

Reguleringsplan for Per Helgesens vei 99

Plan-id: 2023008

Saksnummer: 2023/2714

Møtedato:	03.11.23
Deltakere fra forslagsstiller:	Trond Amundsen (T. Amundsen eiendom AS) og Jan-Erik Aga (Newsec)
Deltakere fra plankonsulent:	Eirik Tollåli og Lorents Urgård (Gnist Arkitekter)
Deltakere fra kommunen:	Mats Marthinussen, Line Fornes Frantzen, Hanna Landfald Hanssen Stig Solli (Byutvikling), Svein Ove Moen (Vann- og avløp), Henrik Barthel, Kristoffer Elvevoll (vei og trafikk), Kristine Alice Hirsti og Arn Kyrre Jakobsen (byggesak).

INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLERKontaktinformasjon for tiltakshaver: Per Helgesens vei 99 AS v/Trond Amundsen – 91755990 – trond@taeiendom.noPlanlegger: Gnist Arkitekter v/Eirik Tollåli - 46686916 - eirik@gnistark.noBeskrivelse av planområdet

Gnr/bnr: 39/299, 39/669, 39/300 mfl.

Adresse: Per Helgesens vei 99

Størrelse: 20 356 m²Beskrivelse av planforslag (type bebyggelse, utnyttingsgrad)

Hensikten med planen er å legge til rette for ny virksomhet og videreutvikling av eksisterende virksomhet i planområdet. Det foreligger planer om etablering av en dagligvarebutikk i øst i tilknytning til eksisterende bygg og etablering av ny næringsbebyggelse (dekkskifteverksted) på ubebygde område vest i planområdet.

SPEIELLE PROBLEMSTILLINGER OG FØRINGER DRØFTET I MØTETFøringer for planarbeidet

Området er i kommuneplanens arealdel 2022-2034 avsatt til kombinert formål med næring, tjenesteyting, kontor, industri, lager. Arealformål fra kommuneplanen kan videreføres i reguleringsplanen, men det forventes at området reguleres med bakgrunn i planlagt bruk og at det fastsettes konkrete bestemmelser for utvikling av området. Dette gjelder særlig i vestre del av planområdet hvor det er behov for forutsigbar utvikling for tilgrensende boligområde. I østre del av planområdet kan det åpnes for noe større fleksibilitet med tanke på å tilrettelegge for fremtidig utvikling og bruk. Det forutsettes at planen redegjør for framtidig bruk og at tiltak i planområdet vurderes i forhold til nærliggende omgivelser og tilgrensende boligbebyggelse.

For forretning gjelder en ramme inntil 3000m² BRA i planområdet, hvor dagligvare kan utgjøre inntil 1500 m² BRA. Ved ønske om forretning utover 3000m² BRA stilles det krav om handelsanalyse.

Tiltak som planen skal tilrettelegge for kan ikke påstartes før reguleringsplanen er vedtatt, herunder uttak av masser og etablering av ny VA/infrastruktur.

Høyder og utforming

Tilpasning mot boligbebyggelsen blir vesentlig i planarbeidet. Det oppfordres til å vurdere ulike løsninger for plassering og utforming av ny næringsbebyggelse for å ivareta boligbebyggelsen best mulig. Det er ønskelig at volmer brytes opp og at fasadene differensieres for å unngå en ensartet bebyggelse i planområdet. Området hvor det planlegges uttak av masser vurderes å være egnet til større volum og høyder enn områdene lengst vest og bør vurderes.

KPA angir maks %-BYA=55% og byggehøyde inntil 15 m. Forslagsstiller ønsker å legge dette til grunn for planarbeidet, men opplyste om at det sees på muligheter for å redusere høydene foran boligbebyggelsen. Foreløpige illustrasjoner viste bebyggelse på 8-10 meter i planområdet. I reguleringsplanen må høyder og utnyttelsesgrad vurderes for å sikre at nærliggende boliger ivaretas på en god måte.

Tiltakshaver informerte om at estetikk og god utforming av ny bebyggelse vil vektlegges. Det planlegges renovering av fasade på eksisterende bebyggelse slik at området får en rød tråd. Takflaten bør også vurderes i denne sammenheng, da det vil utgjøre en stor flate som boligene i vest vil få utsikt imot.

Uttak av masser, bunker og stiforbindelser

Det planlegges uttak av masser i haugen vest for eksisterende bebyggelse for å gi plass til ny næringsbebyggelse, utelagring og eventuelt manøvreringsareal til varelevering. Byutvikling har tidligere gitt tilbakemelding om at masseuttak bør begrenses til det som er nødvendig, blant annet for å opprettholde en naturlig skjerming mot boligbebyggelsen, ivaretagelse av bunker og sikre naturlig overvannshåndtering i området.

Det må vurderes hvordan bunker i området skal ivaretas på en god måte. Som utgangspunkt gjelder en generell sikringssone på 5 meter rundt bunkeren. Dersom det planlegges tiltak nærmere enn dette må det vurderes hvordan tiltak vil påvirke kulturminnet og miljøet rundt bunkeren.

Det er registrert stier fra boligområdet i Skeidhaugen gjennom området hvor det planlegges uttak av masser. Snarveier er viktig å ivareta og det må vurderes hvor det er mest hensiktsmessig å etablere ny sti, samt hvor og hvordan fotgjengere skal ferdes trygt til målpunkt i og utenfor planområdet. På østsiden av planområdet vil det vurderes muligheter for en tilkobling mot gang- og sykkelveien.

Trafikk:

Trafikken til/fra planområdet vil endres som følge av de nye virksomheter og det vurderes å være behov for en trafikkanalyse som del av reguleringsplanen. Trafikkanalysen må redegjøre for konsekvenser av økt trafikk og tungtransport langs Per Helgesens vei og krysset mot Bodøsjøveien.

Planområdet er tilgjengelig for adkomst for myke trafikanter fra flere steder og avkjørslene til planområdet går over fortau. Trafikksikkerhet må ivaretas i planarbeidet og det må planlegges for trygge gangforbindelser.

Det planlegges varelevering fra nordsiden av bygget til ny dagligvarebutikk. Muligheter for enveis gjennomkjøring vurderes som den beste løsningen for varelevering, men må undersøkes nærmere med tanke på tilgjengelig areal og eventuelt behov for erverv av tilgrensende areal mot Bodøveien (avklares med Statens vegvesen).

Avkjørsler skal tegnes ut i reguleringsplanen med frisktlinjer og radier. Spøringskurver for varelevering og andre store kjøretøy skal dokumenteres. Utforming av avkjørsler skal godkjennes av Bodø kommune v/vei og trafikk.

Parkering

Det er etablert parkering på bakken for eksisterende virksomheter som skal videreføres. Det vurderes å være behov for en helhetlig vurdering av parkeringsdekningen for framtidig situasjon basert på parkeringsbehov for de ulike virksomhetene og muligheter for sambruk. Utgangspunktet er at maks 15% av tomtearealet kan benyttes til parkering på terreng. For forretning gjelder makskrav i KPA.

Løsning for sykkelparkering må også vurderes, og skal fremgå på situasjonsplan ved innsending av planforslaget.

Vann- og avløp:

Det er viktig at VAO-planen gir god oversikt over dagens avløpsanlegg og tiltakene som planlegges. Tilkobling for dagligvarebutikken tenkes fra punkt i krysset mot Bodøsjøveien, mens for næringsbebyggelsen planlegges tilkobling mot punkt i Per Helgesens vei. Det tas med i vurderingen at virksomhetene benytter olje- og fettutskillere. Eksisterende bebyggelse har sprinkellanlegg.

Det legges opp til en kombinasjon av tiltak for å håndtere overvann bla grønne tak, fordrøyningsanlegg og vadi/grønne vannveier. Blågrønn faktor skal dokumenteres.

OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Overordnede planer

Området er i kommuneplanens arealdel 2022-2034 avsatt til kombinert formål med næring, tjenesteyting, kontor, industri, lager. Maks %-BYA=55% og byggehøyde inntil 15 m.

For forretning gjelder inntil 3000m², hvorav 1500 m² kan benyttes til dagligvare. Ved ønske om forretning utover dette stilles det krav til handelsanalyse.

Gjeldende reguleringsplaner

Reguleringsplan for RV80, PARS.SKJÆRINGA-JENSVOLL (1979)

Reguleringsplan for Fortau Per Helgesens vei (2010)

Reguleringsplan for RV80 Hunstadmoen – Bodø Elv (2020)

Tilgrensende reguleringsplaner

Alsgård, endring reg.plan, id 1131_02 (1995)

Alsgård del av reg.endring, id 1131_03 (1995)

Notveien 13, id 1278 (2013)

Pågående planarbeid

Ingen.

AVGRENSNING AV PLANEN

Forslag til planavgrensning ble gjennomgått på møtet. Kommunen foreslo utvidelse av planområdet mot Per Helgesens vei (sør, vest og øst) frem til krysset mot Bodøsjøveien. Videre foreslo kommunen at tilgrensende areal mot gang- og sykkelvei nord og øst for eiendommen tas med i planområdet for å gi rom for tilpasning mot pågående planer for gang- og sykkelveien (Statens vegvesen).

Eiendomsgrenser i planområdet er av god kvalitet. Eiendomsgrenser som er regulert opphevet i plan for Per Helgesens vei videreføres i reguleringsplanen.

Kommunen sender forslag til ny planavgrensning. Planavgrensningen vurderes som romslig i forhold til tiltaket og kan bli redusert i forbindelse med planprosessen. Kommunen skal orienteres om eventuelle endringer i planavgrensningen.

VURDERING AV KRAV TIL KONSEKVENSTREDNING.

Krav til planprogram og konsekvensutredning ble gjennomgått og (foreløpig) konklusjon er:

- a. Saken faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredninger.
- ~~b. Saken faller inn under forskrift om konsekvensutredninger.~~

Begrunnelse fra planlegger

Planen/tiltaket faller ikke inn under § 6 eller § 8. Planen faller ikke inn under §10, da virkninger av planforslaget og dets størrelse ikke kan sees å være i en størrelsesorden eller omfang som vil utløse krav til konsekvensutredning. Planen er i henhold til overordnet planverk, og legger til rette for regulering til de samme formålene som området er regulert til gjennom KPA.

Begrunnelse fra kommunen

Kommunen er enig i vurderingen. Tiltaket vurderes å falle inn under vedlegg II, punkt 13.

GEBYR

Gebyr fastsettes etter gjeldende gebyrforskrift. Gebyr sendes ut fortløpende.

Gebyrkravet stilles til:

Per Helgesens vei 99 AS
c/o Newsec Basale AS
Postboks 5666, Torggarden
7484 Trondheim
org. Nr. 990 591 261

Plansaker hvor det ikke kan dokumenteres fremdrift vil bli avsluttet etter 12 mnd fra oppstartsmøtet. Avslutning av plansaker ilegges gebyr i henhold til betalingsregulativet.

FRAMDRIFT

Det er ønskelig med en effektiv planprosess uten unødvendige opphold. Arbeidsmøte avtales ved behov. Det tas sikte på parallell prosess med byggesaksbehandlingen (rammesøknad). Rammesøknaden behandles av Byggesak gjennom egen søknad.

Plankonsulent informerte om at grunnundersøkelser og utredningsarbeid er igangsatt og ferdigstilles fortløpende. Det ble i møtet avklart at fagrapporter kan sendes inn når de foreligger, mens plandokumentene (plankart, bestemmelser og beskrivelse) må sendes inn samlet. Alle oversendelser skal sendes til saksbehandler(e) på Byutvikling som videresender internt.

Plankonsulent sender forslag til en fremdriftsplan. Kommunen gjør eventuelle justeringer i forhold til frister og møteplan for 2024.

MEDVIRKNING

Det tas sikte på å avholde åpent møte/nabomøte i forbindelse med varsel om oppstart. Tidspunkt og sted avklares.

Plankonsulent tar kontakt med Statens vegvesen vedr. plan for gang- og sykkelvei.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG/ELLER UTBYGGINGSAVTALE

Behov for utbyggingsavtale avklares. Det varsles oppstart av forhandling om utbyggingsavtale samtidig med oppstart av planarbeidet.

PLANLEVERANSE

Planleveransen skal bestå av følgende dokumenter:

- Plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse med ROS
- (Eventuell KU)
- Digital 3D modell i tråd med kommunens kravspesifikasjon
- Evt. Andre dokumenter (analyser og utredninger slik som trafikkanalyse, støyutredning, utredning av grunnforhold, miljøprogram osv. kan inngå som en del av planbeskrivelsen dersom det er hensiktsmessig. Dersom disse fremgår av egne dokumenter, skal de oppsummeres og henvises til i planbeskrivelsen)

Planbestemmelser og planbeskrivelse skal i tillegg til PDF-format leveres i ODF/DOC/DOCX. Alle andre tekstdokumenter skal leveres i PDF-format. Plankart skal leveres i PDF- og SOSI-format. Digital 3D-modell skal leveres i IFC-format.

Bodø kommunes maler skal brukes i utarbeidelse av planforslag. Se kommunens planveileder: <https://bodo.kommune.no/planveileder/>

Reguleringsplan og fagutredninger skal utarbeides av fagkyndige.

KONKLUSJON

- Planarbeidet antas å kunne fremmes som ny detaljreguleringsplan.

Saksbehandler 1 er Line Fornes Frantzen og saksbehandler 2 er Hanna Landfald Hanssen.

Saksbehandler utarbeider referat og sender referatet til partene for tilbakemelding. Det gis en frist på en uke for evt. merknader til referatet.

Saksbehandler utarbeider adresseliste for varsel om oppstart og oversender digital fil til konsulent innen 2 uker etter godkjent referat. Planforslaget kan da annonseres og varsel om oppstart sendes til adresselisten.

Referent:

Line Frantzen/Hanna Landfald Hanssen

Det blir gjort oppmerksom på at oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering. Alle vurderinger fra Byutvikling er faglige og foreløpige, og gir ikke noen av partene rettigheter i senere saksbehandling. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter, organisasjoner og politiske vedtak mv vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til endringer i planarbeidet underveis.

Planforslaget må sendes Byutvikling innen 12 mnd. etter oppstartsmøtet. Dersom det går 1 år fra oppstartsmøte og det ikke er mottatt planleveranse vil Byutvikling avslutte saken. Dersom saken allikevel skal fremmes må det holdes nytt oppstartsmøte.