

# Planbeskrivelse

Detaljregulering for Kvartal 25 - vestre del, sentrum  
PlanID 2019013

**Dato:** 24.06.20

**Sist revidert:** 14.09.20

## Innhold

### Innhold

SAMMENDRAG .....	4
NØKKELOPPLYSNINGER/FAKTAARK.....	5
2. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET .....	6
2.1 Hensikten med planen .....	6
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold.....	6
2.4 Utbyggingsavtaler .....	6
2.5 Krav om konsekvensutredning.....	6
3. PLANPROSESSEN .....	7
3.1 Oppstartsmøte og kunngjøring oppstart regulering.....	7
3.2 Avklaring av KU-plikt.....	7
3.3 Planavgrensning .....	7
3.3 Kommentarer etter varsel om oppstart. ....	9
4 GJELDENE PLANSTATUS.....	10
4.1 Kommuneplanens arealdel 2018-2030.....	10
4.2 Andre relevante temaplaner.....	11
4.4 Tilgrensende planer/planarbeid .....	12
4.4 Delvis oppheving av plan.....	13
5. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, DAGENS SITUASJON .....	14
5.1 Planområdet.....	14
5.2 Dagens arealbruk.....	14
5.3 Eiendomsforhold .....	15
5.4 Eksisterende bebyggelse.....	15
5.5 Omkringliggende bygg, strøkets karakter og tåleevne .....	15
5.6 Grunnforhold .....	16
5.7 Klima .....	16
5.8 Kulturminner og kulturmiljø .....	17
5.9 Trafikk og støy .....	18
5.10 Teknisk infrastruktur .....	18
5.10 Skoler og barnehager.....	19
6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET .....	19
6.1 Formål .....	19
6.2 Arealbruk.....	20

6.3 Bebyggelse og funksjon .....	20
6.4 Utnyttelse og byggehøyder.....	21
6.5 Uteoppholdsareal og lekeplasser .....	23
6.6 Universell utforming .....	23
6.7 Trafikale løsninger .....	23
6.8 Støy.....	24
6.9 Kulturminner .....	24
6.10 Teknisk infrastruktur .....	25
6.11 Renovasjonsløsning.....	25
6.12 Rekkefølge og vilkår .....	27
7. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET .....	28
7.1 Overordnede planer .....	28
7.2 Forankring i FNs bærekraftsmål, kommunens folkehelseplan og klima og energiplan. ....	28
7.3 Konsekvenser for omkringliggende bebyggelse, stedets karakter og tåleevne .....	29
7.3 Landskapspåvirkning.....	30
7.4 Sol- skyggediagrammer.....	30
7.5 Klima .....	32
7.5 Barn og unges interesser.....	32
7.6 Tilstøtende planarbeider .....	32
7.7 Veg og trafikkforhold.....	33
7.8 Energi .....	34
7.9 Alternativsvurdering.....	34
7.11 Oppsummering .....	35
8.0 KONSEKVENsutREDNING .....	36
8.1 Konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger .....	36
9. INNKOMNE INNSPILL .....	37
10. UTTALELSER VED OFFENTLIG ETTERSYN/HØRING OG VURDERINGER.....	43

## **SAMMENDRAG**

Formålet med planen er å legge til rett for utbygging av vestre del av Kvartal 25 til bolig og næringsformål med tilhørende parkering og uteoppholdsareal.

Det legges til rette for inntil 60 boenheter. Bebyggelsen nedtrappes delvis fra 8 til 3 etasjer i henhold til de avklaringer som er gjort i prosessen med lavere bebyggelse mot Kongens gate og høyere bebyggelse mot Dronningens gate.

Tomten er i dag regulert gjennom kommuneplanens arealdel til sentrumsformål med 66% og 100% utnyttelse i 18 meter mot Dronningens gate. Videre er tomten regulert i reguleringsplan 1043 som er gjeldende reguleringsplan. I gjeldene reguleringsplan er Bunker i Kongens gate 7 regulert til bevaring, samt at det er gitt høydebegrensninger opp mot Kongens gate.

## NØKKELOPPLYSNINGER/FAKTAARK

<b>Kommune</b>	<i>Bodø (1804)</i>
<b>Adresse</b>	<i>Dronningens gate 12,14 og 16. Kongens gate 7 og 9.</i>
<b>Gårds-/bruksnummer</b>	<i>138/2081-2161-2090-4183-2036-2183-2191</i>
<b>Gjeldende planstatus</b>	<i>Planområdet inngår i sone 1 i kommuneplanens arealdel og er avsatt til Sentrumsformål. Videre er området regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål i reguleringsplan «Nerbyen, kvartalene 21, 22, 24 og 25, PlanID 1043 (2009).»</i>
<b>PlanID</b>	<i>2019013 Kvartal 25 - Vestre del, sentrum</i>
<b>Forslagsstiller</b>	<i>JMB Invest AS</i>
<b>Forslagstillers plankonsulent</b>	<i>Gnist Arkitekter AS</i>
<b>Planens hovedformål</b>	<i>Kombinert bebyggelse, samferdsels- og uteoppholdsarealer</i>
<b>Planområdets areal vertikalnivå 2</b>	<i>2937 kvm</i>
<b>Planområdets areal vertikalnivå 1</b>	<i>1340 kvm</i>
<b>Byggeområde vertikalnivå 2</b>	<i>1855 kvm</i>
<b>Maksimal BYA vertikalnivå 2</b>	<i>100 %</i>
<b>Maksimal BYA vertikalnivå 1</b>	<i>100 %</i>
<b>Konsekvensutredningsplikt</b>	<i>Nei</i>
<b>Planinitiativ oversendt Bodø kommune</b>	
<b>Oppstartsmøte</b>	<i>02.07.2019</i>

## PLANMATERIALET

<b>ID</b>	<b>BESKRIVELSE</b>	<b>SIST DATERT</b>
2019013-1	Planbeskrivelse (dette dokumentet)	14.09.2020
2019013-2	Plankart – PDF-format 1:1000/A3, SOSI-format m/kontroll	01.07.2020
2019013-3	Reguleringsbestemmelser	14.09.2020
2019013-4	ROS-analyse	21.04.2020
2019013-5	Situasjonsplan	15.04.2020
2019013-6	Sol-skyggediagram	09.03.2020
2019013-7	Vindanalyse	02.04.2020
2019013-8	Støyutredning	03.04.2020
2019013-9	Trafikkanalyse	03.04.2020

2019013-10	Tiltaksplan for forurenset grunn Kvartal 25	05.11.2019
2019013-11	Innspill til oppstart	28.04.2020
2019013-12	Høringsuttalelser ved offentlig ettersyn/høring	14.09.2020

## 2. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

### 2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å rive eksisterende bygninger, unntatt Dronningens gate 14-16 og Kongens gate 9, og bygge nytt tiltak innenfor rammen av kommuneplanens arealdel. Nybygg skal i hovedsak nyttes til boliger, men med næring i 1. og 2. Etasje mot Dronningens gate. Det planlegges ca. 50-60 boliger med variert størrelse; fra små studioleiligheter til større familieleiligheter. Planen viderefører og sikrer vern av bunker under Kongens gate 7.

### 2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller er JMB Invest AS.

Plankonsulent er Gnist Arkitekter AS. Sjøgata 5, 8006 Bodø

### 2.4 Utbyggingsavtaler

Reetablering og opprusting av fortau er aktuelt, samt frikjøpsordning for parkeringsdekning og bidrag til opprustning av parkanlegg for dekning av uteoppholdsareal. Det vil også være behov for utbyggingsavtale iht. Pbl § 17.

### 2.5 Krav om konsekvensutredning

Det er vurdert i samråd med Byutvikling at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning etter *Forskrift om konsekvensutredninger*. Konklusjonen er gitt av utbyggingens og planområdets størrelse og en samlet vurdering om virkninger på miljø og samfunn. Plantiltaket er videre i tråd med overordnet arealbruk fastsatt i kommuneplanens arealdel.

### 3. PLANPROSESSEN

Planarbeidet legger opp til medvirkningsprosess iht. Plan- og bygningslovens krav §5. Alle naboer og høringsinstanser er blitt varslet ved eget brev i henhold til adresseliste.

Milepæl:	Dato:
Oppstartsmøte	02.07.2019
Kunngjøring oppstart regulering	09.07.2019
Informasjonsmøte oppstart	26.08.2019
Innspillsfase	11.07-30.08.2019
Lagt ut til offentlig ettersyn/høring	29.06.2020
Høringsperiode	29.06-28.08.2020

#### 3.1 Oppstartsmøte og kunngjøring oppstart regulering

Oppstartsmøte ble avholdt 02.07.2019. Referat foreligger. Intensjonen med møtet var å avklare rammene for videre planarbeid basert på utarbeidede foreløpige skisser av bebyggelse på planområdet. Kommuneplanens krav for byggehøyde og bevaring av bunkers i Kongens gate 7 ble diskutert og vurdert. I forbindelse med kunngjøring av oppstart ble det også varslet ønske om å rive bunkers under Kongens gate 7.

#### 3.2 Avklaring av KU-plikt

Det er i innledende fase av planarbeidet avklart med planmyndigheten at planforslaget ikke utløser krav til konsekvensutredning etter forskriften. Dette er begrunnet i planforslagets størrelse og samlet virkning på samfunnet.

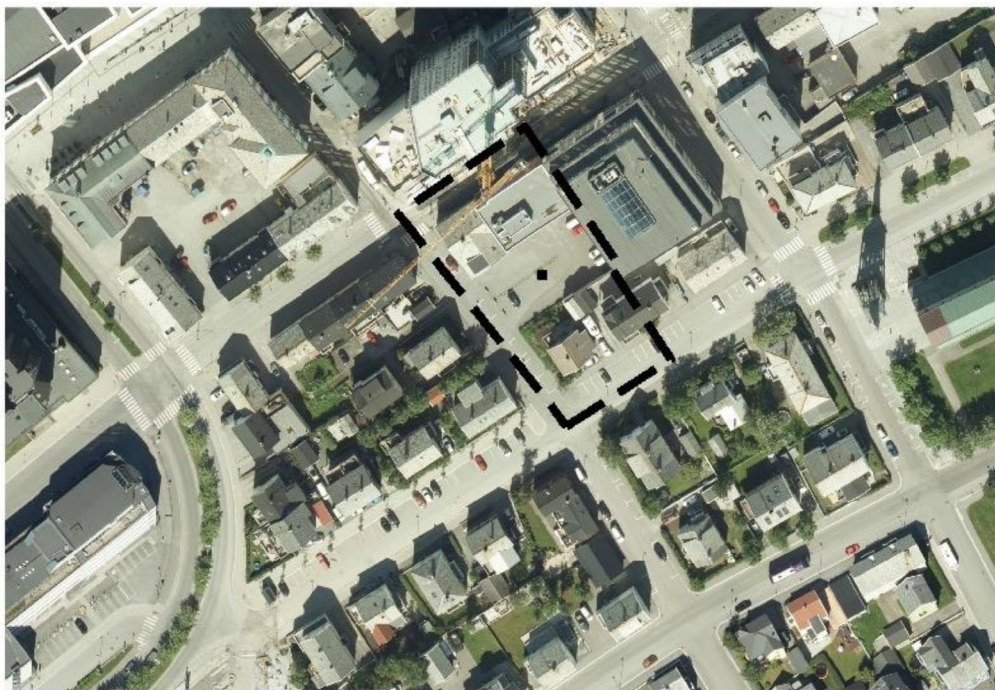
#### 3.3 Planavgrensning

Varslet planavgrensning fulgte med varsel om oppstart regulering. Avgrensningen følger av tilstøtende planer, eiendomsgrenser og arealbruk tilknyttet andre planer i området.



### *Ill. 3.1 Plangrense.*

Planavgrensningen vises i illustrasjoner som stiplet linje. Planavgrensning er gitt av senter vei i Dronningensgate, Kongens gate og Sandgata, samt tomtegrense langs gnr. 138 bnr. 2082 og 2187. Foruten om kommunalt veiareal omfatter planområdet tomtene gnr. 138 bnr. 2090, 2161, 2081, 4183, 2036, 2183, 2191.



### *Ill. 3.2 Plangrense.*



### 3.3 Kommentarer etter varsel om oppstart.

Reguleringens oppstart ble varslet per brev den 11.07.2019. Planarbeidet ble kunngjort i avisa Nordland den 13.07.2019. Fristen for innspill ble satt til 30.08.2019. Det har innkommet 6 innspill til oppstart av planarbeidet før fristen for innspill utløpte, og 2 innspill etter. Innspill fra Statens vegvesen var feiladressert og ankom således etter fristen. Innspill fra Nordland Fylkeskommune datert 10.01.2020 er del av avklaringer rundt vern og tilpasninger til bunker. Alle innspill er gjennomgått og kommentert.

1	20190711 Nordland Fylkeskommune	11.07.2019
2	20190726 Bodøsyklistene	26.07.2019
3	20190819 Krigshistorisk Forening Bodø	19.08.2019
4	20190827 Avinor	27.08.2019
5	20190830 Bodø kommune Kulturkontoret	30.08.2019
6	20190902 Fylkesmannen i Nordland	02.09.2019
7	20200110 Nordland Fylkeskommune	10.01.2020
8	20190725 Statens Vegvesen	25.07.2019*

1. Innspill fra Nordland Fylkeskommune omhandler forholdet til regionale interesser, planfaglige tema, barn og unges interesse og hensyn til kulturminner. Spesielt er det tatt opp temaer knyttet til bevaring av bunker, samt reduserte byggehøyder mot Kongens gate. Innspillene er tatt til etterretning/orientering og temaene belyst i planmaterialet. Bunker har fått videreført vern, og en har holdt høyder mot Kongens gate lave.
2. Innspill fra Bodøsyklistene omhandler hensyn til trafiksikkerhet for syklistene og gående i og rundt planområdet. Merknad er tatt til orientering og aktuelle temaer belyst i planmaterialet. Dronningens gate blir lite berørt av planforslaget. Vare- og avfallshåndtering skjer i Sandgata og Kongens gate. Innkjøring er lagt til Sandgata.
3. Krigshistorisk forenings innspill dreier seg om vern av bunker. Innspillet er tatt til etterretning sammen med lignende innspill fra Kommune og Fylkeskommune, og vern av bunker er opprettholdt i planforslaget.
4. Innspill fra Avinor omhandler i hovedsak forholdet til flyplassen og høydebegrensninger dette gir. Blant annet ønskes det at det tas inn planbestemmelser som regulerer høyder i forhold til bebyggelse og kraner i byggeperioden, gitt av krav om sikt, radiotekniske anlegg og turbulens. Det henviser også til området plassering innenfor støysone for flyplass. Innspill er tatt til etterretning og aktuelle planbestemmelser tatt med, støyvurdering er vedlagt.

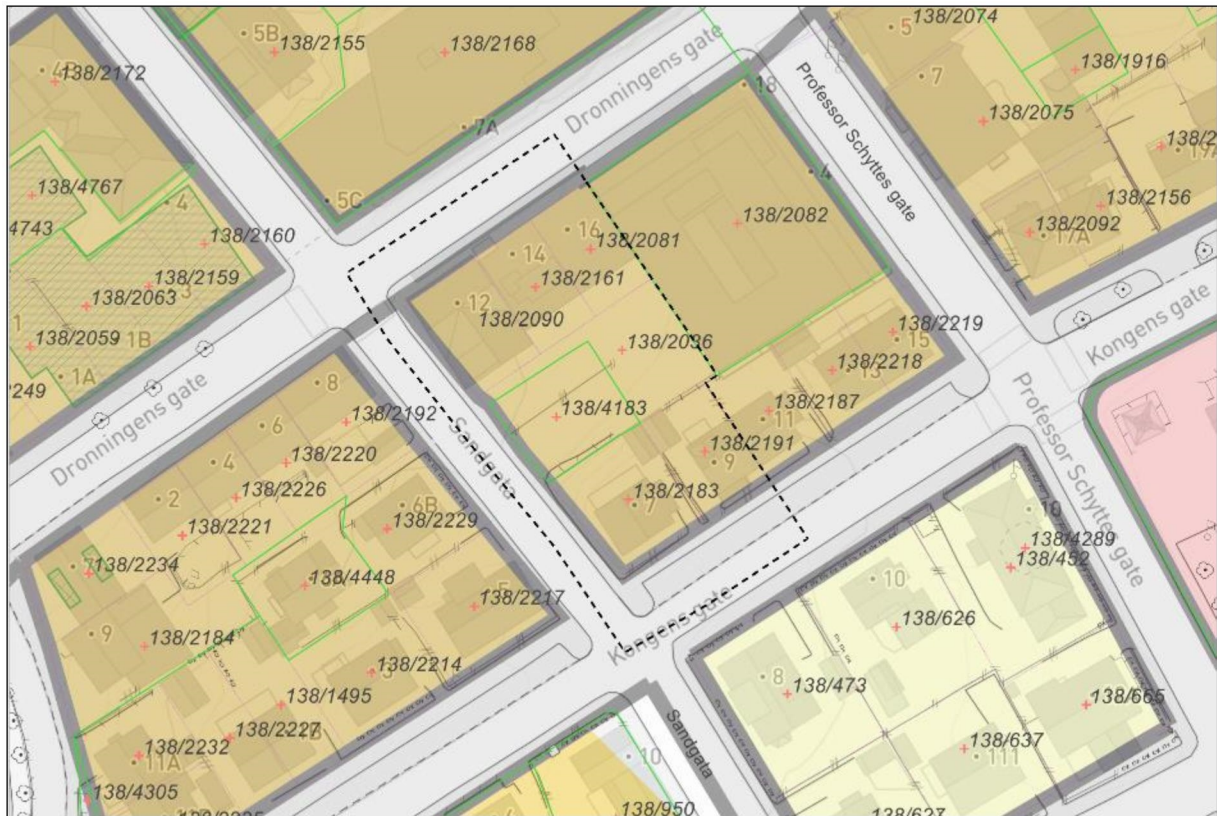
5. Innspill fra Bodø Energi henviser til at området er i konsesjonsområdet for fjernvarme og tilknytningsplikten dette medfører. Innspillet er tatt til orientering og tilknytningsplikt er belyst i både planbestemmelser og planbeskrivelse.
6. Innspill fra Nordland Fylkeskommune omhandler forholdet til regionale interesser, planfaglige tema og kulturminner. Innspillene er tatt til orientering og temaene belyst i planmaterialet.
7. Innspill nr. 2 fra Fylkeskommunen kom i forbindelse med avklaringer rundt bevaring av bunkers og de konsekvenser dette har hatt for prosjektet. Innspillet tar også for seg byggehøyder mot Kongens gate, trafikale forhold og krav om at det legges til rette for framkommelighet for kollektivtransport frem til Dronningensgate åpner igjen. Innspill er tatt til etterretning/orientering og belyst i planmateriale. Økte byggehøyder mot Kongensgate er diskutert i møte med Bodø kommune og Nordland Fylkeskommune, og kommet til enighet om nødvendigheten i forhold til høyde på bunker og avstand til domkirke.
8. Statens vegvesen hadde ingen merknader til oppstart.

## **4 GJELDENDE PLANSTATUS**

### **4.1 Kommuneplanens arealdel 2018-2030**

Planområdet er i KPA 2018-2030 regulert til boligbebyggelse med tilgrensende areal for offentlig og privat tjenesteyting samt samferdselsanlegg. Maksimal utnyttelsesgrad er satt til 66-100% BYA. Eiendommen ligger innenfor sone 1, Indre bykjerne, Kvartal 25.

Kvartal 25 er avsatt til sentrumsformål med en maksimal utnyttelse på 66 – 100 % BYA. Høyden er satt til maksimal gesims på 18 meter mot Dronningens gate, og ca. 8,5 meter mot Kongens gate. Det tillates tilbaketrunkne etasjer, to mot Dronningens gate og en mot Kongens gate og det henvises ellers til gjeldende reguleringsplaner. KPA stiller videre krav om forretning eller annen publikumsrettet virksomhet i første etasje mot offentlig trafikkareal.



Ill. 4.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan. Planavgrensning vist med stiplet linje. Kartgrunnlag hentet fra Bodø kommunes kartportal.

## 4.2 Andre relevante temaplaner

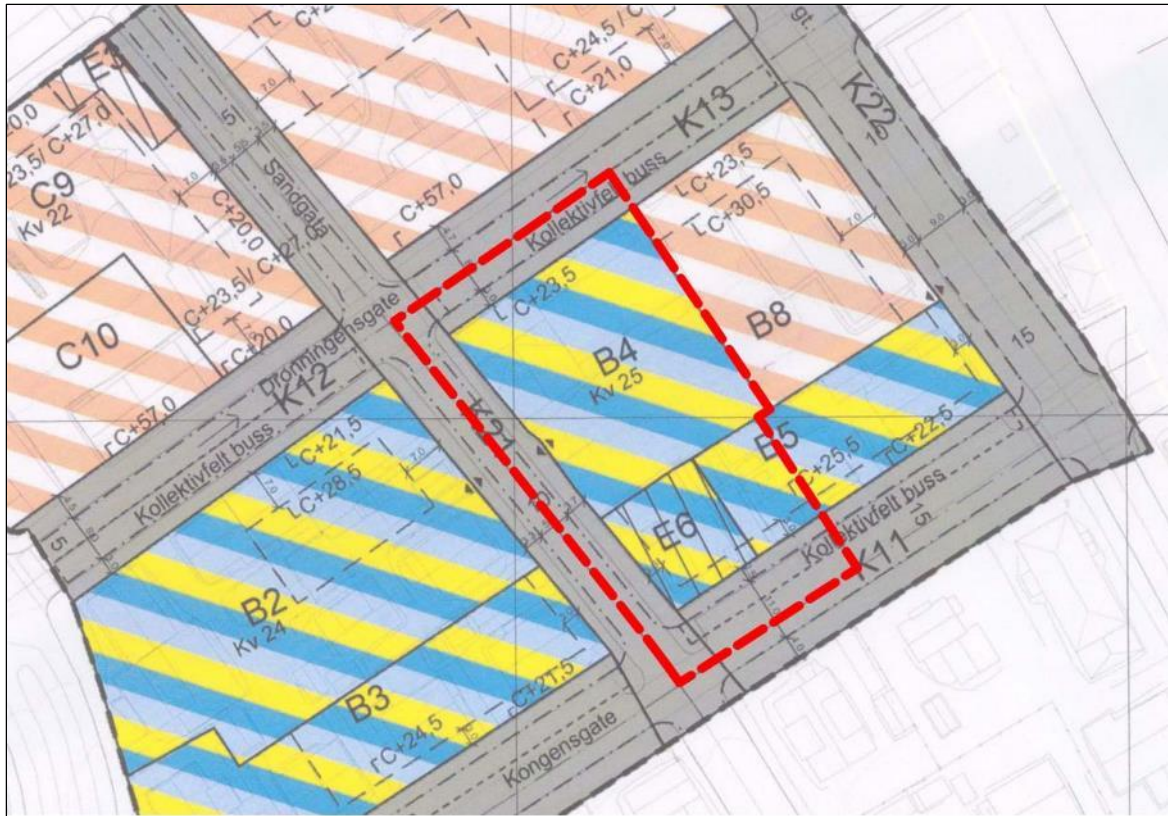
Relevante temaplaner for planarbeidet:

- Kommunens folkehelseplan; God folkehelse - med mennesket i sentrum - Handlingsplan for trivsel og gode levekår 2018 – 2021
- Klima- og energiplan 2019-2031
- Boligplan 2018-2021
- Kommunedelplan for sykkel 2018-2025
- Temaplan hinderflater og byggeforbudssone rundt flyplass (H130)
- Temaplan støysoner flyplass Gul støysone i hht. T-1442
- Temaplan kulturminner sentrum – Kulturminnevern 2018-2030

## 4.3 Gjeldende reguleringsplaner

### Nerbyen, kvartalene 21, 22, 24 og 25, PlanID 1043 (2009)

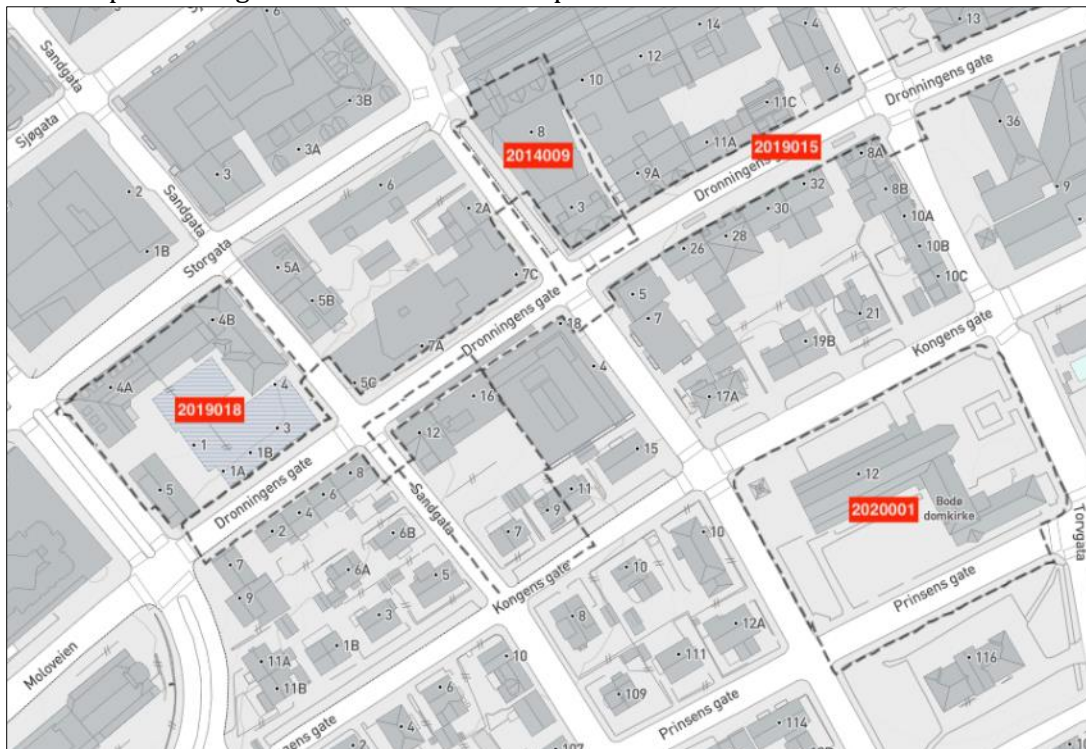
Reguleringsplanen avsetter planområdet til kombinert formål for bolig/ forretning/ kontor med tilhørende gate med fortau. Bunkers innenfor adressen Kongens gate 7 er gjennom planen regulert til bevaring. Planen angir også høydebegrensninger mot Kongens gate.



Ill. 4.2. Plangrense over gjeldende reguleringsplan for Nerbyen, PlanID 1043.

#### 4.4 Tilgrensende planer/planarbeid

Det er 4 planforslag i umiddelbar nærhet til planområdet.



Ill. 4.3 Tilstøtende planarbeid.

#### Kvartal 25, felt B8, PlanID 1055 (2011)

Planarbeidet for Kvartal 25, felt B8, grenser til planområdet i øst og er avsatt til forretning/kontor med tilhørende samferdselsareal.

**Professor Schyttes gate 3 og Storgata 8-Fram kino, PlanID 2014009**

Kun opprettet sak, ikke annonsert.

**Kvartal 22, Sentrum (The storm Residence) PlanID 2019018**

Planarbeid igangsatt 2019.

**Dronningens gate, PlanID 2019015**

Planlegging igangsatt 2019.

**Domkirkekvartalet, PlanID 2020001**

Planlegging igangsatt 2020.

Se kapittel 7 for nærmere detaljer tilknyttet konsekvensene av tilgrensende planer/ planarbeid.

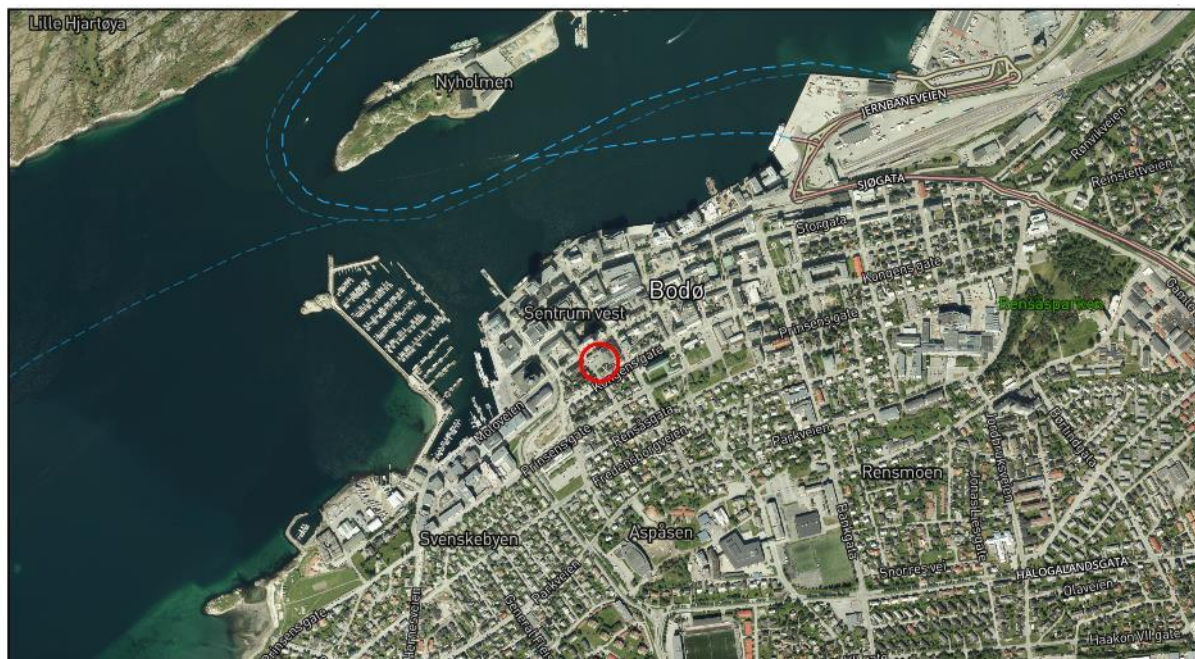
#### **4.4 Delvis oppheving av plan**

Ny reguleringsplan *2019013 Kvartal 25, Vestre del* erstatter delvis *Nerbyen, kvartalene 21, 22, 24 og 25, PlanID 1043 (2009)*.

## 5. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, DAGENS SITUASJON

### 5.1 Planområdet

Planområdet ligger sentralt i Bodø sentrum mellom Dronningens gate og Kongens gate og inngår i Sone 1, indre bykjerne. Området består i dag av variert sentrumsbebyggelse med høyblokker, bygårder og næringsbygg, samt by-villaer mot vest og sør. Innenfor kvartalet er det i hovedsak



Ill. 5.1 Planområdet markert med rød sirkel.

næring og kontorbygg i dag, med unntak av enebolig og to tomannsboliger langs Kongens gate. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til kollektivgaten Dronningensgate hvor det er hyppig avganger for de fleste bussrutene. I fremtiden er det planlagt at alle bussavganger skal gå herifra. Dronningensgate er også planlagt som sykkeltrassé.

### 5.2 Dagens arealbruk

Planområdet består i dag av ulike bygg, med kontor og fortningsbygg mot Dronningens gate og bolighus mot Kongens gate. Mellom boligbebyggelse og kontor/forretningsbygg er det privat parkeringsareal. Ellers er det offentlige trafikkareal langs gatene rundt kvartalet.

Arealbruk	
Annen forretningsbygning	Ca. 236 m <sup>2</sup>
Kontor- og adm.bygning	Ca. 322 m <sup>2</sup>
Boligbebyggelse	Ca. 230 m <sup>2</sup>
Ubebygde trafikk-/grøntarealer	Ca. 2 149 m <sup>2</sup>
<b>Sum</b>	<b>Ca. 2 937 m<sup>2</sup></b>

Ill. 5.2. Tabell med oversikt over eksisterende arealbruk BYA.

### 5.3 Eiendomsforhold

Forslagsstillers eiendommer som inngår i planforslaget er gnr/bnr:

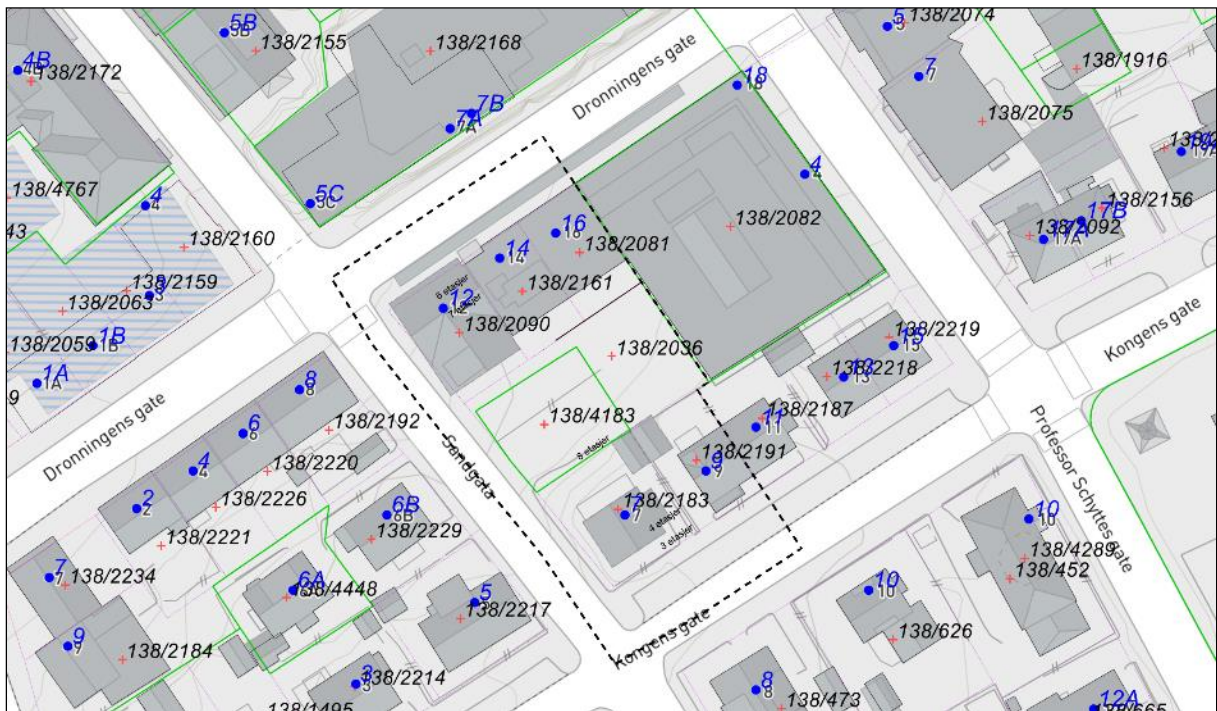
138/2090, 138/4183, 138/2036, 138/2183, 138/2191.

Kommunale eiendommer inkludert vegareal i offentlig eie som inngår i eller berøres av planområdet er gnr/bnr:

138/4722

Andre private eiendommer som berøres av planområdet er gnr/bnr:

138/2161, 138/2081



Ill. 5.3. Planavgrensning med berørte eiendommer. Planområdet markert med sort stiptelinje. Kartgrunnlag hentet fra Bodø kommunes kartportal.

### 5.4 Eksisterende bebyggelse

Planområdet består i dag av nærings- og boligbebyggelse samt private parkeringsarealer, mindre grøntareal og trafikkareal. Under bolig i Kongens gate 7 ligger det et bunkersanlegg fra 2. verdenskrig. Næringsbebyggelsen innebærer forretning og kontorer samt mindre boligdel. Eksisterende bebyggelse på eiendommene 138/2090 og 138/2183 forutsettes revet med unntak av bunker under 138/2183

### 5.5 Omkringliggende bygg, strøkets karakter og tåleevne

Omkringliggende bebyggelse består i dag av varierende bygningstypologier og framstår som et område i transformasjon. Planområdet i planforslaget befinner seg på Kvartal 25s vestlige side, et område på grensen mellom to typiske typologipreg i Bodø sentrum. På den ene siden preges

området av kvartalsbebyggelse og større næringsbebyggelse, mens det på den andre siden er mye to- og treetasjes saltakshus. Nabokvartalet mot nord består av blokkbebyggelse med bolig- og næringsarealer med byggehøyde kote 57,5, mens nabokvartalene mot vest og sør består av saltaksbebyggelse i varierende byggehøyder inntil 3 etasjer.



Ill. 5.4 Oversiktsbilde av området. Planområdet markert med rød skravur.

## 5.6 Grunnforhold

Ifølge NVEs database består planområdet av løsmasser i form av fyllmasse. Det er ikke registrert kvikkleire innenfor planområdet. Det er registrert forurensede masser på tomten, disse er beskrevet i vedlagt ROS-analyse.

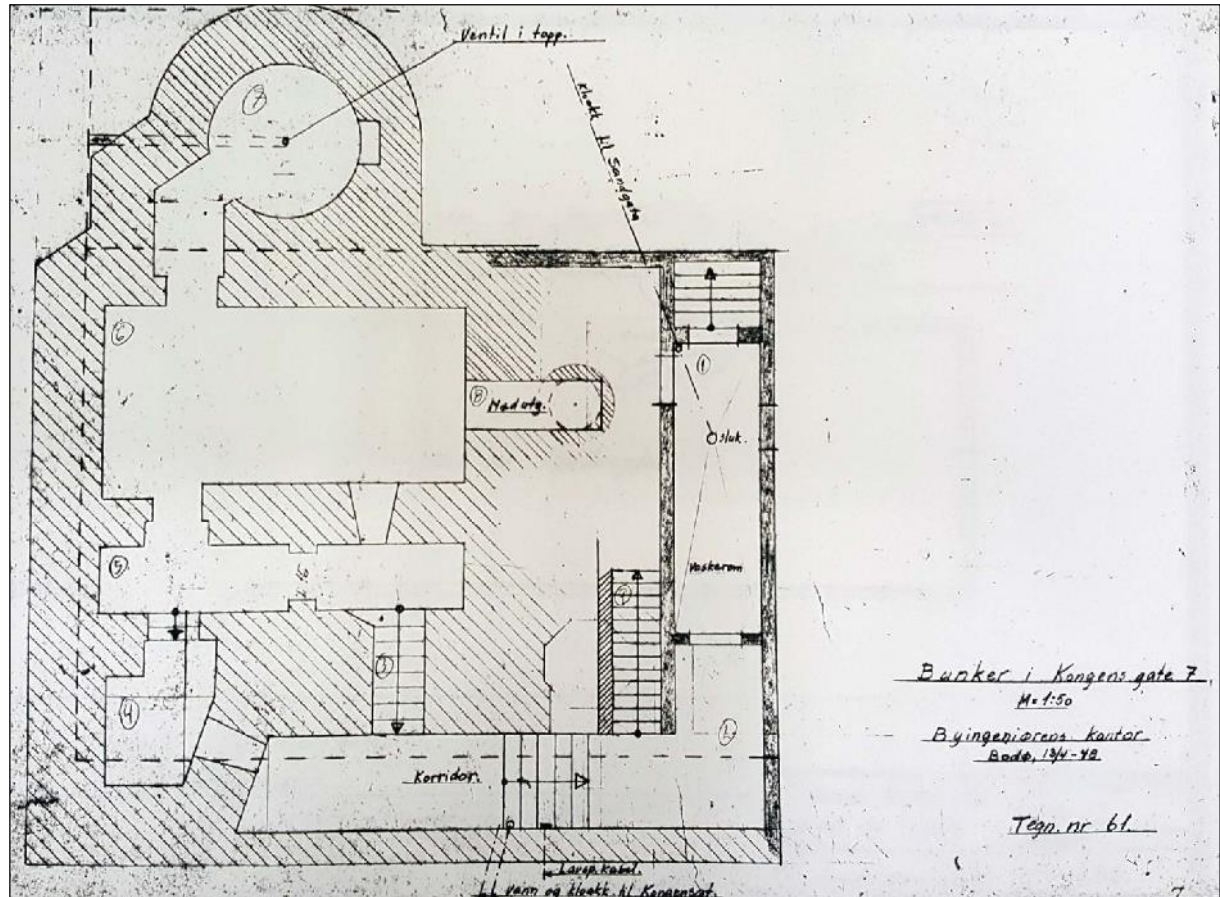
## 5.7 Klima

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en lokal vindanalyse. Som kjent er vind fra østlig sektor den mest fremherskende lokale vindretningen i Bodø, som også oppstår med relativt store vindstyrker. Vind fra vest-sørvest er ofte nedbørsførende og lokalt fremherskende med hensyn på store vindstyrker.



## 5.8 Kulturminner og kulturmiljø

Under Kongens gate 7 finnes det i dag en bunkers fra andre verdenskrig. Denne er vernet som spesialområde gjennom gjeldende reguleringsplan for Nerbyen (planID 1043). Bunkeren har direkte adkomst fra boligen over.



Ill. 5.5 Plantegning av vernet bunkers.

### Utdrag fra kulturminneplan for sentrum:

#### 15. Tysk bunkers under Kongens gt. 7

Over bunkersen er det bygd et 1 1/2 etg. Bolighus. Bunkersen er intakt og tilgjengelig. Kombinasjonen bolighus og bunkers finnes det ganske få av i Bodø. Status regulering: Reguleringsplan Nerbyen godkjent 23.10.2008, regulert til bevaring. Krav til regulering: Opprettholdes.

## 5.9 Trafikk og støy

Adkomst til planområdet er i dag fra Dronningens gate og Sandgata (fra nord). Sandgata er en enveisregulert gate mellom Sjøgata og Kongens gate i sørgående retning. I dag er Dronningens gate fra Hålogalandsgata og Sandgata stengt grunnet bygningsarbeid.

Det er i dag fortau langs alle gater i kvartalet. Det er ikke opparbeidet et eget tilbud for syklende langs noen av disse gatene, men Dronningens gate er pekt ut som prioritert sykkelrute i kommunens temakart for sykkel (Bodø kommune, 2018). Sandgata og Kongens gate har kantparkering.

Fra planområdet er det gåavstand til flere bussholdeplasser langs Dronningens gate som er hovedgate for buss. Holdeplassen i Dronningens gate er omtalt som Bodøs største holdeplass målt i antall passasjerer.

### Støyforhold

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en støyutredning. Kvartalet inngår ifølge støyutredningen og kommuneplanens arealdel i gul flystøysone basert på dagens situasjon men vil være utenfor støysonen etter flytting av flyplassen.



Ill. 5.6. Støysonekart. Gul støysone markert med gul skravur. Planavgrensning markert med sort linje. Underlag hentet fra Bodø kommunes kartportal.

## 5.10 Teknisk infrastruktur

Forslagsstillers eiendom er i dag tilknyttet offentlig teknisk infrastruktur for vann og avløp.

Ifølge Bodø energi omfattes byggeområdet av konsesjonsområde for fjernvarme gitt av Norges vassdrags- og energidirektorat (NV) den 14.12.16.

## 5.10 Skoler og barnehager

Planområdet ligger innenfor Aspåsen skolekrets. Det finnes både skoler og barnehager i gåavstand fra planområdet. Tilstrekkelig skolekapasitet vil videre sikres som et dokumentasjonskrav i forbindelse med byggesak.

## 6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

### 6.1 Formål

Følgende formål reguleres:

#### Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

- 1600 uteoppholdsareal – felles (f\_BUT)
- 1802 Kombinert bolig/forretning/kontor (BKB1)
- 1800 Kombinert bebyggelse og anlegg (BKB2)

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

- 2011 Kjøreveg – offentlig (o\_SKV)
- 2012 Fortau – offentlig (o\_SF)
- 2083 Parkeringsanlegg – felles (f\_SPH)



Ill. 6.1 Arealbruk i planforslaget.

## 6.2 Arealbruk

Reguleringsformål	Areal
Kombinert bebyggelse bolig/forretning/kontor	1 587 kvm
Offentlig trafikkareal (veg og fortau)	1 069 kvm
Felles uteoppholdsareal	280 kvm
<b>Total arealbruk i planforslagets vertikalnivå 2 (planens størrelse)</b>	<b>2 937 kvm</b>
Felles parkeringsanlegg	1 194 kvm
Kombinert bebyggelse og anlegg	146 kvm
<b>Total arealbruk i planforslagets vertikalnivå 1</b>	<b>1 340 kvm</b>

Ill. 6.2 Tabell med oversikt over arealbruk vist i kvadratmeter.

## 6.3 Bebyggelse og funksjon

Planforslaget legger til rette for ny kombinert bebyggelse bestående i hovedsak av boligformål men med næringsareal på bakkeplan mot Dronningens gate.

Planlagt bebyggelse utformes som to volumer langs Sandgata med toetasjes parkeringsanlegg under bakken. Bebyggelsen trapper ned fra åtte til seks etasjer mot Dronningens gate, og fra fire til tre etasjer mot Kongens gate. I gårdsrommet på tiltakets østside planlegges felles uteoppholdsareal samt hovedatkomst til boliger, avfallsrom og sykkelparkering.



6.3 Oversiktsbilde fra sørvest.

Ill.

Hver bolig har sin egen private balkong mot vest og sør. Nybygg vil stå i skrånende terreng og tilpasse seg eksisterende bunker i Kongens gate 7.

## 6.4 Utnyttelse og byggehøyder

Kommuneplanen viser til gjeldende reguleringsplan når det gjelder maks tillatt byggehøyde i Kvartal 25. I gjeldende reguleringsplan er maks byggehøyde satt til kote +23,5. Takoppbygg og tilbaketrunkne etasjer høyere enn byggehøyder vist på gjeldende plankart tillates ikke. Foreslått bebyggelse i forslagsstillers planforslag er derimot angitt med en høyere byggehøyde enn maksimalt tillatt i gjeldende reguleringsplan, samt tilbaketrunkne etasjer.



Ill. 6.4. Situasjonssnitt. Viser nivåforskjell på Dronningens gate og Kongens gate, samt planlagt tiltaks høyder.

I planforslaget er det åpnet for en bebyggelse i tre til åtte etasjer i henhold til de avklaringer som er gjort tidligere og slik kommuneplanen legger opp til, med lavere bebyggelse mot Kongens gate og høyere bebyggelse mot Dronningens gate. I planlagt tiltak vil høyden mot Dronningens gate være satt til kotehøyde +25,59 m med to tilbaketrunkne etasjer på henholdsvis kote +28,70 m og kote +31,82 m. Mot Kongens gate er tiltakets høyde satt til kote +23,33 m med én tilbaketrunket etasje på kote +26,45 m. Avvik fra regulerte byggehøyder mot Kongensgate kommer av tilpasning til høyde på bunker, samt etablering av egen inngang for bunkeren mot Kongens gate. Bunker får egen inngang og vinduer både mot Kongens gate og Sandgata, slik at Bunker blir synliggjort fra gateplan.

Det er også gjort en mindre tilpasning mot Sandgata, hvor bebyggelse tillates 0,5 m utenfor tomtегrense for å kunne fundamentere utenfor bunkervegg som ligger i tomtегrensen.

Innenfor planområdet planlegges det for følgende arealer som ny bebyggelse. Største delen av arealene er avsatt til ny boligbebyggelse med støtteareal.

	<b>Bolig</b>	<b>Næring/kontor</b>	<b>Teknisk/Bod/Parkering</b>	<b>Adkomst bunker</b>
<b>Nybygg</b>	<b>4243</b>	<b>521</b>	<b>1988</b>	<b>71</b>

I tillegg planlegges følgende arealer av eksisterende bebyggelse beholdt i planen.

	<b>Bolig</b>	<b>Næring</b>	<b>Teknisk/Bod/Parkering</b>	<b>Vernet Bunker</b>
Kongensgate 9	240			
Dronningens gate 14/16	186	1535	44	
Bunker				237



Ill. 6.5. Planlagt tiltak sett fra Sandgata nord for planområdet. Som bildet viser vil planlagt tiltak med åtte etasjer mot Dronningens gate kun vise seks etasjer fra gatenivå. Næringsareal med dobbel høyde.

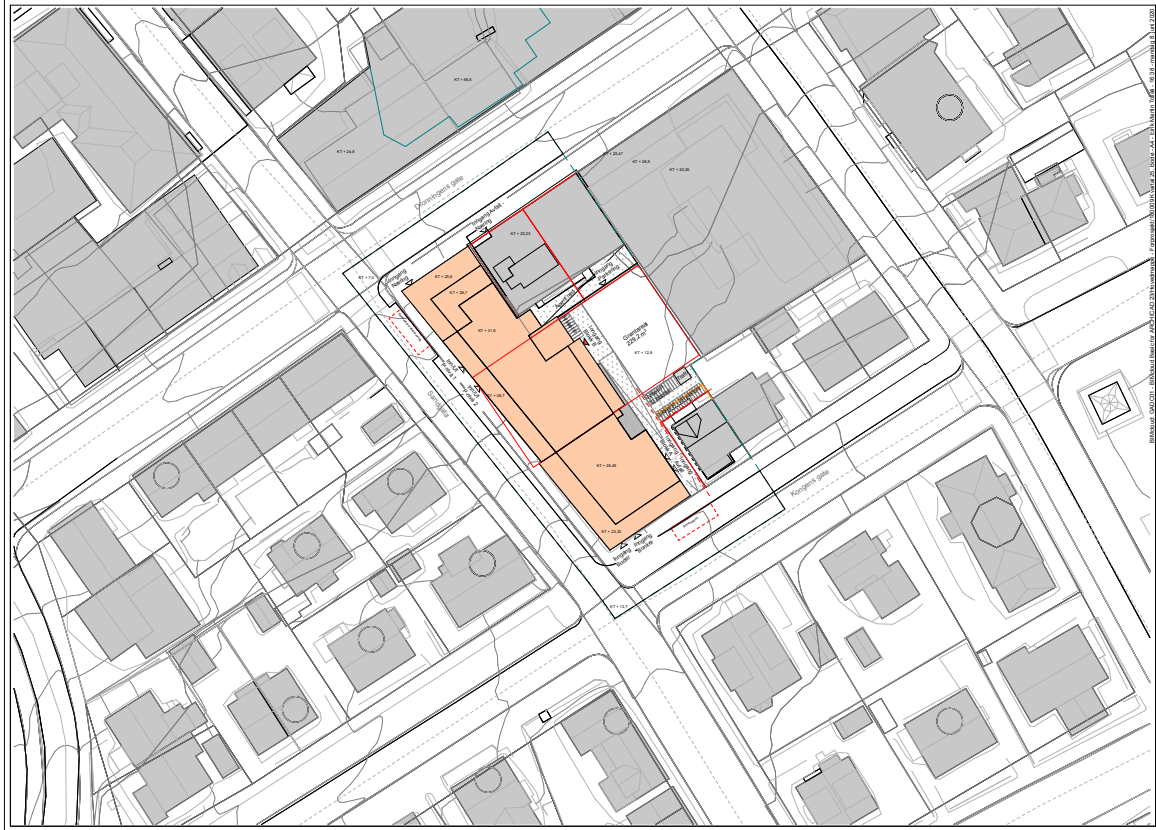


Ill. 6.6. Planlagt bebyggelse sett fra Sandgata sør for planområdet. Som bildet viser vil planlagt tiltak med fire etasjer mot Kongens gate kun vise tre etasjer fra gatenivå. Adgang til bunker med egen inngang.

## 6.5 Uteoppholdsareal og lekeplasser

Den største delen av indre gårdsrom er satt av til felles uteoppholdsareal, mens hver leilighet vil ha privat balkong mot Sandgata eller Kongens gate. Leiligheter i tilbaketrunkne etasjer mot nord har også deler av balkonger mot Dronningens gate. Planlagt bebyggelse vil i hovedsak bestå av boenheter på under 50 m<sup>2</sup> og utløser lite krav til uteoppholdsareal foruten privat balkong.

Det er anledning til å kompensere for manglende areal med bidrag til opparbeiding av offentlige byrom/parker. Mest aktuelle parker/byrom vil være Kvartal 99 og Solparken/rådhusparken.



Ill. 6.7. Utomhusplan.

## 6.6 Universell utforming

Det er ikke avdekket forhold innenfor planområdet og planforslaget som tilsier at ikke utforming av bebyggelse og utearealer skal dekke behovene for universell utforming etter teknisk forskrift. Forholdene er videre sikret i planens reguleringsbestemmelser.

## 6.7 Trafikale løsninger

Det har i forbindelse med planarbeidet blitt utredet en egen trafikkutredning for framtidige trafikale løsninger. Delutredningen ligger vedlagt planmaterialet i sin helhet.

Innkjøring til planområdets parkeringskjeller og varelevering er planlagt fra Sandgata som er envegskjørt. Det pågår nå arbeid med regulering av Dronningens gate i forbindelse med nytt sykkelnettverk i Bodø som også viser Sandgata som envegskjørt i framtidig situasjon. Parkering langs Kongens gate er videre vist som kollektivfelt.

Brannberedskap skal ha adkomst fra Kongens gate i sørøst.

## **Trygg skolevei**

Trygg skolevei vil sikres gjennom planforslagets opparbeidelse av fortau som er nedfelt som rekkefølgekrav i planforslagets tilhørende planbestemmelser. Planforslaget vil medføre større ferdselsareal sammenlignet med dages situasjon med utvidet fortau og som videre vil sikre god framkommelighet og trygg skolevei for barn og unge.

## **Kollektivholdeplasser**

Dronningens gate inngår i Kollektivplan Bodø (2011-2021) samt Handlingsplan for kollektiv (2020-2023).

## **Parkering**

Parkering vil løses i parkeringsgarasje under terreng. Innkjøring til parkeringsgarasjen ligger mot vest i to avkjørsler fra Sandgata til nedre og øvre parkeringsplan.

Krav til bil- og sykkelparkering skal løses i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser for Bodø kommune.

Planområdets plassering i sentrum gjør det aktuelt med bruk av frikjøpsordning for å dekke eventuelle underskudd i parkeringsdekning.

## **Varelevering og renovasjon**

Vareleveringslomme er planlagt plassert i Sandgata, like etter krysset til Dronningens gate og gangfeltet. Løsningen er valgt for å utgjøre et mindre hinder for øvrig trafikk og oppnå bedre oversikt og sikrere plassering, både for personbiler og myke trafikanter. Lomme vil også brukes for renovasjonsbiler som henter avfall fra lokaler i Dronningens gate, slik at en unngår hindringer i Dronningens gate.

Adkomst til avfallsrom for planlagt boligbebyggelse er lagt mot Kongens gate, omtrent på samme sted som for adkomst til eksisterende bolig. Henting av avfall blir likt som for eksisterende situasjon.

## **6.8 Støy**

Planområdet og planlagt bebyggelse inngår i gul flystøysone. Når flyplassen flyttes med planlagt ferdigstilling i 2026 vil ikke planlagt tiltak lenger være i gul flystøysone, og tiltak mot flystøy er derfor ikke nødvendig.

Krav til innendørs støynivå i NS 8175 tilfredstilles gjennom lydisolerende vinduer der det er nødvendig. Prosjektet har videre gjennomgående planløsninger der hvor det er mulig, og resterende leiligheter vil ha tilgang til stille side. I tillegg skal alle leiligheter ha balansert ventilasjon. Støyutredningens foreslåtte tiltak for å sikre tilfredsstillende støyforhold iht. T-1442 er sikret i planforslagets vedlagte planbestemmelser.

Valgt utforming av planlagt tiltak medfører at uteoppholdsarealet i bakgård og på balkonger som vender mot bakgård, samt takterrassene, har lydnivåer under nedre grenseverdi for sonen.

## **6.9 Kulturminner**

Vernet bunker under Kongens gate 7 bevares i planforslaget gjennom avsatt hensynssone for



kulturminne – bevaring av bebyggelse. Området er videre avsatt til kombinert bebyggelse for bygg og anleggsformål da endelig og ønsket bruk ikke er fastsatt. Her er det ønskelig fra forslagsstillers side at bunkeren skal gjøres mer synlig og tilgjengelig for eventuell fremvisning og bruk utenfra med separat inngang.

Bunkeren vil bevares og synliggjøres gjennom vinduer fra gateplan, og vil med dette komme til uttrykk gjennom det planlagte tiltakets bygningsvolum. Som følge av bunkerens beliggenhet vil tiltakets bygningsvolum bestå av to forskjellige og uavhengige bygningsvolum langs Sandgata - ett mot Dronningens gate og ett mot Kongens gate. Bygningsvolumet mot Kongens gate befinner seg over bunkeren og vil som følge av dette ligge 80 cm høyere enn det andre bygningsvolumet. Dette vil ha egne kommunikasjonsarealer i boligetasjene og skille seg fra det andre volumet i fasadeuttrykk. På denne måten vil bevaring av bunkeren legge føringer for det foreslåtte tiltakets utforming.

Det er planlagt egen inngang fra Kongens gate samt rømning via parkeringskjeller i planlagt tiltak. Adkomsten skal være romslig med glassfelt slik at man kan se ned på bunkeren fra fortauet fra Kongens gate og fra Sandgata. Nedre plan av parkeringsanlegget vil være under bunkeren. På øvre del av parkeringsanlegget vil bunkeren være synlig. Eventuelle inngrep i og på bunkers gjøres i samråd med vernemyndigheter.

Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, vil arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene jf. *kulturminneloven*.

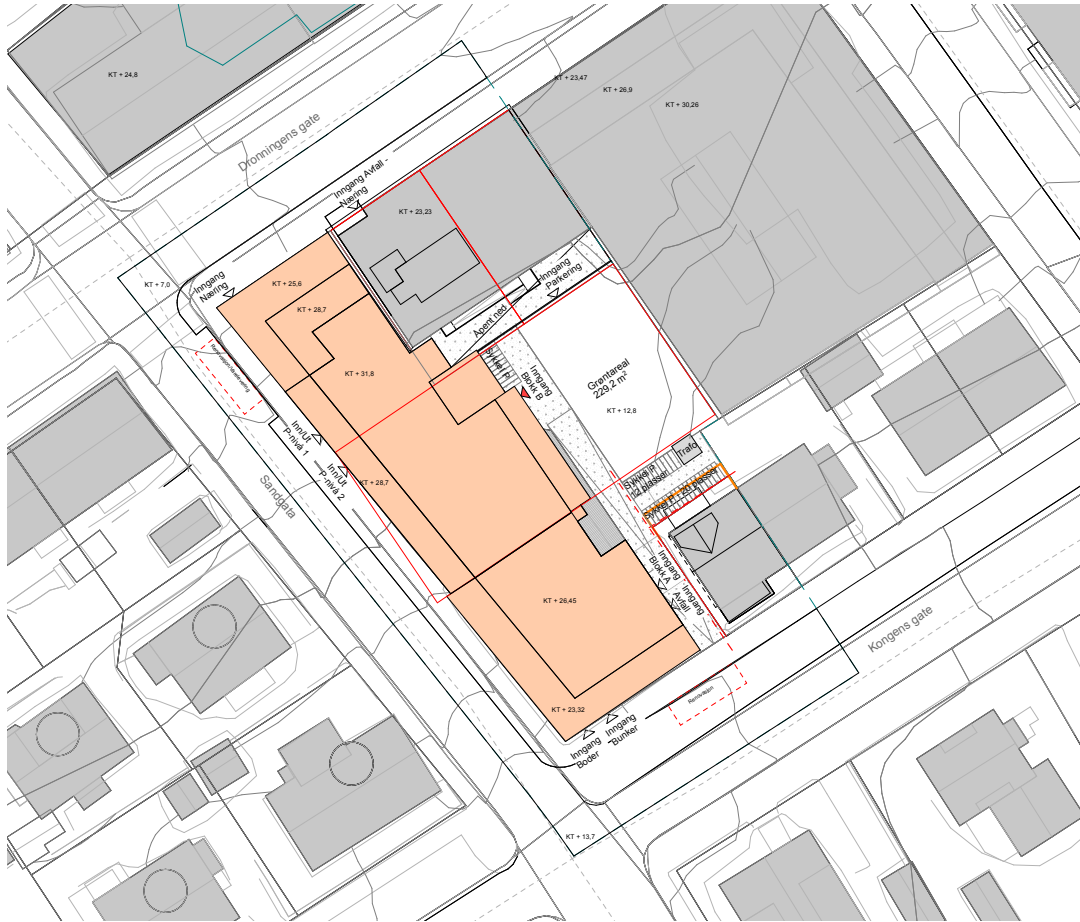
## **6.10 Teknisk infrastruktur**

Området er tilknyttet offentlige vann- og avløpsledninger. Overvannet vil håndteres lokalt med tillatt påslipp på eksisterende overvannsledninger. Tilkobling til vann-, avløp og overvann vil sikkes i planforslagets tilhørende rekkefølgekrav. Planområdet tilknyttes fjernvarmekonsesjon for å få levert fornybar varme til bygget.

## **6.11 Renovasjonsløsning**

Renovasjonsløsning løses gjennom avfallsrom mot Kongens gate for boligbebyggelse og Dronningens gate for Næring/kontor. For avfallsrom mot Kongens gate ligger denne plassert slik at den er enkelt tilgjengelig for alle beboere og renovasjonsselskap. Kongens gate er godt egnet for tømning av avfall. Nedgravd løsning er vurdert, men det er lite plass for å plassere slike løsninger, samtidig med at det ikke er ønskelig å løfte over fortau i sentrum. Plassering på offentlig grunn langs fortau har vært diskutert, men det er ikke kommet til enighet med kommune om løsning.

For renovasjonsløsning mot Dronningens gate er det gjort avklaringer med renovasjonsselskap i forhold til tømning. Da det ikke er ønskelig med varelevering og avfallshåndtering i Dronningens gate grunnet kollektivtrafikk, løses dette med vareleveringslomme i Sandgata.



## 6.12 Rekkefølge og vilkår

Alle rekkefølgebestemmelser som gjelder for planområdet samles i dette kapitlet (§ 12-7 nr. 10).

### Før rammetillatelse

Følgende skal foreligge:

- Situasjonsplan iht. § 2.5.
- Redegjørelse og plan for anleggsrigg i byggefasen.
- Dokumentasjon som sikrer at støykravene oppfylles, jfr § 2.12.

### Før igangsettingstillatelse

Følgende skal foreligge:

- Detaljplaner for kommunaltekniske anlegg og VA- anlegg godkjent av Teknisk avdeling.
- Godkjent dokumentasjon for tilstrekkelig brann- og slukkevann. Godkjennelsesmyndighet er Bodø kommune.
- Godkjent tiltaksplan for håndtering av ulemper i bygge- og anleggsfasen, jfr. § 2.16.
- Avtale om tilknytning til fjernvarmenettet skal være dokumentert.
- Tiltaksplan for forurensede masser skal være godkjent av Teknisk avdeling før det gis igangsettingstillatelse.
- Offentlig teknisk infrastruktur (vann-og avløp, offentlige trafikkområder, osv.) skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

### Før bebyggelse tas i bruk

Før bebyggelse ta i bruk skal følgende foreligge/være ferdig opparbeidet:

- Felles uteoppholdsareal. Dersom det gis midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret, skal nødvendig uteoppholdsareal senest ferdigstilles påfølgende sommer.
- Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i BKB1 skal trafikkareal o\_SF være ferdig opparbeidet.

### Før ferdigattest kan gis

Følgende skal foreligge:

- Før det kan gis ferdigattest for tiltaket skal felles adkomst være fullverdig opparbeidet.
- Før det kan gis ferdigattest for anlegg på bakken skal hele anlegget være ferdig i henhold til godkjent situasjonsplan.

## 7. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

### 7.1 Overordnede planer

Planforslaget er i tråd med Kommuneplanen for Bodø kommune (2018-2030). Planforslaget er i hovedsak i tråd med gjeldende reguleringsplan, med unntak av byggehøyder.

Kommuneplanen viser til gjeldende reguleringsplan når det gjelder maks tillatt byggehøyde. I gjeldende reguleringsplan for Kvartal 25 er maks byggehøyde satt til kote +23,5. Takoppbygg og tilbaketrunkne etasjer høyere enn byggehøyder vist på gjeldende plankart tillates ikke. Foreslått bebyggelse i forslagsstillers planforslag er derimot angitt med en høyere byggehøyde enn maksimalt tillatt i gjeldende reguleringsplan, samt tilbaketrunkne etasjer.

Jfr. punkt 6.5 er det åpnet for en bebyggelse på tre-åtte etasjer med tilbaketrunkne etasjer. En økning av tillatt byggehøyde vil ikke i særlig grad ha innvirkning på det visuelle og skyggeforhold, da de to øverste etasjene mot Dronningens gate, samt den øverste etasjen mot Kongens gate, trekkes tilbake henholdsvis ca. tre og seks meter fra fasadelivet i gatene. Disse vil da i mindre grad bli synlige fra gatenivå, og vil i liten grad ha innvirkning på skyggeforhold.

### 7.2 Forankring i FNs bærekraftsmål, kommunens folkehelseplan og klima og energiplan.

#### FNs bærekraftsmål

Planforslaget er forankret i 2 av FNs bærekraftsmål;

- Mål 3: God helse - Sikre god helse og fremme livskvalitet for alle, uansett alder
- Mål 11: Bærekraftige byer og samfunn - Gjøre byer og bosettinger inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige

#### Folkehelseplanen

Kommunens folkehelseplan; God folkehelse - med mennesket i sentrum - Handlingsplan for trivsel og gode levekår 2018 – 2021.

Planforslaget legger til rette for et godt bomiljø i sentrumsområder. Det er trafikk sikker adkomst til tomten med fortau og gatestruktur som sikrer god fremkommelighet. Området ligger helt i sentrum av Bodø, med svært god tilgang til kollektive reisemåter. Boligene har gode kvaliteter med utsikt, dagslys, felles, private og offentlige uteoppholdsareal.

#### Klima- og energiplan 2019 – 2031

Klima- og energiplanen har blant annet som mål at klimagassutslippene skal reduseres. Reduksjon av klimagasser kan blant annet oppnås gjennom å fortette områder.

Planområdet ligger i hjertet av Bodø sentrum, i et etablert bymiljø med etterhvert stor andel av boliger. Planen bidrar til å øke kvaliteten på bebyggelsen i sentrum samtidig som den fortetter området videre. Den sentrale plasseringen minsker behovet for motorisert adkomst og ferdsel, samtidig med som nærheten til kollektivtrafikk gir gode forutsetninger for å reise kollektivt. Det er brede og gode fortau på og rundt området som gir god fremkommelighet for myke trafikkanter. Videre arbeides med å gjøre Dronningens gate til sykkelgate.

Planen vil bidra til å legge til rette for ny bebyggelse som bygges etter nye tekniske forskrifter som reduserer klimapåvirkningene av tiltaket. Området har også tilknytningsplikt for fjernvarme som er med på å redusere klimagassavtrykket for oppvarming av bolig.

### 7.3 Konsekvenser for omkringliggende bebyggelse, stedets karakter og tåleevne

Planlagt tiltak i planforslaget vil i liten grad påvirke landskapet i Bodø sentrum. Det vil dog ha innvirkning på stedets karakter og omkringliggende byrom med høyere byggehøyde og en mer urban bebyggelse enn dagens situasjon. Området i planforslaget vil kunne oppleves mer fortettet med planlagt tiltak, etter å ha gjennomgått en transformasjon fra en gate med nedslitte bolighus, et eldre næringsbygg og en parkeringsplass, til et moderne bolig- og næringsbygg med seks-åtte etasjer.



Ill. 7.1 Oversiktsbilde fra vest.

Samtidig tilpasses byggehøyden til den noe lavere, omkringliggende bebyggelse i Kongens gate. Planlagt tiltak vil på den måten bidra til en naturlig rytme i begge de nevnte gatene.

Områdets karakter vurderes som hensyntatt i tiltaket som ligger til grunn for planforslaget. Planforslaget vil etter forslagsstillers vurdering medføre positive konsekvenser for omkringliggende bygningsmiljø gjennom en oppgradering av boligbebyggelsen med moderne leiligheter av høy standard. Tiltaket anses som et løft for området med en større fortetting og en fornyelse av bygningsmassene. Videre vil nye næringslokaler mot Dronningens gate dra opp aktiviteten i området.

Økning i byggehøyde fra dagens regulering mot Kongens gate må ansees som minimal, og vil i liten grad påvirke opplevelsen av gaten eller sikten mot Domkirken.

### 7.3 Landskapspåvirkning

Planområdet ligger i et terrengdrag som skrå oppover fra Dronningens gate i nord til Kongens gate i sør og langs Sandgata i vest. Planlagt tiltak er plassert langs Sandgata i skrånende terreng som resulterer i at bygningen får to etasjer over terrengnivå ut mot Dronningens gate som samtidig er under terrengnivået i Kongens gate. Tiltaket medfører en terrengutgraving til parkeringsanlegg over to plan.

Med planområdets plassering i sentrum av Bodø vil planlagt tiltak i liten grad påvirke landskapet som sådan, men kan således påvirke omkringliggende byrom. Planforslaget kan med dette føles noe mer fortettet mot Sandgata, mens konsekvensene blir mindre mot Kongens gate hvor planlagt tiltak har betraktelig lavere høyde.

Området mot Sentral atrium er i dag en parkeringsplass som blir transformert til for boliger. Dette medfører en positiv virkning på landskapet i kvartalet og bidrar til økt kvalitet.

### 7.4 Sol- skyggediagrammer

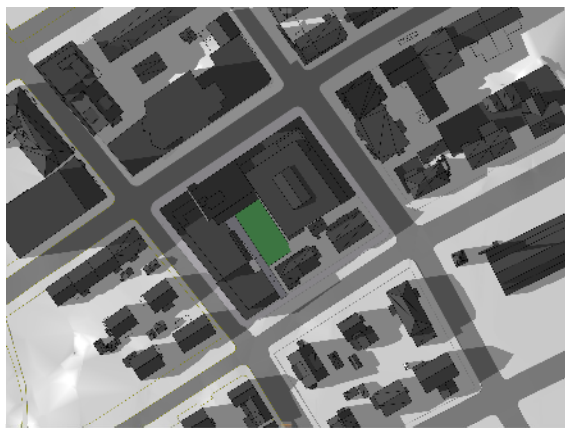
I forbindelse med planarbeidet har det blitt utarbeidet en sol-skyggeanalyse for planlagt tiltak innenfor planområdet. Analysen vurderer solforholdene kl. 12, 15 og 18 ved jevndøgn, 1. mai og 23. juni på eget uteoppholdsareal og eventuelle konsekvenser for omkringliggende bebyggelse. Skyggediagrammene ligger vedlagt planmaterialet i sin helhet.

#### **Ny bebyggelses effekt på eget uteoppholdsareal**

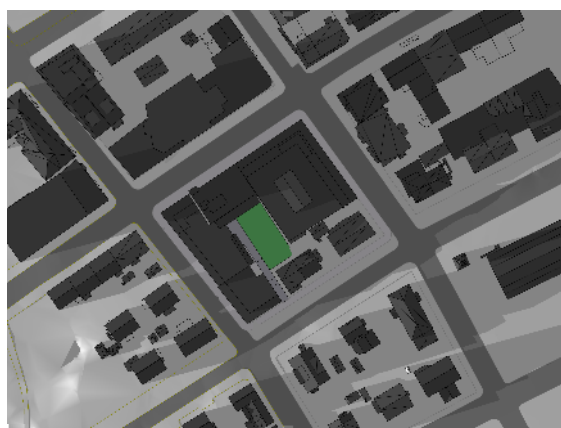
Uteoppholdsarealene for nytt tiltak skal ifølge kommuneplanens arealdel plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås i forhold til sol og lys. Forslagets tiltak har felles uteoppholdsareal i felles gårdsrom mot øst. I tillegg har hver bolig egen privat balkong mot vest eller sør.

Planforslagets private balkonger oppnår også gode solforhold store deler av dagen, med unntak av balkongene lengst mot nordvest som kan få noe skygge fra nabobebyggelse.

For planforslagets felles uteoppholdsareal vil gårdsrommet ha mye skygge kl. 18 både for jevndøgn, 1. mai og 23 juni.

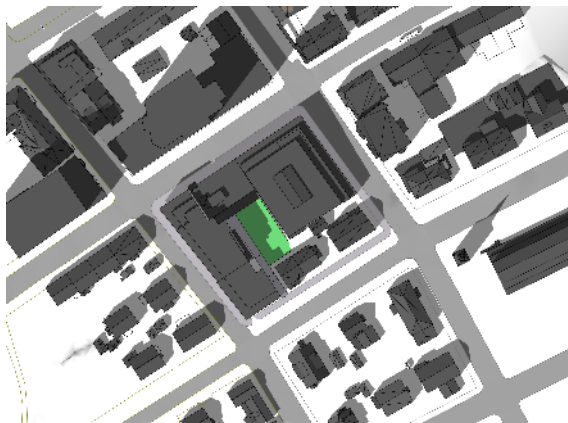


Ill. 7.2 Sol-skyggediagram av ny bebyggelse 1. mai kl. 18.

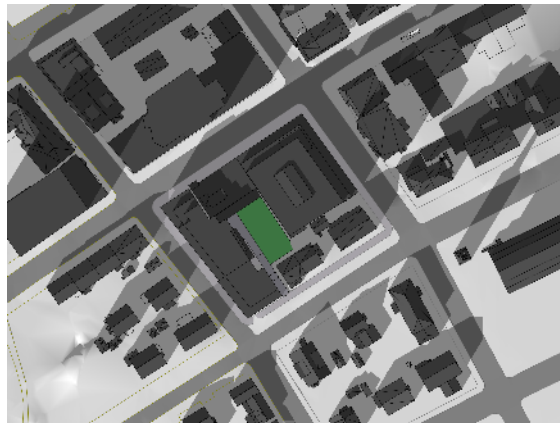


Ill. 7.3 Sol-skyggediagram av ny bebyggelse ved høstjevndøgn kl. 18

Videre viser planlagt tiltak varierende solforhold på uteoppholdsarealet i gårdsrommet kl. 15 for de utvalgte årstidene, fra ingen sol ved høstjevndøgn til sol på områdets østlige del 23. juni.

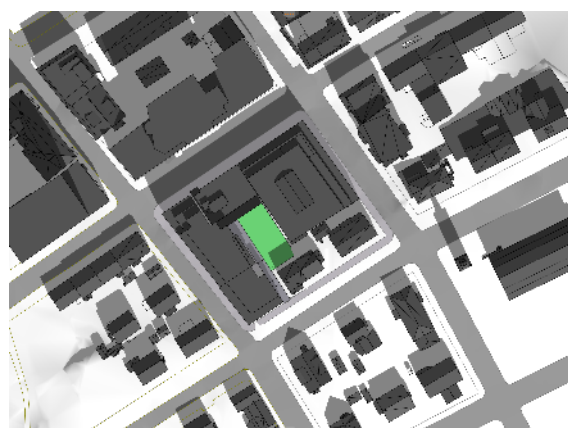


Ill. 7.4 Sol-skyggediagram av ny bebyggelse 23. juni kl. 15.

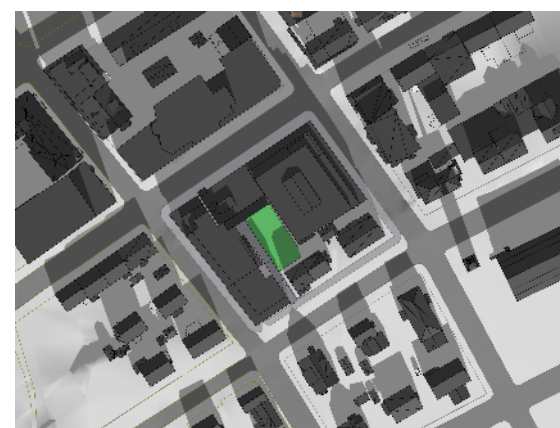


Ill. 7.5 Sol-skyggediagram av ny bebyggelse ved høstjevndøgn kl. 15.

Planlagt tiltak gir dog gode solforhold på uteoppholdsarealet i gårdsrommet kl. 12 både 1. mai og 23. juni, og på deler av området 23. september.



Ill. 7.6 Sol-skyggediagram av ny bebyggelse 1. mai kl. 12.



Ill. 7.7 Sol-skyggediagram av ny bebyggelse ved høstjevndøgn kl. 12.

Solforholdene i gårdsrommet vil med dette delvis avvike fra generelle kvalitetskrav for sol/skygge, særlig sent på dagen. Denne skyggen anses derimot som mindre vesentlig da hver boligs balkong er lagt mot vest og sør, samtidig med at felles uteoppholdsareal er vesentlig større enn det som er påkrevd. Forløpig prosjekt utløser krav om ca 150 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal, mens det i prosjektet er satt av opp mot 300 m<sup>2</sup>. Underekspanerte arealer vil bli opprustet med aktiviteter og funksjoner som drar kvaliteten i uteoppholdsarealene som helhet og således kompensere for manglende solforhold. Videre finnes det offentlige parker i umiddelbar nærhet til planområdet som tilfredsstillende generelle kvalitetskrav for solfylte uteoppholdsareal, herunder blant annet Solparken og Rådhusparken. Eventuell mangel på tilfredsstillende uteoppholdsareal vil kompenseres for ved bidrag til opparbeidelse av offentlige rom og parker.

### **Ny bebyggelses effekt på omkringliggende bebyggelse og gater**

Dronningens gate vil påvirkes av mer skygge enn med dagens bebyggelse, mens effekten i Kongens gate vil være en del mindre da høyden er betraktelig mindre her, samt at bebyggelse ligger nord for Kongens gate. Planlagt bebyggelse vurderes ikke å medføre vesentlige ulemper for nabobebyggelsen. Skygger mot Dronningensgate vil i all hovedsak treffe nærings- og kontorarealer og således ikke være spesielt negativ.

## **7.5 Klima**

Planforslagets vedlagte vindanalyse viser fremherskende vind fra østlig sektor. Den omkringliggende sentrumsbebyggelsen rundt Kvartal 25 vil virke delvis dempende i forhold til denne, men vind kan bli kanalisert gjennom omkringliggende gateløp, i tillegg til at noen vindnedslag kan komme fra nærliggende høyhus.

De høyeste vindhastighetene i gatene rundt Kvartal 25 vil oppstå som ved vind fra nord og vest-sørvest. Disse vil imidlertid ikke være så store og de vil oppstå i gatene der det er lavest krav til komfort. Omliggende bebyggelse og terreng vil virke skjermende i forhold til fremherskende vind fra østlig- og vestlig sektor. De høyere delene av fasadene på Kvartal 25 vil være mer vindutsatte enn sonene på bakkeplan. Dette omfatter takarealer, fasadeflater og eksponerte bygningshjørner.

Planlagt tiltak medfører ingen endringer i gateløpene og det vil følgelig ikke oppstå store endringer i den kanaliserte vindbelastningen. Med avbøtende tiltak med hensyn til vindelastning, som eventuell utforming av lukkede balkonger i utsatte soner/ skjerming, vil skjerme for utsatt vind. Dette er videre sikret i planforslagets vedlagte planbestemmelser.

## **7.5 Barn og unges interesser**

### **Leke- og uteoppholdsareal**

Jf. Kap 6.5 vil krav til leke- og uteoppholdsareal kunne løses i planområdet. I tillegg til dette finnes offentlige parker, lekeplasser og torg innen 500 meters radius fra området, tilrettelagt eller potensielt tilrettelagt for barn og unge.

### **Skolekapasitet og sosial infrastruktur**

Planområdet ligger i Bodø sentrum og er godt dekket med tanke på sosial infrastruktur. Helsetilbud, fritidstilbud og offentlige institusjoner er alle i gangavstand fra planområdet. Barne- og ungdomsskole ligger også i gangavstand fra planområdet. Planområdet ligger i Bodø sentrum og er godt dekket med tanke på sosial infrastruktur. Helsetilbud, fritidstilbud og offentlige institusjoner er alle i gangavstand fra planområdet.

## **7.6 Tilstøtende planarbeider**

### **2014009 - Professor Schyttes gate 3 og Storgata 8-Fram kino**

Ikke relevant for planarbeidet.

### **2019018 - Kvartal 22, Sentrum (The storm Residence)**



Deler av kvartalet som antas å være under regulering får ikke konsekvenser for planarbeidet. Bebyggelse under oppføring på tomt er allerede hensyntatt i planleveranse.

### **2019015 - Dronningens gate**

Deler av planområdet overlapper med planforslaget. Det forventes at plan for Dronningens gate delvis vil oppheve de berørte deler av dette forslaget i Dronningens gate, og nedre del av Sandgata.

### **2020001 - Domkirkekvartalet**

Avstanden til planområdet og de aktuelle tiltakene er ikke relevant for planforslaget. For øvrig tilpasser planforslaget seg nylig vedtatte omkringliggende planer.

## **7.7 Veg og trafikkforhold**

### **Trafikk**

Ifølge planforslagets vedlagte trafikkutredning vil planlagt tiltak innenfor planområdet kun generere en liten økning i biltrafikk. Planlagt tiltak vil videre ha liten innvirkning på trafikkavvikling i nærliggende kryss. Med envegsregulert gate, som i Sandgata, gir dette færre konfliktpunkter ved utkjøring av parkeringsgarasjen.

### **Myke trafikanter**

Planlagt tiltak vil påvirke fremkommeligheten til gående og syklende i liten grad. For myke trafikanter vil konsekvensen av planlagt tiltak bli større ferdselsareal sammenlignet med dagens situasjon som gjør det mindre konfliktfyllt for gående å passere kjøretøy som skal inn og ut av parkeringsgarasjen. Omfanget av trafikk som krysser avkjørselen er akseptabel mht. å ivareta sikkerhet og framkommelighet for gående.

### **Kollektivtransport**

Planlagt tiltak vil påvirke fremkommeligheten til gående og syklende i liten grad. Dersom planene for holdeplasstiltak i Dronningens gate videreføres vil dette bedre holdeplassens funksjon som byttepunkt. Med 10 minutters frekvens på store deler av rutetilbudet som handlingsplan for kollektiv foreslår, vil dette være attraktivt både for beboere og besøkende til Kvartal 25. Dette vil igjen redusere etterspørselen etter transport med personbil.

### **Varelevering og renovasjon**

Med valgt plassering av vareleveringslommen kan det resultere i dårlig sikt for biler som skal ut av parkeringsgarasjen. Dette vil dog kun være aktuelt når det pågår varelevering. Videre kan en bratt stigning utgjøre risiko ved levering av varene, og det er derfor viktig at denne plasseres på bunn av bakken (nærmest næringen) for å unngå ferdsel av varer i bratt stigning. Tiltak for plassering og utforming av varelevering er videre sikret i planbestemmelsene.

Plassering av avfallsrom mot Kongens gate gir lettere og sikrere håndtering av avfallscontainere sammenlignet med Sandgata. Det er også mulighet for renovasjonsbilene å kjøre litt til siden i adkomstene til eksisterende eneboliger for å ikke utgjøre noe stort hinder for øvrig trafikk.

Avfallshåndtering for eksisterende og ny næring/kontorareal mot Dronningens gate planlegges som avfallsrom i Dronningensgate 14-16 hvor avfallet hentes fra vareleveringslomme i Sandgata. Løsning er avklar med renovasjonsselskap. Påvirkningen av en slik løsning anses som liten da dette vil være i et begrenset tidsrom.

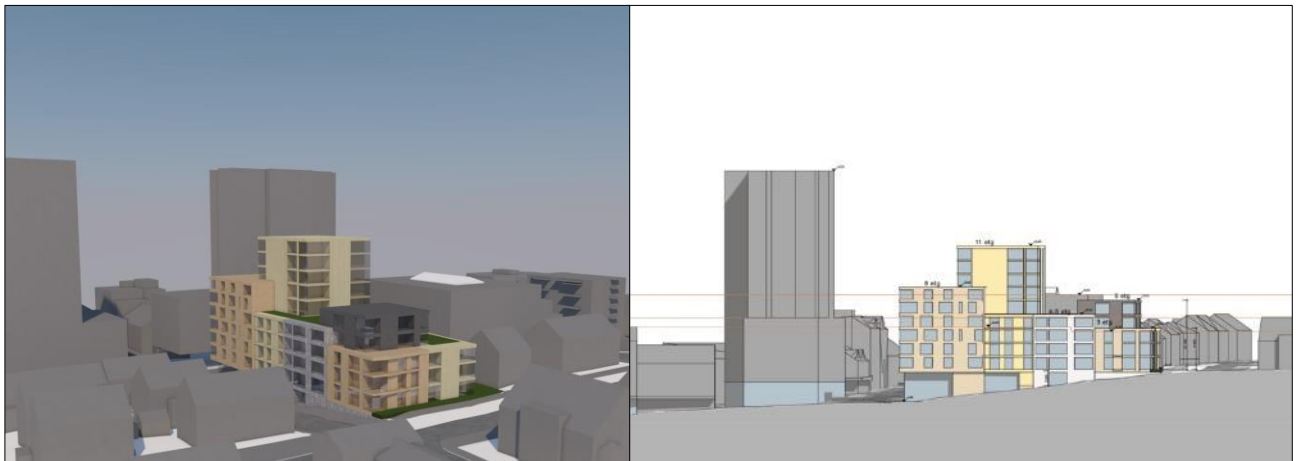
## 7.8 Energi

Med planområdets plassering innenfor fjernvarmekonsesjon og nærhet til eksisterende fjernvarmenett kan Bodø Energi varme levere fornybar og miljøvennlig varme til planområdet. Fjernvarme kan også benyttes under oppføring for å ytterligere redusere klimaavtrykket til bebyggelsen.

## 7.9 Alternativsvurdering

Som en del av planarbeidet har ulike alternativer for bebyggelse av tomten blitt vurdert. Alternativene har blitt drøftet sammen med planmyndighet i avklaringsmøter i forkant av oppstartsmøtet. Alternativene skiller seg fra endelig planforslag med at deler av bebyggelsen er vesentlig høyere med en mer variert karakter i bebyggelsen.

### Alternativ 1



Ill. 7.12 Alternativ 1.

## Alternativ 2



Ill. 7.13 Alternativ 2.

Etter en samlet vurdering og i dialog med planmyndighet ble det besluttet at en ikke ønsket høyere bebyggelse mot Dronningens gate og Kongens gate. Dette er begrunnet med bakgrunn i uønsket skyggelegging av Dronningens gate samt dominerende bebyggelse og siktlinjer i Kongens gate. En vurderte det videre at økte byggehøyder mot Dronningens gate ville kunne forverre vindsituasjonen ytterligere. Overnevnte alternativer ble på bakgrunn av vurderingen innledningsvis forkastet og erstattet med endelig planforslag.

### 7.11 Oppsummering

Planforslaget ansees å være i tråd med ønsket utvikling i Bodø kommune ved å legge til rette for et økt botilbud av høy kvalitet hvor hensynet til omkringliggende bebyggelse er ivarettatt. Videre vil nye næringslokaler mot Dronningens gate dra opp aktiviteten rundt dette kvartalet med publikumsrettet virksomheter.

Leder Byutvikling vurderer at planforslaget vurderes ellers i å være i samsvar med føringer både i kommunens folkehelseplan og klima- og energiplan om å tilrettelegge for sentrumsnære gode boliger i et godt boligmiljø for alle.

Prosjektet tar nødvendige hensyn til vernet bunkers og har innarbeidet denne godt i prosjektet. Prosjektet går ellers godt inn i områdets karakter og arkitektur. Prosjektet vil som helhet stå som en forskjønnelse i området og danne ønsket fortetning av byen.

## **8.0 KONSEKVENSTREDNING**

### **8.1 Konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger**

Det er i innledende fase av planarbeidet avklart med planmyndigheten at planforslaget ikke utløser krav til konsekvensutredning etter forskriften. Dette er begrunnet i planforslagets størrelse og samlet virkning på samfunnet.

## 9. INNKOMNE INNSPILL

### 9.1 Innspill etter kunngjøring av oppstart

Reguleringens oppstart ble varslet per brev den 11.07.2019. Planarbeidet ble kunngjort i avisa Nordland den 13.07.2019. Fristen ble satt til 30.08.2019. Det har innkommet 6 innspill til oppstart av planarbeidet før fristen for innspill utløpte, og 2 innspill etter. Innspill fra Statens vegvesen var feiladressert og ankom således etter fristen. Innspill fra Nordland Fylkes kommune datert 10.01.2020 er del av avklaringer rundt vern og tilpasninger til bunker. Alle innspill er gjennomgått og kommentert.

		Dato
1	20190711 Nordland Fylkeskommune	11.07.2019
2	20190726 Bodøsyklistene	26.07.2019
3	20190819 Krigshistorisk Forening Bodø	19.08.2019
4	20190827 Avinor	27.08.2019
5	20190830 Bodø kommune Kulturkontoret	30.08.2019
6	20190902 Fylkesmannen i Nordland	02.09.2019
7	20200110 Nordland Fylkeskommune	10.01.2020
8	20190725 Statens Vegvesen	25.07.2019*

*\*Innsippet var sendt til feil adresse og nådde således ikke forslagsstiller før 17.02.2020.*

1	Nordland Fylkeskommune	11.07.2019
	Innspill	Svar
	Beskriver bunkerens kvaliteter og betydning, anbefaler sterkt at vern opprettholdes og inkluderes i det videre planarbeidet.	Tas til etterretning. I samråd med Fylkeskommunen og Bodø kommune har en kommet frem til at bevaring av bunkers må videreføres. Dette er hensyntatt i planen.
	Ber om at byggehøyde ikke overstiger vedtatt byggehøyde i gjeldende reguleringsplan med kotehøyde 22,5 og 25,5 med inntrukken garasje for å ivareta gateløpet langs Kongens gate inn mot Bodø Domkirke.	Tas til orientering. Det er gjort løpende avklaringer rundt byggehøyder med Fylkeskommune og kommune. Av hensyn til bevaring av bunker har en kommet frem til at økte høyder er akseptable. Videre er avstand til Domkirke slik at ny bebyggelse ikke vil være dominerende i forhold
	<p>Fylkeskommunen henviser til kap. 8. Arealpolitikk i Nordland i gjeldende Fylkesplan for Nordland. Viser spesielt til kap. 8.2 By- og tettstedsutvikling i Norland.</p> <p>b) Fortetting skal skje med kvalitet. Gjennom arealplanleggingen skal det legges til rette for god funksjonsblanding som fremmer trafiksikkerhet, barns lekemuligheter og stedets karakter.</p> <p>c) Byer og tettsteder skal utvikles slik at livskvalitet og helse fremmes gjennom god stedsforming, attraktive og tilgjengelige utearealer, og infrastruktur som fremmer miljøvennlig transport.</p> <p>d) By- og stedsutvikling skal ivareta og bygge videre på viktige kulturhistoriske kvaliteter, stedets karakter og identitet.</p>	Tas til orientering og viser til planen i sin helhet hvor dette er hensyntatt.
	I samarbeid med Kartverket og Fylkesmannen i Nordland tilbyr fylkeskommunen kvalitetssikring av planer og publisering i Nordlandsatlas. Dette gjelder både planavgrensning ved oppstart, planforslag ved høring / offentlig ettersyn og endelig vedtatt plan. Publisering i Nordlandsatlas bidrar til bedre dialog og medvirkning i planarbeidet, og gir god oversikt over arealforvaltningen. Merknadsstiller ber derfor kommuner og planleggere benytte seg av tjenesten. Send planforslag med sosi-koder til <a href="mailto:plannordland@kartverket.no">plannordland@kartverket.no</a> .	Tas til orientering. Plan oversendes.
	<p>På generelt grunnlag bemerker fylkeskommunen at:</p> <p>Det bør tas hensyn til fremtidige klimaendringer i planlegging og utbygging. Dette er spesielt viktig ved utbygging, plassering og dimensjonering av viktig infrastruktur. Det skal legges vekt på sårbarhet for klimaendringer i kommunenes ROS-analyser.</p>	Tas til orientering og viser til planen i sin helhet hvor dette er hensyntatt.

	<p>Nasjonal politikk pålegger kommunen å legge til rette for alle grupper. Interessene til personer med funksjonsnedsettelse må ivaretas.</p> <p>Fylkeskommunen ber om at bygninger og tiltak oppføres med tanke på fremtidige klimaendringer, reduksjon av energibehov og utslipp av klimagasser. Alternative energikilder bør alltid vurderes.</p> <p>Barn og unge må ivaretas i planleggingen. Sikker skolevei, samt god tilgang til lekearealer og andre uteområder er viktige hensyn. Planleggingen bør vektlegge sikring av områder der barn og unges ferdsel og tilstedeværelse kan utgjøre en særlig risiko for liv og helse.</p> <p>Ny bebyggelse og rom mellom bebyggelsen må vise hensyn til de estetiske forhold, jfr. plan- og bygningsloven § 1-1. I sentrumsområder bør det legges særlig vekt på utforming av tilgjengelige og attraktive byrom.</p> <p>Planprosessen skal legge opp til medvirkning i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Det vil si at berørte parter i området må trekkes aktivt inn i prosessen.</p> <p>Vi viser til naturmangfoldlovens § 7 som gir prinsipper for hvordan offentlige beslutninger skal tas, jf. naturmangfoldloven §§ 8 – 12.</p>	
--	--	--

<b>2</b>	<b>Bodøsykelistene</b>	<b>26.07.2019</b>
	Innspill	Svar
	<p>Merknadsstiller ønsker av hensyn til trafiksikkerhet for syklister at innkjøring til parkeringsanlegg under bakken ikke legges til Dronningens gate. Videre påpeker merknadsstiller at Dronningens gate er vedtatt som en av tre sentrumsnære hovedgater for sykkel.</p> <p>Stor busstrafikk. Dronningens gate er byens viktigste kollektivgate.</p> <p>Mange fotgjengere og syklister har ærender i ulike forretnings-/boligarealer i gata.</p> <p>Mange syklister vil bruke Dronningens gate fra Snippen/Rønvik og videre mot langstranda/nedre sentrum, jfr kommunalt vedtak.</p>	<p>Forslagstiller tar innspill til orientering og viser til at innkjøring til parkeringsanlegg er plassert i Sandgaten, samt at avfallshåndtering gjøres i Kongens gate.</p> <p>Avfallsløsning for bebyggelse i Dronningens gate gjøres via Sandgata.</p>

<b>3</b>	<b>Krigshistorisk Forening Bodø</b>	<b>19.08.2019</b>
	Innspill	Svar
	Merknadsstiller ønsker at vernet av bunker i Kongens gate 7 opprettholdes og tilpasses nytt bygg.	Forslagstiller tar merknad til etterretning og viser til kapittel om bevaring og dialog med kommune, fylket og merknadsstiller. Bunker bevares og inngrep, videre bruk, endringer osv. avklares med de relevante instanser før rammetillatelse.
	Merknadsstiller påpeker at bunkeren er i bedre stand enn de fleste andre tilsvarende anlegg i Bodø og mener at den kan ha et potensiale som museumsbunker i fremtiden. En foreslår også å legge inngang/nedgang i fasade langs Kongensgate.	

<b>4</b>	<b>Avinor</b>	<b>27.08.2019</b>
	Innspill	Svar
	Avinor viser til planområdets nærhet til eksisterende og planlagt rullebane ved Bodø lufthavn. Det vises til at planområdet ligger innenfor høyderestriksjonsflate/hinderflate i restriksjonsplanen (ENBO-P-08) for lufthavnen.	Tas til orientering
	Hinderflaten for eksisterende lufthavn er 58,3 moh, mens det for planlagt fremtidig rullebane er 52 moh. Avinor ber derfor om at det tas inn bestemmelse tilknyttet «Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Bodø lufthavn».	Tas til orientering. Viser til Reguleringsbestemmelsenes punkt 2.18 hvor bestemmelsen er tatt med.
	Videre viser Avinor til at planområdet er vurdert med hensyn til byggerestriksjonskrav (BRA-krav) for flynavigasjonsanleggene ved lufthavnen og ber derfor om at det også tas inn bestemmelse tilknyttet krav til radiotekniske vurderinger.	Tas til orientering. Viser til Reguleringsbestemmelsenes punkt 2.19 hvor bestemmelsen er tatt med.
	Viser til at hele planområdet ligger innenfor gul flystøysone, nær nedre grense for støysonen. Avinor forutsetter at Bodø kommune stiller nødvendige krav til avbøtende tiltak i tråd med gjeldende regelverk.	Tas til orientering. Viser til vedlagte støyutredning og at dette er ivarettatt i bestemmelsenes punkt 2.12.

<b>5</b>	<b>Bodø Kommune Kulturkontoret</b>	<b>30.08.2019</b>
	Innspill	Svar
	Viser til bunkers under Kongensgate 7 og vernet rundt denne, samt tidligere varslet ønske om oppheving av vern. Innstiller på at bunkerens befatning, tilstand og verdi ikke tilsier at en oppheving av vern kan aksepteres. Viser videre til at bunkeren har stor verdi på grunn av sin plassering og formidlingsverdi.	Forslagsstiller tar innspillet til etterretning og viser til foreslått planbestemmelsenes punkt 3.1.2 hvor vern av bunkers er vidreført.



<b>6</b>	<b>Fylkesmannen i Nordland</b>	<b>02.09.2019</b>
	Innspill	Svar
	<p><b>Barn og unge</b></p> <p>Hensynet til barn og unges oppvekstvilkår skal i henhold til plan- og bygningsloven § 1-1 femte ledd ivaretas i planleggingen.</p> <p>Kommunen skal i henhold til rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging pkt. 4 bokstav a vurdere planens konsekvenser for barn og unge. Krav til fysisk utforming er gitt i pkt. 5 i retningslinjene.</p>	Tas til orientering og viser til planforslaget i sin helhet hvor overnevnte innspill er vurdert og ivaretatt.
	<p><b>Støy</b></p> <p>Det er i referat fra oppstartsmøte sagt at det må utføres støyutredning når det gjelder trafikkstøy, og vurderes tiltak i henhold til bestemmelsene i T-1442/2016 og teknisk forskrift.</p> <p>Fylkesmannen minner om at den støyfaglige utredningen må brukes som en premiss for det videre planarbeidet. Den bør belyse innendørs og utendørs støynivå er ved alternative løsninger for plassering av bebyggelse, og aktuelle avbøtende tiltak. Det skal legges vekt på at alle boenheter får en stille side, og tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold.</p> <p>For å sikre tilfredsstillende medvirkning ved høring av planen, vil vi spesielt oppfordre til at planforslaget oversendes i SOSI-format til plannordland@kartverket.no.</p>	
	<p><b>Samordning av statlige innsigelser i Nordland</b></p> <p>Fylkesmannen har i henhold til Kommunal- og moderniseringsdepartementets brev av 22.12.17 ansvar for å samordne innsigelser fra regionale statsetater i Nordland i plansaker. Vi ber om at kommunen setter av tid til dialog med berørte statlige myndigheter, i den grad det dreier seg om arealkonflikter. En slik dialog bør fortrinnsvis skje før saken sendes på offentlig ettersyn. Fylkesmannen kan bidra til å gjennomføre en slik dialog.</p>	
<b>7</b>	<b>Nordland Fylkeskommune</b>	<b>10.01.2020</b>
	Innspill	Svar
	<p><b>Kulturminnefaglig vurdering</b></p> <p>Nordland fylkeskommune registrerer med tilfredshet at bunkeren er en premiss for det videre planarbeidet og at bevaringsreguleringen videreføres. Vi er imidlertid kritiske til forslaget om å kutte bort en del av bunkeren, mot parkeringskjelleren.</p>	Tas til orientering. Det vises til tidligere møter og avklaringer for bevaring av bunker samt nødvendighet av økte byggehøyder som følge av dette.

	Nordland fylkeskommune ser negativt på at det ønskes bygget utover eksisterende byggehøyder mot Kongens gate. Byggehøyde i gjeldende reguleringsplan var noe fylkeskommune uttalte seg kritisk til da denne var på høring i 2009. Med bakgrunn i dette vil vi sterkt fraråde byggehøyder som går utover kotehøyder 22,5 og 25,5 med inntrukket etasje. Videre anbefaler vi at det utarbeides løsning som forholder seg til eksisterende kotehøyder mot Kongens gate.	
	<b>Planfaglig vurdering</b> Nordland fylkeskommune er opptatt av at trafiksikkerhet for myke trafikanter og fremkommelighet ivaretas ved eventuell utvidelse mot fortau i Sandgata. Vi har tillit til at tiltakshaver og kommunen sammen kan finne en god løsning her. Vi viser ellers til opprinnelig innspill.	Tas til orientering og viser til trafikkanalyse hvor dette er belyst og ivaretatt.
	<b>Samferdselsfaglig vurdering</b> Ved en inkurie ga Nordland fylkeskommune ikke noe samferdselsfaglig innspill i forbindelse med planoppstarten. Vi beklager dette. Sandgata brukes som trasé for kollektivtransport mens Dronningens gate er stengt under oppføringen av «The Storm Residence». Nordland fylkeskommune forutsetter at en ny reguleringsplan for kvartal 25 ikke realiseres før Dronningens gate igjen er åpen for busstrafikk.	Tas til orientering. Dekkes i rekkefølgebestemmelsene med krav om Godkjent tiltaksplan for håndtering av ulemper i bygge- og anleggsfasen

<b>8</b>	<b>Statens Vegvesen</b>	<b>11.07.2019</b>
	Innspill	Svar
	Merknadsstiller har ingen merknader til oppstarten av planarbeidet eller til forhandling om utbyggingsavtale	Notert.

## 10. UTTALELSER VED OFFENTLIG ETTERSYN/HØRING OG VURDERINGER

Leder Byutvikling vedtok 29.06.2020 etter delegert myndighet, å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn og sende det til høring. Fristen for uttalelser ble satt til 28.08.2020 og det er mottatt i alt 9 uttalelser. Merknadsbehandling av disse fremgår også av saksframlegg til bystyrets behandling i møte 29.10.2020. Med bakgrunn i dette, er det utført følgende endringer av planforslaget sammenlignet med høringsversjonen:

Bestemmelsenes punkt 3.1.1 gjeldene vedrørende for arealformål BKB1 er tilføyd følgende punkt g) *I 1. etasje mot offentlig gate tillates kun forretning, serveringssted, kulturelle formål eller annen privat og offentlig tjenesteyting med kunderettet produksjon. Fasade langs Dronningens gate skal åpnes opp og aktiviseres med inngangsdør og vinduer. Foliering av vindusflater mot gate tillates ikke, heller ikke plassering av lagerreoler inntil vindu mot fortau.*

Bestemmelsenes punkt 3.1.3 bokstav c) vedrørende bestemmelser for arealformål uteoppholdsareal f BUT er endret til å lyde c) *Det tillates anleggelse av sykkelparkering, boder, trafo og lignende innenfor området. Samlet areal av boder skal ikke overskride 50 m<sup>2</sup>. Boder og lignende skal plasseres slik at de ikke er til hinder for bruk av øvrige areal.*

Bestemmelsenes punkt 4.1 vedrørende bevaring av bebyggelse (H570) er endret til følgende: *Området er avsatt til hensynssone H570 – bevaring kulturminne. Eventuelle inngrep i og på bunker skal gjøres i samråd med vernemyndigheter*

Bestemmelsenes punkt 2.12 vedrørend støy er tilføyd bestemmelser med krav om dokumentert innendørs støynivå: *Boliger skal dokumenteres å oppnå innendørs støynivå ihht NS 8175, klasse C som tilsvare 30 LpA,eq,24h(db). Maks. støynivå for uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk er for støykildene vei,jernbane, flyplass hhv 55, 58 og 52 Lden. I soverom gjelder dessuten maksnivå fra utendørskilder 45 LpAmax (dB), natt kl.23-07.*

		Dato
1	Iris Salten	07.07.2020
2	Avinor	10.08.2020
3	Nordland Fylkeskommune	27.08.2020
4	Salten Brann IKS	28.08.2020
5	Bodø Energi	27.08.2020
6	BKS Eiendomsinvest	23.07.2020
7	LUKS	06.07.2020
8	Fylkesmannen i Nordland	26.08.2020
9	Statens vegvesen	05.08.2020

<b>1</b>	<b>Iris Salten</b>	<b>07.07.2020</b>
	Innspill	Svar
	<p>Iris Salten stiller krav til underbakken løsning for avfall jf § 6 i Renovasjonsforskriften for husholdningsavfall. Utbygger må tilrettelegge for minimum 5 betong enheter.</p>	<p>Tas til orientering</p> <p>Det er i det aktuelle prosjektet planlagt med dedikert avfallsrom grunnet mangel på plass for å plassere underbakken løsning innenfor planområdet og hensyn til trafiksikkerhet. Avfallsrom er plassert mot Kongens gate hvor håndtering kan gjøres på en hensiktsmessig måte.</p> <p>Dette begrunnes med at dersom avfallsanlegg skulle vært plassert på egen grunn, måtte avfallscontainer blitt løftet over et sentralt fortau i Bodø, som ville vært problematisk å gjennomføre på en sikker måte. Det har vært forsøkt dialog med kommune for å løse avfall som nedgravd containere utenfor fortau, men dette har ikke ført frem.</p> <p>Før rammesøknad vil tiltakshaver føre videre dialog med renovasjonsfirma og kommune for å se nærmere på alternative løsninger.</p>

<b>2</b>	<b>Avinor</b>	<b>10.08.2020</b>
	Innspill	Svar
	<p>Viser til at bestemmelser som ble ønsket innlemmet i plan vedrørende hensyn til lufthavn er tatt med i:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- § 2.12 Støt - Krav om dokumentasjon av at støytiltak er ivaretatt.</li> <li>- §- 2.18 Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Bodø lufthavn</li> <li>- § 2.19 Krav til radiotekniske vurderinger</li> </ul> <p>Avinor har ingen nye merknader i forbindelse med offentlig ettersyn av detaljreguleringsplanen.</p>	<p>Tas til orientering</p>

<b>3</b>	<b>Nordland Fylkeskommune</b>	<b>27.08.2020</b>
	Innspill	Svar
	<p>Planfaglig:</p> <p>Viser til at planen er i tråd med kommuneplanens arealdel, samt satsning på boligetablering i sentrum med utadrettet virksomhet på gateplan. Ber om at det settes bestemmelser som sikrer at hensikten med planen følges opp gjennom:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Krav til utadrettet virksomhet på gateplan mot Dronningens gate i tråd med kommuneplanens arealdel</li> </ul>	<p>Tas til etterretning</p> <p>Bestemmelse med krav om utadrettet virksomhet på gateplan mot Dronningens gate er lagt inn under bestemmelsen §3.1.1 bokstav g, med følgende bestemmelse:</p> <p><i>I 1. etasje mot offentlig gate tillates kun forretning, serveringssted, kulturelle formål eller annen privat og offentlig tjenesteyting med kunderettet produksjon. Fasade langs</i></p>

		<i>Dronningens gate skal åpnes opp og aktiviseres med inngangsdør og vinduer. Foliering av vindusflater mot gate tillates ikke, heller ikke plassering av lagerreoler inntil vindu mot fortau.</i>
	Ønsker at det stilles krav til omfang / fordeling av tiltakstyper som inngår i kombinertformålet. Det bør sikres at intensjonen med hovedvekt på bolig og 50-60 boenheter følges opp, i tråd med planens intensjon og satsinger i kommuneplanens arealdel.	Tas til orientering  Vi kan ikke se at det er hensiktsmessig eller nødvendig å sette krav til omfang/fordeling av tiltakstyper som inngår i formålet. Høyder, samt byggenreiser er satt i plankart og tilpasset boligbebyggelse. Eventuelle innlemmelser av kontor etc. vil være heldig mtp etablering av arbeidsplasser i sentrum, men er lite aktuelle mtp. planens begrensninger og de løsninger som er valgt.
	Uteoppholdsareal: For å sikre at uteoppholdsarealet opparbeides som fellesareal i tråd med bestemmelsene, ber vi kommunen vurdere å angi maksimal størrelse på eventuelle boder i uteoppholdsareal, eventuelt også med krav om at disse skal være felles.	Tas til etterretning: Bestemmelse med begrensning av boder på fellesareal er lagt inn under bestemmelsenes §3.1.3 bokstav c, med følgende bestemmelse:  <i>Det tillates anleggelse av sykkelparkering, boder, trafo og lignende innenfor området. Samlet areal av boder skal ikke overskride 50 m2. Boder og lignende skal plasseres slik at de ikke er til hinder for bruk av øvrige areal.</i>
	Kulturminner:  Fylkeskommunen er positive til at bunkeren bevares og at den ønskes framvist. For å sikre bunkersen som et viktig kulturminne ber vi om at det at følgende tas inn i planbestemmelsene under 4.1 Bevaring av bebyggelse (H570): «Eventuelle inngrep i og på bunkers skal gjøres i samråd med vernemyndigheter»	Tas til etterretning Bestemmelse om tiltak og inngrep i bunkers er lagt til bestemmelsenes §4.1 med følgende bestemmelse:  <i>Området er avsatt til hensynssone H570 – bevaring kulturminne. Eventuelle inngrep i og på bunker skal gjøres i samråd med vernemyndigheter</i>
	Kollektiv:  Seksjon for kollektiv ønsker at kommunen så tidlig som mulig og i god tid før oppstart av anleggsarbeidet tar kontakt med oss. Det er mye anleggsarbeid i sentrum og dette påvirker i stor grad trasevalg og brukervennligheten til bussen. Seksjonen ønsker å være involvert for å avklare ulemper og mulig avbøtende tiltak for fremkommeligheten for buss.	Tas til orientering

<b>4</b>	<b>Salten Brann IKS</b>	<b>28.08.2020</b>
	Innspill	Svar
	Tilretteleggingen for rednings- og slokkemannskap må ivaretas under og etter byggeprosessen for hele kvartal 25 og omkringliggende eiendommer. Det er også viktig å ta hensyn til eksisterende	Tas til orientering

	bygningssmasse på østre del av kvartal 25, spesielt dersom eksisterende planer for vår innsats i bygningssmassen innebærer områder som i dag ikke er bebygd på vestre del av kvartal 25.	
	For øvrig viser vi til krav om slokkevannskapasitet og vår tilgjengelighet til bygget. Informasjon angående dimensjoneringskriterier for atkomstvei og oppstillingsplass sendes ut på forespørsel.	Tas til orientering

<b>5</b>	<b>Bodø Energi</b>	<b>27.08.2020</b>
	Innspill	Svar
	<p>Viser til at bygget/området omfattes av konsesjonsområdet for fjernvarme gitt av Norges vassdrags – og energidirektorat (NV) den 14.12.16 og ligger i nærheten av eksisterende nett.</p> <p>Kommunen har i vedtak PS 11/31 innført tilknytningsplikt innenfor området for fjernvarmekonsesjon når fjernvarmekonsesjonær har bekreftet at fjernvarme kan leveres.</p> <p>BE Varme vil levere fornybar varme til det planlagte området/bygget noe som innebærer at bygningen må ha et vannbårent varmeanlegg beregnet for det totale varmebehovet til bygget (gulvvarme til bad, radiatorer, ventilasjon til leiligheter og fellesareal, gulvvarme, varmt tappevann).</p> <p>Utbygger må avsette teknisk rom for fjernvarme iht. BE Varme sine tekniske retningslinjer. Stikkledning vil etableres fra hovednett og frem til dette tekniske rom på omsøkt eiendom. Plassering av rom vil ha en økonomisk og teknisk innvirkning og BE Varme bes komme tidlig inn i prosessen for å avklare detaljer.</p> <p>Det vil bli beregnet en tilknytningsavgift i samsvar med energilovens § 5-5 som beregnes for hvert enkelt tilfelle.</p>	Tas til orientering

<b>6</b>	<b>BKS Eiendomsinvest</b>	<b>23.07.2020</b>
	Innspill	Svar
	<p>Med de planene for bygget som nå foreligger ser det for meg ut som arkitektur fra den kalde krigen i Sovjetunionen. Bygget framstår som redselfullt. Her er det helt tydelig ikke lagt vekt på det estetiske men billigst mulig for utbygger.</p> <p>Kan ikke forstå at politikere/Bodø kommune kan utsette Bodøs befolkning med et slikt makkverk. Gnist arkitekter kan heller ikke ha det godt med seg selv.</p> <p>Hva med å se til andre byer når det gjelder arkitektur. For eksempel Svolvær, Trondheim, Falkenberg og kanskje Tromsø for å nevne noen.</p>	<p>Tas til orientering</p> <p>Forslagstiller kan ikke ta stilling til merknad på bakgrunn av at det ikke foreligger konkrete vurderinger/henvisninger i merknaden. Det fremgår ingen argumenter eller forslag til endringer slik vi leser merknad.</p> <p>Det er likevelli i samråd med byutvikling lagt til følgende avsnitt i §2.8 for å sikre brutte fasade og aktive fasder. <i>Bebyggelsen</i></p>

	<p>Der kan man se at med små midler kan det hele se kjempeflott ut. Med dette forslaget blir kvartal 25 ytterligere forringet.</p> <p>På tide Bodø kommune tar til vett og stopper denne forsøplingen av kvartal 25.</p>	<p><i>skal deles opp i minimum to hovedvolumer, markert med sprang i fasaden mot Sandgata, samt forskjell i farge og/eller materialitet. Langs fasade mot krysset Sandgata/Kongens gate skal det etableres vinduer og inngang mot underliggende bunker.</i></p> <p>For øvrig henvises det til at det er lagt inn bestemmelser for utadrettet virksomhet langs dronningens gate i §3.1.1</p>
--	--	---

<b>7</b>	<b>LUKS</b>	<b>06.07.2020</b>
	Innspill	Svar
	<p>All varetransport er en del av en transport. Planen må legge opp til at alle vareleveranser skal kunne forgå uten at kjøretøyene må rygge inn til varemottak der det ferdes syklende, gående osv. Videre må sjåførenes arbeidsmiljø være ivaretatt. Dette innebærer at det etableres lovlig lasteplass. Det kan ikke etableres lasteplass i Proffesor Schyttes gate da denne skal reguleres til gang/sykkelvei. Videre er Dronningens gate utpekt til sykkel trasse, skal det etableres biloppstillingsplass i denne gaten må denne etableres innenfor sykkelfeltet.</p> <p>Viser videre til bransjestandarer og regelverk for varetransport.</p>	<p>Tas til orientering</p> <p>Forslagstiller gjør oppmerksom på at planavgrensning ikke strekker seg til Proffesor Schyttes gate og at denne ikke inngår i planarbeidet eller planforslaget. Videre viser vi til at det er avsatt plass nederst i Sandgata mot Dronningens gate for varetransport med mindre kjøretøy j.fr bestemmelsen §2.9. Varetransport er dermed hensyntatt for de deler av prosjektet som har behov for varelevering.</p>

<b>8</b>	<b>Fylkesmannen i Nordland</b>	<b>26.08.2020</b>
	Innspill	Svar
	<p>Fylkesmannen har med virkning fra 01.01.2018 fått delegert myndighet til å samordne <i>innsigelser</i> fra regionale statsetater til kommunale arealplaner etter plan- og bygningsloven.</p> <p>Det foreligger ikke innsigelser fra Fylkesmannen eller noen av de etater vi samordner.</p>	<p>Tas til orientering</p>
	<p>Støy: Avbøtende tiltak som beskrevet i støyutredningen er ikke innarbeidet i bestemmelsen. Det er ikke tilstrekkelig å vise til T-1442 skal legges til grunn. Bestemmelsen sikrer ikke at bebyggelse innenfor planområdet blir oppført slik som forutsatt i støyutredningen.</p> <p>For å sikre best mulig kvalitet på fremtidige boliger, må bestemmelsen angi de konkrete kravene som i støyutredningen er angitt for å sikre tilfredsstillende støyforhold. Fylkesmannen forutsetter at kommunen ser til at dette blir gjort.</p> <p>Vi gjør for øvrig oppmerksom på at det foreligger forslag til endring av retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, som kan benyttes for veiledning knyttet til gjeldende regelverk. Det er der bl.a. foreslått en definisjon av stille side som «en side av boenheten som har støynivå under anbefalte grenseverdier uten at det er gjort tiltak på</p>	<p><i>Tas til etterretning.</i></p> <p>Bestemmelse om krav og tiltak i forhold til støy er lagt inn under bestemmelsen §2.12, med følgende bestemmelse:</p> <p><i>Klima- miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T- 1442 skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget. I forbindelse med behandling av søknad om byggetillatelse skal det dokumenteres at støytiltak er ivaretatt.</i></p> <p><i>Boliger skal dokumenteres å oppnå innendørs støynivå ihht NS 8175, klasse C som tilsvarer 30 LpA,eq,24h(db). Maks. støynivå for uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk er for støykildene vei, jernbane, flyplass hhv 55, 58 og 52 Lden. I soverom gjelder dessuten maksnivå fra</i></p>

	eller ved fasade». Innglassing av balkong eller lignende vil ikke gi stille side.	<i>utendørskilder 45 LpAmax (dB), natt kl.23-07.</i>  Vi finner det ikke hensiktsmessig å legge inn krav om bestemte løsninger i reguleringsbestemmelsene, ettersom dette er forhold som skal løses og dokumenteres i byggesak. Ettersom prosjektet ikke er ferdig planlagt, vil det fortsatt kunne være aktuelt med andre løsninger for støy enn de som allerede er løftet frem i reguleringsplan.
	Regjeringen forventer i henhold til Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023 at kommunene sikrer trygge og helsefremmende bo- og oppvekstmiljøer, frie for skadelig støy og luftforurensning.	Tas til orientering

<b>9</b>	<b>Statens vegvesen</b>	<b>05.08.2020</b>
	Innspill	Svar
	Statens vegvesen har ingen merknader til denne reguleringsplanen.	Tas til orientering