

Forslag til

**Planprogram for
Detaljregulering Molobyen felt BS 1, 4, 5 og 6,
Bodø kommune**

Dato: 30.10.2025

Innhold

1.1	Forslagstiller og fagkyndig.....	3
1.2	Hensikten med planarbeidet	3
1.3	Krav om konsekvensutredning.....	3
1.4	Beliggenhet og avgrensning av planområdet	4
1.5	Alternativer og hvordan disse skal vurderes i konsekvensutredningen.	4
1.6	Tema som konsekvensutredes etter kapittel 5 i forskrift om konsekvensutredninger.....	6
1.7	Øvrige utredninger som skal gjøres i forbindelse med planarbeidet	6
1.8	Planprosess, frister.....	8
1.9	Deltakere og plan for medvirkning	8

1.1 Forslagstiller og fagkyndig

Forslagsstiller: Molobyen Utvikling AS. (BS6 utvikles av Christian Jakhell AS).

Fagkyndig: Coera arkitekter as

Plan- ID: 2025001

1.2 Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planen er å detaljregulere felt BS 1, 4, 5 og 6 i tråd med gjeldende områderegulering for Molobyen. I tillegg er det medtatt areal for tilgrensende gater og torg og for å sikre sti langs sjøen til Breivika, iht rekkefølgekrav i områdeplanen. Det planlegges for en variasjon i formål med bolig, tjenesteyting, hotell 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.

1.3 Krav om konsekvensutredning

Tiltaket utløser krav om konsekvensutredning iht konsekvensutredningsforskriftens vedlegg I punkt 24:

24.	Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m2 (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j).
-----	--

Iht veileder til konsekvensutredninger omfatter bestemmelsen også bygg for forretning.

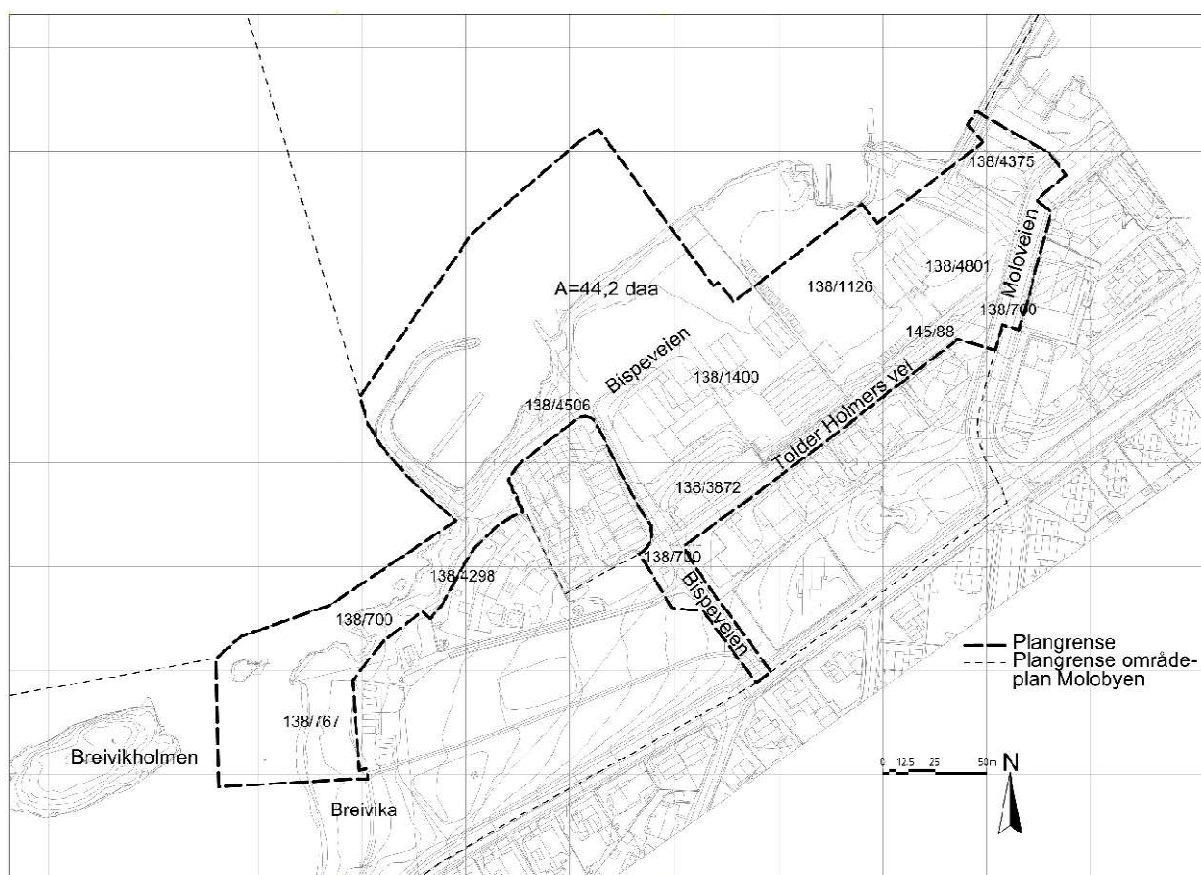
Områdereguleringsplanen legger opp til maks 5000 m2 BRA forretning, og det er i illustrasjonsprosjektet i områdeplanen angitt ca 52 000 m2 BRA bolig og ca 12 000 m2 BRA kombinert formål kontor/tjenesteyting/hotell/bevertning/kultur. Dvs. at det er illustrert totalt 17 000 m2 næring, men planen gir rom for mer næringsutbygging ettersom områdeplanen ikke legger begrensninger på antall m2 for andre formål enn forretning. Det er mulig at forretning og kombinerte formål (definert som næring i vedlegg I) vil overstige 15000 m2 innenfor foreslått plangrense for denne detaljreguleringen, og det er derfor besluttet at det skal utarbeides planprogram og at tiltaket skal konsekvensutredes. I neste fase, hvor BS 2, 3 og 7 skal utvikles, kan det totale næringsarealet innenfor planområdet for områdeplanen øke. Det tas derfor høyde for en økning av næringsarealet innenfor planområdet for områdeplan for Molobyen til 35000 m2 i konsekvensutredningen for å unngå behov for ytterligere konsekvensutredning i neste detaljregulering. Se nærmere om dette i avsnitt om alternativer.

Dette konkrete tiltaket har ikke vært konsekvensutredet i overordnet plan, og kommer derfor ikke inn under unntaket som gjelder «der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen».

I saker der konsekvensutredningen ikke er for omfattende, som i dette tilfellet, skal utredningen være en egen del av planbeskrivelsen, med grunnlagsrapporter som vedlegg.

For å legge et godt grunnlag for planprosessen videre er det i dette dokumentet gitt en oversikt over både de tema som skal konsekvensutredes jf. Forskrift om konsekvensutredning, og andre tema som skal utredes «på vanlig måte» som en del av planarbeidet (uten konsekvensutredning).

1.4 Beliggenhet og avgrensning av planområdet



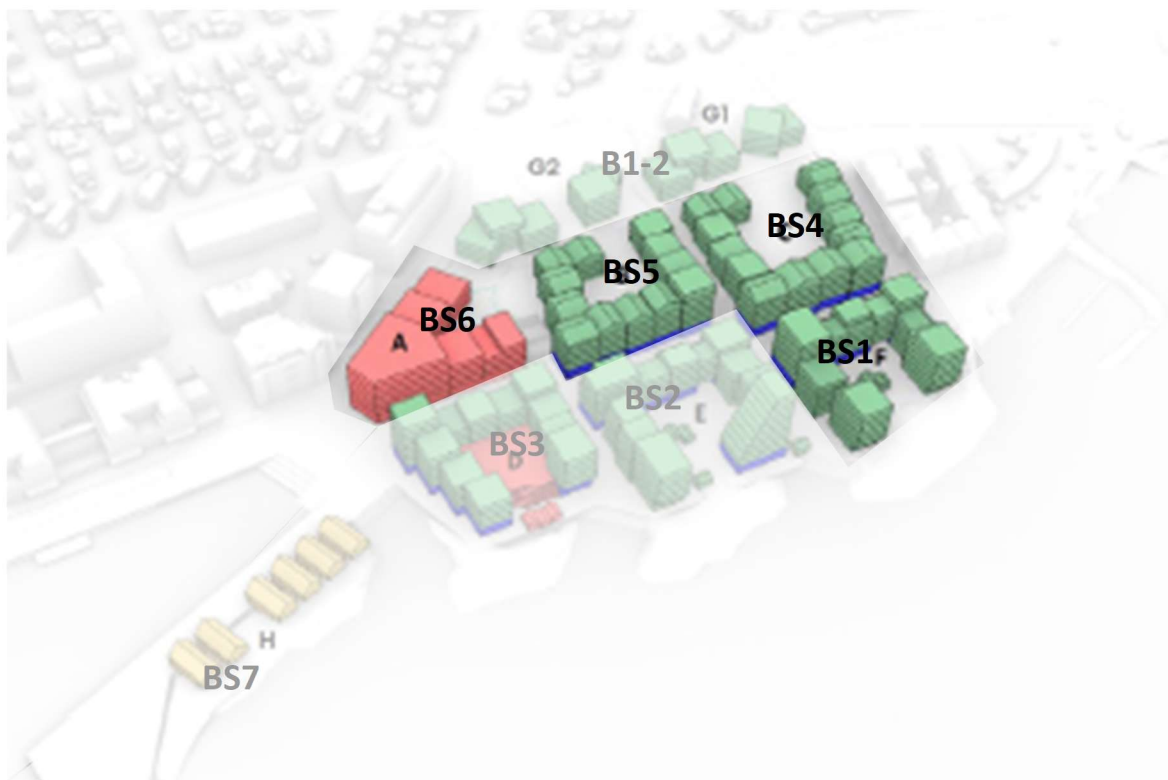
Forslag til planavgrensning. Tynn stiplet linje viser plangrense for områdeplan for Molobyen

1.5 Alternativer og hvordan disse skal vurderes i konsekvensutredningen.

Bakgrunnen for kravet om konsekvensutredning er at utbyggingen som detaljreguleringen legger til rette for, og fremtidig detaljregulering for gjenværende kvartaler, kan gi en næringsandel som er mer enn 15 000 m² BRA innenfor planområdet for områdeplan for Molobyen. Dette gjelder summen av næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting, allmennyttige formål og forretning. I begge alternativer beholdes begrensningen på maks 5000 m² forretning som er satt i bestemmelsene til områdeplanen. I følgende oppsett ser vi bort fra områdene B1-2 og BKB, da disse ikke har krav til detaljregulering.

Nullalternativet: Illustret arealfordeling i gjeldende områderegulering:

	Gjeldende plan innenfor BS 1,4,5,6	Gjeldende plan hele områdeplanen
Næringsformål (kontor/hotell/bevertning) BRA	10 300	10 500
Næringsformål (forretning) BRA	2 100	5 000
Bolig BRA	28 600	46 600
Annet BRA	-	1 500
SUM	41 000 (hvorav 12 400 næring)	65 000 (hvorav 17 000 næring)



Illustrasjon hentet fra planbeskrivelsen til områdereguleringen. Rød, blå og gul farge er næringsformål etter konsekvensutredningsforskriften i illustrasjonsprosjekt områderegulering. Tilsvarende nullalternativet. Grønn er boligformål. Feltene BS2,3 og 7 samt B1-2, som ikke foreslås detaljregulert i denne planen, er duset ut.

Alternativ 1: Inntil 35 000 næringsformål innenfor hele områdeplanen.

	Utredningsalternativet innenfor BS 1,4,5,6	Utredningsalternativet innenfor hele områdeplanen
Næringsformål (kontor/hotell/bevertning) BRA	21 100	28 000
Næringsformål (forretning) BRA	2 100	5 000
Bolig BRA	17 800	30 000
Næringsformål annet (BS7) BRA	-	2 000
SUM	41 000 (hvorav 23 200 næring)	65 000 (hvorav 35 000 næring)

Siden utbygging av hele området innenfor områdeplan for Molobyen skal konsekvensutredes i denne detaljreguleringen vil det i utgangspunktet ikke være behov for ny konsekvensutredning i forbindelse med fremtidig detaljregulering for de gjenstående kvartalene. Det må likevel gjøres en vurdering ved oppstart av nytt planarbeid om det foreligger nytt kunnskapsgrunnlag og/eller nye tiltak i nærområdet som medfører behov for nye utredninger.

1.6 Tema som konsekvensutredes etter kapittel 5 i forskrift om konsekvensutredninger

Følgende tema i forskriftens § 21 vurderes å kunne ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn og skal konsekvensutredes. Tiltaket består av sentrumsutvikling/transformasjon i en allerede bebygget del av byen, og har derfor få virkninger for omkringliggende områder. Det er dermed også få konsekvensutredningstema som er relevante.

FORHOLD SOM SKAL UTREDES ETTER KAPITTEL 5.	FORELIGGENDE KUNNSKAP	UTREDES NÆRMERE/METODE NY KUNNSKAP
Transportbehov/trafiksikkerhet	Trafikkanalyse foreligger i områdeplanen.	Trafikkanalyse utarbeides med trafikk tall beregnet ut fra økt næringsandel. Nye planer i tilgrensende områder (mulig stenging av Moloveien) må hensyntas

1.7 Øvrige utredninger som skal gjøres i forbindelse med planarbeidet

Følgende tema vil være vesentlige i planarbeidet, men skal utredes og beskrives i planen på vanlig måte (ikke etter metode for konsekvensutredninger).

UTREDNINGSTEMA	EKSISTERENDE KUNNSKAP	UTREDES NÆRMERE I PLANEN
ROS	Det foreligger ROS analyse fra områdereguleringen, og avbøtende tiltak er ivaretatt i bestemmelsene via krav om prosjektering av avbøtende tiltak som del av detaljregulering. Dette går på supplerende grunnundersøkelser, sikring mot sjø, vindanalyser, vao plan, avinors sikkerhetsrestriksjoner, tiltaksplan grunnforurensning, og ulempeplan.	Behovet for oppdatert rosanalyse skal vurderes i planarbeidet.
Flom og bølgeberegning, strømningsanalyser	Sikring mot sjø/ Vurdering bølger, stormflo og flomfare, fra områdeplanen (2020). Det stilles krav til avklaring av løsning for sikring mot sjø i detaljregulering.	Det skal gjennomføres en utredning hvor de konkrete forslagene i detaljreguleringen vurderes.
Forurensset grunn	Det er gjort grunnundersøkelser i forbindelse med områdereguleringen.	Det er gjennomført ytterligere grunnundersøkelser for å avdekke forurensning og som grunnlag for tiltaksplan. Rapport vil bli vedlagt detaljreguleringen. Det er krav om tiltaksplan for håndtering av forurensede masser iht forurensningsforskriftens kap. 2. Kravet gjelder til IG.
Luftforurensning og støy	Det foreligger støyutredning i gjeldende områdeplan som må oppdateres	Endring i støy pga økt næringsandel og eventuelle andre endringer, utredes på bakgrunn av ny trafikkutredning.
Veiutforming	Ikke gjennomført	Veier og turstier innenfor planområdet, avkjørsler, evt. vendehammere og siktforhold skal prosjekteres og benyttes som underlag for utarbeiding av plankart.
Energiforbruk og energiløsninger	I områdereguleringen er energi- og effektbehovene beregnet.	Energibehov og energiløsninger skal beskrives dersom det er endringer i forhold

		til dokumenterte løsninger i områdeplanen. Nettstasjoner plasseres.
Grunnforhold og massehåndtering	Geotekniske utredninger for områdestabilitet (2020) med uavhengig kvalitetssikring.	Det skal vurderes om det er behov for å innhente mer kunnskap, ut fra om bebyggelsen justeres i forhold til det som ble vurdert i områdereguleringen.
Vindanalyser	Analyser ble gjennomført i Spacemaker (Forma) i forbindelse med områdeplanen. (2020) Det stilles krav om kvartalsvise, vindanalyser som skal dokumentere at turbulens og vindforsterkende effekter, snødrift mv på bakkenivå i størst mulig grad reduseres. Kravet gjelder til før IG.	Behovet for nye simuleringer i plansaken skal vurderes ut fra hvor store endringer som gjøres i foreslått bebyggelse. Analyse planlegges gjennomført som simuleringer i Forma.
Naturmangfold, jf. naturmangfoldloven	Naturbasen viser lokalitet skjellsand. Det ble ikke gjennomført feltundersøkelser for nærmere kartlegging i områdeplanen Forekomst av skjellsand beskrives i forbindelse med søknad om utfylling, etter at det er gjennomført filming med ROV og tatt sedimentprøver innenfor og utenfor fyllingsområdet.	Områdeplanen åpner for utfylling i sjø uten detaljregulering, dermed er dokumentasjonskravet ifm skjellsand knyttet til byggesaken og inngår ikke i planarbeidet.
Handelsanalyse	Handelsanalyse fra områdeplanen (2020). Konkluderer med at det kan etableres 5000 m2 forretning.	Ikke nødvendig med ny analyse da planforslaget ikke medfører økning i areal for handel
VAO-plan; plan for vann, avløp og overvann.	VAO-plan for hele områdeplanen er utarbeidet og skal oppdateres/justeres ved hver detaljregulering	VAO-plan oppdateres
Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet.	Områdeplanen er vurdert arkitektonisk og estetisk og det er utarbeidet en formingsveileder som skal være retningsgivende for den videre utviklingen av området.	Utforming beskrives i planbeskrivelsen. Det skal henvises til hvordan planen oppfyller prinsippene i formingsveilederen/ eventuelle avvik.

1.8 Planprosess, frister

Utkast til fremdrift og prosess for planforslag med konsekvensutredning:

Varsel om oppstart av detaljregulering med planprogram og utbyggingsavtale	oktober	2025
Frist for innspill	november	2025
Fastsettelse av planprogram	desember/januar	2025/26
Innsendelse av planforslag med KU til 1. gangs behandling	mars/april	2026
1.gangs behandling	juni	2026
Offentlig ettersyn planforslag med KU	Juni/august	2026
Innsendelse av planforslag med KU til 2. gangs behandling	september/oktober	2026
2.gangs behandling/ sluttbehandling	november/desember	2026

1.9 Deltakere og plan for medvirkning

Molobyen Utvikling har i hele prosjektet jobbet mye med medvirkning, og dette vil fortsette. Vi har allerede startet denne prosessen mot de neste feltene og har gjennomført prosesser med flere målgrupper. Metodene som Molobyen har brukt, er en kombinasjon av tradisjonelle medvirkningsmøter, hvor vi inviterer grupper eller personer inn og gjennomfører workshops eller dialogmøter, og bruk av midlertidighet til å få innspill.

Følgende prosesser er igangsatt eller planlagt:

- Badstuprosjektet «Fauna Sauna» er et midlertidig badstuprosjekt hvor vi får mye verdifull input på denne typen sosial interaksjon.
- Beddingen Kulturhus gir oss muligheten til å teste bruk av kultur i byutvikling.
- Kunstcontainer er et midlertidig galleri som brukes til utstillinger og møte med folk.
- Kulturarrangementer og festivaler som kombinerer bruken av disse, og hvor man får erfaringer og innspill fra brukere av området.
- Løpefestival – test av området til idrett og aktivitet.
- Møter er gjennomført eller er planlagt med
 - Breivika Brygge Sameie
 - Velforeninga i Breivika
 - Eldrerådet
 - En skoleklasse fra Bankgata ungdomsskole
 - Studentgruppe fra AHO
 - Architect in Residents
 - Inkluderende Arktiske Byrom med NODA
 - Aktører langs Kulturhavna
 - Båtforeninger
 - De ulike sameiene i Moloveien
 - Barnehagen i Breivika

Videre jobbes det med en utvidet "Dialogkonferanse" om boformer i Molobyen. Det vil også bli fokus på medvirkning med nåværende aktører i Molobyen (leietakere), Breivika brygge (borettslag) om Breivika plass, Breivika Velforening, Båteiere i småbåthavna i samspill med kommunen (som grunneier av Breivika plass og ellers stor grunneier i området), nye aktører som ønsker seg inn i Molobyen, og i forbindelse med utforming av sjøfronten vil vi involvere Bodøs befolkning.