

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

Plan ID 2020002 - Plannavn Klinkerveien 6 og 8

Møtedato: 31.01.2020

Deltakere fra forslagsstiller: Tiltakshaver ved Andre Løvold og Ellisiv Løvold.

Deltakere fra plankonsulent: Norconsult ved Gøran Antonsen og Tore Stien.

Deltakere fra kommunen: Byutvikling plan ved Trond Eivind Åmo, Mats Marthinussen og Kjetil Christensen. Teknisk Avdeling ved Øyvind Arntsen, Svetlana B. Nilsen og Knut Harberg. Utviklings- og Eiendomsavdelingen ved Bjørnar Christensen. Bodø Havn ved Truls Mortensen.

INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLER

Plankonsulent/kontaktperson epost/tlf: Norconsult ved Gøran og Tore Stien.

Beskrivelse av planområdet.

Gnr/bnr: Gnr. 138 Bnr. 4407 og 4712

Adresse: Klinkerveien 6 og 8

Størrelse:

Beskrivelse av planforslag (type bebyggelse, utnyttingsgrad)

Møtet startet med en presentasjon av virksomheten ved Løvold Solutions.

Løvold Solutions ønsker å transformere bygningsmassen/området i Klinkerveien 6 og 8 fra fryseterminalområde til et maritimt og marint senter/havpark. I reguleringsplanen er det ønskelig å legge til rette for: næringsbebyggelse, herunder næring, tjenesteyting, kontor, industri og lager. Ønsker å utvikle både uteområder og bebyggelsen. Skape et miljøkluster for de som levere varer og tjenester til marine og maritime næringer og å legge til rette for innovasjon innen havteknologi på Bodø havn.

Bygningsmassen innenfor planområdet inneholder i dag virksomheter innen montering av skips- og havbruksutstyr, utvikling av kontroll- og vedlikeholds-systemer innenfor havbruk, lager/grossistvirksomhet, transport, kontor og laboratorievirksomhet.

I dag driver enkelte virksomheter innenfor området på dispensasjon, og det er ønskelig å legge planrammer slik at virksomheten kan drives i samsvar med plan og at det kan tas hensyn til p- dekning og uteområder etc. Planen skal hjemle et potensiale for langsiktig utvikling innen havrelaterte næringer/ havpark.

Dersom havnearealet i vest skal bukes av Bodø Havn til containerhavn må det etableres et alternativt areal i nord. Det er ønskelig med forutsigbare og langsiktige rammer. Det ønskede

arealet i nord er asfaltert og benyttes i dag til noe spredt parkering for småbåthavnen og til blant annet øvelseskjøring. Arealet ligger innenfor detaljreguleringsplanen for Bodø Havn Øst og er regulert til småbåthavn på land med en bestemmelse om at dersom arealet trengs til havnevirksomhet så skal det tilbakeføres.

Bodø kommune opplyste at Masterplan for Bodø Havn vil være ferdig i løpet av et års tid og da har begge planene samme tidshorison. Masterplan kan hensynta behov for parkering i sør. Ny plan må vise den totale p- løsninga i nord, men kan legge opp til midlertidig parkering ved inngangssonen i sør. Område i sør kan vises som havneområde, mens området i nord blir knyttet til den Marine Havparken.

Tiltakshaver opplyste at det er ønskelig å transformere fryseterminalen til en havpark med mer plass til kontorløsninger og å gjøre endringer med bygningsmassen – slik at bruken blir mer rasjonell. Det er ønskelig å legge vekt på energieffektive og bærekraftige løsninger.

Bodø kommune opplyste at det ligger et VA- anlegg i arealet i nord. Inklusiv sjøvarmen til Energhuset. BK skal oversende kart som viser ledningstrasé til Norconsult.

Utnyttelsesgrad og byggehøyder ønskes videreført iht. gjeldende regulering, dvs %-BYA=100 % og en byggehøyde på inntil kote + 21,5/ 18,5 m. Uteområdene tenkes forskjønet med beplantning /grøntanlegg.

Redegjørelse parkering:

- Totalt p-krav biler iht. gjeldende KPA: 55-117(min/max)
- Totalt p-krav sykler iht. gjeldende KPA: 82

SPESEILLE PROBLEMSTILLINGER OG FØRINGER DRØFTET I MØTET

- Parkeringsløsning sør for bygget kan være i strid med langsiktige planer for havneterminalen. Kan vurdere langsiktig leieavtale inntil endelig avklaring har skjedd i masterplan. Norconsult opplyser at dette kan være utfordrende pga. inngangssonen til bygningsmassen. Ønsker en langsiktig løsning og forutsigbarhet. Bodø kommune opplyste at det ikke er krav om parkeringsløsning på egen grunn, men at en ved rammesøknad må vise hvordan kravet er løst.
- Bodø kommune og Bodø Havn anser det som viktig at dette planarbeidet hensyntar pågående arbeid med Masterplan for havneområdet og at begge planprosessene samkjøres i tid.
- Videre ble det opplyst fra Bodø kommune at parkeringsløsningen for havneområdet kan løses i egen reguleringsplan etter vedtak av masterplan. En framtidig plan vil se på p-løsninger, utelagring og veiløsninger.
- Areal nord for bebyggelsen berører plan for småbåthavn men tiltaket er i samsvar med bestemmelser i denne.
- Det må gjennomføres en geoteknisk vurdering tidlig i planfasen. En geoteknisk vurdering må avklare om det er knyttet risiko til en videre utbygging i havneområdet og ev. forslå avbøtende tiltak/sikringstiltak. Dersom en geoteknisk vurdering avdekker faremoment/risiko må det utarbeides en utførlig geoteknisk undersøkelse.

- BK og Bodø havn oversender eksisterende geotekniske undersøkelser til tiltakshaver/plankonsulent.
 - I nytt planforslag må det redegjøres for BRA knyttet til ny bebyggelse.
-

OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET.

Kommuneplanen

I kommuneplanens arealdel er det omsøkte arealet vist som havn nåværende.

Andre føringer

Rammene for arealbruken er gitt i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

Gjeldende reguleringsplaner

Store deler av planområdet inngår i områdereguleringsplan for Bodø Stamnett- terminal, vedtatt den 17.02.11. I denne planen er bebyggelsen avsatt til industri/lager m/BYA 100% og byggehøyde 21,5 moh. Øvrig areal er vist som havneterminal. I samme plan er det vist en rundkjøring fra Jernbaneveien i øst med arm inn mot vest. Denne løsningen skal sikre framtidig atkomst til havneterminalen.

Deler av den nordlige delen av planområde inngår i reguleringsplanen for Bodø Havn Øst, vedtatt den 13.09.12. I denne planen er område som inngår i planavgrensningen vist som småbåthavn på land.

Pågående planarbeid

Masterplan for Bodø Havn.

AVGRENSNING AV PLANEN

Planområdet vil omfatte eiendommene gnr. 138 bnr. 4407 og 4712. I tillegg ønskes det sikret areal til utendørslagring i nord dersom dagens lagerareal i vest ved RO-RO kai utgår ifm. Bodø havns sine aktiviteter (fremtidig containerhavn, e. l). Videre ønskes areal rundt eiendommen medtatt for å løse krav til manøvrerings- og parkeringsareal knyttet til driften av byggene

Det er mulig å utvide planavgrensningen lenger mot nord, fram til grense mot parkeringsarealet som benyttes av småbåtforeningen. Norconsult utarbeider ny planavgrensning, der plangrensen utvides mot nord og innskrenkes mot sør.

VURDERING AV KRAV TIL KONSEKVENSTREDNING.

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

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

Begrunnelse fra planlegger: Planarbeidet omfattes ikke av §6, 7 eller 8 i forskriften og planarbeidet er i samsvar med overordnet plan.

GEBYR

Gebyrkravet stiles til: Løvold Solutions, Klinkerveien 6.

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 er ønskelig å samkjøre arbeidet med masterplanen og denne planen i f.t. framdrift.

MEDVIRKNING

Bør ha møte med berørte parter/næringsaktører underveis i planarbeidet.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG/ELLER UTBYGGINGSAVTALE

Ikke aktuelt 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

Gjennomgås i møtet.

Legges ved referatet.

KONKLUSJON

- Planarbeidet antas å kunne fremmes som ny detaljreguleringsplan/endring av plan/mindre endring av plan.

Saksbehandler 1 er Kjetil Christensen og saksbehandler 2 Trond Eivind Åmo

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:

Kjetil Christensen

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.