

Planinitiativ for Molobyen felt BS1, 4, 5 og 6.

Utarbeidet av Coera AS datert 05.11.2024

Forslagsstiller: Molobyen Utvikling AS. (BS6 utvikles av Christian Jakhelln AS).
Fagkyndig regulering: Coera AS
Illustrasjonsprosjekt: Coera AS. For BS6 utarbeides illustrasjoner av Nordic arkitekter og sammenstilles med illustrasjonene av øvrige felt av Coera AS. BS6 er derfor nedenfor noen steder kommentert i eget avsnitt.

1. Formålet med planen (jf. forskr. § 1- a)

- Formålet med planen er å detaljregulere felt BS 1, 4, 5 og 6 i tråd med gjeldende Områderegulering for Molobyen. Det planlegges en variasjon i formål med bolig, omsorgsbolig, tjenesteyting og kontor, og i gateplan planlegges utadrettet virksomhet med blant annet kulturformål, bryggeri, bevertning og forretning. Det søkes å få til gode løsninger for parkeringsanlegg og for felles utearealer både i gårdsrommene, på tak og i gatetun og parker, samt etablering av offentlige gangforbindelser.
- Det er avholdt et avklaringsmøte med kommunen den 08.05.2024.

2. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet (jf. forskr. § 1- b)

- Se vedlagte kartutsnitt med kommentarer i illustrasjonsvedlegget, som viser forslag til plangrense for BS 1, 4, 5 og 6.
- Forslagsstiller mener foreslått avgrensning er tilstrekkelig for å sikre de løsningene som områdereguleringen gir føringer for.
- Se illustrasjonsvedlegg for en beskrivelse av stedets karakter, struktur, bebyggelse og landskap.
- Andre grunneiere eller rettighetshavere enn forslagsstiller innenfor planavgrensningen: Bodø Kommune er eier av 138/700 og 138/4506 er eid av Sameiet Breivika Brygge.
- Hovedtrekkene i planen og virkningene for omgivelsene er vurdert og avklart i områderegulering, med tanke på virkninger for omgivelsene. Se også vedlegg hvor noen diskusjonstema er vist.
- Planinitiativ for BS6 forholder seg til feltavgrensning, formål og høyder som fastsatt i områderegulering for Molobyen. Mulige virkninger ut over planområdet vil hovedsakelig være fjernvirkning, påvirkning på sol- og utsynsforhold i omgivelsene, samt trafikale konsekvenser. Ettersom planinitiativet i volum, høyde og mht. formål er i tråd med rammene fastsatt i områdereguleringen, vil ikke konsekvensene være større enn forutsatt i vedtatt plan.

3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak (jf. forskr. § 1- c)

- Det foreslås blokkbebyggelse i henhold til overordnet områderegulering, og det tas utgangspunkt i den tilhørende formingsveilederen. BS1,4 og 5 foreslås hovedsakelig til boliger og omsorgsboliger, samt utadrettet virksomhet i plan 1 og 2.
Foreløpig antall boenheter: 410 stk.

- For BS6 legges det opp til å utvikle feltet til kontorbygg. Ramme for utnyttelse og høyder i områderegulering videreføres. Dette innebærer inntil 11 000 m² BRA kontorbygg, som tilsvarer ca. 5-600 kontorplasser, samt inntil 1 000 m² BRA utadrettet næring.
- Parkeringsetasjer: Det er regulert inn mulighet for kjeller under alle byggefeltene. Det anses imidlertid ikke som gjennomførbart å etablere vanntette kjellere her. Se illustrasjonsvedlegget for alternativ løsning hvor gårdsrom i sjøkvartalet heves noe og man utnytter terrengforskjellene mot Tolder Holmers vei for å få til to parkeringsetasjer i parkkvartalene BS4 og 5.
- For å gjennomføre planen må det etableres en del infrastrukturtiltak, som er definert i områdeplanen. Se illustrasjonsvedlegg for oversikt. Se også punkt om gatevarme, trafo og pumpestasjon under diskusjonstema sist i dokumentet.

4. Utbyggingsvolum og byggehøyder (jf. forskr. § 1- d)

- Utbyggingsvolum og høyder foreslås i hovedsak å følge områdeplanens rammer. Det vil bli aktuelt å foreslå noen justeringer dersom det viser seg å være nødvendig gjennom den videre prosjekteringen. Dette kan gjelde maks BRA, beregningsmetode/hva som inkluderes i BRA, gjennomsnittlig og maksimal byggehøyde osv. Foreløpig er det vist et avvik fra gjennomsnittlig høyde innenfor BS5, hvor BRA er omfordelt i forhold til områdeplanens illustrasjoner, for bl.a. å oppnå bedre solforhold i gårdsrommet.
- Bygningstyper/-typologier og byggestruktur: Noen av boligbyggene kan med fordel planlegges med økt bygningsdybde med midtkorridorløsninger, der det er behov for mindre boligstørrelser, noe vi vil jobbe videre med framover. Vi ser også at Mologata bør økes noe i bredde for å få til et godt tverrsnitt med kantsoner, vegetasjon og plass til renovasjon og brannoppstilling. I den forbindelse ser vi på om bebyggelsen i sjøkvartalene bør skyves nordvestover for å øke bredden på gatetunet. Se illustrasjonsvedlegget for mer informasjon.
- Planinitiativ for BS6 legger opp til å utvikle feltet til kontorbygg. Ramme for utnyttelse og høyder i områderegulering videreføres.

5. Funksjonell og miljømessig kvalitet (jf. forskr. § 1- e)

- Plangrep for BS1 er foreslått noe justert fra områdeplanen ved at parkering er lagt som en halvetasje dels over/dels under terreng, og gårdsrom og boliger heves opp for å gi utsikt og minimere risiko ved overskylling. For BS5 foreslås det omsorgsboliger med base for hjemmetjenesten plassert i hjertet av den nye bydelen, nært sentrum og byens tilbud. Omsorgsboliger kan kombineres med ordinære boliger etter som hvor mange omsorgsboligenheter det er behov for. Kvartalet foreslås også å gi rom for en videreføring av Bådin Bryggeri og eventlokale/servering, samt Beddingen kulturhus, i en høy første etasje. Omsorgsboligene vil kunne ha dagsenter eller tilsvarende fellesarealer mot sør/mot gårdsrommet, og med direkte tilgang fra gårdsrommet og Tolder Holmers vei. BS4 planlegges som et ordinært boligfelt. I første etasje mot Mologata kan det være aktuelt med fellesfunksjoner for boligene. Det skal studeres videre hvordan boligene her best kan samspille med gatetunet.

- Plangrepet for BS6 innebærer bebyggelse langs formålsgrense mot Moloveien, Molgata og fremtidig torg. Mot sørvest er bebyggelsen trukket tilbake fra formålsgrensen for å gi plass til tverrpassasje og grønt uteareal. Hovedinngang til kontor er vist fra Mologata. Hjørnet mot fremtidig torg foreslås med mulighet for utadrettet virksomhet, egnet for f.eks. servering/bevertning. Langs Mologata er det foreslått arkade som gir mulighet for å skape en overdekket utesone foran innganger. Terrenget stiger ca. 4 m fra nord mot sør. I sør møter bebyggelsen terreng på plan 2. fasaden er foreslått med et inntrukket/overbygget uteareal med gode solforhold, tilknyttet kantine eller andre fellesfunksjoner i bygget.
- Parkgatene mellom hhv BS4-5 og BS5-6 samt sjøgate mellom BS1-2 videreutvikles ut fra hovedgrepen som er angitt i formingsveilederen. Konkrete løsninger vil det bli jobbet videre med i den videre planprosessen.
- Mobilitet, trafikkproduksjon, trafikkavvikling, atkomst, parkering: Det er gjort vurderinger av dette ifm områdeplanen og Parkhusene. Dette gir gode indikasjoner på trafikkmengder og hovedløsninger, men det er behov for oppdaterte trafikk- og støyanalyser. Vi har jobbet med adkomst og parkeringskapasitet i de aktuelle kvartalene, se illustrasjonsvedlegget for mer informasjon/forslag til løsninger. Det foreslås å etablere to innkjøringer til parkeringsanlegg fra Bispeveien, for å unngå plasskrevende ramper i parkeringsanlegget. Parkeringsplan 1 i BS4 og 5 kan knyttes sammen med parkering i BS6 slik at gjennomkjøring til Moloveien er mulig.

BS6: Innkjøring til p-kjeller foreslås lagt fra Moloveien, som forutsatt i områdereguleringsplan. Innkjøringen vil være felles for feltene BS6 og BS5, med mulighet for gjennomkjøring videre til BS4. I skissene er avkjørselspunkt vist lagt noe sør for plassering i områderegulering. Løsning vil bli undersøkt nærmere i planprosessen. Det foreslås kun et mindre antall P-plasser. I tråd med gjeldende parkeringsbestemmelser i KPA kan det ved utbygging av kontorformål etableres maksimalt 88 p-plasser på feltet. Iht. samme norm skal det etableres ca. 220 parkeringsplasser for sykkel ved utbygging. Pga. begrenset tomteareal og regulert innkjøring plassert høyt i terrenget foreslås varelevering ivaretatt fra gate, i tråd med forutsetningene i områderegulering. Begrenset parkeringsdekning og sentral beliggenhet tilsier at bygget vil generere et begrenset omfang av ny biltrafikk.

- Arkitektur og estetikk: Formingsveilederen ligger til grunn. Hovedgrepet med ulik utforming av parkkvartalene og sjøkvartalene og utearealenes bearbeiding i mologata, parkgater og sjøgater, er gode rettleidere for videre arbeid.

BS6: Intensjonen med initiativet er å etablere BS6 som et signalbygg for vestre del av Molobukta. Det foreslås en avtrapping mot sørvest for å tilpasse bygget planlagt og eksisterende boligbebyggelse. Fasade foreslås med en lamellstruktur, som gir mulighet for å variere åpningsgrad og skape relieff og spill i fasadelivet. Det er vurdert metallkledning eller tilsvarende materialer, i kombinasjon med tre e.l.

- Uterom, uteoppholdsarealer, blågrønn struktur og rekreasjonsverdi: Områdeplanen er et godt utgangspunkt for å jobbe med løsninger videre i planarbeidet. Parkkvartalene med sørvendte uterom som koples til Tolder Holmers vei får gode kvaliteter, det samme med parkgatene, sjøgaten og havnepromenaden som gir beboere og befolkningen for øvrig en god kopling fra boligene/sjøen og ut til parker, strand og sjøfront. Tilgrensende planområdet er to viktige friluftslivsområder –

Moloen og Breivika lekeplass og strand. Kommuneplanens krav som senere er vedtatt gir noen utfordringer mtp krav til sol, som vist i vedlagte illustrasjonsvedlegg.

BS6: Områdereguleringen forutsetter at bebyggelse etableres i fasadeliv mot nord, øst og sørøst, som gir begrenset mulighet for uteareal i disse delene av feltet. 1. etg. mot Mologata er foreslått inntrukket som arkade, for å gi en delvis overdekket sone foran viktige innganger. Mot sør er bebyggelsen trukket tilbake fra formålsgrensen for å gi plass til gjennomgang iht. plangrep i områdereguleringen. Deler av fasade er i tillegg foreslått inntrukket, for å gi rom for en delvis overdekket terrasse eller uteareal for kontorbygget. Området mellom bygget og Tolder Holmers vei / BS5 er forutsatt opparbeidet som hovedsakelig grønt, allment tilgjengelig uteareal.

- Kulturminner, naturverdier: Det ligger ingen kjente kulturminner eller registrerte naturverdier innenfor det foreslåtte planområdet. Breivika utformingsplan og hensynssoner må hensyntas i videre arbeid mtp sti vestover til Breivika og eventuelle tiltak ved avkjøring fra Bispeveien. Tre kulturminner ligger i nærheten; rester etter kirkegård på Pelle Molins plass, Bispebunkers og Bispegården, samt boligområdet Svenskebyen. Ingen kjente naturverdier innenfor planområdet men i sjøen nord for området er det en Skjellsandlokalitet, og i nord lokalitet med arter av særlig stor forvaltningsinteresse (praktærfugl, sjøorre og havelle).
- Miljøambisjoner: Molobyen Utvikling har som ambisjon å Svanemerke alle boligene i bydelen. Dette gjøres nå ifm byggetrinn 1, i felten B1 og B2. For næringsbygget BS6 er det ambisjoner om BREEAM sertifisering.

6. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser (jf. forskr. § 1- f)

- Som oppsummert i stedsanalysen/ planbeskrivelsen til områdeplanen, har området gode forutsetninger for en høy andel fleksible transportløsninger og robuste stedskvaliteter med bakgrunn i sin beliggenhet. I tillegg har det kontakt med havet i nord og store grøntområder, park og strand i sør og vest. Det har også god kontakt med sentrum og en lang rekke tjenester og tilbud, innenfor 10-20 min gangavstand og 5 min sykkelavstand.
- Hvilke virkninger har tiltaket for landskap og omgivelser?
 - Terrenginngrep: For å etablere bebyggelse langs sjøkanten må det fylles ut i sjø og etableres sikring. Det blir etablert en ny sjøfront med gangforbindelse som vil gi positiv konsekvens for tilgang til sjø. Langs Tolder Holmers vei er det i dag en bratt skrent som ikke tillater tverrforbindelser mot sjøen. Man benytter høydeforskjellen til å etablere parkering under terreng, og fyller opp mellom byggene slik at det etableres forbindelser fra Tolder Holmers vei og ned til sjøen. Dette har positiv konsekvens for tilgjengeligheten i området, og sammenhengen i landskapet mellom platået i sør og sjøen i Nord. Deler av flaten ned mot sjø blir også hevet i forhold til dagens nivå for å unngå flomproblematikk (stormflo/bølger). Sjøfronten og sikringstiltak jobbes det videre med for å finne gode løsninger som også fungerer både for boligene og for havnepromenaden.

BS6: Utbygging av BS6 ventes ikke å medføre store behov for terrengendringer eller -inngrep. Det er ca. 4 m høydeforskjell over eiendommen. Terreng mellom felt BS6 og BS5 må tilpasses planlagt bebyggelse, passasje, samt nødvendig høyde for sammenkobling av

kjørekulverter iht. plangrep i områdereguleringen. Det er etablert samarbeid med utviklingen av BS4-5 for å koordinere felles landskapsplan.

- Arkitektur, estetikk, fjernvirkning, innsyn/utsyn: Hovedtrekkene i områdeplanen og formingsveilederen følges. Området vil endres fra en stor flate med lav bebyggelse i bakkant til å være en visuell forlengelse av sentrumskvartalene mot sørvest. Noen naboer vil få endret utsikt. Disse konsekvensene er også utredet i forbindelse med områdeplanen.
BS6: Felt BS6 ligger eksponert mot Molobukta/havnebassenget. Nytt bygg vil være synlig i byens profil sett fra sjøsiden, og fra sentrale standpunkter rundt havnebassenget. Fjernvirkning vil være i tråd med konsekvenser utredet i områdereguleringsarbeidet. Det vil legges vekt på god estetisk utforming av bygget ift. dets posisjon i bybildet.

7. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid (jf. forskr. §1- g)

- Vurdering av eget prosjekt/planidé opp mot alle relevante og gjeldende overordnede planer og føringer som omhandler planområdet.
 - FNs bærekraftsmål skal som angitt i KPA legges til grunn for all planlegging og planen skal bidra til å sikre miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft. Dette vil bli fulgt opp i prosjektet ved å utarbeide en sjekkliste med bærekraftsmål som følges opp jevnlig gjennom utsjekks-skjema i de ulike utviklingstrinnene.
 - Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging: Stortingsmelding nr 34 vektlegger et mer helsefremmende samfunn. Prosjektet søker å bidra til et variert boligtilbud, kultur og andre tilbud og til å etablere omsorgsboliger i sentrum som i seg selv anses som helsefremmende og et bidrag til at eldre kan bo hjemme lenger.
 - Statlige retningslinjer: Molobyen bidrar iht statlig planretningslinje for arealbruk og mobilitet, til sentrumsnære boliger med høy utnyttelse, god kollektivdekning og gang- og sykkelavstand til byens tilbud. Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027: Viktige tema er blant annet bærekraftig utvikling, trygge og inkluderende lokalsamfunn, samfunnssikkerhet og beredskap.
 - Fylkesplaner, fylkesdelsplaner: Fylkesplan for Nordland 2013-25 med tre målområder: Livskvalitet, Livskraftige lokalsamfunn og regioner, verdiskapning og kompetanse. Arealpolitiske retningslinjer for Nordland med fem temaområder deriblant By- og tettstedsutvikling, Kystsonen og Klima og Klimatilpasning.
 - Kommuneplanens arealdel har avsatt planområdet til sentrumsformål. Arealdelen ble vedtatt 16.06.2022, etter at områdeplanen var vedtatt den 28.10.2021. Kommuneplanen legger føringer både for parkering og uteoppholdsarealer iht områdeplanens bestemmelser, men gjelder ikke ved motstrid foran områdeplanen (da den er vedtatt etter 14.06.2018). Samtidig angir KPA at «De generelle bestemmelsene og flere av bestemmelsene for byggeområder skal gjelde for alle nye byggeprosjekter i byutviklingsområdet selv om det foreligger eldre reguleringsplaner.» Vi ønsker en avklaring på om

kommuneplanbestemmelsene skal gjelde utfyllende for områdeplanens bestemmelser (se punkter for diskusjon nedenfor).

- Kommunedelplan for sykkel angir ingen sykkelruter innenfor eller tilgrensende planområdet. Kommunedelplan for grønnstruktur angir heller ingen grønnstrukturtyper innenfor planområdet.
- Kommunale føringer og strategier:
 - Handlingsplan for parker og byrom i Bodø sentrum: Bispeparken og Breivika er angitt med forprosjektfase 2022-23 og gjennomføring etter 2024.
 - Temaplan overvann vedtatt 10.05.2022 angir at «Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering» og at dersom andre løsninger enn naturbaserte velges, skal det begrunnes.
- Relevante politiske vedtak: Det er vedtatt en endring av områdeplanen som gjør at det er tillatt å foreta utfyllinger i sjø uten krav om detaljregulering.
- Gjeldende områderegulering for Molobyen og formingsveilederen legger hovedrammene for planarbeidet
- Kjenner ikke til at det er igangsatt andre planer tilgrensende planområdet.

8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet (jf. forskr. § 1- h)

- Utsjekk av nasjonale og kommunale databaser, samt eventuell lokal kjennskap til konfliktpunkter i området, f.eks forhold til grunneiere, naboer, barn og unge, kulturminner, naturverdier mv.: Planforslaget skal ivareta nærliggende kulturminner og jobbe med medvirkning som ivaretar dialog med grunneiere, naboer og barn og unge.

9. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet (jf. forskr. § 1- i)

- Ønsker dialog med kommunen om hvilke tema som er mest relevante i ROS analysen ut over det som allerede er undersøkt i forbindelse med områdeplanen og ivaretatt i bestemmelser om videre utredninger. Dersom nye løsninger for utfylling og bølgesikring velges må disse og grunnforholdene utredes nærmere. Norconsult er bestilt for å lage en helhetlig miljøkartlegging av hele området. De vil også foreta grunnundersøkelser og kartlegging av fjell.

10. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles om oppstart (jf. forskr. § 1- j)

- Ønsker varslingsliste fra kommunen.

11. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte myndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte (jf. forskr. § 1- k)

- Det er ønskelig med dialogmøter med kommunen underveis i prosessen for å avklare tema i planarbeidet.
- Molobyen Utvikling har i hele prosjektet jobbet mye med medvirkning og dette vil fortsette. Vi har allerede startet denne prosessen mot de neste feltene og har gjennomført prosesser med flere målgrupper i september. Videre jobbes det med en

utvidet “Dialogkonferanse” om boformer i Molobyen. Det vil også bli fokus på medvirkning med nåværende aktører i Molobyen (leietakere), Breivika brygge (borettslag) om Breivika plass, Breivika Velforening, Båteiere i småbåthavna i samspill med kommunen, nye aktører som ønsker seg inn i Molobyen, og i samband med utforming av sjøfronten vil vi involvere Bodøs befolkning.

12. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt (forskr. § 1 – I)

- Planen er i tråd med både kommuneplan og områderegulering. Områdeplanen utløste ikke krav om konsekvensutredning. Forslagsstiller mener derfor denne planen heller ikke omfattes.

Spørsmål som ønskes diskutert/ avklart i møtet:

- Gatevarme: Vi tolker det slik at krav om «oppvarming i grunnen» (gatevarme) gjelder kun Mologata, evt Breivika plass, og fortau langs Bispeveien - men ikke langs havnepromenaden. (Ordlyd punkt 4.2.1: «sambruksgater og samferdselsområder med funksjon særlig rettet mot myke trafikanter (torg, gatetun mm)»). Forslagsstiller ønsker å unngå gatevarme langs havnepromenaden og fortau, men ser fordelene av gatevarme i gatetunet Mologata/ o_SGT1.
- Punkt 2.2. arkitektur og estetikk: «Første etasje mot offentlig gate/plass skal bestå av utadrettet og aktivitetsskapende virksomhet» – gjelder dette også gatetun?
- Punkt 4.1.3. Sentrumsformål: «Bolig er ikke tillatt i 1.etasje mot gatetun/Mologata, unntatt i BS1 og BS4.» Vi antar at innganger og eventuelle fellesfunksjoner for bolig vil være tillatt. Ønsker å diskutere funksjonene i første etasje i BS1 og BS4. Mot sjø er dette kvartalet ikke egnet til bolig. Mot Mologata kan det være aktuelt med boliginnganger og fellesarealer for boligene, og mot Breivika plass og sjøen er anlegg tilknyttet sambruksfunksjoner, som sjøboder, paviljonger, badstue og andre anlegg tilknyttet utomhusarealer aktuelle, sammen med terrengbearbeiding for å knytte gårdsrommet sammen med havnepromenaden. Det foreslås å heve gårdsrommet slik at det får bedre utsikt og kontakt med sjøen, danner et skille mot halvprivat og privat uteareal og samtidig oppnår at parkeringsanlegg ikke behøver vanntett konstruksjon – se illustrasjonsvedlegg.
- Bredde gatetun: Ønsker dialog med kommunen om eventuell økt bredde i gatetun og å skyve byggeformål i sjøkvartalene tilsvarende nordvestover.
- Kommuneplanens arealdel – parkeringskrav og krav til uteoppholdsarealer vs. vedtatt utbyggingsvolum/solstudier/parkeringsbehov i områderegulering: Bestemmelsen sier «Det skal etableres parkering i henhold til enhver tids gjeldende krav i kommuneplanens arealdel». En tolkningsuttalelse fra regjeringen 29.05.2024 konkluderer slik: «Departementet er etter dette kommet til at en reguleringsbestemmelse om at parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til den «til enhver tid gjeldende parkeringsnorm» ikke er en gyldig bestemmelse etter pbl. § 12-7 nr. 7.». Områdeplanen har samme type bestemmelse til uteoppholdsareal: «Det skal etableres uteoppholdsareal i henhold til enhver tids gjeldende krav i kommuneplanens arealdel.» På samme måte som for parkering er krav til uteoppholdsareal nær knyttet til tillatt grad av utnytting. Vi antar at det samme vil gjelde for uteoppholdsareal, og ønsker en dialog med kommunen om hvordan dette kan tolkes i det videre arbeidet med detaljreguleringsplanen, både når det gjelder parkering og uteoppholdsarealer. Departementet fremhever i tolkningsuttalelsen at kommuner som har slike

bestemmelser bør endre disse. Forslagsstiller foreslår at det fastsettes regler for uteoppholdsarealer/sol og parkering i detaljreguleringen som ikke har knytning opp mot kommuneplanens variable regelsett, og som gjenspeiler det som gjaldt da områdeplanen ble vedtatt. Forslagsstiller ønsker å vektlegge etablering av felles utearealer innenfor byggefeltene. Dersom det skulle være nødvendig å ivareta noe uteoppholdsareal i parker utenfor plangrensen, ønsker vi bekreftet om foreslått plangrense er tilstrekkelig.

- Takoverbygg Mologata/ o_SGT1: Forslagsstiller ønsker å opprettholde muligheten for takoverbygg iht bestemmelse 4.2.4 over deler av Mologata. Samtidig vil et tak gi utfordringer for løsninger for brann/rømning, renovasjon mm, og vil ha konsekvenser for utforming av byggene/ ensidige leiligheter mot Mologata osv. Videre prosjektering vil vise om dette er aktuelt å gå videre med eller ikke.
- Beregning av gjennomsnittshøyde iht planbeskrivelse områderegulering side 93 m.fl. Ønsker en gjennomgang av beregningsmetode for å være omforent om tolkning.
- Områderegulering opp mot detaljregulering: Ønsker kommunen at detaljregulering opphever områdeplan for det arealet man detaljregulerer og arver alle relevante bestemmelser, eller at disse to skal gjelde samtidig/ områdeplan er utfyllende for detaljplan?
- Pumpestasjon og nettstasjoner: Forslagsstiller ønsker å gå videre med løsninger hvor både pumpestasjon og nettstasjoner plasseres i bebyggelsen og ikke som frittstående bygninger. En plassering innenfor byggeområdene gir bedre byromskvaliteter og frigjør plass til de offentlige uterommene, og er i tråd med områdeplanen. Ønsker å diskutere de praktiske løsningene for dette med kommunen slik at det blir gjennomførbart i praksis. Ønsker å opprettholde muligheten for plassering innenfor byggeområdene og ikke avsette som eget formål. (Vedr nettstasjon tar vi også kontakt med nettleverandør).
- Overvannshåndtering – en åpen overvannshåndtering vil kunne tilføre kvaliteter i uterommene og være en ressurs i området. Ønsker dialog om løsninger sett opp mot VAO planen og kommunens føringer.
- Breivika plass og relasjon til eksisterende båthavn, adkomst og slipp: Forslagsstiller planlegger en prosess med medvirkning fra sameiet som eier/ bruker båthavn og slipp, om hvordan man best løser Breivika plass. Se illustrasjonsvedlegg. Mulig det er tilstrekkelig med en båtutsett/slipp i området (ved o_ST).
- Erstatningsplasser parkering: Forslagsstiller vurderer det slik at det er tilstrekkelig antall parkeringsplasser i gater og parkeringshus i nærheten slik at arealene i planområdet hvor parkering blir redusert som følge av utbygging ikke krever erstatningsplasser. Ønsker en dialog om dette.

Vedlegg:

- ILLUSTRASJONSVEDLEGG MOLOBYEN FELT BS1, 4, 5 OG 6, 05.11.2024