
REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

Sak 2021/899
Detaljreguleringsplan for Drangsethaugen, Valnes

Møtedato: 28.4.2021

Deltakere fra forslagsstiller:
Karsten Quiel

Deltakere fra plankonsulent:
Gisle Jakhelln

Deltakere fra kommunen:
Mats Marthinussen
Stig Christoffer Solli
David Losvik
Kjetil Christensen

INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLER

Planlegger
BOARCH arkitekter a.s
Gisle Jakhelln
Postboks 324
8001 Bodø
Tlf. 93 409 409
e-post: gisle@boarch.no

Forslagstiller
Quiel Holding AS
Foretaksnr. 992 027 568
Universitetsgaten 26, 0162 Oslo.
Kontaktperson Karsten Quiel
E-post : karsten@lawooslo.no
Tlf. 936 43 991.

Beskrivelse av planområdet.
Planområdet ligger på Valnes, ut mot Valnesvika.
Planavgrensningen følger eiendomsgrensen for gnr. 110 bnr. 24, 94, 137 og 138.
Planområdet er på ca. 20,3 daa inkludert sjøområde, av dette er 1,8 daa sjø.

Beskrivelse av planforslag (type bebyggelse, utnyttingsgrad)

Oppstart av ny plan som tilrettelegger for fritidsboliger og noen boliger.
Planen vil erstatte reguleringsplan for Valnes – Drangsethaugen plan Id 7005_04

Planforslaget vil tilrettelegge for noen flere fritidsboliger og et noe mindre antall boliger sammenlignet med den eldre reguleringsplanen.

SPESIELLE PROBLEMSTILLINGER OG FØRINGER DRØFTET I MØTET

Dispensasjoner er ikke ønskelig, vi anbefaler ny plan for området.

Planavgrensning ble stort sett avklart i møtet og byutvikling vil oversende planavgrensning. Grenser legges midt i vei der det er naturlig.

PlanID 2021004
Arealet er på 20 437 m2 målt etter laget planavgrensning.
Detaljreguleringsplan for Drangsethaugen, Valnes.

Kartgrunnlag skal ikke være eldre en 6 mnd. Kravet kan fravikes hvis kartgrunnlaget ansees tilfredsstillende ved planleveranse.

Lenke til maler og veiledning: <https://bodo.kommune.no/planveileder/>

Minst mulig inngrep i terrenget skal vektlegges i planforslaget.

Byutvikling anbefaler bruk av byggegrenser og ikke byggelinjer for planlagt bebyggelse.

Byutvikling krever at det settes et maksimalt antall enheter i planområdet.

Eventuell slamavskiller må fremgå av plankartet. Det må utarbeides rekkefølgebestemmelser for vei, vann og avløp. Vei og anlegg skal være private og vil ikke bli overtatt av Bodø kommune.

Det må vurderes om det er tilstrekkelig kapasitet på slukkevann i områdene for bebyggelse.

Planlegger sjekker tilgang til strøm og hensyn til eventuell eksisterende strømkabler eller ledninger.

Renovasjon avklares med Iris.

Det må utarbeides rekkefølgebestemmelser for vei, vann og avløp. Nye veier skal i utgangspunktet være private.

Bodø kommune kan legge ut planen på kommunens hjemmeside for planprosesser hvis ønskelig.
Høringstid for varsel om oppstart er 4 uker.

OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET.

Område et avsatt til LNFR i kommuneplanen.

Planen vil erstatte reguleringsplan for Valnes – Drangsethaugen plan Id 7005_04

Gjeldende reguleringsplaner:

Reguleringsplan for Valnes – Drangsethaugen, Plan ID 7005-04,

Tilgrensende reguleringsplaner:

Reguleringsplan for Valnes.

Reguleringsplan for Valnes, off.adkomst, reg.endring,

Valnes småbåthavn, reg. endring

Detaljregulering for Valnesvika, Valnes, Bodø kommune

Det er ikke pågående planarbeid i området.

AVGRENSNING AV PLANEN

Planavgrensning ble gjennomgått i møtet og vil bli levert fra Byutvikling.

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:

Etter vår vurdering faller saken ikke inn under forskrift om konsekvensutredninger. Begrunnelse: Tiltaket videreutvikler og er i tråd med eksisterende bruk av området, og er ikke i strid med overordnede planer.

Begrunnelse fra kommunen

Forslag til bruk av området er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel. Men det er i tråd med gjeldende regulering og bruk av området. Kommuneplanens arealdel vil bli oppdatert for å i stor grad legge til rette regulert bruk og hva som er utbygd.

GEBYR

Gebyrkravet stiles til:

Forslagstiller

Quiel Holding AS

Foretaksnr. 992 027 568

Universitetsgaten 26, 0162 Oslo.

Kontaktperson Karsten Quiel

E-post : karsten@lawooslo.no

Tlf. 936 43 991.

Fastsetting av gebyr:

Fastsettes 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

Dato for mulig planleveranse og behandling ble ikke vurdert nærmere i møtet.

MEDVIRKNING

Saksbehandler utarbeider adresseliste.

Det legges ikke opp til folkemøte ved oppstart.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Det må utarbeides rekkefølgebestemmelser for vei, vann og avløp.

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.
- Det er ønskelig med 3D kart e.l. som viser hvordan tiltakene harmonerer med området.
- 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 David Losvik og saksbehandler 2 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:

David Losvik

David.losvik@bodo.kommune.no

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.

Revidert 4.5.2021