

## Vedtak om begrenset høring av forslag til endring etter forenklet prosess av reguleringsplan for del av Mølnbakken, Tverlandet

### Vedtak

Leder Byutvikling har etter delegasjon, gitt i medhold av Bodø kommunes delegasjonsreglement, behandlet påfølgende sak og fattet slikt vedtak:

*Leder Byutvikling vedtar å legge forslag til endring av reguleringsplan for del av Mølnbakken, Tverlandet, ut på begrenset høring. Vedtaket fattes i henhold til plan – og bygningslovens § 12 – 14, andre ledd.*

### Hva aktualiserer saken?

Reguleringsplan for del av Mølnbakken, Tverlandet, planID 2018004, ble vedtatt av Bystyret i Bodø 19.05.2019 i sak PS 19/66.

Det opprinnelige leilighetsprosjektet som lå til grunn for gjeldende reguleringsplan har ikke latt seg realisere og tiltakshaver (Boligbyggelaget Nobl) ser behov for å gjøre endringer i prosjektet og reguleringsplanen for å komme i gang med den ønskede utviklingen av området.

16.02.22 ble det avholdt et avklaringsmøte med Nobl og Gnist Arkitekter der de ønskede endringene ble presentert og gjennomgått. Søknaden om reguleringsendring følger opp tilbakemeldingene som ble gitt av Byutvikling i møtet og danner grunnlaget for saken.

Myndigheten til å fatte vedtak av reguleringsendringer etter forenklet prosess (§ 12-14, andre ledd) er delegert til Plan- og miljøutvalget (PMU).

### Saksopplysninger

#### Forhold til lovverk

Endringene i reguleringsplanen handler om å tilpasse reguleringsplan slik at prosjektet kan gjennomføres og være i tråd med planen. Arealformål og intensjonen om å etablere et leilighetsprosjekt videreføres, men med et justert innhold i planbestemmelser og plankart. Leder Byutvikling vurderer at endringene ikke går ut over hoveddrammene i planen eller gjennomføringen av planen for øvrig. Planområdet berører heller ikke viktige natur- og friluftsområder. Planendringen oppfyller derfor kriteriene for behandling som reguleringsendring etter forenklet prosess og kan sendes på begrenset høring i tråd med plan- og bygningslovens § 12-14, andre ledd.

#### Søknad om reguleringsendring

Søknaden om reguleringsendring, datert 09.01.23, er utarbeidet av Gnist Arkitekter på vegne av boligbyggelaget Nobl.

I søknaden opplyses det om at forutsetningene som lå til grunn for det opprinnelige prosjektet ikke lenger er til stede og at endringer i etterspørselen er bakgrunnen til at prosjektet omarbeides. Dette gjelder særlig andelen fellesareal som opprinnelig var planlagt i bygget og tiltak for å redusere kostnadene pr boenhet. Krav om utadrettet virksomhet i byggets første etasje tas ut og tiltakshaver opplyser om at det i stedet undersøkes muligheter for sambruk med helse- og servicetjenester på det nærliggende bo- og servicesenteret.

For å oppnå et realiserbart prosjekt er bygningskroppen forenklet og komprimert, bebygd areal er redusert og felles uteoppholdsareal er flyttet fra vest til sør på tomta. På uteoppholdsarealet stilles det krav om å etablere en felles hagestue for beboerne, som erstatning for fellesarealene som var tenkt inne i bygget. Sikt- og gangaksen gjennom den sørlige delen av tomta videreføres og innarbeides som del av uteoppholdsarealet.

Maksimal byggehøyde (kote +38,20) beholdes, men byggehøydene innad i planområdet endres ved at andelen som kan bygges opp til 4 etasjer økes. Mot sør og vest stilles det krav om tilbaketrukket etasje. Antall boenheter begrenses til 28 stk gjennom bestemmelsene.

Det åpnes for å etablere inntil 8 parkeringsplasser på bakkeplan, i tillegg til parkering under bakken. I søknaden opplyses det om at muligheten til bakkeparkering bidrar til redusert kostnad og et større og mer brukbart uteoppholdsareal fordi utearealet ikke må etableres på lokk over parkeringskjelleren. Parkeringsplasser på bakken gir også bedre tilgjengelighet for hjemmetjeneste, blålysetater, besøkende og bevegelseshemmede.

Areal til renovasjonsanlegg tas inn i planen som eget arealformål (f\_BRE) i sørvestre del av planområdet etter dialog med IRIS vedrørende krav til plassering og utforming.

## **Byutviklings vurderinger**

### Prosjektets endringer og byplanmessige grep

I den opprinnelige reguleringsplanen ble det lagt vekt på at den nye bebyggelsen skulle bidra til å styrke Mølnbakken som lokalsenter på Tverlandet ved å legge til rette for høyere tetthet og mer bymessig utforming av bebyggelsen. Prosjektet markerte første ledd i en ønsket transformasjon av Mølnbakken.

Bygget ble utformet som et kvartal, der fasadene var trukket ut mot de omkringliggende veiene mot nord, øst og sør for å definere gateløpene. Felles uteoppholdsareal var plassert som en åpning i kvartalet mot vest, i tillegg til planlagt uteoppholdsareal på tak. Kvartalsstrukturen bygget til dels på organiseringen av den eksisterende bebyggelsen på Mølnbakken, men med et moderne arkitektonisk uttrykk. Dette ble fremhevet gjennom sprang i fasaden og variasjon i byggehøydene mellom to, tre og fire etasjer. Byggehøydene var tenkt som en nedtrapping der de høyeste byggehøydene var lagt mot nord og de laveste mot sør og vest.



**Figur 1.** Til venstre: Utsnitt fra tidligere situasjonsplan utarbeidet som grunnlag for gjeldende reguleringsplan. Til høyre: Ny situasjonsplan som grunnlag for forslag til reguleringsendring. Situasjonsplanene viser at fotavtrykket på det planlagte leilighetsbygget reduseres til en mer kompakt bygningskropp, samt at uteoppholdsarealet flyttes fra vest til sør. Kilde: Gnist Arkitekter AS.

Endringene som nå gjøres i prosjektet innebærer at det nye bygget blir mindre enn det som opprinnelig var planlagt. Som følge av dette er fotavtrykket vesentlig redusert og bygget er trukket inn til en mer kompakt og rektangulær bygningskropp som plasseres i nordøstlig del av planområdet. Dette gjør at man går bort fra den opprinnelige tanken om kvartalsstruktur der bygget ville bidratt til å definere de omkringliggende gatene. I stedet for en variasjon i byggehøydene legges det opp til en generell høyde på 4 etasjer, men med en tilbaketrukket toppetasje mot sør og vest.

Samlet gir dette et leilighetsbygg med et enklere arkitektonisk uttrykk enn det som opprinnelig var planlagt for området. Dette vil bidra annerledes til steds karakteren på Mølnbakken enn det opprinnelige prosjektet, selv om innholdet i prosjektet i stor grad er likt. Ettersom maks byggehøyde i planområdet opprettholdes, vil omgivelsene i liten grad påvirkes av endringene som gjøres. Det at bygningen får et redusert fotavtrykk gjør imidlertid at naboene nord for planområdet vil få noe bedre solforhold enn det opprinnelige prosjektet ville gitt, noe som vurderes som positivt. Bygningen beholder et moderne uttrykk som vil bidra positivt i forhold til å gi Mølnbakken et ønsket løft.



**Figur 2.** Planlagt utforming av prosjektet fra 2018 sett i fra sørøst. Illustrasjonen viser et oppdelt bygningsvolum med ulike byggehøyder og en nedtrapping fra fire etasjer i nord til to etasjer mot vest og tre etasjer og sør. Kilde: Planbeskrivelse for gjeldende reguleringsplan (side 27).



**Figur 3.** Planlagt bygg sett i fra sørøst. Kilde: Gnist Arkitekter AS

### Felles uteoppholdsareal og utadrettet virksomhet

En sentral del av reguleringsendringen er at regulert uteoppholdsareal flyttes fra vest til sør i planområdet og at krav om fellesareal og utadrettet virksomhet i byggets første etasje tas ut. Det blir stilt krav om at det skal etableres en felles hagestue for beboerne og universelt utformet gangsti på uteoppholdsarealet.

Ved å flytte uteoppholdsarealet til sørsiden av tomten oppnår man et større, sammenhengende uteoppholdsareal enn gjeldende reguleringsplan tilrettelegger for. Den nye plasseringen øker også kvaliteten på uteoppholdsarealet ved at uteoppholdsarealet får bedre solforhold. Hagestuen som skal etableres på utearealet skal utformes med transparent material og ha mulighet til å åpnes opp mot uteoppholdsarealet. Dette gir beboerne mulighet til fleksibel bruk gjennom hele året og til ulike aktiviteter. Hagestuen vil dermed fungere som en erstatning for fellesarealene som opprinnelig var planlagt inne i bygget.

Den eksisterende gangforbindelsen gjennom området er allerede sikret i planbestemmelsene i gjeldende reguleringsplan (§ 2.11), men vil ikke være mulig å opprettholde på dagens plassering på grunn av konflikt med det opprinnelige byggets fotavtrykk. Ved å flytte uteoppholdsarealet kan gangforbindelsen og siktaksen øst/vest mot havet bevares. Dette grepet bidrar også til å gjøre området mer tilgjengelig for allmennheten og skaper samtidig en ny forbindelse mellom planområdets uteareal og de eksisterende torgarealene øst og sørøst for planområdet. Dette vil bidra positivt til Mølnbakken ved at prosjektet tilfører nye kvaliteter til området, samtidig som det opprettholder den ønskede henvendelsen til omgivelsene.



**Figur 4. Planlagt bygg sett i fra vest. Kilde: Gnist Arkitekter AS**

### Parkering:

Gjeldende reguleringsplan stiller krav om at parkering skal etableres iht. enhver tid gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA). Dette videreføres i planendringen, men det åpnes samtidig for at 8 parkeringsplasser kan etableres på bakken.

På vedtakstidspunktet for gjeldende reguleringsplan var kravet i KPA at 70% av parkering skulle etableres i anlegg mens resterende 30% kunne etableres på bakken. Grovt beregnet ville dette tilsvart rundt 8-11 parkeringsplasser på bakken (avhengig av antall leiligheter og fordeling av leilighetsstørrelser).

Med nylig vedtatt KPA 2022-2034 ble kravene endret til at 100% av parkeringen skulle etableres i anlegg i sone A-områder (herunder Mølnbakken). Beregningsgrunnlaget for parkering ble også endret, minimumskravet for parkering ble fjernet og maksimumskravet ble justert til 1,2 pr boenhet.

Ved å åpne for at det kan etableres inntil 8 parkeringsplasser på bakken, innebærer det i praksis at man tillater prosjektet å forholde seg til omtrent de samme forutsetningene som gjaldt for parkering på vedtakstidspunktet for reguleringsplanen og ved oppstarten av planendringen (februar 2022).

Parkeringsplassene tenkes plassert på vestsiden av bygget mot veien, og vil være tilsvarende løsningen som finnes på motsatt side av veien i dag (større parkeringsplass). Byutvikling vurderer løsningen som akseptabel ettersom veien er lite trafikkert og det kun er snakk om et begrenset antall plasser. Det vurderes også som et rimelig kompromiss sett opp imot en helhetsvurdering av saksgang/tidshorisont og prosjektets øvrige kvaliteter.

#### Felles avfallsanlegg:

En viktig avklaring i prosessen har vært å finne egnet plassering for etablering av felles renovasjonsanlegg for beboerne. I samråd med IRIS har tiltakshaver kommet fram til en foreløpig godkjent plassering på sørvestre del av tomta, som er vist på plankartet med eget arealformål; f\_BRE (renovasjonanlegg).

I gjeldende reguleringsplan ville f\_BRE ligget innenfor boligformålet (BBB) og dermed vært i tråd med reguleringsplanen, men på grunn av at uteoppholdsarealet er flyttet til sør, har man valgt å regulere arealet til eget formål. Dette er i tråd med vanlig praksis i andre reguleringsplaner og kravene i KPA. Endringen vurderes derfor ikke som en vesentlig endring selv om planen åpner for et nytt arealformål.

I søknaden redegjøres det for valgt løsning og for alternative plasseringer av renovasjonsanlegget. Alternativene er også ivaretatt i planen for å sikre fleksibilitet dersom det på et senere tidspunkt skulle vise seg å være behov for å endre plasseringen.

#### Endringer i plandokumentene

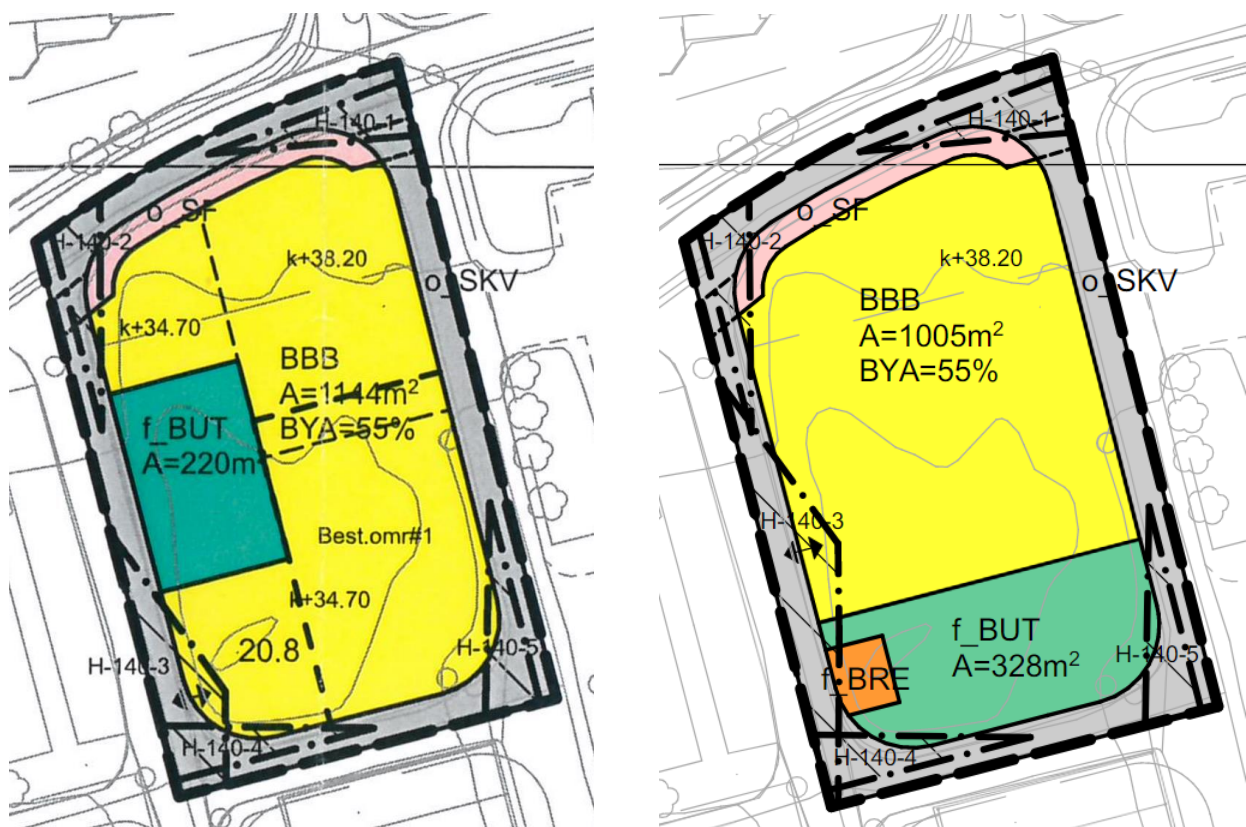
Endringer i plankart og planbestemmelsene er nærmere redegjort for i søknaden og gjengis ikke i detalj i saksframlegget. Hovedendringene er følgende:

- *Felles uteoppholdsareal (f\_BUT)* er flyttet fra vest til sør på tomta. Areal til felles uteoppholdsareal er økt mens areal til bolig (BBB) er tilsvarende redusert.
- *Linje for regulert byggehøyde* med tilhørende koter for nedtrapping av høyder fjernes.
- *Bestemmelsesområde #1* med tilhørende bestemmelser om utadrettet virksomhet fjernes.
- *Atkomstpil med tilhørende frisiktlinjer* er flyttet mot nord i samsvar med justert formålsgrense for boligformål. Formulering i bestemmelsene er mindre justert.
- Renovasjonsanlegg *f\_BRE* tas inn som eget arealformål med tilhørende bestemmelser.

I tillegg gjøres følgende endringer i bestemmelsene:

- § 2.1.1 - Universell utforming
  - Presisering om at krav til tilgjengelighet også skal gjelde for gangforbindelsen øst/vest, felles uteoppholdsareal og tilgjengelighet til avfallsanlegg.
- § 2.7 – Parkering
  - Det åpnes for å etablere inntil 8 parkeringsplasser på bakkeplan.
- § 2.12 – Vann og avløp

- Presisering om at nærbygging kan tillates under forutsetning av skriftlig avtale med Bodø kommune. Løsningen er innledende drøftet med Vann og avløp i Bodø kommune.
- § 2.14 – Avfallshåndtering
  - Presisering om at avfallsanlegg kan etableres innenfor BBB eller f\_BRE. Det vises til vedlegg med redegjørelse for alternative plasseringer.
- § 3.1.1 – Boligbebyggelse (BBB)
  - Ny bestemmelse om maksimalt antall boenheter (28 stk).
  - Presisering om at øverste etasje skal ha tilbaketrukket fasadeliv mot sør og vest.
  - Utnyttelsesgrad maks %-BYA= 55% opprettholdes, men kravet om at 15% skal være utadrettet/felles utgår. Dette innebærer at planen åpner for en noe større boligandel i prosjektet enn det som opprinnelig var tillatt. Utnyttelsesgraden vurderes likevel å være akseptabel i forhold til tilsvarende utbyggingsprosjekter i sone A-områder.
- § 5.1 Før rammetillatelse kan gis:
  - Lagt til: Skriftlig avklaring vedr. plassering og utforming av avfallsanlegg
  - Lagt til: Oversikt over antall og type leiligheter (jf. krav i KPA § 5.2.2 om krav til boligstørrelser, antall og leilighetsfordeling)



**Figur 5.** Til venstre: Gjeldende reguleringsplan (V2-på grunnen). Til høyre: Forslag til nytt plankart.

### Løsningsalternativer

Dersom forslag til reguleringsendring ikke vedtas, må tiltakshaver se på andre løsninger for å realisere leilighetsprosjektet innenfor rammene av gjeldende reguleringsplan eller utarbeide ny reguleringsplan for området.

### Økonomiske og administrative konsekvenser

Reguleringsendringen gir ingen økonomiske eller administrative konsekvenser for Bodø kommune utover ordinær behandling og gebyr for plansaken.

## Hvordan er løsningen forankret i FNs bærekraftsmål?



Etablering av tilrettelagte og mindre boliger med nærliggende helse- og servicetilbud gir muligheter for at flere eldre kan eie og bo hjemme i egne boliger lenger. Dette skaper trygghet og bidrar positivt for sosial bærekraft. Dette bygger også opp under målsetningene i Bodø kommunes [folkehelseplan](#) (god folkehelse, trivsel og gode levevilkår).



Planområdet ligger i et område definert som sone A i kommuneplanens arealdel hvor det skal legges til rette for høy tetthet. Utbyggingen følger opp målsetningen i kommuneplanen og tilfører samtidig nye kvaliteter til området, som bevaring av siktaksen og gangforbindelsen øst/vest, nye funksjoner i felles uteoppholdsareal og en tydeligere henvendelse til de andre torgarealene på Mølnbakken. Sentrale boliger med nærhet til viktige funksjoner og servicetilbud bidrar til redusert transportbehov, i tråd med målsetningene i Bodø kommunes [klimate og energiplan](#).

## Konklusjon og anbefaling

Leder Byutvikling vurderer at planendringen kan gjøres innenfor rammene av en forenklet prosess, da de omsøkte endringene ikke er i strid med hoveddrammene i gjeldende plan og bidrar til å kunne gjennomføre utbyggingen i tråd med denne. Prosjektet vurderes også å bidra positivt i forhold til at det tilføres nye kvaliteter til området og at det tilrettelegger for et større og bedre uteareal for beboerne. Endringen sendes derfor ut på begrenset høring i tråd med plan- og bygningslovens § 12-14, andre ledd.

Kristin Stavnes Jordbru  
Leder Byutvikling

Saksbehandler: Line Fornes Frantzen

## Trykte vedlegg:

- 1 Vedlegg 1\_Søknad om endring Mølnbakken
- 2 Vedlegg 2\_Forslag til nytt plankart
- 3 Vedlegg 3\_Forslag til nye bestemmelser
- 4 Vedlegg 4\_AP001 Situasjonsplan 1\_500
- 5 Vedlegg 5\_AF300 Fasader
- 6 Vedlegg 6\_AS200 Snitt A, B og C
- 7 Vedlegg 7\_A1016 Perspektiv
- 8 Vedlegg 8\_Solstudie\_revidert 260922
- 9 Vedlegg 9\_Plan for avfallsanlegg og uttalelse fra Iris
- 10 Vedlegg 10\_Gjeldende bestemmelser
- 11 Vedlegg 11\_Gjeldende plankart

## Andre referanser:

Ingen.