

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

Kirkeveien 15 og 17 samt Farvikveien 4, planid 2021003

Møtedato: 12.2.2021

Deltakere fra forslagsstiller: Hans Austad

Deltakere fra plankonsulent: Katrine Løbersli Sørstrøm, Jan Roger Hegli

Deltakere fra kommunen: Mats Marthinussen, Marit Lunde

INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLER

Plankonsulent/kontaktperson epost/tlf:

HRProsjekt. Katrine Løbersli Sørstrøm / kso@hrprosjekt.no / 959 18 617. Jan Roger Hegli / jrh@hrprosjekt.no / 932 65 648.

Beskrivelse av planområdet.

Gnr/bnr: 103/346, 103/438, 103/521, 103/524, 103/562, 103/570, 103/663, 103/983, 103/1121, 103/1142, 103/1202, 103/1342, 103/1254, 103/1468, 103/1469, 103/1559, 104/175, 104/453. Avklart i etterkant av møtet.

Adresse: Kirkeveien 15-17, Farvikveien 4

Størrelse: Cirka 31 daa. Avklart i etterkant av møtet

Beskrivelse av planforslag (type bebyggelse, utnyttingsgrad)

Galvano ønsker å tilrettelegge for salg av deler av sin eiendom for å effektivisere sin arealbruk og finansiere en omstilling av bedriften. Areal som skal selges er ønsket regulert til boligformål. Ønsker også å se på muligheter for å etablere dagligvare eller annet forretningsareal som kan passe til området og eventuelt åpne for tjenesteyting og noe kontor.

Tiltakshaver ønsker å øke byggehøyden utover rammen i kommunedelplanen som tillater 2(+1) etasjer. Det er aktuelt med leiligheter i lavblokk og/eller småhus som for eksempel rekkehus. Basert på hvilken kombinasjon som velges, vil området kunne bygges ut med alt fra 25 boenheter til ca. 100.

Tiltakshaver ønsker en fleksibel plan da tomta skal selges og utvikles av kjøper. Bodø kommune påpekte at planen må være tilstrekkelig detaljert til å gi forutsigbarhet.

SPESIELLE PROBLEMSTILLINGER OG FØRINGER DRØFTET I MØTET

- Grunnforhold: Det må gjøres geoteknisk vurdering for hele planområdet. Forholdet til Farvikbekken må inngå i vurderingen. Det må undersøkes om det er forurensning i grunn som følge av langvarig mekanisk virksomhet i området. Planforslaget må stille rekkefølgekrav til videre geoteknisk prosjektering og tiltak.
- VA: det må legges ny stikkledning for avløp fra tomta til avløpsledning ved Farvikbekken. Dette må inngå i geoteknisk vurdering.
- Galvanos virksomhet skal videreføres, men i oppstartsmeldingen bør området tas med for å ivareta en helhetlig utvikling av området, og eventuelt å ta med regulering av en fremtidig bruk også av denne delen av tomta.

- Hele planområdet bør ses i ett med tanke på atkomst og trafiksikkerhet for myke trafikanter. Atkomst fra Farvikveien vurderes. Myke trafikanter bør ledes til Kirkeveien.
- Sameksistens industri og bolig. Om nybygg med boliger vil gi konsekvenser/begrensninger for fremtidig drift i industriområdet og om nærheten mellom industri og bolig gir utfordringer i forhold til bokvalitet, trafiksikkerhet og om det er behov for skjerming (visuelt/støy).
- For byggehøyde kan det ses til Kirkeveien 13. Det ble i møte stilt spørsmål om det vil være mulig å øke byggehøyden til 4 etasjer i deler av området. Bodø kommune har i etterkant av møtet gjort nærmere vurderinger og kommet til at det ikke er ønskelig med bygghøyde over 3 etasjer.
- Kvalitet på bolig og uteområder er et sentralt tema og det må utarbeides sol- og skygge illustrasjoner.
- Planprosessen gjennomføres etter Bodø kommunes rutiner og legges ut på høring etter delegert myndighet. Saken skal politisk behandles av Fauske kommune.
- Plannavn, adresseliste og endelig planavgrensning avklares med Fauske kommune i etterkant av møtet.

OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET.

Kommuneplanen

Kommuneplanens arealdel 2018-2030.

Kommunedelplaner

Kommunedelplan for sentrum, sone C. Område hvor tidligere vedtatte reguleringsplaner fortsatt skal gjelde. Kommuneplanens bestemmelser gjelder foran tidligere vedtatte planer ved motstrid.

Utnyttingsgrad er i kommunedelplanen satt til %BYA=35%. Byggehøyde 7- (11) meter.

Gjeldende reguleringsplaner

- Vestmyra Skolesenter, plan ID 2004002
- Kirkeveien, plan ID 2004005
- Fauske fotballhall - Farvikdalen, plan ID 2007001

Tilgrensende reguleringsplaner

- Kirkeveien 13, plan ID 20050008

Pågående planarbeid

Ingen.

AVGRENSNING AV PLANEN

Ble diskutert i møtet. Endelig avgrensning avklares med Fauske kommune i etterkant av møtet. Sosi fil oversendes til plankonsulenten.

Det er i etterkant av møtet avklart med Fauske kommune at regulert atkomst til idrettsanlegget tas med i planområdet og reguleres om til anlegg for idrett og sport. Planområdet utvides også langs en del av Kirkeveien da planforslaget må vise kryssing av veien for myke trafikanter.

VURDERING AV KRAV TIL KONSEKVENSTREDNING.

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

- ~~a. Saken faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredninger.~~

b. Saken faller inn under forskrift om konsekvensutredninger.

Begrunnelse fra planlegger:

Vedlegg I punkt 25 kan være aktuelt, nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan. Foreslått planområde er mindre enn 15 daa og omfattes derfor ikke av vedlegg I punkt 25.

Vedlegg II punkt 10 bokstav b kan være aktuelt, utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg. Det er derfor vurdert om plan eller tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. § 10. To tema er vurdert å være relevante: utslipp av sinkstøv til luft og risiko for alvorlige ulykker som følge av naturfarer (kvikkleire). Plankonsulentens vurdering er at planen ikke vil medføre vesentlige virkninger og at planen ikke utløser krav til konsekvensutredning.

Begrunnelse fra kommunen

Bodø kommune stiller krav om at planområdet utvides slik at hele området som er regulert til kontor/industri/lager inngår i planområdet. Det forutsettes at areal som reguleres til kombinert formål med bolig likevel ikke blir større enn 15 daa og at planen derfor ikke omfattes av vedlegg I.

Plan/tiltaket vurderes å omfattes av vedlegg II 10 bokstav b og å kunne få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. § 10. Det stilles derfor krav til konsekvensutredning, men uten planprogram.

Etter avklaring med Statsforvalteren i Nordland er det vurdert at det ikke stilles krav til utredning av utslipp til sinkstøv. Sinkstøv går inn under grenseverdiene som er satt for svevestøv og det er ikke kjent at svevestøv er en vesentlig problemstilling Fauske.

Det har vært drevet mekanisk industrivirksomhet på tomta i cirka 50 år. Det kan ikke utelukkes at det er forurensning i grunn. Det er store områder med påvist kvikkleire i området og planområdet ligger delvis innenfor hensynssone for kvikkleire. Det stilles krav om konsekvensutredning for grunnforhold. Forholdet til Farvikbekken må tas inn i vurdering av grunnforhold.

GEBYR

Gebyrkravet stiles til: Galvano TIA AS, Postboks 143, 8201 Fauske

Fastsetting av gebyr: Bodø kommunes gjeldende betalingsregulativ. Gebyret betales til Bodø kommune.

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

Avklares i etterkant av møtet.

MEDVIRKNING

Bodø kommune oppfordrer til at det avholdes folkemøte i forbindelse med varsling av oppstart av planarbeid.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG/ELLER UTBYGGINGSAVTALE

Det skal ikke varsles oppstart av utbyggingsavtale. Rekkefølgebestemmelser knyttet til geotekniske forhold og teknisk infrastruktur er aktuelt.

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.
- Evt. andre dokumenter avtalt tidligere i prosessen, f.eks digital 3D modell.
- Alle dokumenter unntatt kart skal leveres som tekstdokument i Open Document Format.

Bodø kommunes maler skal brukes i utarbeidelse av planforslag.

-

KONKLUSJON

- Planarbeidet antas å kunne fremmes som ny detaljreguleringsplan.

Saksbehandler 1 er Marit Lunde og saksbehandler 2 er Kristin Stavnes Jordbru.

Saksbehandler utarbeider referat og sender referatet til partene for tilbakemelding. Det gis en frist på en uke for evt. merknader til referatet.

Saksbehandler oversender adresseliste for varsel om oppstart til konsulent innen 2 uker etter godkjent referat. Planforslaget kan da annonseres og varsel om oppstart sendes til adresselisten.

Referent:

Marit Lunde

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 byutvikling innen 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.