
REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

Detaljregulering av Fridtjof Nansens vei 11 (Planid.: 2023001)

Møtedato: 04.01.2023

Deltakere fra forslagsstiller: Trond Amundsen (Byporten AS)

Deltakere fra plankonsulent: Eirik Tollåli (Gnist arkitekter), Marielle Sivertsen Hansen (Gnist Arkitekter)

Deltakere fra kommunen: Mats Marthinussen, Kristoffer L. Seivåg, Jonas Bjørklund, Henrik E. Barthel, Svein Ove Moen, Stig C. Solli.

INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLER

Plankonsulent/kontaktperson epost/tlf: Eirik Tollåli, eirtol@gnistark.no, 46686916

Beskrivelse av planområdet

Gnr/bnr: 138/4190, 2633, 4171, 4773, 4029, 2633, 2390 Og 143/2

Adresse: Fridtjof Nansens vei 11

Størrelse: 9 241 m²

Beskrivelse av planforslag

Det planlegges bebyggelse for kontor, hotell og tjenesteyting for felt BN2, 6500 – til 7000 BRA. Planlegges med 8 etasjer – samme som eksisterende regulerte høyder +43 m.o.h. i tråd med hinderflater lufthavn. Ny bebyggelse forholder seg til eksisterende bebyggelse i eksisterende reguleringsplan, og tilrettelegger for fremtidige grønne akser mellom ny og eksisterende bydel. Det tilrettelegges for parkering på byggets første plan, samt kjeller.

SPEIELLE PROBLEMSTILLINGER OG FØRINGER DRØFTET I MØTET

Forholdet til fremtidig blågrønn akse til ny bydel (se vedlagt presentasjon fra møtet)

- Det må sikres nok areal til å finne gode løsninger for blågrønn kobling mellom eksisterende byområder og ny bydel, både fra Torvgata og Fridtjof Nansens vei.
- Det er ønskelig å legge til rette for gange og sykkel, samt vegetasjon langs Torvgata, med videreføring sørover gjennom Bodø kirkegård.
- Byggegrensen som foreslås sikrer nok arbeidsrom til å jobbe med kryssløsninger langs Olav Vs gate i områderegulering av Hernesmyra (tentativt vedtak i 2024).

Byggets utforming

- Det er viktig at bygget møter omgivelsene på en god måte. Byggets lokalisering ved en av Bodø innfartsporter og tett på fremtidig blågrønn akse, gjør at det bør stilles krav til utforming, arkitektur og materialbruk gjennom planbestemmelser.
- Førsteetasje bør henvende seg til sine omgivelser både mot publikumssonen til Statsforvalteren, og til de blågrønne arealene. Første etasje bør gis en god utforming og gis

et positivt innhold. Det er uheldig med parkering i 1. etasje. Denne bør utformes med høyere takhøyde enn de øvrige.

- Viktig å dyrke snarveien øst-vest, da denne brukes en del i dag.

Planavgrensning

- Plangrensen utvides til å inkludere trafikkareal i eksisterende detaljregulering, og utvides noe østover i Olav Vs gate.
- I tillegg utvides plangrensen til å inkludere Torvgata til krysset med Märthas gate. Det legges inn en videreføring av en grønn buffer langs østsiden av Torvgata. Dette for å tilrettelegge for kommende blågrønntrasé til Hernes bydel. Snumuligheter for nyttekjøretøy i Torvgata må også ses på.
- Eventuell tilkobling mot Olav Vs gate og byggegrenser må avklares med Statens vegvesen.

Arealformål

- Det er ikke ønskelig med hotell som formål.
- Byggets formål bør mot Torvgata og Olav Vs gate følge byggegrensen.
- Arealformål langs Torvgata bør inntil videre sikre at det kan etableres gang- og sykkelvei i en blågrønn struktur.
- Det bør vurderes om man skal regulere inn grøntaksen mellom byggene øst-vest.

Teknisk infrastruktur

- Det er krav til VAO-plan, med målsetninger om blågrønn faktor jf. Kommuneplanens arealdel (KPA).
- Det er planer om å koble seg på eksisterende trase som i forsyner Statsforvalterbygget. Avtale om bruk av dette må inngås med naboeiendom, samt tillatelse til å legge rør på kommunal eiendom.
- Fjernvarme går langs Fridtjof Nansens vei. 11.
- Slokkevann må dimensjoneres.

OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Kommuneplanen

I KPA 2022-34 er området avsatt til NÆ – Næringsvirksomhet (14.8), samt idrettsanlegg (14.1) og veg. Øst for Torvgata overlapper planområdet med areal avsatt til bolig og offentlig tjenesteyting

Gjeldende reguleringsplaner

- Planområdet er i gjeldende reguleringsplan for Fridtjof Nansen vei 11, regulert til næringsbebyggelse, med hensynssone H710 for området BN2 av hensyn til pågående planarbeid for Ny by - Ny flyplass.
- Deler av detaljregulering for Aspmyra stadion (vedtatt 2006) er regulert til friområde.

Tilgrensende reguleringsplaner og pågående planarbeid

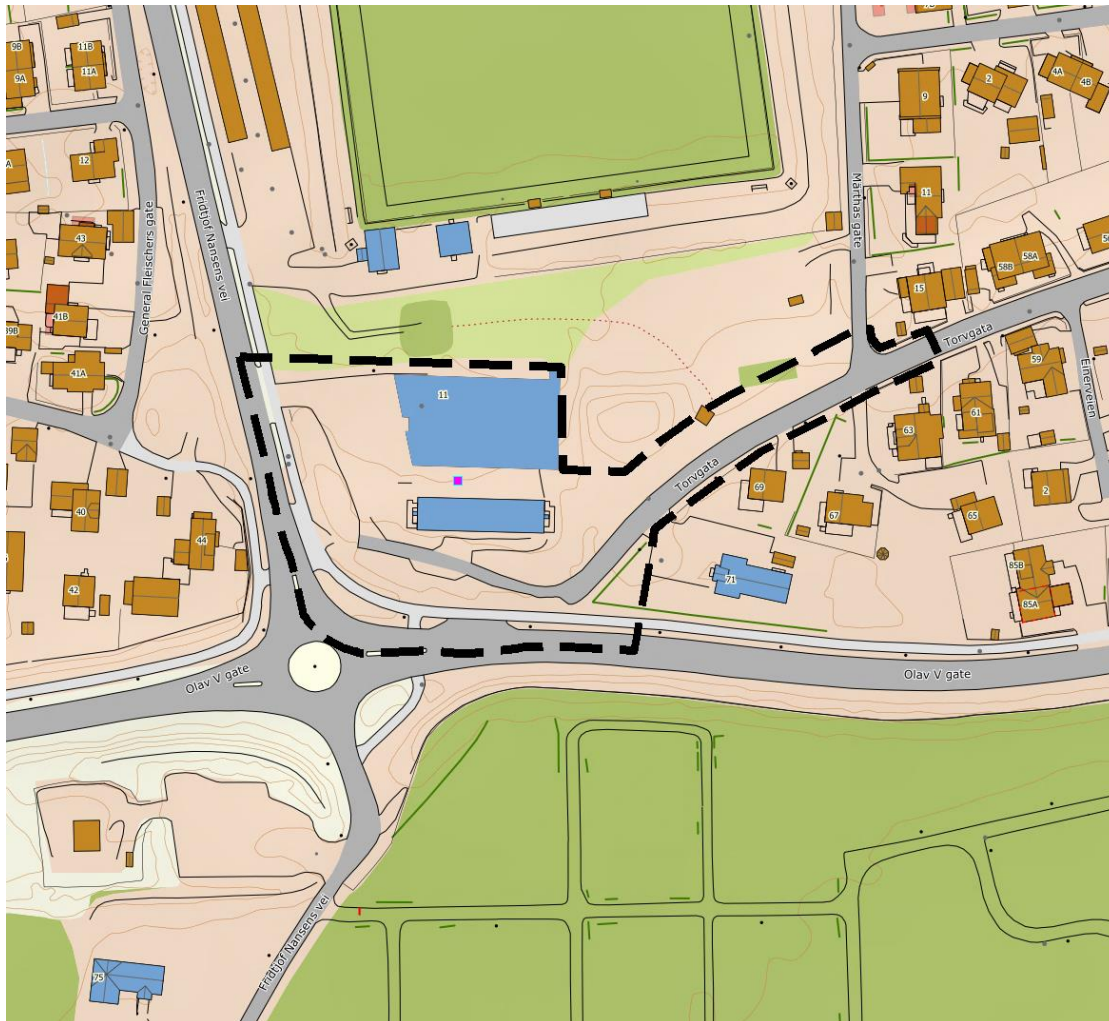
- Planområdet grenser til områderegulering av Hernesmyra i ny bydel Hernes, og det skal i ny reguleringsplan tilrettelegges for at det kan skapes gode forbindelse mellom ny by og eksisterende bebyggelse.
- I Fridtjof Nansens vei i nord grenser planen til pågående planarbeid for Hålogalandsgata.

AVGRENSNING AV PLANEN

Den er laget på grunnlag av forslag til planavgrensning, diskusjoner og det som man ble enige om på oppstartsmøtet.

I sør mot vest, og mot nord, følger planavgrensningen plangrensen til gjeldene plan. Mot nord øst følger den eiendomsgrensen, og plangrensen til gjeldene plan. Mot øst er den lagt 10 m fra vegkant Torvgata. Krysser så Märthas gate og Torvgata. Mot sørvest følger den eiendomsgrensen, og grense parkeringsplass. Går så til senterlinje Olav V gate, og følger den frem til startpunkt.

Plangrensen er også laget slik at man får et mer helhetlig planverk. Bla. ved at man unngår hvite huller, og at deler av gamle planer henger igjen.



VURDERING AV KRAV TIL KONSEKVENSTRETTNING.

Krav til planprogram og konsekvensutredning ble gjennomgått og (foreløpig) konklusjon er:

- a. Saken faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredninger.

Begrunnelse:

Arealbruken er avklart på overordnet plannivå og gjennom eksisterende detaljregulering. Planen legger ikke opp til en utbygging som overstiger 15 000 m².

GEBYR

Gebyrkravet stiles til: Byporten AS

Fastsetting av gebyr: Gjeldende betalingsregulativ.

Plansaker hvor det ikke kan dokumenteres fremdrift vil bli avsluttet etter 12 mnd. fra oppstartsmøtet. Avslutning av plansaker ilegges gebyr i henhold til betalingsregulativet.

FRAMDRIFT

Det er ønskelig å få planen sluttbehandlet om ca ett år, men ingen spesielle behandlingstidspunkt ble drøftet. Planarbeidet skal koordineres opp mot plan for Hernesmyra, dette kan ha betydning for fremdriften i dette planarbeidet.

MEDVIRKNING

Bodø kommune anbefaler et folkemøte ved oppstart, helst lokalt i området.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG/ELLER UTBYGGINGSAVTALE

Kan bli aktuelt. Det bør meldes oppstart av forhandlinger av utbyggingsavtale samtidig med planoppstart.

PLANLEVERANSE

Planleveransen for en ny eller endret plan skal bestå av følgende dokumenter:

- Plankart
- Planbeskrivelse med ROS og eventuell KU / oppsummering av KU (bruk gjerne statens veileder)
- Planbestemmelser
- Eventuell KU
- Digital 3D modell i tråd med kommunens kravspesifikasjon
- Evt. Andre dokumenter (analyser og utredninger slik som trafikkanalyse, vindanalyse, utredning av grunnforhold osv. kan inngå som en del av planbeskrivelsen dersom det er hensiktsmessig. Dersom disse fremgår av egne dokumenter, skal de oppsummeres og henvises til i planbeskrivelsen)
- Det skal utarbeides miljøprogram til reguleringsplanen.

Planbestemmelser og planbeskrivelse skal i tillegg til PDF-format leveres i ODF/DOC/DOCX. Alle andre tekstdokumenter skal leveres i PDF-format. Plankart skal leveres i PDF- og SOSI-format. Digital 3D-modell skal leveres i IFC-format.

Bodø kommunes maler skal brukes i utarbeidelse av planforslag. Se kommunens planveileder:

<https://bodo.kommune.no/planveileder/>

KONKLUSJON

- Planarbeidet antas å kunne fremmes som ny detaljreguleringsplan

Saksbehandler 1 er Kristoffer L. Seivåg og saksbehandler 2 er Jonas Bjørklund

Referent:

Jonas Bjørklund

Det blir gjort oppmerksom på at oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering. Alle vurderinger fra Byutvikling er faglige og foreløpige, og gir ikke noen av partene rettigheter i senere saksbehandling. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter, organisasjoner og politiske vedtak mv vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til endringer i planarbeidet underveis. Planforslaget må sendes byplan inne 12 mnd. etter oppstartsmøtet. Dersom det går 1 år fra oppstartsmøte og det ikke er mottatt planleveranse vil Byutvikling avslutte saken. Dersom saken allikevel skal fremmes må det holdes nytt oppstartsmøte.