

Moloveien 10 AS

► Detaljregulering Moloveien 10

Plan ID: 2024006

Planbeskrivelse

Oppdragsnr.: 5167119 Dokumentnr.: 01 Versjon: 02 Dato: 2025-03-05



Oppdragsgiver: Moloveien 10 AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Lars Myhre
Rådgiver: Norconsult AS, Konrad Klausens vei 8, NO-8003 Bodø
Oppdragsleder: Gøran Antonsen (sivilingeniør/arealplanlegger)
Fagansvarlig: Gøran Antonsen
Andre nøkkelpersoner: Tore Stien (siv.arkitekt), Lars Krogtoft (plan) Vebjørn Joakimsen (ark)

Forslagsstiller:

Moloveien 10 AS
Pb. 33
8001 Bodø

Plankonsulent:

Norconsult Norge AS
Konrad Klausens vei 8
8003 Bodø

02	2025-03-05	Opprettet etter tilbakemelding fra kommunen.	GAn	Tosti	Tosti
01	2025-02-27	Planbeskrivelse	Gan/Larkro	Tosti	Tosti
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult Norge AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

► 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.

Det planlegges for publikumsrettet virksomhet på bakkeplan (bevertning/restaurant, etc.) mot Moloveien og havnepromenaden, kontorer i andre til sjetten 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.

Utvikling av Moloveien 10 med urbane funksjoner vil, sett i sammenheng med øvrige eiendommer langs Moloveien, være et viktig bindelegg mellom sentrum og Molobyen som er under planlegging.

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. Dette også i tråd av at eksisterende bygningsmasse ikke vil bli revet, men vil bli tatt vare på og ombygd. Prosjektet vil være med på å stimulere til økt aktivitet i sentrum og vurderes å gi et godt tilskudd i bybildet. Det blir flere arbeidsplasser og mulig noen flere boliger i sentrum som følge av forslaget, noe som vurderes som positivt.

Til varsel om planoppstart og i avholdt informasjonsmøte kom det inn flere merknader fra nærliggende naboer som var bekymret for konsekvensene utbyggingen ville ha for dem. Merknadene gikk i hovedsak på nærhet, byggehøyde og tap av utsikt.

Byggehøydene er basert på vurderinger og avveininger og er innenfor det som vurderes som akseptabelt av Bodø kommune. Det er gjort grep ved at man ivaretar siktsoner på hver side av bygget ved å holde disse lavere enn hovedbygget (omtrent på nivå med dagens bygg). Dette gjør bygget slankere og gir området mer luft og lys. Konsekvensen av planforslaget er allikevel at en del av boligene i bakkant vil få endret sin utsikt, men i sentrumsområder må det påregnes fortetting som kan redusere utsikt og solforhold. Det er likevel 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, bidra positivt i byutviklingen og videre gi økte inntekter for kommunen.

Innholdsfortegnelse

1	Bakgrunn	7
1.1	Lokalisering av planområdet	7
1.2	Hensikten med planen	8
1.3	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	9
1.4	Tidligere vedtak i saken	9
1.5	Utbyggingsavtale	9
1.6	Krav om konsekvensutredning	10
2	Planprosess	11
2.1	Møter	11
2.2	Medvirkningsprosess	12
2.3	Innspill til varsel om oppstart	12
2.3.1	<i>Oversikt over innkomne innspill</i>	13
2.3.2	<i>Uttalelser fra naboer</i>	13
2.3.3	<i>Uttalelser fra offentlige myndigheter og kommunale tjenesteområder</i>	14
3	Planstatus og rammebetingelser	16
3.1	Kommuneplanens arealdel	16
3.1.1	<i>Temakart og -planer</i>	16
3.2	Gjeldende reguleringsplaner og pågående planarbeider	17
3.3	Tilgrensende planer	17
3.4	Statlige retningslinjer	18
3.5	Regionale føringer	18
4	Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold	20
4.1	Beliggenhet	20
4.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	20
4.3	Stedets karakter	22
4.4	Landskap	23
4.5	Kulturminner og kulturmiljø	23
4.6	Naturverdier	23
4.7	Rekreasjonsverdi og barn og unge	23
4.8	Sosial infrastruktur	24
4.9	Universell tilgjengelighet	25
4.10	Trafikkforhold	25
4.11	Teknisk infrastruktur	27
4.12	Grunnforhold	28

4.13	Støy og luftforurensning	29
5	Beskrivelse av planforslaget	30
5.1	Planlagt arealbruk	30
5.1.1	Reguleringsformål	34
5.2	Gjennomgang av reguleringsformålene	35
5.2.1	Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt BKB)	35
5.2.2	Kjøreveg (felt SKV)	35
5.2.3	Fortau (felt SF)	35
5.2.4	Bestemmelsesområder (#1-3)	35
5.3	Bebyggelsens plassering og utforming	36
5.4	Byggehøyder	43
5.5	Tilleggsisolering av bygg	47
5.6	Sol	48
5.7	Dagslys	49
5.8	Universell utforming	49
5.9	Uteoppholdsareal/barn og unge	49
5.10	Bomiljø/bokvalitet	49
5.11	Parkering	49
5.12	Trafikkavvikling og trafiksikkerhet	50
5.13	Teknisk infrastruktur	52
5.14	Planlagte offentlige anlegg	53
5.15	Renovasjon	53
5.16	Støy	54
5.17	Vind og vindkomfort	55
5.18	Blågrønn faktor	57
5.19	Miljøoppfølging	59
5.20	Grunnforhold	61
5.21	Flom	61
5.22	Risiko- og sårbarhet	62
5.23	Avbøtende tiltak/løsninger ROS	64
5.23.1	Grunnforhold	64
5.23.2	Brannslukking	64
5.23.3	Forurensning	64
5.24	Rekkefølgebestemmelser	64
5.24.1	Før rammetillatelse	64
5.24.2	Før igangsettingstillatelse	65
5.24.3	Før bebyggelse tas i bruk	65
6	Konsekvensutredning	66
7	Virkninger/konsekvenser av planforslaget	67
7.1	Overordnede rammer og planer	67
7.2	Stedets karakter	67

7.3	Landskap	67
7.4	Kulturminner	68
7.5	Trafikale forhold	68
7.6	Teknisk infrastruktur	68
7.7	Økonomiske konsekvenser for kommunen	68
7.8	Interessemotsetninger	68
7.9	Bærekraft og folkehelse	69
7.10	Avveininger av virkninger	70

1 Bakgrunn

1.1 Lokalisering av planområdet

Planområdet ligger sentralt i Moloveien som en del av bygningsrekka ut mot småbåthavna, se Figur 1 og Figur 2.



Figur 1. Lokalisering av planområdet (lillamarkert område). Kilde, kommune kart.com. Bearbeidet av Norconsult Norge AS.



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

Plangrensen grenser mot Moloveien i nord og Konrad Klausens vei i sør. Mot øst grenser planen mot Moloveien 12 som er under utvikling med ny reguleringsplan vedtatt september 2022.

Forslag til plangrense fremgår av figur 3 og omfatter eiendommene gnr./bnr. 138/2272 og deler av gnr./bnr. 138/4411 og 138/700.

Plangrensen er justert og lagt i nylig klarlagte eiendomsgrenser. Plangrensen vil da ligge noe inn i reguleringsplanen for Kulturhavna/Moloveien. Videre ligger plangrensen mot vest og sør i senterlinje Konrad Klausens vei, og mot øst i nylig klarlagt eiendomsgrense mot Moloveien 12 og vil da overlappes reguleringsplan i Moloveien 12 i mindre omfang.

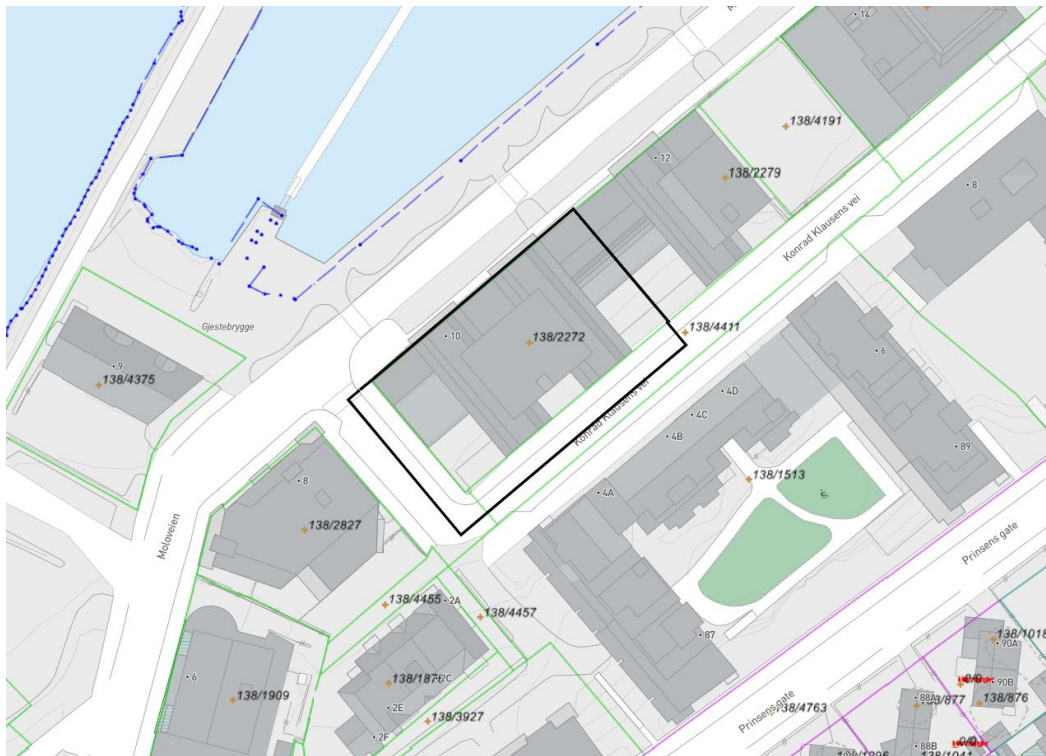
1.2 Hensikten med planen

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. Eksisterende hovedvolum har i dag fem etasjer og det planlegges påbygg med to etasjer, slik at man etter ombygging til sammen har sju etasjer.

Moloveien 10 planlegges for publikumsrettet virksomhet på bakkeplan 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, Utvikling av Moloveien 10 med urbane funksjoner vil, sett i sammenheng med øvrige eiendommer langs Moloveien, være et viktig bindelegg mellom sentrum og Molobyen som er under planlegging.

Varslet planområde er vist på kartskissen nedenfor og utgjør ca. 2,2 daa.



Figur 3. Avgrensningen (svart avgrensning) av planområdet opptegnet på grunnkart. Kilde, kommunekart.com. Bearbeidet av Norconsult Norge AS.

1.3 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller:

Moloveien 10 AS
Postboks 231
8001 Bodø

Kontaktperson: Lars Myhre

Plankonsulent:

Norconsult Norge AS
Konrad Klausens vei 8
8003 Bodø

Oppdragsleder: Sivilarkitekt Tore Stien

Fagansvarlig plan: Sivilingeniør/arealplanlegger Gøran Antonsen

Eierforhold:

Planområdet berører følgende eiendommer/adresser:

Gnr./ Bnr.	Adresse	Kommentar
138/2272	Moloveien 10	Eiendom som i sin helhet berøres av planlagt tiltak.
138/700	Kommunal veggrunn	Del av Moloveien
138/4411	Kommunal veggrunn	Del av Konrad Klausens vei

Som del av prosessen er usikre grenser rundet eiendommen klarlagt. Prosessen er slutført, og planforslaget har tatt utgangspunkt i de nylig klarlagte eiendomsgrensene (februar 2025).

1.4 Tidligere vedtak i saken

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.

1.5 Utbyggingsavtale

Som del av varsel om oppstart er det iht. §17-4 varslet om oppstart forhandling om utbyggingsavtale.

Det er gjennomført et sonderingsmøte med Teknisk og eiendomsavdelingen for å diskutere behovet for utbyggingsavtale og hvordan forhandlingene kan forløpe seg.

Elementer som utbyggingsavtalen vil kunne ta for seg er:

- Reetablering av fortau tilstøtende bygget, herunder heving av fortau i Konrad Klausens vei og gatevarme
- VAO-anlegg
- Gatelys

Forslagsstiller har i skrivende stund ikke besluttet om de vil gå videre i prosessen med forhandling om utbyggingsavtale, eller om det løses på ordinært vis via prosess med plangodkjenninger.

1.6 Krav om konsekvensutredning

Planarbeidet 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, i samråd med Bodø kommune, å ikke utløse krav om konsekvensutredning.

2 Planprosess

2.1 Møter

Oppstartsmøte ble avholdt med Bodø kommune den 11.12.2024. Saksbehandler 1 hos Bodø kommune er Stian Aase og saksbehandler 2 er Trond Åmo. Under oppstartsmøtet ble blant annet disse temaene diskutert (viser for øvrig til referat fra oppstartsmøtet):

- DSB bekrefter tilfluktsrom skal videreføres.
- Det planlegges ikke for bilparkering. Tiltakshaver har disponible plasser i Byparken. Det planlegges for innendørs sykkelparkering med direkte adkomst til garderobes. Foreløpig er det vurdert at parkeringskrav for sykkelparkering i kommuneplanens arealdel vil gi en overdekning av sykkelparkering. Behov for sykkelparkering vil bli utredet og dokumentert i planprosessen.
- Angående renovasjon har plankonsulent vært i dialog med Iris og Retura. Det er ikke aktuelt med nedgravd anlegg for det antall boliger det planlegges for.
- Det er nødvendig å forsterke eksisterende konstruksjon for å tilrettelegge for syv etasjer.
- Områdestabilitet må derfor utredes og avklares.
- Kommuneplanens arealdel stiller krav til vindanalyse for bygg over fem etasjer.
- Reguleringsplan for Kulturhavna legger muligheter fremfor begrensinger for utadrettet virksomhet i første etasje, men kommunen er usikker på når vi får gjennomført opparbeiding av Moloveien. Man må forholde seg til det som finnes i dag frem til Moloveien blir opparbeidet i tråd med plan for Kulturhavna.
- For første etasje er varelevering og renovasjon i Konrad Klausens vei utfordrende. En ser derfor for seg å løse dette i Moloveien. Reguleringsplan for Kulturhavna åpner for dette, men renovasjon og varelevering skal tidsstyres til tidspunkt hvor det er lite aktivitet i gaten
- I dag er det parkering i en vinkel på 90 grader fra Konrad Klausens vei. Som følge av dette er det nedsenket kantstein på hele strekningen hvor det er parkering. Fortauet må tilpasses med avvisning på kantstein.
- Det planlegges teknisk rom i første etasje. Teknisk rom må sikres i forhold til havnivåstigning og stormflo. Høyder angitt i KPA § 1.16 er gjeldende for planarbeidet. Dersom reguleringsplanen skal regulere lavere må dette vurderes og begrunnes i planen, sammen med eventuelle avbøtende tiltak.
- Trafikksituasjonen i ny situasjon må beskrives. Krysset Konrad Klausens vei x Hålogalandsgata kan være utfordrende for større kjøretøy. Det bør derfor utarbeides sporingskurver for krysset. Det er utarbeidet trafikkanalyse i forbindelse med områdeplan for Molobyen. Denne beskriver blant annet scenario og konsekvenser for Konrad Klausens vei som følge av stenging av Moloveien.
- Dersom planen skal hjemle boliger skal kvalitetskrav til bolig oppfylles i henhold til kommuneplanens arealdel. Det gjelder blant annet krav til uteoppholdsareal, parkering, renovasjon, med mer. Bolig kan bidra til å komplisere planarbeidet i forhold til fremdrift. Valgte løsninger må dokumenteres og begrunnes i planbeskrivelsen.
- Støy må vurderes. Som utgangspunkt kan det være tilstrekkelig å benytte grunnlag fra Moloveien 12 for en vurdering. Dersom dette ikke er tilstrekkelig, må støy utredes.
- Dagens vanntilkobling (Ø100 mm fra 1989) til bygget er til 160 mm kommunal vannledning i Moloveien. I Konrad Klausens vei ligger 225 mm kommunal vannledning. Det er ikke registrert i kommunens ledningskart hvor påkobling av spillvann og overvann fra bygget er, men det antas at bygget er tilkoblet i Moloveien. Kommunale avløpsledninger i Moloveien har nesten ikke fall, og det har vært registrert tilstopping i spillvannsledningen. Det bør ses på alternative løsninger for tilkobling, for eksempel at spillvann føres til pumpestasjon i molorota og overvann eventuelt. føres til dagens OV-utslipp i molorota.
- Det må utarbeides VAO-plan som redegjør for eksisterende tilkoblinger til bygget og nærliggende sluker/sandfang, samt fremtidige VAO-løsninger som verifiserer nødvendig kapasitet på ledningsnett.

Det ble avklart i møtet at det er tilstrekkelig med overordnet VA-rammeplan som inkluderer overvannsløsninger til rammesøknad. Detaljert VA-plan inkludert overvannsløsninger skal foreligge til igangsettelsestillatelse.

- Eiendomsgrensen mellom Moloveien 10 og Moloveien 12 er usikker og må avklares. Det kan eventuelt gis bestemmelser om forholdet i planen dersom det ikke er avklart ved planleveranse.
- Det er problematisk å oppnå blågrønn faktor i henhold til verdiene i kommuneplanens arealdel. Gjennom planarbeidet kan det beskrives hvordan prosjektet kan bidra til en forbedring fra eksisterende situasjon.
- For å tilfredsstille krav til isolasjon i henhold til TEK er det en mulighet for at deler av bygget vil ligge ut i offentlig rom. Dette må beskrives og inngå i bestemmelser.
- Det er krav om fettutskiller dersom det skal være storkjøkken. Det må planlegges for dette dersom det skal være restaurant i bygget. Det ble diskutert mulighet for plassering på utsiden av bygget. Dette forholdet må avklares.
- Fordrøyning av regnvann kan skje med grønne eller blå tak.
- Bodø kommune anbefaler å varsle oppstart av utbyggingsavtale samtidig som det varsles oppstart av planarbeid.
- Områdestabilitet skal være sikret på siste plannivå og må derfor fremgå av planforslaget. Mer detaljert utredning knyttet til byggetiltaket skal dokumenteres i byggesaken
- Rekkefølgebestemmelse knyttet til dokumentasjon på skolekapasitet.
- Rekkefølgebestemmelse knyttet til tiltak dersom det oppdages forurensing i grunnen.
- Rekkefølgebestemmelse knyttet til sikring opparbeidelse av kommunal infrastruktur.
- Rekkefølgebestemmelse knyttet til eventuelle avbøtende tiltak i forhold til vindforsterking.

2.2 Medvirkningsprosess

Iht. plan- og bygningslovens §12-8 ble varsel om oppstart av planarbeid annonsert i Avisa Nordland, på Bodø kommunens nettsider og varsel sendt ut via byggesoknaden.no 08.01.25 til offentlige instanser, naboer og andre berørte parter. Fristen for å komme med innspill til planoppstart var satt til 07.02.2025.

Det ble avholdt folkemøte den 16.01.2025 på Central Atrium i Bodø. Norconsult Norge AS stilte med to arkitekter og en planlegger, kommunen stilte med saksbehandler 1 og forslagsstiller ved Acea stilte med flere personer.

Utover representanter fra forslagsstillers side og kommunen, møtte det opp fem personer på møtet. Samtlige av disse var beboere fra Byparken. Temaet som opptok deltakerne, var byggehøyder og tap av utsikt/lysforhold. Tenkte arkitektoniske grep og volum ble gjennomgått, og deltakerne fikk anledning til å dele sine tanker om prosjektet.

2.3 Innspill til varsel om oppstart

Totalt kom det inn 8 innspill til varsel om oppstart av planarbeidet. Disse er redegjort og gjengitt nedenfor.

2.3.1 Oversikt over innkomne innspill

2.3.2 Uttalelser fra naboer

Avsender	Merknad	Forslagsstillers kommentar
Jonny Olsen	Fint at man videreutvikler sentrum mot sjøen og området. Anser bygget som pent.	Tas til orientering. Legger opp til at bygget skal ha utadrettet virksomhet.
Vidar Andreas Førde	Det bør ikke bygges høyt ned mot sjøen. Det burde heller legges opp til området ved dagens flyplass kan utnyttes til høyhus når flyplassen er flyttet.	Tas til orientering. Bygget vil bli noe høyere enn dagens bygg (to etasjer). Dette er i tråd med avklaringer som er gjort med planmyndigheten, og som tilsvarer det som er åpnet opp for i detaljreguleringen av Moloveien 12 (vedtatt i 2023). Byggehøydene er altså basert på vurderinger og avveininger og er innenfor det som vurderes som akseptabelt av Bodø kommune. Det er gjort grep ved at man ivaretar siktsoner på hver side av bygget. Dette gjør byggets slankere og man gir området mer luft og lys.
Britt Helen Mortensen	Forslaget tar en av lyset til (uttalelsespart sin) leiligheta. De mister også ettermiddagssola.	Se kommentar til foregående uttalelse. Det legges til at ved å ha lavere bygg/åpne korridorer på hver side av hovedbygget, slipper man inn lys og bygningsmassen blir mindre massiv. I sentrumsområder må det påregnes fortetting som kan redusere utsikt og solforhold. Det er likevel gjort en lysstudie som viser at man fortsatt er innenfor de satte krav til lystilgang til boliger.
Stein Evensen	Viktig at det beholdes siktkorridor og lysforhold mellom Moloveien 8 og Moloveien 10. Oppfattes uklart hva som er intensjonen med de lavere delene av bygget, ved at planinitiativet «ønsker» å beholde sidebyggene lave med tre etasjer. Det oppleves videre noe uklart om det skal være tre eller fire etasjer på sidebyggene, det står at det vil avhenge av etasjehøydene.	Det legges ikke opp til høyere sidebygg enn hva dagens bygg har. Det har vært et viktig prinsipp i utformingen av bygningsvolumet, å opprettholde og styrke siktkorridorene. Dette fordi det både gir lys, utsikt og luft mellom byggene. Sidebyggene vil ha omtrent samme høyde som i dag. Dette sikres med koteangivelse i plankartet.
Sameiet Moloveien 6	Ingen innspill.	

2.3.3 Uttalelser fra offentlige myndigheter og kommunale tjenesteområder

Avsender	Dato	Merknad	Forslagsstillers kommentar
Statens vegvesen	17.01.25	Forslaget er i tråd med statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet. Planen må ta hensyn til trafiksikkerhet for myketrafikanter, varelevering/renovasjon. Eller ingen merknader.	Tas til orientering.
Nordland fylkeskommune	06.02.25	Fylkesplan for Nordland 2013-2025 sine retningslinjer, særlig kap. 8.2 og 8.6 må legges til grunn for planarbeidet. Barn og unge er viet lite oppmerksomhet i planinitiativet. Barn og unges interesser må vies oppmerksomhet med bakgrunn i at det planlegges for boliger. Uteoppholdsareal og trafiksikkerhet er i så måte spesielt viktig. Ikke konflikt med verneverdige kulturminner som fylket er forvaltningsmyndighet for. Det vurderes som et godt klimatiltak at eksisterende bygningsmasse oppgraderes og utvikles fremfor rives. Det er bra at det skal gjennomføres vindstudier for å unngå vindforsterkende bygningsutforming. Foreslått medvirkningsopplegg er bra, forutsatt at ev. merbehov følges opp som beskrevet i planinitiativet.	Fylkesplan legges til grunn for planarbeidet. Tas til etterretning. Vurdering av uteoppholdsareal og trafiksikkerhet vil være egne tema i planforslaget. Dette skal ses i sammenheng med barn og unge. Ut over det som ble signalisert i planinitiativet, er det avholdt et åpent informasjonsmøte, se 2.2.
Avinor	23.01.25	Avinor ber om at foreslåtte bestemmelse knyttet til høyderestriksjoner (se vedlagt Avinors uttalelse punkt 2) tas inn i planbestemmelsene. Avinor ber om at foreslåtte bestemmelse knyttet til byggerestriksjoner (se vedlagt Avinors uttalelse punkt 3) tas inn i planbestemmelsene. Avinor ber om at foreslåtte bestemmelse knyttet til sprengningsarbeid (se vedlagt	Foreslåtte bestemmelser tas inn i planforslaget. Tiltaket planforslaget åpner opp for legger ikke

		Avinors uttalelse punkt 4) tas inn i planbestemmelsene. Planlagt bebyggelse (ca. kote 28) forventes ikke å gi uakseptable konsekvenser relatert til vindskjær eller turbulens for trafikk som operer på Bodø lufthavn. Det er avgjørende at belysningen rettes mest mulig ned mot bakken. Dette gjelder særlig anleggsmaskiner, kraner og flomlys under anleggsperioden. Avinor kan kreve at lysbruken endres. Avinor ber om at foreslåtte bestemmelse knyttet til birdstrike (se vedlagt Avinors uttalelse punkt 7) tas inn i planbestemmelsene. Planområdet blir liggende i gul flystøysone (52dB). T-1442 må legges til grunn for planarbeidet. Flystøysonen bør legges inn i reguleringsplanen som egen hensynssone med tilhørende bestemmelse	opp til sprengningsarbeid. Foreslått bestemmelse tas likevel med i planforslaget. Tas til orientering. Foreslåtte bestemmelser tas inn i planforslaget. T-1442 legges til grunn for planarbeidet. Planområdet ligger utenfor støysonen til dagens flyplass og den nye flyplassen som er under bygging.
--	--	--	---

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel 2022-2034 for Bodø er planområdet avsatt til sentrumsformål hvor det er åpnet for etablering av forretninger, tjenesteyting, kontorer og boligbebyggelse, hotell/overnatting, samt tilhørende parkering og uteoppholdsareal.

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
-------	----------------	--	--	--	---

Figur 4. 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.

Andre viktig føringer er:

- Klima- og energiplan 2019-2031: her vil tiltaket bidra til flere boenheter i sentrum, som igjen legger til rette for redusert bilbruk siden den meste av sentrale funksjoner ligger innenfor gangavstand (kollektivløsninger, butikker, helsetjenester, skole- og barnehage, etc.).
- Kommunedelplan for grønnstruktur der Moloveien er en del av handlingsplanen for parker og byrom.
- Handlingsplan for trivsel og gode levekår.

3.1.1 Temakart og -planer

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

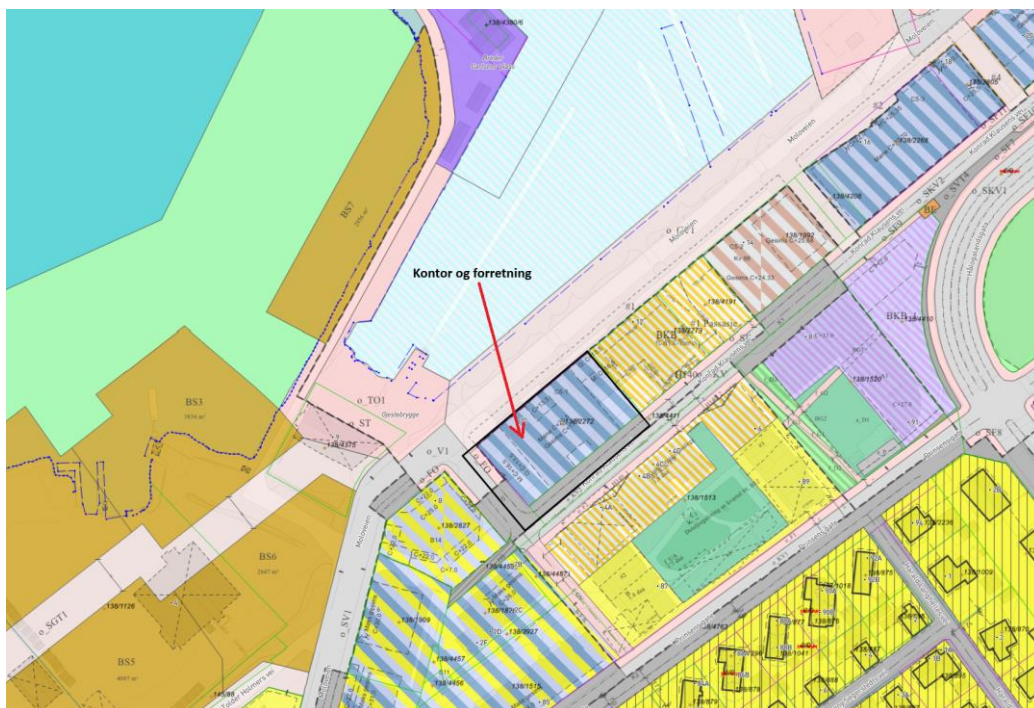
Trafikksikkerhetsplanen til Bodø kommune viderefører målsetningen om under 100 alvorlig skadde i trafikken, og en nullvisjon på antall drepte i trafikken. Det er tre spesielle hovedsatsninger i temaplanen; gående; syklende/mikromobilitet; hjertesone.

3.2 Gjeldende reguleringsplaner og pågående planarbeider

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), se Figur 5. 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). Det stilles krav til utarbeidelse av bebyggelsesplan, dvs. detaljregulering etter dagens terminologi.



Figur 5. Gjeldende reguleringsplaner i området (sort linje viser planvarslet område). Kilde, Kommunekart.no Bearbeidet av Norconsult Norge AS 2025.

Det pågår planarbeid med detaljregulering av Molobyen i regi av Molobyen Utvikling AS.

3.3 Tilgrensende planer

Planområdet grenser til:

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

3.4 Statlige retningslinjer

Statlige retningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024)

Formålet med retningslinjen er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og lokalsamfunn, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Retningslinjene skal fremme et lavutslippssamfunn gjennom utvikling av bærekraftige, kompakte og attraktive byer og tettsteder

Retningslinjene er differensiert mellom større byer med høyt utbyggingspress og distriktsområder med lavt utbyggingspress. Bodø er definert som et byområde med høyt utbyggingspress, noe som betyr at kapittel 4 i planretningslinjene gjelder seg gjeldende.

Noen aktuelle retningslinjer er:

Generelle retningslinjer

- 3.2 Sentrumsutvikling: i byer og tettsteder skal boliger, næringsvirksomhet, arbeidsplasser, handel- og tjenestetilbud lokaliseres slik at de bidrar til å styrke stedenes kvalitet, sikre friområder, skape møteplasser og bygge opp under sentrumsfunksjonene og legge til rette for redusert transportbehov.
- 3.3 Handel og tjenester: prinsippet om rett virksomhet på rett plass skal gjøres gjeldende.
- 3.14 stedstilpasning og arkitektonisk kvalitet: Byer og steder særpreg, kulturhistoriske elementer og viktige landskapstrekk skal ivaretas. I planleggingen skal det ved fortetting, transformasjon og utvikling av nye områder legges vekt på stedstilpasning og arkitektonisk kvalitet. Mulighet for gjenbruk av bygninger og fellesskapsløsninger skal vurderes.

Retningslinjer for regioner med større byer

- 4.1 Nullvekstmålet: I byområdene skal hovedtyngden av vekst i boliger og arbeidsplasser planlegges slik at transportbehovet begrenses.
- 4.5 Fortetting og transformasjon: det skal legges vekt på høy arealutnyttelse, fortetting med kvalitet. Samtidig bør kulturmiljø, stedskvaliteter, gode uteområder, bokvalitet og tilgang på grøntstrukturer og naturområder vektlegges.

Andre relevante retningslinjer/rammer/føringer

- Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T1520-2012)
- Rikspolitisk retningslinje for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)
- Rikspolitisk retningslinje for universell utforming (2008)

3.5 Regionale føringer

Regional planstrategi 2024-2028

Nylig vedtatt regional planstrategi legges til grunn i planarbeidet. Planstrategiens kapittel 4 – Langsiktige utviklingsmål er relevant for planarbeidet. Her settes det opp fire ulike mål:

- Trekke i felles retning for å styrke regionens rolle nasjonalt og internasjonalt.
- Forbedre samfunnssikkerheten og sikre kritisk infrastruktur
- Skape god balanse mellom bruk og vern av natur og arealer
- Utvikle livskraftige lokalsamfunn og konkurransedyktig næringsliv som leder an i det grønne skiftet.

Selv om dette er langsiktige overordna mål, kan det settes i kontekst til detaljreguleringer.

Fylkesplan for Nordland 2013-2025, vedtatt 27.02.2013

Det vil i planarbeidet tas særlige hensyn til kap. 5 og 6, målområde 2 og 3 i Fylkesplan for Nordland. Hovedtrekkene og spesielt relevante mål og strategier fra disse kapitlene er gjengitt nedenfor:

- Styrke regionsentrene som funksjonelle sentra
- Satse på utvikling av byer og tettsteder med grunnlag i stedenes egenart
- Utvikle robuste samfunn med velfungerende infrastruktur og god omstillingsevne
- Legge til rette for gående og syklende og gode kollektivløsninger
- Stimulere til nyetableringer, omstillinger og vekst i eksisterende bedrifter
- Ta i bruk Nordlands mangfoldige kulturmiljø og naturressurser som potensial for verdiskapning
- Jobbe for å skape en bærekraftig samfunns- og næringsutvikling med god balanse mellom bruk og vern.
- Styrke kunnskapsbasert næringsutvikling der Nordland har spesielle fortrinn
- Legge til rette for effektive og miljøvennlige godstransporter

Regional plan for klima og miljø – grønn omstilling i Nordland, vedtatt 14.06.2021

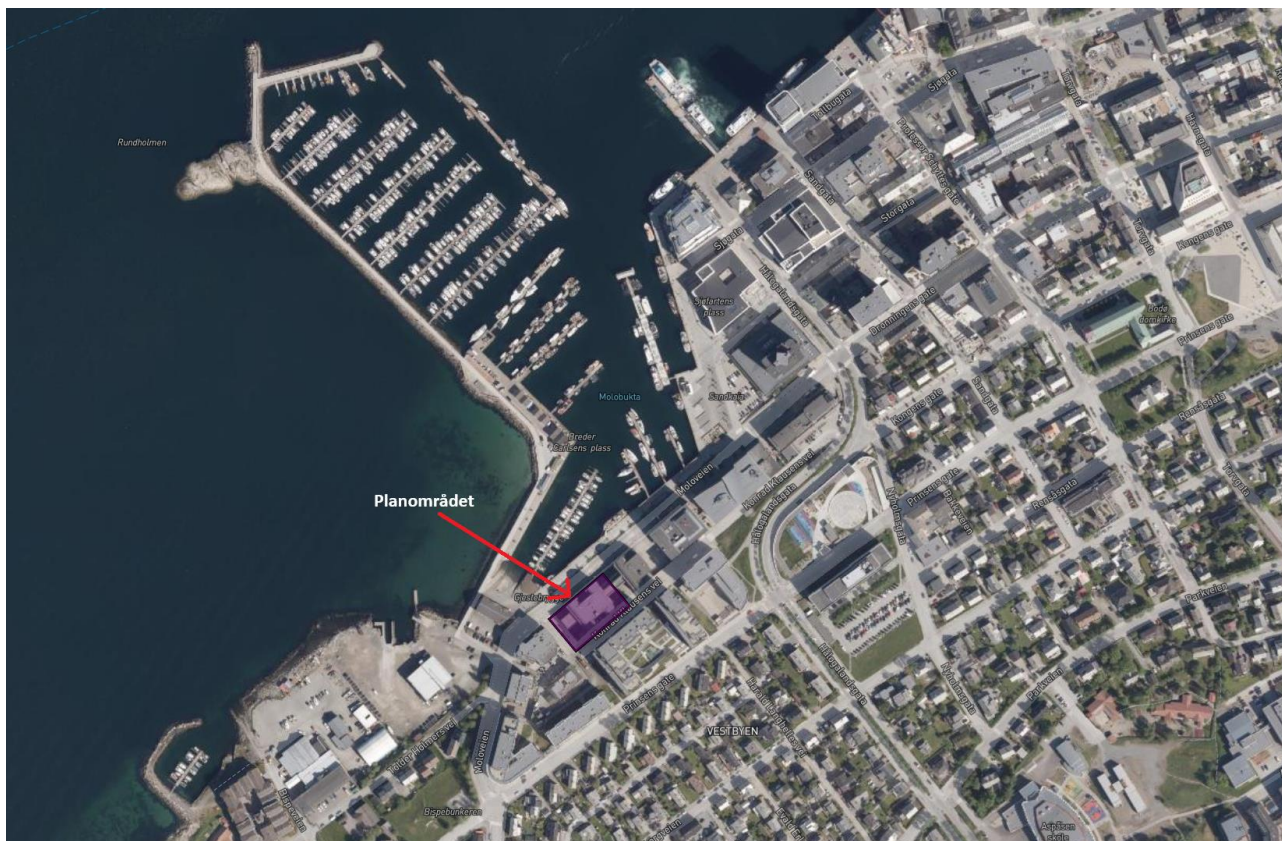
Visjonen for Nordlandssamfunnet er «*Sammen for et klimatilpasset lavutslippssamfunn i Nordland i 2050*». I planen inngår 4 hovedmålsettinger som alle er relevante for planarbeidet. Disse er gjengitt nedenfor:

- Kommuner, næringsliv, regionale myndigheter, og frivillige organisasjoner har tilstrekkelig kunnskap og kompetanse til å bidra til grønn omstilling.
- Klimagassutslippene i Nordland fylke skal reduseres med 60 % fram mot 2030, sammenlignet med 2009.
- I 2030 er industrien og næringslivet i Nordland en global aktør innen grønn omstilling
- Nordland har omstillingsdyktige kommuner som håndterer klimarisiko, og som utnytter mulighetene ved et endret klima.

4 Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger sentralt i Bodø sentrum med umiddelbar nærhet til havna og Moloen. Moloveien som går mellom planområdet og havna/Molobukta strekker seg bl.a. videre østover mot kulturhuset Stormen, og møter her vestre del av Storgata, som er Bodøs gågate. Planområdet ligger nordvest for parken på KV99 og rett nord for Byparken i KV98.



Figur 6. Lokalisering av varslet planområde (med lilla skravur). Kilde, www.kommunekart.com bearbeidet av Norconsult Norge AS 2024.

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet består i dag av et større kontorbygg, se Figur 7. Første etasje i bygget fremstår i dag med relativt lukkede fasader, der fasaden mot Moloveien utgjør hovedfasaden og hvor hovedinngangen er plassert, mens fasaden mot Konrad Klausens vei er mere lukket med parkering mellom gaten og fasaden.



Figur 7. Dagens situasjon med parkering og eksisterende bygg. Foto, Ayla Kristensen, Norconsult Norge AS.

Nærområdet og tilstøtende arealer består hovedsakelig av kontorer, boliger, hotell og tjenesteyting, samt bygg med kombinerte formål (forretning/kontor/bolig/tjenesteyting). Konrad Klausens vei er i dag toveiskjørt, mens Moloveien kun er åpen for trafikk mot vest (tidligere toveiskjørt den også).

4.3 Stedets karakter

Området består av bebyggelse primært over 3 etasjer og høyere. Moloveien er hovedsakelig kun bebygd på en side, hvorpå den andre siden vender åpent ut mot moloen og havna med båtbrygger. Det er etablert en havnepromenade med betongheller, beplantning, sittemuligheter og noe uteservering langs Moloveien. Moloveien er en del av Bodø kommunes byromsatsing. Moloen er et velkjent rekreasjonsområde i byen, hele året.

Siden som vender ut mot havet fremstår som åpen og luftig, og fra planområdet er det blant annet god utsikt mot Lille- og Store Hjartøya. Siden som vender ut mot Konrad Klausens vei fremstår noe mer lukket da det her også er bebyggelse av høyere karakter i kvartalet bakenfor.

Siktkorridoren mellom byggene fra Prinsens Gate, via Konrad Klausens vei, ned til Moloveien og videre utover mot havet er viktig for orienteringen i området og for utsikten.

Det eksisterende bygningsmiljøet rundt eiendommen i Moloveien og Konrad Klausens gate har varierende høyder fra 3-9 etasjer, med byggeår fra cirka 1960-2018. Bebyggelsen har også varierende material- og fargebruk, spesielt langs Moloveien, og det er derfor ikke en tydelig material- og fargepallett i området. Kledningen varierer fra trekledning, plater, puss, metallkassetter, stein og tegl. Fargene varierer fra rød til sandfarget, rødbrun, mørk blå, gul, lys grå, mellomgrå og hvit.

Det er også en variasjon i bruk grad av matt og blank kledning. Med unntak av vindus-båndene i Moloveien 20 er vinduene i hovedsak utført som hull i vegg. Det er også varierende bruk av sprang i fasadene på den enkelte bygning. Nærmere beskrivelse av de enkelte bygningene langs Moloveien og Konrad Klausens vei.

- Moloveien 8: Boligbygning i 6 etasjer + 1 tilbaketrukket etasje. Hovedkledning i matt, sandfarget tegl med toner i lys brun, beige og noe rosa fargekarakter. Sokkel i blanke lyse brune/beige fliser. Vinduer, rekkverk og beslagsarbeid er mørk brun. Nyere innglassede balkonger er lys grå og fremstår som sprang i fasaden.
- Moloveien 9 (Molostua): Bygning med forsamlingslokaler i 2-3 etasjer med saltak. Stående rød trekledning, med hvite vinduer og hvite vindskibord.
- Moloveien 10 og 12. Kontorbygninger i 3-5 etasjer. Hovedkledning varierer mellom matt, rødbrun tegl og halvblanke, mørke blå/grå metallkassetter. Vinduer i teglfasadene med tilhørende vertikale vindusbånd i metallkassetter er mørk blå. Sokkel under vindusbånd i 1. etasje er utført i skifer.
- Moloveien 14 (Thon-hotellet): Hotell-bygning i 6 etasjer. Hovedkledning i gul tegl, men cirka 1/5-del som ren glassfasade. Vinduer og beslagsarbeid/kassetter er mørk grå. Eksisterende gavl mot vest er i lyse blå metall-kassetter. Bygningen fremstår i hovedsak som matt, men med blanke og halvblanke innslag.
- Moloveien 16 (DNB-bygget): Kontorbygning i 6 etasjer. Hovedkledning i blankpolert lys grå stein med tette fuger, og en tilbaketrukket spalte som ren glassfasade. Vinduene har et grønnlig skjær med sorte karmar.
- Moloveien 18: Bygning i 3 etasjer med restaurant, privatsykehus og kontorlokaler. Hovedkledningen er halvblanke mellomgrå plater med hvite/naturelokserte vinduer.
- Moloveien 20 (Soløy-bygget): Kontorbygg i totalt 6 etasjer. Hovedkledningen er en pusset matt fasade, med sandfarge i 2 beige fargetoner. Vinduer er utført som vindusbånd, med gråblå karm. Sokkelen har gråblå metallplater med skifer mot terreng.
- Konrad Klausens vei 4-6 (Byparken): Boligbygg i totalt 9 etasjer. Hovedkledningen består av halvblanke hvite plater, med innslag av mørke grå plater og noe rødbrun trekledning. Vinduskarmer og beslagsarbeid har mørk gråblå utførelse.
- Konrad Klausens vei 8 (PBL-huset): Kontorbygg i totalt 7 etasjer. Fasadene består av steinkledning i halvblank lys grå utførelse med åpne fuger. Innslag av rødlig og lys grå platekledning. Vinduene har lys grå utførelse

Etasjehøydene er på flere av byggene trappet ned og noe lavere i fremkant på siden som vender ut mot Moloveien. Samtlige fasader har et nokså stramt og moderne uttrykk med rette linjer. Moloveien 10 som

tidligere huset Statsforvalteren skiller seg noe ut med innslag av skrående takvinkler. Langs fasadene er det fortau med belegningsstein.



Figur 8. Til venstre: Moloveien og havnepromenaden sett mot øst. Til høyre: Planområdet sett fra Konrad Klausens vei mot vest. Foto: Ayla Kristensen, Norconsult Norge AS.

4.4 Landskap

Planområdet strekker seg over to gatenivå, hvor Moloveien nærmest havet ligger ca. på kote +3 og Konrad Klausens vei ligger på ca. kote +6,5. Terrenget stiger både i sør mot Prinsens Gate, mot Hålogalandsgata i øst, samt forlengelsen av Moloveien i vest. Konrad Klausens vei og Moloveien kan oppleves som to terrasser.

4.5 Kulturminner og kulturmiljø

I SEFRAK og Riksantikvarenes registreringer er det ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø i eller i umiddelbar nærhet av planområdet.

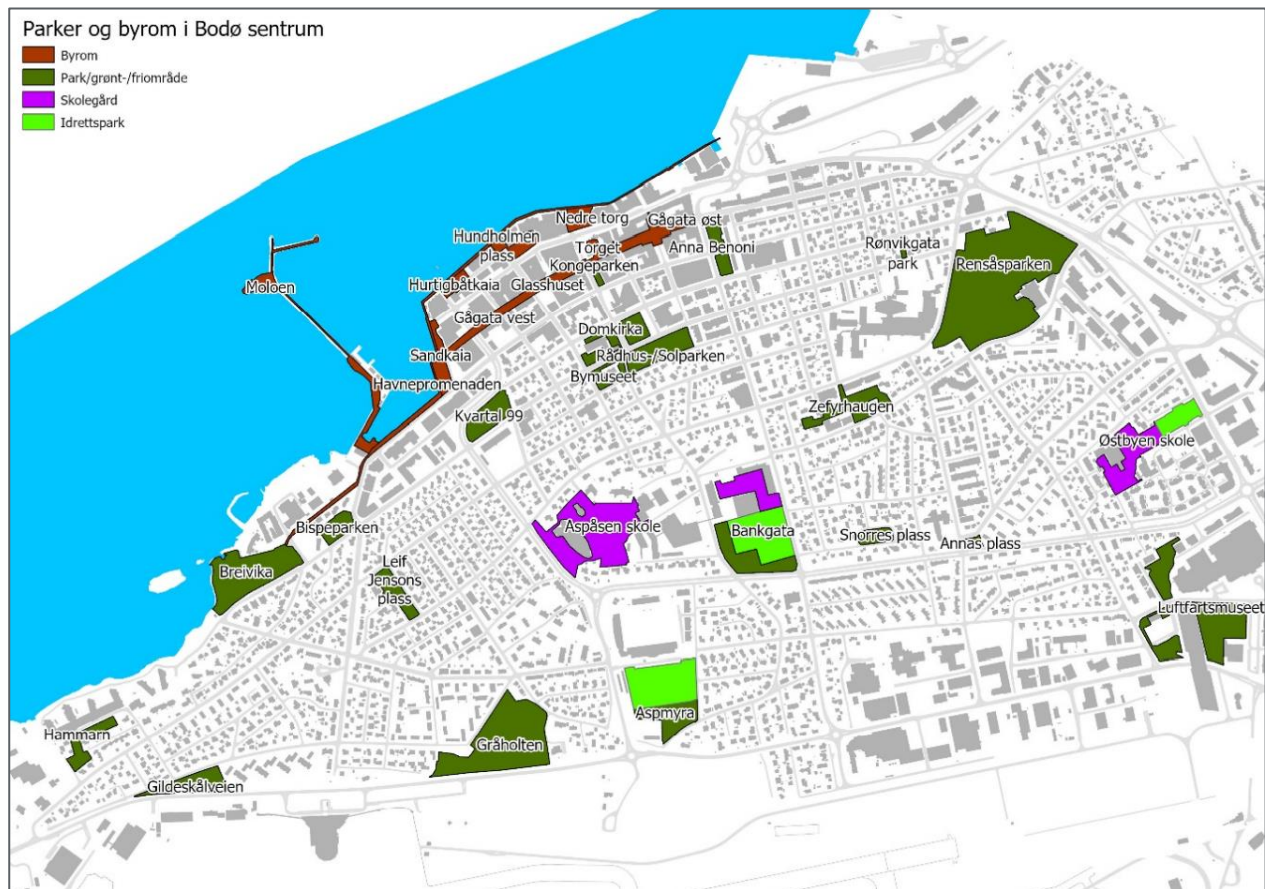
4.6 Naturverdier

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

4.7 Rekreasjonsverdi og barn og unge

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.

Figur 9 viser en oversikt over parker og byrom i sentrum som ligger i gangavstand til planområdet.



Figur 9. Oversikt over byrom, park/lek-/grønt-/friområde, skole og idrettsparker i Bodø sentrum. Kilde, Handlingsplan for parker og byrom i Bodø sentrum 2020-2030.

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 (det er innarbeidet egen bestemmelse om det).

4.8 Sosial infrastruktur

Det legges ikke opp til et stort antall boenheter, så planforslaget vil i svært liten grad generere behov for barnehage- eller skoleplasser. Nærmeste barneskole er Aspåsen skole og Bankgata ungdomsskole. Begge disse er i gangavstand fra planområdet. Det er per februar 2023 god kapasitet på begge disse skolene.

Det er flere barnehager i sentrum av Bodø med god kapasitet. Disse er Asphaugen, Barnas hus/Regnbuen, Glaungan, Jentoftsletta, Labbetuss, Norlandia Breivika, Nordlandi Stadionparken, Rensåsen og Sentrum barnehage.

Området for øvrig består av boenheter/leiligheter av ulike størrelser og egenskaper. Om man tar med planene for Molobyen, vil området ha en stor variasjon i type boliger. Dette gir området en variasjon i hvem som bor og bruker stedet.

De overordna planene for Moloveien og hvordan byen skal utvikles langs havnepromenaden har gitt en forventning i befolkninga for hvordan området skal utvikles og slike prosjekt som Moloveien 10 ligger da som en naturlig del i den fysiske utviklinga av området.

4.9 Universell tilgjengelighet

Universell adkomst til byggene fra Moloveien og Konrad Klausens vei ses ikke på som noen utfordring. Gatene er flate forbi planområdet, foruten tverrforbindelsen i vest mellom Konrad Klausens vei og Moloveien.

4.10 Trafikkforhold

Moloveien og Konrad Klausens 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.



Figur 10. Parkeringssituasjon i Konrad Klausens vei, sett mot øst. Foto, Ayla Kristensen, Norconsult Norge AS.

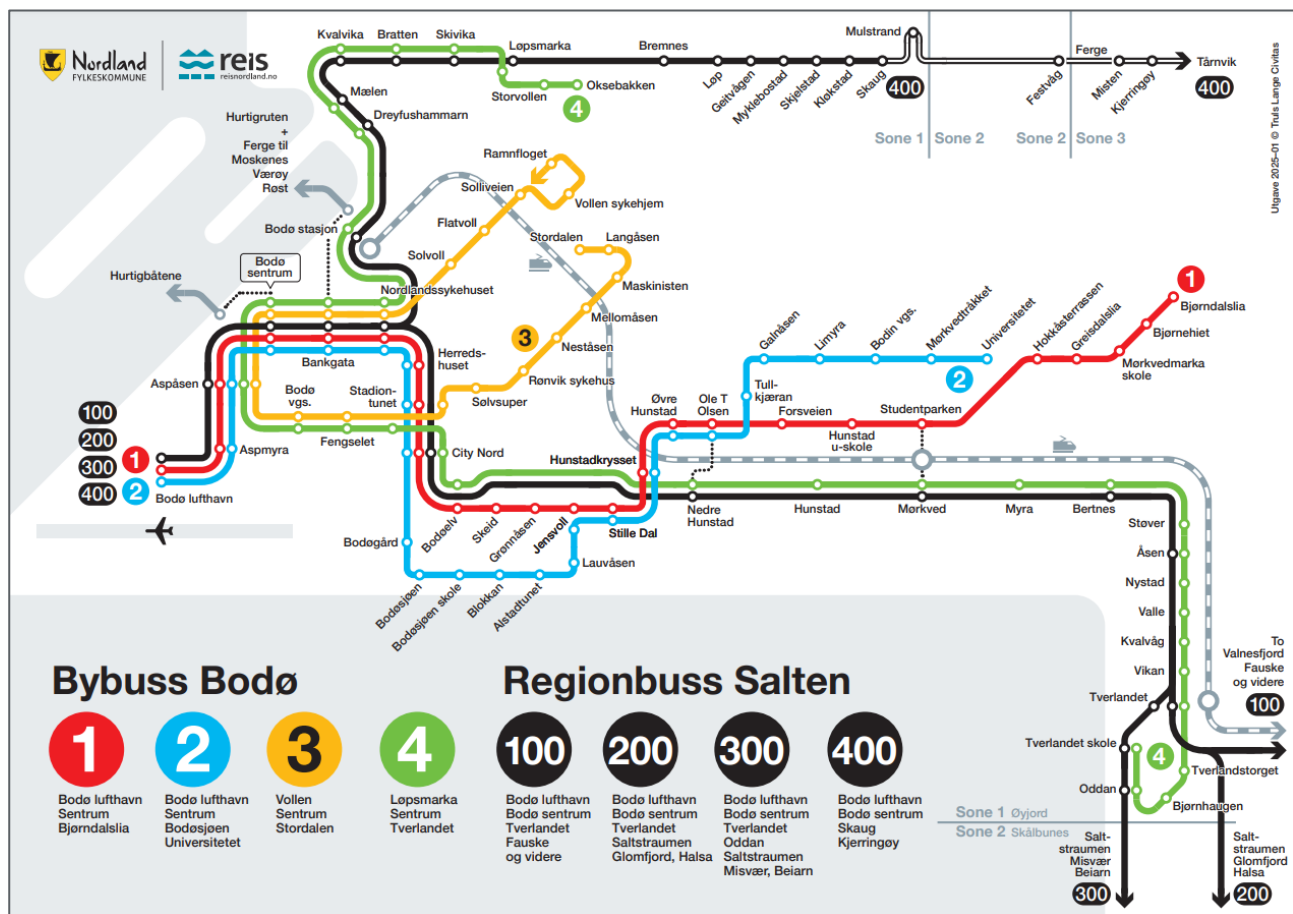


Figur 11. Parkeringssituasjon i Moloveien. Foto, Ayla Kristensen, Norconsult Norge AS.

Området er for øvrig godt utbygget med fortau, gatebelysning og overgangsfelt, og oppleves relativt oversiktlig for myke trafikanter.

Med detaljreguleringen av Moloveien (Kulturhavna) som er vedtatt, vil Moloveien på sikt bli en bilfri gate som skal utvikles til gatetun/gågate og byrom.

Planområdet har nærhet til kollektivtrafikk som buss (se Figur 12), fly og tog.



Figur 12: Rutekart for Bodø kommune. Regionbusser for Salten er inkludert. (Nordland fylkeskommune, 2021)

4.11 Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og har tilkoblingsplikt.

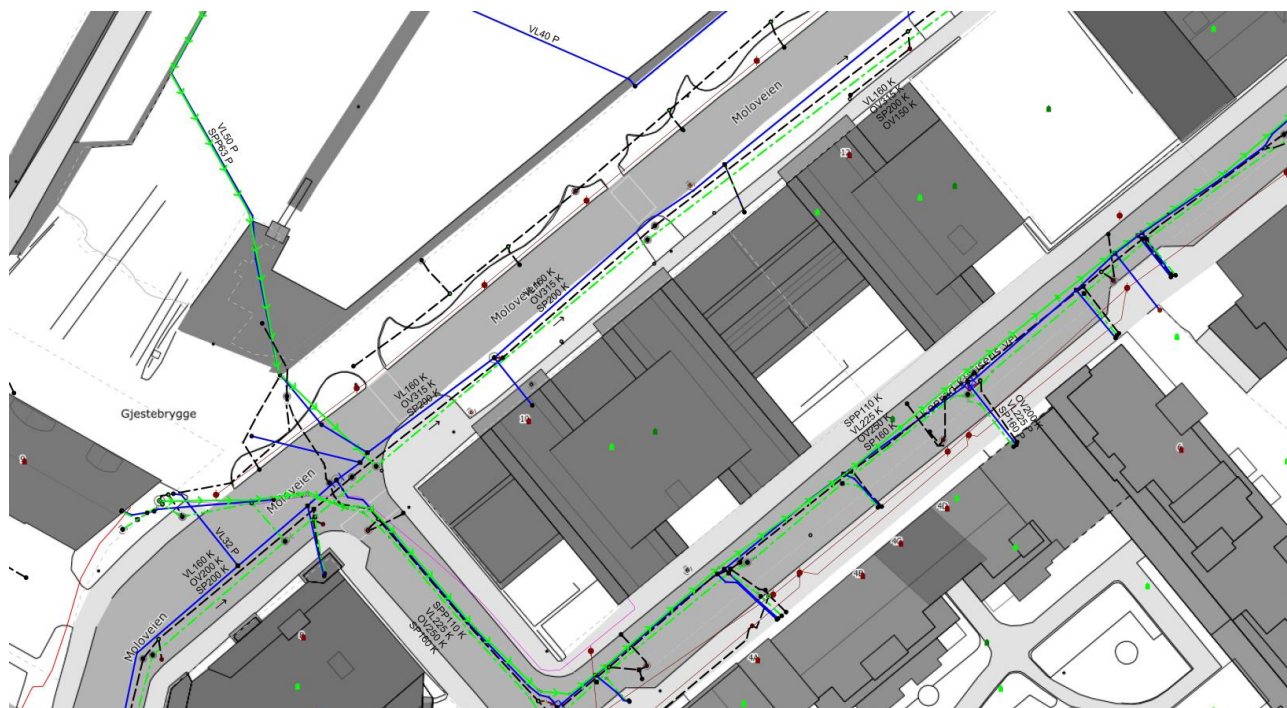
Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten dersom det kan dokumenteres at alternative løsninger vil gi lavere miljøgassutslipp og lavere energibruk.

Dimensjoner på stikkledningene til Moloveien 10:

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

I tillegg ligger det ifølge bunnledningstegning fra byggeår en 110 mm drensledning rundt og under bygget. Drens har påkobling i Moloveien på samme sted som VL, SP og OV, samt mellom Moloveien 10 og Moloveien 12. Det antas at alle ledninger er fra byggeår, 1989.

Drensvann fra bygget føres til kommunale ledninger i to punkter- det samles opp i drenskum og slippes videre inn på kommunal OV-ledning i området der eksisterende vannledning er tilkoblet, samt føres til kommunal overvannsledning mellom Moloveien 10 og 12.



Figur 13. Eksisterende situasjon. Utklipp fra kommunalt ledningskart.

Vannledningen fra bygget er koblet til en 160 mm PVC vannledning, spillvann er koblet til en 200 mm PVC spillvannsledning, og overvann til en 315 mm PVC overvannsledning. Alle i Moloveien. De kommunale vann, spillvanns- og overvannsledninger er fra 1989 ifølge kommunens ledningskart.

Kommunen har oppgitt at de kommunale avløpsledningene i Moloveien har svært lite fall, og at det har vært registrert tilstopper.

4.12 Grunnforhold

Planområdet er avmerket på aktsomhetskartet for forurenset grunn som Bodø kommune har utarbeidet for sentrale byområder.

Planområdet ligger under marin grense og vurderes ifølge NGUs karttjenester å ha stor mulighet for marin leire. Ifølge NGUs løsmassedatabase ligger planområdet i et område med løsmasser tilført eller sterkt påvirket av menneskers aktivitet, over berg bestående av kalkglimmerskifer (hovedbergart).

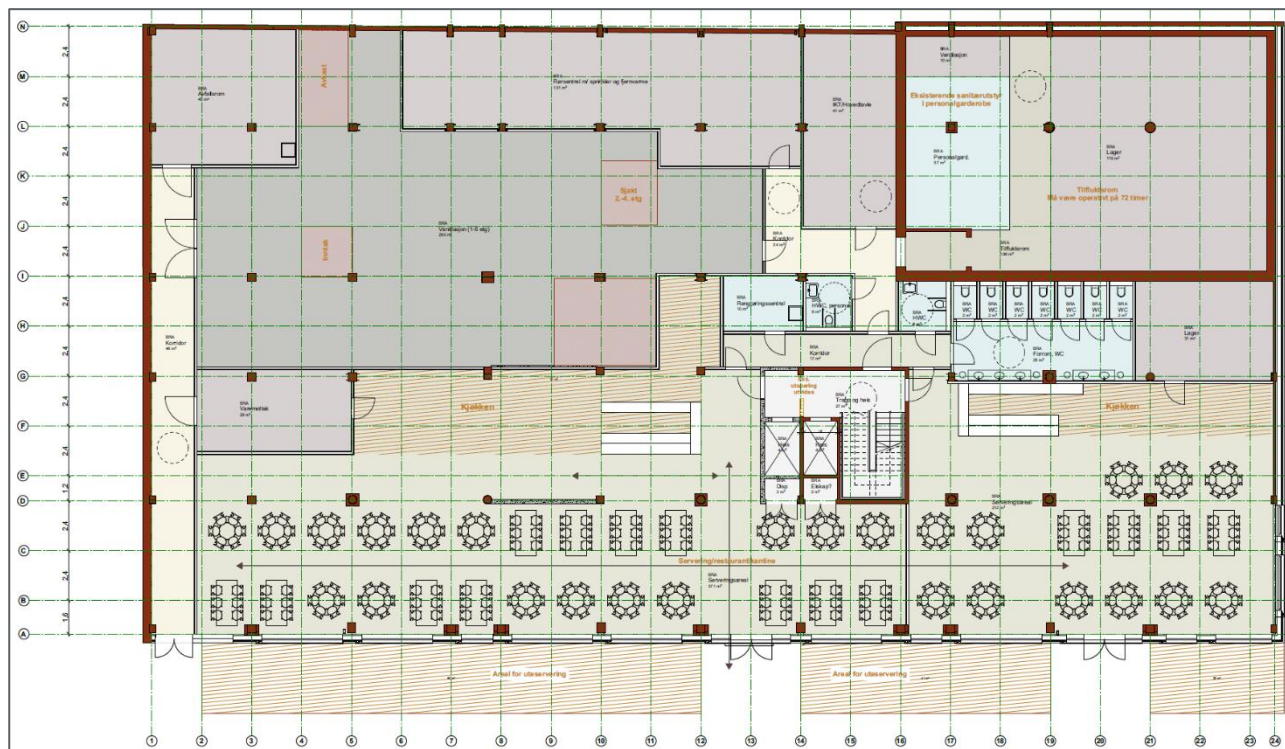
Norconsult Norge AS har vært engasjert til avklaring av geoteknisk områdestabilitet iht. TEK17 og NVE veileder 1/2019.

Basert på utførte grunnundersøkelser ved Moloveien 12 er det grunt til berg i området, med 0,5 m i bakkant (sørøst) og ca. 3,8 m i forkant mot Moloveien. Lagdelingen på tomten karakteriseres som et topplag av fyllmasser over et lag leire. I underkant leiren forekommer et lag av antatt sand og grus i overgang mot berg. Laboratorieundersøkelser viser at leiren har betydelig omrørt skjærstyrke, og karakteriseres ikke som sprøbruddmateriale eller kvikkleire.

Som følge av funn fra original fundamentplan og grunnundersøkelser, sammen med helhetlig vurdering av terrengforhold, konkluderer Norconsult Norge AS med at sikkerhet mot områdeskred er ivarettatt for det foreslåtte planområdet, og utredningen avsluttes. Tiltaket klareres mht. sikker byggegrunn iht. PBL §28-1.

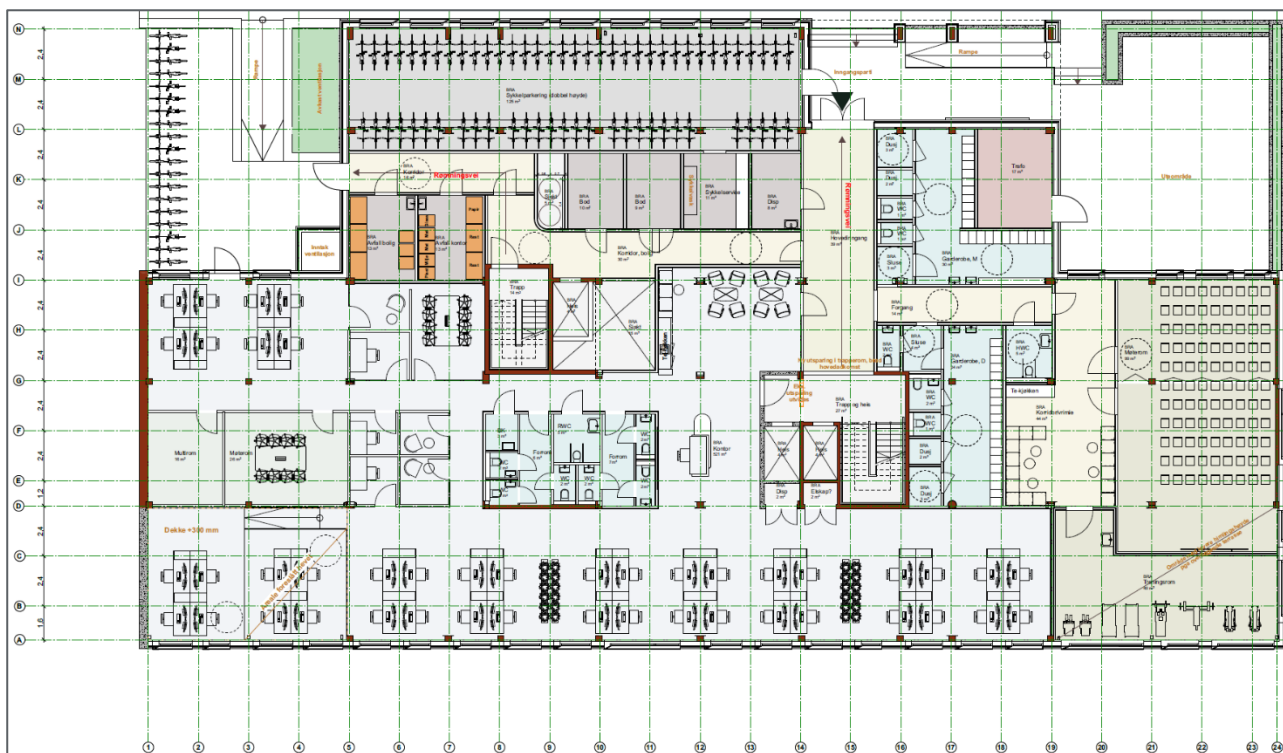
4.13 Støy og luftforurensning

Planområdet ligger sentralt i bykjernen og er utsatt for støy og luftforurensning fra flere nærliggende kilder, hovedsakelig støy fra vegtrafikk. Planområdet ligger utenfor støysonene til dagens og framtidig flyplass.



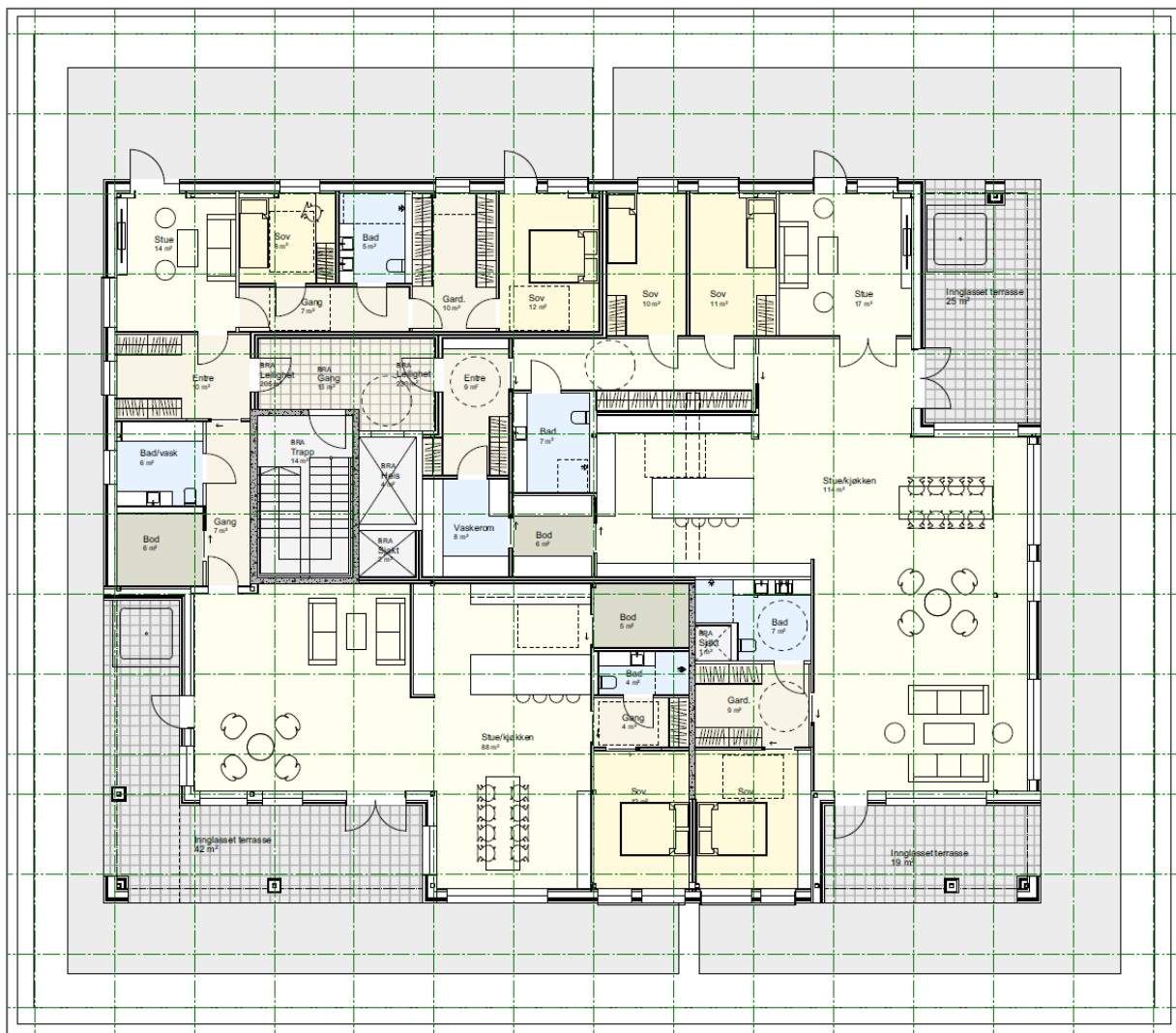
Figur 15. Foreløpig plantegning 1. etasje. Kilde, Norconsult Norge AS.

I andre etasje tenkes det arealer til kontor, avfallshåndtering for boliger og kontorer, lager, boder for boligene, sykkelparkering, etc. Her vil også boligene og kontoretasjene få sin hovedinngang (fra Konrad Klausens vei). Foreløpig plantegning for denne etasjen er vist i Figur 16. Fra plan 3 til 6 er det lagt opp til rene kontorlokaler.



Figur 16. Foreløpig plantegning for 2. etasje. Kilde, Norconsult Norge AS.

I øverste etasje (7.etg.) reguleres det for inntil fire boenheter. I plantegningene er det foreløpig skissert ut to større boenheter. Om det blir flere boenheter (oppad begrenset til fire), så løses det ved at den enkelte boenhet blir mindre. Bygningsvolumet i sjuende etasje vil bli det samme uavhengig om det bygges to eller fire boenheter. Boenhetene vil ha direkte tilgang til takterrasse, i tillegg til eventuell innglasset takterrasse. Tenkt løsning er vist i Figur 17.



Figur 17. Foreløpig plantegning av øverste etasje (7.etg.) på vestre bygningsvolum. Kilde, Norconsult Norge AS.

Foreløpig arealbruk er også illustrert i Figur 33.

5.2 Gjennomgang av reguleringsformålene

5.2.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt BKB)

Innenfor arealformålet tillates forretning, tjenesteyting, bolig, kontor, bevertning, energianlegg (trafo/nettstasjon), avfallsløsning og sykkelparkering. Formålstypene gjelder for alle etasjene med følgende begrensninger:

- Det er kun tillatt med boliger i den tilbaketrunkne 7. etasje med inntil 4 boenheter.
- Boliginnganger og sportsboder tillates i 1. og 2. etasje. Boder tillates også i 7. etasje.
- Forretning tillates kun i 1. og 2. etasje.
- I 1. etasje tillates kun forretning og publikumsrettet virksomhet mot Moloveien. I bakkant tillates tilfluktsrom, tekniske rom, boder boliger, avfallsrom, etc. Kravet om publikumsrettet virksomhet gjelder ikke for første etasje mot Konrad Klausens vei (dvs. byggets 2 etasje).

Det er tillatt med takterrasse over 6. etasje i tilknytning til 7 etasje og i byggets nordvestre hjørne over 3. etasje. Sistnevnte innenfor bestemmelsesområde #1. Terrasser i 7. etasje tillates innglasset innenfor byggegrensene.

Etasjehøyde i 1. etasje tilpasses høyde i eksisterende bygg (Moloveien 10). Maksimal tillatt utnyttelsesgrad settes til %-BYA=100 %.

Usikre grenser er klarlagt som del av planprosessen, så også mellom Moloveien 10 og 12. På grunn av usikkerhet rundt veggtykkelse, etc. så er denne fortsatt noe uklar. Det åpnes derfor for mindre justeringer av formålsgrensen/planavgrensningen mot Moloveien 12 ved søknad om byggetillatelse.

Eierformen for området er privat.

5.2.2 Kjøreveg (felt SKV)

Arealformålet utgjør eksisterende offentlig kjøreveg frem til vegmidte av Konrad Klausens vei.

5.2.3 Fortau (felt SF)

Arealformålet utgjør eksisterende offentlig fortau langs Konrad Klausens vei med bredde iht. plankartet. Eierformen er offentlig.

I fortauet mot vest tillates det etablert privat fettutskiller.

5.2.4 Bestemmelsesområder (#1-3)

Innenfor bestemmelsesområdene #1-3 kan det etableres bygninger og strukturer opp til de tillatte byggehøydene som angitt i plankartet, regulert av punkt 4.1.2. Hva som tillates over disse grensene er spesifisert nedenfor:

I bestemmelsesområde #1 tillates takterrasse hvor etablering av møblering/beplantning, ventilasjonsinstallasjoner, rekkverk, skjermvegger (vind/innsyn), pergola, etc. er tillatt.

I bestemmelsesområde #2 tillates det etablert uterom hvor møblering/beplantning, ramper/trappeløp, ventilasjonsinstallasjoner, rekkverk, skjermvegger (vind/innsyn), pergola, etc. er tillatt.

I bestemmelsesområde #3 tillates det sykkelparkering, ramper/trappeløp, møblering/beplantning, ventilasjonsinstallasjoner, rekkverk, skjermvegger (vind/innsyn), pergola, avfallshåndtering, varelevering, etc.

Utkragering fra hovedbygningen inn i alle bestemmelsesområdene er tillatt.

5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Planområdet følger Moloveien og Konrad Klausens vei parallelt. Planområdet består av ett bygningsvolum som er lavere på hver side av bygget. Dette gir sikt og luft mellom byggene langs Moloveien.

Eksisterende bygg skal bevares, men stripes helt ned til bærekonstruksjonen. Deretter vil man transformere bygget til planlagte bygg, samt påbygg med to etasjer.

Området har en sentral plassering i bybildet og nærhet til havna. Bebyggelse og tiltak skal plasseres og utformes slik at det har god arkitektonisk kvalitet i seg selv, og slik at det skaper god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene. Bygningen skal plasseres ut mot fortauet og eiendomsgrenser på en slik måte at gateløpet understrekes. Det åpnes for litt større inntrekkninger på byggets hjørner mot Konrad Klausens vei. Arkitekturen skal innordne seg til og videreutvikle den stedlige, og til dels varierte karakteren langs Moloveien. Dette gjelder både detaljering, vindusinnsetting, sprang, farge og materialbruk.

Bebyggelsen skal utføres med materialer av god kvalitet og med høy håndverksmessig standard. Det skal benyttes en helhetlig materialpalett hvor hoved-kledningen har en matt overflate.

Med bakgrunn i analysen som beskrevet i kapittel 4.3 er en kommet frem til følgende knyttet til materialer og farger. Det tillates benyttet hovedkledninger som kledningstegl eller tilsvarende/likeverdige materialer for å videreutvikle den stedlige karakteren langs Moloveien. Eventuell bruk av platekledning kan kun benyttes i begrenset omfang. Kledning med blankere overflate skal ikke være dominerende mot Moloveien, men kan eksempelvis benyttes for å markere innganger, og aktivere fasadene. Det tillates trekledning i forbindelse med inngangspartier og i forbindelse med innglassede terrasser i 7.etasje. Mot Moloveien skal det være aktive fasader hvor det tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner. Tapetsering av vindusflater mot gate tillates ikke, heller ikke plassering av lagerreoler inntil vindu mot fortau. Det tillates mindre tilbaketrekking av næringsfasadene på gateplan.

Ved søknad om rammetillatelse skal materialvalg begrunnes, og det dokumenteres et bevisst forhold til bruk av farger som videreutvikler den stedlige karakteren langs Moloveien. Det stilles krav om at prosjekterende foretak må ha sentral godkjenning i tiltaksklasse 3 for arkitektur.

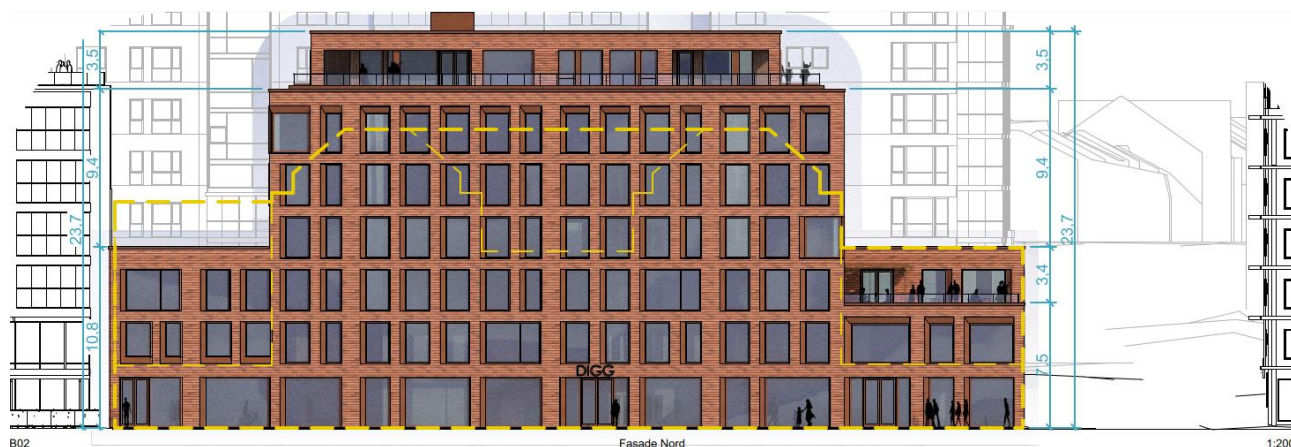
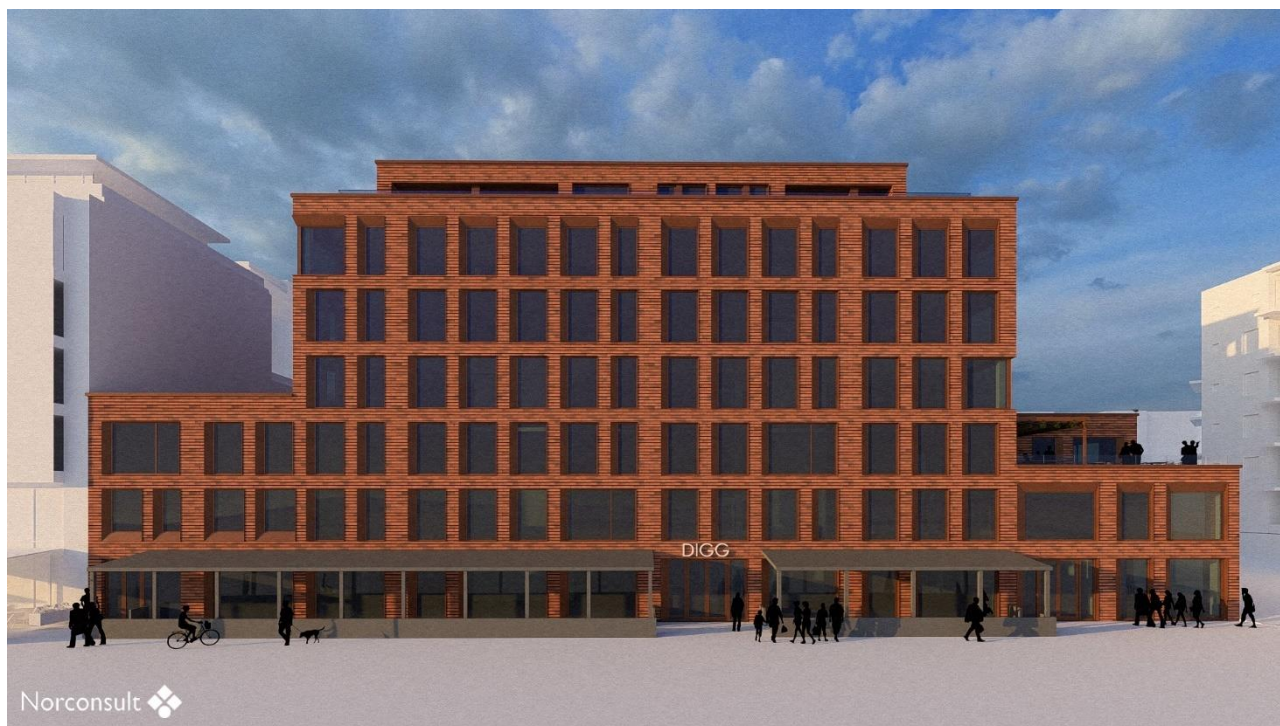
Situasjonsplan i Figur 14, perspektiver og snitt i det etterfølgende viser plassering og utforming/volumer av det tenkte. Alle illustrasjonene følger også vedlagt i fullformat (A3-format). Det gjøres oppmerksom på at farger og materialbruk vist i illustrasjonene kun er foreløpig. Videre er illustrert møblering/uteservering mot Moloveien utenfor planavgrensningen, men i tråd med det som er åpnet for i detaljreguleringsplanen for Kulturhavna.



Figur 19. Perspektiv sett fra Moloen. Kilde, Norconsult Norge AS.



Figur 20. Perspektiv sett over biblioteket. Kilde, Norconsult Norge AS.



Figur 21. Fasade nord. Stiplet gul linje viser oppriss av eksisterende bygning. Kilde, Norconsult Norge AS.



Figur 22. Fasade vest. Stiplet gul linjer viser oppriss av eksisterende bygning Kilde, Norconsult Norge AS.



Figur 23. Fasade sør (øverste bilde) og fasade øst (nederste bilde). Stiplet gul linjer viser oppriss av eksisterende bygning Kilde, Norconsult Norge AS.



Figur 24. Perspektiv av fasade nord sett mot sørøst. Kilde, Norconsult Norge AS.



Figur 25. Gateperspektiv fra Moloveien sett mot sørøst. Kilde, Norconsult Norge AS.



Figur 26. Perspektiv sett mot nordøst av fasade vest og sør. Kilde, Norconsult Norge AS.



Figur 27. Gateperspektiv fra Konrad Klausens vei sett mot nordvest. Kilde, Norconsult Norge AS.



Figur 28. Gateperspektiv Konrad Klausens vei sett mot nord. Kilde, Norconsult Norge AS.

5.4 Byggehøyder

Av plankartet i Figur 18 fremgår det at høydene vil være lavere på byggets sider enn selve hovedbygget. Det tillates mindre justeringer av byggegrensene som regulerer byggehøydene ved byggesøknad. Høydene er fastsatt som koter. Et hovedpoeng har vært å tilstrebe en tilnærmet ensartet gesimslinje med den øvrige bebyggelsen langs Moloveien med mindre avvik.

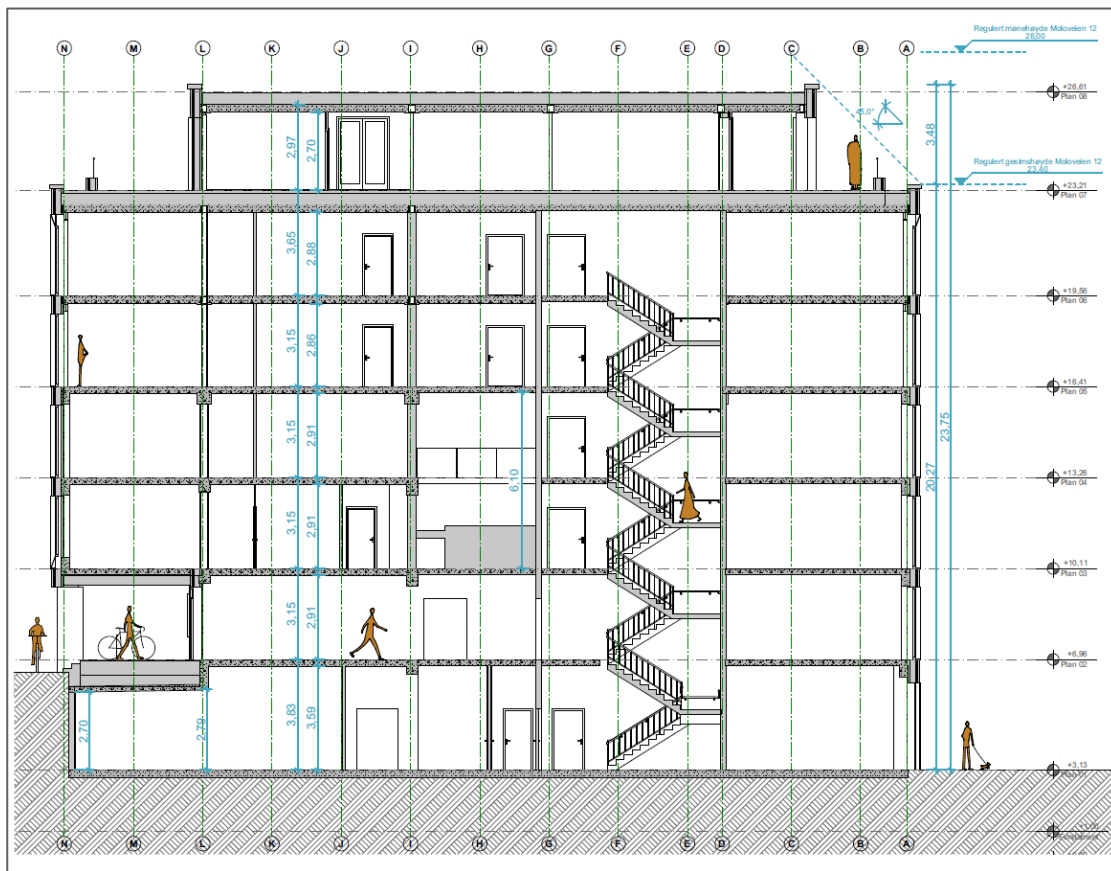
I foreliggende skisseprosjekt er rekkverk/sikring for takterrassen trukket noe tilbake fra gesims (minimum rekkverkets høyde) slik at rekkverket ikke skal påvirke den opplevde gesimshøyden fra gata.

Det tillates tiltak innenfor en linje på 45 grader fra gesims mot Moloveien opp til den maksimale byggehøyde som er satt til kote + 27,50 (høyde på tilbaketrukket 7.etasje). Her er det tatt høyde for at denne etasjen kan også benyttes til kontor/tjenesteyting, noe som krever en noe høyere etasjehøyde sammenlignet med en boligetasje.

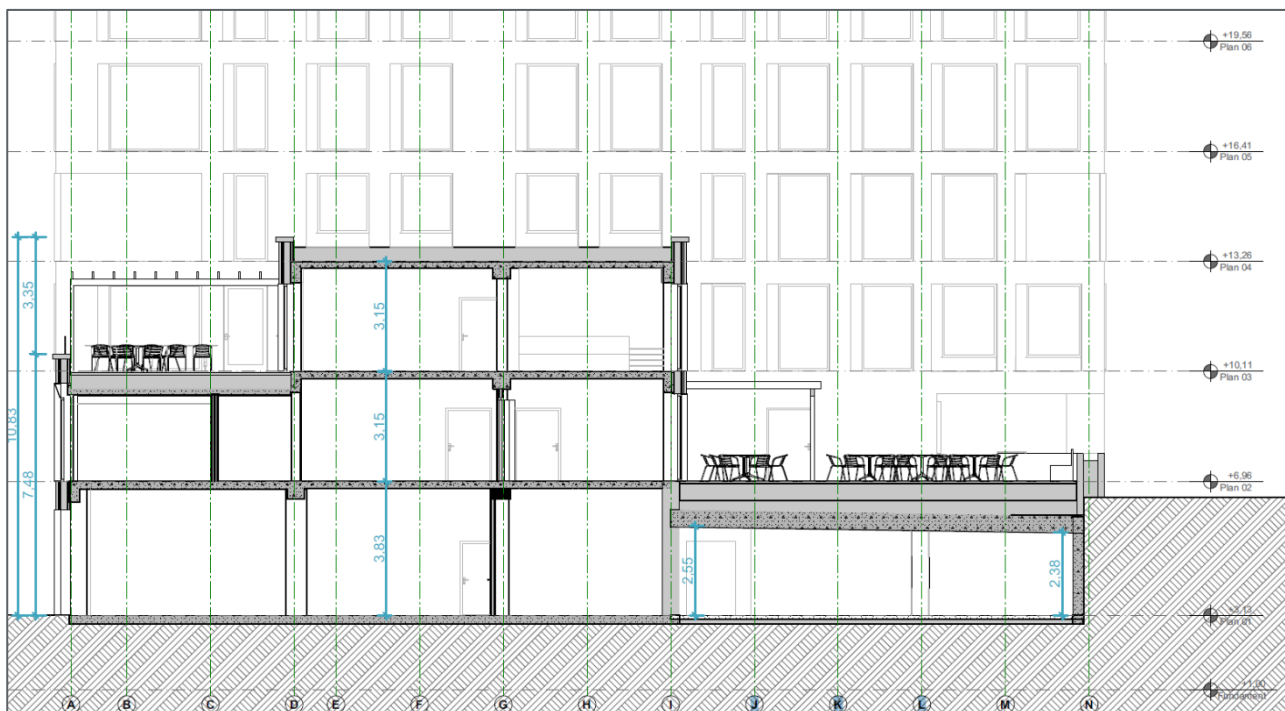
Gesimsen mot Moloveien og Moloveien er satt til kote + 23,45. Dette er 3 cm over det som er vedtatt for Moloveien 12, men et avvik på +/- 3 cm vil ikke være synlig fra gata eller bakenforliggende bygg.

Maksimal tillatt høyde på byggets sidefløyer er satt til kote +14,50.

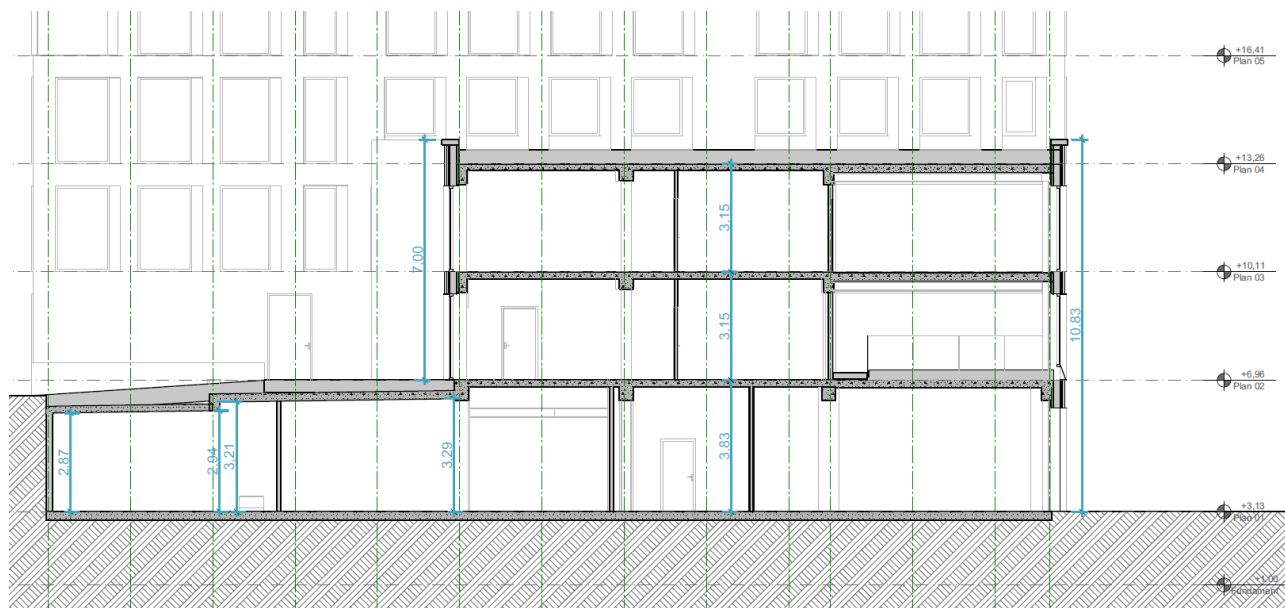
Trappetårn og heishus tillates oppført inntil 3,5 m over de angitte høydene i plankartet. For øvrig tillates også mindre tekniske installasjoner som ventilasjonshatter, sikkerhetsrom heis, solceller, tekniske aggregater med eventuell skjerming, tekniske rom, o.l. over de angitte høydene.



Figur 29. Snitt av det høyeste bygningsvolumet. Kilde, Norconsult Norge AS.

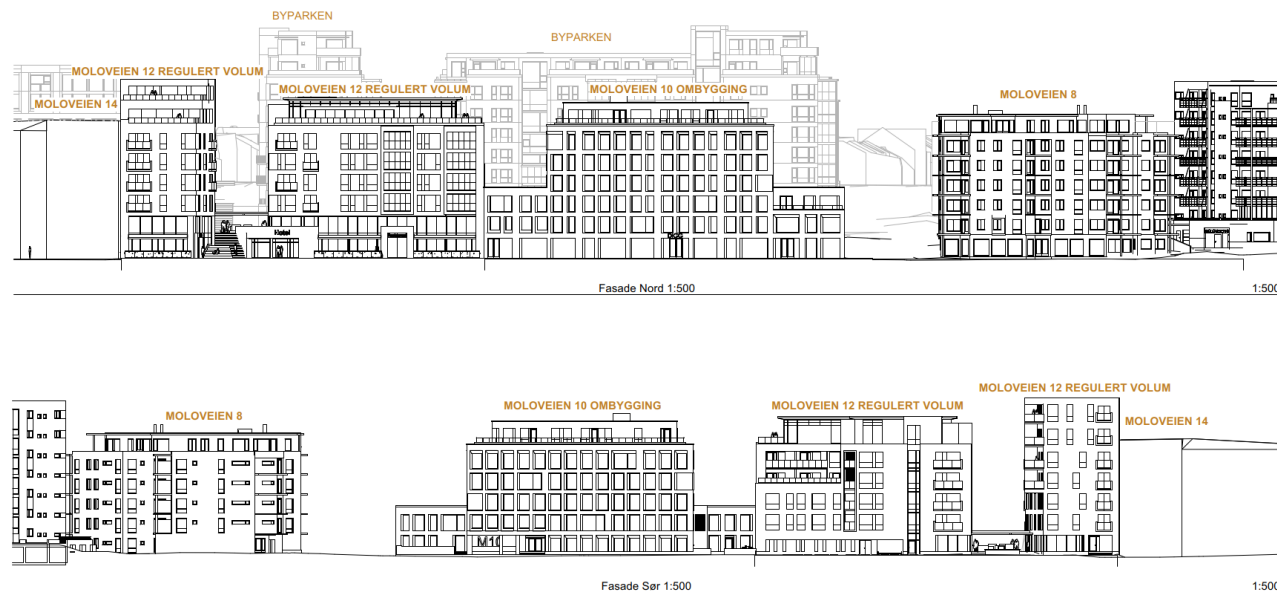


Figur 30. Snitt av det vestlige bygningsvolumet/sidefløy. Kilde, Norconsult Norge AS.



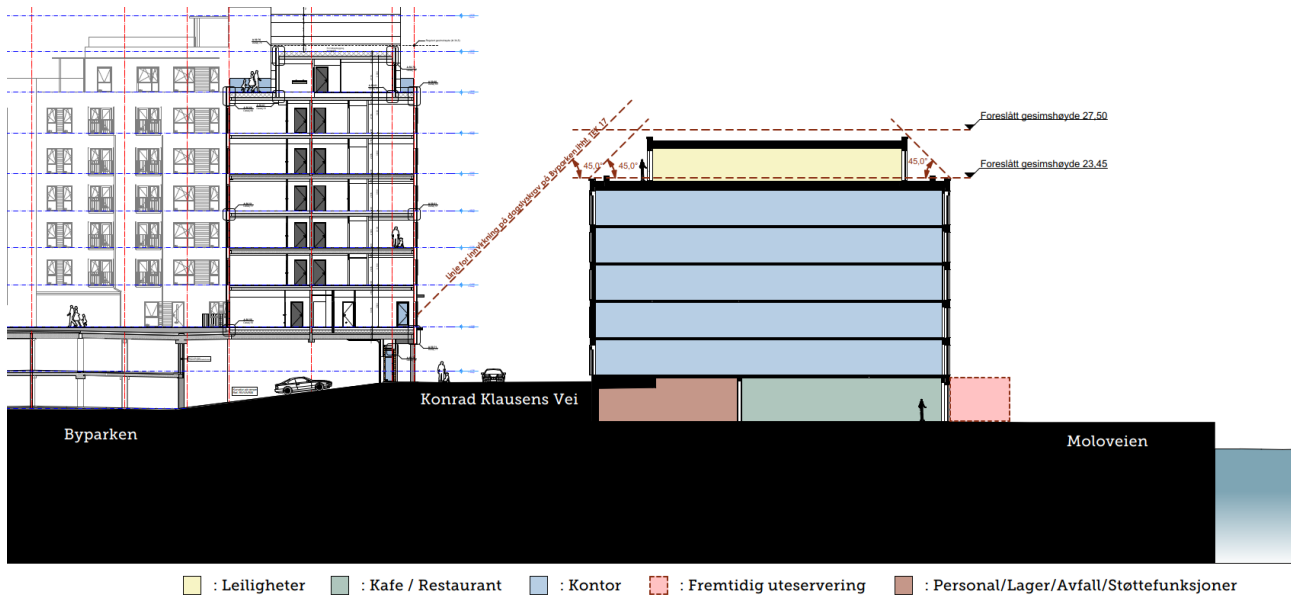
Figur 31 Snitt av det østligste bygningsvolumet/sidefløy. Kilde; Norconsult Norge AS.

Opprisset langs Moloveien (fasade nord) og Konrad Klausens vei (fasade sør) vist Figur 32 illustrerer hvordan det planlagte forholdet seg til nabobebyggelsen. Som opprissene viser så forholder det planlagte seg til en tilnærmet horisontal linje ift. den vestlige delen av det som er regulert i Moloveien 12.



Figur 32. Oppriss langs Moloveien (fasade nord, øverste bilde) og Konrad Klausens vei (fasade sør, nederste bilde). Kilde, Norconsult Norge AS.

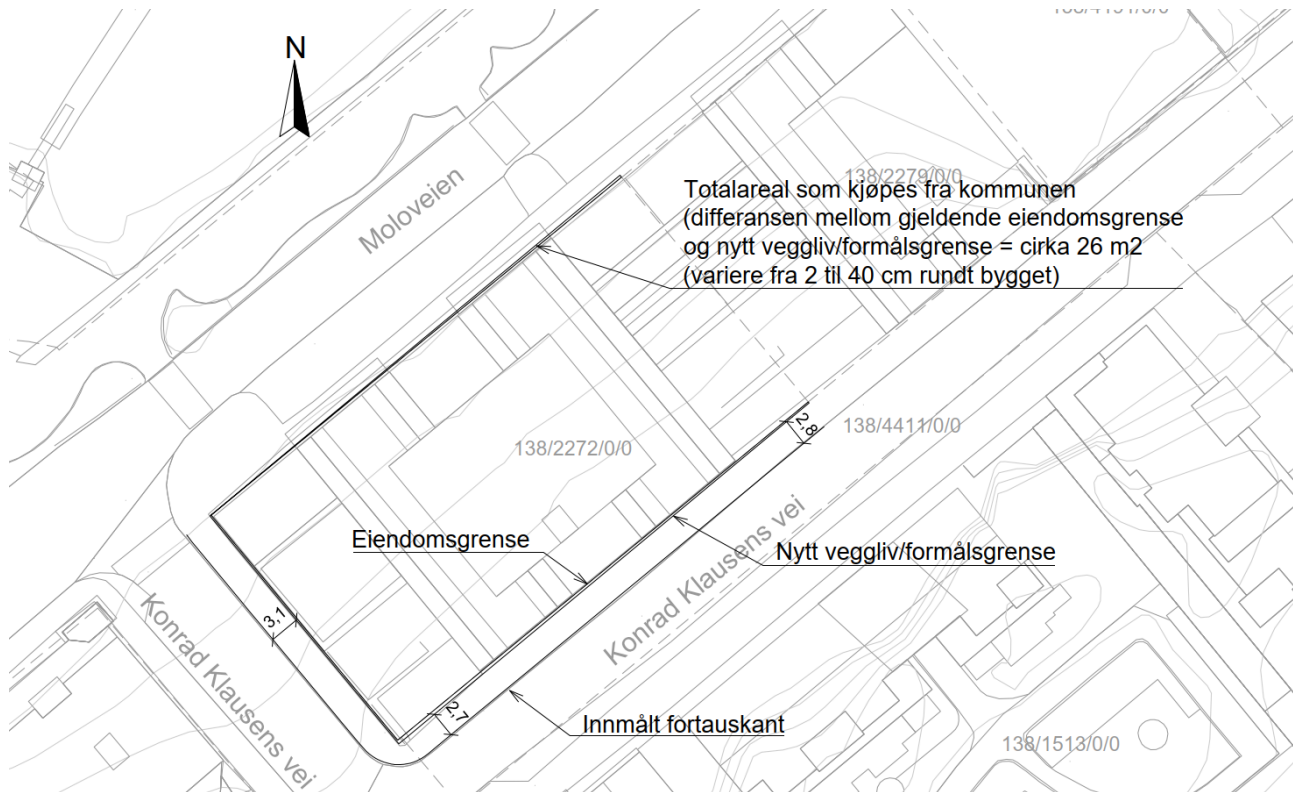
Snittet i Figur 33 viser foreløpig arealbruk i bygget, analyse av dagslys ift. Byparken og tilbaketrekning av 7. etasje (45 grader).



Figur 33. Prinsippsnitt. Kilde, Norconsult Norge AS.

5.5 Tilleggisolering av bygg

For å tilfredsstille kravene i teknisk forskrift må bygget tilleggisoleres, noe som betyr at det vil være behov for å bygge ut i kommunal grunn. Behovet varierer fra 2 cm til cirka 40 cm rundt bygget og utgjør totalt 26 m²



Figur 34. Skisse som viser behovet for kjøp av tilleggsgrunn. Kilde, Norconsult Norge AS.

Det er sendt inn søknad til kommunen om å få kjøpe denne tilleggsgrunnen. Formålslinjen for utbyggingsformålet/felt BKB er satt slik at tilleggsgrunnen inngår i utbyggingsformålet.

5.6 Sol

Sol- og skyggevirkningene av planforslaget er vist i Figur 35 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. Dvs. på lik linje med den øvrig bebyggelse langs Moloveien.



Figur 35. Sol-skygge diagram for planlagt bebyggelse. Kilde, Norconsult Norge AS.

Det legges ikke opp til felles uteoppholdsareal i planområdet. Dette skal fortrinnsvis løses i Moloveien.

5.7 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, se Figur 33.

5.8 Universell utforming

For boliger, uteområder, adkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i til enhver tid gjeldende teknisk forskrift.

Universell utforming til bygg løses fra Moloveien og fra Konrad Klausens vei.

Næringsarealene og alle boenhetene vil være universelt tilgjengelig.

5.9 Uteoppholdsareal/barn og unge

Krav KPA:

- Det er krav om minimum 5 kvm privat uteoppholdsareal per boenhet. Dette løses på takterrasse.
- I tillegg til det private uteoppholdsarealet skal det etableres felles uteoppholdsreal med 10 kvm per boenhet. Arealet skal opparbeides på egen grunn eller i areal for felles uteopphold eller på offentlig park, gate eller plass. Arealet skal ikke ligge mer enn 200 m i luftlinje fra inngang til boligdel, og skal ha trafiksikker atkomst og plassering.

Det legges opp til mulighet for fire boenheter, disse vil ha tilgang til balkong og takterrasse. Det er aktuelt å benytte seg av frikjøpsordningen slik at uteoppholdsarealet løses ved bidrag til opparbeidelse av Kulturhavna/Moloveien.

Som redegjort for i kapittel 4.7 så er Bispeparken og Kvartal 99 er de parkene/lekeområdene som ligger nærmest planområdet.

Sanering av eksisterende parkeringsplasser rundt Moloveien 10 vil gjøre det mere oversiktlig og trafiksikkert for barn og unge og oppholde seg og ferdes rundt bygget. 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 som vil være bilfritt.

Tatt i betraktning av planområdet ligger midt i sentrum av Bodø, ligger det godt til rette for at barn og unge skal kunne få muligheter for gode oppvekstvilkår med mulighet for rekreasjon, fysisk utfoldelse og opphold.

5.10 Bomiljø/bokvalitet

Det er et mål i kommuneplanen om fortetting i Bodø sentrum gjennom økt andel av boliger. Planområdet ligger sentralt med nærhet til handel, service og kultur som gjør området til et attraktivt boområde. Med dens sentrale beliggenhet er det trafiksikker og kort avstand til offentlige parker, torg og uterom til rekreasjon for barn og voksne (ref. blant annet avsnitt 4.7), som supplement til de arealer som etableres i planområdet.

5.11 Parkering

Området ligger innenfor sone A i arealdelen av kommuneplan og vil følge de parkeringskrav som gjelder for sonene.

For kontor og tjenesteyting settes det krav om minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA.

For bolig settes det krav om minimum 1,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA.

Kravene kan reduseres etter særskilt vurdering iht. KPA sine krav til søknad om byggetillatelse.

Sykkelparkering for utadrettet virksomhet (forretning, tjenesteyting, bevertning, etc.) kan løses i offentlig gate (Moloveien/Kulturhavna). Plassering skal avklares i samråd med Bodø kommune. Øvrig sykkelparkering løses i planområdet med innvendig og utvendig sykkelparkering.

Det stilles ikke krav om bilparkering innenfor planområdet. Eksisterende parkeringsplasser i Konrad Klausens vei i tilknytning til bygget vil bli fjernet (cirka 20 stk). Om det er noen leietakere i bygget som har behov for bilparkering, så eier forslagsstiller 31 p-plasser (hvorav 2 stk HC-plasser) i Byparken som vil kunne leies ved behov

5.12 Trafikkavvikling og trafiksikkerhet

Moloveien er som del av detaljreguleringen for Moloveien/Kulturhavna vedtatt og skulle omgjøres til gågate/byrom. Moloveien vil derfor etter hvert bli en bilfri gate hvor de gående og syklende prioriteres, men hvor vareleveringer og renovasjon til utadrettet virksomhet vil være tillatt. Vareleveringer og avfallshenting til/fra kontorvirksomhet i 2. etasje og videre oppover, samt boligene, håndteres fra Konrad Klausens vei fra byggets sørøstlige hjørne.

Konrad Klausens vei vil beholde sin funksjon som toveiskjørt vei med innkjøring til parkeringskjellere, og parkering på gatenivå utenfor PBL bygget og Byparken tilsvarende dagens situasjon.

Konrad Klausens vei har god standard med langsgående fortau, og er koblet samme med øvrig vegnett med løsninger for de myke trafikantene.

For gående er det godt utbygd nett med fortau på begge sider av Konrad Klausens vei. Fortauet strekker seg ned til Moloveien fra vestre del av Konrad Klausens vei, se Figur 36.



Figur 36. Fortau langs Konrad Klausens vei ned til Moloveien. Foto, Ayla Kristensen, Norconsult Norge AS.

Det planlagte tiltaket vil redusere trafikkbelastningen i området ved at dagens 20 parkeringsplasser i tilknytning til Moloveien 10 fjernes, se Figur 37.

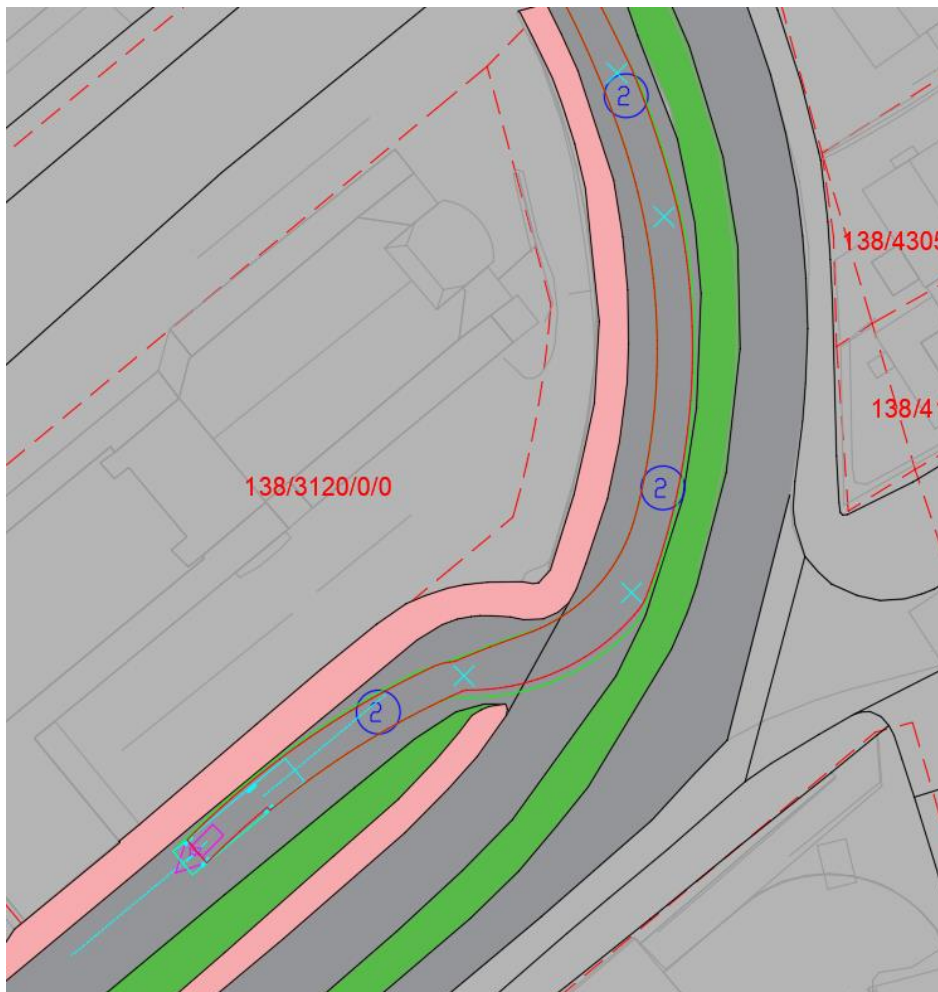


Figur 37. Bilde som viser dagens parkeringssituasjon i Konrad Klausens vei ved Moloveien 10. Foto, Ayla Kristensen, Norconsult Norge AS.

Dette vil bidra positivt ift. trafikkavvikling og trafiksikkerhet med færre biler i området, og dagens rygging over fortau i tilknytning til parkeringsplassene opphører.

Kapasiteten i vegnettet, som for øvrig kan karakteriseres som robust og oversiktlig, vil derfor ikke utfordres med det planlagte, og hvor tiltaket heller vil bidra positivt med å redusere antall biler i området.

Større kjøretøy som skal levere varer og hente avfall fra virksomhet i 1. etasje mot Moloveien, kan benytte Moloveien til slikt formål. Vareleveringer og avfallshenting til/fra kontorer og boliger vil foregå fra Konrad Klausens vei. Her må kjøretøyene kjøre inn via krysset Hålogalandsgata x Konrad Klausens vei. Sporing som dokumentere at det er mulig er vist i Figur 38. Det vil ikke være mulig for slike kjøretøy og kjøre ut i krysset Hålogalandsgata x Konrad Klausens vei, da det ikke er plass til nødvendig svingebevegelse. Grønt rabatten mellom kjørefeltene i Hålogalandsgate gjør at det ikke er mulig.



Figur 38. Spøringsanalyse (lastebil) av krysset Hålogalandsgata x Konrad Klausens vei. Kilde, Norconsult Norge AS.

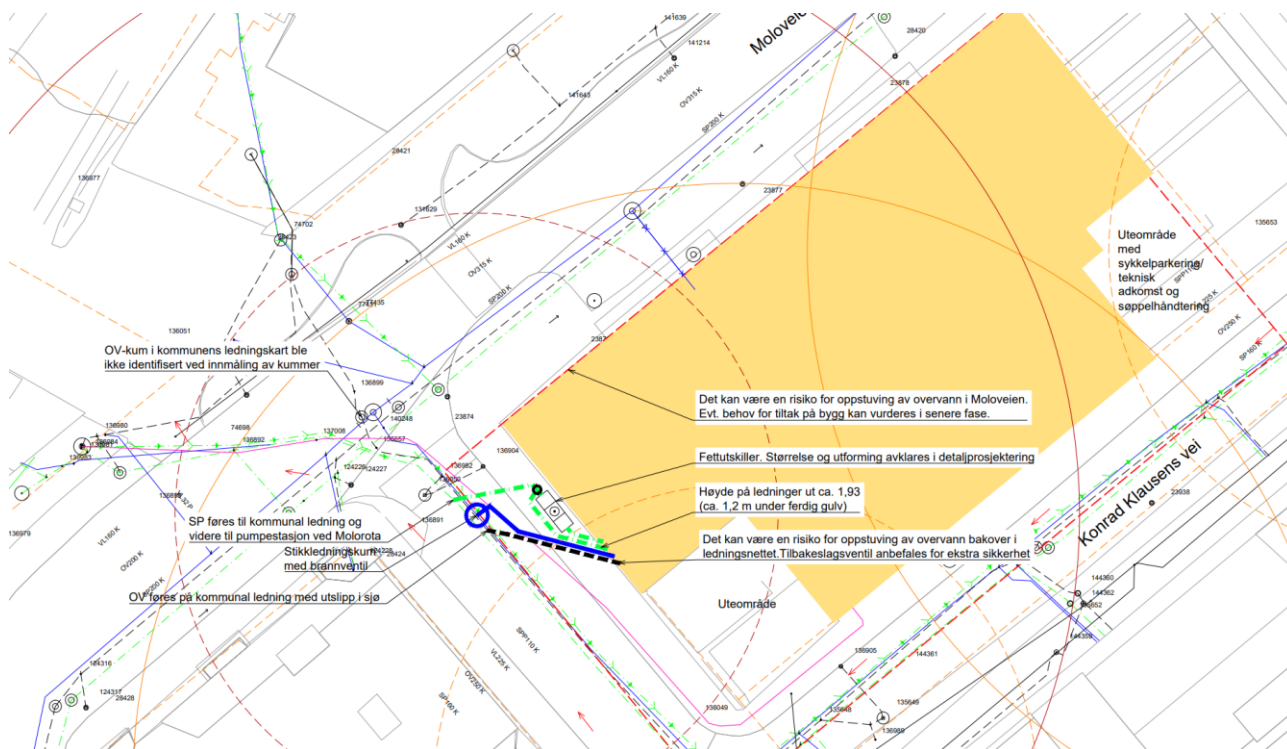
Ulykkesstatistikk viser at det i området kun er registrert et få antall ulykker nær planområdet, og det tilbake til 1997 og 2002. Dette gjaldt en fotgjenger som krysset Hålogalandsgata fra Konrad Klausens vei, og en påkjøring bakfra samt avsvinging til venstre foran kjørende i motsatt retning i Moloveien. Ut ifra statistikken kan en konkludere med at området ikke er spesielt ulykkesutsatt. Det vurderes derfor ikke behov for spesielle tiltak.

5.13 Teknisk infrastruktur

Det vises til vedlagte VAO-plan. Som Figur 39 viser planlegges det for nye stikkledninger mot vest med påkobling til kommunale VA- ledninger i Konrad Klausens vei ved kryss Moloveien (mot tidligere i Moloveien). Det blir behov for en ny vannkum og fettutskiller på avløpet siden det skal etableres restaurant/bevertning. Det er sendt inn søknad til kommunen om tillatelse til å etablere fettutskiller i fortauet langs Konrad Klausens vei i krysset mot Moloveien.

Siden det er avdekket at det potensielt kan oppstuve seg overvann i systemet, må det i detaljprosjekteringen sees på avbøtende tiltak (tilbakeslagsventil, e.l.). Det legges ikke opp til infiltrasjon og fordrøyning av overvann ettersom planområdet ligger svært nært sjø. Overvannet fra bygget føres direkte til kommunal ledning og videre til sjø. I tillegg er flomveier ved bygget identifisert. Det er ikke planlagt tiltak som vil endre avrenningen fra planområdet på bakken.

Slokkevannskapasitet er ivaretatt. Det etableres ny vannkum på eksisterende kommunal vannledning for stikkledning til bygg. Kummen etableres med brannventil. Endelig dimensjonering og prosjektering av stikkledninger utføres i detaljprosjekteringsfasen.



Figur 39. Overordnet rammeplan. Kilde, Norconsult Norge AS.

Hvorvidt planområdet skal tilkobles fjernvarmeanlegget eller om det skal ses på andre tilsvarende løsninger er ikke avklart. Om førstnevnte velges må fjernvarmeanlegget forlenges i Moloveien da det pr. nå er avsluttet omtrent ved Moloveien 16/18, alternativt at det sees på i sammenheng med fjernvarmeforsyningen til Molobyen.

5.14 Planlagte offentlige anlegg

Som det kommer frem flere steder tidligere i denne beskrivelsen så har Bodø kommune planer for oppgradering av Moloveien og Kulturhavna. Bodø kommune er videre grunneier og medutvikler av det som skal foregå i Molobyen/utviklingsområdet vest.

5.15 Renovasjon

Da det legges til rette for kun fire boenheter etableres det ikke nedgravd løsning. Dette med bakgrunn i korrespondanse med renovasjonsselskap. Avfallshåndteringen fra disse og kontorene løses ved avfallsrom i første etasje mot Konrad Klausens vei.

Avfall fra utadrettet virksomhet mot Moloveien etableres i eget avfallsrom som håndteres fra Moloveien. Det er heller ikke her aktuelt med nedgravde containere.

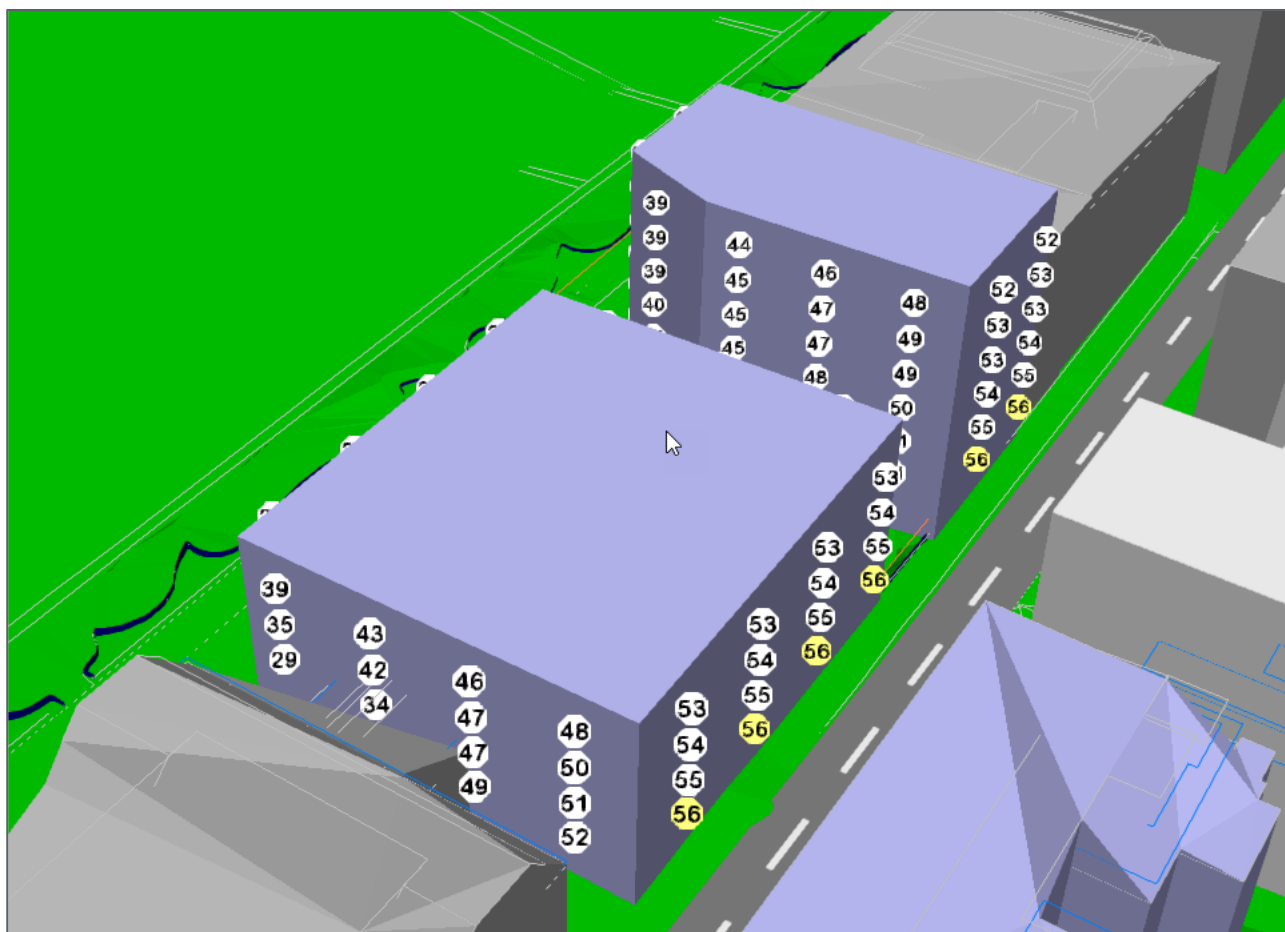
5.16 Støy

Det er ikke utført egen støyutredning knyttet til veitrafikk som del av planforslaget. Utredningen og konklusjonene fra støyutredningen knyttet til Moloveien 12 (ref. *Moloveien 12, Innledende lydtekniske vurderinger, datert 03.12.21. Cowi AS*), er vurdert å være representativ for Moloveien 10.

Støyutredningen for Moloveien 12 ble gjort i 2021 med følgende forutsetninger:

- Digitalt kartunderlag.
- Trafikkmengde ÅDT = 900 for Konrad Klausens vei basert på mottatt informasjon og trafikkutredning fra Norconsult. Trafikktellinger gjennomført.
- Hastighet 30 km/t i henhold til Statens vegvesens database.
- Ingen trafikk i Moloveien.

Beregningsresultat for L_{den} ved fasader i Moloveien 12 er vist i Figur 40.



Figur 40. Beregnet støynivå, L_{den} , fra Konrad Klausens vei ved fasader langs planområdet. Kilde, notat Moloveien 12, Innledende lydtekniske vurderinger, datert 03.12.21. Cowi AS

Resultatene fra støyberegningen for Moloveien 12 viser at en må i byggets 3 etasje før L_{den} overskrider 55 dB, som er grenseverdien for stille side knyttet til boliger. Slikt krav gjelder ikke for næringsbruk/kontor.

Det legges ikke opp til støyfølsom bruk i etasjene som er utsatt for støy. Det planlegges kun leiligheter i tilbaketrukket syvende etasje, og disse vil ikke bli utsatt for støy over grenseverdiene fra trafikk, ref. resultatene fra Moloveien 12.

Rapporten har blitt gjennomgått av akustiker i Proveno og er klarert for å være overførbar til dette prosjektet.

5.17 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.

Det er i hovedsak komfortklasse B og C på bakkeplan ved planområdet, med 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 de områdene hvor det kan være aktuelt med lengre stillesittende opphold, for eksempel på takarealene eller langs fasaden av bygget mot Moloveien, er det komfortklasse B. For at det skal egne seg for lengre stillesittende opphold bør det helst være komfortklasse A. Innglassing av uteareal kan vurderes som avbøtende tiltak, noe som det er lagt opp til for deler av utearealet til boligene.

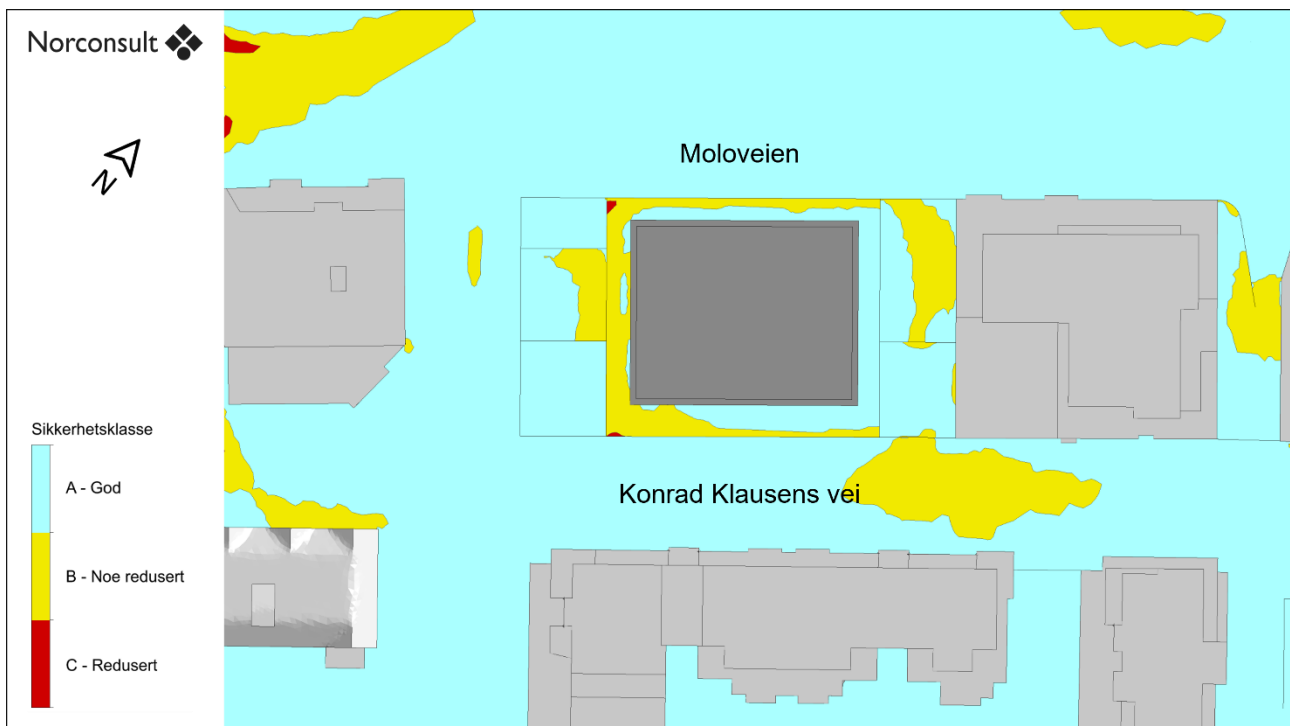
Analysen viser at det finnes enkelte områder med redusert vindrelatert sikkerhet for spesielt utsatte. Det er i hovedsak sikkerhetsklasse A (god sikkerhet) på bakkeplan i området rundt bygget, men enkelte områder har sikkerhetsklasse B (redusert sikkerhet for utsatte grupper).

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.



Figur 41. Vindkomfort i kroppshøyde, sett ovenfra. Kilde, Norconsult Norge AS.



Figur 42 Vindrelatert sikkerhet i kroppshøyde, sett ovenfra. Kilde, Norconsult Norge AS.

5.18 Blågrønn faktor

I kommuneplanens arealdel er det krav til blågrønn faktor (BGF) som skal legges til grunn for utbygging og prosjektering av uteområder. Blågrønn faktor er et kvantitativt verktøy hvor man bruker poengsetting av ulike blågrønne kvaliteter til å sikre at disse kvalitetene ivaretas og fremmes i fremtidig utbygging. Ifølge NS 3814:2020 skal BGF for et definert område beregnes ved å multiplisere de ulike blågrønne elementene innenfor området med vektingsfaktorer.

Vektingsfaktorene uttrykker innvirkning av grønne kvaliteter og åpen overvannshåndtering.

Utgregning og vektingen av de ulike tiltakene fordeles i tre inndelinger;

- Områdetiltak (O1-O2)
- Arealtyper (A0-A5)
- Tilleggsqualiteter (T1-T5)

Planområdet ligger i sone A hvor det iht. kommuneplanen skal tilstrebes en BGF-faktor på 0,4.

Utgregningen for BGF for planområdet tar utgangspunkt i situasjonsplanen i Figur 14 som viser bebyggelse, uteoppholdsareal, sykkelparkering, fortau og veg.

Utgregningen viser en vektet fordeling på 0,04 for Arealtyper og 0 for områdetiltak og tilleggsqualiteter. Det vil si en samlet beregnet BGF til 0,04, se Figur 43 og Figur 44. Flater som tak, asfalt og uteområdet og sykkelparkeringen, er registrert som A0 – andre flater og dekker da disse vil være tette. Fortauet som har belegningsstein og vil være drenerende, er registrert som A4 – permeable dekker.

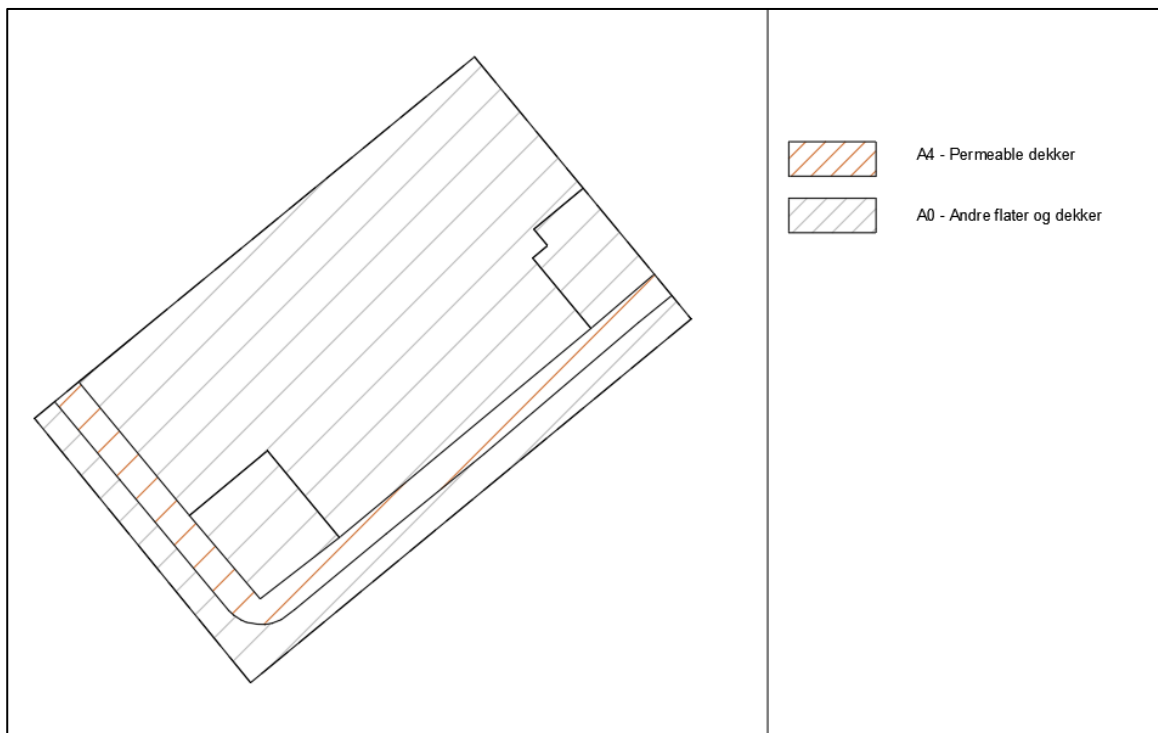
Ettersom området er helt utbygget, og vil forbli helt utbygget er det få tiltak som lar seg gjøre. Det vil være blomsterkasser på området, noe som vil være med på å ta unna vann og være positivt for BGF. Framtidige blomsterkasser vil være tilsvarende det som er på stedet i dag, og er dermed ikke tatt med i beregningen.

Prosjekt/ adresse:	52406643 - Moloveien 10				Dato:	Under uterbeidelse	
Notat:					Navn:	AylKri	
					Versjon:	01	
Inndeling	Type	Kode	Vektings- faktor	Mengde	Enhe t	Vektet	
Områdetiltak (01-02)	 O1 Kobling til blågrønne strukturer	O1	0,05	0	stk	0	
	 O2 Oppsamling av overvann for vanning	O2	0,05	0	stk	0	
	Sum av BGF for områdetiltak					0	
Arealtyper (A0-A5)	 A1, Grønne overflater på terreng	A1	1	0	m ²	0,00	
	 A2, Grønne overflater på konstruksjon:						
	A2.1, Vekstmedium med dybde på 0-3 cm ^a	A2.1	0,2	0	m ²	0,00	
	A2.2, Vekstmedium med dybde på 3-20 cm	A2.2	0,4	0	m ²	0,00	
	A2.3, Vekstmedium med dybde på 20-60 cm	A2.3	0,7	0	m ²	0,00	
	A2.4, Vekstmedium med dybde > 60 cm	A2.4	0,9	0	m ²	0,00	
	 A3, Permanente vannspeil og åpne vassdrag	A3	2	0	m ²	0,00	
	 A4, Permeable dekker	A4	0,3	296	m ²	0,04	
	 A5, Tette flater med avrenning til åpne overvannstiltak	A5	0,2	0	m ²	0,00	
	 A0, Andre flater og dekker	A0	0	1905	m ²	0,00	
Sum av prosjektets areal / Sum av BGF for arealtyper				2201	0,04		
Tilleggs- kvaliteter (T1-T5)	 T1, Terrengeforsknninger						
	T1.1, infiltrering som hovedfunksjon	T1.1	1	0	m ²	0,00	
	T1.2, fordroying som hovedfunksjon	T1.2	0,5	0	m ²	0,00	
	 T2, Plantefelt og eksisterende vegetasjonstyper	T2	0,5	0	m ²	0,00	
	 T3, Grønne vegger	T3	0,4	0	m ²	0,00	
	T4, Nyplantede trær	Est. m ²					
	T4.1, som blir <10 m (beregnes med 25 m ² kroneareal)	25	T4.1	1	0	stk	0,00
	T4.2, som blir >10 m (beregnes med 50 m ² kroneareal)	50	T4.2	1	0	stk	0,00
	T5, Eksisterende trær	Est. m ²					
	 T5.1, Faktisk trekroneareal (uten overlapp)	50	T5.1	1	0	m ²	0,00
	T5.2, so < 90 cm (beregnes som 50 m ² kroneareal)	50	T5.2	1	0	stk	0,00
	T5.3, so > 90 cm (beregnes som 100 m ² kroneareal)	100	T5.3	1	0	stk	0,00
Sum av BGF for tilleggskvaliteter				0,00			
Sum av BGF				0,04			
^a Omfatter arealer som er tilrettelagt for mosevekst.							

^a Omfatter arealer som er tilrettelagt for mosevekst.

BGF-krav:	0,7
Beregnet BGF:	0,04
Differanse:	-0,66

Figur 43. Skjema for utregning av blågrønn faktor med mengdefordeling og vekting. NS3845:2020. Kilde, Norconsult Norge AS.



Figur 44. Skisse med oversikt over de ulike arealtypene innenfor planområdet. Kilde, Norconsult Norge AS.

5.19 Miljøoppfølging

Det er utarbeidet et miljøprogram (MP) iht. kravene i kommuneplanens arealdel.

Miljø- og bærekraftshensyn er en vesentlig og styrende faktor ved valg av løsninger for Moloveien 10. Som del av arbeidet med miljøprogrammet er overordnede relevante miljømål for prosjektet identifisert. Miljøprogrammet inneholder også en konkretisering av miljøoppfølgingsplan (MOP) som beskriver de konkrete miljøtema nærmere, samt hvordan disse skal dokumenteres og følges opp.

MP og MOP er utarbeidet iht. NS 3466:2009 «Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen». Den bygger på utredninger gjort i samspillsfasen på vegne av Moloveien 10 AS, deriblant tidlig fase utredninger innenfor biofilisk design, klimagassutslipp, mobilitet, energibruk i driftsfasen, energiforsyningsløsning, økologi, klimatilpasning, risikoanalyse for fuktsikkerhet og flomrisikoanalyse.

MP og MOP er veiledende. Forhold eller krav til Moloveien 10 utover det som reguleres av lovverket, men som er juridisk bindende, er tatt inn i planbestemmelsene. Fokus i MP og MOP i reguleringsfasen er å ivareta og beskrive miljøtema og -forhold som ikke ivaretas gjennom planarbeidet ellers.

Byggherre har uttalt en ambisjon om å miljø sertifisere Moloveien 10. Det er derfor lagt til grunn BREEAM-metodikk på nivå med BREEAM «Excellent» også for reguleringsfasen. I skisseprosjekt/reguleringsfasen har Norconsult Norge AS ivaretatt rolle som miljøkoordinator på vegne av Byggherre.

Fagene/prosjekterende har hatt ansvar til å dokumentere og vurdere miljøtema relevante for sine respektive fag. I detaljprosjekt og under utførelse må totalentreprenør utnevne miljøkoordinator og innarbeide de relevante miljøkrav i sine kontrakter.

Ansvarsfordeling og forankring for miljøarbeid er som følgende:

Byggherre (Moloveien 10 AS):

- Følge opp mål i MP
- Kontrahere revisor og registrere prosjektet hos Grønn Byggallianse for sertifisering
- Oppfølging av tillatelser og sluttdokumentasjon
- Overordnede ansvar for miljøoppfølging og at dette følges opp

Plankonsulent (Norconsult Norge AS)

- Utarbeidelse av plandokumenter
- Ivaretagelse av miljømål i MP i reguleringsplan
- Ivaretagelse av lovpålagte miljøkrav i reguleringsplan

Prosjekterende

- Innarbeide miljøkrav og føringer fra MP og MOP i prosjekterte løsninger
- Fagansvarlige prosjekterende skal sette seg inn i miljøoppfølgingsplan og dokumentasjonskrav
- Følge opp miljøoppfølgingsplan under detaljprosjekteringen for eget fag

Utførende entreprenør

- Følge opp miljøoppfølgingsplan under detaljprosjektering og byggefasen
- Beredskapsplan for å unngå forurensning ved utslipp
- Implementere relevante krav fra miljøoppfølgingskrav. Videreføre krav til relevante underentreprenører og leverandører.

For å kunne følge opp de relevante miljøtema må det fastsettes spesifikke miljømål. Moloveien 10 vurderes opp mot BREEAM-NOR «Excellent» og EU taksonomi.

BREEAM prosessen og valgte poengstrategi vil sørge for at hele prosjekts livsløp vurderes, miljøtema utredes på riktig tidspunkt i prosessen, og følges opp innenfor gitte tidsfrister. Metoden er kvantifiserbart og verifiserbart, ettersom prosjektet vil gå gjennom tredjeparts revisjon hos en godkjent BREEAM revisor.

5.20 Grunnforhold

Siden det er mistanke om forurensning i grunnen, jf. aktsomhetsområdet for forurenset grunn, stilles det krav til at dette skal være dokumentert senest ved søknad om igangsettingstillatelse. Ved mistanke om forurenset grunn der det skal gjøres tiltak, er det krav om en tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i henhold til forurensningsforskriftens kap.2. Denne skal være godkjent før det kan gis igangsettingstillatelse, og basere seg på miljøtekniske grunnundersøkelser.

Det skal utarbeides massebudsjett og regnskap ved uttak av masser på mer enn 150 m³ faste masser. Det skal forelegges massebudsjett for tiltak der slikt krav inntreffer ved søknad om igangsettingstillatelse. Der slikt krav inntreffer, skal det forelegges masseregnskap før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis. Masseregnskapet skal dokumentere disponeringen av massene.

Dokumentasjon knyttet til områdeskred, se avsnitt 4.12.

Norconsult Norge AS har utført innledende vurderinger av bergmassens bæreevne i planområdet. Eksisterende bygg er etter all sannsynlighet fundamentert på berg, trolig direktefundamentert med pilarer og banketter.

Maksimalt såletrykk i underkant av fundamenter er foreløpig antatt å gå opp til 10 MPa. Hensikten med vurderingen har vært å se på om det er innenfor bergmassens bæreevne, eller om det skal settes en verdi for tillatt såletrykk lavere enn dette.

Det er utført beregning av bergmassenes bæreevne basert på antatt konservative verdier. På bakgrunn av dette vurderes det at største tillatte såletrykk kan settes til 10 MPa, og dette da er innenfor bergmassens bæreevne.

Det er altså ikke avdekket forhold som tilser at planområdet vil være geoteknisk utfordrende å bygge ut.

Geotekniske vurderinger ift. stabilitet skal følge søknad om igangsettingstillatelse.

5.21 Flom

Det er i kommuneplanens arealdel satt krav til minste tillatte gulvnivå. Bygg som foreslås gjennom denne reguleringsplanen faller inn under tiltak i sikkerhetsklasse F2. Kommuneplanens arealdel krever da at laveste byggehøyde overflate gulv ikke er lavere enn 298 cm. Forslåtte bygg har laveste overflate gulv 313 cm, som er en cm over verdien til bygg i sikkerhetsklasse F3.

Området ligger videre innenfor moloen og er derfor godt skjermet fra bølger. En kan derfor se bort fra bølgetillegg i flomvurderingen.

Med bakgrunn i ovenstående så vurderes flom og ikke være et tema som må utredes videre.

5.22 Risiko- og sårbarhet

Emne	Forhold eller uønsket hendelse	Vurdering	
		Nei	Merknad
Naturgitte forhold	Er området utsatt for snø- eller steinskred?	x	
	Er området geoteknisk ustabil/er det fare for utglidning?		Geoteknisk vurdert som ok. Grunnforholdene må dokumenteres i byggesak (jf. bestemmelser).
	Er området utsatt for springflo/flom i sjø/vann?		Området ligger nært kai/sjø i Bodø. Stormflo kan forekomme. Bygg er prosjektet med gulvnivå 313 cm – over Bodø kommunes krav for når egen flomutredning må utføres.
	Er området utsatt for flom i elv eller bekk/ lukket bekk?	x	
	Er det radon i grunnen?		Det er ikke gjennomført målinger. Fra 1.7.2010 er det lovpålagt krav om radonsperre i alle nye bygninger hvor det oppholder seg mennesker.
	Annet (spesifiser)?	x	
Infrastruktur	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer, utgjøre en risiko for området?		
	Hendelser på veg		Mulig – sentrumsprosjekt. Trafikale uhell kan forekomme. Det er regulert inn fortau og gatetun i områdene rundt bygget.
	Hendelser på jernbane	x	
	Hendelser på sjø/vann/elv	x	
	Hendelser i luften		Mulig – nært lufthavn.
	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende virksomheter (industriforetak etc.) utgjøre en risiko for området?		
	Utslipp av giftige gasser/væsker	x	
	Utslipp av eksplosjonsfarlig/brennbare væsker/gasser	x	

	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området?		
	• Elektrisitet	x	
	• Teletjenester	x	
	• Vannforsyning	x	
	• Renovasjon/spillvann	x	
	Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området:		
	• Påvirkes området av magnetiske felt fra kraftlinjer?	x	
	• Er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?	x	
	Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området?		
	• Til skole/barnehage	x	
	• Til nærmiljøanlegg (idrett etc.)	x	
	• Til forretning	x	
	• Til busstopp	x	
	Brannberedskap		
	• Omfatter området spesielt farlige anlegg?	x	
	• Har området tilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?		Brannvann må dokumenteres i byggesak.
	• Har området bare en mulig adkomstrute for brannbil?		Atkomst fra alle veier rundt planområdet.
Tidligere bruk	Er området påvirket/forurensset fra tidligere virksomhet?		
	• Gruver: åpne sjakter, steintipper etc.	x	
	• Militære anlegg: fjellanlegg, piggtrådsperringer etc.	x	
	• Industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering	x	
	• Annet (spesifiser)		Det stilles krav om utsjekk av eventuell forurensning i grunn før igangsettingstillatelse kan gis.

Omgivelser	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?	x	
	Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)?	x	
	Annet (spesifiser)	x	
Ulovlig virksomhet	Sabotasje og terrorhandlinger		
	Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	x	
	Finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	x	

Avinor har krevd at må utarbeides ROS-analyse knyttet til faren for birdstrike. Godkjent analyse må foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse.

5.23 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

5.23.1 Grunnforhold

Tiltak/Bestemmelse: Før igangsettingstillatelse kan gis skal det dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til det omsøkte tiltaket.

5.23.2 Brannslukking

Tiltak/bestemmelse: Dokumentasjon på at bygget/anlegget får tilstrekkelig vann til brannslukking og til eventuelle sprinklingsanlegg skal dokumenteres før igangsettelsestillatelse kan gis.

5.23.3 Forurensning

Tiltak/bestemmelse: Det skal kartlegges hvorvidt grunnen er forurenset. Det skal utarbeides tiltaksplan for håndtering av forurensede masser der det avdekkes forurensning. Denne skal godkjennes av Bodø kommune. For øvrig gjelder generell aktsomhetsplikt ved planlagte gravearbeid.

Dokumentasjon knyttet til forurensning under eksisterende gulv i bygg (ved legging av nye bunnledninger), kan utsettes og må foreligge senest ved søknad om brukstillatelse.

5.24 Rekkefølgebestemmelser

Det er innarbeidet rekkefølgebestemmelser tilknyttet følgende forhold:

5.24.1 Før rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge (relatert omsøkt utbygging/byggetrinn):

- Situasjonsplan.
- Overordnet plan for kommunaltekniske anlegg (veg, vann- og avløp og overvann). Planen skal være godkjent av Bodø kommune.
- Dokumentasjon rundt material- og fargevalg
- Avklaring rundt fjernvarme.
- Dokumentasjon på skolekapasitet dersom boliger skal etableres som del av prosjektet.

5.24.2 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge (relatert omsøkt utbygging/byggetrinn):

- Godkjente detaljplaner for kommunalteknisk anlegg, herunder dokumentasjon av tilstrekkelig vann til brannslukking. Planen skal være godkjent av Bodø kommune (plangodkjenning av kommunaltekniske planer).
- Inngått avtale om bidrag til opparbeidelse av Moloveien/kulturhavna dersom boliger skal etableres som del av prosjektet.
- Plan for avfallshåndtering godkjent av renovasjonsmyndighet og Bodø kommune.
- Dokumentasjon som godtgjør at støykravene oppfylles.
- Dokumentasjon av grunnen i forhold til stabilitet og eventuell forurensning. Dokumentasjon knyttet til forurensning under eksisterende gulv i bygg (ved legging av nye bunnledninger), kan utsettes og må foreligge senest ved søknad om brukstillatelse.
- Godkjent ulempeplan.
- Miljøsaneringsbeskrivelse og rivingsbudsjett bygg.
- Massebudsjett.
- Godkjenninger knyttet til bestemmelser fra Avinor.
- Kommunalteknisk infrastruktur, herunder veg, vann- og avløpsanlegg som skal overtas til drift og vedlikehold av Bodø kommune skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

5.24.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før bebyggelse kan tas i bruk må følgende foreligge:

- Ferdig opparbeidet teknisk infrastruktur iht. eventuell utbyggingsavtale og plangodkjente kommunaltekniske planer.
- Gjennomføring av nødvendige tiltak i forbindelse med grunnforhold, forurensede masser.
- Eventuelle avbøtende tiltak ift. støy.
- Dokumentasjon avfallsleveranser riving.
- Masseregnskap.

6 Konsekvensutredning

Plansaken faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredninger.

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.

7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

7.1 Overordnede rammer og planer

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel når det gjelder arealbruk (sentrumsformål). Kravet for å kunne øke byggehøyden er ivaretatt 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 ift. 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.

7.2 Stedets karakter

Planområdet og bebyggelsen langs Moloveien utgjør et strategisk viktig område for å binde sammen sentrum med Molobyen/Utviklingsområde vest som er under utvikling. 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. Senere vil området være med på å binde byen sammen med områdene som gjøres tilgjengelig for byutvikling i tråd av Ny By- Ny flyplass prosjektet.

Området har allerede vært under kraftig transformasjon med boligprosjektene i kvartal 98 (Byparken etc.). Videre er det startet opp en utbygging av Molobyen som vil endre karakteren i området betraktelig. Alle disse områdene/prosjektene ligger i aksen/traséen til Bodø sitt mest benyttede turmål, Moloen, som innebærer at det er en stor befolkning i området som igjen vil danne et godt grunnlag for et aktivt bymiljø.

Prosjektet, sammen med en rekke andre prosjekt, vil bidra til å skape byliv og generere starten på en bymessig utvikling for hele Moloveien og før det som skal skje 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.

Det nye bygget vil ha et urbant og moderne arkitektonisk uttrykk som gjør at strukturen er lik og passer inn i bygningsrekka langs Moloveien. Store rektangulære vindusflater er lik flere øvrige bygg i Moloveien og Konrad Klausens vei. Byggets struktur gir en tydelig avslutning på bygningsrekka langs Moloveien der Konrad Klausens vei starter.

Bygget er lagt parallelt med nabobyggene for å understreke gateløpet, og for å skape en sammenhengende gangsoner foran byggene. Brytningen i byggehøyde bidrar til å gi en bedre og lunere romfølelse mellom byggene.

Det vurderes som positivt at det eksisterende arealet for parkeringsplasser mot Konrad Klausens vei, erstattes med en bygningskropp som bidrar til å fullføre gateløpet og videre bidrar til et tryggere byliv for de myke trafikantene. Utadrettet virksomhet med transparente fasader i den nederste etasjen vil bidra til å skape mer aktivitet og økt byliv langs Moloveien.

7.3 Landskap

Tomta er i dag bebygd og byggets kropp skal videreføres og bygges på. Bebyggelsen blir to etasjer høyere enn dagens bygg. Dette vil være med på å øke den generelle byggehøyden i området. Noe som gir en viss landskapsendring, isolert sett.

Området er samtidig en del av et allerede godt utbygd byområde der bebyggelsen rundt følger det naturlige landskapsterrenget, noe som gjør at det ikke skapes silhuettvirkning på grunn av den bakenforliggende bebyggelsen i Konrad Klausens vei og Prinsens gate. Det nye bygget vil samtidig føye seg inn etter eksisterende gateløp og byggegrenser, og vil på den måten gli inn med de omkringliggende omgivelsene. Ivaretagelsen av en åpen siktkorridor i byggets yttersider vurderes som viktig for opplevelsen av landskapsrommet og kontakten mellom Moloen og havna og bakenforliggende bebyggelse og byrom. Fjerning av parkeringsplasser i dagen vil også anses som positivt for opplevelsen av området.

Den samlede landskapsvirkningen vurderes derfor å være minimal.

7.4 Kulturminner

Det er ingen data som tilsier at det finnes kulturminner i området eller at området inngår i et kulturmiljø. Den generelle aktsomhetsplikten vedrørende kulturminner vil ivaretas i bestemmelsene.

Bygget som står i dag er ikke registrert som et kulturminne i databasene. Alt bebygd miljø må likevel anses å være kulturminner med mer eller mindre verdi. Bygget som transformeres kan sies å være et typisk kontorbygg fra 80-/90-tallet og således være representativt for den byggeskikken. Det er likevel ikke slik at byggets historiske verdi er av en slik art at det bør tas vare på.

7.5 Trafikale forhold

Området vil totalt sett i sammenheng med utviklingen av bilfritt gateløp i Moloveien og fjerning av bilparkering i Konrad Klausens vei (minus 20 p-plasser) bidra til en tryggere opplevelse og fremkommelighet for myke trafikanter.

Reguleringen forventes ikke å medvirke til trafikkavviklingsproblemer i omkringliggende gatenett, og det er/planlegges for gode fortausløsninger i og rundt planområdet for de myke trafikantene.

Det planlagte ligger relativt sentralt og med kort vei/avstand til buss, hurtigbåtkai, fergekai, togstasjon og flyplass, og kommer derfor til å skape forholdsvis lite biltrafikk.

7.6 Teknisk infrastruktur

Det skal tas hensyn til eksisterende kabelanlegg i grunn. Flytting, nærbygging, etc. må avklares med kabeleier. Plassering av tekniske anlegg som nettstasjon, kabelanlegg mv. skal avklares med energileverandør.

7.7 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltaket vil ikke ha økonomiske konsekvenser utover potensialet for økt skatteinngang. Gjennomføringen vil ikke å berøre kommunalteknisk infrastruktur foruten istandsetting etter arbeider med tilknytning til teknisk infrastruktur.

7.8 Interessemotsetninger

Ved varsel om planoppstart kom det inn flere merknader fra nærliggende naboer som var bekymret for konsekvensene utbyggingen ville ha for dem. Merknadene gikk i hovedsak på nærhet og byggehøyde. Disse forholdene er redegjort for i foregående kapitler.

7.9 Bærekraft 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 45: FNs bærekraftsmål (kilde: FN-sambandet)

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: Planen legger opp til næringsetableringer som gir økonomisk vekst og arbeidsplasser.

Mål 11- Bærekraftige byer og samfunn: gjøre byer og bosettinger inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige. Planen reduserer transportbehovet samtidig som fortetting gjør at man ikke trenger å ta i bruk ubebygde områder for å dekke våre behov. Moderne boliger med varierende størrelse bidrar til et inkluderende samfunn. Ved å ta i bruk allerede bygde arealer sikres nærings- og boligbehov med minimalt miljømessig fotavtrykk.

Mål 13- Stoppe klimaendringene: 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 legges også opp til å bruke eksisterende bygningskropp. Dette vil bidra til å redusere klimagassavtrykket til byggeprosjektet.

7.10 Avveininger av virkninger

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. Dette også i tråd av at eksisterende bygningsmasse ikke vil bli revet, men vil bli tatt vare på og ombygd. Prosjektet vil være med på å stimulere til økt aktivitet i sentrum og vurderes å gi et godt tilskudd i bybildet. Det kan bli flere boliger i sentrum og det vil imøtekomme etterspørsel etter kontorlokaler sentralt plassert.

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, bidra positivt i byutviklingen og videre gi økte inntekter for kommunen.