Molobyen – endring etter enklere prosess

Notatet viser alle endringene som foreslås i planid 2017005 områderegulering av Molobyen.

Endringer knyttet til plankart

Nr	Opprinnelig	Endring	Kommentar
1	Arealformål benevnelse GKG	o_GKG	Endring til offentlig
2	Arealformål benevnelse o_SGT2	SGT2	Endring til annen
3	Ingen bestemmelsesområder	Innføring av 4 nye bestemmelsesområder	Det stilles gjennomgravingskrav for tidligere kirkegård.
4	Arealformål GKG og o_GP2	Redusere størrelse på GKG og øke tilsvarende o_GP2.	Endringen innebærer å redusere størrelsen på GKG med inntil 350 m^2. Endringen innebærer videre at o_GP2 økes med inntil 350 m^2.
5	4.2.4 Naturområde (felt o_GN2)	Endres til o_GN	Det er bare 1 naturområde i reguleringsplanen – teknisk endring.
6	4.2.5 Molo (felt o_SM)	Tas ut av planen	o_SM er opphevet av planID 2021003 vedtatt 16.06.2022 Kulturhavna
7	Atkomstpil	Det settes inn atkomstpil ved turvei i sør i o_GP2	Ref. endring i bestemmelse #7 § 4.3.3 Park
8	Atkomstpil	Det settes inn atkomstpil til o_BVA	Teknisk rettelse.

Bestemmelsesområder #1-#4:



Oversikt i kart over endringer



Endringer knyttet til planens bestemmelser

Nr.	Opprinnelig	Endring	Kommentar
1	**§ 2.7 Parkering**	Første setning fjernes: ~~Det skal etableres parkering i henhold til enhver tids gjeldende krav i kommuneplanens arealdel.~~ *Det legges til i bestemmelsen følgende:* Det skal etableres parkering til kommuneplanens arealdel 2022-2032 som har følgende parkeringskrav for biler:	Endringen gjøres for å ivareta krav om at man ikke kan vise til «enhver tid gjeldende» bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

Kategori Bil-parkering	Beregningsgrunnlag	Sone A min	Sone A maks
Bolig	Boenhet	0	1,2
Kontor	100 m^2 BRA	0	0,8

Handel og service	100 m^2 BRA	0	1
Annen parkering	Årsverk	0	

Parkering for felt BS1-BS7 (sentrumsformål) og B1-B2 (bolig) skal etableres i parkeringsanlegg eller under bygg/bakken i ett eller flere anlegg.

Videre skal det etableres sykkelparkering som gitt i kommuneplanens arealdel 2022-2032 som vist i tabellen nedenfor:

Kategori	**Beregningsgrunnlag**	**Sone A minimum**
Bolig	Boenhet	1,5
Kontor	100 m^2 BRA	2
Handel og service	100 m^2 BRA	2
Annen parkering	Årsverk	1,5

Det vises videre til kommuneplanens arealdel 2022-2034 § 3.2 til § 3.9 som er gjeldende for denne plan.

Nr.	**Opprinnelig**	**Endring**	**Kommentar**
2	**§3** Krav om detaljregulering og opparbeidelse av infrastruktur – andre ledd	Tillegg i bestemmelsen arealformål – VFS. *Forslag til endring av § i rødt*: Kravet gjelder hele planområdet, unntatt feltene B1 -B2, BUT, SGT2 (gatetun), fortau i SV2, GKG (kombinert grønstrukturformål), GP (offentlig park), VS (småbåthavn), VFS (friluftsområde i sjø) og SPH (parkeringshus/- anlegg under B1, B2, BUT og SGT2) og utfyllingsarbeider innenfor BS1, BS2, BS3 og GBG. Reguleringsplanen(e) skal i nødvendig grad omfatte tilstøtende sjø- og samferdselsareal.	VFS legges til i unntak fra plankrav da det kun tillates mindre tiltak for tilrettelegging for friluftsliv som ikke burde kreve plan.
3	**§ 3** arealbetegnelse BUN i tabell 1: **Felt BS1** punkt 4	BUN endres til GKG 2 steder i bestemmelsen	Teknisk endring hvor arealformål BUN ikke er erstattet i gjeldende

	Felt BS4 punkt 4		bestemmelser med faktisk arealformål GKG
4	**§ 3** Arealbetegnelse Fra o_SGT2 til SGT2 *Tabell:* **Felt B1** punkt 1 **Felt B2** punkt 1 **Felt BS4** punkt 3 **Felt BS5** punkt 3 og 4, **Felt BS6** punkt 2	o_SGT2 endres til SGT2	*Endring fra offentlig til annen formål*
5	**§ 4.2.4** Gatetun (felt o_SGT1-2) Feltene o_SGT1-2 reguleres til gatetun med sambruksfunksjon (shared space). Gaten kan inndeles med soner eller krysningsplasser med tverrgående gater. Formingsveilederen viser eksempler på dette. Trafikk begrenses til adkomst boliger og servicefunksjoner (renovasjonshenting, varelevering, taxi, etc.). Gaten skal utformes med tanke på god fremkommelighet og oversiktlighet med hovedvekt på miljøvennlig mobilitet. Krav til uteoppholdsareal for bebyggelse kan løses her. Tak/overbygning tillates i o_SGT1, men må hensynta adkomst for større biler (nyttekjøretøy, brannbil, etc.). Nedgravd avfallshåndtering til bebyggelse tillates plassert innenfor o_SGT1-2. o_SGT2 som er unntatt plankrav, skal	*Forslag til endring av § i rødt:* Overskrift endres til Gatetun (felt o_SGT1 og SGT2) Feltene o_SGT1 og SGT2 reguleres til gatetun med sambruksfunksjon (shared space). Gaten kan inndeles med soner eller krysningsplasser med tverrgående gater. Formingsveilederen viser eksempler på dette. Trafikk begrenses til adkomst boliger og servicefunksjoner (renovasjonshenting, varelevering, taxi, etc.). Gaten skal utformes med tanke på god fremkommelighet og oversiktlighet med hovedvekt på miljøvennlig mobilitet. Krav til uteoppholdsareal for bebyggelse kan løses her. Tak/overbygning tillates i o_SGT1, men må hensynta adkomst for større biler (nyttekjøretøy, brannbil, etc.). Nedgravd avfallshåndtering til bebyggelse tillates plassert innenfor o_SGT1 og STG2. SGT2 som er unntatt plankrav, skal opparbeides iht. prinsipp i formingsveilederen.	Endret eierform fra offentlig til annen for å åpne for at veien ikke trenger å overtas av kommunen. Eierformen for o_SGT1 er offentlig. Eierformen for SGT2 er annen.

	opparbeides iht. prinsipp i formingsveilederen. Eierformen er offentlig.	Eierformen for o_SGT1 er offentlig. Eierformen for SGT2 er annen.	
6	**§ 4.2.5 Molo (felt o_SM)**	*Tas ut*	Arealet er ikke lenger en del av områdeplanen etter vedtak av ID 2021003 Kulturhavna som nå regulerer dette arealet.
7	**§ 4.3.3** Park Felt o_GP2 reguleres til park med muligheter for tiltak rettet mot idrett/idrettsanlegg og kommersielle arrangementer. Eierformen er offentlig. Parken skal være en attraktiv møteplass med varierte muligheter for opphold, lek og aktivitet for alle aldersgrupper. Området skal være et turmål gjennom god kobling til havnepromenaden og sentrum. Innenfor området tillates tiltak for tilrettelegging av variert og allsidig idretts-, rekreasjons-, frilufts- og aktivitetstilbud, med helårs tilpasning for ulike brukergrupper. Eksempler: grilling, utendørs idrettsarena, amfi, ballbane/skøytebane, aktivitets- og gymapparater, strandutforming, sjøsportaktiviteter, utescene, møblering, løpebane, kunst, kultur og lekeplass, etc.	*Forslag til endring av § i rødt*: Felt o_ GP2 reguleres til park. Innenfor området tillates ~~med muligheter for~~ mindre byggverk og tiltak rettet mot friluftsliv og rekreasjon, arrangementer, lek og idrett. ~~/idrettsanlegg og kommersielle arrangementer.~~ Eierformen er offentlig. Parken skal være en attraktiv møteplass med varierte muligheter for opphold, lek og aktivitet for ulike brukergrupper hele året. Bygg for kommunaltekniske anlegg og offentlige WC tillates. Området skal være et turmål gjennom god kobling til havnepromenaden og sentrum. ~~tiltak for tilrettelegging av variert og allsidig idretts-, rekreasjons-, frilufts- og aktivitetstilbud, med helårs tilpasning for ulike brukergrupper. Eksempler: grilling, utendørs idrettsarena, amfi, ballbane/skøytebane, aktivitets- og gymapparater, strandutforming, sjøsportaktiviteter, utescene, møblering, løpebane, kunst, kultur og lekeplass, etc. Etablering av mindre konstruksjoner, byggverk, paviljonger og tak med romskapende, vindskjermende eller stedsforsterkende kvaliteter kan tillates.~~	Justering av bestemmelsene for å tilpasse de bedre til ønsket utvikling nå som utformingsplanen for Breivika er utarbeidet.

	Etablering av mindre konstruksjoner, byggverk, paviljonger og tak med romskapende, vindskjermende eller stedsforsterkende kvaliteter kan tillates. Tilrettelegging for historisk og kulturell formidling tillates. Gravstøtter og bauta på Pelle Molins plass skal inngå i utformingen, men plasseringen av dette er ikke låst. Bygg for kommunaltekniske anlegg og offentlige WC tillates. Atkomst til felt GKG tillates via o_GP2 for henting og bringing.	Før tiltak kan igangsettes skal det utarbeides en utformingsplan som sikrer helhetlig utvikling av Breivika. ~~Gravstøtter og bauta på Pelle Molins plass skal inngå i utformingen, men plasseringen av dette er ikke låst.~~ Tilrettelegging for historisk formidling tillates. Minnesbautaen over Pelle Molin skal ikke flyttes. De øvrige gravminnene kan flyttes. Ved flytting av gravminner ut av Breivika skal det avklares med Bodø kirkelige fellesråd om de skal plasseres på en gravplass eller destrueres. Før flytting av gravminner skal nåværende plassering registreres. Atkomst til felt o_GKG tillates via o_GP2 for ~~henting og bringing.~~nødvendig transport av utstyr og drift eller for vedlikehold.	
8	**§ 4.3.4** Naturområde (felt o_GN) Felt o_GN reguleres til offentlig naturområde.	*Forslag til endring av § i rødt*: Felt o_GN reguleres til offentlig naturområde. Mindre tilretteleggingstiltak for atkomst til holmen og bading kan tillates. Før tiltak kan igangsettes skal det utarbeides en utformingsplan som sikrer helhetlig utvikling av Breivika.	Det legges til hvilke tiltak som er tillatt innenfor arealformålet.
9	**§ 4.3.5** Kombinert grønnstrukturformål (felt GKG): Felt GKG reguleres til kombinert grønnstrukturformål med muligheter for tiltak rettet mot rekreasjon, idrett/idrettsanlegg, sjøsport og arrangementer. I området tillates naust og bygg	Endring av eierform: GKG endrer eierform til offentlig formål. *Forslag til endring av § i rødt*: Felt o_GKG reguleres til kombinert grønnstrukturformål. ~~med muligheter for tiltak rettet mot rekreasjon, idrett/idrettsanlegg, sjøsport og~~	Justering av bestemmelsene for å tilpasse de bedre til ønsket utvikling nå som utformingsplanen for Breivika er utarbeidet.

	knyttet til marin/havsrelatert aktivitet/sjøsport, herunder servicefunksjoner knyttet til båt, bad/strand, sauna, fritidsklubb mm. Bevertning tillates. Maks utnyttelsesgrad for området er %-BYA= 30%. Bebyggelsen tillates oppført til maks kote +8,0.	~~arrangementer~~. I området tillates ~~naust og~~ bygg og andre tiltak med tilhørende teknisk infrastruktur rettet mot mindre arrangementer, bevertning, rekreasjon, sjøsport og friluftsliv. ~~marin/havsrelatert aktivitet/sjøsport, herunder servicefunksjoner knyttet til båt, bad/strand, sauna, fritidsklubb mm. Bevertning tillates.~~ Maks utnyttelsesgrad for området er %-BYA= 30%. Bebyggelsen tillates oppført til maks kote +8,0. Før tiltak kan igangsettes skal det utarbeides en utformingsplan som sikrer helhetlig utvikling av Breivika.	
10	**§ 4.6.3** Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (felt o_VFS) Felt o_ VFS reguleres til friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Området tillates i nødvendig grad tilrettelagt for friluftsliv knyttet til strandsoneaktiviteter. Naturlige elementer og kvaliteter skal ivaretas. Eierformen er offentlig	*Forslag til endringer i rødt*: Felt o_ VFS reguleres til friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Eierformen er offentlig. Tilrettelegging for friluftsliv knyttet til strandsoneaktiviteter tillates i nødvendig omfang, med vekt på å bevare naturlige elementer og landskapskvaliteter. Før tiltak kan iverksettes, skal det utarbeides en utformingsplan som sikrer en helhetlig utvikling av Breivika	Justering av bestemmelsene for å tilpasse de bedre til ønsket utvikling nå som utformingsplanen for Breivika er utarbeidet.
11	**§ 6.1** Bestemmelser til bestemmelsesområde Ikke aktuell.	*Forslag til endringer i rødt*: Bestemmelsesområdene (#1 - #4) viser områder der graver ble tatt i bruk da Breivika var gravplass for Bodø kirke. Før igangsetting av tiltak innenfor bestemmelsesområdene, skal Bodø kommune avgjøre om	*Tas inn bestemmelse til bestemmelsesområdene om gjennomgraving.*

		tiltaket utløser krav om gjennomgraving.	
12	**§ 7.1** arealbetegnelse BUN	BUN endres til GKG 1 sted i bestemmelsen	Teknisk endring hvor arealformål BUN ikke er erstattet i gjeldende bestemmelser med faktisk arealformål GKG.
13	**§ 7.1** For planområdet – første ledd: Før det gis igangsettingstillatelse for første byggetrinn skal det utarbeides en helhetlig rammeplan for vann, avløp og overvann for hele områdeplanen. Planen skal godkjennes av Bodø kommune, Teknisk avdeling. Planen oppdateres/justeres i tilknytning til hver detaljregulering.	*Forslag til endring i §:* Før det startes utfylling i sjø skal det foreligge tillatelse fra Statsforvalteren. I forbindelse med denne søknaden skal påvirkningen av skjellsand kartlegges ved filming med ROV, samt sediment prøver innenfor og utenfor fyllingsområdet. Dette gjelder ikke område o_VFS.	Innenfor arealformålet skal det ikke gjøres noen større utfylling og det tillates kun mindre tilretteleggingstiltak for friluftsliv. Rekkefølgekravet trenger derfor ikke gjelde for dette arealformålet.
14	**§ 7.1** For planområdet Nytt avsnitt	*Forslag til endring i rødt:* Nytt avsnitt: Før tiltak for o_VFS, o_GN, o_GP2 og/eller o_GKG kan igangsettes, skal det utarbeides en utformingsplan som sikrer en helhetlig utvikling av Breivika.	Det legges til bestemmelse for å sikre at tiltak i området gjøres i tråd med utformingsplan.
15	**§4.1.7 Vann- og avløpsanlegg (felt BVA)** Tillegg i bestemmelse om atkomst.	*Settes inn i bestemmelser:* Atkomstmuligheter er vist plankartet med pil. Plassering av disse tillates ved søknad om byggetillatelse.	Tatt inn bestemmelse for å ha litt mer fleksibilitet knyttet til kjøreadkomster.