
REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

PlanID /plannavn 2021008/ Trålveien 6 og 10.

Møtedato: 14.09.2021

Deltakere fra forslagsstiller:

Charles Moen, Maxmat
John Martin Berglund, BB-eiendom

Deltakere fra plankonsulent:

Gnist arkitekter AS
Lorens Urgård
Marielle Sivertsen Hansen

Deltakere fra kommunen:

Byutvikling:

- Mats Marthinussen (seksjonsleder byutvikling plan)
- Marianne Siiri (saksbehandler 1)
- Stig Solli
- Stian Aase
- Line Frantzen

Berit Pedersen (Vann og avløp)
Henrik Barthel (vei og trafikk)
Øyvind Arntzen (stab, TA)

INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLER

Plankonsulent/kontaktperson epost/tlf:

Gnist Arkitekter AS
v/ Mariell Sivertsen Hanssen
marhan@gnistark.no, mobilnr. 99310172

Beskrivelse av planområdet.

Gnr/bnr: 39/397, 39/396, 39/402, 39/873 og 39/507

Adresse: Trålveien 6 og 10

Størrelse: ca 13,41 daa

Beskrivelse av planforslag (type bebyggelse, utnyttingsgrad)

I planforslaget er det skissert seks boligblokker på 4 etasjer og en tilbaketrasket 5.etasje. Samlet utnyttelsesgrad er på 27,8 %-BYA. Blokkene plasseres på lokk med p-kjeller under. Gesimshøyde er 13,4 m (16,7 m på inntrukken etasje). Det legges opp til en variasjon i boligtyper og ulike størrelser på leilighetene. Adkomst til tomte og innkjøring til parkeringskjeller planlegges fra Trålveien. Uterom mellom bygningene og ut mot sør er satt av til felles uteoppholdsareal. I tillegg planlegges det felles takterrasser på hver blokk i tilknytning med fellesareal innendørs. Balkonger vendt mot sør, sørvest og mot vest på blokkene. Gjesteparkering, sykkelparkering og avfallsanlegg legges i uterommene mot

Trålveien. Det skal legges til rette for trinnvis utbygging. Det er skissert en forbindelse mellom Trålveien og Bodøsjøveien med en rampeløsning.

SPESIELLE PROBLEMSTILLINGER OG FØRINGER DRØFTET I MØTET

- **Utforming av ny bebyggelse:** Det er gitt klare føringer om at det tillates maks fire etasjer i området. Dersom utbygger kan vise til et prosjekt med god kvalitet, kan variable høyder med et snitt på fire etasjer allikevel tillates.
- Omkringliggende bebyggelse er førende for utviklingen av tomten. Med det menes at bebyggelsen ikke må forringe kvaliteter til omkringliggende bebyggelse. Planen må beskrive og vise hvordan tenkt utbygging på eiendommen hensyntar den omkringliggende bebyggelsen.
- Antall boliger det legges opp til i planbeskrivelsen skal også gjøres gjeldende i bestemmelsene.
- Det må legges til rette for gode uteoppholdsarealer med minimum 3 timer sol på 50% av felles uteoppholdsareal etter kl 16 ved vår- og høstjevndøgn.
- **Utbyggingsavtale:** Tilknyttet bebyggelsesplan med planID 1223, har NOBL en utbyggingsavtale med kommunen som omhandler fortau på nordsiden av Trålveien. Det er ikke kjent når, eller om dette realiseres. Det vil derfor bli stilt rekkefølgekrav om etablering av fortau på nordsiden av Trålveien. Det oppfordres til å varsle oppstart av utbyggingsavtale samtidig som det kunngjøres oppstart av planlegging. Utskifting av kommunale vann- og avløpsledninger som ligger i skråningen må innarbeides i utbyggingsavtale.
- **Felles planlegging:** I forbindelse med oppstart på nabotomt i øst vil det være mulig å se grønnsstruktur, vei, vann og avløp og felles uteoppholdsareal i sammenheng. Bodø kommune anbefaler utbygger og vurdere å gå i dialog om en felles plan med nabotomt.
- **Føringer for kommunalteknisk infrastruktur:** Krav til fire meter til kommunalteknisk infrastruktur må holdes. Det kan ikke bygges trapp over. Vannledninger i skråning på sørside av tomt må byttes. Disse ligger dypt. Kan være problematisk ift de sørligste byggene. Det kan være mulig å flytte disse ned til Bodøsjøveien. Det må være fall mot øst for å nå eksisterende renseanlegget i øst.
- Det må da sees spesielt på overvannshåndtering for området. Det må avklares om det er kapasitet på det kommunale overvannsnettets eller om det må gjøres lokale tiltak på eiendommen. Det er ikke krav til blågrønn faktor. Håndtering av overvann må derfor dokumenteres.
- Overordnet VAO-plan leveres som en del av planleveransen. Det oppfordres til å lage en felles VAO plan med naboeiendommen i øst.
- **Parkering:** Når det gjelder parkering skal enhver tids gjeldende krav i overordnet plan være gjeldende. P-plasser til hjemmetjeneste, etc. må ivaretas.
- **Avfallshåndtering:** Avfallshåndtering må løses på egen eiendom. Plassering avklares ilt planprosessen. Det må opprettes dialog med IRIS.
- Det må legges inn rekkefølgebestemmelse knyttet til grunnforhold innenfor planområdet.
- Lokalklimatiske forhold må vises til og hensyntas i plan.
- **Kommunal forkjøpsrett:** Anskaffelse av kommunale boliger vil ikke være aktuelt fra kommunen sin side.
- **Vei og trafikk:** Det er en fordel om fortau bygges i en del. Planprosessene for de forskjellige planene må avklare fortau.

OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET.

Kommuneplanen

Planområdet er innenfor hensynssone omformingsområder (H820), bysone 39.66. Det åpnes for boligbebyggelse/næringsbebyggelse i kombinasjon, evt. ren boligbebyggelse.

Tidligere kommunedelplan for Bodøsjøen har rekkefølgekrav om bygging av fortau på nordsiden av Trålveien. Dette er fulgt opp i utbyggingsavtale for område benevnt som T2 i bebyggelsesplan 1223. Tiltaket er ikke påbegynt og det er uvisst når eller om dette realiseres.

Kommunedelplaner

Ikke aktuelt

Andre føringer

FN's bærekraftsmål

Klima og energiplan

Folkehelseplan

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, 2019 – 2023

Fylkesplan for Nordland, 2013 - 2025

Planleggingen bør sees i sammenheng med nært forestående reguleringsplan på naboeiendom i øst.

Gjeldende reguleringsplaner

Området er uregulert.

Tilgrensende reguleringsplaner

PlanId 1291, Detaljreguleringsplan Bodøsjøveien 50

PlanId 1234, Bebyggelsesplan ihht. reguleringsplan Felt B8 og Trålveien 6A

PlanID 1223, Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan B9-1, B9-2 og A1 (B/F2)

Pågående planarbeid

Trålveien 14, 16, 18 og 20, PlanId 20211007, detaljreguleringsplan for nabotomt i øst er i oppstartsfasen.

AVGRENSNING AV PLANEN

Det foreslås å legge plangrensa inntil tilstøtende regulerings- og bebyggelsesplaner mot nord (planid. 1223), mot vest (planid. 1234) og mot sør (planid. 1291), samt mot eiendommene med gårds- og bruksnummer 39/631 og 39/991 i øst.

Kommunen foreslår å utvide planavgrensningen i nord til å inkludere areal til å legge til rette for å etablere fortau på nordsiden av Trålveien. I sør til midtlinje i Bodøsjøveien for å få gode overganger. Ellers kan planavgrensningen følge eiendomsgrenser i øst og i vest.

Plangrense: følger plangrense til nabo i øst. Følger eiendomsgrense i nord, eiendomsgrense i vest, samt bebyggelsesplan. Midt i Bodøsjøveien (bedre og avgrense planen fremfor å utvide i etterkant som medfører ny oppstarts melding)

Plangrense i PDF og SOSI utarbeides av kommunen og sendes til planlegger.

VURDERING AV KRAV TIL KONSEKVENsutREDNING.

Krav til planprogram og konsekvensutredning ble gjennomgått og (foreløpig) konklusjon er:

Saken faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredninger.

Begrunnelse fra planlegger:

Planområdet er avklart i overordnet plan. Planen omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger §§ 6 – 10, vedlegg 1 og vedlegg 2.

Begrunnelse fra kommunen:

Kommunen stiller seg bak vurderingen fra planlegger.

GEBYR

Gebyrkravet stiles til:

Maxmat Eiendom AS

Regine Normansvei 96
8019 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

Så snart som mulig og uten ugrunnet opphold.

MEDVIRKNING

Medvirkning etter plan- og bygningsloven skal følges. Det oppfordres til å gjennomføre folkemøte med omkringliggende bebyggelse. Slikt møte kan gjennomføres digitalt.

Fra kommunen sin side oppfordres det å gjennomføre arbeidsmøter underveis for å avklare eventuelle problemstillinger diskutert i oppstartsmøte, samt problemstillinger som kan dukke opp under planprosessen. Dette bør gjennomføres før eventuell planleveranse.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Vann, avløp og overvannshåndtering

Fortau

Vei

Det anbefales å kunngjøre oppstart om forhandlinger av utbyggingsavtaler samtidig som oppstart av planarbeid.

PLANLEVERANSE

Planleveransen for en ny eller endret plan skal bestå av følgende dokumenter:

- Kopi av annonse for oppstart plansak.
- Plankart på pdf og sosifil.
- Planbeskrivelse med ROS og eventuell KU / oppsummering av KU.
- Planbestemmelser.
- Eventuell KU
- Evt. andre dokumenter avtalt tidligere i prosessen, f.eks digital 3D modell.
- Alle dokumenter unntatt kart skal leveres som tekstdokument i Open Document Format.
- For sentrumsområdet kreves modell i 1:500.

- Mindre enn 12 måneder mellom planleveranse og oppstartsmøte

Bodø kommunes maler skal brukes i utarbeidelse av planforslag.

SJEKKLISTE FOR REGULERINGSPLAN

<https://bodo.kommune.no/planveileder/>

KONKLUSJON

Planarbeidet antas å kunne fremmes som ny detaljreguleringsplan.

Saksbehandler 1 er Marianne Siiri og saksbehandler 2 Stian Aase.

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:

Marianne Siiri

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.