

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
	Bodø eldreråd	28.05.2018
	Bodø ungdomsråd	30.05.2018
	Råd for funksjonshemmede	24.05.2018
	Komite for plan, næring og miljø	30.05.2018
	Bystyret	14.06.2018

## Sluttbehandling av detaljreguleringsplan for Sjøgata 37-39

### Rådmannens forslag til innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, 1. ledd, vedtar Bodø bystyre reguleringsplan for Sjøgata 37-39, slik der er vist på kart med plan ID 2017016, datert 14.03.2018 med tilhørende planbestemmelser datert 02.05.2018 og planbeskrivelse datert 15.03.2018

### Sammendrag

Hundholmen Byutvikling AS ønsker å bygge et hotell i Sjøgata 37-39, øst for «Ramsalt» og vest for Luftfartstilsynet og NAV-bygget. Planområdet tar også med seg deler av Sjøgata i sør, havnepromenaden og noe sjøareal mot nord. Eksisterende bebyggelse i planområdet skal rives. Hotellet er tenkt å inneholde restaurant, konferansedel og om lag 250 hotellrom. Det planlagte bygget har 14 etasjer mot havet og 13 etasjer mot Sjøgata, har en største høyde på 52 moh. og et bruksareal på inntil 13.500 m<sup>2</sup>. Planen sikrer siktlinjene fra Bankgata i tråd med gjeldende planer, men bryter med gjeldende planer for høyder i området. Den høyeste delen er plassert mot øst for å minimere ulempene for de planlagte boligene i «Ramsalt». Bygeområdet foreslås regulert til hotell/forretning/tjenesteyting, og planen inneholder også felles og offentlig vegareal, offentlig kai og havn. Dette er en del av Sjøgata som skal detaljreguleres i egen plan, et gatetun med ulike funksjoner mellom nybygget og Luftfartstilsynet og en del av havnepromenaden. Hotellet har ingen parkering på egen grunn, og det er rekkefølgekrav til opparbeiding av gatetun og havnepromenaden. Planen har vært ute til offentlig ettersyn i 6 uker, og det har kommet inn 10 merknader. Disse er referert og kommentert i saksfremlegget.

Gjennomføring av planen innebærer en positiv fornyelse av området i Sjøgata, og vil tilføre byen et nytt stort hotell, øke tilgjengeligheten for allmenheten ved havnepromenaden, nye attraktive byrom og publikumsrettede funksjoner på kaikanten. Rådmannen mener at dette samlet sett vil gi stor positiv merverdi for Bodø by, og anbefaler at planen blir vedtatt som den nå foreligger.

### Saksopplysninger

#### Bakgrunn

Hundholmen byutvikling er tiltakshavere og planen er utarbeidet av Nordic Arkitekter. Hensikten med planen er å legge til rette for oppføring av hotellbygg med om lag 250 rom, restaurant og konferansefasiliteter, tilliggende uteområder og del av havnepromenade. Planen inneholder ett byggeområde som kan bebygges med hotell, forretning og tjenesteyting. Planen medfører sanering

av eksisterende bygningsmasse i planområdet og fullføring av havnepromenaden frem til Luftfartstilsynet.

### **Planstatus:**

I kommuneplanens arealdel inngår planområdet i sone 1, kvartal 8, der det tillates oppført bebyggelse med sentrumsformål. I områder avsatt til sentrumsformål tillates forretninger, hotell, tjenesteyting (servering, kulturelle virksomheter), kontorer og boligbebyggelse. Tillatt høyde for kvartalet er satt til 4-8 etasjer. Det foreligger to gjeldende reguleringsplaner for planområdet: reguleringsplan for Sjøgata 29-47, vedtatt 11.03.2004, og reguleringsplan for Nerbyen, vedtatt 23.10.2008. Reguleringsplan for Sjøgata 29-47 omfatter bolig/forretning/kontor og fellesområder for avkjørsel/parkering. Innenfor planområdet kan det oppføres bygninger med gesimshøyde mot Sjøgata inntil 25,3 m.o.h. Havnepromenaden i planområdet omfattes av reguleringsplan for Nerbyen. I tillegg overlapper deler av planen den kommende reguleringsplanen for Sjøgata, som nylig har vært ute til offentlig ettersyn. I dette området er det den kommende reguleringsplanen for Sjøgata som blir gjeldende og som bestemmer arealbruken.

### **Planforslaget**

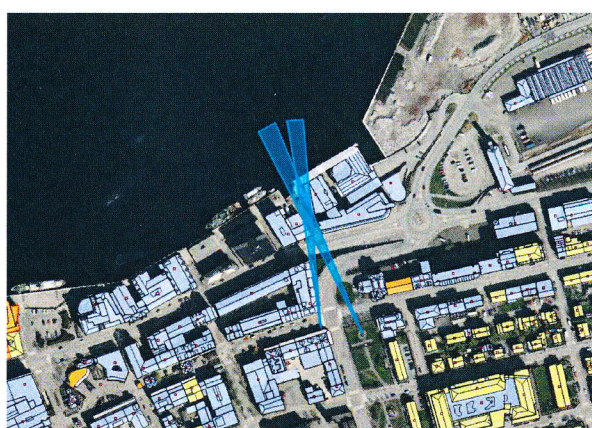
Planforslaget legger i hovedsak til rette for oppføring av et storhotell med om lag 250 rom, med et samlet BRA på 13.500 m<sup>2</sup>. Hovedinngangen ligger på byggets sør-vestre hjørne mot Sjøgata, her ligger hotellets resepsjon og mindre møterom. Fra dette planet kan en gå ned til hotellrestauranten som ligger mot havnepromenaden, eller opp en etasje til en konferanseavdeling med konferansesal med om lag 450 plasser og ulike møterom. Tekniske arealer, varelevering og lagring ligger i byggets bakkant og under terreng. Etasjene fra plan 3 til 12 mot Sjøgata inneholder i hovedsak hotellrommene, i en slankere bygningskropp.

Største tillatte byggehøyde er + 52 m.o.h, tilsvarende 13 etasjer mot Sjøgata og 14 etasjer mot havnepromenaden. Byggeområdets sørøstlige hjørne kan kun bebygges opp til +16 m.o.h., tilsvarende 3 etasjer, som er det samme som eksisterende bebyggelse på denne delen av tomte. Dette for å ivareta siktkorridoren ned langs Bankgata og mot sjøen som er regulert inn i gjeldende plan.

### **Sikt og byrom**



Siktlinje før utbygging (i dag)



Siktlinje etter utbygging

Disse siktanalysene er laget fra to standpunkter, midt i Anna Benoni-parken og fra Sambo-hjørnet i Storgata. Sikten fra Sambo-hjørnet blir den samme som i dag, nedover langs fasaden til Bohusgården. Sikten fra Anna Benoni-parken blir redusert som vist i illustrasjonen. Dette ville også vært tilfelle om området ble bygd ut etter gjeldende plan.

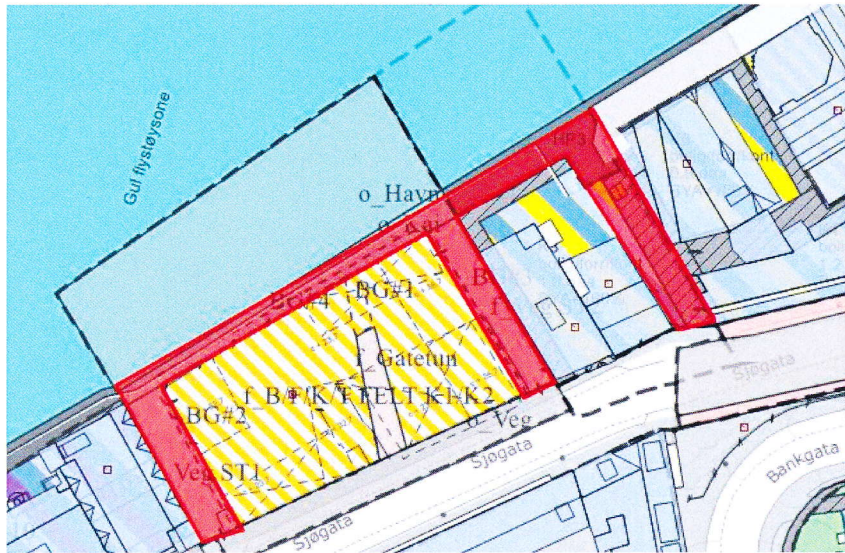


Sikt mot sjøen fra midt i Bankgata (Nordic Arkitekter)

Den høye bebyggelsen, tårnet, skal plasseres lengst øst i byggeområdet for å minske ulempene for de nye boligene i vest, i «Ramsalt». De foreslåtte byggehøydene strider mot kommuneplanens bestemmelser og tidligere regulerte høyder i området.

Havnepromenaden videreføres langs planområdet fra vest, i tråd med prinsipløsningene fra Nerbyen-planen og viderefører elementer fra «Ramsalt»-prosjektet. Den ytterste sonen mot sjøen er en møbleringssone, og innenfor denne ligger en 3 meter bred kjørbare ferdselssone/ promenade markert i belegningen. Denne er åpen for nyttetransport på tidspunkter der det er til minst ulempe for bruken av området. Nærmest hotellet ligger en markert oppholdssone, der det kan bli uteservering og aktivitet tilknyttet hotellets virksomhet. Det legges også opp til ei tidevannstrapp i forlengelsen av det østre gatetunet. Eksisterende pumpestasjon skal flyttes under terreng. Det vestre gatetunet er allerede regulert og detaljert som en del av «Ramsalt»-utbyggingen.

Hotellet tilfører ett nytt byrom og videreføring av havnepromenaden. I sum gir dette flere nye byrom for opphold med høy kvalitet, som gjør sjøfronten tilgjengelig for allmenheten.



Nye byrom (rødt) i området etter utbygging av «Ramsalt» og hotellet.



Situasjonsplan fra planbeskrivelsen (Nordic Arkitekter)

Det legges ikke opp til bilparkering i planområdet. Dette innebærer at tiltakshaver må benytte seg av frikjøp for bilparkering eller løse parkering i nær tilknytning til området som en del av byggesøknaden. Tiltaket krever om lag 50 sykkelparkeringsplasser, som skal løses i det østre gatetunet. Området ligger sentralt i Bodø sentrum, med kort gangavstand til jernbane, busser og hurtigbåter.

### Planprosess:

Planen lå ute på offentlig ettersyn fra 20.03.2018 til 01.05.2018, og det kom inn 10 merknader. Merknadene er oppsummert og kommentert under.

## Vurderinger

### Innkommne merknader

	Fra	Oppsummering	Byplans kommentarer
1	Statens Vegvesen	Vegvesenet har ingen merknader til trafikkanalysen. Er kritisk til at parkering søkes løst ved rundkjøringen ved jernbanen. Mener at situasjonsplanen bør ta opp i seg veier og sykkelparkering. Ønsker at plangrensen skal trekkes utenfor Sjøgata-planen, at plankartet skal påføres frisikt, og at det skal gjøres rede for manøvreringsareal innen planområdet.	Det er ikke gitt at parkering finner sted ved rundkjøringen, dette er kun en tanke tiltakshaver lanserer og som evt. vil bli gjenstand for egen behandling. Alternativene er frikjøp eller tinglysing av godkjente plasser innenfor 250 meter fra hovedinngang. Byplan mener at kravene til utomhusplan er dekkende, da det tillates tidsavgrenset kjøring over havnepromenaden i stedet for manøvrering/rygging i planområdet.
2	Avinor	Avinor fremmet innsigelse på bakgrunn av at bestemmelsene ikke omhandlet bruk av byggekraner.	Bestemmelsene er revidert i tråd med Avinors ønsker, og innsigelsen er trukket.
3	Fylkesmannen i Nordland	Ingen egne merknader, men viser kun til innsigelsen fra Avinor, da Fylkesmannen har ansvaret for å koordinere statlige myndigheters innsigelser	Kommentert over.
4	Clarksons Platou, på vegne av eiere av Sjøgata 41/43 og 45/47	Merknadsstiller er ikke negativ til at det oppføres hotell på tomten, men føler at ulempene for Luftfartstilsynet/ Nav-bygget ikke er utredet tilstrekkelig. Spesielt tre forhold trekkes frem:  1. Planforslaget innvirker på lys/sol/utsikt og vindkomfort for deres eiendommer.  2. Siktlinjene/korridoren fra Bankgata er definert	Som det ble gjort rede i vedtak om utlegging til offentlig ettersyn er den høyeste bygningsdelen plassert mot øst for å redusere skygge- og vindpåvirkningen mot boligene under oppføring i Ramsalt. Byplan fastholder at dette er en riktig prioritering, da boliger har større behov for sol og utsikt enn kontorarbeidsplasser. Tomten skal bebygges med et relativt stort volum, og byplan kan ikke se at en annen organisering av volumene ville vært bedre for helheten i området.  Vindanalysen har fokus på komfort og vindforsterkning på bakkeplan, og har ikke hatt spesielt fokus på terrassene utenfor kontorbygget. Igjen mener byplan at dette

		<p>feil.</p> <p>3. Merknadsstiller er kritisk til at varelevering, avfallshåndtering, sykkelparkering og annet tenkes etablert mot øst, inn til deres eiendommer.</p>	<p>er en riktig prioritering, da de nye planlagte byrommene har et veldig stort potensiale for bruk.</p> <p>Det er klart at høyden på bygget gir en annen situasjon enn det som ble regulert i 2004, men siktlinjene fra Bankgata er lagt inn i tråd med tidligere reguleringsplan. Det har hele tiden vært en forutsetning for prosjektet at disse opprettholdes selv om høydene økes betydelig på de andre delene av tomten. Linjene tar utgangspunkt i fasaden langs «Bohus-bygget» og sikrer utsikt mot havet langs Bankgata.</p> <p>Når det gjelder de nevnte funksjonene på gateplan er det naturlig å plassere disse mot øst, både pga. hensynet til bomiljøet i Ramsalt, men også fordi det er mest plass på østsiden. Gatetunet er her toveiskjørt i den øvre delen for å ivareta innkjøringen til p-kjeller til Luftfartstilsynet. Hotellet har som nevnt ingen bilparkering på tomten. Nedre del av gaten er enveiskjørt for varetransport og avfallshåndtering, som skal finne sted til begrensede tidspunkt. Ved flytting av pumpestasjonen for avløp blir opplevelsen av gaten vesentlig bedre og romslig for alle brukere. Byplan forutsetter at funksjoner som sykkelparkering o.a. løses i påkrevd utomhusplan og ivaretas i byggesaken.</p> <p>Planforslaget legger heller ikke opp til korttidsparkering i sidegaten. Eventuell parkering i Sjøgata blir fastsatt i egen reguleringsplan for Sjøgata med prioritering av trafikksikkerhet. Byplan mener at oppføringen av storhotellet og opprustingen av byrommene rundt vil være gunstig for alle som besøker området og har tilhold her, inkludert eiere av og leietakerne i byggene merknadsstiller representerer.</p>
5	Otto Koch AS	<p>Stiller seg svært positive til bygging av hotell på denne tomten, og påpeker at hotellet bryter rammene i gjeldende reguleringsplan. Merknadsstiller er positiv til at det åpnes for å akseptere større høyder på byggeprosjekter i sentrum, og at dette vil kunne gjøre det enklere å utvikle Bodø sentrum</p>	<p>Byplan tar til orientering at merknadsstiller er positiv til prosjektet, og ønsker å klargjøre at hovedgrunnen til at rammene utfordres i dette tilfellet er at tiltaket er et hotell med meget god beliggenhet ved havna og jernbanen. Prosjektet gir også muligheter til å fullføre den offentlige havnepromenaden helt frem til hurtigrutekaia. Byplan anser på bakgrunn av dette prosjektet som svært positivt byen.</p>

			<p>De gjeldende rammene for området gjaldt for bolig/forretning/kontor, og var tilpasset til dette. Byplan mener prinsipielt at slike endringer bør tas gjennom kommuneplanens arealdel, men ønsker samtidig å legge til rette for viktige prosjekter som tilfører kvaliteter til byen som helhet.</p>
6	Styret i NRK-bygget, v/Terje Nikolaisen	<p>Mener at høydene i prosjektet ikke kan aksepteres, og hevder at sol og vindforholdene til leilighetene i NRK-bygget blir vesentlig forverret. Merknadsstiller viser også til at bygg over 15.000 m<sup>2</sup> skal konsekvensutredes.</p>	<p>Sol/skyggestudiene viser at leilighetene allerede er skyggelagt av Luftfartstilsynet, og at oppføringen av hotellet ikke påvirker solforholdene ytterligere. Det samme gjelder vindanalysen. Bygget er på 13.500 m<sup>2</sup>, og det utløser i seg selv ikke krav om konsekvensutredning.</p> <p>Det har i stedet vært stort fokus i planarbeidet på hotellets påvirkning på miljøet rundt, og byplan mener konsekvensene av tiltaket er akseptable sett i forhold til de positive gevinstene for området og for byen som helhet.</p>
7	Salten Brann IKS	<p>Krever at brannvesenets oppstillingsplasser til «Ramsalt» opprettholdes under og etter byggeperioden for dette aktuelle tiltaket</p>	<p>Dette forutsettes ivaretatt under byggesaksbehandlingen.</p>
8	Finn Arne Hag	<p>Er svært negativ til bygging av høyhus ved kaikanten, og foreslår at bygget kan plasseres i kvartal 99 foran Fylkeshuset, og at den planlagte lekeparksen på lokket kan plasseres i Solparken.</p>	<p>Merknaden tas til orientering. Byplan mener at tiltaket er positivt for byutviklingen, og peker blant annet på at ferdigstillingen av havnepromenaden vil gi et stort løft til sentrum og gjøre kaikanten tilgjengelig for allmenn ferdsel. Reguleringsplanen for parkeringsanlegg med park i kvartal 99 er vedtatt, og tiltaket er under utføring.</p>
9	Bodø Havn KF	<p>Peker på at planen ikke nevner støykildene som skipstrafikk og havna genererer. Videre påpekes det at Bodø havn og/eller Kystverket er godkjenningsinstans for tiltak i sjø.</p>	<p>Det foreligger ikke støykart på overordnet nivå for aktiviteten i havna og på sjøen, men planen inneholder rekkefølgebestemmelser knyttet til vurdering av innvendig støy. Videre er byplan klar over at de mulige tiltakene i sjøplanen åpner for reguleres av havne- og farvannsloven, og forutsetter at dette blir</p>

			ivaretatt i byggesaksbehandlingen.
10	Nordland Fylkeskommune	Siller spørsmål ved at kommunen i tillater vesentlig større byggehøyder enn både gjeldende arealdel og forslag til revidert KPA gir grunnlag for. Er bekymret for at dette kan bidra til å svekke en helhetlig tilnærming til utviklingen av Bodø sentrum.	Byplan er prinsipielt enig med Fylkeskommunen, men viser til at prosjektet har en overvekt av positive effekter som tilfører kvaliteter til byen. Viser ellers til kommentarene over.

### **Endringer i planen etter offentlig høring**

På bakgrunn av uttalelsene og vurderinger gjort over, er planbestemmelsene endret på følgende punkter:

#### Ny §2.10 Bruk av kraner

«Dersom det skal benyttes byggekraner over kote 58,3 meter over havet, må tiltakshaver avklare behovet for utarbeidelse av risikoanalyse for å fastslå om det er akseptabelt med hensyn til flysikkerheten. En eventuell risikoanalyse etter anerkjent standard skal sendes Avinor som grunnlag til en eventuell søknad om forhåndsgodkjennelse til Luftfartstilsynet.»

#### Tillegg til §7.3 Rekkefølgekrav - Før igangsettingstillatelse

##### «Byggekraner

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bruk av kraner over kote +58,3 meter over havet før det foreligger godkjennelse fra Avinor.»

### **Oppsummering**

Et hovedtema i høringen har vært høyden på bygget og påvirkningen på miljøet rundt. Dette er naturlig, da det foreslåtte tiltaket bryter med tidligere regulerte høyder i området og rammene i kommuneplanens arealdel. Det er selvsagt ønskelig at endringer av dette omfanget hjemles i overordnede planer, men rådmannen mener likevel at tiltaket er overveiende positivt for utviklingen av området og Bodø sentrum som helhet. Tomten er godt egnet for hotell, beliggende i sentrum med kort avstand til jernbane, havn og kollektivtransport. Etableringa av hotellet vil bidra positivt til de øvrige virksomhetene i Sjøgata og resten av sentrum, og er også knyttet til gjennomføring av havnepromenaden og opprusting av øvrige byrom. Det er også et viktig og selvstendig poeng at gjennomføringen av byggeriet kan samordnes med den planlagte ombyggingen av Sjøgata.

Reguleringsplanen har hatt et stort fokus på av arkitektur og byform, trafikk og byrom, vindanalyser og sol/skygge-studier. Volumoppbygginga, med et tårn på en lavere base har vist seg som en gunstig modell i vindutsatte Bodø, med det tradisjonsrike «SAS- hotellet» som et godt eksempel. Bygget som vist i planbeskrivelsen har gode proporsjoner og et karakteristisk preg. Det er klart krevende å innpasse et så stort prosjekt på en liten tomt, med fremtidige og eksisterende nabobygg og nærhet til Sjøgata og havna. Det har vært nødvendig å skjerme den fremtidige boligbebyggelsen i størst mulig grad, og dette fører til reduserte solforhold for den eksisterende kontorbebyggelsen. Rådmannen mener denne prioriteringen er helt nødvendig og riktig. Kontorbebyggelsen i øst er i hovedsak i bruk på dagtid, mens boligene brukes hele døgnet og danner rammen rundt livet fremtidige bybeboere. Det er også lett å forestille seg at den foreslåtte utviklingen i planområdet vil

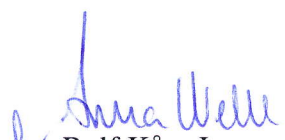


være fordelaktig for kontorbyggene som ligger inntil, da hele området vil få et kraftig løft fra dagens situasjon og tilføres nye, viktige funksjoner.

## Konklusjon og anbefaling

Rådmannen mener, på bakgrunn av ovenstående, at krevende problemstillinger er håndtert på en god måte i planen. Med de endringene som er gjort etter høring mener rådmannen at planen som den nå foreligger vil gi et godt bidrag til byutviklingen i Bodø. Rådmannen anbefaler at detaljreguleringsplan for Sjøgata 37-39 godkjennes med de endringene som er gjort etter offentlig ettersyn og høring.

  
Annelise Bolland  
Byplansjef

  
Rolf Kåre Jensen  
Rådmann

  
Knut A. Hernes  
Kommunaldirektør

Saksbehandler: Jonas Bjørklund

### Trykte vedlegg:

Planbestemmelser  
Planbeskrivelse  
Plankart

### Utrykte vedlegg:

Vindrapport  
Trafikkanalyse med sikt- og sporingsanalyse  
ROS-analyse  
Uttalelser

<Vennligst ikke slett noe etter denne linjen>