

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
	Råd for personer med funksjonsnedsettelse	08.10.2020
	Bodø ungdomsråd	12.10.2020
	Bodø eldreråd	12.10.2020
	Plan- og miljøutvalget	14.10.2020
	Bystyret	29.10.2020

Sluttbehandling av detaljregulering for Kvartal 25 - vestre del, Sentrum

Rådmannens forslag til innstilling:

Bodø bystyre vedtar detaljreguleringsplan for Kvartal 25 – vestre del, Sentrum, slik det er vist på kart med planID 2019013, datert 24.06.2020 med tilhørende planbestemmelser datert 13.09.2020 og planbeskrivelse datert 14.09.2020. Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, 1. ledd.

Sammendrag

Forslagsstiller er JMB Invest AS, og plankonsulent er Gnist Arkitekter AS.

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av vestre del av Kvartal 25 til bolig og næringsformål med tilhørende parkering og uteoppholdsareal. Planområdet består i dag av ulike bygg, med kontor og forretningsbygg mot Dronningens gate og bolighus mot Kongens gate. Mellom boligbebyggelse og kontor/forretningsbygg er det i dag privat parkeringsareal. Ellers er det offentlige trafikkareal langs gatene rundt kvartalet. Hensikten med planen er å rive eksisterende bygninger, unntatt Dronningens gate 16 og Kongens gate 9, og sette opp ny bebyggelse innenfor rammen av kommuneplanens arealdel. Nybygg skal i hovedsak nyttes til boliger, men med næring i 1. og 2. etasje mot Dronningens gate.

Under bolig i Kongens gate 7 ligger det et bunkeranlegg fra 2. verdenskrig, som skal bevares.

Det legges til rette for inntil 60 boenheter med varierte størrelser. Bebyggelsen nedtrappes delvis fra 8 til 3 etasjer, med lavere bebyggelse mot Kongens gate og høyere etasjehøyde mot Dronningens gate. Adkomst til parkeringskjeller og varelevering er planlagt fra Sandgata. Det pågår arbeid langs planområdet med regulering av Dronningens gate i forbindelse med nytt sykkelnettverk og utvidelse av kollektivgate i Bodø.

Planforslaget er i all hovedsak i tråd med Kommuneplanens arealdel (2018-2030), men bryter med gjeldende byggehøyder for kvartalet. Kommuneplanen viser til gjeldende plan for å sette maks

byggehøyde, som er regulert til kote +23,5. Planforslaget har gesimshøyde på mellom kote + 23,33 (mot Kongens gate) og +25,59 m.o.h (mot Dronningens gate) med største høyde på tilbaketrukne etasjer på kote + 31,82 m.o.h. En økning av største tillatte byggehøyde vil ikke i særlig grad ha innvirkning på gatebildet eller 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. Dette gir et volum med høyder tilsvarende «Central Atrium» i samme kvartal. Byggehøydene vurderes som forsvarlige og forutsigbare innenfor rammene av dette prosjektet.

Planforslaget har vært ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 3. juli til 28. august. I det offentlige ettersynet har det kommet inn 9 uttalelser, av disse 5 fra offentlige myndigheter og 4 fra næring- og eiendomsinteresser. Etter vurdering av merknadene fra høringen, er det gjort noen mindre endringer i reguleringsbestemmelsene slik det er beskrevet ovenfor. Rådmannen mener at alle de nødvendige hensyn med dette er ivaretatt i planen, og anbefaler at den vedtas.

Saksopplysninger

Bakgrunn

Forslagsstiller JMB Invest AS har engasjert Gnist arkitekter til å utarbeide forslag om privat detaljregulering for Kvartal 25, Bodø sentrum. Planområdet ligger sentralt i sentrum bydel mellom Dronningens gate og Kongens gate og inngår i Sone 1, indre bykjerne. Området ligger ca. 700 meter vest for Bodø jernbanestasjon og 1 km nord for Bodø lufthavn.



Planområdet

Planavgrensningen er vist over med rød sirkel og 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. Planområdet består i dag av ulike bygg, med kontor og forretningsbygg mot Dronningens gate og bolighus mot Kongens gate. Mellom boligbebyggelse og kontor/forretningsbygg er det privat parkeringsareal. Planen tar også med seg offentlige trafikkareal langs gatene rundt kvartalet. Omkringliggende bebyggelse består i dag av varierende bygningstyper, og preges av sterk transformasjon. Planområdet 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 høyblokkbebyggelse og større næringsbebyggelse, mens det på den andre siden er mange to- og treetasjes saltakshus.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for kombinert bebyggelse med i hovedsak boligformål men også med noe næringsareal på bakkeplan mot Dronningens gate. Eksisterende bebyggelse i planområdet forutsettes revet med unntak av bunker under bolighuset, som skal bevares. Det planlegges ca. 50-60 boliger med variert størrelse; fra små studioleiligheter til større familieleiligheter.

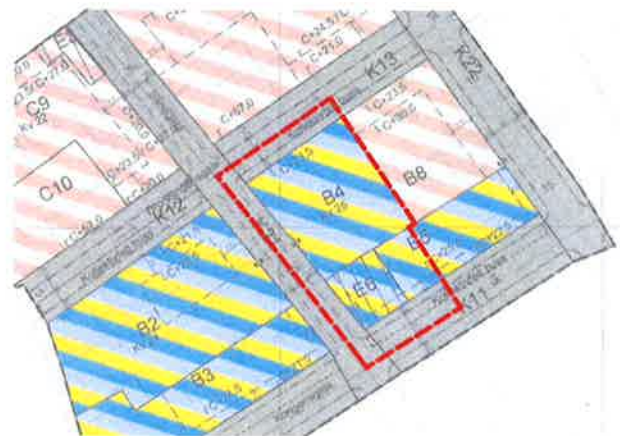
Planstatus

Planområdet er satt av til boligbebyggelse med tilgrensende areal for offentlig og privat tjenesteyting samt samferdselsanlegg i kommuneplanens arealdel (KPA). Eiendommen ligger innenfor sone 1, Indre bykjerne, Kvartal 25. Kvartalet er avsatt til sentrumsformål med en maksimal utnyttelse på 66 – 100 % BYA, og maksimale tillatte gesimshøyde 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 krav om forretning eller annen publikumsrettet virksomhet i første etasje mot fortau.

Planområdet er også regulert gjennom detaljregulering for Nerbyen, kvartalene 21, 22, 24 og 25. (vedtatt 2009) til kombinert formål bolig/ forretning/ kontor med tilhørende gate med fortau. Bunkeren innenfor adressen Kongens gate 7 er gjennom planen regulert til bevaring. Planen angir også maks byggehøyde, som er satt til kote +23,5 m.o.h. Planområdet tar også med seg deler av Dronningens gate frem til midtlinje vei hvor detaljregulering for søndre del av Kvartal 21 (vedtatt 2015) er gjeldende plan. Dette planforslaget opphever og erstatter delene av planene som overlappes.



Kartutsnitt KPA 2018-2030

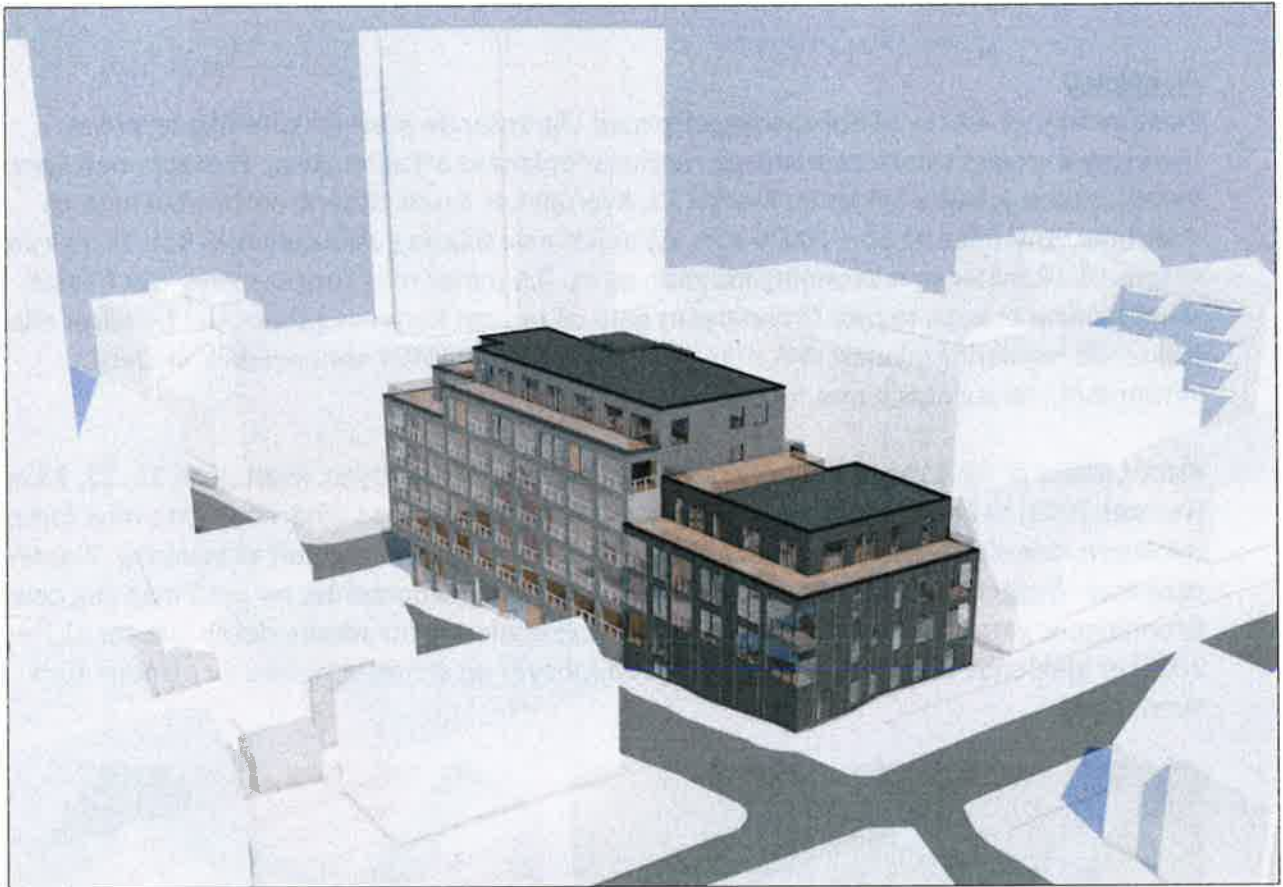


Kartutsnitt RP Nerbyen, PlanID 1043

Planområdet grenser til reguleringsplan for Kvartal 25, felt B8, PlanID 1055 (2011). Det er også tre pågående planprosesser i og rundt planområdet. Dette er:

- Domkirkekvartalet, PlanID 2020001 Planlegging igangsatt 2020)
- Dronningens gate, PlanID 2019015 (Planlegging igangsatt 2019)
- Kvartal 22, Sentrum, PlanID 2019018 (Planarbeid igangsatt 2019)

Planen for Dronningensgate overlapper delvis dette planområdet. Det forventes at plan for Dronningens gate delvis vil oppheve de berørte delene. De øvrige planprosessene antas ikke å ha påvirkning på dette planforslaget.



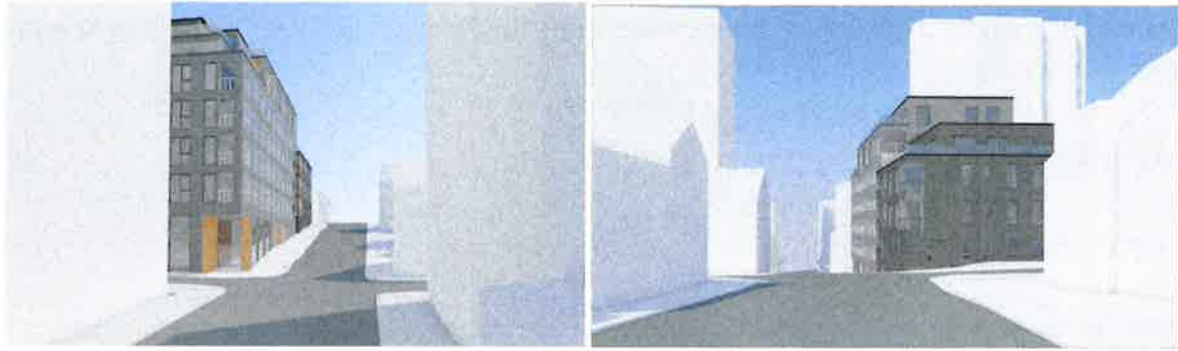
Oversiktsbilde fra sørvest

Bebyggelse

Planforslaget legger til rette for et større nybygg med inntil 60 boenheter langs Sandgata, med fasader mot Dronningens og Kongensgate. Bygget er planlagt med et toetasjes parkeringsanlegg under bakken. Byggehøydene varierer mellom 3 og 8 etasjer, der den laveste bygningsdelen er gesimsen mot Kongens gate, og den høyeste er andre inntrukne etasje over Dronningens gate. Høyden mot gesims i Dronningens gate er kote +25,59 m.o.h med to tilbaketrunkne etasjer på henholdsvis kote +28,70 m og kote +31,82 m. Mot Kongens gate er høyden satt til kote +23,33 m med en tilbaketrunket etasje på kote +26,45 m.o.h. Dette er i henhold til avklaringer gjort gjennom planprosessen for å ivareta forholdet til Domkirken. De foreslåtte bestemmelsene åpner for mindre justeringer av byggegrensene for inntrukne etasjer, hvis solforhold og høydevirkninger er ivarett.

Arkitektonisk utforming:

Bestemmelsene sier at bebyggelsen innenfor planområdet skal sikres høy estetisk og arkitektonisk kvalitet. Ved oppføring av ny bebyggelse skal det legges vekt på tilpasning til omkringliggende omgivelser og terrenget. Videre skal bebyggelsen 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 for å gi adkomst og innsyn til kulturminnet.



Perspektiv fra nord

Perspektiv fra sør

Uteoppholdsareal

Øst for den nye bebyggelsen settes det av areal til felles uteopphold, mens leilighetene har egne private balkonger og terrasser. Kommuneplanen åpner også for bidrag til opparbeiding av offentlige byrom/parker, som det er flere av i kort gangavstand fra planområdet. Mest aktuelle parker er Rådhusparken, Solparken eller Kvartal 99. Dette vil bli gjenstand for en evt. utbyggingsavtale i henhold til kommuneplanens arealdel.

Parkering og teknisk infrastruktur

Innkjøring til parkeringskjeller og varelevering er planlagt fra Sandgata. Renovasjon for næringsdelen løses i Sandgata mens for boligdelen skal renovasjon løses fra avfallsrom med adkomst fra Kongens gate, og bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarme.

Kulturminner

Under Kongens gate 7 finnes det i dag en bunker fra andre verdenskrig. Denne er vernet som spesialområde gjennom gjeldende reguleringsplan for Nerbyen (planID 1043). Bunkeren har i dag direkte adkomst fra boligen over. Bunkeren vil bevares og synliggjøres gjennom vinduer fra gateplan, og kan istandsettes under forutsetning av at målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialbruk opprettholdes. Det er planlagt egen inngang til bunkeren fra Kongens gate. Nedre plan av parkeringsanlegget vil være under bunkeren. På øvre del av parkeringsanlegget vil bunkeren være synlig. Bruk av bunkeren er ikke bestemt.



Situasjonsplan



Snitt fra Sandgata

Planprosessen

Formelt oppstartmøte ble avholdt 02.07.2019. Oppstart av planarbeid ble varslet med annonse, brev og på kommunens nettside den 09.07.2019, med frist for innspill 30.08.2019. Det ble avholdt åpent informasjonsmøte hos plankonsulentene den 26.08.2019. Etter innspillene har konseptet blitt bearbeidet med fokus på tilpasning av bunkeren, og vernekonseptet har etter avklarende møter i stor grad blitt omforent mellom tiltakshaver, NFK og Bodø kommune. Planen ble lagt ut til

offentlig ettersyn 03.07.2020, og det kom inn totalt 9 merknader. Disse er vurdert og kommentert under «vurderinger».

Vurderinger

Uttalelser ved offentlig ettersyn/høring

Dato	Merknadsstiller	Innhold	Vurdering
07.07.2020	Iris Salten	Iris Salten stiller krav til under bakken-løsning for avfall jf § 6 i Renovasjonsforskriften for husholdningsavfall. Utbygger må tilrettelegge for minimum 5 betong enheter.	Tatt til orientering. Det finnes ikke gode alternativer i planområdet til plassering av nedgravde containere på egen grunn som ikke innebærer løfting over fortau. Tiltakshaver ser derfor for seg avfallsrom opp mot Kongens gate. Reguleringsbestemmelsene §2.13 krever i alle tilfeller at avfallsanlegg skal løses i samråd med renovasjonsselskap, og at skriftlig avklaring må foreligge ved søknad om rammetillatelse.
10.08.2020	Avinor	Avinor har uttalt seg i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet, ved brev av 27.08.2019 til Gnist Arkitekter AS. Etter det vi kan se av forslag til planbestemmelser, sist revidert 01.07.2020, er Avinors interesser ivaretatt.	Tatt til orientering.

27.08.2020	Nordland Fylkeskommune	<p>Planfaglig:</p> <p>NFK mener det er viktig at det gis bestemmelser som sikrer at hensikten med planen følges opp, og ber om at det settes bestemmelser med:</p> <p>Krav til utadrettet virksomhet på gateplan mot Dronningens gate i tråd med KPA.</p> <p>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 intensjoner og satsinger i kommuneplanens arealdel.</p> <p>Anbefaler kommunen å angi maksimal størrelse på eventuelle boder i utearealet. NFKer fornøyd med at det er fastsatt krav om universell utforming av uteoppholdsarealet.</p> <p>Kulturminner:</p> <p>Fylkeskommunen er positive til at bunkeren bevares og at den ønskes framvist, men ber om 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»</p>	<p>Planfaglig:</p> <p>Byutvikling er enig i at krav om utadrettet virksomhet bør tas inn i bestemmelsen, og dette er gjort. Imidlertid ser byutvikling ikke behov for å sette nærmere bestemmelser om fordeling av tiltakstyper i kombinertformålet, da planområdet har hovedfokus på boliger. Bestemmelsen som sikrer utadrettet virksomhet mot Dronningens gate ivaretar hensynet til bylivet.</p> <p>Det er lagt inn bestemmelser som sikrer at ikke en uforholdsmessig stor del av utearealet brukes til boder o.a. samt at disse ikke skal hindre bruken av området.</p> <p>Kulturminner:</p> <p>Innspillet er tatt til etterretning, og formuleringen er inntatt i bestemmelsene.</p>
------------	---------------------------	---	---

28.08.2020	Salten Brann IKS	<p>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 bygningsmasse på østre del av kvartal 25, spesielt dersom eksisterende planer for innsats i bygningsmassen innebærer områder som i dag ikke er bebygd på vestre del av kvartal 25. For øvrig vises det til krav om slokkevannskapasitet og brannmannskapers tilgjengelighet til bygget. Informasjon angående dimensjoneringskriterier for atkomstvei og oppstillingsplass sendes ut på forespørsel.</p>	<p>Tatt til orientering. Byutvikling forutsetter at Salten Brann IKS konsulteres ved utarbeidelse av tiltaksplan for anleggsfasen. Slokkevann er ivaretatt i rekkefølgebestemmelsene §5.2.</p>
27.08.2020	BE Varme AS	<p>Planområdet omfattes av konsesjonsområdet for fjernvarme og ligger i nærheten av eksisterende nett. 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>Tas til orientering. Bestemmelsene (§2.11 og §5.2) sikrer at nye bygninger med tilknytningsplikt til fjernvarmenettet skal utstyres med varmeanlegg slik at fjernvarme kan nyttes for romoppbevaring, ventilasjonsvarme og varmtvann. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten dersom det kan dokumenteres at alternative løsninger er miljømessig bedre.</p>

28.07.2020	BKS Eiendomsinvest	Merknadsstiller mener at utformingen av bygget forringer kvartal 25 ytterligere, og at en må se til andre byer når det gjelder god arkitektur.	<p>Tatt til orientering. Det er mange meninger om byens utseende, og merknadsstiller er lite konkret i kritikken av illustrasjonene og planforslaget. Byutvikling viser til at det er tatt inn bestemmelser om arkitektur som krever høy estetisk og arkitektonisk kvalitet, med tilpasning til omkringliggende omgivelser og terrenget. Det er etter høringen lagt inn ytterligere presiseringer i bestemmelsen §2.8 som sier at «Bebyggelsen skal deles opp i minimum to hovedvolumer, markert med sprang i fasaden mot Sandgata, samt forskjell i farge og/eller materialitet. Fasadene skal fargesettes. Langs fasade mot krysset Sandgata/Kongens gate skal det etableres vinduer og inngang mot underliggende bunker».</p> <p>Byutvikling forventer at dette følges opp ved detaljprosjektering og byggesaksbehandlingen, og mener at byggets utforming med de planlagte grepene vil svare til kvalitetskravene og tilpasse seg til situasjonen på en god måte.</p>
------------	--------------------	--	---

06.07.2020	Leverandørens utviklings- og kompetansesenter (LUKS)	<p>Planen må legges opp til at alle vareleveranser skal kunne forgå uten at kjøretøyene må rygge inn til varemottak der det ferdes syklende, gående osv. Dette innebærer at det etableres lovlig lasteplass. Det kan ikke etableres lasteplass i Professor Schyttes gate da denne skal reguleres til gang/sykkelvei. Videre er Dronningens gate utpekt til sykkeltrase, skal det etableres biloppstillingsplass i denne gaten må denne etableres innenfor sykkelfeltet.</p> <p>Viser videre til bransjestandarder og regelverk for varetransport.</p>	<p>Tatt til orientering. Professor Schyttes gate inngår ikke i planavgrensningen til denne planen. Det er avsatt plass for varelevering nederst i Sandgata mot Dronningens gate for varelevering fra mindre kjøretøy. Prosjektet inneholder ikke mye næringsareal, og byutvikling vurderer denne plasseringen som hensiktsmessig.</p>
------------	--	---	---

26.08.2020	Fylkesmannen i Nordland	<p>Fylkesmannen har med virkning fra 01.01.2018 fått delegert myndighet til å samordne innsigelser fra regionale statsetater til kommunale arealplaner etter plan- og bygningsloven. Det foreligger ikke innsigelser fra Fylkesmannen eller noen av de etater vi samordner.</p> <p>Støy: Fylkesmannen peker på at avbøtende tiltak som beskrevet i støyutredningen ikke er innarbeidet i bestemmelsen. Bestemmelsen sikrer ikke at bebyggelse innenfor planområdet blir oppført slik som forutsatt i støyutredningen.</p> <p>Bestemmelsen må 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>Tatt til etterretning. Det tas inn følgende tillegg til §2.12 Støy:</p> <p>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 utendørskilder 45 LpAmax (dB), natt kl.23-07.</p> <p>Det legges ikke inn detaljerte krav til tiltak som beskrevet i støyrapporten for å gi rom til å utvikle alternative planløsninger i prosjektet. Kravene til innendørs støynivå skal i alle tilfeller oppfylles med bakgrunn i dette kunnskapsgrunnlaget og i henhold til §2.12.</p>
05.08.2020	Statens vegvesen	Statens vegvesen har ingen merknader til denne reguleringsplanen.	Tatt til orientering.

Vurderinger

Byggehøyder

Planforslaget er i hovedsak i tråd med gjeldende reguleringsplan, med unntak av byggehøydene. KPA viser til gjeldende plan for området, der maks byggehøyde er satt til kote +23,5. Planforslaget har gesimshøyde på mellom kote + 23,33 (mot Kongens gate) og +25,59 m.o.h (mot Dronningens gate) med største høyde på tilbaketrukne etasjer på kote + 31,82 m.o.h. En økning av største tillatte byggehøyde vil ikke i særlig grad ha innvirkning på gatebildet eller 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. Dette gir et volum med kotehøyder tilsvarende «Central Atrium» i samme kvartal. Tilpasning til den fredete Domkirken er førende for byggehøydene mot Kongens gate, og avvik fra kommuneplanens byggehøyder mot Kongens gate kommer av tilpasning til høyden på bunkeren. Byggehøydene vurderes som forsvarlige og forutsigbare innenfor rammene av dette prosjektet.

Estetikk og arkitektur

Volumoppbyggingen vurderes som god, da den føyer seg inn i det eksisterende bygningsmiljøet i nærområdet. Bebyggelsen ligger i skrånende terreng, og det er derfor fornuftig å dele opp volumene i to hoveddeler. Fasadene mot henholdsvis Dronningens gate og Kongens gate har svært ulike høyder, og tilpasser seg to ulike situasjoner. Det er viktig at fasadene utføres med gode detaljer og materialbruk, noe som også ligger i bestemmelsene. Bygget er illustrert i planbeskrivelsen med grå fasadeelementer, men det er nå lagt inn krav om bruk av farger på byggets fasader, noe som vil oppleves som positivt i bybildet.

Byggets 1.etasje

Intensjonen om å etablere utadrettet virksomhet i 1.etasje mot Dronningens gate er nå forsterket gjennom bestemmelsene, der det skal være vinduer og innganger med forretning, servering o.l. I 1.etasje mot øvre del av Sandgata og Kongens gate ligger bunkeren, og det er aktuelt å etablere vinduer og inngang til bunkeren fra gateplan. Dette vurderes som et spennende grep som bidrar til å skape en god og variert situasjon rundt bygget.

Kulturminner

Rådmannen er tilfreds med at Hensynsonen for bevaring av bebyggelse er utvidet i innhold med at eventuelle inngrep i og på bunkeren skal gjøres i samråd med vernemyndigheter. Dette sikrer et viktig kulturminne og bidrar til tidsdybden i området.

Varelevering og parkering

Vareleveringen vurderes som godt løst med lomme nederst i Sandgata, da det vil være behov for kun et begrenset omfang.

Støy

Planområdet er støyutsatt, men bestemmelsene sikrer at de konkrete kravene blir oppnådd.

Felles uteoppholdsareal

Det planlagte uteoppholdsarealet har varierende kvaliteter med tanke på solforhold, men er betydelig større enn minstekravet. Der er derfor mulig å opparbeide det i ulike soner, med boder og sykkelparkering, lekeapparater og andre aktivitetssoner. I kombinasjon med nærheten til og muligheten til å bidra til Solparken/Rådhusparken vurderes dette som godt løst.

Endringer i planen etter offentlig høring:

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

§2.8 Arkitektur og estetikk (§ 12-7 nr. 4)

Bebyggelsen innenfor planområdet skal sikre høy estetisk og arkitektonisk kvalitet. Ved oppføring av ny bebyggelse skal det legges vekt på tilpasning til omkringliggende omgivelser og terrenget.

Nytt avsnitt:

«Bebyggelsen skal deles opp i minimum to hovedvolumer, markert med sprang i fasaden mot Sandgata, samt forskjell i farge og/eller materialitet. Fasadene skal fargesettes. Langs fasade mot krysset Sandgata/Kongens gate skal det etableres vinduer og inngang mot underliggende bunker.»

§2.12 Støy (§ 12-7 nr. 3)

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 ivarettatt.

Nytt avsnitt:

«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 utendørskilder 45 LpAmax (dB), natt kl.23-07.»

§3.1.1. Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Bolig/ forretning/ kontor (BKB1)

Ny bokstav 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.»

§3.1.3 Uteoppholdsareal (f_ BUT)

c) Det tillates anleggelse av sykkelparkering, boder, trafo og lignende innenfor området.

Nytt tillegg:

«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.»

§4.1 Bevaring av bebyggelse (H570)

a) Området er avsatt til hensynssone H570 – bevaring kulturminne.

Ny setning:

«Eventuelle inngrep i og på bunker skal gjøres i samråd med vernemyndigheter»

De ovenstående endringene utløser ikke krav til nytt offentlig ettersyn/høring.



Økonomiske konsekvenser for kommunen

Gjennomføring av utbyggingen vil ikke medføre direkte utgifter for Bodø kommune. Fortauet rundt planområdet skal opprustes, med bestemmelser til at fortauet skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse. Kommunen skal overta fortauet, og i så måte får dermed indirekte kostnader med drifts- og vedlikeholdsansvar av fortauet.

Forankring i FNs bærekraftsmål, kommunens folkehelseplan og klima- og energiplan

FNs bærekraftsmål

Planforslaget er forankret i 2 av FNs bærekraftsmål;

 3 GOD HELSE	God helse - Sikre god helse og fremme livskvalitet for alle, uansett alder
 11 BÆREKRAFTIGE BYER OG SAMFUNN	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 sentrumsområdet. Det er trafiksikker 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 midt i Bodø sentrum, i et etablert bymiljø med en stor andel av boliger. Planen bidrar til å øke kvaliteten på bebyggelsen i sentrum samtidig som den fortetter området videre. Den sentrale plasseringen reduserer behovet for motorisert adkomst og ferdsel, samtidig 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 trafikanter. Videre arbeides det 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.

Konklusjon og anbefaling

Rådmannen mener, på bakgrunn av ovenstående, at planen som den foreligger vil gi et godt bidrag til byutviklingen i Bodø. Planen er videre i tråd med overordnede føringer slik de fremkommer i kommunens folkehelseplan og klima- og energiplan. Rådmannen anbefaler at

detaljreguleringsplan for Kvartal 25 – vestre del, Sentrum, vedtas med de endringene som er gjort etter offentlig ettersyn og høring.



Rolf Kåre Jensen
Rådmann



Knut A. Hernes
Kommunaldirektør

Saksbehandler: Jonas Bjørklund

Trykte vedlegg:

Plankart
Planbestemmelser
Planbeskrivelse

Andre referanser:

ROS-analyse
Situasjonsplan
Sol- skyggediagram
Vindanalyse
Støyutredning
Trafikkanalyse
Tiltaksplan for forurenset grunn
Merknader

