

---

## REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

Detaljregulering Moloveien 12, PlanID 2021002

Møtedato: 16.04.2021

Deltakere fra forslagsstiller: Stig Magnus Soløy, Moloveien 12 AS

Deltakere fra plankonsulent:

Arealplanlegger Gøran Antonsen, Arkitekt Tore Stien, Norconsult as

Deltakere fra kommunen:

Mats Marthinussen, Stig Solli, Marianne Siiri (byutvikling plan)

Jan Tore Johnsen (byteknikk)

Øyvind Arntzen (stab, utbyggingsavtale)

I etterkant har Ronny Pedersen, seksjonsleder, plan og prosjekt, vann og avløp, gitt innspill som er referert til under avsnittet *Spesielle problemstillinger og føringer drøftet i møtet*.

Referatet er endret i ettertid jfr. Endelige avklaringer mht byggehøyder.

Disse endringene er innarbeidet i referatet.

---

## INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLER

Plankonsulent/kontaktperson epost/tlf:

Tore Stien, Norconsult as

[Tore.stien@norconsult.com](mailto:Tore.stien@norconsult.com), m 97562112

Beskrivelse av planområdet.

Gnr/bnr: gnr. 138 bnr. 2279 og 4191

Adresse: Molovn 12, Sentrum

Størrelse: ca 2 daa

Utnyttingsgrad: ca 100%

BRA: ca 7.800 m<sup>2</sup>

### Beskrivelse av planforslag

Planinitiativet omfatter to bygningsvolumer. I øst foreslås det å føre opp ny bebyggelse på 6 etasjer og med to tilbaketrunkne etasjer med gesimshøyde som flukter med Thonhotellet. I dag er dette arealet parkeringsplass. I vest skal det bygges på et eksisterende kontorbygg med samme gesimshøyde som for bygget i øst. På taket her er det skissert en tilbaketrunket etasje mot K. Klausens vei. Det er videre foreslått et smalt vertikalt gjennomgående volum midt på bygget i vest, fra gatenivå i Moloveien og opp på taknivå. Det planlegges felles uteoppholdsareal på begge tak og på lokk mot K. Klausens vei. Takterrassene er knyttet sammen med en lett konstruksjon på det øverste planet. Mellom bygningsvolumene går det en utvendig trapp fra K. Klausens vei og ned til Moloveien. Det er trinnfri adkomst til byggene fra K. Klausens vei og muligvis fra Moloveien via heis i bygg i vest. Avfallshåndtering og varelevering skjer i K. Klausens vei. Tiltakshaver disponerer 30

parkeringsplasser i Byparken som vil kompenseres for antall parkeringsplasser som ikke kan løses på egen tomt. Parkering innenfor tomte tenkes løst delvis i parkeringskjeller, og på bakken under tak.

Ny bebyggelse foreslås til sentrumsformål, dvs. forretning, tjenesteyting, bolig, kontor, hotell/overnatting og bevertning. Første etasje og det meste av andre etasje mot Moloveien vil inneholde utadrettet virksomhet, mens etasjene fra plan 3 og oppover tenkes i en blanding av selveier leiligheter og leiligheter for utleie.

---

## **SPEIELLE PROBLEMSTILLINGER OG FØRINGER DRØFTET I MØTET**

### **Byggehøyder:**

Planforslaget fraviker Nerbyenplanen mht gesimshøyde for bebyggelse i Moloveien som er satt til C +22,34 for bebyggelse i øst og i vest er gesimshøyde satt til C +17,5.

Kommunen vurderer at gesimshøyde C+22,34 i utgangspunktet ikke kan overskrides.

Kommunen vil derimot vurdere om det kan tillates foreslått gesimshøyde i vest da det er snakk om å oppnå en hensiktsmessig påbygging i Moloveien 12. Det bes derfor om en redegjørelse for hvorfor kommunen bør tillate foreslått gesimshøyde. Videre kan det vurderes om gesimslinje for østre del kan flukte med Thonhotellet etter en helhetsvurdering. Kommunen ber om at tiltakshaver jobber videre med å få et horisontalt preg på den nye bebyggelsen.

Kommunen er opptatt av at det skal utvikles en bebyggelse langs Moloveien som har et horisontalt preg over gesimslinjen, ref. intensjoner nedfelt i Nerbyenplanen.

Byutvikling vurderer at det i tillegg kan tillates tilbaketrunkne etasjer, men foreslått vertikalt element på bygningsvolum på eks. bygg/M12 bryter med intensjonen om horisontalt preg langs Moloveien og der er en negativ til.

### **Boliger, utleie, hotell:**

Kommunen har ingen bestemmelser som omhandler kort- eller langtidsutleie. Planleggingen må forholde seg til bolig- eller hotellformål og tilhørende krav til uteoppholdsareal og parkering i forhold til arealformål.

### **Fargebruk og materialbruk**

Kommunen ønsker at det benyttes materialer med gode kvaliteter. Det er ikke ønskelig med ensidig fargebruk (grå, sort og brunt, hvitt) men at det brukes farger som understreker eller fremhever arkitekturen på en god måte.

### **Uteoppholdsareal**

Kommunen vurderer at uteareal i K. Klausens vei ikke kan telle 100% med fordi dette arealet har begrenset sol. Kommunen er positiv til at det legges til rette for uteoppholdsareal på tak, men ønsker at prosjektet benytter seg av muligheten til å løse krav til uteoppholdsareal i Moloveien ved å bidra til opparbeidelsen av dette byrommet.

### **Infrastruktur**

Avdeling for Vann- og avløp deltok ikke på oppstartsmøtet. Det er derfor tatt inn deres innspill i epost 26.4.2021 fra Ronny Pedersen, Seksjonsleder - Plan og prosjekt, vann og avløp:

«Der ligger en AFledning (som vi antar har endret status til OV ledning) i tomt for nytt bygg. Denne må flyttes og dette må ivaretas i prosjekteringsfasen. Ellers er det brannvann kapasitet og vi har avløpsledninger i området. Tilkoblingspunkt må avklares i prosjekteringsfase.»

### **Avfallshåndtering**

Det bør søkes samordning med avfallsanlegg for kontorbygg i K. Klausens vei. Byutvikling anbefaler at planleggingen av avfallshåndtering skjer tidlig i planprosessen.

### **Utbyggingsavtale**

Det er ønskelig at prosjektet bidrar til opparbeidelse av byrommet i Moloveien. Det vises til handlingsplan for parker og byrom og at det pågår planlegging av Moloveien.

---

### **OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET.**

Kommuneplanens arealdel

Planområdet er satt av med sentrumsformål. Rammer for planleggingen er gitt i reguleringsplan for Nerbyen planID 1024.

Andre føringer

FNs bærekraftsmål

Kpa 2018-2030

Klima- og energiplan

Folkehelseplanen

Planleggingen må videre sees i sammenheng med den pågående planleggingen av Kulturhavna.

---

### **Gjeldende reguleringsplaner**

Reguleringsplan for Nerbyen, planID 1024 vedtatt i 2008. I den vestre del er avsatt til kontor og forretning, mens østre del er avsatt til forretning, kontor og hotell.

Tilgrensende reguleringsplaner

Detaljregulering av kvartal 98, B12, planID 2014014

Pågående planarbeid:

Oppstart for detaljregulering for Kulturhavna, planID 2021003

Områderegulering Utviklingsområde vest (Molobyen), planID 2017005

---

### **AVGRENSNING AV PLANEN**

Avgrensningen i nord følger i fasadeliv i Moloveien, i sør midt i K. Klausens vei. I øst og vest følger planavgrensningen eiendomsgrensene. Kommunen ber om at planavgrensningen sendes i SOSI format til saksbehandler marianne.siiri@bodo.kommune.no. SOSI kontroll utføres av kommunen.

---

### **VURDERING AV KRAV TIL KONSEKVENsutREDNING.**

Krav til planprogram og konsekvensutredning ble gjennomgått og konklusjon er:

Saken faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredninger.

Begrunnelse fra planlegger:

Planarbeidet er vurdert ift. §6 (herunder vedlegg I), samt §8 (herunder vedlegg II) i forskrift om konsekvensutredninger og vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning. Ønskede formål er i samsvar med det som er avklart i overordnet plan.

*Begrunnelse fra kommunen*

Kommunen er enig i planleggers vurdering om at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning jfr. *forskrift om konsekvensutredninger*.

## **GEBYR**

Gebyrkravet stiles til:

Molovn 12 AS

Pb 33

8001 Bodø

Fastsetting av gebyr: Gjeldende betalingsregulativ.

Plansaker hvor det ikke kan dokumenteres fremdrift vil bli avsluttet etter 12 mnd fra oppstartsmøtet. Avslutning av plansaker ilegges gebyr i henhold til betalingsregulativet.

---

## **FRAMDRIFT**

Det er ønskelig med ferdig bygg i 2024. Dette betyr at vedtak i saken må skje tidlig i 2022. Kommunen vil legge til rette for en god fremdrift i saken ved å delta på arbeidsmøter ved behov.

Rask fremdrift avhenger av:

- underlag for arbeidsmøter må oversendes ca 5 arbeidsdager før møtetidspunkt
- Det må også søkes tidlig dialog med IRIS og andre parter for å avklare forhold rundt avfallshåndtering
- Det oppfordres til å søke kommunen om å leie gategrunn for rigg og drift på et tidlig tidspunkt
- At det i oppstartsannonsen varsles at det settes i gang utbyggingsavtaler med kommunen

## **MEDVIRKNING**

Det legges opp til medvirkning jfr pbl. Det skal vurderes om det skal avholdes folkemøte i saken.

## **UTBYGGINGSAVTALE**

For prosjektets bidrag til opparbeidelse av Moloveien som skal kompensere eventuelt manglende uteoppholdsareal vil dette komme frem i utbyggingsavtalen med kommunen. Det vises til handlingsplan for parker og byrom.

---

## **PLANLEVERANSE**

**Planleveransen for en ny eller endret plan skal bestå av følgende dokumenter:**

- Kopi av annonse for oppstart plansak
- Plankart på pdf og sosifil
- Planbeskrivelse med ROS og eventuell KU / oppsummering av KU
- Planbestemmelser
- Eventuell KU
- Digital 3D modell (FBX filformat)
- Alle dokumenter unntatt kart skal leveres som tekstdokument i Open Document Format.
- Mindre enn 12 måneder mellom planleveranse og oppstartsmøte
- Vindanalyse

Bodø kommunes maler skal brukes i utarbeidelse av planforslag.

---

## SJEKKLISTE FOR REGULERINGSPLAN

<https://bodo.kommune.no/planveileder/>

---

### KONKLUSJON

- Planarbeidet antas å kunne fremmes som ny detaljreguleringsplan.

Saksbehandler 1 er Marianne Siiri og saksbehandler 2 er Stian Aase

Saksbehandler utarbeider referat og sender referatet til partene for tilbakemelding. Det gis en frist på en uke for evt. merknader til referatet.

Saksbehandler utarbeider adresseliste for varsel om oppstart og oversender digital fil til konsulent innen 2 uker etter godkjent referat. Planforslaget kan da annonseres og varsel om oppstart sendes til adresselisten.

### Referent:

Marianne Siiri

Det blir gjort oppmerksom på at oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering. Alle vurderinger fra byutvikling er faglige og foreløpige, og gir ikke noen av partene rettigheter i senere saksbehandling. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter, organisasjoner og politiske vedtak mv vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til endringer i planarbeidet underveis. Planforslaget må sendes byutvikling innen 12 mnd. etter oppstartsmøtet. Dersom det går 1 år fra oppstartsmøte og det ikke er mottatt planleveranse vil byplan avslutte saken. Dersom saken allikevel skal fremmes må det holdes nytt oppstartsmøte.

Det er i ettertid av oppstartsmøtet målt inn høyder på Thon hotellets konferansedel som grenser til planområdet i øst. Det er på denne bakgrunnen akseptert at ny bebyggelse i øst kan ha gesimshøyde på C+24,23. Tiltakshaver har redegjort for hvorfor bebyggelsen i vest (diagram til venstre) må ha et etasjeantall som illustrert på neste side. Ny bebyggelse i vest kan derfor ha gesimshøyde på C+23,23. Det forutsettes at rekkverk er trukket tilbake i en 45 graders vinkel fra gesims for bebyggelsen i vest.

