

## Vedtak om høring og offentlig ettersyn - detaljregulering for Moloveien 12, Sentrum

Leder Byutvikling har etter delegasjon, gitt i samsvar med Bodø kommunes delegeringsreglement, behandlet denne saken og fattet slikt vedtak:

### VEDTAK

Forslag til detaljregulering for Moloveien 12 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring. Planforslaget er vist på plankart med Plan ID 2021002, datert 20.09.2022 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 20.09.22 og planbeskrivelse datert 20.09.22. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-11, jf. § 12-10.

### Sammendrag

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av forretning, tjenesteyting, inntil 50 boliger, kontor, hotell/overnatting og bevertning, med tilhørende parkering. Planen innebærer ombygg/påbygg av eksisterende bygning i Moloveien 12, samt nybygg på tomten mellom Moloveien 12 og Thon hotellet (gnr. 138 bnr. 2279 og 4191). Korridor mellom Moloveien og Konrad Klausens vei ivaretas.

Forslagsstiller er Moloveien 12 AS og plankonsulent er Norconsult AS.

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Oppstartsmøte ble avholdt den 16.04.2021.

Underveis har det vært avholdt flere arbeidsmøter. Dels for å avklare ulike problemstillinger knyttet til prosjektet, men også i forhold til behovet om å samkjøre prosessen med kommunens planprosess med Kulturhavna som planen grenser til. Føringer fra ny KPA 2022-2034 er tatt inn i planforslaget.

Fokus for planarbeidet har vært blant annet byggehøyder, utforming (spesielt fargebruk og materialvalg), uteoppholdsareal og avfallshåndtering.

Leder for Byutvikling vurderer at forslag til ny bebyggelse er godt tilpasset Moloveien og området ellers, og er dermed i tråd med bestemmelser i KPA om bærekraftig byutvikling.

Planforslaget er tilstrekkelig grunngitt og dokumentert i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer.

Leder for Byutvikling mener med bakgrunn i dette at planforslaget kan sendes på høring og offentlig ettersyn. Oppstart av planarbeidet er lovlig annonsert, og berørte parter er varslet på forskriftsmessig måte. Planforslaget er utført i samsvar med kommunens bemerkninger gjort i oppstartsmøte 16.4.2021 og gjennom arbeidsmøter i løpet av prosessen.

Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

## Saksopplysninger

Forslagsstiller er Moloveien 12 AS og plankonsulent er Norconsult AS.

### Konsekvensutredning

Plansaken faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredninger.

Planlagt arealbruk er i tråd med overordnet plan og rammene for planarbeidet er gitt i kommuneplanens arealdel og vedtatt regulering. Formålet skal ikke endres og tiltaket er vurdert slik at planen ikke vil skape vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Det reguleres ikke for tiltak som faller inn under vedlegg I eller II i forskrift om konsekvensutredning.

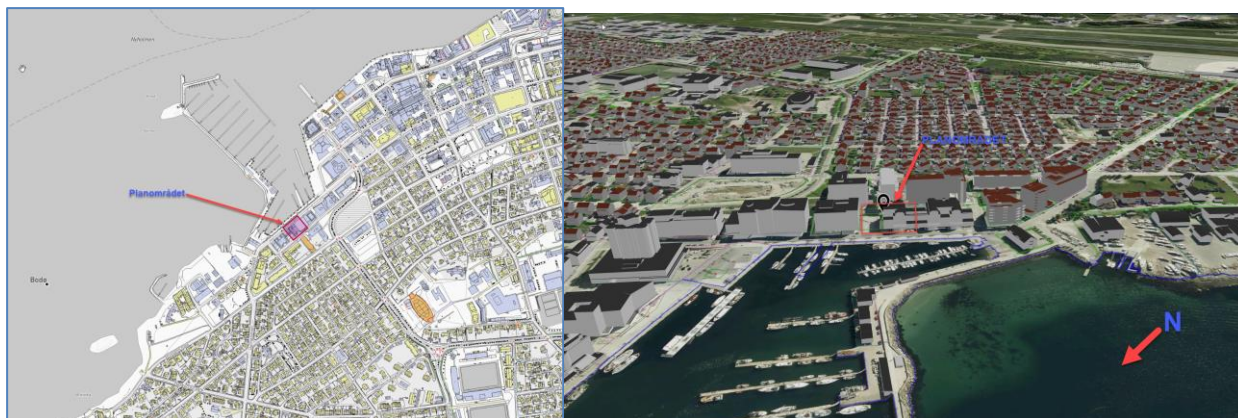
### Utredninger

Det er utarbeidet støyvurdering for veitrafikk, fra virksomheter som etableres i prosjektet i Moloveien og for takterrassen.

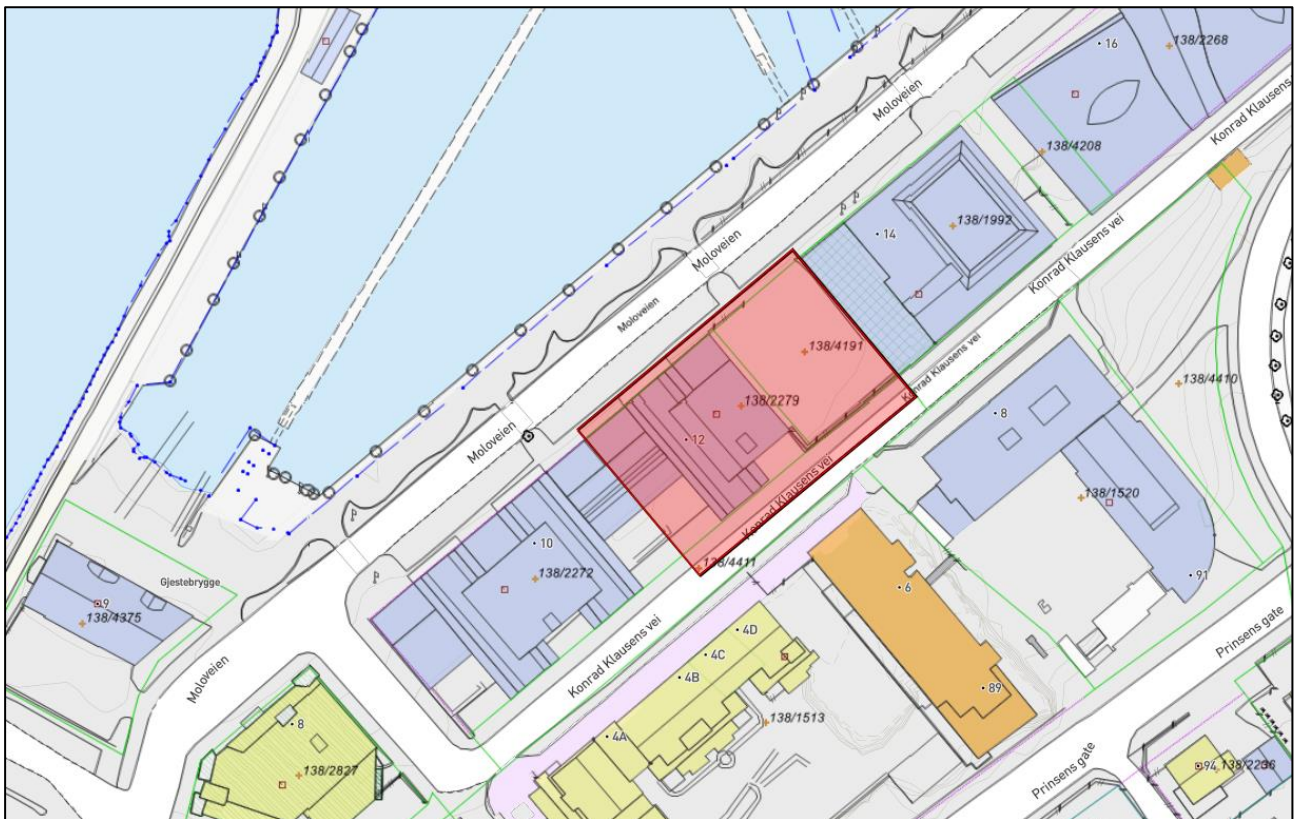
Videre er det utarbeidet en vindkomfortstudie.

### Planområdet

Planområdet ligger sentralt i Bodø sentrum med umiddelbar nærhet til havna og Moloen. Moloveien som går mellom planområdet og havna/Molobukta, strekker seg bla. videre østover mot kulturhuset Stormen, og møter her østre del av Storgata, som er Bodøs gågate. Planområdet ligger nordvest for parken på KV99 og rett nordøst for Byparken i KV98.



Lokalisering av planområdet (lillamarkert område og rød strek). Kilde, Norconsult AS (bakgrunnskart: [Google Earth](#))



**Avgrensningen (rød avgrensning) av planområdet opptegnet på grunnkart. Kilde: [www.kommunekart.com](http://www.kommunekart.com), bearbeidet av Norconsult AS, 2019.**

## Planstatus

I kommuneplanens arealdel 2022-2034 for Bodø er planområdet avsatt til sentrumsformål hvor det er åpnet for etablering av forretninger, tjenesteyting, kontorer og boligbebyggelse, hotell/overnatting, samt tilhørende parkering og uteoppholdsareal. Området inngår i sone/kvartal 98 i bykjernen.

### Gjeldende reguleringsplaner

Området omfattes av følgende reguleringsplan og vil oppheve deler av denne:

- PlanID 1024 Nerbyen. Vedtatt 23.10.2008.

I den er planområdet i sørvestre del avsatt til kontor og forretning (felt C5-1), og i nordøstre del er avsatt til forretning, kontor og hotell (felt C5-2), se **Feil! Fant ikke referanseilden..** Innenfor Kvartal 98 er utnyttelsen differensiert avhengig av om det etableres næring i 1. eller 2. etasjer ved etablering av boliger i etasjene over.

## Tilgrensende planer

Planområdet grenser i sør til detaljregulering av kvartal 98, B12, planID 2014014. I nord grenser planen til Kulturhavna, planID 2021003.



**Gjeldende reguleringsplaner i området (svart linje viser planvarsett område). Kilde: Kommunekart.no Bearbejdet av Norconsult 2021.**

### **Beskrivelse av planområdet, tomta og eksisterende bebyggelse**

Planområdet strekker seg over to gatenivå, hvor Moloveien nærmest havet ligger ca. på kote +3 og Konrad Klausens vei ligger på ca. kote +6,5. Området som i dag består av en parkeringsplass er tilnærmet flatt og flukter omtrent med Moloveien. Terrenget stiger på både i sør mot Prinsens Gate, mot Hålogalandsgata i øst, samt forlengelsen av Moloveien i vest. Konrad Klausens vei og Moloveien kan oppleves som to terrasser.



**Tomta sett fra Moloveien. Kilde, Norconsult AS**

Moloveien er hovedsakelig kun bebygd på en side, hvorpå den andre siden vender åpent ut mot moloen og havna med båtbrygger. Det er etablert en havnepromenade med betongheller, beplantning, sittemuligheter og noe uteservering langs Moloveien.

Moloen er et velkjent rekreasjonsområde i byen, hele året. Siden som vender ut mot havet fremstår som åpen og luftig, og fra planområdet er det blant annet god utsikt mot Lille- og Store Hjartøya. Siden som vender ut mot Konrad Klausens vei fremstår noe mer lukket da det her også er bebyggelse av høyere karakter bakenfor.



**Moloveien og havnepromenaden sett fra vest til venstre. Til høyre er planområdet sett fra Konrad Klausens vei.**

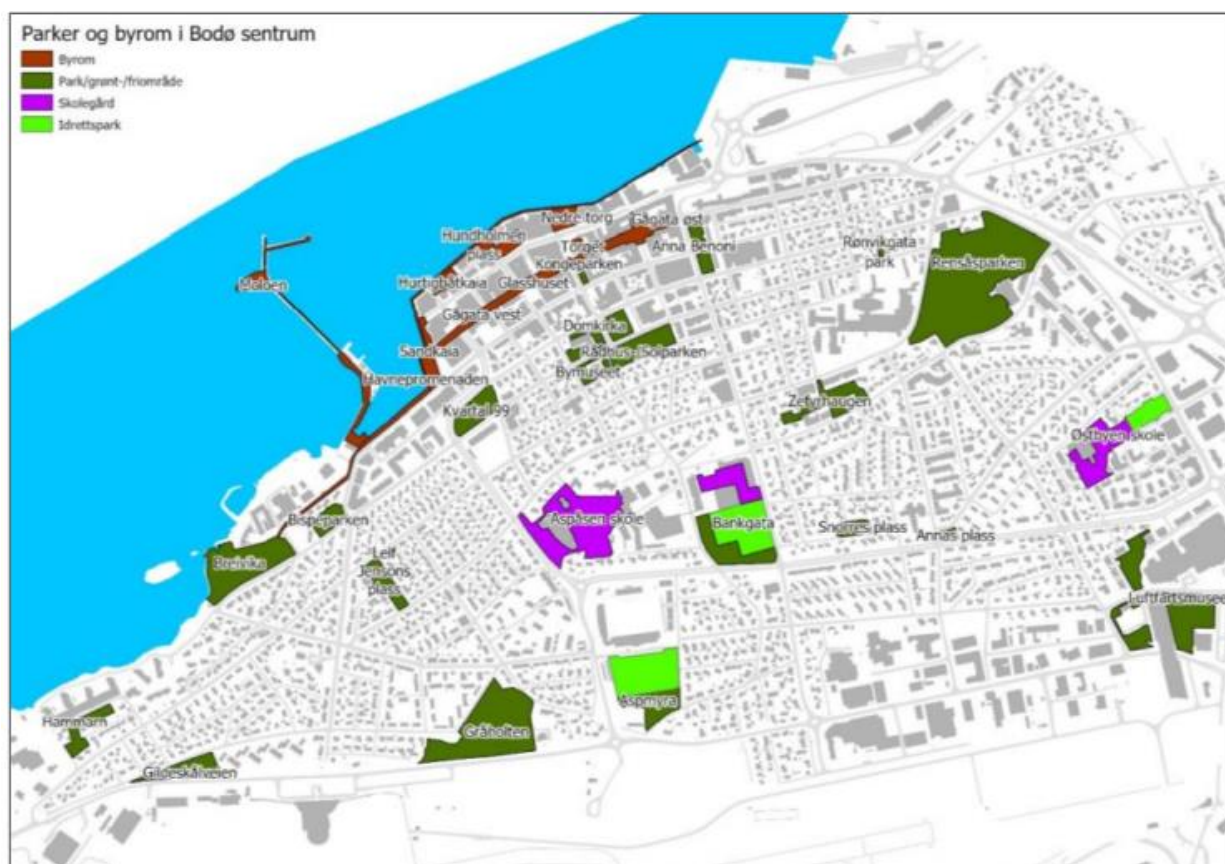
Siktkorridoren mellom byggene fra Prinsens Gate, via Konrad Klausens vei, ned til Moloveien og videre utover mot havet er viktig for orienteringen i området og for utsikten. Det eksisterende bygningsmiljøet rundt eiendommen i Moloveien og Konrad Klausens gate har varierende høyder fra 3-9 etasjer, med byggeår fra cirka 1960-2018.

Bebyggelsen har også varierende material- og fargebruk, spesielt langs Moloveien, og det er derfor ikke en tydelig material- og fargepallert i området. Stein og tegl er i hovedsak bruk på fasadene mot Moloveien. Andre fasadematerialer er tre, plater, puss og metallkassetter. Fargene varierer fra rød til sandfarget, rødbrun, mørk blå, gul og lys grå, mellomgrå og hvit.

### **Barn og unges interesser**

Barns interesser i dette området knyttes i hovedsak til trafiksikkerhet og fremkommelighet for myke trafikanter, forurensning fra omkringliggende trafikk, og tilgang og kvalitet på

uteoppholdsarealer. Illustrasjonen nedenfor viser en oversikt over parker og byrom i sentrum som ligger i gangavstand til planområdet.



Oversikt over byrom, park/lek-/grønt-/friorråde, skole og idrettsparker i Bodø sentrum. Kilde, Bodø kommune

## Planprosess

Oppstartsmøte ble avholdt med Bodø kommune den 16.04.2021.

Underveis har det vært avholdt flere arbeidsmøter med Bodø kommune. Dels for å avklare ulike problemstillinger knyttet til prosjektet, men også i forhold til behovet om å samkjøre prosessen med kommunens planprosess med Kulturhavna som planen grenser til. Underveis ble også føringer i ny KPA. 2022-2034 tatt inn i planleggingen fordi planforslaget kommer til høring etter KPA 2022-2034 ble vedtatt.

Problemstillinger og tema som har vært drøftet på møtene er blant annet:

- Byggehøyder
- Farge og materialvalg
- Bokvalitet og uteopphold
- Arealformål
- Forholdet til detaljregulering for Kulturhavna til forslag ny KPA
- Skisser fra arkitekt

Totalt kom det inn totalt 16 innspill til varsel om oppstart. Innspillene er referert og kommentert i planbeskrivelsen, og de nevnte forholdene ansees ivarettatt i planforslaget.

Innspillene fra naboene omhandlet i hovedsak:

- Reduksjon av siktkorridor i forhold til eksisterende plan
- Redusert bokvalitet grunnet økt støy, mindre utsikt og dagslys for boliger langs Konrad Klausens vei

- Høyde på foreslått bebyggelse for høy i forhold til eksisterende plan

Fra myndigheter omhandlet innspillene utover generelle innspill følgende:

Statsforvalteren.

- Tilrettelegging for øvrige underformål under sentrumsformålet utover forretning og kontor vil være i strid med gjeldende fastsatt arealbruk på overordnet nivå
- Klimatilpassing bruk av åpen overvannshåndtering på tomte i tillegg til annen overvannshåndteringssystem
- Ber om at planforslaget oversendes i SOSI- format til [plannordland@kartverket.no](mailto:plannordland@kartverket.no)

Avinor:

- Ulike bestemmelser bes tatt inn

Bodø Energi varme:

- Vil levere fornybar varme med visse vilkår til utformingen av anlegg
- Ønsker tidlig dialog

## Planforslaget

Planområdet reguleres til følgende arealformål iht. Plan og bygningsloven (pbl) §12-5: Nr. 1) Bebyggelse og anlegg –

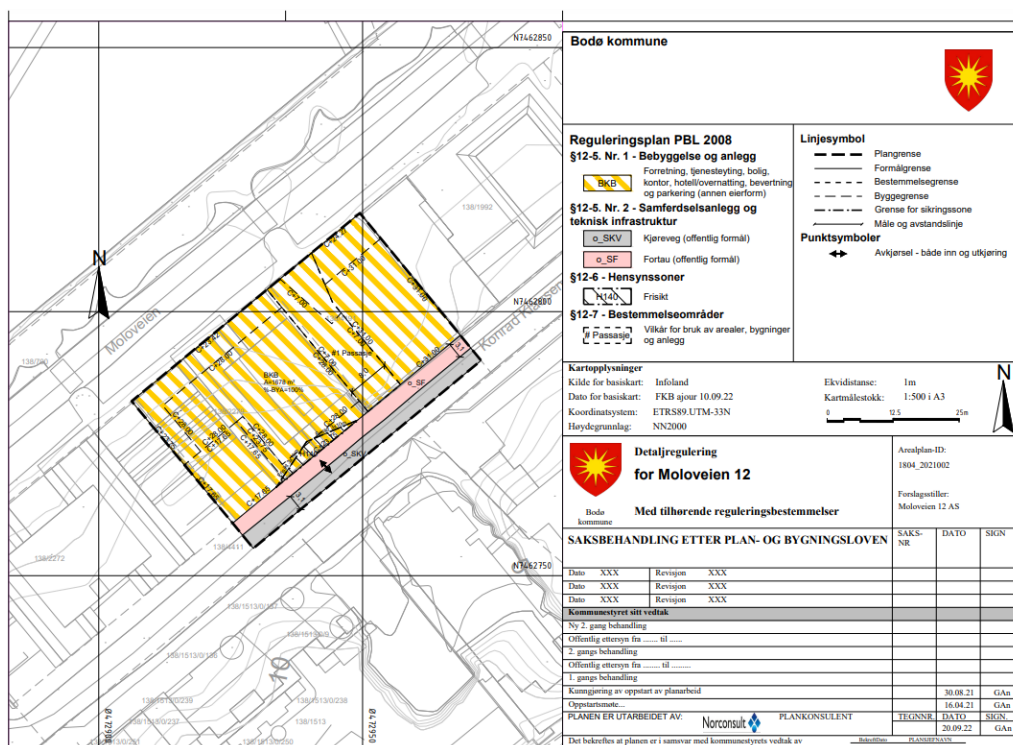
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål- forretning, tjenesteyting, bolig, kontor, hotell/overnatting, bevertning og parkering (felt BKB, privat eierform)

Nr. 2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Kjøreveg (SKV), offentlig eierform - Fortau (SF), offentlig eierform

Hensynssoner - Frisikt (sone H140)

Bestemmelsesområder

- Vilkår for bruk av arealer, bygning og anlegg (#1 Passasje)



for avfallshåndteringsanlegg er utenfor planområdet, og er vist på situasjonskart. Norconsult AS.

Forslag til plankart. Område Norconsult AS.

## Bestemmelsesområde (#1 Passasje)

Bestemmelsesområdet utgjør en passasje/trappeforbindelse og siktkorridor mellom Konrad Klausens vei og Moloveien og en overordnet siktkorridor fra Harald Langhelles vei mot sjøen. Ut over adkomstfunksjon til byggene skal passasjen inngå som del av byrommet Moloveien/Kulturhavna og være allment tilgjengelig. Hva som tillates inntil tillatt byggehøyde slik den fremgår av plankartet er regulert av 4.1.2 (dvs. inntil kote + 7,0 moh.). Over dette nivået /høyden tillates trappeløp, ramper, møblering/bepanting, avfallsløsning, varelevering, lette tak, ventilasjonsinstallasjoner, rekkverk, tiltak for vindavskjerming, etc. så lenge de ikke utgjør et sikthinder fra nivå Harald Langhelles vei eller hindrer den frie passasjen mellom Konrad Klausens vei til Moloveien. Utkraving av balkonger inn i bestemmelsesområde fra det nordøstlige bygningsvolumet tillates i det omfang at den frie bredden på siktkorridoren ikke blir mindre enn 8,0 m.

## Uteoppholdsareal

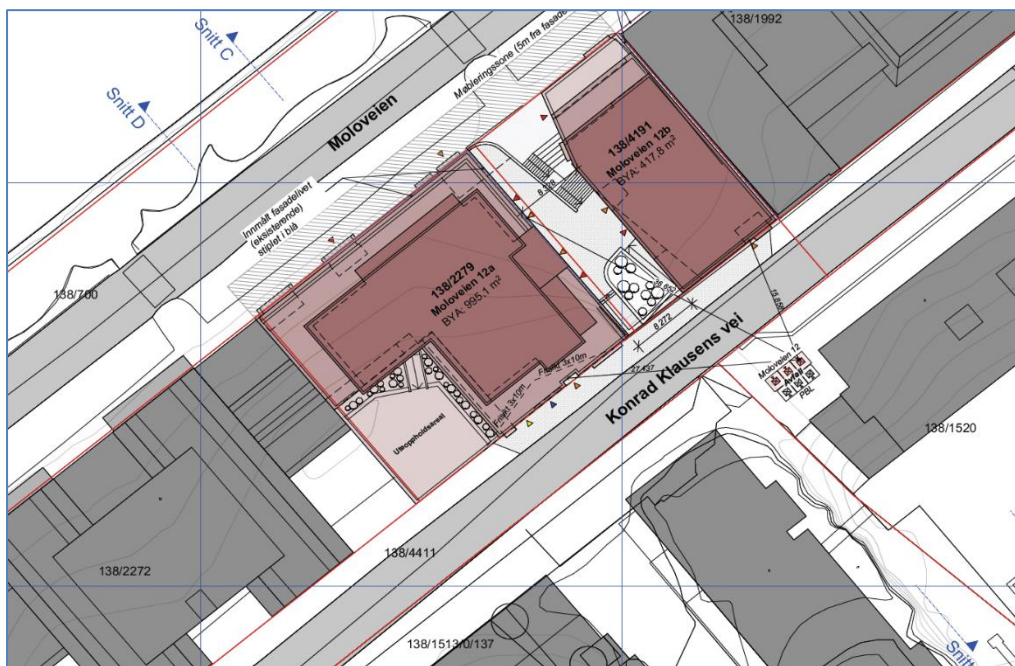
Det skal etableres uteoppholdsareal for boliger i samsvar med enhver tids gjeldende krav i KPA. Uteoppholdsareal som ikke løses innenfor planområdet, kan løses ved innbetaling av et økonomisk bidrag til etablering, reetablering eller oppgradering av offentlige gater, parker eller plasser jf. KPA kapittel 4 og handlingsplan for parker og byrom. Eventuelle tiltak eller bidrag skal knyttes til Moloveien/Kulturhavna.

## Samferdselsformål

Arealformålet utgjør eksisterende offentlig kjøreveg frem til senterlinje veg i Konrad Klausens vei. Det er regulert inn en adkomst fra denne til parkeringsanlegg i bygget. Adkomstpilen er veiledende plassert. Mindre justeringer tillates ved søknad om byggetillatelse. Arealformålet fortau utgjør eksisterende offentlig fortau langs Konrad Klausens vei med bredde iht. plankartet.

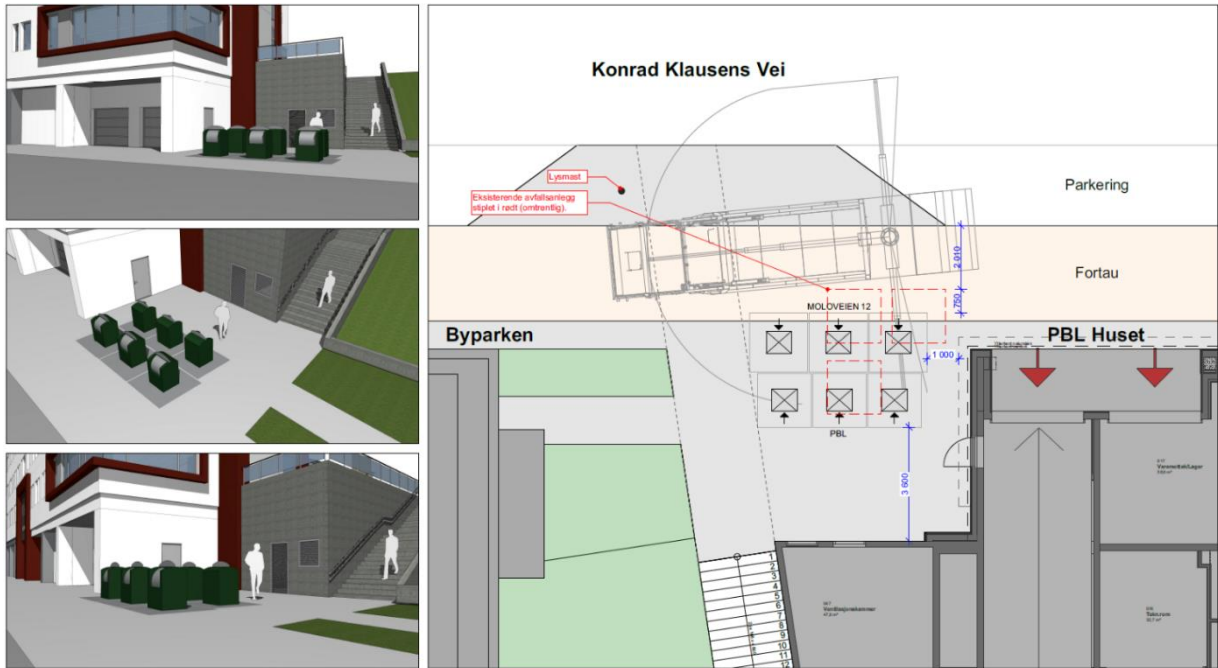
## Avfallshåndtering

Avfall fra næringsvirksomhet tenkes i hovedsak løst via avfallsrom i bygget, mens husholdningsavfallet løses med nedgravde avfallscontainere ved samlokalisering med PBL- huset sitt renovasjonsanlegg. Figuren på neste side viser hvordan dette er tenkt løst ved at dagens anlegg bestående av tre containere utvides med tre nye.



Forslag til situasjonskart med avfallshåndteringsanlegg. Norconsult AS.

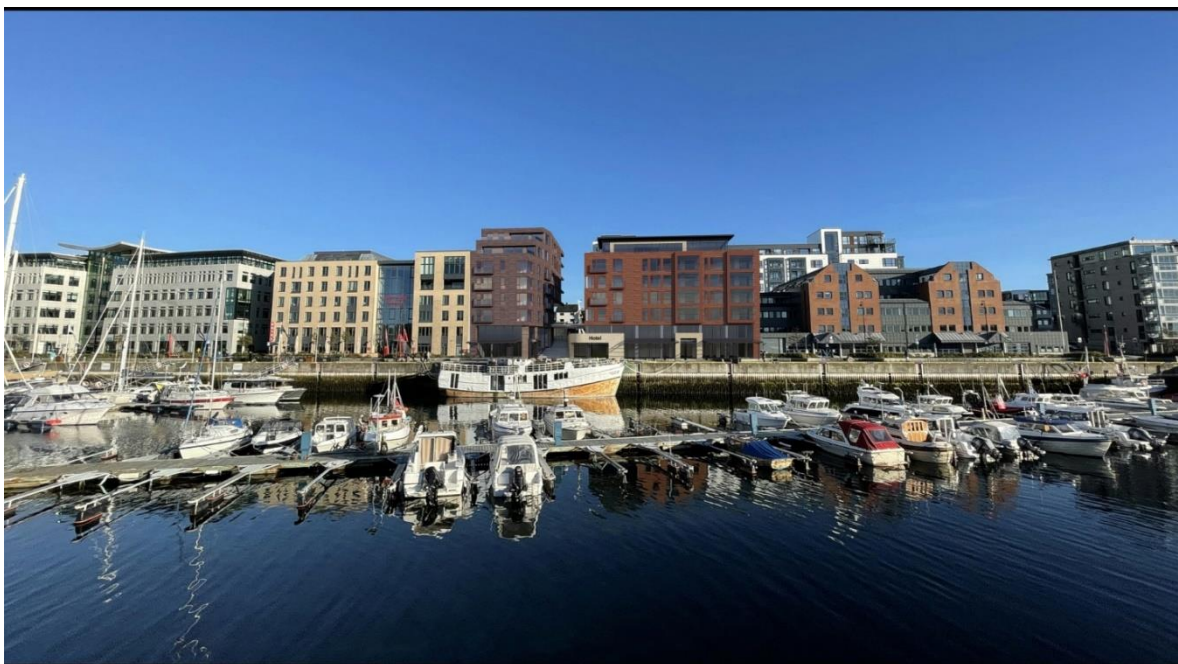




**Forslag til løsning for avfallshåndtering fra boliger**

## Arkitektur og bygg

Planområdet følger Moloveien og Konrad Konrads veg parallelt. I planområdet inngår to bygningsvolumer over en felles base, med en åpen passasje mellom disse byggene. Det østre bygget plasseres på området som i dag består av parkeringsarealer. Det vestre bygget bygges på dagens areal for Moloveien 12 og bygges inntil Moloveien 10. Bygningene skal plasseres ut mot fortauet og eiendomsgrenser på en slik måte at gateløpet understrekes.



**Perspektiv fra Molokneet med forslag ny bebyggelse. Norconsult AS**

Det er utarbeidet bestemmelser om at arkitekturen skal innordne seg til og videreutvikle den stedlige, og til dels varierte karakteren langs Moloveien. Dette gjelder både detaljering, vindusinnsetting, sprang, farge og materialbruk. Karnapper, sprang og balkonger skal underordnes den helhetlige utformingen, uten understøtting i front eller synlig skråstang for oppheng. Bebyggelsen skal utføres med materialer av god kvalitet og med høy håndverksmessig standard.

## Materialbruk

Med bakgrunn i analysen som beskrevet i kapittel 4.3 i planbeskrivelsen, er en kommet frem til følgende knyttet til materialer og farger. Det tillates benyttet hovedkledninger som stein, tegl/kledningstegl eller puss, for å videreutvikle den stedlige karakteren langs Moloveien. Eventuell bruk av trekledning og platekledning kan kun benyttes i begrenset omfang. Kledning med blankere overflate skal ikke være dominerende mot Moloveien, men kan eksempelvis benyttes for å markere innganger, og aktivere fasadene inn mot passasjen. Det skal benyttes en helhetlig materialpalett hvor hoved kledningen har en matt overflate.

## Fargesetting

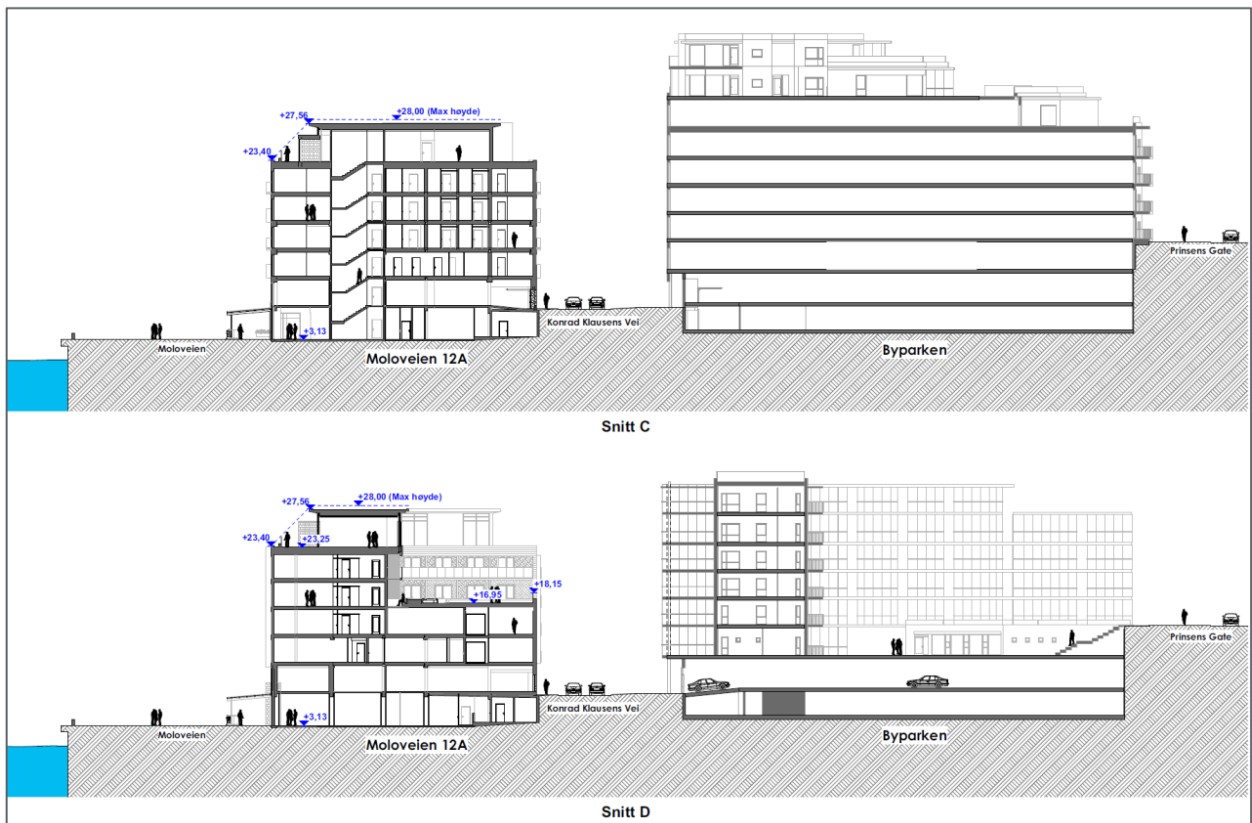
Fargene på bygningene dagens Molovei varierer fra rød til sandfarget, rødbrun, mørk blå, gul og lys grå, mellomgrå og hvit langs. Det er utformet bestemmelser om at den nye bebyggelsen skal tilpasse og innordne seg i forhold til eksisterende bebyggelse. Endelig farge- og materialvalg skal dokumenteres ved rammesøknaden.

## Plassering av bygg og funksjoner

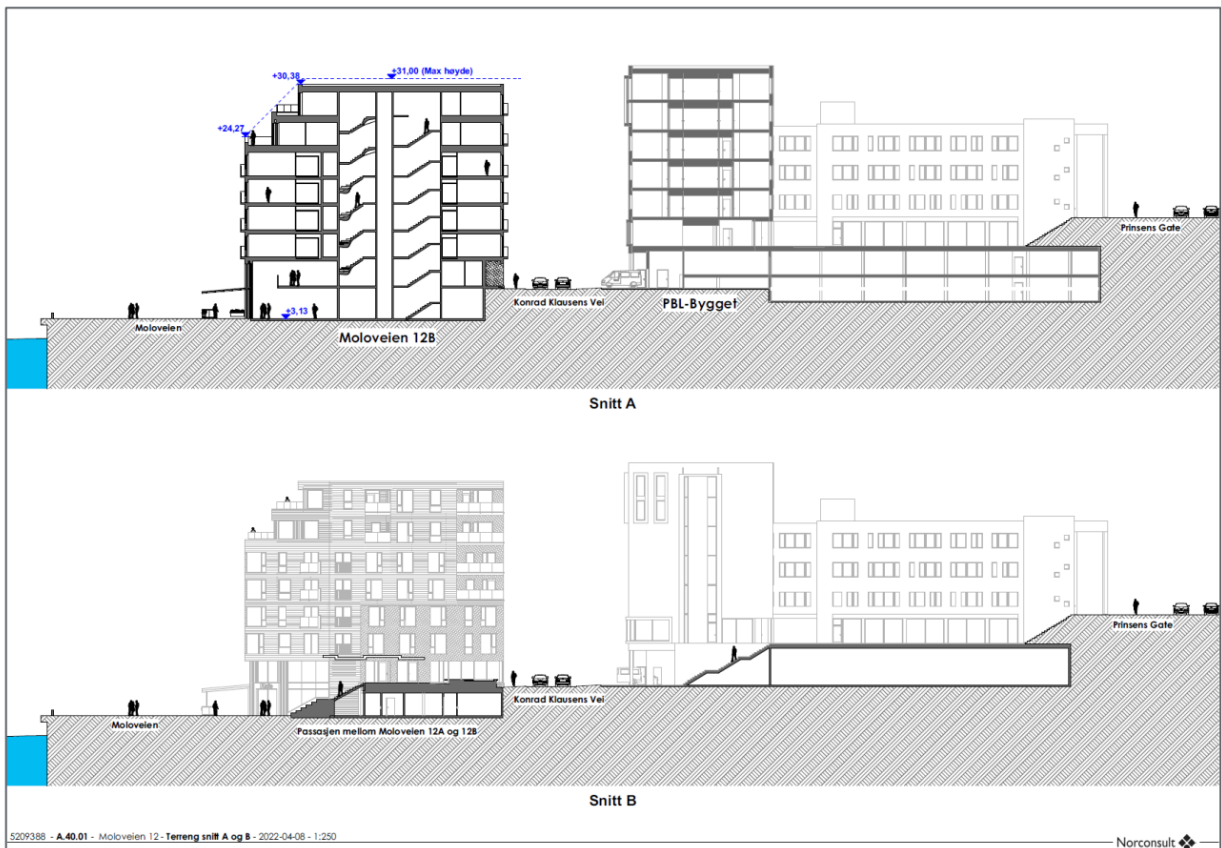
Det planlegges en base i første etasje med utadrettet virksomhet og to bygningsvolumer fra plan 2 og videre oppover. Bygningsvolumene planlegges adskilt med en siktkorridor/gangakse som i tillegg til å utgjøre adkomst til byggene og en passasje mellom Moloveien og Konrad Klausens vei, skal fungere som et byrom som inviterer til opphold og aktivitet. I første etasje tilrettelegges det for cafe, restaurant og hotellfunksjoner mot Moloveien, mens det i bakkant tenkes tekniske rom, avfallsrom næringsdel, varemottak, lager, garderober, boder til boligene, etc.



Situasjonskart som viser snittlinjer. Norconsult AS.



Lengdesnitt gjennom området, jf. situasjonskart nedenfor. Norconsult AS



Lengdesnitt gjennom området, jf. situasjonskart. Norconsult AS

I andre etasje tenkes det utadrettet virksomhet mot Moloveien og noe mot Konrad Klausens vei i tillegg til parkeringsareal. Fra plan 3 ligger det til rette for selveierleiligheter og/eller hotellrom. I øverste etasje (7 etg.) på bygningsvolumet mot vest tenkes utadrettet virksomhet med tilgang til takterrasse,



**Oppriss langs Moloveien. Norconsult AS.**



**Fugleperspektiv sett fra Moloveien mot Konrad Klausens vei. Norconsult AS**

### **Forhold til utforming av Moloveien, Kulturhavnplanen**

Planområdet går i fasadelivet til den nye bebyggelsen. Illustrasjonen viser klimabeskyttede serveringsarealer i Moloveien i tilknytning til virksomheter som tenkes etablert i den nye bebyggelsen for Moloveien 12.

Konstruksjonene er lette og skal kunne være lett å ta ned ved behov. Det er ledninger i grunnen som må hensyntas som må hensyntas ved fundamenteringen av disse konstruksjonene. Det er videre gitt aksept for at opparbeidet sykkelparkering til virksomhetene kan plasseres i Moloveien. Varelevering til virksomhetene skjer fra Moloveien og det skal være tillatt at hotellgjester kan kjøres frem til hotellets inngang. Videre tillates HC parkeringsplasser i Moloveien.



Illustrasjon fra Kulturhavna planen som viser ny bruk av Moloveien.



Perspektiv fra Molokneet. Norconsult AS.



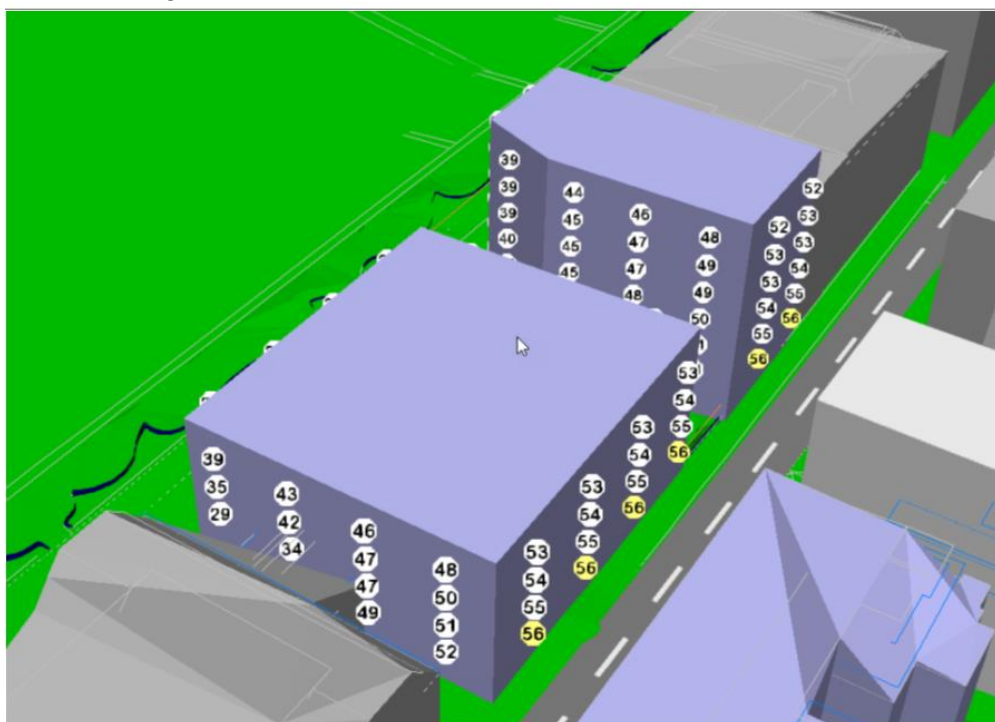
**Fugleperspektiv sett fra Konrad Klausens vei mot Moloveien. Norconsult AS.**

Deler av ny bebyggelse i vest har to takterrasser. Den ene er i tilknytning til virksomheter i øverste etasje. Takterrassen mot Konrad Klausens vei er vurdert av Byutvikling som uegnet som felles uteoppholdsareal for boliger. Dette på bakgrunn av at det ikke fyller KPA sitt krav til solfylt areal. Uteomhusareal skal minimum 50% av arealet være solbelyst kl. 15. Krav til felles uteareal løses i form av økonomisk bidrag til opparbeidelse av Moloveien.

## Trafikk, parkering og teknisk infrastruktur

### Støy

Det er utarbeidet en rapport om støykilder som omhandler veitrafikk og støy fra virksomheter i Moloveien og fra takterrassen.



**Beregnet støynivå, Lden, fra Konrad Klausens vei ved fasader langs planområdet, notat Molovn 12, Inneledende lydtekniske vurderinger, datert 03.12.21. Cowi AS**

Resultatene viser at støynivået er begrenset ved fasader. Leiligheter fra plan 4 og opp vil få tilfredsstillende støynivå ved fasader ( $L_{den} \leq 55$  dB). De nederste leilighetene på plan 3 vil få en marginal overskridelse av grenseverdien, med  $L_{den} = 56$  dB ved fasader mot Konrad Klausens vei. Ensidige leiligheter på plan 3 har behov for tiltak for å få tilgang til luftemulighet via vindu i fasade med støynivå under grenseverdien, samt eventuelt balkong med tilfredsstillende støynivå. Beregninger viser at et tiltak med 1 m høyt tett rekkverk vil være tilstrekkelig for å oppnå  $L_{den} < 55$  dB på disse balkongene og ved bakenforliggende fasade.

### **Støy fra virksomheter i Moloveien**

Det legges opp til uteservering på gateplan i Moloveien. Det er på dette tidspunktet ikke avklart hvilke virksomheter som skal inn i prosjektet, slik at det kan danne grunnlag for beregninger av støybelastninger for boliger som vender ut mot Moloveien. Det er ulike tilnærminger for å redusere støy som:

- Balansert ventilasjon utformes slik at man unngår åpninger i fasaden mot gata.
- Der hvor det er mulig legges soverom mot fasade bort fra uteserveringen.
- Fasader, vinduer og eventuelt innglassing utføres med så god lydisolasjon som mulig. Et foreløpig utgangspunkt for målsetning kan være vinduer som holder  $R_w \geq 50$  dB.
- Støyreduserende konstruksjon/tak rundt/over uteservering.

### **Støy fra virksomheter på takterrassen**

Takterrassen kan være aktuell til ulike formål, med blant annet bar/lounge med bakgrunnsmusikk, uteservering, yoga eller annen trening, og eventuelt arrangementer av ulik art.

Nye og eksisterende boliger vil være utsatt for sjenerende støy fra ulike aktiviteter nevnt ovenfor. Nedenfor listes opp aktuelle måter å redusere støyen til et forskriftsmessig akseptabelt nivå:

- Tungt flytende gulv som opplagres med elastiske klosser mot dekket.
- Avhengig av hva man kan oppnå med kombinasjonen av dekke og flytende gulv, kan det i tillegg være behov for en nedforet lydisolerende himling i underliggende leiligheter.
- God lydisolasjon i yttervegger, vinduer, dører og tak. Detaljer for løsninger må vurderes nærmere dersom man ønsker å tilrettelegge for utvidet bruk av dette arealet.

### **Vind og vindkomfort**

Det er utført en vindkomfortforstudie, som konkludere med følgende:

*Det er potensielle vindkomfortproblemer i området mellom bygg 12A og 12B når det blåser fra nordvest fordi utformingen mellom bygningsvolumene kan skape en slags trakteeffekt der vinden akselereres mellom bygninger. Sannsynlighet for dette er kun 2,4% av året (ca. 210 timer), noe som er lite i et helårsperspektiv. Terrassen i femte etasje er godt skjermet fra alle simulerte vindretninger. Terrassene i toppetasjene har utfordrende vindkomforts-forholdene når vind blåser fra sørvest, vest og nordvest, men er generelt godt skjermet av rekkverk. Det er mulig å forbedre utekomfort på disse terrassene ved å optimalisere utforming av rekkverk.*

*Avbøtende tiltak i områder med vindforsterkning kan være ruhet i fasader som f.eks. horisontale/vertikale bygningsutspring eller solavskjerming, som er delvis allerede implementert. I passasjer eller traktformede områder kan man bryte opp vinden med vegetasjon som busker, trær eller skjermer. Implementering av tiltak kan ses nærmere på i neste detaljeringsfase.*

### **VAO (vann, avløp og overvann)**

Ny bebyggelse vil bli knyttet til offentlig nett. I utgangspunktet ser det ut som om eksisterende system har tilstrekkelig kapasitet, jf. innspill til oppstartsmøtet fra VA-avdelingen i Bodø kommune.

Forholdet må avklares i den videre prosjekteringen. Hvorvidt planområdet skal tilkobles fjernvarmeanlegget eller om det skal ses på andre tilsvarende løsninger er ikke avklart. Om førstnevnte velges må fjernvarmeanlegget forlenges i Moloveien da det pr. nå er avsluttet omtrent ved Moloveien 16/18.

## **Parkering**

Parkering for biler løses delvis i første etasje mot Konrad Klausens vei og plasser i p-kjeller i et nabobygg. Sykler for beboere parkeres også her. Parkering for sykler for gjester løses i Moloveien.

## **Miljøoppfølging**

Siden det er mistanke om forurensning i grunnen, jf. aktsomhetsområdet for forurenset grunn, stilles det krav til at dette skal være dokumentert senest ved søknad om igangsettingstillatelse. Ved mistanke om forurenset grunn der det skal gjøres tiltak, er det krav om en tiltaksplan for håndtering av forurensete masser i henhold til forurensingsforskriftens kap.2. Denne skal være godkjent før det kan gis igangsettingstillatelse, og basere seg på miljøtekniske grunnundersøkelser.

Det skal utarbeides massebudsjett og regnskap ved uttak av masser på mer enn 150 m<sup>3</sup> faste masser. Det skal forelegges massebudsjett for tiltak der slikt krav inntreffer ved søknad om igangsettingstillatelse. Der slikt krav inntreffer, skal det forelegges masseregnskap før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis. Masseregnskapet skal dokumentere disponeringen av massene.

## **Bestemmelser til bestemmelsesområder 6.1.1**

Området benevnt #1 Passasje utgjør en passasje/trappeforbindelse og siktkorridor mellom Konrad Klausens vei og Moloveien og en overordnet siktkorridor fra Harald Langhelles vei mot sjøen. Ut over adkomstfunksjon til byggene skal passasjen inngå som del av byrommet Moloveien/kulturhavna og være allment tilgjengelig. Hva som tillates inntil tillatt byggehøyde slik den fremgår av plankartet er regulert av pkt. 4.1.2 ovenfor. Over dette nivået/høyden tillates trappeløp, ramper, møblering/bepanting, avfallsløsning, varelevering, lette tak, ventilasjonsinstallasjoner, rekkverk, tiltak for vindavskjerming, etc. så lenge de ikke utgjør et sikthinder fra nivå Harald Langhelles vei eller hindrer den frie passasjen mellom Konrad Klausens vei til Moloveien. Utkraving av balkonger inn i bestemmelsesområde fra det nordøstlige bygningsvolumet tillates i det omfang at den frie bredden på siktkorridoren ikke blir mindre enn 8,0 m.

## **Rekkefølgebestemmelser**

Det er innarbeidet rekkefølgebestemmelser tilknyttet følgende forhold:

### **Før rammetillatelse**

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Situasjonsplan.
- Overordnet plan for kommunaltekniske anlegg (veg, vann- og avløp og overvann). Planen skal være godkjent av Bodø kommune.
- Dokumentasjon rundt material- og fargevalg
- Avklaring rundt fjernvarme.
- Dokumentasjon på skolekapasitet.

### **Før igangsettingstillatelse**

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge (relatert omsøkt utbygging/byggetrinn):

- Godkjente detaljplaner for kommunalteknisk anlegg, herunder dokumentasjon av tilstrekkelig vann til brannslukking. Planen skal være godkjent av Bodø kommune (plangodkjenning av kommunaltekniske planer).



- Inngått avtale om bidrag til opparbeidelse av Moloveien/kulturhavna dersom boliger skal etableres som del av prosjektet.
- Plan for avfallshåndtering godkjent av renovasjonsmyndighet og Bodø kommune.
- Dokumentasjon som godtgjør at støykravene oppfylles.
- Dokumentasjon av grunnen i forhold til stabilitet og eventuell forurensning.
- Godkjent ulempeplan.
- Miljøsaneringsbeskrivelse og rivningsbudsjett bygg.
- Massebudsjett.
- Eventuell godkjenning fra Avinor for bruk av kraner over kote +52 moh.
- Kommunalteknisk infrastruktur, herunder veg, vann- og avløpsanlegg som skal overtas til drift og vedlikehold av Bodø kommune skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

### **Før bebyggelse tas i bruk**

Før bebyggelse kan tas i bruk må følgende foreligge:

- Ferdig opparbeidet teknisk infrastruktur iht. eventuell utbyggingsavtale og plangodkjente kommunaltekniske planer.
- Dokumentasjon på at krav til parkering inklusives sykkelparkering er oppfylt.
- Nødvendig uteoppholdsreal skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Gjennomføring av nødvendige tiltak i forbindelse med grunnforhold, forurensete masser.
- Eventuelle avbøtende tiltak ift. støy.
- Dokumentasjon avfallsleveranser rivning.
- Masseregnskap.

## Vurderinger

I referat til oppstartsmøtet 16.4.2021 ble blant annet disse føringene drøftet:

- Byggehøyder
- Fargebruk og materialbruk
- Uteoppholdsareal
- avfallshåndtering

### **Byggehøyder**

Det er satt som vilkår at ny bebyggelse skal ha et horisontalt preg for å videreføre de arkitektoniske hovedtrekk langs Moloveien. Med dette menes at ny bebyggelse skal ikke i stor grad fravike dagens byggehøyder langs Moloveien eller bebyggelse langs Konrad Klausens vei.



**Forslag til ny bebyggelse vist i forhold til eksisterende bebyggelse. Bebyggelse langs Konrad Klausens vei vises i bakkant. Norconsult AS.**

Ny bebyggelse i øst tillates økt med to tilbaketrunkne etasjer

Det tillates en byggehøyde i vest med påbygg to etasjer for å oppnå en hensiktsmessig utnyttelse mht. ombygging fra kontor til bolig/hotellformål. De to øverste etasjene øst og øverst vest er tilbaketrunket med 45 graders vinkel fra gesimsen og vil derfor og gesimsen her vil ikke oppleves fra gateplan. I øst viser planforslaget en økt byggehøyde på den fremre delen av bebyggelsen med

ca. 20 cm i forhold til de rammer som er satt. Planlegger begrunner dette med at det skal legges til rette for en beplantningskasse langs gesimsen mot Moloveien.

Leder for byutvikling vurderer at det horisontale preget er ivaretatt i planforslaget. Videre at en økt høyde på 20 cm ikke vil utgjøre en vesentlig høydeforskjell utover det som er avtalt i oppstartsmøtet for naboene. og at det er ønskelig med grønnere preg på bygninger.

## Fargebruk og materialbruk

I KPA setter kommunen blant annet krav til at kvalitetene i den eksisterende bebyggelsen skal dokumenteres og de viktigste kvalitetene skal sikres i bestemmelsene. Videre skal farge- og materialbruk begrunnes.

I planbeskrivelsen er kvalitetene i den eksisterende bebyggelsen dokumentert med detaljert beskrivelse av fasadeuttrykk, materialer, farge, funksjon og volum.

I forslag til bestemmelser er følgende tatt inn:

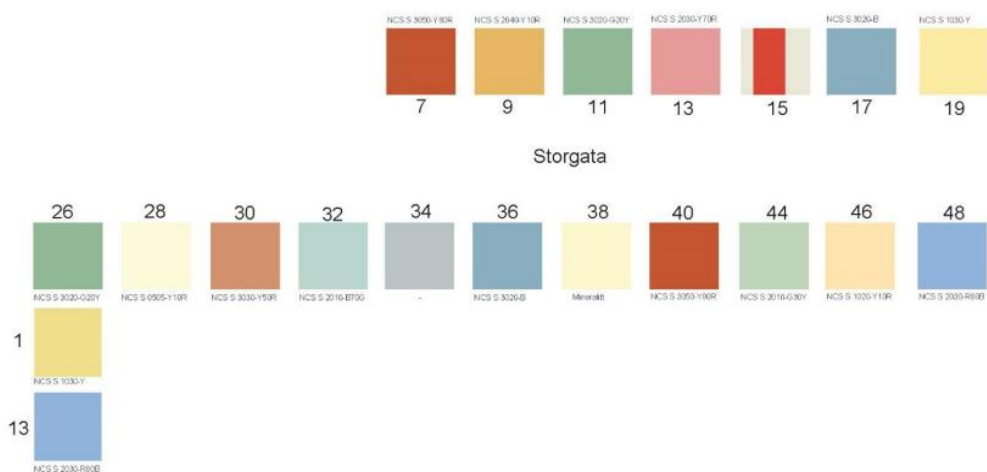
*Bebyggelsen skal utføres med materialer av god kvalitet og med høy håndverksmessig standard. Det skal benyttes en helhetlig materialpalett hvor hoved-kledningen har en matt overflate.*

*Det tillates benyttet hovedkledninger som stein, tegl/kledningstegl eller puss, for å videreutvikle den stedlige karakteren langs Moloveien. Eventuell bruk av trekledning og platekledning kan kun benyttes i begrenset omfang. Kledning med blankere overflate skal ikke være dominerende mot Moloveien, men kan eksempelvis benyttes for å markere innganger, og aktivere fasadene inn mot passasjen. Karnapper, sprang og balkonger skal underordnes den helhetlige utformingen, uten understøtting i front eller synlig skråstang for oppheng. Mot Moloveien skal det være aktive fasader hvor det tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner. Det tillates mindre tilbaketrekkinger av næringsfasadene på gateplan. Ved søknad om rammetillatelse skal materialvalg begrunnes, og det dokumenteres et bevisst forhold til bruk av farger som videreutvikler den stedlige karakteren langs Moloveien.*

Kommunen har i oppstartsmøtet gitt føringer om at det skal brukes farger som ikke er ensidige (grå, sort og brunt, og hvitt). Fargene skal i tillegg understreke eller fremheve arkitekturen på en god måte.

Det vises videre til bestemmelser i KPA § 13.4. Områder avsatt til sentrumsformål i KPA, punkt 13.4.4 Krav til utforming og plassering.

*Nybygg i Sone A (sentrum) skal fargesettes med paletten fra Områderegulering for Storgatakvar탈ene.*



**Illustrasjonen viser skjema med veiledende NCS-koder satt opp bygg for bygg i gateløpet Storgata. Kilde, *Estetikkveileder for Storgata i Bodø*, utarbeidet av Norconsult AS.**

Det står i veilederen at:

*Hensikten med veilederen er å gi noen felles retningslinjer slik at området med den vernede gjenresiningsarkitekturen i Storgata i Bodø sentrum blir ivaretatt på en helhetlig og autentisk måte ved fremtidig bruk og utvikling. Veilederen omhandler bygningenes fargevalg, overflatebehandling, materialvalg, prinsipper for etterisolering, konsept for enhetlig design for baldakiner og prinsipper for skilting.*

Det har i planprosessen vært diskutert om det er riktig å anvende Storgata paletten i Moloveien 12 prosjektet på grunnlag av at dette er et krav i KPA, jf. punkt 13.4.4.

Planforslaget avviker denne bestemmelsen. Bestemmelsene angir at fargebestemmelsen skal fastsettes på bakgrunn av farger som er anvendt på fasader langs Moloveien og i tilgrensende områder. Fargene som er vist på illustrasjonene er foreløpige og fargevalg og materialvalg skal dokumenteres ved rammesøknad.

Den eksisterende bebyggelsen langs Moloveien og i det tilstøtende området, er utviklet i begynnelsen av 1970 tallet og frem til i dag. Hovedparten av den opprinnelige bygningsmassen er revet. Følgelig er det ikke spor etter den karakteristiske etterkrigsarkitekturens farger, pussede fasader eller detaljering som man finner i øvre del av Storgata i dag.

Å anvende fargepaletten fra *Estetikkveileder for Storgata i Bodø* vil bryte med bestemmelser i KPA. Fargesettingen på bygg her er svært ulik den som man ser i Moloveien og området rundt i dag.

Byutvikling vurderer at det ikke er hensiktsmessig utfra ovennevnte grunner til å kreve at prosjektet skal fargesettes etter Storgatapaletten.

Det er tatt inn bestemmelser som angir matthet på materialene i tillegg.

Byutvikling vurderer at fargevalg på ny bebyggelse som er basert på bygninger langs Moloveien er en bedre tilpasning enn ved bruk av Storgata-paletten. Med bakgrunn i dette, mener Byutvikling at det er grunnlag for å fravike krav til bruk av Storgata-paletten i KPA for ny bebyggelse i sentrum.

### **Uteoppholdsareal**

På grunn av at det ikke er mulig å oppfylle krav til sol på felles uteareal skal det gis økonomisk bidrag til opparbeidelse av Moloveien, jf. KPA. Privat uteoppholdsareal tenkes løst med balkonger av ulike størrelser der det er mulig av arkitektoniske eller bygningstekniske hensyn. Problemstillingen er redegjort for i planbeskrivelsen.

Leder fort Byutvikling mener at denne løsningen vil bidra til at kommunens ambisjoner om å lage et levende og godt byrom i Moloveien.

### **Avfallshåndtering**

Løsning for avfallshåndtering løses i sambruk med nabobygg.

Byutvikling vurderer at det er positivt at flere virksomheter kan dele anlegg slik at antall avfallshåndteringsanlegg kan minimeres i sentrum.

### **Bærekraftig byutvikling**

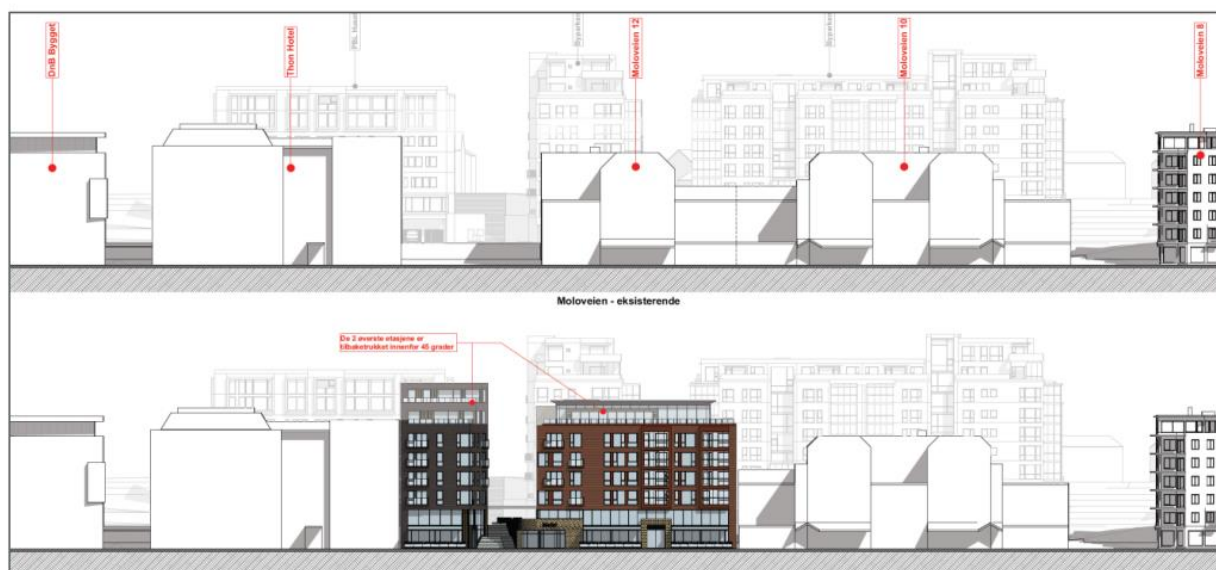
I KPA er det blant annet gitt mål for utvikling av sentrum:

- Bærekraftig og klimatilpasset utvikling av hele sentrum
- Et aktivt byliv med gode boliger og et mangfold av funksjoner
- Variert og vakker bebyggelse som representerer Bodøs identitet
- Utvikling og etablering av nye grønne og flerfunksjonelle byrom
- God sammenheng mellom ny og eksisterende bebyggelse
- Bevare kvartalsstruktur og viktige siktlinjer i retning nord-sør og øst-vest i bykjernen
- Øke arkitektonisk og estetisk kvalitet på bebyggelse og uterom i kvartaler og gater

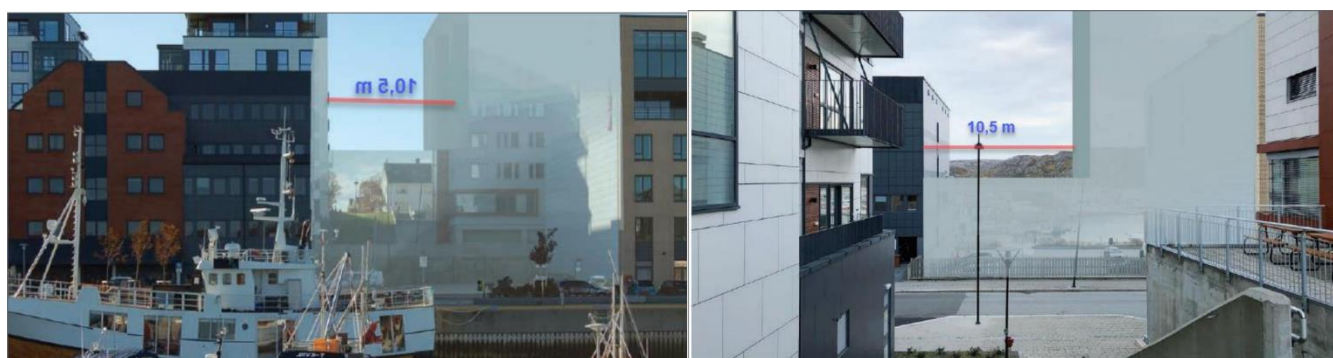
### Siktkorridor nord - sør

I planforslaget opprettholder siktkorridoren en bredde på 8 meter. Det tillates bebyggelse over en viss høyde så fremst siktkorridorens bredde på 8 meter er ivaretatt.

Rommet mellom de nye bygningsvolumene er utformet slik at det tilfører området et byrom som knytter området i sør og Moloveien sammen.



Illustrasjonen viser forholdet mellom eksisterende siktkorridor og situasjonen vil bli etter planforslaget. Norconsult AS



Gjeldende reguleringsplan viser siktkorridor fra Konrad Klausens vei og fra Moloen til venstre. Illustrert fra trapp mellom PBL bygget og Byparken sett mot nordvest/småbåhavna. Kilde, Norconsult AS

I gjeldende reguleringsplan er siktkorridoren regulert slik som vist på illustrasjonen ovenfor.

Det er regulert inn en 10,5 m bred siktkorridor gjennom tomten i forlengelsen av Harald Langhelles vei. I denne korridoren tillater gjeldende regulering bebyggelse opp til kote 13,5 (tilsvarer inntil 3 etasjer over Moloveien avhengig av etasjehøyde). Dette er illustrert med grå bokser i illustrasjonene ovenfor.



Til venstre viser passasjen fra Moloveien og til høyre er samme område sett fra Konrad Klausens vei. Norconsult AS.

Byutvikling vurderer på denne bakgrunnen at planforslaget kulepunkt 6 *Bevare kvartalsstruktur og viktige siktlinjer i retning nord-sør og øst-vest i bykjernen* er ivaretatt selv om bredden på siktkorridoren er smalere med ca. 2,5 meter. Planforslaget tilfører byen et nytt byrom som knytter området i sør sammen med Moloveien på en god måte.

### **Barn og unges interesser**

Planen legger opp til at alt felles uteoppholdsareal for boligene er i Moloveien som skal gjøres bilfri. Det finnes også flere andre offentlige parker, lekeplasser, byrom og torg innen 500 meters radius fra området. Flere av disse er tilrettelagt for barn og unge. Planområdet ligger i Bodø sentrum og er godt dekket med tanke på sosial infrastruktur. Barne- og ungdomsskole, helsetilbud, fritidstilbud og offentlige institusjoner ligger i gangavstand fra planområdet.

Byutvikling mener barn og unges interesser er godt ivaretatt i planforslaget.

### **Naturmangfoldloven**

Naturmangfoldlovens § 8-12 er vurdert. Planen legger til rette for transformasjon av eksisterende bygningsmasse i Bodø sentrum og nybygg på en eksisterende parkeringsplass. Området er fullt utbygd og det er ikke kjente naturverdier i, eller rundt planområdet. Transformasjon av eksisterende bygningsmasse bidrar til at behov for å ta i bruk ubebygde areal for å dekke etterspørsel for boliger og næring reduseres.

Byutvikling vurderer at dette er positivt for å ivareta naturmangfold i Bodø kommune.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Planforslaget antas å ikke medføre utgifter for kommunen. Gjennomføring av planen fører til økonomisk bidrag til kommunen til opparbeidelse av Moloveien som kulturhavn.

### **Bodø kommunes klima- og energiplan 2019 – 2031**

Klima- og energiplanen har som mål at klimagassutslippene skal reduseres. Dette kan blant annet oppnås gjennom å fortette områder og redusere transportbehovet. Planområdet ligger midt Bodø sentrum. Den sentrale plasseringen minsker behovet for motorisert transport. Samtidig gir nærheten til kollektivtrafikk gode forutsetninger for å reise kollektivt. Moloveien er planlagt bilfri og det er brede og gode fortau i Konrad Klausens vei som gir god fremkommelighet for myke trafikanter. Planen vil bidra til å modernisere eksisterende bebyggelse i vest og gjøre det mer energieffektivt. Området har også tilknytningsplikt for fjernvarme som er med på å redusere klimagassavtrykket for oppvarming av ny bebyggelse.

## Bodø kommunes folkehelseplan





Planforslaget legger til rette for gode møteplasser gjennom bidrag til opparbeidelse av Moloveien. Trygge, inkluderende og vakre omgivelser gir grunnlag for trivsel og er helseforebyggende.

Tiltakshaver ønsker å legge til rette for god arkitektur.

God arkitektur ivaretar menneskers behov for fungerende, trygge og vakre omgivelser. Omgivelser som er trivelige og er tilpasset alle, er helsefremmende og gir grunnlag for god psykisk og fysisk helse.

## FNs bærekraftsmål

Planforslaget bidrar til å oppnå fire av FNs bærekraftsmål:

 <p><b>3</b> GOD HELSE</p>	<i>Planforslaget legger til rette for gode møteplasser gjennom bidrag til opparbeidelse av Moloveien. Trygge, inkluderende og vakre omgivelser gir grunnlag for trivsel og er helseforebyggende.</i>
 <p><b>8</b> ANSTENDIG ARBEID OG ØKONOMISK VEKST</p>	<i>Planen legger til rette for næringsetablering i første etasje. Dette gir sentrale lokaler til forretning/tjenesteyting/kontor og bidrar til å skape arbeidsplasser i sentrum</i>
 <p><b>11</b> BÆREKRAFTIGE BYER OG SAMFUNN</p>	<i>Transformasjon i eksisterende byområder bidrar til en kompakt byutvikling som har lavt transportbehov. Prosjektet renoverer eksisterende bygningsmasse, gjør bygget mer energieffektiv, det er også tilknytningsplikt for fjernvarme Prosjektet bidrar til at det skapes et godt byrom som er attraktive også for hele byens befolkning.</i>
 <p><b>13</b> STOPPE KLIMAENDRINGENE</p>	<i>Transformasjon i eksisterende byområder bidrar til en kompakt byutvikling som gjør at en unngår å ta i bruk ubebygde områder for å dekke etterspørsel etter boliger. Boligene har nærhet til kollektivtilbud, tjenester og service. Prosjektet bidrar derfor til minimal økning i klimagasser. Det skal vider benyttes fjernvarme som oppvarmingskilde.</i>

## Konklusjon

Leder for Byutvikling vurderer at forslag til ny bebyggelse er godt tilpasset Moloveien og området ellers, og er dermed i tråd med bestemmelser i KPA om bærekraftig byutvikling.

Planforslaget er tilstrekkelig grunngitt og dokumentert i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer.

Leder for Byutvikling mener med bakgrunn i dette at planforslaget kan sendes på høring og offentlig ettersyn. Oppstart av planarbeidet er lovlig annonsert, og berørte parter er varslet på forskriftsmessig måte. Planforslaget er utført i samsvar med kommunens bemerkninger gjort i oppstartsmøte 16.4.2021 og gjennom arbeidsmøter i løpet av prosessen.

Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Annelise Bolland  
Leder Byutvikling

Saksbehandler: Marianne Siiri

**Vedlegg:**

- 1 Planbeskrivelse
- 2 Reguleringsbestemmelser
- 3 Plankart
- 4 NOT001 Moloveien 12 - Innledende lydtekniske vurderinger
- 5 Vindanalyse\_Molloveien12\_19.04.22