

## Vedtak om utlegging til offentlig ettersyn - Detaljregulering for Påls vei 8, Sentrum, Sentrum

Leder for Byutvikling har etter delegasjon, gitt i medhold av Bodø kommunes delegasjonsreglement, behandlet denne saken og fattet slikt vedtak:

### VEDTAK

Leder for Byutvikling vedtar å legge forslag til detaljregulering for Påls vei 8, Sentrum ut til offentlig ettersyn, og sende det på høring. Planforslaget er vist på kart med plan-ID 2020006, datert 21.9.2020, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 15.10.2020 og planbeskrivelse datert 21.9.2020.

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

### Sammendrag

Hensikten med planen er å legge til rette for å rive eksisterende bebyggelse, og etablere bilforretning og verksted i Påls vei 8. I kommuneplanens arealdel er arealet avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål. Planen legger til rette for en langsiktig utvikling innenfor rammene til kommuneplanens arealdel, der det tillates transport- eller lagerkrevende forretningsvirksomhet som ikke er kundeintensiv, samt kontorlokaler som er knyttet til salg av biler.

Planforslaget ligger på Plassmyra, mellom Påls vei og Olav V gate. Foreslått arealbruk i reguleringsplan er kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/kontor/industri/tjenesteyting. Tiltakshaver er Påls vei 8 AS, c/o K. S Finans AS,. Plankonsulent er Norconsult AS.

Planforslaget er tilstrekkelig grunngitt og dokumentert i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer og kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen. Planforslaget er utført i samsvar med avtaler gjort i oppstartsmøte den 16.6.2020.

Planen kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

# Saksopplysninger

## Bakgrunn

Påls Vei 8 AS har tatt initiativ til en detaljreguleringsplan for eiendommen 138/3811. Tomten benyttes i dag av Cramo maskinutleie. Eiendommen ligger nord for Olav V gate og like vest for Luftfartsmuseet (figur 1). Hensikten med planen er å legge til rette for bilforretning og verksted med tilhørende kontorer. Planen legger til rette for en langsiktig utvikling innenfor rammene til kommuneplanens arealdel. Plankonsulent er Norconsult.



Figur 1: Figuren viser planområdet.

## Planstatus

### Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel, 2018 – 2030 inngår planområdet i sone 16.2. Den aktuelle tomten er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Bestemmelsene spesifiserer at det tillates lagerkrevende forretningsvirksomhet. Følgende retningslinje er gitt:

*«Med transport- eller lagerkrevende forretningsvirksomhet menes eksempelvis trevare/byggevare og bilforretning.»*

Parkeringskrav for sone B er gjeldende. Minimum- og maksimumskrav for industri/verksted/lager er 0,5 til 1 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA. For forretning er kravene 1,5 – 3 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA. Dersom et tiltak ikke direkte kan plasseres i en virksomhetskategori skal den kategori som ligner mest med henblikk på transportgenerering og drift legges til grunn.

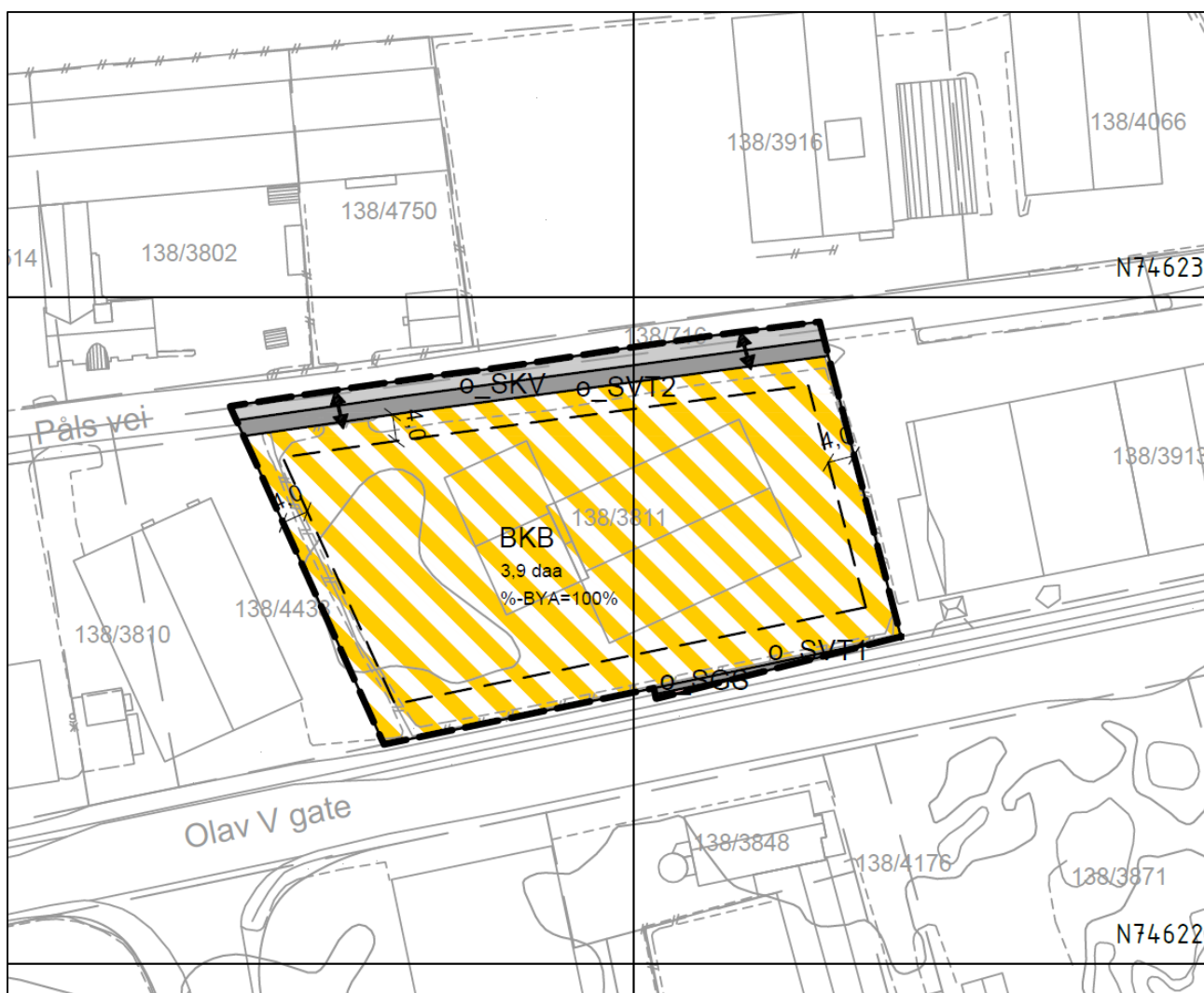
## Reguleringsplan

Det er ingen gjeldende reguleringsareal på tomten. Planområdet grenser til følgende reguleringsplaner:

- Plan ID 1013 (Påls vei 10 – 12)
- Plan ID 2018013 (Påls vei 9, 11, 13, Sentrum)
- Plan ID 2019003 (Olav V gate 106, Sentrum)
- Plan ID 1196\_03 (Plassmyra og Bodø lufthavn)

## Planforslag

Planen legger til rette for utbygging av tomten til kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/kontor/industri/tjenesteyting. Bilverksted faller inn under formålet tjenesteyting. Det er tegnet inn to avkjørsler fra Påls vei (figur 2).



Figur 2: Figuren viser foreslått regulering.

Utnyttingsgrad settes til 100% BYA og maks tillatt byggehøyde på 17 meter. Dette er i tråd med rammene gitt i kommuneplanens arealdel. Planlagt bebyggelse er 11,5 meter. Tomten er svært eksponert mot Olav V gate, og det er lagt vekt på god arkitektonisk kvalitet (figur 3 og 4). Dette er i tråd med tilsvarende nyere næringsbebyggelse i området.

Den regulerte byggehøyden på 17 meter gir muligheten til å øke med en ekstra næringsetasje ved behov. Full utnyttelse av alle etasjene vil gi en BRA pr. etasje tilsvarende som det som er beregnet for 1.etasje, dvs. i overkant av 1600 m<sup>2</sup> (jf. figur 9). Sammenlagt gir dette potensial for ca. 6500 m<sup>2</sup> BRA på tomten ved full utnyttelse.



Figur 3: Figuren viser fasade sett fra sør-øst. Inngangen planlegges i sør-østre del av bygget.



Figur 4: Figuren viser fasade sett fra sør-vest.

For å sikre at planen er i tråd med kommuneplanens arealdel og regional planbestemmelse om etablering av kjøpesenter tillates ikke bruksareal større enn 3000 m<sup>2</sup> BRA for forretningsformål. Det reguleres inn to atkomster fra Påls vei.

Parkering vil følge parkeringskrav for sone B i kommuneplanens arealdel. I oppstartsmøte ble det avklart at oppstilling av salgsbiler og biler som skal på verksted regnes som lager/utstilling og dermed ikke skal beregnes som parkering. I oppstartsmøte ble det også avklart at med henblikk til transportgenerering og drift legges kravene til industri/verksted/lager til grunn også for den delen av bygget som gjelder bilforretning.



Ved å legge dette til grunn, er det krav om 20-40 parkeringsplasser for ansatte og kunder. Parkeringsarealet er dermed på 720 kvm, og under 20% av det totale arealet på tomten, som er 4330 kvm. Parkeringsbehovet kan dermed løses med markparkering.

## Planprosessen

Det ble avholdt oppstartsmøte den 16.6.2020. Oppstart av arbeidet ble varslet i Avis Nordland den 7.7.2020. Naboer og andre berørte parter ble varslet med brev og saken ble lagt ut på hjemmesidene til Bodø kommune.

Ytterligere medvirkning i form av folkemøte ble vurdert å ikke være nødvendig, da tiltaket vurderes å gi liten konsekvens for naboer og andre berørte. Påls Vei AS har vært i dialog med eier av nabolomt i vest (Påls vei 6) som i dag benytter deler av tomten til parkering. Gjennom planprosessen har planlegger hatt dialog med Avinor, Bodø Energi, Nordland fylkeskommune og Statens vegvesen.

Ved varsel om oppstart kom det innspill fra Bodø Energi, BE Varme AS og Nordland fylkeskommune som er imøtekommet og ivaretatt i planen. Statens vegvesen anbefalte byggegrense 20 meter fra senterlinjen av Olav V gate. Øvrig bebyggelse på nordsiden av Olav V gate ligger 15 meter fra senterlinjen. Byggegrensen foreslås 15 meter for å gi planen større romslighet.

Statens vegvesen mottok, etter ønske, planen til gjennomgang samtidig som Bodø kommune mottok planleveranse fra planlegger. Statens vegvesen har ikke kommet med merknader før planen sendes på høring og legges på offentlig ettersyn.

Det kom ikke innspill som går mot planforslaget ved planoppstart. Det vises til planbeskrivelse side 9 - 13 for å lese innspill og kommentarer fra planlegger.

## Økonomiske konsekvenser for kommunen

Gjennomføring av utbyggingen vil ikke medføre utgifter for Bodø kommune. Dersom utbygging berører gategrunn må utbygger bekoste istandsetting.

## Vurdering og konklusjon

### Vurdering

Forslaget til detaljregulering er i tråd med kommuneplanens arealdel og bidrar til en positiv utvikling av næringsområdet. Det er lagt høy vekt på bygningsutforming. Planforslaget vil heve kvaliteten på området, og vil kunne ha positive ringvirkninger. Det er ikke registrert noen konflikter i løpet av planprosessen.

På bakgrunn av at bilforretning ikke er kundeintensiv er det valgt å legge til grunn industri/verksted lager for beregning av parkering. Dette ble også avklart i oppstartsmøte.

## Konklusjon

Leder for Byutvikling finner at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer og kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen



Annelise Bolland  
Leder Byutvikling

Saksbehandler: Stian Aase

### Trykte vedlegg:

- 1 Forslag til bestemmelser
- 2 Forslag til planbeskrivelse
- 3 Forslag til plankart
- 4 Geoteknisk rapport

### Bærekraftsmål

 <p>7 REN ENERGI FOR ALLE</p>	<i>Tiltaket vil koble seg på fjernvarme, og bidrar dermed til å ta ned energibehovet</i>
 <p>13 STOPPE KLIMAENDRINGENE</p>	<i>Bebyggelsen forsynes med fjernvarme.</i>