

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

Planid 2019016 Detaljregulering for Burøyveien 11

Møtedato: 11.10.2019, Møtesenter Mathias Bonsak Krogh

Deltakere fra forslagsstiller: Tom Antonsen, Trond Sæthre, Andreas Strømsnes

Deltakere fra plankonsulent: Soia Rahasindrainy

Deltakere fra kommunen: Annelise Bolland, Anita Røberg Berntsen, Knut Harberg, Stian Aase og Trond Åmo

INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLER

Plankonsulent/kontaktperson epost/tlf:

Norconsult AS
Postboks 234,
8001 Bodø
Tlf: 75 40 45 00

Beskrivelse av planområdet:

Gnr/bnr: Gnr/bnr 138/700 og 138/1891 (kommunal veggrunn, Burøyveien),
138/461, 138/590, 138/2426, 138/4343, 138/4345, 138/4362 og
138/4523.

Adresse: Burøyveien 11

Beskrivelse av planforslag (type bebyggelse, utnyttingsgrad)

Den sørlige delen av planområdet (landdelen) er bebygd. Bebyggelse er brukt til lager/fryseri og fiskerirelatert virksomhet. Utomhusarealet består av parkerings-, manøvrerings- og kaiareal, samt intern vei og noe grønnstruktur. Nordlige del av planområdet er et utfylt område som i dag ikke har noe organisert bruk. Historisk har området vært brukt til å lagre forskjellig utstyr relatert til bygge- og anleggsvirksomhet, samt lagring og vedlikehold av biler og båter.

Det legges opp til å følge de føringer som er bestemt i kommuneplanens arealdel. Dvs. inntil 100 % BYA og en byggehøyde på 15 m.

Eier planlegger å bevare dagens bygningsmasse i størst mulig grad. Det vil imidlertid bli gjort diverse innvendige tilpasninger/ombygninger, samt nødvendige fasadeendringer.

Videre ønskes det anlagt dokk for opptak av båter og spylestasjon for disse øst for eksisterende bebyggelse. Videre tenkes det lagt til rette for utfylling i sjø/eventuell utvidelse med kai i forlengelsen av dokken (østover).

Det ønskes også etablert småbåthavn relatert til planlagte virksomheter i sjø. Atkomstveier og øvrige trafikkarealer vil bli utformet iht. Statens vegvesens vegnormaler og Bodø kommunes kommunaltekniske norm.

SPEIELLE PROBLEMSTILLINGER OG FØRINGER DRØFTET I MØTET

Det stilles krav til minimum geoteknisk vurdering av området, også i sjø. Videre må området sjekkes med hensyn til forurensning i grunn. Siden eksisterende kaifront og gulv i første etasje ligger under minimumskote bestemt i kommuneplanens arealdel 2018-2030, må dette forholdet beskrives og det skal inn bestemmelse om sikring i forhold til havnivåstigning. Slukkevann må utredes. Det er Fylkesmannen i Nordland som kan gi tillatelse til utfylling i sjø, og det må inn egen rekkefølgebestemmelse knyttet til tillatelse.

Det ble tatt opp i møte angående mulighet for å kunne ha et lite begrenset areal knyttet til plasskrevende varehandel knyttet opp til virksomheten (marin og maritim).

OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET.

Kommuneplanen

I arealdelen av kommuneplan 2018-2030 inngår området i sone 38.03 ytre havn hvor det tillates oppført bygninger for tung næringsvirksomhet som industri, lager og transportvirksomhet. Kontor er tillat som en del av industri-, lager- og transportvirksomhet og skal være underordnet hovedfunksjonen. Det tillates etablert kaifront og installasjoner i sjø til marin og maritim virksomhet.

Det forutsettes at geotekniske undersøkelser tilsier at slike elementer kan bygges. Tillatt utnyttelsesgrad er 100 % BYA og byggehøyde på 15 m.

Kommunedelplaner

Ingen

Andre føringer

Det skal annonseres med forhandling om utbyggingsavtale.

Gjeldende reguleringsplaner

Området er uregulert

Tilgrensende reguleringsplaner

- Områdereguleringsplan for Lille Hjartøy – Ytre havn med planID 1282 vedtatt 24.05.2013.
- Områdereguleringsplan for Kvalvikkodden, Alt.1 med planID 1296 vedtatt 21.03.2013.
- Reguleringsplan for del av Valen med planID 1171 vedtatt 12.10.2000.

Pågående planarbeid

Planid 2019002 Detaljregulering for Burøyveien 10

Planid 2018015 Detaljregulering for Burøyveien 13

AVGRENSNING AV PLANEN

Planavgrensning vil gå inn i planid 2018015 med adkomst og areal mellom eksisterende bebyggelse. Denne vil bli tilpasset til planene 2018015 og 2019016.

Avgrensning vil videre bli knyttet opp mot øvrige planer i området slik at det ikke oppstår «hvite flekker» eller doble reguleringsplanområder. Mot nord vil planavgrensningen ta med seg område regulert til «jernbaneformål» for å reguleres til samferdselsformål. Planavgrensning vil knytte seg opp til områderegulering for Kvalvikoddens avgrensning.

Forslag til plankart skal innsendes med sosifil og som pdf. Dette kontrolleres før planforslag sendes ut på eventuelt offentlig ettersyn og høring.

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:

Planen er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger. Planlagt arealbruk er i tråd med overordnet plan.

Planen vurderes og ikke falle inn under § 6 i vedlegg I. Planen kunne ha falt inn under pkt. 24 Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelig formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m², men det legges ikke opp til næringsbygg med mer enn 15 000 m².

Planen vurderes og falle inn under § 8 vedlegg II pkt, 11j Næringsbygg, herunder kjøpesentre som inngår i pkt. 10b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelig formål.

For å avgjøre om planer eller tiltak som fanges opp av § 8 skal konsekvensutrednes, følger det av § 10 at det skal gjøres en vurdering av om de kan medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Ved gjennomgang av kriteriene i §10 konkluderes det med at tiltaket/planene ikke vil gi vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Planarbeidet vurderes derfor å kunne gjennomføres uten krav til konsekvensutredning.

Begrunnelse fra kommunen

Bodø kommune tiltrer begrunnelse fra planlegger vedrørende konsekvensutredning. Plan anses ikke å komme inn under forskrift om konsekvensutredning.

GEBYR

Gebyrkravet stiles til:

Burøyveien 11 AS
Burøyveien 11
8012 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

Det tas sikte på sluttbehandling i bystyret våren 2020.

Det er 4 ukers høring i oppstartsfase. Det skal annonseres i minst 1 dagsavis. Bodø kommune tilbyr å legge annonse om oppstart ut på kommunens hjemmeside. Det er 6 ukers høringsfrist for offentlig ettersyn og høring. Det må beregnes ca. 1 mnd fra høringsfrist fra offentlig ettersyn til sluttbehandling i Bystyret, noe avhengig av møtetidspunkt.

MEDVIRKNING

Det vil kunne avholdes underveismøter med Byplan.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG/ELLER UTBYGGINGSAVTALE

Det skal annonseres med utbyggingsavtale.

PLANLEVERANSE

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

- Kopi av annonse for oppstart plansak.
- Plankart på pdf og sosifil.
- Planbeskrivelse med ROS og eventuell KU / oppsummering av KU.
- Planbestemmelser.
- Eventuell KU
- Evt. andre dokumenter avtalt tidligere i prosessen, f.eks digital 3D modell.
- Alle dokumenter unntatt kart skal leveres som tekstdokument i Open Document Format.
- For sentrumsområdet kreves modell i 1:500.
- Mindre enn 12 måneder mellom planleveranse og oppstartsmøte

Bodø kommunes maler skal brukes i utarbeidelse av planforslag.

SJEKKLISTE FOR REGULERINGSPLAN

Ble ikke gjennomgått i møtet.

KONKLUSJON

- Planarbeidet antas å kunne fremmes som ny detaljreguleringsplan.

Saksbehandler 1 er Trond Åmo og saksbehandler 2 Stian Aase

Saksbehandler utarbeider referat og sender referatet til partene for tilbakemelding. Det gis en frist på en uke for evt. merknader til referatet.

Saksbehandler utarbeider adresseliste for varsel om oppstart og oversender digital fil til konsulent innen 2 uker etter godkjent referat. Planforslaget kan da annonseres og varsel om oppstart sendes til adresselisten.

Referent:

Trond Åmo

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.