

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE FOR FJELLVEIEN 85, PLAN ID 2025003

Møtedato: 10.06.2025

Referent: Marit Lunde

Deltakere fra forslagsstiller: Eivind Nyhagen, mob. 930 78 181, eivind@byggproffen.no

Deltakere fra plankonsulent: Sara Ezeta, Casa Consult as, mob. 952 05 489, sara@casaconsult.no og Even Aursand, even@aurand-arkitekt.no

Deltakere fra kommunen: Mats Marthinussen, Marit Lunde, Trond Eivind Åmo, Mathias Brynildsen Reinar, Stig Christoffer Solli, Berit Pedersen, Fredrik Tømmerberg Tvenning

KONTAKTINFO

Plankonsulent: Før sommeren er Even Aursand kontaktperson. Gir tilbakemelding på ny kontaktperson når det er avklart.

Forslagsstiller: Eivind Nyhagen, mob. 930 78 181, eivind@byggproffen.no

Bodø kommune (saksbehandler 1): Marit Lunde, 75 55 53 72, marit.lunde@bodo.kommune.no
Trond Eivind Åmo er saksbehandler 2.

Saksnummer: 2024/4049

INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLER

Grunnlag for møtet: Planinitiativ datert 24.04.2025

Beskrivelse av prosjektet: Har tegnet skisseprosjekt for utbygging av seks universelt utforma boenheter i Fjellveien 85 (generasjonsbolig med fellesløsninger) fordelt på to bygg som er sammenkoblet. De to eksisterende eneboligene på tomte er ikke bebodd og skal rives. På grunn av det utfordrende terrenget på tomte vil boligene få atkomst via bilheis. Det er behov for å bruke noe av arealet på tomt 30/40 for å løse atkomstsituasjonen. Det planlegges fellesløsninger for atkomst og renovasjon for den nye bebyggelse og eksisterende boliger (Fjellveien 83 og 85).

VESENTLIGE TEMA OG PROBLEMSTILLINGER I PLANARBEIDET

Terrengtilpassing og arkitektur

Det planlegges fire boenheter i vestre bygg og to boenheter i østre bygg. Arkitekten jobber med å bryte opp bygningsmassen både i volum og materialbruk. Planinitiativet beskriver et moderne uttrykk. Tiltaket vil være i strid med rammene for boligområdet i KPA: Sone 33.01, Enebolig med utleiedel/sekundærleilighet, byggehøyde 8m / 11m. Arkitektonisk redegjørelse og illustrasjoner av tiltaket blir vesentlig i planarbeidet og som grunnlag for medvirkningsprosessen. Byggesak sa i internt samordningsmøte at det må stilles dokumentasjonskrav til byggesaken i rekkefølgebestemmelsene; Terrengprofiler i 1:200 og 1:500, arkitektonisk redegjørelse og utomhusplan.

Tiltaket, inkludert tilrettelegging for dyrking på tomte, må også vurderes i forhold til KPA § 5.1.3.2 Terrengbehandling og landskap. Flytting og uttak av masser må beregnes og beskrives. Mottaksareal

for deponering av masser må også omtales. Tiltakshaver og plankonsulent sier det er ønske om å tilbakeføre terreng i etterkant for å dempe konsekvens av terrenginngrep mest mulig.

Restriksjonsområde for lufthavna

Tomta ligger innenfor restriksjonsområdet for Bodø lufthavn (kote 58,2). Avinor varsles ved oppstart av planarbeid og hensynet til lufthavna må ivaretas i bestemmelsene.

Grunnforhold

Det er registrert aktsomhetsområde for kvikkleire ved Fjellveien og tomta ligger i bratt terreng. Områdestabilitet må avklares.

Tiltakshaver er ikke kjent med at det har vært aktivitet på tomta som tilsier at det kan være forurensning i grunnen. Det var heller ingen funn som tilsier dette når prøvegraving ble gjennomført.

VAO

Det går en bekk gjennom tomta, nært planlagt bygg. Bekkeløpet må ryddes og sikringstiltak for å unngå at bekken flommer over vurderes. Tiltakshaver sier sprengning vil utføres varsomt for å unngå skade på bekkeløpet.

Bekken går inn i rør over Fjellveien 87 og føres sannsynligvis til AF-ledning vest for Fjellveien 87. Inntaket bør dokumenteres med foto og måles inn.

Ettersom tomta er bratt vil ny bebyggelse få tilsig av overvann fra terrenget og erfaringen fra arbeidet med oppgradering av Fjellveien er at det er mye overvann i området. Plankonsulenten sier at tretrinnsstrategien vil legges til grunn for overvannshåndteringen. Det stilles ikke krav om bruk av blågrønn faktor, men overvannshåndtering og konsekvens av tiltaket (for både nye bygg og nærliggende eksisterende bebyggelse) må redegjøres for gjennom planbeskrivelsen og overordnet VAO plan. Overvann skal i størst mulig grad håndteres på eiendommen.

Kapasitet på VAO ledninger må avklares. Det er satt av stikkledninger til eiendommen med følgende dimensjoner: 32 mm vannledning, 160 mm spillvann og 160 mm overvann.

Brannvannsdekning og atkomst for brannbil må redegjøres for i planbeskrivelsen. Avstand til hydranter/brannvannskum i Fjellveien og Åssiden må kontrolleres.

Atkomst og trafiksikkerhet

Utbygging av 6 boenheter vil medføre flere kryssninger av fortauet i Fjellveien. Det planlegges felles atkomst for Fjellveien 83, 85 og 87 slik at kjøremønsteret strammes opp.

Det planlegges felles avfallsløsning for Fjellveien 83, 85 og 87. Tiltakshaver har vært i kontakt med Iris som sa at ordinære avfallsdunker kan være en bedre løsning enn nedgravd renovasjonsanlegg i dette prosjektet. Med nedgravd anlegg må det unngås at renovasjonsbil løfter over fortau og det vil ikke være plass til å snu på tomta, så det vil medføre rygging over fortauet. Løsning og arealbehovet for renovasjon må avklares som en del av planarbeidet. Parkeringsplasser ved Fjellveien og kjøremønster til Fjellveien 83 og 87 må fremgå av planforslaget.

Det vil være hensiktsmessig å jobbe med utforming av atkomst, renovasjon og gjesteparkering i tidlig fase av planarbeidet for å få kontroll på høyder for atkomstvei da dette påvirker bilheis og dermed bebyggelsen. Lengdeprofil for atkomst må utarbeides. Kommunalteknisk norm stiller krav om at første del av avkjøring til kommunal vei må gå ned slik at vann ikke renner ut på vei, deretter stigning på 1:12 de første fem meterne. Eventuelt kan det søkes om tilpasning på stedet. Etablering av en rist/slukløsning i overgang adkomst og fortau for å hindre overvann fra adkomstveien å renne ut i Fjellveien og på fortauet ble drøftet som mulig avbøtende tiltak. Tiltak for overvannshåndtering og synliggjøring av ledig kapasitet på ledningsnett må avklares i planarbeidet og redegjøres for i VAO planen.

Det må stilles krav i bestemmelsene om sikring (gjerder og rekkverk) for takterrasser, tak over innkjøring til bilheis, takterrasser, grønne tak som går i ett med terrenget, høye støttemurer etc.

Det bør redegjøres for atkomst, og eventuelle ulemper for naboer, i anleggsfasen.

Miljø og naturverdier

Viktige trær er målt inn. Tiltakshavers intensjon er å ivareta de fleste trær gjennom anleggsperioden og det er aktuelt å flytte ett internt på tomta. Dersom trær skal ha funksjon som avbøtende tiltak i forhold til tretrinnsstrategien for overvann eller visuell virkning må de sikres gjennom de juridisk bindende plandokumentene (kart og/eller bestemmelser).

Registrering av arts mangfold pågår.

Tomta ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Tiltakshaver vil vurdere ulike energikilder som solcelle på tak og/eller bruk av bergvarme for oppvarming av atkomstveien til bilheisen etc.

Det går en snarvei (delvis innenfor tomta) i øst. Det planlagte tiltaket vil ikke berøre snarveien, men den må uansett sikres med bestemmelse eller byggegrense.

Behov for oppmåling

Oppmåling må gjennomføres som en del av planarbeidet da deler av eiendomsgrensen er usikker. Tiltakshaver bestiller oppmålingsforretning fra Bodø kommune. Det vil være hensiktsmessig å måle inn eksisterende inntak for overvann/bekken samtidig.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG/ELLER UTBYGGINGSAVTALE

Det varsles oppstart av arbeid med utbyggingsavtale ettersom kommunal infrastruktur (vei og VAO) kan bli berørt av tiltaket.

AVGRENSNING AV PLANEN

Planavgrensningen i planinitiativet ble gjennomgått i møtet. Ved varsel om oppstart utvides planområdet slik at veiareal i Fjellveien kommer med, ettersom det planlegges å slå sammen flere atkomster. Deler av tomta til Fjellveien 87 tas med mtp siktforhold i avkjøringen. Bodø kommune lager digital fil for planavgrensningen og sender denne til plankonsulenten.

Planavgrensningen kan senere i planarbeidet justeres etter behov i forhold til veiarealet, og etter innmåling av eiendomsgrense.

SAMARBEID OG MEDVIRKNING

Tiltakshaver er i dialog med naboene i Fjellveien 83 og 87 om felles atkomst og renovasjon. Det vil også være aktuelt med erverv av deler av tomta til Fjellveien 83.

Det vil bli invitert til informasjonsmøte for berørte naboer og andre i oppstartsfasen. Det er hensiktsmessig å gjennomføre møtet etter sommeren og før fristen for innspill går ut.

Tiltakshaver og plankonsulenten ønsker dialog med Bodø kommune underveis i planarbeidet. Det ble avtalt at vei og VA avdelingen kan kontaktes direkte når det er behov for tekniske avklaringer. Kortere avklaringer kan tas pr mail med saksbehandler på plan avdelingen, og arbeidsmøter underveis i planprosessen kan avtales ved behov. Kostnader knyttet til dette fremgår av gebyrforskriften.

Da det utfordrende terrenget medfører behov for å lage en detaljreguleringsplan med høyt detaljeringsnivå vil en del prosjektering måtte gjøres for å avklare de tekniske rammene for utformingen av prosjektet. Det kan være hensiktsmessig med parallell plan- og byggesaksbehandling.

KONSEKVENsutREDNING

Krav til planprogram og konsekvensutredning ble gjennomgått og foreløpig konklusjon er at saken ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredninger.

Det planlagte tiltaket er ett fortettingsprosjekt i ett eksisterende boligområde som også er avsatt til boligformål i KPA. Dermed faller ikke tiltaket inn under vedlegg I, punkt 25 i forskrift om konsekvensutredninger. Boligutbygging faller heller ikke inn under vedlegg II i forskriften.

PLANLEVERANSE

Planleveransen skal bestå av følgende dokumenter:

- Plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse med ROS analyse. Bodø kommunes maler skal benyttes. Viser til "vesentlige tema og problemstillinger i planarbeidet" lenger opp i møtereferatet. I tillegg skal planbeskrivelsen inneholde sol-/skyggeanalyse.
- Overordnet VAO plan
- Digital 3D modell i tråd med kommunens kravspesifikasjon.

Det pågår arbeid med revisjon av kommuneplanens arealdel og administrasjonen foreslår flere endringer i dokumentasjonskravene for planleveranser. Det ble avtalt i møtet at det ikke er nødvendig å levere miljøprogram og blågrønn faktor dersom temaene som disse dokumentasjonskravene skal sikre er godt ivaretatt i de øvrige plandokumentene.

Nærmere beskrivelse av krav til planprosessen og planleveransen fremgår av Bodø kommunes nettsider: <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

Ved plansaksbehandling utsendes det gebyr i henhold til enhver tid gjeldende gebyrforskrift for Bodø kommune. Gebyrkravet stiles til: Byggproffen Bodø AS, Dreyfushammarn 11, 8012 Bodø.

KONKLUSJON

Det kan igangsettes planarbeid for ny detaljreguleringsplan.

VIDERE SAKSGANG

Saksbehandler utarbeider referat og sender referatet til partene for tilbakemelding. Det gis en frist på 1 uke for evt. merknader til referatet. Saksbehandler utarbeider adresseliste for varsel om oppstart innen 2 uker etter godkjent referat. Oppstart av planarbeid kan da varsles og annonseres. Om ønskelig kan oppstartsvarket gjøres tilgjengelig på Bodø kommunes nettside.

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.