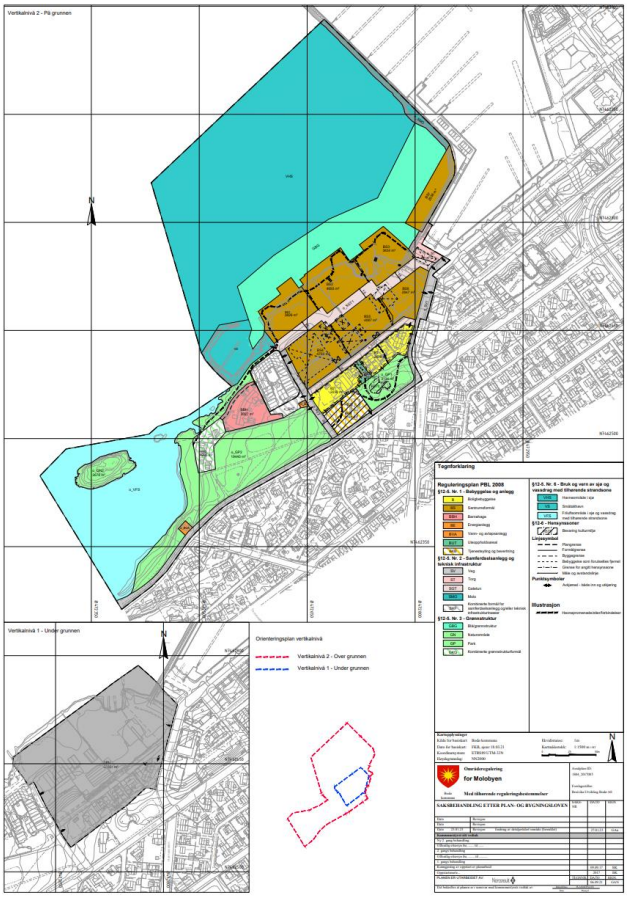
Norconsult

Bodø kommune v/Byutvikling arealplan
Pb. 319
8001 Bodø

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	/brev_Søknad om endring i reguleringsplan for Molobyen.docx	2025-02-26

Søknad om endring av reguleringsplan for Molobyen, planID 2017005 (forenklet prosess)

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-14 søkes det om endringer i reguleringsplan for Molobyen, planID 2017005 etter forenklet prosess. Eksisterende plankart for Molobyen er vist i Figur 1. Planen ble vedtatt i Bodø bystyre den 28.10.2021 i sak. 2021/140.



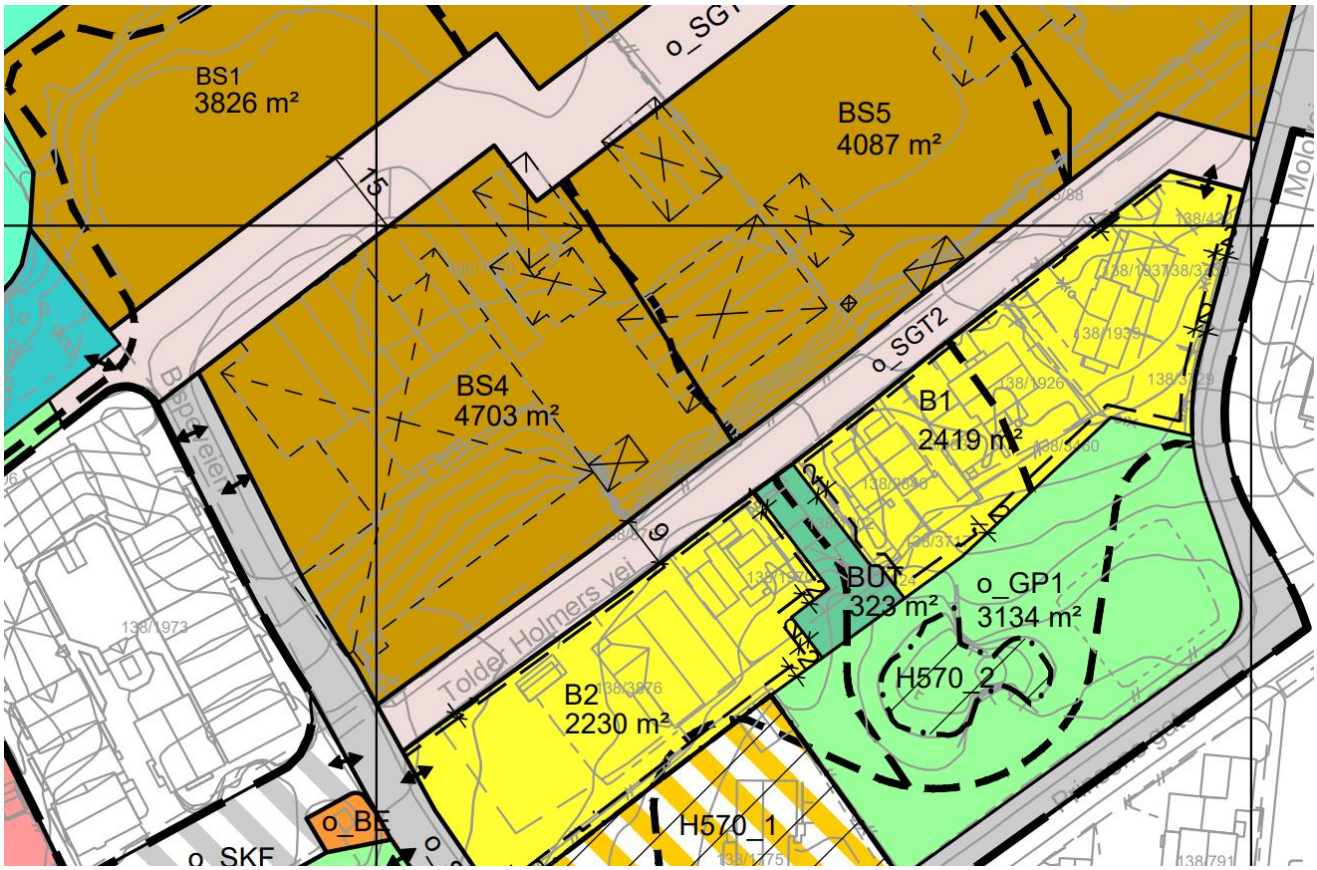
Figur 1. Gjeldende reguleringsplan for Molobyen.

Endringsforslaget er utarbeidet av Norconsult Norge AS på vegne av Molobyen Utvikling AS.

1. Hensikten

I reguleringsplan for Molobyen er Tolder Holmers vei regulert som et offentlig gatetun (o_SGT2) med en bredde på 9 m, se Figur 2. Planen legger med dette opp til at kommunen skal overta eierskapet til alt areal innenfor dette formålet (o_SGT2).

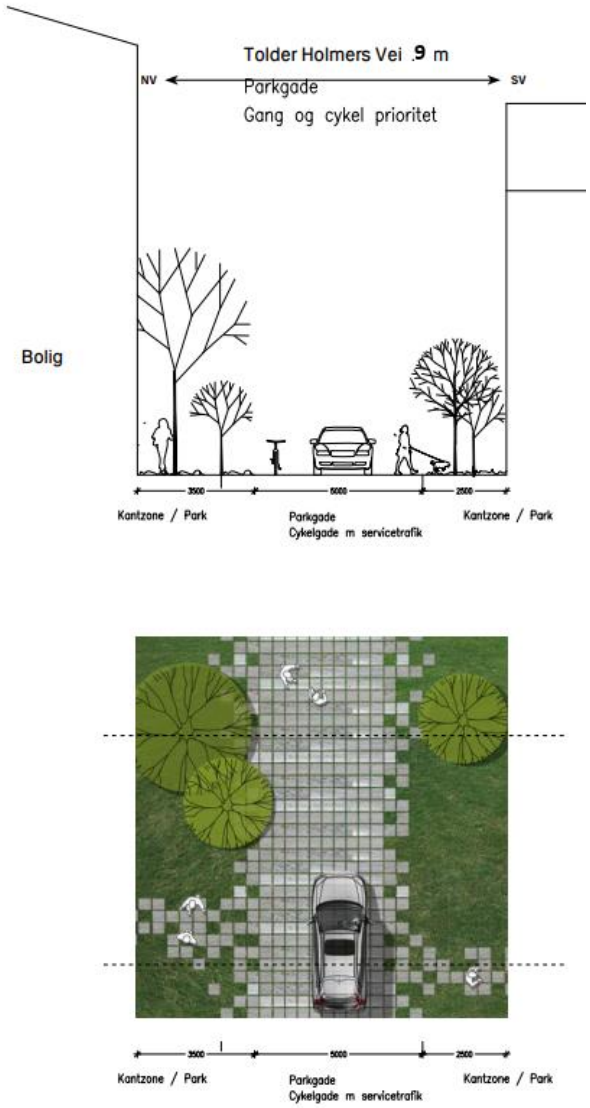
Hensikten med planendringen er å endre eierformen på formålet fra offentlig til privat.



Figur 2. Utsnitt fra reguleringsplan for Molobyen som viser Tolder Holmers vei.

2. Bakgrunn

Til reguleringsplanen er det utarbeidet en formingsveileder. I den er det laget et snitt som viser hvordan gaten er tenkt opparbeidet, se Figur 3.



Figur 3. Snitt fra formingsveilederen til reguleringsplan for Molobyen.

Intensjonen er at gatetunet skal ivareta viktige funksjoner som adkomst for renovasjon, brann og redning samt nyttekjøretøy, snøopplag og overvannshåndtering. Samtidig er gatetunet tenkt som et sentralt byrom på de myke trafikanters premisser og et byrom som skal invitere til opphold og rekreasjon ved bruk av beplantning, grønt og trær som viktige romskapende elementer.

I bestemmelsen til formålet står følgende (4.2.4):

Feltene o_SGT1-2 reguleres til gatetun med sambruksfunksjon (shared space). Gaten kan inndeles med soner eller krysningsplasser med tverrgående gater. Formingsveilederen viser eksempler på dette.

Trafikk begrenses til adkomst boliger og servicefunksjoner (renovasjonshenting, varelevering, taxi, etc.).

Gaten skal utformes med tanke på god fremkommelighet og oversiktlighet med hovedvekt på miljøvennlig mobilitet. Krav til uteoppholdsareal for bebyggelse kan løses her.

Tak/overbygning tillates i o_SGT1, men må hensynta adkomst for større biler (nyttekjøretøy, brannbil, etc.).

Nedgravd avfallshåndtering til bebyggelse tillates plassert innenfor o_SGT1-2.

o_SGT2 som er unntatt plankrav, skal opparbeides iht. prinsipp i formingsveilederen.

Eierformen er offentlig.

Tolder Holmers vei planlegges nå opparbeidet i tilknytning til at delfeltene B1 og B2 (Parkhusene) skal bygges ut. Byggestart er nært forestående. I planleggingen er det forsøkt å komme til enighet med Bodø kommune om hvordan gatetunet skal opparbeides, noe som har vist seg vanskelig.

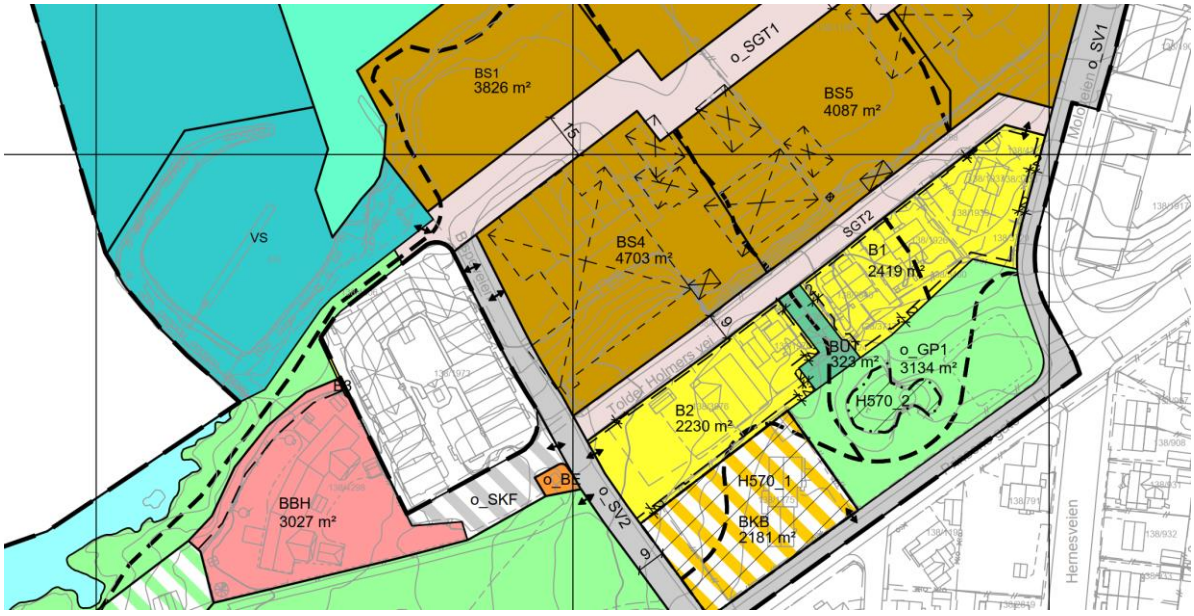
Planen åpner opp for en blanding av offentlige (veg) og private funksjoner (uteoppholdsareal, renovasjon, grønnstrukturer, etc) innenfor formålet/gatetunet, noe som gjør det vanskelig å avklare eierforholdene og driftsansvaret i praksis. Partene har altså ikke lyktes å komme til enighet om avtaler om hvordan en skal skille det offentlige og det private arealet innenfor formålet.

For å løse dette er partene innstilte på at forslagsstiller overtar det fulle ansvaret for opparbeidelse, drift og vedlikehold av gatetunet. Bodø kommune er innstilte på å selge vegarealet (del av gnr. 138 bnr. 700) til forslagsstiller. For at det skal kunne skje må eierformen til formålet SGT2 endres fra offentlig til privat.

I forbindelse med denne løsningen vil kommunen stille en del vilkår, deriblant at denne må kunne benyttes av renovasjonskjøretøy og brannbil, samt at kommunen får tinglyst rettighet til å legge VA-ledninger innenfor arealet/formålet.

3. Oppdatert plankart og bestemmelser

Som det fremgår av Figur 4 er eierformen offentlig (o_) fjernet i oppdatert plankart for formålet SGT2. Eierformen er nå privat (ingen prefiks).



Figur 4. Utsnitt fra oppdatert plankart der eierform for formålet o_SGT2 er endret fra offentlig til privat eierform.

Bestemmelsen oppdateres tilsvarende, se grønn markering i bestemmelsen nedenfor:

Feltene o_SGT1 og SGT2 reguleres til gatetun med sambruksfunksjon (shared space). Gaten kan inndeles med soner eller krysningsplasser med tverrgående gater. Formingsveilederen viser eksempler på dette.

Trafikk begrenses til adkomst boliger og servicefunksjoner (renovasjonshenting, varelevering, taxi, etc.).

Gaten skal utformes med tanke på god fremkommelighet og oversiktlighet med hovedvekt på miljøvennlig mobilitet. Krav til uteoppholdsareal for bebyggelse kan løses her.

Tak/overbygning tillates i o_SGT1, men må hensynta adkomst for større biler (nyttekjøretøy, brannbil, etc.).

Nedgravd avfallshåndtering til bebyggelse tillates plassert innenfor o_SGT1 og SGT2.

SGT2 som er unntatt plankrav, skal opparbeides iht. prinsipp i formingsveilederen.

Eierformen til SGT1 er offentlig.

Eierformen til SGT2 er privat.

Eierformen til gatetunet o_SGT1 er ikke valgt endret som del av denne planendringen. Eventuell endring av eierformen til dette gatetunet, avklares i prosess med detaljregulering av kvartalene i tilknytning til tunet.

4. Vurdering av konsekvenser av endringsforslaget

Endring av eierformen til gatetunet har ingen annen konsekvens enn at ansvarlig for drift og vedlikehold endres fra å være kommunen, til et ansvar som følges opp av et sameie/evt. borrettslag. Krav til innhold og opparbeidelse vil være i henhold til det som fremgår av reguleringsplan med tilhørende formingsveileder. Forslagsstiller vil dimensjonere veien for lastebil, og kommunen vil få tinglyst rett til å legge og drifte VA-anlegg innenfor området. Intensjonene fra områdeplanen endres derfor ikke og endringen vurderes å være av mindre vesentlig karakter.

5. Vurderinger av kriterier for behandling etter Pbl §12-14

Endringen bes behandlet etter plan- og bygningslovens bestemmelser om endringer etter forenklet prosess med følgende begrunnelse:

- Endringen av eierform har ingen innvirkning på viktige natur- og friluftsverdier i området siden bruken vil være som tidligere vedtatt (gatetun/shared space).
- Endringen innebærer ingen utvidelse av planområdet.
- Endringen går ikke ut over rammene i gjeldende reguleringsplan. Utnyttelse og bruk er som tidligere bestemt.
- Endringen medfører ingen konsekvenser i seg selv eller for omgivelsene, jfr. tidligere vurderinger.
- Det vurderes ikke at endringen utløser krav om oppdatering av risiko- og sårbarhetsanalysen
- Endringen påvirker ikke gjennomføringen av planen for øvrig. Alle øvrige elementer i reguleringsplanen kan gjennomføres som tidligere tenkt.

Med vennlig hilsen
Norconsult AS

Gøran Antonsen



Vedlegg:

1. Gjeldende plankart
2. Gjeldende bestemmelser
3. Forslag til oppdatert plankart
4. Forslag til oppdaterte planbestemmelser