

Bodø kommune
Byutvikling plan

Vår ref.:
52406643 Planinitiativ Moloveien 10

Dato:
2024-10-23

► Planinitiativ- Detaljreguleringsplan Moloveien 10

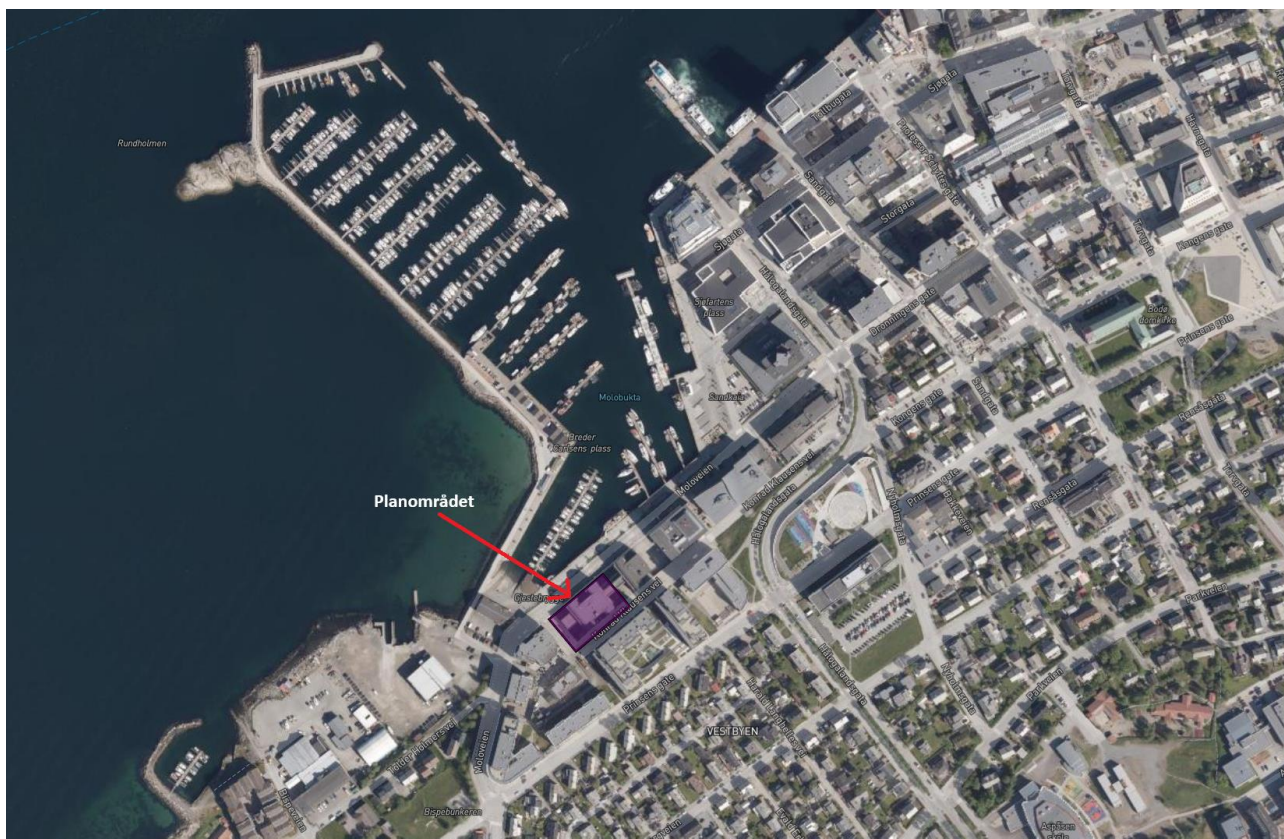
1. Generell informasjon

På vegne av Moloveien 10 AS fremmes et planinitiativ i forbindelse med ønske om oppstart av planarbeid med utarbeidelse av detaljreguleringsplan for gnr. 138 bnr. 2272, samt del av gnr.138 bnr.4411 og gnr.138 bnr.700. Lokalisering av området fremgår av Figur 1 og 2.

Planinitiativet er utarbeidet med bakgrunn i Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven av 08.12.17.(03.01.18)

Plankonsulent	<u>Norconsult AS</u> Gøran Antonsen goran.antonsen@norconsult.com 45 40 47 75
Arkitekt	<u>Norconsult AS</u> Tore Stien Tore.stien@norconsult.com Mob 97 56 21 12
Forslagsstiller	<u>Moloveien 10 AS</u> Lars Myhre Mail: Lm@acea.no
Hjemmelshaver /grunneier	Gnr./ Bnr.: 138/2272, Moloveien 10 AS Gnr./ Bnr.: 138/4411, Bodø kommune Gnr./ Bnr.: 138/700, Bodø kommune
Status eiendomsgrenser	Det vil bli gjennomført en prosess med avklaring/klarlegging av usikre grenser mot Moloveien og Konrad Klausens vei i vest.

2 Planområdet – beliggenhet og størrelse



Figur 1- Lokalisering av planområdet (lillamarkert område). Bakgrunnskart KommuneKart.com



Figur 2- Lokalisering av planområdet. Kilde: Norconsult AS (bakgrunnskart: [Google Earth](https://www.google.com/earth/)).

Lokalisering av planområdet fremgår av figur 1 og 2. Forslag til planavgrensning fremgår av figur 3. Planområdet er på cirka 2.2 daa, og grenser i nord mot til Moloveien og småbåthavnen, i vest til Konrad Klausens vei og boligbebyggelsen i Moloveien 8. Videre i sør (bakkant) til Konrad Klausens vei og bebyggelse som består av næring og bolig. I øst grenser planområdet til Moloveien 12 (138/2279), som er under utvikling og regulert gjennom egen detaljplan, godkjent i september

2022. Foreslått planområde omfatter hele gnr. 138 bnr. 2272 og deler av gnr. 138 bnr. 4411 (Konrad Klausens vei), samt del av gnr. 138 bnr.700 (Konrad Klausens vei.)

Planavgrensningen forstås lagt i eiendomsgrensen mot Moloveien og i plangrensen mot Moloveien 12 og veg midte Konrad Klausens vei mot sør og vest. Eiendomsgrensen mot Moloveien og Konrad Klausens vei i vest er usikker. Det vil bli gjort kartforretning for å fastsette disse.

En vet av erfaring at det blir nødvendig å etterisolere også på utsiden. Siden det kan se ut som om eiendomsgrensen ligger i dagens veggliv, vil rehabiliteringen kunne medføre at en må gå noe utover eiendomsgrensen her, for å imøtekomme dagens krav i TEK 17. Dette løses med bestemmelser, lik det som er gjort i detaljregulering for Moloveien 12.

1. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å utarbeide en detaljreguleringsplan for området som hjemler ombygging/påbygg og renovering av eksisterende bygning i Moloveien 10 (bygget som tidligere huset blant annet Kunstforeningen). Eksisterende bygningen er delt i tre sammensatte volum. Et i midten som er hoved volumet og et lavere på hver side. Eksisterende hoved volum har 5 etasjer, påbygg her planlegges over 2 etasjer, slik at en får et bygg på til sammen 7 etasjer. Det planlegges å holde sidebyggene lavere.

En ønsker å utvikle M10 til næringslokale med publikumsrettet virksomhet på bakkeplan og et begrenset antall leiligheter på toppen. Bebyggelsen planlegges avsatt til sentrumsformål, dvs. kontor, bevertning og bolig. Første etasje vil inneholde publikumsrettede virksomheter mot Moloveien, samt støttefunksjoner som garderober, lager, avfallsrom og teknisk rom, i den delen av bygget som ligger under terreng mot Konrad Klausens vei. Eksisterende tilfluktsrom vil bli ivaretatt i ombyggingen. Fra 2-6. etasje avsettes arealene til kontor, med inngang til byggets 2. etasje fra Konrad Klausens vei (bakkant). I en inntrukken 7. etasje etableres det leiligheter. Disse vil også få adkomst fra 2. etasje i Konrad Klausens vei. Moloveien 10 ligger svært sentralt i Bodø med tanke på mobilitet og nærhet til tjenester, kulturtilbud, butikker, etc.

Målet er å utvikle Moloveien 10 til et attraktivt og bærekraftig bygg med fokus på publikumsrettet virksomhet i 1.etasje, som kan bidra til aktiviteten i sentrum gjennom etablering av restaurant og tilbud av næringsarealer/kontorer.

I ombyggingen/renoveringen vil byggets arkitektoniske uttrykk vektlegges for å skape et bygg som både står godt i seg selv og ivaretar helheten i området.



Figur 3- Forslag til planavgrensning. Kilde: kommunekart og Norconsult.

2. Planstatus

Planområdet er i kommuneplanens arealdel 2022-2034 avsatt til sentrumsformål, se Figur 4. Området inngår i sone/kvartal 98 i bykjernen. Kommuneplanen fastsetter ingen egne rammer for området, foruten at det vises til gjeldende reguleringsplan for området.

Innenfor området tillates ikke bolig etter gjeldende plan.

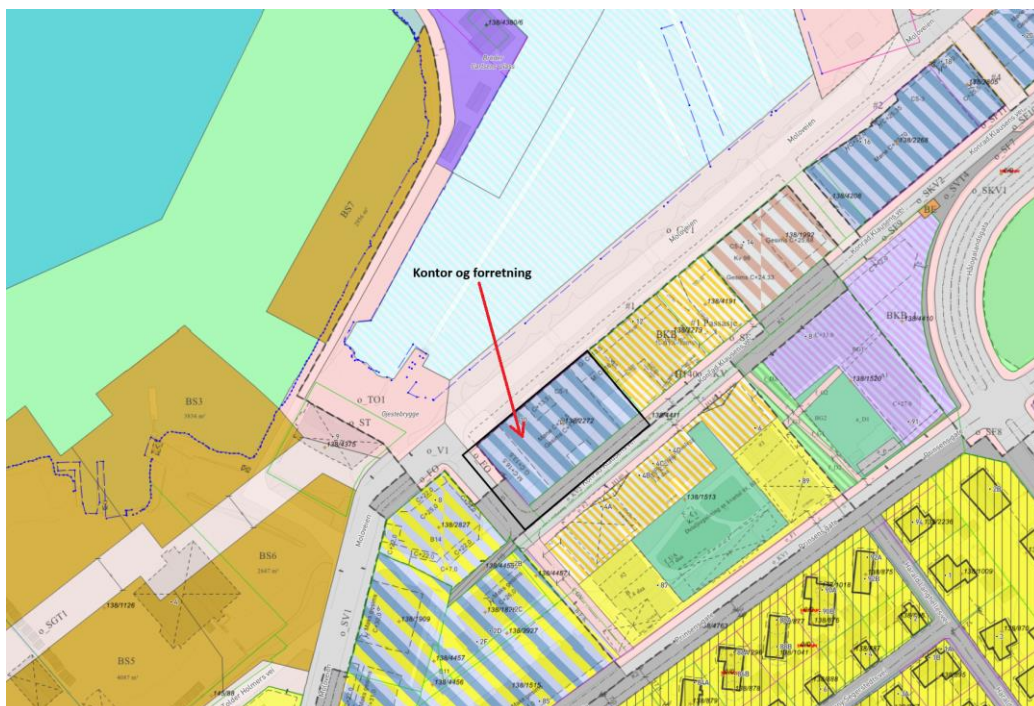
Maks tillatte høyder er angitt på plankartet til kote 20.5 og kote 17.5. Maks tillatt grad av utnyttning er 5 950 m² (Eiendommen er bebygd med BRA = 5399 m²).

Områdereguleringsplanen for Utviklingsområde vest/Molobyen ble vedtatt i oktober 2022. Første byggetrinn er detaljregulert som det av områdeplanen og lagt ut for salg, og der oppstart bygging er nært forestående. I områdeplanen ligger det øvrige seks delfelt som det er krav om detaljregulering før de kan bebygges. Området er derfor i ferd med å transformeres fra et industriområde til en ny bydel med boliger og andre sentrumsfunksjoner, og hvor det vil være planarbeider i lang tid fremover.



Figur 4 - Utsnitt fra KPA 2022-2034. Kilde: Norconsult AS (bakgrunnskart: www.kommunekart.com)

Kv.98	Sentrumsformål		***	Reg.plan nr. 1024 Reg.plan nr. 1265 Reg.plan nr. 2014014 Reg.plan nr. 2016018	Byggehøyder angitt i reguleringsplanene
-------	----------------	--	-----	--	---



Figur 4- Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan for området- Nerbyen planId 1024. Kilde: Norconsult AS (bakgrunnskart: www.kommunekart.com) og Detaljplan for Kulturhavna Bodø sentrum. PlanId 2021003.

Moloveien 10 er avsatt til kontor og forretning (felt C5-1) Reguleringsplan stiller krav til utarbeidelse av bebyggelsesplan, dvs. detaljregulering iht. dagens terminologi. Nerbyen-planen sine bestemmelser for disse områdene fremgår av Figur 5.

§ 4.2 Område for forretning/kontor (C5-1, C5-3) og område for forretning/kontor/tjenesteyting/bolig (C5-4)

Område for eksisterende bebyggelse. I området kan det oppføres bygninger for kontor og forretning med tilhørende parkering.

Innenfor C5-4 tillates også tjenesteyting og bolig. Bolig er tillatt i øverste etasje. Det tillates etablert oppholdsrom/bod og terrasse på taket til boligformålet.

I 1.etasje tillates bare forretninger og kontorer som har vesentlig utadrettet virksomhet og spisesteder.

Ny bebyggelse eller tilbygg skal etableres med innganger både mot Moloveien og Konrad Klaussens vei.

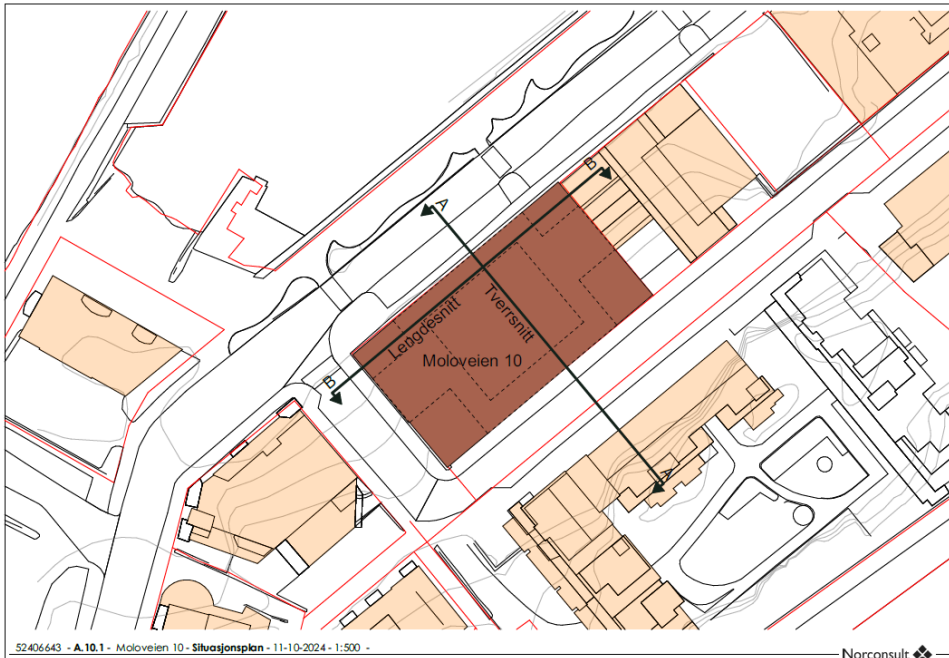
Maksimum 20 % av fasadene av i 2. etasje og en totalbredde på maksimalt 18 meter mot Konrad Klaussens vei tillates etablert med adkomster, parkering og lignende.

Parkering for ny bebyggelse skal skje under bakken innenfor området, eller i tilgrensende anlegg.

Figur 5- Nerbyen-planen sine bestemmelser for felt C5-1 og C5-2.

3. Nærmere om tiltaket.

Figur 6 til figur 9, viser foreløpig situasjonsplan og perspektiver av det planlagte. Følger også som vedlegg i større format.



Figur 6 - Foreløpig situasjonsplan for det planlagte. Norconsult AS.



Figur 7- Perspektiv av det planlagte sett mot sørøst. Norconsult AS



Norconsult 

Figur 8- Perspektiv sett mot nord-øst. Norconsult AS.



Norconsult 

Figur 9- Perspektiv sett mot sør-vest. Norconsult AS.



Figur 10- Oppriss av eksisterende bebyggelse i M10. Norconsult AS.

Bygningsvolumet slik det fremstår i dag har en karakteristisk form, men bryter med øvrig bebyggelse i Moloveien (se fig. 10), foruten tilgrensende eiendom i nr.12. slik bygget fremstår pr. i dag. Moloveien 12 er for øvrig regulert til flere høyder (kote 23,42 og kote 28), og er under utvikling.

Bygningen i Moloveien 10 består av tre sammensatte volum. Et i midten på 5 etasjer, som er hoved-volum og et lavere på hver side. Fasaden i Moloveien 10 har i dag et flatt og tungt uttrykk, med små vinduer og lite dagslys. Dette gjør at bygget oppleves introvert, og første etasje fremstår som lite inviterende.

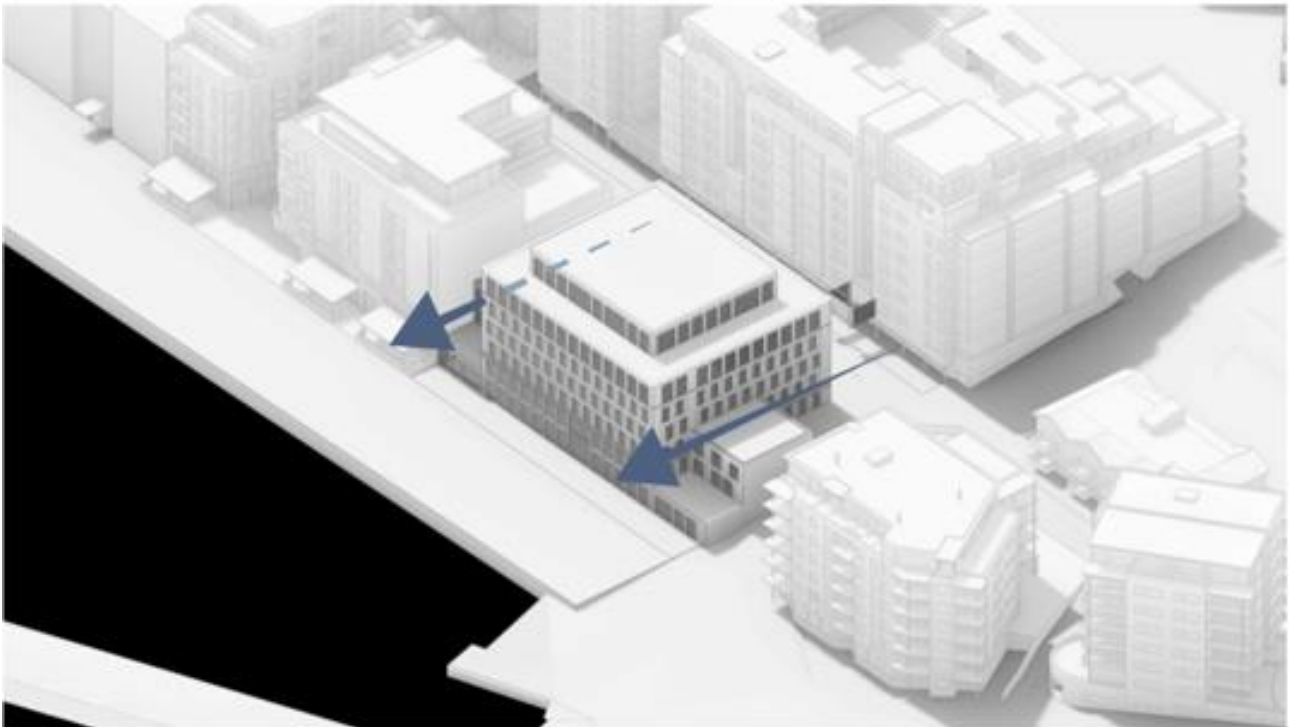
Moloveien 10 er pga. sin lokasjon et sentralt bygg i eksisterende og fremtidig bybilde. Det er derfor viktig at bygget utformes/renoveres med fokus på arkitektur og bidrar til aktivitet i sentrum. Her vil utforming og innhold i første etasje mot Moloveien være særdeles viktig.

Ombygging/renovering er et viktig tiltak sett i et miljøperspektiv. Det at en oppgraderer eksisterende bygningsmasse til dagens standard, og lager et bygg for fremtiden, reduserer ressursbruken og gjør at en ikke etablerer nye fotavtrykk.

Det planlegges påbygg på to etasjer på volumene som i dag har fem etasjer. På de lavere volumene på sidene vil en vurdere en mer helhetlig utforming, men en vil i utgangspunktet holde sidebyggene lave og bygge på dem i front mot Moloveien, slik at de får 3 etg i sin helhet. Dette for å bevare en siktkorridor for bebyggelsen i bakkant. Det åpnes for å fjerne/bygge på utstikkende del

1. etasje mot krysset Moloveien-Konrad Klausens vei. Her ser en potensialet for etablering av uteservering i en solrik og skjermet del av Moloveien.

Det er også aktuelt å lage et påbygg på den laveste delen på volumet som grenser mot M12. Dette for å få en bedre helhet på det lave volumet, som i dag er avtrappet til 1 etasje mot Moloveien.

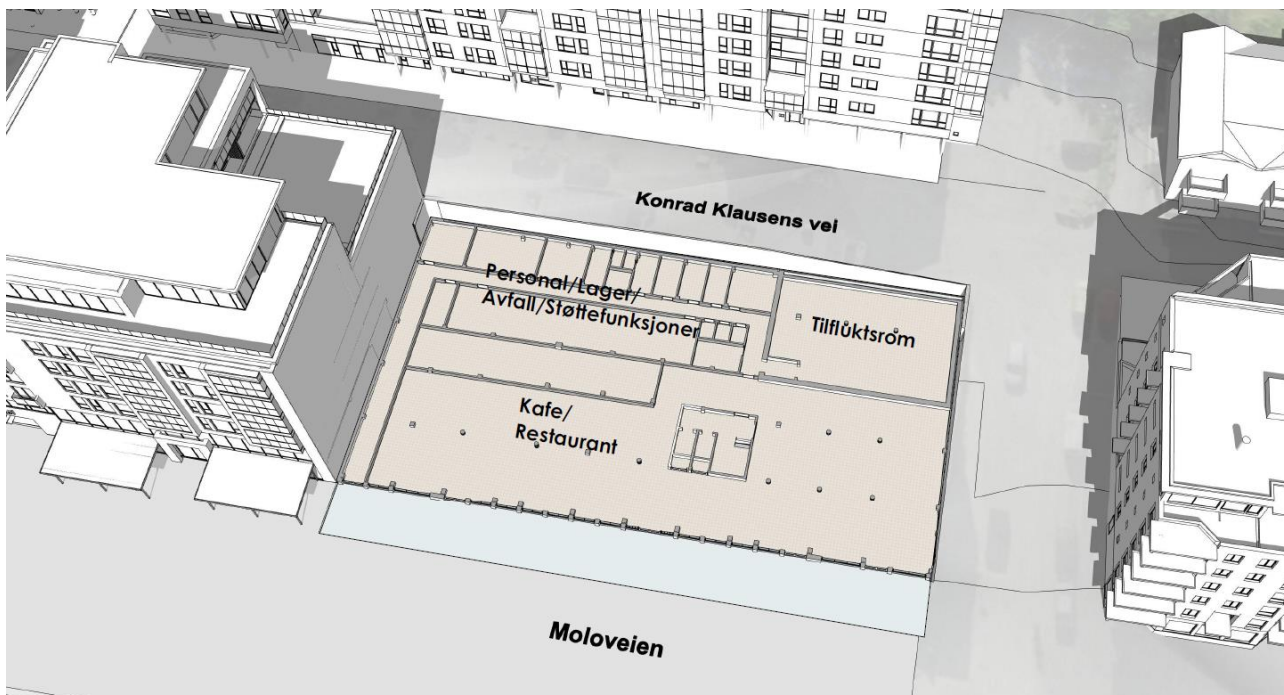


Figur 11- Foreløpig skisse m sikt over lavere volum. Norconsult AS.

Som det fremgår av situasjonsplanen og perspektivene planlegges det en base i første etasje med en eller flere utadrettet virksomheter, i form av blant annet restaurant og personalkantine. Det etableres uteservering langs Moloveien i tilknytning til restaurantvirksomhet. Det fokuseres på det arkitektoniske uttrykket langs Moloveien for å skape en åpen og inviterende fasade mot gateplanet.

Arealene i 1. etasje som ligger under bakken mot Konrad Klausens vei, avsettes til støttefunksjoner som teknisk rom, lager, garderober, avfallsrom osv. Eksisterende tilfluktsrom i 1. etasje er operativt og bevares i den form det har. Adkomst til utadrettede virksomheter i 1 etasje vil være fra Moloveien. Det vil også være forbindelse til de øvrige etasjene internt i bygget.

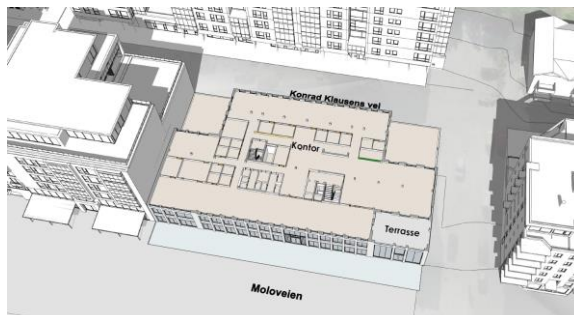
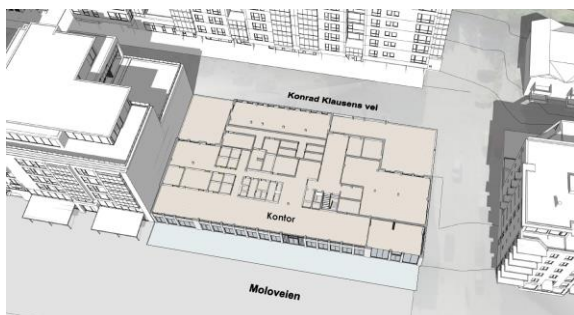
Fra plan 2-6 avsettes arealet til kontorlokaler. I 2. etasje vil det i tillegg til kontor etableres sykkelparkering og avfallsrom for 2-7 etasje. Hovedadkomsten til 2.-7. etasje vil være i bakkant fra Konrad Klausens vei. Personalkantinen i første etasje nås via den interne kommunikasjonsveien.



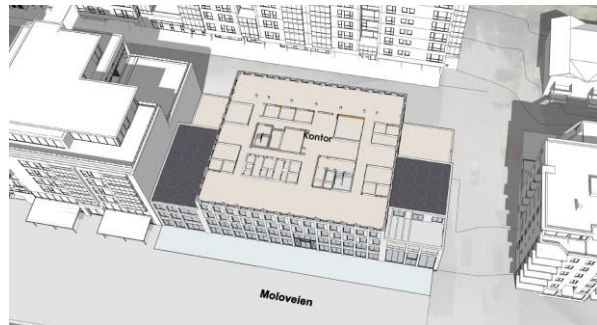
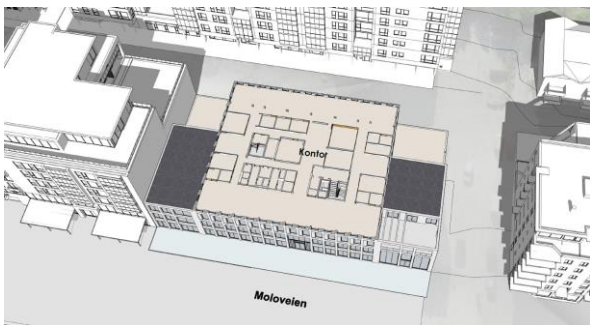
Figur 12- Skisse plan for 1. etasje. Norconsult AS.

I den inntrukne 7 etasjen avsettes arealet til leiligheter. Antall og størrelse på leilighetene er ikke utredet i detalj ennå. Leilighetene vil få adkomst i bakkant fra Konrad Klausens vei. Området ligger innenfor sone A ift. krav til parkering og uteoppholdsareal. Private uteoppholdsareal løses på inntrukken takterasse. Krav til felles uteareal løses iht bestemmelser i reguleringsplan for Kulturhavna Bodø sentrum (id 21003), med bidrag til opparbeidelse av byrom i Moloveien.

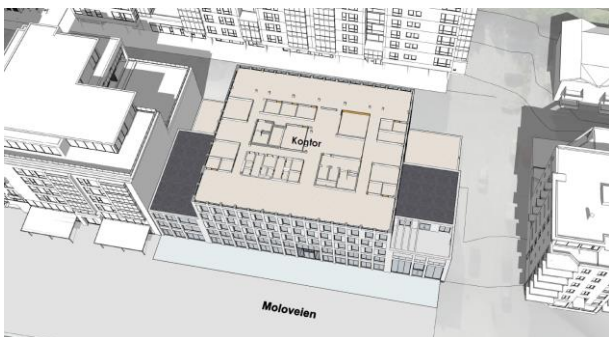
Sykkelparkering i henhold til krav etableres i 2 etasje med adkomst fra Konrad Klausens vei. Det planlegges ikke for bilparkering innenfor planområdet. Forslagsstiller har i nabobebyggelsen med adkomst direkte fra Konrad Klausens vei et antall parkeringsplasser i Byparken, som eventuelt kan knyttes til Moloveien 10. Disse er i en avstand mindre enn 200 m fra inngangen til kontor/boligdelen av prosjektet.



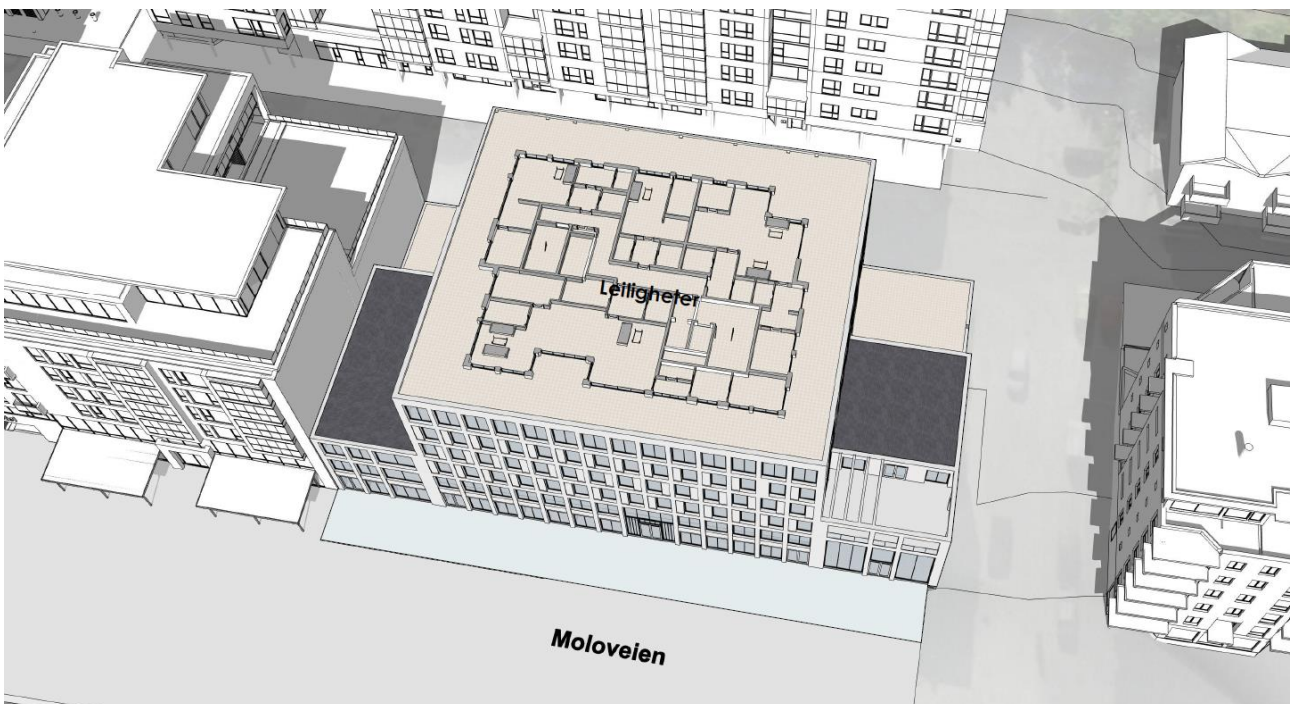
Figur 13- skisse plan 2. og 3. etasje. Norconsult AS.



Figur 146- skisse plan for 4. og 5. etasje. Norconsult AS.



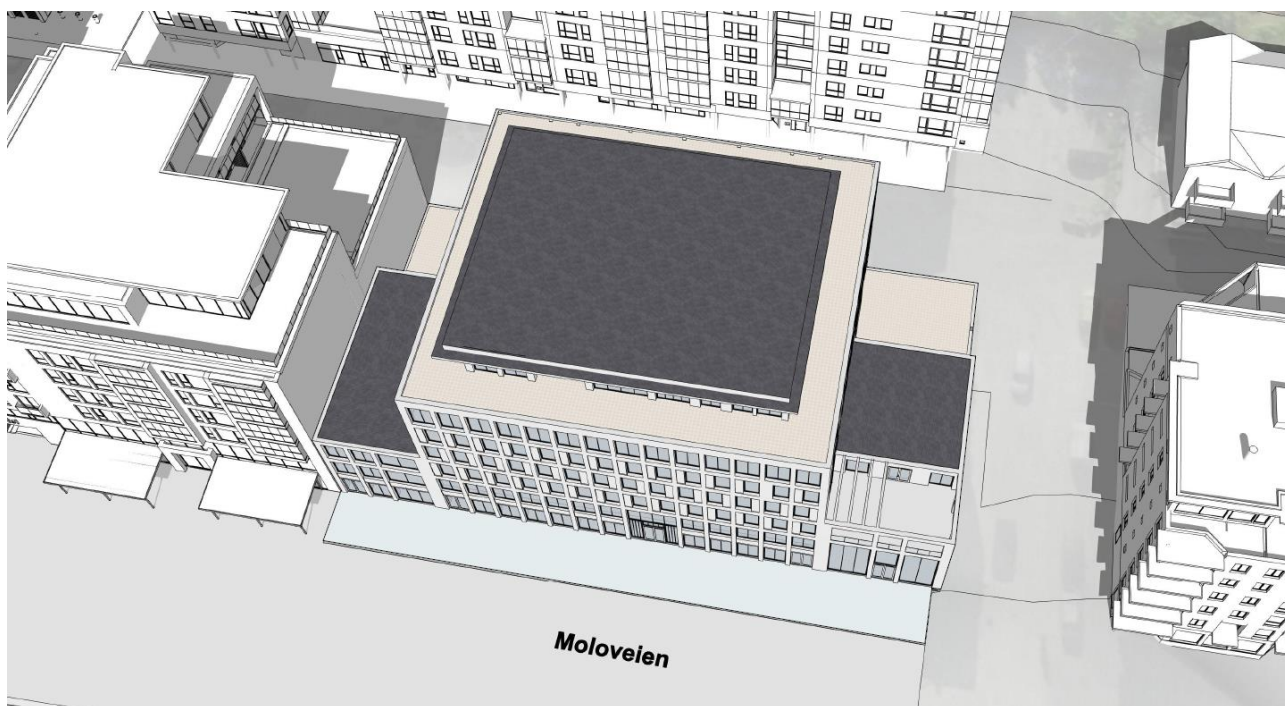
Figur 15- skisse plan for 6 etasje. Norconsult AS.



Figur 16- skisse plan for tilbaketrukket 7 etasje. Norconsult AS.

Vareleveringer samt renovasjon til virksomheter i 1. etasje, løses via Moloveien iht. bestemmelser i reguleringsplan for Kulturhavn Bodø sentrum. Vareleveringer og renovasjon for kontorvirksomhet og leiligheter i 2-7. etasje løses i bakkant via hovedadkomst i Konrad Klausens vei.

Det bebygde arealet og BRA vil avgrenses av bestemmelser for byggegrenser og høyder som settes i bestemmelser.



Figur 17- skisse planlagt volum. Norconsult AS

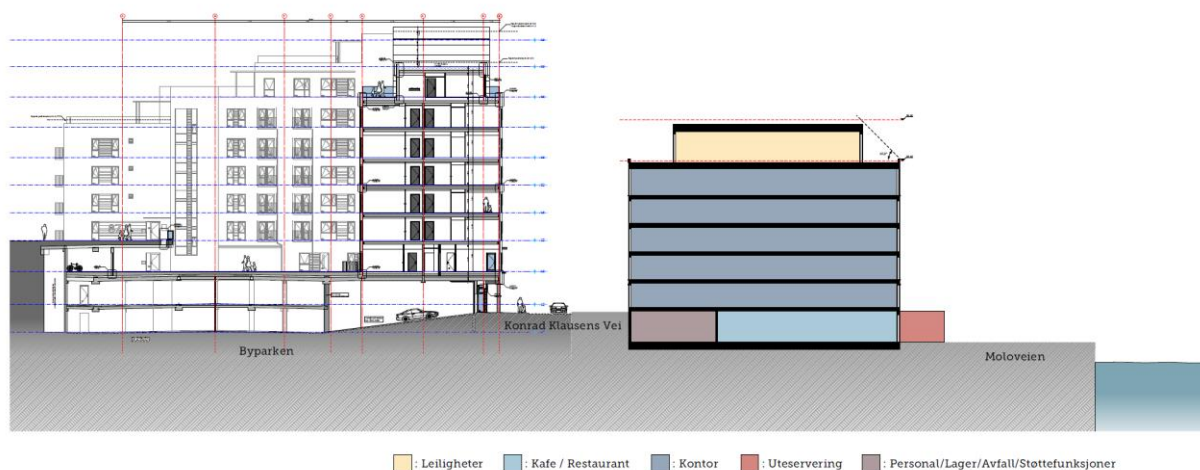
4. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Av perspektivene i pkt. 5 og snittene i figurene nedenfor fremgår volumer, byggehøyder og forholdet til nabobebyggelsen for det planlagte. Stedsangivelse for snittene fremgår av situasjonsplan i Figur 6.

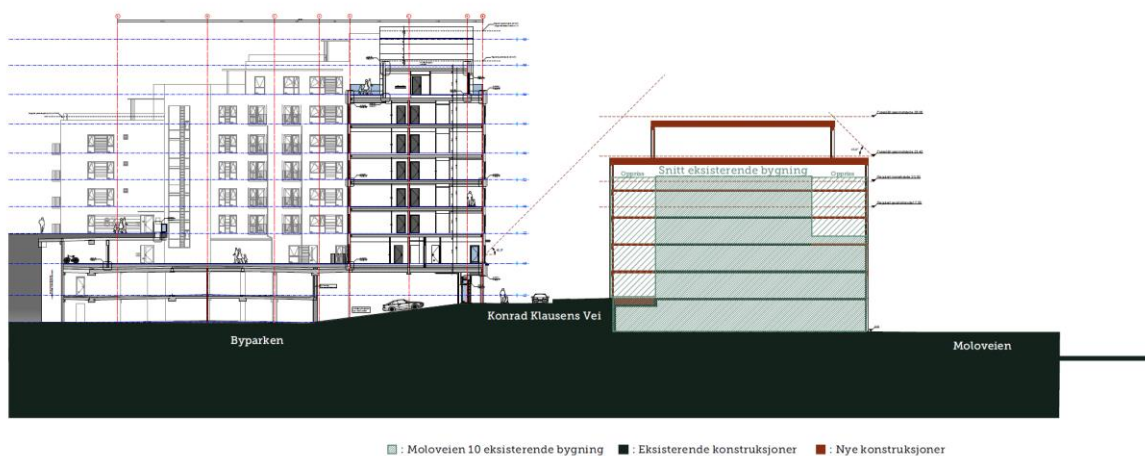
Det ble i avklaringsmøte med kommunen den 26.09.24 fremmet et ønske om ny reguleringsplan for påbygg med 2 nye etasjer fra dagens 5 etasjer, slik at bygget totalt får 7 etasjer med høyder lik Moloveien 12. Høyder som foreslås er gesims kote +23,42 m opptil 6. etasje og 7. etasje med øverste gesims på kote +28,0 m.

7. etasje ønskes avsatt til boligformål og 1. etasje for servering. På gateplan i 1. etasje etableres uteservering i bestemmelsesområde #1 i reguleringsplan for Kulturhavna Bodø sentrum. Gjøres i samråd med grunneier og kommune iht. gjeldende bestemmelser. Det er ønskelig å beholde sidebyggene lave, men med 3 etasjer også mot Moloveien. Dette for å opprettholde korridorer for utsyn, lys og sol.

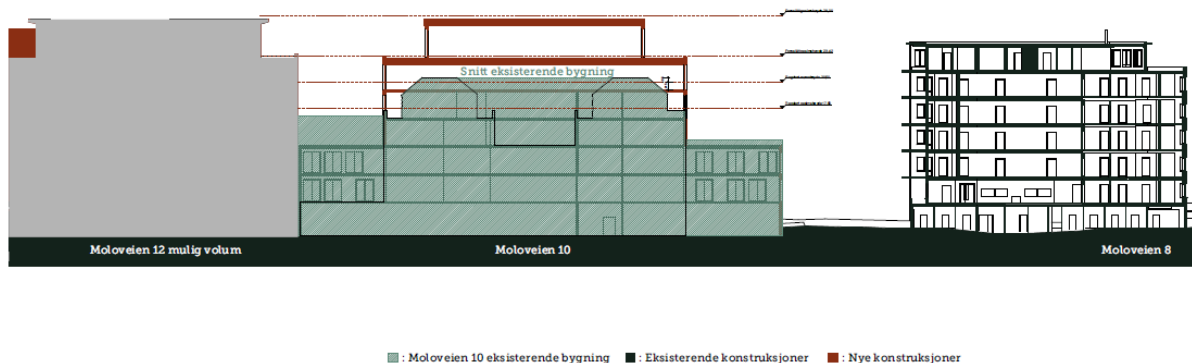
På grunn av kort tidsramme – sommer 2026, ønsker forslagstiller å fremme ny plan og søknad om ramme samtidig.



Figur 18- snitt A viser skisse planlagt volum. Norconsult AS



Figur 19 - Snitt A, viser skisse volum i rødt og eksisterende volum i grønt. Norconsult AS



Figur 20 - Snitt B skisse planlagt volum. Norconsult AS



Figur 21- Oppriss skisse planlagt fasade. Norconsult AS

På det midterste bygningsvolumet som planlegges i 7 etasjer, trekkes øverste etasje (7.etg.) tilbake tilsvarende 45 grader mot Moloveien. En vil i planprosessen se på hvor mye en trekker inn de andre tre sidene i denne etasjen. Etter vårt skjønn tåler Moloveien 10 at øverste etasje er tilbaketrukket hovedsakelig mot Moloveien og noe mindre mot de andre sidene. De lavere volumene på sidene er med på å bryte opp uttrykket. Det vil vurderes om det er aktuelt med påbygg på de lavere volumene, da en ønsker å beholde sidebyggene lave for å opprettholde korridorer for utsyn, lys og sol.

Noen av enhetene i nabobebyggelsen i bakkant som ligger bak bygget (Konrad Klausens vei) vil oppleve tapt utsikt pga. påbygg i 2. etasjer.

Laveste gesims for Moloveien 10 settes til cirka kote 24,42 og tilbaketrukket til cirka kote 28. Det gir en god sammenheng og helhet i byggehøydene langs Moloveien. Tilgrensende bygg i Moloveien 12 har er regulert til kote 28, mens Moloveien 14 ligger noe høyere på kote 31. Moloveien 8 er regulert til kote 25. Høydene stiger videre med terrenget i Moloveien mot Prinsensgate, og skaper et helhetlig uttrykk på bebyggelsen langs Moloveien.

5. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Bygget vil planlegges etter TEK 17 og kan tilkobles til anlegg for vann- og avløp samt fjernvarme i nærliggende offentlig gate (Moloveien eller Konrad Klausens vei).

Området ligger i sentrum og det er kort vei til alle fasiliteter som vil bidra til å redusere transportbehov, klimagassutslipp og bidra ift. ønsket/målsettingen om kompakt by- og tettstedsutvikling.

Det planlagte tiltaket vil ikke øke trafikkbelastningen i området nevneverdig, da det ikke legges opp til bilparkering på eiendommen. Konrad Klausen vei har god standard med langsgående fortau, og er koblet samme med øvrig vegnett med løsninger for de myke trafikantene.

Reguleringsplan for Kulturhavna, Bodø sentrum ble vedtatt 16.06.22. Moloveien er avsatt til gatetun. Det bidrar til redusert støybelastning for bebyggelsen i Moloveien og tilgang til utearealer med gode kvaliteter som er positivt for folkehelsen.

Området er orientert mot nordvest, noe som gir området meget gode solforhold på ettermiddagen og kvelden.

6. Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser

Med foreslåtte ombygging/renovering av M10 vil sentrum og Moloveien få ett løft/fornyning og en fortsettelse på det positive som allerede er skjedd i kvartalet bak (Byparken, etc), havnepromenaden og det som etter hvert kommer til å skje ift. utviklingsområde vest, Molobyen og sammenhengen til Ny by ny flyplass. Alle disse prosjektene vil bidra å styrke området som en møteplass og kulturell arena og binde disse områdene sammen med dagens sentrum.

Havnefronten i dette området har stort potensiale sammenlignet med store deler av havnepromenaden for øvrig, ved at det her er stort rom/plass mellom bebyggelsen og sjøfronten. Med moloen og småbåthavnen utenfor er det store muligheter for å trekke inn vannet og naturen som en del av byen/sentrum slik at kvaliteten og attraktiviteten øker. Havnpromenaden og områdene langs denne fra Hurtigbåtkaia og frem til/til og med Molobyen vil kanskje i fremtiden være Bodø sitt svar på Aker Brygge eller Solsiden i Trondheim. Prosjektet i Moloveien 10 ønsker å være med å bidra til en slik utvikling og revitalisering av området.

Ift. volum og høyder forholder det planlagte seg i hovedsak til vedtatte føringer/bestemmelser og tiltaket vurderes ikke ha spesielle fjernvirkninger eller virkninger ift. klima og lysforhold. Sistnevnte tatt i betraktning av at området ligger midt i sentrum hvor det må påregnes utvikling som kan redusere lys og utsikt noe for nærliggende bebyggelse.

En ønsker å beholde sidebyggene lave, men med 3 etasjer også mot Moloveien, for å opprettholde korridorer for utsyn for bebyggelsen bak, lys og sol. I denne korridoren tillater gjeldende regulering bebyggelse opp til kote 16,5 (tilsvarer inntil 4 etasjer over Moloveien avhengig av etasjehøyde). Eventuelle detaljer/avbøtende tiltak i utformingen for å redusere vindforsterkende elementer på takterrasser og på gateplan vil avdekkes ved vindstudier som vil følge planforslaget.



Norconsult 

Figur 22- Illustrasjon av siktkorridor/byrom sett fra Byparken/Kvartal 98. Norconsult AS



Norconsult 

Figur 23- Illustrasjon av siktkorridor/byrom sett fra Byparken/Kvartal 98. Norconsult AS

9. Virkninger av planen og spesielle problemstillinger

Planområdet og bebyggelsen langs Moloveien utgjør et strategisk viktig område. Det er derfor viktig for helheten i sentrum at sammenhengen mellom eksisterende bykjerne og de nye bydelene henger godt sammen. Moloveien 10 er et knutepunkt mellom dagens sentrum og den nye bydelen Molobyen, som er under utvikling/bygging. Moloveien 10 er også sentral for sammenhengen til ny by ny flyplass prosjektet, da Moloveien går over i Hernesveien, som vil bli en av de viktigste sammenkoblingene mellom dagens sentrum og fremtidige Bodø.

I en fremtidig situasjon vil området ved småbåthavna og Moloveien endres fra å være en utkant av sentrum til å bli en svært viktig del av det sentrale Bodø. Moloveien 10 vil være «starten» på sentrum og følelsen av by når en kommer når fra de nye bydelene mot sentrum.

Området har allerede vært under kraftig transformasjon med allerede utviklede boligprosjekter i kvartal 98 (Byparken etc.). Dette sammen med det som skjer i Molobyen, og at området ligger i aksen/traséet til Bodø sitt mest benyttede turmål, Moloen- gjør at det er en stor befolkning i området som igjen vil danne et godt grunnlag for et aktivt bymiljø.

En ombygging/renovering av Moloveien 10 vil skape byliv og generere starten på en bymessig utvikling for hele Moloveien og for det som skjer i Molobyen. Byliv er menneskene som bruker byen- mens bebyggelsen og byrommene skaper rammene og arenaene hvor bylivet kan utspille seg. Dette prosjektet ønsker å bidra til å berike arkitekturen i Bodø og skape byliv.

Naturvern/naturmangfold:	Ja/Nei	Merknad:
Berører planen eksisterende eller foreslåtte verneområder eller deres nærområde (jf. forskr. § 1- b, f og h)	Nei	
Berører planen villreinens leveområde eller influensområde (jf. forskr. § 1- b, f og h)	Nei	
Berører planen naturtyper registrert som <i>Svært viktig (A)</i> eller <i>Viktig (B)</i> i Naturbase (jf. forskr. § 1- f og h)	Nei	
Berører planen arter som er truet eller sårbare jf. Norsk rødliste for arter (jf. forskr. § 1- f og h)	Nei	
Medfører planen inngrep i verna vassdrag (jf. forskr. § 1h)?	Nei	
Medfører planen inngrep i byggeforbudssone langs vassdrag (jf. forskr. § 1- h)	Nei	
Friluftsliv	Ja/Nei	Merknad:
Berører planen sikra friluftsområde eller andre friluftsområder av nasjonal eller regional verdi (jf. forskr. § 1- b og h)?	Nei	
Berører planen friluftsområder/grønnstruktur av betydning for nærmiljø eller nær barnehage/skole (jf. forskr. § 1- b og h)?	Nei	
Medfører planen redusert adkomst til vassdrag eller redusert framkommelighet (jf. forskr. § 1- b og h)?	Nei	
Barn- og unges interesser:	Ja/Nei	Merknad:
Medfører planen omdisponering av områder regulert til friområde/lekeplass/fellesområde (jf. forskr. § 1- h)?	Nei	
Medfører planen omdisponering av uregulerte områder som er egne for eller brukes til lek/friluftsliv (jf. forskr. § 1- h)?	Nei	
Støy:	Ja/Nei	Merknad:

Vil planområdet være utsatt for støy fra vegtrafikk, skytebaner, industri el. (jf. forskr. § 1- e)?	Nei	Lite trafikkert etter at Moloveien ble regulert til gatetun i detaljplan for Kulturhavna Bodø sentrum.
Innebærer planforslaget etablering av støyende virksomhet (jf. forskr. § 1- b, f og h)?	Nei	
Forurensning:	Ja/Nei	Merknad:
Berører planforslaget områder med forurenset grunn (jf. forskr. § 1- e)?	Ja	Det vurderes som potensiale for at grunnen er forurenset. Planområdet ligger innenfor Bodø kommunes aktsomhetskart for forurenset grunn. Tiltaket omfatter renovering og påbygging i M10
Innebærer planforslaget ny forurensende virksomhet (jf. forskr. § 1- b, f og h)?	Nei	
Vil planforslaget berøre områder for drikkevannsforsyning og nedslagsfelt for denne (jf. forskr. § 1- b, f og h)?	Nei	
Samfunnssikkerhet og beredskap	Ja/Nei	Merknad:
Vil planen medføre utbygging i område utsatt for ras og skred (jf. forskr. § 1- i)?	Nei	Området ligger under den marine grensen, Områdestabilitet vil bli utredet som del av planarbeidet.
Vil planen medføre utbygging i område utsatt for flom/ flomskader eller avrenning av overvann (jf. forskr. § 1i)?	Nei	
Vil planforslaget kunne medføre økt fare for ras og skred eller utglidninger av masse (jf. forskr. § 1- i)?	Nei	
Vil planforslaget kunne medføre økt flomfare/skade av avrenning av overvann (jf. forskr. § 1- i)?	Nei	Overvannshåndtering vil bli utredet som del av VAO-planen.
Hvordan skal samfunnssikkerhet ivaretas i planen, bl.a. gjennom å forebygge risiko og sårbarhet (jf. forskr. § 1i)?	Ja	Ivaretas i ROS analyse

10. Vurdering av tiltaket/planen ift. forskrift om konsekvensutredning

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.

11. Spesielle problemstillinger

Gjennomgangen har avdekket at følgende spesielle problemstillinger må utredes/belyses i et planforslag for området:

- Beskrivelse og av hvordan det planlagte forholder seg til omgivelsene (utforming og arkitektur).
- Sikt og lys.
- Høyder inkl. vindstudier.
- Områdestabilitet
- Råderett: Det må avklares om M10 får råderett til bestemmelsesområde #1 på gnr. 138/700 foran gnr. 138/2722.
- Påslippstillatelse: Bruksendring fra kontor til servering i første etasje må ha påslippstillatelse for fettholdig avløpsvann hvis slik ikke finnes i bygget allerede.

12. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Planlagt bruk av området vil være i tråd med det som er bestemt i overordnet plan/gjeldende reguleringsplan. Boligformål er i henhold til overordnet plan, KPA hvor området er avsatt til sentrumsformål. Bygget utvikles i hovedsak til næringsbygg med kontor og utadrettet virksomheter. I tilgrensende bebyggelse er det leiligheter, så området i seg selv egner seg godt til boligformål. Antallet leiligheter som bygges i Moloveien 10 er begrenset til 7 etasje. Det blir viktig at naboskapet/øvrige gårdeiere innenfor kvartalet blir tatt med i planarbeidet og holdt løpende orientert. Dette for å få innspill fra de om eventuelle tilpasninger mot deres eiendommer.

Tiltaket er sjekket opp imot tilgjengelige kartdatabaser. Det er ikke avdekket særskilte forhold her utover det som fremgår av avsnitt 11. Grunnforhold hva angår lokalstabilitet og forurenset grunn vurderes å kan utsettes til søknad om tillatelse til tiltak.

Løsningene utfordrer de regulerte høydene i området til en viss grad. Siktkorridoren over de lavere volumene på siden bevares i utgangspunktet. Tiltakets foreslåtte løsninger vurderes totalt sett å gi området flere bedre løsninger/kvaliteter enn det gjeldende reguleringsplan åpner for. Renovering av

bygget mener vi utgjør en klart bedre løsning for området, da området fortjener og er tjent med et bygg med utadrettet virksomhet mot Moloveien og et oppgradert arkitektonisk uttrykk. Vi mener videre at renovering/ombygging, er veldig rett vei å gå i et miljøperspektiv. Ved å renovere/bygge om eksisterende bygningsmasse til dagens standard, spares miljøet for mye ressursbruk. Vi mener tiltaket gir større fordeler enn de ulemper som eventuelt følger der vi utfordrer gjeldende bestemmelser.

I planprogrammet til arealdelen for ny KPA står blant annet følgende under 4.2.3 Klima og energi: «*Klimagassutslipp, energiforbruk og naturtap skal utredes i alle faser av en prosess. Gjenbruk av eksisterende bygningsmasse og infrastruktur skal utredes før riving og/eller nybygg.*» Planen for Moloveien 10 er i så måte en del av ønsket utvikling i kommende KPA.

13. Samfunnssikkerhet og ROS– ref. forskriftens §1i

ROS-sjekklisten vil bli gjennomgått og vurdert/kommentert som del av plan. For innledende vurderinger, se pkt. 3.

14. Oppsummering av opplysninger jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering

§1 Krav til planinitiativet	Kort beskrivelse
1. Formålet med planen	Tilrettelegge for kombinasjonsbygg, forretning/publikumsrettet virksomhet og bolig se pkt. 3.
2. Planområdet og om planområdet vil få virkninger utenfor planområdet	Se beskrivelse i pkt. 8.
3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Se beskrivelse i pkt. 5 og 6.
4. Utbyggingsvolum og byggehøyder	Se pkt. 6. Det ønskes gått noe utover høydebestemmelsene som kommuneplanens arealdel og Nerbyen planen åpner opp for. Det vil være behov for en byggehøyde på cirka kote 28 ift. I gjeldende plan er maks kote 20.5.
5. Funksjonell og miljømessig kvalitet	Området vil planlegges og bygges ut iht. gjeldende lover og forskrifter og overordnede arealplaner så langt det er mulig. Atkomstveier og øvrige trafikkarealer vil bli utformet normer så tiltak ift. trafikkavvikling, trafiksikkerhet og trafikkstøy vil bli utredet som del av planarbeidet.
6. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Bebyggelsen rundt består av næringsbygg og boliger i samme skala. Det vurderes at det planlagte påbygget og renoveringen vil passe godt inn i det eksisterende bygningsmiljøet og landskapet.
7. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	Se pkt. 5.
8. Vesentlige interesser som berøres av	Ingen særskilte. Berøre gnr.138 bnr. 2072 og 700 i forbindelse med adkomst.

9. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	ROS-sjekkliste vil bli gjennomgått og vurdert/kommentert som del av plan. For innledende vurderinger, se pkt. 7.
10. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Iht. standard adresseliste.
11. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	På oppstartsmøtet er det ønskelig at kommunen innkaller de representanter de mener bør delta fra kommunen slik at nødvendig/riktig informasjon kan utveksles, og nødvendige avklaringer tas. Planoppstart varsles etter gjeldende krav og planforslaget vil sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn iht. vanlig praksis. Kommunen bes oversende adresseliste for berørte grunneiere og naboer når planavgrensningen er endelig avklart, samt en liste over eventuelle andre interessenter som skal motta oppstartsvarselet.
12. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt	Se pkt. 8.

15. Hvem bør varsles og prosesser for samarbeid og medvirkning- ref. forskriftens §1j og §1k

På oppstartsmøtet er det ønskelig at Bodø kommune innkaller de representanter de mener bør delta fra kommunen slik at nødvendig/riktig informasjon kan utveksles og nødvendige avklaringer tas.

Det vil bli lagt til rette for medvirkning iht. kravet i plan- og bygningsloven. Dette innebærer underretning av berørte offentlige organer, samt naboer og evt. interesseorganisasjoner/foreninger i samråd med planmyndighet. Kommunen bes oversende adresseliste for berørte grunneiere og naboer når planavgrensningen er endelig avklart, samt en liste over eventuelle andre interessenter som skal motta oppstartsvarselet.

På nåværende tidspunkt vurderer vi det ikke nødvendig å avholde folkemøte/informasjonsmøte i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid. Behov for ytterligere medvirkning vil bli nærmere vurdert etter at innspill til planoppstart er gjennomgått og behandlet.

16. Vurdering av initiativet opp imot FNs bærekraftsmål og folkehelse

Bodø kommune har ambisiøse mål for bærekraftig utvikling av kommunen, som blant annet er nedfelt i kommuneplanens samfunnsdel.

Også fra nasjonalt hold forventes det at samfunns- og arealplanleggingen er bærekraftig. I Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023 er en av regjeringens forventninger at kommunene *legger FNs bærekraftsmål til grunn for samfunns- og arealplanleggingen*.

I 2015 vedtok FNs medlemsland 17 mål for bærekraftig utvikling frem mot 2030. Målene gjelder for alle land, og er et veikart for den globale innsatsen for en bærekraftig utvikling.

FNs bærekraftsmål er utformet med tanke på å utrydde fattigdom, bekjempe ulikheter og stoppe klimaendringer innen 2030. Bærekraftsmålene ser miljø, økonomi og sosial utvikling i sammenheng og skal legges til grunn for planarbeidet. Bærekraftig utvikling handler om å ta vare på behovene til mennesker som lever i dag, uten å ødelegge framtidige generasjoners muligheter til å dekke sine behov.

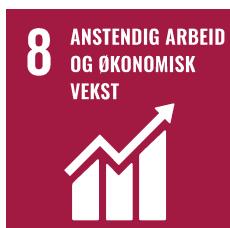


Figur 7: FNs bærekraftsmål (kilde: FN-sambandet).

Gjennomgang av de bærekraftsmål som har relevans for prosjektet/tiltaket:



Planforslaget vil bidra til å forskjønne sentrum og legge til rette for gode møteplasser. Trygge, inkluderende og vakre omgivelser gir grunnlag for trivsel og er helseforebyggende.



Planen bidrar til næringsetablering og arbeidsplasser på et lite tettsted.



Ombygging og renovering av et allerede eksisterende bygg med fokus på miljø og energi.

17. Avslutning

Vi håper planinitiativet gir en tilstrekkelig redegjørelse av tiltaket og rammene for videre planarbeid og ber med dette om et oppstartsmøte i saken. Ta gjerne kontakt med undertegnende om dere har spørsmål eller behov for ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen
Norconsult AS

Gøran Antonsen



Vedlegg: Planinitiativet arkitektskisser i større format.