

Høring og offentlig ettersyn - Detaljregulering av Fridtjof Nansens vei 11

Leder for Byutvikling har etter delegering, gitt i samsvar med Bodø kommunes delegeringsreglement, behandlet denne sak og fattet slikt vedtak:

Forslag til detaljregulering for Fridtjof Nansens vei 11 legges ut på offentlig ettersyn og sendes på høring. Planforslaget er vist på plankart med plan ID 2023001, datert 18.03.2024 med tilhørende bestemmelser datert 08.04.2024 og planbeskrivelse datert 19.03.2024.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-11, jf. § 12-10.

Sammendrag

Grunneier ønsker å fjerne eksisterende brakkerigg og regulere et nytt bygg i Fridtjof Nansens vei 11. Bygget vil være lokalisert sør for kontorbygget hvor Statsforvalteren holder til, og inn mot rundkjøringen til Olav Vs gate. Basert på eksisterende detaljregulering er det foreslått et bygg på 8 etasjer (kote +43), regulert for kombinert arealbruk med kontor, tjenesteyting og hotell. Planforslaget legger opp til parkering i første etasje og etablering av parkeringskjeller.

Eiendommen er i eksisterende detaljreguleringsplan regulert til kontor og hotell, og kontorbygget til Statsforvalteren er bygd etter denne planen. På planområdet sør for denne planen er det innført forbud mot tiltak inntil Kommunedelplan for Hernes er vedtatt, og med krav om ny detaljreguleringsplan. Planen som nå er foreslått lagt til høring og offentlig ettersyn erstatter i sin helhet eksisterende detaljregulering for Fridtjof Nansens vei 11.

Kommunedelplan for Hernes (vedtatt 2022) har pekt ut aksene sørover fra Fridtjof Nansens vei og Torvgata, tvers over Olav V gate og gjennom Bodø kirkegård, som en sentral kobling for blågrønnstruktur og gange og sykkel mellom eksisterende byområder og bydel Hernes. Selv om det ikke ligger detaljer for utforming av denne aksene i kommunedelplanen, er det likevel åpnet for oppstart av Fridtjof Nansens vei 11. Det forutsettes en tett samordning parallelt med igangsatt områderegulering av Hernesmyra (første delområde i ny bydel Hernes). I planforslaget til detaljregulering av Fridtjof Nansens vei 11 er det gitt tilstrekkelig rom for senere utforming av Torvgata og Fridtjof Nansens vei. Dette vil si at byggets grunnflate er justert for å hensynta den fremtidige aksene til ny bydel Hernes, og ivaretagelse av trekkene langs Torvgata. Som et ledd i dette foreslås Torvgatas sørlige del regulert til gang- og sykkelvei.

Den nye bygget vil utgjøre siste halvdel av tenkt utbygging av Fridtjof Nansens vei 11 etter at kontorbygget til Statsforvalteren ble bygd. Planforslaget gir tiltakshaver mulighet til å sette opp et bygg for kontor inklusiv eventuell tjenesteyting, eller et hotell. Planforslaget medfører ikke vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn og utløser derfor ikke krav om konsekvensutredning.

Et sentralt tema ved oppstart av planarbeidet er byggets høyde og påvirkning på eksisterende grøntområder som i dag benyttes til lek. Sol- og skyggestudien viser liten påvirkning på bebyggelsen i nærområdet, sett bort fra kontorbygget til Statsforvalteren, men friområdet vil bli påvirket av skygge tidlig/sent på året. Vindanalyse viser at gangveiene rundt det nye bygget vil bli påvirket, men rekkefølgekrav sikrer at tiltak for skjerming skal etableres.

Planforslaget kan legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Saksopplysninger

Bakgrunn for saken

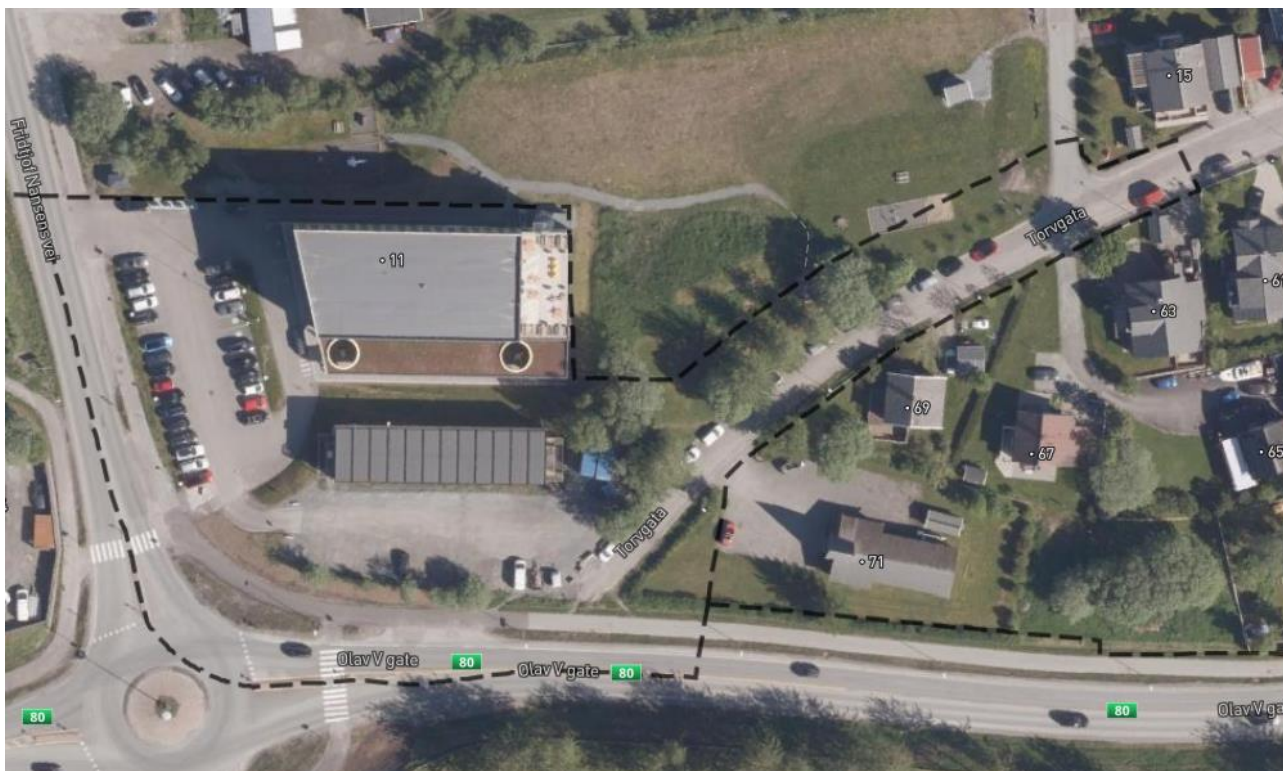
Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av del to av Fridtjof Nansens vei 11 etter at kontorbygget som i dag huser Statsforvalteren ble bygd etter eksisterende detaljreguleringsplan (BN1 i eksisterende plan). Del to utgjør eiendommen som ligger rett sør for dette kontorbygget, inn mot rundkjøringen til Olav Vs gate og Fridtjof Nansens vei. På dette arealet (BN2 i eksisterende plan) har det vært forbud mot tiltak i påvente av planlegging av ny bydel Hernes på dagens lufthavnsområde (se figur 1 under).



Figur 1: Eksisterende detaljregulering.

Etter at Kommunedelplan for Hernes ble vedtatt i 2022, er det gitt mulighet for oppstart av detaljregulering av Fridtjof Nansens vei 11 parallelt med områderegulering av Hernesmyra.

På aktuell eiendom er det i dag et brakkehotell, og grunneier ønsker å regulere et nytt bygg hvor det kan huses kontorlokaler, hotell og tjenesteyting. Siden eksisterende detaljregulering legger til rette for et hotell på adressen, så utformes det en ny reguleringsplan som tar for seg arealene til eksisterende kontorbygg og tilhørende veiareal. I det nye planforslaget inngår også siste del av Torvgata for å sikre nok areal til blågrønn kobling med ny bydel Hernes i fremtiden.



Figur 2: Planavgrensing meldt ved oppstart.

Planprosess og medvirkning

Oppstartsmøtet ble avholdt med Bodø kommune 04.01.2023, og det ble varslet oppstart av reguleringsplanarbeid 25.01.2023. Det kom inn tolv innspill til planoppstart, og disse er oppsummert og kommentert i planbeskrivelse. Det kom inn fire innspill fra naboer og Hernes velforening som pekte på de samme problemstillingene:

- Nok areal til snøopplag.
- Bygget må ikke reflektere støy.
- Byggehøyde påvirker solforholdene og kvaliteten på tilgrensede area.
- Parkeringssituasjonen i området er allerede krevende, og manglende offentlig transport forsterker dette. Ny parkering bør ikke løses i første etasje.
- Det stilles spørsmål om formål hotell er riktig med tanke på fremtidig lufthavnlokalisering.
- Det bør opparbeides fortau inn mot lekearealene uten at grøntområdene blir redusert.
- Adkomst til byggene bør ikke forringe lekeområdene.
- Ønsker at utnyttelsesgrad og planavgrensningen reduseres.

Innspill fra offentlig myndigheter tok opp følgende:

- Sikkerhetstiltak knyttet til lufthavnen
- Tilknytningsplikt for fjernvarme
- Varelevering
- Byggegrense mot riksveg
- Utforming av første etasje på bakkeplan
- Kollektivholdeplass
- Overvann
- Vindforhold
- Universell utforming
- Sykkelparkering
- FNs bærekraftsmål
- Risiko- og sårbarhetsanalyse

Konkrete merknader til planbestemmelser er innarbeidet i planforslaget, og øvrige tema som ble omtalt i innspillene er redegjort for i planforslaget.

Forholdet til gjeldende planer

Det foreligger en eksisterende detaljregulering for Fridtjof Nansens vei 11. Denne hadde i utgangspunktet til hensikt å tilrettelegge for et hotell på eiendommen. Detaljreguleringen er senere gjennomgått en planendring for å legge til rette for etablering av kontorbygg på nordlige del (BN1) av eiendommen. Den sørlige delen (BN2) ble underlagt forbud mot tiltak i form av en hensynsone i påvente av planarbeidet for ny bydel Hernes. I gjeldende kommuneplanens arealdel (2022-2034) er eiendommen avsatt til næringsformål og idrettsanlegg i tråd med gjeldende detaljreguleringer.

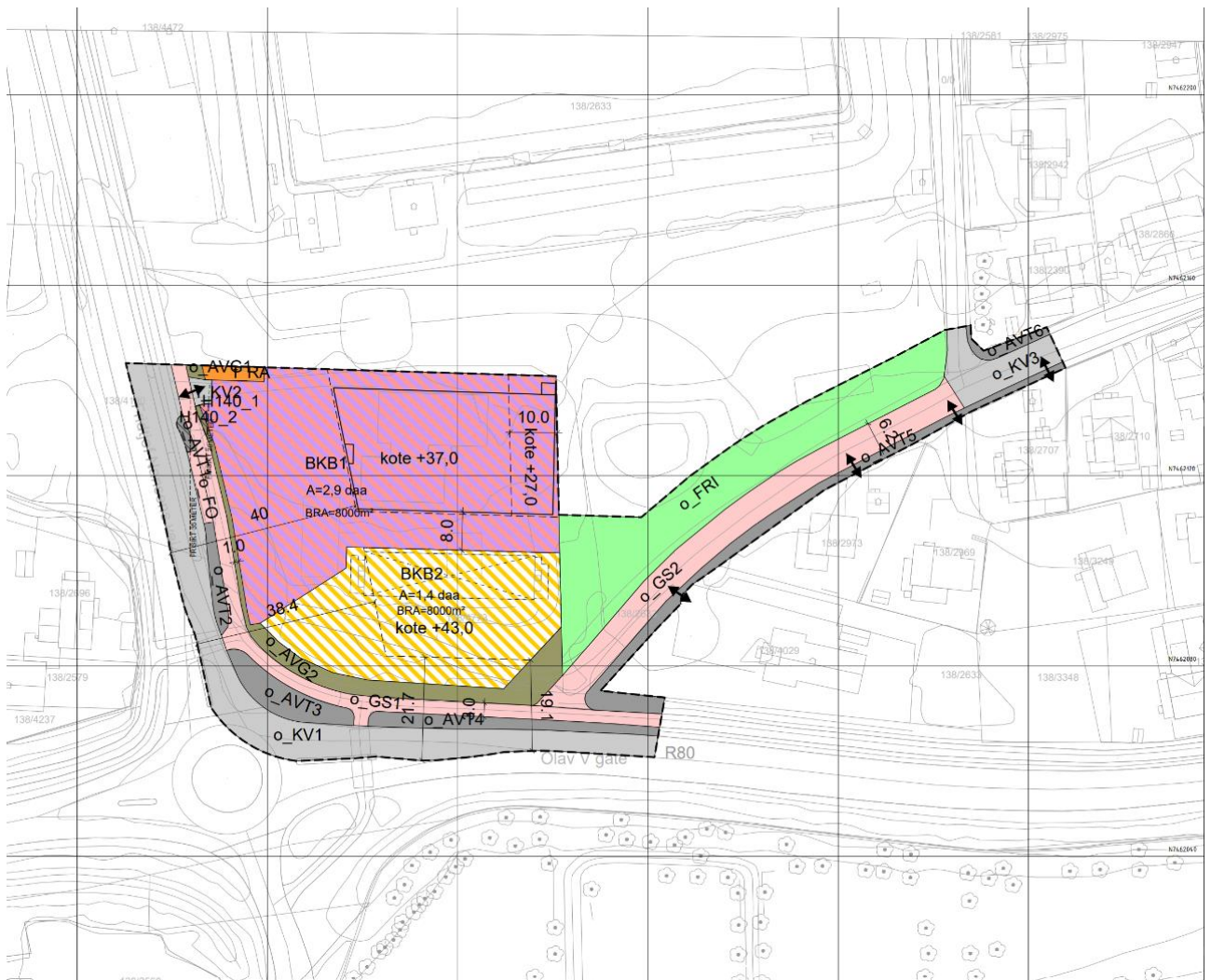
Når det nå er igangsatt planarbeid for eiendommens sørlige del, tar man sikte på å utforme en ny detaljregulering som erstatter eksisterende plan i sin helhet. I forslag til ny detaljregulering videreføres relevante planbestemmelser fra gjeldende plan, og endrede bestemmelser tilpasses det nye bygget og forholdene rundt. Rammer for utnyttelsesgrad og byggehøyder for sørlige del av skal nærmere avklares i den nye detaljreguleringen.

En forutsetning for å igangsette planoppstart er at det i planprosessen sikres nok areal til fremtidig kobling mellom Torvgata og ny bydel Hernes. Det skal være mulig å etablere en blågrønn akse og tilrettelegge for gange og sykkel i forlengelsen av Torvgata sørover over Olav V gate.

Planforslaget

Planområdet reguleres til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg:
 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål- Kontor og tjenesteyting (felt BKB1, privat eierform)
 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål- Kontor, hotell og tjenesteyting (felt BKB2, privat eierform)
 - Renovasjonsanlegg (felt RA, felles eierform)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
 - Parkeringsanlegg (PH), Privat eierform (vertikalnivå 1)
 - Kjørveg (KV), offentlig eierform
 - Fortau (F), offentlig eierform
 - Gang-/sykkelveg (GS), offentlig eierform
 - Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT), offentlig eierform
 - Annen veggrunn – Grøntareal (AVG), offentlig eierform
- Grønnstruktur
 - Friområde (FRI - 3040), offentlig eierform
- Hensynssoner
 - Hensynsone frisikt H140

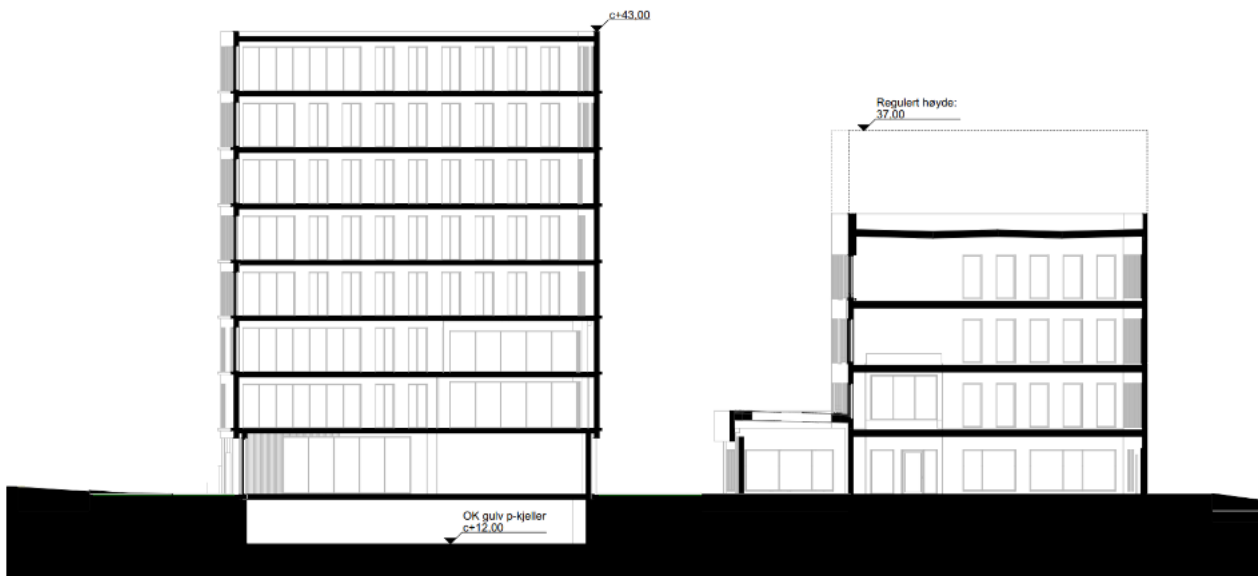


Figur 3: Forslag til plankart.



Figur 4: Situasjonsplan for planområdet.

Det er ønskelig å videreføre opprinnelig regulert byggehøyde for hotellet på eiendommen på kote +43. Ved planert terreng og grunnflate på samme nivå som eksisterende kontorbygg, gir dette mulighet for 8 etasjer. For eksisterende kontorbygg, som i dag huser Statsforvalteren, videreføres regulert byggehøyde på kote +37. Bygget er bygd lavere enn regulert høyde, og har fire etasjer (se figur 5 under).



Figur 5: Illustrasjoner for foreslått ny bygg.

Det er angitt maksimalt 8000 m² bruksareal for hvert av byggene i BKB1 og BKB2, og byggegrensen er lagt inntil foreslått grunnflate for det nye bygget i BKB2. For eksisterende bygg på BKB1 reguleres det til kontor og tjenesteyting. For det nye bygget reguleres arealbruken til kombinert kontor, tjenesteyting, hotell og parkering. Tjenesteyting er i planen begrenset til servering/bevertning/kafe/restaurant og konsulentvirksomhet.

Planforslaget legger også opp til en videreføring av parkering under bebyggelsen med innkjøring ved nytt bygg (BKB2). Det tillates ingen ny parkering for bil på terreng utover eksisterende parkeringsområde etablert i forbindelse med kontorbygg på BKB1. For det nye bygget gis det mulighet for å etablere parkeringsplasser i første etasje.

Den sørligste delen av Torvgata, fra krysset med Märthas gate, er foreslått regulert til gang- og sykkelvei. Dette for å sikre nok areal til en fremtidig kobling for myke trafikanter fra Torvgata til ny bydel Hernes, gjennom Bodø kirkegård. Denne traséen er gitt nok bredde gjennom arealformål og byggegrense for videreføring av trekk, og for øvrig etablering også som en blågrønn akse.

Øvrig regulert trafikkareal inkludert busslomme, videreføres fra eksisterende reguleringsplan. Det samme gjelder friområdet som byggeområdet grenser til.

Vurderinger

Planforslaget legger opp til en fleksibilitet hva angår byggehøyde og arealformål. Det tas sikte på å planere eksisterende terreng, og etablere nytt bygg (BKB2) på samme grunnnivå som eksisterende kontorbygg som muliggjør en høyde innenfor kote +43 på opptil 8 etasjer. Dette er samme høyde som lå i opprinnelig detaljregulering for eiendommen da det skulle etableres hotell innenfor hele planområdet.

Sol- og skyggeanalysen viser at de nærmeste friområdene i nordøst kun vil få noe mer skygge på enkelte tider av døgnet tidlig eller sent på året ved lav sol, samt svært liten skyggepåvirkning på de nærmeste boligtomtene. Det at grunnflaten er innskrenket, og plasseringen av bygget er justert etter planoppstart, bidrar til å justere påvirkning på de nærmeste friarealene. Nedjustert byggehøyde vil ikke endre skyggesitasjonen betydelig gjennom året. I den grad det skal etableres et bygg på tomten som grenser til eksisterende kontorbygg, så vurderes den totale konsekvensen av foreslått byggehøyde som begrenset.

Det vært en forutsetning for planprosessen at bygget må forholde seg til fremtidige omgivelser. Det nye bygget vil være lokalisert midt i en fremtidig blågrønn kobling mellom eksisterende byområder og ny bydel Hernes gjennom Bodø kirkegård. Det er ønskelig å legge til rette for en mulig kobling fra Fridtjof Nansens vei og Torvgata mot sør, over Olav V gate, og inn i Hernes bydel. Spesielt Torvgata har potensial til å bli gjenopprettet som gang- og sykkelakse inn på dagens lufthavnsområde på Hernes.

Som følge av dette er byggegrensen til det nye bygget trukket lengre nord og vest, nærmere eksisterende kontorbygg, enn det som lå i opprinnelig detaljregulering. Det er dermed svært positivt at det nå foreligger nok rom til å ivareta aksene fra Torvgata, og koblingen til ny bydel Hernes, som en blågrønn trasé inkludert gode forutsetninger for å utforme gode gang- og sykkelforbindelser i fremtiden. I tillegg er byggegrensen i vest på linje med eksisterende kontorbygg, og som opprettholder dermed dagens siktlinje langs Fridtjof Nansens vei.

Med sitt kombinerte formål åpner planforslaget for at det nye bygget kan benyttes til kontor, tjenesteyting og hotell, samt parkering. Siden tomten har vært regulert til næringsformål og hotell, og at det er etablert et kontorbygg her, skiller området seg allerede fra sine omgivelser. Et nytt høyt bygg her vil være synlig på avstand, og sånn sett oppleves som et signalbygg. Da har det mindre betydning hva bygget kan brukes til innenfor de foreslåtte arealformålene.

Planforslaget legger opp til mulighet for bilparkering i første etasje, og dette har sine positive og negative sider. Utformingen av første etasje er viktig for hvordan bygget kommuniserer og henvender seg til sine omgivelser. En åpen fasade med biloppstilling skaper generelt et mindre trivelig bygningsmiljø å ferdes langs enn kontorer og servicefunksjoner. Planbestemmelsene stiller dermed estetiske krav til byggets fasade, og spesielt til første etasje som også stiller krav til en byggehøyde som ivaretar både kontor og tjenesteyting dersom det ikke skal være parkering her.

På en annen side viser utregning av blågrønn faktor at det er en stor fordel at det ikke etableres flere parkeringsplasser (harde flater) på terreng, og at arealene rundt det nye bygget kan benyttes til

grøntområder. I tillegg videreføres muligheten til å etablere parkeringskjeller under bebyggelsen på tomta. Arealbruken, behovet og markedet vil avgjøre hvilken parkeringsløsning som foretrekkes.

Med bygg av den høyden som foreslås på tomta vil vindpåvirkningen på omgivelsene ha stor betydning. Vindanalysen utarbeidet i forbindelse med planforslaget viser en endret og forsterket vindsituasjon på byggets sørøstlige hjørne, og mellom eksisterende og det nye bygget når vinden kommer fra vest. Dermed er det positivt at planbestemmelsene krever at det etableres vindskjerming før bygget tas i bruk.

Bodø kommunes folkehelseplan og klima og energiplan

Detaljreguleringen legger opp til et byggeprosjekt på en tomt som allerede har vært benyttet til en brakkerigg. Bygget legger opp til etablering av arbeidsplasser i nærheten av eksisterende kontorfasiliteter tett koblet til kollektivsystemet. Som utregning av blågrønn faktor viser, så er tomten godt tilpasset klimaendringer og tilføres flere grønne flater og eksisterende vegetasjon opprettholdes. I tillegg styrkes områdes gang- og sykkelakser.

Konklusjon og anbefaling

Planforslaget legger til rette for at siste byggetrinn i Fridtjof Nansens vei 11 kan gjennomføres med et bygg tilrettelagt for hotell, kontor eller tjenesteyting. Samtidig sørger planen for at det kan etableres en blågrønn akse inkludert det gange- og sykkelanlegg som en viderekobling fra Torvgata til Hernes bydel. Tiltakshaver ønsker å videreføre byggehøyden på åtte etasjer fra opprinnelig detaljregulering, og sol- og skyggeanalyse viser kun begrenset påvirkning på omgivelsene.

Byutvikling mener at planforslaget belyser alle relevante problemstillinger på tilfredsstillende måte. Planforslaget er vurdert mot forskrift om konsekvensutredninger, og det er vurdert at tiltaket ikke faller inn under forskriften. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kristin Stavnes Jordbru
Leder Byutvikling

Saksbehandler: Kristoffer L. Seivåg





Trykte vedlegg:

- 1 Plankart på bakken 18.03.2024
- 2 Plankart under bakken 18.03.2024
- 3 Planbestemmelser 08.04.2024
- 4 Planbeskrivelse 19.03.2024 (1)
- 5 Miljøprogram (1)
- 6 Blå grønn faktor
- 7 VAO-plan
- 8 ROS

Andre vedlegg:

Geoteknisk vurdering
Solstudie
Støyutredning
Vindanalyse

Bærekraftsmål

 <p>3 GOD HELSE</p>	<p>Prosjektet tar sikte på å skape godt og trygt miljø, med gode bygg for arbeid, overnatting og opphold. Planen legger til rette for utbedring av gang- og sykkelveier, grønn mobilitet og samferdsel.</p>
 <p>8 ANSTENDIG ARBEID OG ØKONOMISK VEKST</p>	<p>Gjennomføring av planens formål vil skape arbeidsplasser både på kort og lang sikt. Gjennom arbeid med å oppføre byggene og infrastruktur tilknyttet disse, og gjennom å skape varige arbeidsplasser for kontor, hotell og tjenesteyting.</p>
 <p>11 BÆREKRAFTIGE BYER OG SAMFUNN</p>	<p>Planen legger til rette for fortetting i byer og tettsteder, oppgradering av infrastruktur, ny bebyggelse og utvikling av infrastruktur for gående og syklende. Planen legger også til rette for nytt stopp for kollektivtrafikk, og fortetting rundt knutepunkt.</p>
 <p>12 ANSVARLIG FORBRUK OG PRODUKSJON</p>	<p>Utbygging medfører ressursbruk, og eventuell hotellvirksomhet legger opp til økt turisme. I valg av byggematerialer vil det i tråd med gjeldene regelverk og overordnede føringer, velges bærekraftige materialer og fra selskaper som har en etisk leverandørkjede og bearbeidelse. Eksisterende bebyggelse på delområdet som planlegges utbygget, er modulbaserte løsninger som planlegges flyttet og gjenbrukt på annen lokasjon.</p>