

FORENKLET PLANBESKRIVELSE FOR ENDRING AV NY DAGLIGVAREFORRETNING I SNEVEIEN, STILLE DAL

**Utarbeidet i forbindelse med endring etter forenklet prosess for
detaljreguleringsplan for RV80 Hunstadmoen – Bodø elv**

PLAN ID 2018011

Utarbeidet av **BOARCH** arkitekter as

BOARCH  03.07.2024



Figur 1. Perspektiv fra SV. Eksisterende bensinstasjon i vest og ny nærbutikk i øst. Inn- og utkjørsel fra Sneveien i vest og utkjørsel for varelevering til Sneveien i øst. 3D-skisse REMA 1000, 2020.

Innhold

1 Sammendrag	5
2 Bakgrunn.....	5
2.1 Hensikten med planen.....	5
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	5
2.3 Tidligere vedtak i saken	5
2.4 Utbyggingsavtaler.....	5
2.5 Krav om konsekvensutredning.....	6
3 Planprosessen.....	6
3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart	6
4 Planstatus og rammebetingelser (Vekt på avvik fra overordnet plan)	6
4.1 Overordnede planer	6
4.1.1 Fylkeskommunale planer	6
4.1.2 Kommuneplanens arealdel.....	7
4.2 Rikspolitiske retningslinjer (RPR).....	7
4.3 Gjeldende reguleringsplaner	8
4.4 Temaplaner.....	9
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	10
5.1 Beliggenhet.....	10
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	13
5.3 Stedets karakter	14
5.4 Landskap.....	14
5.5 Kulturminner og kulturmiljø.....	14
5.6 Naturverdier	14
5.7 Sikring av jordressurser. Landbruk	14
5.8 Samisk natur- og kulturgrunnlag	14
5.9 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	14
5.9.1 Plan- og vernestatus for området	14
5.9.2 Områdets funksjonelle kvaliteter	14
5.10 Trafikkforhold	15
5.10.1 Kjøretrafikk.....	15

5.10.2	Parkering	15
5.10.3.	Gang- og sykkeltrafikk	15
5.10.4.	Kollektivtilbud.....	15
5.10.5	Ulykkessituasjon	15
5.11	Barns interesser	16
5.12	Sosial infrastruktur	16
5.13	Universell tilgjengelighet.....	16
5.14	Teknisk infrastruktur	16
5.15	Grunnforhold.....	18
5.16	Støyforhold	18
5.17	Luftforurensing.....	18
5.18	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	18
5.19	Næring	18
5.20	Analysen/ utredninger	19
6	Beskrivelse av planforslaget	20
6.1	Planlagt arealbruk.....	24
6.1.1	Reguleringsformål	24
6.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	24
6.3	Bebyggelsens plassering og utforming.....	26
6.3.1	Energianlegg EA.....	26
6.3.2	Forretning/veiserviceanlegg BAA	26
6.3.3	Estetikk	26
6.3.4	Grad av utnyttning.....	28
6.3.5	Antall arbeidsplasser, antall m ² næringsarealer	28
6.4	Boligmiljø/bokvalitet	28
6.5	Tilknytning til infrastruktur.....	28
6.7	Trafikkløsning	28
6.7.1	Trafikkmengde.....	28
6.7.2	Parkering.....	30
6.7.3	Trafikkavvikling og trafiksikkerhet.....	30
6.7.4	Gang- og sykkeltrafikk	30
6.8	Planlagte offentlige anlegg.....	31
6.9	Miljøoppfølging	31
6.10	Universell utforming.....	31

6.11 Uteoppholdsareal.....	31
6.12 Kollektivtilbud.....	31
6.13 Kulturminner	31
6.14 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	31
6.15 Plan for avfallshenting.....	35
6.16 Avbøtende tiltak/løsninger ROS.....	35
6.17 Rekkefølgebestemmelser	36
6.17.1 Før rammetillatelse	36
6.17.2 Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge	36
6.17.3 Før bebyggelse tas i bruk.....	36
7 Konsekvensutredninger.....	36
8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	37
8.1 Stedets karakter	37
8.2 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi.....	37
8.3 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven	37
8.4 Uteområder	37
8.5 Trafikkforhold	37
8.6 Barns interesser.....	37
8.7 Universell tilgjengelighet.....	37
8.8 Energibehov – energiforbruk.....	37
8.9 ROS	38
8.10 Jordressurser/landbruk	38
8.11 Teknisk infrastruktur	38
8.12 Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	38
8.13 Konsekvenser for næringsinteresser.....	38
8.14 Interessemotsetninger	38
8.15 Avveining av virkninger	38
9 Innkomne innspill	39
9.1 Merknader ved oppstart av planarbeidet	39
10 Vedlegg - rapporter	39

1 Sammendrag

Denne planbeskrivelsen gjelder bare for området som er omfattet av planendringen med grunnlag i etablering av nærbutikk på gnr. 36 bnr. 662. Planbeskrivelsen for den gjeldende, eldre planen skal fortsatt gjelde.

Planen gir grunnlag for etablering av nærbutikk nær krysset Rv 80/Sneveien.

I vestre del av tomten er det en selvbetjent bensinstasjon. Nærbutikken vil oppføres på østre del. Adkomsten vil være fra Sneveien i vestre del, på samme sted som adkomsten til bensinstasjonen. Varelevering vil ha utkjørsel til Sneveien i østre del.

Nærbutikken vil få et areal på ca. 1.030 m² BTA med salgsflate ca. 630 m².

Det forventes ikke at etableringen vil gi noen økning i trafikkmengden på Rv 80 - Bodøveien.

Planområdet er på 6,6 daa.

2 Bakgrunn

Nærmeste nærbutikk i området er Rema i Alstadsentret og Bunnpris på Grønnåsen. Innenfor en radius på rundt 500 m bor det nærmere 2300 mennesker: Jensvoll øst ca. 1000, Stille dal ca. 700 og Alstad øst ca. 600 mennesker. Dette gir grunnlag for etablering av en nærbutikk.

Denne planen er utarbeidet på denne bakgrunnen.

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av nærbutikk.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

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

Plankonsulent er BOARCH arkitekter a.s, postboks 324, 8001 Bodø: post@boarch.no og gisle@boarch.no

Uno-X Norge AS og REMA Etablering Nord AS samarbeider om utvikling av eiendommene innenfor planområdet. Planområdet eies av Uno-X Norge AS: gnr. 39/662 og 40/279. Deler av gnr. 39/490 og 39/1009 eies av Bodø kommune. REMA Etablering Nord AS har opsjon på kjøp av disse delene frem til 11.03.2022. (Vedtak i Formannskapet 11.03.2021.)

2.3 Tidligere vedtak i saken

Formannskapet vedtok i møte 11.03.2021 i sak PS 21/17 opsjon på kjøp av ca. 520 m² tomt, del av gnr. 39/490 og gnr. 39/109. Denne opsjonen ble i formannskapets møte 27.01.2022 i sak 22/4 forlenget frem til 11.03.2023.

2.4 Utbyggingsavtaler

Ingen føringer ble gitt i avklaringsmøte 26.10.2021 på utbyggingsavtale.

2.5 Krav om konsekvensutredning

Krav til planprogram og konsekvensutredning ble ikke gjennomgått i avklaringsmøte 26.10.2021.

Vår innstilling er:

- a. Saken faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredninger

Begrunnelse:

Forslag til bruk av området er i tråd med kommuneplanens arealdel og i tråd med gjeldende reguleringsplaner for arealformål.

Avklaringsmøtet 26.10.2021 konkluderte med at planendringen kunne fremmes som reguleringsendring etter forenklet prosess. Konsekvensutredning er derfor ikke nødvendig.

Avklaringsmøtet anga imidlertid at følgende tema utredes i planbeskrivelsen:

- Trafikk, særlig med tanke på gående og syklende
- Overvannshåndtering
- Estetikk

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Reguleringsplanen fremmes som reguleringsendring etter forenklet prosess. Det er derfor ikke annonsert planoppstart.

4 Planstatus og rammebetingelser (Vekt på avvik fra overordnet plan)

4.1 Overordnede planer

4.1.1 Fylkeskommunale planer

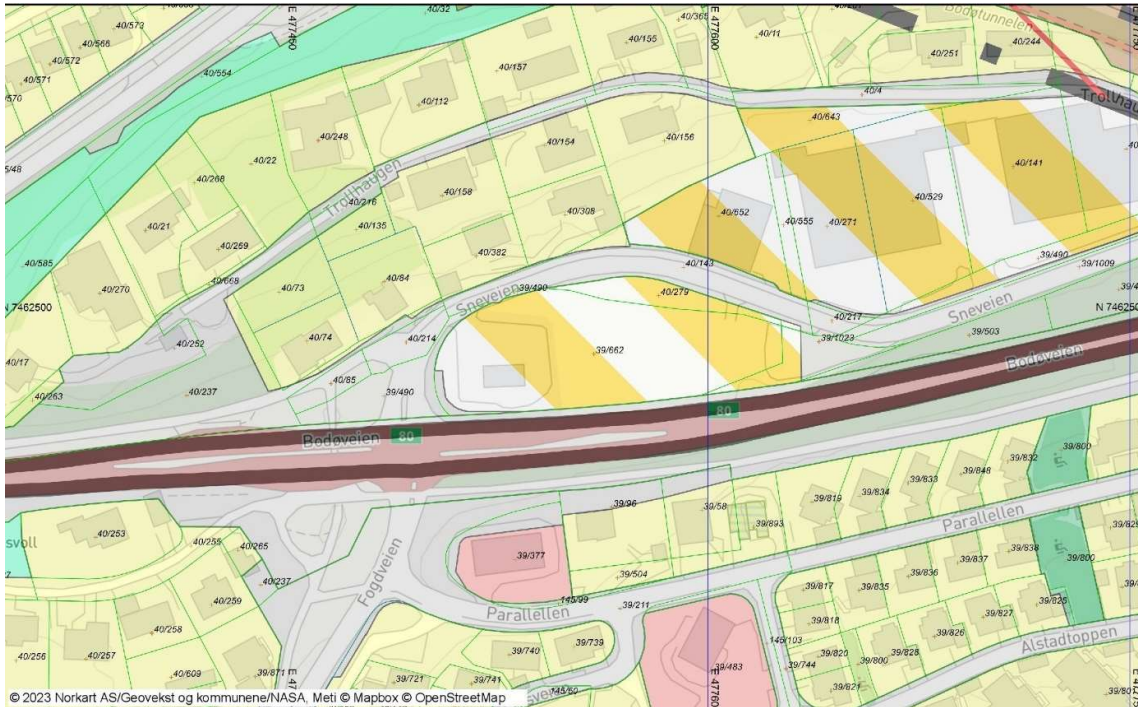
De arealpolitiske retningslinjene er en del av Fylkesplan for Nordland 2013-2025. Målet for arealforvaltningen i Nordland er:

Arealforvaltningen i Nordland skal være bærekraftig og gi forutsigbare rammer for næringslivet og befolkningen. Forvaltningen skal skje på grunnlag av kunnskap og oppdaterte kommuneplaner.

Relevante retningslinjer i forhold til denne detaljplanen er bl.a.:

8.4. Næringsutvikling

a) Arealplanleggingen skal sikre næringslivets behov for forutsigbarhet og legge til rette for utbyggingsareal og infrastruktur som veg, vann, kraftlinjer og bredbånd.



Figur 2. Kommuneplanens arealdel 2022-2034. Området er regulert til næring, forretning (gul/hvit skravur).

4.1.2 Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel 2022-2034 er området avsatt til bebyggelse og anlegg.

4.2 Rikspolitiske retningslinjer (RPR)

RPR samordnet areal- og transportplanlegging

Målet med retningslinjene er bl.a. at arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bymiljø, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det skal legges til grunn et langsiktig, bærekraftig perspektiv i planleggingen. Noen aktuelle retningslinjer er:

- Effektiv og sikker trafikkavvikling og god framkommelighet for næringstransport må vektlegges i planleggingen. Virksomheter for godstransport bør lokaliseres med god tilgjengelighet til jernbane, havn eller hovedvegnett.

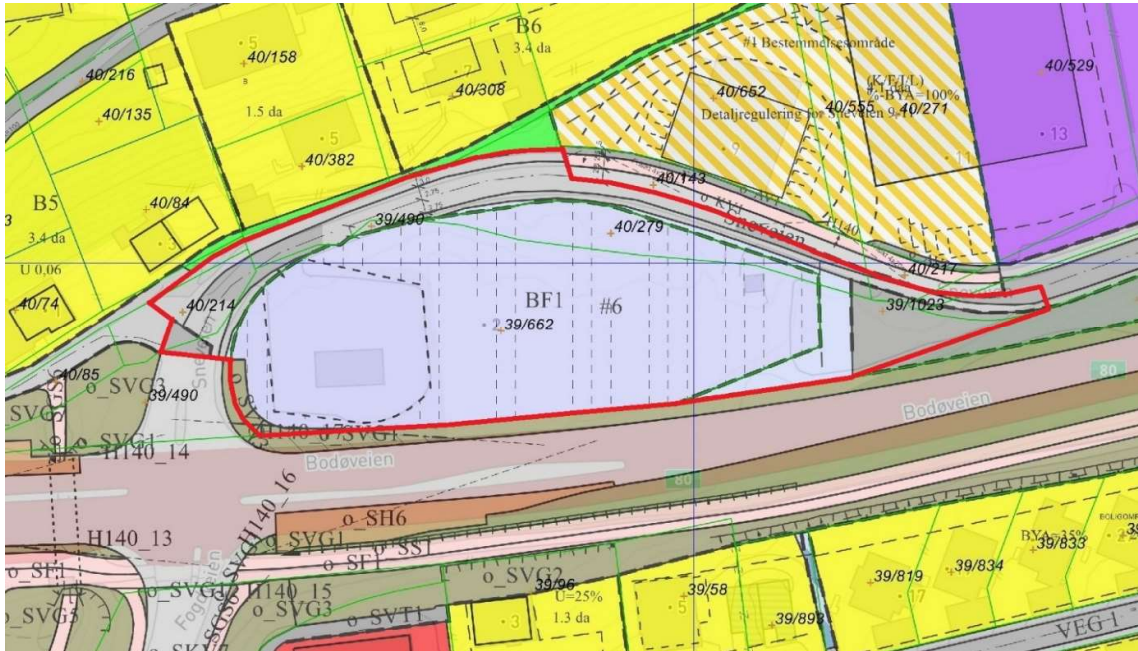
Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging

Retningslinjen skal legges til grunn ved planlegging av bl.a. ny arealbruk i støysoner rundt eksisterende og ny virksomhet.

Andre relevante retningslinjer/rammer/føringer

Andre relevante retningslinjer/rammer/føringer i forbindelse med planarbeidet er listet opp nedenfor:

- Regional plan – Klimautfordringene i Nordland 2011 – 2020
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (2012)
- Naturmangfoldloven (2012)
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming (2008)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barns og unges interesser i planleggingen (1995)



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

4.3 Gjeldende reguleringsplaner

Reguleringsplan for RV80 Hunstadmoen - Bodø elv, Plan ID 2018011, vedtatt 11.06.2020, gjelder for eiendommen. Området BF1 er regulert til forretninger. Planbestemmelsene pkt. 3.1.4:

«I henhold til regional arealpolitikk kan det ikke etableres handel/forretningsvirksomhet på mer enn 3000 m² BRA innenfor området BF1.
I området skal det oppføres bygning for bensinstasjon med tilhørende haller for vask og service. Tillatt utnyttelse 20 %.»

Reguleringsplanen omfatter også det tilstøtende grøntarealet og Bodøveien/Rv 80 syd for utbyggingsområdet.

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.

Det er ikke kjent at det arbeides med andre reguleringsplaner i nærområdet.

Planen fører til hel eller delvis oppheving av følgende planer:

- Områderegulering for Nedre Hunstad vedtatt 30.3.2017 (planID 2015015)
- RV 80 Thalleveien — Hunstadmoen vedtatt 17.2.2011 (planID 1263)
- Fortau Per Helgesens vei vedtatt 16.9.2010 (planID 1254)
- Petter Engens vei/Fogdveien vedtatt 13.12.2001 (planID 2205)
- Reguleringsplan Parallellen vedtatt 25.10.2007 (planID 2227)
- Grønnåsen B12 Sør-Vestre del vedtatt 22.9.1999 (planID 1172_11)
- Alstad II, Parallellen vedtatt 18.3.1999 (planID 2215_06)
- Jensvoll gartneri vedtatt 19.2.1998 (planID 1183)
- Alstad II, reg.endring vedtatt 2.2.1995 (planID 2215_03)
- Alsgard. Endring reg.plan vedtatt 1.6.1995 (planID 1131_02)
- Grønnåsen vedtatt 11.2.1993 (planID 1172)
- Alstad II vedtatt 16.11.1989 (planID 2215_02)
- Jensvoll, Omr. Sør for RV.80 vedtatt 26.5.1988 (planID 2221)
- Bodin Kirkegård utvid. vedtatt 21.1.1988 (planID 1205)
- Bodin Leirveien/Børsingveien vedtatt 11.10.1984 (planID 1204)
- RV80 Jensvoll-Hunstadmoen vedtatt 15.6.1979 (planID 1176)
- RV80 Pars.Skjæringa-Jensvoll vedtatt 15.6.1979 (planID 1175)
- RV80-pars. Snippen/Skjæringa vedtatt 15.6.1979 (planID 1174)
- Reguleringsplan for Grønnåsen PlanID 1172, vedtatt 11.02.1993
- Reguleringsplan for Jensvoll gartneri, Plan ID 1183, vedtatt 19.02.1988

Reguleringsplan for RV80-Jensvoll- Hunstadmoen, Plan ID 1176, vedtatt 15.06.1979

4.4 Temaplaner

Kommunedelplan for Sykkell 2018-2025 berører planområdet.

Sneveien er viktig sykkelrute. Det er også viktig sykkelrute langs Rv 80s sydside, utenfor planområdet.

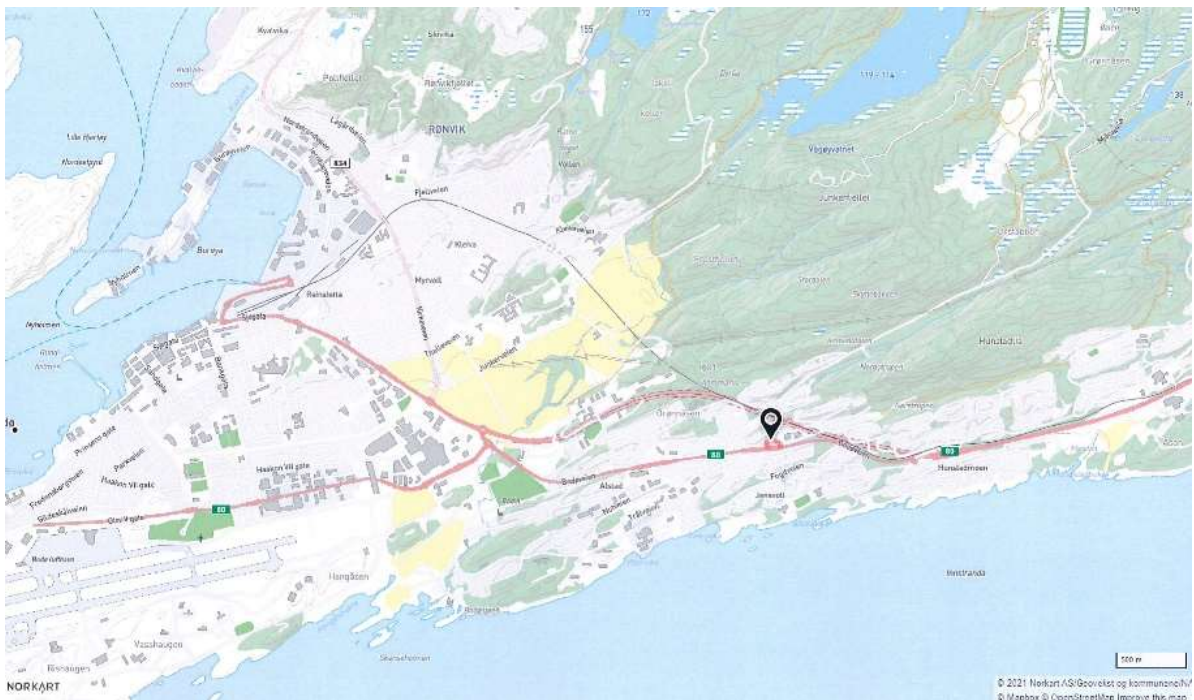


Figur 4. Kommunedelplan for sykkel. Viktige sykkelruter langs Sneveien og langs sydsiden av Rv. 80. Planområdet markert med rød pil.

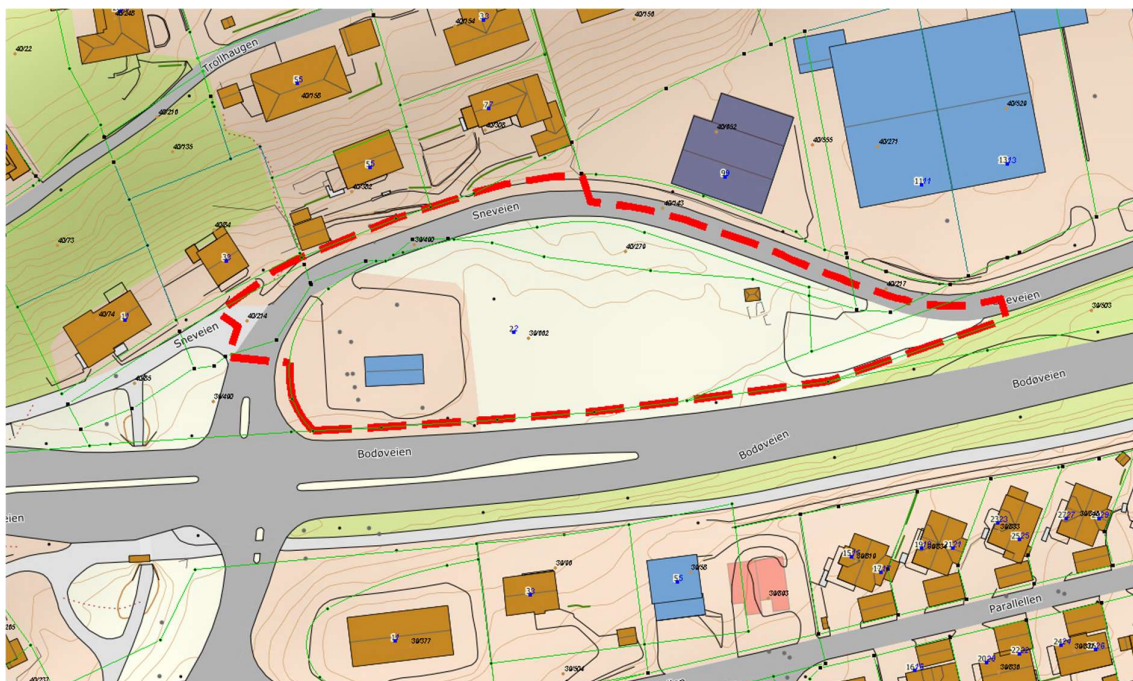
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i vestre del av Stille Dal ved avkjørselen fra Bodøveien/Rv 80. På området er det i dag en bensinstasjon med inn- og utkjørsel fra Sneveien.



Figur 5. Sneveien 2 ligger ca. 5 km øst for Bodø sentrum. Planområdet er markert med pil. Fra Norkart.



Figur 6. Planavgrensning markert med rød stiptet linje. Rv 80, Bodøveien, berøres ikke av planen. Fra Norkart.

Avgrensning og størrelse på planområdet

Planavgrensningen følger eiendomsgrensen for gnr. 39/662 og 39/1009 mot syd, c/l Sneveien mot nordøst og Sneveien med fortau mot nordvest.

Planområdet er på ca. 6 daa medregnet del av Sneveien.



Figur 7. Planområdet sett fra syd, på andre siden av Rv 80. I forgrunnen gang- og sykkelvei og Rv 80. Til venstre sees bensinstasjonen. Se foto nedenfor. Foto Gisle Jakhelln januar 2022.



Figur 8. Vestre del av planområdet sett fra syd med bensinstasjonen. Til venstre lyskrysset med Rv 80. Foto Gisle Jakhelln januar 2022..



Figur 9. Undergang under Rv 80 sett fra syd. Busstopp rett over undergangen. Bensinstasjonen sees midt i bildet, på nordsiden av Rv 80. Foto Gisle Jakhelln januar 2022.



Figur 10. Planområdet sett fra vest langs Sneveien med avkjørsel til bensinstasjonen. Fra Google Earth 2019.



Figur 11. Planområdet sett fra øst, langs Sneveien. Fra Google Earth 2019.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

På området er det i dag en automatisk bensinstasjon. Det er en trafo/nettstasjon i østre del. Helt i øst har her vært oppstillingsplass for anleggsmaskiner og biler for eier på nordsiden av Sneveien. Området er ellers uten bruk.

Det er boligbebyggelse nordvest for planområdet, på nordsiden av Sneveien. Videre østover er det verksteds- og lagerbygninger.

Bodøveien/Rv 80 ligger syd for planområdet.

5.3 Stedets karakter

- Struktur og estetikk

Planområdet er et igjengrodd, ikke opparbeidet jordstykke, med en automatisk bensinstasjon i østre ende. Tomten har karakter av et påbegynt industrifelt. Her er ingen spesielle estetiske verdier.

5.4 Landskap

- Topografi og landskap, solforhold og lokalklima

Tomten ligger for vestre ende av et svakt dalområde. Stille dal går østover fra planområdet. Åspartiet nordenfor med Trollhaugen og Slåttlia går opp til 77 m.o.h. fra planområdet på ca. 35 m.o.h.

Her er gode solforhold. Den øst-vestgående dalkarakteren bringer kald østavind. Her er relativt godt skjermet mot sterke vestavinder og nordavinden tar ikke her.

- Estetisk og kulturell verdi

Planområdet markerer seg ikke med spesielle estetiske eller kulturelle verdier.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Her er ingen registrerte kulturminner.

Det gjøres oppmerksom på at hvor bensinstasjonen står i dag var det tidligere en bygning som er SEFRAK-registret med nr. 1804-0615-002 Hovedbygning Elvebakken. Bygningen er altså revet. Her var det tidligere Jensvold gartneri.

5.6 Naturverdier

Det er ikke registrert sårbar eller verdifull flora og fauna innenfor planområdet. Planområdet er ikke registrert som verdifull landskapstype eller annen naturverdi.

5.7 Sikring av jordressurser. Landbruk

Her har tidligere vært gartneri. Det er ingen jordbruksarealer på området nu.

5.8 Samisk natur- og kulturgrunnlag

Planområdet inngår ikke i reinbeiteområder. Reindrif vil ikke være berørt av tiltak her.

5.9 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

5.9.1 Plan- og vernestatus for området

Planområdet ligger ikke innen hensynssone for friluftsliv i h.h.t. kommuneplanens arealdel.

5.9.2 Områdets funksjonelle kvaliteter

Planområdet er ikke i bruk som friluftslivsområde. Området er ikke i bruk hverken som lekeområde eller annet.

Langs Sneveien er fortauet del av viktig sykkeltrasé, se pkt. 3 foran.

5.10 Trafikkforhold

5.10.1 Kjøretrafikk

Inn- og utkjøring til bensinstasjonen er i vestre del av Sneveien. Sneveien er skiltet for 30 km/t.

Sneveien er adkomstvei for de nærliggende lager/verkstedsbyggene og for boligområdene nord- og østenfor, Slåttlia, Sørstrupen og Stille dal, med anslagsvis 700 mennesker.

Det foreligger ikke trafikkteiling for Sneveien, men det antas at trafikkmengden ligger noe under 1.000 ÅDT.

Sneveien har tilknytning til Rv 80/Bodøveien rett vest for planområdet. Her er kanalisert lysregulert kryss. Rv 80 har en trafikkmengde på ca. 10.000 ÅDT.¹

5.10.2 Parkering

Et er i dag ingen parkering innen området. Helt i øst har det vært avsetningsplass for maskiner for verkstedet på nordsiden av Sneveien, som illustrert på foto ovenfor, se pkt. 5.1.

5.10.3. Gang- og sykkeltrafikk

Det er fortau langs Sneveiens nordside. Dette inngår i viktig sykkelrute, se pkt. 3 foran. Det er fotgjengerundergang under Rv 80 rett vestenfor krysset Sneveien/Rv 80.

5.10.4. Kollektivtilbud

Buss trafikkerer Bodøveien/Rv 80 og Fogdveien med busstopp knapt 100 m vestenfor og sønnenfor planområdet, både til Bodøveien/Rv 80 og til Fogdveien.

5.10.5 Ulykkessituasjon

Bilulykker

Statens vegvesen har registrert trafikkulykker, se illustrasjon nedenfor. I Sneveien er det registrert ett tilfelle hvor en moped og en varebil var involvert.

I lyskrysset er det registrert 26 tilfeller.

Viltpåkørsler

Ikke registrert.

1

[https://vegkart.atlas.vegvesen.no/#kartlag:geodata/@477583,7462393,15/hva:!\(category~\(type~enum~id~2021\)id~105\)\(category~\(id~4623~type~interval\)id~540\)~/vegnett:geometri~+\(\)~/valgt:1013751050:540](https://vegkart.atlas.vegvesen.no/#kartlag:geodata/@477583,7462393,15/hva:!(category~(type~enum~id~2021)id~105)(category~(id~4623~type~interval)id~540)~/vegnett:geometri~+()~/valgt:1013751050:540)



Figur 12. Oversikt over trafikkulykker. Fra Statens vegvesen.

5.11 Barns interesser

Det er ingen spesielle aktiviteter for barn i området i dag. Planområdet representerer ikke et verdifullt område for barn og unge som lekeområde.

5.12 Sosial infrastruktur

Ikke relevant

5.13 Universell tilgjengelighet

Området er flatt og enkelt for rullestolbrukere for bensinstasjonen. Det er for øvrig ingen tilretteleggelse for rullestolbrukere innen planområdet etter som området er ubebygget.

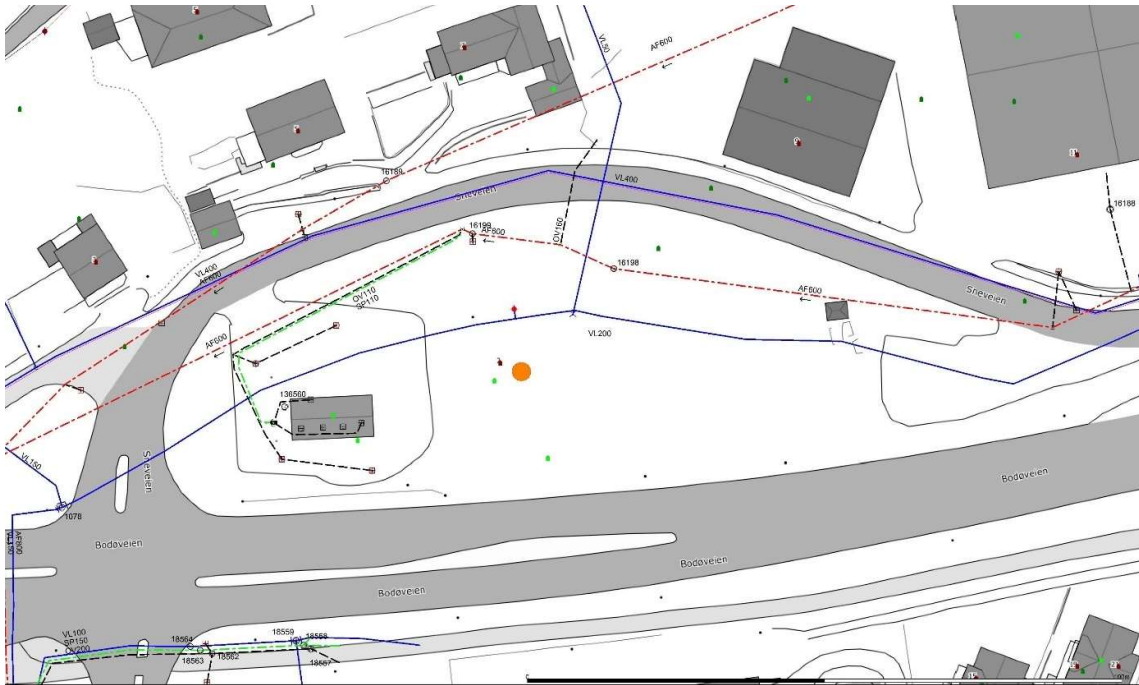
5.14 Teknisk infrastruktur

• Vann og avløp

Det ligger vann- og avløpsledninger gjennom tomten, se oversiktskart nedenfor. Vannledning ligger også i Sneveien. Kommunal 200 mm vannledning gjennom tomten er ikke innmålt med GPS og har derfor en noe usikker lokalisering.

Fra avklaringsmøtet 27.10.2021 skriver Byutvikling:

«Overvannshåndteringen i området er svært utfordrende. Det er dårlig kapasitet på det kommunale overvannsnettet og problemer med oversvømmelse i kulvert under rv.80. Eksisterende grønnstruktur på tomta holder store vannmengder. Det må lages en plan for hvordan overvannshåndteringen skal løses på tomta slik at det ikke gir problemer nedstrøms.»



Figur 13. Vann- og avløpsledninger. Fra Bodø kommune januar 2022.



Figur 14. El-ledninger. Fra ARVA AS januar 2022.

• **Trafo, energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m**

Vi har mottatt oversikt over el-anlegg i området fra ARVA AS, se oversiktskart over. Høyspent kabel ligger langs Sneveien og også gjennom tomten. Nettstasjon står i østre del av tomten. Denne er foreslått flyttet noe mot vest som del av utbyggingen. Lavspent kabel ligger gjennom tomten og blir berørt av en utbygging. Det er luftspenn til gatelys inn på tomten fra syd. Ellers er lavspent kabel til gatelys.

5.15 Grunnforhold

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser i forbindelse med dette planarbeidet.

NGOs løsmassekart (<http://geo.ngu.no/kart/losmasse/>) viser at planområdet er dekket av forvittringsmateriale.

- **Radon**

Ifølge NGUs kart er planområdet registrert som «moderat til lav» radonsituasjon.



Figur 15. Registrert radon i området. Gul tone angir «moderat til lav» radonsituasjon. Kilde <http://geo.ngu.no/kart/radon/>.

5.16 Støyforhold

Planområdet ligger utenfor flystøysoner.

Bodøveien/Rv 80 forårsaker rød støysoner for veitrafikkstøy med et nivå på 65 dB L_{den} (over 8.200 ÅDT).

5.17 Luftforurensing

Området har god gjennomlufting og her er ikke luftforurensning.

5.18 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er ingen relevant risiko- og sårbarhet ved eksisterende situasjon.

Det vises ellers til ROS-analysen, pkt. 6.16 og 8.9.

5.19 Næring

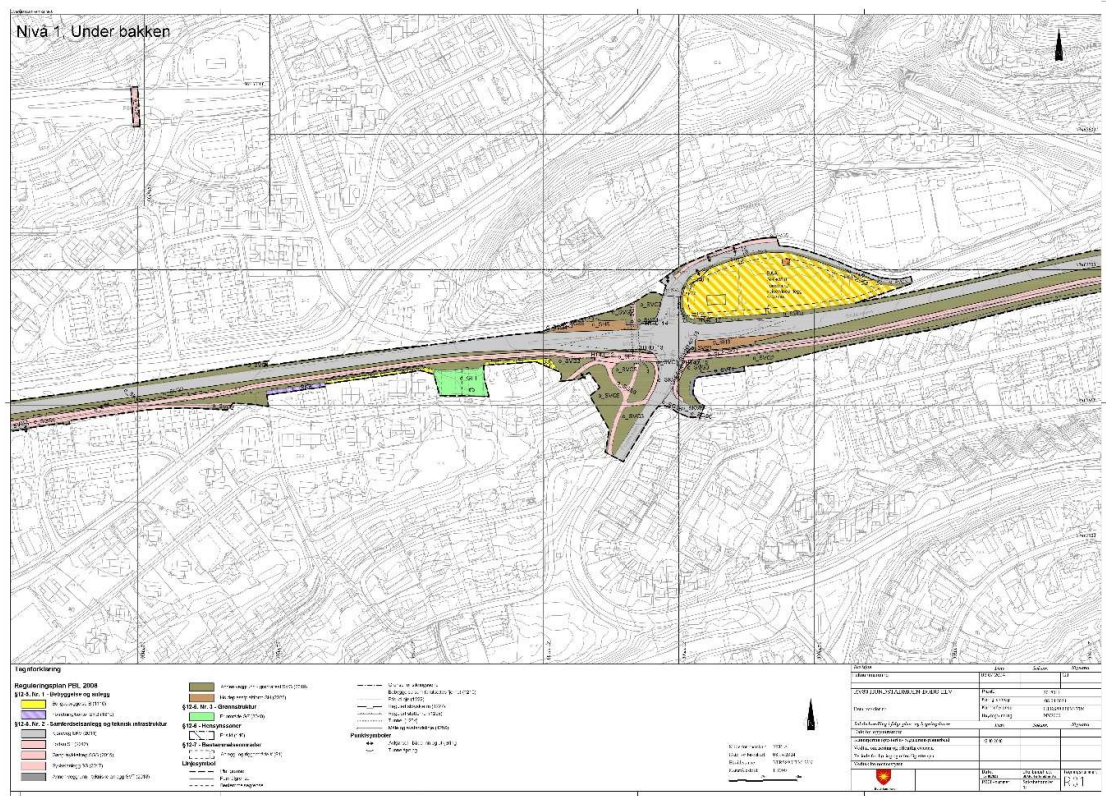
På området er det i dag en bensinstasjon, ubetjent.

5.20 Analyser/ utredninger

Ingeniørfirmaet Svendsen & Co: rapport *Redegjørelse for overvann - Sneveien 2, 8072 Bodø (Gnr. 39/ Bnr. 662)*. Sist datert 06.05.2024.

Ingeniørfirmaet Svendsen & Co: *Trafikkanalyse Rema 1000 Stille Dal, Bodø kommune*. Datert 26.02.2024.

6 Beskrivelse av planforslaget



Figur 16. Plankart med tittelfelt. Reguleringsplan for Rv 80 Hunstadmoen – Bodø elv, kart 3.

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Boilgebbyggelse B (1110)
- Forretning/kontor BKB (1810)

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg SKV (2011)
- Fortau SF (2012)
- Gang-/sykkelveg SGS (2015)
- Sykkelanlegg SS (2017)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg SVT (2018)

- Annen veggrunn - grøntareal SVG (2019)

- Holdeplass/plattform SH (2025)

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- Frrområde GF (3040)

§12-6 - Hensynssoner

- Friskilt (140)

§12-7 - Bestemmelseområder

- Anlegg- og riggområde # (91)

Linjesymbol

- Piangrense
- Formålgrense
- Bestemmelsegrense

- Grense for sikringszone

- Bebyggelse som forutsettes fjernet (1215)

- Friskiltline (1222)

- Regulert støyskjerm (1227)

- Regulert støttemur (1228)

- Tunnel (1254)

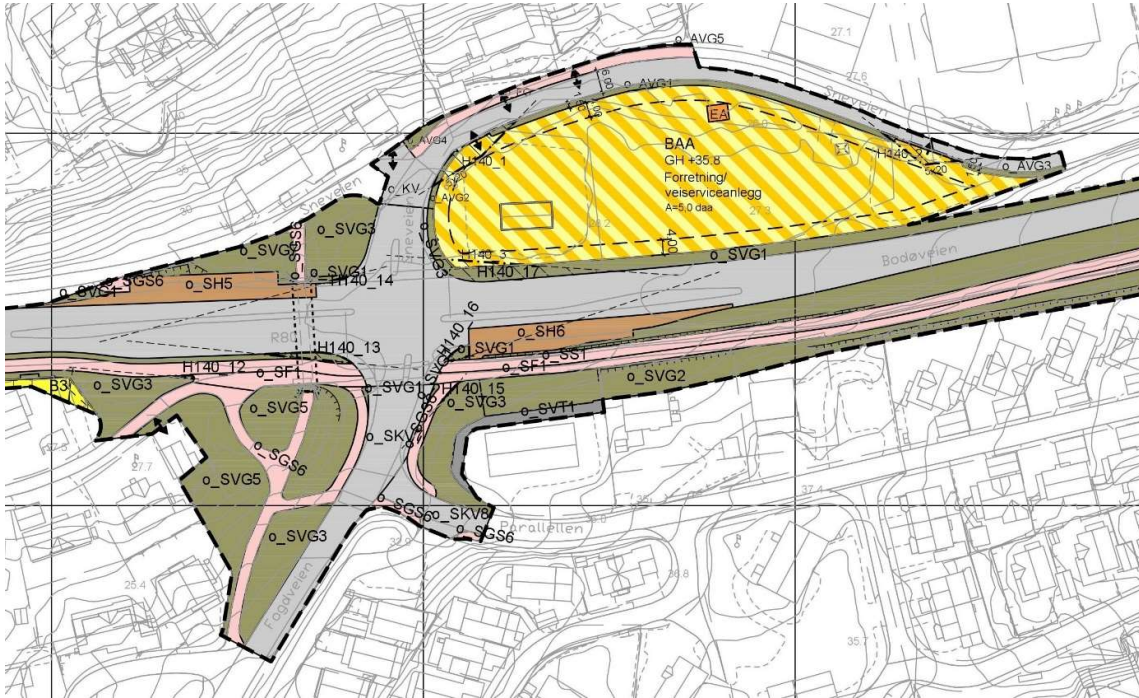
- Måle og avstandslinje (1259)

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

- Tunnelåpning

Figur 17. Tegnforklaring



Figur 18. Utsnitt av plankart som viser området med foreslåtte endringer i sammenheng med gammel plan.





Figur 19. Endret område, illustrasjon planendring.

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

-  Energianlegg EA (1510)
-  Forretning/veiserviceanlegg BAA (1900)




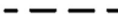

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur





-  Kjøreveg KV (2011)
-  Fortau FO (2012)
-  Annen veggrunn - grøntareal AVG (2019)

§12-6 - Hensynssoner



-  Frisikt (140)

Linjesymbol

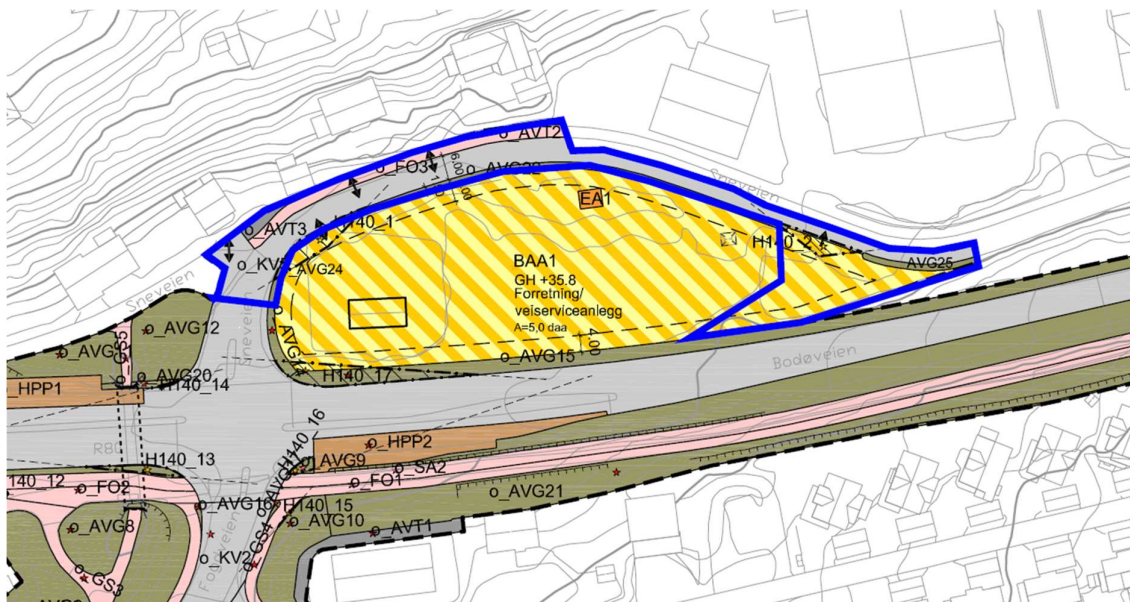
-  Plangrense
-  Formålgrense
-  Grense for sikringszone
-  Byggegrense (1211)
-  Bebyggelse som inngår i planen (1214)

-  Bebyggelse som forutsettes fjernet (1215)
-  Regulert senterlinje (1221)
-  Frisiktlinje (1222)
-  Måle og avstandslinje (1259)

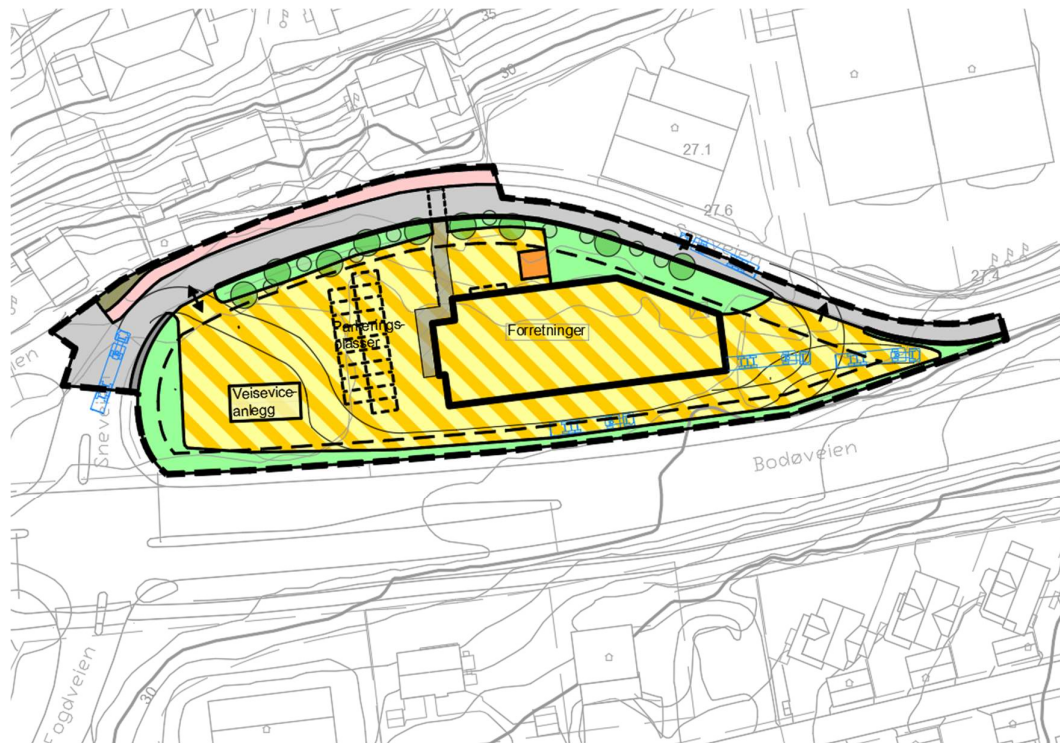
Punktsymboler

-  Avkjørsel - både inn og utkjøring
-  Avkjørsel - kun utkjøring

Figur 20. Tegnforklaring område for endret del.



Figur 21. Forholdet mellom ny og gammel plan. Blå stiplet stek viser område som er tillegg til den eldre reguleringsplanen. Tegning BOARCH arkitekter a.s mai 2024.



Figur 22. Illustrasjonsplan. Eksisterende bensinstasjon i vestre del. Ny forretning i østre del med parkering på vestsiden. Inn- og utkjøring for publikum i vestre del av Sneveien hvor det i dag er adkomst til bensinstasjonen. Varelevering har innkjøring i vest og utkjøring i øst til Sneveien. Sporingskurver for lastebil er tegnet med svart strek. Fotgjengerovergang over Sneveien og merket frem til butikkens inngang. Sykkelparkering på nordsiden av butikken. Tegning BOARCH 30.05.2024.

6.1 Planlagt arealbruk

Planen legger til rette for etablering av ny nærbutikk. Eksisterende bensinstasjon skal fortsatt driftes.

6.1.1 Reguleringsformål

For området hvor det foretas endringer.

	Rp-kode				
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg					
EA - Energianlegg	1510	0,0	daa		
BAA - Forretning/veiserviceanlegg	1900	5,0	daa	5,1	daa
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur					
o_KV Kjørevei	2011	1,0	daa		
o_FO Fortau	2012	0,2	daa		
o_AVG Annen veigrunn - grøntanlegg	2019	0,3	daa	1,5	daa
§12-6. Nr. 6 - Hensynssoner					
H140 Frisiktsone		0,3	daa		
Samlet				6,6	daa

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Her gjennomgås bare områdene innenfor den sentrale delen av planen, hvor det er foretatt endringer.

§ 12-5. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

- **EA Energianlegg (1510)**

På området etableres ny nettstasjon til erstatning for dagens nettstasjon.

- **BAA Forretning/veiserviceanlegg (1900)**

På området kan oppføres forretning for dagligvarer i tillegg til dagens bensinstasjon.

§ 12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- **o_KV Kjørevei (2011)**

Eksisterende vei, Sneveien, omfattes av planområdet.

- **o_FO Fortau (2018)**

Eksisterende fortau langs Sneveien omfattes av planområdet. Her er ingen endring.

- **o_SVT Annen veigrunn – tekniske anlegg (2018)**

Formålet omfatter areal langs Sneveien, utenfor kjørebanelen, for grøft og sneopplag.

- o_SVG Annen veigrunn – grøntareal (2019)

Formålet omfatter areal langs Sneveien, utenfor kjørebanelen, for grøft, sneopplag og grøntareal.

§ 12-5. Nr. 6 – Hensynssoner

- Frisikt H140 1-3

Formålet omfatter områdene ved avkjørsleane fra Sneveien til forretningsområdet BF og krysset Rv80/Sneveien.



Figur 23. Planlagt utbygging for ny nærbutikk. Perspektiv fra SØ. Eksisterende bensinstasjon i vest og ny nærbutikk i øst. Inn- og utkjørsel fra Sneveien i vest og utkjørsel for varelevering til Sneveien i øst. 3D-skisse REMA 1000, mars 2020.



Figur 24. Perspektiv fra NV. 3D-skisse REMA 1000, mars 2020.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

6.3.1 Energianlegg EA

På området står det i dag en nettstasjon som leverer 230 v. Nettstasjonen vil bli erstattet med ny nettstasjon litt lengre vest, for et høyere effektuttak og med 400 v. Ny nettstasjon bygges før den gamle fjernes.

6.3.2 Forretning/veiserviceanlegg BAA

Det planlegges ny nærbutikk. Eksisterende bensinstasjon skal fortsatt være i drift. Utbyggingsformålet følger gjeldende reguleringsplan hvor område BF1 er regulert til forretninger.

Det vurderes etablering av hurtigladdere for el-biler for noen av parkeringsplassene.

I vestre del er planområdet bebygget med selvbetjent bensinstasjon. For øvrig er området ubebygget.

6.3.3 Estetikk

Området er i dag delvis ubebygget og ligger inn mot et område med småindustri/lagerbygninger.

Hovedformen på nybygget følger temaet i industrifeltet, men utformingen for nybygget vil forbedre det visuelle miljøet ved en bedre arkitektonisk kvalitet.

Skisseprosjekt for nybygget er utarbeidet av Snøhetta arkitekter som typeløsning for REMA. Konseptet legger til grunn en nøytral regulær bygningsblokk, tilpasset innsnevringen i tomten, med en visuell markering ved et tårn med skilt/logo.

Den relativt store parkeringsplassen kan være utfordrende, men vil oppleves bedre med de planlagte grønne feltene.



Figur 25. Perspektivtegning sett fra nordvest. Innkjøring fra Sneveien. Tegning REMA 1000, mars 2020.



Figur 26. Perspektivtegning sett fra vest. Innkjøring fra Sneveien. Bodøveien/Rv 80 til høyre. Tegning REMA 1000, mars 2020.



Figur 27. Perspektivtegning sett fra sydvest. Innkjøring fra Bodøveien/Rv 80 mot Sneveien. Tegning REMA 1000, mars 2020.

6.3.4 Grad av utnytting

Den planlagte nærbutikken har et areal på ca. 1.030 m² BTA med salgsflate 623 m². Bygningen har en gesimshøyde på 4,8 m, mindre deler på 6,0 m og et tårn ved inngangspartiet på 7,2 m. Planert grunn vil ligge på kote +28,3. Skisseprosjektet viser en gesimshøyde som vil være på kote +33,1 og tårn ved inngangspartiet på kote +35,5. Planbestemmelsene angir maksimal gesimshøyde på kote +35,8. I øst er nedkjøringsrampe til 1 m under terreng for varelevering. (1,2 m høyde på lasterampen.) Bensinstasjonen har en takflate på 95 m² BYA. Samlet på tomten er dette 1.125 m² BYA.

Med et netto tomteareal på ca. 5.160 m² gir dette en utnyttelsesgrad på 22,2 % BYA.

Tillatt utnyttelse er i planbestemmelsene satt til 100 % BYA i h.h.t. kommuneplanens arealdel.

6.3.5 Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer

Det vil være fire-fem personer på anlegget til enhver tid. Inntil 12 personer opererer anlegget, på skift. Samlet er dette 12 arbeidsplasser.

Nærbutikken har et areal på ca. 1.030 m² BTA med salgsflate 623 m². Bensinstasjonen har en takflate på 95 m² BYA. Samlet er dette ca. 1.125 m² BTA.

6.4 Boligmiljø/bokvalitet

Det er ingen bygninger på området for boliger.

6.5 Tilknytning til infrastruktur

El-kraft, vann og avløp tilknyttes anlegg inntil området, se pkt. 5.14 og 6.3.3 foran.

Lokal overvannshåndtering, LOD

Overflatevann håndteres internt på tomten. Se pkt. 6.14 nedenfor.

Overflatevann fra takflater utføres med tradisjonell materialbruk og føres til fordrøyningsmagasin nede i grunnen.

Dagens ledningsnett for overflatevann belastes ikke ytterligere ved at det etableres vadi, regnbed og grønne overflater på området

Plan for håndtering av overflatevann skal være beskrevet som del av søknad om rammetillatelse.

6.7 Trafikkløsning

Det vises også til vedlagte trafikkanalyse utarbeidet av Ingeniørfirmaet Svendsen & Co.

6.7.1 Trafikkmengde

Nærbutikken ligger nær krysset Bodøveien/Rv 80 og Sneveien. Dette er sentralt i forhold til boligområdene hvor det innenfor en radius på 500 m bor nærmere 2.300 mennesker (Jensvoll øst ca. 1.000, Stille dal ca. 700 og Alstad øst ca. 600 mennesker). Den nye nærbutikken vil ikke medføre en økt biltrafikk innenfor de nevnte boligområdene, se nedenfor.

Butikken vil være en nærbutikk for lokalmiljøet, med et vareutvalg tilpasset dette. Kunder med tilhørighet utenfor dette markedsområdet vil finne tilsvarende vareutvalg i andre nærliggende butikker. De vil derfor velge bort en butikk på Stille Dal. Etableringen er basert på den trafikkmengden som allerede er tilstede i dagens kryss. Det forventes ikke at etableringen gir noen

økning i trafikkmengde på strekning mellom kryss Soløyvannsveien/Bodøveien og rundkjøring ved kryss Sigrid Undsets vei/Bodøveien.

REMA 1000 Stille Dal vil være litt mindre i areal enn REMA 1000 Bertnes, og kundegrunnlag skarpere avgrenset. Gjennom en normal uke har Bertnes i snitt 783 kunder pr dag. Ca. 85 % av disse er kjørende, noe som gir 665 biler pr dag. Fordelt over butikkens åpningstid (16 timer) gir det teoretisk 42 biler pr time. Handel er ikke likt fordelt over døgnet. Antall kunder pr. time varierer gjennom døgnet. Størst omsetning har en i tidsrommet mellom kl. 15:00 og 17:00, der antall kunder utgjør ca. 25 % av det totale antall kunder i døgnet. Det tilsier nærmere 100-150 kunder pr time

Varelevering forventet ved REMA 1000 Stille Dal

- Semitrailer - 2-3 ganger pr uke fordelt mellom dagene mandag-fredag. Én av disse gjerne mellom kl 16:00 og 20:00 – ellers gjerne rundt kl 10:00
- Skapbiler (bryggeri, bakeri, meieri ol) – i snitt 2, kanskje 3 biler pr dag
- Mindre varebiler – i snitt 2 om dagen

Trafikk i veikrysset Bodøveien/Sneveien

Etablering av ny butikk vil skape ny trafikk på fra 500-1500 ÅDT. Ved dimensjonerende time 90 kj/t er ca. 4 kj/t er tungtrafikk. Total trafikk antas konservativt å bli ca. 750 ÅDT. Butikken vil ikke bli benyttet av noen øst for Bodøtunnelen eller vest for krysset Bodøsjøveien/ Alsgård.

Størstedelen av trafikkavviklingen forbi tomten vil være til og fra boliger, med noe næring i starten. Næring har ofte motsatt kjøreretning av boligområde fordi man skal fra bolig til næring og hjem igjen. Trafikken i avkjørsler og kryss vil derfor belaste motsatt kjørefelt av dagens trafikk. Etter som den minste andelen (næring) ankommer området på morgenen kan vi ikke se at etablering av butikk her vil være vesentlig negativt for kødannelse i rush-tiden.

Planlagt benyttet avkjørsel er plassert med 45 m avstand til foregående kryss, i tråd med Statens vegvesens krav om avstand. Eksisterende avkjørsel er i bruk for tankbil pr i dag, og det er ikke planlagt større kjøretøy i fremtidig situasjon. Daglig varelevering benytter i stor grad små lastebiler, som da følgelig har tilstrekkelig plass i eksisterende geometri. Vår vurdering er at dette er nært best mulig løsning, og at en utvidelse av avkjørsel vil føre til et uoversiktlig kjøremønster som kan medføre at privatbilister plasserer seg feil, og skaper oppstuvning.

For utkjøring fra Sneveien til Bodøveien er det ca. 26 m fra stopplinjen ved lyskrysset til adkomsten vestover til boligene Sneveien 1 og Sneveien 3. Dette er tilstrekkelig plass for ventende biler som skal ut til Bodøveien slik trafikken er i dag og for fremtidig trafikk. Denne køen vil ikke forstyrre vareleveringsbiler til butikken, slik illustrasjonsplanen viser med sporingskurven.

Sneveien har 6 m bredde og fortau. Det er forventet at slik vegstandard skal klare minimum ÅDT 1500.

Ved etablering av ny Rema 1000 forventes derfor ikke kapasitetsproblemer.

Vi regner med at krysset med dagens lysregulering fint håndterer denne trafikkmengden da ÅDT i krysset (Bodøveien – Rv 80) var langt større innen Bodøtunnelen ble etablert i 2019: 23.900 ÅDT i 2017, 8.665 ÅDT i dag. (ref: Statens vegvesen, vegkart.)

6.7.2 Parkering

Kommuneplanens arealdel angir at for sone B skal det for forretning/dagligvare være min. 1,0 og maks. 2 bilplasser pr. 100 m² BRA og 1,5 sykkelplasser. (Bestemmelsene § 3.2.1.) Denne bestemmelsen er inntatt i denne planens planbestemmelser.

REMA 1000 har i sitt skisseprosjekt ca. 1000 m² BRA som da krever min. 10 og maks 20 bilplasser og 15 sykkelplasser. Parkering for handlende og for ansatte er vist på illustrasjonsplanen med 20 bilplasser og 15 sykkelplasser.

6.7.3 Trafikkavvikling og trafiksikkerhet

Inn- og utkjørsel til butikken vil være den samme som i dag til bensinstasjonen, fra Sneveien i vest.

Fotgjengerovergang anlegges i Sneveien fra fortauet på nordsiden av veien rett mot butikkens hovedinngang.

Kunder til butikken kommer i stor grad med privatbiler. Parkering er på vestsiden av bygningen. Gående og syklende vil komme langs Sneveien, langs fortauet på nordsiden av veien, og krysse veien på fotgjengerovergangen og så direkte til butikkens inngang. Sykkelparkering er ved hjørnet på nordvestsiden av bygningen.

Varetransport vil ha innkjørsel samme sted som i dag, i vest, men utkjørsel til Sneveien i øst. På grunn av at tomten i øst er smal må lastebilen foreta rygging og fremkjøring før utkjøring, se illustrasjonsplanen hvor sporingskurver for lastebilen er vist. På denne østre delen av området er det ikke publikumstrafikk. Varetransporten vil ikke krysse persontrafikk fra parkeringsplassen eller trafikk av gående og syklende.

6.7.4 Gang- og sykkeltrafikk

Som beskrevet foran under pkt. 3 og 5.10.3 er Sneveien del av hovedsykkeltraséen øst-vest. Fortauet langs Sneveiens nordside beholdes uendret. Gang- og sykkelveien langs Bodøveiens sydside er viktig for sykkelforbindelsen mellom sentrum og byområdene øst for Alstad/Hunstad.

Etablering av nærbutikken vil i beskjeden grad medføre økt sykkeltrafikk.

Vi har vurdert om det kunne være grunn for anlegg av fortau på sydsiden av Sneveien i tillegg til det eksisterende fortauet på nordsiden, men funnet at dette ikke vil gi en tryggere trafiksituasjon enn dagens situasjon. Dette ville medført en krysning av Sneveien i en kurve på veien. Det anlegges en fotgjengerovergang som fører rett mot nærbutikkens inngang. Fotgjengere østfra vil enklest benytte denne krysningen av Sneveien fremfor å krysse veien i den mer uoversiktlige kurven i østre del av planområdet. Vareleveringen og store porter på byggets østside vil ikke invitere fotgjengere til å krysse Sneveien her.

Det har vært vurdert å montere gjerde mellom kjørebanelen og fortauet langs Sneveien, østre del, om dette ville sikre at det ikke ble krysning av Sneveien til østre del av butikkområdet. Etter en nærmere vurdering har vi konkludert med at et gjerde vil være u hensiktsmessig, særlig med tanke på vinter og at brøyting av fortauet gjerne kommer senere enn brøyting av kjørebanelen.

Det er fotgjengerundergang under Rv 80 rett vestenfor krysset Sneveien/Rv 80. Fotgjengere til butikken vil, som i dag, følge fortauet på nordsiden av Sneveien og benytte fotgjengerovergangen for å komme til butikkens inngang.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Det er ikke planlagt nye offentlige anlegg.

6.9 Miljøoppfølging

En ny nærbutikk vil medføre at det blir mindre bruk av privatbiler i nærområdet og redusert bilbruk ut fra nærområdet, se pkt. 6.7.2 foran.

Krav om at overflatevann skal håndteres ved fordrøyningseffekt gir mindre belastning på avløpssystemet.

6.10 Universell utforming

Universell utforming skal imøtekommes i h.h.t. byggeforskriftenes krav til byggverk.

6.11 Uteoppholdsareal

Punktet er ikke aktuelt for planformålet.

6.12 Kollektivtilbud

Buss trafikkerer Bodøveien/Rv 80 og Fogdveien, se pkt. 5.10.4 foran.

6.13 Kulturminner

Her er ikke registrert kulturminner.

6.14 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

I forbindelse med utbygging av eiendommen må VA-plan godkjennes av Byteknikk. Tilknytning for vann og avløp vil være i de tilstøtende gatene, se pkt. 5 foran. Dagens ledningsnett for overflatevann skal ikke belastes ytterligere ved at det etableres vadi, regnbed og grønne overflater på området:

Overvann

Ingeniørfirmaet Svendsen & Co har utarbeidet en rapport sist datert 06.05.2024 *Redegjørelse for overvann - Sneveien 2, 8072 Bodø (Gnr. 39/ Bnr. 662)*. Rapporten vedlegges.

Rapporten sammenfatter forslag til tiltak slik:

«Prinsippet for overvannsvurdering er at avrenningen fra tomten ikke skal endres som en følge av tiltaket og at det skal tillegges en sikkerhetsmargin i forhold til fremtidige klimaendringer på 40%, i beregningene satt som klimafaktor 1,4. Returperioder og avrenningskoeffisienter for nedbør er basert på krav stilt i «Temaplan overvann 2022-2026: Klimatilpasning og overvannshåndtering 10.05.22.» - Bodø kommune. IVF-kurve for Bodø Skivika er benyttet.

Trinn 1: Takvann føres til infiltrasjonsmagasin. Vadi, regnbed og grønne overflater gir overvannet mulighet til å infiltrere ned i grunnen og opprettholde den naturlige vannbalansen i området.

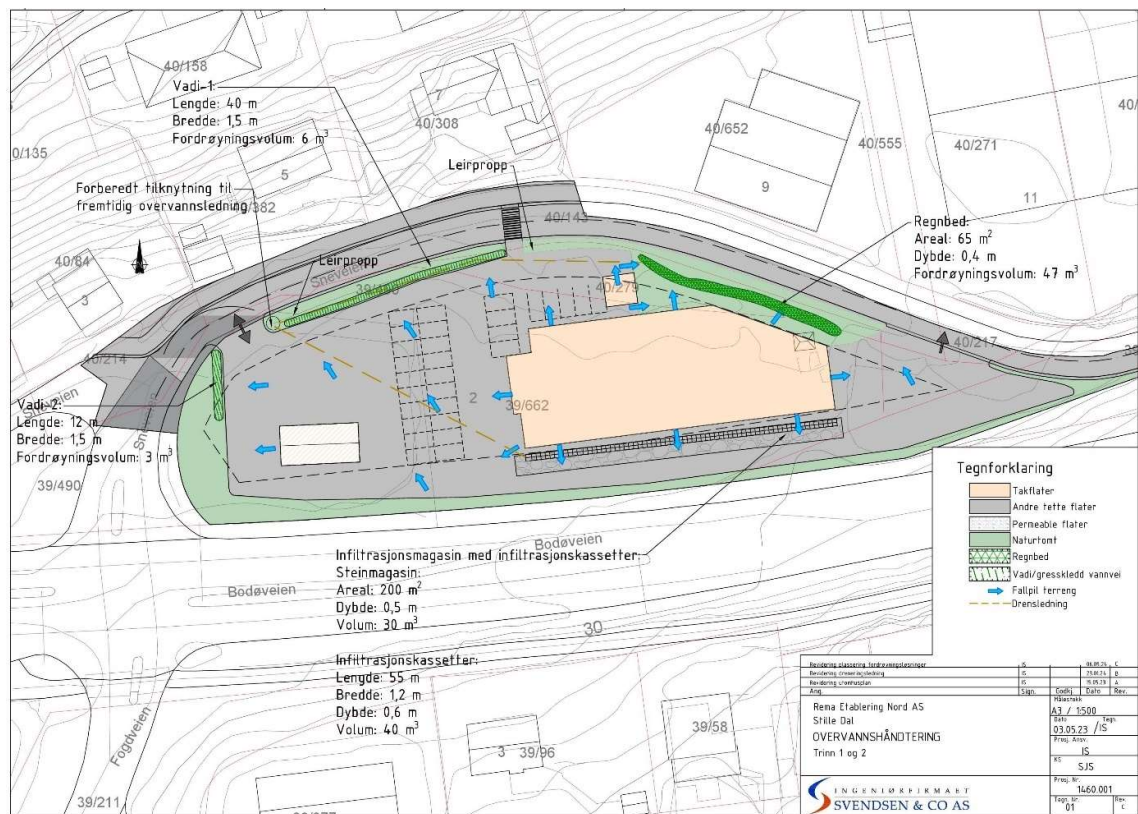
Trinn 2: Vadi og regnbed fordrøyer overvann fra terreng.

Trinn 3: I en flomsituasjon vil vannet følge tomtens trygge flomveier som vist på Fig 22.

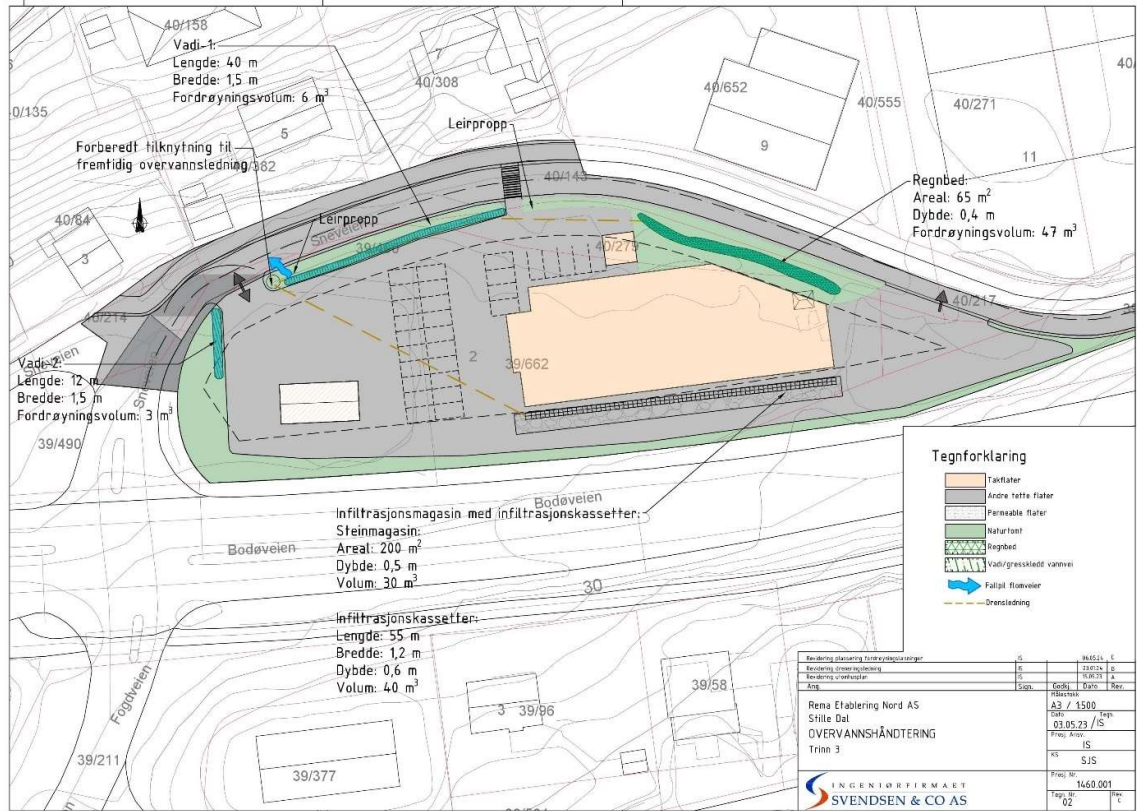
Summen av disse tiltakene vurderes til å bedre overvannssituasjonen fra dagens situasjon, til tross for utbygging og tillagt klimapåslag i beregningene. Overvannet håndteres på egen eiendom, det søkes ikke om påslipp av overvann til kommunalt ledningsnett. Ved ekstremnedbør vi overvannet følge eiendommens trygge flomveier.

Flomveien følger terrengets eksisterende drenslinjer, og overvannstiltakene for Rema1000 eiendommen vil redusere tilrenningen til undergangen. Oppfylling av undergangen vil fremdeles forekomme, grunnet det store nedslagsfeltet overfor eiendommen, selv ved 0 l/s utslipp fra eiendommen vil ikke dette utgjøre forskjell for oppfylling av undergang.

For å oppnå tilstrekkelig avstand mellom bygg og VA-anlegg, plasseres VA-grøft under prosjektert vadi, derfor må det etableres leirpropp i VA-grøften. Det etableres en dremsledning i vadi, regnbed og infiltrasjonsmagasin. Denne avsluttes i kum der det legges til rette for tilknytning til fremtidig kommunal overvannsledning.»

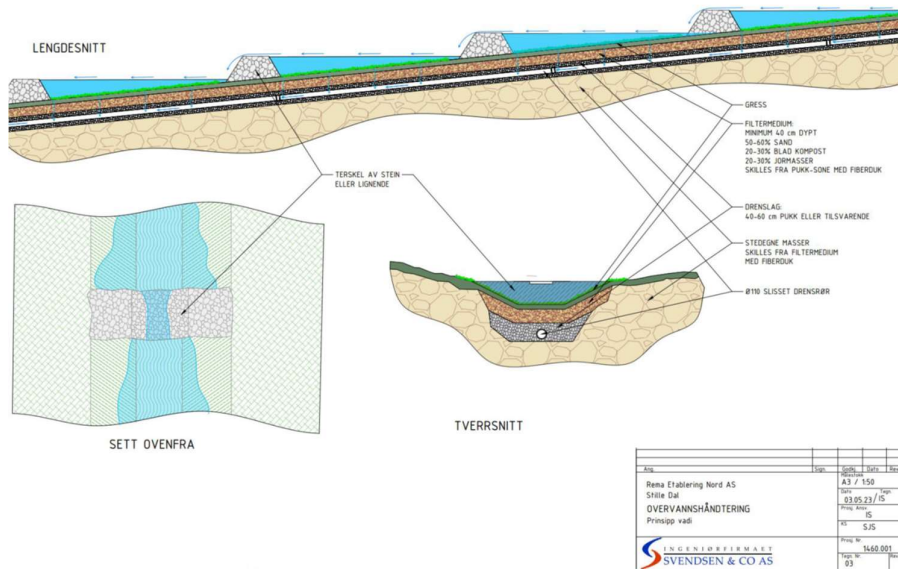


Figur 28. Fallretninger for overvann angitt med piler. Rapportens fig. 22, Ingeniørfirma Svendsen & Co, mai 2024.



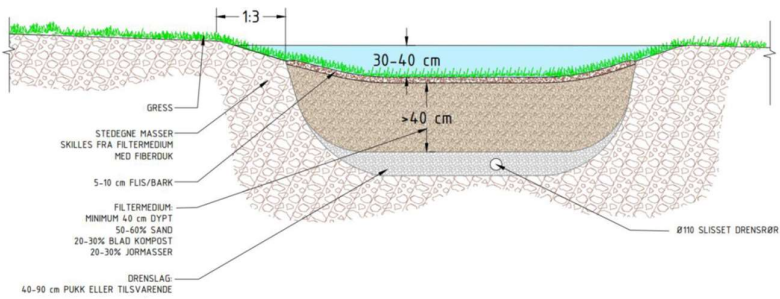
Figur 29. Fallretning for overvann som flomveier. Rapportens fig. 23, Ingeniørfirma Svendsen & Co, mai 2024.

PRINSIPP-VADI - GRESSKLEDD VANNVEI



Figur 30. Prinsipp for oppbygging av vadi. Rapportens fig. 24, Ingeniørfirma Svendsen & Co, mai 2023.

REGNBED - PRINSIPP



Ans	Opp	Oppr	Revis	Rev
Rema Etablering Nord AS			A3 / 150	
Shille Dal			03.05.23 / IS	
OVERVANNSHÅNDTERING			IS	
Prinsipp regnbед			SJS	
			14.60.001	
			04	

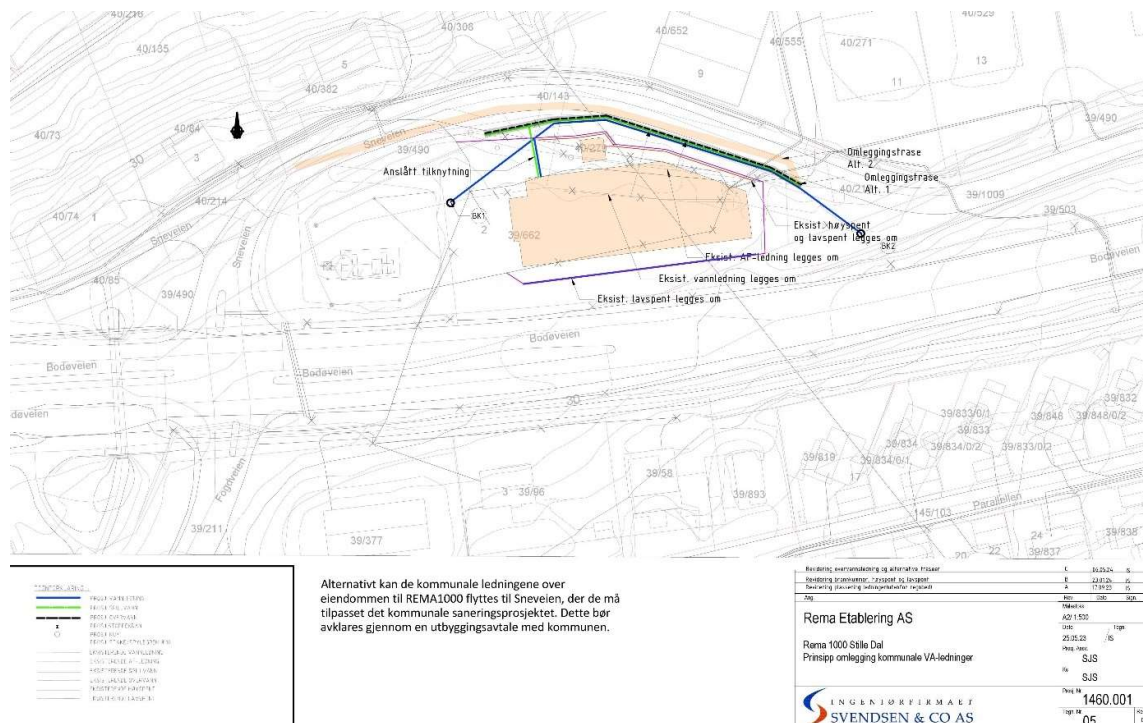
INGENIØRFIRMAET
SVENDSEN & CO AS

Figur 31. Prinsipp for oppbygging av regnbед. Rapportens fig. 25, Ingeniørfirma Svendsen & Co, mai 2023.

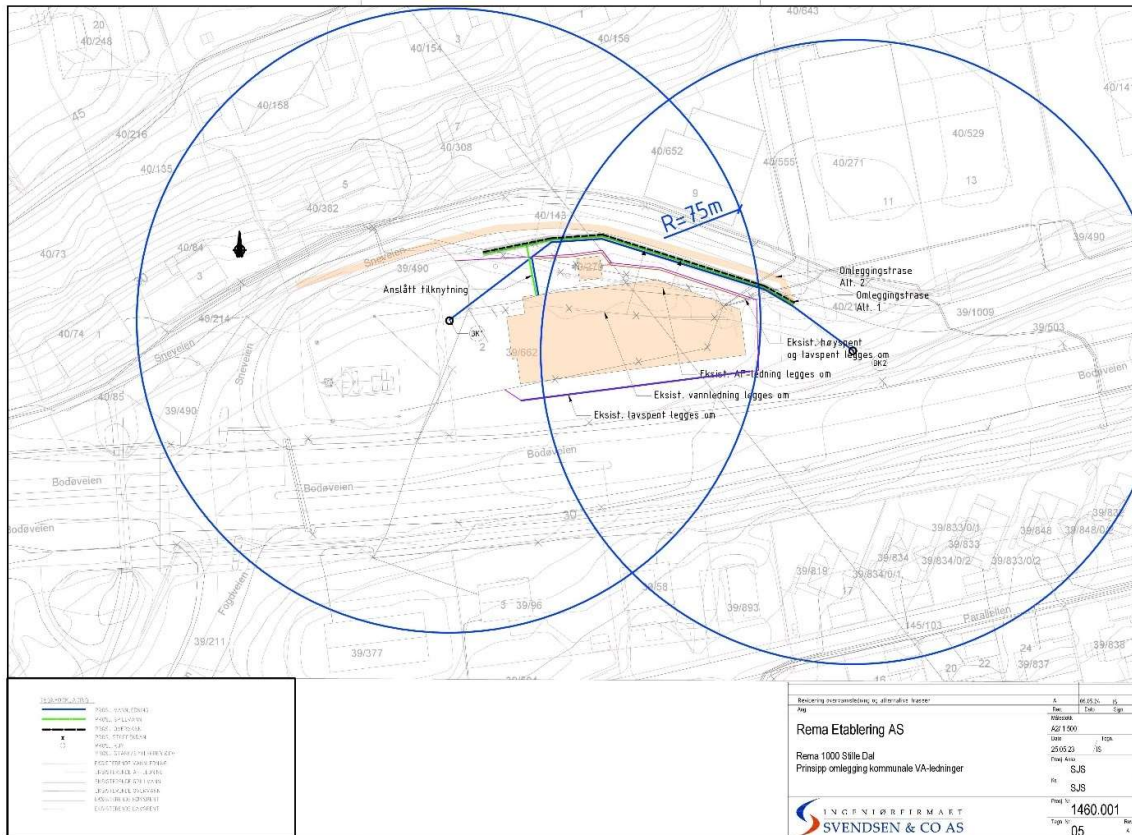
Omlegging eksisterende vann- og avløpsledninger

Ingeniørfirmaet Svendsen & Co har vist hvordan eksisterende vann- og avløpsledninger omlegges i forbindelse med oppføring av nybygg, se illustrasjon nedenfor. Ledningene legges inn mot kjørebanelen i Sneveien.

Eksisterende høyspent og lavspent legges om og vil tilfredsstillende krav til avstand.



Figur 32. Omlegging av vann- og avløpsledninger. Ingeniørfirma Svendsen & Co mai 2024.



Figur 33. Brannvannsdækning. Ingeniørfirma Svensen & Co mai 2024

6.15 Plan for avfallshenting

Plan for avfallshenting skal utarbeides. Avfallsbil vil følge samme kjøremønster som for varelevering.

6.16 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

ROS-analysen viser at her er ingen alvorlige risikoområder. Det anbefales ingen spesielle avbøtende tiltak ut over støysolenerende tiltak for fasader.

Virkning:	Ubetydelig 1	Mindre alvorlig 2	Alvorlig 3	Svært alvorlig 4
Sannsynlighet:				
Svært sannsynlig 4		28		
Sannsynlig 3				
Mindre sannsynlig 2				
Lite sannsynlig 1				

28: Trafikkstøy

6.17 Rekkefølgebestemmelser

6.17.1 Før rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis for felt BAA skal følgende foreligge:

- Utomhusplan skal være skriftlig godkjent av Bodø kommune, jfr. § 4.1.5.
- Plan for avfallshenting skal være utarbeidet og godkjent av renovasjonsselskap.
- Skisseplan for nødvendige offentlig infrastruktur med omlegging av vann- og avløpsledninger og veiføringer skal være skriftlig godkjent av Bodø kommune, inkludert plan for krysningspunkt for myke trafikanter over Sneveien.
- Endelig plassering av VA-traséer skal være avklart.
- Dokumentasjon på at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkte tiltak.
- Skisseplan for lokal håndtering av overflatevann.

6.17.2 Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge

Før igangsettingstillatelse kan gis for felt BAA skal følgende foreligge:

- Tiltaksplan for anleggsfasen skal være godkjent av Bodø kommune, jfr. § 2.11.
- Detaljplan for offentlige trafikkområder og kommunaltekniske anlegg som er nødvendig for omsøkt utbygging i BAA skal være skriftlig godkjent av Bodø kommune, inkludert krysningspunkt for myke trafikanter.
- Nødvendig offentlig infrastruktur skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Det skal gjøres kartlegging av mulig forurensing i grunnen, og det stilles krav om en tiltaksplan for håndtering av forurensete masser i henhold til forureningsforskriftens kap.2. Tiltaksplan skal være godkjent av Bodø kommune før det gis igangsettingstillatelse.
- Ved uttak av masser på mer enn 150 m³, skal massebudsjett og –regnskap utarbeides. Masseregnskapet skal dokumentere disponeringen av massene.
- Detaljplan skal være godkjent av Bodø kommune v/Vann og avløp før igangsettingstillatelse for VA-anlegget kan gis. I detaljplanfasen skal det dokumenteres at flomveier og eksisterende tilkobling på naboeiendom er ivaretatt, samt dimensjonering av nye ledninger.
- Detaljplan for lokal håndtering av overflatevann skal være godkjent av Bodø kommune.

6.17.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gis for felt BAA skal følgende foreligge/være ferdig opparbeidet:

- Parkering skal være ferdigstilt i h.h.t. rammetillatelse før brukstillatelse kan gis.
- Før det kan gis ferdigattest for anlegg på bakken skal hele anlegget være ferdig i henhold til godkjent utomhusplan. Brukstillatelse for deler av anlegget kan godkjennes så fremt det har en naturlig avgrensing og er ferdigstilt i henhold til gitte tillatelser.
- Nødvendig offentlig infrastruktur og kommunaltekniske anlegg som inngår i omsøkt utbygging i BAA, inkludert krysningspunkt for myke trafikanter, skal være opparbeidet.
- Eventuell tilkopling til fjernvarme.

7 Konsekvensutredninger

Avklaringsmøtet 26.10.2021 konkluderte med at planendringen kunne fremmes som reguleringsendring etter forenklet prosess. Konsekvensutredning er derfor ikke nødvendig.

Avklaringsmøtet anga imidlertid at følgende tema utredes i planbeskrivelsen:

- Trafikk, særlig med tanke på gående og syklende
- Overvannshåndtering
- Estetikk

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Planen er i tråd med kommuneplanens arealdel og i tråd med gjeldende regulering og bruk av området. Endringer i forhold til gjeldende planer er primært inn- og utkjørselsforholdene til Sneveien.

Tiltaket gir 12 nye arbeidsplasser.

8.1 Stedets karakter

Planforslaget endrer stedets karakter innen planområdet fra en uryddig, ikke opparbeidet felt innen område med lager og lettindustri til et aktivt næringsområde med nærbutikk.

8.2 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Ingen registrerte forhold. Det er følgelig ingen endringer.

8.3 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Som beskrevet under pkt. 5.6 er her ikke registrert verneområder, utvalgte naturtyper, prioriterte arter, inngrepsfrie naturområder eller verdifulle/utvalgte kulturlandskap.

8.4 Uteområder

Planområdet brukes ikke til uteopphold i dag. Planen vil derfor ikke gi endringer i forhold til dagens situasjon.

8.5 Trafikkforhold

Det vises til gjennomgang under pkt. 6.7 foran. Inn- og utkjørsel til butikken vil være den samme som i dag til bensinstasjonen, fra Sneveien i vest. Varetransport vil ha innkjørsel samme sted, men utkjørsel til Sneveien i øst. Det regnes ikke med at nærbutikken vil gi særlig økt biltrafikk i Sneveien. Det forventes ikke at etableringen gir noen økning i trafikkmengde på strekning mellom kryss Soløyvannsveien/Bodøveien og rundkjøring ved kryss Sigrid Undsets vei/Bodøveien. Det anlegges fotgjengerovergang i Sneveien mot butikkens hovedinngang.

Det er ingen endringer i kollektivtilbudet.

8.6 Barns interesser

Her er i dag ingen bruk av området. Her er ingen endringer i forhold til dagens situasjon.

8.7 Universell tilgjengelighet

Her er ingen endringer. Der plan- og bygningsloven krever dette vil dette følges opp i bebyggelsen.

8.8 Energibehov – energiforbruk

Kraft leveres fra ny nettstasjon på området. Det er anslått et behov for 300 Amp 400 volt.

8.9 ROS

ROS-analysen viser at her er ingen alvorlige risikoområder. Det anbefales ingen spesielle avbøtende tiltak ut over støyisolerende tiltak for fasader.

8.10 Jordressurser/landbruk

Ingen endringer i forhold dagens bruk av området.

8.11 Teknisk infrastruktur

El-kraft, vann og avløp tilknyttes anlegg inntil området, se pkt. 5.14 foran.

For overflatevann krever planbestemmelsene §§ 4.1.6 og 9.2.3 nærmere detaljering for håndtering av overflatevann. Dette skal være beskrevet som del av søknad om rammetillatelse.

8.12 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen medfører ingen direkte virkninger for kommunen.

8.13 Konsekvenser for næringsinteresser

Rema ser et handelsmønster der folk velger å handle i nærområdet dersom et slikt tilbud er tilgjengelig. Området mangler nærbutikk i dag, noe som gjør at kunder må kjøre til de større butikkene lenger unna. Rema mener at tiltaket vil bidra positivt i et miljøperspektiv ved å redusere reiseavstander og få ned biltransporten. Butikken vil ha størrelse og sortiment tilpasset nærområdet. Samlokalisering med bensinstasjon er en løsning de har god erfaring med fra andre steder.

Planen vil ved utbygging gi inntil 12 nye arbeidsplasser. Samtidig tilstedeværelse vil på det meste være 5-6 ansatte.

8.14 Interesse motsetninger

Ikke aktuelt ved forenklet planprosess.

8.15 Avveining av virkninger

Planen følger overordnet plan. Ny avkjørsel til Sneveien vil ikke gi trafikktekniske utfordringer.

Den estetiske utformingen av nyanlegget vil bli vektlagt.

9 Innkomne innspill

9.1 Merknader ved oppstart av planarbeidet

Planen fremmes som reguleringsendring etter forenklet prosess. Det er derfor ikke annonsert oppstart av planarbeidet. Planforslaget vil bli sendt naboer og berørte myndigheter til uttalelse.

10 Vedlegg - rapporter

Ingeniørfirmaet Svendsen & Co: rapport *Redegjørelse for overvann - Sneveien 2, 8072 Bodø (Gnr. 39/Bnr. 662)*. Sist datert januar 2024

Ingeniørfirmaet Svendsen & Co: *VAO-plan Rema 1000 Stille Dal*. Datert januar 2024

Ingeniørfirmaet Svendsen & Co: *Trafikkanalyse Rema 1000 Stille Dal, Bodø kommune*. Datert 26.02.2024