

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
	Bodø eldreråd	05.03.2018
	Bodø ungdomsråd	05.03.2018
	Råd for funksjonshemmede	01.03.2018
	Komite for Plan, næring og miljø	07.03.2018
	Bystyret	22.03.2018

Sluttbehandling- områderegulering for Storgatakvartalene 9, 10, 17, 18 og 19

Rådmannens forslag til innstilling

Bodø bystyre vedtar områdereguleringsplan for Storgatakvartalene 9, 10, 17, 18 og 19, slik den er vist på plankart med plan id 2017002, datert 13.02.2018, med tilhørende reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse datert 13.02.2018.

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

Sammendrag

Hensikten med områdereguleringen er å ivareta Bodøs identitet og historie på en helhetlig måte og samtidig gi rammer for å utvikle Storgatakvartalene mellom Bankgata og Torget med ny bebyggelse. 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.

Kommuneplanens arealdel viser planområdet som sentrumsformål og flere av bygningene i planområdet har verneverdige fasader, som er vernet gjennom temaplan for kulturminner. Området består av bygninger oppført under gjenreisningen av Bodø etter andre verdenskrig, og er tidstypiske for denne epoken.

Planforslaget er utarbeidet av Bodø kommune, Byplan, på grunnlag av prosjektmateriale og utredninger utført av blant annet LINK arkitektur og Norconsult for Bodø kommune. Etter vedtak av Byplansjefen 4.juli 2017, har planforslaget vært ute til høring og offentlig ettersyn.

Det er kommet inn 15 uttalelser. Flere av uttalelsene omhandlet følgende tema:

- Forholdet mellom vern og utvikling
- Opparbeiding av lek- og uteoppholdsareal i offentlig byrom

- Tilnærming til tekniske krav ved bruksendring til boliger i vernet bebyggelse
- Krav om detaljregulering ved ny bebyggelse og at utbyggingen skal planlegges kvartalsvis
- Innkjøring til eiendommer og erstatning av parkeringsplasser i nåværende gateareal i Storgata.

Avinor kom med innsigelse til planforslaget angående høyderestriksjonsflater og krav til radioteknisk vurdering. Innsigelsen ble trukket i brev datert 24.11.2017, på bakgrunn av bearbeiding av planforslaget. Det er gjort mindre endringer i planforslaget etter utlegging til høring og offentlig ettersyn. Planforslaget er også gjort mer utfyllende på punkter som gjelder kostnader for opparbeiding av uteoppholdsareal, som ble omtalt som nødvendige forutsetninger før vedtak. Endringene vurderes ikke å kreve ny høring, og er tatt inn i det endelige planforslaget. Planen gir klare rammer for bruksendring til boliger i eksisterende bygninger, og åpner umiddelbart for dette. På lengre sikt gir planen rammer og muligheter for fortetting og transformasjon som også ivaretar de historiske kvalitetene.

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

Planen anbefales vedtatt.

Saksopplysninger

Bakgrunn

Bakgrunnen for områdereguleringen for Storgatakvartalene 9, 10, 17, 18 og 19 er Kommuneplanens arealdel 2014 – 2026, vedtatt 19.06.2014, 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 Storgataprojektet ble et eget underprosjekt, før prosjektet gikk over i en planfase. Prosjektarbeidet startet med en kartlegging av verneverdiene i området, i en kulturminnefaglig rapport utarbeidet av Norconsult AS i 2014.

Planprogrammet for områdereguleringsplanen ble vedtatt 08.07.16, sak 16/4617, av Byplansjefen. Det ble utlyst en åpen anbudskonkurranse for utarbeiding av mulighetsstudie for området. LINK arkitektur vant konkurransen. Planforslaget er basert på denne mulighetsstudien, som belyser muligheter for utvikling i kombinasjon med områdets verneverdier. I tillegg er det gjort flere faglige utredninger, bl.a. estetikkveileder, prinsippskisser for gateløpet, vindanalyse og støyrappport som utfyller planforslaget.

I bystyremøte 8.februar 2018 ble saken vedtatt utsatt og sendt tilbake til administrasjonen med følgende oversendelsesforslag:

- *«Det er ikke ønskelig å omregulere arealet der det såkalte «Lærmohjørnet» står til offentlige formål. Plankart og bestemmelser oppdateres i tråd med dette slik at bygningsmassen til det såkalte «Lærmohjørnet» kan stå og utvikles i tråd med arealplanen»*
- *«Byggehøyde nybygg reduseres som følger:
- kvartal 9 og 10, mot Sjøgata: makshøyde tilsvarende 5 etasjer (18 m) + 1 tilbaketrukket. Mot Storgata maks 5 etasjer i indre kvartal.
- Kvartal 17-18-19, mot Dronningensgt og Bankgata 4 etasjer (16 m<) + 1 tilbaketrukket, til sammen 5 etasjer i indre kvartal.»*

- *«Tillegg til punkt 2.4 Utbyggingsavtaler:*

I henhold til plan- og bygningslovens § 17-3 andre ledd, skal utbyggingsavtalene inneholde en forutsetning om kommunal fortrinnsrett til å kjøpe en andel på 10 prosent av alle boliger i området, i tillegg til forutsetninger om at disse boligene skal være i henhold til kommunens behov og etter prinsippet om at de kommunale boligene skal være spredt og integrert for å unngå oppsamling og/eller adskillelse av kommunale boliger fra øvrig bebyggelse.»

- *«1. For gamle bygg kan det dispenseres fra støykrav etter nærmere vurdering.
2. Tillegg til plankrav om helhetlig planlegging: I enkelte tilfeller kan det mht iverksetting av ønsket byutvikling være viktig å dispensere fra denne hovedregelen. Det gis anledning til å utvise skjønn i forhold til gjennomføring av enkelte prosjekter.
3. For etablering av forlengelse av gågate i Storgata skjer, skal eksisterende parkeringsplasser erstattes med nye parkeringsplasser som ivaretar behovet for tilgjengelighet i området.»*

Planstatus

Kommuneplanens arealdel 2014-2026

Overordnet plan er kommuneplanens arealdel 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.

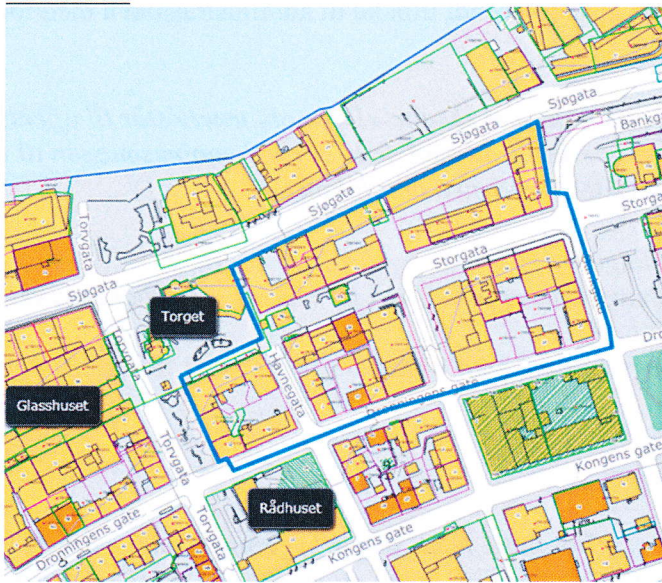
Tillatt gesimshøyde i kvartalene 17, 18 og 19 er 5 etasjer/18 m mot Dronningens gate. I tillegg tillates 2 tilbaketrunkne etasjer, til sammen 7 etasjer i indre kvartal.

Reguleringsplaner i området

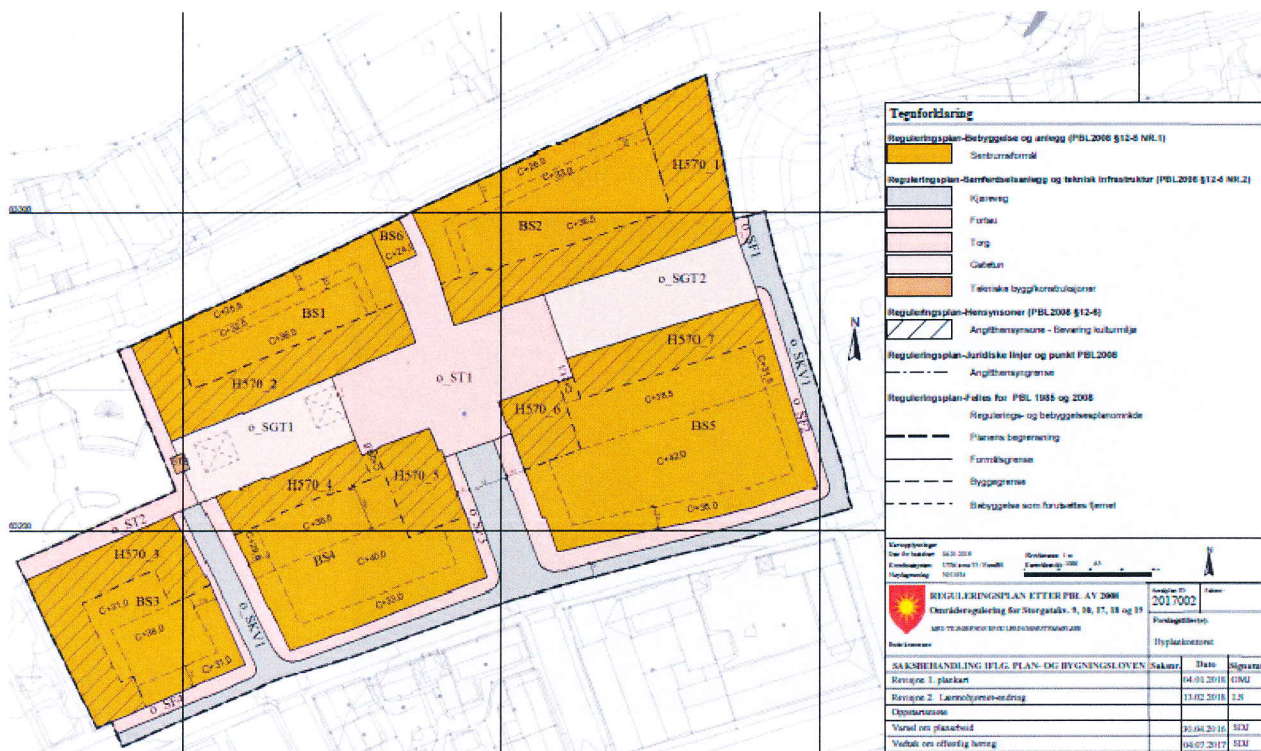
- Reguleringsplan for kvartal 19, plan ID 1017, vedtatt 2002. Bebyggelsen er regulert til kombinert formål bolig/forretning/kontor.
- Reguleringsplan for Sjøgata 22, plan ID 1022, vedtatt 2001. Bebyggelsen er regulert til bolig/forretning/kontor, mens indre gård er regulert til felles trafikkområde.
- 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.

Planforslaget

Arealbruk



Planområdets beliggenhet.



Kvartalene reguleres til sentrumsformål, i tråd med arealbruken som er vedtatt i kommuneplanens arealdel 2014-2026. Områdereguleringen legger føringer for fremtidige detaljreguleringsplaner. To eksisterende bygninger foreslås fjernet. Dette gjelder de to paviljongene i Storgata.

Bevaringsstrategi og rammer for vern



Håndkolorert fotografi fra Storgata på 50-60-tallet. Estetikkveilederen som følger planen angir retningslinjer for tilbakeføring av fasadene til et mer opprinnelig uttrykk. Bilde fra Bodø kommunes arkiv.

Bygningsmiljøet langs Storgata består i stor grad av bygg som er reist etter gjenreisningsplanens idealer og prinsipper. Byggene har i senere tid i stor grad fått tilføyelser både på tak og fasader som gjør at det er vanskelig å gjenkjenne områdets historie. Denne delen av Bodø sentrum regnes som en del av den nasjonale historiefortellingen om gjenoppbyggingen av landet etter andre verdenskrig. Det er derfor lagt stor vekt på hvordan verneverdiene kan ivaretas og styrkes, samtidig som området utvikles og fornyes.



Bildet er tatt mellom 1960 og 1965. Flyfoto av omtrent alle kvartalene i planområdet. Bildet viser de typiske trekkene fra gjenreisningsarkitekturen. Torget vises nederst til høyre i bildet.

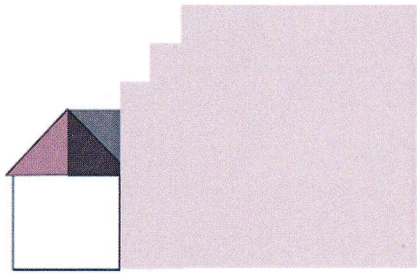


I senere tid har byggene i stor grad fått tilføyelser både på tak og fasader. Det er også flere elementer i gateløpet som gir et uryddig uttrykk, og som gjør at området ikke fremstår som en helhet.

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. 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, og det skal bidra til å styrke områdets attraktivitet som et historisk bymiljø.

Områdereguleringsplanens vernestrategi er basert på rapporten. Anbefalingene fra kulturminnefaglig rapport fra 2014 er å verne bygningene gjennom bruk av hensynssone fremfor gjennom et fasadevern. Alle verneverdige bygninger foreslås vernet gjennom hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Fasadeuttrykket mot gate vernes, og riving tillates ikke. Hulltaking i bakkant av bebyggelsen er tillatt

siden dette vil kreves ved en sammenbygging med ny bebyggelse i bakgård. Tilbakeføring av fasadene til et mer opprinnelig uttrykk tillates.

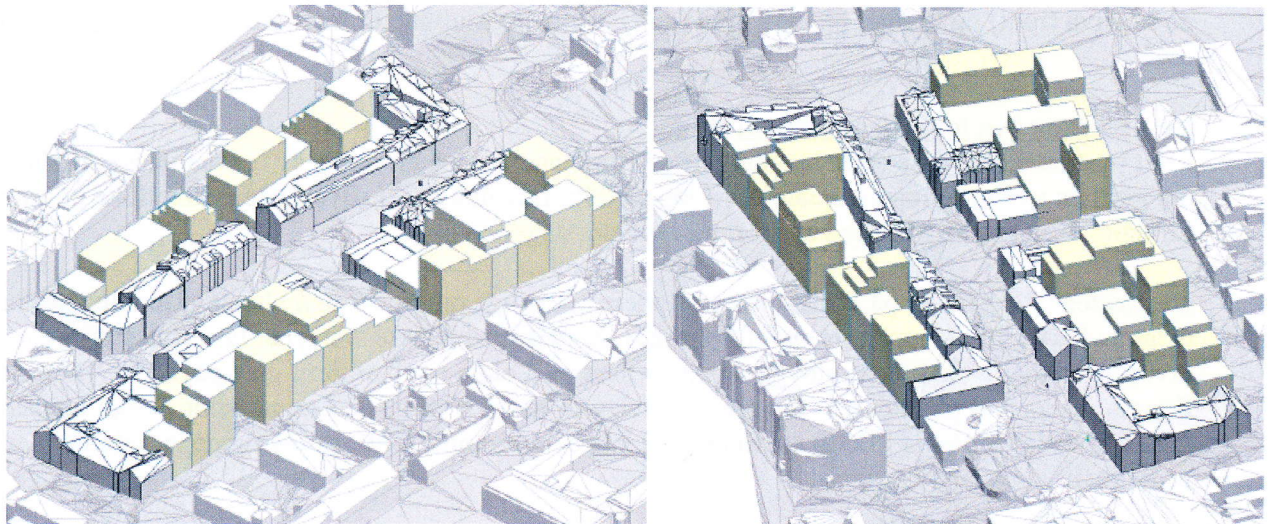


Figuren viser hvordan ny bebyggelse kan møte eksisterende bebyggelse i bakkant. Den skraverte firkanten viser mulighetsrommet for ombygging der tak på eksisterende bygninger møter ny bebyggelse. Ved ombygging av bakre del av tak skal ikke nytt volum overskride dagens mønehøyde.

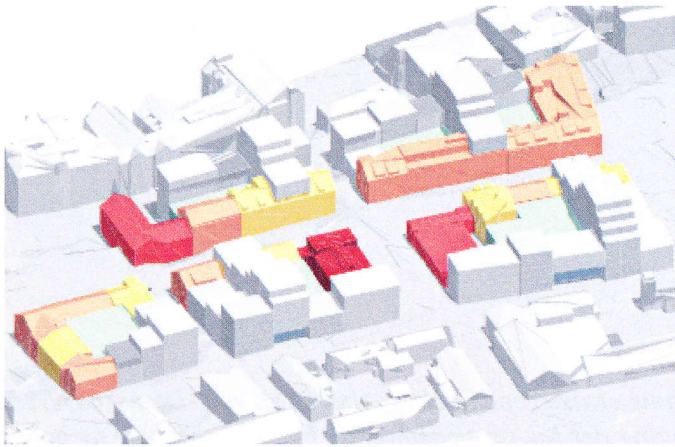
Utviklingsstrategi og rammer for utvikling

Områdereguleringen legger til rette for ny bebyggelse i bakgård og inntil gatene hvor det ikke er vern, i tråd med de rammer for utvikling i området som er vedtatt i kommuneplanens arealdel 2014-2026.

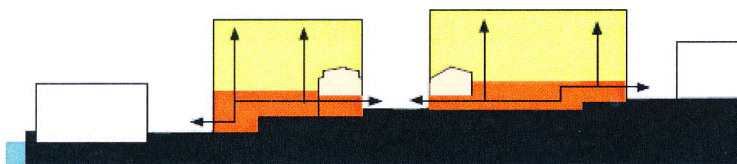
I planforslaget reguleres Storgata mellom torget og Bankgata til gågate, og Bankplassen til torg. Dette gir store arealer for lek, uteopphold, handel og servering. Områdene får svært gode solforhold på grunn av at den verneverdige bebyggelsen består og at maksimalt tillatte byggehøyder for ny bebyggelse er satt med tanke på å bevare gode solforhold i disse områdene (se vedlegg). Reguleringen innebærer en omdisponering av arealbruken fra veiareal med gateparkering til gågate mellom Rådhusgata og Bankgata.



Bildene viser muligheter for utbygging innenfor rammene i områdereguleringen (se skissene i vedlegg-Volumer). Utbygging til boliger stiller krav til lys, luft og uteoppholdsareal, og derfor er det plassert lameller på tvers i kvartalene. Noe av kravet til felles uteoppholdsareal kan løses på tak i midten av kvartalene. Høydene kan varieres over et gjennomsnitt av maks kotehøyde, med 1 etasje over og under tillatt gesimshøyde.



Bilde fra mulighetsstudien. Prinsippene som ble skissert i studien er omarbeidet og delvis videreført i reguleringsplanen, men prinsipp om utkraging av ny bebyggelse over eksisterende bebyggelse er ikke videreført i planforslaget av hensyn til den verneverdige bebyggelsen.



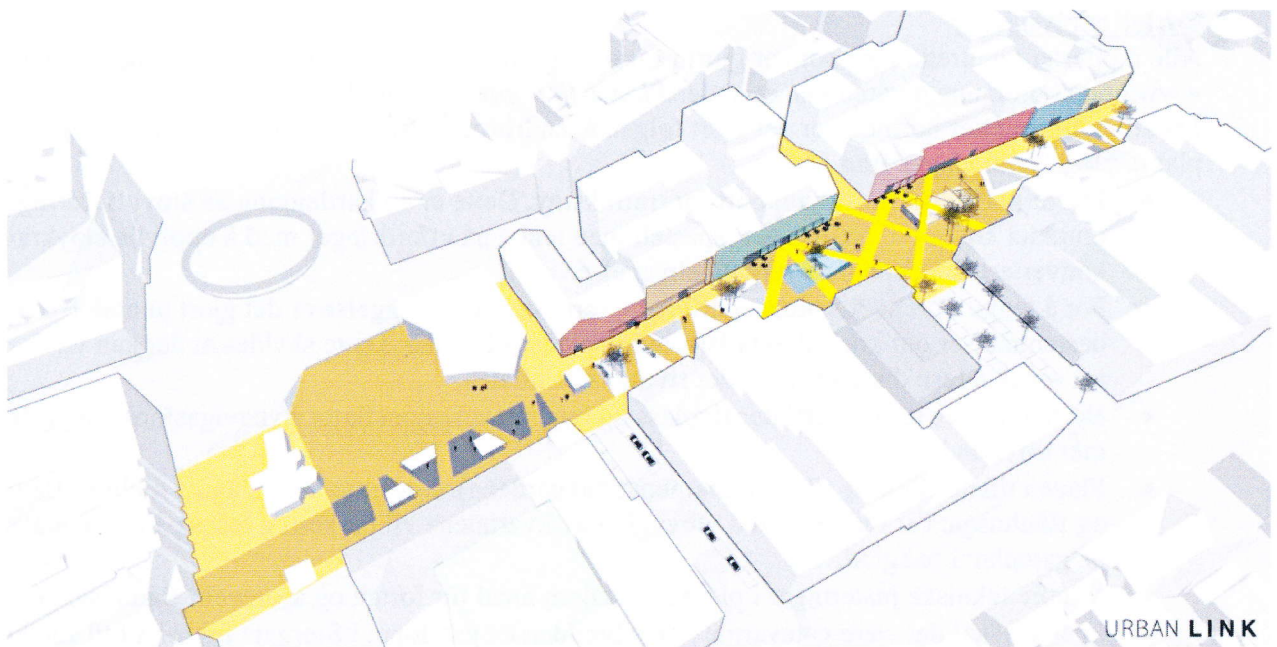
Illustrasjon fra mulighetsstudie av LINK arkitektur.

Kvartalsvis utbygging med et varemagasinprinsipp gir planen fleksibilitet og muligheter for å utvide arealet i eksisterende førsteetasjer. Snittfiguren over viser at det er muligheter for næringsformål på nedre nivå (rødt) og boliger på øvre nivå (gult). Dette gir muligheter for store handelsflater på 1. og 2. nivå.

Ny gågate og nytt torg (Bankplassen)

Etter bystyrets utsettelse av behandling av planforslaget, og på grunnlag av oversendelsesforslaget, er det gjort en ny vurdering av arealet for Sjøgata 20b, Lærmohjørnet. Bygningens arealflate er omgjort fra formålet offentlig torg til sentrumsformål i planforslaget.

Utearealene i gågate og på Bankplassen vil være offentlige områder, men planen tilrettelegger for at deler av kravet til uteoppholdsareal for boliger kan dekkes på disse arealene. En forutsetning for utviklingen av området er at utbyggingene er med på å bidra til finansiering av gågata og Bankplassen. Etter at planen var på høring er det gjort overslag på hva det vil koste å opparbeide uteoppholdsarealene. Prinsippplan for Storgata i Bodø sentrum, skal legges til grunn for utforming og opparbeiding (se figur nedenfor).



Bildet viser prinsippskisse for Storgata.



Illustrasjon av Bankplassen som mote- og lekeplass, sett fra Nordlandsbankbygget.

Plankrav

Det er krav om detaljreguleringsplan for ny bebyggelse, og utbyggingen skal planlegges kvartalsvis. Hensikten er å sikre at fortetting eller 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.

Omdisponering av eksisterende bebyggelse

Planen legger til rette for konvertering av eksisterende bebyggelse til boligformål (bruksendring). Bruksendring som ikke er i konflikt med bestemmelsene i planen er unntatt fra plankravet. For at dette skal være mulig i vernet bebyggelse er det gjort fravik fra enkelte bestemmelser, slik som krav til parkering og krav om privat uteoppholdsareal (balkong/terrasse). Andre krav slik som støy og krav til dagslys (teknisk forskrift) fravikes ikke, men det er utarbeidet støyrapport som belyser utfordringene med trafikkstøy fra vei for den vernede bebyggelsen.

Øvrige opplysninger

Alle rapporter og utredninger som er gjort i forbindelse med planarbeidet gjøres tilgjengelig under www.bodo.kommune.no/arealplaner under *Planer til politisk behandling*.

I bearbeidingen etter høringen er det gjort følgende endringer som er innarbeidet i det endelige planforslaget som legges fram:

- Det er utarbeidet en støyrapport for trafikkstøy. Dette er en kartlegging av støyutfordringene i området knyttet til trafikkstøy, spesielt med tanke på utfordringer med å oppfylle støykrav ved konvertering til boliger i vernet bebyggelse.
- For å legge til rette for bruksendringer i verneverdig bebyggelse er det gjort unntak fra bestemmelser om krav til avfallsløsning og energiløsning. Dette skyldes at det kan være krevende å løse disse kravene der riving ikke tillates.
- Bestemmelser for hinderflater flyplass og byggerestriksjonsflater flynavigasjonsanlegg er gjort mer utfyllende.
- Planen tillater kjøring til eiendommene (bakgårdene), selv etter at ny gågate mellom Bankgata og Rådhusgata er etablert. Ved utbygging av kvartalene vil parkering løses på andre måter enn på gateplan i bakgård.
- Mindre tekniske justeringer i plankart mellom areal for fortau og kjørevei i Rådhusgata.
- I gågata skal det være gatevarme i hele bredden av gateløpet i Storgata fra torget til Bankgata

Planprosessen

Oppstart av planarbeid og høring av planprogram ble varslet 30.04.2016, og frist for innspill var 30.05.2016. Dette ble annonsert i Avisa Nordland og på Byplan sine nettsider. I forbindelse med varsel om oppstart og høring av planprogram kom det inn 6 innspill.

Et foreløpig utkast til planforslag ble sendt på en begrenset høring til grunneiere, berørte foreninger og regionale myndigheter i mai 2017. I forbindelse med underveishøringen kom det inn 7 innspill. Det er avholdt tre workshops underveis i planprosessen. To av disse var i forbindelse med utarbeidingen av mulighetsstudien (28.mai og 8.september 2016), og den siste i forbindelse med utarbeidelse av prinsippplan for bruken av gateløpet (6.mars 2017). Her ble Gårdeierforeningen, Bodø næringsforum, alle kommunale råd, Barnetalsperson, Nordland fylkeskommune og Kreativt byforum invitert. Andre som hadde meldt sin interesse ble også invitert.

Folkemøte ble avholdt 26.mai 2016 av LINK arkitektur, med samme møteopplegg som i workshop. Det ble også holdt en Bylab av Byplan 14.september 2016.

Byplansjefen vedtok 4.juli 2017 å legge planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn. Planforslaget har vært ute til høring og offentlig ettersyn i tiden 8.juli-3.september 2017. Det er kommet inn 15 uttalelser, som er referert og kommentert i planbeskrivelsen. Disse er fra grunneiere (Dronningens gt. 17/19, Storgt. 19, Storgt. 13a), Papirhandelen AS, Nordland fylkeskommune, Fylkesmannen i Nordland, Statens vegvesen, Bane Nor, Avinor, Bodø gårdeierforening, Bodø næringsforum, Nordlandsnett AS, LUKS og Hans Christian Størmer.

Opparbeiding av gågate og torg

Gågate og torg er regulert til offentlige arealer. Opparbeidelsen av arealene må skje i et samarbeid mellom kommune og utbyggere.

Som nevnt er planen innrettet slik at boliger skal kunne løse deler av kravet til uteoppholdsareal på disse offentlige arealene, og dermed pålegges å bidra til opparbeidelsen.

Videre må det som nevnt lages detaljreguleringsplaner for ny bebyggelse i kvartalenes bakgårder. På bakgrunn av rekkefølgebestemmelser i disse detaljreguleringsplanene, vil det forhandles om utbyggingsavtaler, som naturlig vil omhandles utbyggingenes bidrag til opparbeidelse av gågate og torg. Som det fremkommer av dette, forventes bidrag til opparbeidelse å komme over tid, etter hvert som områdene endres og utvikles. Det er ønskelig fra administrasjonens side å holde en viss fremdrift for å sikre opparbeidelse av utearealene. Fremdriften er derfor avhengig av bevilgninger og kommunal

forskuttering av opparbeidelsen. Fremdriftsplan for opparbeidelse av ny gågate og nytt torg og finansiering av dette fremmes som en egen politisk sak.

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.

Byplan mener at dette er akseptable kostnader, og at bidraget settes til 6.400 kroner/m². Beløpet skal indeksreguleres. Bidragene skal øremerkes til planområdet (Storgatakvartalene) for områdereguleringen i kommunens fond for bidrag til uteareal.

Vurderinger

Uttalelser ved offentlig ettersyn

De innkomne uttalelsene er referert og kommentert i planbeskrivelsens punkt 3.2. Det er kommet inn både positive og negative uttalelser til planforslaget.

Det er kommet innspill fra grunneiere, Bodø gårdeierforening og Bodø næringsforum om at parkeringsarealer i ny gågate bør erstattes med nytt parkeringsanlegg under Anna Benoni-parken. Parken er utenfor planområdet, og Byplan anbefaler ikke at dette settes som rekkefølgekrav fordi det kan dele opp opparbeidingen av gågata og Bankplassen, og det er både praktisk og økonomisk mest rasjonelt at uteoppholdsarealene opparbeides under ett. Det er ingen konkrete planer for opparbeiding av parkeringsanlegg under Anna Benoni-parken.

Flere grunneiere er positive til at deler av kravet til uteoppholdsareal kan løses i offentlige byrom. Fylkesmannen i Nordland stiller spørsmål til om løsningen for opparbeiding av uteoppholdsarealer sikrer tilfredsstillende lek- og uteoppholdsarealer for fremtidige beboere, og mener det er vanskelig å se konsekvensene av ordningen. Fylkesmannen legger vekt på at det særlig er tidsperspektivet for når arealene skal opparbeides som er viktig. Problemstillingen er knyttet til praktisk gjennomføring av lovkravet innenfor bykjernes tette bebyggelse, der deler av kravet til leke- og uteoppholdsareal forutsettes løst i offentlige parker, plasser og byrom. Byplan står fast på de bestemmelser og mekanismer som ligger i planforslaget.

Bodø næringsforum og Hans Christian Størmer bemerker i sine uttalelser at vernet legger for store restriksjoner på utviklingen av området. Byplan står fast på at planen i stor grad forener vern med utvikling, og at det ene ikke utelukker det andre. Byplan vil ikke anbefale at merknadene tas til følge, men at den foreslåtte reguleringen i høringsversjonen opprettholdes.

Nordland fylkeskommune (NFK) stiller spørsmål til hvorfor det ikke er gradvis opptrapping i høyde (byggegrense) i kvartalene nord for Storgata. NFK er også bekymret for at det ved utbygging til næringsformål (100 % BYA tillatt) ikke vil utvikles etter lamellbebyggelse-prinsippet i mulighetsstudien. Høyder og utnyttelse er basert på rammene i kommuneplanens arealdel, og Byplan holder derfor fast på rammene.

Fra grunneiere stilles det spørsmål til om krav om detaljregulering av hele kvartaler ved ny bebyggelse lar seg gjennomføre. Byplan anbefaler at plankravet består slik som i høringsforslaget, for å sikre at hele byggningsstrukturen kan bygges ut med samme tetthet og kvalitet.

Flere grunneiere og Bodø gårdeierforening mener at det bør lempes på krav til dagslys og støy for den verneverdige bebyggelsen, ettersom det kan være utfordrende å oppnå tilfredsstillende støy- og dagslysforhold i henhold til teknisk forskrift. Byplan ønsker ikke gjennom reguleringsplanen å sette til side kravene for støy som er vedtatt i teknisk forskrift. Det ble utarbeidet en støyrapport etter at planforslaget hadde vært på høring for å kartlegge situasjonen.

For den verneverdige bebyggelsen er det gjort unntak for parkeringskrav og krav til privat uteoppholdsareal ved konvertering til boliger. Det er i tillegg etter høringen gjort unntak for krav til avfallsløsning og energiløsning for den vernede bebyggelsen.

Det er lagt inn mulighet for å kjøre til eiendommene etter at Storgata er ferdig opparbeidet, ettersom noen av kvartalene kun har tilkomst fra Storgata. Dette vil innebære noe kjøring i fremtidig gågate. Etter at kvartalene er utbygd vil det ikke være adkomst til bakgårdene gjennom gågata. Etter intern avklaring angående avvikling av driften i området er det gjort endringer i planforslaget. Det er foreslått gatevarme i hele gatebredden i Storgata for å gjøre vinterdriften enklere, og det vil være hensiktsmessig at det inngås avtaler mellom gårdeiere/utbyggere når det gjelder finansieringen av driften. 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. Det vil være rimelig at gårdeiere og utbyggere bidrar til de løpende kostnadene for driften av Storgata. Spesielt gjelder dette kostnader i forbindelse med gatevarme. Dette må avklares i egne avtaler og i utbyggingsavtaler.

Avinor kom med innsigelse til høringsforslaget, og bestemmelse for hinderflater flyplass og byggerestriksjonsflater flynavigasjonsanlegg er endret i henhold til innspillet. Dette endrer ikke rammene i høringsforslaget. Endringene vurderes ikke å kreve ny høring, og er tatt inn i det endelige planforslaget.

Vurdering av bystyrets oversendelsesforslag

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 er det gjort en ny vurdering av bygningens arealformål.

Eier av Lærmohjørnet (Sjøgata 20b, gnr/bnr 138/4226) ønsker ikke at arealet hvor bygningen står, reguleres til offentlig torg, siden dette vil ha betydning for tomtens verdi. Eier etterlyser i brev av 7.2.2018 (2017/8661-33) at saken er belyst fra flere sider i saksfremlegget.

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. Med utviklingen som skjer i sentrum i dag, og spesielt på denne aksen (Ramsalt og Meierikvartalet), vil det etter hvert bli flere som oppholder seg i sentrum. En økt tilgjengelighet kan gjøre at næringslivet i både Storgata og Sjøgata er tjent med at gatene vil oppleves som nære i avstand. Det vil også være triveligere å oppholde seg i området ved Bankplassen med et gløtt til sjøen, og solforholdene vil være svært gode i området.

Å regulere arealet til offentlig torg ville medført kostnader for kommunen ved gjennomføring av planen. Grunneier kunne ha brukt eiendom og bygning som normalt fram til gjennomføring, og ville fått utbetaling for eiendommen gjennom innløsning eller ekspropriasjon. Ut fra et byplanmessig synspunkt kan det være ønskelig at bygningen rives på sikt. Fordelene ved å gjenopprette denne aksen ansees som å være betydelige, og vil være en merkbar forandring til det positive for både Storgata og Sjøgata.

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.

Byggehøyde

En viktig målsetting i planarbeidet har vært å forene vern og utvikling. Det er gjort faglige utredninger både når det gjelder kulturminnevern og når det gjelder muligheter for utnyttelse. Rammene som ligger til grunn for høydene i planforslaget er kommuneplanens arealdel vedtatt av bystyret i 2014. Tilpasning til vernet bebyggelse må arbeides med i de enkelte detaljreguleringer. Byplan anbefaler at rammene i planforslaget beholdes.

Kommunal forkjøpsrett- boliger

Forslag til formulering fra bystyret var:

«I henhold til plan- og bygningslovens § 17-3 andre ledd, skal utbyggingsavtalene inneholde en forutsetning om kommunal fortrinnsrett til å kjøpe en andel på 10 prosent av alle boliger i området, i tillegg til forutsetninger om at disse boligene skal være i henhold til kommunens behov og etter prinsippet om at de kommunale boligene skal være spredt og integrert for å unngå oppsamling og/eller adskillelse av kommunale boliger fra øvrig bebyggelse.»

Ved å bruke et konkret tall (10 %), kan det forstås som at det legges til rette for at kommunen skal kjøpe en andel på 10 % i alle prosjekter, noe kommunen ikke kan binde seg til.

Temaet er omtalt i nytt forslag til kommuneplanens arealdel 2018-2030 som har vært på høring. Det er tatt inn en bestemmelse om forkjøpsrett i kommuneplanen, jf. § 12.1:

«Bodo kommune skal ha opsjon (forkjøpsrett) på kjøp av et antall boenheter i nye boligprosjekter. Avklaringer om mulig forkjøp og omfang av dette skal diskuteres og avklares i hvert konkret prosjekt i oppstartsmøte for ny reguleringsplan og/eller ved forhandlinger om utbyggingsavtale. Eventuell avtale mellom Bodo kommune og utbygger må være inngått for det gis rammetillatelse.»

Det anbefales at formuleringen fra forslag til ny kommuneplanens arealdel tas inn i planen. Formuleringen er lagt inn i planens bestemmelser.

Krav til støy, plankrav og parkering

I innspill (Storgata 19, i kvartal 9) til planforslaget ønskes det at områdereguleringen skal gi fravik fra krav til maks støynivå i teknisk forskrift med begrunnelse i at det er utfordrende å oppnå kravene til maks støynivå ved bruksendring til boliger, siden det ikke tillates utvendige endringer i fasadeuttrykk. Det er enkelte områder i planområdet som har vern og som er utsatt for støy fra veitrafikk. Dette gjelder hovedsakelig de vernede fasadene mot Bankgata, mot nordøst i planområdet. I innspillene vises det til veileder for støy i arealplanleggingen, og at en mulig løsning på utfordringen er å innføre avviksområder for krav til maks støynivå.

Muligheten for å innføre avvikssooner fra krav til maks støynivå er omtalt i veileder for støy i arealplanleggingen, T-1442. Det er derfor denne som er utgangspunktet for vurderingen. Avvikssooner omtales som en mulighet til å innføre andre krav til støy på overordna nivå. Bakgrunnen for denne muligheten er at krav til maks støynivå kan komme i motsetningsforhold til rikspolitiske retningslinjer for samordna areal- og transportplanlegging. Viser til pkt. 1.1 om veilederens formål og virkeområde, andre ledd:

«Avveiningen mot rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (RPRSATP) er i noen grad omtalt i retningslinjen og veileder, da dette er hensyn som ofte kommer i motsetningsforhold til støy i planlegging i byområdene.»

Avvikssonene omtales videre i veilederen i kapittel 2.1, tredje ledd:

«Avviksområder

Avviksområder er sentrumsområder i byer og tettsteder og kollektivknutepunkter hvor hensyn til samordnet areal- og transportplanlegging gjøre det aktuelt med høy arealutnyttelse. I slike områder kan det avvikes fra grenseverdiene i T-1442, forutsatt at det gjennomføres tiltak mot støy og at kommunen har angitt grenser for avviksområder i kommuneplanen. Avgrensning av avviksområder er derfor et viktig oppgave i kommuneplanen for å sikre en forsvarlig og forutsigbar håndtering i senere reguleringsplaner.»

Med dette forstår en at bakgrunnen for avvikssoner er hensynet til samordna areal- og transportplanlegging som gjør at det er spesielt viktig med høy utnyttelse i enkelte knutepunktsområder i sentrumsområder. For å kunne innføre avvikssoner må det foreligge særlig god begrunnelse for at hensynet til høy utnyttelse vil ha en gevinst i forhold til planlegging for redusert transportbehov og/eller for bruk av miljøvennlige transportmidler.

Hensyn til vern er ikke nevnt som begrunnelse for å innføre avviksområder på overordnet nivå. Det er derfor ikke relevant å innføre avvikssoner i denne saken, siden det er hensyn til vern som gjør det utfordrende å oppnå krav til maks støynivå. Dette området er heller ikke utpekt som et typisk knutepunktsområde eller område som bør ha spesielt høy tetthet av hensyn til samordna areal- og transportplanlegging. Rammene for tetthet i området er de samme som for resten av Bodø sentrum, men er begrenset til deler av planområdet på grunn av vernehensyn. Tettheten i vernede bygninger vil ikke kunne bli svært høy, siden verneverdiene legger premisser for utviklingen av området. Trafikkstøyutfordringene i planområdet er ellers lik resten av bykjernen.

Ved bruksendringer til boliger står Byplan fast på at støyutfordringen er et tema som må løses i byggesak, og ikke på områdereguleringsplannivå. Støyutfordringene for området som helhet skiller seg ikke fra de som er i bykjernen for øvrig.

Dersom forsvarlig støynivå ikke kan oppnås i tråd med retningslinjen, vil dette være et avvik som forutsetter begrunnet søknad om dispensasjon. Det vil være kvaliteten på prosjektet som vil avgjøre om det er muligheter for dispensasjon. Ved behandling av søknader vil kommunen legge stor vekt på vurderinger som er skissert i kapittel 3.4 i veilederen. Ved slike dispensasjonssøknader må det innhentes uttalelse fra Fylkesmannen i Nordland før endelig vedtak fattes.

Problemanalyse

En viktig del av planarbeidet har vært å finne en balanse mellom vern og utvikling. For å løse problemstillingen har de faglige rapportene som er utarbeidet gitt et godt grunnlagsmateriale for utarbeidingen av planforslaget.

Kombinasjon av vern og utvikling

Når det gjelder forholdet mellom vern og utvikling så er planforslaget basert på den kulturminnefaglige rapporten og mulighetsstudien. I rapporten anbefales det 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 som gjenreisningsarkitektur.

Mulighetsstudien 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. Planen legger til rette for nye boliger, og gir muligheter både for bruksendring til boliger, og nybygg med høy arealutnyttelse innenfor kvartalene. Byutviklingsgrepene i planen skal bidra til at området holdes levende og at Bodøs historie videreføres. Det legges også vekt på at et godt bevart verneverdig bymiljø vil være med på å skape attraksjonskraft. Bevaringen av de verneverdige bygninger gjør også at gågata og Bankplassen får svært gode solforhold.

Gjennomføring av planen vil endre stedets karakter ettersom ny bebyggelse vil tilføres i området. Dette kan gi negative konsekvenser for de bevaringsverdige bygningene ettersom høyden til ny bebyggelse vil være høyere enn eksisterende verneverdige bygninger. Det vil 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 at ny bebyggelse trappes opp i bakkant. Ny bebyggelse vil derfor ligge noe tilbaketrukket fra de verneverdige bygningene. Det må arbeides spesielt med tilpasning til eksisterende verneverdig bebyggelse ved planlegging av ny bebyggelse, og det er på denne bakgrunn stilt krav om detaljregulering for etablering av ny bebyggelse. Ved detaljregulering må det jobbes med å oppnå prinsippene som er lagt til grunn i planen, uavhengig av om arealformålet er næringsformål eller boligformål. Den mest sannsynlige utviklingen slik Byplan ser det, er en kombinasjon av næring og boliger med boliger på øvre plan.

Planforslaget legger til rette for å styrke det som opprinnelig var stedets karakter ved å vise til retningslinjer for tilbakeføring av fasadene.

Felles lek- og uteoppholdsareal

Gjennomføring av planen vil gi svært gode uteoppholdsarealer for aktiviteter, lek, rekreasjon og handel. Finansielle bidrag fra utbyggere i området til opparbeiding av gågata og Bankplassen, vil gjøre utviklingen av de offentlige arealene mer realistisk å gjennomføre.

Krav til lek- og uteoppholdsareal tillates delvis løst i gågate og på torg. Det er krav om at halvparten av kravet til felles uteoppholdsareal løses på terrengnivå, for at arealet skal bli mest mulig tilgjengelig for alle. Ved å forlenge gågata til Bankgata blir Bankplassen større, og det vil gi gode muligheter for lek og uteopphold.

Hvis utbygging/bruksendring fører til behov for å løse uteoppholdsareal på de offentlige arealene, må dette avklares gjennom utbyggingsavtale eller i byggesak. Ved bruksendringer vil det stilles vilkår i byggesaken. Beregning av kostnader er utarbeidet i planforslaget. En slik løsning kan potensielt føre til en situasjon der boligene tas i bruk før utearealene er ferdig opparbeidet, slik som Fylkesmannen i Nordland påpeker. Byplan legger vekt på at rekkefølgen på utviklingen av området er uvis, og anser det som viktigere at løsningene på sikt blir av høy kvalitet i en så sentral del av Bodø sentrum. Samtidig vil lek- og uteoppholdsarealene få en høyere kvalitet enn hvis hele kravet løses innenfor hvert kvartal, og på denne måten vil prosjektene gi noe tilbake til byen. Siden opparbeidingen må bli et spleiselag mellom kommunen, gårdeiere og utbyggere, så er det problematisk å forutsi fremdriften. Bodø kommune må ta ansvaret for opparbeidingen og jobbe videre med en fremdriftsplan for opparbeiding.

En konsekvens av å benytte gate og Bankplassen til uteoppholdsareal er at parkeringsplasser forsvinner. Med tanke på bruken, anleggsfasen og kostnader vil det være hensiktsmessig å opparbeide hele strekningen under ett. I det første utkastet til planen (begrenset høring) ble det foreslått en midlertidig løsning med bruk av shared space i en overgangsperiode, men dette ble omgjort i høringsforslaget på grunn av nevnte hensyn. Et parkeringsanlegg under Anna Benoni-parken kan ligge langt frem i tid, og vil være en større investering. Et rekkefølgekrav om at denne

skal være opparbeidet før parkeringsplasser mellom Rådhusgata og Bankgata utgår, vil kunne forsinke opparbeidingen av uteoppholdsarealene. Det vil være lite hensiktsmessig i og med at fornyingen er en svært viktig start på utviklingen av området. I workshopene kom det tidlig frem at en start på utvikling av Storgata bør skje på gateplan i byrommene, og at dette er spesielt viktig for næringslivet og områdets attraktivitet.

Kjøring til eiendommene gjennom gågata, er en løsning som er brukt i gågate i andre deler av byen. Det innebærer en viss risiko for konflikt med de som oppholder seg i området. Denne kan minimaliseres ved utforming av arealene som gjør at kjørende må ferdes på de gåendes premisser.

Bidrag til opparbeiding

I planen er det lagt inn et system for å fange opp de tilfeller der det gjøres bruksendringer uten detaljreguleringsplan. Bidragene skal øremerkes for dette området. Bidragene er knyttet til de konkrete kostnadene for opparbeidingen.

Plankrav

Hensikten med krav om detaljregulering er at et enkeltprosjekt ikke skal hindre en mer tjenlig og hensiktsmessig utvikling av området. Det er gjort unntak fra plankravet for rene bruksendringer, under forutsetning av at bestemmelsene i planen følges.

Bruksendringer

Planforslaget legger til rette for at det skal være mulig å bruke og omgjøre til boliger. Dette er ønskelig for at bygninger skal vernes gjennom bruk, i stedet for at de blir stående tomme. Omdisponering vil også bidra til økt byliv i området. Samtidig skal boligene ha god bokvalitet. For å gjøre det enklere å bruke og omgjøre de verneverdige bygningene er det gjort flere unntak fra krav av hensyn til vernet, blant annet krav om parkering ved omdisponering av verneverdige bygninger. Dessuten er hensynet til fasadevern vurdert viktigere enn å etablere privat uteoppholdsareal, slik at det åpnes for at dette kravet kan løses annet sted.

Konklusjon og anbefaling

Rådmannen viser til at områdereguleringen ivaretar Bodøs identitet og historie på en helhetlig måte, og at den samtidig gir rammer for å utvikle Storgatakvartalene mellom Bankgata og Torget med ny bebyggelse.

På grunnlag av bystyrets vedtak om utsatt behandling og oversendelsesforslag er planforslaget 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

Rådmannen anbefaler at det reviderte planforslaget vedtas.



Annelise Bolland
Byplansjef



Rolf Kåre Jensen
Rådmann



Knut A. Hernes
Kommunaldirektør

Saksbehandler: Susanne Dale Jomas

Trykte vedlegg:

- 1 Forslag til plankart, datert 13.02.2018
- 2 Forslag reguleringsbestemmelser, datert 13.02.2018
- 3 Forslag til planbeskrivelse, datert 13.02.2018
- 4 Volumer 3D
- 5 ROS-analyse

Utrykte vedlegg: Se <http://bodo.kommune.no/planer-til-politisk-behandling/category8036.html>

- Kulturminnefaglig rapport for vernede bygg i Storgata i Bodø sentrum, desember 2014.
- Konseptutvikling for Storgata i Bodø sentrum- et mulighetsstudie i samarbeid med Bodø kommune, 29.09.2016.
- Estetikkveileder for Storgata i Bodø, 23.01.2017.
- Prinsippplan for Storgata i Bodø sentrum, april 2017.
- Sol- og skyggediagram (april 2017).
- Analyse av lokale vindforhold rundt Storgatakvartalene i Bodø, 27.04.2017.
- Støykartlegging for områderegulering- Storgatakvartalene 9, 10, 17, 18 og 19. 01.11.2017

<Vennligst ikke slett noe etter denne linjen>