaringsverdige bygningene i negativ retning ettersom høyden til ny bebyggelse i bakgård, vil gå over høyden på eksisterende verneverdige bygninger. Det vil derfor bli synlige elementer bak dagens verneverdige bygg som bryter med formen på disse. Avbøtende tiltak er at ny bebyggelse føres opp bak eksisterende bygninger og ikke fra mønet, og trappes opp i bakkant. Bebyggelsen skal ikke overstige en vinkel på 45 grader fra gesims. Det må arbeides spesielt med tilpasning til eksisterende vernede bygg ved planlegging av ny bebyggelse i detaljreguleringene.

Estetikkveilederen inneholder retningslinjer for tilbakeføring og bevaring av fasadeuttrykket. Dette er noe som gårdeiere i området har etterspurt, og den vil være til hjelp ved vedlikehold av bygningene. Denne kan bidra til at bygningene tilbakeføres til et mer opprinnelig uttrykk, og er derfor en positiv konsekvens for bevaring av kulturmiljøet.

7.5 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

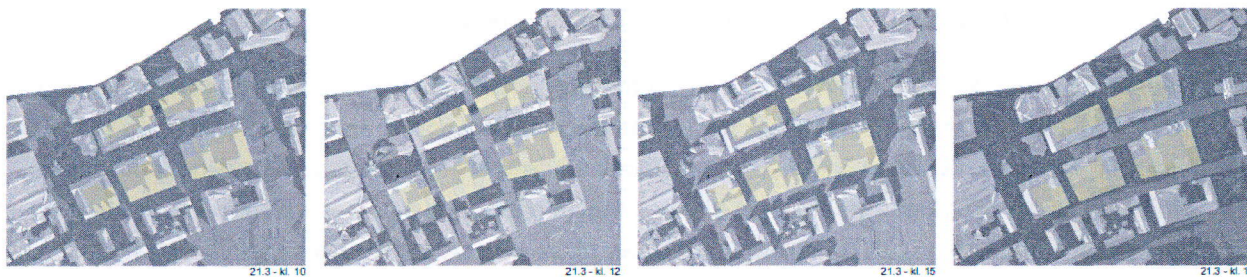
Området er utbygd. Det finnes ikke spesielt verdifull flora eller fauna i planområdet. Kommunen vurderer derfor at kunnskapsgrunnlaget og føre-var prinsippet i loven (§ 8 og 9) er ivaretatt.

7.6 Uteområder

En fornying av gågate og torg vil virke svært positivt for denne delen av Bodø sentrum. Aktivisering av gate og muligheter for fleksibel bruk av denne gjør at den vil være en møteplass både for de som bor i området, men også for den øvrige befolkningen. Tilgang på fellesarealer både på tak og på bakkeplan vurderes som en viktig kvalitet i planen. Utearealene som tilbys på torget/plassen er solfylte og vil kunne tilby aktiviteter og rekreasjonsmuligheter for folk i alle aldre.

Sol-skyggediagram

Analysene er gjennomført av LINK arkitektur.

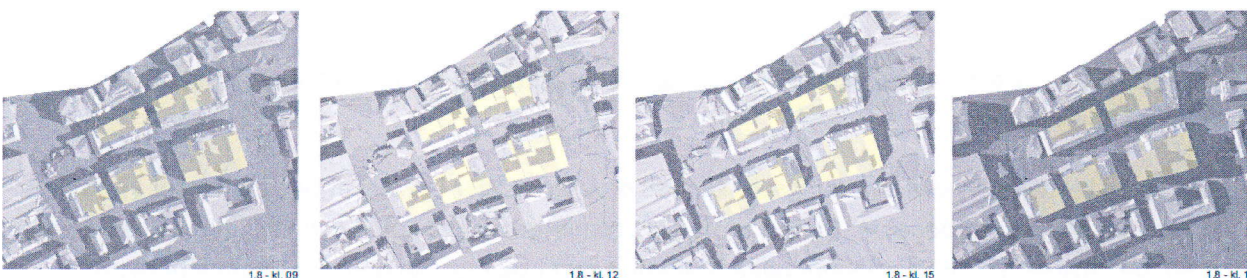


Illustrasjonen viser sol-skyggeforhold 21.mars ved fire ulike tidspunkt: kl 10, 12, 15 og 18. Kl 12 vil det være sol på Bankplassen, og på kvelden (kl 18) vil det være sol i selve gateløpet i Storgata.



Sol-skyggeforhold 21.juni, kl 09, 12, 15 og 19. Illustrasjonen viser at gateløpet vil ha sol gjennom hele dagen. Deler av området som er regulert til torg (Bankplassen) vil også ha svært gode solforhold hele dagen.

På sommeren er det viktig at felles utearealer på tak får noe sol i løpet av dagen. Analysen viser at utearealene på tak i de to kvartalene i nord (kv. 9 og 10) vil få noe sol kl 12 og kl 15. Øvrige kvartaler vil ha sol stort sett hele dagen på fellesarealene, men best fra kl 12 og utover.



Sol-skyggeforhold 1.august, kl 09, 12, 15 og 19. Det vil være gode solforhold i gateløpet i Storgata midt på dagen.

De to kvartalene i nord vil ha mest sol kl 15. Analysene viser at kvartalene i sør vil ha sol kl 12, 15 og 19.

Anna-Benoniparken vil få skygge kl 19. Ved modellering av bebyggelse i forbindelse med detaljregulering bør det vurderes ulike alternativer for variasjon i høyde langs Bankgata. Rammene for høyde som ligger i kommuneplanens arealdel vil medføre at parken får mer skygge enn i dag.

Analysene viser at solforholdene på torget i Bodø sentrum ikke vil påvirkes av en mulig utbygging.

Vindforhold

Det vises til vindanalyse for Storgatakvar탈ene, datert 27.04.2017.

Det er utført en lokal vindanalyse med hensyn til utbyggingsforslag for Storgatakvar탈ene 9, 10, 17, 18 og 19 i Bodø sentrum, basert på de lokalt fremherskende vindretninger fra N, V, VSV og Ø. Vind fra østlig sektor er den mest fremherskende lokale vindretningen i Bodø, som også oppstår med relativt store vindstyrker. Vind fra Vest-Sørvest er ofte nedbørsførende og lokalt fremherskende med hensyn til store vindstyrker. Generelt er hensynet til vind fra Øst og Vest-Sørvest viktigst for vindklimaet i sentrum av Bodø.

Konklusjon fra vindanalysen:

Utbyggingsforslaget (3d-modeller som viser boligformål) vil generelt ikke føre til store endringer i vindforholdene på bakkeplan eller endringer i den kanaliserte vindbelastningen gjennom Sjøgata, Storgata og Dronningens gate.

Det vil som følge av utbygging oppstå økt hastighet rundt bygningshjørne ved inngangen til Storgata, som følge av østlig vind. Ved nordlig vind vil utbygging føre til økte vindhastigheter i krysset mellom Dronningens gate og Rådhusgata, og noe økning i en sone i Sjøgata. Ved vind fra Vest vil vindhastighetene øke på østsiden av Rådhuset, i Dronningens gate.

Det vil oppstå både økning og reduksjon av vindbelastningen i gågata som følge av utbygging. Endringene er ikke store og sett under ett vil vindforholdene være tilnærmet uendret etter utbygging. Vindanalysen er utført uten dempende effekter fra trærne i gågata, slik at denne vurderingen vil være konservativ.

7.7 Trafikkforhold

Utbyggingen vil føre til økt trafikkmengde. Veiforhold og trafikk må utredes ved detaljregulering. Trafikken inn i Storgata vil reduseres. Trafikksikkerhet vil være et viktig tema i utarbeiding av situasjonsplan for utearealene.

En fortetting av området vil styrke befolkningsgrunnlaget for å opprettholde et godt kollektivtilbud til og fra Bodø sentrum.

At det ikke stilles krav til parkeringsplasser ved bruksendringer i verneverdige bygninger vil kunne være en mangel for beboere. Den sentrale beliggenheten og god kollektivdekning minker behovet for bil. Det ansees derfor ikke å være negativ virkning sett opp mot behovet for å kunne benytte eksisterende verneverdige bygninger i stedet for at de blir stående tomme.

7.8 Barns interesser

Det skal opprettes nye områder for lek i forbindelse med fornying av gateløpet. Gateløpet reguleres til gågate helt mot Bankgata, noe som vil gjøre området tryggere for lek og uteopphold. Det er ingen arealer dedikert til lek i området i dag, og en opparbeiding av uteområdene til gågate og torg vil bedre forholdene for uteopphold og lek.

En fleksibel bruk av gaterommet gjør at det kan legges til rette for ulike aktiviteter for folk i alle aldre. Bankplassen (regulert til torg) oppgraderes med faste installasjoner for lek.

Felles uteoppholdsareal på tak i kvartalene vil også være en kvalitet når det gjelder lek og uteopphold. Det ansees som svært positivt at det i planen legges til rette for begge deler. Det vil

være mulig for barn og unge å oppholde seg på områder som er skjermet på tak, og det vil være mulig å samles om aktiviteter på gateplan. Lek og uteopphold på Bankplassen og i gågata vil være en kvalitet som kommer barn og unge i hele befolkningen til gode, og ikke bare de som bor i området. Konsekvensen av planen vil derfor være positiv.

7.9 Universell tilgjengelighet

Planen stiller kravene som i dag ligger i overordnet plan. Disse skal ivaretas ved detaljregulering.

7.10 Energibehov – energiforbruk

Miljøvennlig energikilde skal dokumenteres. Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at alternativ energiløsning vil være miljømessig bedre.

7.11 ROS

De forhold som er påpekt i ROS-analysen gjelder :

- Trafikksikkerhet og trafikkavvikling
- Støy
- Forurensing i grunnen
- Bygge- og anleggsfasen

Det er foreslått avbøtende tiltak.

7.12 Teknisk infrastruktur

Vann- og avløpsledninger i Storgata er svært gamle, og det vil være nødvendig å få skifte disse ved en ny opparbeiding av gata.

7.13 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det skal utarbeides et kostnadsoverslag som vil være et grunnlag for å beregne bidragene til uteoppholdsarealene. Bodø kommune må delvis forskuttere opparbeiding av gågata som et samlet totalprosjekt.

7.14 Konsekvenser for næringsinteresser

En gjennomføring av planen vil føre til større arealer til næring i sentrum. Det vil være mulig å etablere store handelsflater. Opprusting av området vil i tillegg bidra til et mer attraktivt bysentrum med positive ringvirkninger for handel og service.

7.15 Interessemotsetninger

Det vurderes ikke å være en betydelig interessemotsetning mellom vern og utvikling. Planen legger til rette både for vern, og for utvikling og fortetting.

7.16 Avveining av virkninger

Summen av virkningene vurderes som å ha positiv konsekvens for sentrums attraktivitet.