

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE**Reguleringsendring Kirkeveien 39/Thalleveien 17, PlanID 2019009**

Møtedato: 12.4.2019

Deltakere fra forslagsstiller: Tord Ueland Kolstad, T.Kolstad Eiendom AS
Tove Eilertsen, T.Kolstad Eiendom ASDeltakere fra plankonsulent: Jostein Edvardsen, Unikus AS
Thomas Olsen, Unikus ASDeltakere fra kommunen: Annelise Bolland, Knut Kaspersen, Marianne Siiri (Byplan)
Kevin Christensen, Magnus Olufsen (byteknikk forvaltning)
Øyvind Arntzen (stab teknisk avdeling)
Stig Solli (Geodata)
Bjørn Tore Olsen (NU)
Lise Rånes (boligkoordinator)
Hedvig Pedersen Holm (OK avdelingen)
Anita Berntsen (byggesak)

INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLER

Plankonsulent/kontaktperson epost/tlf:

Jostein Edvardsen/jostein.edvardsen@unikus.no /Mob + 47 90 72 58 08

Beskrivelse av planområdet.

Gnr/bnr: 31/370, 31/1654 og 31/1439

Adresse: Kirkeveien 39

Størrelse: ca. 3,6 daa, eksklusive B2. Offentlig vegareal kommer i tillegg

Beskrivelse av planforslag (type bebyggelse, utnyttingsgrad)

Arealformål er bolig, forretning (dagligvare), grønnstruktur og veg. Utnyttelsesgraden er foreslått til 50%.

Skisseforslag fremlagt viser en boligbebyggelse langs Kirkeveien og Thalleveien opp til en sammenhengende 7 etasjers bebyggelse med en fasadengde på ca 45 meter. Deler av bebyggelsen er nedtrappet mot nord og vest. Det planlegges 100 boliger med areal under 50 kvm. Boligene er plassert på et lokk som har en høydeforskjell på 5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Hoveddelen av det felles utearealet er tenkt løst på et lokk som flukter med terrenget i nordre del planområdet. Dette utearealet er orientert i en nordøstlig retning. Resterende felles uteareal foreslås lagt på tak på deler av bebyggelsen mot nord. Beboere parkerer i kjeller, mens gjeste- og kundeparkering er lokalisert på terreng. Renovasjon både til boligene og butikken skal skje fra Kirkeveien.

Det skal etableres en dagligvarebutikk på bakkeplan på rundt 900 kvm i første etasje. Varetransport inn til dagligvareforretning er tenkt via Thalleveien.

SPESIELLE PROBLEMSTILLINGER OG FØRINGER DRØFTET I MØTET

De forhold som var drøftet i møtet var følgende:

- **Vann og avløp:** VA-anlegg ligger i Kirkeveien, og prosjektet må koples til der. Brannvannkapasiteten er ok
- **Trafikkavvikling:** Det er vist 4 alternativer. Kommunen anbefaler alt. 1 og 4, og vil ikke kunne akseptere alt. 2 og 3. Det legges særlig vekt på sikkerhet, atkomst, løsning av overflateparkering og eksponering av butikk. Eget notat om dette vedlegges referatet
- **Varelevering:** Har sammenheng med punktet over. Må løses på egen grunn
- **Byggehøyder:** Kommunen påpekte at volum og byggehøyder overskrider rammene i gjeldende reguleringsplan, som må legges til grunn. Største byggehøyde er kote +43, trappet ned til kote +32 i nord og kote +34,5 i nordøst
- **Uteoppholdsareal:** Kommunen påpekte at foreslått uteoppholdsareal på lokk ikke oppfyller kvalitetskravene gitt i kommuneplanens arealdel (KPA). Det er orientert mot nordøst med dårlige solforhold
- **Leilighetstyper:** Kommunen stilte spørsmålsteget med mangel på variasjon i leilighetstyper. I et så vidt stort prosjekt utenfor sentrum er det ønskelig med et mer sammensatt tilbud. Tilvisningsleiligheter er kun aktuelt ved kjøp
- **Skolekapasitet:** Vurderes som tilstrekkelig
- **Parkering:** Skal være iht bestemmelsene i KPA

OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET.

Kommuneplanens arealdel

Planområdet ligger innenfor KPA sone 25.02, og er definert som bebyggelse og anlegg, veg og grønnstruktur med henvisning til gjeldende reguleringsplan.

Gjeldende reguleringsplan

Kirkeveien 39/ Thalleveien 17, reguleringsendring, planID 1146_01 vedtatt 2005. Planen legger til rette for boliger, kontorer og grøntareal, samt vegformål.

Tilgrensende reguleringsplaner

Hovdejordet og Gjeråsen, planID 1145

Pågående planarbeid:

Ingen

Føringer:

Bestemmelser om byggehøyder og utnyttingsgrad videreføres jf. gjeldende reguleringsplan, Kirkeveien 39/Thalleveien 17, planID 1146_01.

AVGRENSNING AV PLANEN

Reguleringsendringen skal erstatte gjeldende plan. Den må derfor følge planens avgrensning i sin helhet.

Gjeldende reguleringsplan har en rekkefølgebestemmelse om planlegging og opparbeiding av fortau i Thalleveien mellom Kirkeveien og Gartnerveien. Denne videreføres i ny plan. Derfor må hele

vegarealet for Thalleveien mellom Kirkeveien og krysset med Gartnerveien tas med i planen, slik at planens avgrensing utvides tilsvarende. Kommunen bistår med utformingen av dette trafikkarealet.

Plankonsulent lager forslag til planavgrensning.

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.

Planens id blir 2019009.

VURDERING AV KRAV TIL KONSEKVENsutREDNING.

Krav til planprogram og konsekvensutredning ble gjennomgått og konklusjon er:

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

Begrunnelse fra planlegger:

Tiltaket er i tråd med overordnede planer, da området i KPA er satt av til bygg og anlegg og grønnstruktur. Ny næringsdel er ikke stor nok til å falle inn under § 6.

Tiltaket kommer heller ikke inn under § 8; Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Det er ikke tenkt noen former for produksjon på området som faller inn under noen av punktene i vedlegg 2.

Kommunen er enig i planleggers begrunnelse om at planleggingen ikke utløser krav om konsekvensutredning.

GEBYR

Gebyrkravet stiles til: Bodø Invest AS
Postboks 710

8001 BODØ

Fastsetting av gebyr: Gjeldende gebyrregulativ.

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

Dersom det ønskes sluttbehandling i bystyret i 31.10.2019, må fullstendig planleveranse være levert innen 1. juli 2019. Det er krav til 4 ukers høring for innspillperiode ved varsel om oppstart og

minimum 6 ukers høring ved offentlig ettersyn av planforslaget. Om høringsrunde blir lagt i juli må man se bort fra denne måneden og forlenge høringsperioden tilsvarende.

MEDVIRKNING

Byplan anbefaler at det inviteres til et åpent folkemøte i forbindelse med varsel om oppstart. Tidspunktet for dette møtet opplyses samtidig med at det varsles oppstart av planarbeidet i lokalpressen. Saksbehandlere stiller på møtet som observatør.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG UTBYGGINGSAVTALE

Det settes krav til planlegging og opparbeidelse av fortau på nordsiden av Thalleveien opp til krysset Gartnerveien før brukstillatelse.

Videre er det rekkefølgekrav jf. kommuneplanens arealdel § 12 Rekkefølgebestemmelser som kan komme til anvendelse:

§ 12.1 Forkjøpsrett - kjøp av boenheter, avklares i hvert boligprosjekt, gjelder kun kjøp, ikke utleie

§ 12.2 Sosial og teknisk infrastruktur (skolekapasitet, vann og avløp mm)

§ 12.3 Trafikksikker skolevei

Utbyggingsavtale:

Det anbefales at det meldes start av forhandlinger om utbyggingsavtale samtidig som det meldes oppstart av planarbeidet.

PLANLEVERANSE

Planleveransen for en ny eller endret plan skal bestå av følgende dokumenter:

- Kopi av annonse for oppstart plansak.
- Plankart på pdf og sosifil.
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse
- Utredninger:
 - trafikksikkerhet og -avvikling, herunder også varetransport/søppelhåndtering/parkering for butikk og boliger
 - støyutredning
 - barn og unges interesser, herunder leke- og uteoppholdsareal, trygg skoleveg
 - virkning på omgivelsene - herunder sol/skyggediagram og vindanalyse
 - kartlegging av grunnforhold; stabilitet og eventuell forurensing
- 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.

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 endring av plan. Det forutsettes følgende:

- Byggehøyden tilpasses rammene i gjeldende reguleringsplan, jfr. Spesielle problemstillinger og føringer
- Uteoppholdsarealene bearbeides

Det henvises til spesielle problemstillinger og føringer. Byplan stiller seg positivt til å delta i arbeidsmøter i planprosessen

Saksbehandler 1 er Marianne Siiri og saksbehandler 2 er Knut Kaspersen.

Referent:

Marianne Siiri

Vedlegg: Møtereferat 12.04.19 angående varelevering og trafikkavvikling

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.