

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

Detaljregulering for Fylkeshuset

Møtedato: 22.05.2018

Deltakere fra forslagsstiller: Dag Berg-Leirvåg, Nordland fylkeskommune.

Deltakere fra plankonsulent: Siv Aastorp og Karen Romslo, Selberg arkitekter

Deltakere fra kommunen: Mats Marthinussen (byplansjefens stedfortreder), Kjetil Christensen, Susanne D. Jomås (begge Byplan) og Erlend Meisal (Forvaltning)

INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLER

Plankonsulent/kontaktperson epost/tlf: Nordland fylkeskommune, Dag Berg-Leirvåg, E-post: dagber@nfk.no

Beskrivelse av planområdet.

Gnr/bnr: 138/3048

Adresse: Prinsens gate 100

Størrelse: 8 daa

Beskrivelse av planforslag

Planlegger holdt en presentasjon om prosjektet. Denne oppsummeres:

- Det har vært vurdert muligheter for ulike plasseringer av bygningsmasse på tomte. I vurderingen er det lagt vekt på hensyn til boligbebyggelsen, og den største nye bygningsmassen er derfor plassert langs Hålogalandsgata. Her vil avstanden til omkringliggende boligbebyggelse være stor. Det er også ønskelig å legge til rette for et tilbygg langs en mindre del av Nyholmsgata.
- Massivtre og BREEAM-sertifisering (under utredning) er del av prosjektet.
- Parkering er tenkt i garasje og på bakken.

SPESIELLE PROBLEMSTILLINGER OG FØRINGER DRØFTET I MØTETTrafikk:

Må koordineres med detaljregulering for garasjeanlegg i kvartal 99.

I trafikkanalysen må det tas hensyn til nygenerert trafikk fra parkeringsanlegg i kv.99. Det opplyses om at nytt parkeringsanlegg krever tiltak i krysset Prinsens gate- Hålogalandsgata.

Arkitektur:

Byplan mener det er vanlig å gjennomføre mulighetsstudie eller arkitektkonkurranse på denne type sentrumsnære prosjekter. Fylkeskommunen ønsker ikke å benytte arkitektkonkurranse i dette prosjektet.

Utforming av plankart:

Planens fleksibilitet ble diskutert. Tiltakshaver opplyser om at behovet for areal og antall kontorplasser ikke er avklart på dette tidspunktet.

Byplan opplyser om at detaljreguleringen skal vise prosjektet slik det skal bli, og kan ikke være for fleksibel. Tilbakemeldingen er at planen slik den er vist i grunnlagsmaterialet for oppstartsmøtet, må omarbeides slik at planen i større grad viser utbyggingen slik den er tiltenkt. Blant annet gjelder dette byggegrenser mot Nyholmsgata og mot Fredensborgveien, samt grønnstruktur/parkområde.

Plankonsulent viste ulike alternativer for byggegrense mot Hålogalandsgata. Det ble ikke tatt stilling til endelig utforming av plankartet på dette punktet. Det er positivt at bebyggelsen trekkes inn på tomte slik at boligbebyggelsen mot vest (Svenskbyen) blir tatt hensyn til.

Grønnstruktur:

Grøntarealet på sørsiden av eiendommen er i gjeldende grønnstrukturplan registrert som *kategori 2: «Skal ikke omdisponeres uten en grundig konsekvensanalyse»*.

Jf. § 1.9 i kommuneplanens arealdel skal alle grøntområder i byutviklingsområdet bevares. Utbygger må dokumentere at det foreligger tungtveiende grunner for omdisponering, og grøntområder over 100 m² har et særlig vern. Grønnstrukturen må derfor erstattes med tilsvarende kvaliteter (bl.a. størrelse, sol), og dette må dokumenteres i planmaterialet.

Parkering:

Eiendommen ligger i sone A hvor maksimalt 10 % av parkeringskravet kan løses på bakken. Kommuneplanens parkeringskrav løses gjennom å etablere parkering i planområdet eller ved frikjøp.

Dersom det vurderes annen utforming av f.eks. utearealer kan det vurderes frikjøp eller at flere parkeringsplasser legges under bakken.

I planprosessen må det avklares om parkeringsplassene i tilknytning til dagens bygg er offentlige, og om det finnes en avtale mellom fylkeskommunen og kommunen om parkeringsplassen. Dette avhenger av § 3.8 vedrørende nedbygging av eksisterende parkeringsplasser.

Varelevering:

Varelevering er tenkt fra Nyholmsgata. Det påregnes rygging inn på tomte. I planmaterialet må det dokumenteres om dette er en akseptabel løsning. Spesielt må det sjekkes ut ift. Trafikksikkerhet og med renovasjonsselskap.

Annen løsning med varelevering fra Prinsens gate var diskutert tidligere, men dette var ikke ønsket fra Fylkeskommunen.

Kollektiv:

Plassering av bussholdeplass må avklares med samferdselsavdeling.

Annet:

- Det må følge en vindanalyse og trafikkanalyse med planforslaget.
- Hvordan ny bebyggelse forholder seg til vernet bebyggelse i vest må omtales i planforslaget
- Det må leveres en fysisk 3D-modell i målestokk 1:500. Denne kan eventuelt samkjøres med modell for Kvartal 99.
- Avklaring knyttet til usikre eiendomsgrenser. Forespørsel om oppmåling tas med Geodata.

OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET.

Kommuneplanens arealdel 2014-2026:

- Området er avsatt til offentlig tjenesteyting.
- Maks byggehøyde er angitt til 6 etasjer.
- Arealet er definert som sone A.

Kommunedelplan grønnstruktur for Bodø kommune.

Det er ingen gjeldende reguleringsplaner i planområdet.

Tilgrensende reguleringsplaner:

- Detaljregulering for kv. 99, Bodø sentrum
- Detaljregulering for vestre del av kvartal 55
- Svenskebyen- Formål bevaring

AVGRENSNING AV PLANEN

Tilgrensende reguleringsplaner og midtlinje vei brukes som planavgrensning.

Planlegger sender nytt forslag til saksbehandler som sender dette videre til godkjenning av Geodata.

Når dette er klart kan det varsles oppstart av planarbeid.

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:

Planforslag er i overensstemmelse med formål i KPA, og utvidelsen overstiger ikke 15 000 m² BRA, iht. punkt 30 Vedlegg I i Forskrift om konsekvensutredninger. Det vurderes derfor ikke til å være behov for en konsekvensutredning av tiltaket i henhold til forskriften.

GEBYR

Gebyrkravet stiles til:

Nordland fylkeskommune

Fylkeshuset

8048 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

Oppstartsvarsling i juni med frist for innspill i august/september.
Planlagt planleveranse i september.

MEDVIRKNING

Det skal holdes åpent møte i forbindelse med oppstartsvarslingen. Byplan opplyser at Bodø bylab kan benyttes i forbindelse med medvirkning.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG/ELLER UTBYGGINGSAVTALE

Samtidig med varsling av oppstart skal det varsles forhandling om utbyggingsavtale.
Det ble ikke diskutert konkrete rekkefølgebestemmelser. Dette må utredes i prosessen. Kommunens kontaktperson angående utbyggingsavtaler er Øyvind Arntzen i Teknisk stab, e-post: oyvind.arntzen@bodo.kommune.no

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

Legges ved referatet.

KONKLUSJON

- Planarbeidet antas å kunne fremmes som ny detaljreguleringsplan.

Saksbehandler 1 er Susanne Dale Jomås og saksbehandler 2 er Kjetil Christensen.

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: Susanne Dale Jomås

Det blir gjort oppmerksom på at oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering. Alle vurderinger fra byplan 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 byplan avslutte saken. Dersom saken allikevel skal fremmes må det holdes nytt oppstartsmøte.