

Oppsummering av innspill til oppstart med kommentarer

Dato	Avsender	Oppsummering av merknad	Forslagsstillers kommentar
19.01.2024	Helse- og miljøtilsyn Salten	<p>Etablering av kjøremønster, ved fysiske skiller og lignende, kan bidra til å bedre oversikten og gi forutsigbarhet for trafikanter i området. I påvente av eventuelt fortau på sørsiden av Olav V gate bør det i det videre arbeidet fokuseres på myke trafikanter og ivaretagelse av trafiksikkerheten, også i forhold til godstransport/tungtransport, renovasjon og lignende. Det er positivt at det utarbeides en trafikkanalyse med foreslåtte tiltak.</p> <p>Ved etablering av avfallsløsning bør det vektlegges å forebygge risiko for lukt/skadedyr, men også trafiksikkerhet.</p>	<p>Planforslaget båndlegger et 3 meter bredt areal på sørsiden av Olav V gate for fremtidig regulering av fortau, og det reguleres inn frisiktsoner i krysset. Ny situasjon vil bedre oversiktighet i forhold til dagens situasjon, der planområdet oppleves som én stor utflytende grus- og asfaltflate.</p> <p>Det har blitt sett på flere ulike løsninger for avfallshåndtering, med fokus på trafiksikkerhet, lukt og skadedyr, samt fare for birdstrikke ved Bodø lufthavn. Det legges opp til en lukket avfallsløsning som unngår behov for rygging på offentlig vei.</p>
19.01.2024	Statens vegvesen	<p>SVV er enige i at det må settes av areal til fremtidig infrastruktur for myke trafikanter. Parkeringsareal i fremtidig situasjon med bygd fortau må omtales i planen.</p> <p>Adkomst fra riksvegen må utformes og dimensjoneres i henhold til vegnormalen. Sikttekantene må tegnes på plankartet og målsettes.</p> <p>Ettersom planområdet omfatter deler av vegareal på rv. 80 må planen sendes til SVV for gjennomgang før den sendes ut på offentlig høring. Byggegrense fra rv. 80 skal avklares med SVV.</p> <p><u>Foreløpige tilbakemeldinger datert 05.03.2024:</u></p> <p>Det aksepteres en byggegrense på 20 meter fra midten av rv. 80. Langs eksisterende bygg på eiendommen kan byggegrensen følge fasaden.</p>	<p>Areal for eventuell fremtidig etablering av fortau på sørsiden av Olav V gate er båndlagt med en bredde på 3 meter fra ytre kant av vegen.</p> <p>Adkomstveien mellom Olav V gate og Prærien er regulert med utforming som adkomst til næringsområde i henhold til håndbok N100 kapittel 2.7. Kryss er utformet etter kapittel 2.8 med vogntog som dimensjonerende kjøretøy. Sikttekantene er tegnet opp og målsatt.</p> <p>Planen er oversendt SVV for gjennomgang før høring.</p> <p>Byggegrensen er satt til 20 meter fra senterlinje for Olav V gate, unntatt ved eksisterende bygg der grensen følger byggets omriss.</p>

Dato	Avsender	Oppsummering av merknad	Forslagsstillers kommentar
		<p>I plankartet er deler av eiendommen til SVV vist med arealformål forretning/kontor, noe som ikke aksepteres. Dette arealet må reguleres til offentlig samferdselsformål.</p> <p>Det er ikke satt av tilstrekkelig areal for å etablere en kryssing for gående ved kryssing av adkomstvegen. Hensynssone må avrundes i krysset slik at fremtidig gangfelt kan bygges i henhold til vegnormalene.</p> <p>Når fortauet langs rv. 80 skal etableres må det være nok areal til snøopplag for både fortau og parkeringsplass. Behovet for dette vil være ca. 3 meter. Dette må hjemles i planen.</p>	<p>Arealet på SVV sin eiendom, som tidligere var vist med arealformål forretning/kontor, er nå vist med arealformål annen veggrunn – tekniske anlegg.</p> <p>Hensynssone for fremtidig etablering av fortau på sørsiden av Olav V gate er nå avrundet i krysset. Hensynssonen strekker seg 10 meter inn på adkomstveien, målt fra kjørebane kant i Olav V gate, slik at det er tilstrekkelig plass til etablering av gangfelt.</p> <p>Areal til snøopplag langs fremtidig fortau er hjemlet i planens rekkefølgebestemmelser.</p>
30.01.2024	Avinor	<p>Det bes om å ta med flere ulike bestemmelser knyttet til flysikkerhet ved Bodø lufthavn. Disse omfatter høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Bodø lufthavn, krav til radiotekniske vurderinger, vurdering av turbulensforhold, farlig eller villedende belysning, og forebyggende tiltak mot birdstrike.</p> <p>Avinor ber om å bli informert dersom høyeste takhøyde overskrider 9 meter over terreng eller kote +24, slik at turbulensvurderinger kan gjøres.</p> <p>I flystøysoneberegningene for Bodø lufthavn for perioden 2015-2026 ligger planområdet i rød støysone for flytrafikk. Bodø kommune bør stille vilkår om at lydkravene etter TEK17 legges til grunn for den planlagte næringsbebyggelsen.</p> <p>Dersom nevnte bestemmelser ikke hensyntas i detaljreguleringsplanen, vil Avinor vurdere ytterligere tiltak i forbindelse med høring av planen.</p>	<p>Alle foreslåtte bestemmelser fra merknadsbrevet er tatt med i planbestemmelsene.</p> <p>Det er i planarbeidet sett på flere ulike løsninger for avfallshåndtering, blant annet for å minimere fare for birdstrike ved Bodø lufthavn. På grunn av dette legges det opp til en lukket avfallsløsning.</p> <p>Maksimal byggehøyde på planområdet er 12 meter over planert terreng, tilsvarende kote +26,5, noe som er lavere enn hinderflaten for hele byggeområdet. Rekkefølgebestemmelsene krever at godkjenning fra Avinor skal foreligge før det kan gis rammetillatelse.</p> <p>Vurdering av støyforhold er gjort med utgangspunkt i kommunens kart over støysoner for flytrafikk, der planområdet ligger i gul støysone.</p>

Dato	Avsender	Oppsummering av merknad	Forslagsstillers kommentar
31.01.2024	Gunvald Johansen Eiendom AS	<p>Det påpekes at det er svært viktig for bedriften, som bedriver varehandel/transport/logistikk, at adkomster og avkjørsler til eiendommen holdes åpne.</p> <p>Ved behov for endringer i adkomster og avkjørsler, som følge av høyere trafikkbelastning i området, tilhører eventuelle konsekvenser tiltakshavers eiendom.</p>	<p>Reguleringsplanen må forholde seg til gjeldende krav i veinormalene, deriblant for dimensjonering av veier og frisikt. Ifølge trafikkanalysen er det ikke forventet en merkbar økning i trafikkmengde på adkomstveien eller i krysset med Olav V gate.</p> <p>Det legges opp til tiltak i adkomstveien mellom Olav V gate og Prærien, herunder oppgradering av tverrsnittet og etablering av nye kummer og vannledninger. Disse tiltakene, samt anleggstrafikk ellers i forbindelse med oppføring av ny bebyggelse, vil kunne påvirke adkomster rundt planområdet. Det vil ses nærmere på gjennomføring av disse tiltakene i det videre arbeidet frem mot bygging.</p>
07.02.2024	Nordland fylkeskommune	<p>Et næringsbygg med maktshøyde på 12 meter vil kunne påvirke nærområdet på flere måter. Hvis høyden overstiger eksisterende bygg i området anmodes det om å utarbeide skisser som synliggjør høyde og skyggevirkning. Det anmodes også om å gjennomføre en vindanalyse som omtaler påvirkning på gående og syklende i nærheten av bygget.</p> <p>Det er positivt at det skal utarbeides trafikkanalyse og plan for overvannshåndtering. Det gjøres oppmerksom på nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om håndtering av overvann.</p> <p>Prosess og medvirkning som beskrevet i planinitiativet virker å oppfylle krav til medvirkning i plan- og bygningsloven.</p> <p>Så langt NFK kjenner til er planen ikke i konflikt med verneverdige kulturminner som NFK forvalter. NFK har foreløpig ingen kulturmiljøfaglige merknader.</p> <p>Det er positivt at planarbeidet er publisert i Nordlandsatlas.</p>	<p>Den planlagte byggehøyden skiller seg ikke nevneverdig ut i forhold til eksisterende bebyggelse i nærheten. Planbeskrivelsen inkluderer både en sol- og skyggeanalyse og perspektiv-tegninger av skissert bebyggelse. Det er liten grunn til å tro at vindforholdene vil endres merkbart som følge av den foreslåtte utbyggingen. Dersom byggehøyden overstiger 9 meter over terreng eller 24 meter over havet kan Avinor kreve at det utføres vurderinger av eventuell påvirkning på turbulens ved Bodø lufthavn.</p> <p>Planforslagets VAO-rammeplan ivaretar nye krav til overvannshåndtering i plan- og bygningsloven § 28-10 og TEK17 § 15-8, og inneholder en tretrinnsstrategi med håndtering av overvann ved infiltrasjon, fordøyning og sikker avledning. Foreslåtte tiltak omfatter blant annet nye kummer, fordøyningsbasseng og infiltrasjonssandfang.</p>

Dato	Avsender	Oppsummering av merknad	Forslagsstillers kommentar
07.02.2024	Statsforvalteren i Nordland	<p>Det er grunn til å tro at grunnen kan være forurenset. Det vises til Miljødirektoratets veileder om forurenset grunn i arealplanlegging. Det anbefales å vurdere planbestemmelser som sikrer at tiltakshaver skal levere tiltaksplan for forurenset grunn, jf. forurensningsforskriften kapittel 2, som skal godkjennes av kommunen før terrenginngrep iverksettes.</p> <p>Det er viktig å se på hvordan planen kan bidra til å redusere klimagassutslipp, samt energibruk for nye og eksisterende tiltak i området. Det vises til nasjonale forventninger om omstilling til et lavutslippssamfunn og bidrag til oppnåelse av klima- og miljømålene gjennom arealplanlegging som reduserer utslipp, arealbeslag og transportbehov. Det skal legges til rette for kollektivtransport, sykkel og gange, og effektiv arealbruk. Det bør også ses nærmere på tilrettelegging for ladeplasser til elbiler og god sykkelparkering.</p> <p>Det anbefales å ta inn bestemmelser som bidrar til å redusere planområdets klimafotavtrykk, og at det vurderes løsninger for energiproduksjon og god overvannshåndtering.</p> <p>Det vises til statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (SPR), samt egen veileder for gjennomføring av klimatilpasning. Statsforvalterens tall for fremtidig temperatur, nedbør og havnivåstigning skal legges til grunn ved planlegging.</p>	<p>Krav om at tiltakshaver skal levere tiltaksplan for forurenset grunn er inkludert i planbestemmelsene. I forbindelse med planarbeidet er det gjennomført grunnundersøkelser som har påvist generelt god tilstand i grunnen med tanke på forurensning.</p> <p>Det legges opp til et betydelig antall sykkelparkeringsplasser. Videre detaljering av disse, samt ladeplasser for elbiler, må ses på i det videre arbeidet frem mot gjennomføring. Areal til allerede eksisterende busslomme på nordsiden av Olav V gate ivaretas i plankartet for å muliggjøre reetablering av bussholdeplass her.</p> <p>Det er gitt fritak fra krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg på grunn av manglende anlegg i nærheten, men det er mulighet for fremtidig tilknytning når anlegget forlenges til planområdet. I henhold til planforslagets VAO-rammeplan skal det gjøres ulike tiltak for overvann, blant annet med nye kummer, fordrøyningsbasseng og infiltrasjons-sandfang. I tillegg er det utarbeidet miljøprogram med miljømål for gjennomføring av planlagte tiltak.</p> <p>Bebyggelsen vil utformes og oppføres i henhold til gjeldende byggteknisk forskrift med strenge krav til klima og miljø.</p>

Oppsummering av høringsuttalelser med kommentarer

Dato	Avsender	Oppsummering av merknader	Bodø kommunes kommentar
14.05.2024	Avinor	<p>Avinors foreslåtte planbestemmelser knyttet til flysikkerhet ved Bodø lufthavn, som oversendt i uttalelse til varsel om oppstart av planarbeidet, er innarbeidet i planbestemmelsene.</p> <p>Avinor har ingen ytterligere merknader i forbindelse med offentlig ettersyn.</p>	Tas til orientering.
23.05.2024	Nordland fylkeskommune	<p>Planen ivaretar NFKs tidligere innspill og interesser til saken gjennom blant annet planbestemmelser, miljøprogram og ROS-analyse. Så langt NFK kan se vil tiltaket ikke være i strid med regionale interesser.</p> <p>Så langt NFK kjenner til er planforslaget ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner som den er forvaltningsmyndighet for. NFK er fornøyd med at tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt etter kulturminneloven er omtalt i planen.</p>	Tas til orientering.
23.05.2024	Statens vegvesen	<p>Det gjøres oppmerksom på at kommentaren til SVVs innspill til oppstart omtaler tidligere byggegrense, noe som ikke lenger stemmer.</p> <p>Planforslagets bestemmelser sier at avfallshåndtering kan etableres utenfor byggegrense. SVV tillater ikke at avfallshåndtering etableres utenfor byggegrensen mot rv. 80. Bestemmelsen må derfor endres.</p> <p>Planforslagets bestemmelser tillater parkering på båndlagt areal for fremtidig fortau. Det minnes om krav til trafiksikkert sideterreng, og at biler ikke kan parkeres innenfor vegens sikkerhetssone.</p>	<p>Byggegrensen i kommentar til SVVs innspill til oppstart er endret til 20 meter.</p> <p>Bestemmelse om etablering av avfallshåndtering utenfor byggegrense er endret til å kreve en avstand på minimum 20 meter fra senterlinje for Olav V gate (rv. 80).</p> <p>Bestemmelse om parkering på båndlagt areal for fremtidig fortau (H710) er endret til ikke å tillate parkering innenfor sikkerhetssonen for rv. 80, regnet 4 meter fra veiens kjørebane kant, i henhold til håndbok N101 kapittel 2.3.</p>

Dato	Avsender	Oppsummering av merknader	Bodø kommunes kommentar
		<p>Trafikkanalysen tar ikke stilling til en teoretisk maksimumsgrense for utbygging på 4298 m² BTA. Ved en maks utbygging kan den trafikale situasjonen endre seg. Konsekvenser av dette er ikke beskrevet i planforslaget, og heller ikke om det vil medføre behov for oppgraderinger av offentlig infrastruktur. Bestemmelsene omtaler ikke parkering under bakken, og det tolkes derfor til at det ikke er tillatt.</p> <p>Krysset med Olav V gate er regulert med ny utforming, men planbeskrivelsen signaliserer ikke endringer for felt o_KV. Videre sier bestemmelsene at utforming skal være i henhold til Statens vegvesens vegnormaler. Nødvendige endringer av krysset vil også kunne omfatte deler av felt o_KV (rv. 80). Det må i rekkefølgebestemmelsene tydelig fremkomme at nødvendige oppgraderinger som følge av utbyggingen også omfatter felt o_KV.</p> <p>Det minnes om at det i en fremtidig situasjon, når fortau er etablert, må være 3 meter med areal til snøopplag langs fortauet.</p>	<p>Ettersom parkering under bakken ikke tillates i planforslaget, vil en teoretisk maksimal utbygging av planområdet medføre for lite gjenværende areal til parkering i forhold til bestemmelsenes krav til antall parkeringsplasser. En slik utbygging er dermed ikke tillatt i planforslaget, og det er derfor ikke nødvendig å omtale i trafikkanalysen.</p> <p>Rekkefølgebestemmelsene omtaler nå eventuell opparbeidelse av veiareal, herunder at nødvendige endringer av krysset i forbindelse med utbedring av adkomstveien også vil kunne omfatte deler av felt o_KV, samt at det ved etablering av fortau på sørsiden av Olav V gate skal avsettes et minimum 3 meter bredt areal til snøopplag langs fortauet.</p>
31.05.2024	Statsforvalteren i Nordland	<p>Det kunne med fordel vært avsatt areal til grønn/blågrønn struktur eller vegetasjonssoner, kanskje først og fremst mot naboeiendommer og veiene.</p> <p>Ellers ingen vesentlige merknader.</p>	<p>Grøntareal er ikke regulert med egne arealformål, men inngår i formålene forretning/kontor (F/K) og annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT). Mulig fremtidig blågrønn struktur etter ferdigstillelse er vist med grøfter og grøntrabatter på skisseplanen.</p>