

## REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE FOR Detaljregulering for Reitan, PLAN ID2024005

Møtedato: 10.12.2024

Referent: Kjetil Christensen

Deltakere fra forslagsstiller: Forsvarsbygg ved Odd A. Graabræk

Deltakere fra plankonsulent: 3RW arkitekter ved Kari Dalland og Anders Vågane

Deltakere fra kommunen: Mats Marthinussen, Stig Christoffer Solli, Kristoffer L. Seivåg, Kjetil Christensen og Astri Hardy

### KONTAKTINFO

Plankonsulent: Kari Dalland, epost; [kari@3rw.no](mailto:kari@3rw.no), tlf. 97544210

Forslagsstiller: Forsvarsbygg ved Odd A. Graabræk, e-post; [odd.arnold.graabraek@forsvarsbygg.no](mailto:odd.arnold.graabraek@forsvarsbygg.no), Tlf: 456 30 779.

Bodø kommune Saksbehandler 1: Kjetil Christensen, epost; [kjetil.christensen@bodo.kommune.no](mailto:kjetil.christensen@bodo.kommune.no), tlf: 75555352. Kristoffer Larsen Seivåg er saksbehandler 2.

Saksnummer: 2024/5839

### INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLER

Grunnlag for møtet: Planinitiativ datert 05.11.2024

### FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Planinitiativet redegjør for utredningstema på en god måte. Planarbeidet følger for øvrig kommunens mal for planleveranser, samt nasjonale veiledere.

Det er kritisk for prosjektet at pågående planarbeid for RV80 og planarbeidet for Reitan koordineres, og at det tidlig i prosessen avklares hvilke høydekrav som stilles til ny bru over jernbanen. Det vil da være viktig med god dialog opp mot Statens Vegvesen og Bane NOR, slik at krav og føringer kan innarbeides/hensyntas tidlig i prosessen. Framdriften for begge planprosessene bør også avklares, og det er viktig at planarbeidet vurderer flere alternativer for adkomst.

*Risiko og Sårbarhet:* Det skal utarbeides en ROS-analyse etter DSBs veileder. Denne vil vedlegges planforslaget ved komplett innsending til 1. gangs behandling. Reitan er et nasjonalt anlegg for Forsvaret, som har vesentlig samfunnsmessig betydning, og dermed skal de strengeste kravene i Teknisk Forskrift, kap. 7 legges til grunn for utredninger tilknyttet skred, flom og kvikkleire. Dette innebærer hhv. sikkerhetsklasse S3, F3 og K4. Utredningene skal følge relevante nasjonale veiledere og det vil stilles krav om uavhengig kontroll. Det vil være viktig med god dialog med NVE ved utarbeidelse av fagutredningene.

*Øvrige tema som er aktuelle for ROS-analysen:* Fare for terror/sabotasje, radon, trafiksikkerhet og tilgjengelighet, skog-/lyngbrann, støy/støv, Natur, høyspentanlegg, forurenset grunn og forurensning/avrenning til sjø.

VAO: Med bakgrunn i at det renner flere vassdrag gjennom planområdet vil det være viktig med god samordning av overvannshåndteringen. Det vises til bestemmelsene til kommuneplanens arealdel pkt. § 5.1.4 (VAO). I reguleringsplaner skal terreng – og overflateutforming, grønstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes. Overvann skal hovedsakelig håndteres på egen eiendom. Ettersom planområdet ligger i sone C, er det ikke krav om utarbeiding av blågrønn faktor.

Det ble opplyst at det finnes et nylig oppgradert privat avløpsanlegg for området, og at området er tilknyttet kommunal vannforsyningen. Det må vurderes behov/kapasitet for slukkevann i området. Ta gjerne kontakt med Salten Brann for å diskutere utfordringer/rammer.

## **VESENTLIGE TEMA OG PROBLEMSTILLINGER I PLANARBEIDET**

*Offentlighet rundt prosjektet;* I utgangspunktet skal planprosessen være offentlig, men det kan forekomme begrensninger i f.t. skjermingsverdig materiale, og kommunen vil da få informasjon om innhold som skal unndras offentlighet/gradeses.

*Forholdet til Samiske interesser:* Det er registrert en flyttlei nord i planområdet og en må avklare med Reinbeitedistriktet; Doukta, om de ønsker konsultasjon, eller om det holder med ordinær høring/varsling. Kontaktinformasjon til Duokta finnes på Statsforvalterens hjemmesider. Det kan være en mulig konflikt med aktivitet på skytebanen.

*Naturmangfold:* Plan og Mobilitet informerte om at det er gjennomført en nykartlegging av naturmangfold etter DN Instruks, som omfatter deler av planområdet. Dataene fra denne kartleggingen vil bli lagt inn i Naturbase.no på ny- året, men kommunen har mottatt kopi av kartleggingsdataene og kan oversende disse så snart arbeidet med planforslaget starter opp.

*Kulturminner:* Området har enkelte nyere tids kulturminner og planleveransen må redegjøre for disse og hvordan kulturminneverdiene ivaretas.

### Innhold i prosjektet

Plankonsulent opplyste at Forsvaret som reguleringsformål vil videreført som hovedformål. Videre vil samferdselsformål (jernbane og riksveg) bli videreført som samferdselsformål. Ny adkomst og nødvendige samferdselstiltak vil trolig også reguleres som samferdselsformål, men kan stedvis også inngå som forsvarsformål. Dette vil avklares i planprosessen. Ytterligere infrastrukturiltak kan påregnes i senere fase.

Av bebyggelse planlegges det fornyelse av eksisterende mannskapsforlegning. Kvaliteten på betong i eksisterende bygg vil avgjøre hvorvidt det skal rives og bygges opp nytt, eller om det er aktuelt med renovering. Eksisterende bygg for messe og kontor er i dårlig befatning og anbefales revet og bygget nytt. Utover dette vil det tilrettelegges for fortetting innenfor Forsvarets område. Bygningsvolum og byggehøyder vil avklares i løpet av planprosessen.

### *Andre aktuelle tema:*

- Det er ønskelig at en stripe med LNFR formål, vist i kommuneplanens arealdel, omgjøres til Forsvarsformål mellom leiren og jernbanen. En ber om at dette blir ivaretatt v/ revisjon av KPA.
- Baserer ny adkomst på tidligere foreslått løsninger
- Støysone for skytebane dokumenteres.
- Avtale med Østbø for avfallshåndtering.

*Planforslaget:* Det er viktig at en hensyntar støysoner fra jernbane og vei (se KPA), samt skytebane. Detaljgraden i plankartet, innenfor forsvarsformålet, må finne et hensiktsmessig nivå.

Det er krav om utarbeiding av miljøprogram og plan for håndtering av overskuddsmasser fra bygge- og gravearbeid, se ellers bestemmelsene til kommuneplanens arealdel om krav til innhold i planleveranser.

Parkeringskrav: Annen parkering skal fastsettes etter tabellen i § 3.2.1 eller gjennom egen utredning. jf. § 3.2.3. Kategorien omfatter formålene industri, lager, helseinstitusjon, barnehage, undervisning, idrettsanlegg, kulturinstitusjoner, forsamlingslokaler, og andre relaterte virksomheter. Enhver virksomhet skal ha oppstillingsplasser for varelevering, renovasjon og servicebiler. Dette skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse. Se ellers bestemmelsene til kommuneplanens arealdel om krav til parkeringsdekning og planveileder på kommunens hjemmeside.

Ellers; Det er ikke ønskelig å levere 3D-modell ved høring av plan. Plan og mobilitet bekrefter at det ikke vil stilles krav om 3D-modell til planleveransen.

### **REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG/ELLER UTBYGGINGSAVTALE**

Ikke aktuelt med utbyggingsavtale.

### **AVGRENSNING AV PLANEN**

Plangrensen er lagt rundt Forsvarets eiendommer, og for å sikre muligheten til å vurdere en omlegging av dagens tilkomstveg i vest er tilgrensede eiendommer rundt denne også tatt med. I tillegg omfatter planinitiativet Rv. 80, Oteråga stasjon og deler av jernbanelinjen. Bakgrunnen for dette er behov for å etablere ny adkomst inkl. bro over jernbanelinjen fra Rv. 80. Statens vegvesen er i gang med prosjektering for utbedring av undergang der Rv. 80 går under jernbanelinjen. Hele den gjeldende planen for Oteråga stasjon vil mest sannsynlig innlemmes i planområdet, mens grensesnittet mot RV80 må koordineres med Statens vegvesen i videre arbeid med planen. Det kan altså bli aktuelt å innsnevre plangrensen senere i planprosessen.

Plan og Mobilitet vil oversende et notat om plangrense, i etterkant av oppstartsmøtet, som omtaler unøyaktigheter. Det kan være aktuelt å innmåle eiendomsgrenser på nytt, spesielt der man planlegger tiltak.

### **SAMARBEID OG MEDVIRKNING**

Aktuelt med et fellesmøte med berørte naboer innledningsvis i planarbeidet. Kan også være aktuelt å presentere planforslaget i regionalt Planforum.

Plan og Mobilitet kan stille på arbeidsmøter underveis i planprosessen, fint om det oversendes tema/utfordringer for arbeidsmøte i forkant, slik at ev. interne fagpersoner kan innkalles til møtet. Det ble opplyst i møtet at det vil bli sendt inn en byggesøknad for riving/nybygg av forlegning parallelt med den pågående planprosessen, da dette prosjektet haster å få ferdigstilt. Byutvikling har ingen innvendinger til dette.

### **KONSEKVENsutredning**

Planen er vurdert å ikke falle inn under planer og tiltak i KU-forskriftens vedlegg I eller II, og skal ikke behandles etter andre lover enn pbl. Planinitiativet er i tråd med gjeldende KPA og er ikke vurdert å gi vesentlige negative konsekvenser for miljø eller samfunn.

*Konklusjon:* Det er vurdert at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning.

### **PLANLEVERANSE**

Planleveransen skal bestå av følgende dokumenter:

- Plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse med ROS analyse. Bodø kommunes maler skal benyttes.
- Overordnet VAO plan
- Miljøprogram
- Analyser og utredninger; Trafikkanalyse (inkl. analyse av alternativ adkomstvei), støytredning (skytebane), redegjørelse for naturmangfold (ref. nykartlegging etter DN instruks), redegjørelse for kulturminneverdier, utredninger tilknyttet skred, flom og kvikkleire, i h.t. sikkerhetsklasse S3, F3 og K4. Utredningene skal følge relevante nasjonale veiledere.

Nærmere beskrivelse av krav til planprosessen og planleveransen fremgår av Bodø kommunes planveileder: <https://bodo.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/arealplaner/rutiner-og-krav-til-private-reguleringsplaner/>

Grunnkart kan bestilles på Bodø kommunes karttjenester: <https://bodo.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/kart-og-eiendomsinformasjon/bestille-digitale-kart-og-eiendomsinformasjon/>

Plandokumenter og tilhørende utredninger skal utarbeides av fagkyndige.

#### **GEBYR**

Det er ikke gebyr for offentlige planer.

#### **KONKLUSJON**

Det kan igangsettes planarbeid for ny detaljreguleringsplan for Reitan.

#### **VIDERE SAKSGANG**

Dersom det går 1 år fra oppstartsmøte og det ikke er mottatt planleveranse vil Plan og Mobilitet avslutte saken. Dersom saken allikevel skal fremmes må det holdes nytt oppstartsmøte.

Det ble i møtet gjort oppmerksom på at oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering. Alle vurderinger fra Plan og Mobilitet er faglige og foreløpige, og gir ikke noen av partene rettigheter i senere saksbehandling eller politisk behandling. Ny informasjon som fremgår av planarbeidet, innspill fra naboer og uttalelser fra offentlige myndigheter eller organisasjoner og politiske vedtak vil kunne føre til endringer i planprosessen og planarbeidet underveis.