Vedtak om begrenset høring av forslag til endring av områdereguleringsplan for Molobyen

Leder av Plan og mobilitet har etter delegasjon, gitt i samsvar med Bodø kommunes delegasjonsreglement, behandlet påfølgende sak og fattet slikt vedtak:

Vedtak

Leder Plan og mobilitet vedtar å legge forslag til endring av områdereguleringsplan for Molobyen, Sentrum, ut til begrenset høring. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, 2. ledd.

Saksopplysninger

Bodø kommune har mottatt søknad om endring etter enklere prosess av områderegulering for planID 2017005 Molobyen. Søknaden er sendt inn av Norconsult AS på vegne av Molobyen Utvikling AS. Videre har Bodø kommune ønske om endringer i samme plan.

Hensikten med planendringen er å endre eierformen på formålet SGT2 «Tolder Holders vei» fra offentlig til privat/annen. Videre er hensikten med planendringen å rette opp feil i benevnelser og nummerering, endre eierformål for GKG, innføre bestemmelsesområder for tidligere kirkegård, presisering knyttet til utformingsplan, endre størrelse på o_GKG og o_GP2, oppdatere bestemmelsene i henhold til krav fra Kommunal- og Distriktsdepartementet, samt fjerne o_SM som formål i planen.

Planstatus

Gjeldende områderegulering ble vedtatt av Bystyret den 28.10.2021 i sak 2021/140.

Hensikten med planen er å sikre helhetlig utvikling og urban transformasjon av området, fra å være et næringsområde til å bli et attraktivt bydelsområde med blandede funksjoner og kvaliteter. Nærliggende parker, bystranden og områdene rundt er medtatt for å få en helhetlig plan og for å sikre tilgjengeligheten for allmenheten.

Forhold til lovverk

For endring av reguleringsplan sier plan- og bygningslovens § 12-14, 2. ledd at «kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går ut over hovedrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder».

Fakta om saken

Planområdet ligger sørvest for sentrumskjernen med god forbindelse til denne og strekker seg fra molorota til Breivika/Bystranda.



Endring i plankart

Tabellen nedenfor viser skjematisk hvilke endringer som er foreslått endret i plankartet:

Nr	Opprinnelig	Endring	Kommentar
1	Arealformål benevnelse GKG	o_GKG	Endring til offentlig
2	Arealformål benevnelse o_SGT2	SGT2	Endring til annen
3	Ingen bestemmelsesområder	Innføring av 4 nye bestemmelsesområder	Det stilles gjennomgravingskrav for tidligere kirkegård.
4	Arealformål GKG og o_GP2	Redusere størrelse på GKG og øke tilsvarende o_GP2.	Endringen innebærer å redusere størrelsen på GKG med inntil 350 m^2. Endringen innebærer videre at o_GP2 økes med inntil 350 m^2.
5	4.2.4 Naturområde (felt o_GN2)	Endres til o_GN	Det er bare 1 naturområde i reguleringsplanen – teknisk endring.
6	4.2.5 Molo (felt o_SM)	Tas ut av planen	o_SM er opphevet av planID 2021003 vedtatt 16.06.2022 Kulturhavna
7	Atkomstpil	Det settes inn atkomstpil ved turvei i sør i o_GP2	Ref. endring i bestemmelse #7 § 4.3.3 Park
8	Atkomstpil	Det settes inn atkomstpil til o_BVA	Teknisk endring.

Bestemmelsesområdene #1-4 som er lagt inn er markert som gule områder i kartutsnittet nedenfor:



Det vises videre til vedlagte manuskart som skisserer foreslåtte endringer i kart.

Endring i planbestemmelser
I tabellene nedenfor viser foreslåtte endringer i bestemmelser.

<table>
<tr><th>Nr.</th><th>Opprinnelig</th><th>Endring</th><th>Kommentar</th></tr>
<tr><td>1</td><td>§ 2.7
Parkering</td><td>Første setning fjernes:
<s>Det skal etableres parkering i henhold til enhver tids gjeldende krav i kommuneplanens arealdel.</s>

Det legges til i bestemmelsen følgende:
Det skal etableres parkering til kommuneplanens arealdel 2022-2032 som har følgende parkeringskrav for biler:

<table>
<tr><th>Kategori Bil-parkering</th><th>Beregningsgrunnlag</th><th>Sone A min</th><th>Sone A maks</th></tr>
<tr><td>Bolig</td><td>Boenhet</td><td>0</td><td>1,2</td></tr>
<tr><td>Kontor</td><td>100 m^2 BRA</td><td>0</td><td>0,8</td></tr>
<tr><td>Handel og service</td><td>100 m^2 BRA</td><td>0</td><td>1</td></tr>
<tr><td>Annen parkering</td><td>Årsverk</td><td>0</td><td></td></tr>
</table>

Parkering for felt BS1-BS7 (sentrumsformål) og B1-B2 (bolig) skal etableres i parkeringsanlegg eller under bygg/bakken i ett eller flere anlegg.

Videre skal det etableres sykkelparkering som gitt i kommuneplanens arealdel 2022-2032 som vist i tabellen nedenfor:</td><td>Endringen gjøres for å ivareta krav om at man ikke kan vise til «enhver tid gjeldende» bestemmelser i kommuneplanens arealdel.</td></tr>
</table>

		<table><tr><th>Kategori</th><th>Beregningsgrunnlag</th><th>Sone A minimum</th></tr><tr><td>Bolig</td><td>Boenhet</td><td>1,5</td></tr><tr><td>Kontor</td><td>100 m² BRA</td><td>2</td></tr><tr><td>Handel og service</td><td>100 m² BRA</td><td>2</td></tr><tr><td>Annen parkering</td><td>Årsverk</td><td>1,5</td></tr></table> Det vises videre til kommuneplanens arealdel 2022-2034 § 3.2 til § 3.9 som er gjeldende for denne plan.	

Nr.	Opprinnelig	Endring	Kommentar
2	**§ 3** Krav om detaljregulering og opparbeidelse av infrastruktur – andre ledd	Tillegg i bestemmelsen arealformål – VFS. *Forslag til endring av § i rødt*: Kravet gjelder hele planområdet, unntatt feltene B1 -B2, BUT, SGT2 (gatetun), fortau i SV2, GKG (kombinert grønstrukturformål), GP (offentlig park), VS (småbåthavn), VFS (friluftsområde i sjø) og SPH (parkeringshus/- anlegg under B1, B2, BUT og SGT2) og utfyllingsarbeider innenfor BS1, BS2, BS3 og GBG. Reguleringsplanen(e) skal i nødvendig grad omfatte tilstøtende sjø- og samferdselsareal.	VFS legges til i unntak fra plankrav da det kun tillates mindre tiltak for tilrettelegging for friluftsliv som ikke burde kreve plan.
3	**§ 3** arealbetegnelse BUN i tabell 1: **Felt BS1** punkt 4 **Felt BS4** punkt 4	BUN endres til GKG 2 steder i bestemmelsen	Teknisk endring hvor arealformål BUN ikke er erstattet i gjeldende bestemmelser med faktisk arealformål GKG.
4	**§ 3** Arealbetegnelse Fra o_SGT2 til SGT2 *Tabell:* **Felt B1** punkt 1 **Felt B2** punkt 1 **Felt BS4** punkt 3 **Felt BS5** punkt 3 og 4, **Felt BS6** punkt 2	o_SGT2 endres til SGT2	Endring fra offentlig til annen formål.

5	**§ 4.2.4** Gatetun (felt o_SGT1-2) 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.	*Forslag til endring av § i rødt:* Overskrift endres til Gatetun (felt o_SGT1 og SGT2) 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 STG2. SGT2 som er unntatt plankrav, skal opparbeides iht. prinsipp i formingsveilederen. Eierformen for o_SGT1 er offentlig. Eierformen for SGT2 er annen.	Endret eierform fra offentlig til annen for å åpne for at veien ikke trenger å overtas av kommunen.
6	**§ 4.2.5 Molo (felt o_SM)**	*Tas ut*	Arealet er ikke lenger en del av områdeplanen etter vedtak av ID 2021003 Kulturhavna som nå regulerer dette arealet.

7	**§ 4.3.3** Park Felt o_GP2 reguleres til park med muligheter for tiltak rettet mot idrett/idrettsanlegg og kommersielle arrangementer. Eierformen er offentlig. Parken skal være en attraktiv møteplass med varierte muligheter for opphold, lek og aktivitet for alle aldersgrupper. Området skal være et turmål gjennom god kobling til havnepromenaden og sentrum. Innenfor området tillates tiltak for tilrettelegging av variert og allsidig idretts-, rekreasjons-, frilufts- og aktivitetstilbud, med helårs tilpasning for ulike brukergrupper. Eksempler: grilling, utendørs idrettsarena, amfi, ballbane/skøytebane, aktivitets- og gymapparater, strandutforming, sjøsportaktiviteter, utescene, møblering, løpebane, kunst, kultur og lekeplass, etc. Etablering av mindre konstruksjoner, byggverk, paviljonger og tak med romskapende, vindskjermende eller stedsforsterkende kvaliteter kan tillates.	*Forslag til endring av § i rødt*: Felt o_ GP2 reguleres til park. Innenfor området tillates ~~med muligheter for~~ mindre byggverk og tiltak rettet mot friluftsliv og rekreasjon, arrangementer, lek og idrett. ~~/idrettsanlegg og kommersielle arrangementer.~~ Eierformen er offentlig. Parken skal være en attraktiv møteplass med varierte muligheter for opphold, lek og aktivitet for ulike brukergrupper hele året. Bygg for kommunaltekniske anlegg og offentlige WC tillates. Området skal være et turmål gjennom god kobling til havnepromenaden og sentrum. ~~tiltak for tilrettelegging av variert og allsidig idretts-, rekreasjons-, frilufts- og aktivitetstilbud, med helårs tilpasning for ulike brukergrupper. Eksempler: grilling, utendørs idrettsarena, amfi, ballbane/skøytebane, aktivitets- og gymapparater, strandutforming, sjøsportaktiviteter, utescene, møblering, løpebane, kunst, kultur og lekeplass, etc. Etablering av mindre konstruksjoner, byggverk, paviljonger og tak med romskapende, vindskjermende eller stedsforsterkende kvaliteter kan tillates.~~ Før tiltak kan igangsettes skal det utarbeides en utformingsplan som sikrer helhetlig utvikling av Breivika. ~~Gravstøtter og bauta på Pelle Molins plass skal inngå i utformingen, men plasseringen av dette er ikke låst.~~	Justering av bestemmelsene for å tilpasse de bedre til ønsket utvikling nå som utformingsplanen for Breivika er utarbeidet.

	Tilrettelegging for historisk og kulturell formidling tillates. Gravstøtter og bauta på Pelle Molins plass skal inngå i utformingen, men plasseringen av dette er ikke låst. Bygg for kommunaltekniske anlegg og offentlige WC tillates. Atkomst til felt GKG tillates via o_GP2 for henting og bringing.	Tilrettelegging for historisk formidling tillates. Minnesbautaen over Pelle Molin skal ikke flyttes. De øvrige gravminnene kan flyttes. **Ved flytting av gravminner ut av Breivika skal det avklares med Bodø kirkelige fellesråd om de skal plasseres på en gravplass eller destrueres. Før flytting av gravminner skal nåværende plassering registreres.** Atkomst til felt o_GKG tillates via o_GP2 for ~~henting og bringing.~~nødvendig transport av utstyr og drift eller for vedlikehold.	
8	**§ 4.3.4** Naturområde (felt o_GN) Felt o_GN reguleres til offentlig naturområde.	*Forslag til endring av § i rødt*: Felt o_GN reguleres til offentlig naturområde. Mindre tilretteleggingstiltak for atkomst til holmen og bading kan tillates. Før tiltak kan igangsettes skal det utarbeides en utformingsplan som sikrer helhetlig utvikling av Breivika.	Det legges til hvilke tiltak som er tillatt innenfor arealformålet.
9	**§ 4.3.5** Kombinert grønnstrukturformål (felt GKG): Felt GKG reguleres til kombinert grønnstrukturformål med muligheter for tiltak rettet mot rekreasjon, idrett/idrettsanlegg, sjøsport og arrangementer. I området tillates naust og bygg knyttet til marin/havsrelatert aktivitet/sjøsport, herunder servicefunksjoner knyttet til båt, bad/strand, sauna,	Endring av eierform: GKG endrer eierform til offentlig formål. *Forslag til endring av § i rødt*: Felt o_GKG reguleres til kombinert grønnstrukturformål. ~~med muligheter for tiltak rettet mot rekreasjon, idrett/idrettsanlegg, sjøsport og arrangementer~~. I området tillates ~~naust og~~ bygg og andre tiltak med tilhørende teknisk infrastruktur rettet mot mindre arrangementer, bevertning, rekreasjon, sjøsport og friluftsliv. ~~marin/havsrelatert~~	Justering av bestemmelsene for å tilpasse de bedre til ønsket utvikling nå som utformingsplanen for Breivika er utarbeidet.

	fritidsklubb mm. Bevertning tillates. Maks utnyttelsesgrad for området er %-BYA= 30%. Bebyggelsen tillates oppført til maks kote +8,0.	~~aktivitet/sjøsport, herunder servicefunksjoner knyttet til båt, bad/strand, sauna, fritidsklubb mm. Bevertning tillates.~~ Maks utnyttelsesgrad for området er %-BYA= 30%. Bebyggelsen tillates oppført til maks kote +8,0. Før tiltak kan igangsettes skal det utarbeides en utformingsplan som sikrer helhetlig utvikling av Breivika.	
10	**§ 4.6.3** Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (felt o_VFS) Felt o_ VFS reguleres til friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Området tillates i nødvendig grad tilrettelagt for friluftsliv knyttet til strandsoneaktiviteter. Naturlige elementer og kvaliteter skal ivaretas. Eierformen er offentlig	*Forslag til endringer i rødt*: Felt o_ VFS reguleres til friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Eierformen er offentlig. Tilrettelegging for friluftsliv knyttet til strandsoneaktiviteter tillates i nødvendig omfang, med vekt på å bevare naturlige elementer og landskapskvaliteter. Før tiltak kan iverksettes, skal det utarbeides en utformingsplan som sikrer en helhetlig utvikling av Breivika	Justering av bestemmelsene for å tilpasse de bedre til ønsket utvikling nå som utformingsplanen for Breivika er utarbeidet.
11	**§ 6.1** Bestemmelser til bestemmelsesområde Ikke aktuell.	*Forslag til endringer i rødt*: Bestemmelsesområdene (#1 - #4) viser områder der graver ble tatt i bruk da Breivika var gravplass for Bodø kirke. Før igangsetting av tiltak innenfor bestemmelsesområdene, skal Bodø kommune avgjøre om tiltaket utløser krav om gjennomgraving.	*Tas inn bestemmelse til bestemmelsesområdene om gjennomgraving.*
12	**§ 7.1** arealbetegnelse BUN	BUN endres til GKG 1 sted i bestemmelsen	Teknisk endring hvor arealformål BUN ikke er erstattet i gjeldende

			bestemmelser med faktisk arealformål GKG.
13	**§ 7.1** For planområdet – tredje ledd: Før det startes utfylling i sjø skal det foreligge tillatelse fra Statsforvalteren. I forbindelse med denne søknaden skal påvirkningen av skjellsand kartlegges ved filming med ROV, samt sediment prøver innenfor og utenfor fyllingsområdet.	*Forslag til endring i §:* Før det startes utfylling i sjø skal det foreligge tillatelse fra Statsforvalteren. I forbindelse med denne søknaden skal påvirkningen av skjellsand kartlegges ved filming med ROV, samt sediment prøver innenfor og utenfor fyllingsområdet. Dette gjelder ikke område o_VFS.	Innenfor arealformålet skal det ikke gjøres noen større utfylling og det tillates kun mindre tilretteleggingstiltak for friluftsliv. Rekkefølgekravet trenger derfor ikke gjelde for dette arealformålet.
14	**§ 7.1** For planområdet Nytt avsnitt	*Forslag til endring i rødt:* Nytt avsnitt: Før tiltak for o_VFS, o_GN, o_GP2 og/eller o_GKG kan igangsettes, skal det utarbeides en utformingsplan som sikrer en helhetlig utvikling av Breivika.	Det legges til bestemmelse for å sikre at tiltak i området gjøres i tråd med utformingsplan.
15	**§4.2.1** Nytt avsnitt	*Forslag til endring i rødt:* Nytt avsnitt: Adkomstpiler er vist i plankartet. Eksakt plassering av adkomster kan justeres ved byggesøknad.	Tatt inn bestemmelse for å ha litt mer fleksibilitet knyttet til kjøreadkomster.

Endringene i bestemmelser er i hovedsak presiseringer og tydeliggjøringer. Enkelte av endringene er tekniske endringer for å rette opp i opplagte feil.

Vurderinger

Det foreslås å fjerne arealet o_SMO i nord. Begrunnelse for å ta ut o_SMO er at området allerede er erstattet i plan av detaljreguleringsplanen for 2021003 Kulturhavna, vedtatt 16.06.2022

Når det gjelder Tolder Holmers vei (SGT2) og omgjøring til annen/privat vei fra offentlig vei, har tiltakshaver søkt Bodø kommune om å få erverve dette arealet. 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. Tolder Holmers vei planlegges nå opparbeidet i tilknytning til at delfeltene B1 og B2 (Parkhusene) skal bygges ut. Byggestart er nært forestående. Tiltakshaver og Bodø kommune har ikke kommet til enighet om hvordan opparbeidelse skal løses. For å løse dette er partene innstilte på at forslagsstiller overtar det fulle ansvaret for opparbeidelse, drift og vedlikehold av gatetunet. Bodø kommune er innstilt 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 annen/privat.

Bystyret vedtok sak om ervervelse av bystranda i Breivik med Breivikholmen i sak 137/2024 den 19.09.2024. Naustene vil inntil videre være i privat eie. Et eventuelt erverv av naustene må håndteres i en runde to med statlig sikring/erverv.

Det er lagt inn atkomstpil for o_BVA og for o_GP2 i sør for å sikre atkomst for nødvendig drift og vedlikehold av begge disse to områdene samt o_GKG. Atkomstpil for o_BVA er en teknisk endring.

Det er utarbeidet en utformingsplan for Breivika. Plan og miljøutvalget tok forslag til utformingsplan til orientering i sak 14/2024. I forbindelse med utformingsplanen ble det gjennomført skanning av jorden for å e kartlagt hvilke deler av gravplassen som ble tatt i bruk og kartfestet en hensynssone for gravplassen. Kartleggingen vurderes som presis nok til at tiltak utenfor hensynssonen ikke utløser krav om gjennomgraving. Det er med bakgrunn i denne kartleggingen lagt inn bestemmelsessoner med tanke på eventuell gjennomgraving. Graven til Pelle Molin ligger under statuen av Pelle Molin. Det er ikke ønskelig at denne graven eller statuen flyttes. Det er lagt inn i bestemmelsene at statue ikke skal flyttes.

Kystsi/Havnepromenade skal videreføres inn til Breivika. Denne planlegges å ligge i o_GP2. Det er derfor valgt å innskrenke o_GKG med inntil 350 m^2 og øke o_GP2 med inntil 350 m^2 for å kunne ha plass nok til denne etableringen.

Anbefaling

Planendringene vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen som helhet, holde seg innenfor hovedrammene og ikke gå utover viktige natur- og friluftsområder. Endringene vil tvert imot bidra til bedre ivaretakelse av disse områdene i sentrum og styrke planens gjennomføring.

Leder Plan og mobilitet vurderer at planendringene kan gjøres innenfor rammene av en enklere prosess og kan sendes på begrenset høring.

Kristin Stavnes Jordbru
Leder Plan og mobilitet

Saksbehandler: Trond Eivind Åmo

Trykte vedlegg:

1	Søknad om endring i reguleringsplan for Molobyen
2	Gjeldende bestemmelser Molobyen
3	Gjeldende plankart Molobyen

4	2017005 Molobyen plankart endring
5	2017005 Molobyen plankart under bakke endring
6	2024.08.02_Utformingsplan_Breivika
7	Breivika georeferert detaljert gravkart_med brukte graver
8	Endringer i plankart og bestemmelser områderegulering Molobyen
9	2017005 Molobyen planbestemmelser - endring etter enklere prosess