

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE DEN 12.09.2025, LJØSHAUGEN ØST, TVERLANDET. PLAN ID: 2025006

Møtedato: 12.09.2025

Referent: Kjetil Christensen og Line Fornes Frantzen

Deltakere fra forslagsstiller: Løding AS v/ Hans Marius Brekke.

Deltakere fra plankonsulent: Norconsult ved: Gøran Antonsen og Tore Stien.

Deltakere fra kommunen: Fredrik Tømmerberg Tvenning, Stig Christoffer Solli, Ronny Didrik Pedersen, Andreas Ryan, Line Fornes Frantzen, Mats Marthinussen og Kjetil Christensen.

KONTAKTINFO

Plankonsulent: Norconsult v/Gøran Antonsen. Epost: goran.antonsen@norconsult.com

Forslagsstiller: Hans Brekke og Paal Anderson. Epost: paal.anderson@gmail.com.

Bodø kommune (saksbehandler 1): Kjetil Christensen, Epost:

Kjetil.Christensen@bodo.kommune.no

Tlf. 75555352. Line Frantzen er saksbehandler 2.

Saksnummer: 2024/8871

INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLER

Grunnlag for møtet: Planinitiativ datert 19.12.2025

Prosjektet: Planområdet ligger sentralt på Tverlandet, rett vest for Bodøveien/RV80, og omfatter eiendommen gnr. 70 bnr. 1105 med tilgrensende arealer. Området er avsatt til bolig og blågrønn struktur i gjeldende KPA (tidligere avsatt til næring).

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for flermannsboliger med opptil 16 boenheter totalt med tilhørende parkering og uteoppholdsareal.

Det er laget en mulighetsstudie som viser ulike løsninger for tomta. Det tenkes fire omtrent like bygningsvolum i to etasjer med saltak. Høydene vil være innenfor kommuneplanens bestemmelser på 7 m gesims og 9 m møne. Endelig løsning er ikke avklart og vil jobbes videre med i planarbeidet.

FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Vedtak i sak om behandling av Planinitiativ for område B7, Tverlandet, sak. nr. 25/127:

«Bystyret opphever stans av revidert planinitiativ og tillater kunngjøring og planoppstart».

Vurdering i KPA på 8 boenheter er basert på prognoser og behov, samt vurdering av områdets tålegrad. Politisk vedtak (ref) har gjort unntak for dette planinitiativet og satt

ramme på 16 boenheter. Vedtaket for planinitiativet medfører ikke at bestemmelsen i KPA om 8 boenheter endres, men planarbeidet kan igangsettes med bakgrunn i ramme på 16 boenheter.

Pågående rullering av kommuneplanens arealdel: Forslag til ny KPA inneholder endringer. Krav til miljøprogram og blågrønn faktor tas ut. Dokumentasjonskrav sol/skygge endres.

VESENTLIGE TEMA OG PROBLEMSTILLINGER I PLANARBEIDET

Vann og avløp:

Det finnes ikke kommunalt nett i umiddelbar tilknytning til eiendommen, men det ligger en privat stikkledning som krysser eiendommen og denne må ivaretas. Det ligger en vannledning i Tverlandsveien og til de nye boligene i Tunnelveien, men dette er mest sannsynlig ikke tilstrekkelig kapasitet for planlagt utbygging og det vil da være behov for å hente vann fra motsatt side av Tverlandsveien, der ligger det en vannledning med større kapasitet. Det forutsettes at tiltakshaver bekoster framføring av VA- anlegg til planområdet. Må se an behovet innenfor planområdet og behov for opparbeiding av øvrig kommunalteknisk infrastruktur.

Det finnes ikke noe kommunalt overvannsnett i området. Det er imidlertid kort avstand til nærliggende vassdrag, og naturbaserte overvannsløsninger vil være mulig. VAO-planen må redegjøre for løsninger.

Trafikk:

Planområdet kan få atkomst fra Tverlandsveien i sør eller fra Ørntuva i nord. Endelig løsning er ikke valgt og begge alternativene har sine utfordringer.

Tiltakshaver vil vurdere om atkomstløsning kan avklares før oppstart av planarbeidet eller om dette skal utredes som en del av planarbeidet. Planavgrensningen fastsettes med bakgrunn i vurderingen og behov for areal.

Krysset i Tverlandsveien er utfordrende og trafikkfarlig. Det må gjøres tiltak i krysset uavhengig av antall enheter planarbeidet tilrettelegger for. Nødvendige tiltak må tas med i planen, herunder mulig flytting av bussholdeplass og oppstramming av krysset mot bensinstasjonen.

Det opplyses om pågående Bypakkeprosjekt langs rv.80. Oppfordres til tidlig dialog med Statens vegvesen.

Ved adkomst fra Tverlandsveien er det ønskelig at atkomsten reguleres som T-kryss, men med gjennomgående fortau. Veien bør reguleres til privat/felles.

Det må redegjøres for gangforbindelser/stier i planområdet, samt forbindelse til tilstøtende gangveier i nord og i øst, og hvordan disse er håndtert i planen.

Parkering:

Det tas utgangspunkt i parkeringsplasser iht. krav i KPA. Planområdet ligger sentralt på Tverlandet med kort avstand til kollektivtilbud med høy frekvens. Det må etableres parkering for hjemmehjelp og varelevering mv.

Renovasjon:

Oppfordres til tidlig dialog med iris for å drøfte løsninger. Tiltakshaver ønsker å vurdere felles løsninger med naboer.

Støy:

Området er støyutsatt og det vil utarbeides støyanalyse som del av reguleringsplanen. Innledende vurdering er at støy vil være løsbart med tiltak.

Flom:

Planområdet grenser til og ligger delvis innenfor aktsomhetsområde for flom. Det må vurderes om det bør utredes flomfare.

Grunnforhold:

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire. Grunnforhold må undersøkes og det må redegjøres for områdestabilitet.

Dyrka mark i AR5:

Deler av planområdet er registrert som dyrka mark i AR5. Stilles krav om matjordplan i forbindelse med reguleringsplanen. Krav til innhold finnes i KPA 1.15.

Kulturminner:

Ingen kjente automatisk fredete kulturminner i planområdet, men planlegger ble gjort oppmerksom på at det kan være potensiale for funn av kulturminner innenfor planområdet. Må avklares med NFK.

Ljøshaugen består av et omfattende felt med nyere tids kulturminner fra 2. verdenskrig. Må undersøkes om noen av disse inngår i planområdet. Planen må synliggjøre og beskrive hvordan kulturminner ivaretas.

Mulighetsstudiet:

Ønskelig at det jobbes videre med mulighetsstudiet og at det sees til kvalitetene i området ved plassering av bebyggelse, uteoppholdsareal, parkering, boder osv. Sol/skygge, grønnstruktur, terrengforhold, mm.

Barnetråkk:

Det ble gjennomført barnetråkk for Tverlandet skole i 2023. Resultatet fra kartleggingen finnes her: [Barnetråkk Tverlandet](#)

Naturkartlegging:

Vurderes ikke å være behov for en full naturkartlegging. Temaet utredes i planbeskrivelsen, og det må redegjøres for naturmangfold og ev. funn av fremmedarter.

Energi:

Oppfordres til tidlig dialog med Arva.

Fremdrift:

Ingen spesielle forhold nevnt.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG/ELLER UTBYGGINGSAVTALE

Planarbeidet vil innebære opparbeidelse av ny, eller tilpasning av eksisterende, kommunal infrastruktur. Kommunen anbefaler derfor at partene fremforhandler utbyggingsavtale. Fremforhandling av utbyggingsavtale skal varsles. Kommunen tilrår derfor at det varsles oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale samtidig med at det varsels oppstart av planarbeidet.

AVGRENSNING AV PLANEN

Planavgrensningen i planinitiativet ble gjennomgått i møtet. Eiendomsgrenser er av god kvalitet. Det vurderes å være behov for å utvide planområdet for å ta høyde for nødvendige løsninger i krysset mot Tverlandsveien og eventuelt vurdering av alternativ atkomst fra nord. Norconsult utarbeider digital fil med forslag til utvidet planavgrensning. Planavgrensningen kontrolleres og godkjennes av kommunen før oppstart av planarbeidet varsles.

Eventuelle reguleringsplaner som overlapper vil bli opphevet helt eller delvis ved vedtak av denne planen og må angis i bestemmelsene.

SAMARBEID OG MEDVIRKNING

Det oppfordres til god dialog med naboer og at det avholdes nabomøte/åpent møte i forbindelse med oppstart av planarbeidet.

KONSEKVENsutREDNING

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

Begrunnelse fra forslagsstiller: Ønsket bruk av området er i samsvar med det som er avklart i kommuneplanens arealdel, og bruken representerer ikke noen tiltak som i seg selv er utredningspliktig, jfr. vedlegg I og II i forskrift om konsekvensutredning.

Kommunen støtter vurderingen fra forslagsstiller.

PLANLEVERANSE

Planleveransen skal bestå av følgende dokumenter:

- Plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse med ROS analyse og beregning av blågrønn faktor (ev. annen metode som redegjør for det samme temaet).
- Bodø kommunes maler skal benyttes.
- Overordnet VAO plan
- Oppdatert trafikkanalyse
- Støyutredning
- Grunnforhold, ev. geotekniske undersøkelser
- Sol/skygge analyse
- Kapasitet på teknisk infrastruktur
- Illustrasjoner og digital 3D modell (i tråd med kommunens kravspesifikasjon)
- Redegjørelse for kulturminneverdier

- Matjordplan
- Vurdering av flomfare

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: Løding AS, Storgata 48, 8006 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 varsles når endelig planavgrensning er avklart, ref. gjennomgangen av forslag til planavgrensning i møtet.* Om ønskelig kan oppstartsvarselet 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.