

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
	Komite for plan, næring og miljø	01.09.2015
	Bystyret	10.09.2015

Sluttbehandling av detaljregulering for Rådhuskvartalet

Forslag til innstilling

Bodø bystyre vedtar detaljreguleringsplan for Rådhuskvartalet, slik det er vist på plankart med planID 20150009, sist revidert 03.08.2015, med planbestemmelser sist revidert 31.07.2015 og planbeskrivelse datert 02.06.2015. Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, 1. ledd.

Sammendrag

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av nytt rådhus i Bodø kommune i eksisterende rådhuskvartal. Det nye rådhuskvartalet vil samle administrasjonen i Bodø kommune i sentrum av byen, og vil ha positive effekter knyttet til service til innbyggere, arbeidsmiljø for de ansatte samt styrking av Bodø sentrum. Planforslaget innebærer rivning av bibliotekfløyen, innvendig hovedombygging av eksisterende rådhus og Norges Bank-bygget, samt oppføring av et nytt bygg på seks etasjer mellom Havnegata og Norges Bank-bygget. Planen legger videre opp til bevaring av hoveddelen av rådhusets, rådhusårnets og Norges Bank-byggets eksteriør, samt deler av rådhusets interiør. Bilparkering skal finne sted i nytt parkeringsanlegg under Rådhusparken og Solparken, som blir regulert i egen reguleringsplan. Kommuneplanens arealdel viser planområdet som offentlig eller privat tjenesteyting og vegareal. Planforslaget er i tråd med overordnede planer for området.

Planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer og kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen.

Etter høring og offentlig ettersyn har det kommet 4 uttalelser. Uttalelsene er kommentert og det er gjort enkelte justeringer på bakgrunn av disse. Administrasjonen anbefaler at planforslaget godkjennes.

Saksopplysninger

Bodø kommunale eiendommer KF er forslagsstiller, og planen er utarbeidet av Byplan og Geodatakontoret. Det ble meldt oppstart 08.07.2014, og planen ble lagt ut til offentlig ettersyn fra 05.06.2015 til 03.08.2015.

Bakgrunn

Prosessen bak dette planforslaget startet med en mulighetsstudie, behandlet av bystyret 24.10.2012. Mulighetsstudien anbefalte å gå videre med Alternativ 2, dvs. at eksisterende rådhus og banken bevares, mens bibliotekfløyen rives. Dette la til rette for et større nybygg mellom banken, Havnegata og Dronningens gate. I behandlingen av mulighetsstudien ble det også vedtatt at prosjektet skulle videreføres gjennom en arkitektkonkurranse. Rammene for denne ble lagt vedtatt av bystyret 14.02.2013 og ble gjennomført som en åpen konkurranse i samarbeid med NAL. 14.01.2014 ble vinneren kåret, det danske arkitektkontoret Atelier Lorentzen & Langkilde. Bystyret vedtok 19.06.2014 at vinnerutkastet skulle legges til grunn for videre prosjektering med følgende fremdrift: Skisseprosjekt november 2014, forprosjekt mai 2015, detaljprosjektering des. 2015 og byggeperiode fra 2016 med innflytting i 2018.

Om planforslaget

Planforslaget legger opp til rivning av bibliotekfløyen, innvendig hovedombygging av eksisterende rådhus og Norges Bank-bygget, samt oppføring av et nytt bygg på 6453 m² over seks etasjer mellom Havnegata og Norges Bank-bygget.



Figur 1: Perspektiv fra nytt inngangsparti fra Torggata



Figur 2: Perspektiv fra atrium

Viktige rom i rådhusets interiør som bystyresalen, formannskapssalen, blåsalen og innvendig hovedtrapp skal bevares. Fasadene på rådhuset, rådhusårnet og banken blir i all hovedsak bevart, mens deler av rådhusets nordfasade og en mindre del av Norges Bank-fasaden vil bli revet/ombygget for å åpne seg mot nybygget, se figur 3. Rådhuskvartalet vil etter gjennomføring av planen ha et samlet bruttoareal på 11.739 m², og være arbeidsted for rundt 400 ansatte. Bilparkering og hoveddelen av sykkelparkeringen skal finne sted i nytt parkeringsanlegg under Rådhusparken og Solparken, som blir regulert i egen reguleringsplan.



Figur 3: bevaringsstrategi fra forprosjektet samt ombygging av eksisterende hovedinngang

Forhold til lovverk

Reguleringsplanen fremmes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-11. jf. 12-10.

Problemanalyse

Et hovedtema i planen er forholdet til kulturmiljøet i kvartalet og vern og bruk av bygningsmassen. Det er klart at en ombygging som fører til en dobling av bruttoarealet i kvartalet gir en helt ny situasjon enn i dag. Tapet av bibliotekfløyen må settes opp mot den positive verdien av nybygget.

Et annet tema i planen er ulemper knyttet til gjennomføring av tiltaket. Rivningen av bibliotekfløyen og byggingen i kvartalet vil kunne føre til støy og ulemper i området, i tillegg til stenging av gater og fortau over perioder. Det må derfor utarbeides ulempeplaner før det kan gis rammetillatelse.

Planområdet har ingen egne parkeringsplasser for biler, men har et antall parkeringsplasser for sykkel på terreng. Kravet til bilparkering for rådhuset skal derfor løses i tilgrensende parkeringsanlegg som planlegges under solparken og rådhusparken i en egen planprosess. Det må også settes av areal i anlegget til sykkelparkering i henhold til kravet i kommuneplanen. Planen viser adkomst til dette anlegget på to punkter, en som går direkte til rådhuset og en annen som fører fotgjengere under rådhuset og ut til Dronningensgate/Torvgata. Det er viktig at prosjekteringen av disse samordnes med planleggingen av parkeringsskjelleren.

Større varelevering og avfallshenting er planlagt å finne sted i byggets underetasje, med tilkomst via rampe fra Dronningens gate. Dette er også fotgjengeradkomst til parkeringsgarasjen. Derfor inngår det i bestemmelsene (§ 2.3) at varelevering og avfallshenting skal finne sted på tidspunkt der det medfører minst mulig ulempe for fotgjengerne i planområdet. Avfallshenting forventes å kunne skje en gang i uken grunnet egnede lagerrom i underetasjen, mens varelevering vil kunne forekomme en gang per dag.

Høring og offentlig ettersyn med kommentarer

Ved høringsfristens utløp 3. august hadde det kommet inn fire merknader. Disse er oppsummert og kommentert i det følgende:

Nordlandsnett AS, 09.06.2015:

Gjør oppmerksom på at det må tas høyde for anlegg Nordlandsnett må etablere og drifte, og at det ikke må iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst eller skade på deres anlegg. Nevner flere hensyn som må tas ved omlegging av anlegg som inngår i distribusjonsnettet.

Byplans kommentarer:

Tatt til orientering. Ledelsen i rådhusprosjektet har tett kontakt med bla. Nordlandsnett, og dette forutsettes ivaretatt i detaljprosjekteringen.

Luftforsvaret, v/ 132 Luftving, 02.07.2015:

Planområde for planforslaget ligger innenfor horisontalflaten for Bodø flyplass.

Horisontalflaten er på 58,3 moh. i planområdet. Bodø hovedflystasjon ved Flyplassdrift stiller som krav at det ikke blir brudd på hinderflater, montert farlig eller villedende lys i nærheten av Bodø flyplass eller oppføres objekt som kan influere på flynavigasjonsanlegget.

Byplans kommentarer:

Tatt til orientering. Ingen bygningsdeler bryter med den fastsatte hinderflaten, og det forutsettes at evt. øvrige temaer blir ivaretatt i detaljprosjekteringen.

Nordland Fylkeskommune, 16.07.2015

Planfaglig innspill: Sammenhengen mellom arealbruk og transport er en viktig del av planarbeidet. Det vises til at det skal tilrettelegges for parkeringsløsninger utenfor planområdet.

Fylkeskommunen ber kommunen se plansakene i nær sammenheng, og vektlegge hensyn til god byutvikling, herunder tilrettelegging for biltrafikk, kollektivløsninger og aktiv transport som sykkel og gange. Så langt fylkeskommunen kan se vil dette tiltaket ikke være i strid med regional politikk slik det blant annet fremkommer i arealpolitiske retningslinjer i Fylkesplan Nordland.

Kulturminnefaglig innspill: Fylkeskommunen peker på at etablering av et nytt rådhus i rådhuskvartalet er et viktig utbyggingsprosjekt i Bodø sentrum og et tiltak av stor samfunnsmessig betydning. På denne bakgrunn har Nordland fylkeskommune ingen vesentlige kulturminnefaglige merknader til at det tilrettelegges for riving av bibliotekfløyen og oppføring av nybygg i tilknytning til dagens rådhus. Det er fylkeskommunens oppfatning at riving av den gamle bibliotekfløyen, som for øvrig ikke er oppført samtidig med rådhuset, gir en bedre mulighet for arkitektonisk tilpasning til rådhuset. Gjennom denne løsningen blir mulig å bygge lavere, samtidig som man greier å dekke et ganske betydelig arealbehov.

Fylkeskommunen har heller ingen merknader til at dagens hovedinngang i rådhuset flyttes ned til terrengnivå, som vist i forprosjektet og i planbeskrivelsens § 8.4 (figur 3) Dette er nødvendig for å oppfylle gjeldende lovkrav om universell tilpasning. De påpeker likevel at denne fasaden har meget høy verneverdi og at dette tiltaket må planlegges nøye og utføres med stor nøyaktighet og detaljering.

Fylkeskommunen påpeker at vernet må sikres gjennom reguleringsbestemmelsene, og at forbud mot riving må inngå eksplisitt i bestemmelsene. Fylkeskommunen har flere konkrete forslag til endring av ordlyden i bestemmelsene § 6.1, som presiserer hva som skal vernes og hvordan. Med bakgrunn i at bevaringsreguleringen gjelder kulturminner som inngår i et kulturmiljø av høy regional og nasjonal verdi, mener fylkeskommunen også at det bør inngå i reguleringsbestemmelsene at søknadspliktige tiltak skal forelegges regional kulturminnemyndighet til uttalelse før det fattes vedtak.

Byplans kommentarer:

Byplan tar de planfaglige innspillene til orientering. Byplan er også enig i fylkeskommunens vurdering av kvalitetene i det valgte konseptet, og ser at det er hensiktsmessig å styrke bestemmelsene som omtaler hensynssonene som foreslått. Bestemmelsene er presisert på flere punkter, og er i tråd med bevaringsstrategien og løsningene som ligger i forprosjektet. Videre mener byplan det er naturlig å forelegge søknadsplichtige tiltak innenfor hensynssonen for regional kulturminnemyndighet til uttalelse før det gis tillatelse. Dette er lagt inn som en egen bestemmelse.

Fortidsminneforeningen, Nordland avdeling, Salten lokallag 08.07.2015

Foreslår at teksten i reguleringsbestemmelsene § 6.1 Hensynssone: «Det er tillatt å skifte vinduer hvis disse holdes i original stil.» endres til: «kopi av de originale vinduene med teknisk utbedring.»

Byplans kommentarer:

Byplan tar dette til etterretning, og innarbeider dette i planen. Se merknad fra Nordland fylkeskommune.

Vurdering

Det har kommet inn relativt få merknader i prosessen. De mest sentrale innspillene har kommet fra fylkeskommunen, og disse har i all hovedsak blitt innarbeidet i planen, se kommentarene ovenfor og oversikt under. Endringene i planen etter offentlig ettersyn bidrar til å klargjøre vernet, og vil gi klarere føringer for behandling av byggesøknader innenfor planområdet.

Nybygget og den innvendige hovedombyggingen av de vernede byggene, kombinert med vernet av eksteriøret og de viktigste interiørene, sikrer at Bodøs nye rådhus kan brukes av kommende generasjoner og samtidig formidle historien fra etterkrigstiden.

Endringer i planen etter høring og offentlig ettersyn

Bestemmelsene

6.1 Hensynssone bevaring kulturmiljø

H570_1 omfatter eksisterende rådhus. Hensynssonen gjelder bevaring av rådhusets fasade og eksteriør inkludert takflater, med unntak av østfløyens nordfasade.

Det er tillatt å bygge om dagens utvendige hovedtrapp i h.h.t. illustrasjoner i planbeskrivelsen §8.4, samt skifte av vinduer hvis disse holdes i original stil. Det er tillatt med mindre åpninger i yttervegg for ventilasjon o.l. hvis disse tilpasses eksisterende fasader.

Hensynssonen gjelder også følgende rom i interiøret: Bystyresalen, Formannskapssalen, Blåsalen og eksisterende hovedtrapp. Det øvrige interiøret kan bygges om for å tilpasses til nye behov.

H570_2 omfatter Norges Bank-bygget. Hensynssonen gjelder bevaring av bankens fasade og eksteriør, inkludert takflater. Dette gjelder ikke for det sørøstlige hjørnet av banken der nybygget og banken møtes. Det er tillatt å skifte vinduer hvis disse holdes i original stil.

H570_3 omfatter eksisterende frittstående rådhusårn. Hensynssonen gjelder bevaring av tårnets fasade og eksteriør, inkludert takflater. Bestemmelsene gjelder også for bro mellom rådhuset og tårnet. Det er tillatt å skifte vinduer hvis disse holdes i original stil.

Er endret til:

6.1.1 **H570_1**

Hensynssonen omfatter eksisterende rådhus.

Det er ikke tillatt å rive eller endre rådhusets fasade og eksteriør inkludert takflater, dette gjelder ytre form, materialbruk og bygningsdetaljer. Dette inkluderer frittstående ørne- og skarveskulpturer, kommunevåpen og andre ornamenten. Ved vedlikehold og istandsetting skal så lite som mulig av eksisterende materialer og bygningselementer skiftes ut, og arbeidet skal være basert på dokumentert kunnskap.

De delene av østfløyens nordfasade som møter nybygget tillates revet i sin helhet for å integrere eksisterende rådhus med nybygget. Det er tillatt å bygge om dagens utvendige hovedtrapp i h.h.t. illustrasjoner i planbeskrivelsen § 8.4, samt skifte av vinduer hvis disse erstattes med mest mulig nøyaktige kopier av de originale. Det tillates også mindre åpninger i yttervegg for ventilasjon o.l. hvis disse tilpasses eksisterende fasader.

Hensynssonen gjelder også følgende rom i interiøret: Bystyresalen, Formannskapssalen, Blåsalen og eksisterende hovedtrapp fra 1 etasje og oppover. I disse rommene/bygningsdelene er det kun tillatt med restaurering/tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere tilstand, basert på dokumentert kunnskap. Det øvrige interiøret kan bygges om for å tilpasses til nye behov.

6.1.2 **H570_2**

Hensynssonen omfatter Norges Bank-bygget.

Det er ikke tillatt å rive eller endre bankens fasade og eksteriør inkludert takflater, dette gjelder ytre form, materialbruk og bygningsdetaljer. Ved vedlikehold og istandsetting skal så lite som mulig av eksisterende materialer og bygningselementer skiftes ut, og arbeidet skal være basert på dokumentert kunnskap.

Dette gjelder ikke for det sørøstlige hjørnet av banken der nybygget og banken møtes. Dette kan rives/ombygges for å integrere eksisterende Norges Bank-bygg med nybygget. Det er tillatt å skifte vinduer hvis disse erstattes med mest mulig nøyaktige kopier av de originale. Ved vedlikehold og istandsetting skal så lite som mulig av eksisterende materialer og bygningselementer skiftes ut.

6.1.3 **H570_3**

Hensynssonen omfatter eksisterende frittstående rådhusårn samt bro mellom rådhuset og tårnet.

Det er ikke tillatt å rive eller endre tårnets fasade og eksteriør inkludert takflater, dette gjelder ytre form, materialbruk og bygningsdetaljer. Det er tillatt å skifte vinduer hvis disse erstattes med mest mulig nøyaktige kopier av de originale. Ved vedlikehold og istandsetting skal så lite som mulig av eksisterende materialer og bygningselementer skiftes ut, og arbeidet skal være basert på dokumentert kunnskap.

Det er også føyd til en bestemmelse:

6.1.4. *Søknadspliktige tiltak etter denne planens §6.1 skal forelegges regional kulturminnemyndighet til uttalelse før det gis tillatelse.*

Ellers er det gjort mindre språklige justeringer i bestemmelsene.

Plankartet

Byggegrensen mellom T2 og H730_2 på plankartet har blitt justert noe for å samsvare med forprosjektet.

Endringene er materielt sett små, og innebærer ikke behov for nytt offentlig ettersyn.

Konklusjon og anbefaling

Administrasjonen anbefaler at planforslaget godkjennes med de endringer som er redegjort for og som er innarbeidet i planen.

Rolf Kåre Jensen
Rådmann

Knut A. Hernes
Kommunaldirektør

Annelise Bolland
Byplansjef

Saksbehandler: Jonas Bjørklund

Trykte vedlegg:

Vedlegg

- 1 Planbestemmelser
- 2 Plankart
- 3 Planbeskrivelse