

Iht. adresseliste

Deres ref.:

Vår ref.:

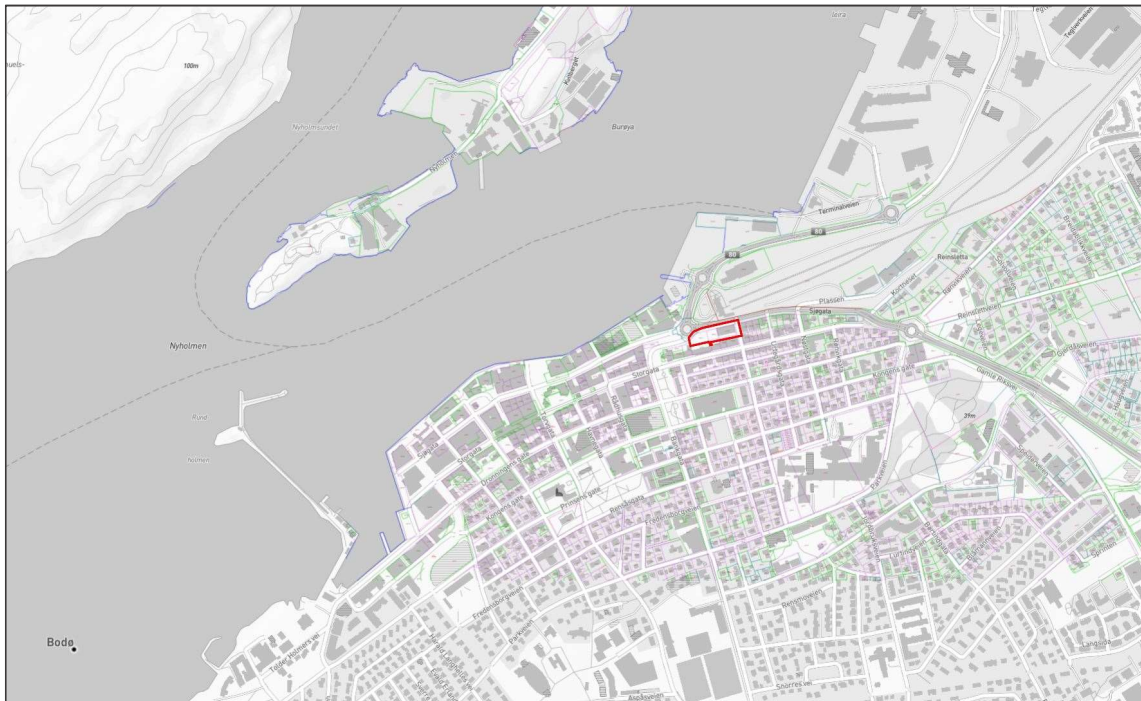
Dato:

5190299/Varsel om planoppstart for kvartal 5 langs Sjøgata 2019-06-06

## Varsel om planoppstart - detaljregulering for kvartal 5 langs Sjøgata, Bodø kommune

Iht. plan- og bygningslovens § 12-8 gjøres det kjent at Sjøgata 34/36 AS har igangsatt arbeid med utarbeidelse av detaljreguleringsplan for kvartal 5 langs Sjøgata i Bodø sentrum. Norconsult AS er innleid til å utføre planarbeidet.

Planområdet ligger rett sørøst for rundkjøringen Sjøgata/Bankgata/Jernbaneveien i Bodø sentrum, se kartutsnittene nedenfor.



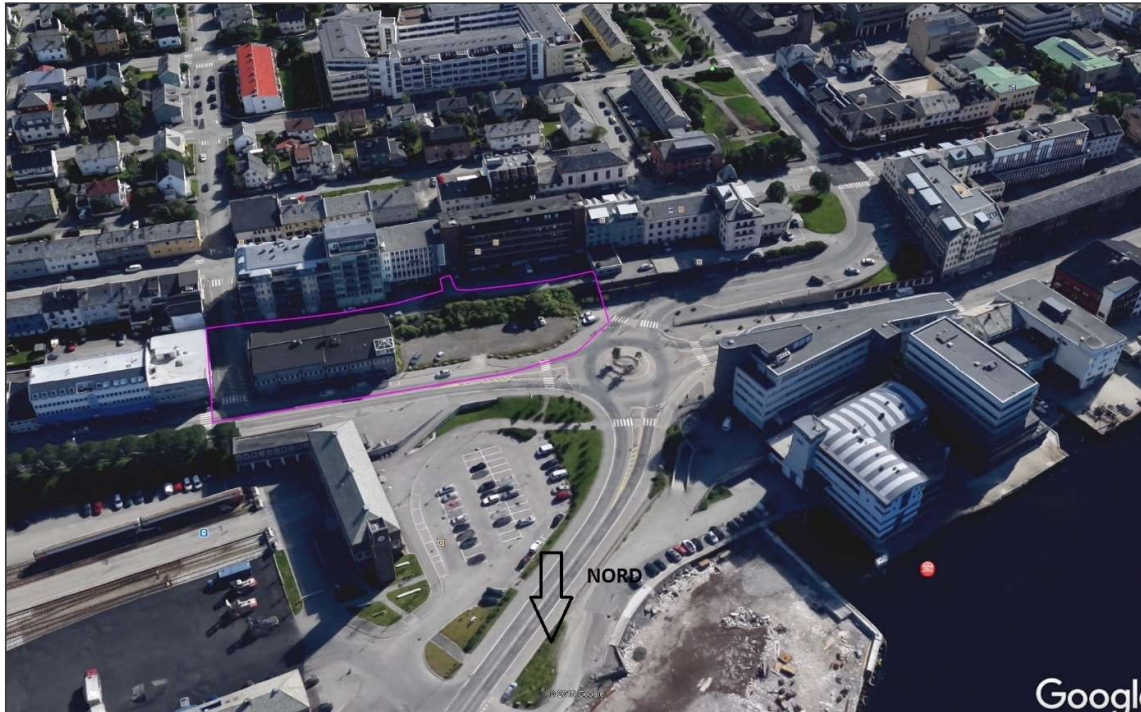
Figur 1: Lokalisering av planområdet (området med rødt omriss). Kilde: [www.kommunekart.com](http://www.kommunekart.com) bearbejdet av Norconsult AS 2019.

### Norconsult AS

Konrad Klausens vei 8, NO-8003 Bodø  
Pb. 234, NO-8001 Bodø  
Tel: +47 75 40 45 00

Hovedkontor:  
Vestfjordgaten 4, NO-1338 Sandvika  
Pb. 626, NO-1303 Sandvika

NO 962392687 MVA  
firmapost@norconsult.no  
[www.norconsult.no](http://www.norconsult.no)



Figur 2: Planområdet (innenfor rød/rosa linje). Kilde: Google Earth, bearbejdet av Norconsult AS 2019.

### Hensikten med planarbeidet og nærmere om planavgrensningen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av hotell/overnatting, bevertning med tilhørende parkering, samt parkeringsanlegg for utleie på den ubebygde eiendommen Sjøgata 30 og 32. Del av planområdet med eksisterende bygg, Sjøgata 34/36 (gnr. 138 bnr 2165) berøres ikke av planlagt utbygging, men medtas på grunn av krav i gjeldende områderegulering. Denne delen reguleres iht. dagens situasjon med kombinertformålet forretning, kontor, tjenesteyting og bolig.

Planområdet vist innenfor rød linje i kartskissen nedenfor utgjør cirka 4,5 daa.





Figur 3: Avgrensningen (rød avgrensning) av planområdet opptegnet på grunnkart. Kilde: [www.kommunekart.com](http://www.kommunekart.com), bearbejdet av Norconsult AS 2019.

Perspektiv som viser planlagt utbyggingsvolum. Det bemerkes at dette er ei foreløpig skisse på et svært tidlig tidspunkt. Volum og arkitektur vil bli bearbejdet i løpet av planprosessen. En viktig del av planarbeidet blir å tilpasse utbyggingen ift. Statens vegvesen planer om fortau av sykkelfelt langs med Sjøgata.



Figur 4. Fugleperspektiv sett mot sørvest av planlagt utbygging (foreløpig utkast). Kilde: Norconsult AS 2019.

Planområdet berører følgende eiendommer/adresser:

Gnr./ Bnr.	Adresse	Kommentar
138/2116	Sjøgata 30	Eiendom som i sin helhet berøres av planlagt tiltak.
138/2135	Sjøgata 32	Eiendom som i sin helhet berøres av planlagt tiltak.
138/2165	Sjøgata 34/36	Reguleres i utgangspunktet iht. gjeldende situasjon/rammer iht. kommuneplanens arealdel (KPA).
138/2200, 2056, 2057,2058	Storgata 227/29/31/33/35/37	Berøres ift. innregulering av felles kjøreveg mellom bebyggelse Sjøgata og Storgata.
138/700	Kommunal veggrunn	Biskop Kroghs gate.
143/2	Statlig veggrunn	Del av RV80/Sjøgata.

### Gjeldende planstatus

Kvartal 5 er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel. Arealutnyttelsen er 66 – 100 % BYA, og gesimshøyden er 14 m mot Storgata og 20/22 m mot Sjøgata. I områder avsatt til sentrumsformål tillattes forretninger, tjenesteyting, kontorer og boligbebyggelse.

Området omfattes videre av følgende reguleringsplaner:

- PlanID 1256 Bodø Stamnetterminal. Ikrafttredelsesdato: 17.02.2011
- PlanID 1181 Kvartal 5. Ikrafttredelsesdato: 19.06.1979
- PlanID 1181\_01 Kvartal 5, Storgt. 31-37. Ikrafttredelsesdato: 22.06.1995

Utbyggingsområdene i disse er avsatt til forretning, kontor, hotell og samferdselsformål.

### Forholdet til forskrift om konsekvensutredninger

Planen er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger. Planlagt/eksisterende arealbruk er i tråd med overordnet plan.

Planen vurderes og ikke falle inn under § 6 i vedlegg I. Planen kunne ha falt inn under pkt. 24 *Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m<sup>2</sup>*, men det legges ikke opp til næringsbygg med mer enn 15 000 m<sup>2</sup>.

Planen vurderes å falle inn under § 8 vedlegg II pkt. 11j *Næringsbygg, herunder kjøpesentre som inngår i pkt. 10b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål.*

For å avgjøre om planer eller tiltak som fanges opp av § 8 skal konsekvensutredes, følger det av § 10 at det skal gjøres en vurdering av om de kan medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Ved gjennomgang av kriteriene i §10 konkluderes det med at tiltaket/planene ikke vil gi vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Bodø kommune har derfor vurdert at planarbeidet kan gjennomføres uten krav til konsekvensutredning.

### Planprosess og medvirkning

Dette brevet sendes til alle berørte parter, offentlige instanser, samt andre interessenter slik at de som ønsker det kan komme med innspill til oppstarten av planarbeidet.

Neste mulighet for å komme med innspill vil være når planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. Det offentlige ettersynet vil bli varslet ved brev og ved kunngjøring på kommunens nettsider og i Avisa Nordland.

Denne oppstartsmeldingen og mer informasjon om planarbeidet kan ses/lastes ned fra Bodø kommunes hjemmeside: [www.bodo.kommune.no/arealplaner](http://www.bodo.kommune.no/arealplaner).

Merknader/innspill til oppstart av planarbeidet skal sendes skriftlig til **Norconsult AS v/Gøran Antonsen, Pb. 234, 8001 Bodø**, eller på e-post: [goran.antonsen@norconsult.com](mailto:goran.antonsen@norconsult.com), innen tidsfristens utløp den **05.08.2019**.

Med vennlig hilsen  
**Norconsult AS**



Gøran Antonsen

Vedlegg: Adresseliste