

Bodø kommune v/ Byutvikling
postmottak@bodo.kommune.no

Deres ref.:

Vår ref.:

52301643/Planinitiativ.docx

Dato:

2023-06-09

► Planinitiativ ifm. igangsetting av reguleringsplanarbeid for Rønvikveien 71

1. Generell informasjon

Plankonsulent	Norconsult AS Soia Rahasindrainy soia.rahasindrainy@norconsult.com 95 48 59 92
Forslagsstiller	Coop Nordland Sa Håvard Andreassen haavard.andreassen@coop.no 99 59 11 11
Hjemmelshaver / grunneier	Coop Nordland Sa, Rønvikveien Utvikling AS (vestre del av planområdet), Bodø kommune (veiareal) samt deler av tilstøtende private eiendommer (veiareal og frisiktsoner), herunder Bruveien Borettslag (utbedring av kryss)

2. Formålet med planarbeidet (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav a)

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av ny dagligvarebutikk med tilhørende teknisk infrastruktur, herunder parkeringsareal.

3. Forholdet til gjeldende planverk (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav g)

a) Kommuneplanens arealdel

Planområdet er avsatt til forretning og bolig (vestre del) samt vei (Rønvikveien, Bruveien, Stormveien, Elveveien og Einmoveien) i kommuneplanens arealdel 2022 - 2023.

Maks tillatt utnyttingsgrad og byggehøyder er henholdsvis %-BYA = 40 % og 8 m (gesimshøyde) / 11 m (mønehøyde) for den delen som er avsatt til forretning. For vestre del som er avsatt til bolig, er maks tillatt utnyttingsgrad og byggehøyder henholdsvis 35 % og 8 m (gesimshøyde) / 11 m (mønehøyde).

b) Reguleringsplaner

Planområdet er uregulert.

c) Pågående planarbeid

En kjenner ikke til pågående planarbeid i eller i nærheten av planområdet, annet enn at det, tidligere, var igangsatt reguleringsplanarbeid for planområdet. Planarbeidet som la til rette for kombinert formål forretning (i første etasje) og bolig (i øvrige etasjer) stoppet etter at planforslaget var lagt ut på offentlig høring. Det er nå bestemt at det kun vil bli etablert dagligvarebutikk i planområdet, og det ønskes satt i gang reguleringsplanarbeid for etableringen.

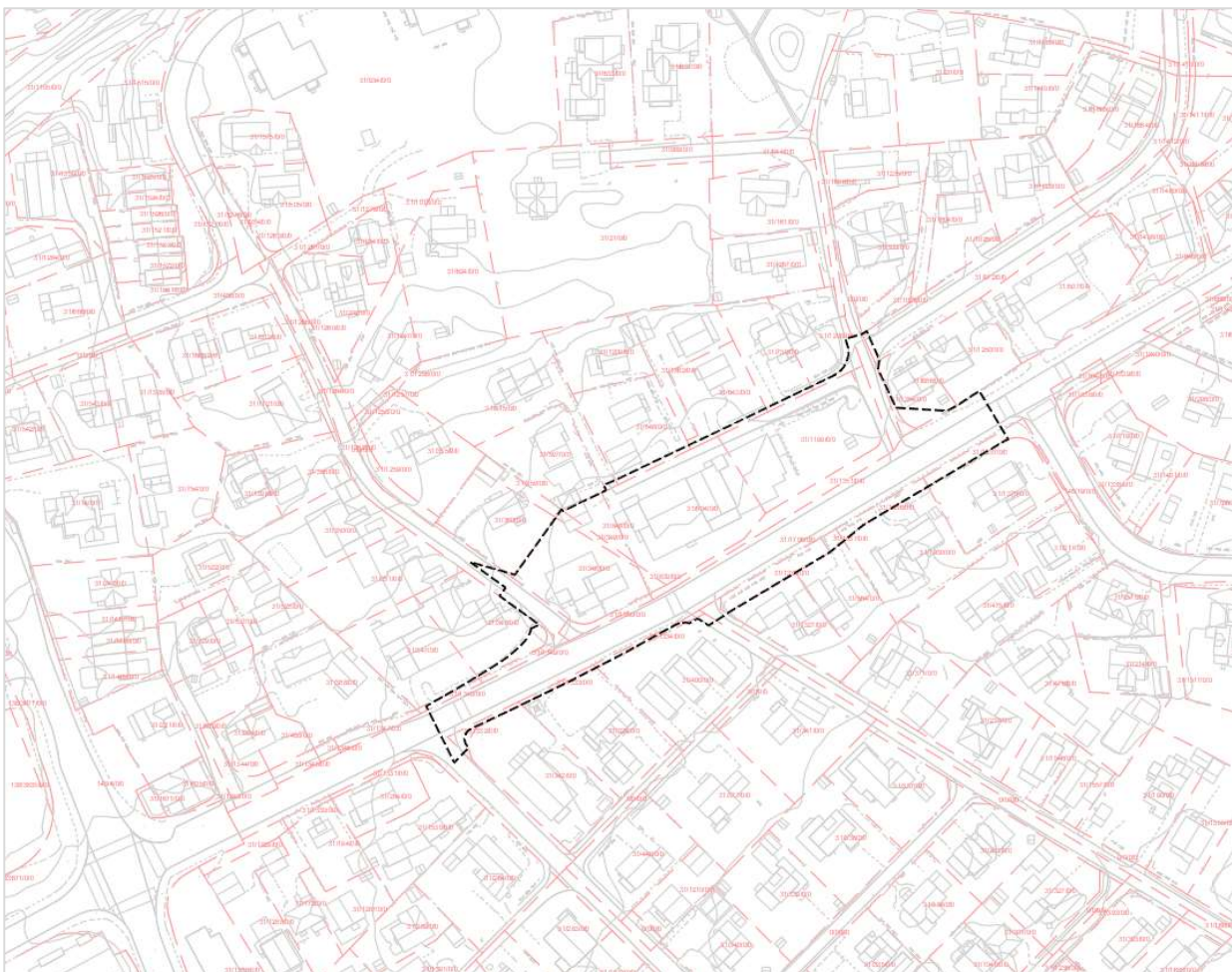
4. Planområdet og virkninger utenfor planområdet (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav b)

a) Beskrivelse av planområdet

Planområdet er på ca. 9 daa og ligger i bydelen Rønvik, sør for jernbanen og øst for Nordstrandveien.

Planområdet omfatter hele eller deler av eiendommer med gnr. 31 bnr. 328, 342, 346, 348, 349, 400, 548, 604, 686, 839, 840, 1199, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1348, 1349, 1350, 1351 og 1354 samt gnr. 0 bnr. 0 (veiareal). Elveveien og Stormoveien (også de deler som ligger innenfor tilstøtende boligtomter: gnr. 31 bnr. 548, 643, 730 og 1208) er tatt med.

Forslag til planavgrensning fremgår av figur nedenfor og lagt ved som et eget vedlegg.



Figur 1: Forslag til planavgrensning. Kartgrunnlag: Kommune kart.com, bearbejdet av Norconsult.

I planområdet er det etablert bolig (mot vest) og dagligvarebutikk med tilhørende parkering og trafo (mot øst). Eksisterende bebyggelse i planområdet vil bli revet for å gi plass til ny.

b) Beskrivelse av tilstøtende områder

Planområdet ligger i et boligstrøk, med innslag av barnehage, forretning, restaurant og privat tjenesteyting.

c) Virkninger utenfor planområdet

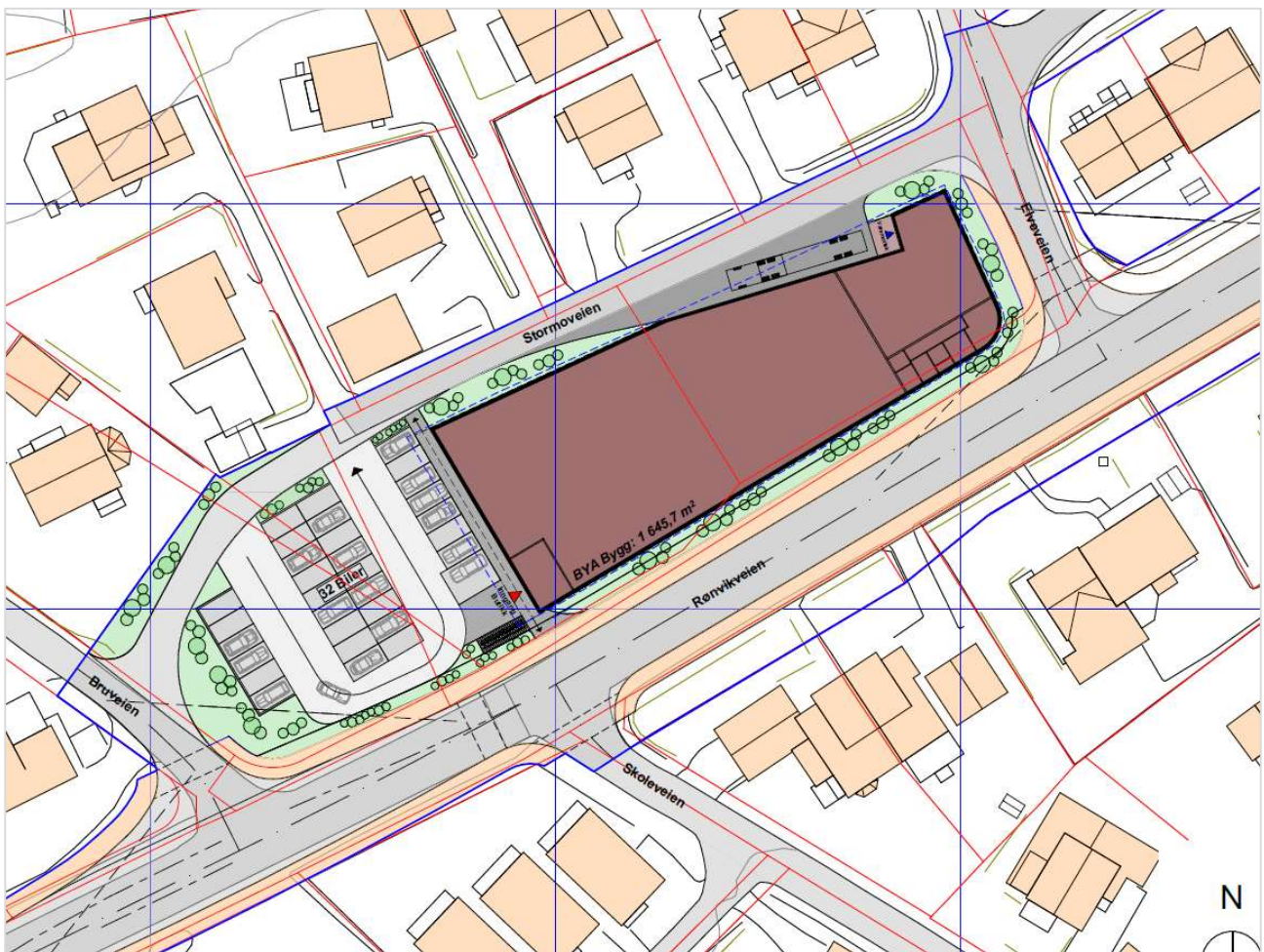
Det vises til pkt. 6 nedenfor.

5. Planidé / innhold i planforslaget (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav c, d og e)

a) Planlagt bebyggelse og anlegg (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav c)

I planområdet planlegges det etablert en dagligvarebutikk i østre del av planområdet, med tilhørende parkering, som tenkes plassert vest for butikken.

Varemottak tenkes anlagt i nordøstre del av det nye bygget.



Figur 2: Foreløpig situasjonsplan. Utarbeidet av Norconsult.

b) Utbyggingsvolum og byggehøyder (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav c)

Det er foreslått maks tillatt utnyttingsgrad %-BYA = 100 % og maks gesims- og mønehøyde på henholdsvis 8 m og 11 m. Maks tillatt bruksareal BRA vil være 1500 m².



Figur 3: Foreløpige perspektiver. Utarbeidet av Norconsult.

c) Funksjonell og miljømessig kvalitet (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav c)

Planforslaget legger til rette for utbedring av nærliggende veier og kryss.

I dag har dagligvarebutikken i planområdet en noe utflytende og uheldig løsning for parkering og varelevering med tanke på trafikksikkerhet. Planforslaget har som hensikt å forbedre trafikksikkerheten for ulike trafikantgrupper langs Rønvikveien.

Prosjektets miljøambisjoner vil fremgå av miljøprogrammet som vil følge planforslaget.

6. Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav f)

a) Areaformål, utnyttingsgrad og byggehøyder

Planforslaget innebærer omregulering av tomtene avsatt til boligformål (vest i planområdet), til forretning. Det at forretningsarealet blir utvidet noe for å omfatte tomtene vurderes ikke å ha negative virkninger på arealbruken.

b) Trafikkforhold

Planforslaget legger til rette for opprydding i dagens trafikksikkerhetssituasjon rundt dagligvarebutikken samt utbedring av eksisterende kryss.

Planforslaget utløser krav til maks 30 bilparkeringsplasser. Det er imidlertid illustrert 32 parkeringsplasser i foreliggende situasjonsplan. En vurderer at overskridelsen er minimal. Til sammenlikning er det etablert ca. 40 / 45 parkeringsplasser i tilknytning til eksisterende butikk, som er mindre.

Det vises for øvrig til § 3.5 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel hvor det fremgår at ved utbygging til forretning med flere enn 7 parkeringsplasser, kan maksimalt 20 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå. Resterende del av utbyggingsområdet som utgjør ca. 28 % tenkes brukt til parkering. At en større andel av utbyggingsområdet blir tatt i bruk til parkering vurderes ikke å ha stor innvirkning på opplevelsen av parkeringsplassen eller utbyggingsområdet som helhet. Parkeringsarealet planlegges for øvrig utformet med grønn rabatt rundt, for å mykne asfaltpreget.

c) Landskap og stedets karakter

En vurderer at det nye bygget ikke vil endre landskapet eller stedets karakter betraktelig.

Bebyggelsen vil få god arkitektonisk utforming med et moderne formspråk som gjenspeiler sin tid.

7. Planprosess, samarbeid og medvirkning (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav h, j og k)

De partene som vil bli direkte berørte av planlagt utbygging, dvs. Rønvikveien Utvikling AS og Bodø kommune (hjemmelshaverne) har ingen innvendinger mot at det igangsettes planarbeid for planområdet.

Øvrige private eiendommer (som inngår i Stormveien) er nødvendig å ta med for å kunne regulere inntrafikkareal, øvrige private eiendommer for å kunne tegne inn frisiktlinjer, samt Bruveien Borettslag for å kunne regulere inn utbedring av kryss. Berørte eiendommer hadde ingen innvendinger mot at de var tatt med ifm. tidligere planarbeid.

Det vil bli lagt til rette for medvirkning iht. kravet i plan- og bygningsloven. Dette innebærer underretning av berørte naboer og offentlige instanser samt evt. interesseorganisasjoner / foreninger, i samråd med planmyndighet.

Da planforslaget er nedskalert, vurderes det ikke å berøre tilstøtende naboer særskilt. Derfor er det i utgangspunktet ikke lagt opp til åpent møte / infomøte.

8. Samfunnssikkerhet og ROS

ROS-sjekklisten vil bli gjennomgått og vurdert, og vil være en del av planbeskrivelsen.

Det er ingen kjente kvikkleireforekomster i planområdet.

Planområdet er for øvrig sjekket opp mot kommunens aktsomhetskart for forurenset grunn, og det er ikke registrert forurenset grunn i planområdet eller tilstøtende områder.

Rønvikveien har høy ÅDT, og dermed genererer trafikkstøy. Det planlegges imidlertid ikke støyfølsomt bruksformål i planområdet. For kontordelen gjelder krav til innendørs støy i TEK 17 og NS 8175.

9. Forholdet til forskrift om konsekvensutredninger (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav I)

Planarbeidet er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger, herunder § 6 (vedlegg I) og § 8 (vedlegg II) for å avklare om planarbeidet utløser krav til konsekvensutredning. Det konkluderes med at planarbeidet ikke går inn under noen av tiltakene under vedlegg I eller II.

Med vennlig hilsen

Norconsult AS



Soia Rahasindrainy

Vedlegg: - Forslag til planavgrensning
 - Situasjonsplan
 - Perspektiver