
REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE**Detaljregulering for kvartal 25 – vestre del, Sentrum**

Møtedato: 2.7.2019

Deltakere fra forslagsstiller: John Martin Berglund (BB Eiendom AS)
Torbjørn Søfting (BB Eiendom AS)

Deltakere fra plankonsulent: Eirik Tollåli (Gnist)

Deltakere fra kommunen: Mats Marthinussen (fungerende byplansjef)
Knut Kaspersen (saksbehandler Byplan)
Stig Solli (Geodata)
Knut Harberg (Byteknikk Forvaltning)
Øyvind Arntzen (rådgiver teknisk avdeling)
Lise H. Rånes (Boligkoordinator)
Svein Erik Moholt (Næring og utvikling)

INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLER

Plankonsulent/kontaktperson epost/tlf:

Eirik Tollåli/ eirik@gnistark.no /46 68 69 16

Beskrivelse av planområdet:

Gnr. 138, bnr. 2090/2161/2081/4183/2036/2183/2191

Adresser: Dronningens gate 12, 14 og 16, Sandgata 7 og Kongens gate 7 og 9

Størrelse: Ca. 1,9 daa

Beskrivelse av planforslag

Hensikten med planen er å rive eksisterende bygninger, unntatt Dronningens gate 16 og Kongens gate 9, og bygge nytt innenfor rammen av kommuneplanens arealdel. Nybygg skal i hovedsak nyttes til boliger, men med næring i de nederste etasjene mot Dronningens gate. Det antas å bli plass til ca. 50 boliger med variert størrelse; fra små studioleiligheter til større familieeigheter.

SPEIELLE PROBLEMSTILLINGER OG FØRINGER DRØFTET I MØTET

De forhold som ble tatt opp og drøftet var følgende:

- **Høyder og volum:** Byggehøyder ansees akseptable og er innenfor rammene av kommuneplanens arealdel
- **Arealbruk første etasje:** Det planlegges for publikumsrettet virksomhet i første etasje mot Dronningen gate, men ikke mot Sandgata og Kongens gate, slik kommuneplanens arealdel krever. Kongens gate er i hovedsak ei boliggate
- **Atkomst:** Innkjøring til parkeringsanlegg planlegges fra Sandgata, og det stilles krav om nødvendig frisikt
- **Vern:** Under Kongens gate 7 er det en bunker fra krigen som er vernet gjennom regulering til spesialområde. Bunkeren har atkomst fra boligen. Tiltakshaver ønsker at vernet oppheves slik at bunkeren kan fjernes. Det er vesentlig å få fokus på dette i varslingen om oppstart av planarbeid. Vernet har vært kjent, og Byplan har i avklaringsmøter ikke gitt signaler om dette kan omgjøres. Opprinnelig ble boligen også vernet, men med vedtak i Planutvalget 30.08.2011 ble vernet av

boligen opphevet, mens vernet av bunkeren ble opprettholdt. I forbindelse med behandlingen var planutvalget på befaring i bunkeren.

- **Krav til parkering:** Kravet framgår av bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, og det er anledning til frikjøp. Tiltakshaver ønsker å fremme forslag om unntak fra kravet til bilplasser og sykkelplasser med begrunnelse i delingsordninger. Signalet fra Byplan var at bestemmelsene ikke fravikes i detaljreguleringer på grunn av hensynet til likebehandling og forutsigbare rammer. Endringer må eventuelt gjøres i kommuneplanen.
- **Uteoppholdsarealer:** Kravet framgår av kommuneplanens arealdel, og det er anledning til å kompensere for manglende areal med bidrag til opparbeiding av offentlige byrom/parker. Det legges opp til at bakgården - løftet opp pga. parkering under - kan vurderes opp mot kvalitetskravene. Mulighetene må belyses i planarbeidet. Det ble også diskutert mulighet for takterrasser. Det ble presisert at utformingen av uteoppholdsarealene må sees i forhold til alle beboere, og ikke kun barns lek.
- **Støy:** Planområdet ligger i gul flystøysone. Når det gjelder trafikkstøy må det utføres støyutredning, og vurderes tiltak i henhold til bestemmelsene i veileder T1442/2016 og teknisk forskrift
- **Renovasjon:** Kommuneplanens arealdel krever som hovedløsning nedgravde containere, men det er rom for å vurdere andre løsninger i samråd med renovasjonsselskap. Løsning skal være dokumentert i reguleringsplanen (KPA §5.2.2)
- **Varelevering:** Det er fokus på varelevering i bykjernen, og løsning må dokumenteres i reguleringsplanen. Dronningens gate er bussgate for bybusser og i framtiden også langrutebusser
- **Fasader og arkitektur:** Byplan ønsker fokus på dette. Stikkord er oppdeling av bygningsvolumene, fargebruk og kvalitet i fasadematerialer.
- **VA:** Det kan knyttes til i de tilliggende gatene, og kapasiteten er god.
- **Fjernvarme:** Omfattes av tilknytningsplikten
- **Gjennomføring av utbygging:** Det oppfordres til å tenke på gjennomføring helt fra begynnelsen på grunn av sentral beliggenhet og ønske om å holde gatene åpne for trafikk.
- **Rekkefølgebestemmelser:** Reetablering og opprusting av fortau er aktuelt, og det vil være behov for utbyggingsavtale. Kvalitet vil styres av kommunalteknisk norm. Omfang avklares i reguleringen.
- **Forkjøpsrett:** Det er ikke aktuelt på nåværende tidspunkt for kommunen å benytte seg av forkjøpsretten i prosjektet
- **Velferdsteknologi:** Boligkoordinator er behjelpelig med å formidle informasjon og hjelp om dette er ønskelig for å være fremtidsrettet.

OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET.

Kommuneplanens arealdel:

Kvartal 25 er avsatt til Sentrumsformål. Arealutnyttelsen er 66 – 100 % BYA, og gesimshøyden er 18 m mot Dronningens gate og ca. 8,5 m mot Kongens gate. Det tillates tilbaketrunkne etasjer, to mot Dronningens gate og en mot Kongens gate. Det henvises ellers til gjeldende reguleringsplaner. Det er krav om forretning eller annen publikumsrettet virksomhet i første etasje mot offentlig trafikkareal.

Gjeldende reguleringsplaner:

- PlanID 1043 Nerbyen, kvartalene 21, 22, 24 og 25. Ikrafttredelsesdato: 10.12.2009

Utbyggingsområdene er avsatt til bolig/forretning/kontor. Mot Dronningens gate tillates det i de to nederste etasjene kun etablert forretning og kontorer, mot Kongens gate tillates det i første etasje kun forretning og kontor, og kun kontor i andre etasje.

Tilgrensende reguleringsplaner:

- PlanID 1055 Kvartal 25, felt B8. Ikrafttredelsesdato: 27.10.2011. (Central atrium)

Pågående planarbeid: Ingen

AVGRENSNING AV PLANEN

Innsendt forslag til planavgrensning godkjennes.

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.

Plannavn blir *Kvartal 25 – vestre del, Sentrum*. Planens id blir *2019013*.

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: Kvartal 25 - vest
c/o BB Eiendom AS
Postboks 205
8001 Bodø

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

Forutsatt normal framdrift kan plansaken sluttbehandles i bystyret i mai 2020.

MEDVIRKNING

I henhold til bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Det anbefales informasjonsmøte i oppstartfasen, og tas sikte på det. Tidspunkt og sted kunngjøres sammen med varsling om oppstart.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG/ELLER UTBYGGINGSAVTALE

Gjennomføringen antas å berøre kommunalteknisk infrastruktur, spesielt fortau, samt istandsetting. Det er anbefales derfor å annonsere oppstart av utbyggingsavtale samtidig med planoppstart.

PLANLEVERANSE

Planleveransen for 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 varetransport og avfallshåndtering
 - virkning på omgivelsene - herunder sol/skyggediagram og vindanalyse
 - støyutredning
 - kartlegging av grunnforhold; stabilitet og eventuell forurensing
 - overordnede prinsipper for gjennomføringsfasen (omtales i planbeskrivelse)
 - VA (omtales i planbeskrivelse)
- ROS
- Fysisk modell innsatt i bymodellen, mål 1 : 500
- 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 Mats Marthinussen

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.