

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE FOR Sjøåsan øst, Mørkvedbukta - PLAN ID 2024003

Møtedato: 28.05.2024

Referent: Kristoffer L. Seivåg

Deltakere fra forslagsstiller: Eivind Nyhagen, Byggproffen Bodø AS

Deltakere fra plankonsulent: Even Aursand, Sara Etzeta (Casa consult)

Deltakere fra kommunen: Kristoffer L. Seivåg, Mats Marthinussen, Ronny Didriksen, Berit Pedersen, Tom Asle Solbakken-Eide, Andreas Ryan, Henrik Barthel.

KONTAKTINFO

Plankonsulent: Even Aursand, even@eursand-arkitekt.no, 48121523

Forslagsstiller: Eivind Nyhagen, eivind@byggproffen.no, 93078181

Bodø kommune (saksbehandler 1): Kristoffer L. Seivag, kristoffer.seivag@bodo.kommune.no, 92416461, Jonas Bjørklund er saksbehandler 2.

Saksnummer: 2024/2941.

INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLER

Grunnlag for møtet: Planinitiativ datert 03.05.2024.

Prosjektet: Det er ønskelig å legge til rette for nye boliger vest for Mørkvedbukta skole på gårds- og bruksnummer 42/852, 42/843 og 42/3. De fordeler seg slik over fire felt:

- F1: 5 eneboliger i 3. etasjer
- F2: 6 eneboliger i 2 etasjer.
- F3: 6 leiligheter i 2 etasjer med felles uteopphold
- F4: 6 leiligheter i 2 etasjer + sokkel til bod og carport med felles uteopphold

Maks byggehøyde foreslås til 11m. To eksisterende eneboliger i området ønskes beholdt. Det er ønskelig å etablere ny adkomst fra veien Mørkvedbukta basert på eksisterende reguleringsplan.

FØRINGER FOR PLANARBEIDET

- Bestemmelser fra Kommuneplanens arealdel (KPA) er førende for planleggingen.
 - Det vises også til bestemmelser om bevaring av terreng (§ 5.1.3.2).
- Enkelte elementer fra områderegulering av Hunstad sør er aktuelt å videreføre der blant annet regulert lekeareal, turdrag og adkomst danner utgangspunkt for ny reguleringsplan.
- Viktig å videreføre bestemmelser om at spregningsarbeid skal koordineres med forskningsanlegget i Mørkvedbukta.

VESENTLIGE TEMA OG PROBLEMSTILLINGER I PLANARBEIDET

Byggform

- Det er ønskelig å etablere eneboliger framfor eneboliger i en sammenhengende rekke med bakgrunn i hva markedet etterspør.
 - Det er også ønskelig med luft mellom eneboligene og ikke en tett vegg for å gi sikt til eneboligen i nord.
- I det lengre løp er det aktuelt med flere boliger rundt eksisterende eneboliger. Dette må hensyntas i planen for å unngå endring av detaljreguleringen eller prosess for ny plan senere.
- Det er ønskelig å ta utgangspunkt i at byggehøyde beregnes fra terrengets laveste punkt framfor gjennomsnittlig planert terreng slik det fremgår i KPA.
 - Kommunen er mest opptatt av at boligene er tilpasset terrenget.

Uteoppholdsarealer

- Avsatt uteoppholdsareal i KPA innenfor planområdet er ikke egnet for å oppfylle krav til uteopphold for nye boliger med tanke på terreng og tilgjengelighet.
 - For etablering av flere enn 15 boenheter skal det etableres et fellesareal på minimum 150 m² (§ 4.2.1 i KPA). Dette må etableres mer tilgjengelig for nye boliger.
 - Det avsatte uteoppholdsarealet kan ellers videreføres som et supplement. Kobling til regulert turdrag gjennom området kan vurderes.

Adkomstløsning

- Kommunen ønsker ikke å perforere flere steder i etablert sykkelvei og fortau langs veien Mørkvedbukta, og som fungerer som skolevei til Mørkvedbukta skole.
- Eksisterende adkomst fra Mørkvedbukta-veien til eiendommene Mørkvedbukta 6 og 8 er utformet som et kryss, og er dermed godt tilpasset.
- Kommunen ønsker at eksisterende adkomst benyttes som hovedadkomst til planområdets boliger, eller alternativt at eksisterende adkomst stenges for å etablere en ny adkomst lengre sør slik det er skissert i planinitiativet.
 - Det minnes om at utformingskrav skal være i henhold til Statens Vegvesens håndbøker.
- Ved varsel om oppstart av planarbeidet tas deler av veien Mørkvedbukta med i planavgrensningen for å ta høyde for de ulike adkomstløsningene inkludert frisktsoner.
- Kommunen ønsker ikke økt trafikk ned mot adkomsten til Mørkvedbukta skole, men det vil være løsbart at leilighetsbygget i felt 3 kan ha adkomst fra sør.
- Ny adkomstvei skal være privat, og det er ikke krav om fortau.
- Etter informasjon fra Eiendomskontoret i kommunen er det ikke planlagt justering av eiendom g/bnr. 42/250. Er det behov for å benytte kommunal eiendom til adkomst må det søkes til kommunen om kjøp av areal.
- Det bør utarbeides en trafikkvurdering som en del av planforslaget.

Turdrag

- Kommunen er positiv til at det reguleres til turdrag der ferdselen faktisk går slik det er foreslått i planinitiativet, og i tillegg at det reguleres en kobling til ny adkomstvei.
- Det bør sikres god tilrettelegging av stien der det er mulig med tanke på terreng og krevende vinterforhold. Enkel belysning for å synliggjøre stien bør etableres.
- Det er å forstå at eneste kobling fra veien Stabburshaugen vil være mellom eiendommene g/bnr. 42/818 og 42/962, da eier av g/bnr. 42/915 er i interessert i å stenge ferdsel fra Stabburshaugen over sin eiendom.

Landskap/vegetasjon

- Planområdet er nokså kupert og har flere store trær. Dermed er det ønskelig at ny bebyggelse og infrastruktur er best mulig tilpasset terrenget, og at man forsøker å bevare trær på eiendommen så langt det lar seg gjøre.
- Vær obs på avrenningslinjene i planområdet, og håndtering av overvann ønskes i størst mulig grad gjort gjennom naturbaserte løsninger.
- Det er krav om utregning av blågrønn faktor i planforslaget.

Teknisk infrastruktur

- Det er ønskelig at vann og avløp kobles på eksisterende system i veien Mørkvedbukta, og som har god kapasitet.
- Brannvannsdekning ønskes løst gjennom brannventil i kum.
- Minner om at det skal utarbeides en VAO-plan som en del av planforslaget.
 - Vær obs på bekke drag i området.
- VAO-plan sendes til plansaksbehandler som koordinerer internt.
- Det anbefales tidlig kontakt med øvrige infrastrukturetater for blant annet løsning for avfallshåndtering (IRIS) og el-nett (Arva).

Løsmasser

- Løsmassekart viser at det skal forekomme marin strandavsetning sør i planområdet, og det er stor mulighet for marin leire.
 - I henhold til bestemmelser i KPA (§ 1.24.1) må det gjennomføres en geoteknisk utredning av faren for kvikkleireskred.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG/ELLER UTBYGGINGSAVTALE

- Det anbefales å varsle forhandling av utbyggingsavtale samtidig med varsel om planoppstart.
 - Dette gjøres i tilfellet det blir aktuelt med utbyggingsavtale knyttet til påkobling av Mørkvedbukta-veien.

AVGRENSNING AV PLANEN

Planavgrensningen i planinitiativet ble gjennomgått i møtet. Det ble avklart at kommunen utarbeider digital fil med forslag til planavgrensning. I møtet ble det avklart følgende utvidelser:

- Tar med deler av eiendommen i nord (B16_4 i gjeldende reguleringsplan for Hunstad sør), inkludert eksisterende avkjørsel inkludert frisisiktsone.
- Sikrer at hele turdraget til veien Stabburshaugen er med i planområdet.
- Tar med deler av veien Mørkvedbukta for sikkerhets skyld, men utgangspunktet er senterlinje vei. Dette inkluderer også veiareal i sør for mulig adkomst til felt 3.
 - Mørkvedbukta-veien er bygd annerledes enn detaljregulert.
 - Etter oppstartsmøtet er det funnet kartgrunnlag for ferdig vei slik at faktisk senterlinje er identifisert.
 - Vi undersøker om vi har ønsket filgrunnlag (dwg eller sosi) for veien som kan oversendes konsulent.

SAMARBEID OG MEDVIRKNING

- Det anbefales å gjennomføre et nabomøte i oppstarten av planarbeidet, helst i nærheten eksempelvis på Mørkvedbukta skole.
 - Ta kontakt med skolen for leie av lokale: morkvedbukta.skole@bodo.kommune.no
- Optimalt kunngjøres nabomøtet med varsel om planoppstart.
- Kommunen deltar gjerne på nabomøtet.
- Oppstartsvarselet legges også på kommunens hjemmesider.

KONSEKVENsutREDNING

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

Planområdet er avsatt til boligformål i både overordnet kommuneplan og i gjeldende områderegulering for Hunstad sør.

PLANLEVERANSE

Planleveransen skal bestå av følgende dokumenter:

- Plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse med ROS analyse og beregning av blågrønn faktor. Bodø kommunes maler skal benyttes.
- Overordnet VAO-plan
- Miljøprogram
- Eventuelle analyser og utredninger:
 - Trafikkanalyse,
 - Støyutredning
 - Vurdering av eksisterende vegetasjon
 - Grunnundersøkelser
 - Sol/skygge
- 3D-modell i tråd med kommunens kravspesifikasjon

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: Byggproffen Bodø AS, Dreyfushammeren, 8012 Bodø.

KONKLUSJON

Det kan igangsettes planarbeid for ny detaljreguleringsplan for Sjøåsan øst, Mørkvedbukta.

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.