

Bodø kommune
Byutvikling Plan
Postboks 319

8001 BODØ

3. juli 2024

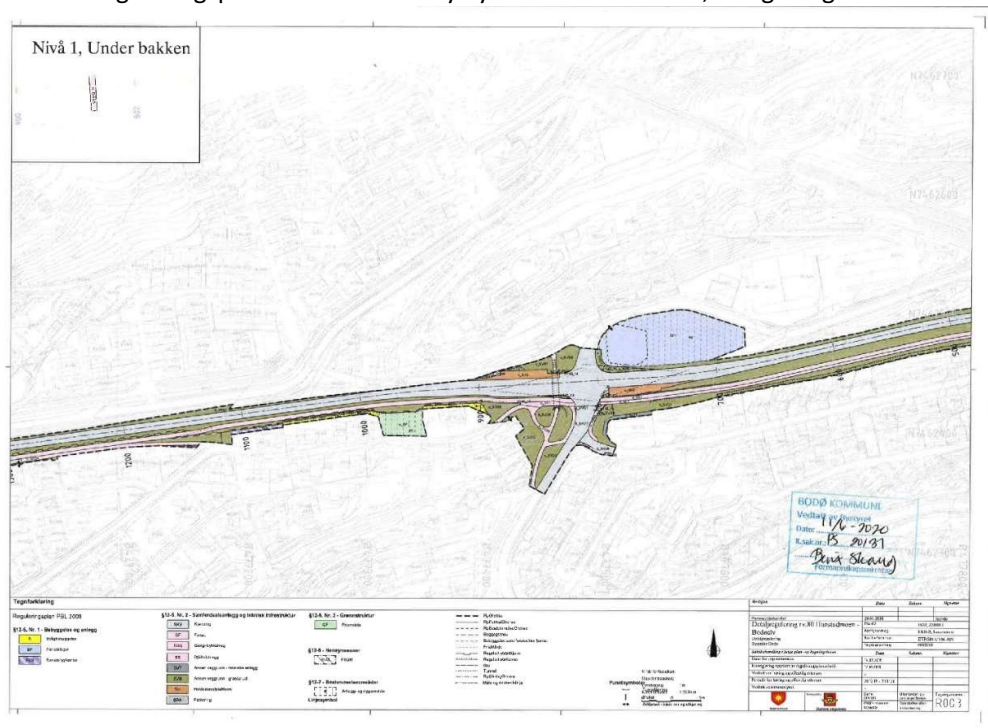
postmottak@bodo.kommune.no

Søknad om endring av detaljreguleringsplan for Rv 80 Hunstadmoen – Bodø elv Plan ID 2018011

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 søkes det om endring av deler av detaljregulering for Rv 80 Hunstadmoen – Bodø elv, plan ID 2018011, etter forenklet prosess.

Hensikten er å legge til rette for etablering av nærbutikk på felt som i gjeldende plan er regulert til forretning. Planområdet må imidlertid utvides noe i øst i et område som i dag er regulert til trafikkformål, og det må etableres ny utkjørsel fra området (i øst) i tillegg til gjeldende adkomst.

Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt av Bystyret den 11.06.2020, se fig. 1 og 2 nedenfor.



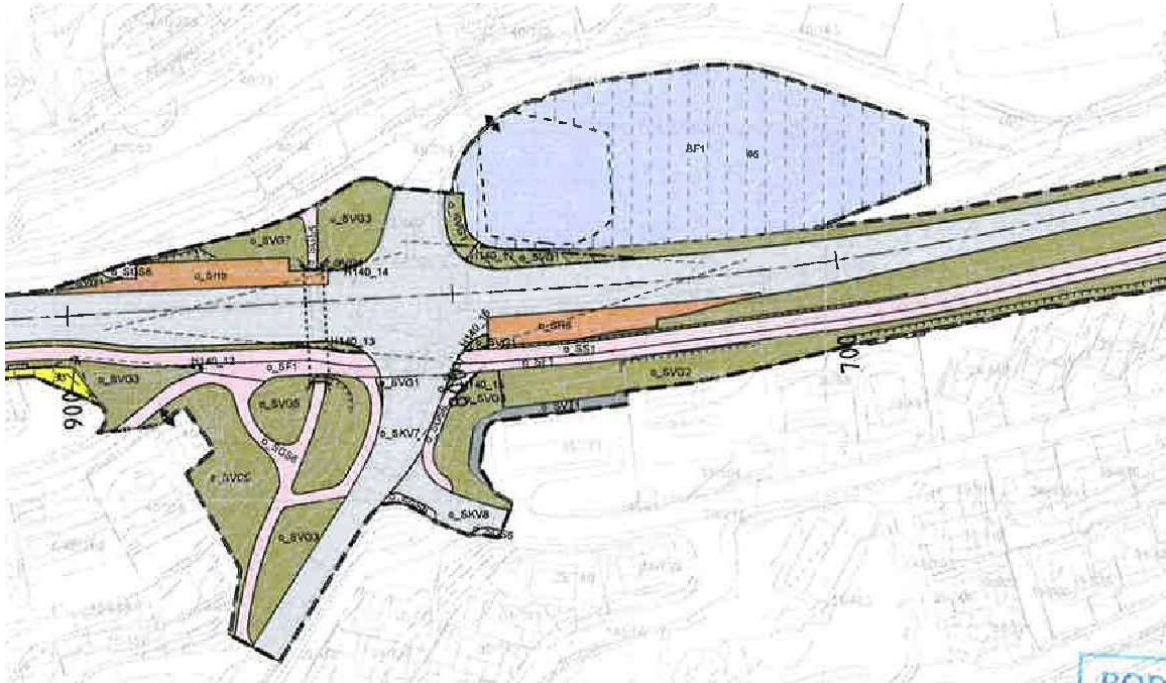
Figur 1. Reguleringsplan for Rv 80 Hunstadmoen – Bodø elv, del 3. Vedtatt 11.06.2020.

BOARCH arkitekter a.s

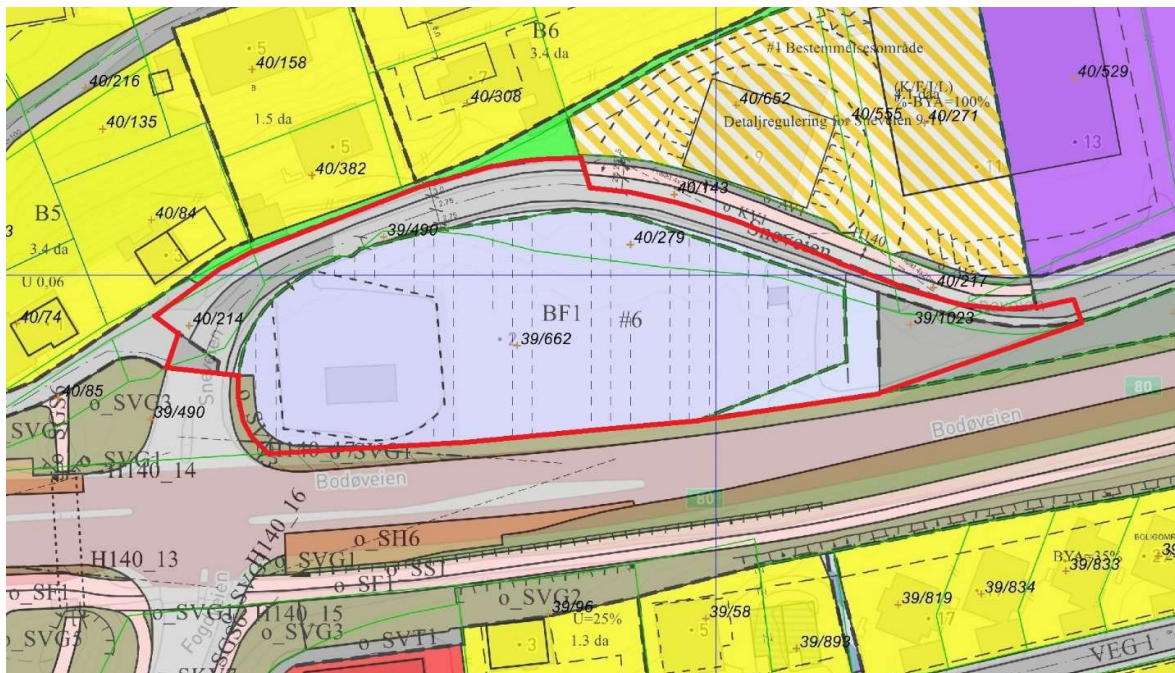
Gisle Jakhelln, Per Morten Wik, arkitekter MNAL

Sjøgt. 21 • Postboks 324 • 8001 Bodø • Foretaksregisteret NO 942 937 563 MVA
Tlf.: (47) 75 50 61 70 • Fax: (47) 75 50 61 71 • E-post: post@boarch.no





Figur 2. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan ved krysset Rv 80/Sneveien, cfr. foregående ill. som viser hele planens del 3. Se også sammenstilling i fig. 3 nedenfor.



Figur 3. Gjeldende reguleringsplan og tilstøtende reguleringsplaner, med detaljert planområdet markert med rød linje. Område BF1 er regulert til forretninger. Fra kommunens nettside.

Gjeldende reguleringsplan omfatter også det tilstøtende grøntarealet og Bodøveien/Rv 80 syd for utbyggingsområdet. Dette berøres ikke av endringen.

Reguleringsplan for Grønnåsen PlanID 1172, vedtatt 11.02.1993, gjelder for et meget stort område vestenfor, men omfatter også en del av gang- og sykkelveien langs Sneveien.

Reguleringsplan for Jensvoll gartneri, Plan ID 1183, vedtatt 19.02.1988, gjelder for området rett øst for felt BF1. Området er regulert til forretning. Planbestemmelsene § 3.0 Byggeområde (B1):

3.1 I området skal det oppføres bygning for bensinstasjon med tilhørende haller for vask og service.

3.2 Tillatt utnyttelse, TU = 20 %

B1 i denne eldre planen omfattet også felt F1 i den nyere planen fra 2020, se over.

Reguleringsplan for RV80-Jensvoll- Hunstadmoen, Plan ID 1176, vedtatt 15.06.1979, gjelder for trafikkområdet videre østover. Området er regulert til offentlig trafikkområde.

Tiltakshaver og plankonsulent

Forslag til endring er utarbeidet av BOARCH arkitekter as. på vegne av REMA Etablering Nord AS:

Tiltakshaver

Jensvoll Næringseiendom AS
c/o REMA Etablering Norge AS,
Postboks 6428 Etterstad, 0605 Oslo.
Kontaktperson daglig leder Johnny Cai Johannessen,
e-post: johnny.johannessen@rema.no.

Plankonsulent

BOARCH arkitekter a.s
Gisle Jakhelln
Postboks 324
8001 Bodø
Tlf. 93 409 409
e-post: gisle@boarch.no

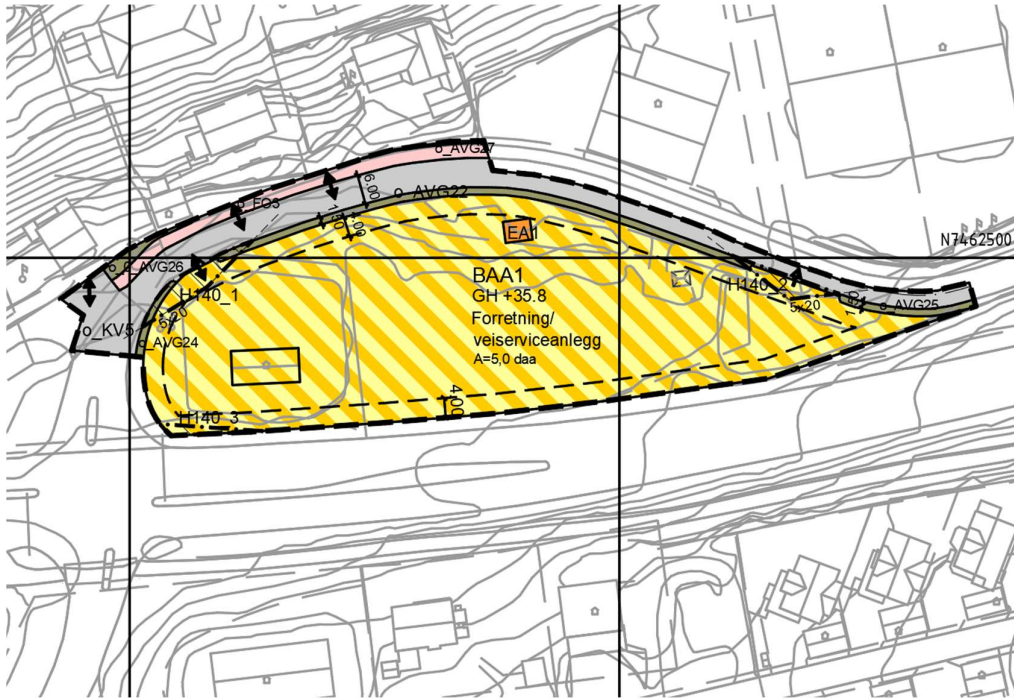
Beskrivelse av ønskede endringer i plankartet

Det er gjort disse endringene i plankartet:

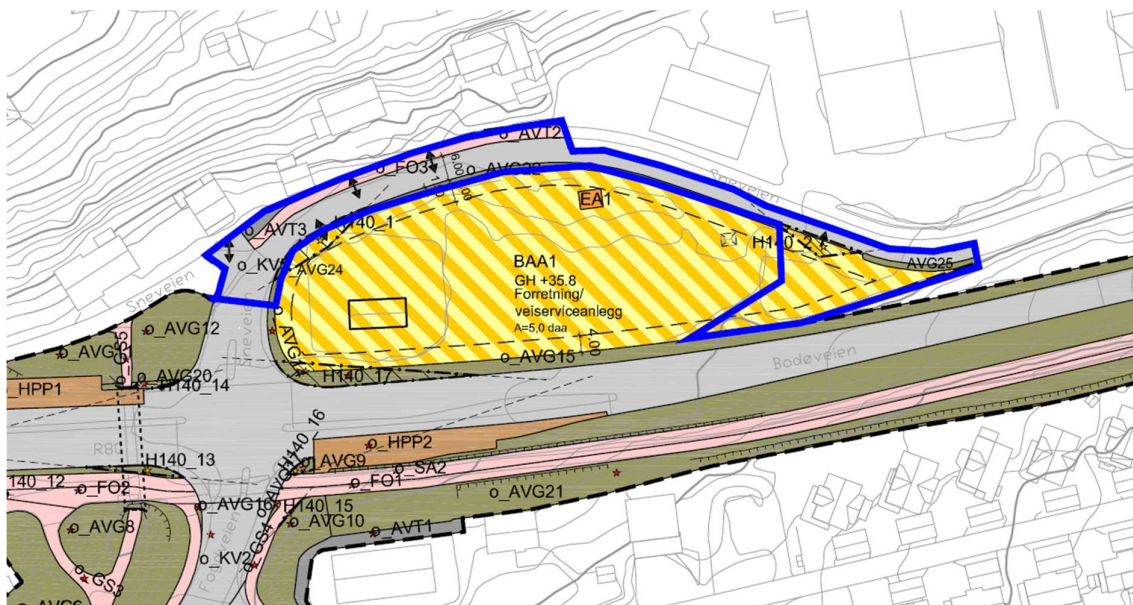
1. Forretningsområdet utvides østover. For å kunne få en trafiksikker varelevering har det vært nødvendig med en utvidelse av forretningsområdet. Dette tilleggsområdet er i dag regulert til trafikkformål.
2. Utkjøring for varelevering er i østre del av området til Sneveien. Inn- og utkjøring for kunder til dagens bensinstasjon og til nærbutikken blir som i dag, i vestre ende av Sneveien.
3. For en naturlig overgang med veibreder for Sneveien foreslås en mindre tilpasning til formåls grensene i vest for Annen veigrunn SVT (2018).
4. Byggegrenser er lagt inn i det nye plankartet. Det var ikke vist byggegrenser i gjeldende plan.
5. Ny plassering av nettstasjon innen forretningsområdet. Nettstasjonen er gitt eget reguleringsformål. Dagens nettstasjon har ikke kapasitet for den planlagte utbyggingen.

Endringene i plankartet er illustrert i figur 4 og 5 nedenfor.

- Endring av formål fra forretning til kombinert formål.



Figur 5. Nytt, detaljert plankart for området hvor det er foreslått endringer. (Utsnitt fra plankartet vist over.)



Figur 6. Utsnitt av sammenstilling av eksisterende plan og ny plan. Endringer med tillegg til eksisterende plan er markert med blå linje. Se også fig. 3.

Beskrivelse av ønskede endringer i planbestemmelsene
Gjeldende planbestemmelser ble vedtatt 23.04.2020.

De foreslåtte, nye, planbestemmelsene følger Bodø kommunes gjeldende norm, som avviker noe fra bestemmelsene vedtatt 23.04.2020, bl.a. slik at nummereringen er endret i dette forslaget. Her er bare mindre redaksjonelle endringer og oppjustering av generelle tekster.

Faktisk endring gjelder for fire punkt:

§ 4.1.5 BAA kombinert formål forretning/veiserviceanlegg (1900) – tidligere § 3.1.4 BF

Forretning.

Reguleringsformålet er endret. Bestemmelsen er utvidet bl.a. med angivelse av byggehøyder og utnyttelsesgrad.

Krav til ytterligere detaljering

Den generelle formuleringen er supplert med at det skal angis fotgjengerovergang for adkomst fra fortauet.

Utkjørsel i øst skal skiltes «Utkjøring forbudt unntatt varetransport og renovasjon».

§ 6.1 Anlegg- og driftsområder

#6 utgår idet området inngår i den nye planen.

#8 utgår.

Vurderinger av kriterier for behandling etter Pbl §12-14

Endringen bes behandlet etter plan- og bygningslovens bestemmelser om endringer etter forenklet prosess med følgende begrunnelse:

- Endringene berører ikke viktige natur- og friluftsområder. Planområdet utvides ikke og områdene er allerede avsatt til samferdsels- og utbyggingsformål i overordnet plan og i reguleringsplan.
- Endringene går ikke ut over hoveddrammene i planen. Grad av utnytting følger kommuneplanens arealdel. Avstandskrav ift. byggegrenser mot veg følger kommunens generelle regler og gjeldende bestemmelser. Det tilføres ingen nye formålstyper, kun justering av eksisterende formål, i hovedsak områder avsatt til forretning og vegareal. Det er angitt byggehøyder i endringsforslaget mens det ikke er bestemmelser om byggehøyder i gjeldende plan.
- Endringene påvirker ikke gjennomføringen av planen ellers.

Med vennlig hilsen



Gisle Jakhelln

Vedlegg:

Plankart reguleringsendring

Planbeskrivelse reguleringsendring

Planbestemmelser reguleringsendring

Kopi m/vedlegg:

REMA Etablering Nord AS