
REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

Plan ID 2022014 – Buggegården
Møtedato: 9.12.2022

Deltakere fra forslagsstiller: Oddgeir Lorentzen (stedfortreder for Hans Lien)

Deltakere fra plankonsulent: Gisle Jakhelln, Aleksandar Maricic (Boarch arkitekter AS)

Deltakere fra Bodø kommune: Mats Marthinussen, Ingvild Gabrielsen, Line Frantzen og Stig Solli (alle fra Byutvikling). Vegard Kaasen Engen (kulturminnerådgiver), Lise Henriette Rånes (boligkoordinator), Berit Pedersen (VA) og Kristoffer Elvevoll (vei og trafikk).

INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLER

Plankonsulent og kontaktperson:

Boarch Arkitekter AS, Gisle Jakhelln, gisle@boarch.no, tlf. 93 409 409

Beskrivelse av planområdet

Berørte Gnr/bnr.: 138/666, 138/719, 138/1022, 138/3778, 138/4702 og 138/4703.

Størrelse: Ca. 3,6 daa

Beskrivelse av planforslag

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bolig. Buggegården foreslås og ominnredes til 2-4 leiligheter, avhengig av størrelse og valg av romløsning.

Tilbygget mot nord rives og erstattes med nybygg. Det foreslås to bygninger som er vertikaldelt med to leiligheter i hver. Den nye bebyggelsen skal tilpasses eksisterende verneverdig bebyggelsen og deles opp i mindre volumer for å tilpasses målestokken for et boligområde.

Uteoppholdsareal er foreløpig tenkt i den sydvestre delen av tomta. Den grønne karakteren i området skal beholdes med trær og busker i hagen.

Det er tenkt adkomst fra Bankgata og parkering på bakkeplan.

SPESIELLE PROBLEMSTILLINGER OG FØRINGER DRØFTET I MØTET

Det ble tatt en gjennomgang av andre interesser i planområdet samt tema som må vurderes i planarbeidet:

Kulturminnevern:

Buggegården er bevaringsverdig og er regulert til hensynssone bevaring i gjeldende reguleringsplan. Tomta grenser i nord til Plysbyen som er regulert til bevaring. Plysbyen og Buggegården omfatter to forskjellige tidsepoker med noe ulik byggestil.

Tilpasning til eksisterende verneverdig bebyggelse på tomta og mot nord vil være et sentralt tema i planarbeidet. Det refereres til Riksantikvarens bystrategi med mål og anbefalinger for forvaltning av kulturmiljøer i byer og tettsteder, her er spesielt mål 2, 3 og 4 aktuelle. Gjennom riving av eksisterende tilbygg har man mulighet til å tilbakeføre området og få en bedre tilpasning mot den

verneverdige bebyggelsen. Områdets særpreg må bevares og tilpasning i ny arkitektur og volum er viktig. Nye bygg må tilpasse og underordne seg Buggegården og den verneverdige bebyggelsen i Plysbyen. Spesielt vil det være viktig med bestemmelser knyttet til høyder, volum og utforming. Gesimshøyden på nybygg kan ikke være høyere enn på Buggegården.

Tiltakshaver ønsker å utnytte potensialet på eiendommen, samtidig som de ønsker å skape noe helhetlig og bra.

Det anbefales at eksisterende skisser tas ut av planinitiativet. Illustrasjoner på dette stadiet i prosessen kan med fordel være enklere og presentere bebyggelse med bokser som viser volum og høyde. Ulike alternativer for utvikling av eiendommen kan gjerne vurderes i videre prosess.

Adkomst, parkering og trafikkareal

Området skal ha adkomst fra Bankgata. Det er foreløpig skissert at de to eksisterende avkjørslene opprettholdes. I sør er det i dag en felles avkjørsel med Bankgata tannklinikk. I den videre prosessen må det vurderes om man skal ha en separat eller felles trafikk-løsning for de to eiendommene.

For skissert avkjørsel i nord må det vurderes om det er tatt med tilstrekkelig areal i planavgrensninga til manøvrering. Siktzone må også tas med i planavgrensninga, frisktsoner måles fra fortauskant.

Iris stiller krav om nedgravd renovasjonsløsning. Det er viktig at løsning for tømning ivaretar trafiksikkerhet, og det må sikres tilstrekkelig manøvreringsareal. Det bør vurderes om det er aktuelt å samordne seg med naboeiendommer. Stopp i Bankgata med løfting over fortau er ikke aktuelt. For å sikre en god og omforent løsning anbefales det til en tidlig dialog med Iris.

Støy

Det er relativt mye trafikk i Bankgata. I forbindelse med andre prosjekter i området har det blitt gjort registreringer som viser gul støysone i områdene som ligger nærmest gata. For håndtering av støy i reguleringsplaner vises det til bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

Uteoppholdsareal

Illustrasjoner av uteoppholdsareal bør ta inn rammer for bebyggelse som ligger i reguleringsplan for Grensen.

Grønnstruktur og trær:

Tomta har et grønt preg og grenser til et større grøntområde i sørvest. Det grønne preget må ivaretas og sikres gjennom bestemmelsene. Eksisterende trær og vegetasjon på eiendommen må kartlegges og vurderes i forhold til bevaringsverdi.

Vann og avløp:

Det er lagt ny VA-ledning i Bankgata i 2015 med stikk inn mot eiendommen. Det må undersøkes om det er tilstrekkelig kapasitet til alle boenhetene. Det er tilstrekkelig med brannvannkapasitet.

Som en del av reguleringsplanen må det utarbeides en overordna VAO-plan som også viser håndtering av overvann.

Det ligger en signalkabel over den nordlige delen av tomta. Dersom denne kommer under planlagte bygg, må den flyttes. VA sender over kart til plankonsulent.

Energi:

Det må tas kontakt med Arva for å undersøke om det er tilstrekkelig med kapasitet.

Bolig:

Siden eiendommen skal selges fra kommunen er det usikkert om det er aktuelt for kommunen å legge inn forkjøpsrett på noen leiligheter. Det skisseres inntil 8 boenheter. Boligkoordinator informerer om at flere av de som flytter til sentrum har behov for hjelp fra kommunens omsorgstjenester. Behov for parkering til servicebiler bør vurderes, evt. i samarbeid med andre prosjekt i området, selv om det ikke er krav om dette i kommuneplanens arealdel.

Nye bestemmelser KPA:

Kommuneplanens arealdel har flere nye bestemmelser som er relevant for planarbeidet. Følgende ble nevnt på møtet:

- § 1.9 Miljøprogram
- § 1.11 FNs bærekraftsmål. Dette er kort beskrevet i planinitiativet, men bør utdypes mer. Spesielt mål 11 som også omfatter kulturmiljø
- § 1.14 Naturmangfold. Det bør gjennomføres en kartlegging av trær og annen vegetasjon på eiendommen.
- § 5.1.4 Vann, avløp, overvannshåndtering og blågrønn faktor

OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Kommuneplanens arealdel

Arealet er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting i kommuneplanens arealdel. Utvikling av eiendommen til bolig er i strid med overordna plan. Endring av arealformål er vurdert politisk av formannskapet i forbindelse med vedtak om salg av eiendommen.

Eiendommen omfattes av temaplan for kulturminner.

Kommunedelplaner

- Eiendommen grenser i sørvest til areal som er avsatt til grønnstruktur i kommunedel for grønnstruktur.
- Sør for eiendommen er det registrert en sykkelrute som går fra Gamle riksvei til Torvgata.

Gjeldende reguleringsplaner

Eiendommen omfattes av områdereguleringsplan for Bankgata_Aspåsen (planID 2015011), vedtatt 15.06.2017. Det meste av eiendommen er regulert til annen offentlig eller privat tjenesteyting, o_BAT1. Buggegården er regulert til hensynssone H570 bevaring, men ikke det nyere tilbygget mot nord, Gimle. Planen har detaljerte bestemmelser for bebyggelse på tomte. Her går det blant annet frem at nye tilbygg må underordne seg hovedbygningen mhp. volum og byggehøyder (§ 4.1.4).

I nord grenser eiendommen til reguleringsplan for Plysbyen (planID 1026), vedtatt 22.10.2009 og i vest til reguleringsplan for Grensen (planID 1089), vedtatt 16.9.2010.

Pågående planarbeid

Nei.

AVGRENSNING AV PLANEN

Forslag til planavgrensning ble gjennomgått. Kommunen anbefalte at planavgrensninga ble utvidet mot sør og nord for å sikre at siktsonene ligger innenfor samt for å få nok areal til trafikkløsning. Med bakgrunn i gjennomgang på møtet er det utarbeidet et revidert forslag til planavgrensning som oversendes følger referatet.

Det ble videre informert om at eiendomsgrensa i nord og vest har lav kvalitet og at det her bør rekvireres en oppmålingsforretning.

VURDERING AV KRAV TIL KONSEKVENsutREDNING.

Krav til planprogram og konsekvensutredning ble gjennomgått og konklusjon er:

- a. Saken faller inn under forskrift om konsekvensutredninger.

Begrunnelse fra planlegger

Forskriftens § 6 b, vedlegg 1 pkt. 25 «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.» Planbeskrivelsen utreder forholdet ved at planområdet endres fra offentlig eller privat tjenesteyting til boliger.

Begrunnelse fra kommunen

Byutvikling er enig med plankonsulentens vurdering. Det informeres om at alle planer som faller inn under kriteriene i § 6 skal ha planprogram og behandles etter bestemmelsene i kap. 4 i forskrift om konsekvensutredning. Selve utredningen kan tas inn som en del av planbeskrivelsen

Aktuelle utredningstema ble vurdert:

- kulturminner og kulturmiljø
- Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet
- Barn og unges oppvekstvilkår

GEBYR

Det ble informert om kommunens gebyrregulativ. Gebyr sendes til Bodø kommune.

FRAMDRIFT

Når referat fra oppstartsmøte og planavgrensning er avklart kan det meldes oppstart av planarbeid og høring av planprogram. Kommunen oversender adresselister sammen med referat fra oppstartsmøte.

MEDVIRKNING

Det anbefales å arrangere folkemøte i forbindelse med oppstart av planarbeid for å informere om prosess, fremdrift, muligheter for medvirkning o.l.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG/ELLER UTBYGGINGSAVTALE

Det er behov for rekkefølgekrav knyttet til eventuell flytting av signalkabel.

Ikke aktuelt å varsle oppstart av utbyggingsavtale da det ikke er avklart hvem som skal bygge ut området.

PLANLEVERANSE

Planleveransen for en ny skal bestå av følgende dokumenter:

- Plankart
- Planbeskrivelse med ROS
- Planbestemmelser
- Digital 3D modell i tråd med kommunens kravspesifikasjon (IFC versjon 4, EUREF89 UTM sone 33)

- Evt. andre dokumenter (miljøprogram og relevante analyser og utredninger) kan inngå som en del av planbeskrivelsen dersom det er hensiktsmessig. Dersom disse fremgår av egne dokumenter, skal de oppsummeres og henvises til i planbeskrivelsen.

Planbestemmelser og planbeskrivelse skal i tillegg til PDF-format leveres i ODF/DOC/DOCX. Alle andre tekstdokumenter skal leveres i PDF-format. Plankart skal leveres i PDF- og SOSI-format.

Bodø kommunes maler skal brukes i utarbeidelse av planforslag. Se kommunens planveileder:

<https://bodo.kommune.no/planveileder/>

KONKLUSJON

Planarbeidet antas å kunne fremmes som ny detaljreguleringsplan.

Saksbehandler 1 er Ingvild Gabrielsen og saksbehandler 2 er Line Frantzen

Saksbehandler utarbeider referat og sender 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 til konsulent når referat er godkjent. Planforslaget kan da annonseres og varsel om oppstart sendes til adresselisten.

Referent: Ingvild Gabrielsen

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 Byutvikling 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.