

Per Helgesens vei 99, Bodø kommune PlanID 2023008

Oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan og utbyggingsavtale

Det varsles herved om at Per Helgesens vei 99, gnr/bnr 39/299, 39/669, 39/300, 40/240 og 40/199, samt deler av 39/4, 39/55, 39/349, 39/499, 39/796 og 40/8 planlegges regulert med sikte på å tilrettelegge for utbygging av handel, tjenestetilbud, kontor, lager og næring med tilhørende infrastruktur og parkering. Per Helgesens vei 99 er i kommuneplanens arealdel avsatt til næring, forretning og tjenesteyting. Planen vil åpne opp for handel i tillegg til de allerede regulerte formålene. Planområdet utgjør ca. 20,5 daa. Saken er vurdert til å ikke falle inn under forskrift om konsekvensutredning. Det varsles samtidig om oppstart av forhandling om utbyggingsavtale med Bodø kommune. Frist for å komme med innspill til planarbeidet er satt til 14.12.2023.



Figur 1 Plangrense

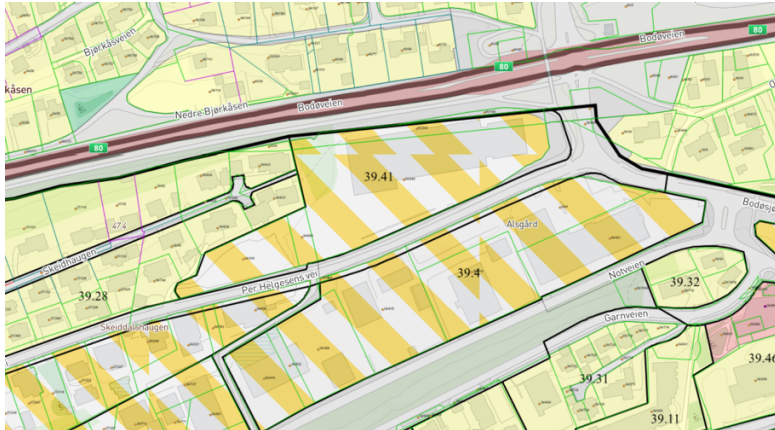
Avgrensning av planen

Planen er avgrenset av tomtegrensen mot riksvei og skeidhaugen i nord / nordvest. Mot vest tar planen med seg avstikkeren fra Per Helgesens vei som er veiforbindelse til Per Helgesens vei 91 og 93, samt Skeidhaugen 10 og 12. Videre følger planen for «Fortau Per Helgesens vei» ned til krysset Bodøsjøveien/Per Helgesens vei. Her tar planen med seg deler av krysset og følger planavgrensningen for reguleringsplan RV80 Hunstadmoen – Bodø elv mot sør. Mot øst følge planavgrensningen formålsgrensen til Bodøsjøveien opp til tomtegrense for 40/8.

Planavgrensningen vurderes som romslig i forhold til tiltaket og kan bli redusert i forbindelse med planprosessen. Den romslige planavgrensningen er gjort for å få med krysset Per Helgesens vei/Bodøsjøveien, samt å legge til rette for tilpasninger mot ny gang og sykkelvei langs RV80, med mulighet for enveiskjøring rundt eksisterende bebyggelse.

Gjeldende planstatus KPA

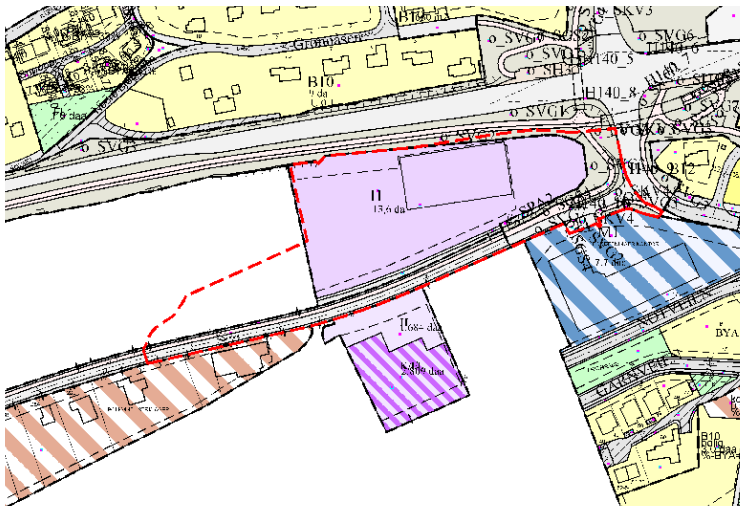
Planområdet er i kommuneplanens arealdel (KPA) avsatt til næring, forretning og tjenesteyting . Planområdet er i KPA benevnt som sone 39.41. Det spesifiseres i Kommuneplanens arealdel at detaljhandel med ikke-plasskrevende varer inntil BRA = 1 500 m² tillates innenfor feltene som inkluderer forretningsformål. Det tillatelse bebyggelse opp mot 15 m fra gjennomsnittlig planert terreng og BYA opp til 55%. Forslaget er i tråd med utviklingsplaner i KPA. For forretning gjelder en ramme inntil 3000 m² BRA i planområdet, hvor dagligvarer kan utgjøre inntil 1500 m² BRA.



Figur 2: Utklipp av plankartet i Kommuneplanens arealdel 2022-2034. Utklippet er hentet fra kommunens kartportal.

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet inngår i 3 gjeldene reguleringsplaner. *Reguleringsplan for Fortau Per Helgesens vei (2010)* og *Reguleringsplan for RV80 Hunstadmoen – Bodø Elv (2020)* og *detaljreguleringsplan for RV80, parsell Skjæringa-Jensvoll, vedtatt 15.06.1979, plan-ID1175.*



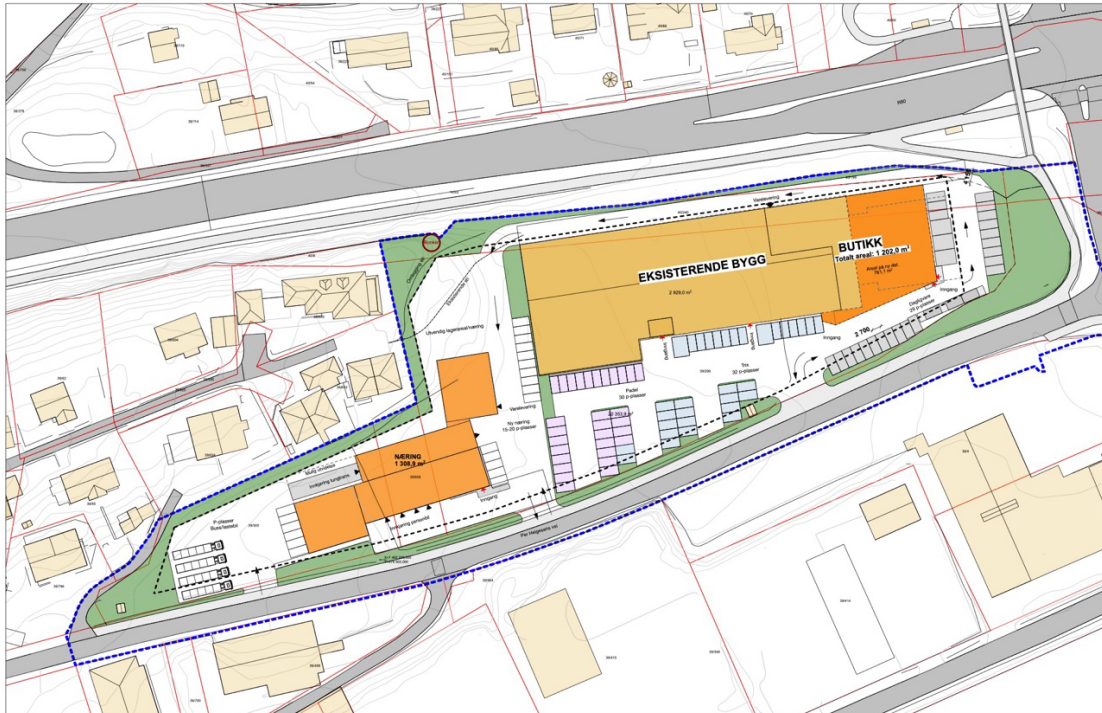
Figur 3: Gjeldene reguleringsplaner.

Detaljreguleringsplan for RV80, parsell Skjæringa-Jensvoll er fra 1979 og store deler av planen er i dag erstattet med andre planer. Det er også gitt flere dispensasjoner fra reguleringsplanen gjennom årenes løp. Den delen av planinitiativet som faller inn under planen er her regulert som I1 til industri med byggehøyde 8 m.

Tilgrensende reguleringsplaner

- Alsgård, endring reg.plan, id 1131_02 (1995)
- Alsgård del av reg.endring, id 1131_03 (1995)
- Notveien 13, id 1278 (2013)

Hensikten med planen



----- Forslag til byggelinje - - - - - Planavgrensning

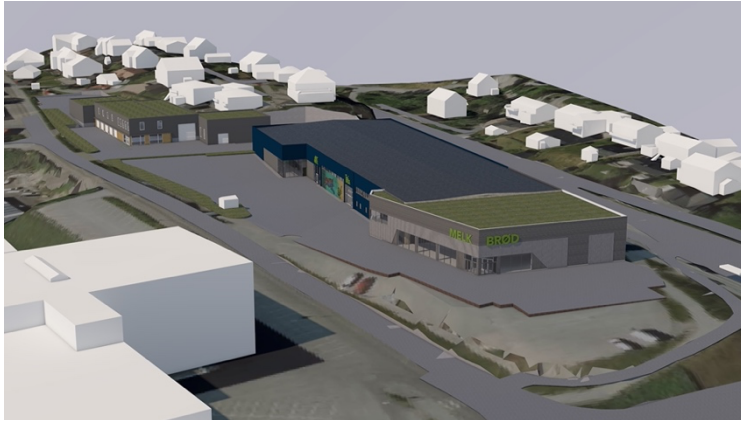
Hensikten med planen er å rive deler av eksisterende bygning mot øst, og tilrettelegge for utbygging av ny dagligvarebutikk, samt tilrettelegge for utbygging av dekk- og bilverksstedforretning på vestlig del av planområdet. Det er ønskelig å tilrettelegge for utbygging av, og ombygging til kombinert formål handel, tjenestetilbud, kontor, lager og næring. Formålene er innenfor det som er intensjonene av kommuneplanens arealdel.

Planen tilrettelegge for bebyggelse opp mot 15 meter for de østlige delene samt arealet mellom eksisterende bebyggelse og skeidhaugen. For den vestlige delen planlegges for bebyggelse på 8-10 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Ny dagligvarebutikk vil forholde seg til eksisterende bebyggelse i høyde.

For den østlige delen av området planlegges det å rive den østlige, lave delen av eksisterende bebyggelse og bygge ut for dagligvare i samme høyde som eksisterende næringsbygg. Areal som rives er ca 713 m² og ny bebyggelse utgjør ca 762 m² BYA. Samlet areal av bebyggelse blir for denne delen da 4137 m² BYA med service, tjenestetilbud og handel. Adkomst vil være som vist på illustrasjon, fra sør-østre hjørne, med parkering mot sør og øst. I eksisterende bygg planlegges det for å videreføre eksisterende aktivitet, samt åpne opp for utvidete formål i tråd med overordnede planer og dagens bruk, herunder kontor, forretning (handel) tjenesteyting, industri og lager. Det planlegges for parkering i tråd med krav i KPA.

Den vestlige delen av planområdet i dag ikke bebygd, men planlegges bebygd dekk- og bilverksstedforretning på opp mot 1400 m², med en høyde på inntil 10 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Innkjøring og parkeringsplass for større biler/lastebiler/busser er tenkt mot vest, kontor, dekklager, verksted og utkjøring planlegges mot øst.

Det planlegges uttak av masser i haugen vest for eksisterende bebyggelse for å gi plass til ny næringsbebyggelse, utelagring og eventuelt manøvreringsareal til varelevering. Eksisterende bunker vil bevares med nødvendig sikkerhetsavstand. Sti fra boligområdet på skeidhaugen flyttes slik det etableres en trygg sti ned til gang og sykkelvei.



Figur 3 illustrasjoner ny bebyggelse

Konsekvensutredning

Krav til konsekvensutredning ble gjennomgått ved oppstartsmøte 03.11.2023, og kommunen har (i referat fra oppstartsmøtet) avgjort at saken ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredning.

Planprosess og medvirkning

Iht. plan- og bygningslovens § 12-8 varsles det med dette oppstart av planarbeidet. Dette brevet sendes til alle berørte parter og andre interessenter slik at de som ønsker det kan komme med innspill til planarbeidet. Oppstart blir også annonsert i Avisa Nordland, og på Bodø kommunes hjemmeside www.bodo.kommune.no/planprosesser/. Når planforslaget legges ut til offentlig ettersyn får berørte parter varsel om dette og kan komme med uttalelser og merknader innen gitt. Offentlig ettersyn blir kunngjort på kommunens nettsider.

Det vil bli holdt et informasjonsmøte med presentasjon av planskisser hos Gnist Arkitekter i Sjøgata 5, 1. etasje, mandag 4 desember kl 18.00.

For ytterligere opplysninger om planarbeidet viser vi til kommunens hjemmeside www.bodo.kommune.no/planprosesser/, til vår nettside www.gnistark.no/planprosess og til Gnist arkitekter v/Eirik Tollåli, tlf. 46686916. Innspill til planarbeidet sendes eirik@gnistark.no eller post@gnistark.no innen 14. Desember 2023.

Med hilsen

A handwritten signature in black ink that reads "Eirik Tollåli".

Eirik Martin Tollåli

Gnist Arkitekter AS, 15.11.2023