

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

Detaljregulering for Herredshuset

PlanID: 2020007

Møtedato: 18.06.2020

Deltakere fra forslagsstiller: Bjørnar Christensen, Utvikling og eiendomsavdelingen, Bodø kommune

Deltakere fra plankonsulent: Gisle Jakhelln, siv.ark. MNAL Boarch

Deltakere fra kommunen: Mats Marthinussen, Kjetil Christensen, Jonas Bjørklund, Stig Solli, Vegard Kaasen Engen, Lise Henriette Rånes og Øyvind Arntzen

INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLER

Plankonsulent epost: gisle@boarch.no

Beskrivelse av planområdet: Omfatter tomtene 38/385 og 38/119. Forslag til planavgrensning er lagt mot gjeldende reguleringsplan for Rv 80 og følger senterlinjene i Gjerdåsveien, Reinparkveien og Jentoftsletta. Planområdet er på ca. 8,8 daa. Adkomsten til området foreslås fra Gjerdåsveien og fra Jentoftsletta.

Beskrivelse av planforslag

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av eiendommen med en blanding av boliger og næring i sammenheng med bevaring av deler av Herredshuset. Bebyggelsen ligger mot yttergrensen av byggeområdet rundt et felles leke- og uteoppholdsareal. Byggehøydenes foreslås til mellom 3 til 5 etasjer, det samme som Herredshuset har i dag. Bebyggelsen rundt er 2-3 etasjer. Samlet areal næringsformål er 1.250 m². Initiativet viser tilsammen 83 leiligheter, ca. 8.000 m² BTA. Parkering legges i kjeller for 95 biler og 166 sykkelplasser. På bakken, mot Rv 80, er 16 bilplasser for næringsarealer, med adkomst fra Jentoftsletta, som i dag. Området skal reguleres for salg i løpet av 2021.

SPESIELLE PROBLEMSTILLINGER OG FØRINGER DRØFTET I MØTET

Bebyggelse og volumer: Mulighetsstudien inneholder ett hovedgrep med flere varianter. Det foreligger ikke mulighetsstudier som ser på ulike volumoppbygginger, boligtypologier, bevaring av grøntområdet, eller varianter med ulike kategorier av tetthet. Prosjektet har stort fokus på formtilpasning mot de vernede delene, og mindre fokus på tilpasning til det øvrige nabolaget. Programmet er veldig boligtungt, og det burde vært undersøkt et større potensiale for næring og andre formål. Mulighetene for ulike konsepter må utredes gjennom planarbeidet, og vil være gjenstand for underveismøter og workshops.

Grøntareal/uteareal: Grøntarealet mot nord har et særskilt vern gjennom KPA §1.14, og kan ikke uten videre bygges ned. Det foreslåtte utearealet er fragmentert og muligens undersøkt, og må bearbeides. Sol/skyggediagrammer må i større grad styre planens oppbygging.

Vern og etterbruk: Mulighetsstudien viser stor grad av tilpasning til Herredshuset, som får en sterk og styrende posisjon i utbyggingen. Innholdet i og etterbruken av Herredshuset bør inngå i en bredere dialog- og medvirkningsprosess med innbyggere og øvrige interessenter.

Trafikk: Det kan bli aktuelt å endre på kjøremønsteret RV80/Gjerdåsveien, noe som kan føre til at adkomsten til området blir fra Nils Friis vei. Skoleveien fra området blir sannsynligvis mot Østbyen skole, og dette medfører et behov for bedre trafiksikkerhet langs Nils Friis vei. Fremtidig trafikksystem/kjøremønster må avklares med Statens Vegvesen i forkant av oppstart, da dette kan ha stor betydning for utforming av planen.

Avfallshåndtering: Skal løses med nedgravde containere, eller avklares med IRIS

Vann og avløp: Vil bli drøftet når planene konkretiseres.

Utbyggingsavtale: Det meldes ikke oppstart på arbeid med utbyggingsavtale før området er avhendet.

Skolekapasitet: De må innhentes dokumentasjon fra skolekontoret.

Boligkoordinator: Boliger og funksjoner tilknyttet helsetjenester kan være aktuelt og ses nærmere på i planprosessen.

Følgende analyser må utarbeides:

- Støyrapport med avbøtende tiltak
- Trafikkanalyse med fokus på turproduksjon og trafiksikkerhet

Følgende tema vurderes som sentrale i planarbeidet og blir gjenstand for egne arbeidsmøter:

- Alternative utbyggingskonsepter for tomten
- Tetthet, volumoppbygging, grøntareal/uteoppholdsareal
- Etterbruk av Herredshuset og forholdet til ny bebyggelse i planområdet

OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET.

Kommuneplanens arealdel 2018-2030.

Tilgrensende reguleringsplaner:

- Detaljregulering Rv80 Thallekrysset – jernbaneanrådet, PlanID 1233, vedtatt 17.2.2011

AVGRENSNING AV PLANEN

Det ble enighet om at byutvikling lager planavgrensning med utgangspunkt i innsendt forslag. Det skal også gjøres avklaringer mot SVV for å sikre at nok veiareal blir tatt med. Senterlinjen i vei er sammenfallende med eiendomsgrensen, som også ligger midt i vei. I sør følger den plangrensen til gjeldende plan, som også ligger i eiendomsgrensen.

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 i tråd med overordnet plan og gir heller ingen vesentlig virkning for miljø eller samfunn.»
Bodø kommune er enige denne vurderingen, og viser til overordnede utredningstema for planarbeidet.

GEBYR

Gebyrkravet stiles til: Utvikling- og Eiendomsavdelingen, Bodø Kommune.

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

Forslagsstiller ønsker å avhende planområdet ferdig regulert i 2021.

MEDVIRKNING

Det skal holdes åpent møte i forbindelse med oppstartsvarslingen.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG/ELLER UTBYGGINGSAVTALE

Utbyggingsavtale er ikke aktuelt enda.

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
- Planbestemmelser
- Evt. andre dokumenter avtalt tidligere i prosessen, f.eks 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

Legges ved referatet.

KONKLUSJON

- Planarbeidet antas å kunne fremmes som ny detaljreguleringsplan.

Saksbehandler 1 er Jonas Bjørklund og saksbehandler 2 er Kjetil Christensen
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

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.