

**REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE FOR JUNKERVEIEN 53, 55, 57 OG 59
PLAN ID 2022004**

Møtedato: 30.3.2022

Deltakere fra forslagsstiller: Line Olsen og Daniel Thomassen

Deltakere fra plankonsulent: Gøran Antonsen og Sif Steinþórsdóttir

Deltakere fra kommunen: Mats Marthinussen, Stig Christoffer Solli, Tom Asle Solbakken-Eide og Marit Lunde

INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLER

Plankonsulent/kontaktperson epost/tlf:

Norconsult, Gøran Antonsen, goran.antonsen@norconsult.com, 454 04 775

Beskrivelse av planområdet.

Gnr/bnr: 38/3, 38/302 og 38/773 (Junkerveien)

Adresse: Junkerveien 53, 55, 57 og 59

Størrelse: 13 168 m²Beskrivelse av planforslag (type bebyggelse, utnyttingsgrad)

Planen vil tilrettelegge for bygging av to leilighetsbygg, med henholdsvis 8 og 22 boenheter, i østre del av området. Planområdet omfatter også fire eksisterende terrasserte leilighetsbygg som til sammen rommer 30 leiligheter. Dette er i hovedsak familieleiligheter på ca 120 m². Disse er i prosess med restaurering og oppgradering. Planen vil regulere tilhørende uteareal, parkering og infrastruktur både for eksisterende bebyggelse i området og for planlagte nybygg.

Det er ønskelig at det i reguleringsplan åpnes for en %-BYA på 40 % for fleksibilitet i planen. Dette er en økning i forhold til kommuneplanens arealdel der utnyttingsgrad er satt til %BYA=35% for området.

SPEIELLE PROBLEMSTILLINGER OG FØRINGER DRØFTET I MØTETByggehøyde

Planlagt leilighetsbygg foran østre eksisterende leilighetsbygg tenkes i tre etasjer. Det vil redusere utsikten for andre etasje i det bakenforliggende bygget noe, men ikke i slik grad at det går ut over krav til bokvalitet, lys og solforhold etc. Første etasje i det bakenforliggende bygget har ikke vinduer mot sør.

Det større leilighetsbygget lengst øst tenkes med to sokkeletasjer og tre etasjer over bakken, totalt fem etasjer. Øverste etasje, 5. etasje er tilbaketrasket fra Junkerveien. Høyde for nytt bygg må reguleres med kotehøyde.

Uteoppholdsareal

Kravet til uteoppholdsareal for eksisterende bebyggelse og planlagte nybygg utgjør 1200 m2 felles uteoppholdsareal som plasseres mellom byggene og støyskjerm mot Junkerveien. Leilighetene i den øverste etasjen i det østre nybygget har ikke private balkonger, men tilgang til takterrasse som er felles for leilighetene i denne etasjen.

Bodø kommune kommenterte at utearealet mot vei ikke har stor bredde, men kan få gode kvaliteter ved videre fokus på kvalitet på opparbeiding og solforhold. Det er også positivt at utearealet kan dras opp mellom byggene. Det er jobbet godt med utforming og støy i tidlig fase.

Blågrønn faktor

Norconsult påpekte at i plansaker vil blågrønn faktor påvirkes av hvordan plangrensen settes, uavhengig av tiltakets utforming. Planområder som omfatter friområder, vil få økt blågrønn faktor mens planområder som omfatter kommunale veier vil få redusert blågrønn faktor.

Bodø kommune sa at blågrønn faktor må fastsettes i reguleringsplanen og at det da kan fremgå av beregning for blågrønn faktor at offentlig vei (Junkerveien) påvirker faktoren.

Avfallsanlegg

Bodø kommune bemerket at det er positivt at avfallsanlegg er plassert inn på tomta. Løsningen må godkjennes av Iris som også er høringspart. Det er ønskelig at arealet for avfallsanlegg vises i plankart og kjøremønster for renovasjonsbil må fremgå av illustrasjon i planbeskrivelsen. Rygging over fortau må unngås.

Bygg vest for planområdet har ikke avfallsanlegg under grunn. Bodø kommune opplyste om at KPA2022 har retningslinje om at nye avfallsanlegg under bakken bør dimensjoner slik at eksisterende boliger i nærområdet kan benytte anlegget.

VA-anlegg

VA-avdelingen deltok ikke i oppstartsmøtet, men hadde i forkant informert Mats Marthinussen om at det på tiltakshavers tomt ligger kommunale VA-ledninger med relativt store dimensjoner langs Junkerveien (nordsiden). Saksbehandler ber VA-avdelingen om å oversende digitalt kart til Norconsult.

VA-ledningene er viktige og må være tilgjengelige. De ligger ganske dypt, på ca. 4 meter dybde. VA-avdelingen hadde formidlet at det ikke må bygges eller etableres faste installasjoner i en avstand på minimum 4 meter fra disse ledningene. Planinitiativet viser støyskjermer, sykkelkur og avfallscontainere som ser ut til å komme i konflikt med ledningene.

Det må i tidlig fase av planarbeidet avklares hvordan VA-ledningene kan ivaretas samtidig som prosjektets krav til parkering og uteoppholdsarealer tilfredsstilles. Overordnet VAO-plan i henhold til kommunalteknisk norm må utarbeides som en del av planforslaget.

Kapasitet på vann og avløp er tilfredsstillende.

Trafikk

Østre atkomst fra Junkerveien vil forskyves noe østover. Frisikt må vurderes og frisiktlinjer må fremgå av plankart. Eksisterende avkjørsel i vest videreføres.

Ny gangadkomst til eksisterende østre bygg planlegges mellom de to nybyggene. Også det treetasjers nybygget vil få atkomst denne veien og inngangsparti mot nord.

Parkering

Parkeringsbehov for hele området beregnes ut fra bestemmelsene for KPA2022 og deler av parkeringsbehovet tenkes løst gjennom bildelingsordning. Bodø kommune stiller krav om en vurdering av nærhet til andre kvaliteter som kan kompensere for reduserte parkeringsplasser; kollektivholdeplass, løsninger for sykkel etc.

Parkering for eksisterende boliger løses på terreng slik som i dag, hovedsakelig vest i planområdet. Det er ikke mulig å etablere parkering under grunnen for de eksisterende byggene. Parkeringsplassene for de nye boligene etableres i henhold til kommuneplanens krav om at 70% av boligparkeringen i sone B skal være under bakkenivå. Parkering for nye boliger etableres i parkeringshus og i carport.

Sykkelparkering løses delvis i 1. etasje i nybygg (ca. 70 plasser) og delvis under tak på uteområdet (ca. 50 plasser).

Støyskjerm

Det er utført støyanalyse som viser at det må etableres støyskjerm langs Junkerveien. Carport og sykkelparkering under tak er tenkt utgjøre en del av støyskjermen mot Junkerveien på østsiden av tomta. Støyskjerm tenkes videre utformet delvis i glass slik at grøntdragene mellom byggene blir synlig fra fortauet.

Plassering av støyskjerm mot kommunalt fortau ble diskutert. Krav i kommunalteknisk norm er 1,5 meter fra veikant. Illustrasjonene til planinitiativet viser plassering helt inntil fortauet. Tom Asle Solbakken-Eide kontakter driftsavdelingen for å avklare om plasseringen er ok i forhold til vinterdrift av fortau. Å trekke støyskjermen tilbake fra veien vil gå på bekostning av prosjektet med utearealer, sykkelparkering etc. Dette må også ses i sammenheng med de kommunale VA-ledningene.

Illustrasjoner

Planleveransen må inneholde digital 3D modell. Foretrukket filformat er FBX.

Skolekapasitet

Skolekapasiteten på Saltvern er vurdert å være tilstrekkelig.

Annet

Ettersom ingen av saksbehandlerne kunne delta på oppstartsmøtet ble det tatt forbehold om at de kan ha tema/problemstillinger som de ønsker å ta opp med planlegger i etterkant av oppstartsmøtet.

OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET.

Det er hensiktsmessig å se til bestemmelsene for KPA2022 da denne svært sannsynlig vil være gjeldende ved vedtak av reguleringsplanen. Norconsult ba om å bli informert dersom arbeidet med kommuneplanen etter høring medfører endringer i bestemmelsene som påvirker prosjektet, særlig i forhold til krav til parkering og uteoppholdsareal.

Planområdet grenser til følgende reguleringsplaner:

- Plan ID 1235_01, Detaljreguleringsplan for Junkerveien 63 (med mindre endring)
- Plan ID 1232, Reguleringsplan for Nordlandssykehuset Bodø psykiatri, Bodø kommune

Det er ikke igangsatt andre planarbeid i nærheten.

AVGRENSNING AV PLANEN

Planområdet omfatter gnr/bnr 38/302 og 38/3. Planområdet omfatter også en del av Junkerveien som er regulert i Reguleringsplan for Nordlandssykehuset Bodø psykiatri, Bodø kommune (Plan ID 1232). Stig Solli sender planavgrensning til saksbehandler. Omforent planavgrensning må foreligge før det kan meldes oppstart av planarbeidet.

VURDERING AV KRAV TIL KONSEKVENSTREDDNING.

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

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

Begrunnelse fra kommunen:

Kommunen støtter planleggeres vurdering.

GEBYR

Gebyrkravet stiles til Jensvollalen AS

Fastsetting av gebyr: Gjeldende betalingsregulativ

FRAMDRIFT

Det legges opp til en planprosess uten unødvendige opphold. Eksisterende og fremtidige boliger ses på som et helhetlig prosjekt og det er ønskelig med planavklaring før leilighetene som er under renovering legges ut for salg. Dette for å skape forutsigbarhet for potensielle kjøpere i forhold til utforming av nybygg og av uteområdene for eksisterende og planlagte bygg.

MEDVIRKNING

Bodø kommune oppfordrer til gjennomføring av et nabomøte i forbindelse med melding om oppstart.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG/ELLER UTBYGGINGSAVTALE

Det vil være aktuelt med rekkefølgebestemmelser for teknisk infrastruktur og opparbeiding av utearealer.

Det er aktuelt å varsle om forhandling av utbyggingsavtale samtidig med oppstart av planarbeid, ettersom tiltaket omfatter forskyvning av atkomst fra Junkerveien og tiltak i nærheten av offentlige VA-anlegg.

PLANLEVERANSE

Planleveransen skal bestå av følgende dokumenter:

- Kopi av annonse for oppstart plansak.
- Plankart på pdf og sosifil

- Planbeskrivelse med ROS og sol-/skyggediagram
- Planbestemmelser
- Evt. andre dokumenter avtalt tidligere i prosessen som digital 3D modell
- Alle dokumenter unntatt kart skal leveres som tekstdokument i Open Document Format.

Bodø kommunes maler skal brukes i utarbeidelse av planforslag.

KONKLUSJON

Planarbeidet antas å kunne fremmes som ny detaljreguleringsplan.

Saksbehandler 1 er Kjetil Christensen og saksbehandler 2 er Marianne Siiri.

Referent 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:

Marit Lunde

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. Dersom det går 1 år fra oppstartsmøte og det ikke er mottatt planleveranse vil Byutvikling avslutte saken. Avslutning av plansaker ilegges gebyr i henhold til betalingsregulativet. Dersom saken allikevel skal fremmes må det holdes nytt oppstartsmøte.