
REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE FOR Detaljregulering av Olav V gate 98 B (Plan-ID 2023009)

Møtedato: 09.12.2023

Referent: Kristoffer L. Seivåg

Deltakere fra forslagsstiller: På vegne av forslagstiller Pier Rinaldi (Advansia)

Deltakere fra plankonsulent: Elise Lien (Afry), Andreas B. Jacobsen (Afry)

Deltakere fra kommunen: Kristoffer L. Seivåg, Vesa Jäntti, Mats H Marthinussen, Henrik E. Barthel, Svein Ove Moen

KONTAKTINFO

Plankonsulent: Andreas B. Jacobsen, andreas.jacobsen@afry.com, 99 51 96 06

Forslagsstiller: Mathias Wigum (Advansia, på vegne av forslagstiller), mathias.wigum@advansia.no, 45 24 79 19

Bodø kommune (saksbehandler 1): Kristoffer L. Seivåg, kristoffer.seivag@bodo.kommune.no, 92 41 64 61. Stian Aase er saksbehandler 2.

Saksnummer: 2023/8055

INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLER

Grunnlag for møtet: Planinitiativ datert 05.12.2023

Prosjektet: Det ønskes å utvide eksisterende bygg i Olav V gate 98 B med 700-800 m². Hensikten er å etablere forretningslokaler for en grossisthandel med tilhørende kontorlokaler. Den nye bygningsmassen ønskes oppført i to etasjer sør på eiendommen, med tilsvarende høyde på eksisterende bygg. Eksisterende adkomst fra Olav V gate skal benyttes. Det legges opp til bilparkering på terreng.

FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Det er kommunedelplan for Hernes som er førende for planarbeidet. Her er arealet avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg hvor det kan etableres næring og forretning. Utnyttelsesgraden er satt til 100 % og maksimal gesimshøyde på 12 meter. Det skal etableres minimum 1 parkeringsplass for bil per 100 m² BRA, og tilsvarende 1,5 parkeringsplass for sykkel. I tillegg stilles det krav til at ved mer enn 7 parkeringsplasser for bil så kan kun 15 % (kontor)/20 % (forretning), etableres på terreng. Øvrig parkering må etableres i anlegg eller under bakken.

VESENTLIGE TEMA OG PROBLEMSTILLINGER I PLANARBEIDET

- Noe justering etter planinitiativ

- Den nye bygningsmassen vil ligge i underkant av 800 m² BTA, og byggehøyden vil ligge noe over eksisterende bygg for å tilpasse arealbruken.
- Eksisterende bygningsdel vil kunne få ny leietaker enten i form av kontor eller forretning.
- Alternativer for plassering av bygg
 - Hvis ny bygningsdel skulle etableres i nord blir inngrepet på eksisterende bygg større, og inngangspartiet bli vendt sør, og ikke mot Olav V gate.
- Arealformål
 - Et kombinertformål med kontor og forretning vil være dekkende.
 - Det er viktig at man setter en BRA for andel kontor og en BRA for forretning slik at det er mulig å tilrettelegge for tilstrekkelig parkering etter kravene.
- Parkeringskrav
 - Kommunen har vurdert det slik at det ikke er hensiktsmessig å stille krav om parkering i anlegg eller under bakken. Dette skyldes tiltakets størrelse, og at et parkeringsanlegg vil komplisere en transformasjon av området på lang sikt.
 - Skal parkeringskravet fravikes må det argumenteres for begrunnelsen for at det kan være behov for enn annen dekning.
 - Parkeringsareal for bil og sykkel må gå tydelig frem av planforslaget.
- Vei og trafikk
 - Er det tenk noe tiltak for myke trafikanter?
 - Området har lite tilrettelegging i dag, og gående og syklende må enten krysse Olav V gate ved overgang etablert ved Jordbruksveien i øst, eller via rundkjøring og Prærien i vest.
 - Planforslaget må gjøre det mulig å etablere fortau på sørsiden av Olav V gate i fremtiden gjennom en hensynssone.
 - Planforslaget må også legge til rette for at siktretkant for krysset til Olav V gate er ivaretatt. Statens vegvesen har stilt liknende krav for detaljreguleringsplan for Olav V gate 106 (vedtatt 2020).
 - Det må vurderes om innkjøring fra Olav V gate skal forbys, og atkomst til eiendommen skal gå fra Prærien for bedre trafikkavvikling i området.
 - Status for adkomstvei i arealplanen må også avklares da deler av den er i kommunalt eie.
 - Det må utarbeides en trafikkanalyse inkludert vurdering av ovennevnte tema.
- Det er tilknytningsplikt for fjernvarme
 - Eksisterende fjernvarmenett ligger på sørsiden av Olav V gate, og i nærheten av naboeiendom.
 - Det må opprettes kontakt med Bodø Energi Varme.
- Vann og avløp
 - Nytt anlegg må være med separatsystem.
 - Det må undersøkes kapasitet med tanke på slokkevann.
 - Sjekk også mulig oljeutskiller på eiendommen.
 - Det stilles krav om utarbeidelse av VAO-plan.
 - Ta gjerne en titt på blågrønn faktor for etablering av tiltak som kan begrense overvann.
- Støy
 - Tiltaket ligger i gul flystøysone, og marginalt innenfor gul støysone fra vei. Det stilles ikke krav til støyutredning for andre formål enn støyfølsom bebyggelse.
- Miljø
 - Det skal utarbeides et miljøprogram til planforslaget.
 - Det er igangsatt grunnundersøkelser.
 - Det er mistanke om forurensede masser.

- Planprosessens varighet
 - Det er ønskelig med rask planprosess
 - Dette avhenger av flere faktorer
 - Innspill og høringsuttalelser
 - Kvalitet på innsendte plandokumenter
 - Skrivefrist for politisk sak ved vedtak
 - Kommunen har delegert Byutvikling som myndighet til å legge planforslag direkte på høring og offentlig ettersyn.
 - Det fullt mulig å ta tidlig kontakt med Byggesak for å starte forberedende byggesaksøknad parallelt med planprosess.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG/ELLER UTBYGGINGSAVTALE

Det ble avklart at det samtidig med varsel om planoppstart, også varsler oppstart for forhandling av gjennomføringsavtale.

AVGRENSNING AV PLANEN

Planavgrensningen i planinitiativet ble gjennomgått i møtet. Det ble enighet om å ta med veiareal som ivaretar sikktrekant til Olav V gate, og mulig adkomst fra Prærien. Kommunen utarbeider forslag til planavgrensning og sendes over til plankonsulent for vurdering.

SAMARBEID OG MEDVIRKNING

Tiltakshaver eier flere av naboeiendommene, med det oppfordres til tidlig kontakt og møter med leietakere og øvrige grunneiere. Det er få interessenter og eksterne brukere av området, og det ses ikke behov for folkemøter i denne saken.

KONSEKVENsutredning

Krav til planprogram og konsekvensutredning ble gjennomgått og foreløpig konklusjon er at saken ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredninger.

Tiltaket er i tråd med overordnet plan, og tiltaket er av en størrelse som ikke gir betydelige negative konsekvenser for omgivelsene.

PLANLEVERANSE

Planleveransen skal bestå av følgende dokumenter:

- Plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse med ROS analyse. Bodø kommunes maler skal benyttes.
- Overordnet VAO-plan
- Miljøprogram
- Digital 3D-modell av tiltaket i tråd med kravspesifikasjon til kommunen.
- Eventuelle analyser og utredninger:
 - Trafikkanalyse
 - Grunnforhold
 - Kapasitet på teknisk infrastruktur

Nærmere beskrivelse av krav til planprosessen og planleveransen fremgår av Bodø kommunes planveileder: <https://bodo.kommune.no/planveileder/>

Grunnkart kan bestilles på Bodø kommunes karttjenester: <https://bodo.kommune.no/arealplan-bygg-og-eiendom/kjop-av-kart-og-eiendomsinformasjon/>

Plandokumenter og tilhørende utredninger skal utarbeides av fagkyndige.

GEBYR

Ved plansaksbehandling utsendes det gebyr i henhold til enhver tid gjeldende gebyrforskrift for Bodø kommune. Gebyrkravet stiles til: Stadssalg AS, Postboks 395, 8001 Bodø.

KONKLUSJON

Det kan igangsettes planarbeid for ny detaljreguleringsplan.

VIDERE SAKSGANG

Saksbehandler utarbeider referat og sender referatet til partene for tilbakemelding. Det gis en frist på 1 uke for evt. merknader til referatet. Saksbehandler utarbeider adresseliste for varsel om oppstart innen 2 uker etter godkjent referat. Oppstart av planarbeid kan da varsles og annonseres. Om ønskelig kan oppstartsvarselet gjøres tilgjengelig på Bodø kommunes nettside.

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.

Det ble i møtet 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 eller politisk behandling. Ny informasjon som fremgår av planarbeidet, innspill fra naboer og uttalelser fra offentlige myndigheter eller organisasjoner og politiske vedtak vil kunne føre til endringer i planprosessen og planarbeidet underveis.