

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE FOR DETALJREGULERING - MOLOBYEN FELT BS1, 4, 5 OG 6 PLANID 2025001

Møtedato: 30.01.2025

Referent: Jonas Bjørklund

Deltakere fra forslagsstiller: Moa Bjørnson, Stian Elstad, Anders Coucheron (Molobyen Utvikling AS) og Erling Ole Berg-Hansen (Chr. Jakhelln AS)

Deltakere fra plankonsulent: Kirsti Hansen og Katrin Sonntag (Coera)

Deltakere fra kommunen: Mats Marthinussen, Stig Christoffer Solli, Marit Lunde, Jonas Bjørklund, Tom Asle Solbakken-Eide, Henrik Barthel, Berit Pedersen, Sven Arild Edvardsen, Andreas Ryan og Bjørnar Christensen.

KONTAKTINFO

Plankonsulent: Kirsti Hansen kh@coera.io

Forslagsstiller: Stian Elstad stian@molobyen.no

Bodø kommune: Jonas Bjørklund jonas.bjorklund@bodo.kommune.no, Marit Lunde marit.lunde@bodo.kommune.no er saksbehandler 2.

Saksnummer: 2024/7507

INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLER

Grunnlag for møtet: Planinitiativ med vedlegg datert 05.11.2024

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

Innledning fra tiltakshaver: Det er bestilt bygging av de to første byggene i byggetrinn 1 (parkhusene) og de to siste vil legges ut for salg i løpet av året. Det foregår i dag midlertidig aktivitet i planområdet: Beddingen kulturhus, Bådin, Padel, kontorfellesskap, Iris gjenbrukssentral, båt/motor verksted etc.

Tiltakshavers bakgrunn for planavgrensning:

Midtfeltet BS4-BS6 har en gjennomgående parkeringskjeller som gjør det nødvendig å se kvartalene under ett. Det er høye ambisjoner for utviklinga av bygulvet, og det er ønskelig i planprosessen å se nærmere på en ca. to meter parallellforskyving nordover da gatetunet er litt for smalt for ønskete funksjoner. Tiltakshaver er opptatt av aktivisering av havnepromenaden, de midlertidige installasjonene og kunst viktig for å skape aktivitet.

Det er videre naturlig at pumpestasjonen plasseres i BS1, og det ønskelig å integrere pumpestasjonen i bygget mtp. opparbeiding av Breivika Plass, derfor er også BS1 med. Breivika plass er sentral i områdeplanen, men deler av tomta er eid av Breivika borettslag. Funksjon og utforming må drøftes.

Det er tatt med noe areal ved avkjøringa til barnehagen for å rydde i trafikksituasjonen. Siden det ikke er plankrav for B1 og B2 har man i byggesaken møtt på tematikk som ville vært naturlig å løse i en detaljregulering. Derfor vurderes det om Tolder Holmers vei (o_SGT2) bør tas med i planen.

Tiltakshavers informasjon om prosjektet:

Molobyen har en kjøpsavtale med Bodø kommune for BS6, deler av tomta skal overføres til Christian Jakhelln AS som ønsker å sette opp et næringsbygg. Bodø Kommune skal rive Molostua. Beddingen skal også rives. Disse kan stå frem til det gis rammetillatelse, da er det en tidsfrist for riving.

Det er utarbeidet en bygulvsstrategi. Midlertidigheten er for å starte utviklingen av bygulvet. Det bør så langt det lar seg gjøre tenkes helhetlig på bygging av gatetunet. Tiltakshaver er i dialog med kommunen om felles infrastrukturtiltak som må bygges tidlig, som pumpestasjon. Rekkefølge på opparbeiding av infrastruktur blir del av detaljreguleringa. Det foreligger en avtale med BE varme, hovedstrekket legges til BS1 og spres ut derfra. Overordnet VAO plan er godkjent.

Områdeplanen har krav til utadrettet virksomhet for BS5 og BS6. I BS5 jobbes det med å få til et samarbeid med Bådin og Beddingen om urban industri og kulturdestinasjon. Det tenkes også å kombinere omsorgsboliger med dagsenter og kulturtilbudet. Produksjonsarealene kan legges inn mot terrenget. Det kan også blackboxen som tenkes frikoblet fra bæresystemet til boliger, med kontorer over som barriere for støy. I front mot gata legges mer utadrettede virksomheter. BS6 tenkes som et rent næringsbygg, da det er støy og lysutfordringer ved boligetablering der. Hotell, servering, kontor, evt. butikk er aktuelt. Siden terrenget faller mot Moloveien (ned til kote 7) er det ikke mulig å etablere to etasjers parkeringsanlegg i BS6.

Siden planen strekker seg ned til havet i BS1 blir det en start på hvordan man skal knytte den nye bydelen sammen med sentrum via kyststien. Prosjektet vil utforske funksjoner i første etasje mot kyststien, fellesarealer for boliger er bla. aktuelt. Arealene mot sjøen i 1. etasje er uegnet for boliger. Krevende bølgeførhold gir også noen føringer. Siden en del av arealet som i områdeplanen var tenkt parkering tas til industri, og av hensyn til avstand til boliger, er det behov for en del parkering i BS1. Ved å heve gårdsrommet slipper man å gå så dypt ned i terrenget/under vann. Dette vil også skjerme gårdsrommet i forhold til bølgepåvirkninga. Det må sees på hvordan bygge en overskyllingssikring. Det sees på muligheten for å trekke vann inn i kvartalene, som tar hensyn til forholdene med flo og fjære.

Tiltakshaver starter en prosess med geoteknikere, bølge, LARK, ARK, samt anleggsentreprenør for kostnadsvurdering av havnefronten. Ønsker å se på det tekniske i forhold til bygulvsutvikling. Store kostnader med bølgesikringa, det er mulig å lage både betongkai/spunkai eller motfylling. Konsekvenser for båthavna til Breivika brygge er viktig. Foreløpige undersøkelser viser at det stedvis er opptil 40 meter ned til fjell. Det skal tenkes helhetlig for utfyllinga. Foreløpig estimat er at det er behov for 70.000 m³ masser, så det må hentes inn stein. Av praktiske og økonomiske hensyn bør hele motfyllinga etableres på en gang. Geoteknikerne og hydrologene vil skrive ny rapport om bølgepåvirkning når løsninger for sjøfront er tegna ut.

BS6 er vist med en tidlig volumanalyse fra Nordic Architects, og det skal jobbes mye mer med bygningsvolum. Det er relativt lite parkeringsmuligheter i BS6, utbygger vil utforske primært kontor og/eller hotell. Molobyen ønsker en 24/7 by med aktivitet også på dagtid, og da er det viktig å få inn kontor.

Molobyen ønsker å utrede videre aktivisering av overflatevannet sammen med LARK. Videre er det ønskelig å diskutere solkravet i KPA og se på helhetsopplevelsen av utearealene. Primært skal aktiviteten ned på bakken, men det blir også takterrasser.

Det sees på mulighet for en ekstra innkjøring til parkeringsanlegget, det kan også være aktuelt med gjennomkjøring fra BS1 til BS2. I øyeblikket sees det på ca. 50% parkeringsdekning på bolig.

Parkeringsplasser og bensinstasjon til båthavna: Bensinstasjonen ligger i BS3 og håndteres ikke i dette planarbeidet. Det bør tilrettelegges for en dropoff-sone for utstyr til båthavna, mens lengre parkering kan løses i kvartal 99 eller gjesteparkering. Molostua har funksjoner for gjestehavn (dusj, vaskerom etc), og det skal være dialog med Bodø havn om dette. Løsninger må sees mot grensesnittet mot kulturhavnplanen, PlanID 2021003.

FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Områderegulering for Molobyen skal legges til grunn.

VESENTLIGE TEMA OG PROBLEMSTILLINGER I PLANARBEIDET

Utbyggingsrekkefølge: BS4, BS5 og BS6 må bygges først pga. parkeringsgarasjen. Hvis man får omsorgsboliger i BS5 legges det opp til en differensiert programmering med næring, omsorgsbolig og bolig i disse kvartalene. BS1 er først og fremst bolig, så da vil markedet styre fremdriften. Det kan være krevende å detaljere BS1 med usikker tidshorisont for gjennomføring, og det kan bli en fremtidig planendring. Planen kan ta med BS1, blant annet for å integrere pumpestasjonen og vurdere underveis i prosjektet hvor langt man kommer i detaljeringa.

Kravet om gatevarme og utadrettete virksomheter er knyttet til o_SGT1. Bør være "vegg til vegg" da det gir best resultat i forhold til drift og bruk. Det må sees på kost/nytte. Molobyen vil involvere "Ageing in the Arctic" med tanke på omsorgsboliger.

Det kan lages bestemmelser for området som avviker fra bestemmelsene for KPA, så fremt det redegjøres for behovet, f.eks parkering. Det bør være minst mulig biltrafikk i o_SGT1, det skal vurderes muligheter for kulvert mellom BS1 og BS2. Selv om BS2 og BS3 ikke er en del av planområdet må det vurderes hvordan parkering skal løses for disse delområdene og om overkapasitet i garasjeanlegget som bygges nå kan benyttes. BK er også positive til at det kan foreslås egne bestemmelser for MUA.

Det må avklares om SGT1 skal være privat eller offentlig. Tilgjengelighet for offentligheten må sikres uansett. Bodø kommune ser en del utfordringer med takoverbygg, litt avhengig av eierform. Når takoverbygg beskrives er det tenkt klimabeskyttelse, Plan og Mobilitet ønsker ikke et lukket glassbygg. Det må være mulig å gjennomføre mekanisk brøyting og atkomst for brannbil, samt varelevering.

Det kan være forenkende om høydebestemmelser oversettes til høydekart. I hvert fall er det behov for omforent metode for fastsetting av "gjennomsnittshøyder". BK tar gjerne en gjennomgang med tiltakshaver/konsulent om hvordan dette skal forstås.

Plan og Mobilitet er opptatt av at forbindelsene mellom gate og kyststi fungerer godt. Om Breivika plass blir en oppholdsplass er opp til utbygger i samarbeid med Breivika brygge å utforske.

Varelevering vil bli en utfordring, spesielt inn mot midten av o_SGT1. Molobyen tenker på muligheter for tidsstyring av varelevering. Kan også styres med fysisk sperring.

Det pågår en sak i jordskifteretten med hensikt å rydde i alle grenser. BK har en pågående sak for kjøp av privateid nausttomt i Breivika. Barnehagens eiendom går noe utenfor gjerdet deres, og det er derfor behov for dialog med barnehagen/grunneier om plassering av ny tursti, gjerde osv.

Detaljregulering og områderegulering er på samme plannivå. Må avgjøre om man skal oppheve områdeplanen eller la den ligge i "bakgrunnen". Kan ikke vise til bestemmelsene i områdeplanen.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG/ELLER UTBYGGINGSAVTALE

Det er flere rekkefølgekrav til delfeltene som følger av områdeplanen Det er aktuelt med utbyggingsavtale, og det bør varsles oppstart på dette samtidig med planarbeidet.

AVGRENSNING AV PLANEN

Planavgrensningen i planinitiativet ble gjennomgått i møtet. Det ble enighet om å starte ut med et større område for å få bedre rom til å finne løsninger. Det ble avklart at Bodø kommune utarbeider digital fil med avtalt planavgrensning.

SAMARBEID OG MEDVIRKNING

Molobyen Utvikling ønsker å opprettholde et høyt nivå av medvirkning gjennom planprosessen. Det vil være spesielle behov for avklaringer opp mot brukere av båtutsett mm. og grunneiere i og nær planområdet. Det kan avholdes et folkemøte i forbindelse med oppstart, men tiltakshaver ønsker først og fremst å jobbe med mindre grupper. Både tiltakshaver og Bodø kommune er positive til tematiske arbeids/avklaringsmøter underveis i planprosessen.

KONSEKVENsutredning

Krav til planprogram og konsekvensutredning ble gjennomgått. Det konkrete tiltaket er ikke utredet, selv om det er i tråd med KPA og OR-plan. I områdeplanen ble det vist til at tiltaket er i tråd med formålet i KPA og at det derfor ikke var behov for KU. De siste årene har det blitt strengere føringer for at det må gjøres KU dersom det konkrete tiltaket ikke er utredet i overordnet plan. Siden det planlegges utbygging av over 15.000 BRA faller tiltaket inn under vedlegg I i KU forskriften og utløser krav om KU.

Det må utarbeides et planprogram til oppstartsmeldingen som kan redegjøre for hvilke utredninger som er gjort tidligere og om det er behov for supplerende utredninger. Metodikk og medvirkning skal beskrives. Hensikten med planprogrammet er å legge et godt grunnlag for en effektiv planprosess med tidlig involvering av alle parter. En bør være tydelig på at planforslaget bygger ut det meste av næringsarealet som ble beskrevet i områdeplanen (totalt 17.000 BRA), slik at det ved neste byggetrinn (BS2-BS3) kan føre til en økning av det totale næringsarealet i området.

PLANLEVERANSE

Nærmere beskrivelse av krav til planprosessen og planleveransen fremgår av Bodø kommunes planveileder: <https://bodo.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/arealplaner/rutiner-og-krav-til-private-reguleringsplaner/>

Grunnkart kan bestilles på Bodø kommunes karttjenester: <https://bodo.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/kart-og-eiendomsinformasjon/>

Plandokumenter og tilhørende utredninger skal utarbeides av fagkyndige.

GEBYR

Ved plansaksbehandling utsendes det gebyr i henhold til enhver tid gjeldende gebyrforskrift for Bodø kommune. Gebyrkravet stiles til: Molobyen Utvikling AS, Prinsens gate 75, 8003 Bodø (Org nr. 919378158)

KONKLUSJON

Det kan igangsettes planarbeid for ny detaljreguleringsplan med planprogram og KU

VIDERE SAKSGANG

Saksbehandler utarbeider referat og sender referatet til partene for tilbakemelding. Det gis en frist på 1 uke for evt. merknader til referatet. Saksbehandler utarbeider adresseliste for varsel om oppstart innen 2 uker etter godkjent referat. Oppstart av planarbeid kan da varsles og annonseres. Om ønskelig kan oppstartsvarselet gjøres tilgjengelig på Bodø kommunes nettside.

Dersom det går 1 år fra oppstartsmøte og det ikke er mottatt planleveranse vil Plan og mobilitet avslutte saken. Dersom saken allikevel skal fremmes må det holdes nytt oppstartsmøte.

Det ble i møtet gjort oppmerksom på at oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering. Alle vurderinger fra Plan og mobilitet er faglige og foreløpige, og gir ikke noen av partene rettigheter i senere saksbehandling eller politisk behandling. Ny informasjon som fremgår av planarbeidet, innspill fra naboer og uttalelser fra offentlige myndigheter eller organisasjoner og politiske vedtak vil kunne føre til endringer i planprosessen og planarbeidet underveis.