**REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE**

Skavdalslia studenboliger, planID 2021001

Møtedato: 9.2.2021

Deltakere fra forslagsstiller: Geir Abel Jensen, Nord studentskipnad

Deltakere fra plankonsulent: Soia Rahasindrainy, Jo Simen Aastorp, Norconsult

Deltakere fra kommunen: Jan Tore Johnsen: Ingeniør, Vei og trafikk

Mats Marthinussen: Seksjonsleder, Byutvikling Plan

Bjørnar Christensen: Rådgiver, Grunn og Eiendomsutvikling UE

Ronny Didrik Pedersen: Leder VA

Stig Christoffer Solli: Ingeniør, Byutvikling Plan

Øyvind Arntsen: Rådgiver Teknisk avdeling, Stab

Tom Asle Solbakken-Eide: Leder Vei og trafikk

Marianne Siiri: Arkitekt, Byutvikling, Plan

Stian Aase: Arealplanlegger, Byutvikling, Plan

--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Informasjon fra forslagsstiller**

Plankonsulent/kontaktperson epost/tlf: Norconsult AS / Soia Rahasindrainy / Soia.Rahasindrainy@norconsult.no / 95485992

Beskrivelse av planområdet.

Gnr/bnr: 42/ 345, 346, 354, 355. Deler av 42/ 53

Adresse:

Størrelse: 15,5 daa

Beskrivelse av planforslag (type bebyggelse, utnyttingsgrad)

Formålet med planen er å legge til rette for å rive eksisterende studentboliger og føre opp nye.

I planområdet planlegges det for 214 hybler og leiligheter for studenter, tilhørende felles areal og teknisk infrastruktur som atkomstvei og parkering. Det tenkes oppført fire bygninger. Tre bygninger mot vest som oppføres som H-formede kvartaler. Fjerde bygning mot øst. I bygningsmasse mot vest planlegges hybler. Mot øst planlegges leiligheter i rekkehus.

Som følge av planen kan det bli behov for å flytte eksisterende ball- og lekeplass lenger mot sør-øst.

Det planlegges for en utnyttelsesgrad på 50 – 55% BYA inkludert parkering.

--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Spesielle problemstillinger og føringer drøftet i møtet**

* Fortau nord for studentboliger videreføres slik det er vist i eksisterende plan på langs Skavdalsveien
* Snarveier ned mot universitetet må ivaretas
* Parkering tenkes løst i motstrid med kommuneplanens arealdel. Det må gis grundig beskrivelse for hvorfor det skal godtas å fravike og hvordan dette tenkes løst. Både med tanke på antall parkeringsplasser og at parkering tenkes løst på bakkenivå
* Planlagt uteoppholdsareal er ikke i tråd med KPA, sone B. Dette må gis en utforming som sikrer god kvalitet og tilstrekkelig lysforhold. Det må gis grundig beskrivelse for hvorfor det skal godtas å fravike og hvordan dette tenkes løst
* Utnyttelsesgrad er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel
* Krav i forhold til maks % BYA, parkering og uteoppholdsareal må sees i sammenheng
* Planforslaget må ta stilling til § 5.1.3 i bestemmelsen til kommuneplanens arealdel
* Dersom aktuelt må VA- må flyttes slik at det ikke ligger under bygninger
* Det må gjøres en vurdering på om Bjørnebærveien skal videreføres som kommunal vei fra Bjørnebærveien 18. eller om den skal være privat
* Avfallshåndtering må løses på egen tomt
* Det kan være aktuelt å se på parkering i forhold til snuplass for buss som legges ned og at noe av dette arealet kanskje kan benyttes til tiltaket

--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET.**

Kommuneplanen:

I Kommuneplanens arealdel 2018 – 2030 er arealet avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg.

Kommunedelplaner:

Ikke aktuelt.

Andre føringer:

Kima og energiplan.

--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Gjeldende reguleringsplaner:

Gjeldende reguleringsplan er reguleringsplan for Skavdalslia, (planID 2402) og en gjeldende bebyggelsesplan for Skavdalslia (planID 2402\_101)

Tilgrensende reguleringsplaner:

Planområdet er en del av en større reguleringsplan og grenser dermed ikke til andre reguleringsplaner.

Pågående planarbeid:

Det er ikke pågående planarbeid i området.

--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**AVGRENSNING AV PLANEN**

Planavgrensningen ble gjennomgått i møte og det ble enighet om å varsle oppstart med samme plangrense som i planinitiativ. Dersom det er aktuelt, kan planområdet innskrenkes.

Planlegger sender plangrense i SOSI-format til Saksbehandler. Saksbehandler sender videre for plankontroll.

--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**VURDERING AV KRAV TIL KONSEKVENSUTREDNING.**

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

1. Saken faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredninger.

Begrunnelse fra planlegger:

Planarbeidet er vurdert ift. §6 (herunder vedlegg I) samt §8 (herunder vedlegg II) i forskrift om

konsekvensutredninger og vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

*Begrunnelse fra kommunen*

Arealformål er i tråd med kommuneplanens arealdel og endrer ikke arealbruken i forhold til dagens bruk. Bodø kommune stiller seg bak vurderingen til planlegger.

**GEBYR**

Gebyrkravet stiles til: Nord studentskipnad

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**

Tiltakshaver ønsker mest mulig avklart i løpet av november 2021.

Saksbehandler sender oversikt til planlegger for å komme frem til en realistisk tidsplan frem til vedtak i bystyret

**MEDVIRKNING**

Det vil bli lagt til rette for medvirkning iht. kravet i plan- og bygningsloven. Dette innebærer underretning av berørte offentlige samt naboer og evt. interesseorganisasjoner/foreninger i samråd med planmyndighet.

Det skal gjennomføres folkemøte og/eller befaring med velforening og beboere i løpet av oppstartsfasen. Kommunen kan delta dersom ønskelig.

Det legges opp til arbeidsmøter underveis for å avklare spesielle problemstillinger som kom opp i oppstartsmøte. Eller som dukker opp i løpet av prosessen

**REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG/ELLER UTBYGGINGSAVTALE**

* Offentlig infrastruktur må være opparbeidet eller sikres opparbeidet
* Avfallsløsning må sikres
* Grunnet krav til opparbeiding av fortau, eventuell flytting av vann- og avløpsledninger og eventuell annen teknisk infrastruktur som kommunen enten eier i dag eller som skal overdras til kommunen, anbefales det å samtidig med oppstart varsle forhandling om 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.
* Digital 3D-modell i fbx-format.
* 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.**

--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**KONKLUSJON**

* Planarbeidet antas å kunne fremmes som ny detaljreguleringsplan

Saksbehandler 1 er Stian Aase og saksbehandler 2 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. Når dette, samt godkjent planavgrensning, foreligger kan oppstart annonseres og varsel sendes til mottakerne på adresselisten. Kommunen annonserer gjerne oppstarten på kommunens nettside.

**Referent:**

Stian Aase

Det blir gjort oppmerksom på at oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering. Alle vurderinger fra byutvikling 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.