

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE FOR

Detaljregulering av dagligvarebutikk, Misvær sentrum, plan-ID 2024002

Møtedato: 13.05.2024

Referent: Kristoffer L. Seivåg

Deltakere fra forslagsstiller: COOP Nordland Eiendomsutvikling AS v/Eivind Nygård

Deltakere fra plankonsulent: Norconsult v/ Tore Stien og Gøran Antonsen

Deltakere fra kommunen: Mats Marthinussen, Kristoffer L. Seivåg, Kjetil Christensen, Stig Solli

KONTAKTINFO

Plankonsulent: Gøran Antonsen, goran.antonson@norconsult.com, 45 40 47 75

Forslagsstiller: Eivind Nygård, eivind.nygaard@coop.no, 91 55 52 84

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

Saksnummer: 2024/2287

INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLER

Grunnlag for møtet: Planinitiativ datert 15.11.2023

Prosjektet:

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en dagligvarebutikk med tilhørende parkering innenfor planområdet. Dette som erstatning for eksisterende dagligvarebutikk i Misvær som er lokalisert på sørsiden av fylkesvei 812 i dag. Eksisterende dagligvare er i et relativt gammelt bygg som er krevende å bygge om og/eller reetablere.

Det legges opp til en relativt liten dagligvarebutikk på ca. 800 m² BRA med en mønehøyde på underkant av 9 m, og der bygget og takform er forsøkt tilpasset øvrig bygningsmiljø i området. Det foreslås å etablere ny avkjørsel fra fylkesveien øst i planområdet for å ivareta varelevering og adkomst til parkeringsarealet. For å ivareta varelevering er det behov for å benytte areal utenfor utbyggingsformålet og en del av jordbruksarealet avsatt til LNFR.

FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Kommuneplanens arealdel (KPA) har avsatt planområdet til kombinert formål bolig, næring, tjenesteyting og forretning. Planområdets nordlige del avsatt til utbyggingsformål ble tatt inn i KPA ved rullering i 2022. Parkeringskrav i sone c er min. 2 og maks. 3 for bil per 100 m², og min. 1 for sykkel per 100 m².

Byggegrense mot Fylkesveien er 20 m, og skal bygget lokaliseres nærmere må dette avklares med Statens vegvesen.

VESENTLIGE TEMA OG PROBLEMSTILLINGER I PLANARBEIDET

Gjenbruk av bygg og areal

- Bakgrunnen for bygging av ny dagligvarebutikk på annen tomt er at eksisterende bygg er utdatert og er krevende å ombygge.

Kommentar fra kommunen:

- Det er økt fokus i kommunen på gjenbruk og sirkulær økonomi. Viktig at det dokumenteres bakgrunnen for nytt bygg framfor ombruk eller reetablering på eksisterende tomt.

Varelevering

- Tiltakshaver har vært i dialog med grunneier av naboeiendom i vest om mulig varelevering rundt bensinstasjonen, noe som medfører en speilvendt plassering av bygg og varelevering ut ifra foreslått situasjonsplan.

Kommentar fra kommunen:

- Denne løsningen er noe kommunen også anser som den mest optimale for varelevering, og hvor man unngår manøvreringsareal utenfor utbyggingsformålet, og kjøring på egen eiendom.
- Det er ikke ønskelig å benytte LNFR-areal utenfor utbyggingsformålet i KPA til manøvrering av varelevering, og det er ikke hensiktsmessig å gå videre med planprosessen slik det situasjonsplanen er nå.
- En mulig løsning er å benytte mer av arealet til eiendom i øst for manøvrering. Det bes om en avklaring om dette er løsbart, og at situasjonsplan og planavgrensning er justert, før det kan meldes oppstart av planarbeid.

Situasjonsplanen for øvrig

- Ny avkjørsel øst i planområdet etableres for å ivareta varelevering og adkomst til bilparkering. Eksisterende fotgjengerfelt tenkes flyttet vestover mot dagens adkomst til parkeringsplassen. Har vært i kontakt med Statens vegvesen om ny avkjørsel, og skal være gjennomførbart.

Kommentar fra kommunen:

- Det er en fordel å skille biltrafikk og myke trafikanter
- Beholder man eksisterende adkomst, så ny avkjørsel vil skape flere potensielle konfliktpunkt med myke trafikanter
- Det anbefales å skape et mer trafiksikkert og en mer imøtekommende inngangssone. Parkeringsarealet kommer tett på, og sittemuligheter bør etableres nærmere inngangen.
- Innspill om å lokalisere bygget lengre sør mot veien for å frigi mer areal i nord. Må avklares med veimyndighet om byggegrense mot vei.

Parkering

- Hvor mye parkering skal planen legge til rette for?

Kommentar fra kommunen:

- I utgangspunktet er kravet for forretning for bil min/maks 16-24.

- Færre parkeringsplasser gir mer rom til annen arealbruk i planen. Samtidig fungerer parkeringsplassen som et felles parkeringsareal for Misvær sentrum.
- Sykkelparkering må synliggjøres i situasjonsplanen.

Andre arealformål og funksjoner

Kommentar fra kommunen:

- Misvær sentrum innehar flere funksjoner og fungerer som et knutepunkt og møtested i Misvær. Siden KPA og eksisterende detaljregulering tilrettelegger for kombinert arealbruk med forretning, bolig, næring og tjenesteyting, er det vurdert andre arealformål og funksjoner i tillegg til dagligvarebutikk?

Kommentar fra tiltakshaver/konsulent:

- Etablering av leiligheter i tillegg til dagligvare er diskutert, men byggekostnader og priser for boliger i distriktet gjør det lite attraktivt. Oppfylging av uteoppholdskrav er krevende for boliger
- Tjenesteyting kan være aktuelt.
- Det vurderes endringer i eksisterende dagligvarebygg for å tilrettelegge for leiligheter.

Naturverdier

Kommentar fra kommunen:

- Hensynet til Lakselva og naturverdiene her, inkludert arten elvemusling, må ivaretas. Det er også observert den nært truede arten taksvale.

Nabotomter

Kommentar fra kommunen:

- Er det vurdert å inkludere nabotomter for å tilrettelegge for varelevering i vest eller utvikling eksisterende dagligvaretomt i sør?

Kommentar fra tiltakshaver/konsulent:

- Det vurderes endringer i eksisterende dagligvarebygg for å tilrettelegge for leiligheter, men potensiell overtaker er ikke klar p. t.
- Eksisterende detaljregulering ivaretar mest sannsynlig ønskede endringer.

Vann og avløp

Representant for kommunens vann- og avløpskontor kunne ikke stille på møtet, men har sendt notat i forkant av oppstartsmøtet, og er gjengitt under:

- Det ligger kommunal vannledning 110 mm, og spillvannsledning 160 mm nord for bygget. Det vil være mulig å tilkoble nytt bygg på eiendommen der.
 - Det er ikke kommunal overvannsledning i området, – så overvann må håndteres lokalt/på egen eiendom – inkl. Blågrønne tiltak, jfr. KPA og kommunalteknisk norm.
- Ingen bygg må oppføres nærmere enn 4 meter fra de kommunale ledningene.
- Brannvann: - skal bygget ha sprinkleranlegg?

- Kommentar fra tiltakshaver/konsulent:
 - Skal ikke prosjekteres med sprinkleranlegg.
- Det er ingen brannkummer/hydranter i nærheten. Det må etableres brannuttak.
- Det må utarbeides en VAO-plan som oversendes til godkjenning hos Vann og avløp før reguleringsplanen sendes på høring.
- Skal eksisterende pumpestasjon vises i kart?
 - Kommentar fra kommunen:
 - Ja, vises som kommunalteknisk anlegg i plankart.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG/ELLER UTBYGGINGSAVTALE

Ved fjerning av fotgjengerovergang øst i planområdet, må ny overgang i vest etableres i samme kvalitet med tilhørende fortau på begge sider av Fylkesveien.

AVGRENSNING AV PLANEN

Planavgrensningen i planinitiativet ble gjennomgått i møtet. Nytt forslag til planavgrensning utarbeides av Norconsult og oversendes for å ivareta varelevering.

- Redusert manøvreringsareal for varelevering skal gjenspeiles i planavgrensningen.
- Inkludere hele bredden av fylkesveien.
 - Det er noe unøyaktighet mellom regulert vei og faktisk veitrasé.
- Avgrensningen må tilpasses eiendomsgrensen
 - Unøyaktig er også eiendomsgrensene sør for fylkesveien.

SAMARBEID OG MEDVIRKNING

Det anbefales å gjennomføre et folkemøte lokalt. Det vil kunne være med å informere lokalmiljøet tidlig i planprosessen, avklare lokale behov og kunnskap om lokale forhold.

- Kommentar fra tiltakshaver/konsulent:
 - Det har vært møter med regionråd innad i Coop Nordland

KONSEKVENsutREDNING

Krav til planprogram og konsekvensutredning ble gjennomgått og foreløpig konklusjon er at saken ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredninger, forbeholdt at tiltakene i all hovedsak holder seg innenfor utbyggingsformålet i KPA.

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
- Matjordplan
- Digital 3D-modell av tiltaket i tråd med kravspesifikasjon til kommunen.

- Eventuelle analyser og utredninger:
 - Flomfare
 - Grunnforhold
 - Naturverdier

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: Coop Nordland Eiendomsutvikling AS, Postboks 208 Stormyra, 8088 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.