

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE**Bodø helsehus, Stormyra. Planid 2022005**

Møtedato:	05.04.22
Deltakere fra forslagsstiller:	Sissel Olga Pettersen, Øyvind Oskarsen (Bodø kommune v/Utbygging og eiendomsavdelingen)
Deltakere fra plankonsulent:	Tord Bakke, Jannicke Berglund, Mathilde Vindenes (3RW Arkitekter)
Deltakere fra kommunen:	Mats Marthinussen, Line Frantzen, Stig Solli, Kristoffer Elvevoll, Jonas Bjørklund, Ingrid Nøren, Berit Pedersen
Andre deltakere:	Svana Hollum og Jørn Olsen (begge repr. Statens vegvesen)

INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLER

Plankonsulent/kontaktperson epost/tlf: 3RW Arkitekter /v Tord Bakke
epost: tord@3rw.no
tlf: 473 23 295

Beskrivelse av planområdet:

Gnr/bnr: 143/2, 145/10, 145/61, 38/16, 38/103, 38/253, 38/318, 38/349, 38/459, 38/473, 38/743, 38/753, 138/4319, 138/4324, 138/4454, 138/4769.

Adresse: Hålogalandsgata 131

Størrelse: 31 800 m²

Beskrivelse av planforslag (type bebyggelse, utnyttingsgrad)

Hensikten med planen er å tilrettelegge for etablering av et nytt helsebygg på det gamle treningsfeltet på Stormyra. Eksisterende bebyggelse i planområdet videreføres i planen. Helsebygget er estimert til ca 14000 kvm og er tenkt å inneholde 80-90 korttids sykehjemsplasser inkludert legevakt. Tomten eies av Bodø kommune og planlegges regulert til offentlig/privat tjenesteyting.

SPESIELLE PROBLEMSTILLINGER OG FØRINGER DRØFTET I MØTETTrafikk og parkering:

God tilgjengelighet og framkommelighet til legevakten blir spesielt viktig i planen.

Det er regulert en rundkjøring i krysset til planområdet i reguleringsplan for rv. 80. Bypakke 2 skal i gang med et større prosjekt for Hålogalandsgata, men rundkjøringen vil sannsynligvis ikke bli en del av dette. Det må vurderes om det er behov for en rundkjøring eller om en kryssløsning vil være tilstrekkelig for å ivareta transportbehovet til helsebygget og den framtidige trafikkmengden i Hålogalandsgata. Dagens kryss er utflytende og bør strammes opp.

Det må gjøres en konkret vurdering av vegbelysning i planområdet, spesielt med tanke på krysningspunkt (gangfelt e.l.), samt andre potensielle risikoområder der gående/syklende møter kjørende trafikk.

Området har en sentral beliggenhet med korte avstander og god kollektivdekning. Hålogalandsgata og Gamle Riksvei er viktige ferdselsårer for gående og syklende til bla. Sentrum, City Nord, Stadiontunet og Bodø Storstue (framtidig). Planen må ha et helhetlig blick på mobilitet og vurdere bruk av andre transportmåter enn bil. Den etablerte gangveien på nordsiden av boligbygget bør videreføres og det bør sees på muligheter for å styrke denne gangaksen videre over Gamle Riksvei.

Det må utarbeides en helhetlig trafikk -og mobilitetsanalyse som vurderer forventet trafikkmengde, atkomstløsning(er), behov for rundkjøring, parkering, løsninger for gående og syklende, blålystrafikk, tilgjengelighet for legevakt mm. Det samlede parkeringsbehovet i planområdet må utredes. Det vises til nye parkeringsbestemmelser i KPA. Det antas å være behov for nye tellinger i Hålogalandsgata og Gamle Riksvei. Framtidig trafikk fra omformingsområder i Stormyrveien må også vurderes. Vei og trafikk undersøker eksisterende tall for ÅDT.

Støy:

Planområdet er støyutsatt og berøres av flere støykilder. Støy må utredes i reguleringsplanen og det må dokumenteres hvordan støykrav i T-1442 og KPA skal ivaretas. Plassering av bygningskroppen vil være vesentlig for støykvalitetene på utearealene. Plassering av bygningskropp og andre sentrale funksjoner bør fastsettes i planen.

Vann og avløp:

Det ligger kommunale vann og avløpsledninger langs Hålogalandsgata og i Johan Bakkens vei. Det generelle avstandskravet på 4 meter gjelder. Kapasitet på VA inkl slukkevann antas å være tilstrekkelig, men må dokumenteres i byggesaken. Eventuelt behov for nærbygging eller omlegging må redegjøres. Det må lages en helhetlig VAO-plan for planområdet som inkluderer overvannshåndtering.

Detaljeringsgrad:

Det er ønskelig å fristille seg fra tidligere skisser for tomte som viser et større bygg med andre brukergrupper/drift enn det som er tenkt i dag. Forprosjektet vil trolig komme i etterkant av reguleringsplanen og det er derfor ønskelig med en viss fleksibilitet i planen. Reguleringsplanen skal inneholde en volumstudie og må fastsette rammer for plassering av bebyggelse, uteområder, byggehøyder og utnyttelsesgrad.

Øvrig:

- Eksisterende trær bør bevares.
- Byggegrenser mot vei kan vurderes i planprosessen.
- Grunnforhold må undersøkes. Geoteknisk og miljøteknisk grunnundersøkelse er planlagt.
- Behov for flytting eller nærbygging av eksisterende høyspentledning under bakken må avklares med Arva.
- Løsning for renovasjon må fastsettes i planen. Utforming, plassering, tilgjengelighet og behov for manøvreringsareal avklares med renovasjonsmyndighet.
- Ny KPA vil være førende for planarbeidet. Se spesielt bestemmelser knyttet til parkering, støy, overvannshåndtering og blågrønn faktor, FNs bærekraftmål og mål for utvikling av sentrum.

OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Gjeldende kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2018-2030

Pågående kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2022-2034 forberedes til sluttbehandling i juni 2022 og vil være førende for planarbeidet. Se også aktuelle temakart.

Kommunedelplaner: Kommunedelplan for sykkel 2018-2025

Andre føringer: Fylkesplan for Nordland 2013-2025

Gjeldende reguleringsplaner:

- Detaljregulering for Hålogalandsgata 131, planid 1293, vedtatt 2012
- Områderegulering Rv 80 Thalleveien – Hunstadmoen, planid 1263, vedtatt 2011
- Detaljregulering for gamle Riksvei, planid 1246, vedtatt 2009

Tilgrensende reguleringsplaner:

- Reguleringsplan for Stadionparken, planid 1016, vedtatt 1990
- Reguleringsplan for Stadionparken, Nord Østre del, planid 1016_02_ vedtatt 1990
- Reguleringsplan for Plassmyra ved Nordlandshallen, planid 1196_05, vedtatt 2001

Pågående planarbeid: Planområdet grenser til pågående planarbeid på Thalleåkeren for Bodø storstue (Glimt stadion).

AVGRENSNING AV PLANEN

Forslag til planavgrensning ble gjennomgått på oppstartsmøtet. Det gjøres mindre justeringer i avgrensningen mot gjeldende planer og eiendomsgrenser. Det vurderes hensiktsmessig å utvide planområdet slik at man tar med skravert felt AN_1 i tilgrensende plan. Planavgrensningen er romslig i forhold til tiltaket og kan bli redusert når omfanget av planarbeidet er nærmere kjent. Geodata justerer planavgrensningen og sender over oppdatert planavgrensning etter møtet.

Eiendomsgrenser i planområdet er av god kvalitet.

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

Begrunnelse fra planlegger: Planforslaget omfattes ikke av forskriftens § 6 eller § 7 om planer som alltid skal ha konsekvensutredning og planprogram eller melding. Planforslaget vurderes heller ikke å falle inn under § 8 om planer som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn etter § 10. Deler av planområdet er allerede regulert til det planlagte formålet. Planen er videre i tråd med overordnet plan.

Begrunnelse fra kommunen: Kommunen er enig i planleggers vurdering.

FRAMDRIFT

Det planlegges sak til politisk behandling i Bystyret i mai. Geotekniske grunnundersøkelser er planlagt i løpet av våren og forprosjektet planlegges igangsatt etter vedtak i Bystyret. Det jobbes for å få til byggestart i 2025.

Det er ønskelig med rask behandling av plansaken. Antas å være behov for minimum ett arbeidsmøte med planmyndighet når hovedgrepet for planen er på plass før levering av planforslaget.

MEDVIRKNING

Behov for nabomøte/folkemøte vil vurderes etter høringsfrist for oppstartvarselet har gått ut. Kommunen oppfordrer til å ha et folkemøte i løpet av planprosessen.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG/ELLER UTBYGGINGSAVTALE

Rekkefølgebestemmelser knyttet til teknisk infrastruktur, parkering og utearealer. Utbyggingsavtale ikke aktuelt.

GEBYR

Ikke aktuelt.

PLANLEVERANSE

Planleveransen 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.
- Volumstudie
- Digital 3D-modell (gjerne fbx)
- VAO-rammeplan
- Trafikk-/mobilitetsanalyse
- Støyutredning
- 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 Line Fornes Frantzen og saksbehandler 2 er Jonas Bjørklund.

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:

Line Fornes Frantzen

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 Byutvikling avslutte saken. Dersom saken allikevel skal fremmes må det holdes nytt oppstartsmøte.