

Referat fra oppstartsmøte den 27.09.2023, vedr oppstart av planarbeid for Sløyfa

Detaljregulering for Sløyfa, PlanID 2023006

Møtedato: 27.09.2023

Deltakere fra forslagsstiller: Byggpartner AS ved Magnus Hansen, Robert Hansen og Ine Hansen (student, utplassering).

Deltakere fra plankonsulent: Arkitektkollegiet AS ved Vidar Julian Grovassbakk.

Deltakere fra kommunen: Vann og avløp ved Svein Ove Moen, Vei og Trafikk ved Kristoffer Elvevoll, Byutvikling ved Stig Solli, Hanna Landfald Hanssen, Mats Marthinussen og Kjetil Christensen.

INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLER

Plankonsulent/kontaktperson epost/tlf: Arkitektkollegiet ved Vidar Julian Grovassbakk, Tlf: 415 15 378

E-post: vidar@arkitektkollegiet.no, Hjemmeside: www.arkitektkollegiet.no

Beskrivelse av planområdet

Gnr/bnr: 39/268, 39/471, 39/211

Adresse: Sløyfa, Alstad

Størrelse: 9.2 dekar

Beskrivelse av planforslag (type bebyggelse, utnyttingsgrad)

Innenfor planområdet er det ønskelig å legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus og en firemannsbolig.

- Det er ønskelig å legge til rette for rekkehus og et leilighetsbygg, totalt 16 boenheter.
- Hoveddelen av bebyggelsen ønskes plassert sør på tomten, samt leilighetsbygg i øst. Dette vil skape et felles tun i midten som imøtekommer krav til MUA.
- En legger til grunn min. parkeringsdekning iht kravene for sone B, dvs. 1 plass per boenhet
- Renovasjon mot Sløyfa. Forutsetter parkering for renovasjonsbil i off. vei.
- Stigning 6,6% UU ivaretatt.
- 4 mannsbolig: UU ivaretas for leilighetene i 1 etg. Leilighetene er beregnet for førstegangskjøpere. m/2 sov, 40-50 m2.
- Rekkehus: 3-4 soverom. Tiltent familier 1-2 barn, 100 m2
- Orienterer rekkehus for å utnytte utsikten mot sør.

SPESIELLE PROBLEMSTILLINGER OG FØRINGER DRØFTET I MØTET

Trafikk/vei

Hovedatkomst til planområdet går fra eksisterende avkjørsel til Fogdveien, nord for planområdet og via eksisterende vei til boligområde ved Sløyfa. Veiene Sløyfa går i «rundkjøring», med en splitting i to kjøreretninger nord for planområdet. Dette gjør at det er mulig med kjørbare atkomster både fra nord, men også fra vest, via eksisterende vei.

Veien Sløyfa har imidlertid begrenset bredde, kapasitet og standard, og har tidvis bratte stigninger. Det parkeres også på begge sider av veien, samt plasseres ut renovasjonsdunker, noe som gjør veibredde smal.

Det ble enighet i møtet om at det må utarbeides en trafikkanalyse som vurderer eksisterende trafikksituasjon og ny situasjon etter planlagt utbygging, samt behov for avbøtende tiltak. Analysen må inkludere relevant trafikkareal, fra krysset mot Fogdveien og eksisterende veiareal i Sløyfa.

Byutvikling Plan fikk i oppdrag å oversende kopi av tekniske tegninger for ny bussholdeplass i Fogdveien til forslagsstiller i etterkant av møtet, og dette vil bli ettersendt sammen med referat fra møtet.

Byutvikling fikk også i oppgave å sjekke ut om innregulert vei i reguleringsplan for Petter Engens Vei/Fogdveien tilfredsstillende dagens krav til veibredder og kurvatur, og i etterkant av møtet har det blitt avklart at den innregulerte veien ikke tilfredsstillende dagens krav. Kravet er at innregulert veiareal skal ha en minimumsbredde på 8,5m og at kjøreveien skal ha en minimumsbredde på 5m. Eksisterende situasjon viser imidlertid at veien er bygd med en bredde på 5m fram til «splittingen» der veien «Sløyfa, deler seg i to retninger, og at veien som går sørover i retning mot planområdet, har en bredde på ca 3,7m, og at denne har punkt med bratt stigning (ca. 13,5 % stigning).

Renovasjon med parkering i vei

- I møtet ble forslag til renovasjonsløsning diskutert, med renovasjonsareal i kant av kommunal vei og parkering/tømming i offentlig vei. En er bekymret for at renovasjonsbil vil blokkere veien under tømming.
- Det må som del av planprosessen avklares om dette er en trafiksikker løsning eller om renovasjonsarealet må trekkes lenger inn på tomte slik at tømmebil kan stå utenfor offentlig veiareal.
- Det er viktig at man hensyntar behovet for veivedlikehold, samt vinterbrøyting ved plassering av areal for søppelcontainere.
- Det skal i utgangspunktet ikke være gangareal mellom bil og containere (under armen) da bør gangareal legges bak.
- Løsningen må avklares med IRIS underveis i planprosessen. De er myndighet på løsning.

Barn- og unges sine interesser

Med bakgrunn i at planområdet omfatter et grøntområde/skogsområde, forventes det at barn- og unges interesser synliggjøres og ivaretas, som del av planprosessen. Byutvikling viser til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 1.23 *Barn og unges interesser i planleggingen*, hvor det heter at; *Barn og unges interesser skal synliggjøres i planleggingen. Det vises til rikspolitiske retningslinjer om barn og unges interesser i planleggingen og temaveileder om barn og unge i plan og byggesak.*

Det finnes flere stier/tråkk gjennom planområdet, i retning mot Fogdveien, samt en opparbeidet gangvei fra Sløyfa mot Fogdveien. Det forventes at opparbeidet gangvei ivaretas i planarbeidet og at en vurderer om det er mulig å etablere en snarvei gjennom planområdet, mellom 4- mannsboligen og det østligste rekkehuset, ut mot Fogdveien i øst.

Støy

Med bakgrunn i at planområdet grenser til Fogdveien, må det utarbeides en støyutredning. Det vises i denne sammenheng til bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 1.7.2 *Støyutredning*, vedr. krav til innhold i slike utredninger.

Byutvikling vil undersøke om det finnes oppdaterte ÅDT- tall, som kan benyttes i utredningen.

Grønnstruktur og terrenginngrep

Planområdet omfatter et mindre høydedrag bevokst med tre- og buskvegetasjon. En bør i planarbeidet søke å bevare eksisterende trevegetasjon, der dette er mulig, f.eks. i deler av felles uteoppholdsareal sentralt i planområdet. Skråningen sør for planområdet (eiendom 39/471) forutsettes avsatt til grønnstruktur/friområde i detaljreguleringsplanen.

Som del av planarbeidet må det utarbeides en helhetlig vurdering av landskapet og tiltakenes terreng-tilpasning. Det må også framlegges målsatt terrengsnitt som viser planlagte tiltak, høyder på ny- og eksisterende bebyggelse og nytt og eksisterende terreng. Nye byggetiltak skal ha minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer. Høyde på synlige støttemurer og fjellskjæringer skal ikke overskride 2,5 m, ref. bestemmelsene til KPA § 5.1.3.2 *Terrengbehandling og landskap*.

Vann-, avløp og overvann

- Krav til VAO- plan. Vannforsyning og spillvann skal ned til krysset Fogdveien (i sørøst ved Asle Solbjørgs vei). Her ligger 150 vannledning og 160 spillvann.
- 300 overvannsledning ligger langs kommunal vei i sør; Alstadmyra. Denne er etablert for å drenere ut overvann fra overliggende terreng. Hovedregel er at overvann skal håndteres på egen tomt, men vann og avløp har åpnet for at overvann kan ledes hit.
- Viktig å bevare mest mulig av eksisterende vegetasjon for å hjelpe på overvannshåndtering, dette må sees nøye på i blågrønnfaktor-utredning.
- Det vil være en utfordring å unngå å få vann fra tomt ned på vei og fortau.
- Det vil være en fordel å se/vurdere helheten vann- og avløpsløsningene (VAO) i prosjektet når man har avklart behovet for terrengbearbeiding, og fallretningen på terrenget. Terrengbearbeidingen vil få konsekvenser for overvannshåndteringen.
- Behov for slukkevann må avklares

Elektrisk forsyning

Det finnes 2 trafostasjoner i nærheten. Avklaringer om kapasitet, gravearbeid, ledninger etc. må tas med ARVA.

Bebyggelse/utforming

Byutvikling hadde ingen vesentlige merknader til illustrasjoner vist i planinitiativer. Positivt med tunform, der felles uteoppholdsareal etableres sentralt i feltet. Det er også et godt grep i dele opp rekkehusbebyggelsen i tre bygningsvolum, der en skaper rom mellom bebyggelsen. Leilighetsbygget øst i planområdet ligger nært opp til Fogdveien, som har mye trafikk, det kan da være behov for avbøtende tiltak i form av støyskjermer etc. Dette må avklares i støyutredningen.

Det er viktig at man som del av planprosjektet viser hvordan man kan ivareta kvalitetene på tomten i dag og dagens bruk (lek, 2 snarveipassasjer etc.)

Uteareal og parkering

Planlegger ønsker å etablere gode felles uteoppholdsareal, med høye kvaliteter og variasjon, tilpasset beboerne i feltet. Private uteområder er tenkt både i nord og sør.

Platting og ev. terrasser mot sør må ivaretas gjennom bestemmelsene og byggegrenser i planen.

Positivt å åpne for balkong mot sør.

I oversendt illustrasjonsskisse er det inntegnet felles kjørevei fra Sløyfa i nord og inn i boligfeltet, med parkering langs med kjøreveien, sentralt og i øst, samt mellom rekkehusbebyggelsen. Denne løsningen gir mye kjøreareal/parkeringsareal (grå flater) og Byutvikling ber planlegger om å vurdere annen arrondering/utforming av trafikkareal og grøntareal som øker mengden grøntareal i prosjektet.

Tiltakshaver ønsker å vurdere ev. parkeringskjeller sentralt i planområde, med felles uteoppholdsareal på tak, samt flere leiligheter. Byutvikling ga tilbakemelding om at dette er en vesentlig endring i f.t. oversendt planinitiativ og at et slik grep vil føre krav om nytt bearbeidet planinitiativ og nytt oppstartsmøte.

Tilpasning til eksisterende bebyggelse:

Fargesetting i prosjektet er bra, oppfordres til å videreføre dette grepet i planforslaget.

Planavgrensning

I planinitiativet er hele eiendom med gnr. 29 bnr. 268 medtatt, inklusiv deler av kommunal vei i nord, samt deler av kommunal eiendom i sør, med gnr. 39 bnr. 471.

OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Kommuneplanen

I kommuneplanens arealdel er hoveddelen av eiendommen avsatt til boligbebyggelse framtidig. Arealet i sør er avsatt til Blå/Grønne strukturer. Arealet i nord er avsatt til boligbebyggelse nåværende.

Kommunedelplaner

Ikke aktuelt.

Andre føringer

Ikke aktuelt.

Gjeldende reguleringsplaner

Den nordlige delen av planområdet (veiarealet), inngår i reguleringsplan for Peter Engens Vei/Fogdveien.

Tilgrensende reguleringsplaner

Planområdet grenser til reguleringsplan for ALSTAD II, reg. endring i øst og til reguleringsplan for Løvas Alstad i sør.

Pågående planarbeid

Det pågår et arbeid i regi av Bypakke Bodø for å etablere bussholdeplass ved vestsiden av Fogdveien, rett nord for krysset Fogdveien/Sløyfa. Tekniske tegninger vil bli oversendt.

AVGRENSNING AV PLANEN

Gjennomgang av planavgrensning i møtet. Refereres her.

I møtet ble forslag til planavgrensning diskutert og med bakgrunn i at det må utarbeides en trafikkutredning, pga. begrenset kapasitet og mangelfull standard på hovedatkomstveien (Sløyfa), ble det bestemt at planavgrensningen må utvides slik at relevant veiareal i Sløyfa medtas, samt krysset mellom Fogdveien og Sløyfa.

Byutvikling oversender revidert planavgrensning i etterkant av møtet.

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.

Begrunnelse fra planlegger

Planlagt tiltak er i tråd med overordnet planverk. Regulant har ikke funnet en konkret konsekvensutredning for denne tomten, men ettersom dette er en begrenset utbygging og arealet ikke overstiger 15daa, vurderes det til å ikke være behov for konsekvensutredning med planprogram.

Begrunnelse fra kommunen

Begrunnelsen fra forslagsstiller støttes.

GEBYR

Gebyrkravet stiles til: Byggpartner/Norgeshus AS, Notveien 17, 8013 Bodø
Fastsetting av gebyr: Gjeldende betalingsregulativ.

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

FRAMDRIFT

Orientering om dato for mulig behandling og dato for planleveranse.

MEDVIRKNING

Det anbefales å arrangere et beboermøte/allmøte ved oppstart av planarbeidet. Representanter fra Byutvikling Plan kan delta på møtet.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG/ELLER UTBYGGINGSAVTALE

Bodø kommune anbefaler at det varsles om oppstart av arbeid med utbyggingsavtaler ved oppstart av planarbeidet.

En utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt reguleringsplan med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging av offentlige anlegg/tiltak og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen eller som følger av bestemmelser til planen, inkl. rekkefølgebestemmelser, for eksempel offentlige trafikkanlegg og offentlige friområder. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme og lignende.

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
- Eventuell KU
- Eventuelle analyser og utredninger; [f.eks trafikkanalyse, støyutredning, kartlegging av naturmangfold, handelsanalyse, geotekniske undersøkelser, flom- og bølgeberegning, strømningsanalyser, vindanalyse, sol/skygge analyse, grunnforhold, kapasitet på teknisk infrastruktur, kapasitet på sosial infrastruktur, illustrasjoner og digital 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/>. Alle dokumenter unntatt kart skal leveres som tekstdokument/Open Document Format (ODF) og Portable Document Format (PDF). Planbeskrivelse og bestemmelser skal i tillegg leveres i Word- format.

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.

SJEKKLISTE FOR REGULERINGSPLAN

Gjennomgås i møtet.

Legges ved referatet.

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 Hana 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.