

## Høring og offentlig ettersyn - Detaljregulering av Olav V gate 98 B

Leder Byutvikling har etter delegering, gitt i samsvar med Bodø kommunes delegeringsreglement, behandlet denne sak og fattet slikt vedtak:

Forslag til detaljregulering for Olav V gate 98 B legges ut på offentlig ettersyn og sendes på høring. Planforslaget er vist på plankart med plan-ID 2023009, datert 03.04.2024 med tilhørende bestemmelser datert 03.04.2024 og planbeskrivelse datert 03.04.2024.

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

### Sammendrag

Grunneier ønsker å utvide eksisterende bygningsmasse på eiendommen Olav V gate 98 B for å tilrettelegge for etablering av forretning med tilhørende kontorer og lager. Den nye bygningsmassen på 830 m<sup>2</sup> vil være i tilknytning til dagens bygg, og etableres i samme høyde med to etasjer.

Parkering foreslås løst på terreng. Dette bryter i utgangspunktet med gjeldende parkeringskrav for bil, og parkering skal i utgangspunktet etableres i anlegg eller parkeringskjeller. Byutvikling har vurdert det lite hensiktsmessig å følge disse kravene i dette tilfellet basert på lokale forhold og senere transformasjon av området. Det foreslås et lavere parkeringskrav enn føringene i Kommunedelplan for Hernes, og dette begrunnes med at planlagt virksomhet er mindre kundeintensiv.

Planen regulerer også inn tilgrensede veiareal inkludert frisiktsoner til Olav V gate, samt hensynssone for fremtidig etablering av fortau/gang- og sykkelvei på sørsiden av Olav V gate.

Det foreligger ingen eksisterende detaljreguleringer på eiendommen, og denne planen utarbeides i tråd med kommunedelplan for Hernes.

Planforslaget medfører ikke vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn og utløser derfor ikke krav om konsekvensutredning.

Planforslaget kan legges ut til høring og offentlig ettersyn.

## Saksopplysninger

### Bakgrunn for saken

Planområdet er lokalisert øst for Bankgata og sør for Olav V gate i et næringsområde bestående av byggevereforretninger og bilrelaterte forretninger og tjenester (se figur 1).



**Figur 1: Illustrasjon som viser eiendommens lokalisering.**

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en utvidelse av eksisterende bygningsmasse i Olav V gate 98 B for å etablere forretningslokaler inkludert tilhørende kontor og lager. Bakgrunnen er at grunneier ønsker å flytte driften av Solar Bodø fra Olav V gate 100 til Olav V gate 98 B. Eksisterende næringsbygg har en grunnflate på 523 m<sup>2</sup>, og den nye bygningsdelen vil utgjøre 830 m<sup>2</sup>. Utvidelsen av bygget vil oppføres i samme høyde som eksisterende i to etasjer med maksimal gesimshøyde på 12 meter (se figur 2).



**Figur 2: Situasjonsplan som viser planlagt fotavtrykk.**

### **Planprosess og medvirkning**

Oppstartsmøtet ble avholdt med Bodø kommune 09.12.2023, og det ble varslet oppstart av reguleringsplanarbeid 04.01.2024. Det kom inn seks innspill til planoppstart, og disse er gjengitt og kommentert i planbeskrivelse. Innspill fra offentlig myndigheter tok opp følgende:

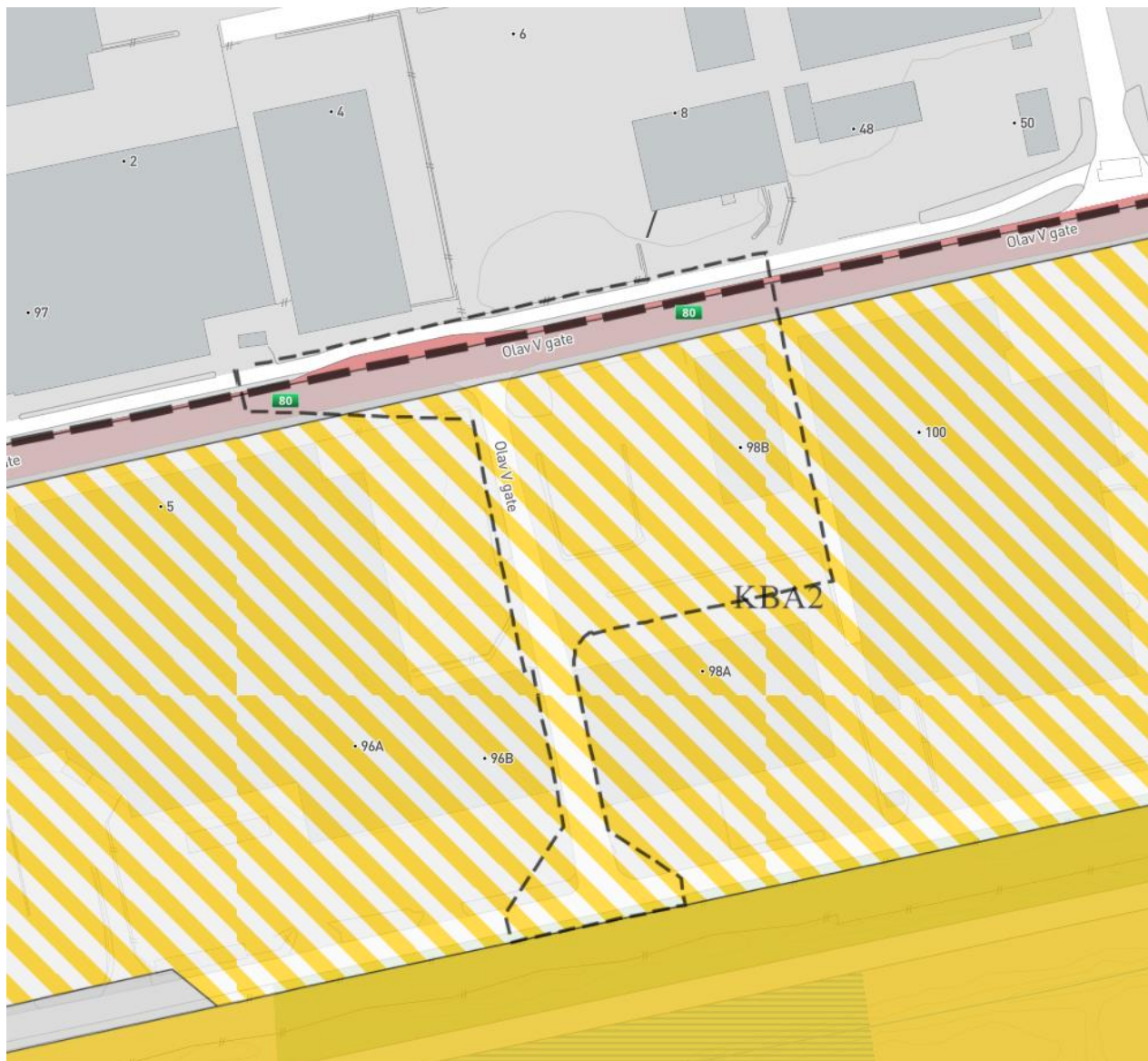
- Sikkerhetstiltak knyttet til lufthavnen
- Tilknytningsplikt for fjernvarme
- Varelevering
- Byggegrense mot riksveg
- Utforming av første etasje på bakkeplan
- Kollektivholdeplass
- Overvann
- Vindforhold
- Universell utforming
- Sykkelparkering
- FNs bærekraftsmål
- Risiko- og sårbarhetsanalyse

Konkrete merknader til planbestemmelser er innarbeidet i planforslaget, og øvrige tema som ble omtalt i innspillene er redegjort for i planforslaget.

### Forholdet til gjeldende planer

Det foreligger ingen eksisterende detaljregulering for eiendommen, og ny detaljregulering skal utarbeides i tråd med kommunedelplan for Hernes (vedtatt 2022). Planområdet grenser til detaljregulering for Tømrrerveien 4-8 (vedtatt 2014) i nord.

I kommunedelplan for Hernes er arealet avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg hvor det kan etableres næring og forretning (se figur 3). Utnyttelsesgraden er satt til 100 % og maksimal gesimshøyde på 12 meter. Det skal etableres minimum 1 parkeringsplass for bil per 100 m<sup>2</sup> BRA, og tilsvarende 1,5 parkeringsplass for sykkel. I tillegg stilles det krav til at ved mer enn 7 parkeringsplasser for bil så kan kun 15 % (kontor)/20 % (forretning), etableres på terreng. Øvrig parkering må etableres i anlegg eller under bakken.



**Figur 3: Planavgrensning ved oppstart og kommunedelplan for Hernes.**

### Planforslaget

Planområdet reguleres til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
  - 1810 - Forretning/kontor (F/K)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)
  - 2010 - Veg (f\_V)

- 2011 - Kjøreveg (o\_KV)
- 2015 - Gang-/sykkelveg (o\_GS)
- 2018 - Annen veggrunn – tekniske anlegg (o\_AVT1–o\_AVT4)
- Hensynssoner (§ 12-6, jf. § 11-8)
- Sikringssoner – Frisikt (H140)
- Båndlegging for regulering etter PBL (H710)



**Figur 4: Forslag til plankart.**

Hovedformålet i planen er kombinert forretning og kontor som legger til rette for eksisterende bygg og den planlagte utvidelsen for å etablere en forretning. Utnyttelsesgraden settes til 100 % BYA og maksimal byggehøyde på 12 m. Plankartet viser stigende maksimal byggehøyde for hinderflate for lufthavna etter innspill fra Avinor.



*Illustrasjon av fremtidig bebyggelse sett fra nordvest.*



*Illustrasjon av fremtidig bebyggelse sett fra vest.*



*Illustrasjon av fremtidig bebyggelse sett fra sørøst*

Eksisterende veisystem er inkludert i plankartet, og det er lagt til frisisiktsoner i tråd med vegnormaler. Dagens adkomst skal videreføres, men det foreslås å bruke Prærien som adkomst for varelevering på grunn av manøvrering på eiendommen. Det legges også inn hensynssone for at det i fremtiden kan etableres fortau langs sørsiden av Olav V gate.

Planforslaget foreslår et redusert parkeringskrav for bil sammenlignet med føringene som ligger i kommunedelplan for Hernes. I kommunedelplanen er kravet 1-2 parkeringsplasser for bil per 100 m<sup>2</sup>, mens det i planforslaget foreslås 0,5-1 parkeringsplasser for bil. Dette avviket begrunnes med bebyggelsens formål og virksomheten som tenkes etablert her som ikke vil bli besøksintensiv. Dette kan også stimulere til at flere kan sykle til jobb.

## **Vurderinger**

Planforslaget legger opp til at dagens bygningsmasse på Olav V gate 98 B kan utvides med en grunnflate på 830 m<sup>2</sup> for å tilrettelegge for en ny forretning på tomta. Total grunnflate etter utvidelse blir 1353 m<sup>2</sup> og bygget kan oppføres i to etasjer. Det er positivt at det etableres nye arbeidsplasser i et allerede etablert næringsområde.

Det er positivt at trafikkarealene inngår i planområdet, og at man får regulert inn nødvendige siktlinjer til Olav V gate slik det er gjort i flere detaljreguleringer i området. I tillegg legges det inn en hensynssone slik at det kan etableres et fortau eller gang/sykelvei på sørsiden av Olav V gate. Merknader fra Statens vegvesen angående trafikale hensyn og krav er ivaretatt i planforslaget.

Kommunedelplanen stiller krav om at bilparkering for den totale bygningsmassen skal løses i anlegg eller parkeringskjeller. Det vurderes som lite hensiktsmessig å kreve dette i denne sammenhengen. Den nye utbyggingen er av begrenset størrelse, og planområdet ligger i et utpreget bilbasert område der all parkering er løst på terreng. Skulle næringsarealene i fremtiden bli transformert og knyttet til de fremtidige byområdene på Hernes, er det mest fordelaktig om det ikke etableres flere faste strukturer som f.eks. underjordiske parkeringsanlegg, som er komplisert å omgjøre senere.

Det vurderes også positivt at det foreslås en lavere parkeringsdekning for bil enn føringene i kommunedelplan for Hernes. Parkeringskravet til sykkel opprettholdes som i overordnet plan, og det er positivt at det stimuleres til økt sykling med tanke på nullvekstmålet i personbiltrafikken.

Innspill som er kommet inn ved oppstart vurderes ivaretatt. Bodø Energi Varme har anbefalt ikke å knytte seg til fjernvarmenettet, og kravet utgår derfor fra planforslaget.

### **Bodø kommunes folkehelseplan og klima og energiplan**

Detaljreguleringen legger opp til et byggeprosjekt på en tomt som allerede har vært benyttet til næring i et større næringsområde. Det legges inn et lavere parkeringskrav til bil enn føringene i overordnet plan, noe som kan stimulere til sykling. Samtidig legger planen til rette for at det kan etableres fortau på sørsiden av Olav V gate, noe som ytterligere vil kunne styrke ferdselen for myke trafikanter i området i fremtiden.

## **Konklusjon og anbefaling**

Planforslaget legger til rette for etablering av nytt forretningslokale i Olav V gate 98 B, og videreutvikler området som ellers er preget av en kombinasjon av næring, forretning og service mot bilbransjen. Planen sikrer også tilstrekkelig sikkerhetssoner for den trafikale situasjonen i området, og muliggjør videreføring av fortau på sørsiden av Olav V gate i fremtiden.

Byutvikling mener at planforslaget belyser alle relevante problemstillinger på tilfredsstillende måte. Planforslaget er vurdert mot forskrift om konsekvensutredninger, og det er vurdert at tiltaket ikke faller inn under forskriften. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kristin Stavnes Jordbru  
Leder Byutvikling

Saksbehandler: Kristoffer L. Seivåg


### **Trykte vedlegg:**

- 1 ROS-analyse
- 2 Miljøprogram
- 3 VAO-rammeplan
- 4 Plankart 03.04.2024
- 5 Planbestemmelser 03.04.2024
- 6 Planbeskrivelse 03.04.2024

### **Andre referanser:**

Geoteknisk notat.

### **Bærekraftsmål**

|   |  |
|---|--|
|  | Planforslaget innebærer foretting av et allerede nedbygd område sentralt i Bodø, og unngår dermed å bygge ned uberørt natur. Gjennom etablering av sykkelparkering og med den korte avstanden til store deler av Bodø by er det muligheter for ansatte å gå eller sykle til og fra jobb. |
|---|--|