
REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

Plannavn: BHK Idrettshall, Plassmyra (Planid 2023007)

Møtedato: 29.09.23

Deltakere fra forslagsstiller: Barbro S. Erdahl, BHK

Deltakere fra plankonsulent: Trude Johnsen, Svein Idar Hansen (Sweco), Lorents Urgård, Eirik Tollåli (Gnist arkitekter)

Deltakere fra kommunen: Mats Marthinussen, Line F. Frantzen, Jonas Bjørklund, Stig Solli (Byutvikling) Andreas Ryan, Kristoffer Elvevoll, Berit Pedersen.

INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLER

Plankonsulent epost

Trude Johnsen, trude.johnsen@sweco.no

Beskrivelse av planområdet

Gnr/bnr: 138/4154 og 138/4327 mfl.

Beskrivelse av planforslag (type bebyggelse, utnyttingsgrad)

Bodø Håndballklubb ønsker å foreta en reguleringsendring av plan 1196_04 Plassmyra reguleringsplan for å legge til rette for etablering av håndballarena på del av gnr./bnr. 138/4154 og 138/4327. Eiendommene er avsatt til offentlig bebyggelse i gjeldende reguleringsplaner fra hhv. 1992 og 1995, og det vil være behov for ny reguleringsplan. Arenaen vil ha 3 tre til 3,5 etasjer, en grunnflate på mellom 4500 og 6500 m² med plass til 3000 tilskuere, egen VIP-sone, treningsrom, garderober og kontorer

Styreleder i BHK gjorde innledningsvis rede for tenkningen og ambisjonene bak planinitiativet. Det er ønskelig å etablere en hall som kan huse alt fra store nasjonale og internasjonale arrangementer, men med hovedfokus på hverdagsidretten, idrettsdrevne møtesteder og sosiale arenaer. Det er også ønskelig med ulike strategiske samarbeidspartnere for å oppnå et mangfold av funksjoner i bygget. Prosjektet tar også sikte på å skape gode relasjoner og forbindelser til omkringliggende funksjoner som flymuseet, svømmehallen etc. Konseptutvikling pågår parallelt og skal være ferdig til desember.

SPESIELLE PROBLEMSTILLINGER OG FØRINGER DRØFTET I MØTET

Planform: Da det foreslåtte planområdet omfatter flere eksisterende planer skal det utarbeides en ny reguleringsplan som erstatter de gjeldende, dette etter full ordinær prosess og etter kravene i kommuneplanens arealdel.

Parkering: Det er ikke ønskelig å bygge nytt parkeringsanlegg, og tiltaket vil basere seg på eksisterende parkering. Det er derfor nødvendig med en vurdering av behov og muligheten for

sambruk med eksisterende parkering. Grønn mobilitet blir et viktig tema i planarbeidet, det må både utarbeides mobilitetsanalyse og trafikkanalyse.

Trafikk: Ved stenging av Plassmyrveien må det sikres areal til fortau eller separert gang- og sykkelvei. Planområdet må ta høyde for plass til løsninger. Både videreføring av eksisterende løsning og ny løsning bør vurderes i en trafikkanalyse som vurderer hvilke konsekvenser de ulike løsningene utgjør for områdene rundt. Spørsmål om droppsone er ikke vurdert enda, men må vurderes. Det foreligger kun eldre trafikk tall for området, det vil være behov for nye tellinger. Varelevering er også viktig del av trafikkvurderingen, og må sikres i planen. Det må gjøres rede for oppstilling og manøvrering.

Renovasjon: Det må tas tidlig kontakt med renovasjonsselskapet. Den generelle regelen er at arealet/løsningen reguleres i planen. Det er viktig at dette avklares i prosessen. Her flere mulige løsninger, det er ikke ønskelig med løft over fortau, eller manøvrering på myke trafikanters ferdselsareal.

Arkitektur: Det skal ta hensyn til relasjonen mot luftfartsmuseet, og det er ambisjoner om god kvalitet på arkitektur og utførelse. Bygg og anlegg skal planlegges med fokus på miljø/bærekraft - og fremstår på tegninger med trefasader og grønt tak. Det tenkes å holde riktig avstand til luftfartsmuseet og flytte de tyngste volumene og de største byggehøydene mot øst. Rommet mellom de nevnte byggene blir viktig å ivareta som byrom, men også som en akse mot ny bydel.

VAO: Det er naturlig å ta med hele planområdet i VAO-planen, med fokus på de områdene der det skal gjøres tiltak. Det ligger VA-ledninger (vann, spillvann og overvann) både nord, øst og sør for området. Avhengig av kapasitetsbehov vurderes hvor det er gunstig å tilkoble eiendommen. Overvann skal håndteres på egen tomt så langt det er mulig. Løsning for overvannshåndtering må vurderes utfra de økte overvannsmengder eiendommen får etter utbygging. Kommuneplanen setter mål for grønn arealfaktor, og dette skal være en del av planen.

Arbeidsmøter: Det ble enighet om å avholde tematiske arbeidsmøter gjennom prosessen. Forslag til tematiske møter: 1) trafikk/mobilitet, 2) miljø/klima/bærekraft 3) arkitektur/estetikk/funksjonalitet. Konsulent/tiltakshaver utarbeider tilstrekkelig grunnlag og sender over til kommunen i god tid før møtet.

Utbyggingsavtale: Kan bli aktuelt. Det anbefales å melde oppstart på utbyggingsavtale samtidig med oppstart av planarbeidet.

Annet: Det er ønskelig at planarbeidet viser gjennomførbare alternativer knyttet til størrelse og volumer.

OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Kommuneplan
KPA 2022-2034

Andre føringer

Gjeldende reguleringsplaner

PlanID 1243 Børtindgata vedtatt 27.06.2008, PlanID 1196_03 Plassmyra vedtatt 15.10.1992, PlanID 1196_05 Plassmyra ved Nordlandshallen vedtatt 13.06.2001, PlanID 1196_02 Plassmyra endret plan vedtatt 07.02 1991 og PlanID 1196_04 Plassmyra Reg. plan vedtatt 19.10.1995

Tilgrensende reguleringsplaner

PlanID 1307 Sone 17.2 Stormyra-City Nord del C vedtatt 27.03.2014

Pågående planarbeid

Ingen kjent

AVGRENSNING AV PLANEN

Eiendomsgrenser har god kvalitet. Plangrensen utvides med hele Plassmyrveien, parkeringsareal i øst og sør. I tillegg tas med et areal rundt inngangen til Spektrum. Dette gir fleksibilitet til å se på ulike trafikale løsninger, og trenger ikke nødvendigvis representere den endelige plangrensen.

VURDERING AV KRAV TIL KONSEKVENSTREDNING.

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

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

Begrunnelse fra planlegger

Planarbeidet fanges hverken opp av § 6 eller § 7 i forskrift om konsekvensutredninger, og utløser dermed ikke automatisk utredningsplikt. Planarbeidet fanges opp av § 8, og er dermed vurdert iht. § 10. Tiltaket vurderes ikke å medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Dette innebærer at reguleringsarbeidet ikke utløser KU-plikt etter forskrift om konsekvensutredninger, og at reguleringsplanarbeidet gjennomføres som en ordinær prosess.

Begrunnelse fra kommunen

Byutvikling deler denne vurderingen og konklusjonen.

GEBYR

Ikke aktuelt ihht. betalingsregulativ

Plansaker hvor det ikke kan dokumenteres fremdrift vil bli avsluttet etter 12 mnd fra oppstartsmøtet.

FRAMDRIFT

Ingen spesielle tidspunkt diskutert, utover ønske om god fremdrift.

MEDVIRKNING

Det oppfordres til folkemøte/nabomøte ved oppstart av planarbeid

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG/ELLER UTBYGGINGSAVTALE

Vil være aktuelt.

PLANLEVERANSE

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

- Plankart
- Planbeskrivelse med ROS
- Planbestemmelser
- Digital 3D modell i tråd med kommunens kravspesifikasjon
- Evt. Andre dokumenter (analyser og utredninger slik som trafikkanalyse, vindanalyse, utredning av grunnforhold osv. 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. Digital 3D-modell skal leveres i IFC-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 Jonas Bjørklund og saksbehandler 2 Line Fornes Frantzen

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 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.