

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
24/35	Råd for personer med funksjonsnedsettelse	02.09.2024
24/37	Bodø eldreråd	02.09.2024
24/27	Plan- og miljøutvalget	04.09.2024
24/130	Bystyret	19.09.2024

Sluttbehandling - Detaljregulering av Fridtjof Nansens vei 11

Bystyrets behandling i møte den 19.09.2024:

Votering

Enstemmig vedtatt.

Vedtak

Bodø bystyre vedtar detaljreguleringsplan for Fridtjof Nansens vei 11. Planen er vist på plankart med plan-ID 2023001, under grunnen datert 18.03.2024 og på grunnen datert 18.06.2024, og med tilhørende bestemmelser datert 03.07.2024 og planbeskrivelse datert 18.06.2024. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, 1. ledd.

Plan- og miljøutvalgets behandling i møte den 04.09.2024:

Votering

Enstemmig vedtatt.

Plan- og miljøutvalgets innstilling

Bodø bystyre vedtar detaljreguleringsplan for Fridtjof Nansens vei 11. Planen er vist på plankart med plan-ID 2023001, under grunnen datert 18.03.2024 og på grunnen datert 18.06.2024, og med tilhørende bestemmelser datert 03.07.2024 og planbeskrivelse datert 18.06.2024. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, 1. ledd.

Bodø eldreråds behandling i møte den 02.09.2024:

Votering

Enstemmig vedtatt.

Uttalelse fra eldrerådet

Bodø eldreråd støtter kommunedirektørens forslag.

Råd for personer med funksjonsnedsettelses behandling i møte den 02.09.2024:

Votering

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak / innstilling

Råd for personer med funksjonsnedsettelse uttalelse:
Støtter kommunedirektørens forslag til innstilling.

Kommunedirektørens forslag til innstilling

Bodø bystyre vedtar detaljreguleringsplan for Fridtjof Nansens vei 11. Planen er vist på plankart med plan-ID 2023001, under grunnen datert 18.03.2024 og på grunnen datert 18.06.2024, og med tilhørende bestemmelser datert 03.07.2024 og planbeskrivelse datert 18.06.2024.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, 1. ledd.

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 V 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. Planen som nå er utarbeidet erstatter i sin helhet eksisterende detaljregulering for Fridtjof Nansens vei 11.

Kommunedelplan for Hernes (vedtatt 2022) har pekt ut aksen 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. Det har vært en forutsetning at dette skulle hensyntas i planprosessen. I detaljreguleringen av Fridtjof Nansens vei 11 er det gitt tilstrekkelig rom for senere utforming av Torvgata og Fridtjof Nansens vei. Byggets grunnflate er justert for å hensynta den fremtidige aksen til ny bydel Hernes, og ivaretagelse av trerekken langs Torvgata. Som et ledd i dette reguleres Torvgatas sørlige del til gang- og sykkelvei.

Det nye bygget utgjør siste halvdel av utbygging av Fridtjof Nansens vei 11 etter at kontorbygget til Statsforvalteren ble bygd. Planen legger til rette for at det kan oppføres et bygg for kontor, tjenesteyting eller hotell, eventuelt kombinasjoner av dette. Planen medfører ikke vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn og utløser derfor ikke krav om konsekvensutredning.

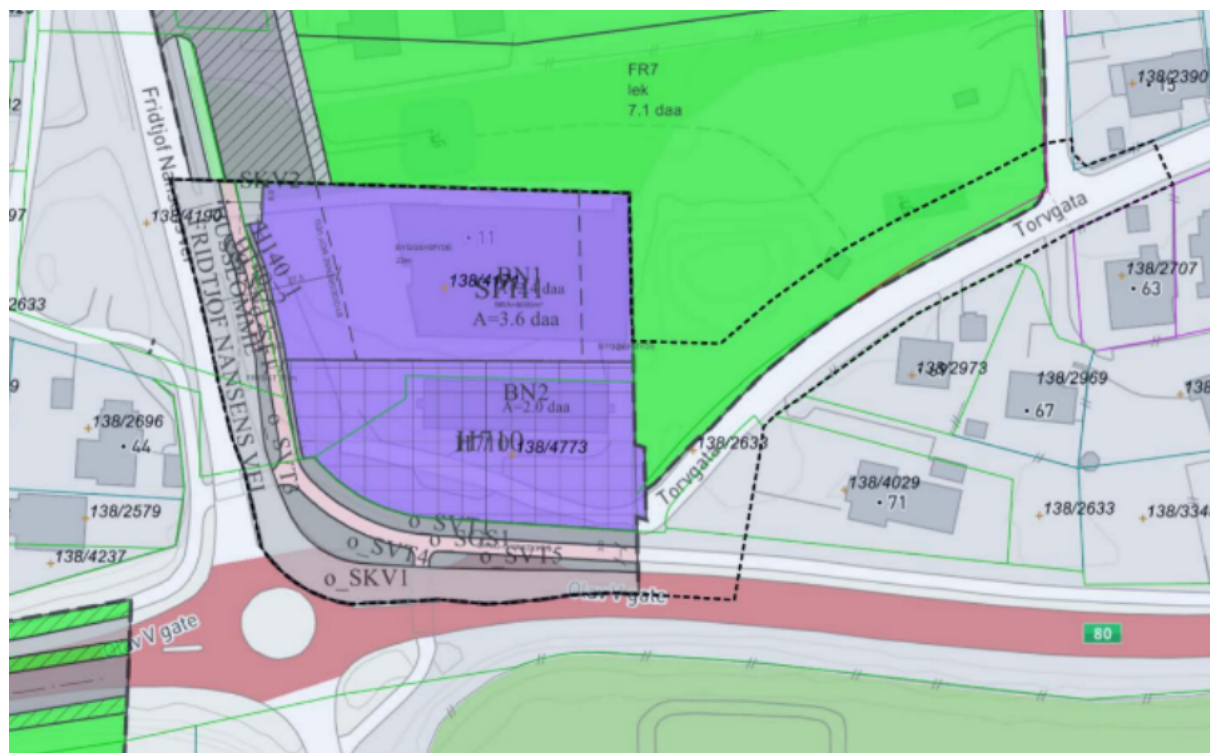
Planarbeidet har fulgt de krav som er gitt av plan- og bygningsloven, og berørte parter er varslet på forskriftsmessig måte. Innspill og uttalelser som er kommet i forbindelse med oppstartsvarsel og høring av planforslag er vurdert og behandlet. Mindre endringer og redegjørelser er tatt inn i reviderte planbestemmelser og planbeskrivelse.

Kommunedirektøren anbefaler at planen vedtas.

Saksopplysninger

Bakgrunn for saken

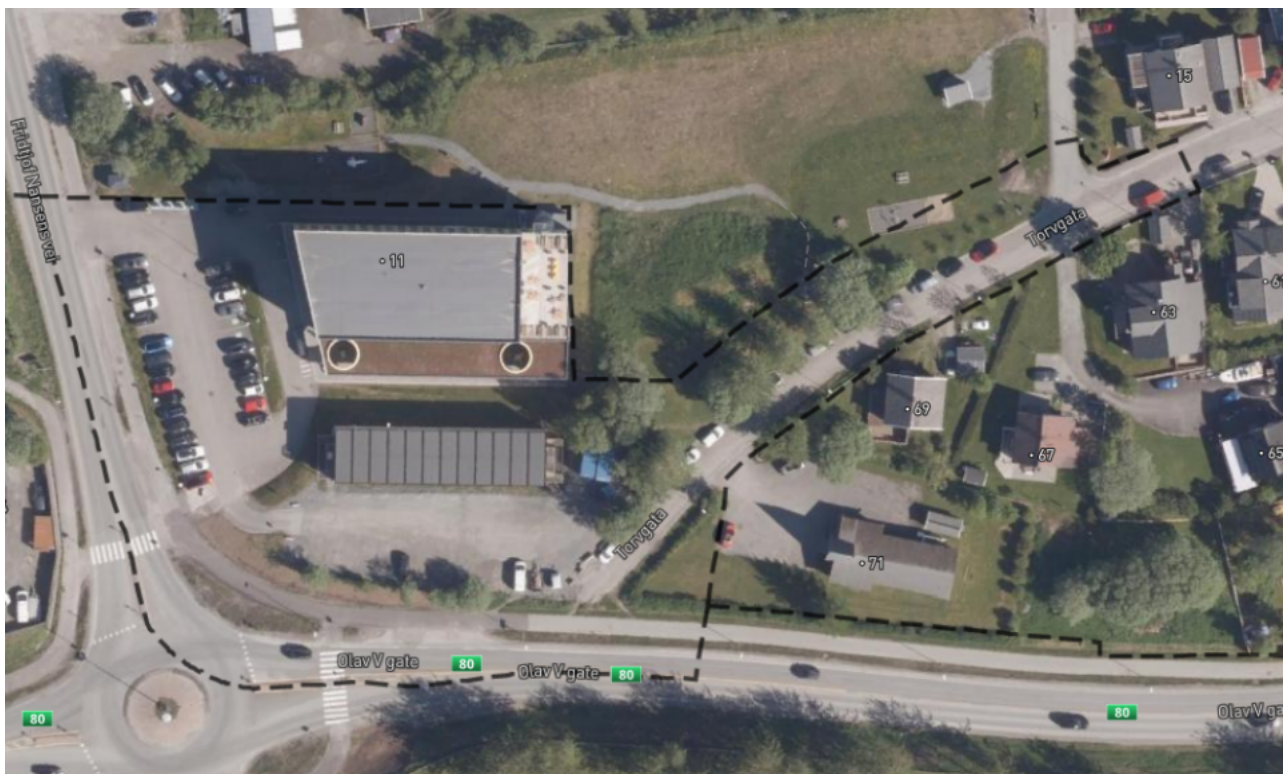
Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for del 2 av utbygging av Fridtjof Nansens vei 11 etter at kontorbygget som i dag huser Statsforvalteren i Nordland ble bygd etter eksisterende detaljreguleringsplan (BN1 i eksisterende plan). Del 2 utgjør eiendommen som ligger rett sør for dette kontorbygget, inn mot rundkjøringen til Olav V 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, er det utformet en ny reguleringsplan som også tar for seg arealene til eksisterende kontorbygg og tilhørende veiareal. I den nye planen inngår også sørlig del av Torvgata, for å sikre nok areal til blågrønn kobling med Hernes bydel i fremtiden.



Figur 2: Planavgrensning meldt ved oppstart.

Planprosess og medvirkning

Planoppstart

Planarbeidet har fulgt de krav som er gitt av plan- og bygningsloven. Planforslaget er vurdert mot forskrift om konsekvensutredninger, og det er vurdert at tiltaket ikke faller inn under forskriften.

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 planbeskrivelsen.

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 areal
- 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 er redegjort for i planbeskrivelsen.

Høring og offentlig ettersyn

Forslag til detaljreguleringsplan ble sendt på høring og offentlig ettersyn 26.04.2024, og naboer og berørte myndigheter ble varslet med brev og høring ble annonsert i Avisa Nordland.

Plandokumentene ble også lagt på hjemmesiden til Bodø kommune, og frist for uttalelse var 09.06.2024.

Kommunen mottok fire uttalelser innen fristen (Saltens Brann, Statens vegvesen, LUKS og Avinor), og to etter fristen fra henholdsvis Nordland fylkeskommune og Statsforvalteren i Troms og Finnmark (settestatsforvalter). Det ble ikke mottatt uttalelser fra naboer.

Innspill ved oppstart og uttalelser ved høring er i sin helhet samlet i et eget dokument vedlagt saken. Alle uttalelser er oppsummert og kommentert av konsulent i samarbeid med kommunen. Det er derfor ikke egne kommentarer fra Byutvikling i dette vedlegget.

Etter høring er det gjennomført en teknisk justering av plankartet og planbestemmelser for riktig angivelse av arealformål og betegnelse. Tidligere betegnelser BKB1 og BKB2 er endret til henholdsvis K/T og BKB (se figur 3). Planbestemmelser er justert etter merknader fra Avinor, Saltens Brann, Statsforvalteren og Nordland fylkeskommune. Dette gjelder hovedsakelig endring av ordlyd og tillegg for presiseringer og korrigeringer. Nærmere om endringene som er gjort leses i merknadsbehandlingen. Planbeskrivelsen er også justert for å ivareta endringene nevnt over.

Med bakgrunn i nye tolkningsuttalelser fra Kommunal- og distriktsdepartementet er planbestemmelsene justert på punkter hvor det tidligere ble henvist til enhver tids gjeldende kommunale og statlige normer, forskrifter og normaler. Disse generelle henvisningene er nå enten fjernet eller erstattet av en konkret henvisning. Dette gjelder bestemmelser 2.4, 2.8, 4.2.1 og 4.2.3.

Endringene er av mindre karakter og medfører ikke behov for ny høring av 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.

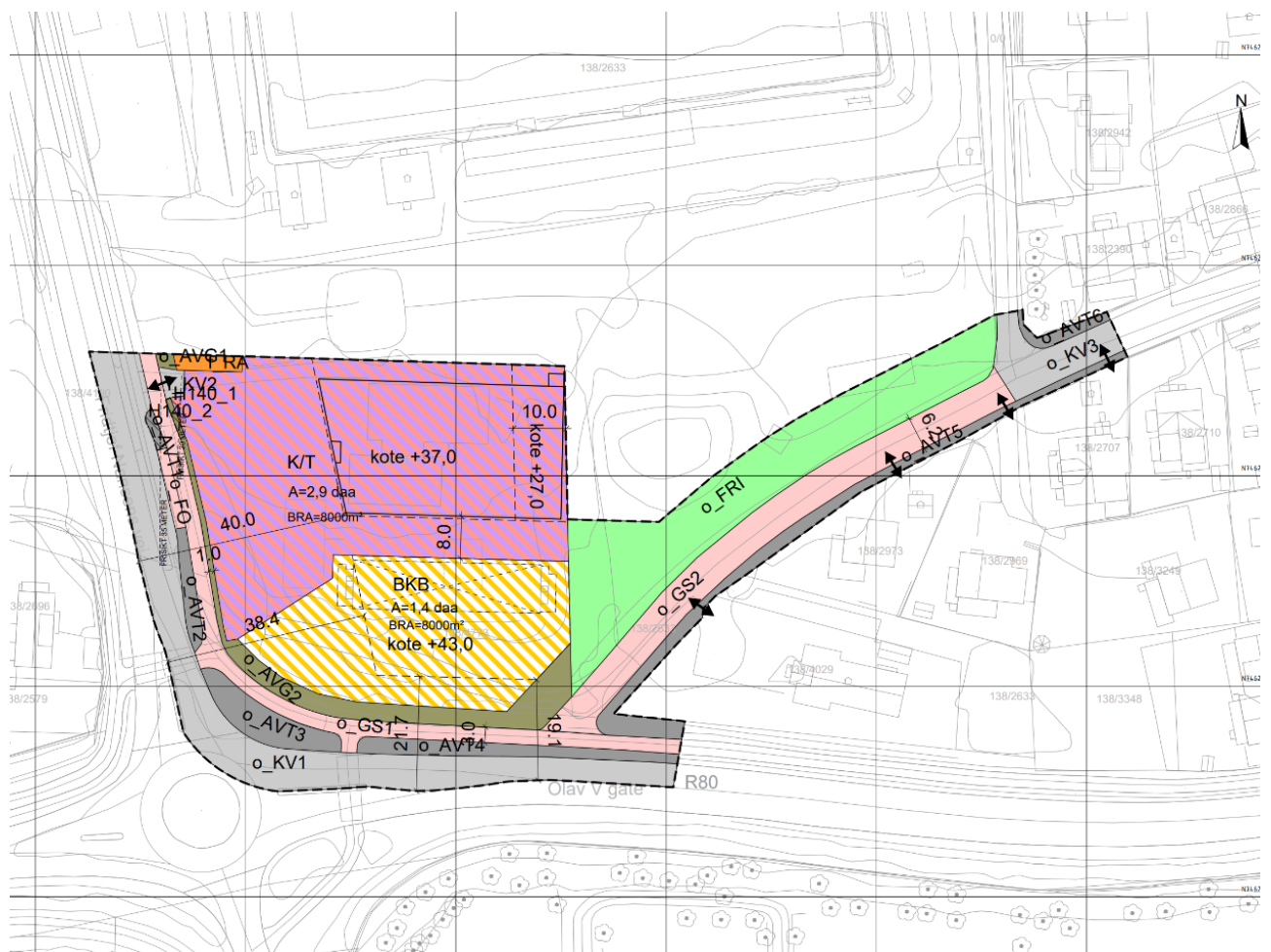
Denne planprosessen har tatt sikte på å utforme en ny detaljregulering som erstatter eksisterende plan i sin helhet. I forslag til ny detaljregulering videreføres relevante planbestemmelser fra gjeldende plan, og endrede bestemmelser tilpasses det nye bygget og forholdene rundt. Rammer for utnyttelsesgrad og byggehøyder for sørlige del er nærmere avklart i den nye detaljreguleringen.

En forutsetning for planprosessen har vært å sikre 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 K/T, privat eierform).
 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål- Kontor, hotell og tjenesteyting (felt BKB1, privat eierform).
 - Renovasjonsanlegg (felt RA, felles eierform).
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
 - Parkeringsanlegg (PH), Privat eierform (vertikalnivå 1).
 - Kjøreveg (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:
 - Hensynssone frisikt H140

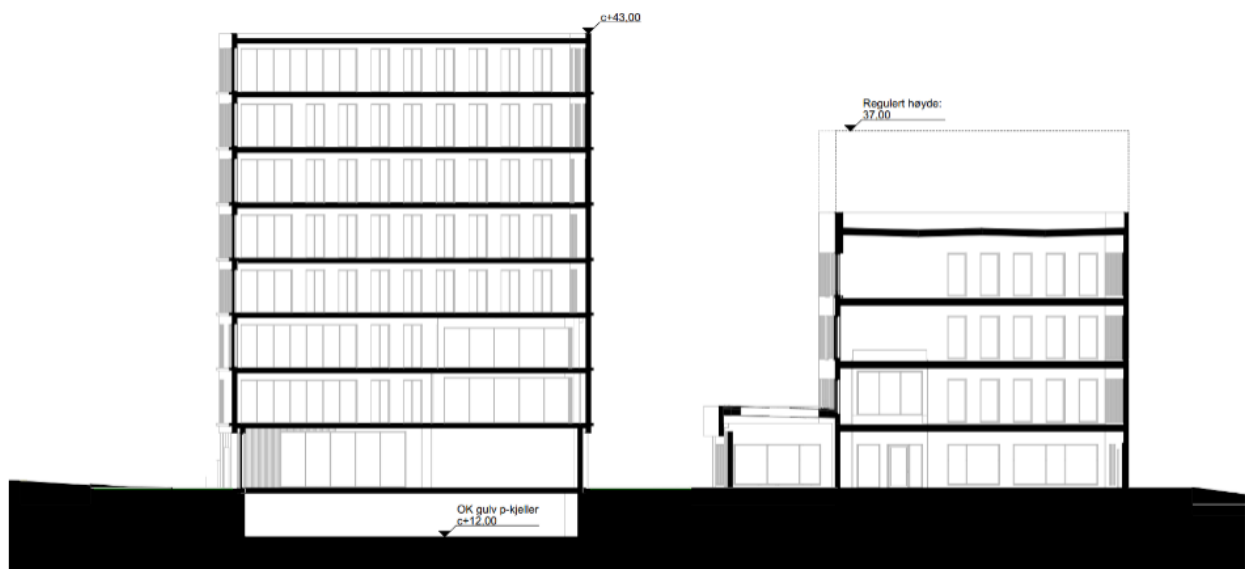


Figur 3: Forslag til plankart.



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 nytt 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.

Planen 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 mange trafikanter fra Torvgata til ny

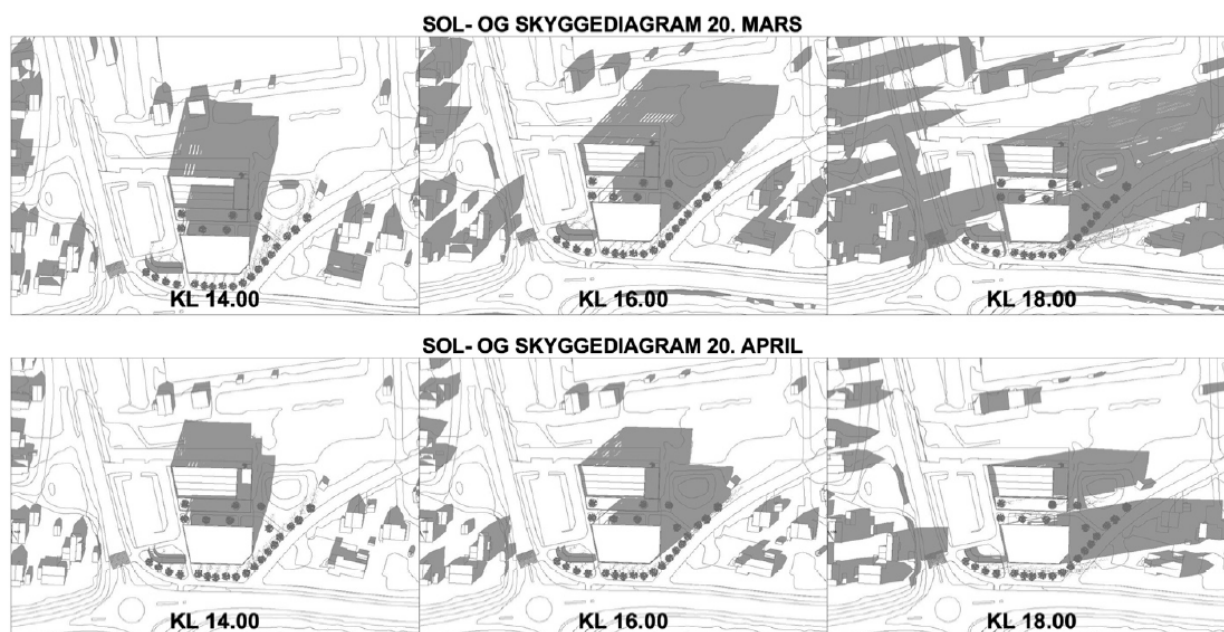
bydel Hernes, gjennom Bodø kirkegård. Denne traséen er gitt nok bredde gjennom arealformål og byggegrense for videreføring av trekke, og for øvrig etablering også som en blågrønn akse.

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

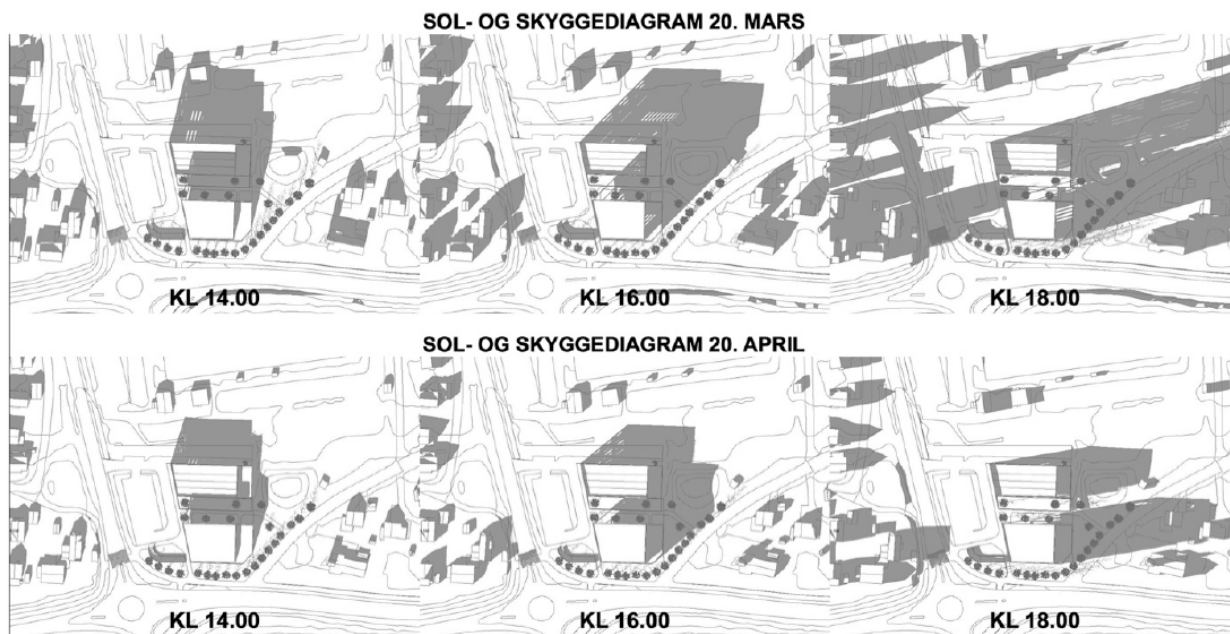
Vurderinger

Planen legger opp til en fleksibilitet hva angår byggehøyde og arealformål. Det planlegges 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 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 redusere 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. Dette kommer frem av figur 6 og 7, og er nærmere beskrevet i merknadsbehandlingen med flere illustrasjoner.



Figur 6: Sol- og skyggevirking for bygg med 8 etasjer for 20 mars og 20. april.



Figur 7: Sol- og skyggevirkning for bygg med 6 etasjer for 20. mars og 20. april.

Det har vært en forutsetning for planprosessen at bygget må forholde seg til både eksisterende og 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 byggegrensene til det nye bygget trukket lengre nord og vest, nærmere eksisterende kontorbygg, enn det som lå i opprinnelig detaljregulering. Kommunedirektøren vurderer 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 byggegrensene 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. I tillegg med sin regulerte byggehøyde og lokalisering vil det nye bygget, sammen med nabobygget, fremstå som et signalbygg.

Planen legger opp til mulighet for bilparkering i første etasje, og dette mener kommunedirektøren har både 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 terrenget, og at arealene rundt det nye bygget kan benyttes til grøntområder. I tillegg videreføres muligheten til å etablere parkeringskjeller under bebyggelsen på tomten. 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. Kommunedirektøren vurderer 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 over mange år. 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

Planen 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 tilrettelegging for gange og sykkel, 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.

Kommunedirektøren mener at planen belyser alle relevante problemstillinger på tilfredsstillende måte. Planen er vurdert mot forskrift om konsekvensutredninger, og det er vurdert at tiltaket ikke faller inn under forskriften. Innspill og uttalelser er innarbeidet og planforslaget.

Kommunedirektøren anbefaler at detaljregulering av Fridtjof Nansens vei 11 kan vedtas.

Kjell Hugvik
Kommunedirektør

Knut A. Hernes
Avdelingsdirektør

Saksbehandler: Kristoffer Seivåg

Trykte vedlegg:





- 1 FNV11 - Plankart på grunnen 18.06.24
- 2 FNV11 - Plankart under grunnen 18.03.24
- 3 FNV11 - Planbeskrivelse 18.06.2024
- 4 Merknadsbehandling
- 5 FNV11 - Planbestemmelser - 03.07.2024

Andre referanser:

- Miljøprogram
- VAO-plan
- Geoteknisk vurdering
- Støyutredning
- Vindanalyse
- Solstudie
- Innspill og uttalelser samlet

Andre referanser er tilgjengelig på <https://bodo.kommune.no/arealplaner/dokumenter-til-politisk-behandling/>

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>