

Bodø Kommune
Byutvikling, Plan
v/Kristoffer L. Seivåg og Mathias B. Reinar

Deres ref.:

Vår ref.:

52509656/[Planinitiativ-Norfloor.docx](#)

Dato:

2026-03-18

Planinitiativ for Olav V gate 118

Forslagsstiller:	Norfloor Eiendom AS Alessandro Cossutta alessandro.cossutta@norfloor.no +47 22 81 27 00
Plankonsulent:	Norconsult Norge AS Sif Steinhorsdottir Sif.Steinhorsdottir@norconsult.com +47 45 266 466
Arkitekt:	Norconsult Norge AS Jo S. Aastorp Jo.Simen.Aastorp@norconsult.com +47 47 01 22 13
Berørte eiendommer:	138/3871 Norfloor Eiendom AS 138/4176 Norfloor Eiendom AS 145/16 Kommunal veg

På vegne av Norfloor Eiendom AS fremmes planinitiativ for detaljreguleringsplan for Olav V gate 118, eiendom 138/3871 og 138/4176, samt deler av eiendom 145/16 og 143/2 i Bodø kommune. Initiativet redegjør for tiltaket i henhold til *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven* av 08.12.2017.

1. Formålet med planen

Planarbeidet har som formål å tilrettelegge for etablering av et næringsbygg på Norfloor sine eiendommer i Olav V gate 118. Foreløpig skisseprosjekt illustrerer nybygg som skal romme forretningslokaler, tilhørende fasiliteter, samt arealer for utleie til andre aktører. Det legges til rette for et bygg i opptil tre etasjer med en grunnflate på om lag 1400 m².

Området foreslås regulert til kombinert forretning og tjenesteyting. Planarbeidet vil også se på løsninger knyttet til adkomst og parkering for eiendommen.

Tidligere avklaring

Det er tidligere utarbeidet en volumstudie for de to eiendommene i april 2025 av annen rådgiver. Studien ble presentert i et avklaringsmøte den 26.08.2025, hvor muligheten for å igangsette reguleringsarbeid ble vurdert. Avklaringer fra møtet omfattet hovedsakelig trafikale forhold, herunder:

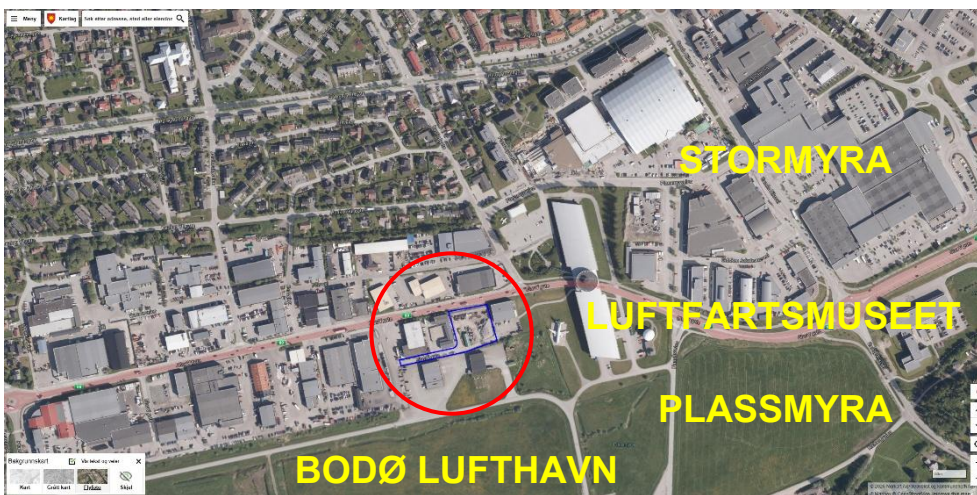
- Krav om særskilt vurdering av parkeringsbehov.
- Byggegrense mot riksveg, Olav V gate.

2. Planområdet og virkninger utenfor det

Forslag til planavgrensning fremgår av figurer nedenfor, samt av vedlagt kart. Planområdet er om lag 4,07 daa og ligger rett vest for Luftfartsmuseet langs med Olav V gate og nord for Bodø lufthavn. Olav V gate ligger både nord og sør for eiendommen, men adkomsten er fra sørsiden av eiendommen via kommunal veg.



Figur 1 - Utklipp fra kommune kart.no hvor planområdet er lagt inn med blå linje.



Figur 2 - Utklipp fra kommune kart.com som viser eiendommer og flyfoto. Forslag til planområde er lagt inn med blå linje og markert med rød sirkel. Planområdet er sørvest for Stormyra er og nord for Bodø Lufthavn.

Valgt avgrensning og eiendommer som planen omfatter

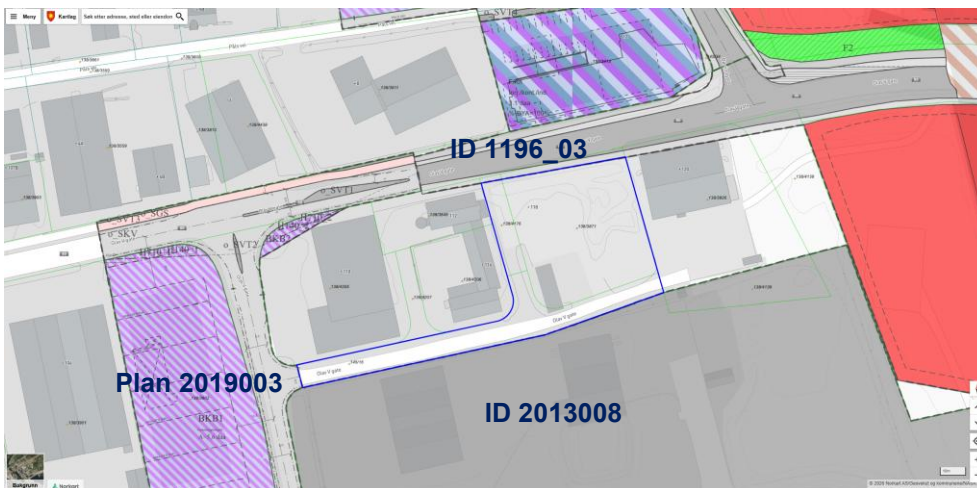
Foreslått planavgrensning følger plangrenser mot tilgrensende reguleringsplaner og eiendomsgrenser. Planavgrensningen følger eiendomsgrenser mot Olav V gate 110, 114 og 120, og planavgrensning planID 1196_03 mot nord, planID 2013008 mot sør, og planID 2019003 mot vest. Planområdet omfatter eiendommer til Norfloor Eiendom AS samt tilgrensende kommunalt veiareal.

- 138/3871 Norfloor Eiendom AS
- 138/4176 Norfloor Eiendom AS

- 145/16 Kommunal veg

Planområdet grenser til tre eksisterende reguleringsplaner mot nord, sør og vest.

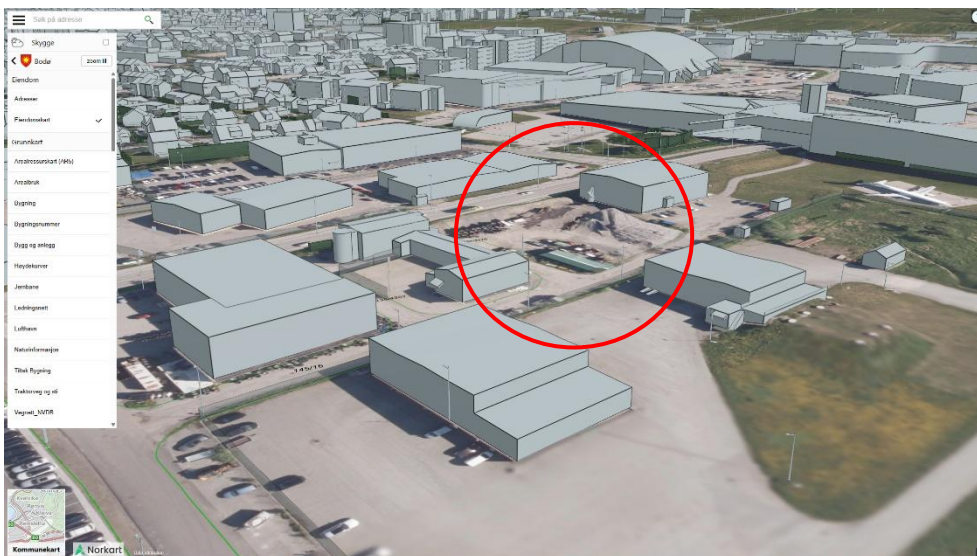
- Mot nord – *Plassmyra og Bodø lufthavn* – Plan ID 1196_03
- Mot sør – *Sivil Lufthavn i Bodø* – Plan ID 2013008
- Mot vest – *Olav V gate 106, sentrum* – Plan ID 2019003



Figur 3 - Utklipp fra kommunekart.no som viser gjeldende reguleringsplaner. Planområdet er inntegnet med blå strek. Gjeldende reguleringsplaner rundt området er merket på kartet.

Stedets karakter

Planområdet er ubebygd, bortsett fra veiareal. Området har inntil nylig vært benyttet til oppstillingsplass for maskiner og lagring av masser. Etter at beskrevet bruk opphørte, er terrenget hvor tiltak er planlagt planert ut og fremstår nå som relativt flatt, med svak skråning mot sør. Omkringliggende eiendommer er bebygde næringsområder. Bebyggelsen mot sør og sørøst er mindre tett.



Figur 4 - Utklipp fra kommunekart.com som viser planområdet sett fra sørvest, fra Bodø lufthavn. Eiendommen hvor tiltak er planlagt er markert med rød sirkel.



Figur 5 - Eiendommen til Norfloor eiendom AS sett fra sør.



Figur 6 - Utklipp fra kommunekart.com som viser flyfoto. Planområdet er inntegnet med blå strek.

Virksomheter utenfor planområdet

Planområdet og nærliggende områder er brukt til ulike former for næringsvirksomhet, Tiltak for å tilrettelegge for ny næringsvirksomhet innenfor planområdet vurderes derfor ikke å medføre vesentlige negative virkninger hverken på eller utenfor planområdet.

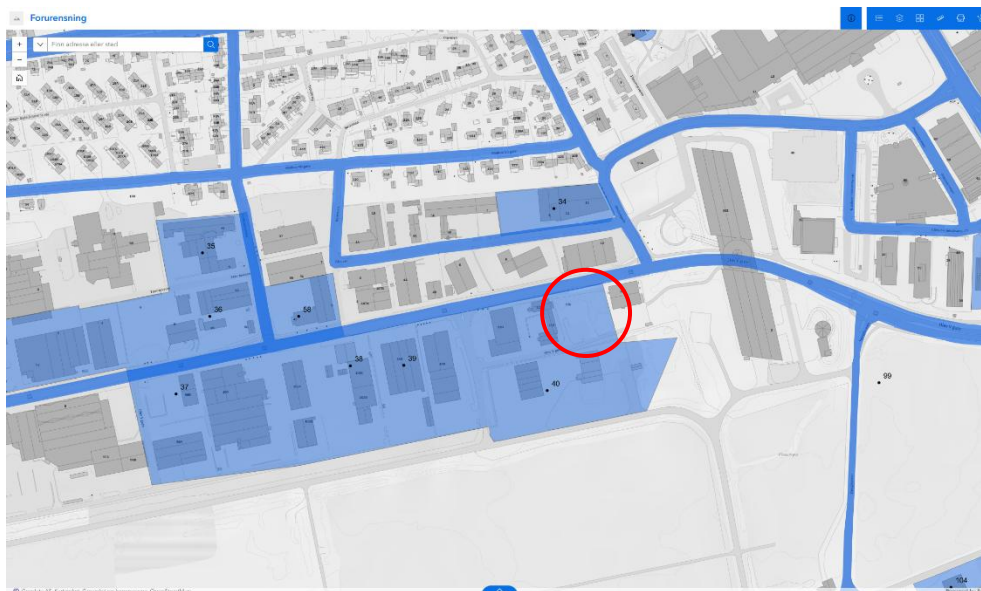


Figur 7 - Utklipp fra kommunekart.com som viser eiendommer og grunnkart. Forslag til planområde er lagt inn med blå linje. Omkringliggende bebyggelse/funksjoner er markert med tall. 1. Forretning. 2. Luftfartsmuseum. 3. Tjenesteyting

Grunnforhold

Planområdet er beliggende under marin grense, men ligger ikke innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Planarbeidet vurderes ikke å kreve geoteknisk vurdering.

Eiendommene hvor tiltak planlegges er innenfor et område med antatt grunnforurensning i henhold til aktsomhetskart for forurenset grunn for Bodø kommune. Det er gjennomført miljøtekniske grunnundersøkelser, og det er ikke påvist forurensning i grunnen.



Figur 8 - Utklipp som viser aktsomhetskart for forurenset grunn for Bodø kommune. Eiendommen hvor tiltak er planlagt er merket med rød sirkel og viser at tiltaksområde er innenfor aktsomhetsområde for forurenset grunn.

Naturvern/naturmangfold:	Ja/Nei	Merknad:
Berører planen eksisterende eller foreslåtte verneområder eller deres nærområde (jf. forskr § 1- b, f og h)	Nei	

Berører planen villreinens leveområde eller influensområde (jf. forskr. § 1- b, f og h)	Nei	
Berører planen naturtyper registrert som <i>Svært viktig (A)</i> eller <i>Viktig (B)</i> i Naturbase (jf. forskr. § 1- f og h)	Nei	
Berører planen arter som er truet eller sårbare jf. Norsk rødliste for arter (jf. forskr. § 1- f og h)	Nei	
Medfører planen inngrep i verna vassdrag (jf. forskr. § 1h)?	Nei	
Medfører planen inngrep i byggeforbudssone langs vassdrag (jf. forskr. § 1- h)	Nei	
Friluftsliv	Ja/Nei	Merknad:
Berører planen sikra friluftsområde eller andre friluftsområder av nasjonal eller regional verdi (jf. forskr. § 1- b og h)?	Nei	
Berører planen friluftsområder/grønnstruktur av betydning for nærmiljø eller nær barnehage/skole (jf. forskr. § 1- b og h)?	Nei	
Medfører planen redusert adkomst til vassdrag eller redusert framkommelighet (jf. forskr. § 1- b og h)?	Nei	
Barn- og unges interesser:	Ja/Nei	Merknad:
Medfører planen omdisponering av områder regulert til friområde/lekeplass/fellesområde (jf. forskr. § 1- h)?	Nei	
Medfører planen omdisponering av uregulerte områder som er egna for eller brukes til lek/friluftsliv (jf. forskr. § 1- h)?	Nei	
Støy:	Ja/Nei	Merknad:
Vil planområdet være utsatt for støy fra vegtrafikk, skytebaner, industri el. (jf. forskr. § 1- e)?	Ja	Planområdet vil bli eksponert for vegtrafikkstøy fra Olav V gate, riksvegen. Planlagt tiltak omfatter ikke støyfølsomt bruk.
Innebærer planforslaget etablering av støyende virksomhet (jf. forskr. § 1- b, f og h)?	Nei	
Forurensning:	Ja/Nei	Merknad:
Berører planforslaget områder med forurenset grunn (jf. forskr. § 1- e)?	Ja	Planområdet ligger innenfor Bodø kommunes aktsomhetskart for forurenset grunn.
Innebærer planforslaget ny forurensende virksomhet (jf. forskr. § 1- b, f og h)?	Nei	
Vil planforslaget berøre områder for drikkevannsforsyning og nedslagsfelt for denne (jf. forskr. § 1- b, f og h)?	Nei	
Samfunnssikkerhet og beredskap	Ja/Nei	Merknad:
Vil planen medføre utbygging i område utsatt for ras og skred (jf. forskr. § 1- i)?	Nei	
Vil planen medføre utbygging i område utsatt for flom/ flomskader eller avrenning av overvann (jf. forskr. § 1i)?	Nei	
Vil planforslaget kunne medføre økt fare for ras og skred eller utglidninger av masse (jf. forskr. § 1- i)?	Nei	
Vil planforslaget kunne medføre økt flomfare/skade av avrenning av overvann (jf. forskr. § 1- i)?	Nei	Overvannshåndtering vil bli utredet som del av VAO-plan.

Hvordan skal samfunnssikkerhet ivaretas i planen, bl.a. gjennom å forebygge risiko og sårbarhet (jf. forskr. § 1i)?	Ja	Ivaretas i ROS analyse
---	----	------------------------

3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges et bygg i tre etasjer. Første etasje er planlagt for butikk- og lagerfunksjoner, andre etasje avsettes til interne funksjoner for ansatte. Øverste etasje er foreløpig planlagt for tekniske rom og tilhørende driftstekniske installasjoner. Bygget forutsettes utstyrt med heis.

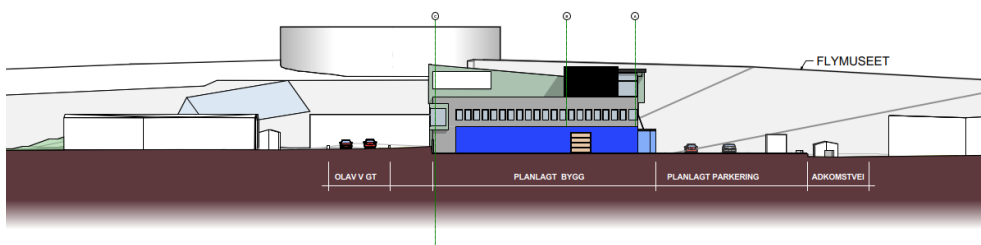
Adkomst til eiendommene er fra kommunal veg, Olav V gate. Adkomstveien foreslås inkludert i planområdet.



Figur 9 - Illustrasjon utarbeidet av Norconsult, som viser planlagt bygg sett fra adkomsten til eiendommen, fra sør.

4. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Bygget planlegges i to fulle etasjer med flatt tak og en tredje etasje som et mindre volum med pulttak som skrå innover. Det legges til grunn utnyttelsesgrad inntil 100 % BYA og gesimshøyde KOTE +27, i tråd med kommuneplanens arealdel. Byggets plassering, skala og form skal følge omkringliggende bebyggelse.



Figur 10 - Utklipp fra vedlagt terrengsnitt som viser bygget sett fra vest.



Figur 11 - Illustrasjon utarbeidet av Norconsult, som viser planlagt bygg sett fra vest i fugleperspektiv.

5. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planlagt bebyggelse skal prosjekteres og utføres i henhold til byggeteknisk forskrift og skal kunne påkobles eksisterende infrastruktur.

Planområdet ligger langs en trafikkert veg og det er kort avstand til sentrale fasiliteter og servicetilbud. Lokaliseringen vurderes å bidra til redusert transportbehov og kompakt byutvikling og å støtte opp under målsettingene om areal- og transporteffektiv utvikling.

6. Tiltakets virkning på, og tilpassing til, landskap og omgivelser

Planområdet ligger i et etablert urbant område i Bodø. Østlig del av Olav V gate, riksvegen, er en trafikkert vegstrekning, men tiltaket får trygg og hensiktsmessig adkomst via kommunal veg på sørsiden.

Området er flatt og planlagt tiltaket krever ikke større terrengendringer.

Tiltaket er planlagt på ubebygde tomter mellom bebyggede eiendommer. Byggegrensen langs riksvegen skal følge byggelinje til omkringliggende bebyggelse.



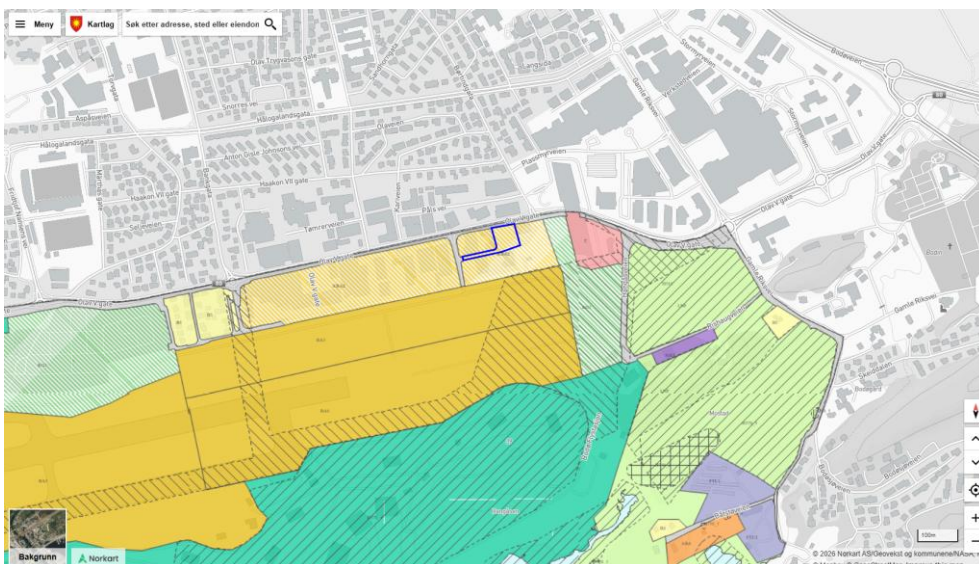
Figur 12 - Illustrasjon utarbeidet av Norconsult. Planlagt bygg sett fra Olav V gate, fylkesvegen, mot øst.

7. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

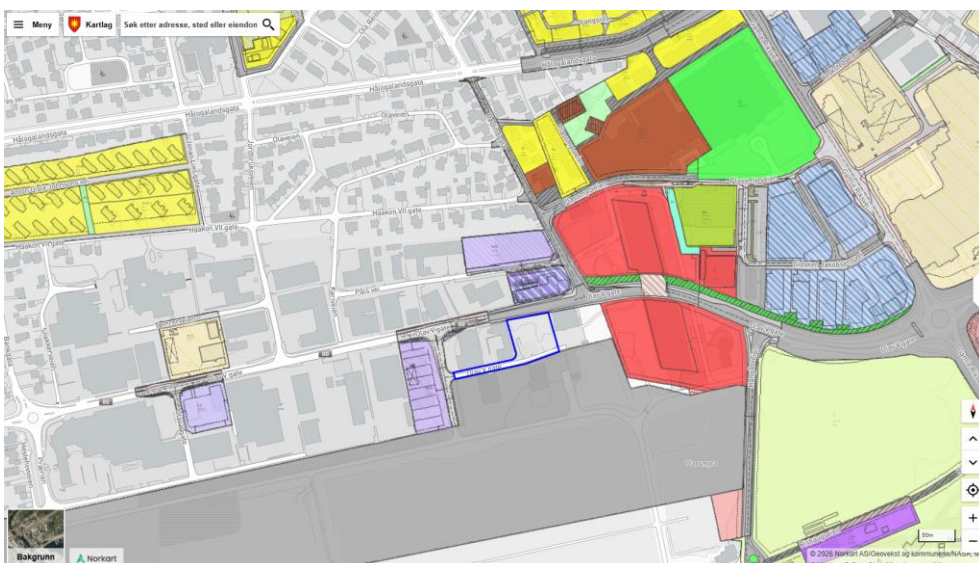
Planområdet inngår i *Kommunedelplan Hernes* innenfor område KBA2, avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål – næring, forretning. I planbestemmelsen står at det tillates 100% utnyttelsesgrad og gesimshøyde på 12 meter. Videre står det at for hver 100 m² BRA skal det avsettes minimum én og maksimum to parkeringsplasser for bil, samt halvannen sykkelparkeringsplass.

Planlagt tiltak er i samsvar med arealformål for området og vurderes å ligge innenfor rammene fastsatt i overordnet plan. Planlagt bruk av bygget innebærer et lavere parkeringsbehov enn minimumsverdiene i planen, og foreløpig situasjonsplan illustrerer 15 bilparkeringsplasser. Parkeringsbehovet og eventuelle avvik vil vurderes nærmere i trafikkanalysen som utarbeides som del av planprosessen.

Vegloven/Statens vegvesen stiller i utgangspunktet krav om en byggegrense på 50 meter fra midtlinje riksveg. Det foreslås en byggegrense tilsvarende tilgrensende bygg langs riksvegen.



Figur 13 - Utklipp fra kommuneplan.com som viser Kommunedelplan. Planområdet er inntegnet med blå strek.



Figur 14 - Utklipp fra kommuneplan.com som viser gjeldende reguleringsplaner. Planområdet er inntegnet med blå strek.

Vurdering av planen opp imot FNs bærekraftsmål

I tråd med Kommuneplanens arealdel forventes det at FNs bærekraftsmål legges til grunn for planarbeidet. Dette samsvarer med nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, hvor det fremgår at bærekraftsmålene skal legges til grunn for samfunns- og arealplanleggingen.

FNs bærekraftsmål, vedtatt i 2015, skal bidra til å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Bærekraftig utvikling innebærer å ivareta dagens behov uten å svekke mulighetene for framtidige generasjoner.



Figur 15 - FNs bærekraftsmål fra FN-sambandet

Følgende bærekraftsmål har relevans for planlagt tiltak og skal implementeres i planen:



Planen skal fremme lokal næringsutvikling og dermed økonomisk vekst ved å legge til rette for flere arbeidsplasser og styrke servicetilbudet i området. Dette bidrar til å oppnå anstendig arbeid og økonomisk vekst.

Planen skal bidra til forbedret infrastruktur, samt tilkobles eksisterende infrastruktur som reduserer ressursbruk. Planlagt tiltak støtter målet om robust og bærekraftig infrastruktur.

Tiltaket innebærer fortetting i et etablert næringsområde. Nærhet til hovedveg, kollektivtilbud og gang-/sykkelforbindelser bidrar til redusert transportbehov og bærekraftig byutvikling.

8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Reguleringen er i henhold til overordnet plan og vurderes ikke å gi betydelige konsekvenser for naboer eller øvrige interesser.

Tiltaket er planlagt i nærhet av riksvegen, men skal plasseres i samme avstand fra veien som omkringliggende bebyggelse. Det vil i tillegg bli gjennomført en trafikkanalyse i forbindelse med planprosessen som skal vurdere avstand fra veien, adkomst samt parkeringsbehov.

9. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

ROS-sjekklisten vil bli gjennomgått og vurdert/kommentert, i planprosessen og redegjort for i planbeskrivelsen.

Det skal gjennomføres en trafikkanalyse.

10. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles om oppstart

Det er ønskelig at Bodø kommune innkaller de fagmyndighetene som kommunen mener bør delta til oppstartsmøtet, slik at nødvendig informasjon kan deles og relevante avklaringer foreligge etter møtet.

Utover berørte naboer anes følgende offentlige organer som relevante:

- Statens vegvesen
- Nordland Fylkeskommune
- Avinor
- Luftfartstilsynet
- Sametinget
- Salten brann
- Arva
- Iris

Det vil bli lagt til rette for medvirkning i henhold til krav i plan og bygningsloven. Det innebærer underretning av berørte offentlige organer, samt naboer og eventuelt interesseorganisasjoner/foreninger i samråd med planmyndighet. Kommunen bes oversende adresseliste for berørte grunneiere og naboer når planavgrensningen endelig er avklart, samt en liste over eventuelle andre interessenter som skal motta varsel om oppstart.

11. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte myndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

På nåværende tidspunkt vurderes det ikke som nødvendig å avholde folke-/informasjonsmøte i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet. Behov for ytterligere medvirkning vil bli nærmere vurdert etter at innspill til planoppstart er gjennomgått og behandlet.

12. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Vurdering av utredningsplikt etter forskriftens § 6 b)

Forskriftens § 6 b) gjelder reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I, det vil si planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. I vurderingen er det gått gjennom vedlegg I, men det planlagte tiltaket vurderes ikke å falle inn under tiltakskriteriene i vedlegg I.

Vurdering av utredningsplikt etter forskriftens § 8 a)

Bestemmelsen gjelder reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II, som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter forskriftens § 10. I vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det i tråd med § 10 ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket i

paragrafens andre ledd, planen eller tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene i tredje ledd, samt også i nødvendig grad ses hen til egenskaper ved virkninger nevnt i fjerde ledd.

Ved gjennomgang av vedlegg II er det vurdert om det planlagte tiltaket kan falle inn under kriteriene i punkt 11 j: Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål. Tiltaket sorterer i denne sammenheng under arealkategorien næringsbygg.

Det er vurdert om tiltaket kan gi vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, slik forskriftens § 10 krever. Etter en samlet vurdering av tiltakets omfang, lokalisering i etablert næringsområde og forventet belastning, foreligger det ikke egenskaper ved tiltaket som tilsier vesentlige negative konsekvenser. Tiltaket vurderes dermed ikke å utløse utredningsplikt etter punkt 11 j.

Konklusjon

Det planlagte tiltaket er vurdert i forhold til §6 (herunder vedlegg I), samt § 8 (herunder vedlegg II) forskrift om konsekvensutredninger. Tiltaket vurderes ikke å gi vesentlig virkninger for miljø eller samfunn. Planarbeidet vurderes derfor å kunne gjennomføres uten krav til planprogram og konsekvensutredning.

Anmodning om oppstartsmøte

Det legges til grunn at innsendt materiale gir en tilstrekkelig redegjørelse for tiltaket og rammene for det videre planarbeidet. Det bes med dette om oppstartsmøte. Dersom det er behov for avklaringer eller ytterligere informasjon, kan undertegnede kontaktes.

Med vennlig hilsen
Norconsult Norge AS

Sif Steinpórsdóttir

Vedlegg

Forslag til planavgrensning - Kommunekart

Plankart Norfloor - forslag til planavgrensning

Situasjonsplan

Terrengsnitt