



BODØ KOMMUNE
Postboks 319
8001 BODØ

Saksbehandler, innvalgstelefon
Egil Johansen, 75 53 16 19

Klagebehandling - Detaljregulering for Sjøgata 37 - 39 - Bodø kommune

Vi viser til kommunens oversendelse mottatt 23. september 2018. Fylkesmannen beklager lang saksbehandlingstid i denne saken.

Fylkesmannen stadfester Bodø kommunes vedtak i sak PS 18/102 Detaljregulering for Sjøgata 37-39. Bystyrets vedtak bygger etter Fylkesmannens syn på en forsvarlig behandling i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser og en saklig begrunnelse.

Bakgrunnen for klagen

I møte den 14. juni 2018 i sak 18/102 vedtok Bodø bystyre ovennevnte reguleringsplan. I vedtaket heter det:

Vedtak

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

Vedtaket er påklaget av Sameiet Havneterrassen, Borettslaget Tordenskjolds gate 4-6, Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange på vegne av Offentlig Bygg Bodø 1 AS og Offentlig Bygg Bodø 2 AS, samt Kirsten Limstrand, Liv Eggen, Maurid Brandser, Sissel Hammer mfl. (underskriftsliste).

Fylkesmannen legger til grunn at alle klager er innkommet rettidig og at vilkårene for å behandle klagen er oppfylt.



Klagen fra Kirsten Limstrand m/fl, datert 10. juli 2018, representerer en aksjonsgruppe mot hotellplanene med underskriftslistene. Klagen gjelder byggehøyden som tillates økt fra 8 til 14 etasjer. Dette selv om komiteen høste 2015 avviste en økning av byggehøyde til 10 etasjer på samme tomt. Fylkesmannen blir bedt om å se på saksbehandlingen og mangler i saksutredningen, samt at dokumentet bærer preg av å være tendensiøst positivt uten at negative konsekvenser er belyst. Siktlinjen fra Bankgata er ikke ivaretatt. Sol, lys og skyggemålinger viser at naboer i stor grad vil miste sol gjennom hele døgnet avhengig av beliggenheten. Det mangler konsekvensutredning knyttet til brannsikkerhet. Det er ikke avsatt parkeringsplasser for funksjonshemmede. Barn og unge er ikke blitt spurt. Det er heller ikke lagt vekt at Riksantikvaren vurderer at gjenreisningsbebyggelsen er av nasjonal interesse. Naboer og gjenboere er ikke varslet. Det hevdes videre at grunnlovens §112 ikke er fulgt opp i prosessen. Det vises også til regelen om innbyggerinitiativ i Kommune-loven § 39a.

Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA påklaget vedtaket i brev av 12. juli 2018 på vegne av Off. Bygg Bodø 1 AS (Sjøgata 41/43 AS - NAV-bygget) og Off. Bygg Bodø 2 AS (Sjøgata 45/47 AS - Luftfartstilsynet). Det gjøres gjeldende at den høyde på +52 moh. som tillates etter denne planen avviker vesentlig fra hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel, jf pbl. § 12-3 (3). Avviket er vesentlig, og tillater mer enn en dobling av tillatt høyde i forhold til både gjeldende kommuneplan og forslag til ny kommuneplan. Et så vesentlig avvik må være avklart i kommuneplansammenheng. I gjeldende kommuneplan arealdel 2014-2026, sone 1 kvartal 8, er tillatt høyde er 4-8 etasjer. I reguleringsplanene for Sjøgata 29-47 og Nerbyen er det tillatt gesimshøyde inntil 25,3 moh. Høydeavviket i detaljplanen tillater en mer enn dobling av byggehøyden fra 25,3 moh. til 52 moh. Den er kontroversiell og blokkerer store deler av siktlinjer, og nesten alle ulemper ved et slikt høybygg påføres våre klienter som eiere av NAV-bygget og Luftfartstilsyn-bygget. Dette bryter dramatisk med hva kommunen har tillatt hittil, og vi viser til at Luftfartstilsynsbygget ikke en gang fikk tillatelse til å ha heissjakt utvendig på taket da de ble bebygget for få år siden.

Etter pbl § 12-3 (3) må private forslag innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanen. De byggehøyden reguleringsplanen legger til rette for, representerer et vesentlig avvik fra kommuneplanen og faller utenfor det som kan vedtas i reguleringsplan uten å gå veien om å endre kommuneplanens arealdel. På bakgrunn av uttalelsen fra Nordland Fylkeskommune må det også legges til grunn at detaljreguleringen er i strid med Fylkesplan for Nordland kap. 8.1 hvor det fremgår at arealforvaltningen skal gi forutsigbare rammer for næringsliv og befolkning.

Illustrasjoner vedlagt planforslaget er mangelfull og villedende. Dette er en saksbehandlingsfeil. Plan, nærings og miljøkomiteen behandlet spørsmål om byggehøyder på samme tomt så sent som 24.11.2015 og vedtok at tillatt byggehøyde fortsatt skulle være 25,3 moh. Vedtaket om å tillate mer enn en dobling av byggehøyden på tomta fremstår som vilkårlig, innebærer forskjellsbehandling og ikke tilstrekkelig planfaglig begrunnet. Eiendomsselskapet som fikk nei til å bygge 10 etasjer hotell i 2015 ble deretter solgt basert på verdien iht. kommuneplanen og gjeldende regulering om maks. byggehøyde 25,3 moh. Dette er i strid med Fylkesplan for Nordland kap. 8.1. om forutsigbare rammer for næringsliv og befolkning. Det vises videre til at avviket ift. byggehøyder kan gi uheldige presedensvirkninger, særlig når endringen i liten grad er vurdert og begrunnet. Eneste begrunnelse for å plassere høyhusdelen, varelevering og renovasjon inn mot NAV-bygget og luftfartstilsynet er at boligbebyggelsen i «Ramsalt» prioriteres. Det bemerkes i denne sammenheng at forslagsstiller til detaljreguleringen også er 50% deleier i «Ramsaltprosjektet». Kommunen har hatt betydelig hast med behandlingen av saken og det er vanskelig å tenke seg at alle innkomne høringsuttalelser har fått en forsvarlig vurdering. Dette gjelder særlig de vesentlige merknadene fra Fylkeskommunen. Det fremstår som om kommunen har bestemt seg på forhånd. Det er ikke vist til hvilke konkrete positive effekter tiltaket vil ha. Klager kan heller ikke se at Riksantikvarens registrering i NBI-registeret er berørte eller kommentert under planbehandlingen bortsett fra en kort kommentar i ROS-analysen.



Det er ikke avsatt tilstrekkelig areal til varelevering ifølge Norconsults rapport og det kan oppstå trafikkfarlige situasjoner. COWI har kun utredet adkomst og frsikt mot fotgjenger og vist til at det er viktig å unngå rygging ved varelevering. Areal for varelevering har ikke blitt forsvarlig planfaglig vurdert og hensynstatt ved at løsninger er blir henvist til å bli løst ved byggesaksbehandlingen. Vindanalyser er etterlyst for uteoppholdsarealer i 2. og 4. etasje i Luftfartstilsynsbygningen. Vindanalyser er kun gjort på bakkeplan. Dette er ikke tilstrekkelig. Planvedtaket har manglende/mangelfull begrunnelse som medfører at planvedtaket er ugyldig.

Terje Nikolaisen påklaget vedtaket på vegne av Sameiet Havneterrassen den 29. juni 2018. Krav om konsekvensanalyser som omfatter leilighetsdelen av NRK-bygget er ikke fulgt opp av Bodø kommune. Det nye hotellet vil mørklegge klagernes bygg fullstendig og kun gi oss kveldssol midt på sommeren. Etter klagers mening stilles det krav til lysinnfall i leilighetsbygg. Videre vil dette høyhuset kunne gi sterke fallvinder mot klagernes leiligheter, noe som kan medføre alvorlige skader og følgende ubehag. Klager mener at det er et legitimt krav å stille til utbygger og regulerende myndigheter at det foretas en ansvarlig konsekvensutredning også for vårt bygg og at vi får tilstrekkelig tid til å få vurdert analysen. I opprinnelig reguleringsplan som ble vedtatt i -08, ble bystyret ikke gitt tilstrekkelig informasjon før vedtaket. Dette pga. at daværende byplansjef ble benyttet som rådgiver i bystyrets vedtaksmøte. Han opplyste der at et høyhus ville kunne gi en økning av vindhastigheten på c 30 prosent. En slik hastighetsøkning vil gi en økt vindbelastning på c 70 prosent jfr. uttalelse fra SINTEF. En slik sentral informasjon er ikke blitt vurdert av bystyret tidligere og bør være sentral i alle konsekvensutredninger. Klagerne ber derfor om at både lys- og vindforhold vurderes på nytt og for berørte leiligheter i NRK-bygget.

Borettslaget Tordenskjoldsgate 4-6 mener at dette storhotellet direkte vil berøre dem. Dette storbygget må kunne kategoriseres som et inngrep i naturen, ettersom det vil danne en mur som stenger for lys, kveldssol og utsikt mot havet for de som har vårt liv og virke i nærheten. Egentlig angår det hele byens befolkning. Det tettes igjen. Vi bor i en by, sier folk, og må dermed godta fortetting. Men må det bli potte tett?

Det inngrepet som nå planlegges vil for evig være en skamplett i et lite og sårbart sentrum.

Vi trenger nå åpenhet mot det havet som har skapt byen.

Kunne denne tomte bare være helt åpen? Sitteplasser bak glass? Rekreasjon? Kontakt med Burøya? En grønn lunge, slik mange millionbyer prioriterer innimellom bygningsmasser? Nedfelt akvarium? Vi er alle orienterte om at Bodø får ny bydel der flyplassen er. Vi ser store muligheter for giganthoteller der. Med håp om å bli hørt og forstått.

Bystyret behandlet klagen i møte den 13. september 2018 som sak 18/136. Bystyret fant ikke grunn til å ta klagen til følge og saken ble, sammen med utvalgets uttalelse, sendt til Fylkesmannen for klagebehandling.

Fylkesmannens lovforståelse, vurdering og forståelse av faktum i saken:

Fylkesmannens avgjørelse bygger på de opplysninger som er framkommet i det skriftlige materialet som er oversendt fra kommunen, så vel kommunens egne opplysninger som de opplysninger klager har framlagt.



Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Vi skal vurdere de synspunkter som klageren legger fram, og vi kan også ta opp forhold som ikke er berørt i klagen. Vi skal legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn, jf. forvaltningslovens § 34 annet ledd.

Fylkesmannen bemerker

I følge plan- og bygningsloven § 12-12 tredje ledd kan kommunestyrets vedtak om reguleringsplan påklages, jf. § 1-9. Kommunal- og moderniseringsdepartementet har delegert myndigheten til å behandle slike klager til Fylkesmannen.

Saksbehandlingen

Det er i klagen fra Kirsten Limstrand m/fl. vist til reglene om innbyggerinitiativ. Reglene om innbyggerinitiativ finner en i kommunelovens § 39a. Etter bestemmelsen kan et nærmere fastsatt antall innbyggere kreve at en sak behandles og tas stilling til av kommunestyret. Dette gjelder, etter bestemmelsenes andre ledd, ikke forslag som har samme innhold som en sak som er behandlet av kommunestyret i samme valgperiode. Idet plansaken nylig er behandlet av Bystyret, foreligger det ikke noen plikt for Bystyret å behandle klagen/innbyggerinitiativet etter bestemmelsen i kommuneloven. Dette har ingen betydning for vår behandling av saken etter plan- og bygningsloven.

Når det gjelder kommunens varsling, medvirkning og tidsbruk kan Fylkesmannen ikke se at det fremkommer forhold som er i strid med plan- og bygningslovens bestemmelser. Det vises her til det som er uttalt av kommunen i forbindelse med forberedende klagebehandling. Fylkesmannen legger også til grunn at planprosessen, i samsvar med plan- og bygningslovens regler, tilfredsstiller kravet i Grunnlovens § 112.

I klagen for Offentlige bygg Bodø 1 AS og Offentlige bygg 2 AS vises det til at planen avviker vesentlig fra hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel, og at høydene derfor skulle vært avklart på kommuneplan-nivå. Klager viser her til plan- og bygningslovens §12-3, som sier at private forslag til detaljregulering innholdsmessig må følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel. Det vises også til at Nordland fylkeskommune har påpekt dette i en vesentlig merknad til planforslaget.

I pbl. § 12-3 heter det :

Detaljregulering brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel og eventuelt etter krav fastsatt i en vedtatt områderegulering. Detaljregulering kan skje som utfylling eller endring av vedtatt reguleringsplan.

(...).

Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer.

Foreliggende planforslag avviker fra gjeldende kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner når det gjelder byggehøyder. Fylkesmannen er enig i at bestemmelsen er gitt for å styrke den overordnede planleggingen i kommunen, og at det er uheldig å fravike gjeldende planer ut fra hensynet til forutberegnelighet for næringsliv og befolkning. Fylkesmannen mener likevel ikke at bestemmelsen er til hinder for at kommunestyret vedtar planer som er i strid med overordnet plan. Dette synet støtter også Innjord (2010 s. 307) hvor han uttaler:

I forhold til områdereguleringer vil utgangspunktet være at detaljregulering skal skje til utfylling av områdereguleringen, jf. også tredje ledd nedenfor. Formelt er det likevel ikke noe til hinder for at kommunen vedtar et forslag til detaljregulering som avviker fra foreliggende



områderegulering. Detaljreguleringen vil i slike tilfeller gå foran områdereguleringen etter prinsippet i §1-5 andre ledd. Det samme gjelder i forhold til kommuneplanens arealdel.

Fylkesmannen vil også vise til at det er Bystyret som kommunens øverste planmyndighet som har vedtatt detaljplanen. Bystyret må i denne egenskap ha relativt stor frihet til å utøve sitt reguleringskjønn.

Når det gjelder uttalelsen fra Nordland Fylkeskommune og forholdet til Fylkesplan, vil avvik fra overordnede planer kunne danne grunnlag for innsigelse. Når ikke innsigelse er gitt fra Fylkeskommunen vil det være opp til kommunen selv å vurdere og foreta de skjønsmessige vurderingene knyttet til løsning i detaljreguleringen.

Fylkesmannen legger til grunn at detaljreguleringen ikke er ugyldig som følge av motstrid mot overordnede kommunale eller fylkeskommunale planer.

Det er fra flere av klagerne tatt opp at saken burde konsekvensutredes ytterligere. Bestemmelsene om konsekvensutredning finner vi i pbl. §§4-1 og 4-2 og forskrift om konsekvensutredning. For planer som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse – konsekvensutredning – av planens virkninger for miljø og samfunn.

Det aktuelle planforslaget omfattes av forskriftens vedlegg II pkt. 11 j, hvor det må gjøres en nærmere vurdering av kommunen som ansvarlig myndighet. Dette skjer tidlig i prosessen før planarbeidet starter jf. forskriftens § 11 første ledd. I forbindelse med oppstart ble følgende lagt til grunn fra kommunens side:

Størrelsen på tiltaket er mindre enn oppfangskriteriet for næringsbygg og planen kan ikke sies å ha vesentlig virkning for miljø og samfunn ut over det som allerede er avklart i gjeldende planer.

Spørsmålet om konsekvensutredning ble også tatt opp av flere i innspill i forbindelse med oppstart av planarbeidet. I forbindelse med vedtak om utlegging til offentlig ettersyn ble følgende vurdering av spørsmålet om konsekvensutredning gjort i saksutredningen, datert 18. mars 2018:

Tiltakets størrelse er heller ikke innenfor oppfangskriteriene for konsekvensutredning av næringsbebyggelse. Bodø kommune har lagt vekt på en ryddig og god planprosess som belyser de mest sentrale problemstillingene, som en konsekvensutredning ville ha omfattet. Det ble derfor avtalt i oppstartsmøtet at planen skulle ha et spesielt fokus på virkningen på omgivelsene. Dette ble konkretisert som behov for vind-, sol- og skyggestudier, fokus på byrom, arkitektur, volumoppbygging og innvirkning på byformen, samt analyser av trafikk og varelevering. Disse temaene har også blitt fulgt opp i arbeidsmøter med Bodø kommune og er godt gjennomarbeidet i planforslaget. Planarbeidet viser etter byplans mening at det er mulig å hensynta disse viktige temaene, samtidig som en innpasser et såpass stort bygg på tomten. Den viktige siktkorridoren fra Bankgata blir videreført i planforslaget, og selv om byggets øvrige volum selvsagt vil være synlig fra store deler av sentrum har en med den slanke lamellen unngått å hindre utsikten til sjøen i størst mulig grad.

Etter det Fylkesmannen kan se har Bodø kommune foretatt en vurdering av om planforslaget krever konsekvensutredning. Det er videre vist til at sentrale tema uansett er belyst i planbeskrivelse og planforslag.



Når det gjelder de konkrete forhold som tas opp i klagen har Sameiet Havneterrassen tatt opp at konsekvenser for lys, sol og vindforhold for deres leiligheter ikke er tilstrekkelig utredet.

Fylkesmannen vil vise til at dette er vurdert i forbindelse med kommunens sluttbehandling og den forberedende klagebehandlingen. Kommunen har vist til at planforslaget ikke vil medføre nevneverdige endringer av sol-/lysforhold for NRK-bygget, idet det allerede er overskygget av Luftfartstilsynsbygget. Vindanalysene viser heller ikke store ulemper for NRK-bygget. Kommunens vurdering er at konsekvensene for Sameiet havneterrassen er ubetydelige, og at dette har blitt belyst og vurdert i sakens dokumenter, inkludert saksfremlegget til bystyret. Fylkesmannen har ingen merknader til den vurderingen som kommunen har gjort i forhold til dette.

I klagen fra Offentlige bygg Bodø 1 AS og Offentlige bygg 2 AS det vist til at vindanalysene ikke er tilstrekkelige, da de ikke omfatter uteoppholdsarealene i 2. og 4. etasje for luftfartsbygget. Kommunen har vist til at en har hatt fokus på og prioritert vindforholdene på bakkeplan i vindanalysene. Fylkesmannen har ingen merknader til dette.

Offentlige bygg Bodø 1 AS og Offentlige bygg 2 AS og Kirsten Limstrand m/fl. hevder videre til at det foreligger forskjellsbehandling og/eller ikke saklig begrunnet skjønnsutøvelse. Dette begrunnes med at Plan, nærings og miljøkomiteen ble forelagt spørsmålet om byggehøyder så sent som i møte 24.11.2015 og vedtok da at tillatt byggehøyde i dette planområdet fortsatt skulle være inntil 25,3 m.o.h. Hensynet til forutberegnelighet ved planlegging, omsetning og oppføring av bygningsmasse må veie tungt i en slik sammenheng. Vedtaket om å tillate en mer enn dobling av byggehøyden på denne tomten i en enkeltstående detaljregulering fremstår som vilkårlig og ikke tilstrekkelig vurdert og planfaglig begrunnet.

Bodø kommune har uttalt seg om den tidligere behandlingen av hotellplaner på i tomte i 2015 i forbindelse med at planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn og i forbindelse med klagebehandlingen. Kommunen viser til at årsaken til forslaget ble avvist av komiteen i 2015 gjaldt mer enn rene høydebetraktninger. Det heter bl.a.:

Den formelle utfordringen for initiativet var, da som nå, at de foreslåtte høydene, (c+ 40 m.o.h.) var i strid med regulerte høyder og kommuneplanens arealdel. Vurderingen av forslaget inneholdt imidlertid flere punkter enn rene høydebetraktninger. Forslagsstiller ønsket ikke å delta i det da pågående planarbeidet til Ramsalt, men ønsket kun en avklaring av nye rammer for høyder og en påfølgende egen planprosess. Dette ble vurdert som klart uheldig med tanke på å utvikle helheten i området, spesielt med tanke på byrommene og forholdet mellom hoteldrift og boliger. Initiativet omfattet heller ikke hele området, da det kun var aktuelt å utvikle Sjøgata 37. Dette vanskeliggjorde gode løsninger for trafikk, parkering og varelevering, samt opparbeiding av havnepromenaden og attraktive byrom i tråd med Nerbyen-planen. Plasseringen av den høye bygningsdelen mot vest var også ugunstig for de fremtidige boligene i Ramsalt-prosjektet.

Det foreliggende planforslaget tar med seg hele området mellom Ramsalt og Luftfartstilsynet, og planlegges i sammenheng med fremtidig og eksisterende bebyggelse. Der det foreslåtte prosjektet i 2015 inneholdt om lag 100 hotellrom og parkering med tilkomst over kaifront, inneholder dette planforslaget omlag 250 rom, konferansefasiliteter, restauranter på gatenivå



og full opparbeiding av havnepromenaden og tilstøtende byrom. Planforslaget fullfører også oppgraderingen av området mellom Nedre Torg og Hurtigrutekaia i tråd med Nerbyen-planen, og har samlet et større potensial til å bidra positivt til bylivet i sentrum. På bakgrunn av dette var Byplan positiv til at det kunne startes planlegging i området med de foreliggende rammene.

Fylkesmannen legger på bakgrunn av ovennevnte til grunn at de faktiske forholdene er endret ved behandlingen av det nye planforslaget. Det foreligger derfor ikke grunnlag for å kunne fastslå at vedtaket fremstår som vilkårlig eller som usaklig forskjellsbehandling.

Når det gjelder eventuelle presedensvirkninger kan Fylkesmannen vanskelig se at Bystyrets vedtak i regulerings-saken vil medføre at andre skulle ha en berettiget forventning om å få bygge tilsvarende. Reguleringsvedtaket beror på en konkret vurdering knyttet til utvikling av det aktuelle området.

Fylkesmannen finner etter dette at kommunens saksbehandling er forsvarlig utredet i tråd med de saksbehandlingsregler som plan- og bygningsloven og forvaltningsloven oppstiller for vedtakelse av reguleringsplaner.

Planens innhold

Når det gjelder reguleringsvedtakets innhold og klagerens synspunkter på dette skal det først bemerkes at kommunestyret selv, i henhold til plan- og bygningsloven § 3-3, har ledelsen av den kommunale planleggingen. Kommunestyret tar standpunkt til arealdisponeringen innen kommunen, og må ved utøvelse av denne myndigheten ha et forholdsvis vidt rom for valg av løsninger.

Generelt må det sies at ingen er beskyttet mot at områder reguleres eller omreguleres. En regulering kan da lett føre til at private interesser må vike til fordel for allmenne eller offentlige interesser.

Etter hva vi kan se har klagerens argumenter vært kjent for og vurdert av det faste utvalg for plansaker og kommunestyret.

Offentlige bygg Bodø 1 AS og Offentlige bygg 2 AS mener at det er de som må tåle tilnærmet alle ulemper som «dispensasjonen» til høyhuset medfører ved at høyhuset og varelevering/renovasjon plasseres mot deres eiendommer.

Kommunen har vurdert dette i planprosessen og uttaler i forbindelse med sluttbehandlingen at de mener dette er en riktig prioritering, da boliger har større behov for sol og utsikt enn kontorarbeidsplasser. Når det gjelder funksjoner på gateplan mener kommunen 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. Planforslaget legger til rett for varelevering kan skje uten at rygging er nødvendig.



Etter det Fylkesmannen kan se har kommunen foretatt en konkret og saklig vurdering av plasseringen av bygningsmassen og funksjoner.

Offentlige bygg Bodø 1 AS og Offentlige bygg 2 AS og Kirsten Limstrand m/fl. hevder videre det ikke er tatt hensyn til at gjenreisningsbebyggelsen i Bodø sentrum er inntatt i Riksantikvarens NB-register.

Kommunen har kommentert dette slik i forbindelse med forberedende klagebehandling: Store deler av den verneverdige bebyggelsen i NB-registeret i Bodø er omfattet av den juridisk bindende temaplanen for kulturminner, som er en del av kommuneplanens arealdel. Planområdet inneholder, som opplyst i planbeskrivelsen, ingen bygg som har status som kulturminner, og Nordland fylkeskommune som regional kulturminnemyndighet har i sitt høringssvar «ingen kulturminnefaglige merknader.» På bakgrunn av dette vurderes kulturminnefaglige interesser som ivaretatt.

Fylkesmannen har ingen merknader til den vurdering kommunen har gjort i forhold til dette.

Når det gjelder krav om universell utforming og parkering for funksjonshemmede er dette tatt hensyn til i planen. Det er stilt krav om universell utforming planbestemmelsenes § 2.1. Videre er det stilt krav om at parkeringsplasser for forflytningshemmede skal sikres langs Sjøgata i planbestemmelsenes § 2.2.

Flere av klagerne har tatt opp at høyhuset kommer i konflikt med siktlinjer mot sjøen.

I forbindelse med sluttbehandlingen av plansaken er det tatt inn illustrasjoner som viser konsekvensene av en utbygging. Det heter i saksfremlegget:

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.

Det heter videre:

(...). 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.

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.

Av ovenstående følger at kommunen har vært kjent med og gjort en avveining mellom de forskjellige interesser som er representert i området - en avveining som førte til det reguleringsvedtak som ble fattet.

Det er på rene at oppføring av et høyhus vil medføre ulemper for knyttet til lys, sol, trafikk- og vindforhold i nærmiljøet. Tap av utsikt og siktlinjer vil berøre flere. Dette er utredet og beskrevet i



planprosessen. Forholdet til overordnede planer og avvik fra disse er også beskrevet og vurdert. Kommunen har likevel etter en samlet vurdering kommet til at tiltaket er positivt for utviklingen av området og Bodø sentrum som helhet.

I sluttvurderingen i forbindelse med planvedtaket heter det:

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.

Bystyrets vedtak bygger etter Fylkesmannens syn på en forsvarlig behandling i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser og en saklig begrunnelse.

Etter en samlet vurdering på bakgrunn av ovenstående finner en ikke grunnlag for å sette til side skjønnet Bystyret har utøvd i forbindelse med reguleringsvedtaket.

Vedtak:

Fylkesmannen stadfester kommunens vedtak av 14. juni 2018 i sak PS 2018/102.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, jf. rundskriv T-2/09 fra Miljøverndepartementet, jf. forvaltningsloven § 34 tredje ledd.

Avgjørelsen kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28.

Sakens parter er underrettet ved kopi av dette brev.

Med hilsen

Egil Johansen (e.f.)
avdelingsdirektør

Tor Sande
underdirektør



Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Sameiet Havneterrassen v/ Terje Nikolaisen	Jernbaneveien 100 H0505	8006	BODØ
Hundholmen Byutvikling	Sjøgata 15	8001	BODØ
Borettslaget Tordenskjoldsgate 4-6 v/Rita Hellem Kvig	Tordenskjoldsgate 4	8006	BODØ
Advokatfirmaet Steensrup Stordrange DA	Cort Adellers gate 33, Postboks 1829 Vika	0123	OSLO
Kirsten Limstrand	Storgata 88 K 404	8006	BODØ