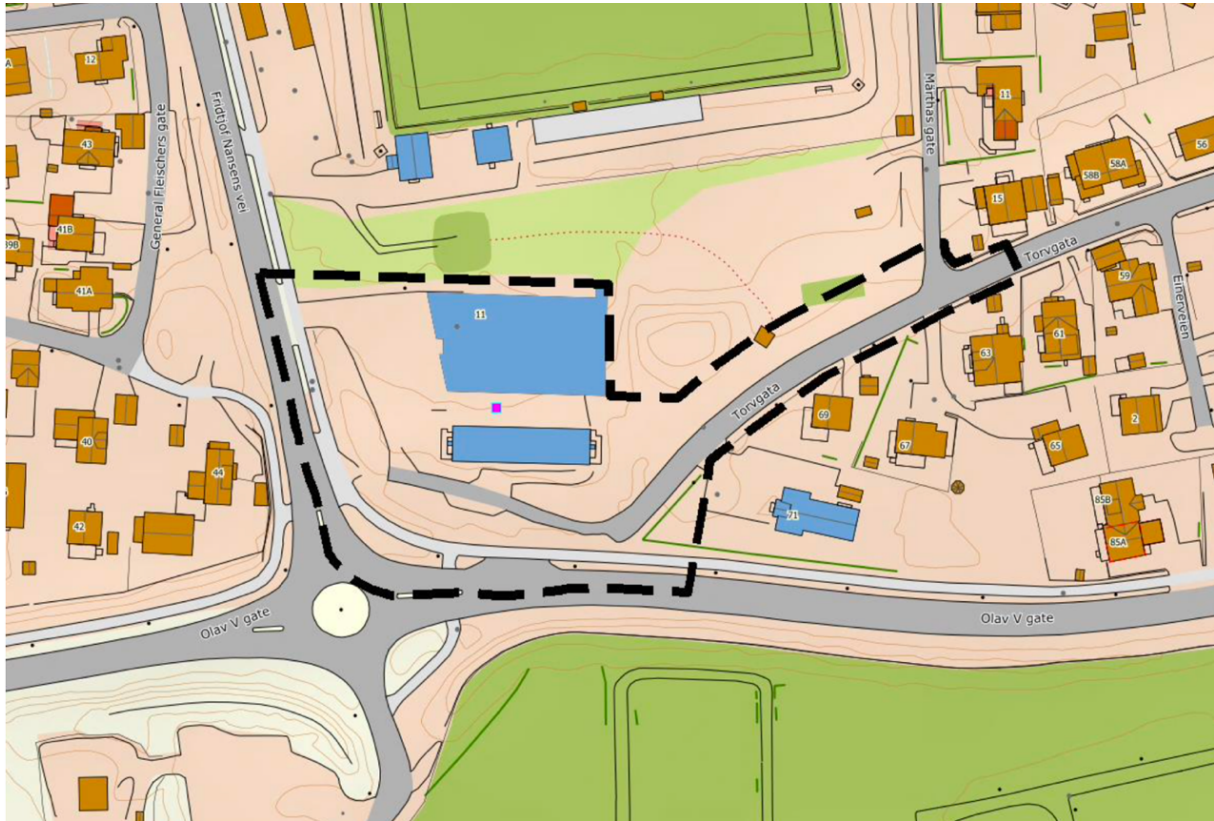


Fridtjof Nansens vei 11, Bodø kommune

Oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan og utbyggingsavtale

Det varsles herved om at Fridtjof Nansens vei 11, gnr/bnr 138/4773 og 4171, samt deler av 138/4190, 2633, 4029, 2390 og 143/2, planlegges regulert med sikte på å tilrettelegge for utbygging av næringsvirksomhet i tråd med overordnet plan. Det planlegges utbygging av kombinert formål kontor, hotell og tjenesteyting med tilhørende infrastruktur og parkering. Planområdet utgjør ca. 9,2 daa. Saken er vurdert til å ikke falle inn under forskrift om konsekvensutredning. Det varsles samtidig om oppstart av forhandling om utbyggingsavtale med Bodø kommune. Frist for å komme med innspill til planarbeidet er satt til 10.03.2023.



Figur 1 Foreslått plangrense

Avgrensning av planen

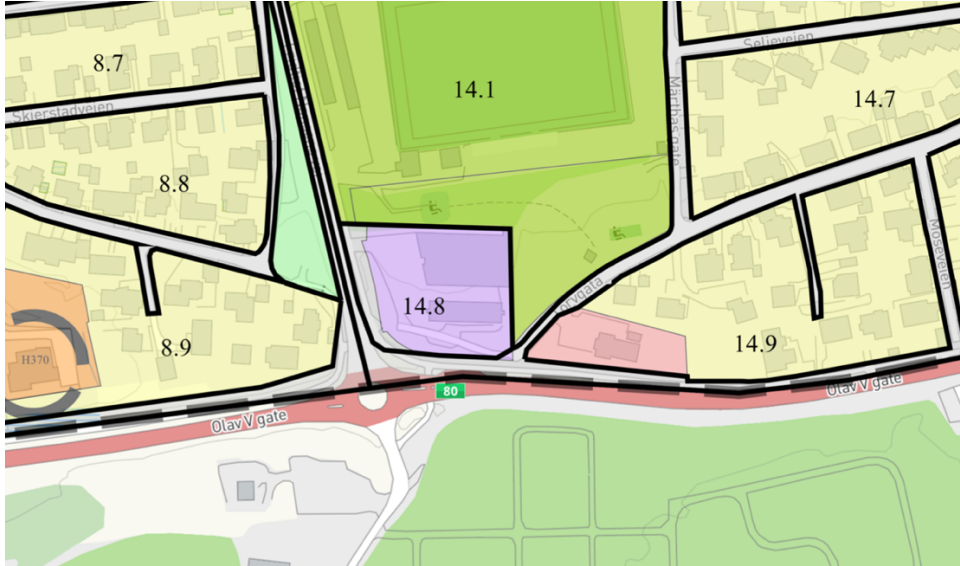
Foreslått planavgrensning følger eksisterende/gjeldende plangrense mot sør, vest og nord. Mot nordøst følger den eiendomsgrensen og plangrensen i gjeldende plan. Mot øst ligger avgrensningen langs Torvgata ti meter ut fra den nordlige vegkanten, før den krysser Märthas gate og Torvgata, og følger eiendomsgrenser samt parkeringsplass på gnr/bnr 138/4029 sørover langs Torvgata igjen, mot Olav V gate. Viser til figur 1 over som illustrerer foreslått plangrense.

Gjeldende planstatus

Planområdet omfattes av kommuneplanens arealdel 2022-2034, hvor området er satt av til NÆ – Næringsvirksomhet (14.8), samt idrettsanlegg (14.1) og veg. Øst for Torvgata overlapper planområdet med areal avsatt til bolig og offentlig tjenesteyting. Forslaget er i tråd med arealformål i KPA.

Planområdet omfattes også av detaljreguleringsplan for Fridtjof Nansens vei 11, sentrum, plan-ID 2015008, og delvis av detaljreguleringsplan for Aspmyra stadion, plan-ID 1159_01 (vedtatt 2006).

I gjeldende reguleringsplan er eiendommen som planlegges utbygget regulert til næringsbebyggelse, med hensynssone H710 for BN2 – sone med båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven. Båndleggingen gjelder til de overordnede rammene er avklart i kommunedelplan for Ny by – ny flyplass. Kommunedelplan for Hernes ble vedtatt i juni 2022, og hensynssonen kan nå oppheves gjennom planprosess. Deler av detaljregulering for Aspmyra stadion inngår i planområdet. Denne delen er regulert til friområde.



Figur 2: Utklipp av plankartet i Kommuneplanens arealdel 2022-2034. Utklippet er hentet fra kommunens kartportal.

Hensikten med planen

Hensikten med planen er å rive eksisterende boligbrakke, og tilrettelegge for utbygging av næringsvirksomhet i Fridtjof Nansens vei 11 felt BN2. Det er ønskelig å tilrettelegge for utbygging av kombinert formål kontor, hotell og tjenesteyting innenfor rammene av kommuneplanens arealdel. I ny plan ønsker en å oppheve eksisterende plan med hensynssone for Fridtjof Nansens vei 11, tilrettelegge for ny bebyggelse, samt tilrettelegge for deler av ny infrastruktur til ny by, ny flyplass.



Figur 3 Situasjonsplan

Det planlegges bebyggelse på inntil åtte etasjer, med en regulert gesimshøyde på kt+43 i tråd med hinderflater for Bodø lufthavn. Ny bebyggelse forholder seg til eksisterende bebyggelse i eksisterende reguleringsplan. Det tilrettelegges for parkering på byggets første plan, og for mulig anlegg under terreng med f.eks. parkeringskjeller, tekniske areal el. lignende. Ny byggegrense i planen etableres bl.a. for å ivareta fremtidige grønne akser imellom den nye bydelen i sør og eksisterende by. Anslått BRA er 6 500-7 000 m².



Figur 4 perspektiv 1



Figur 5 Perspektiv 2



Figur 6 Snitt

Konsekvensutredning

Krav til konsekvensutredning ble gjennomgått ved oppstartsmøte 04.01.2023, og kommunen har (i referat fra oppstartsmøtet) avgjort at saken ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredning.

Planprosess og medvirkning

Iht. plan- og bygningslovens § 12-8 varsles det med dette oppstart av planarbeidet. Dette brevet sendes til alle berørte parter og andre interessenter slik at de som ønsker det kan komme med innspill til planarbeidet. Oppstart blir også annonsert i Avisa Nordland, og på Bodø kommunes hjemmeside www.bodo.kommune.no/planprosesser/. Når planforslaget legges ut til offentlig ettersyn får berørte parter varsel om dette og kan komme med uttalelser og merknader innen 10. mars 2023. Offentlig ettersyn blir kunngjort på kommunens nettsider.

Det vil bli holdt et informasjonsmøte med presentasjon av planskisser hos Gnist Arkitekter i Sjøgata 5, 1. etasje, *onsdag 15 februar kl 18.00*.

For ytterligere opplysninger om planarbeidet viser vi til kommunens hjemmeside www.bodo.kommune.no/planprosesser/, til vår nettside www.gnistark.no/planprosess og til Gnist arkitekter v/Marielle Sivertsen Hansen, tlf. 99310172. Innspill til planarbeidet sendes marhan@gnistark.no eller post@gnistark.no innen **fredag 10. mars 2023**.

Med hilsen

Eirik Tollåli

Gnist Arkitekter AS, 23.01.2023