

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE FOR

Detaljregulering av Olav V gate 118

Plan-ID 2026003

Møtedato: 22.04.2026

Referent: Kristoffer L. Seivåg

Deltakere fra forslagsstiller: Norfloor v/Alessandro Cossutta, Steinar Saksenvik

Deltakere fra plankonsulent: Norconsult v/Sif Steinþórsdóttir, Gøran Antonsen

Deltakere fra kommunen: Kristoffer L. Seivåg, Mats Marthinussen, Mathias B. Reinar, Stig C. Solli, Andreas Ryan, Berit Pedersen

KONTAKTINFO

Plankonsulent: Sif Steinþórsdóttir, sif.steinhorsdottir@norconsult.com - 45 26 64 66

Forslagsstiller: Alessandro Cossutta, alessandro.cossutta@norfloor.no - 22 81 27 00

Bodø kommune (saksbehandler 1): Kristoffer L. Seivåg, kristoffer.seivag@bodo.kommune.no - 92 41 64 61. Mathias B. Reinar er saksbehandler 2.

Saksnummer: 2026/14738

INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLER

Grunnlag for møtet: Planinitiativ datert 18.03.2026

Prosjektet:

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

FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Planområdet er omfattet av kommunedelplan for Hernes (vedtatt 2022) hvor arealet er avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg (KBA2), og legger til rette for dagens arealbruk i området i form av næring og forretning.

Innenfor KBA2 tillates en 100% utnyttelsesgrad, og maksimal gesimshøyde på 12 m (kote + 27,0 m)

Parkeringskravet er min. 1 og maks. 2 per 100 m² BRA for bil, og min. 1,5 parkeringsplasser for sykkel (jf. § 2.1.6 i planbestemmelsene for KDP Hernes).

I tillegg stilles det følgende krav, og vil være en problemstilling hvis man legger seg over minimumskravet til bilparkering:

- Ved utbygging til kontorformål med krav om flere enn 7 parkeringsplasser, kan maksimalt 15 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå. Øvrige plasser legges enten under bakken eller i parkeringsanlegg.
- Ved utbygging til forretning og tjenesteyting/serviceformål med flere enn 7 parkeringsplasser, kan maksimalt 20 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå.

I utgangspunktet er byggegrense fra midtlinje riksveg 50 m. Basert på eksisterende situasjon langs Olav V gate, er det å anta at byggene utgjør en lokal byggegrense.

VESENTLIGE TEMA OG PROBLEMSTILLINGER I PLANARBEIDET

Arealformål:

- Det ønskes regulert til kombinert forretning og tjenesteyting, og det ble stilt spørsmål om dette er dekkende for planlagt bruk.
- Det anbefales å utvide reguleringsformål til kontor, eller andre arealformål under næring, hvis det er det som kan være tenkelig arealbruk i bygget utover forretning.
- Antall kvadratmeter forretning og kontor, og eventuell annen arealbruk, må oppgis nærmere. Dette henger også sammen med beregningsgrunnlaget for parkeringsdekning.

Lokalisering av bygg og varelevering:

- Er det gjort vurderinger av byggets plassering og alternative løsninger for varelevering?
- Det vil være en fordel at dette vises for eksempel i planbeskrivelsen for å dokumentere alternativvurderingen og som bakgrunn for valgt plassering av bygget på tomta.

Parkering:

- Det legges opp til en parkeringsdekning for bil under minimumskravet.
- Det gis mulighet til å gjøre en egen vurdering av parkeringskrav.
- Det anbefales å legge til rette for nok parkering både for besøkende og ansatte, samt mulige leietakere.
- Sykkelparkering må vises i situasjonsplan, og bør være klimaskjernet, samt dimensjonert for fastlåsing av ulke typer sykler.

Arkitektur:

- Første etasje i bygget vil primært være viet til forretningslokaler med hovedinngang og adkomst lager. Andre etasje er planlagt for forretningsens administrative funksjoner og mulig utleie. Tredje etasje er tenkt kun benyttet til tekniske rom.
- Bygget har en tenkt åpen fasade mot sør og hvor adkomstområdet er planlagt. Mot sør ligger hovedinnganger, parkeringsområdet og innkjøring til lager.
- Mot Olav V gate har bygget et baksidepreg med en tettere fase med begrenset antall vinduer.
- Det oppfordres til en mer åpen fasade mot Olav V gate. Dette for å harmonisere med fasader til nabobygg på samme side, og for en gradvis overgang til en bymessig gate i fremtiden. På den måten vil også virksomheten få bedre synlighet og eksponering fra gaten. Reguleringsplanen bør ha bestemmelser som sikrer god arkitektur.

Overvann:

- Planområdet er relativt flatt, og håndtering av overvann på egen tomt etter tretrinnsstrategien blir sentralt, spesielt ved etablering av harde, impermeable flater.
- Det oppfordres til naturbaserte løsninger for håndtering av overvann.

Vann og avløp:

- Tilknytning til vann og avløp kan fortrinnsvis skje i veien Olav V gt sør for eiendommen, der det ligger vannledning 100 mm/spillvann 160 mm/overvann 200 mm. Det finnes en brannhydrant i sørøstre hjørne på tomta.
- Dersom vannbehovet til eiendommen er større enn det som kan leveres fra Olav V gt i sør, kan tilkobling i Olav V gt på nordsiden av eiendommen være en mulighet. Der ligger det 2 vannledninger, ei 150 mm og ei 280 mm. For tilkobling i nord må Olav V gt krysses.
- Statens vegvesen har ei 300 mm overvannsledning som ligger delvis inne på eiendommen i nord.

Tiltak for myke trafikanter:

- Området er svært dårlig tilrettelagt for myke trafikanter, og det er ingen naturlig adkomst for gående og syklende. Olav V gate har stor trafikkmengde og høy hastighet (60 km/t ved planområdet). Nærmeste fotgjengerovergang på Olav V gate ligger ca. 300 meter vest for planområdet, og gående må i tilfellet ta seg over parkeringsareal langs Olav V gates sørside for å komme frem. Alternativ er villkryssing av Olav V gate nærmere planområdet.
- Det oppfordres til å gjøre tiltak som bidrar til bedre adkomst og trafiksikkerhet for myke trafikanter.
- Det må legges inn en hensynsone (H710- Båndlegging for planlegging), jf. andre detaljreguleringer i området, mot Olav V gate for å muliggjøre fortau i fremtiden.

Adkomstvei:

- Kommunen ønsker at kommunale veier med private behov reguleres som privat vei.
- Det anbefales å danne veilag med aktuelle naboer.
- Dette gir tiltakshaver mulighet til å opparbeide trafikkarealer etter egne behov.
- Planen må ivareta frisisiktsoner fra adkomstvei, og planavgrensningen utvides.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG/ELLER UTBYGGINGSAVTALE

Det varsles oppstart for utbyggingsavtale for eventuelle behov som måtte oppstå i planprosessen.

AVGRENSNING AV PLANEN

Planavgrensningen i planinitiativet ble gjennomgått i møtet.

Planområdet utvides mot nord til eiendomsgrense. Utvides vestover for å ivareta frisisiktsoner fra adkomstvei. Kommunen oversender nytt forslag til planavgrensning.

SAMARBEID OG MEDVIRKNING

Det vil være behov for nabomøte for berørte aktører. Kommunen kan delta hvis det er ønskelig.

KONSEKVENSTREDNING

Krav til planprogram og konsekvensutredning ble gjennomgått og foreløpig konklusjon er at saken ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredninger.

Tiltaket vurderes ikke å gi vesentlig virkninger for miljø eller samfunn, og er i tråd med overordnet arealplan.

Planarbeidet vurderes derfor å kunne gjennomføres uten krav til planprogram og konsekvensutredning.

PLANLEVERANSE

Planleveransen skal bestå av følgende dokumenter:

- Plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse med ROS analyse. Bodø kommunes maler skal benyttes.
- Overordnet VAO plan
- Digital 3D-modell av tiltaket i tråd med kravspesifikasjon til kommunen.
- Analyser og utredninger:
 - Trafikkanalyse
- Andre sentrale tema som planforslaget skal redegjøre for:
 - Mikroklima
 - Forurenset grunn

Det stilles ikke lengre krav til miljøprogram, og tema som tidligere ble omtalt i miljøprogram ivaretas gjennom andre redegjørelser i planforslaget.

Nærmere beskrivelse av krav til planprosessen og planleveransen fremgår av Bodø kommunes nettsider: <https://bodo.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/arealplaner/rutiner-og-krav-til-private-reguleringsplaner/>

Grunnkart kan bestilles på Bodø kommunes karttjenester: <https://bodo.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/kart-og-eiendomsinformasjon/bestille-digitale-kart-og-eiendomsinformasjon/>

Plandokumenter og tilhørende utredninger skal utarbeides av fagkyndige.

GEBYR

Ved plansaksbehandling utsendes det gebyr i henhold til enhver tid gjeldende gebyrforskrift for Bodø kommune.

Gebyrkravet stiles til: Norfloor Eiendom AS

KONKLUSJON

Det kan igangsettes planarbeid for ny detaljreguleringsplan.

VIDERE SAKSGANG

Saksbehandler utarbeider referat og sender referatet til partene for tilbakemelding. Det gis en frist på 1 uke for evt. merknader til referatet. Saksbehandler utarbeider adresseliste for varsel om oppstart innen 2 uker etter godkjent referat. Oppstart av planarbeid kan da varsles og annonseres. Om ønskelig kan oppstartsvarselet gjøres tilgjengelig på Bodø kommunes nettside.

Dersom det går 1 år fra oppstartsmøte og det ikke er mottatt planleveranse vil Plan og mobilitet avslutte saken. Dersom saken allikevel skal fremmes må det holdes nytt oppstartsmøte.

Det ble i møtet gjort oppmerksom på at oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering. Alle vurderinger fra Plan og mobilitet er faglige og foreløpige, og gir ikke noen av partene rettigheter i senere saksbehandling eller politisk behandling. Ny informasjon som fremgår av planarbeidet, innspill fra naboer og uttalelser fra offentlige myndigheter eller organisasjoner og politiske vedtak vil kunne føre til endringer i planprosessen og planarbeidet underveis.