

Referat fra oppstartsmøte den 01.09.23, vedr. oppstart av planarbeid for Rønvikveien 71

Detaljregulering for Rønvikveien 71, Planid 2023005

Møtedato: 01.09.2023

Deltakere fra forslagsstiller: Glenn Molid og Eivind Nygård (Coop Nordland)

Deltakere fra plankonsulent: Soia Rahasindrainy og Tore Stien (Norconsult)

Deltakere fra kommunen: Mats Marthinussen, Kjetil Christensen, Stig Christoffer Solli og Hanna Landfald Hanssen (Byutvikling Plan), Kristoffer Elvevoll og Henrik Emil Barthel (Vei og trafikk), Andreas Ryan (Teknisk Avdeling- Stab) og Berit Pedersen (Vann og avløp)

INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLER

Plankonsulent/kontaktperson: Norconsult AS
Soia Rahasindrainy
soia.rahasindrainy@norconsult.com
95 48 59 92

Beskrivelse av planområdet

Planområdet omfatter hele eller deler av eiendommer med gnr. 31/bnr. 328, 342, 346, 348, 349, 400, 548, 604, 686, 839, 840, 1199, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1348, 1349, 1350, 1351 og 1354 samt gnr. 0/bnr. 0 (veiareal). Elveveien og Stormoveien (også de deler som ligger innenfor tilstøtende boligtomter: gnr. 31/bnr. 548, 643, 730 og 1208) er tatt med.

Adresse: Rønvikveien 71

Størrelse: 8.5 dekar.

Beskrivelse av planforslag (type bebyggelse, utnyttingsgrad)

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av ny dagligvarebutikk med tilhørende teknisk infrastruktur, herunder parkeringsareal. Planforslaget har også til hensikt å stramme opp trafikksituasjonen og forbedre sikkerheten for ulike trafikanter langs Rønvikveien. Det er foreslått maks tillatt utnyttingsgrad %-BYA = 100 % og maks gesims- og mønehøyde på henholdsvis 8 m og 11 m. Maks tillatt bruksareal BRA vil være 1500 m².

SPESIELLE PROBLEMSTILLINGER OG FØRINGER DRØFTET I MØTET

Intensjonen med planarbeidet er å etablere en ny dagligvarebutikk med tilhørende teknisk infrastruktur, herunder parkeringsareal. Det er også ønskelig å bedre situasjonen for myke trafikanter, samt å stramme opp parkeringsløsning/trafikksituasjonen i området. I dag er det en uoversiktlig parkeringsløsning med parkering og ryggebevegelser ut i Rønvikveien.

Vei- og trafikk-løsninger

Det er ønskelig å snu butikken i f.t. dagens situasjon, slik at hovedatkomst vil bli fra Bruveien, med parkeringsløsning i vest, i front av butikken. Atkomsten fra øst, via Elveveien og Stormoveien, skal i utgangspunktet være forbeholdt atkomst for beboere, samt nyttekjøretøy (varelevering, snøbrøyting, renovasjon) og ikke regnes som en mulig adkomst til butikken.

I dag er Stormoveien en kommunal vei og en mål i planarbeidet avklare hvilken status Stormoveien skal ha i framtiden (offentlig eller privat). En privat vei vil gi andre rettigheter og plikter for de som har veien som atkomst (7 husstander og butikken), og det må ev. etableres et veilag.

Når det gjelder hovedatkomsten via Bruveien vil det være viktig at en i planarbeidet ser på kryssløsningen – Rønvikveien/Bruveien og at krysset, med bredder/kurvatur og siktlinjer dimensjoneres for økt trafikkmengde, samt utkjøring for tyngre kjøretøy (varelevering). Det må leveres en sporingsanalyse som del av planforslaget.

Det er videre viktig at kryssutformingen og atkomstveien tar hensyn til inn/utkjøring fra borettslaget i vest og at deler av dette trafikkkarealet tas med i planforslaget dersom det er behov for å gjennomføre endringer i f.t. dagens situasjon. Planforslaget må også vurdere ev. ulemper i f.t. dagens renovasjonsløsning for nevnte borettslag.

I planarbeidet er det ønskelig å legge til rette for trafikksikker atkomst for myke trafikanter, samt trafikksikker kryssing av Rønvikveien. Det er også ønskelig å regulere inn fortau på begge sider av Rønvikveien.

Det ble avklart i oppstartsmøtet at avklaringer kan gjøres direkte med seksjon for vei- og trafikk, bl.a. knyttet til;

1. Krav til frisikt og avkjørsler
2. Kryssutforming Bruveien/Rønvikveien må vurderes mhp. bredde og kurvatur, med tung trafikk som varelevering. Opprettholde vanlig kjøring i Bruveien for de som ikke skal til butikken.
3. Planavgrensning: justering er gjort og justert forslag oversendes plankonsulent i etterkant av møtet.
4. Krav til trafikkanalyse for dette prosjektet.
5. Krav til/behov for gangfelt og hvordan dette skal ivaretas i plankart og bestemmelser.
6. Gangakse ved butikkinngangen burde legges opp som snarvei for beboere i området.
7. Hvilken status skal Stormoveien ha, skal den fortsatt være kommunal vei?

Parkering:

Det er viktig at en i prosjektet følger rammene gitt i KPA for parkeringsdekning. Gjennom vedtak av kommuneplanens arealdel og Klima og Energiplan, har kommunen vedtatt krav om redusert bilbruk.

Sykkelvei/veisnitt:

Norconsult etterspurte planer/skisser for utforming av Rønvikveien med tilhørende sykkelvei og fortau. Dersom slike skisser foreligger vil det være fint om dette kan oversendes planlegger så snart som råd.

Butikk og uteområder

Forslagsstiller ønsker å forholde seg til rammene gitt i kommuneplanens arealdel, m.h.p. arealstørrelse, det samme gjelder høydekrav.

På eiendommen, øst for eksisterende butikk, står det i dag en trafostasjon. En vil se på mulighet for å reetablere denne inn i bygningskroppen, evt. som frittstående byggverk.

Illustrasjoner/utforming:

Det er viktig at butikken får en god estetisk utforming og at en i planarbeidet har fokus på god kvalitet på fasadene ut mot offentlig vei. Det kan være mulighet å se på løsninger for å bryte opp fasaden, både gjennom materialvalg, men også ved bruk av vinduer og fargebruk m.m.

Det må settes av grøntareal ut mot tilstøtende veier (Rønvikveien og Bruveien), omfanget av dette skal vurderes som del av planarbeidet. Grøntareal vil være positivt i f.t. overvannshåndteringen i prosjektet. En kan i denne sammenheng også vurdere permeable dekker på hele eller deler av p-plassen.

Grunnforhold:

Det er viktig at grunnforholdene vurderes som del av planarbeidet og at dette ikke skyves på til byggesak.

Vann og avløp:

Det må utarbeides en VAO- plan, for den delen av planarbeidet som omfatter butikk- delen av prosjektet (butikk, p-areal, tilstøtende fortau og atkomstveier). Med bakgrunn i at planområdet omfatter mye veiareal, skal en ved utarbeidelse av blågrønn faktor redegjøre for hvordan en kan oppnå høyest mulig faktor. Faktoren gitt i kpa er veiledende for dette planarbeidet. Den delen av planarbeidet som omfatter Bypakkeprosjektet unntas fra VAO- krav (kjørevei, fortau og kryss).

- Tilkobling til vann og avløp kan skje i Bruveien.
- Overvannshåndtering og blågrønn faktor utføres i hht. KPA, ref. punktet over. Det er ikke ønskelig at det slippes inn mer overvann på nettet enn i dag pga dårlig kapasitet.
- Dersom Rønvikveien skal oppgraderes er det ønskelig å ta med oppgradering av VA i Rønvikveien samtidig.

OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Gjeldende reguleringsplaner

Hoveddelen av eiendommen er uregulert, men deler av planområdet kommer i berøring med reguleringsplan; PlanID 1073, Bruveien 1 og 3. Vedtatt 14.02.2002

Kommuneplanens arealdel

Planområdet er avsatt til forretning og bolig (vestre del) samt vei (Rønvikveien, Bruveien, Stormveien, Elveveien og Einmoveien) i kommuneplanens arealdel 2022 - 2023. Maks tillatt utnyttingsgrad og byggehøyder er henholdsvis %-BYA = 40 % og 8 m (gesimshøyde) / 11 m (mønehøyde) for den delen som er avsatt til forretning. For vestre del som er avsatt til bolig, er maks tillatt utnyttingsgrad og byggehøyder henholdsvis 35 % og 8 m (gesimshøyde) / 11 m (mønehøyde).

AVGRENSNING AV PLANEN

Gjennomgang av planavgrensning i møtet.

Forslag til justert planavgrensning utarbeides av Bodø kommune og oversendes til plankonsulent. Planavgrensningen må ta for seg fortausbredder iht. norm (min. 2,5 m bredde), så det er plass til å bygge hvis aktuelt. Eiendomsgrenser er av god kvalitet, og det er ikke nødvendig med ny måling.

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

Planarbeidet er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger, herunder § 6 (vedlegg I) og § 8 (vedlegg II) for å avklare om planarbeidet utløser krav til konsekvensutredning. Det konkluderes med at planarbeidet ikke går inn under noen av tiltakene under vedlegg I eller II.

Begrunnelse fra kommunen

Begrunnelsen støttes.

GEBYR

Gebyrkravet stiles til: Coop Nordland Sa

Fastsetting av gebyr: Enhver tid gjeldende kommunal gebyrforskrift - gebyr utstedes fortløpende.

Plansaker hvor det ikke kan dokumenteres fremdrift vil bli avsluttet etter 12 mnd fra oppstartsmøtet. Avslutning av plansaker ilegges gebyr i henhold til Gebyrforskriften.

FRAMDRIFT

I etterkant av oppstartsmøtet har det vært avholdt et møte mellom tiltakshaver, plankonsulent og Bodø kommune, der forholdet til Bypakkeprosjektet i Rønvikveien har blitt diskutert, samt mulig oppstart av arbeid med oppgradering av VA- anleggene i Rønvikveien. Det har blitt enighet om at planavgrensningen utvides, slik at hele Bypakkeprosjektet medtas og at Bodø kommune bidrar inn i planprosessen m.h.p. å avklare rammene for utforming av vei, fortau, kryss og krysningspunkt. Referat fra dette møtet følger som vedlegg til oppstartsvarselet.

MEDVIRKNING

Byutvikling anbefaler medvirkning fra tidlig fase. Konkret foreslås det et åpent folkemøte om prosessen som nå startet opp, siden det er en del endringen fra forrige planprosess for området.

Ønskelig at kommunens saksbehandler deltar på et slikt møte.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG/ELLER UTBYGGINGSAVTALE

Det må varsles om oppstart av arbeid med utbyggingsavtaler samtidig med varsel om oppstart av planarbeid. Utbygger/tiltakshaver bærer kostnader for infrastruktur som oppstår som følge av tiltaket. Ønskelig med tidlige avklaringer.

Bodø kommune, ved Bypakken, bærer kostnadene for øvrige tiltak som kommer som følge av Bypakkeprosjektet.

Dersom Bodø kommune beslutter å starte opp et VA- prosjekt for oppgradering og sanering av VA- anlegg i Rønvikveien, skal de delene som ikke utløses av tiltaket, dekkes av kommunen.

PLANLEVERANSE

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

- Plankart
- Planbeskrivelse med ROS og eventuell KU / oppsummering av KU
- Planbestemmelser
- Eventuell KU
- 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 Kjetil Christensen og saksbehandler 2 Hanna Landfald Hanssen

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:

Kjetil Christensen og Hanna Landfald Hanssen

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.

Vedlegg: Referat fra møte den 06.12.2023.