

PLANINITIATIV

Detaljregulering av Olav V gate 98B

Bodø kommune

05.12.2023

Innhold

1	Formålet med planen	3
2	Planområdet og omgivelser	3
2.1	Beliggenhet	3
2.2	Topografi og landskap	5
2.3	Planavgrensning	5
3	Plansituasjon og føringer	6
3.1	Relevante overordnede føringer	6
3.2	Relevante regionale planer	8
3.3	Kommunale planer	8
3.4	Gjeldende plan	9
3.5	Tilgrensende reguleringsplaner	9
4	Planlagte tiltak	10
4.1	Planlagt bebyggelse	10
4.2	Adkomst, parkering og uteområder	11
5	Virkninger på omgivelsene	11
6	Samfunnsikkerhet og beredskap	12
7	Planprosess og medvirkning	12
8	Vurdering av behov for konsekvensutredning	12

1 Formålet med planen

AFRY Norway AS utarbeider, på oppdrag fra Stadssalg, detaljreguleringsplan for utvidelse av næringsbygg i Olav V gate 98B. Formålet med planen er å legge til rette for flytting av driften til Solar Bodø fra Olav V gate 100 til Olav V gate 98B, noe som innebærer en utvidelse av eksisterende bygningsmasse på eiendommen med gnr/bnr 138/3974. Dagens bygg beholdes og nytt bygg vil etableres i tilknytning til dagens bygg i tilnærmet lik utforming og høyde.

Det nye bygget vil ha en grunnflate på ca. 700 kvm og bygges i to etasjer. Nødvendig parkering til virksomheten løses på egen tomt. Eksisterende adkomst benyttes.

2 Planområdet og omgivelser

2.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i Bodø kommune, like ved Bodø lufthavn. Nærområdet er et mindre næringsområde på ca. 200 daa med lager-, kontor- og næringsvirksomhet. Mot nord og vest er det boligbebyggelse med eneboliger og rekkehus på 1-3 etasjer. Rett syd for næringsområdet ligger Bodø lufthavn, der østre ende på rullebanen (retning 07/25 vest-øst) ligger ca. 250 meter fra eiendommen.



Figur 1: Oversiktskart over Bodø med planområdet.

Nord for eiendommen går Rv. 80 Olav V gate, en tofelts vei med fartsgrense 60 km/t og gang- og sykkelvei på nordsiden. Veien har en årsdøgntrafikk (ÅDT) på ca. 10.000 (2022). Planområdet ligger i rød og gul støysone for veitrafikk, hvorav nybygget vil ligge i gul støysone. I tillegg ligger området i rød støysone for flytrafikk.

Nærmeste bussholdeplass til planområdet er Bodø videregående skole, som ligger ca. 700 meter unna, og herfra går bybuslinje 3 og 4 til store deler av Bodø.



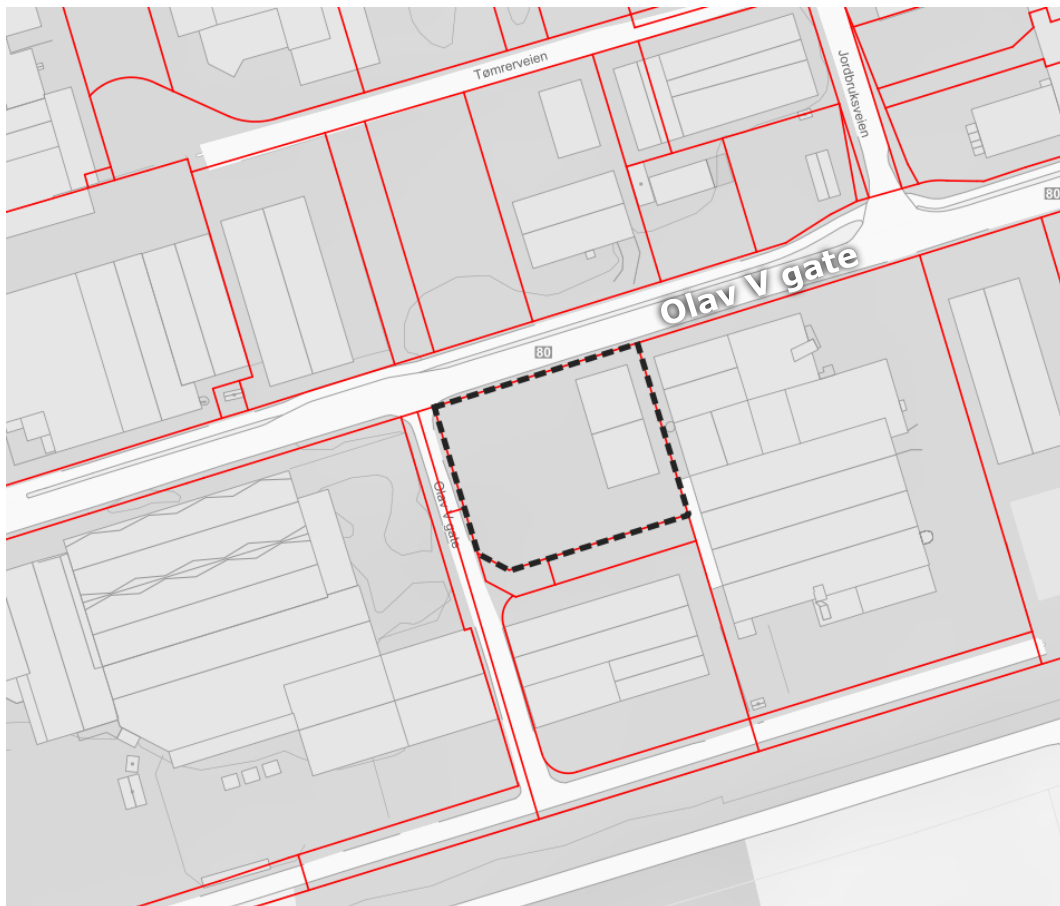
Figur 2: Oversikt over nærområdet med planområdet.

2.2 Topografi og landskap

Topografien i området er flat. Overflaten i nærområdet er i stor grad asfaltert, mens flyplassområdet har åpen fastmark rundt rullebanen.

2.3 Planavgrensning

Planområdet avgrenses til eiendommens grenser, og har en størrelse på underkant av 4 daa. Nedenfor vises foreslått plangrense. Det er ønskelig å få fastsatt plangrensen i oppstartsmøtet.



Figur 3: Planavgrensning.

3 Plansituasjon og føringer

3.1 Relevante overordnede føringer

3.1.1 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning av 28.09.2018

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forbedres på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

3.1.2 Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) av 25.04.2012

Hensikten med anbefalingene i retningslinjene er å sikre og legge til rette for en langsiktig arealplanlegging som forebygger og reduserer lokale luftforurensningsproblemer.

3.1.3 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) av 11.06.2021

Retningslinjene gir blant annet føringer om maksimumsgrenser for støy, og legge til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø som fremmer trivsel og bokvalitet, forebygger helsekonsekvenser av støy, samt ivaretar og utvikler gode lydmiljøer og stille områder.

3.1.4 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, vedtatt 20.09.1995

Retningslinjene stiller krav til hvordan barn og unge skal ivaretas i planleggingen. Dette innebærer blant annet å sikre et oppvekstmiljø som gir trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger og sikrer tilbud og muligheter som samlet kan gi den enkelte utfordringer og en meningsfylt oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn. Det skal i barns nærmiljø finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Det forutsettes blant annet at arealene er store nok, egner seg for lek og opphold, gir muligheter for ulik type lek på ulike årstider, kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne.

3.1.5 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, vedtatt 14.05.2019

Regjeringen skal hvert fjerde år legge frem nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet, i henhold til plan- og bygningsloven § 6-1. De nasjonale forventningene skal følges opp i fylkeskommunens og kommunens arbeid med planstrategier og planer, og legges til grunn for statlige myndigheters medvirkning i planleggingen. Forventningene som fremgår er i første rekke rettet mot planlegging som verktøy for helhetlig og bærekraftig utvikling. Det arbeides kontinuerlig med å gjøre FNs bærekraftsmål som del av grunnlaget i samfunns- og arealplanleggingen.

3.1.6 Retningslinjer nr.2/2011 Flom- og skredfare i arealplanar, revidert 22.05.2014

Retningslinjene sier hvordan flom- og skredfare bør greies ut og tas hensyn til i arealplaner. De bygger på reglene i plan- og bygningsloven og kravene til trygghet mot flom og skred som er gitt i byggteknisk forskrift (TEK17) med tilhørende retningslinjer.

3.1.7 Nasjonal jordvernstrategi, vedtatt 2021

Med bakgrunn i utfordringer for verdens matproduksjon, arealgrunnlaget for jordbruk i Norge, arealendringer, omfang og utvikling av omdisponering og nydyrking, vedtok regjeringen ny Nasjonal jordvernstrategi i 2021. Nasjonalt jordvernmål er ytterligere forsterket, og omdisponering av dyrka jord skal ikke overskride 3000 dekar per år.

3.1.8 Naturmangfoldloven av 19.06.2009

Formålet med planen er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden.

3.1.9 Nasjonal transportplan 2022-2033, vedtatt 19.03.2021

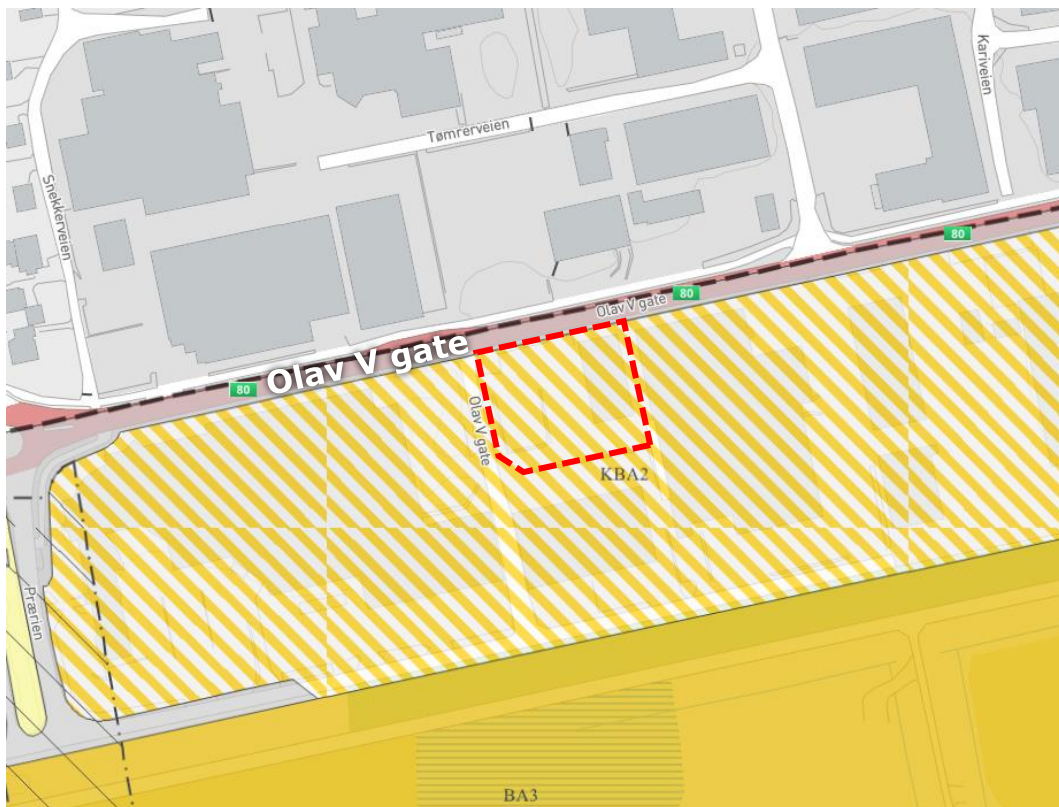
Nasjonal transportplan 2022-2033 er en plan for hvordan man de neste tolv årene skal arbeide i retning av det overordnede målet for transportsektoren, som er et effektivt, miljøvennlig og trygt transportsystem i 2050. Transportplanen gir rammene for utviklingen av transportsystemet og -tilbudet i tolvårsperioden, med spesiell vekt på prioriteringer i de første seks årene.

3.2 Relevante regionale planer

1. Regional transportplan for Nordland 2022-2033
2. Fylkesplan for Nordland 2013-2025
3. Regional planstrategi for Nordland 2021-2024
4. Regional plan for by- og regionsenterpolitikk 2017-2025

3.3 Kommunale planer

Planområdet er ikke omfattet av kommuneplanens arealdel, men av Kommunedelplan for Hernes, i kraft 16.06.2022: Her er planområdet satt av til kombinert bebyggelse og anleggsformål, med underformål næring og forretning. Bestemmelsene for felt KBA2 tillater næring og forretning med 100 % utnyttelsesgrad og maksimal gesimshøyde på 12 meter. For hver 100 kvm BRA skal det settes av 1-2 parkeringsplasser for bil og minst 1,5 parkeringsplasser for sykkel.



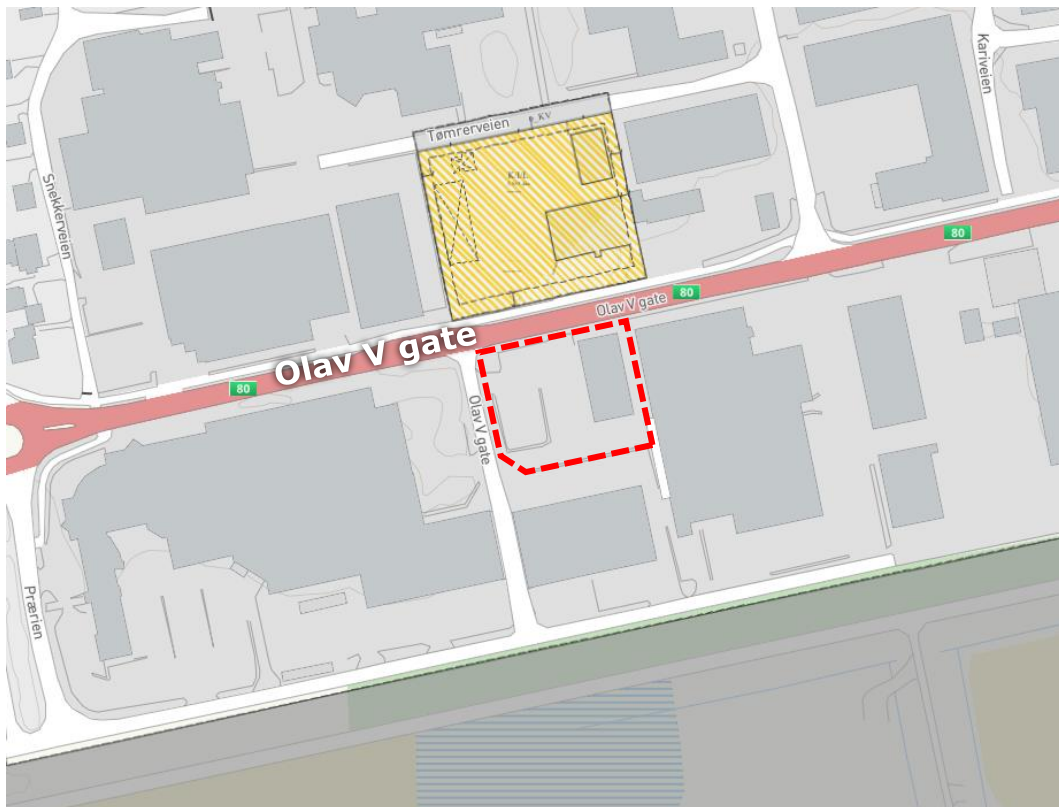
Figur 4: Gjeldende kommunedelplan for Hernes.

3.4 Gjeldende plan

Ingen gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet.

3.5 Tilgrensende reguleringsplaner

Plan 2013006, Tømrrerveien 4-8, ikrafttredelsesdato 07.05.2014.

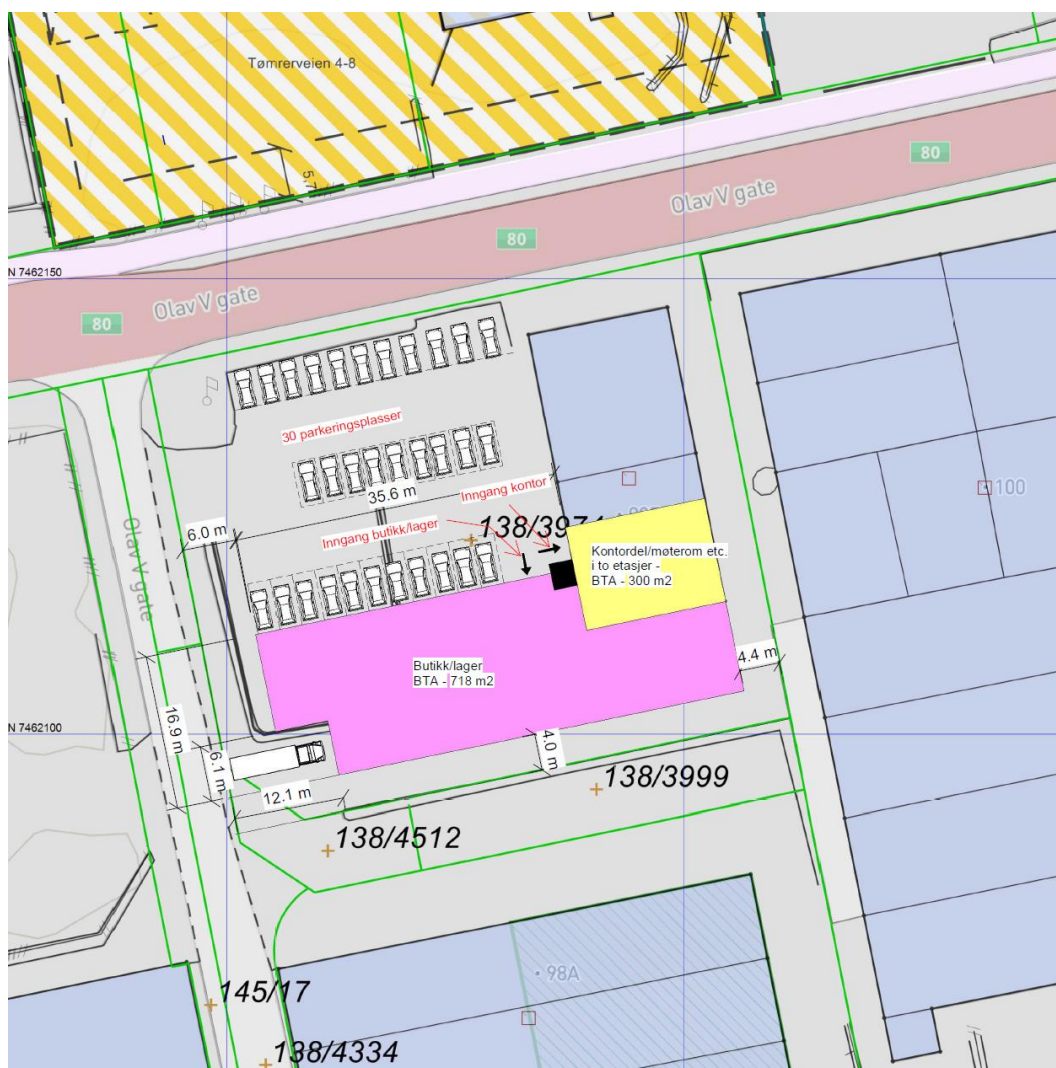


Figur 5: Tilgrensende reguleringsplaner.

4 Planlagte tiltak

4.1 Planlagt bebyggelse

Det er planlagt utbygging til næringsbygg med butikk, lager og kontor. Nybygget vil ligge parallelt med Olav V gate, og strekker seg vestover fra søndre ende av eksisterende bygg. Det vil ha en grunnflate på ca. 700 kvm og bygges i to etasjer. Maksimal gesimshøyde vil bli i underkant av 9 meter.



Figur 6: Situasjonsplan.

4.2 Adkomst, parkering og uteområder

Adkomst til eiendommen går fra en adkomstvei mellom Olav V gate og Prærien på vestsiden av planområdet, og vil beholdes som i dag. I tillegg legges det opp til adkomst for varelevering i sørvestre hjørne av planområdet.

Parkeringsbehovet løses på egen eiendom. Kommunedelplan for Hernes setter krav til 1-2 parkeringsplasser for bil per 100 kvm BRA, noe som i dette tilfellet vil tilsvare 18-36 parkeringsplasser. Maks 20 % av tomtearealet skal benyttes til parkering på terrengnivå. I tillegg skal det være minst 1,5 plasser for sykkel per 100 kvm BRA, noe som vil tilsvare minst ca. 30 plasser.

Kravet om parkering tolkes slik at det kan være parkeringsplasser på maks 20 % av tomtearealet. Med utgangspunkt i TEK17 sitt standardmål på 18 kvm per parkeringsplass, er det med 3200 kvm tomteareal plass til 36 parkeringsplasser på eiendommen. Dermed anses det som uproblematisk å løse parkeringsbehovet ved overflateparkering på egen eiendom.

5 Virkninger på omgivelsene

Tiltaket er en naturlig videreutvikling av det allerede etablerte næringsområdet rundt Olav V gate. Utbyggingen er i tråd med overordnede planer og føringer, deriblant kommunedelplan for området.

Det planlagte bygningsvolumet har liten påvirkning på eksisterende bebyggelsestypologi i området, og følger det utbyggingsmønsteret som allerede er etablert der.

Tiltaket kan medføre noe økt trafikk, men dette er ikke betydelig i forhold til den eksisterende trafikkmengden på Olav V gate og tilliggende veier. Dagens adkomst vil beholdes, og vil dermed ikke påvirke trafikksikkerhet og trafikkmønster i området.

Det er ingen skoler i nærheten, og boligbebyggelsen i nærheten ligger et stykke unna. Tiltaket vil dermed ikke påvirke barn og unges interesser.

6 Samfunnssikkerhet og beredskap

Det vil i forbindelse med planarbeidet utarbeides en ROS-analyse for å ivareta hensynet til risiko og sårbarhet.

7 Planprosess og medvirkning

Krav til medvirkning er forankret i plan- og bygningsloven av 2008 kapittel 5, og prosessen vil følge denne. Oppstart av planarbeidet offentliggjøres etter lovens krav gjennom annonsering i Avisa Nordland og på kommunens nettsider. Grunneiere, naboer og andre interessenter vil bli varslet med brev. Aktuelle offentlige organer og høringsinstanser får elektronisk varsel, og enkelte får varsel med brev.

Brukere og naboer til området oppfordres til å komme med innspill som vil bli vektlagt og, om mulig, implementert i planforslaget. Det er ønskelig med kontinuerlig dialog og arbeidsmøter med planavdelingen gjennom hele prosessen, samt øvrige etater ved behov.

Det er ingen vesentlige interesser som påvirkes av tiltaket unntatt naboeiendommer. Offentlige organer fra standard varslingsliste for offentlige organer/høringsinstanser skal varsles om planoppstart.

Det planlegges en utvidet medvirkningsprosess med befaringer, møter og samtaler. Dette vil fastsettes i videre planprosess.

8 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Etter gjennomgang av forskrift om konsekvensutredninger, jf. §§ 6 og 8, naturmangfoldloven og kulturminneloven har man kommet frem til at tiltaket ikke har vesentlige virkninger på miljø og samfunn, og at det dermed ikke utløser behov for konsekvensutredning.