

Referat fra oppstartsmøte den 13.12.2022

Detaljregulering for Skogly, Kløkstad.

PlanID 2022015

Møtedato: 13.12.2022

Deltakere fra forslagsstiller: Trond Lillevik, Mats Bjørbeek og Wiggo Wennberg

Deltakere fra plankonsulent: Even Aursand

Deltakere fra kommunen: Stig Solli, Mats Marthinussen, Ingvild Gabrielsen, Berit Pedersen og Kjetil Christensen.

INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLER

Plankonsulent/kontaktperson epost/tlf: Even Aursand, mob. 48121523, even@eursand-arkitekt.no

Beskrivelse av planområdet

Gnr/bnr: 24/12

Adresse: Midnattsolveien 1376.

Størrelse: 8,1 dekar.

Beskrivelse av planinitiativet

Planområdet ligger mellom Kløkstad og Skaug, på sørøstsiden av fylkesvei 834, Midnattsolveien.

Planområdet omfatter eiendom med gnr. 24 bnr. 12. Formålet med planen er å tilrettelegge for bygging av nye boliger. Planlagt atkomst vil være til fylkesvei 834.

Tiltakshaver ønsker å legge til rette for i alt 10-15 nye boliger (i rekke) med nødvendig adkomst og parkering. Det er ikke gjennomført studier av utbyggingsvolumer enda, men med tanke på boligkvalitet og utnytting er det mest sannsynlig at det tilrettelegges for relativt smale boliger i 2 etasjer.

Boligene vil ligge litt oppe i det skrånende terrenget og vil derfor kunne få god utsikt mot sjøen. Det er lett tilgang til flere flotte friluftsområder. For barnefamilier er det relativt kort avstand til skole og barnehage (Skaug oppvekstsenter). Nærmeste butikk ligger rundt 10 km unna i Løpsmarka, på vei inn til Bodø. Det er bussforbindelse mellom Bodø sentrum og Kløkstad men det er få daglige avganger.

Den berørte eiendommen er i dag bebygd med ett bolighus, samt mindre uthus/garasje. Øvrige deler av eiendommen er bevokst med blandingsskog, dominert av lauvskog (bjørk og rogn). Terrenget på eiendommen er kupert og området er registrert som aktsomhetsområde for jord- og flomskred i basene til NVE. Tiltakshaver vurderer ikke at dette er reelt.

Det er registrert et mindre bekkefar gjennom deler av eiendommen, og det er ønskelig å se på vannhåndteringen som en ressurs for planarbeidet. Det er ikke registrert dyrket mark innenfor eiendommen.

SPESIELLE PROBLEMSTILLINGER OG FØRINGER DRØFTET I MØTET

Forholdet til gjeldende planer

Planinitiativet omfatter en mindre del av et større område, som er regulert til boligformål i gjeldende reguleringsplan og bebyggelsesplan. Det må framgå av oppstartsvarselet at de delene av gjeldende reguleringsplan som blir berørt av dette planforslaget foreslås oppheves. Det samme gjelder for bebyggelsesplanen – som foreslås opphevet som helhet.

Dette medfører at avgrensningen av bebyggelsesplanen og del av reguleringsplanen, som skal oppheves, må vises i oppstartsvarselet, sammen med planavgrensningen. Det må i oppstartsvarselet informeres om at gjeldende bebyggelsesplan for området foreslås opphevet og erstattet av overordnede planrammer gitt i kommuneplanens arealdel.

Eiendomsgrenser

Planinitiativet omfatter eiendom med gnr. 24 bnr. 12 på Kløkstad. I møtet ble kvaliteten på grensene diskutert. Byutvikling anbefaler at det rekvireres oppmålingsforretning, da eiendommen har usikre eiendomsgrenser (fra 1929). Det ble også anbefalt å undersøke eierforholdene til fellesteig i vest. Byutvikling informerte også om at ingen av eiendomsgrensene i området var omtvistet.

Atkomst

Eksisterende atkomst til eiendommen kan brukes, men en kan også vurdere å etablere ny fellesatkomst. Generelt er Nordland fylkeskommune (veieier) ikke interessert i flere avkjøringer til fylkesveien i samme område, og henstiller om at det etableres en samlet avkjøring. Byutvikling oppfordrer forslagsstiller til å ta kontakt med fylkeskommunen for å få avklart hvilke krav som stilles til avkjøring i området, samt ev. krav om felles avkjøring for flere eiendommer, og krav til byggelinje mot fylkesveien.

I planprosessen vil det være viktig å hensynta bakenforliggende eiendommer, som inngår i bebyggelsesplanen, slik at disse sikres atkomst over 24/12, ev. atkomstløsning likt som innregulert atkomst i gjeldende bebyggelsesplan. Dersom sistnevnte skal benyttes bør eierforholdene til fellesteigen avklares og det må sikres atkomstrett. Denne fellesteigen kan tas med i oppstartsvarselet og så snevrer man inn planområdet dersom man finner ut at det ikke vil være mulig eller ønskelig med en slik løsning.

Vann

Det ligger en vannledning i gang- og sykkelveien med god kapasitet. Eiendommen er i dag tilknyttet vann via en 50 mm stikkledning (som går over til 32 mm). Det må vurderes om denne tilkoblingen kan benyttes, eller om det må etableres ny tilkobling for å oppnå bedre kapasitet.

Avløp

Det må legges ny spillvannsledning fra boligfeltet, nordøstover langs fv.834, og frem til eksisterende kommunal spillvannskum (140497) ved avkjøring til Midnattssolveien (før avkjøring til Skaumyrveien). Det antas at spillvannet må pumpes frem til kommunal kum, og at det derfor også må etableres en avløpspumpestasjon. Det må vurderes om pumpestasjonen skal dimensjoneres for også på sikt å kunne betjene andre boliger. Dette må avklares nærmere med seksjon for Vann og avløp.

Fra tilkobling til kommunal avløpskum går avløpet videre nordøstover, krysser fv.834 (før krysset til Sjøstranda) og videre ned til kommunal slamavskiller (nederst i Sjøstranda). Den kommunale slamavskilleren har allerede «sprengt» kapasiteten og må oppgraderes før nye boliger kan tilkobles avløpsnett.

Det anbefales at nytt avløpsanlegg (pumpestasjon og pumpeledning) fra boligfeltet bygges som kommunalt anlegg i hht kommunalteknisk norm. Fremtidig drift og vedlikehold av pumpestasjon og ledningsanlegg vil da bli Bodø kommunes ansvar. Dette krever imidlertid en utbyggingsavtale og at det varsles om oppstart av arbeid med utbyggingsavtaler samtidig med varsel om oppstart.

Skal avløpsanlegget bygges som privat, må det inngås driftsavtale med firma for fremtid drift og vedlikehold av stasjonen, og med tinglyst felles økonomisk ansvar for alle tilknyttede abonnenter.

Overvann

Det er ikke kommunalt overvannssystem i området. Innenfor planområdet finnes et mindre bekkeløp. Det er viktig at man i planforslaget ivaretar dette bekkeløpet og at overvann ivaretas på egen eiendom. Blågrønn faktor skal også beskrives.

Det er krav til at det utarbeides en VAO-rammeplan/overordna plan, jf. KPA. Behov for avklaringer kan gjøres med seksjon for vann og avløp (ev. møte).

Type bebyggelse og tetthet

Utnyttelsesgraden for områder avsatt til boligbebyggelse er fastsatt i kommuneplanens arealdel. Byutvikling foreslår en tetthet på 1 boenhet/daa, dvs. 8 enheter. Planlegger er ikke enig i disse betraktningene og mener det vil være mere bærekraftig med høyere utnyttning, da dette vil gi en mer effektiv arealbruk og lavere boligpriser (pr. boenhet). Tiltakshaverne varslet at de ikke ville videreføre planarbeidet hvis det ble stilt krav om en utvikling av stedet med eneboliger (som er vanligste boligtype på Kløkstad), siden det ikke ville være salgbart.

Byutvikling åpner for at man kan se nærmere på tetthet og boligtyper i planprosessen, men mener det er viktig at planen tilpasser seg eksisterende boligbebyggelse på Kløkstad/Skau.» Planforslaget må imidlertid følge kvalitetskravene gitt i kommuneplanens arealdel og følgende tema må vurderes særskilt i den videre planprosessen (opplistingen er ikke uttømmende):

- Uteoppholdsareal
- Krav til utforming av bebyggelse og byggehøyder
- Terrengbehandling og landskap
- Miljøprogram
- Naturmangfold
- Vurdering av naturfare
- Universell utforming og tilgjengelighet
- Parkeringskrav
- Avfallshåndtering
- Krav til maks støynivå

Kunnskapsgrunnlag

Når det gjelder naturmangfold, ga Byutvikling tilbakemelding om at det her er nok med en enklere kartlegging. Denne kartleggingen/beskrivelsen skal inngå som del av planbeskrivelsen og må inneholde en redegjørelse av:

- Bekken inkl. kantsone
- Eksisterende større trær og mulighet for bevaring av disse (eks ospeholt).
- Terrengbearbeiding og ivaretagelse av eksisterende natur

OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Kommuneplanen

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse nåværende i gjeldende KPA.

Kommunedelplaner

Ingen.

Andre føringer

Gjeldende reguleringsplaner

Eiendommen inngår i reguleringsplan for Kløkstad, vedtatt i 1981 og i bebyggelsesplan for samme område, vedtatt i 1983.

Tilgrensende reguleringsplaner

Ingen.

Pågående planarbeid

AVGRENSNING AV PLANEN

Det bør rekvireres oppmålingsforretning, da kvaliteten på eiendomsgrensene er usikre. Eierforholdet til felles teig vest for gnr. 24 bnr. 12 bør avklares og det må vurderes om deler av denne bør inngå i planavgrensningen.

Planavgrensning og forhold til gjeldende plan; se punktet under *Forholdet til gjeldende planer*, under spesielle problemstillinger og føringer (over).

Byutvikling oversender forslag til planavgrensning i etterkant av oppstartsmøtet. Her vil planavgrensningen for planinitiativet inngå, samt ytteravgrensningen av området som omfattes av eldre bebyggelsesplan/ reguleringsplan.

VURDERING AV KRAV TIL KONSEKVENsutREDNING.

Krav til planprogram og konsekvensutredning ble gjennomgått og (foreløpig) konklusjon er:

- a. Saken faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredninger.

Begrunnelse fra planlegger

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Begrunnelse fra kommunen

Støttes.

GEBYR

Gebyrkravet stiles til: Wiggo Wenberg, Sjøstrand 14, 8016 Bodø.

- Det ble Informert om at gebyr sendes fortløpende
- Fastsetting av gebyr: Gjeldende betalingsregulativ.

Plansaker hvor det ikke kan dokumenteres fremdrift vil bli avsluttet etter 12 mnd fra oppstartsmøtet. Avslutning av plansaker ilegges gebyr i henhold til betalingsregulativet.

FRAMDRIFT

Det er ønskelig at referatet fra oppstartsmøtet oversendes så raskt som mulig, slik at det kan varsles om oppstart av planarbeidet. Ut over dette er det ingen spesielle forhold knyttet til fremdrift.

Ønsker å varsle oppstart rett over nyttår.

MEDVIRKNING

Informasjonsmøte med naboer i februar, ønsker at kommunen deltar på møtet.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG/ELLER UTBYGGINGSAVTALE

Det skal varsles oppstart av arbeid med utbyggingsavtaler samtidig med varsel om oppstart.

PLANLEVERANSE

Planleveransen for en ny plan skal bestå av følgende dokumenter:

- Plankart
- Planbeskrivelse med ROS
- Planbestemmelser
- Digital 3D modell i tråd med kommunens kravspesifikasjon (IFC versjon 4, EUREF89 UTM sone 33)
- Evt. andre dokumenter (miljøprogram, analyser og utredninger slik som landskapsanalyse, trafikkanalyse, vindanalyse, utredning av grunnforhold osv.) kan inngå som en del av planbeskrivelsen dersom det er hensiktsmessig. Dersom disse fremgår av egne dokumenter, skal de oppsummeres og henvises til i planbeskrivelsen.

Planbestemmelser og planbeskrivelse skal i tillegg til PDF-format leveres i ODF/DOC/DOCX. Alle andre tekstdokumenter skal leveres i PDF-format. Plankart skal leveres i PDF- og SOSI-format.

Bodø kommunes maler skal brukes i utarbeidelse av planforslag.

Se kommunens planveileder: <https://bodo.kommune.no/planveileder/>

SJEKKLISTE FOR REGULERINGSPLAN

Gjennomgås i møtet.

Legges ved referatet.

KONKLUSJON

- Planarbeidet antas å kunne fremmes som ny detaljreguleringsplan.

Saksbehandler 1 er Kjetil Christensen og saksbehandler 2 Ingvild Gabrielsen

Saksbehandler utarbeider referat og sender referatet til partene for tilbakemelding. Det gis en frist på en uke for evt. merknader til referatet.

Saksbehandler utarbeider adresseliste for varsel om oppstart og oversender digital fil til konsulent innen 2 uker etter godkjent referat. Planforslaget kan da annonseres og varsel om oppstart sendes til adresselisten.

Referent:

Kjetil Christensen

Det blir gjort oppmerksom på at oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering. Alle vurderinger fra Byutvikling er faglige og foreløpige, og gir ikke noen av partene rettigheter i senere saksbehandling. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter, organisasjoner og politiske vedtak mv vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til endringer i planarbeidet underveis.

Planforslaget må sendes byplan inne 12 mnd. etter oppstartsmøtet. Dersom det går 1 år fra oppstartsmøte og det ikke er mottatt planleveranse vil Byutvikling avslutte saken. Dersom saken allikevel skal fremmes må det holdes nytt oppstartsmøte.

