

---

## REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

Endring av detaljreguleringsplan for Jensvoll dalen PlanID 201405

Møtedato: 28.04.2021

Deltakere fra forslagsstiller: Tord Kolstad (Jensvoll Eiendom AS)

Deltakere fra plankonsulent: Gøran Antonsen, Hans-Christian Størmer (Norconsult)

Deltakere fra kommunen: Mats Marthinussen, Stig Solli, Marianne Siiri, Jonas Bjørklund (Byutvikling) Elisabet Johnsen, Jan Tore Johnsen (vei) Berit Pedersen (VA) og Øyvind Arntzen (Stab)

---

## INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLER

Plankonsulent Gøran Antonsen

### Beskrivelse av planforslag

Området ble nylig endret etter forenklet prosess. Det ble avtalt i den sammenhengen at denne aktuelle endringen måtte tas gjennom full prosess. Hensikten med endringen er å flytte formålsgrensen mellom B6 og B10 slik at også det tredje bygget i planens nord-østlige hjørne kan oppføres med 6 etasjer, i praksis en økning på 2 etasjer utover det som er regulert. Det er gitt ramme for oppføring av to bygg i B10 med høyde 6 etasjer, og det tredje bygget i B6 med 4 etasjer. Dette ønskes altså endret til 6 etasjer gjennom reguleringsendringen. Argumentet for dette er at byggene vil danne en naturlig helhet med samme høyde og uttrykk, og at det ikke er til hinder for bakenforliggende og nærliggende bebyggelse knyttet til sol og utsikt.

---

## SPEIELLE PROBLEMSTILLINGER OG FØRINGER DRØFTET I MØTET

Planområdet er bygd ut over tid, og forutsetningene er endret siden planen ble vedtatt for første gang. Endringen på to etasjer må begrunnes i planleveransen. I tillegg må relevante dokumenter oppdateres, dette gjelder først og fremst planbeskrivelsen og trafikkvurderinger, samt andre relevante utredninger som adresserer helheten og dagens situasjon. Det må sikres at området har kapasitet til den foreslåtte økningen i boenheter. Det henstilles også til å se på om formuleringer knyttet til kvalitet i uteareal er iht. nye krav i KPA. Bestemmelser må oppdateres i tråd med Bodø kommunes maler. Det må leveres 3D-modell i fxb-format.

Planforslaget må inn rundt midten av juni for å rekke frister i bystyret i oktober.

Vedtaket av revidert plan vil kunne medføre at utbyggingsavtalen må reforhandles/oppdateres. Det anbefales derfor at det meldes oppstart på forhandling av utbyggingsavtale samtidig som oppstart av planarbeidet. I annonsen må det fremgå tydelig hvilket område av planen som skal revideres, men hele plankartet skal oppdateres. Det ble konkludert i møtet med at eksisterende planID skal beholdes, men at datoer endres.

Det ble påpekt avvik knyttet til oppstilling av hentebil ved UG-anlegg i godkjent utomhusplan. Dette tas i egen prosess. (Etterskrift: Dette ble oppklart i etterkant, da det var benyttet feil situasjonsplan i møtet.)

VA påpeker at hvis det blir flere boliger, kan det måtte gjøres endringer i VA-planen. Omsøkte bygg er ifølge konsulent allerede dimensjonert for økningen.

Beskrivelse av planområdet:

Gnr/bnr: 40/616 mfl. Hele området som er omfattet av detaljreguleringsplan for Jensvoll dalen

---

## **OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET.**

Kommuneplanens arealdel 2018-2030

Gjeldende reguleringsplaner: Detaljreguleringsplan for Jensvoll dalen

Tilgrensende reguleringsplaner: Området grenser til flere reguleringsplaner med boligformål samt for veganlegg og teknisk infrastruktur. Reguleringsplan for hovedvannledning fra Hunstadlia til Grønnåsen (under grunnen, planID 2226), reguleringsplan for Svartlia (planID 2222) reguleringsplan for Svartlia gnr/bnr 40/76 (planID 2014004) Reguleringsplan for drikkevannsbasseng Hunstadlia (under grunnen, planID 2225) og reguleringsplan for Grønnåsen (planID 1172) og RV 80 Jensvoll - Hunstadmoen (planID 1176 og 1176\_1) mfl.

---

## **AVGRENSNING AV PLANEN**

Planavgrensning fra gjeldene plan videreføres.

---

## **VURDERING AV KRAV TIL KONSEKVENsutREDNING.**

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

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. Ønsket bruk (boligformål) av området er i samsvar med det som er avklart i overordnet plan og reguleringsplan.»

Begrunnelse fra kommunen: Kommunen er enig i denne vurderingen.

## **GEBYR**

Gebyrkravet stiles til: Jensvoll Eiendom AS

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**

Det er ønskelig å fremme saken for sluttbehandling oktober 2021. For å oppnå dette må planforslag foreligge i midten av juni 2021.

## **MEDVIRKNING**

Tiltakshaver har ikke planlagt nabomøte eller medvirkning utover det lovpålagte.

## **REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG/ELLER UTBYGGINGSAVTALE**

Det kan bli aktuelt å revidere utbyggingsavtalen.

---

## **PLANLEVERANSE**

**Planleveransen for en ny eller endret plan skal bestå av følgende dokumenter:**

- Kopi av annonse for oppstart plansak.
- Plankart på pdf og sosi-fil.
- Planbeskrivelse med ROS og eventuell KU / oppsummering av KU.
- Planbestemmelser.
- digital 3D modell i fxb-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.

---

## **SJEKKLISTE FOR REGULERINGSPLAN**

---

## **KONKLUSJON**

- Planarbeidet antas å kunne fremmes som endring av plan.

Saksbehandler 1 er Jonas Bjørklund og saksbehandler 2 er 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. 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.