

KONSEPTUTVIKLING FOR STORGATA I BODØ SENTRUM

Et mulighetsstudie i samarbeid med Bodø kommune

29.09.2016



INNHold

INTRODUKSJON

Bakgrunn, metode og struktur	3
Brukermedvirkning - Workshop del I og del II	4

STEDSANALYSE

Dagens situasjon	10
Historisk riss	12

Mobilitet, bebyggelse og klima

Gatebruk	18
Byrom	20
Bebyggelsesstruktur	24
Klimatiske forhold - sol og vind	26

Planer og vern

Planer i nærheten av studieområdet	28
Rammer i kommuneplanen 2014-2026	29
Kulturminnefaglig vurdering	32

MULIGHETSSTUDIE

Forutsetninger byrom	36
----------------------	----

Utviklingsstrategier

Utviklingsstrategi 1: infill	40
Utviklingsstrategi 2: ombygging	42
Utviklingsstrategi 3: sammenbinding	44
Matrise utbyggingsalternativer	46

Konseptløsning

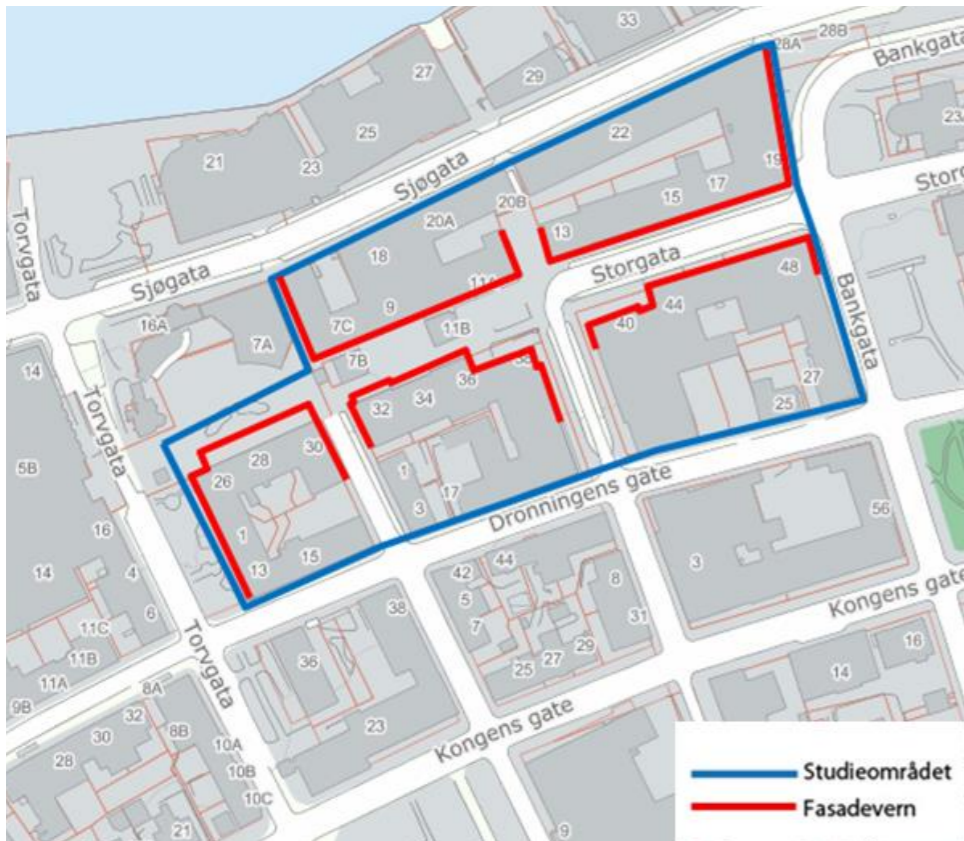
Konsept - løsning	48
Magasinkvartaler og arealer	50
Gateløp	53
Torget og Storgata	54

Konklusjon

57

VEDLEGG

Referat fra Workshop del I	
Referat fra Workshop del II	



BAKGRUNN

Denne rapporten omhandler fem kvartaler i det sentrale området rundt Storgata mellom torvet og Bankgata. Dette er del av et større område preget av gjenreisningsarkitektur som Riksantikvaren vurderer å ha nasjonal kulturminneinteresse. Planer utført av den norske offentlige etaten Brente steders regulering¹ var utgangspunktet for gjenreisningen av Bodø etter krigen. Bebyggelsen i sentrum preger ikke bare Bodøs identitet, men er også et nasjonalt ikon som ypperlig eksempel på etterkrigstiden nøkterne byutvikling. Dette fremkommer også av den kulturminnefaglige rapporten som Norconsult har laget på oppdrag fra Bodø kommune², selv om den konkluderer med at det er få av de enkeltstående byggene innen området som har stor kulturhistorisk verdi i seg selv.

Bodø kommune ønsker gjennom mulighetsstudien å få belyst muligheter og utfordringer som ligger i kombinasjon mellom vernehensynet til etterkrigsbebyggelsen og de rammer for utvikling som kommuneplanen gir. Arbeidet skal danne grunnlag for en fremtidig områderegulering.

En av målsettingene til Bodø kommune er å øke antall innbyggere fra dagens 50.000 til 70.000 innen 2030. Et av fokusområdene i kommuneplanens arealdel er å styrke sentrum som utviklingsområde, og nye bestemmelser er utarbeidet for definerte utviklings- og omformingsområder. Fortetting med vilkår for sentrumshandel og service, samt boliger i sentrum er i denne sammenhengen viktige tema, sammen med kultur- og bygningsvern.

¹ Opprettet på initiativ av Gjenreisningsnemnda i juni 1940. Professor Sverre Pedersen var institusjonens leder frem til 1945.

² «Kulturminnefaglig rapport for vernede bygg i Storgata i Bodø sentrum», utarbeidet av Norconsult oktober-desember 2014, samt tilleggsrapport oktober-desember 2014.

METODE

Mulighetsstudien er utført av LINK arkitektur i samarbeid med Bodø kommune i perioden mai 2016 til september 2016. Oppstartsmøte og befaring ble gjennomført i Bodø 3. mai. Workshop del I og del II fant sted 26. mai og 8. september, hvor ulike bruker- og interessegrupper var representert; blant andre gårdeiere, kommunale og fylkeskommunale instanser.

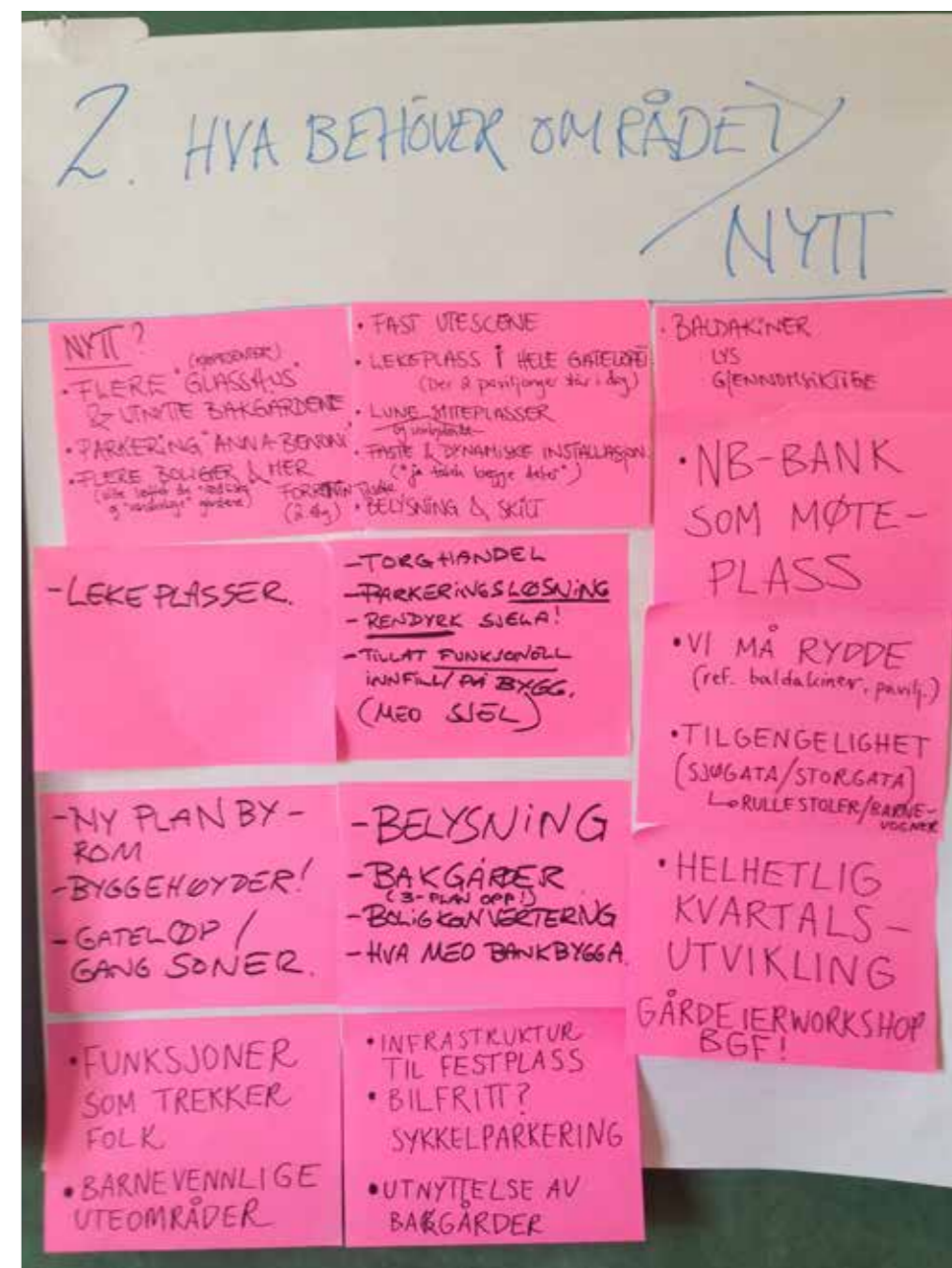
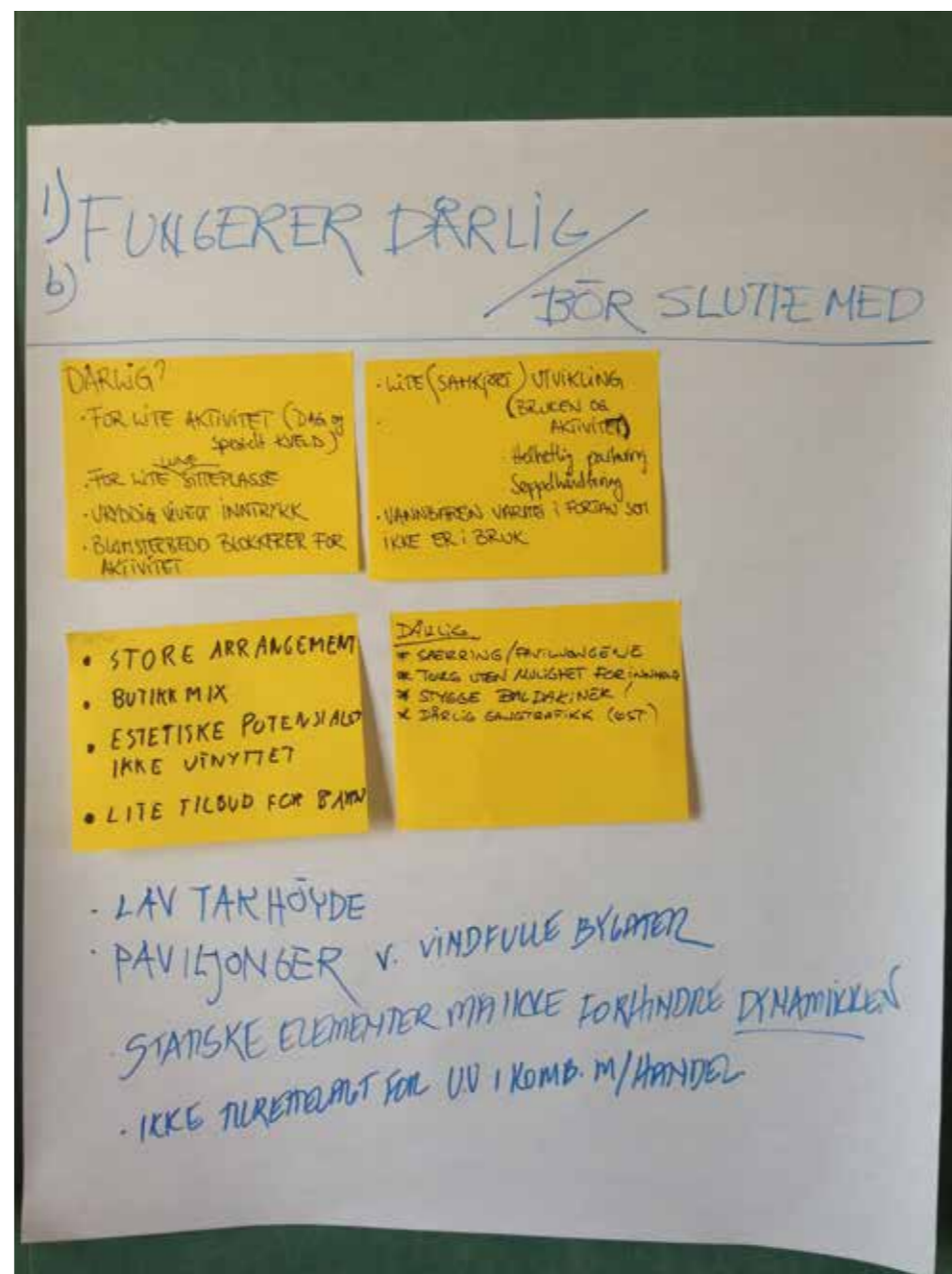
Studien er basert på kommunens oppdragsbeskrivelse, hvor rammer i kommuneplanen for 2014 samt kulturminnefaglig rapport utført for kommunen i 2014 ligger til grunn. Befaring, innspill og diskusjoner med Bodø kommune og brukergrupper har vært førende i prosessen. Offentlige dokumenter, kart og bildemateriale er benyttet som underlag.

STRUKTUR

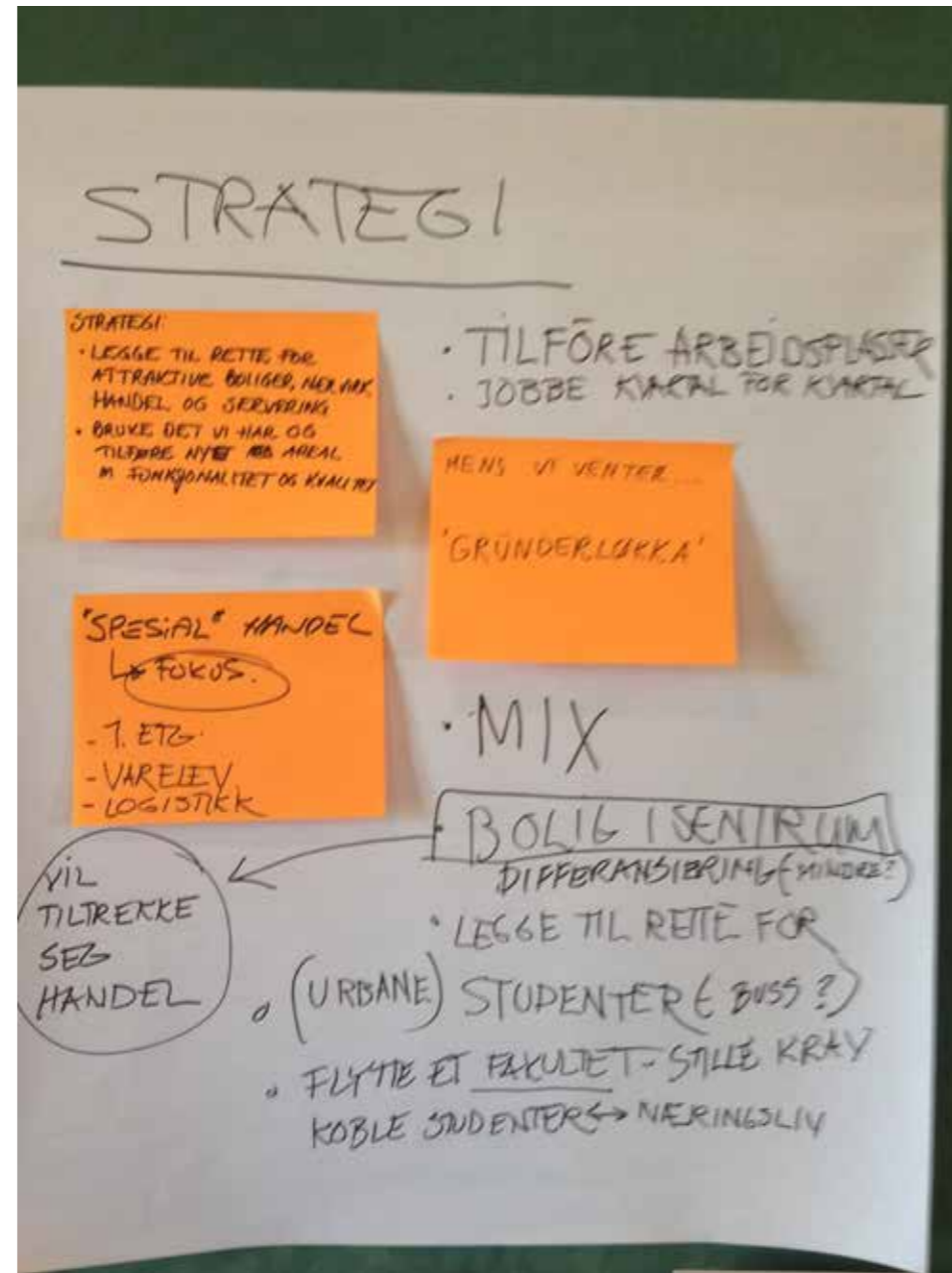
Rapporten er delt inn i to hoveddeler: 1) Stedsanalyse og 2) Mulighetsstudie. I stedsanalysen er først dagens situasjon og byhistorien til Bodø skissert. Deretter er temaene mobilitet, bebyggelse og klima behandlet med fokus på studieområdet, hvorpå den siste delen omhandler aktuelle plangrunnlag og kriterier for vern. Dette fremmer grunnleggende rammer for mulighetsstudien.

I mulighetsstudien er først forutsetninger for byrommene definert som bakteppe for tre ulike utviklingsstrategier: 1) Infill, 2) Ombygging og 3) Sammenbinding. På bakgrunn av drøftinger av disse strategiene er det gjort en videreutvikling som har resultert i konseptløsninger for de fem kvartalene og tilgrensende byrom. Anbefaling og mulige steg for videre prosess er presentert avslutningsvis i en konklusjon.

BRUKERMEDVIRKNING



Bildene viser det skriftlige resultatet fra gruppearbeidet.



WORKSHOP DEL I

Workshop del I fant sted i Bystyresalen i Bodø Rådhus 26.mai 2016.

Til stede:

LINK arkitektur: Britt Sørlie og Sissel Engblom

Bodø kommune v/Byplan: Susanne Dale Jomås, Knut Kaspersen og Jonas Bjørklund

Bodø kommune v/Kulturkontoret: Hans-Henrik Nordhus

Bodø kommune v/Næring og utvikling: Carina Salater

Bodø kommune: Øyvind Mathisen (barnerepresentant)

Nordland fylkeskommune v/Kulturminner i Nordland: Kari Torp Larsen

Nordland fylkeskommune v/Plan og miljø: Marianne Siiri

Bodø gårdeierforening: Erik Tostrup og Petter Guttelvik

Bodø næringsforum: Mariann Meby, Edvard Andreassen og Ida G. Johnsen

Kreativt byforum: Unni Furfjord

BOARCH: Sif Steinhorsdottir

Etter presentasjon av mulighetsstudiens problemstillinger, ble deltakerne delt inn i grupper og gitt tre oppgaver. Hensikten var å få frem hvilke kvaliteter studieområdet har i dag, og hva området behøver for å bli en mer attraktiv og levende bydel. Etablering av boliger med fokus på mindre enheter, større forretningsarealer, og revitalisering av Storgata som handlegate var gjennomgående tema.

Se VEDLEGG 1: Referat fra workshop om mulighetsstudie

① Muligheter gruppe 3

- mer areal + m²
- helhetlig utforming
- samarbeid
- fremme handelsaktivitet til sentrum

1. Hvilke muligheter gir dette?

- Gir mer areal + utvidelse areal → Hoppet
- Helhetlig utforming av kvartalet
- Mulighet for å kombinere bolig og handel
- Legge til rette for samarbeid mellom gående
- Tredje aktør til sentrum

① MULIGHETER

- ORGANISERE SAMARBEIDSMODELLER
- POTENSIALE FOR Å UNNÅ BAKLÅDENE
- * LØSE P-PASSER FOR NYE BOLIGER?
- NYE LETETAKERE?? NYE ANSØKERE
- NYE SAMLEDE P-GARASER?
- NYE MILJØDUNLIGE INFRASTRUKTURLE LØSNINGER I DAGENS BEBYGGELSE
- FJERNVARME?

HOLDELIGE LØSNINGER PR KVARTAL

- Samarbeidsmodell: hele kvartalet under ett
- Ny aktør
- Program: kort og lang tid

① MULIGHETER

- NYTT TRAFIKKMØNSTER
- NYE FORRETNINGSMULIGHETER PÅ SIKT
- NYE UTEROM BAKGÅRDEN FOR NYE PROJEKTER
- NYE MULIGHETER FOR TORG KOMMET
- LAPE EN MIDLERTIDIG PLAN: KOMME I GANG
- ØKT BOLIGVOLUM I SENTRUM

HILKE MULIGHETER?

- STORT MODERNE FORRETNINGSAREAL (NYTT). (FOR MYE)
- STORSTYRT BOLIGTETTET I INNGANG BYKJERNEVEI (KUNDE HURT NÅ)
- MULIGHET FOR BLA STORFLATE VAREHANDEL
- NYE UTEROM (KORT SIKT)
 - ↳ BROSJE GATEWAY + BAKGÅRDEN
- BALANSERE UEN/ MODERNITET. (I TID)

③ FASE 1

- MIDLERTIDIGE BAKGÅRDNER
- BRUKE BANKBYGNINGEN
- GJØRE BYGNINGEN/BYGGET ATTRAKTIVT + TILGJENGELIG
- KAN MAN REVURDERE PLANLØSNINGEN TIL P-PASSER + UTEROM - PR HVA FØRER SMÅ LEILIGHETER?

FASE 2

- INKLUDERE MINDRE BOLIGPROSJEKTER FOR DYNAMISKE MIX AV BOLIGTYPER + PRISNIVÅER
- ENKERE BYGGEPROSJESER FOR SENTRUM SA MAN FÅR GJØRINGSFØR

FASE 1

- MIDLERTIDIGE BAKGÅRDNER I STORGATA?
- LAPE ORIGINALE FARGEPALLETTER FASADER
- BRUKE BANKLOKALENE
- KOMME I GANG MED VÅRDEER SAMARBEID

FASE 2

- AMBISJØSE BOLIGKVARTALER

TILGJENGELIGE TRANSPORTMULIGHETER

- NYTT TRAFIKKMØNSTER
- NYE LETETAKERE?? NYE ANSØKERE
- NYE SAMLEDE P-GARASER?
- NYE MILJØDUNLIGE INFRASTRUKTURLE LØSNINGER I DAGENS BEBYGGELSE
- FJERNVARME?

③

- P-PASSER UNDER PARKEN?
- HOLDELIGE REP OM BYGNINGENE INNTILL STORGATA
- NYTT TRAFIKKMØNSTER
- NYE LETETAKERE?? NYE ANSØKERE
- NYE SAMLEDE P-GARASER?
- NYE MILJØDUNLIGE INFRASTRUKTURLE LØSNINGER I DAGENS BEBYGGELSE
- FJERNVARME?

BEHØV FOR ENNYTT TRAFIKK!

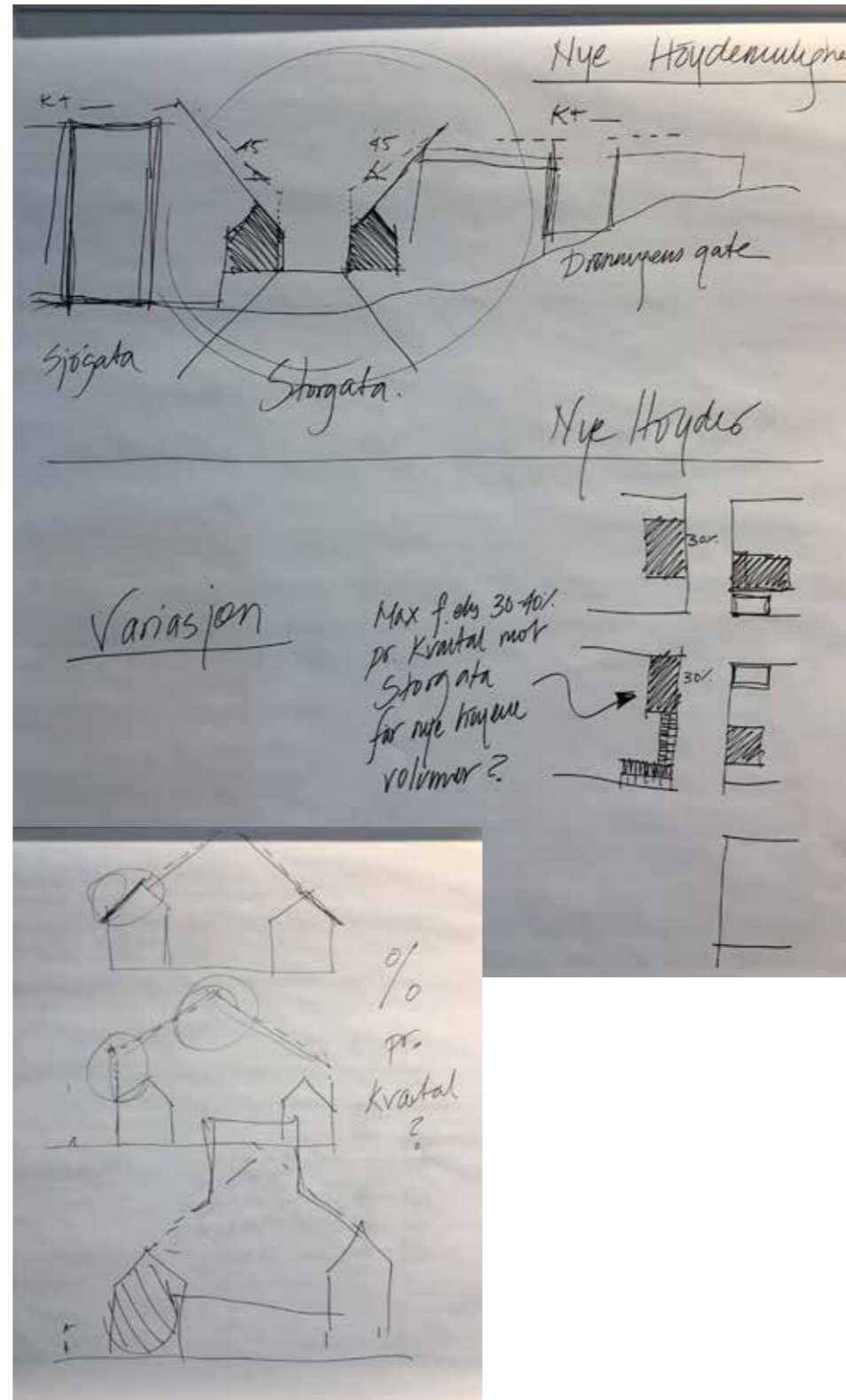
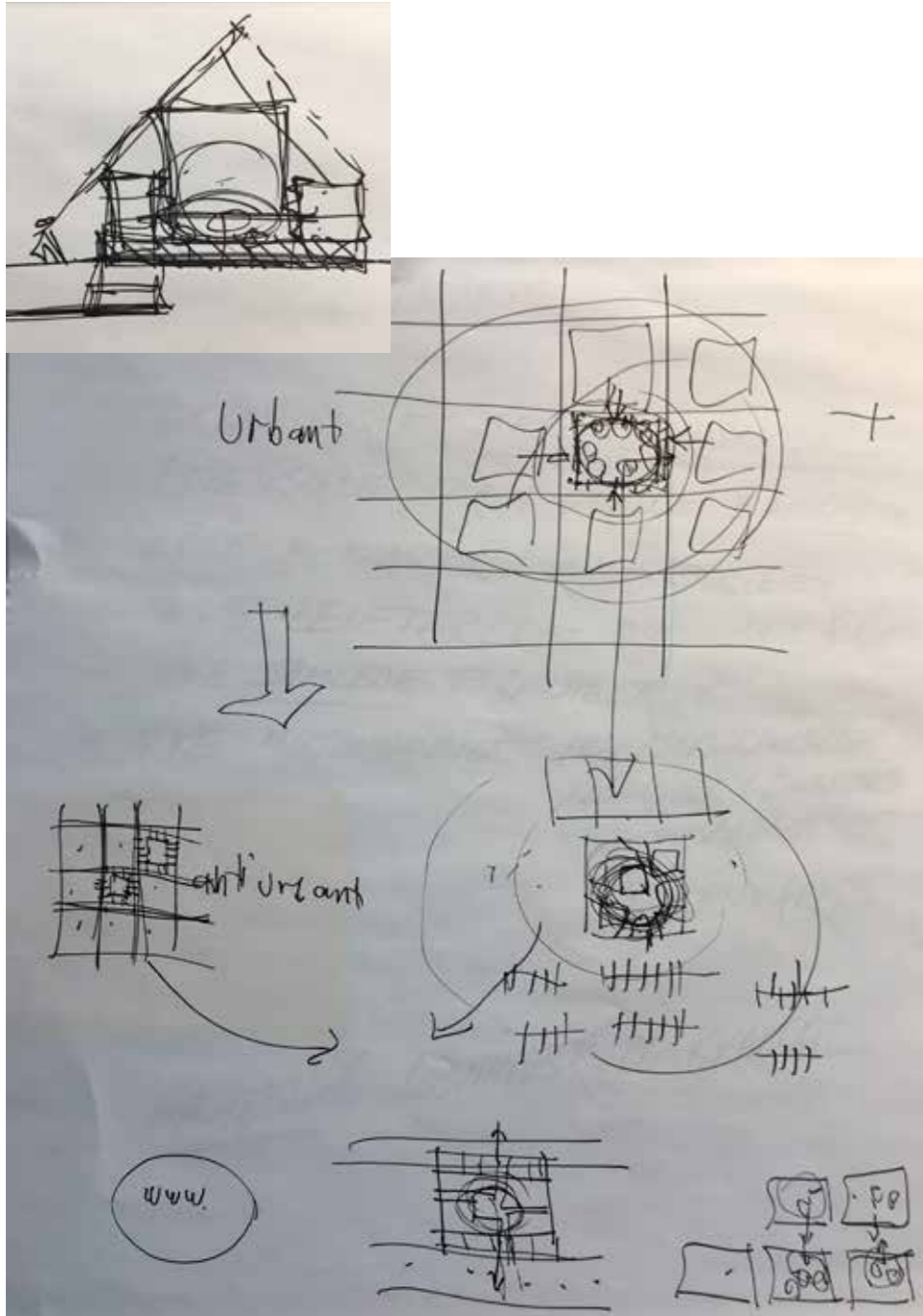
FASE 1

- NYTT TRAFIKKMØNSTER
- NYE LETETAKERE?? NYE ANSØKERE
- NYE SAMLEDE P-GARASER?
- NYE MILJØDUNLIGE INFRASTRUKTURLE LØSNINGER I DAGENS BEBYGGELSE
- FJERNVARME?

FASE 2

- AMBISJØSE BOLIGKVARTALER

Bildene viser det skriftlige resultatet fra gruppearbeidet.



WORKSHOP DEL II

Workshop del II fant sted i Stormen bibliotek 8.september 2016.

Til stede:

LINK arkitektur: Britt Sørlie og Sissel Engblom

Bodø kommune v/Byplan: Susanne Dale Jomås, Knut Kaspersen og Jonas Bjørklund

Bodø kommune v/Byggesak: Kjell Selsøvdal

Bodø kommune v/Kulturkontoret: Hans-Henrik Nordhus

Bodø kommune v/Næring og utvikling: Carina Salater

Nordland fylkeskommune v/Kulturminner i Nordland: Kari Torp Larsen

Bodø gårdeierforening: Erik Tostrup, Jan Peter Haugen og Jess Owe Johansen

Eier Storgata 13: Ivar Aanerød

Bodø næringsforum: Mariann Meby og Edvard Andreassen

Etter presentasjon av ulike utviklingsstrategier for studieområdet, ble deltakerne delt inn i grupper, og gitt tre oppgaver. Hensikten var å få deltakerne til å se på muligheter og utfordringer ved den utviklingsstrategien som var blitt vurdert som mest relevant, samt å komme med forslag til første og annen stegs tiltak for å sette igang transformasjonsprosessen i Storgata. Det var positiv respons på et helhetlig grep for kvartalene og byrommene. Utbyggingstakt, samarbeid mellom grunneierne og økonomiske aspekter knyttet til arealstørrelser var fremmet som utfordringer. Forslag til prosess som fremkom av workshopen er gjengitt i siste del av rapporten under konklusjon.

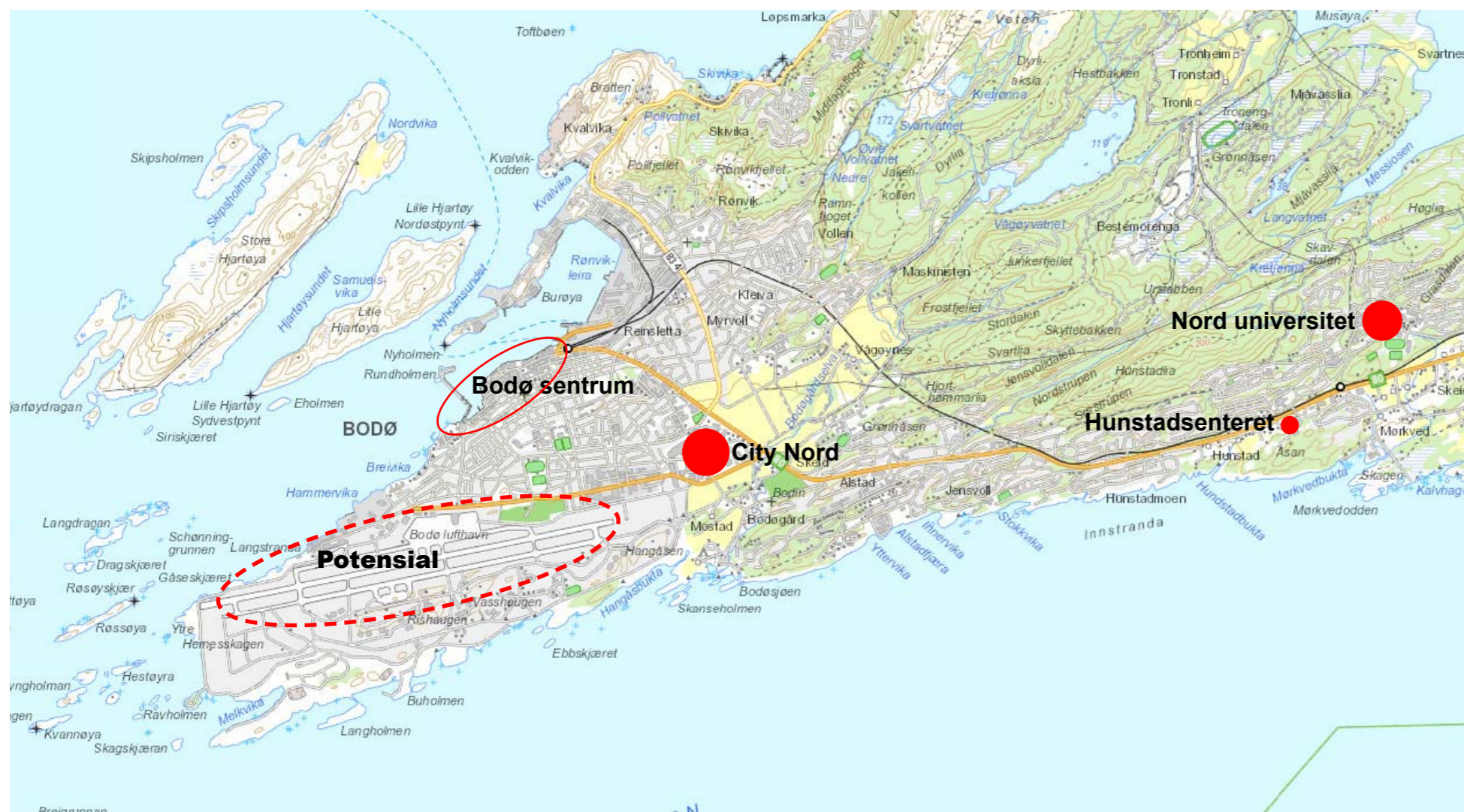
Se VEDLEGG 2: Referat fra workshop II om mulighetsstudie for Storgatakvartalene.



Foto av studieområdet tatt mellom 1960 og 1965. Kilde: Bodø kommune

STEDSANALYSE

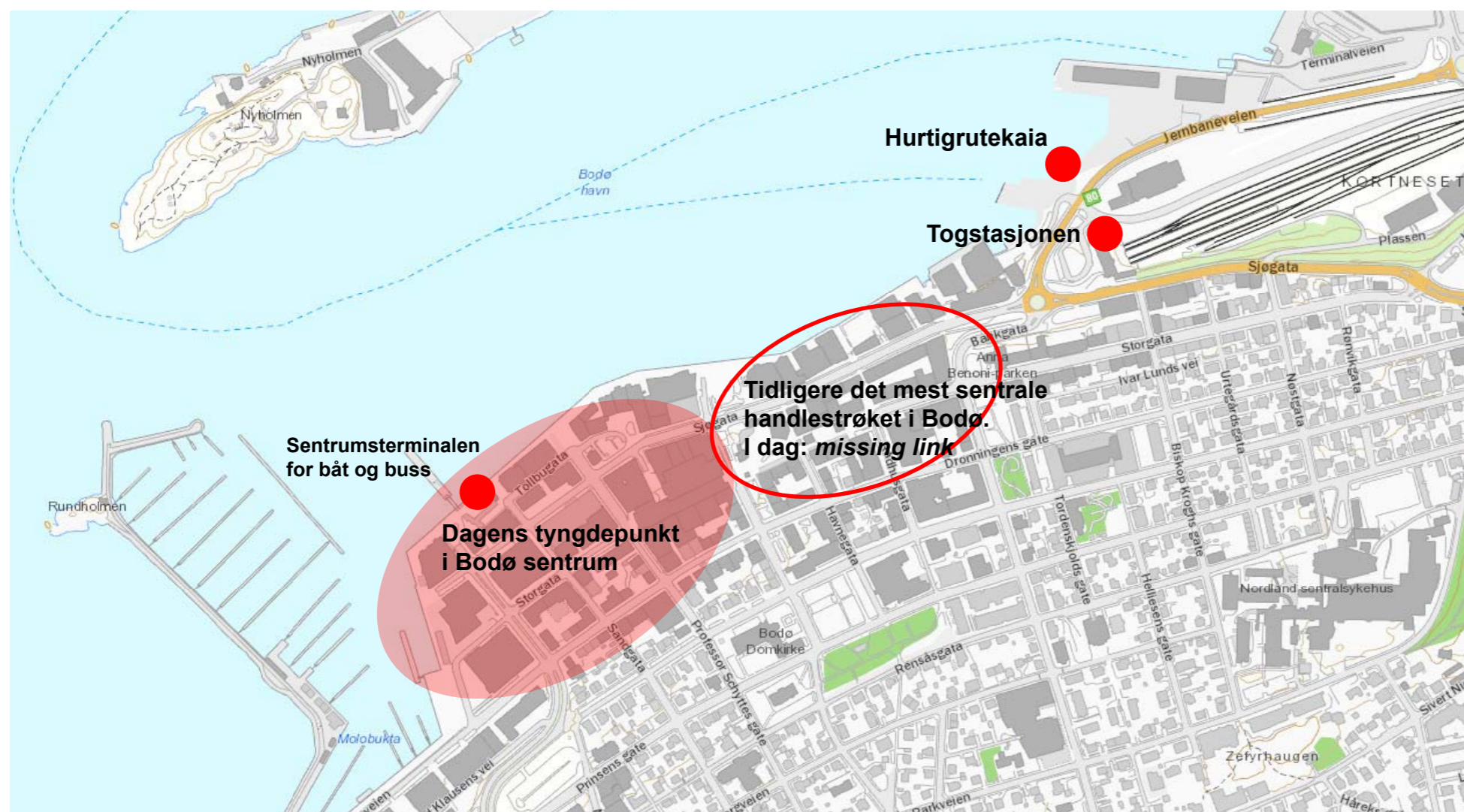
DAGENS SITUASJON



BODØ - FLERKJERNET

Bodø avgrenses naturlig av havet i nord, vest og syd, og av fjellene og naturområdene i øst. I et overordnet perspektiv ligger byutviklingspotensialet østover, vestover og sydover mot flyplassen. På kortere sikt vil arealer frigjøres rundt flyplassområdet når forsvaret trekker seg ut (innen 2021 skal alle F16 flyene være flyttet til Ørlandet), og på lengre sikt er det planer om å flytte rullebanen og lufthavnen helt syd mot sjøkanten på Bodøhalvøya. Dette scenariet vil tilrettelegge for en sammenhengende byutvikling fra bykjernen og sydover, og mulighet for etablering av en ny og romslig havn på Langstranda nord-vest på Bodøhalvøya. Nærheten mellom vei, jernbane, havn og flyplass gjør Bodø til et sentralt knutepunkt for transport av personer og gods i Nordland og i nordområdene.

Etablingerer utenfor bykjernen gjør det gamle sentrum mindre konsentrert. City Nord og Hunstadsenteret tiltrekker seg i dag bl.a. mye av handelsgrunnlaget, og Nord Universitet med sine 5000 studenter på Mørkved ligger ca. 9 km fra sentrum.



MISSING LINK

Området rundt Storgata ligger bare 300 meter fra jernbanestasjonen og 600 meter fra ferge- og hurtigrutekaia i nord-øst. Syd-vest for området ligger Glasshuset, Stormen og småbåthavna som i dag betraktes som tyngdepunktet i sentrum. Prosjektområdet kan ses som en *missing link* i denne aksen langs nordsiden av Bodøhalvøya, og er naturlig å styrke for å etablere et samlende og kompakt Bodø sentrum. Kvartalsstrukturens fysiske og visuelle koblinger til kaia og havet er vesentlig å drøfte i hele aksen. Ved fortetting av bykjernen er det viktig å ivareta og styrke de grøntarealene som finnes. Spesielt med flere boliger i sentrum har grøntarealene i sentrum stor verdi både som lek- og uteoppholdsareal. I kommuneplanen åpnes det blant annet for utvidelse av Anna Benoni-parken i forbindelse med en helhetlig områderegulering for utvikling av sentrum øst.

Handelsstrukturen i Bodø har endret seg over tid. Prosjektområdet rundt Storgata var tidligere et aktivt område for handel, mens det i dag er noe problematisk å opprettholde forretningsvirksomhet. Området er preget av kontorvirksomhet og lite aktivitet ut over dette. Funksjonssammensetning og tilgjengelighet til og fra sentrum er viktig å videreutvikle for å få til en fungerende, aktiv og attraktiv bykjerne. Funksjonssammensetning bør baseres på målsetningen om et sammensatt by-program. God tilgang til kollektivtrafikk, og tilgjengelighet for gående og syklende¹ er en viktig parameter.

¹ Et godt eksempel er Alta kommune som vant Statens bymiljøpris i 2014 for arbeidet med å etablere sykkelbyen Alta – sykling året rundt (Futurebuilt).

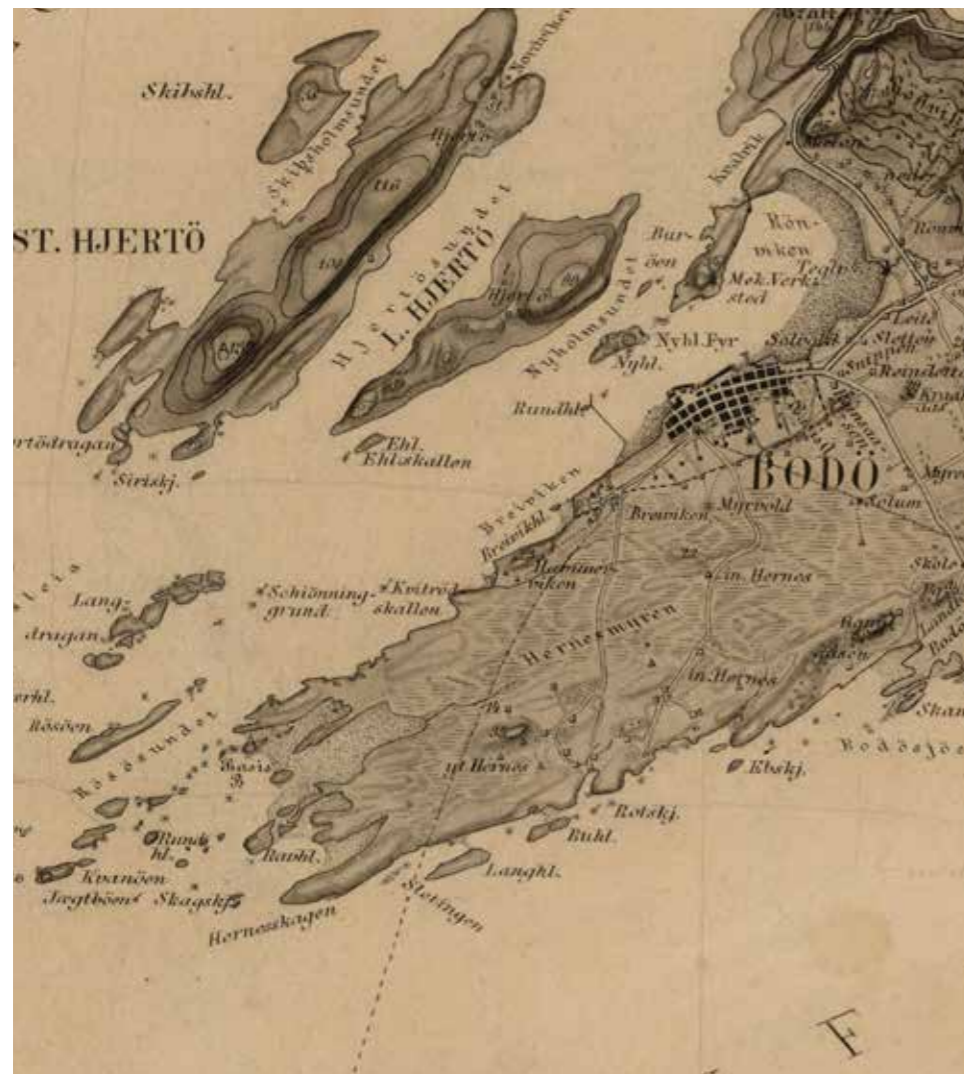
HISTORISK RISS

URBAN STRUKTUR: FØR ANDRE VERDENSKRIG

Man finner spor av bosetting rundt Saltstraumen på grunn av rike fiskeressurser helt tilbake til steinalderen. Det stabile fisket gjorde at Bodø by ble etablert på offentlig foranstaltning i 1816. Bodø skulle bli kjøpstad for fiskere i Lofoten. De første 40-50 årene førte byen en meget beskjeden tilværelse, og hadde i 1825 bare 210 innbyggere. Men under sildefiskets gullalder fra 1860-årene begynte Bodø å spille en rolle i omlandets økonomi – og byen begynte å vokse. Rundt århundreskiftet var Bodø landsdelens tredje største by, med sine 5000 innbyggere, etter Tromsø og Narvik. Reguleringsplanen vedtatt i 1857 la grunnlaget for dagens Bodø sentrum. Datidens bygningslov krevde at «kvartalene skulle være adskilte ved like gater», det vil si at rettlinjede gater formet en kvadratur. Dette preger fremdeles dagens sentrum. Kartet fra 1893 viser gatenettet og byens tydelige kvartalsstruktur. Brede langgater går parallelt med strandlinjen, mens smalere tverrgater krysser disse. De svakte buede langgatene gjør gatenettet i Bodø mer dynamisk enn for eksempel kvadraturene i Oslo eller Kristiansand.



Bodø sentrum 1893. Norges geografiske oppmåling. Nordlands amt. 29. Kilde: Bodø kommune



Bodøhalvøya og Bodø sentrum 1902. Kilde: Bodø kommune

BOMBINGEN AV BODØ

Mai-ukene 1940 ble spesielt skjebnesvangre for Bodø. Byen ble utsatt for en rekke mindre raid, før det store bombeangrepet 27. mai la store deler av byen i ruiner. Alt av kommunale kontorer, skoler, banker og de fleste av byens serviceinstitusjoner ble totalskadd. Sykehuset ble midlertidig satt ut av drift på grunn av skadene. Viktige kulturminner ble utslettet. 420 av byens 760 bygg ble ødelagt, og nesten 60 prosent av byens 6300 innbyggere ble husløse.

Midtre og sentrale Bodø, et område på 360 kvadratkilometer, ble utslettet. Flyfotografiet til høyre er tatt i 1946, da Brente steders regulering for fullt kunne begynne arbeidet med gjenreisningen.



Vårdagene 1940 ble store deler av Bodø sentrum lagt i grus. Planleggingen av gjenreisningsarbeidet begynte allerede under krigen, men ble ikke satt i gang før 1946, da dette bildet ble tatt. Kilde: 1881.no: Historisk.

HISTORISK RISS

STRUKTUREN STYRKES BRENTA STEDERS REGULERING

På grunn av de fatale bomberaidene rett etter den tyske invasjonen, hadde nød og boligkrise preget krigsårene i Bodø. Fra 1946 ble imidlertid disse problemene løst i løpet av få år på grunn av en effektiv gjenreisningsprosess.

Gjenreisningen startet altså idet freden kom. Planleggingen hadde startet allerede under krigen, i form av planen til høyre fra 1943. Den statlige etaten Brente steders regulering skapte Bodøs nøkterne, funksjonalistiske særpreg. Stilen skulle bli typisk for tidlig, norsk etterkrigstid. Arkitekt Kristofer Langes plan, et samarbeid med Brente steders regulering, var utgangspunktet for gjenreisningen. En forutsetning for den nye planen var at blant annet gatenettet skulle ivaretas så langt det var mulig. Viktige gater er utvidet og bevisst utformede byrom etablert. Planen var preget av klassisismen, med siktlinjer mot sjøen, tydelige byrom og en viss symmetri.

I Langes plan er kvartalene for vårt studieområde designet som åpne karreer, med unntak av kvartal 1.19, som er helt lukket. I forlengelsen av dette kvartalet, hvor torvet ligger i dag, er det helt åpent ned mot kaia. Planen viser en tydelig kobling mellom byen og havet, ved at gatene går uhindret fra kvartalsstrukturen og ned til kaia.



Bodø slik arkitekt Kristofer Lange, i samarbeid med Brente steders regulering, designet planen i 1943. Kilde: Professor Sverre Pedersen. BRENTA STEDERS REGULERING B. S. R. - noen meddelelser om reguleringsarbeider i de krigsherjede byer og steder. Mai 1944.



Viktige gater, som Storgata, ble utvidet etter gjenreisningen i regi av Brente steders regulering. Tverrgata Bankgata i nord-sørgående retning, er en av de viktige aksene mot sjøen. Håndkolorert fotografi fra 1950-tallet. Kilde: Bodø kommune

ETTERKRIGSBEBYGGELSENS ARKITEKTUR

Da viktige offentlige bygninger skulle lokaliseres, ble terrenget utnyttet til å fremheve disse. Kirke, rådhus og Post- og telegrafbygget ble samlet og plassert på platået over sentrumsbebyggelsen. Rådhus- og kirketårnet ble videre fremhevet som fondmotiv ved enden av viktige sikteakser. Utsikt mot omkringliggende naturmiljø ble vektlagt i planleggingen.

Brente steder-planen beholdt Storgata som hovedpulsåren gjennom byen i øst-vestlig retning. De nøkterne, funksjonalistiske byggene har detaljhandel i første etasje og bolig i de øvre etasjer. Forretningsbebyggelsen ble plassert nede mot sjøen. Byggene skulle være i mur, hovedsakelig i tre etasjer, men kunne gå opp til fire etasjer nede ved havna. Mur- og pussarkitekturen besto hovedsakelig av rektangulære saltakshus med enkel detaljering og skifertak. Byens sentrum fikk på denne måten en relativt flat og homogen struktur.

Etter krigen startet Bodøs utvikling fra en mindre kjøpstad, til å bli en av Nord-Norges viktigste byer med regionale funksjoner. Bodøs innbyggertall tredoblet seg på 15 år, til nesten 15 000 bodøvringer i 1960. I dag er Bodø en av byene i Norge som har hatt størst vekst siden 1990-tallet. Den eksplosive utviklingen i Bodø har ikke bare sørget for sentrumsutvikling. Modernistisk planlegging har her, som i mange andre norske byer, sørget for ekspansjon bort fra sentrum. Rene boligområder på Mørkved og Hunstad er supplert med sentraliteter. Handelen i Bodø sentrum konkurrerer derfor i dag med blant annet disse sentralitetene samt større næringsområder på Stormyra.



Den nøkterne etterkrigsarkitekturen i Bodø skulle bli typisk for perioden og er blitt et nasjonalt ikon. Uttrykket gjenspeiles også i fargevalget i blant annet murbyggene i Storgata. Håndkolorert fotografi fra 1950-tallet. Kilde: Bodø kommune



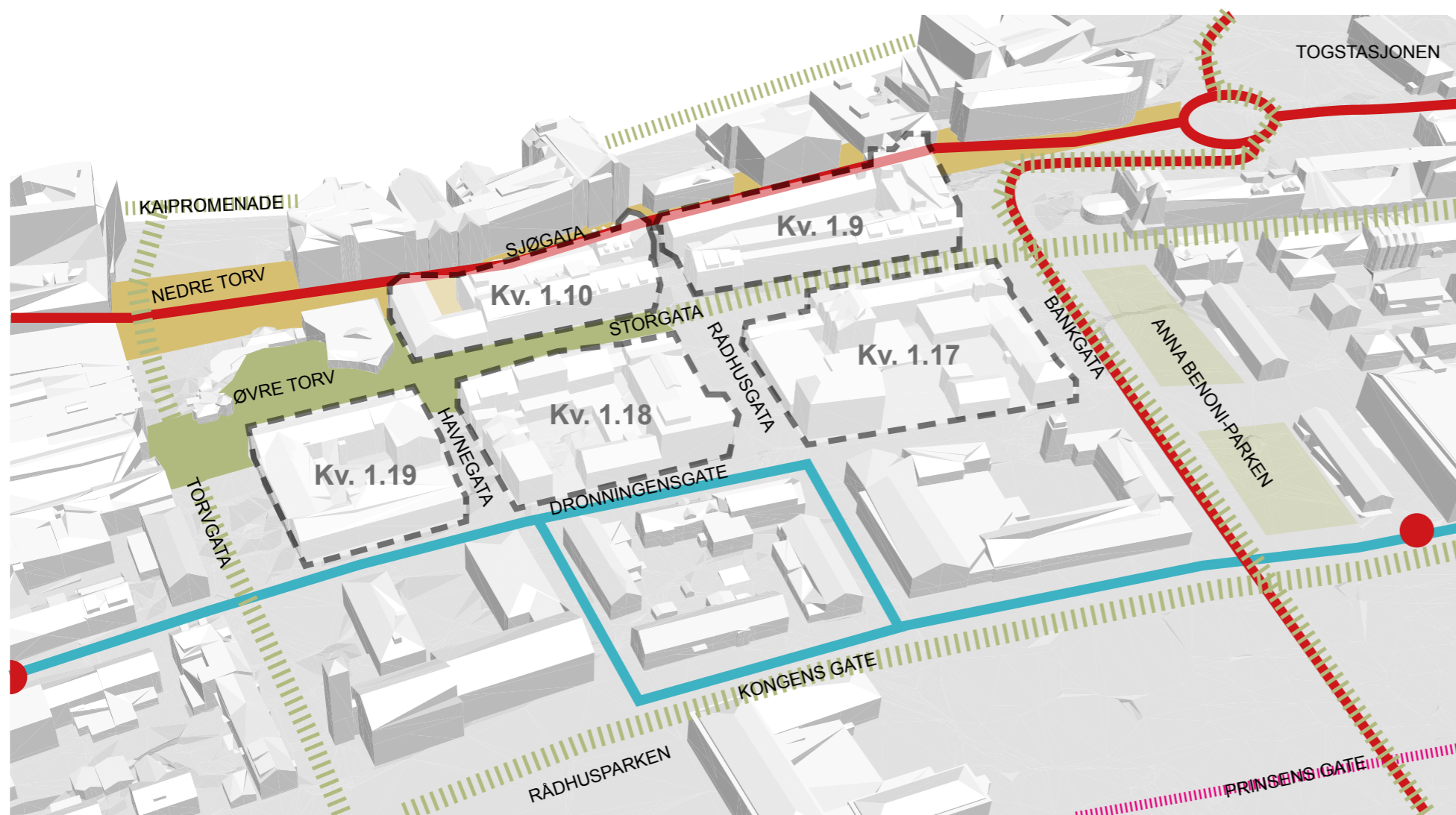
Gustav Moe-gården, her sett østover fra Øvre torv, illustrerer hvordan de utadrette førsteetasjene inviterer til aktivitet på gateplan. Håndkolorert fotografi fra 1950-tallet. Kilde: Bodø kommune



På 1970-tallet inntok bilene Storgata med både tofelts veg og gateparkering. Kilde: Bodø kommune

MOBILITET, BEBYGGELSE OG KLIMA

GATEBRUK I DAG



- Hovedkjøreveier (gatebruksplan)
- Sjøgata skal bygges om til gate med bredere fortau, med redusert hastighet og økt trafiksikkerhet (Bypakke Bodø)
- Kollektivtrasè, buss (gatebruksplan)
- Tilrettelegging for sykkel, innsnevring av kryss/fjerning av parkeringsplasser langs gate (Bypakke Bodø)
- Viktige gangforbindelser (gatebruksplan)
- Planlagt kaipromenade (deler av denne er åpnet lengre vest)
- Gågate/torv
- Bussholdeplass

Illustrasjonen til venstre er en sammenstilling av eksisterende og planlagt gatebruk rundt studieområdet, basert på kommunens *Gatebruksplan for Bodø sentrum og Bypakke Bodø*. Dette vil ligge til grunn for videre utvikling av kvartalene og byrommene i Storgata.

Sjøgata i seg selv ligger som en barriere mellom området og kaia, med forholdsvis mye trafikk. Prosjektet for Sjøgata i Bypakke Bodø muliggjør bedre koblinger mellom Storgata, Sjøgata og kaifronten.

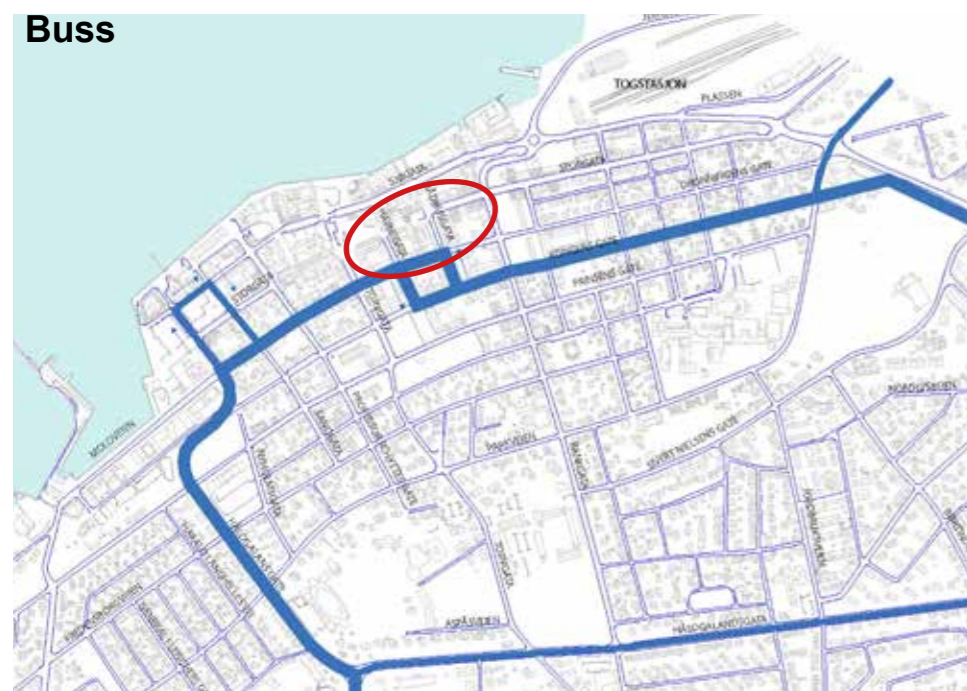
GATEBRUK

Vei



- rundkjøring
- planskilt kryss (planlagt)
- signalkryss

Buss



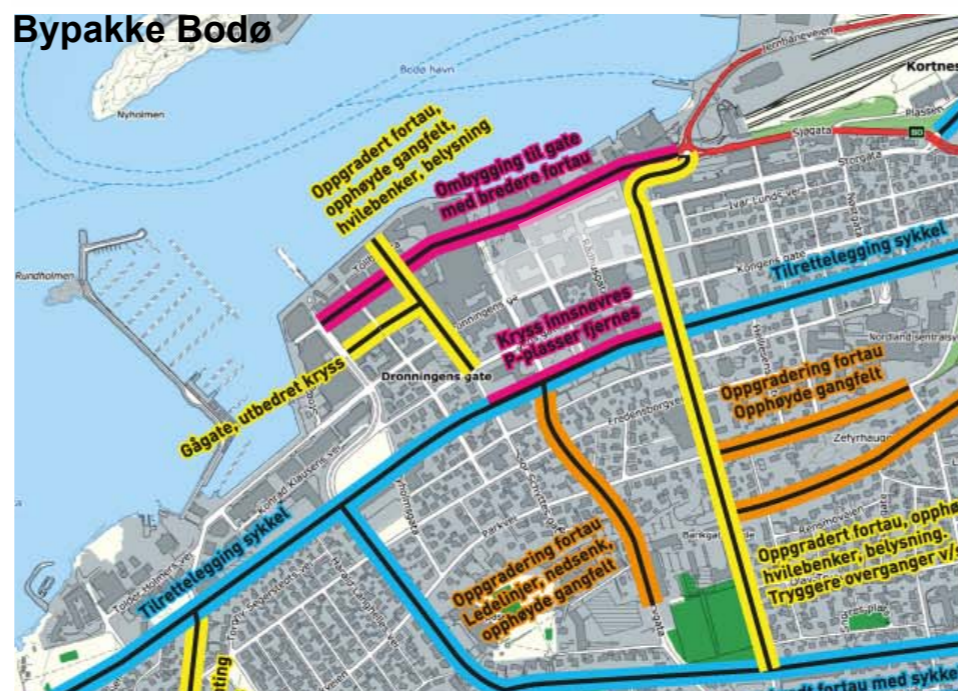
Kartene er hentet fra kommunens gatebruksplan for Bodø sentrum, november 2013. Sykkeltreaser er ikke medtatt da kommunen er i ferd med å endre denne.

Gange



- ||||| gågate / promenade
- stengt for biltrafikk
- ▲ viktig kryss/krysningspunkt

Bypakke Bodø



Bypakke Bodø - kart hentet fra nettsiden til Bodø kommune

EKSISTERENDE OG PLANLAGT GATEBRUK

Sjøgata og Bankgata er i dag viktige kjøreveier som grenser mot studieområdet i nord og i øst. Dagens busstrasé ligger nord for området i Dronningensgate, og den viktigste gangforbindelsen går gjennom Storgata.

*Bypakke Bodø*¹ prosjekter i Sjøgata og Bankgata grenser mot studieområdet, og vil ha direkte betydning for utviklingen av de fem kvartalene. I dag er det en god del trafikk gjennom Sjøgata med forholdsvis smale fortau på begge sider av kjørebane. Bypakke prosjektet her har til hensikt å øke trafiksikkerheten ved å tilrettelegge for gående og syklende, og å redusere støy og hastighet. Prosjektet vil kunne bidra til bedre bokvalitet for et fremtidig nabolag.

- Trafiksikkerhet
- Skolevei
- Sykkelvei
- Gangvei

¹ Bypakke Bodø er et samferdselsprosjekt hvor Bodø kommune bidrar med prosjektledelse i rundt 120 prosjekter innen trafiksikkerhet, miljø og kollektivtransport.

BYROM



Vestover i Storgata på 70-tallet.



Vestover i Storgata i dag. Sikten til havet blokkeres av Glasshuset.

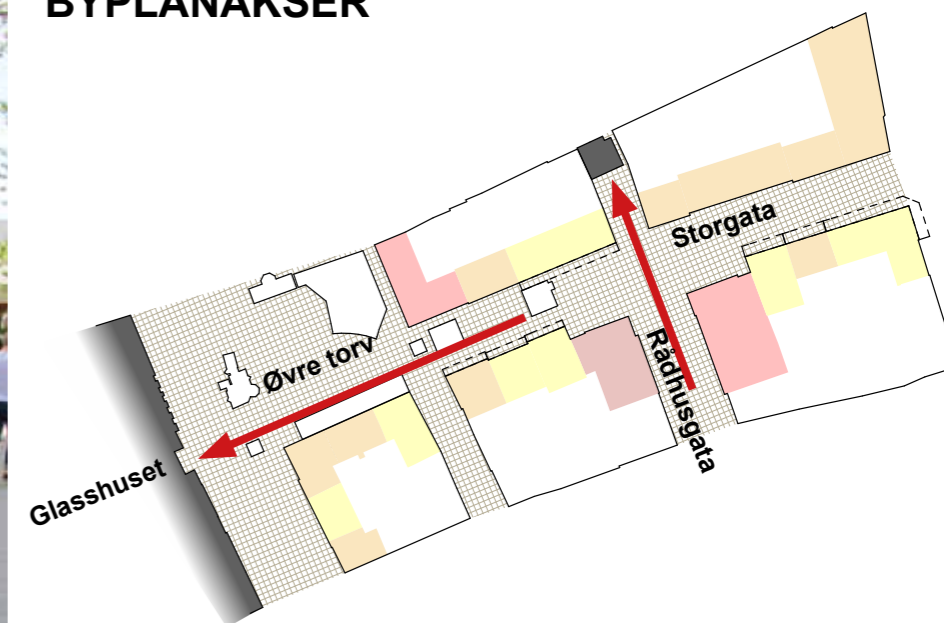


Nordover i Rådhusgata - utsikt mot Burøya.



Nordover i Rådhusgata i dag. Sikten til hav og fjell blokkeres av bygning.

BYPLANAKSER



I planen fra Brente steders regulering gikk aksene gjennom gatenettet uhindret mot landskapet rundt, med fjell og hav som fondmotiv.

I dag stopper Storgata visuelt i Glasshuset vestover fra studieområdet (vest for Øvre torv). Forbindelsen gjennom er for øvrig åpen til alle døgnetstider, og fungerer som en innendørs offentlig gate. Bildene til venstre viser situasjonen før og etter Glasshuset ble bygget.

Den tversgående aksene gjennom Rådhusgata er i dag delvis bygget igjen av bygg i Sjøgata. Bildene til venstre viser situasjonen før og etter gjenbygging.

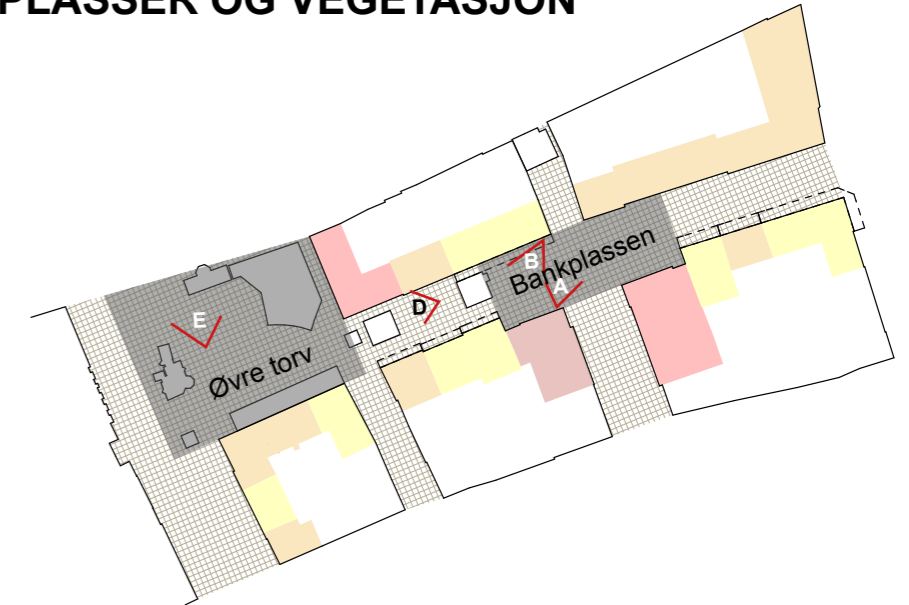


Bankplassen, ståsted A



Bankplassen, ståsted B

PLASSER OG VEGETASJON



Vegetasjon i Storgata, ståsted D



Øvre torg, ståsted E. Etablering av lekeapparater på torget har vist seg populært.

Storgata er en relativt grønn gate i Bodø sentrum med vegetasjon som består av trær og busker. I den øvre delen av prosjektområdet finns lønnetrær som har tette kroner som gir mye skygge. I Rådhusgata står lønnetrærne på begge siden av gaten.

Foran gamle Nordlandsbanken står lønnetrærne i et buskfelt som skaper en romlig avgrensning mellom gågaten og den øvre delen. Lengre ned mot torget finns to små trær; hjertetre og kirsebærtre, i tillegg til to høye kjempepopler. Her er også en del buskfelt som er med på å avgrense gaten i mindre rom, men de er tette og høye som gjør at sikten gjennom gateløpet sperres.

BYROM



Bygg 1: Bar/restaurant med uteservering



Bygg 2: Torghallen. Bygg 3 og 5 til høyre i bilde

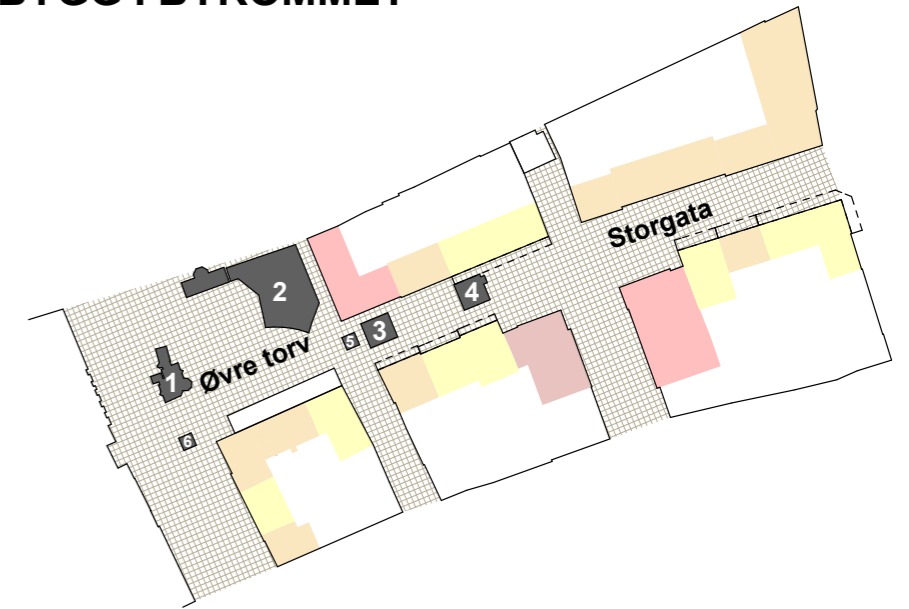


Bygg 3: Paviljong som grenser mot Øvre Torg.
Bygg 5 til venstre i bilde (og bygg 6): Trappehus fra parkeringsanlegg under torget



Bygg 4: Paviljong som grenser mot Bankplassen

SEKUNDÆRBEBYGGELSE: BYGG I BYROMMET



Diverse bygg er etablert på torget og i Storgata. På Øvre torv ligger torghallen og et mindre serveringssted, samt to oppganger fra parkeringskjelleren under torget. I Storgata som er rundt 20 meter bred, er det etablert to paviljonger.

Bygg 2, 3 og 5 skjuler mye av Gustav Moe-gården, på hjørnet av torvet og Storgata.



Takoverbygg mot Storgata i kvartal 1.17



Takoverbygg mot Storgata i kvartal 1.18 + tilbygg mot torget i kvartal 1.19

BALDAKINER: ÅPNE TAKOVERBYGG



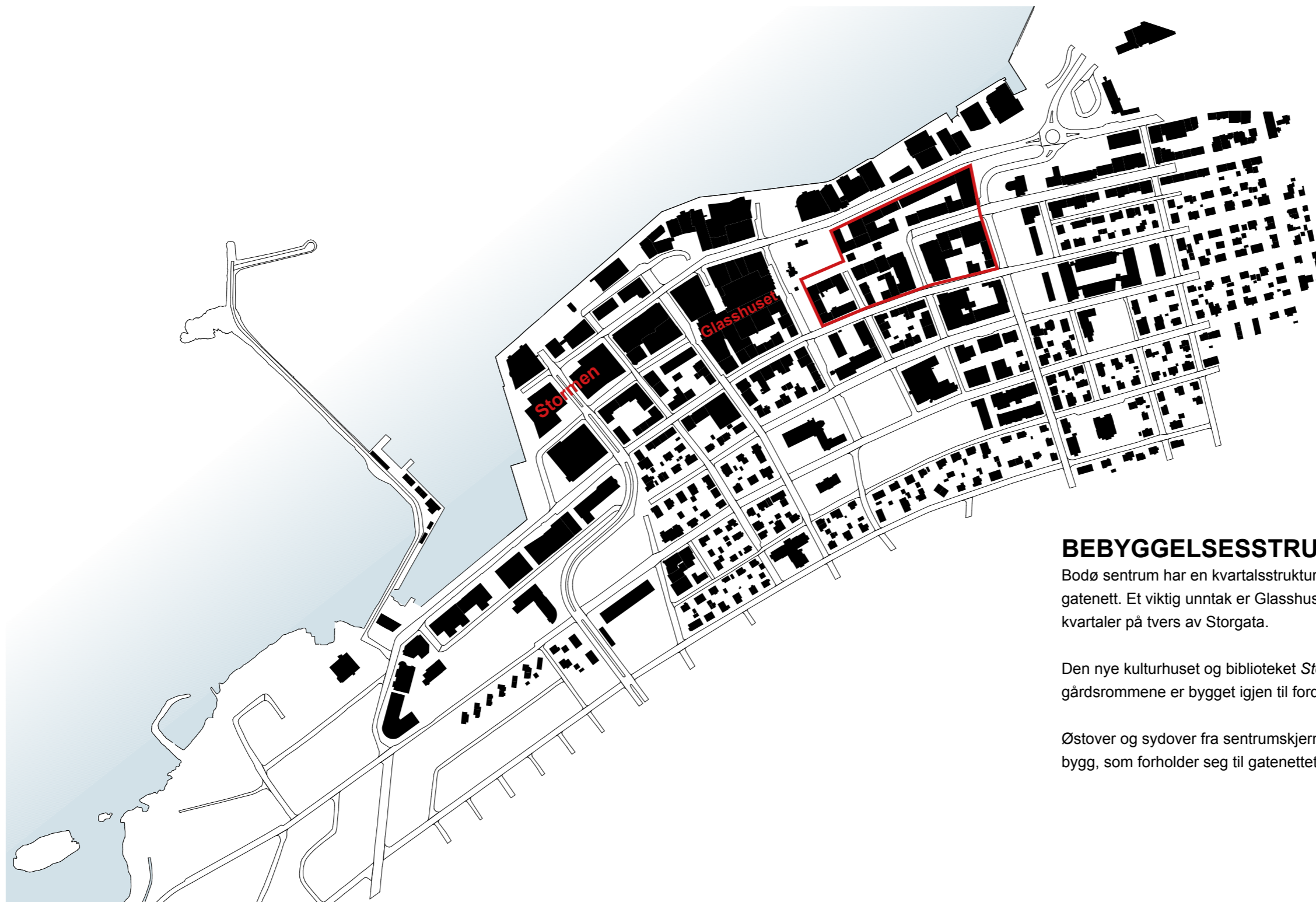
Takoverbygg mot Storgata i kvartal 1.10



Langs fasadene i Storgata er det over tid etablert flere åpne takoverbygg mot forretningsarealene i første etasje, for å gi beskyttelse mot vær og vind. Overbygningene er fra to til fire meter dype med søylerekker i ytterkant, og har ulik utførelse for ulike gårder.

Enkelte av overbyggene er mer forseggjort enn andre, men totalt sett fremstår disse konstruksjonene som forstyrrende elementer i byrommet, som svekker byrommets lesbarhet. Etterkrigsbebyggelsens enkle fasader blir med disse elementene oppdelt og vanskelig å oppleve i sin helhet.

BEBYGGELSESSTRUKTUR



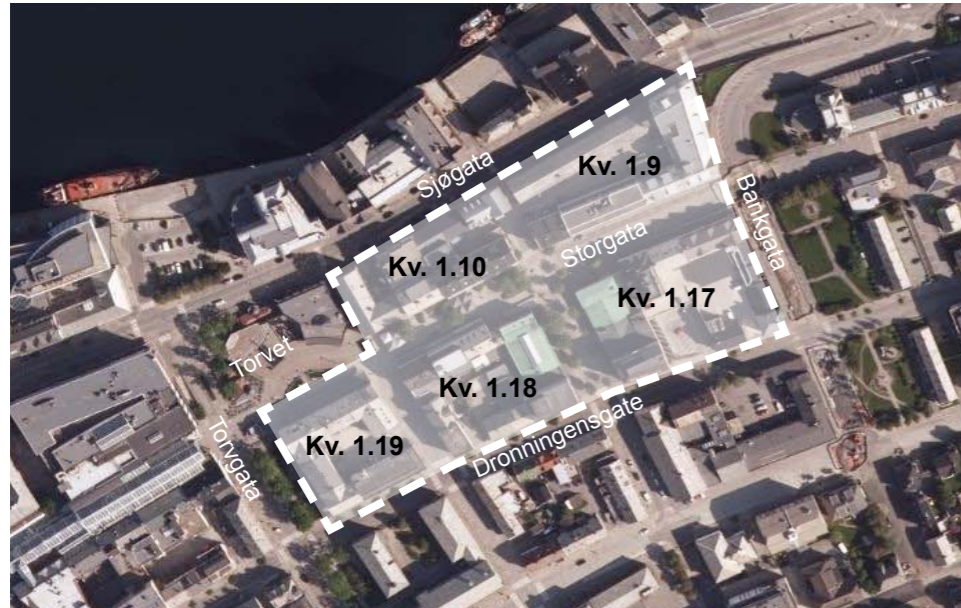
BEBYGGELSESSTRUKTUR

Bodø sentrum har en kvartalsstruktur som i hovedsak er definert av byens gatenett. Et viktig unntak er Glasshuset som etablerer en sammenbinding av to kvartaler på tvers av Storgata.

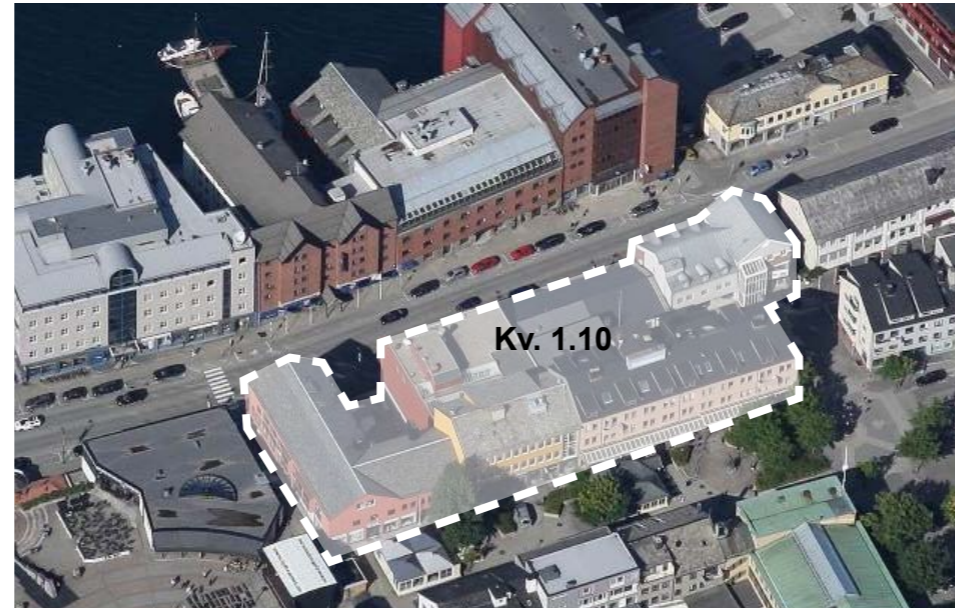
Den nye kulturhuset og biblioteket *Stormen* er eksempler på to kvartaler hvor gårdsrommene er bygget igjen til fordel for store innendørs romprogram.

Østover og sydover fra sentrumskjernen løses kvartalene opp i enkeltstående bygg, som forholder seg til gatenettet.

Studieområdet samlet



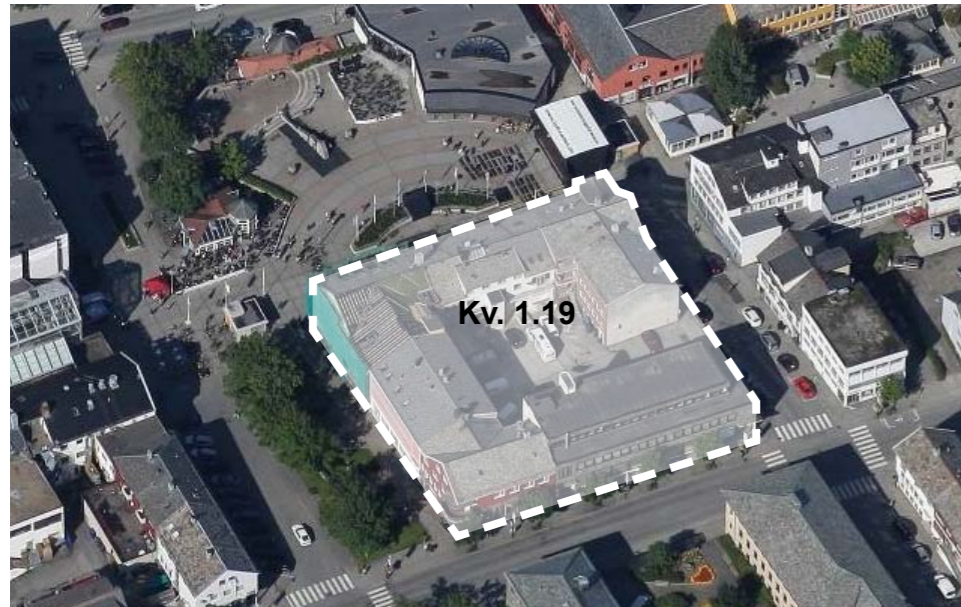
Kv. 1.10 - blandet kvartal mot Torvet og Sjøgata



Kv. 1.9 - blandet kvartal mot Sjøgata og Bankgata



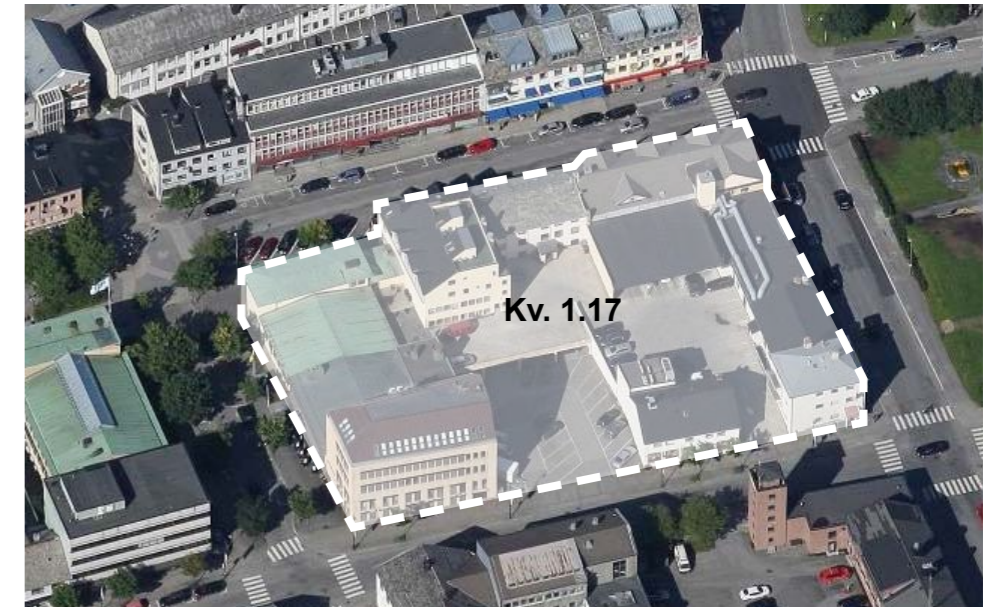
Kv. 1.19 - blandet kvartal mot Torvgata og Dronningensgate



Kv. 1.18 - blandet kvartal mot Dronningensgate

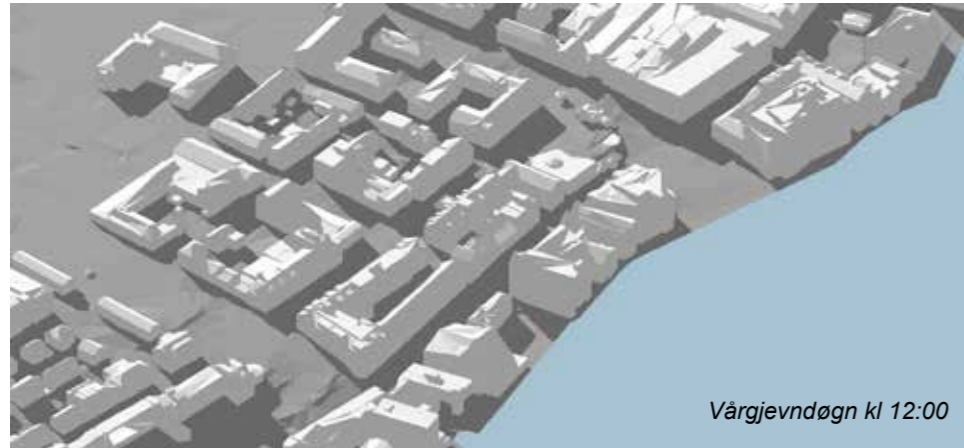


Kv. 1.17 - blandet kvartal mot Dronningensgate og Bankgata

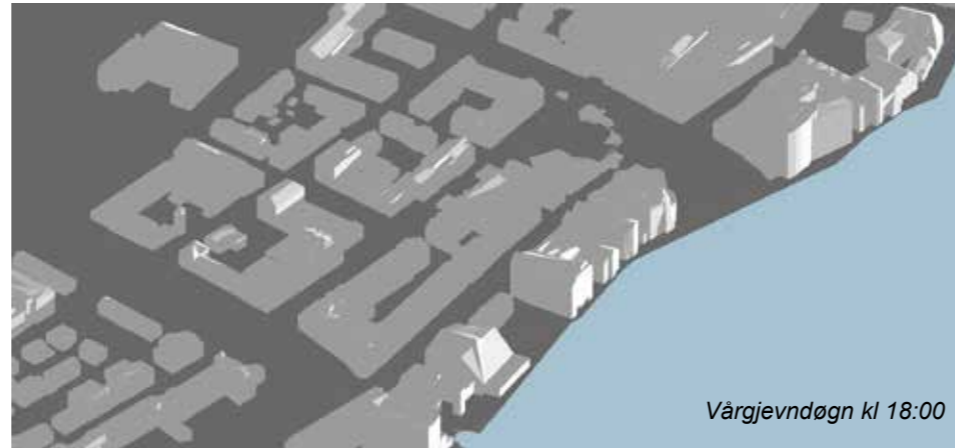


Flyfoto av de fem kvartalene. Kilde: www.1881

KLIMATISKE FORHOLD



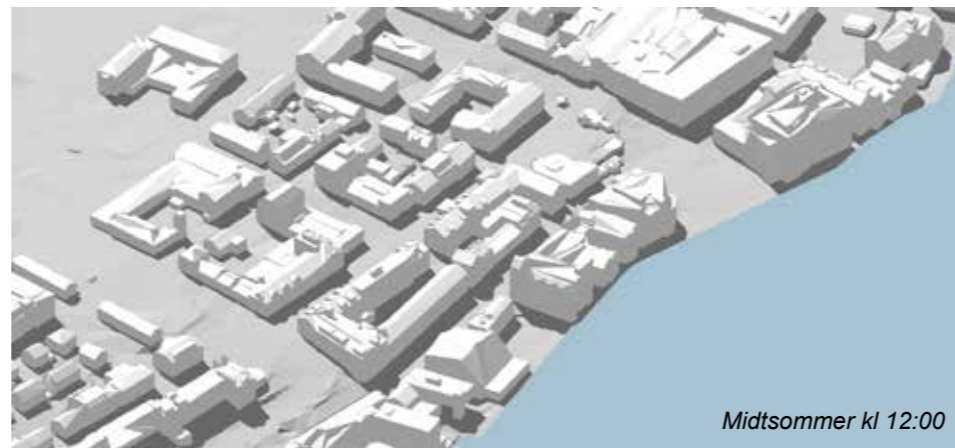
Vårgjevndøgn kl 12:00



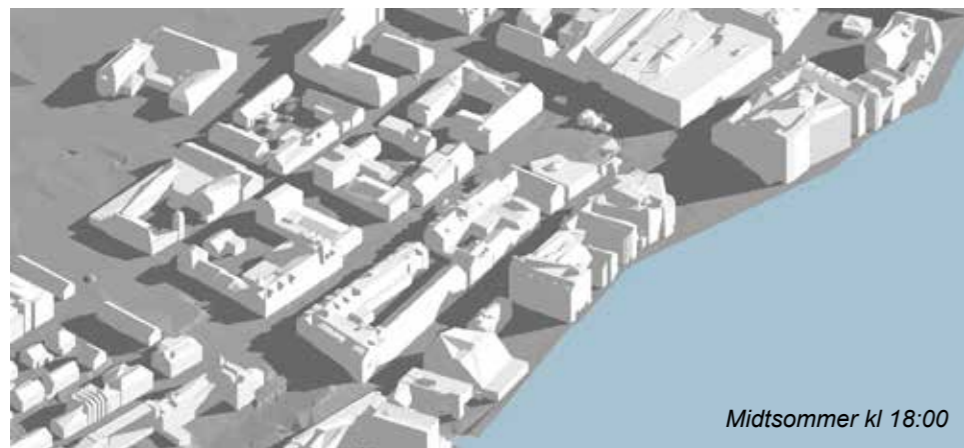
Vårgjevndøgn kl 18:00



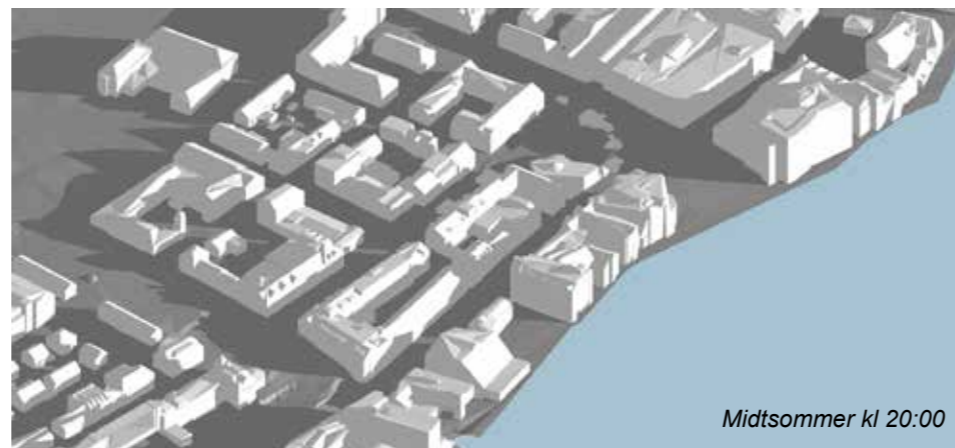
Midtsommer kl 08:00



Midtsommer kl 12:00



Midtsommer kl 18:00



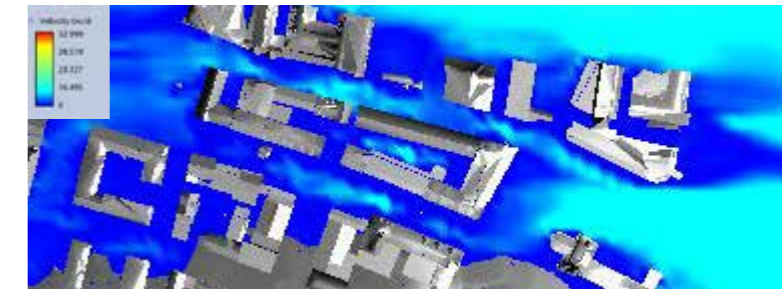
Midtsommer kl 20:00

SOL- OG VINDFORHOLD

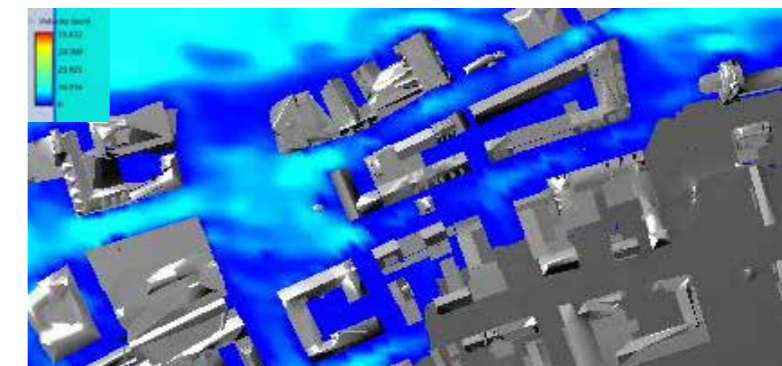
Ved gjevndøgn er det generelt lav sol i Bodø, og bebyggelsen kaster lange skygger i byrommene i studieområdet.

I Storgata har arealene mot kvartalene som ligger mot Sjøgata best solforhold. Midtsommers vil imidlertid arealene på motsatt side ha gode solforhold ut på ettermiddagen.

Bodø er spesielt vindutsatt, og vindanalyser vil være et godt redskap ved konkrete tiltak (eksempel på vindanalyse under).



Under 15 m/s: vinden kommer fra nord-øst: hovedsakelig om vinteren



Over 15 m/s: vinden kommer fra sør-vest: hovedsakelig på sommeren

PLANER OG VERN

PLANER I NÆRHETEN AV STUDIEOMRÅDET



Illustrasjon: LPO

SJØGATA 29-33

Detaljreguleringsplan for Sjøgata 29-33 ble vedtatt 16.06.2016.

Planforslaget er utarbeidet av LPO arkitekter.

Hensikten med planarbeidet er å utvikle eiendommene med en blanding av forretning, tjenesteyting og kontor på bakkeplan. Andre etasje ønskes utviklet som kontor, med mulighet for bolig på egnede steder f.eks. ut mot havna og tverrgater, men ikke mot Sjøgata. Det er tenkt boliger i de øvrige etasjene - totalt inneholder planen 110 boliger. All eksisterende bebyggelse innenfor planområdet søkes revet for å oppføre et nytt bygg.



Illustrasjon: Atelier Lorentzen Langkilde

BODØ RÅDHUS

Nye Bodø Rådhus er under bygging. Tegnet av Atelier Lorentzen Langkilde.



Illustrasjon: Atelier Lorentzen Langkilde

NEDRE TORV

Detaljregulering for Nedre torv vedtatt av Bodø bystyre 31.03.2016.

Planen legger til rette for utvidelse av parkeringsanlegget under grunnen med inntil 85 plasser, og offentlig plass på bakkeplanet. Eksisterende offentlig bilparkering på bakken fjernes når planen gjennomføres. Det utvidede parkeringsanlegget skal i sin helhet være privat. Planen tillater kjøreatkomst fra Sjøgata til kaia, nedkjørselen til parkeringsanlegget og til bygningene inntil plassen. Kjøreatkomsten er i forlengelsen av Torvgata. Det er laget en konseptløsning for utforming av plassen.



Utsnitt av vedtatt plankart

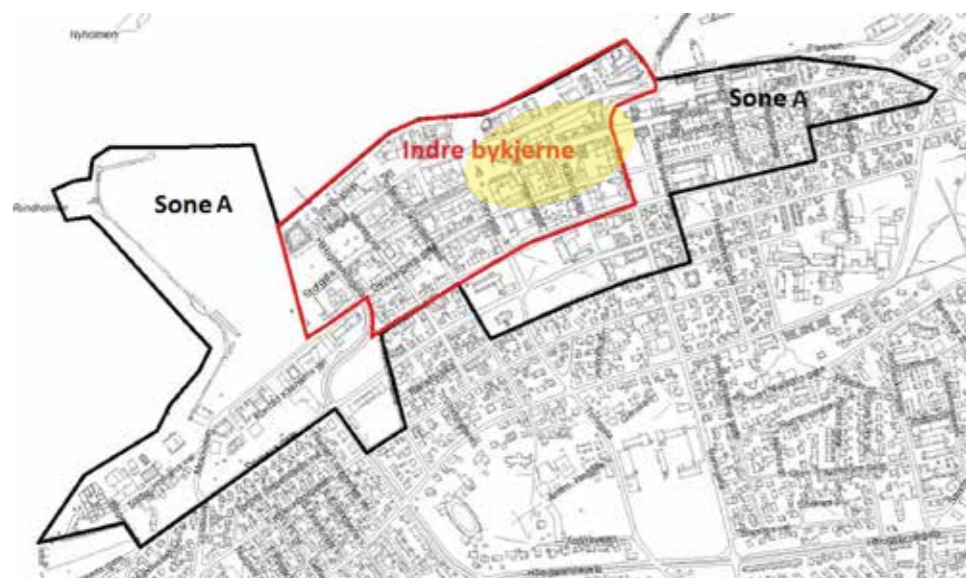
SOLPARKEN

Detaljregulering for Rådhusparken/ Solparken ble vedtatt 08.09.2016.

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for opprusting og oppgradering av Rådhusparken og Solparken til et flerfunksjonelt og representativt offentlig grønt byrom. Avgrensning av planområdet er vist på kartet.

RAMMER I KOMMUNEPLANEN 2014 - 2026

SENTRUMSFORMÅL



Avgrensning av indre bykjerne.
Kart hentet fra Kommuneplanens arealdel 2014 - 2026, s. 30.

De fem kvartalene i denne studien ligger i indre bykjerne med formålet sentrumsformål. Arealbruk for området fremgår av bestemmelsene i kommuneplanens arealdel:

§ 12.5.1 Arealbruk

I områder avsatt til sentrumsformål tillates forretninger, tjenesteyting (servering, kulturelle virksomheter), kontorer og boligbebyggelse. I 1. etasje mot offentlig gate eller plass tillates bare forretning, serveringssted eller kulturelle formål. Boliger tillates ikke i 1. etasje.

I sjøgata og Storgata vest for Torvgata, avgrenset mot sjøen i vest og nord, tillates ikke boliger i 1. og 2. etasje.

Studieområdet ligger øst for Torvgata, og det tillates dermed boliger fra og med 2. etasje.

HØYDER OG UTNYTTELSESGRAD

	Byggeområder- Arealbruks- formål	U-grad % BYA	Gesimshøyde/ Mønehøyde (angitt i parentes)	Planstatus- plan nr.	Felt for opplysninger og retningslinjer
Kv. 9	Sentrumsformål	66-100 %	5 etasjer/18 m- 6 etasjer/20 m + 2 tilbaketrukne etasjer	Bebygg.plan nr. 1022	5 etasjer mot Storgata, 6 etasjer mot Sjøgata. Bevaringsverdige fasader mot Storgata.
Kv. 10	Sentrumsformål	66-100 %	5 etasjer/18 m- 6 etasjer/20 m + 2 tilbaketrukne etasjer		5 etasjer mot Storgata, 6 etasjer mot Sjøgata. Bevaringsverdige fasader mot torget og Storgata.
Kv. 17	Sentrumsformål	66-100 %	5 etasjer/18 m + 2 tilbaketrukne etasjer		Bevaringsverdige fasader mot Storgata.
Kv. 18	Sentrumsformål	66-100 %	5 etasjer/18 m + 2 tilbaketrukne etasjer		Bevaringsverdige fasader mot Storgata og Rådhusgata.
Kv. 19	Sentrumsformål	100 %	5 etasjer/18 m + 2 tilbaketrukne etasjer	Reg.plan 1017	Fasade mot viktig byrom.

Tabell fra Kommuneplanens arealdel 2014 - 2026, s. 68, 69.
DelC. Matrise med bestemmelser og retningslinjer for områdene omtalt i del B.

Matrisen over er hentet fra kommuneplanens arealdel, og viser tillatt utnyttelsesgrad og tillatt gesimshøyder for de fem kvartalene i studieområde. Bestemmelsene for disse temaene er gjengitt under:

§ 12.5.2 Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgrad angitt i %-BYA skal ikke overskride det som fremgår av matrise i del C for det respektive kvartal/område.

%-BYA = 100 % forutsetter ren næring. Der boligformål inngår settes maks %-BYA til 66 %, under forutsetning av at gjeldende krav til leke- og uteoppholdsareal og parkering er oppfylt.

Der uteoppholds- og lekeareal iht. gjeldende krav anlegges på opparbeidet loka over parkeringkjeller, kan dette areal regnes som ubebygget.

§ 12.5.3 Høyder

a) Gesimshøyder for det enkelte kvartal/område fremgår av matrisen i del C.

b) I tillegg til angitt gesimshøyde i matrisen tillates:

- Trappetårn og heishus 2,5 meter over tillatt gesimshøyde. Dette forutsetter at konstruksjonen har et begrenset areal. Det krever god tilpasning/kvalitet i form og materialbruk.
- Der ikke annet er angitt i matrisen tillates det i tillegg til angitt gesimshøyde en tilbaketrukket etasje på inntil 3,5 m som må ligge innenfor en linje på 45 grader fra gesims. Eventuelt rekkverk til takterrassen må også trekkes tilbake tilsvarende rekkverkets høyde. Tillegg for trappetårn og heishus, jf. forrige punkt, tillates også her. Der det i matrisen i del C er angitt at det er tillatt med 2 tilbaketrukne etasjer, må begge ligge innenfor en linje på 45 grader fra gesims.
- I områder der det arkitektonisk og byplanmessig ligger til rette for det, og sil/skyggeforhold tilsier det, kan byggehøyden økes med en etasje på deler av bygget forutsatt at andre deler av bygget reduseres slik at gjennomsnittshøyden holdes innenfor angitt gesimshøyde.
- Innenfor indre bykjerne kan det tillates økt byggehøyde med inntil 3,5 meter, tilsvarende 1 etasje, under forutsetning av at det gjennom detaljregulering dokumenteres spesielt høye arkitektoniske kvaliteter, og/eller kvaliteter som er betydelig bedre enn minstekravene i denne planen. Til dette hører en grundig vurdering av det aktuelle områdets kvaliteter og tåleevne.

RAMMER I KOMMUNEPLANEN 2014 - 2026

§ 4.3.2 Arealnorm for indre bykjerne

I indre bykjerne (jf. § 4.1) skal privat uteareal være minimum 5 m² pr boenhet, med minimum dybde 1,5 m (balkong/altan/terrasse).

I bygg med boenheter større enn 50 m² BRA skal det i tillegg etableres felles lekeplass med 10 m² pr boenhet etter følgende tabell:

Inntil 5 boenheter	Min. 50 m ²
5 – 15 boenheter	Min. 150 m ²
15 – 30 boenheter	Min. 300 m ²
Over 30 boenheter	Min. 500 m ²

Arealet skal løses på egen grunn eller i fellesareal som ikke ligger mer enn 150 m fra inngang til boligdel, og skal ha trafiksikker atkomst. Arealet kan etableres slik som skissert i § 4.3.1.

Det skal dokumenteres i reguleringsplan/byggesak hvordan kravet er oppfylt.

Tekst og tabell fra Kommuneplanens arealdel 2014 - 2026, s. 31.

§ 4.3.1 Kvalitetsnorm for sone A og sone B

Uteoppholdsareal kan etableres på terreng, lokk, terrasse/balkong/veranda eller tak.

Minst halvparten av felles uteoppholdsareal skal anlegges på terreng eller lokk på egen eiendom eller fellesareal, og resterende kan etableres på tak eller terrasser. Arealet skal være universelt utformet og tilrettelagt for variert bruk, inkludert barns lek.

Uteoppholdsareal på lokk skal ha vekstlag på mer enn halvparten av arealet.

Felles uteoppholdsareal skal være mest mulig sammenhengende.

Balkonger over fortau og byrom kan maks krage ut 50 cm, og må være minst 3,5 meter over bakken.

Avstand mellom bygninger på motstående side av felles uteoppholdsareal skal minimum være 1,5 ganger bygningenes gjennomsnittlige gesimshøyde, regnet fra overkant dekke/terreng. Dette prinsippet skal alltid vurderes mot etablert byform, og vurderingen kan medføre at avstandskravet fravikes.

Tekst fra Kommuneplanens arealdel 2014 - 2026, s. 29.

UTEOPPHOLDSAREAL

Tekst og tabell til vestre er hentet fra kommuneplanens arealdel, og viser krav til uteoppholdsareal for indre bykjerne. Betydningen av dette er ytterligere presisert av kommunen¹:

150 m² kan betraktes som et minstekrav ved inntil 15 boenheter. Etter man har oversteget 15 boenheter, er kravet slik at det legges på 10m² for hver boenhet. Dvs. ved 16 boenheter så er kravet 150m²+10m²= 160m². For 30 boenheter blir kravet: 300 m². For 100 boenheter blir kravet 1000 m².

Det er fullt mulig for 100 boenheter, fordelt på flere bygg innenfor ett kvartal, å dele på felles uteoppholdsareal. Det er også mulig å dele bygningsmassen opp og sette krav til felles uteareal for deler av bygningsmassen, hvis det er problematisk å få til ett større for hele kvartalet.

Så det kan løses for hele kvartalet fordelt på flere bygg, eller det kan deles opp.

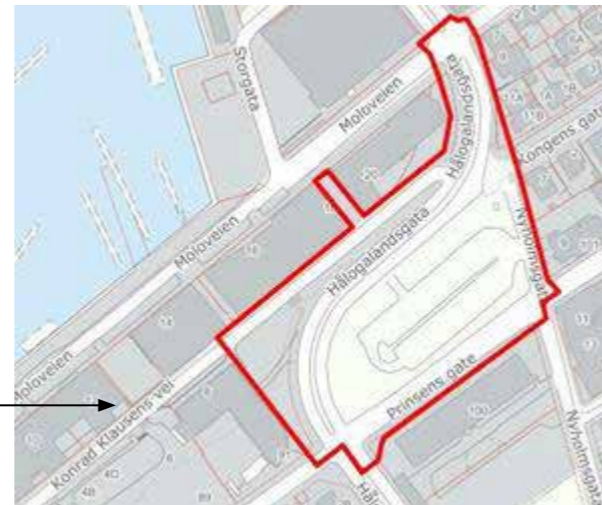
HANDEL

Forretningsareal med samlet BRA over 3000 m² tillates i indre bykjerne, innenfor avlastningssenteret og i områder merket som kjøpesenter

¹ Svar på spørsmål ang MUA fra Susanne Dale Jomas 17. juni 2016.

PARKERINGSANLEGG

Kartet viser eksisterende og planlagte p-plasser. Av de tre planlagte parkeringsplassene er det nå kvartal 99 det arbeides videre med. Reguleringsplan for Gågategarasje øst (under Storgata) er opphevet, og det er ikke vedtatt parkeringsanlegg under Rådhusplassen.



Bodø kommune har igangsatt arbeid med utarbeiding av detaljreguleringsplan for kvartal 99, Bodø sentrum. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for parkeringsanlegg under grunnen i flere plan, og park på toppen i tråd med overordnet plan og bystyres vedtak 31.03.2015, sak 16/35.

- Gateplasser
- gater nær sykehuset
 - sentrumsnære gater
 - sentrumskjermen
 - eksisterende p-garasjer, offentlig tilgjengelige
 - planlagte p-garasjer, offentlig tilgjengelige
 - private p-anlegg(reservert)

KRAV TIL PARKERING

Utdrag fra parkeringsbestemmelsene er gjengitt under:

§ 3.4 Parkering for bolig- og fritidsbebyggelse

På eiendommer hvor det ikke er tilstrekkelig areal til å oppfylle kravene både til uteoppholdsareal og parkering, skal uteoppholdsareal prioriteres løst foran parkering.

Sone A: For bygninger i sone A med mer enn 2 boenheter skal alle parkeringsplassene legges i parkeringsanlegg eller under bygg/bakken.

§ 3.5 Næringsparkering

Ved utbygging til kontorformål i sone A tillates ikke parkering på terrengnivå. Parkering legges enten under bakken eller i parkeringsanlegg.

§ 3.6 Annen parkering

I tillegg til parkeringsplasser skal enhver virksomhet ha tilstrekkelig antall oppstillingsplasser for varelevering og serviceparkering. Behovet kan variere for ulike virksomheter.

§ 3.7 Frikjøpsordning

I sone A kan tiltakshaver kjøpe seg helt eller delvis fri fra de krav til antall parkeringsplasser som fremgår av vedtekten ved å innbetale et beløp per manglende plass. Bystyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde. Innbetalte beløp skal brukes til bygging av parkeringsanlegg.

KULTURMINNEFAGLIG VURDERING

VERNSTRATEGI

I «Kulturminnefaglig rapport for vernede bygg i Storgata i Bodø sentrum» (2014) er det konkludert med en vernestrategi for de fem kvartalene i studieområdet. Denne strategien er gjengitt under som et viktig underlag for videre vurderinger i mulighetsstudien:

I temaplan for kulturminner som er tatt inn i gjeldende kommuneplans arealdel (2014–26) er det byggenes fasader som er definert som verneverdig. Dette kan oppleves som et kunstig skille mellom fasadeliv og bygg, og kan også skape vanskeligheter i forhold til konkrete tiltak.

Et fasadevern i et område som Bodø sentrum blir på den ene siden ikke dekkende for de kulturhistoriske verdiene man vil verne, mens det på den andre siden blir oppfattet som strengt i forhold til tiltak som vil få konsekvenser for fasadeuttrykket. Et fasadevern kan også gi dilemma der man må forholde seg til tiltak som går ut på å rive bygget som sådan og kun beholde selve fasaden. Dette er prinsipielt ikke en anbefalt metode innen kulturminnevernet og er også lite ønskelig for et område som det gjenreisningsarkitekturen i Bodø representerer. Fasadene må knyttes til bygget - uten at dette gjør innvendige endringer umulig. 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.

Fasadevernet er kanskje ikke det mest hensiktsmessige i forhold til å bevare det særpreget som gjenreisningsarkitekturen setter på Bodø sentrum, som jo består av mer enn bare fasadeuttrykket på spesielle gatestrekk. Det verneverdige ved gjenreisningsarkitekturen er selve kvartalsstrukturen med bygningsmasse og gateløp.

I forhold til bevaring av gjenreisningsarkitekturen ville det sannsynligvis være mer hensiktsmessig å avsette hele området som Riksantikvaren har definert som NB!

område til hensynssone bevaring og spesifisere gjennom bestemmelser hva som skal vernes og hvordan.

Fylkeskonservator og Riksantikvar anser bebyggelsen fra denne perioden som en viktig del av landsdelens historie og identitet. Store endringer i eksisterende bygningsmasse fra gjenreisningsarkitekturen kan utløse fredningssak dersom kulturminneforvaltningen anser kulturminneverdiene knyttet til gjenreisningsarkitekturen i Bodø som umistelige i forhold til å ta vare på en periode i Norges historie som var svært viktig – også arkitektonisk og byutviklingsmessig.





1. Gustav Moe-gården 1948–49. Arkitekt: Knut Knutsen.



2. Nordlandsbanken 1949–51. Arkitekt: Biong og Biong.



3. Sparebanken 1949. Arkitekt: Arne Pedersen og Reidar Lund.

ENKELTBYGGS KULTURHISTORISKE VERDI

Kartet under viser en sammenstilling av vektning av den kulturhistoriske verdien av byggene i Storgata fra «Kulturminnefaglig rapport for vernede bygg i Storgata i Bodø sentrum» (2014). Det presiseres i rapporten at:

Lav verdi betyr i denne sammenheng ikke at bygget ikke har verdi, men at den bare kommer ett stykke opp på verdiskalaen. Som del av gjenreisningsarkitekturen har alle byggene en nasjonal verdi. Denne er innbakt i verdiskalaen og gjør at selv byggene som får liten kulturhistorisk verdi som objekter er å betrakte som viktige elementer for helheten.

Byggene med svært høy og høy kulturhistorisk verdi er vist med bilder til venstre. Det henvises til den kulturminnefaglige rapporten for detaljert beskrivelse av hvert bygg.



VERNEKRITERIER

De tre byggene som er vurdert til å ha høyest verneverdi søkes beholdt i sin helhet, med mulighet for innvendige endringer.

Bygningsvolumene med orange og gul klassifisering skal i størst mulig grad beholdes. Ny bakgårdsbebyggelse kan imidlertid bygges sammen med disse byggene, og grad av sammenbygging og fjerning av elementer må vurderes i forhold til helhetlig grep.

Byggene som i studieområdet ikke er klassifisert kan i utgangspunktet skiftes ut med ny bebyggelse, og mellomrommene kan bygges igjen.

MULIGHETSSTUDIE

FORUTSETNINGER BYROM

TVERRAKSER

Byutvikling skal i henhold til kommuneplanen ta hensyn til kvartalsstruktur basert på Brente steders regulering. Byevens tverraker mot havet bør ivaretas. Ny bebyggelse må forholde seg til dette, og enkelte eksisterende bygg foreslås fjernet. I Rådhusgateaksen er dette praktisk mulig ved å fjerne en bygning (deler av Sjøgata 20 B) som ligger inntil kvartal 1.10.

I Havnegateaksen ligger et større bygg mellom Sjøgata og kaifronten (Sjøgata 21), som man kan anta vil være mer urealistisk å fjerne i nærmeste framtid. Torghallen ligger uforholdmessig nærme Gustav Moe gården i denne aksen.



STORGATA OG TORGET

Den langsgående aksen som Storgata representerer i Bodøs byev er i dag bygget igjen ved Glasshuset. Øvre torv er bindeleddet mellom den tette og åpne delen av Storgata, hvor sikten åpner seg over øvre og nedre torv mot sjøen. Etterkrigsbebyggelsen i kvartal 1.19 som ligger mot øvre torv har således en særstilling - beliggende i Storgata som viktig fondvegg på torvet.



PAVILJONGER OG TAKOVERBYGG

For at fasadene til den verneverdige bebyggelsen i Storgata skal fremstå helhetlig, fjernes de uoriginale takoverbyggene i første etasje.

Paviljongene som er etablert i Storgata fjernes. Utformingen av byrommet må planlegges under ett.



GÅGATE OG SHARED SPACE

Den delen av Storgata og Rådhusgata som i dag er kjørevei innenfor studieområdet foreslås utført som *shared space* for å styrke posisjonen til gående og syklende. Dette vil også gi et bedre utgangspunkt for utforming av bankplassen.

I tillegg til Storgata bør byrommene mellom kvartal 1.9 og 1.10, og kvartal 1.17 og 1.18 vurderes benyttet til lekeområder for fremtidig boligbebyggelse og nabolag, og hvor det kan etableres hovedinnganger. Nytt busstopp foreslås etablert i Dronningensgate (rød sirkel).



UTVIKLINGSSTRATEGIER

INTRODUKSJON

Det følgende er basert på forutsetninger som er beskrevet i stedsanalysen, diskusjoner fra workshopene i Bodø, og drøftinger rundt ballanse mellom utvikling og vern.

Som metode for dette er det etablert tre utviklingsstrategier, som hver er sett på med tre utnyttelsesgrader:

Utviklingsstrategi 1) Infill - lav, middels og høy utnyttelse

Utviklingsstrategi 2) Ombygging - lav, middels og høy utnyttelse

Utviklingsstrategi 3) Sammenbinding - lav, middels og høy utnyttelse

UTVIKLINGSSTRATEGIER



Prinsipiell takplan.

Eksempler på innfill prosjekter



The New Museum, New York: Kazuyo Sejima & Ryue Nishizawa/SANAA.



D36, Oslo: Element arkitekter.

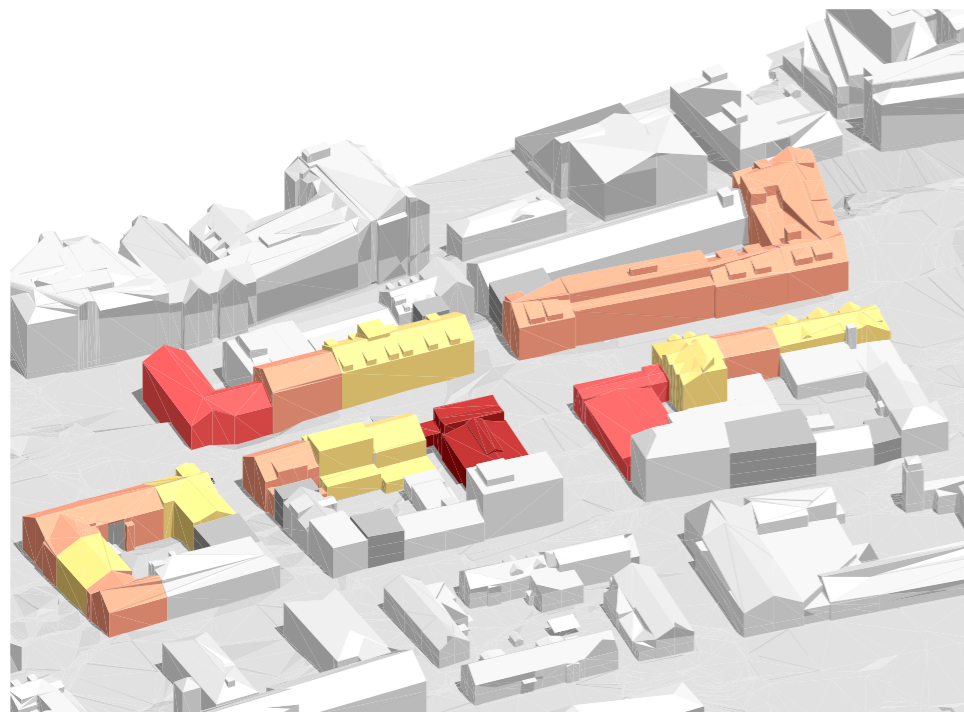


Childrens Culture House, København: Dorte Mandrup Arkitekter.

UTVIKLINGSSTRATEGI 1: INFILL

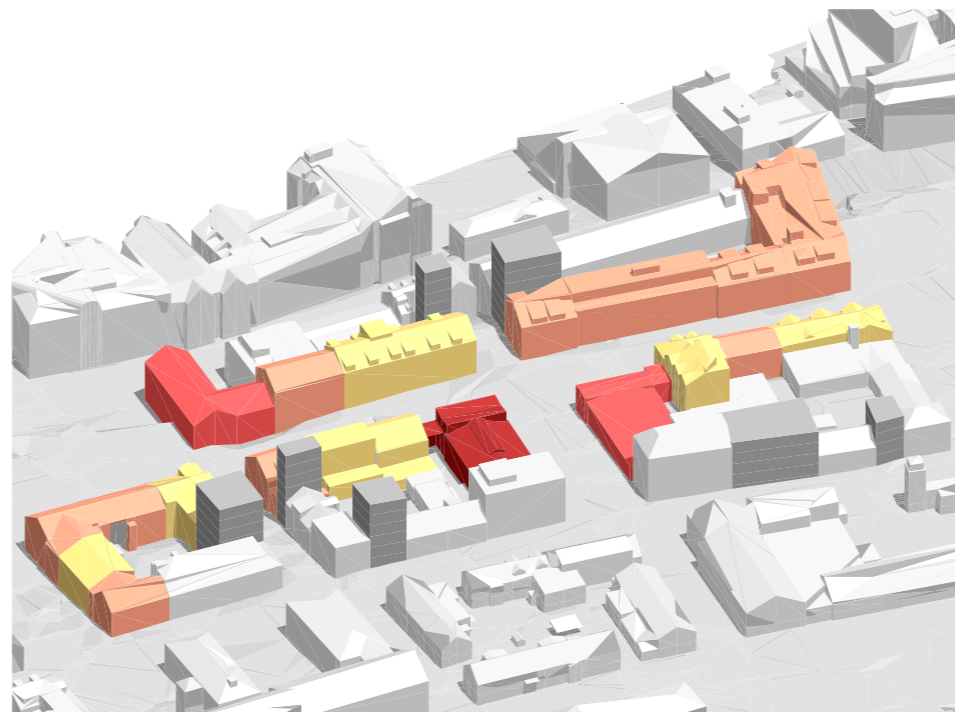
Bygningsvolumene til de verne-klassifiserte byggene beholdes. Uklassifiserte bygg erstattes med nybygg enkeltvis eller i forhold til dagens eiendomsstruktur.

UTNYTTELSESGRAD: LAV



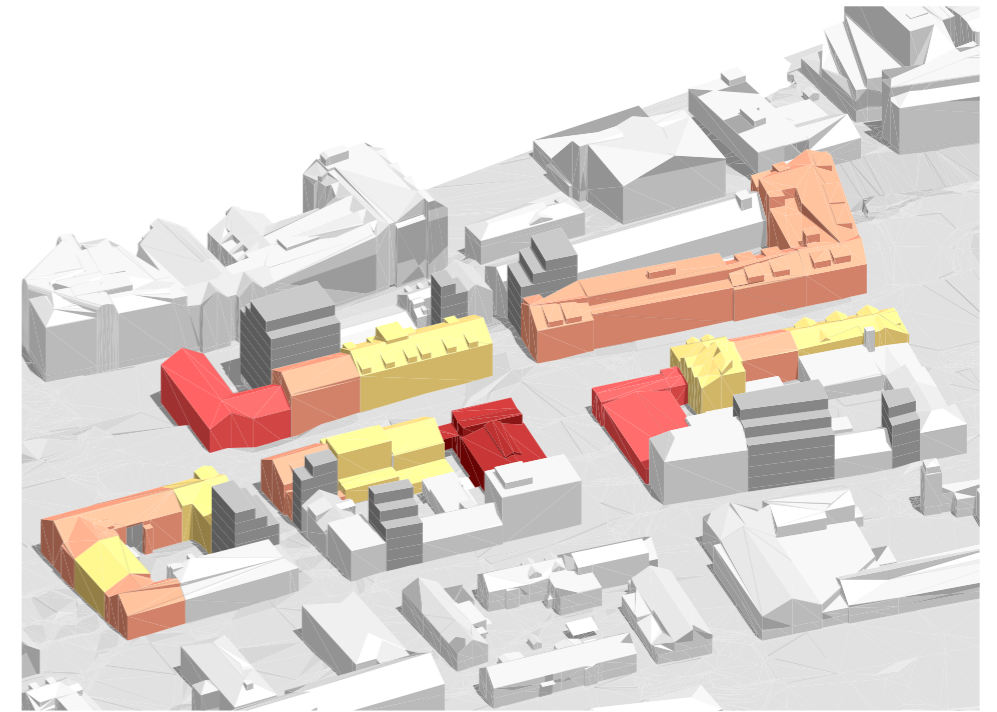
Ny bebyggelse (grå) forholder seg til dagens høyder

UTNYTTELSESGRAD: MIDDELS

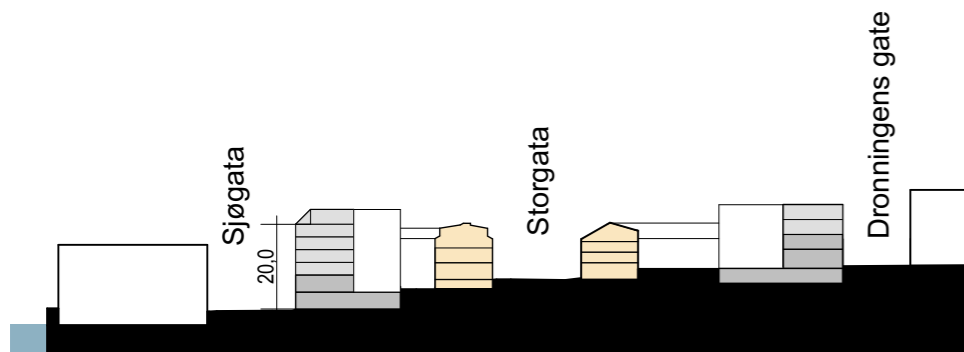


Ny bebyggelse (grå) forholder seg til kommuneplanens høyder

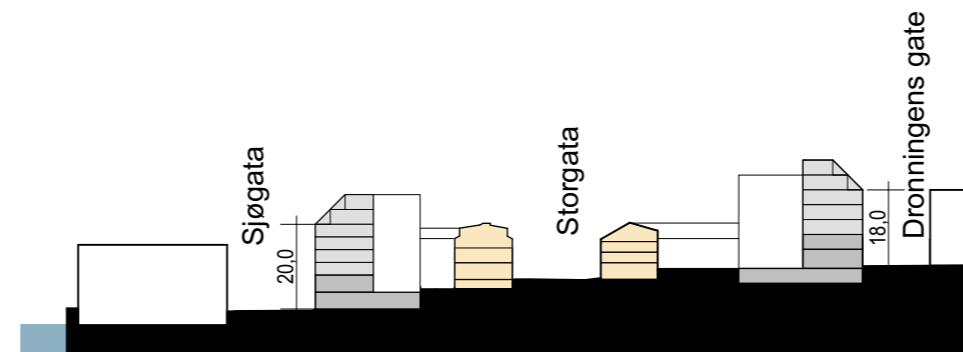
UTNYTTELSESGRAD: HØY



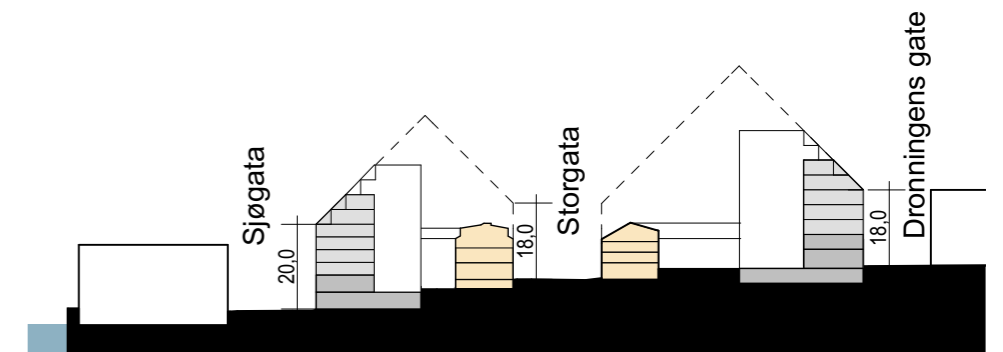
Ny bebyggelse (grå) forholder seg til kommuneplanens høyder, men overskrider disse på enkelte steder innen 45° fra gesims



Prinsippnitt



Prinsippnitt



Prinsippnitt

UTVIKLINGSSTRATEGIER



Prinsipiell plan på nedre nivå mot gate. Ny bebyggelse kan bygges mot klassifisert bebyggelse fra bakgård.



Prinsipiell takplan. Boligbebyggelse på øvre nivå kan få gode felles uteoppholdsareal på tak til bebyggelsen på nedre nivå (markert med grønt).

UTVIKLINGSSTRATEGI 2: OMBYGGING

Bygningsvolumene til de verne-klassifiserte byggene beholdes, og ny bebyggelse kan bygges inntil og sammen med disse fra bakgårdssiden.

Maksimalt kan ny bebyggelse fra gårdsrommene gå til møne av den klassifiserte bebyggelsen. Grad av sammenbinding og hulltakning må vurderes i hvert enkelt tilfelle.

I alle utnyttelsesgrader skal utformingen av ny bebyggelse begrenses av en linje på 45 grader fra gesims til verne-klassifiserte bygg.

Programmatisk legger foreslått utviklingsstrategi opp til mulighet for større sammenhengende næringsarealer på gateplan, med boligbebyggelse over. Næringsarealets tak i midten av kvartalene gir potensielt gode rom for felles uteoppholdsareal for boligbebyggelse. Beskyttet av bebyggelse rundt, og løftet opp for bedre solforhold.

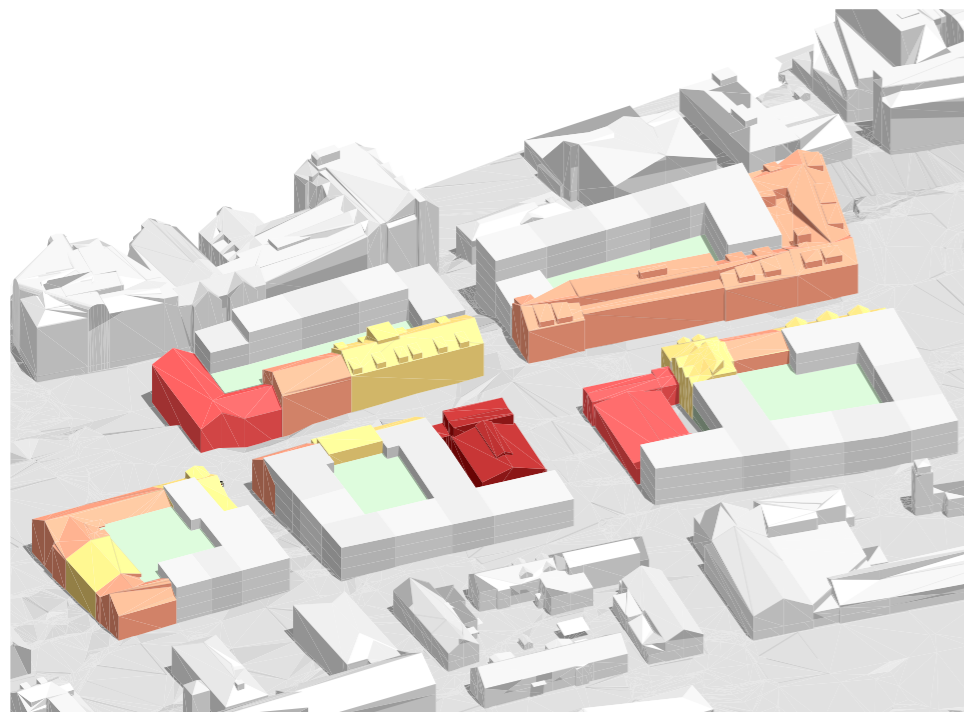
Eksempel på ombygging av kvartal med eksisterende bebyggelse



Trondheim torg er et eksempel på gjenbygging av et kvartal med integrert verneverdig bebyggelse

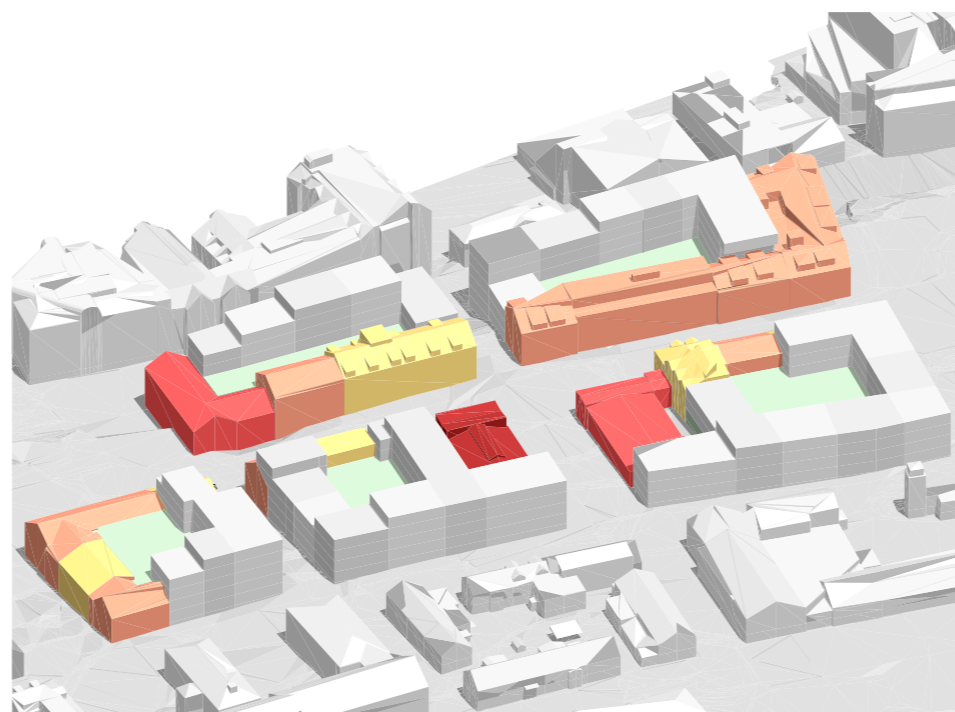


UTNYTTELSESGRAD: LAV



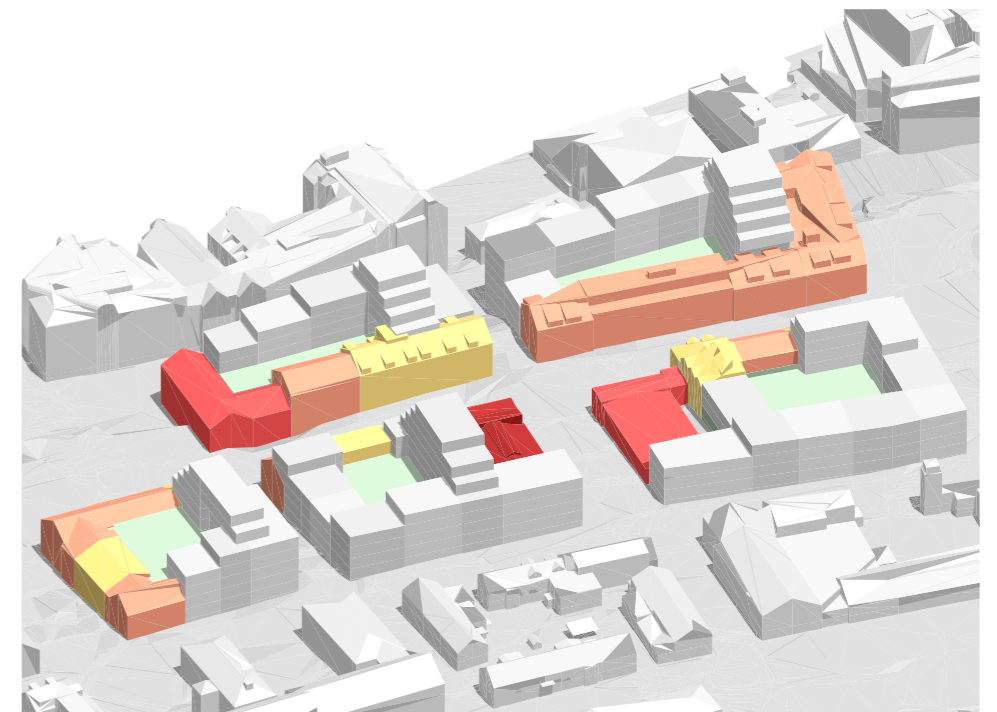
Ny bebyggelse forholder seg til dagens høyder

UTNYTTELSESGRAD: MIDDELS

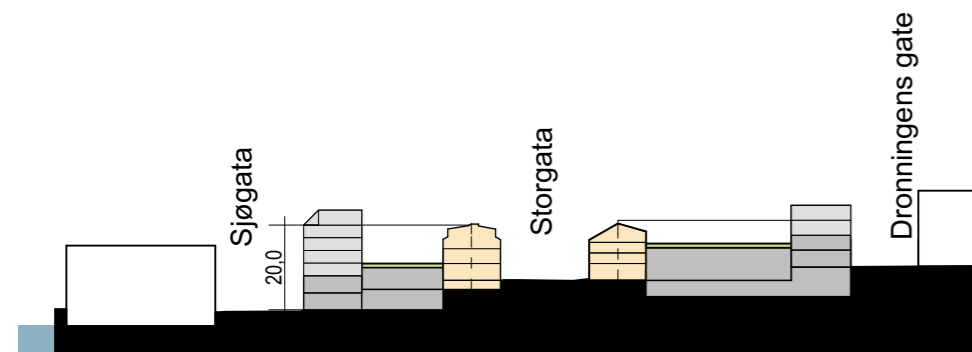


Ny bebyggelse forholder seg til kommuneplanens høyder

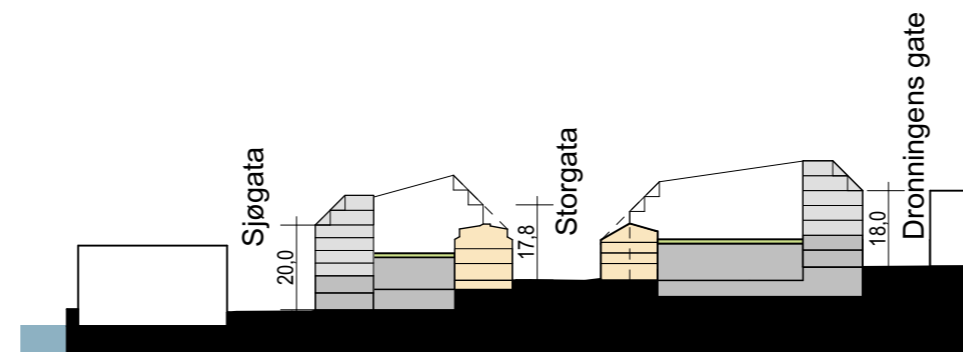
UTNYTTELSESGRAD: HØY



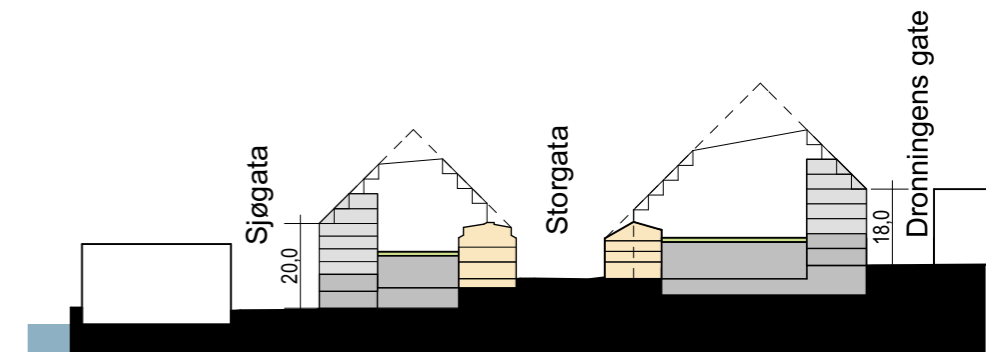
Ny bebyggelse forholder seg til kommuneplanens høyder, men overskrider disse på enkelte steder innen 45° fra gesims



Prinsippsnitt



Prinsippsnitt

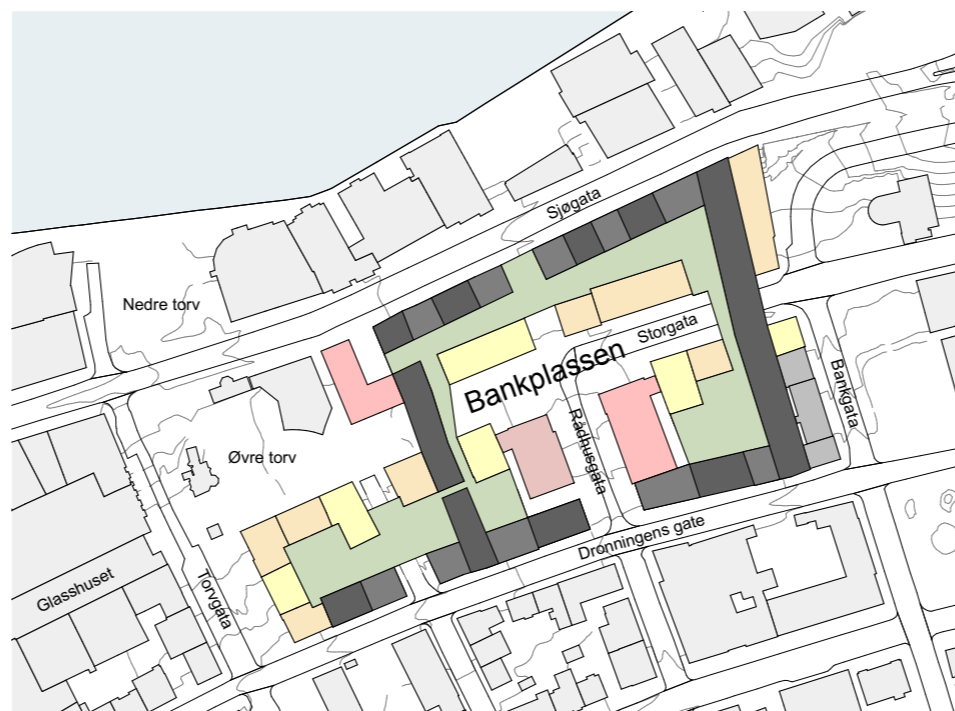


Prinsippsnitt

UTVIKLINGSSTRATEGIER



Prinsipiell plan på nedre nivå mot gate. Ny bebyggelse kan bygges mot klassifisert bebyggelse fra bakgård. Utendørs trasè mellom kvartalene har takoverbygg.



Prinsipiell takplan. Boligbebyggelse på øvre nivå kan få gode felles uteoppholdsareal på tak av bebyggelsen under (markert med grønt). Øvre bebyggelse danner en ramme rundt etterkrigsbebyggelsen, og definerer Bankplassen som et viktig byrom.

UTVIKLINGSSTRATEGI 3: SAMMENBINDING

Bygningsvolumene til de verne-klassifiserte byggene beholdes. Ny bebyggelse bygges sammen med disse fra bakgårdssiden.

Fra gesims fjernes takene til fire klassifiserte bygg i Storgata for sammenbinding av kvartaler på et øvre nivå.

Sammenbindinger på tvers av Storgata, Rådhusgata og Havnegata på et øvre nivå ivaretar bygatene i den gamle planen, samtidig som man etablerer takoverdekninger og elementer i senter av Storgata for skjerming.

Et slikt nytt byplanlag fra 4. etasje danner overdekte gangtraseer mellom mulige større forretningsarealer i hvert kvartal på nedre nivå, og sammenhengende boligkvartaler på øvre nivå.

Prosjektseksempler på sammenbinding mellom gammelt og nytt

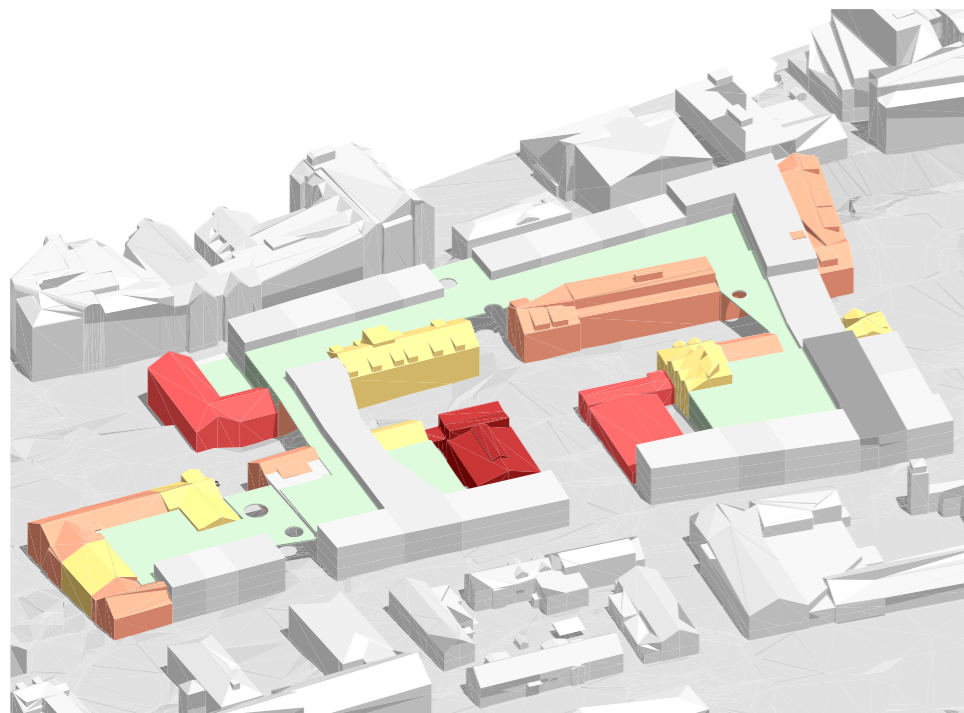


Eksempel på ny bebyggelse som krager over verneverdig bebyggelse. Støperiet, Bergen, LINK arkitektur.



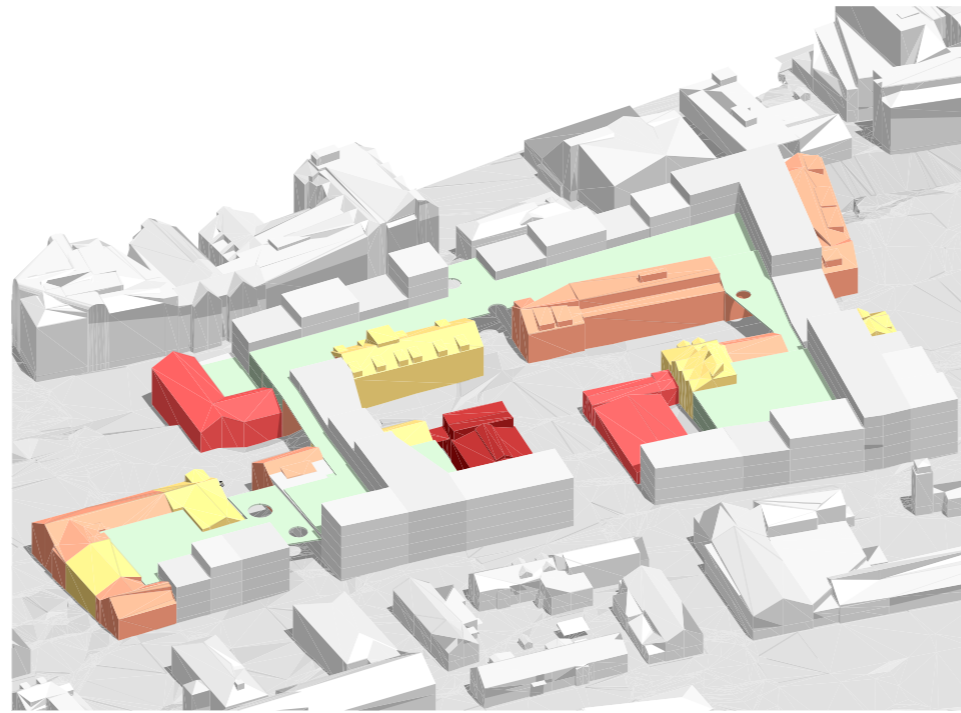
Eksempel på ny bebyggelse bygget over og sammen med verneverdig bebyggelse. Rotermanni gamle og nye mølle, Tallinn, Hayashi-Grossschmidt Arhitektuur.

UTNYTTELSESGRAD: LAV



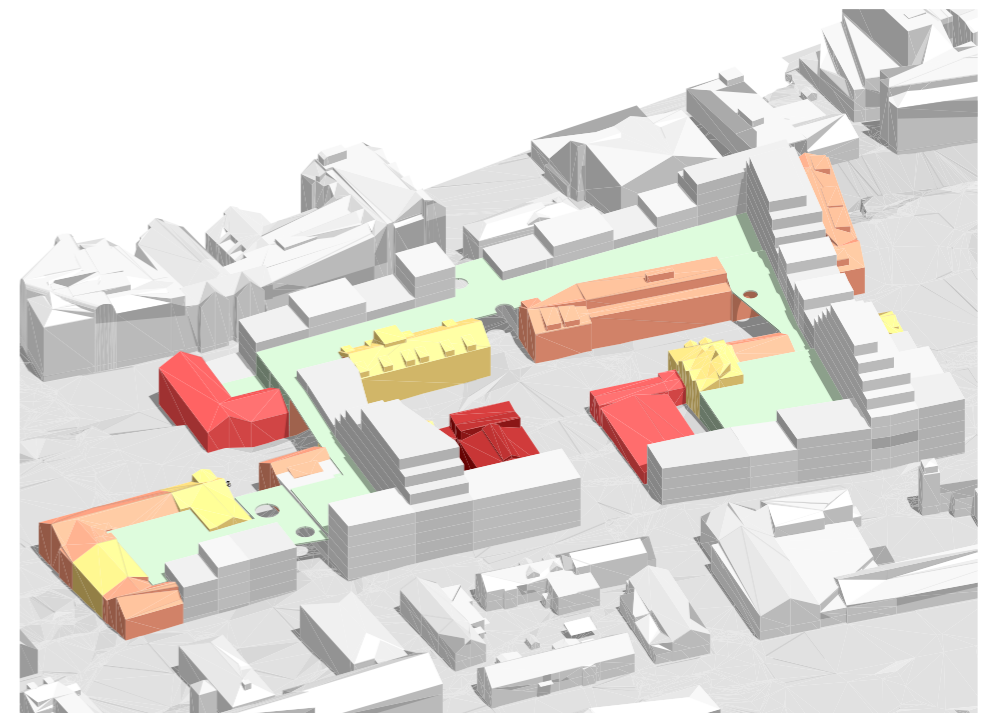
Ny bebyggelse forholder seg til dagens høyder

UTNYTTELSESGRAD: MIDDELS

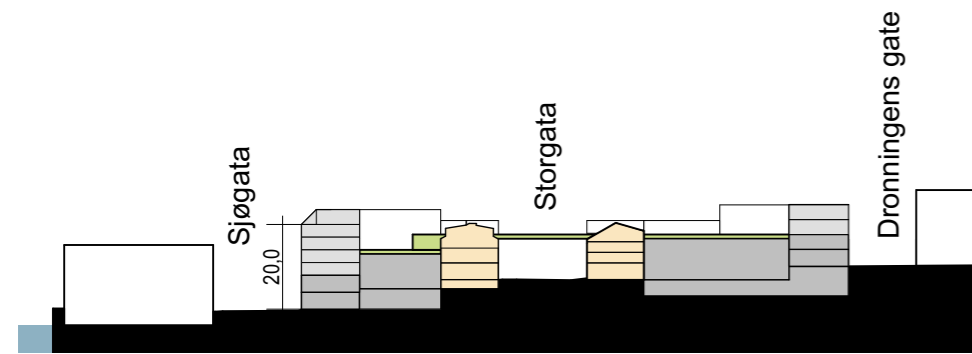


Ny bebyggelse forholder seg til kommuneplanens høyder

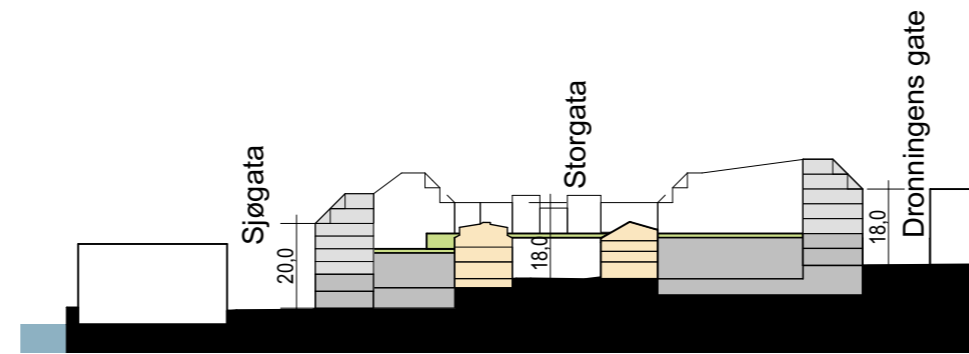
UTNYTTELSESGRAD: HØY



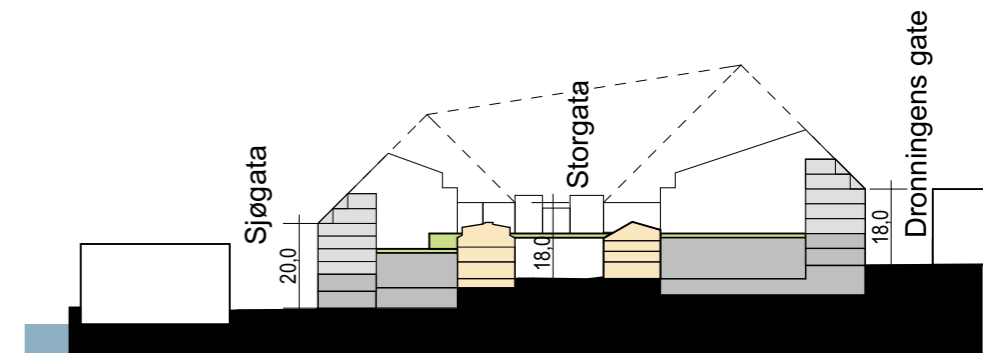
Ny bebyggelse forholder seg til kommuneplanens høyder, men overskrider disse på enkelte steder innen 45° fra gesims



Prinsippsnitt



Prinsippsnitt



Prinsippsnitt

MATRISSE: SAMMENSTILLING AV UTBYGGINGSALTERNATIVER

VERNESTRATEGIER

1: INFILL

Bygningsvolumene til de verne-klassifiserte byggene beholdes. Uklassifiserte bygg erstattes med nybygg enkeltvis eller i dagens eiendomsstruktur

2: OMBYGGING

Bygningsvolumene til de verne-klassifiserte byggene beholdes. Ny bebyggelse bygges sammen med disse fra bakgårdssiden, hvor utformingen begrenses av en linje på 45° fra gesims til verne-klassifiserte bygg

3: SAMMENBINDING

Bygningsvolumene til de verne-klassifiserte byggene beholdes. Ny bebyggelse bygges sammen med disse fra bakgårdssiden. Fra gesims fjernes takene til fire bygg i Storgata for sammenbinding av kvartalene på et øvre nivå.

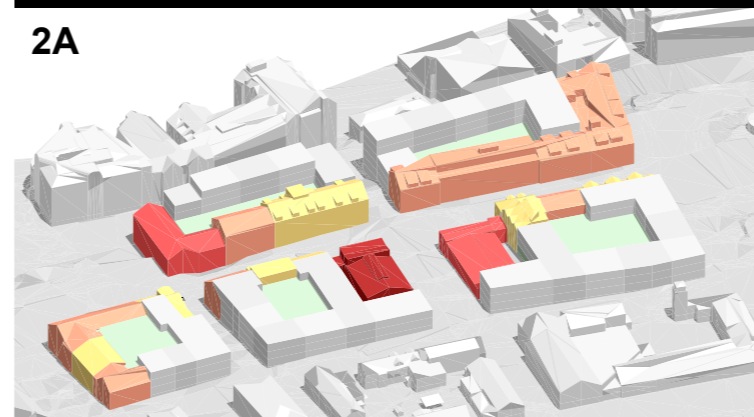
A: LAV

Ny bebyggelse forholder seg til dagens høyder

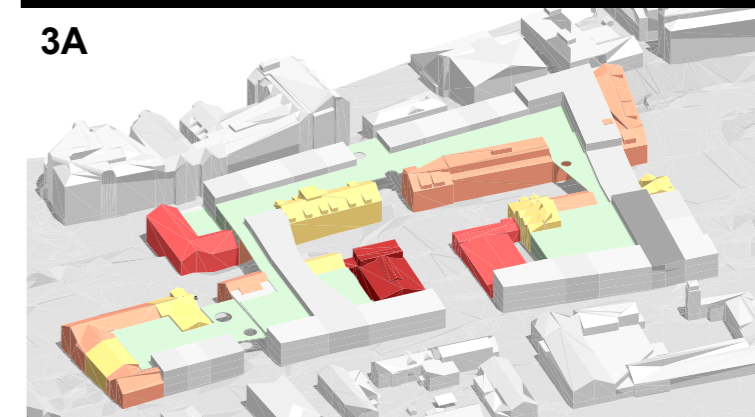
1A



2A



3A

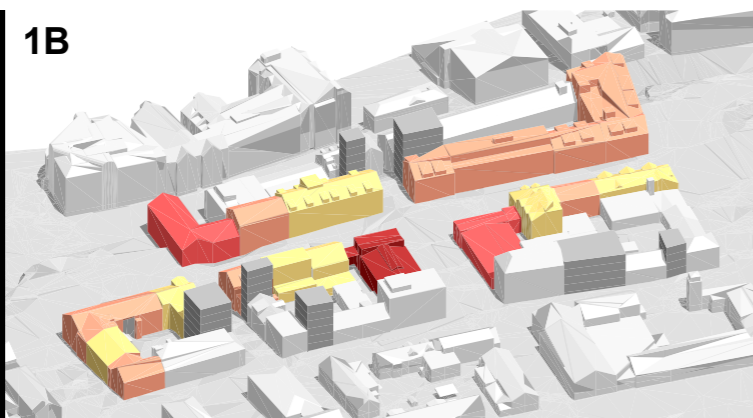


UTNYTTELSESGRAD

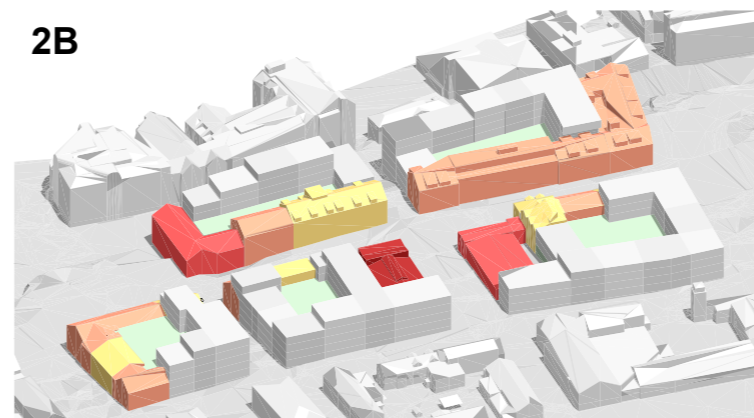
B: MIDDELS

Ny bebyggelse forholder seg til kommuneplanens høyder

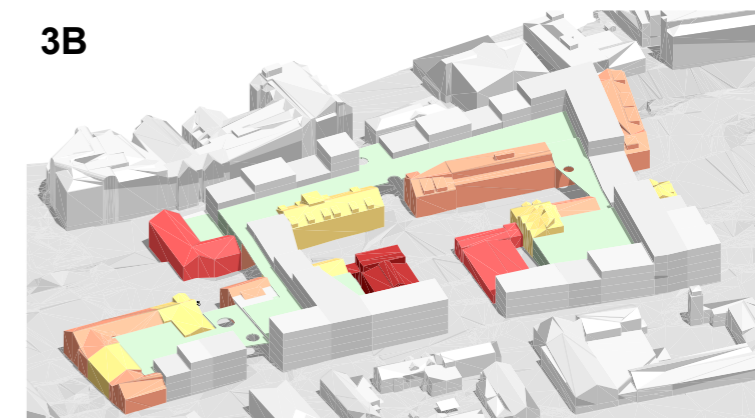
1B



2B



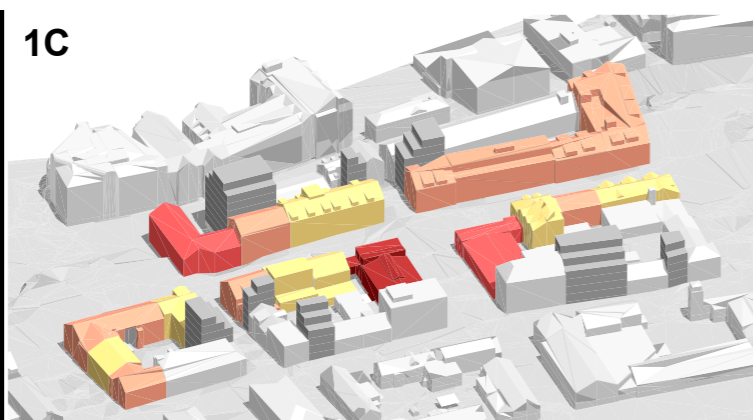
3B



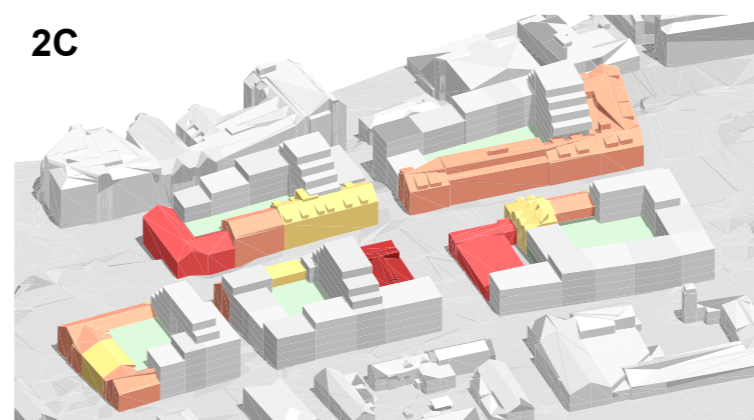
C: HØY

Ny bebyggelse forholder seg til kommuneplanens høyder, men overskrider disse på enkelte steder innen 45° fra gesims

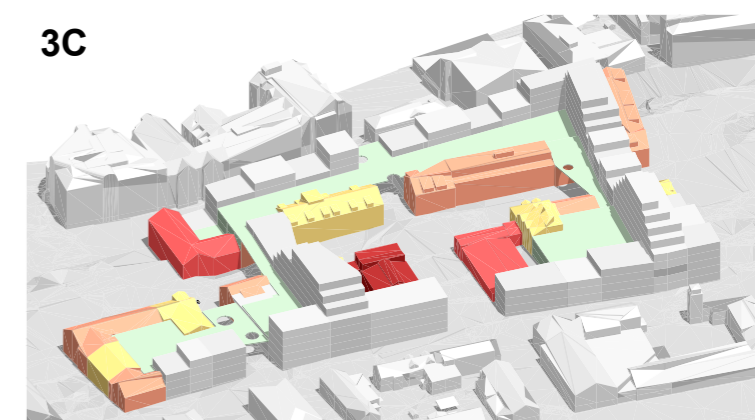
1C



2C



3C

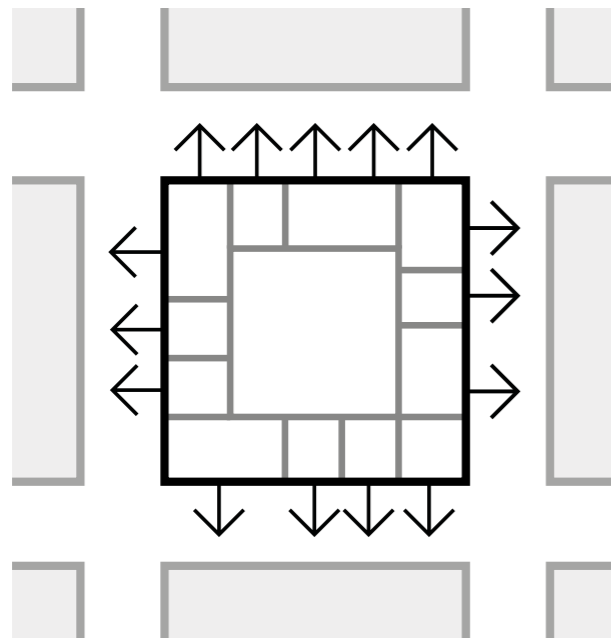


KONSEPTLØSNING

KONSEPT

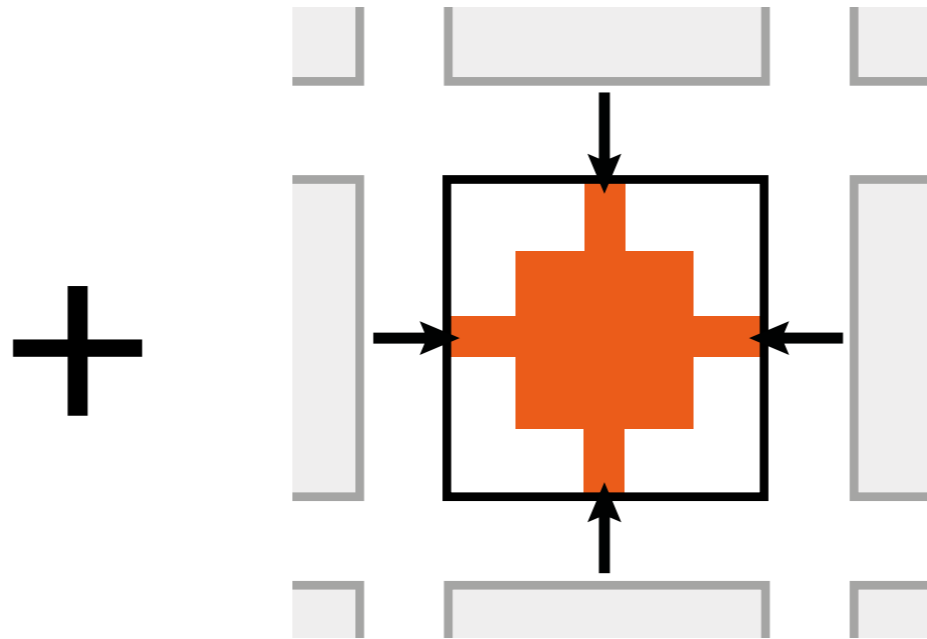


MOT GATA: TRADISJONELT BYKVARTAL



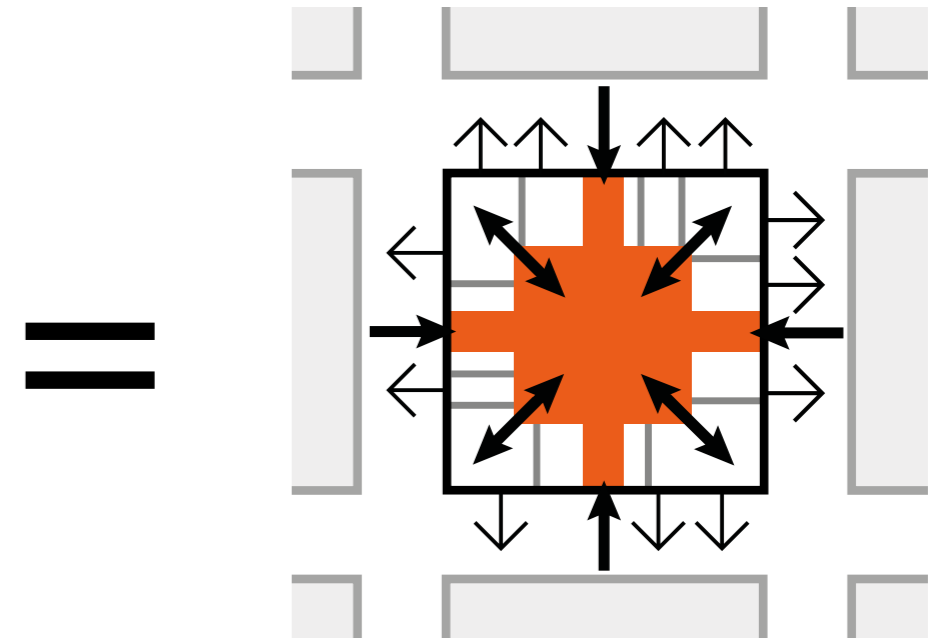
Tradisjonelt bykvartal med oppdeling i flere bygg som følge av eiendomsstruktur. Typisk funksjonsinndeling: butikklokale på gateplan med boliger over.

GÅRDSROM PRINSIPP: VAREMAGASIN



Urbant varemagasin. Hovedinnganger fra gate med indre organisering av butikker. Øvrige fasader mot gate: utstillingsvindu.

FORSLAG TIL GREP: KOMBINASJON



En kombinasjon av et tradisjonelt bykvartal og et urbant varemagasin vil opprettholde utadrettet aktivitet mot gaten, samtidig som det gir rom for større varehandel i senter av kvartalet. Her kan varemagasinet kobles til for eksempel butikker og serveringssteder som henvender seg mot gaten.

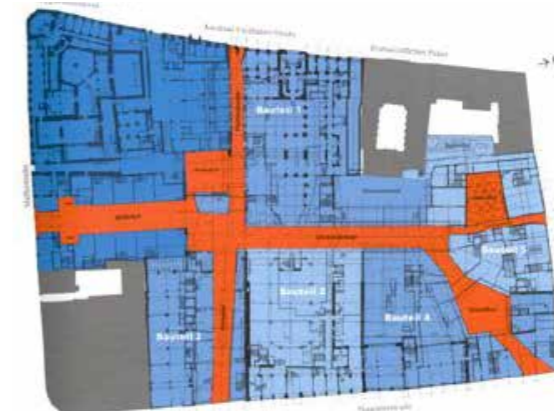
RELATERTE EKSEMPLER



Vågsallmenningen i Bergen er flerfunksjonelle bykvartaler med butikklokaler og serveringssteder i første etasje som henvender seg mot offentlig rom.



Nordiska kompaniet (NK) i Stockholm har utstillingsvinduer i alle førsteetasjer og en åpen, indre organisering. NK er et typisk europeisk varemagasin fra tidlig 1900-tall.



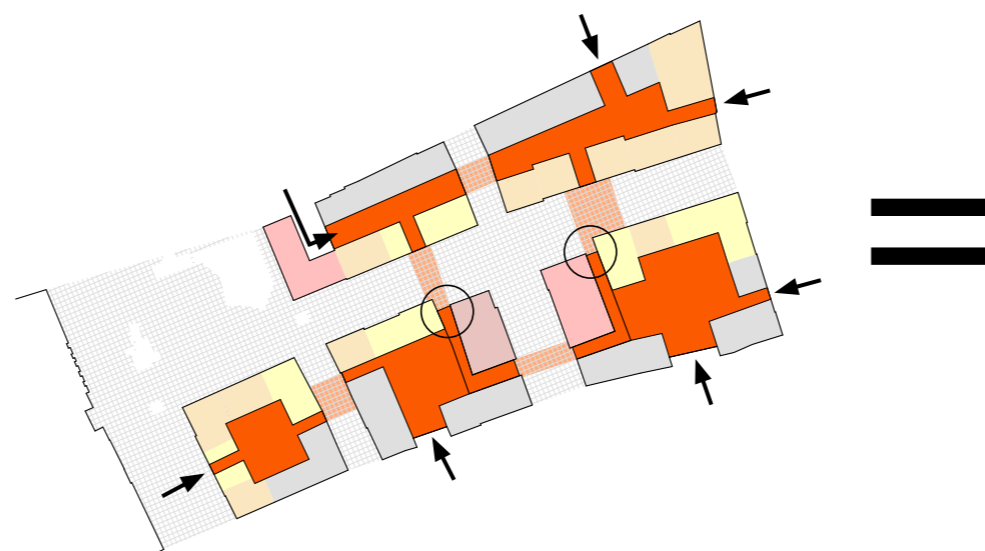
Fünf Höfe av Herzog & de Meuron. Konseptet for the Five Courts kan ses som et moderne komplement til historiske bygårder, og som en Europeisk respons til det Amerikanske kjøpesenteret. En ny orden av passager i mellomrommene mellom de eksisterende boligårdene er etablert – på tvers av et storkvartal.

LØSNING

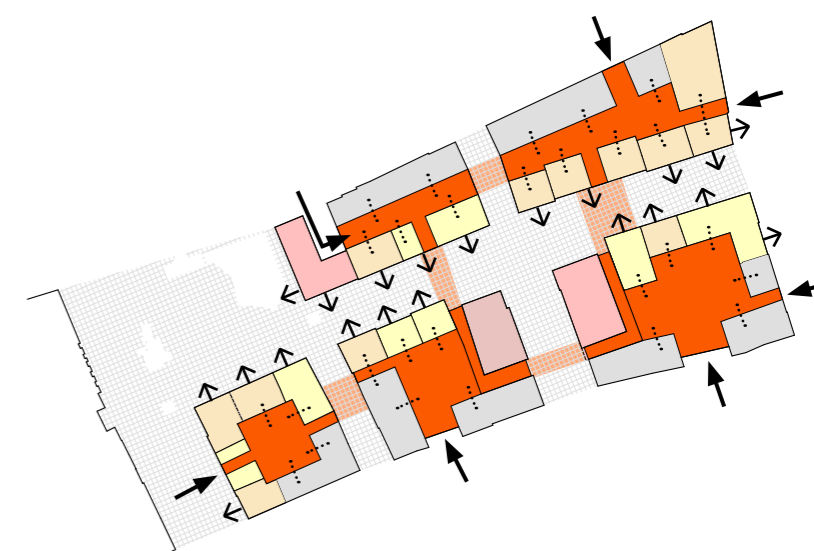
MOT GATE:
Utadrettet virksomhet mot gate



GÅRDSROM PRINSIPP:
Sammenhengende kvartalsarealer



KOMBINASJON:
MAGASINKVARTALER



Kvartalene i studieområdet er tradisjonelle bykvartaler med inndeling i flere eiendommer. Opprinnelig hadde de fleste byggene i Storgata detaljhandel mot gaten og boliger i etasjene over.

Varemagasiner kan etableres i kvartalene i studieområdet, med hovedinnganger fra omkringliggende gater. Dette skaper en indre organisering av hvert kvartal, og utendørs mellom kvartalene. Noen av disse, fortrinnsvis fra Havnegata, Rådhusgata og Bankgata, kan benyttes som inngangspartier til boligbebyggelsen over.

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.

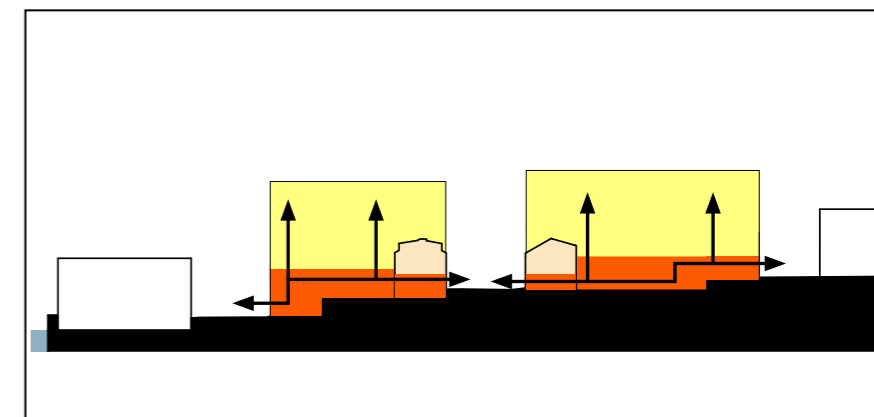
STUDIEOMRÅDET



Fra Bankgata vestover inn i Storgata. Håndkolorert fotografi fra 1950-tallet. Kilde: Bodø kommune



Forslag til kvartalsinnganger fra Storgata: mellomleddene mellom de tilbaketrukne bankbyggene og den øvrige etterkrigsbebyggelsen.



Prinsippsnitt - næring og kultur på nedre nivå (rødt) / boliger på øvre nivå (gult).

MAGASINKVARTALER OG AREALER

NEDRE NIVÅ



Prinsipiell plan på nedre nivå.

ØVRE NIVÅ



Prinsipiell takplan.

MAGASINKVARTALER

Alternativet med *magasinkvartaler* er basert på drøftinger i forhold til de ulike utviklingsstrategiene presentert over. I hovedsak er dette en videreutvikling av utviklingsstrategi 2 - *ombygging*.

Konseptet er vist med tre ulike utnyttelsesgrader, hvor potensialet for sammenhenger i hvert kvartal og mellom kvartalene er synliggjort. Studien følger kommuneplanens rammer når det gjelder bebygd areal (66-100%), og mulighet for å etablere boliger og nabolag med gode felles uteoppholdsareal.

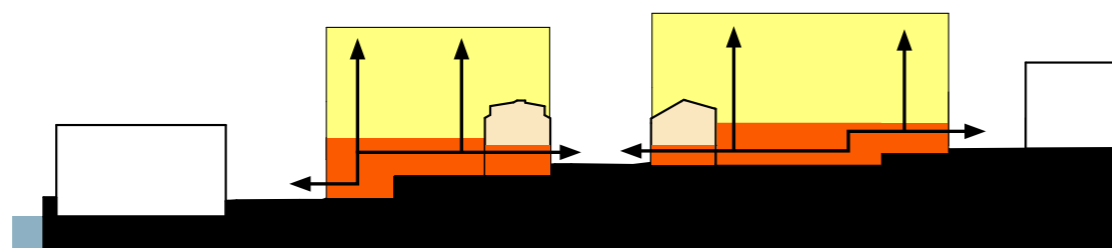
Program: næring, og utadrettet aktivitet som servering og kultur på nedre nivå. Boligbebyggelse over (tidligst fra 2.etasje og opp).

Bankbyggene er vist fristilt i planen fra Brente steders regulering, og med sin arkitektur og plassering i forhold til Storgata står de i en særstilling. Disse kan med fordel benyttes til kulturelle formål med fokus på barn og unge.

For å frigjøre areal til felles uteoppholdsareal for etablering av boliger bør takarealet til næringsbebyggelsen under benyttes.

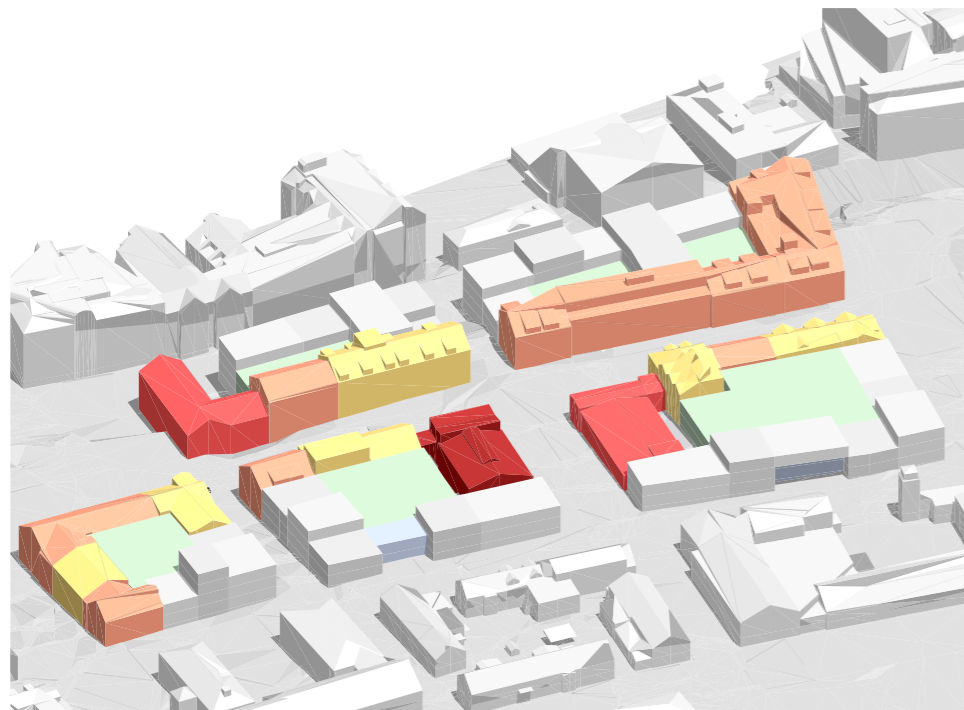
Vern nedre nivå: Gårdsrommene bygges igjen. Ny bebyggelse bygges inntil og sammen med etterkrigsbebyggelsen fra bakgårdssiden. Størrelse på hulltakning i eksisterende bebyggelse, og grad av sammenbinding må vurderes for hvert enkelt bygg.

Vern øvre nivå: I tillegg til bebyggelse i ytterkant av kvartalene kan man etablere tversgående boliglameller. Disse kan gripe over etterkrigsbebyggelsen på enkelte steder. Arkitektonisk kvalitet i møte mellom nytt og gammelt må vurderes i hvert enkelt tilfelle.

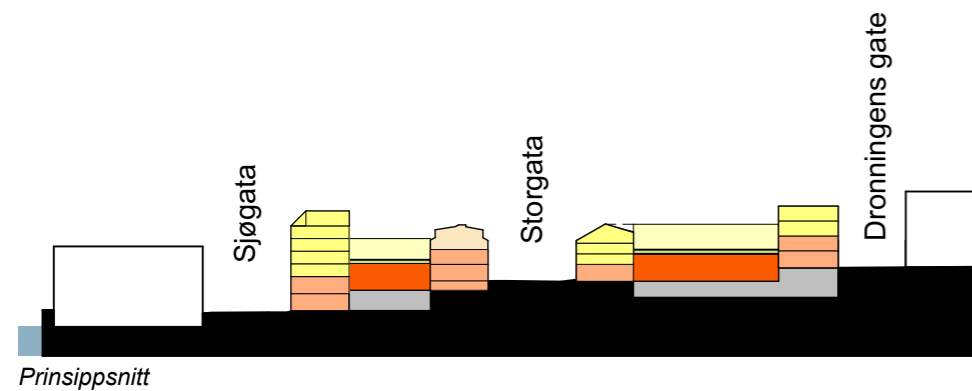


Prinsippsnitt - næring og kultur på nedre nivå (rødt) / boliger på øvre nivå (gult).

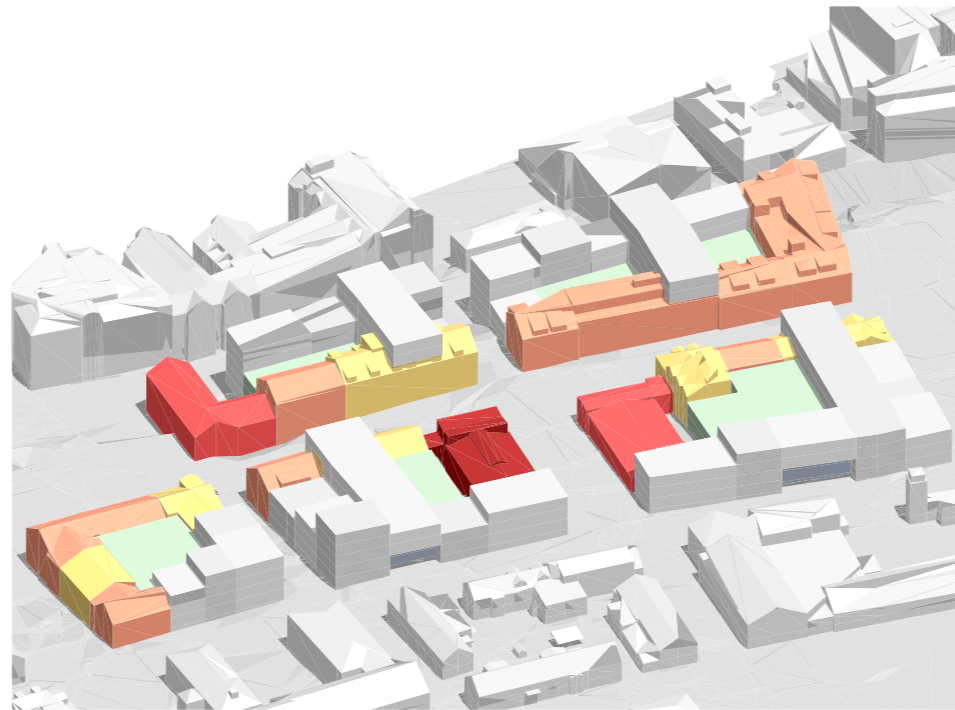
UTNYTTELSESGRAD: LAV



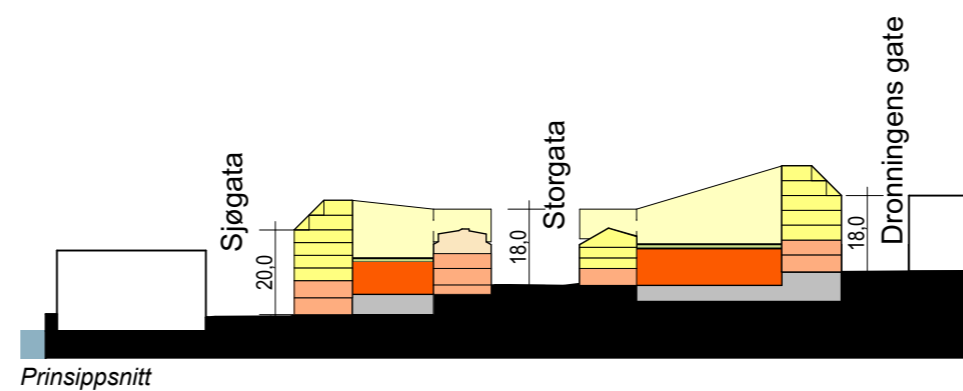
Ny bebyggelse forholder seg til dagens høyder



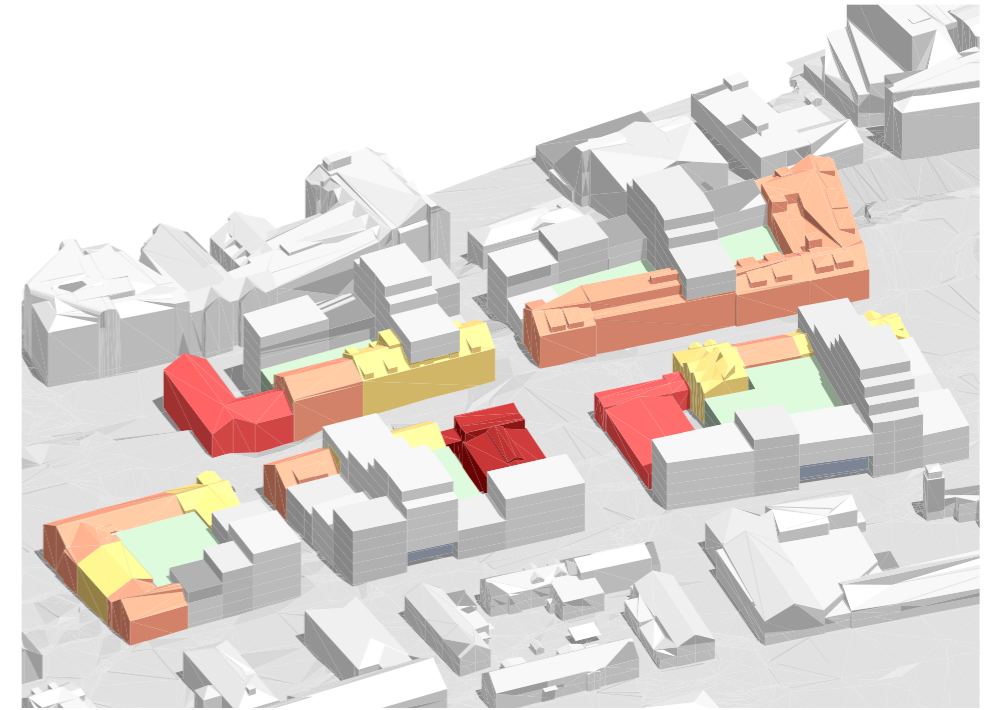
UTNYTTELSESGRAD: MIDDELS



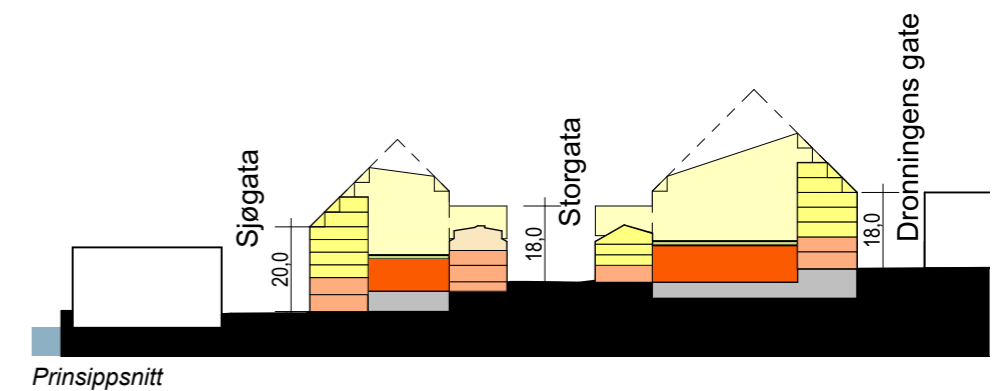
Ny bebyggelse forholder seg til kommuneplanens høyder, og bygges på eller over etterkrigsbebyggelsen i Storgata på enkelte steder.



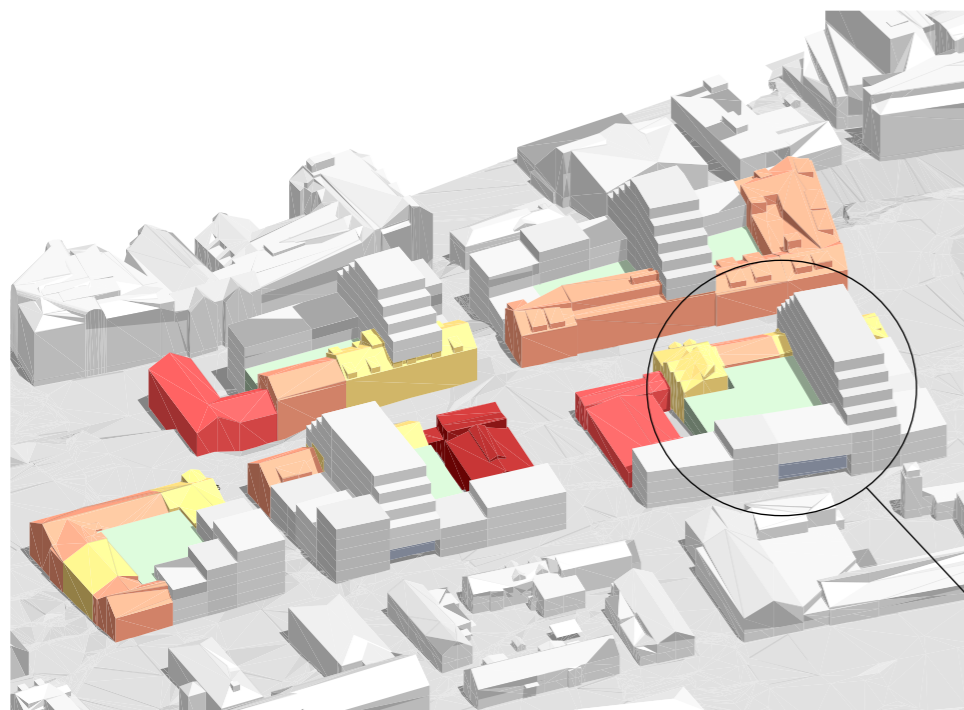
UTNYTTELSESGRAD: HØY



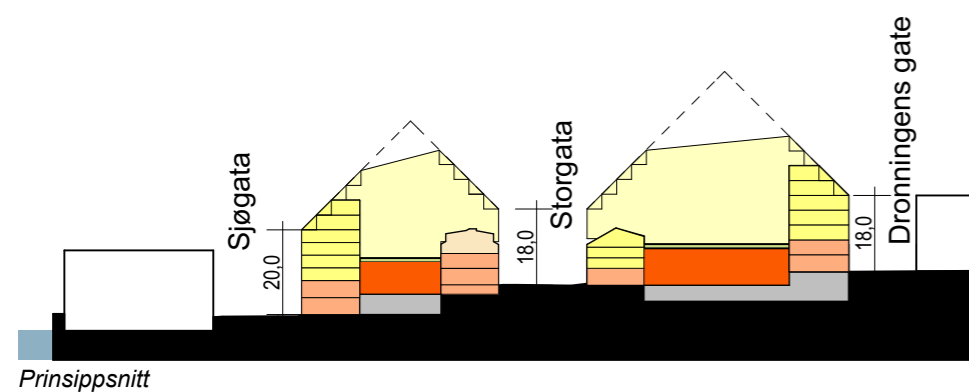
Ny bebyggelse forholder seg til kommuneplanens høyder, men går over dette på enkelte steder innen 45° fra gesims. Nybygg bygges på eller over etterkrigsbebyggelsen på enkelte steder mot Storgata, og første tilbaketrunkne etasje starter fra etterkrigsbebyggelsens bakgårdsfasade.



UTNYTTELSESGRAD: HØY 2



Ny bebyggelse forholder seg til kommuneplanens høyder, men går over dette på enkelte steder innen 45° fra gesims. Nybygg bygges på eller over etterkrigsbebyggelsen på enkelte steder mot Storgata, og første tilbaketrunkne etasje starter fra etterkrigsbebyggelsens gatefasade.



AREALER PER KVARTAL

Lav utnyttelsesgrad:

Kvartal 1.9	- 8 700 m2 BTA
Kvartal 1.10	- 5 200 m2 BTA
Kvartal 1.17	- 9 800 m2 BTA
Kvartal 1.18	- 7 000 m2 BTA
Kvartal 1.19	- 4 200 m2 BTA
TOTALT:	34 900 m2 BTA

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

Middels utnyttelsesgrad:

Kvartal 1.9	- 11 300 m2 BTA
Kvartal 1.10	- 7 500 m2 BTA
Kvartal 1.17	- 12 300 m2 BTA
Kvartal 1.18	- 9 500 m2 BTA
Kvartal 1.19	- 5 100 m2 BTA
TOTALT:	45 700 m2 BTA

Høy utnyttelsesgrad 2:

Kvartal 1.9	- 12 800 m2 BTA
Kvartal 1.10	- 8 700 m2 BTA
Kvartal 1.17	- 15 300 m2 BTA
Kvartal 1.18	- 11 700 m2 BTA
Kvartal 1.19	- 5 300 m2 BTA
TOTALT:	53 800 m2 BTA

Areal tallene er et overslag basert på volummodellene som er illustrert i mulighetsstudien hvor etasjene har en brutto høyde 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.

EKSEMPEL: KVARTAL 1.17, UTNYTTELSESGRAD HØY 2

Totalt areal BTA: 15 300 m2 fordelt på

- næringsareal på nedre nivå: 6 000 m2
- boligareal på øvre nivå: 9 300 m2

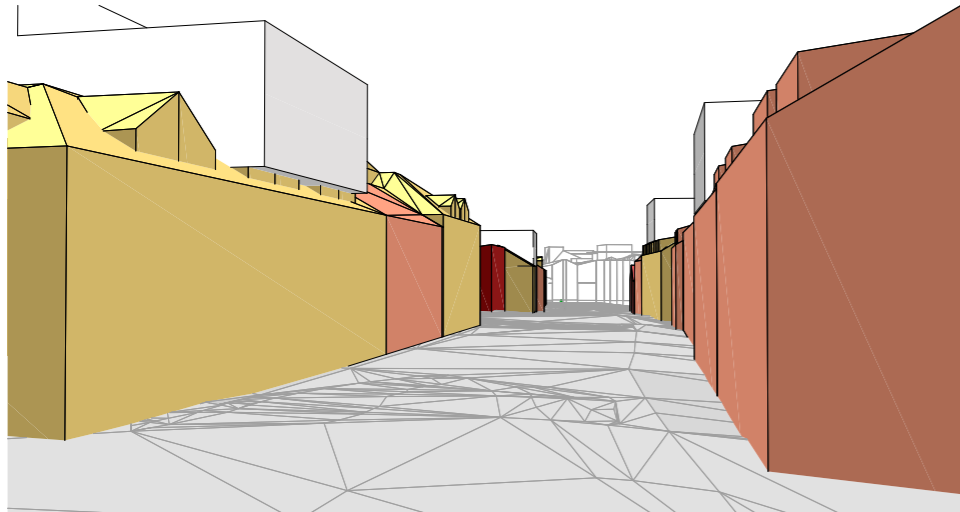
Tak over næringsareal på nedre nivå benyttes til felles uteoppholdsareal: 1 400 m2

Dette arealet dekker kravet til felles uteoppholdsareal for 140 boenheter over 50 m2.

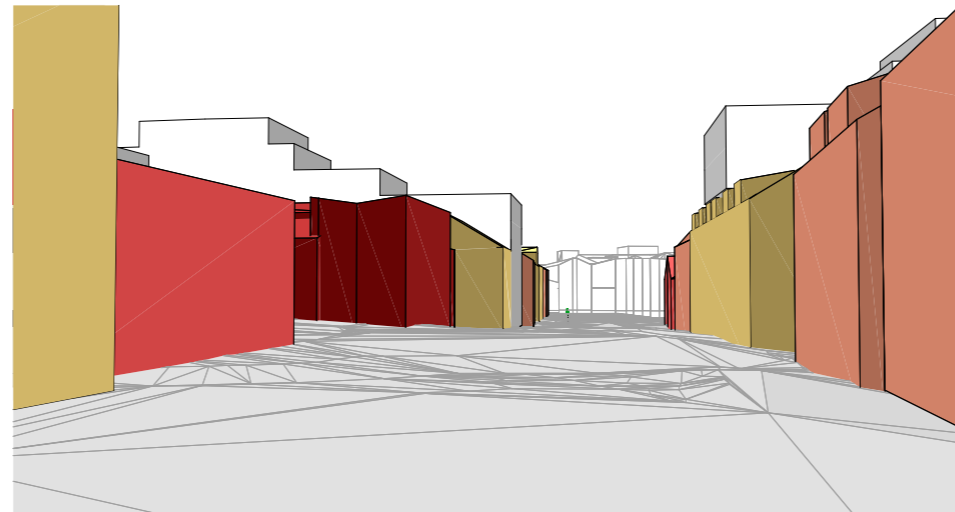
Tilgjengelig boligareal 9 300 m2 / 140 boenheter = 66,5 m2 BTA pr. boenhet .

Med en omregningsfaktor på 0,8 blir dette ca. 53 m2 BRA pr boenhet.

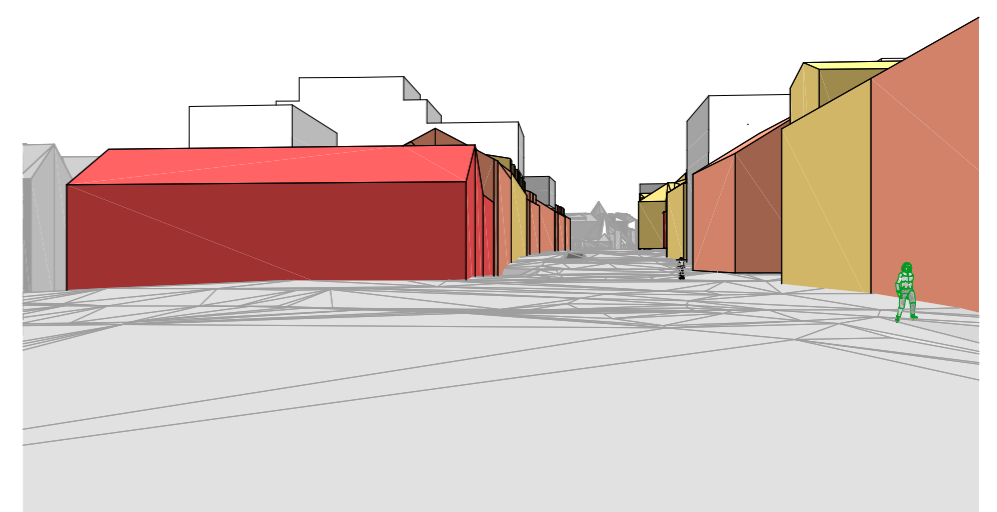
GATELØP



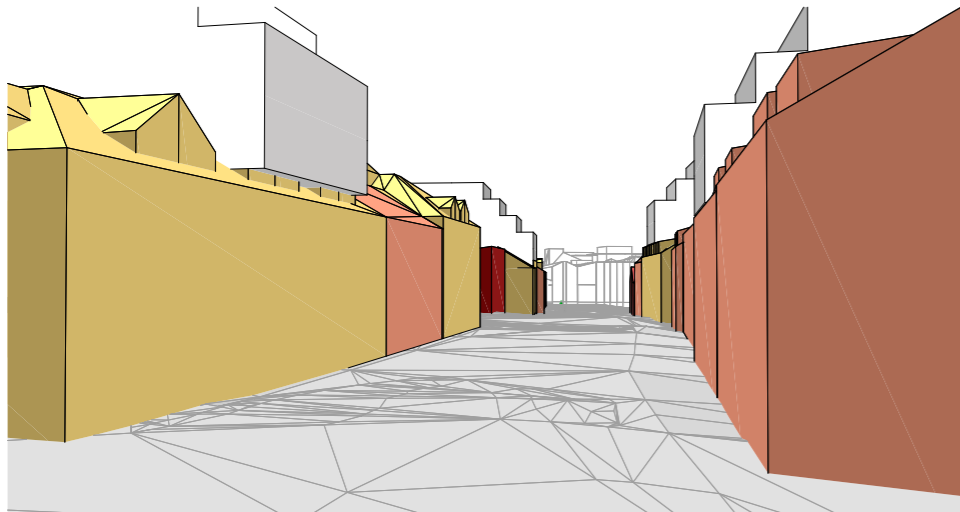
Storgata vestover mot Glasshuset - utnyttelsesgrad høy



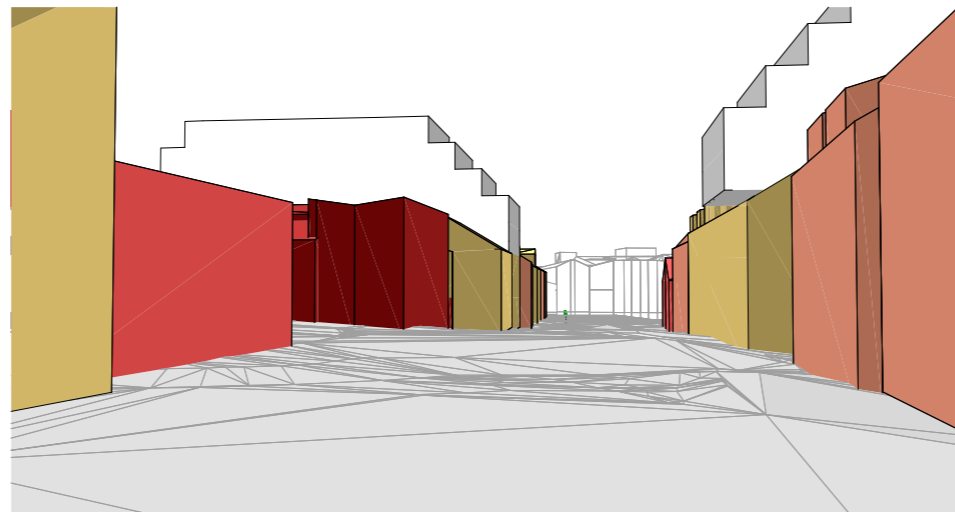
Storgata vestover fra Bankplassen mot Glasshuset - utnyttelsesgrad høy



Storgata østover fra øvre torv - utnyttelsesgrad høy



Storgata vestover mot Glasshuset - utnyttelsesgrad høy 2



Storgata vestover fra Bankplassen mot Glasshuset - utnyttelsesgrad høy 2



Storgata østover fra øvre torv - utnyttelsesgrad høy 2

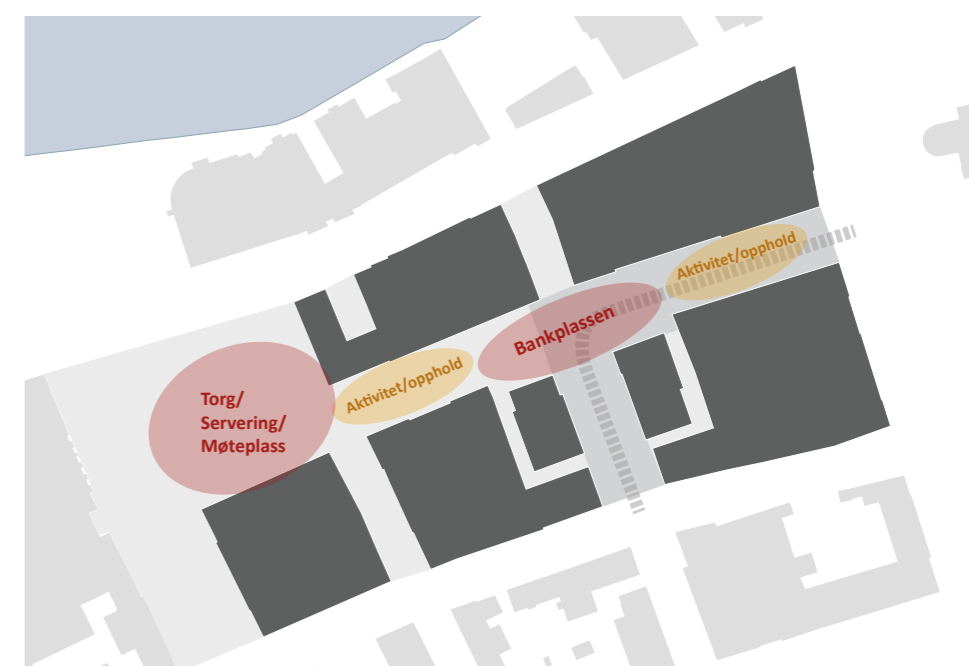
TORVET OG STORGATA



Gateplan

Den eksisterende situasjonen i Storgata viser at det er et behov for elementer og overdekninger i byrommene som kan skjerme for vær og vind. Måten dette er gjort på i dag er imidlertid ikke forenelig med ivaretagelsen av fasadene til etterkrigsbebyggelsen.

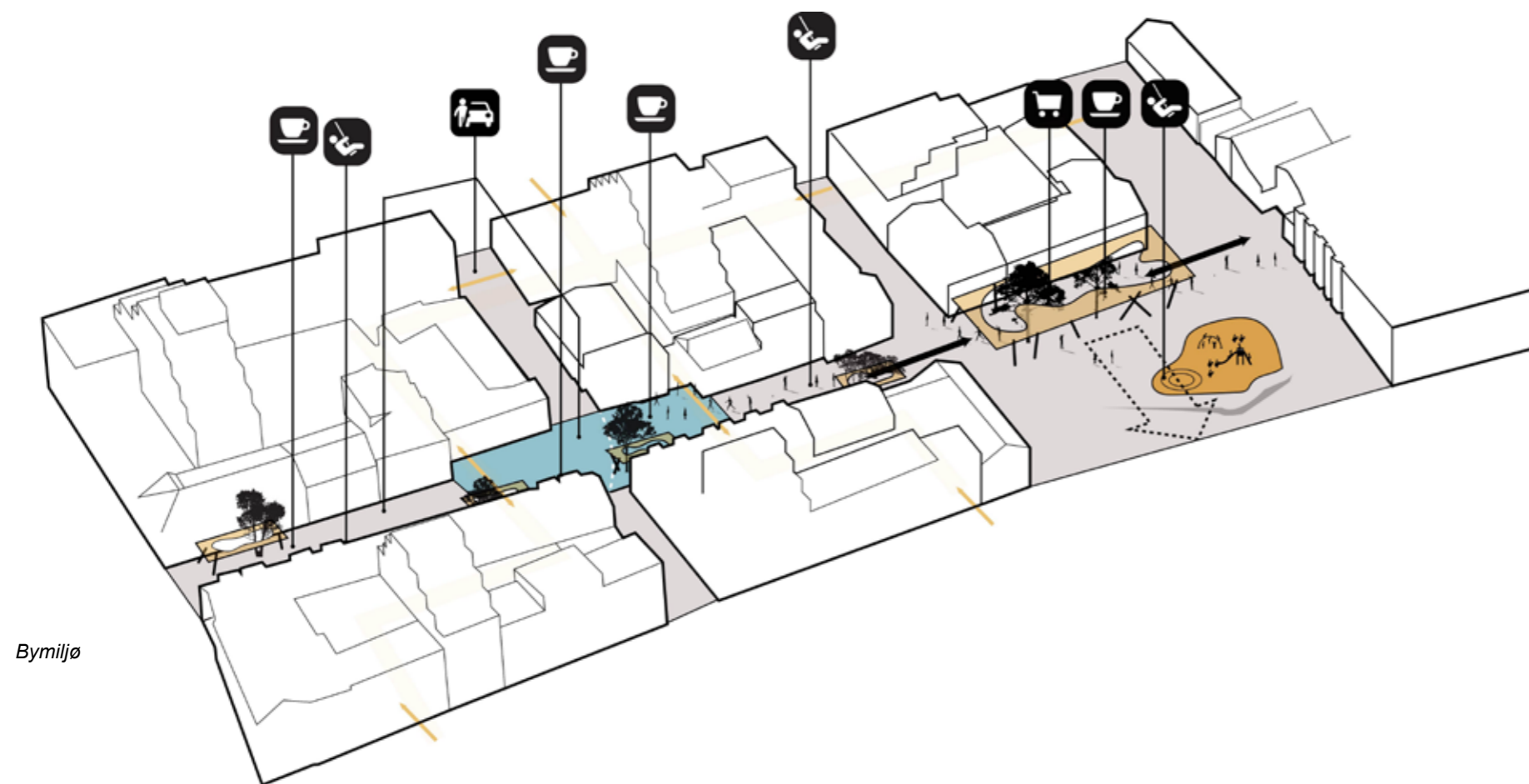
Nye takoverdekte soner bør være fristilt fra etterkrigsbebyggelsens fasadeliv, og ligge i tilknytning til uteservering og lek. En større konstruksjon er foreslått mot den delen av kvartal 1.19 som ligger mot øvre torv, som et bindeledd mellom Glasshuset og Storgata øst. Denne kan delvis ha tak, eller fungere som bæring for andre mindre takoverdekte soner. I tillegg til sittemuligheter og uteservering, kan ulike torgaktiviteter foregå her. Lekearealet lengre nord på torvet ligger godt synlig fra denne sonen. Vegetasjon tilrettelegges i sammenheng med aktivitetssonene.



Prinsipp gatebruk

Når været tillater det, er det ønskelig å benytte hele bredden av Storgata, og lek- og oppholdssoner tilrettelegges slik at man naturlig får et mer dynamisk bevegelsesmønster enn i dag (stiplet linje). På vinteren og i dårlig vær vil man i større grad oppholde seg innendørs i kvartalene, med korte utendørs avstander mellom hovedinngangene til disse.

I tillegg til å være en sentrumsgate, bør også Storgata (i tillegg til Havnegata og Rådhusgata) kunne tilby gode uteoppholdsarealer for et fremtidig nabolag.



Bymiljø



Eksempler lek i gaterom.



Eksempler på vegetasjon, belysning og lek i gaterom.



Eksempler på belysning.

KONKLUSJON

ANBEFALING

Det anbefales å gå videre med å se på handlingsrommet mellom utnyttelsesgrad *høy* og *høy 2* i konseptet *Magasinkvartaler*, som underlag for områdereguleringen. Dette er et bærekraftig utgangspunkt for revitalisering av området, hvor etterkrigsbebyggelsen er godt ivaretatt.

Dette konseptet viser en situasjon hvor utviklingspotensialet er maksimert, dvs. hvor alle kvartalene er utviklet med 100% gjenbygde gårdsrom på nedre nivå, og boligstrukturer på øvre nivå. Takene til arealene på nedre nivå benyttes til felles uteoppholdsareal for boliger over. En slik maksimert situasjon forutsetter samarbeid mellom gårdeierne i hvert kvartal, og viser et potensial for sammenhenger mellom kvartalene. Med dette kan man få til en helhetlig organisering av større næringsarealer sammen med etablering av gode boligarealer, som vil kunne gi nytt grunnlag for bruk og byliv i Storgata og i de øvrige byrommene i området. Det forutsettes utadrettet virksomhet mot byrommene, spesielt mot Storgata, samtidig som det etableres hovedinnganger til større arealer både på nedre og øvre nivå. Det er det totale arealet med flere funksjoner i hvert kvartal vi har kalt *Magasinkvartaler*.

Konseptløsningene i mulighetsstudien viser et potensial som kan nås over tid, men som må forstås som elastisk. I praksis er det sannsynlig at kvartalene søkes utviklet ulikt og i ulike tidsrom. Grad av gjenbygging av gårdsrom, program og størrelse på arealer på nedre og øvre nivå, vil avhenge av hverandre. Avhengigheten vil være av økonomisk karakter for hver eiendom og hvert kvartal, samtidig som den vil være av kvalitativ og kravsmessig karakter. Volumet av mulig boliger vil f.eks. avhenge av kvalitet og krav til støy, parkering, lys og uteoppholdsareal. Da blir utformingen av arealene på nedre nivå også en vesentlig forutsetning for mulighetene over.

GJENNOMFØRINGSSTRATEGI

Når det gjelder høyder generelt og forholdet til den verneverdige etterkrigsbebyggelsen spesielt, så svarer mulighetsstudien ut ulike alternativer. Dette er en diskusjon som må videreføres og fastlegges i områdereguleringen.

I forhold til høydebegrensingen som ligger i kommuneplanen, utfordrer mulighetsstudien dette i alternativene med høyest utnyttelsesgrad. Prinsippet for overskridelsen er at man enkelte steder tillater større høyder innover i kvartalene innen linjer på 45° fra gesims mot gate.

I konseptløsningen med *Magasinkvartaler* er det illustrert en tversgående boliglamell på fire av de fem kvartalene, som bygges på eller krager ut over etterkrigsbebyggelsen mot Storgata (med unntak av alternativet med lavest utnyttelse). Alternativene med utnyttelsesgrad *høy* og *høy 2* viser to ulike måter disse kan trappe seg opp på innover i kvartalet (når man går høyere enn 18 meter). Konsekvensen av dette er illustrert med abstrakte volumer i gateløpsperspektivene på side 51. Om man ønsker å tillate en slik overbygning, kan kommunen vurdere om de vil begrense omfanget med en maks % av gateløpet eller for hvert kvartal hvor dette tillates, i tillegg til at arkitektonisk kvalitet må vektlegges i hvert enkelt tilfelle.

Transformasjonsprosessen for kvartalene og gaterommene i studieområdet vil gå over flere år, og i Workshop del II ble følgende oppgave gitt til deltakerne:

Utbyggingstakten for de 5 kvartalene vil sannsynligvis være ulik. Hvilke tiltak bør gjøres på et tidlig tidspunkt for å synliggjøre en positiv transformasjonsprosess for området?

Basert på noen av svarene som fremkom, kan det anbefales følgende strategier for å sette igang prosessen:

Fase 1:

- Gjøre byrommene og bygulvet attraktivt og tilgjengelig
- Bruke bankbygningene; f.eks. til aktiviteter for ungdom
- Male fasadene med den originale fargepaletten fra etterkrigstiden
- Fjerne takoverbyggene inntil fasadene i Storgata, og etablere nye midlertidige baldakiner som fremmer ny bruk
- Komme igang med gårdeiersamarbeid

Fase 2:

- Endre Storgata til gågate innen studieområde
- Etablere mindre boliger til lav pris i eksisterende bygningsmasse for å få en bedre miks av boligtyper i Bodø
- Forenkle byggesaksprosessene for å få gjennomført tiltak
- Etablere ambisiøse boligkvartaler