

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
24/38	Bodø eldreråd	02.09.2024
24/34	Råd for personer med funksjonsnedsettelse	02.09.2024
24/26	Plan- og miljøutvalget	04.09.2024
24/129	Bystyret	19.09.2024

## Sluttbehandling - Detaljregulering av Olav V gate 98 B

### Bystyrets behandling i møte den 19.09.2024:

#### Votering

Enstemmig vedtatt.

#### Vedtak

Bodø bystyre vedtar detaljreguleringsplan for Olav V gate 98 B. Planen er vist på plankart med plan-ID 2023009 datert 31.05.2024 med tilhørende bestemmelser datert 03.07.2024 og planbeskrivelse datert 31.05.2024. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, 1. ledd.

### Plan- og miljøutvalgets behandling i møte den 04.09.2024:

#### Votering

Enstemmig vedtatt.

#### Plan- og miljøutvalgets innstilling

Bodø bystyre vedtar detaljreguleringsplan for Olav V gate 98 B. Planen er vist på plankart med plan-ID 2023009 datert 31.05.2024 med tilhørende bestemmelser datert 03.07.2024 og planbeskrivelse datert 31.05.2024. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, 1. ledd.

## **Råd for personer med funksjonsnedsettelses behandling i møte den 02.09.2024:**

### **Votering**

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

### **Vedtak / innstilling**

Råd for personer med funksjonsnedsettelse uttalelse:  
Støtter kommunedirektørens forslag til innstilling.

## **Bodø eldreråds behandling i møte den 02.09.2024:**

### **Votering**

Enstemmig vedtatt.

### **Uttalelse fra eldrerådet**

Bodø eldreråd støtter kommunedirektørens forslag.

### **Kommunedirektørens forslag til innstilling**

Bodø bystyre vedtar detaljreguleringsplan for Olav V gate 98 B. Planen er vist på plankart med plan-ID 2023009 datert 31.05.2024 med tilhørende bestemmelser datert 03.07.2024 og planbeskrivelse datert 31.05.2024.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, 1. ledd.

### **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 to etasjer.

Parkeringskravet er løst på terreng. Dette bryter i utgangspunktet med gjeldende parkeringskrav for bil, som krever at parkering i utgangspunktet skal etableres i anlegg eller parkeringskjeller. Det er vurdert 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 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.

Rammeplan for VAO (vann, avløp, overvann) og miljøprogram er godkjent av Bodø kommune. Planen medfører ikke vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn, og utløser derfor ikke krav om konsekvensutredning.

Planarbeidet har fulgt de krav som er gitt i plan- og bygningsloven, og berørte parter er varslet på forskriftsmessig måte. Innspill og uttalelser som er kommet i forbindelse med oppstartsvarsel og høring av planforslag er vurdert og behandlet. Mindre endringer og redegjørelser er tatt inn i revidert plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse. Endringene som er gjort etter høring er i tråd med mottatte merknader, og det er vurdert at disse ikke krever ny høring.

Kommunedirektøren anbefaler at planen vedtas.

## **Saksopplysninger**

### **Bakgrunn for saken**

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



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

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvidelse av eksisterende bygningsmasse i Olav V gate 98 B for å etablere forretningslokaler inkludert tilhørende kontor og lager. 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**

Planarbeidet har fulgt de krav som er gitt av plan- og bygningsloven. Planforslaget er vurdert mot forskrift om konsekvensutredninger, og det er vurdert at tiltaket ikke faller inn under forskriften.

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 planbeskrivelsen. Innspill fra offentlige 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.

Forslag til detaljreguleringsplan ble sendt på høring og offentlig ettersyn 12.04.2024, og naboer og berørte myndigheter ble varslet med brev og høring ble annonsert i Avisa Nordland. Plandokumentene ble også lagt på hjemmesiden til Bodø kommune, og frist for uttalelse var 26.05.2024. Kommunen mottok tre uttalelser innen fristen, og én etter fristens utløp. Alle disse uttalelsene er tatt med og vurdert under sluttbehandling av planen.

Innspill ved oppstart og uttalelsene ved høring er i sin helhet samlet i et eget dokument som er vedlagt saken. Innspill og uttalelser er også oppsummert og kommentert av plankonsulent og kommunen.

Uttalelse fra Nordland fylkeskommune informerer at planforslaget ikke er i konflikt med regionale interesser, mens Avinor mener tiltaket ikke er i konflikt med restriksjoner til lufthavnen og er tilfreds med at planbestemmelsene ivaretar dette hensynet. Statsforvalteren i Nordland har heller ingen vesentlige merknader til høringsforslaget. Planen er justert med bakgrunn i Statens vegvesens uttalelse vedrørende hensynet til riksveg og fremtidig fortau. Dette gjelder tekst i planbeskrivelse og planbestemmelsene §§ 4.1.1, 5.2 og ny rekkefølgebestemmelse 7.4.

Bestemmelse ved høring:

#### **4.1.1 Forretning/kontor (felt F/K)**

Formålet skal dekke bebyggelse med funksjonene forretning og kontorer, samt tilhørende adkomst og parkering. Avfallshåndtering skal tilknyttes bebyggelsen, og kan etableres utenfor byggegrense. Det tillates oppføring av trafokiosk innenfor formålet. Plassering og størrelse på denne skal avklares i rammesøknad. Det skal gjennomføres nødvendige vurderinger av virkninger for Bodø lufthavn i henhold til kapittel 2.12.

#### **5.2 Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (§ 11-8 d) (sone H710)**

Arealene som omfattes av H710 båndlegges for mulig fremtidig etablering av fortau på sydsiden av Olav V gate, samt fotgjengerkryssing på tvers av adkomstveien (f\_V) ved kryss med Olav V gate (o\_KV). Frem til eventuell regulering til fortau kan arealene benyttes til grøntareal, parkering og lignende som enkelt og på kort tid kan fjernes. Ved beregning av minimumskrav til parkering skal det ikke medregnes parkering som etableres på båndlagte arealer.

Endringer etter høring (i kursiv)

#### **4.1.1 Forretning/kontor (felt F/K)**

Formålet skal dekke bebyggelse med forretning og kontorer, samt tilhørende adkomst og parkering. Avfallshåndtering skal tilknyttes bebyggelsen, og kan etableres utenfor byggegrense *i en avstand på minimum 20 meter fra senterlinje for Olav V gate (felt o\_KV).*

Det tillates oppføring av trafokiosk innenfor formålet. Plassering og størrelse på denne skal avklares i rammesøknad. Det skal gjennomføres nødvendige vurderinger av virkninger for Bodø lufthavn i henhold til kapittel 2.12.

#### **5.2 Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (§ 11-8 d) (sone H710)**

Arealene som omfattes av H710 båndlegges for mulig fremtidig etablering av fortau på sydsiden av Olav V gate, samt fotgjengerkryssing på tvers av adkomstveien (f\_V) ved kryss med Olav V gate (o\_KV). Frem til eventuell regulering til fortau kan arealene benyttes til grøntareal, parkering og lignende som enkelt og på kort tid kan fjernes. Ved beregning av minimumskrav til parkering skal det ikke medregnes parkering som etableres på båndlagte arealer. *Parkering kan ikke etableres innenfor sikkerhetssonen for rv. 80, regnet 4 meter fra veiens kjørebantkant i henhold til Statens vegvesens håndbok N101.*

#### **7.4 Ved eventuell opparbeidelse av veiareal (ny rekkefølgebestemmelse)**

*Ved utbedring av adkomstveien mellom Olav V gate og Prærien (felt f\_V) skal utforming være i henhold til kommunens norm og Statens vegvesens veinormaler. Utbedring av krysset mellom adkomstveien og Olav V gate vil omfatte deler av felt o\_KV. Eventuelle nødvendige oppgraderinger som følge av utbyggingen omfatter også felt o\_KV.*

*Ved etablering av fortau på sørsiden av Olav V gate (sone H710) skal det avsettes et minimum 3 meter bredt areal til snøopplag langs fortauet.*

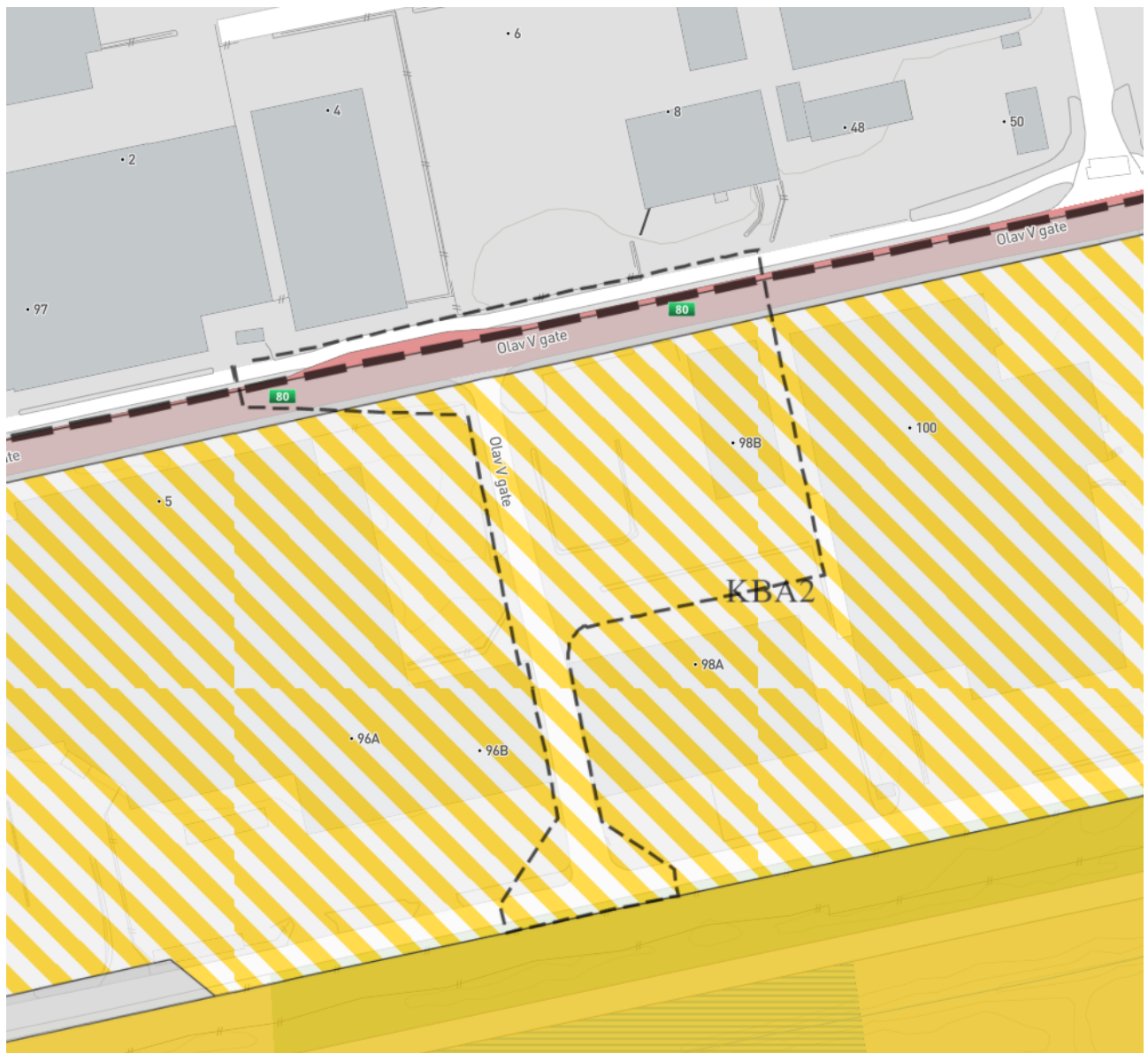
Etter nye tolkningsuttalelser fra Kommunal- og distriktsdepartementet er planbestemmelsene justert i de tilfellene hvor det henvises til enhver tids gjeldende kommunale og statlige normer, forskrifter og normaler. I disse tilfellene har man henvist konkret eller fjernet den generelle henvisningen. Dette gjelder detaljreguleringens bestemmelser 2.2, 4.1.5, 4.2.2, 4.2.3 og 5.2.

Planendringene etter høring er av en mindre karakter og utløser ikke behov for ny offentlig høring av planen.

### **Forholdet til gjeldende planer**

Det foreligger ingen eksisterende detaljregulering for eiendommen, og ny detaljregulering utarbeides i tråd med kommunedelplan for Hernes (vedtatt 2022). Planområdet grenser til detaljregulering for Tømrerveien 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. Kommunedelplanens krav til parkering er 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 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.**

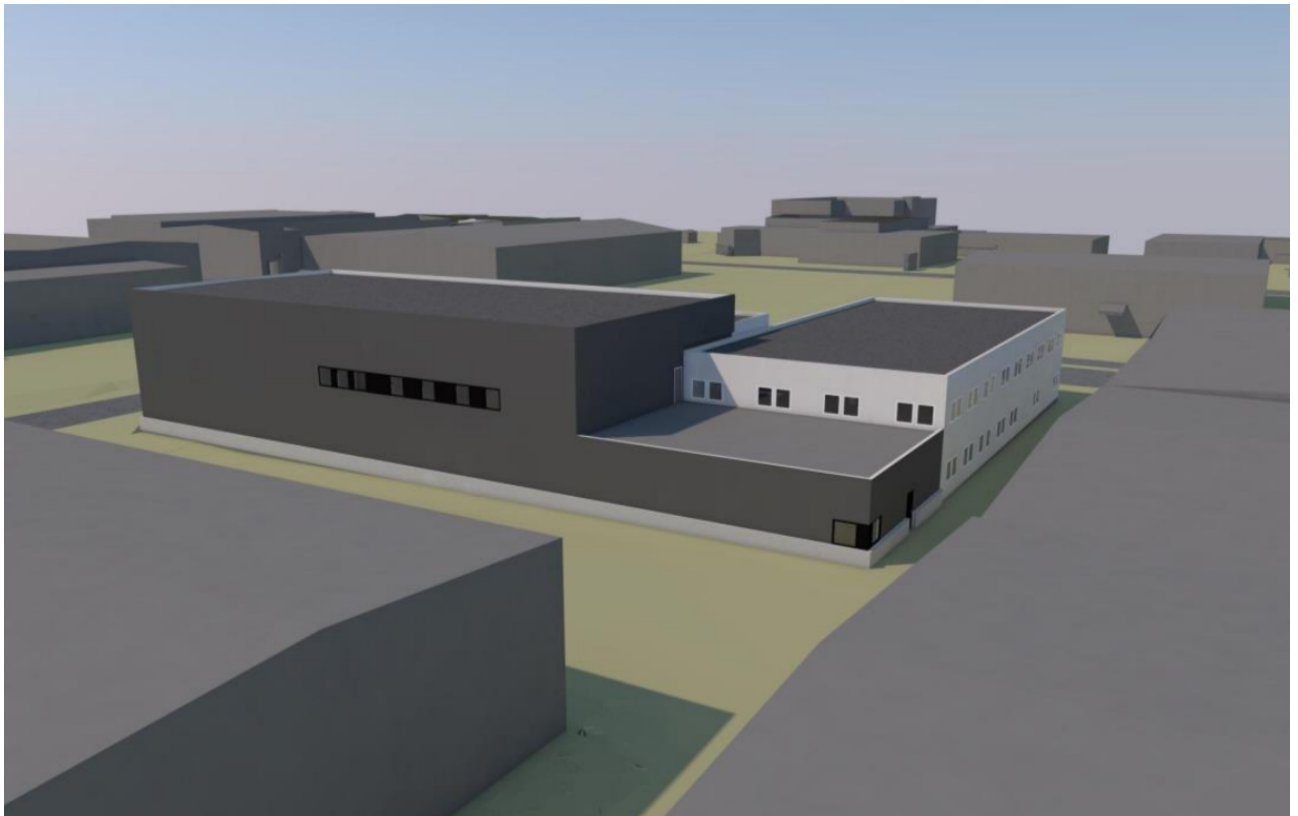
Hovedformålet i planen er kombinert forretning og kontor som legger til rette for eksisterende bygg og den planlagte utvidelsen for å etablere en forretning. Utnyttelsesgraden settes til 100 % BYA og maksimal byggehøyde på kote 26,5, tilsvarende 12 m over planert terreng.



*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 frisktsoner i tråd med vegnormaler. Dagens adkomst 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.

Detaljreguleringsplanen har redusert parkeringskravet 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 planen stilles krav om 0,5-1 parkeringsplasser for bil. Avviket begrunnes med bebyggelsens formål og virksomheten som tenkes etablert her som ikke vil bli besøksintensiv, og at det stimulerer til at flere kan sykle til jobb.

## **Vurderinger**

Planen 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 tomte. Total grunnflate etter utvidelse blir 1353 m<sup>2</sup> og bygget kan oppføres i to etasjer. Kommunedirektøren er positiv til at det etableres nye arbeidsplasser i et allerede etablert næringsområde.

Kommunedirektøren er også positiv til 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/sykkelvei på sørsiden av Olav V gate. Merknader ved offentlig ettersyn fra Statens vegvesen angående trafikale hensyn og krav er tatt inn i detaljreguleringsplanen.

Kommunedelplan for Hernes 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 reguleringsplanen. 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 knyttes til de fremtidige byområdene på Hernes, er det mest fordelaktig at det ikke etableres faste strukturer, som for eksempel underjordiske parkeringsanlegg, som er komplisert å omgjøre senere.

Kommunedirektøren vurderer det 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 fordelaktig 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 planen.

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

Detaljreguleringen legger opp til et byggeprosjekt på en tomt som allerede er benyttet til næring i et større næringsområde. Det legges inn et lavere parkeringskrav til bil enn føringene i overordnet plan. 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**

Detaljreguleringen 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, særlig byggevare- og bilbransje. Planen sikrer tilstrekkelige sikkerhetssoner for den trafikale situasjonen i området, og muliggjør videreføring av fortau på sørsiden av Olav V gate i fremtiden.

Kommunedirektøren mener at planen belyser alle relevante problemstillinger på tilfredsstillende måte. Planen er vurdert mot forskrift om konsekvensutredninger, og det er vurdert at tiltaket ikke faller inn under forskriften. Mindre endringer og redegjørelser er tatt inn i revidert plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse etter offentlig ettersyn og høring. Endringene som er gjort etter høring er i tråd med mottatte merknader, og det er vurdert at disse ikke krever ny høring.

Kommunedirektøren anbefaler at detaljregulering av Olav V gate 98 B vedtas.

Kjell Hugvik  
Kommunedirektør

Knut A. Hernes  
Avdelingsdirektør

Saksbehandler: Kristoffer Seivåg

### **Trykte vedlegg:**


- 1 Plankart 31.05.2024
- 2 Planbeskrivelse 31.05.2024
- 3 Oppsummering av merknader med kommentarer
- 4 Planbestemmelser 03.07.2024

### **Andre referanser:**

1. Miljøprogram
2. VAO-rammeplan
3. Geoteknisk notat
4. Miljørapport
5. ROS-analyse
6. Trafikkanalyse

Andre referanser er tilgjengelig på <https://bodo.kommune.no/arealplaner/dokumenter-til-politisk-behandling/>

## Bærekraftsmål

 <p>11 BÆREKRAFTIGE BYER OG SAMFUNN</p>	<p>Planforslaget innebærer fortetting av et allerede bebyggt område sentralt i Bodø, og bygger ikke 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.</p>
--	--

Rett utskrift bekreftes: Elisabeth Ellingsen