
REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

Detaljregulering for kvartal 5 langs Sjøgata, Sentrum

Møtedato: 2.5.2019

Deltakere fra forslagsstiller: Terje Winther (Rambøll på vegne av forslagsstiller)
Deltakere fra plankonsulent: Gøran Antonsen (Norconsult)
Tore Stien (Norconsult)
Deltakere fra kommunen: Annelise Bolland (byplansjef)
Knut Kaspersen (saksbehandler Byplan)
Ingvild Gabrielsen (saksbehandler 2, Byplan)
Stig Solli (Geodata)
Erlend Meisal (Byteknikk Forvaltning)
Kevin Christensen (Byteknikk Forvaltning)
Øyvind Arntzen (rådgiver teknisk avdeling)

INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLER

Plankonsulent/kontaktperson epost/tlf:

Gøran Antonsen/goran.antonsen@norconsult.com /45 40 47 75

Beskrivelse av planområdet.

Gnr. 138, bnr. 2116/2135/2165

Adresse: Sjøgata 30, 32, 34 og 36

Størrelse: Ca. 6 daa

Beskrivelse av planforslag

Bygging av nybygg for hotell og parkering på den ubebygde eiendommen Sjøgata 30 og 32. Tomtene benyttes i dag til parkering. Eiendommen Sjøgata 34/36 berøres ikke av planlagte utbygging, men tas med på grunn av krav i gjeldende områderegulering. Denne eiendommen gis rammer i hht. kommuneplanens arealdel (KPA).

SPESIELLE PROBLEMSTILLINGER OG FØRINGER DRØFTET I MØTET

De forhold som ble tatt opp og drøftet var følgende:

- **Atkomst:** Kommunen støtter forslag om atkomst til første etasje i parkeringsanlegget direkte fra Sjøgata så fremt det sikres god sikt og kun høyresving ut. Statens vegvesen (SVV) har gitt signal om at de ikke ønsker direkteavkjørsel. Bruk av indre felles trafikkareal må avklares med de som har andel i dette.
- **Varetransport (inkl. avfall):** Varelevering og transport av avfall bør skje fra Sjøgata. Begrunnelsen er at felles trafikkareal i indre kvartal er lite egnet pga. at det er trangt, vanskelig å snu, og dessuten stor stigning i Biskop Krogs gate for inn- og utkjøring.
- **Vann og avløp:** Det er lagt stikk inn på tomte fra Sjøgata. Vannledning har dimensjon 160 mm. Må avklares om det er tilstrekkelig. Kapasiteten på ledningene i Sjøgata er god.
- **Arealbruk i første etasje:** KPA stiller krav om forretning eller annen publikumsrettet virksomhet. Kommunen avviser ikke parkering i østre del. For første etasje i hotelldelen er det ønskelig med publikumsrettet virksomhet i tillegg til lobby (servering etc.)

- **Byggehøyde:** Kommunen finner at vilkårene for økning av byggehøyden mot vest og tilsvarende reduksjon mot øst er oppfylt, jfr. KPA § 13.4.3. Teknisk rom på taket kan aksepteres dersom vilkårene i nevnte bestemmelse oppfylles.
- **Rammer for Sjøgata 34/36:** I hht. KPA.
- **Arkitektur/estetikk:** Bygget har en eksponert plassering i bybildet, og nærhet til Bodø stasjon. Dette krever særlig omtanke med hensyn til fasadeuttrykk og materialvalg.
- **Konsekvens av utvidet fortau/gang og sykkelveg:** Planer fra SVV innebærer at fortau legges inn på den private eiendommen. Første etasje må justeres i forhold til dette, men det ble avklart at andre etasje kan krage ut over fortauet, og dette kan kombineres med baldakin. Dette er i tråd med gjeldende reguleringsplan og KPA. Fri høyde må ikke være under 4,0 meter. Mindre utkraging utenfor eiendomsgrensen vurderes også som akseptabel.
- **Parkering for bevegelseshemmede:** Det må redegjøres for hvordan dette løses.
- **Gjennomføring av utbygging:** Det anmodes om at det helt fra start tenkes på byggefasen. Sjøgata er riksveg, og trafikkavviklingen må ikke hindres.

OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET.

Kommuneplanens arealdel:

Kvartal 5 er avsatt til Sentrumsformål. Arealutnyttelsen er 66 – 100 % BYA, og gesimshøyden er 14 m mot Storgata og 20/22 m mot Sjøgata. Det henvises ellers til gjeldende reguleringsplaner. Krav om forretning eller annen publikumsrettet virksomhet i første etasje mot offentlig trafikkareal.

Andre føringer: Det stilles krav om at detaljregulering skal omfatte alle eiendommene som grenser til Sjøgata.

Gjeldende reguleringsplaner:

- PlanID 1256 Bodø Stamnetterminal. Ikrafttredelsesdato: 17.02.2011
- PlanID 1181 Kvartal 5. Ikrafttredelsesdato: 19.06.1979
- PlanID 1181_01 Kvartal 5, Storgt. 31-37. Ikrafttredelsesdato: 22.06.1995

Utbyggingsområdene er avsatt til forretning, kontor, hotell, boliger og samferdselsformål.

Tilgrensende reguleringsplaner: Ingen

Pågående planarbeid: Detaljregulering for Storgata 34-45, plan id 2016012 – bystyret 9. mai 2019.

AVGRENSNING AV PLANEN

I forhold til innsendt forslag foreslo kommunen en utvidelse for å få med tilliggende trafikkareal og logisk avgrensning i forhold til gjeldende planer. Skisse framlagt på møtet danner utgangspunkt. Plankonsulent lager forslag til planavgrensning.

Det tilrås oppmåling for å få fastsatt korrekte eiendomsgrenser. Det ble forøvrig opplyst at kravspek for utarbeiding av plankart finnes på Geodatas hjemmeside.

Rutine:

Saksbehandler skal bestille planavgrensning og plan-ID hos Geodata.

Bestillingen skal inneholde:

- *Arkivsaksnummer*
- *Navn på saksbehandler*
- *Plantittel, se rutine for plantittel*

- *Forslag til planavgrensning (utarbeidet av planlegger)*

Geodata tildeler planen en plan-ID og utarbeider planavgrensning på SOSI-fil som sendes saksbehandler, saksbehandler videresender til planlegger.

Planen gis et navn relatert til kvartalsnavnet. Planens id blir 2019010.

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:

Tiltaket er ikke stort nok til å falle inn under § 6, og gir heller ingen vesentlig virkning for miljø eller samfunn. Tiltaket ligger innenfor rammene i overordnet plan.

Kommunen slutter seg til vurderingen.

GEBYR

Gebyrkravet stiles til: Sjøgata 34/36 att: Ingri Sivertsen
Sjøgata 34/36
8006 Bodø
Orgnr. 992 827 351

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

Framdrift ble ikke tatt opp. Det forutsettes at planarbeidet holder normal framdrift for nærings saker.

MEDVIRKNING

I henhold til bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Det anbefales informasjonsmøte i oppstartfasen.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG/ELLER UTBYGGINGSAVTALE

Gjennomføringen antas ikke å berøre kommunalteknisk infrastruktur unntatt istandsetting. Det er derfor ikke påkrevd å annonsere oppstart av utbyggingsavtale samtidig med planoppstart.

PLANLEVERANSE

Planleveransen for en planen skal bestå av følgende dokumenter:

- Kopi av annonse for oppstart plansak
- Plankart på pdf og sosifil
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse
- Utredninger:
 - trafiksikkerhet og -avvikling, herunder også varatransport/søppelhåndtering

- virkning på omgivelsene - herunder sol/skyggediagram og vindanalyse
- kartlegging av grunnforhold; stabilitet og eventuell forurensing
- overordnede prinsipper for gjennomføringsfasen
- ROS
- Digital 3D modell

Alle dokumenter unntatt kart skal leveres som tekstdokument i Open Document Format.
Mindre enn 12 måneder mellom planleveranse og oppstartsmøte.

Bodø kommunes maler skal brukes i utarbeidelse av planforslag. Kartgrunnlag hentes på *e torg*

SJEKKLISTE FOR REGULERINGSPLAN

Problemstillinger og behov for utredninger gjennomgått i møtet på grunnlag av anmodningen om oppstartsmøte som var utformet i henhold til *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven*. Dette vurderes som tilstrekkelig i denne saken.

KONKLUSJON

- Planarbeidet antas å kunne fremmes som ny detaljreguleringsplan.

Saksbehandler 1 er Knut J. Kaspersen, og saksbehandler 2 er Ingvild Gabrielsen

Referent: Knut J. Kaspersen

Det blir gjort oppmerksom på at oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering. Alle vurderinger fra byplan 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 byplan avslutte saken. Dersom saken allikevel skal fremmes må det holdes nytt oppstartsmøte.