

Vedtak om høring og offentlig ettersyn - Detaljregulering Moloveien 10 av detaljregulering for Moloveien 10

Vedtak

Leder Plan og mobilitet har etter delegering, gitt i Bodø kommunes delegeringsreglement, behandlet denne sak og fattet slikt vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for Moloveien 10, sentrum, legges ut på offentlig ettersyn og sendes på høring. Planforslaget er vist på plankart med plan ID 2024006, datert 27.02.2025, med tilhørende bestemmelser datert 11.03.2025, og planbeskrivelse datert 05.03.2025.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-11, jf. § 12-10.

Sammendrag

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for ombygging og renovering av eksisterende bygg i Moloveien 10. Den eksisterende bygningen er delt i tre sammensatte volum – ett i midten som er hovedvolumet og et lavere på hver side. Hovedvolumet har i dag fem etasjer og det planlegges påbygg med to etasjer, slik at ferdig ombygd bygg får til sammen sju etasjer, hvor den øverste er tilbaketrukket fra fasaden.

Det planlegges for publikumsrettet virksomhet på bakkeplan (bevertning/restaurant, etc.) mot Moloveien og havnepromenaden, kontorer i andre til sjette etasje og inntil 4 leiligheter i syvende etasje. Eksisterende tilfluktsrom i 1.etasje videreføres. For å ha en fleksibilitet i planen hjemles også arealbruk innenfor forretning, tjenesyting og øvrige støttende funksjoner til formålene. Alle formålstypene er tillatt i alle etasjer, men med definerte begrensninger hvor boliger og forretning er tillatt, samt hva som er tillatt på grunnplanet mot Moloveien.

Byggehøydene er basert på vurderinger og avveininger opp mot krav i Kommuneplanens arealdel for bebyggelse i bykjernen og opp mot hva som er bygget og planlagt langs denne delen av Moloveien. Det er et viktig prinsipp å holde lik høyde for hovedvolumene langs Moloveien samtidig som siktkorridorer og dagslys ivaretas for omkringliggende bebyggelse.

Det er gjort en lysstudie som viser at det planlagte ikke vil utfordre gjeldende dagslyskrav til boliger. Områdestabiliteten for området er utredet og funnet i orden. Det er videre gjort vindsimuleringer som konkluderer med en del mindre mulige tiltak for å heve vindkomforten i prosjektet.

Med grunnlag i de vurderinger som er gjort i planbeskrivelsen med tilhørende utredninger vil planforslaget etter forslagstillers vurdering i liten grad medføre negative konsekvenser for miljø og samfunn. Planforslaget vurderes å skape flere arbeidsplasser og bidra positivt i byutviklingen, spesielt ved at man utvikler eksisterende bygg i sentrum av byen.

Leder Plan og mobilitet mener at planforslaget inneholder gode løsninger, og at det kan legges ut på offentlig ettersyn og sendes på høring.

Området inngår i sone/kvartal 98 i bykjernen. Kommuneplanen fastsetter ingen egne rammer for området, men viser til gjeldende reguleringsplan for området (planID 1024).

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

Utdrag fra matrise C i kommuneplanens arealdel sine bestemmelser.

I bestemmelsene § 13.4 med underparagrafer stilles det videre en del generelle bestemmelser til områder avsatt til sentrumsformål. Herunder:

- I 1. etasje mot offentlig gate eller plass tillates bare forretning og publikumsrettet virksomhet.
- I områder der det arkitektonisk og byplanmessig ligger til rette for det kan gesimshøyden økes med inntil 2 etasjer på deler av bygget eller byggeprosjektet etter vurdering i reguleringsplan. Dette forutsetter at andre deler av bygget eller byggeprosjektet reduseres tilsvarende slik at gjennomsnittshøyden holdes innenfor angitt gesimshøyde.
- Det kan etableres baldakiner over fortau for skjerming av fortausareal. Baldakiner skal i størst mulig grad tilpasses øvrig fasade og skal etableres minimum 4,0 m over gatenivå.
- Der det er krav til publikumsrettet virksomhet i 1. etasje, skal fasader mot det offentlige rom være åpne ved at minimum 50 % av fasaden skal ha vinduer/gjennomsiktig glass.

Reguleringsplaner

Området inngår i reguleringsplan for Nerbyen, planID 1024 vedtatt 23.10.2008, hvor det stilles krav til utarbeidelse av bebyggelsesplan, dvs. detaljregulering i henhold til dagens terminologi.

Planområdet omfattes av følgende reguleringsplan og vil ved vedtak oppheve deler av denne:

- PlanID 1024 Nerbyen. Vedtatt 23.10.2008.

I Nerbyen-planen er planområdet avsatt til kontor og forretning (felt C5-1. 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 bebyggt med BRA = 5399 m²).

Planområdet grenser til:

- Detaljregulering av kvartal 98, B12, planID 2014014.
- Detaljregulering av Moloveien 12, planID 2021002
- Detaljregulering av Kulturhavna, planID 2021003

Relevante temaplaner

Overvann temaplan

Bodø kommune har en egen temaplan for overvann. Denne planen har som mål å tilpasse seg fremtidig klimaendringer gjennom en helhetlig håndtering av overvann gjennom tre-trinnsstrategien i kombinasjon med tradisjonell ledningsbasert overvannshåndtering.

Trafikksikkerhetsplan

Trafikksikkerhetsplanen til Bodø kommune viderefører målsetningen om under 100 alvorlig skadde i trafikken, og en nullvisjon på antall drepte i trafikken. Det er tre spesielle hovedsatsninger i temaplanen; gående; syklende/mikromobilitet; hjertesone.

Planprosess og medvirkning

I henhold til plan- og bygningslovens §12-8 ble varsel om oppstart av planarbeidet kunngjort i Avisa Nordland, publisert på Bodø kommunes nettsider og sendt ut via byggesoknaden.no den 8. januar 2025. Varslingen ble rettet mot offentlige instanser, naboer og andre berørte parter, med en frist for innspill satt til 7. februar 2025.

Et folkemøte ble avholdt den 16. januar 2025 på Central Atrium i Bodø. Norconsult Norge AS deltok med to arkitekter og en planlegger, kommunen stilte med saksbehandler, og forslagsstiller Acea var representert med flere personer.

Foruten representanter fra forslagsstiller og kommunen, deltok fem personer fra Byparken. Hovedtemaene som engasjerte deltakerne var byggehøyder samt mulige konsekvenser for utsikt og lysforhold. De foreslåtte arkitektoniske grepene og volumstudiene ble gjennomgått, og deltakerne fikk anledning til å gi sine innspill til prosjektet.

Til oppstartsvarslingen kom det 8 innspill. Disse er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen.

Om planområdet

Grunnforhold og grunnforurensning

På grunn av mistanke om forurenset grunn innenfor aktsomhetsområdet, må dette dokumenteres senest ved søknad om igangsettingstillatelse. Dersom tiltak berører forurenset grunn, kreves en godkjent tiltaksplan for håndtering av masser i henhold til forurensningsforskriftens kap. 2, basert på miljøtekniske grunnundersøkelser.

Ved uttak av mer enn 150 m³ faste masser skal det utarbeides massebudsjett ved søknad om igangsettingstillatelse og masseregnskap før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest, som dokumenterer disponeringen av massene.

Innledende vurderinger fra Norconsult Norge AS viser at eksisterende bygg sannsynligvis er fundamentert direkte på berg med pilarer og banketter. Maksimale såletrykk er estimert til 10 MPa, som anses innenfor bergmassens bæreevne. Ingen geotekniske utfordringer er identifisert. Stabilitetsvurderinger skal følge søknad om igangsettingstillatelse.

Flomfare

Kommuneplanens arealplan 2022-2034 fastsetter krav til minste tillatte gulvnivå. Byggene i denne reguleringsplanen faller inn under sikkerhetsklasse F2, hvor laveste gulvhøyde må være minst 298 cm. De foreslåtte byggene har et gulvnivå på 313 cm, noe som også tilfredsstiller kravene for sikkerhetsklasse F3.

Området ligger innenfor moloen og er godt skjermet mot bølger, slik at bølgetillegg ikke er relevant i flomvurderingen. På bakgrunn av dette anses videre flomutredning som unødvendig.

Grønnstruktur og naturverdier

Området er bebygd med bygninger og asfalterte flater og innehar derfor lav eller ingen naturkvaliteter eller -verdier. Området ligger nært havnepromenaden, Moloen og havet med de naturverdier som følger av det.

Trafikkforhold

Moloveien og Konrad Klausens vei har fartsgrense på 30 km/t ifølge vegkart.no. I begge gatene er det gateparkering, i tillegg til en større parkeringsplass. Sistnevnte vil forsvinne når Moloveien 12 bygges ut. I Konrad Klausens vei er det også innkjøringer til p-kjeller for byggene på sørsiden. Varelevering løses i dag fra Moloveien og Konrad Klausens vei.

Barn og unges interesser

Barns interesser i dette området knyttes i hovedsak til trafiksikkerhet og fremkommelighet for myke trafikanter, forurensning fra omkringliggende trafikk, og tilgang og kvalitet på uteoppholdsarealer. Bispeparken og Kvartal 99 er de parkene/lekeområdene som ligger nærmest planområdet.

Moloveien er videre regulert som gatetun/gågate og skal tilrettelegges for rekreasjon for folk i alle aldre, inklusive barn og unge. Dette blir da etter hvert det nærmeste uteområdet, og bidrag for manglende uteoppholdsareal innenfor planområdet øremerkes opparbeidelse av Moloveien.

Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger innenfor fjernvarmekonsesjonsområdet og har tilkoblingsplikt, med unntak dersom alternative løsninger kan dokumentere lavere miljøgassutslipp og energibruk.

Dimensjoner på eksisterende stikkledninger til Moloveien 10:

- Vannledning (VL): 100 mm støpejern
- Overvann (OV): 125 mm (materiale ukjent)
- Spillvann (SP): 125 mm (materiale ukjent)

Ifølge tegninger fra byggeåret 1989 finnes også en 110 mm drensledning rundt og under bygget, med påkobling til kommunale ledninger i Moloveien og mellom Moloveien 10 og 12.

Byggets vannledning er koblet til en 160 mm PVC-vannledning, spillvann til en 200 mm PVC-spillvannsledning, og overvann til en 315 mm PVC-overvannsledning i Moloveien. Kommunale ledninger fra 1989 har svært lite fall, og det har vært registrerte tilstopninger.

Planforslaget

Planområdet reguleres til følgende arealformål i henhold til Pbl §12-5:

Nr. 1) Bebyggelse og anlegg

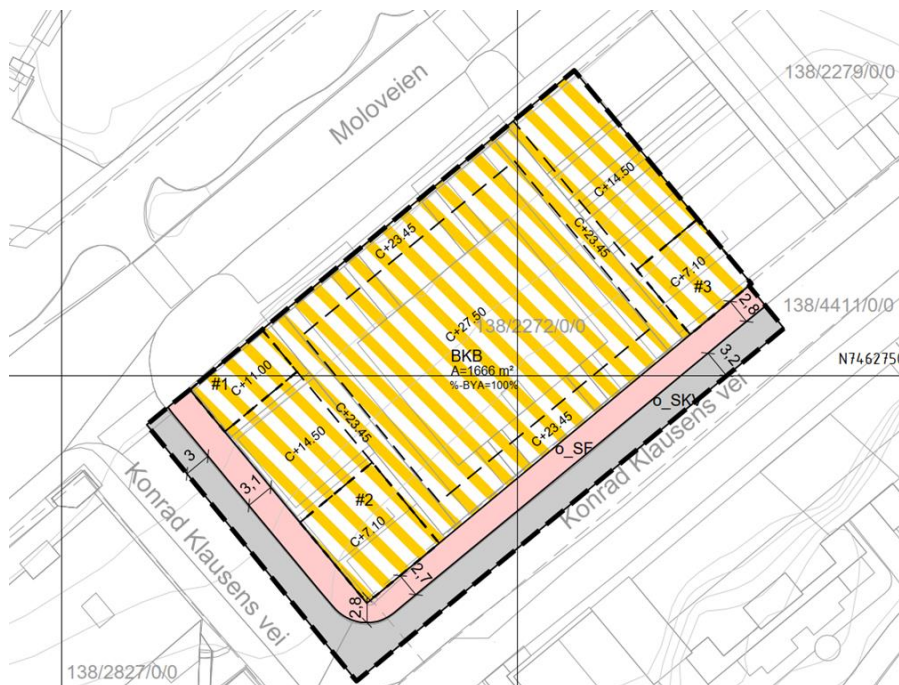
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål- forretning, tjenesteyting, bolig, kontor, bevertning, tilfluktsrom, energianlegg (trafo/nettstasjon), avfallsløsning og sykkelparkering (felt BKB, privat eierform)

Nr. 2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (SKV), offentlig eierform
- Fortau (SF), offentlig eierform

Bestemmelsesområder

- Vilkår for utforming (#1-3)



Konsekvensutredning

Plansaken faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredning. Planlagt arealbruk er i tråd med overordnet plan og rammene for planarbeidet er gitt i kommuneplanens arealdel og vedtatt regulering. Formålet skal ikke endres og tiltaket er vurdert så lavt at planen ikke vil skape vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Det reguleres ikke for tiltak som faller inn under vedlegg I eller II i forskrift om konsekvensutredning.

Bebyggelsens plassering og utforming

Planområdet strekker seg parallelt med Moloveien og Konrad Klausens vei og omfatter et bygningsvolum som er lavere i hver ende. Denne utformingen sikrer siktlinjer og luft mellom byggene langs Moloveien.

Det eksisterende bygget skal bevares, men renses ned til bærekonstruksjonen før det transformeres til den planlagte bebyggelsen, inkludert et påbygg med to nye etasjer.

Området har en sentral beliggenhet i bybildet, med nærhet til havnen. Bebyggelsen og de planlagte tiltakene skal ha høy arkitektonisk kvalitet både i seg selv og i samspill med omgivelsene. Bygningen skal plasseres langs fortauet og eiendomsgrensene for å forsterke gateløpet, samtidig som det åpnes for noe større inntrekkninger på hjørnene mot Konrad Klausens vei. Arkitekturen skal tilpasse seg og videreutvikle den stedlige, varierte karakteren langs Moloveien gjennom detaljering, vindusplassering, sprang, fargebruk og materialvalg.

Bebyggelsen skal oppføres med kvalitetsmaterialer og høy håndverksmessig standard. Det skal benyttes en helhetlig materialpalett der hovedkledningen har en matt overflate.

Fasadeutforming og materialbruk

Hovedkledningen skal bestå av kledningstegl eller tilsvarende/likeverdige materialer for å videreføre og videreutvikle den stedlige karakteren langs Moloveien. Platekledning kan kun benyttes i begrenset omfang. Materialer med blank overflate skal ikke være dominerende mot Moloveien, men kan brukes strategisk, for eksempel for å markere innganger og skape mer aktive fasader.



Fasade nord. Stiplet gul linje viser oppriss av eksisterende bygning. Kilde, Norconsult Norge AS.

Trekledning tillates i forbindelse med inngangspartier og innglassede terrasser i 7. etasje. Fasader mot Moloveien skal være aktive, med publikumsrettede funksjoner. Det er ikke tillatt å tapetsere vindusflater mot gaten eller plassere lagerreoler direkte inntil vinduer mot fortau. Mindre tilbaketrekninger av næringsfasader på gateplan kan tillates.

Ved søknad om rammetillatelse skal materialvalgene begrunnes, og det må dokumenteres en bevisst bruk av farger som videreutvikler den stedlige karakteren langs Moloveien. Prosjekterende foretak må ha sentral godkjenning i tiltaksklasse 3 for arkitektur.

Bygget skal etterisoleres og har derved behov for noe mer areal. Det er sendt inn søknad om å få ervervet det nødvendige arealet for denne utvidelsen samt tillatelse til etablering av fettavskiller.

Byggehøyde og utnyttelsesgrad

Plankartet viser at byggets sidefløyer vil ha lavere høyde enn hovedbygningen. Mindre justeringer av byggegrensene som regulerer byggehøydene kan tillates ved byggesøknad. Høydene er

fastsatt som koter, og det har vært et viktig prinsipp å oppnå en mest mulig ensartet gesimslinje i tråd med øvrig bebyggelse langs Moloveien, med kun små avvik.

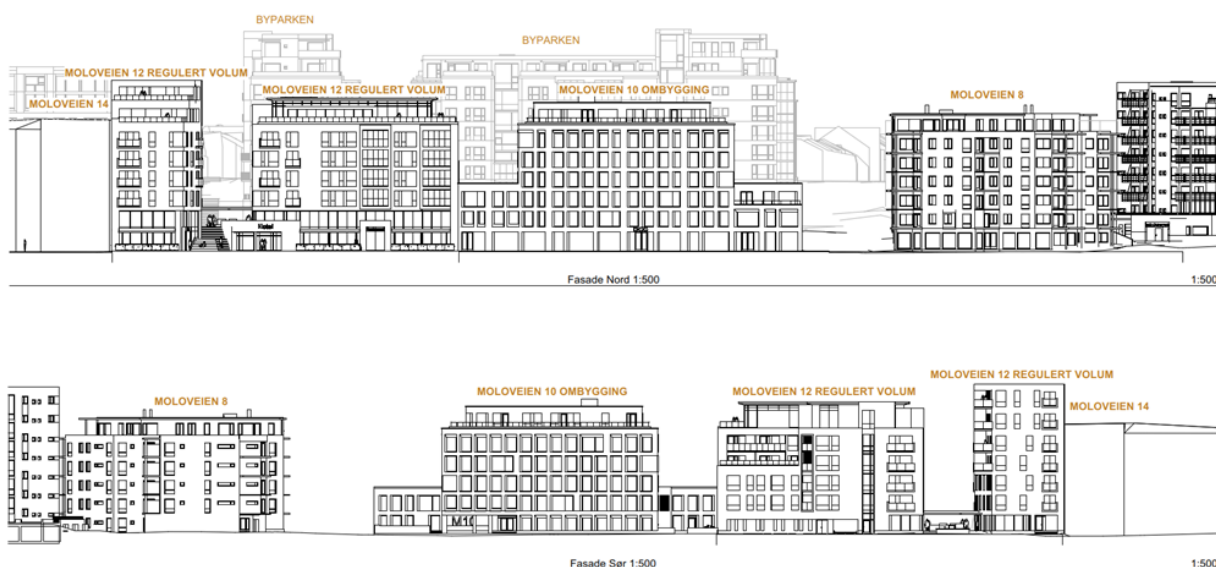
I det foreliggende skisseprosjektet er rekkverket for takterrassen trukket noe tilbake fra gesimsen (minimum rekkverkshøyde) for å unngå at det påvirker den opplevde gesimshøyden sett fra gatenivå.

Tiltak innenfor en 45-graders linje fra gesimsen mot Moloveien tillates opp til den maksimale byggehøyden, satt til kote +27,50. Denne høyden gjelder for den tilbaketrunkne 7. etasjen, som også kan benyttes til kontor- eller tjenesteyting. Dette innebærer en noe høyere etasjehøyde enn en standard boligetasje.

Gesimshøyden mot Moloveien er satt til kote +23,45, noe som er 3 cm høyere enn den regulerte høyden for Moloveien 12. Dette avviket (+/- 3 cm) vil imidlertid ikke være merkbart fra gateplan eller for omkringliggende bygg. Byggets sidefløyer har en maksimal tillatt høyde på kote +14,50.

Trappetårn og heishus kan oppføres inntil 3,5 meter over de angitte høydene i plankartet. I tillegg tillates enkelte tekniske installasjoner over de angitte høydene i plankartet inntil 3,5 meter, inkludert ventilasjonshatter, sikkerhetsrom for heis, solcelleanlegg, tekniske aggregater med eventuell skjerming, og lignende tekniske rom. Eventuell utkraging kan tillates dersom utkragingene krages ut over fortau forutsatt at tiltaket er 3,5 m over fortauet slik de ikke er til hinder for vinterdrift.

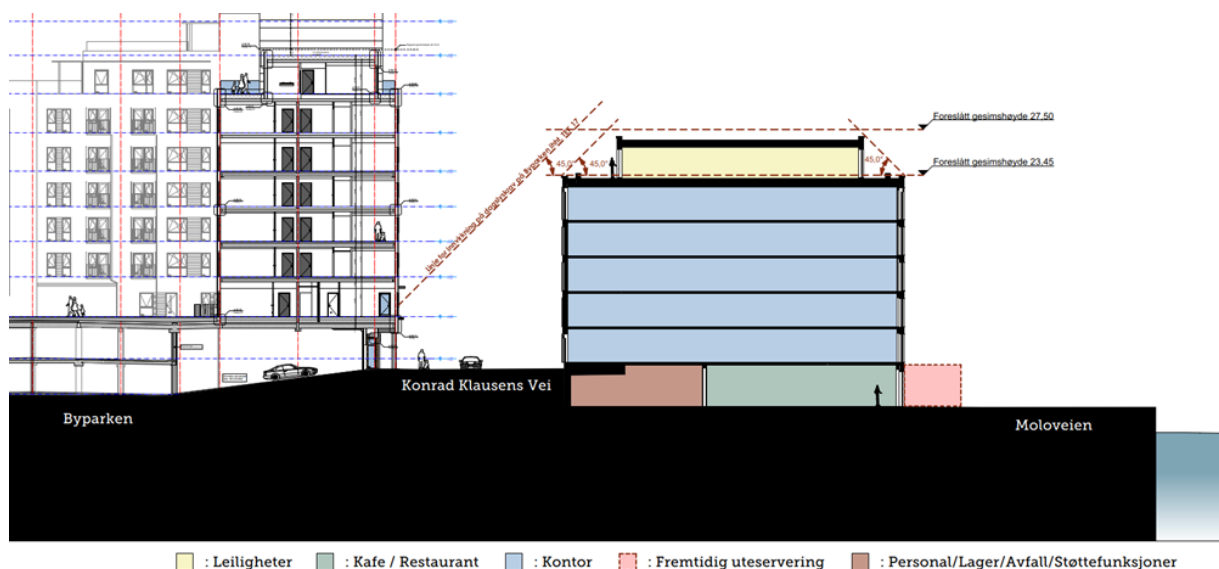
Opprissene langs Moloveien (fasade nord) og Konrad Klausens vei (fasade sør), vist i figuren nedenfor illustrerer hvordan den planlagte bebyggelsen forholder seg til nabobyggene. Som opprissene viser, vil bygget tilpasses en tilnærmet horisontal linje i forhold til den vestlige delen av den regulerte bebyggelsen i Moloveien 12.



Oppriss langs Moloveien (fasade nord, øverste bilde) og Konrad Klausens vei (fasade sør, nederste bilde). Kilde, Norconsult Norge AS.

Dagslys

Det er utarbeidet enkel dagslysanalyse med bakgrunn i TEK17, som viser at foreslått bebyggelse på planområdet ikke vil influere på dagslys kravene iht. TEK17 for leilighetene i Byparken.



Prinsnippsnitt. Kilde, Norconsult Norge AS.

Parkering og trafikk

Området ligger innenfor sone A i kommuneplanens arealdel og vil følge gjeldende parkeringskrav for denne sonen. For boliger kreves minimum 1,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA, mens kontor- og tjenesteyting skal ha minst 2 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA. Reduksjon av disse kravene kan vurderes særskilt i henhold til KPA 2022-2034 sine bestemmelser for byggesøknader. Tiltakshaver har ervervet flere parkeringsplasser i Byparken, og derav også HC-parkering som vil være tilgjengelig for Moloveien 10.

Moloveien inngår i detaljreguleringen for Moloveien/Kulturhavna, der planen er å omgjøre gaten til et bilfritt byrom. Gående og syklende vil ha prioritet, men varelevering og renovasjon til utadrettede virksomheter vil fortsatt være tillatt. For kontorvirksomheter fra 2. etasje og oppover, samt boliger, vil varelevering og avfallshåndtering skje fra byggets sørøstlige hjørne i Konrad Klausens vei.

Konrad Klausens vei vil forbli en toveiskjørt gate med innkjøring til parkeringskjellere og gateparkering utenfor PBL-bygget og Byparken, tilsvarende dagens situasjon. Veien har god standard med langsgående fortau og er koblet til det øvrige veinettet med løsninger tilpasset myke trafikanter. Fortauet strekker seg fra vestre del av Konrad Klausens vei og ned til Moloveien, og gir gode gangforbindelser i området.

Det planlagte tiltaket vil redusere trafikkbelastningen ved å fjerne de 20 eksisterende parkeringsplassene ved Moloveien 10. Større kjøretøy som skal levere varer eller hente avfall fra virksomheter i 1. etasje mot Moloveien, kan benytte gaten til dette formålet. For kontorer og boliger vil varelevering og renovasjon skje fra Konrad Klausens vei, med innkjøring via krysset Hålogalandsgata x Konrad Klausens vei. Utkjøring via samme kryss er ikke mulig grunnet manglende plass til svingebevegelser og eksisterende grøntarealer mellom kjørefeltene i Hålogalandsgata.

Siden det kun legges til rette for etablering av maksimalt fire boenheter, legges det ikke opp til nedgravde avfallsløsninger, i samråd med renovasjonsselskapet. Avfallshåndtering for boligene og kontorene løses via et avfallsrom i første etasje mot Konrad Klausens vei. For utadrettet virksomhet mot Moloveien etableres et eget avfallsrom med håndtering fra Moloveien, uten bruk av nedgravde containere.

VAO-plan

Det planlegges nye stikkledninger mot vest, med tilkobling til de kommunale VA-ledningene i Konrad Klausens vei ved krysset mot Moloveien, i stedet for tidligere tilkobling i Moloveien. For å imøtekomme behovene til den planlagte restaurant-/bevertningsvirksomheten, etableres en ny vannkum samt en fettutskiller på avløpet.

Det er identifisert en potensiell risiko for oppstuvning av overvann i systemet. I detaljprosjekteringen må det derfor vurderes avbøtende tiltak, som for eksempel installasjon av tilbakeslagsventil. Det legges ikke opp til infiltrasjon eller fordrøyning av overvann, da planområdet ligger svært nær sjøen. Overvannet fra bygget ledes direkte til kommunal overvannsledning og videre ut i sjøen. Flomveier i området er kartlagt, og det er ikke planlagt tiltak som vil påvirke avrenningen fra bakken innenfor planområdet.

Slokkevannskapasiteten er sikret ved etablering av en ny vannkum på den eksisterende kommunale vannledningen for stikkledning til bygget. Denne kummen utstyres med brannventil. Endelig dimensjonering og prosjektering av stikkledninger vil bli gjennomført i detaljprosjekteringsfasen.

Overvann og blågrønn faktor

Ettersom området er helt utbygget, og vil forbli helt utbygget er det få tiltak som lar seg gjøre. Det vil være blomsterkasser på området, noe som vil være med på å ta unna vann og være positivt for BGF. Framtidige blomsterkasser vil være tilsvarende det som er på stedet i dag, og er dermed ikke tatt med i beregningen. Forslaget vil gi en forbedring av dagens blågrønne faktor med 0,04 med etablering av permeable dekker.

Sol/Skygge

Det er utarbeidet sol- og skyggediagram for tidspunktene 23 juni kl. 12, 15 og 18 og 1. september kl. 12, 15 og 17.

Tidlig på dagen gir tiltaket skyggekast på Moloveien, hvorpå skyggkastet dreier mot Konrad Klausens vei og bebyggelsen der senere på ettermiddagen. Det vil si på lik linje med den øvrig bebyggelse langs Moloveien.

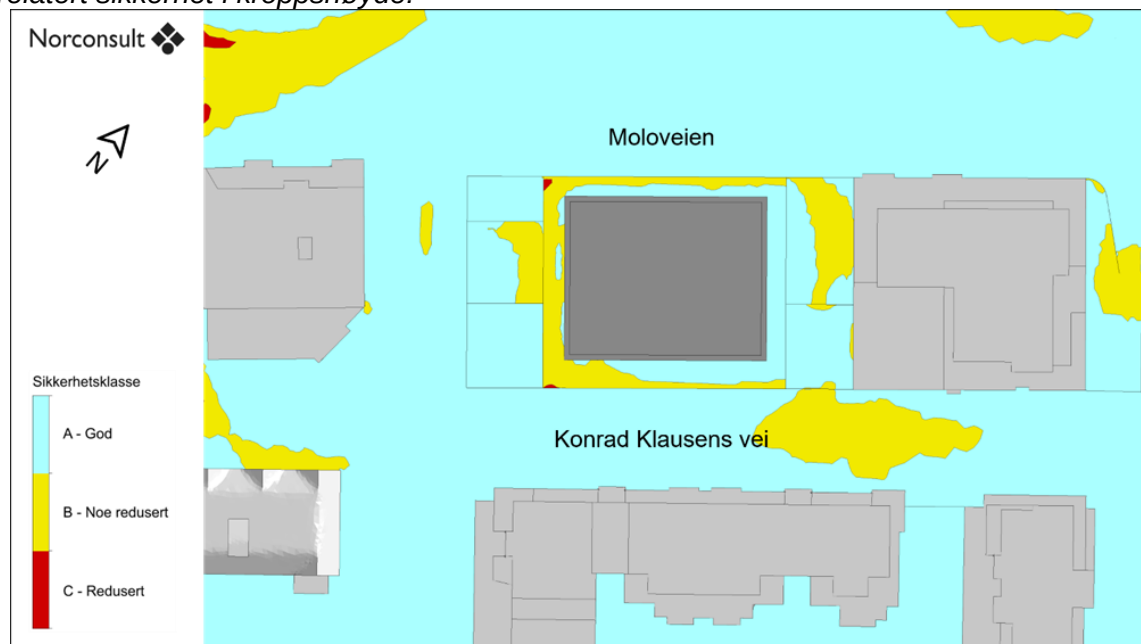


Vind og vindkomfort

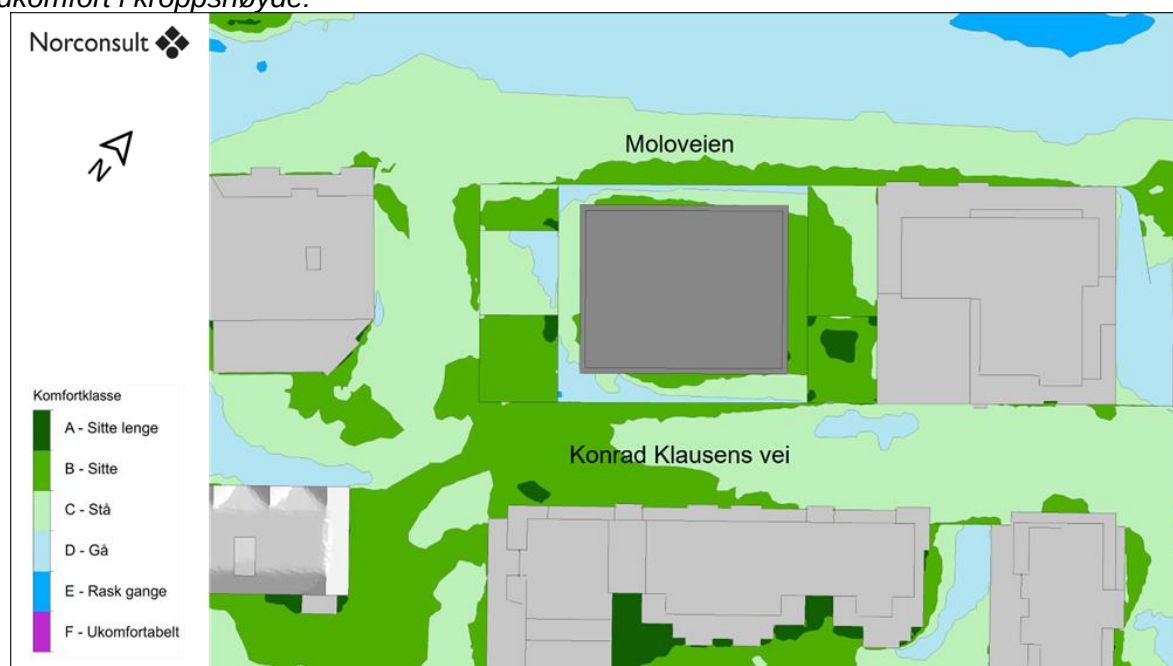
Det er utført en kvantitativ vindanalyse for å kartlegge vindkomfort og vindrelatert sikkerhet etter ombygging av Moloveien 10. Analysen er basert på 3D CFD-simuleringer av området, med

beregning av vindforsterkning for ulike vindretninger og statistisk behandling av resultatene ved bruk av meteorologiske data.

Vindrelatert sikkerhet i kroppshøyde:



Vindkomfort i kroppshøyde:



Det er i hovedsak komfortklasse B og C på bakkeplan ved planområdet, mens det finnes mindre områder med klasse D. Klasse B er regnet som komfortabelt for sittende opphold, klasse C regnes som akseptabelt for kortere stående opphold, og områdene med klasse D er regnet som komfortabelt for gående.

I områder der komfort- eller sikkerhetsklassene ikke egner seg til planlagt arealbruk, kan avbøtende tiltak vurderes. Dette kan være i form av:

- Lokal vindskjerming av utvalgte områder
- En mer overordnet strategisk fortetning av vindpassasjer gjennom planområdet.

Miljøoppfølging

Det er utarbeidet et miljøprogram (MP) i tråd med kommuneplanens krav. Miljø- og bærekraftshensyn har vært styrende for valg av løsninger for Moloveien 10. MP inkluderer en miljøoppfølgingsplan (MOP) som konkretiserer relevante miljøtema og beskriver dokumentasjon og oppfølging. Planene følger NS 3466:2009 og bygger på utredninger innen biofilisk design, klimagassutslipp, mobilitet, energibruk, energiforsyning, økologi, klimatilpasning og risikoanalyser.

MP og MOP er veiledende, mens juridisk bindende miljøkrav er innarbeidet i planbestemmelsene. Byggherre har som mål å miljøsertifisere bygget på BREEAM-NOR «Excellent»-nivå. BREEAM-prosessen sikrer vurdering av miljøtema gjennom hele prosjektets livsløp, med tredjeparts revisjon for verifisering. Det er gjennomført en ombrukskartlegging i prosessen.

Vurderinger

Overordnet

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel når det gjelder arealbruk (sentrumsformål). Kravet for å kunne øke byggehøyden er ivarettatt og kompensert med reduksjon i sidebyggene. Som beskrevet tidligere, er hovedargumentet for dette å legge til rette for kontakt mellom bakenforliggende bebyggelse og området ned mot Moloveien og havna, samt minimalisere konsekvensene i forhold til tap av lys- og utsikt til bakenforliggende boligblokk.

Planen vurderes videre å være i tråd med Fylkesplanen for Nordlands strategier for en bærekraftig arealplanlegging og de Statlige anbefalingene for samordnet areal- og transportplanlegging med hensikt om å planlegge for redusert transportbehov (rett virksomhet på rett sted) og tilrettelegging for økt bruk av miljøvennlig transport.

Ved utarbeidelse av ny reguleringsplan skal kravene i KPA 2022-2034 være førende for den nye planen og ikke kravene i gjeldende regulering. Planen følger bestemmelser i KPA for høyder.

Det er sendt inn søknad til Bodø kommune om ervervelse av nødvendig areal knyttet til etablering av fettavskiller på kommunal eiendom og nødvendig areal for etterisolering av bygget. Det vil bli fremmet egne saker for disse to forholdene.

Bebyggelse

I forhold til gjeldende plan er byggehøyden for det vestre bygningsvolumet i den nye planen økt slik at den følger gesims for den øvrige, nyere bebyggelsen. I Moloveien i gjeldende plan er gesims hjemlet til kote +17,5 og mønehøyde til kote +20,5. I den nye planen er det hjemlet gesims på kote +23,45 og tilbaketrukket etasje med maksimal kote +27,5.

Planen hjemler en tilbaketrukket etasje på bygningsvolum. Denne skal være trukket tilbake i en vinkel på 45 grader fra gesims mot Moloveien.

I forhold til byggehøydene er den planfaglige vurderingen at det er riktig å hjemle de byggehøydene som planen gir for å videreføre det horisontale preget i gesimsen langs Moloveien. På den østre delen er det regulert 3 cm høyere enn rammene fra oppstartsmøtet. Det er vurdert at dette ikke vil ha noen vesentlig betydning for det visuelle uttrykket og kan dermed aksepteres.

Den tilbaketrukne etasjen vil ikke bryte gesimsen sett fra Moloveien, men vil kunne sees fra bl.a. Moloen og Sandkaia. Vurderingen i forhold til fjernvirkningen er at bakenforliggende bebyggelse er høyere enn den tilbaketrukne etasjen, og bebyggelsen vil dermed ikke bryte horisonten og oppleves derfor ikke som høyere enn bebyggelsen i området. I et sentrumsområde av en by må man regne med at byen utvikler seg. Det er stilt krav om dagslys gjennom bestemmelser i teknisk forskrift (TEK17). På bakgrunn av dette er det gjort dagslysanalyser som viser at den foreslåtte bebyggelsen ikke vil influere på krav til dagslys som stilles i TEK17. Byparken ligger sør for de tilbaketrukne etasjene. Selv om ny bebyggelse vil medføre tap av utsikt, vil de tilbaketrukne etasjene ikke ha noen vesentlig negativ effekt i form av tap av sollys.

Planen hjemler en byggehøyde som gir et helhetlig arkitektonisk uttrykk for Moloveien med et enhetlig horisontalt uttrykk.

Den tilbaketrukne etasjen vil ikke bryte horisonten og dermed ikke gi nye silhuett-virkninger, og vil ikke ha vesentlig negativ effekt i form av tap av sollys. Dette gjør at høyden er vurdert som akseptabel.

Uteoppholdsområder

Det legges opp til mulighet for fire boenheter, disse vil ha tilgang til balkong og takterrasse. Dersom man i prosjektet ikke kan løse krav til uteoppholdsareal på egen tomt, kan kravet løses ved bidrag til opparbeidelse av Kulturhavna/Moloveien.

Barn og unges interesser

De nærmeste parkene og lekeområdene er Bispeparken og Kvartal 99. Fjerning av parkeringsplasser rundt Moloveien 10 vil gi bedre oversikt og økt trafiksikkerhet for barn og unge.

Moloveien er regulert som gatetun/gågate og skal tilrettelegges for rekreasjon for alle aldre. Dette blir dermed det nærmeste bilfrie uteområdet.

Planområdet ligger sentralt i Bodø og gir gode muligheter for rekreasjon, fysisk utfoldelse og trygge oppvekstvilkår.

Trafikk og parkering

Moloveien er regulert til gågate/byrom, der fotgjengere og syklist prioriteres. Varelevering og renovasjon til utadrettet virksomhet tillates, mens levering til kontorer og boliger skjer fra Konrad Klausens vei ved byggets sørøstlige hjørne.

Konrad Klausens vei forblir toveiskjørt med adkomst til parkeringskjellere og gateparkering ved PBL-bygget og Byparken. Veien har god standard med fortau på begge sider, koblet til øvrig gangveisystem.

Tiltaket reduserer trafikk ved å fjerne 20 parkeringsplasser ved Moloveien 10, noe som bedrer trafiksikkerheten og eliminerer rygging over fortau. Veinettet, som er robust og oversiktlig, vil ikke utfordres, men tvert imot avlastes. Det vil si oppgradering av fortau til gjeldende kommunalteknisk norm.

Større kjøretøy for varelevering og avfallshenting til første etasje kan benytte Moloveien. Øvrige leveranser og avfallshenting skjer fra Konrad Klausens vei, med innkjøring fra Hålogalandsgata. Utkjøring samme vei er ikke mulig grunnet begrenset svingplass og grønn rabatt i Hålogalandsgata.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Tiltaket vil ikke ha økonomiske konsekvenser utover potensialet for økt skatteinngang. Gjennomføringen vil ikke berøre kommunalteknisk infrastruktur foruten istandsetting etter arbeider med tilknytning til teknisk infrastruktur. Det må også avklares når i tid areal mot Moloveien/Kulturhavna kan opparbeides for å legge til rette for blant annet uteservering.

Vurdering etter naturmangfoldsloven

Området er allerede bebygd med bygninger og asfalt og har ingen egne naturkvaliteter. Det ligger imidlertid nær havnepromenaden, Moloen og havet, som har sine egne naturverdier.

Vurdering av miljøprogram og forholdet til bærekraftsmålene

I løsningene som planen åpner for er det innarbeidet flere miljøtiltak som er i tråd med kommunens og regionens overordnede planer, FNs bærekraftsmål, kommunens klima- og energiplan og kommunens folkehelseplan. Planforslaget vurderes å være spesielt forankret i 3 av FNs bærekraftsmål;

- Mål 8- Anstendig arbeid og økonomisk vekst.
- Mål 11- Bærekraftige byer og samfunn: gjøre byer og bosettinger inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige.
- Mål 13- Stoppe klimaendringene.

Konklusjon og anbefaling

Planen følger opp føringer fra oppstartsmøtet 11.12.2024 og er i tråd med kommuneplanens arealdel (KPA).

Prosjektet i Moloveien 10 støtter satsingen på Kulturhavna og målet om å utvikle Moloveien til et levende byrom med aktive fasader, uteservering og oppholdsområder. Tiltaket vil bidra til områdets videre utvikling og måloppnåelse.

Planen gir et positivt tilskudd til Bodø sentrum og et attraktivt tilbud for byens beboere. Selv om bebyggelsen vil redusere utsikten for noen naboer, ivaretas krav til dagslys. Det er påregnelig at sentrumsområdene av byen videreutvikles.

Reguleringsplanen er grundig begrunnet og dokumentert i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer.

Planforslaget vurderes å ha minimal negativ påvirkning på miljø og samfunn jamfør eksisterende forhold. Det vil skape arbeidsplasser, fremme byutvikling og øke kommunens inntekter.

Leder av Plan og mobilitet vedtar iht. Bodø kommunes delegeringsreglement å legge planforslaget ut på offentlig ettersyn og høring.

Kristin Stavnes Jordbru
Leder Plan og mobilitet

Saksbehandler: Trond Åmo

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift.

Trykte vedlegg:

1	2024006_ Planbeskrivelse Moloveien 10_ver02
2	Plankart Moloveien 10-A3-L
3	A-10-02 Situasjonsplan 7 etasjer
4	Prinsipp snitt
5	A.45.3 Fasade nord og vest 7 etasjer
6	A.45.4 Fasade sør og øst 7 etasjer
7	A-11-01 Solstudie
8	A.45.5 Fasade gateoppriss
9	52406643 - VIND01 - CFD Vindanalyse - Moloveien 10
10	Moloveien 10 - Miljøprogram og Miljøoppfølgingsplan
11	NOT001 Moloveien 12 - Innledende lydtekniske vurderinger
12	51406643-RIG-N01 Sikkerhet mot områdeskred
13	VAO-plan Moloveien 10
14	2024006 Reguleringsbestemmelser Moloveien 10

Bærekraftsmål

Tabellen nedenfor viser hvilke bærekraftsmål som planen vil innvirke på.

8 ANSTENDIG ARBEID OG ØKONOMISK VEKST 	Å skape økonomisk vekst og nye arbeidsplasser gjennom anstendig arbeid er en forutsetning for bærekraftig utvikling. Anstendig arbeid er i FNs bærekraftsmål beskrevet som: arbeid som er produktivt, arbeid som gir en rettferdig inntekt, sikkerhet på arbeidsplassen og sosial beskyttelse til familier.
11 BÆREKRAFTIGE BYER OG SAMFUNN 	Urbanisering kan bringe med seg innovasjon og større effektivitet som igjen skaper økonomisk vekst i et land. Samtidig fører den raske urbaniseringen til at mange kjemper om de samme ressursene. Vanlige utfordringer i byer: for mye trafikk og luftforurensning, for lite penger til offentlige tjenester og mangel på gode boliger.
13 STOPPE KLIMAENDRINGENE 	Klimaendringer er et globalt spørsmål og kjenner ingen landegrenser. Derfor må vi også finne globale løsninger. I tillegg til å kutte i utslipp og fange og lagre CO₂, må det satses langt mer på annen ren energi. 2 graders temperaturøkning er grensen for hva naturen kan tåle. Stiger temperaturen mer enn det vil klimaendringene bli ukontrollerbare.