

## Vedtak om begrenset høring - Endring av reguleringsplan i forbindelse med tilrettelegging for dagligvareforretning i Sneveien, Stille dal

### Vedtak

Leder Byutvikling har etter delegasjon, gitt i medhold av Bodø kommunes delegasjonsreglement, behandlet påfølgende sak og fattet slikt vedtak:

*Leder Byutvikling vedtar å legge forslag til endring av reguleringsplan for RV80 Hunstadmoen - Bodø elv ut på begrenset høring og offentlig ettersyn. Vedtaket fattes i henhold til plan -og bygningslovens § 12-14, andre ledd.*

### Hva aktualiserer saken?

Gjeldende reguleringsplan for RV80 Hunstadmoen - Bodø elv ble vedtatt av Bystyret i Bodø 11.06.2020.

Jensvoll Næringseiendom AS ønsker å etablere en dagligvareforretning på området regulert til forretning og midlertidig bygge- og anleggsområde innenfor eiendommene 39/662, 40/279 og 39/1023 ved Sneveien, Stille dal. Bestemmelsene for dette området er vurdert å være for lite detaljert til å gjennomføre utbyggingen, og en mindre del av eiendommen i øst er regulert i to eldre reguleringsplaner fra 1998 og 1979 til hhv. forretning og offentlig trafikkområde.

Reguleringsendringen går ut på å oppdatere/utfylle plankart og bestemmelser slik at prosjektet kan gjennomføres i tråd med reguleringsplanen. Planområdet utvides slik at hele eiendommen innlemmes i *reguleringsplan for RV80 Hunstadmoen-Bodø elv* og erstatter deler av de eldre reguleringsplanene. Arealet regulert til offentlig trafikkområde endres til forretning/veiserviceanlegg i tråd med rammene for området ellers og midlertidig bygge- og anleggsområde fjernes. I tillegg gjøres en planteknisk opprydding av arealene langs Sneveien for å få en god tilpasning mot tilgrensende planer.

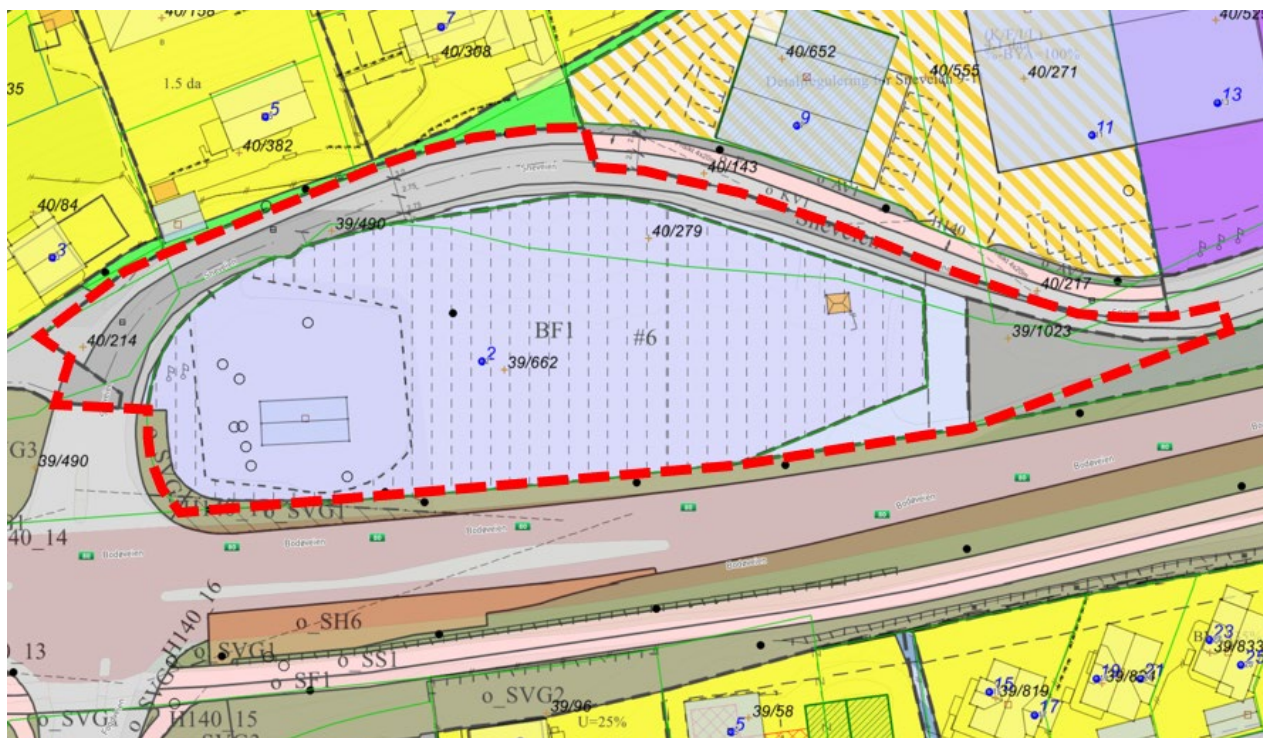
Myndigheten til å fatte vedtak av reguleringsendringer etter forenklet prosess (plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd) er delegert til Plan- og miljøutvalget (PMU).

### Saksopplysninger

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-14 søkes det om endring av reguleringsplan for RV80 Hunstadmoen-Bodø elv, planID 2018011 etter forenklet prosess. BOARCH Arkitekter AS søker på vegne av Jensvoll næringseiendom AS.

Området som endres er vist med rød stiplet linje på figur 1. Planendringen omfatter i hovedsak området regulert til forretning (BF1) og midlertidig anleggs- og byggeområde (skravur #6) innenfor

reguleringsplan for RV80 Hunstadmoen-Bodø elv, plan ID 2018011, vedtatt av Bystyret i Bodø 11.06.2020.



Figur 1. Gjeldende reguleringsplaner og området for planendring merket med rød stiple linje.

For å få med hele eiendommen inkludert avkjørsel i øst, er det nødvendig å ta med arealene øst for BF1, som går inn i to eldre reguleringsplaner. I tillegg gjøres en planteknisk opprydding av arealene langs Sneveien for å få en god tilpasning mot tilgrensede planer.

Der planendringen berører andre reguleringsplaner, vil områdene erstattes og innlemmes i *reguleringsplan for RV80 Hunstadmoen-Bodø elv* ved vedtak av reguleringsendringen. Dette gjelder for deler av følgende eldre reguleringsplaner:

- *Reguleringsplan for Grønnåsen*, Plan ID 1172, vedtatt 11.02.1993.
  - Berører mindre del av Sneveien regulert til kjøreveg.
- *Reguleringsplan for Jensvoll gartneri*, Plan ID 1183, vedtatt 19.02.1998
  - Berører østre del av tomten regulert til forretning (bensinstasjon) samt arealer i Sneveien. Sneveien er regulert til kjørevei med gang- og sykkelvei på nord- og sørsiden i varierende bredder, uten areal til annen veggrunn.
- *Reguleringsplan for RV80-Jensvoll- Hunstadmoen*, Plan ID 1176, vedtatt 15.06.1979.
  - Området berører østre del av tomten regulert til offentlig trafikkområde (ca 300 m<sup>2</sup>).

#### Forslag til reguleringsendring

Forslag til reguleringsendring innebærer nytt plankart og nye planbestemmelser. Videre i saksframlegget redegjøres det for de foreslåtte endringene, samt vurdering av disse.

Gjeldende reguleringsplan omfatter et stort område og består av fire plankart. Endringen berører kun et mindre område innenfor plankart 3. Øvrige områder innenfor plankart 3, samt plankart nr. 1, 2 og 4, videreføres uendret.

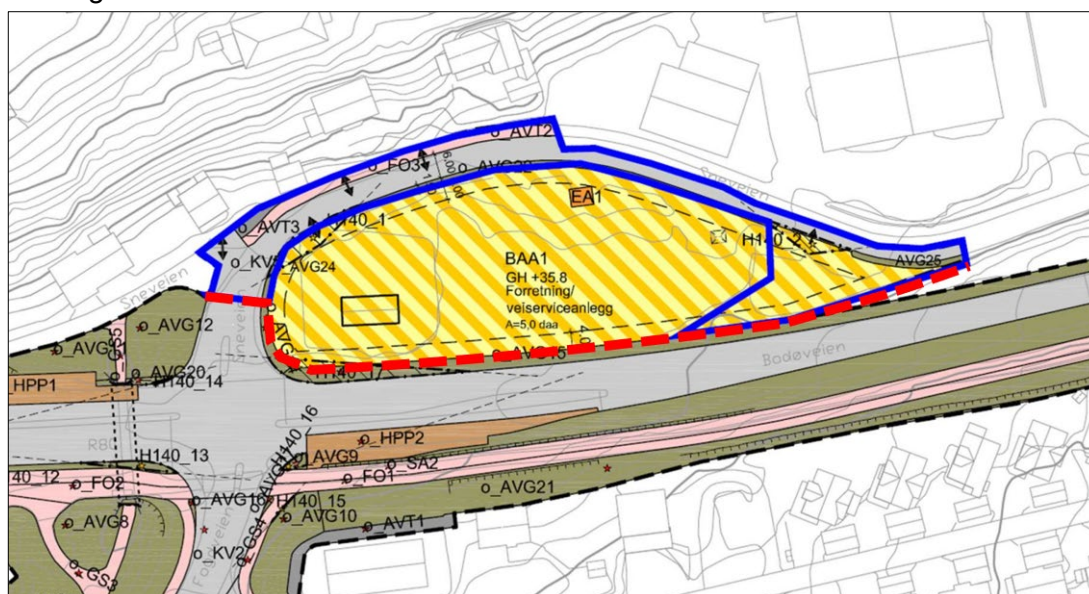
Det er utarbeidet en forenklet planbeskrivelse som beskriver det planlagte tiltaket, overordnet VAO-plan (plan for vann, avløp og overvann) som er godkjent av Bodø kommune og en trafikkanalyse med vurdering av behov for tiltak som en del av reguleringsendringen. Dette er vanlige dokumentasjonskrav i reguleringsplaner, men foreligger ikke i gjeldende reguleringsplan for det aktuelle området/tiltaket. Disse dokumentene, samt søknad om reguleringsendring, følger som vedlegg til saken og gjengis ikke i detalj i saksfremlegget. Bestemmelser som berøres av endringer er markert i vedlagte forslag til bestemmelser.

### Endringer på plankartet

Plankartet suppleres og endres med følgende:

- Arealformålet endres fra forretning (BF1) til kombinert formål for forretning/veiserviceanlegg (BAA1). Arealformålet utvides mot øst slik at arealet regulert til offentlig trafikkområde inngår i formålet BAA1. Dette innebærer at planområdet utvides noe mot øst.
- Byggegrenser legges til på plankartet 4 m fra formålsgrenser
- Byggehøyde legges til på plankartet med maks gesimshøyde (GH +35.8)
- Planlagt ny nettstasjon reguleres med eget formål (EA1). Dagens nettstasjon har ikke kapasitet for tiltaket og markeres med juridisk linje for «bebyggelse som forutsettes fjernet».
- Eksisterende bensinstasjon merkes med linje for «bebyggelse som inngår i planen».
- Pil for enveis utkjøring i eksisterende avkjørsel i øst legges til, samt frisiktlinjer i begge avkjørsler.
- Område for midlertidig anleggs- og byggeområde fjernes (bestemmelsesområde #6).
- Avkjørselspiler til tilgrensende nabobebyggelse mot nord legges til på plankartet iht. etablert situasjon.
- Planområdet utvides til å omfatte den delen av Sneveien som grenser til tomta. Sneveien reguleres til kjørevei med fortau på nordsiden og annen veggrunn på sørsiden. Arealformålene er justert og tilpasset etablert situasjon samt kommunens krav til bredder for kommunale veianlegg.

Endringene for området er illustrert på figur 2 under. Gjeldende plankart og forslag til nytt plankart er vist i påfølgende figur 3 og 4. Forslag til nytt plankart vil erstatte gjeldende plankart ved vedtak av planendringen.



Figur 2. Illustrasjon som viser endringene i plankartet for området som inngår i reguleringsendringen. Rød linje viser avgrensningen mot gjeldende reguleringsplan. Området markert med blått viser utvidelsen av





Figur 5. Illustrasjon av planlagt bebyggelse med eksisterende bensinstasjon i front. Kilde: Boarch Arkitekter AS

Endringene i bestemmelsene kan deles inn i følgende hovedpunkter:

1. Nye bestemmelser for BAA1 erstatter bestemmelser for BF1
2. Rekkefølgebestemmelser legges til
3. Bestemmelser for energianlegg (EA1) legges til
4. Mindre endringer

1. – Nye bestemmelser for BAA1 erstatter bestemmelser for BF1

Gjeldende bestemmelser for BF1 lyder som følgende:

**3.1.4 Forretninger - BF1**

Feltet BF1 reguleres til forretning. I henhold til regional arealpolitikk kan det ikke etableres handel/forretningsvirksomhet på mer enn 3000 m<sup>2</sup> BRA innenfor området BF1.

I området skal det oppføres bygning for bensinstasjon med tilhørende haller for vask og service. Tillatt utnyttelse 20%.

Bestemmelsens innhold om hva som kan etableres i området (handel/forretning og bensinstasjon) endres ikke. Bestemmelsene suppleres i tillegg med følgende informasjon:

- *Utnyttelsesgrad:*

Utnyttelsesgrad settes til %-BYA = 100 %. Formuleringen i gjeldende plan er ikke knyttet opp mot en spesifikk beregningsmetode, men antas å referere til den eldre beregningsmetoden TU (tomteutnyttelse). TU er ikke lenger i bruk, og vanlig beregningsmetode i dag er %-BYA. %-BYA settes til 100% i tråd med det som er vanlig for næringsbebyggelse og i tråd med Kommuneplanens arealdel (KPA).

- *Høyde:*

Det er ikke angitt byggehøyder for området i gjeldende reguleringsplan. Regulert maksimal gesimshøyde settes til kote +35,8, med tillegg for heishus og takoppbygg inntil 2,5 m, i tråd med KPA.

Det planlagte bygget har en moderat byggehøyde, der hoveddelen av bygget ligger på 4.8 m, med mindre deler på 6.0 m og et tårn ved inngangspartiet på 7.2 m. Tårnet ved inngangspartiet er estimert å ligge på kote +35.5, som er rett i underkant av regulert byggehøyde.

Utbyggingen vil ikke gi noen negative virkninger for nabobebyggelse med hensyn til sol/skygge.

- *Forretning:*

Bestemmelsen om inntil 3.000 m<sup>2</sup> BRA forretning videreføres, men henvisningen til regional arealpolitikk utgår da denne er opphevet. For dagligvarebutikken begrenses arealet til 1500 m<sup>2</sup> BRA, i tråd med bestemmelser i KPA.

- *Parkering:*

Gjeldende bestemmelse om parkering er angitt som fellesbestemmelse for hele planområdet med henvisning «til enhver tid gjeldende krav»:

**2.3 Parkering**

De til enhver tid gjeldende parkeringskrav legges til grunn.

Med bakgrunn i KDDs nylige tolkningsuttalelse om at slike bestemmelser ikke er gyldige, legges det inn nye parkeringsbestemmelser for BAA1. Følgende bestemmelse legges til for BAA1:

Parkering skal være på egen tomt og i h.h.t. tabellen nedenfor.

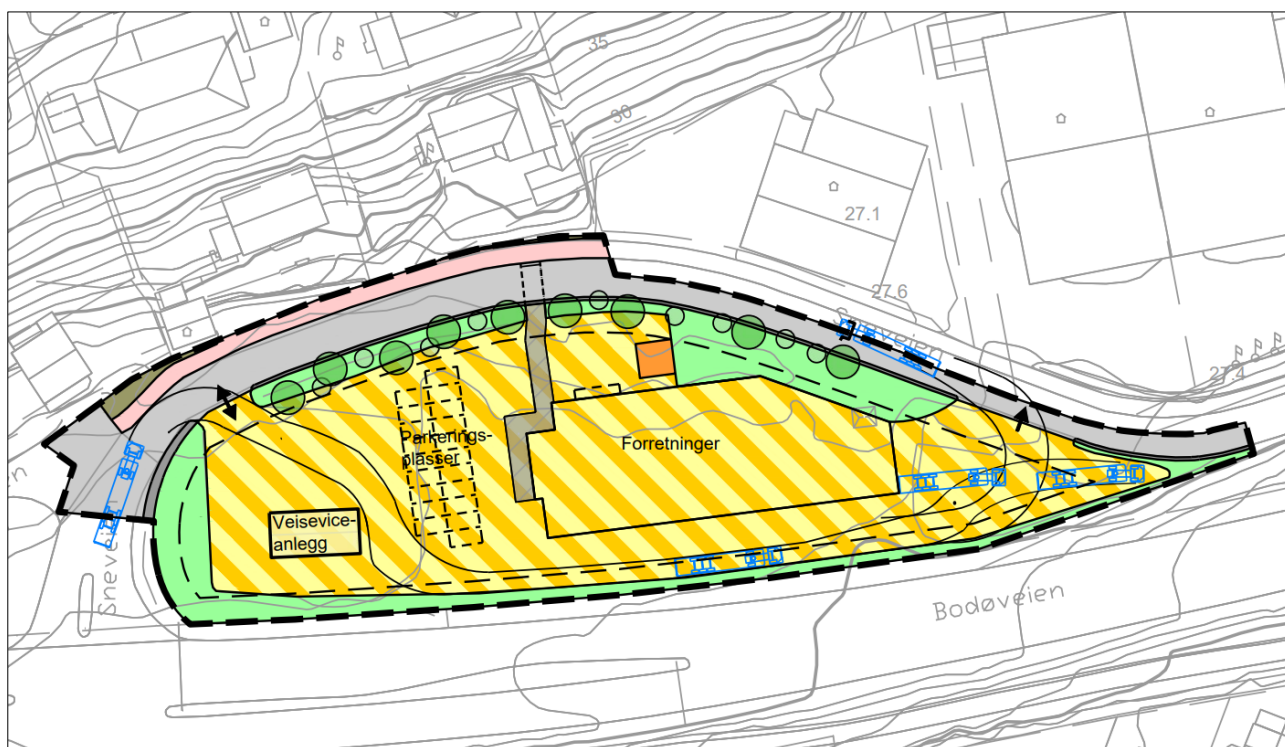
Beregningsgrunnlag	Bilparkering		Sykkelparkering
	Min.	Maks.	Min.
100 m <sup>2</sup> BRA	1	2	1,5

For resten av planområdet videreføres nåværende fellesbestemmelse uendret.

- *Andre bestemmelser:*

Det legges til bestemmelser om god arkitektonisk utforming av bygg og anlegg inkl. krav til tiltaksklasse 3 for prosjektering, bestemmelser om avkjørsler/frisiktlinjer, varelevering, renovasjon og krav om plan for krysningspunkt over Sneveien.

Det er utarbeidet en illustrasjonsplan som skal være retningsgivende for gjennomføring av prosjektet, jf. fig 6.



Figur 6. Illustrasjonsplan (retningsgivende for gjennomføring av prosjektet).

## 2. Rekkefølgebestemmelser for BAA1

Rekkefølgebestemmelser for BAA1 legges til, da gjeldende reguleringsplan ikke har rekkefølgebestemmelser. Rekkefølgebestemmelsene som legges til knyttes til alminnelige dokumentasjonskrav i byggesaken som er vanlig praksis å ha med i reguleringsplanbestemmelsene. For resterende del av planen videreføres planen uten rekkefølgebestemmelser.

Det stilles ikke krav til opparbeiding av kommunalteknisk infrastruktur utover det som er nødvendig for å gjennomføre utbyggingen. Følgende rekkefølgekrav er tilknyttet utbyggingen:

- Etablering av krysningsspunkt over Sneveien, med videre gangforbindelse til hovedinngangen på butikken (nødvendig tiltak iht. trafikkanalysen)
- Omlegging av kommunal overvannsledning (nødvendig tiltak iht. VAO-plan)

Det planlegges ikke tiltak på Sneveien utover nytt krysningsspunkt. Sneveien reguleres derfor i tråd med dagens situasjon. Utbyggingen gir ingen konsekvenser for Bodøveien/rv.80 eller krysset mot Bodøveien/rv.80.

## 3. Bestemmelser for EA1 legges til

Planlagt ny nettstasjon reguleres med eget formål på plankartet (EA1) og bestemmelser for arealformålet legges til. Det stilles krav til god estetisk utforming tilpasset bebyggelsen i BAA1.

## 4. Andre mindre endringer

Bestemmelsene er oppdatert iht. ny mal for planbestemmelser. I tillegg er det gjort enkelte tekstlige opprettinger/justeringer uten at innholdet i bestemmelsene er endret.

Listen over reguleringsplaner som oppheves delvis (punkt 1.3 i bestemmelsenes) suppleres med de tre planene som berøres av planendringen.

## Vurderinger

Det aktuelle området har vært regulert til forretning siden 1998. I forbindelse med utarbeiding av gjeldende reguleringsplan for RV80 Hunstadmoen - Bodø elv, ble tilgrensende arealer langs veien tatt med i planområdet for å ivareta koblinger til sidegatenettet, samt synliggjøre områder for midlertidig anleggs- og riggområder. Til sammen ble 8 områder regulert til midlertidig bygge- og anleggsområder. Området som omfattes av planendringen er ett av disse.

Arealformål og bestemmelser fra den gamle reguleringsplanen (*Reguleringsplan for Jensvoll gartneri*) ble ellers videreført i den nye reguleringsplanen uten større endringer. Bestemmelsene hjemler også bensinstasjon. Arealbruken har med andre ord vært gjeldende siden 1998, men bestemmelsene er ikke oppdatert i tråd med dagens detaljeringskrav for reguleringsplaner.

Reguleringsendringen har til hensikt å rydde opp i dette, ved at bestemmelsene og plankartet oppdateres og utfylles i nødvendig grad, slik at prosjektet kan gjennomføres i tråd med planen. Ettersom en mindre del av eiendommen i øst er regulert i to eldre reguleringsplaner, der arealbruken fra 1979 ikke er i tråd med tiltaket, vurderes det hensiktsmessig å utvide planområdet til å omfatte dette arealet, slik at hele eiendommen samles i samme reguleringsplan. I tillegg gjøres en planteknisk opprydding av arealene langs Sneveien for å få en god tilpasning mot tilgrensende planer.

Endring av arealformålet forretning (BF1) til kombinert formål (BAA1- forretning/vegserviceanlegg) vurderes som en planteknisk oppretting, da kombinert formål anses som det riktige arealformålet iht. kart- og planforskriften i forhold til eksisterende arealbruk og gjeldende bestemmelser for området. Innholdet i bestemmelsen/arealformålet endres ikke.

Utvidelsen av utbyggingsformålet (BAA1) mot øst er hensiktsmessig for å få med hele eiendommen til Jensvoll næringseiendom AS. Den faktiske bruken av området vil være tilnærmet den samme som i dag, som kjøre-/manøvreringsareal for varetransport som skal benytte avkjørselen i øst ut mot Sneveien. Endringen av arealformålet vurderes å ha liten betydning ettersom eiendommen allerede er ervervet av Jensvoll næringseiendom. Endringen bidrar til å erstatte restareal fra eldre reguleringsplan fra 1979 og sørger for at rammene for området er oppdatert iht. intensjonen for området.

Arealene som omfatter Sneveien videreføres til samferdselsformål. Trafikkanalysen bekrefter at Sneveien har tilstrekkelig kapasitet til tiltaket og at det ikke er behov for avbøtende tiltak utover etablering av krysningspunkt over veien og enveis utkjøring av avkjørselen i øst. Det vurderes derfor hensiktsmessig å regulere Sneveien iht. dagens situasjon (kjørevei med fortau på nordsiden og annen veggrunn på sørsiden), slik at reguleringsplanen blir i tråd med dette. Utvidelsen av planområdet innebærer ingen vesentlige endringer for Sneveien utover at planen oppdateres, og endringene vurderes av den grunn som kartteknisk oppretting iht. dagens/framtidig situasjon

Fjerning av areal regulert til midlertidig bygge- og anleggsområde (#6) kan gi konsekvenser for utbyggingen av trefeltsveien. Det har vært dialog med Statens vegvesen underveis i prosessen, og Statens vegvesen vil motta planen til uttalelse når planen legges ut på begrenset høring. Innledende uttalelse fra Statens vegvesen er at de ikke har noen merknader til endringen.

Endringene i reguleringsplanen vurderes ikke å føre til vesentlig mer trafikk, støy eller annen negativ påvirkning på omgivelsene enn det som var forutsatt da gjeldende reguleringsplan ble vedtatt.



Reguleringsendringen gir ingen økonomiske eller administrative konsekvenser for Bodø kommune utover ordinær behandling og gebyr for plansaken.

### Hvordan er løsningen forankret i FNs bærekraftsmål?



Området er preget av næringsvirksomhet og tiltaket regnes som foretting av et område som ellers er tilnærmet ferdig utbygd. Det vurderes positivt at området tilføres en ny funksjon og flere arbeidsplasser, samt at beliggenheten ligger i kort avstand fra boligområder. Korte avstander til dagligdagse funksjoner som dagligvare bidrar positivt i forhold til økt bruk av miljøvennlige fremkomstmidler, særlig gange og sykkel. Dette støtter opp under kommunens folkehelseplan og klima- og energiplan. Etablering av butikken er estimert å gi 12 nye arbeidsplasser.



### Samlet vurdering:

Det vurderes positivt at området ønskes utviklet i tråd med det som har vært intensjonen i området siden 1998, og at området tilføres en ny funksjon og nye arbeidsplasser som ikke finnes i dag.

Endringene vurderes å være i tråd med hoveddrammene i planen og påvirker i liten grad gjennomføring av planen for øvrig. Endringen berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Med endringene som er beskrevet i saksframlegget vurderes reguleringsplanen å være tilstrekkelig oppdatert og detaljert, slik at gjennomføringen av prosjektet kan skje i tråd med planen.

Det vurderes derfor at planendringen kan skje innenfor rammene av en forenklet prosess, i tråd med plan og bygningsloven § 12-14.

### **Konklusjon og anbefaling**

Leder Byutvikling vurderer at planendringen kan gjøres innenfor rammene av en forenklet prosess, da de omsøkte endringene er i tråd med hoveddrammene i gjeldende plan og bidrar til å kunne gjennomføre utbyggingen av området i tråd med planen. Endringen vil i liten grad påvirke gjennomføring av planen for øvrig og berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Endringen sendes derfor på begrenset høring, i tråd med plan- og bygningslovens § 12-14, andre ledd.

Kristin Stavnes Jordbru  
Leder Byutvikling

Saksbehandler: Line Fornes Frantzen

**Trykte vedlegg:**

- 1 Forslag til nytt plankart
- 2 Forslag til nye planbestemmelser
- 3 Forenklet planbeskrivelse endring Rv 80 Hunstadmoen - Bodø elv
- 4 Retningsgivende illustrasjonsplan

**Andre referanser:**

- Gjeldende planbestemmelser
- Gjeldende plankart
- Søknad om reguleringsendring
- Illustrasjon planendring
- Trafikkanalyse
- VAO-plan inkludert redegjørelse og tegninger

Alle dokumenter er tilgjengelig på [www.bodo.kommune.no/planprosesser](http://www.bodo.kommune.no/planprosesser).