
REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE FOR FØRSTÅSEN, BODØSJØEN

Planid: 2024001

Saksnummer: 2023/6318

Møtedato: 12.01.24

Deltakere fra forslagsstiller: Bernt Charles Hargaut og Steffen Knudsen (Corponor)
Deltakere fra plankonsulent: Tom Sletner og Hans Erlend Fausa (LPO Arkitekter)
Deltakere fra kommunen: Mats Marthinussen, Line Fornes Frantzen, Kjetil Christensen, Vesa Jäntti (Byutvikling), Andreas Ryan (utbyggingsavtaler), Henrik Barthel (vei og trafikk), Berit Pedersen (vann og avløp)

KONTAKTINFORMASJON

Forslagsstiller:

Bodøsjøen vest AS
v/Bernt Charles Hargaut - bernt@corponor.no - 45470075

Plankonsulent:

Aleksander Oldrup Jensen - aoj@lpo.no - 900 74 589
Hans Erlend Fausa - hef@lpo.no - 916 26 326

Bodø kommune:

Line F. Frantzen - line.fornes.frantzen@bodo.kommune.no – 755 55 380 (saksbeh. 1)
Kjetil Christensen - kjetil.christensen@bodo.kommune.no – 755 55 352 (saksbeh. 2)

INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLER

Grunnlag for møtet: Planinitiativ datert 14.11.23 og referat fra avklaringsmøte 06.09.23.

Beskrivelse av planområdet

Gnr/bnr: 37/400, 37/506, 37/160 mfl.
Adresse: Jektveien, Bodøsjøveien, Førståsen
Størrelse: 47,6 daa

Beskrivelse av planforslag (type bebyggelse, utnyttingsgrad)

Hensikten med planarbeidet er å utvikle Førståsen til et attraktivt, bynært og bærekraftig boligområde med urbane kvaliteter. Foreløpig plangrep viser tre utbyggingsfelt (A-C) med til sammen 250-300 boenheter og næring/forretning/dagligvare. Bebyggelsen er vist som kvartals- og tunstrukturer med variasjon av boligtyper; blokkbebyggelse, terrassehus, rekkehus og småhusbebyggelse.

Bebyggelsen søker å tilpasse seg eksisterende landskap og lar Førståsen sette premisser for fremtidig bebyggelse, samtidig som deler av naturområdet bevares og utvikles til lokale møteplasser som skal tilgjengeliggjøres for allmenheten. Høyder, bebyggelsesstruktur og utnyttelsesgrad vil undersøkes og dokumenteres med bakgrunn i planfaglige vurderinger i planprosessen. Foreløpig plangrep viser utnyttelse på ca %-BYA=29% og høyder inntil kote +36, i tråd med rammene i KPA.

SPESIELLE PROBLEMSTILLINGER OG FØRINGER DRØFTET I MØTET

Plangrep

Kommunen er positiv til de foreslåtte endringene i forhold til gjeldende reguleringsplan og at det legges til rette for to store grøntdrag som deler opp delfeltene i planen, samt sentrale uteoppholdsareal innenfor boligtonene. Videre ønsker prosjektet å aktivisere Førståsen, samt forbindelseslinjene gjennom grøntarealene, og trekke veksler på nærliggende lekeareal, ballbane og videreføre/videreutvikle eksisterende kvaliteter i planområdet (akebakke, sti, gapahuk mm).

Kommunen er positiv til at det vurderes ulike boligtyper og boformer (herunder tilrettelagte boliger/omsorgsboliger) og at man ser på muligheter for næring/forretning og andre fellesfunksjoner som et tillegg til boligområdet. Ved trinnvis feltutbygging bør det sikres variasjon i boligtyper og boligstørrelser innad i hvert felt. Ved publikumsrettet virksomhet i 1. etasje skal fasaden utformes i tråd med krav i KPA. Fasader bør generelt deles opp slik at de ikke blir for tung og massive.

Planinitiativet viser ulike volumstudier som det vil jobbes videre med for å sikre gode kvaliteter og bomiljø i planområdet. Landskapstilpasning og nær- og fjernvirkning må vurderes. Det er ønskelig at løsninger/alternativer som er vurdert fremgår av planbeskrivelsen.

Grønnstruktur, uteoppholdsareal og strøkslekeplass

Felles uteoppholdsarealer planlegges i hovedsak etablert internt i feltene som tun på lokk. For uteoppholdsarealer stilles det kvalitetskrav i KPA som må dokumenteres og ivaretas i planen. I tillegg gjelder krav om strøkslekeplass (minimum 2,5 daa) ved planlegging av boligområder over 250 boenheter. Foreløpig plangrep oppfyller ikke arealkravet med tanke på sammenhengende størrelse, men foreslår en løsning der arealene deles opp i to arealer som til sammen overstiger størrelseskravet. Kommunen ga tilbakemelding om at man er åpen for at dette vurderes så lenge gode og varierte kvaliteter, funksjon og tilgjengelighet for allmennheten sikres. Arealet vurderes i så fall å kunne oppfylle kravet i gjeldende plan om erstatningsareal for «hekseskogen».

Det er ønskelig at eksisterende kvaliteter ved grønnstrukturen og naturverdier setter premisser for avgrensningen av grøntarealene/utbyggingsfeltene, samt innholdet i disse. Viktig at det undersøkes muligheten for å bevare eksisterende vegetasjon og spesielt større trær. Grøntareal på lokk bør prosjekteres slik at de kan tåle vekten av beplantning.

Bebyggelsen i det østlige delfeltet kommer nært opp til fotballbanen. Det vil her være viktig å vurdere konsekvenser for innsyn/utsyn, privatiseringseffekt, samt støy.

Trafikk og teknisk infrastruktur

I trafikkutredningen må atkomstløsning til planområdet (vestresvingefelt) vurderes. Det må tas hensyn til forventet økt trafikk på Bodøsjøveien som følge av planlagt utbygging av Anneråsen og området vest for planområdet (B1). Ved stenging av Jekteveien mot Bodøsjøveien bør det vurderes om fortauet skal forlenges østover og om krysningspunktet for gående og syklende bør flyttes, slik at man unngår dobbel kryssing.

Kommunen er positiv til at regulert veisløyfe fjernes og at trafikken tenkes konsentrert til Jekteveien. Det planlegges fortau langs Jekteveien. I tillegg vil det vurderes kjørbare vei til boligene til for eksempel hjemmetjeneste, brannbil, brøyting mm. Kommunen ga tilbakemelding om at det er viktig at det planlegges for en velfungerende og trafikksikker løsning som vil fungere på sikt, slik at man unngår utfordringene man ser i andre bilfrie boligområder. Det må tas hensyn til etablerte forbindelser og stier i planområdet.

Jekteveien er regulert til offentlig vei og skal overtas av kommunen ved ferdigstilling. Det er behov for opprydding av eiendomsforhold knyttet til vei, da eksisterende del i vest av Jekteveien ikke er overført til kommunen.

I øst (mot ballbanen) må det vurderes behov for snuhammer, samt muligheter for kjørbare gjennomgang (til for eksempel brøytebil m.m.).

Renovasjon er tenkt etablert i nedgravd felles anlegg mot Jekteveien. Løsning for renovasjon må avklares med IRIS og Bodø kommune v/ vei og trafikk. Det er ikke ønskelig med tømning langs offentlig vei eller over fortau.

Det ligger til rette for tilknytning til fjernvarme.

Vann og avløp

Kommunalt ledningsnett ligger på nordsiden av Jekteveien i regulert veitrase (gjeldende reguleringsplan). Ledningene er av nyere dato og vurderes å ha relativt god kapasitet (SP 250, OV 600, VL 225). Tilkobling til kommunalt VA-nett antas å bli privat.

Ved utarbeidelse av VAO-plan skal overvann hensyntas i forhold til 3.trinnsstrategi og blågrønne løsninger/blågrønn faktor skal dokumenteres. Overvann skal i størst mulig grad håndteres på egen eiendom. Ved påslipp til offentlig ledningsnett skal det dokumenteres ledig kapasitet på ledningsnettet. Vannveier og flomavrenning kartlegges iht. KPA.

Parkering

Det tas sikte på lav parkeringsdekning og det vil vurderes muligheter for bildeling. Parkering planlegges i hovedsak etablert i anlegg under bebyggelsen. I tillegg vil det vurderes områder for parkering til servicebiler, hjemmetjeneste, gjester og lignende. Kommunen er positiv til at arealet mellom Jekteveien og Bodøsjøveien tas i bruk til parkering eller annen bruk.

Det ble gjort oppmerksom på at det i dag er utfordringer med at en del parkerer langs Jekteveien og at dette kan bli en større utfordring dersom parkeringsdekningen blir for lav eller i for stor avstand fra boligen. Parkeringsdekning og plassering må vurderes ut ifra at ulike boligtyper vil ha ulikt behov.

Massehåndtering:

Utvikling av planområdet vil kreve uttak av masser i Førståsen. Det tas sikte på størst mulig gjenbruk og lokal massehåndtering på tomte. Planen må belyse hvordan uttak av masser planlegges håndtert.

Grunnundersøkelser:

Foreløpige grunnundersøkelser i vestre del av planområdet viser gode grunnforhold. Flere steder tynt jordsmonn og fjell i dagen. Planområdet ligger under marin grense. Behov for ytterligere grunnundersøkelser vil avklares og gjennomføres i løpet av planprosessen.

Naturkartlegging

Det er ønskelig at en gjennom planarbeidet søker å bevare eksisterende naturverdier og at disse legges til grunn for avgrensning av utbyggingsområdene og grøntområdene. Det vurderes å være behov for naturkartlegging i tråd med KPA § 1.13 og § 1.14 i forbindelse med utarbeiding av planen.

Nyere tids kulturminner

Flere registrerte krigsminner på Førståsen, men innledende vurdering er at disse sannsynligvis ligger utenfor eiendommen/planområdet. Dersom det viser seg at anlegg ligger innenfor planområdet, må de ivaretas med hensynssone.

Skolekapasitet

Foreløpig vurdering er at skolekapasiteten fremover vil være tilstrekkelig. Kapasiteten må dokumenteres i byggesaken.

OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Kommuneplanens arealdel 2022-2034

Området er avsatt til boligbebyggelse, sone 39.04. For området gjelder maks utnyttelsesgrad %-BYA=35% og høyde inntil kote +36. For dagligvare gjelder maks 1500 m2 BRA og egne parkeringskrav. KPA inneholder ellers flere relevante temakart og bestemmelser som gir føringer for planarbeidet og utarbeiding av planen.

Kommunedelplaner

Ingen.

Andre føringer

Det ble gjort oppmerksom på Bodø kommunes forkjøpsrett (jf. KPA 12.1). Det avklares i planprosessen om dette er aktuelt. Plankonsulent/forslagsstiller kan selv ta kontakt med boligkontoret for å avklare dette.

Bodø kommunes boligplan 2022-2025 inneholder relevant informasjon om bla. boligsammensetning, krav til universell utforming, forkjøpsrett mm.

Gjeldende reguleringsplaner

Detaljreguleringsplan for Bodøsjøen B4 (planID 2016013, vedtatt 2018). Planen legger til rette for blokkbebyggelse, eneboliger, tomannsboliger og rekkehus med tilhørende teknisk infrastruktur og leke- og uteoppholdsareal. Makshøyder på kt +36 og feltutnyttelse på 45-50% BYA.

Planområdet er underlagt midlertidig forbud mot tiltak i påvente av ny reguleringsplan (sak 2022/99). Ny plan vil erstatte hele gjeldende plan og oppheve midlertidig forbud mot tiltak.

Tilgrensende reguleringsplaner

Reguleringsplan for felt BE 10 (planid 1239, vedtatt 2007). Området er ikke utbygd iht. potensialet i reguleringsplanen.

Pågående planarbeid

Pågående detaljreguleringsplan for Anneråsen (planid 2022001). Planarbeidet vil legge til rette for rundt 30-40 boenheter i leiligheter og rekkehus.

AVGRENSNING AV PLANEN

Forslag til planavgrensning ble gjennomgått i oppstartsmøtet. Bodø kommune foreslo noen mindre endringer mot Bodøsjøveien. Mot krysset til Jekteveien overlapper planområdet med pågående reguleringsplan for Anneråsen. Endelig planavgrensning vil tilpasses reguleringsplan for Anneråsen og avklares nærmere med Byutvikling underveis i planprosessen. Sosifil av planavgrensningen oversendes plankonsulent i etterkant av oppstartsmøtet.

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

Tiltaket faller inn under vedlegg II, pkt. 10 b, fordi prosjektet kan vurderes som et utviklingsprosjekt. Det følger av forskriftens § 8 at det da må vurderes nærmere etter forskriftens § 10 «om kriterier for vurderingen av om en plan kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn». Etter gjennomgang av vilkårene i forskriftens § 10, vurderes tiltaket ikke å gi vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Planlegger vurderer derfor at planen ikke utløser krav til konsekvensutredning eller planprogram.

Begrunnelse fra kommunen

Kommunen støtter vurderingen fra planlegger.

GEBYR

Gebyrkravet stiles til: Bodøsjøen vest AS

Fastsetting av gebyr: Planarbeidet faktureres iht. 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

Det tas sikte på en effektiv planprosess uten unødvendige opphold. Arbeidsmøter underveis avtales ved behov. Det er ønskelig med vedtak av planen innen utgangen av 2024. Forslag til planleveranse estimeres oversendt til kommunen i midten av juni.

MEDVIRKNING

Det planlegges åpent møte i forbindelse med oppstart av planarbeidet. Tidspunkt og sted avklares nærmere. Det tas sikte på egen medvirkning rettet mot barn og unge (skole/barnehage) der også Bodø kommune deltar.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG/ELLER UTBYGGINGSAVTALE

Forhandling av utbyggingsavtale varsles samtidig med oppstart av planarbeidet.

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.

For utarbeidelse av reguleringsplaner vises det til egen planveileder med krav til planleveransen og maler. Se kommunens 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.

KONKLUSJON

Planarbeidet antas å kunne fremmes som 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.

Referent:

Line Fornes Frantzen