
REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

Bodø Radio, Hammarn 6 Bodø Sentrum, PlanID 2019019

Møtedato: 11.12.2019

Deltakere fra forslagsstiller: Johan-Martin Berglund, Lasse Nilsen, Torbjørn Søfting

Deltakere fra plankonsulent: Eirik Martin Tollåli

Deltakere fra kommunen: Stig Solli, Bjørn Tore Olsen, Lise Henriette Rånes, Marianne Siiri, Øyvind Arntzen, Annelise Bolland, Knut Kaspersen, Jonas Bjørklund

INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLER

Plankonsulent: Eirik M. Tollåli, epost: eirtol@gnistark.no

Kontaktperson tiltakshaver: Torbjørn Søfting, epost: tjs@bbeiendom.no

Beskrivelse av planområdet:

Planområdet er tomten til Bodø Radio i Hammarn 6, med adkomstvei ned til Fredensborgveien. Området er flankert av to høyblokker i Bodø Panorama, og grenser til småhus i sør.

Gnr/bnr: 138/1880

Adresse: Hammarn 6

Størrelse: ca. 3 daa

Beskrivelse av planforslag

Formålet med planen er å tilrettelegge for ny bebyggelse på Hammarn 6 med boligblokk, tilhørende utomhusareal, fellesareal og parkeringsanlegg. En ønsker også å rive eksisterende bebyggelse og justere høyder, BYA og plassering av bebyggelse i forhold til gjeldende reguleringsplan.

SPESIELLE PROBLEMSTILLINGER OG FØRINGER DRØFTET I MØTET

Trafikk/adkomst:

Planområdet bør utvides for å ta med adkomst mot Fredensborgveien. Skisse på situasjonsplan viser utfordringer knyttet til nedkjørsel til P-anlegg, samt henting av avfall fra nedgravde containere. Trafikksikkerhet er en overordnet prioritet. Dette må bearbeides videre, og det er ønskelig at det finnes fellesløsninger sammen med Bodø Panorama. Det må utarbeides en trafikkanalyse som del av planarbeidet. Det er ønskelig at det settes av egne p-plasser til hjemmehjelp og blålysetater nær hovedinngang.

Byggehøyder:

Den gjeldende reguleringsplanen i området legger opp til å bevare eksisterende bygning og sette et slankere, høyere bygg oppå opp til c +31,5. Planforslaget ønsker å rive eksisterende bygg på tomten og sette opp et nytt bygg med maks høyde c +32,7. Den ønskede høyden er noe lavere enn de tilgrensende blokkene i Bodø Panorama. Høyden på bebyggelsen er etter Byplans vurdering akseptabel, da nybygget spiller sammen med de eksisterende blokkene og ligger nord for småhusbebyggelsen med tanke på slagskygge. Byplan vil ikke være positiv til høyder som går over Bodø Panorama. Grunnet byggets plassering stilles det krav om utarbeidelse av sol/skyggestudier, samt vindanalyse, med spesielt henblikk på nabolaget og uteoppholdsarealet. Det må også jobbes videre med arkitektonisk tilpasning til naboområdene.

Uteoppholdsareal:

Det er ønskelig at det jobbes videre med kvaliteter i utearealet med fokus på tilgjengelighet for alle.

Bolig:

Kommunal forkjøpsrett vil vurderes benyttet. Det bør også vurderes å tilpasse boenheter til aktuelle mottakere av startlån.

Parkering: Tiltakshaver viste til bystyrets vedtak om tilrettelegging for bildeling, og opplyste at de vurderer å se på alternative løsninger av parkeringskravet gjennom planprosessen. Området er omfattet av Sone B for parkering og uteareal.

OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Kommuneplanstatus:

Området er i KPA 2018-2030 avsatt til boligbebyggelse.

Gjeldende reguleringsplaner: Fredensborgveien 31, PlanID 1068, vedtatt 16.03.2006. Planen regulerer tomten til byggeområde for boliger, offentlig trafikkområder og fellesområder for avkjørsel/parkering og felles lekeplass

Tilgrensende reguleringsplaner: Hammarn, Steinbruddet og del av Pelle Molins plass, PlanID 1090 vedtatt 13.02.2003.

Pågående planarbeid:

Ingen

AVGRENSNING AV PLANEN

Det er ønskelig at planområdet utvides til å også ta med hele trafikkarealet i Hammarn, regulert i naboplan som OT. Dette for å vurdere trafikale tiltak og helhetlige løsninger. Eiendomsgrensen mot Hammarn 2a, b, c og d, har dårlig kvalitet i eiendomskartet i dag. (Gnr.138 Bnr. 2799) og bør påvises og innmåles som en del av planarbeidet. Etterpå justeres plangrensen, så den sammenfaller med den innmålte eiendomsgrensen her.

Byplan sender ut forslag til planavgrensning sammen med referatet og naboliste.

VURDERING AV KRAV TIL KONSEKVENsutREDNING.

Krav til planprogram og konsekvensutredning ble gjennomgått og (foreløpig) konklusjon er:

Saken faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredninger.

Begrunnelse fra planlegger:

Området er i dag satt av til boligbebyggelse i KPA, og regulert til bolig, offentlige trafikkområder og fellesområder gjennom PlanID 1068. Planen legger ikke opp til en utbygning i størrelsesorden 15.000 m² eller mer. Etter gjennomgang av forskrifter om konsekvensutredning ser vi ikke at det er behov for konsekvensutredning.

Begrunnelse fra kommunen:

Byplan er enig i denne vurderingen.

GEBYR

Gebyrkravet stiles til:

Hammarn As, c/o BB Eiendom Postboks 205, 8001 BODØ

Fastsetting av gebyr: Etter 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 er ønskelig med behandling av plan før sommeren 2020.

MEDVIRKNING

Ordinær etter pbl. Det oppfordres til informasjonsmøte for naboene knyttet til høring av oppstart.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG/ELLER UTBYGGINGSAVTALE

Det er aktuelt med rekkefølgekrav. Det anbefales at det meldes oppstart av arbeid med utbyggingsavtale samtidig med oppstart av planarbeid.

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.

KONKLUSJON

- Planarbeidet antas å kunne fremmes som ny detaljreguleringsplan.

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

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: Jonas Bjørklund 16.12.2019

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.