
REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

Detaljregulering for Kvartal 10, sentrum
PlanID: 2020005

Møtedato: 29.05.2020

Deltakere fra forslagsstiller: Bernt C Hargaut, Corponor

Deltakere fra plankonsulent: Aleksander Oldrup Jensen, Jan Knoop, Camilla Erikstad, LPO
arkitekter

Deltakere fra kommunen: Mats Marthinussen, Susanne Dale Jomås, Jonas Bjørklund, Stig Solli,
Lise Henriette Rånes, Ronny Pedersen, Øyvind Arntzen.

INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLER

Plankonsulent/kontaktperson epost/tlf: aoj@lpo.no

Beskrivelse av planområdet: I hovedsak kvartal 10 mellom Storgata og Sjøgata.
Gnr/bnr: 138/2197, 138/3900, 138/3359, 138/2166, 138/1854 og 138/4226. Mindre deler av
tilgrensende areal fra eiendommene gnr./bnr. 138/700, 138/4124 og 138/4223 innlemmes også.

Størrelse: ca. 5,2 daa

Beskrivelse av planforslag

LPO presenterte prosjektet som det foreligger. Forslagsstiller ønsker å sanere deler av bebyggelsen mot Sjøgata i Kvartal 10 og bygge nytt. Deler av kvartalet er omfattet av vern, og vil bli behandlet med utgangspunkt i bestemmelsene i områdereguleringsplan for Storgatakvartalene. Prosjektet er omarbeidet siden i fjor, der en har brutt opp det nye bygningsvolumet i to punkthus mot Sjøgata, med fokus på varierte og sammenhengende byromdannelse. Punkthusene møter vegglivet til den vernede bebyggelsen, og det skisseres et uteareal mellom punkthusene som går inn i 1.etasje mot Storgata. Det vises også muligheter for flere byrom, samt forbindelser mellom disse.

SPESIELLE PROBLEMSTILLINGER OG FØRINGER DRØFTET I MØTET

Høyder, arkitektur og volumoppbygging:

Høydene er innenfor maksimale høyder i områdereguleringen, men overskrider regulert gesimshøyde mot Sjøgata. Høydene forholder seg også til en gjennomsnittshøyde mot Sjøgata. Møtet mellom ny og gammel bebyggelse blir et viktig tema i planarbeidet., og krever god arkitektonisk bearbeiding.

Uteareal:

Prosjektet er delvis selvforsynt med uteoppholdsareal, men kommunen er tvilende til plasseringen av disse arealene med tanke på sol-, lys- og støyforhold. Inntil halvparten av utearealet kan løses på takterrasse, resten på lokk, terreng eller offentlige byrom.

Utrekning av BYA og uteoppholdsareal:

Det kan tillates mindre avvik fra 66% BYA for bolig, hvis intensjonene bak bestemmelsen er ivaretatt. Dette blir vurdert gjennom planarbeidet.

Boliger:

Det legges opp til om lag 100 leiligheter, fordelt på den nye byggene og de eksisterende. En stor del av boligene er tenkt under 50 kvadratmeter. Bodø kommune har forkjøpsrett i prosjektet, og vil vurdere å bruke denne. Det legges opp til egne møter med forslagsstiller for å diskutere ulike alternativer. Forslagsstiller er interessert i å se på alternative modeller, inkludert utleieboliger. Volumstudien viser muligheter for leiligheter med gode lysforhold.

Bygningsvern, fasader mot Storgata:

Disse bør etter kommunens syn så langt som mulig tilbakeføres ved ombygging. Forslagsstiller skal bruke erfaringer fra nylig arbeid med Norrøna-kvartalet.

Parkering:

Forslagsstiller ønsker å tilby parkering, og vil se på ulike løsninger, inkludert bildelingsordninger.

Varelevering:

De tunge løsningene bør komme i Sjøgata. Det bør likevel jobbes med en god løsning for næringsarealene i Storgata.

Avfallshåndtering:

Det må vurderes i løpet av planprosessen hvilke avfallsløsning som skal benyttes. Fellesløsninger for avfallshåndtering må vurderes.

Vann og avløp:

Rørnett i Storgata er svært gammelt, mens det i Sjøgata er av nyere dato. Det antas å være kapasitet til tiltaket. Det blir viktig å koordinere planleggingen med pågående gatefornyelse i Sjøgata og evt. VA-sanering i Storgata.

Utbyggingsavtale:

Det varsles oppstart av forhandlinger sammen med oppstart av planarbeidet. Erfaringsvis bør disse prosessene kjøres tett sammen.

Følgende analyser må utarbeides:

- Vindanalyse med fokus på bakkekomfort
- Støyrapport med avbøtende tiltak
- Trafikkanalyse med fokus på turproduksjon, mobilitet og trafiksikkerhet
- Arealregnskap med oversikt over eksisterende og nytt areal i planområdet

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

- Uteoppholdsareal og byromsdannelse, sol/skygge i nærområdet
- Arkitektur, volumoppbygging, arealbruk i 1.etasjer og høyder
- Forholdet til vernet bebyggelse i planområdet
- Varelevering, renovasjon og parkering

OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET.

Kommuneplanens arealdel 2018-2030.

Områderegulering for Storgatakvartalene, vedtatt 22.03.2018.

Handlingsplan for parker og byrom, skal behandles av Bystyret 11.06.2020.

Tilgrensende reguleringsplaner:

- Detaljregulering for Sjøgata vest, vedtatt 14.06.2018
- Detaljregulering for Bodø torg og deler av Torvgt., vedtatt 25.11.1999

AVGRENSNING AV PLANEN

Det ble enighet om planavgrensning mellom senterlinje Sjøgata og senterlinje Storgata, og hele Kv10 frem til Torghallen. Planlegger sender nytt forslag til saksbehandler som sender dette videre til planregisteransvarlig. Når dette er klart kan det varsles oppstart av planarbeid.

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:

«Vi vurderer at planen ikke er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger. Planlagt arealbruk er i tråd med overordnet plan og rammene for planarbeidet er gitt i kommune-planens arealdel og vedtatt områderegulering. Formålet skal ikke endres og eventuelle næringsareal er vurdert så lavt at planen ikke vil skape vesentlige virkninger for natur, miljø eller samfunn. Det reguleres ikke for tiltak som faller inn under vedlegg I eller II i forskrift om konsekvensutredning.»

Bodø kommune er enige denne vurderingen.

GEBYR

Gebyrkravet stiles til:

Storgata Utvikling AS

Postboks 219, 8003 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

Forslagsstiller ønsker å levere planforslag ila. 2020.

MEDVIRKNING

Det skal holdes åpent møte i forbindelse med oppstartsvarslingen. Byplan opplyser at Bodø bylab kan benyttes i forbindelse med medvirkning.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG/ELLER UTBYGGINGSAVTALE

Samtidig med varsling av oppstart skal det varsles forhandling om utbyggingsavtale.

Det ble ikke diskutert konkrete rekkefølgebestemmelser, men frikjøp er aktuelt. Dette må videre utredes i planprosessen. Kommunens kontaktperson angående utbyggingsavtaler er Øyvind Arntzen i Teknisk stab, e-post: oyvind.arntzen@bodo.kommune.no

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. Kommunen vil definere behov og filformat. Dette oversendes forslagstiller.
- Det vil ikke være behov for fysisk 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 Susanne Dale Jomås

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.