

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR MOLOVEIEN 10, PLAN ID 2024006

Møtedato: 11.12.2024

Referent: Stian Aase

Deltakere fra forslagsstiller: Lars Myhre, Sigve Høyen Wærstad (Moloveien 10 as)
Deltakere fra plankonsulent: Tore Stien, Gøran Antonsen (Norconsult AS)
Deltakere fra kommunen: Mats Martinussen, Trond Åmo, Stig Christoffer Solli, Stian Aase (Plan og mobilitet), Tom Solbakken Eide (Vei og trafikk), Berit Pedersen (Vann og avløp).

KONTAKTINFO

Plankonsulent: Gøran Antonsen, goran.antonsen@norconsult.com, 45404775

Forslagsstiller: Lars Myhre, lm@acea.no, 41 60 15 54

Bodø kommune (saksbehandler 1): Stian Aase, stian.aase@bodo.kommune.no, 97963168 Trond Åmo er saksbehandler 2.

Saksnummer: 2024/7227

INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLER

Grunnlag for møtet: Planinitiativ for Moloveien 10, datert 24.10.2024

Prosjektet ligger i Moloveien 10. Hensikten med planarbeidet er å utarbeide en plan som hjemler et bygg med servering, kontor og boliger. I første etasje planlegges servering samt støttefunksjoner og teknisk rom. Eksisterende tilfluktsrom i bygget skal videreføres. i andre etasje planlegges kontor, innendørs sykkelparkering, garderober og støttefunksjoner som avfallsrom for næring og boliger. I 3 – 6 etasje planlegges kontor og i syvende etasje planlegges det boliger. Syvende etasje planlegges tilbaketrukket med en vinkel på 45 grader fra gesims mot Konrad Moloveien og Konrad Klausens vei. Vinkelen kan bli noe mindre en 45 grader. Særlig mot øst. Det planlegges ikke å hjemle parkering for bil i planen.

Det planlegges gjenbruk av den bærende konstruksjonen. For å tilfredsstille TEK sine krav til lys er det behov for å gjøre endringer i fasaden. Materialmessig er det planlagt at bebyggelsen skal tilpasse seg øvrig bebyggelse i Moloveien. Det planlegges å tilføre bygget farge for å bryte opp i det relativt fargeløse preget som ellers er gjennomgående for bebyggelsen langs Moloveien. Det er en intensjon om at bygget skal planlegges etter BREAM NOR excellent.

Planlagt bebyggelse forholder seg til, og viderefører gesims til bebyggelsen østover langs Moloveien. Med hensyn til bakenforliggende bebyggelse, planlegges det å holde sidebyggene lave for å slippe lys inn i Konrad Klausens Vei.

FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Gjeldende reguleringsplan er Nerbyen, planID 1024. Planen hjemler forretning/kontor. De bygningsmessige rammene i planen gjenspeiler eksisterende bebyggelse.

I kommuneplanens arealdel er arealet avsatt til sentrumsformål, herunder forretninger, tjenesteyting (servering, kulturelle virksomheter) kontorer, hotell/overnatting og boligbebyggelse.

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for forurensing.

Planområdet ligger under marin grense.

VESENTLIGE TEMA OG PROBLEMSTILLINGER I PLANARBEIDET

- DSB bekrefter tilfluktsrom skal videreføres
- Det planlegges ikke for bilparkering. Tiltakshaver har disponible plasser i Byparken. Det planlegges for innendørs sykkelparkering med direkte adkomst til garderober. Foreløpig er det vurdert at parkeringskrav for sykkelparkering i kommuneplanens arealdel vil gi en overdekning av sykkelparkering. Behov for sykkelparkering vil bli utredet og dokumentert i planprosessen
- Angående renovasjon har plankonsulent vært i dialog med Iris og Retura. Det er ikke aktuelt med nedgravd anlegg for det antall boliger det planlegges for
- Det er nødvendig å forsterke eksisterende konstruksjon for å tilrettelegge for syv etasjer. Områdestabilitet må derfor utredes og avklares
- Kommuneplanens arealdel stiller krav til vindanalyse for bygg over fem etasjer
- Reguleringsplan for Kulturhavna legger muligheter fremfor begrensinger for utadrettet virksomhet i første etasje, men kommunen er usikker på når vi får gjennomført opparbeiding av Moloveien. Man må forholde seg til det som finnes i dag frem til Moloveien blir opparbeidet i tråd med plan for Kulturhavna
- For første etasje er varelevering og renovasjon i Konrad Klausens vei utfordrende. En ser derfor for seg å løse dette i Moloveien. Reguleringsplan for Kulturhavna åpner for dette, men renovasjon og varelevering skal tidsstyres til tidspunkt hvor det er lite aktivitet i gaten
- I dag er det parkering i en vinkel på 90 grader fra Konrad Klausens vei. Som følge av dette er det nedsenket kantstein på hele strekningen hvor det er parkering. Fortauet må tilpasses med avvisning på kantstein
- Det planlegges teknisk rom i første etasje. Teknisk rom må sikres i forhold til havnivåstigning og stormflo. Høyder angitt i KPA § 1.16 er gjeldende for planarbeidet. Dersom reguleringsplanen skal regulere lavere må dette vurderes og begrunnes i planen, sammen med eventuelle avbøtende tiltak.
- Trafikksituasjonen i ny situasjon må beskrives. Krysset Konrad Klausens vei x Hålogalandsgata kan være utfordrende for større kjøretøy. Det bør derfor utarbeides sporingskurver for krysset. Det er utarbeidet trafikkanalyse i forbindelse med områdeplan for Molobyen. Denne beskriver blant annet scenario og konsekvenser for Konrad Klausens vei som følge av stenging av Moloveien
- Dersom planen skal hjemle boliger skal kvalitetskrav til bolig oppfylles i henhold til kommuneplanens arealdel. Det gjelder blant annet krav til uteoppholdsareal, parkering, renovasjon, med mer. Bolig kan bidra til å komplisere planarbeidet i forhold til fremdrift. Valgte løsninger må dokumenteres og begrunnes i planbeskrivelsen
- Støy må vurderes. Som utgangspunkt kan det være tilstrekkelig å benytte grunnlag fra Moloveien 12 for en vurdering. Dersom dette ikke er tilstrekkelig, må støy utredes
- Dagens vanntilkobling (Ø100 mm fra 1989) til bygget er til 160 mm kommunal vannledning i Moloveien. I Konrad Klausens vei ligger 225 mm kommunal vannledning. Det er ikke registrert i kommunens ledningskart hvor påkobling av spillvann og overvann fra bygget er, men det antas at bygget er tilkoblet i Moloveien. Kommunale avløpsledninger i Moloveien

har nesten ikke fall, og det har vært registrert tilstopping i spillvannsledningen. Det bør ses på alternative løsninger for tilkobling, for eksempel at spillvann føres til pumpestasjon i molorota og overvann eventuelt. føres til dagens OV-utslipp i molorota.

- Det må utarbeides VAO-plan som redegjør for eksisterende tilkoblinger til bygget og nærliggende sluker/sandfang, samt fremtidige VAO-løsninger som verifiserer nødvendig kapasitet på ledningsnettet.
- Det ble avklart i møtet at det er tilstrekkelig med overordnet VA-rammeplan som inkluderer overvannsløsninger til rammesøknad. Detaljert VA-plan inkludert overvannsløsninger skal foreligge til igangsettelsestillatelse.
- Eiendomsgrensen mellom Moloveien 10 og Moloveien 12 er usikker og må avklares. Det kan eventuelt gis bestemmelser om forholdet i planen dersom det ikke er avklart ved planleveranse.
- Det er problematisk å oppnå blågrønn faktor i henhold til verdiene i kommuneplanens arealdel. Gjennom planarbeidet kan det beskrives hvordan prosjektet kan bidra til en forbedring fra eksisterende situasjon
- For å tilfredsstille krav til isolasjon i henhold til TEK er det en mulighet for at deler av bygget vil ligge ut i offentlig rom. Dette må beskrives og inngå i bestemmelser
- Det er krav om fettutskiller dersom det skal være storkjøkken. Det må planlegges for dette dersom det skal være restaurant i bygget. Det ble diskutert mulighet for plassering på utsiden av bygget. Dette forholdet må avklares
- Fordrøyning av regnvann kan skje med grønne eller blå tak
- Bodø kommune anbefaler å varsle oppstart av utbyggingsavtale samtidig som det varsles oppstart av planarbeid

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG/ELLER UTBYGGINGSAVTALE

- Områdestabilitet skal være sikret på siste plannivå og må derfor fremgå av planforslaget. Mer detaljert utredning knyttet til byggetiltaket skal dokumenteres i byggesaken
- Dokumentasjon på skolekapasitet
- Tiltak dersom det oppdages forurensing i grunnen
- Sikret opparbeidelse av kommunal infrastruktur
- Avbøtende tiltak i forhold til vindforsterking

Listen er ikke uttømmende.

AVGRENSNING AV PLANEN

Plangrensen er laget på grunnlag av forslag til planavgrensning, diskusjoner og det som man ble enige om på oppstartsmøtet. Plangrensen følger eiendomsgrenser, plangrenser og senterlinje vei.

Eiendomsgrensen er av god kvalitet mot sør og øst. I nord og vest, har den en kvalitet på +/- 2.00 meter. Det anbefales rekvirering av oppmålingsforretning i forbindelse med planarbeidet. Dette for å få grensene i tilknytning til plangrensen, nøyaktig registrert og matrikkelført. Plangrensen mot nord justeres inn etter nye koordinater når disse foreligger.

Sosi-Filen inneholder i tillegg til plangrense også planid/planflate, plannavn, produktspesifikasjon, plantype osv. Den er også snappet til eiendomsgrenser, kartdetaljer og plangrenser. Den har også siste utgave av produktspesifikasjon for planforslag, som er 20190401.

Gjøres det endringer i plangrensen, må vi få denne for kontroll. Og for oppdatering av vår igangsatt base.

Det er ingen registrerte pågående jordskiftesaker i matrikkelen, i forbindelse med planområdet.

Bodø kommune sender planavgrensning med kommentar til planlegger

SAMARBEID OG MEDVIRKNING

Bodø kommune anbefaler å tidlig opprette dialog med berørte parter for å informere om prosjektet. Det annonseres tidspunkt for møte med naboer samtidig som oppstart. Det er ønskelig fra konsulent sin side at kommunen også stiller til nabomøte.

Arbeidsmøter er mulig og ønskelig fra kommunen sin side.

Dersom plankonsulent ser at det er behov for arbeidsmøte(r), avtales dette nærmere med kommunen.

KONSEKVENsutREDNING

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

Plankonsulent sin vurdering

Planen/tiltaket er vurdert ift. §6 (herunder vedlegg I), samt §8 (herunder vedlegg II) i forskrift om konsekvensutredninger

Ønsket bruk av området, er i samsvar med det som er avklart i kommuneplanens arealdel (avsatt til sentrumsformål), og bruken representerer ikke noen tiltak som i seg selv er utredningspliktig, jfr. vedlegg I og II i forskrift om konsekvensutredning.

Planarbeidet vurderes derfor å kunne gjennomføres uten krav til planprogram og konsekvensutredning.

Kommunens vurdering

Bodø kommune stiller seg bak vurdering fra plankonsulent.

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
- Vindanalyse
- Støyvurdering
- Geotekniske undersøkelser
- Eventuelle analyser og utredninger;
- *Sol/skygge analyse,*
- *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/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/arealplaner/rutiner-og-krav-til-private-reguleringsplaner/>

Grunnkart kan bestilles på Bodø kommunes karttjenester: <https://bodo.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/arealplaner/rutiner-og-krav-til-private-reguleringsplaner/>

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: Moloveien 10 AS

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. Det er ønskelig at 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 Plan og mobilitet 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.