

**From:** Gøran Antonsen[Goran.Antonsen@norconsult.com]

**Sent:** 27.01.2023 15:49:00

**To:** Jonas Bjørklund[Jonas.Bjorklund@bodo.kommune.no]

**Cc:** anders@molobyen.no[Anders@molobyen.no]; Tove Christiansen Hæreid[Tove.Christiansen.Haereid@norconsult.com]; Arentsen, Søren[sar@shl.dk]

**Subject:** Søknad om endringer i reguleringsplan for Molobyen, planID 2017005 (forenklet prosess)

Til Byutvikling plan

Detaljeringen av første byggetrinn i Molobyen, dvs. delfelt B1 og B2 er kommet godt i gang og der en ser på en utbygging i to etapper med 45 boenheter i hver etappe. I lys av at prosjektet har modnet en del siden områdereguleringen ble vedtatt (planID 2017005 vedtatt 28.10.21), så er det behov for noen mindre justeringer innenfor den delen som er detaljregulert langs Tolder Holmers veg.

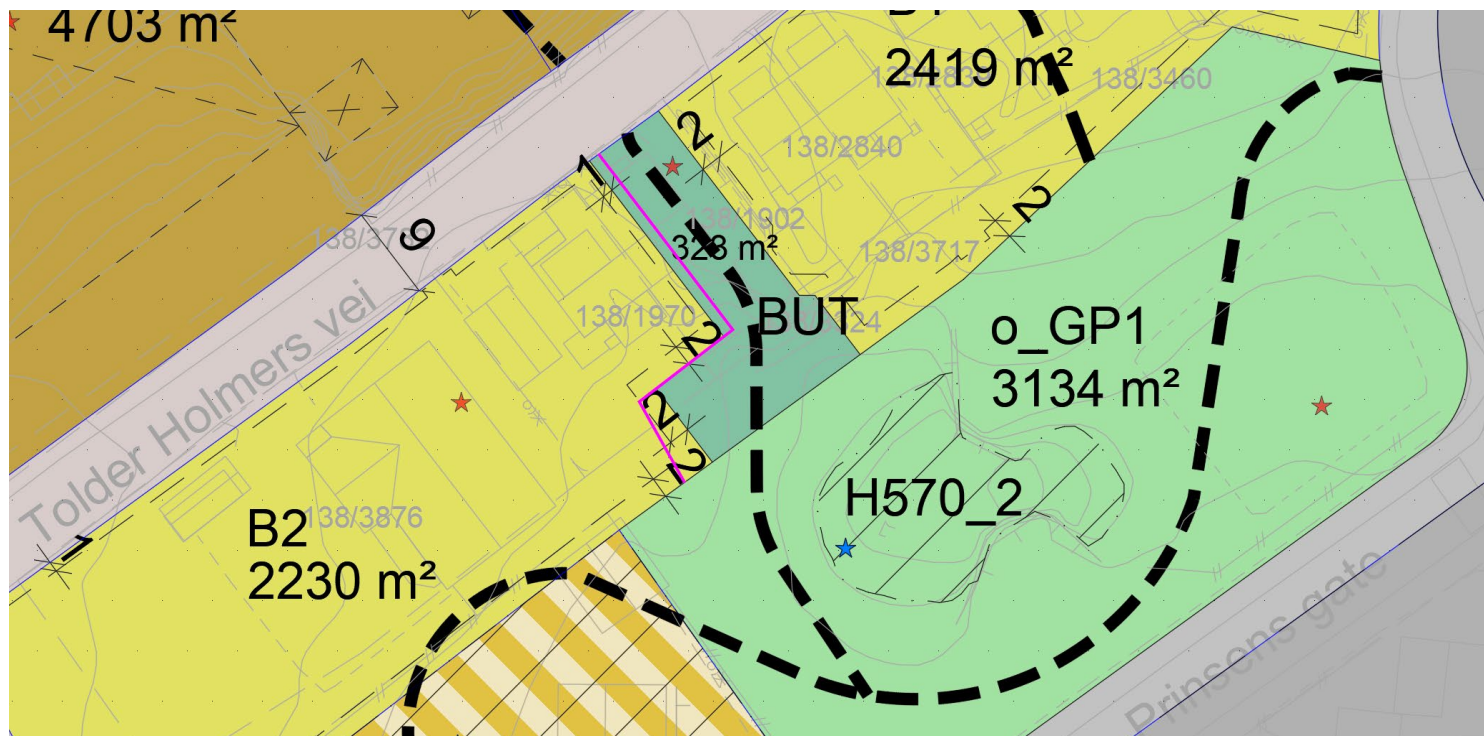
Følgende endringer ønskes omfattet av endringen:

1. Mindre justeringer av formålsgrensen mellom boligområdet B2 og uteoppholdsarealet BUT.
2. Presisering at bygging under grunnen (vertikalnivå 1) kan tillates under felt B1 , B2, BUT og SGT2 uten plankrav.
3. Konkretisering/justering av bestemmelse om hva som inngår i beregning av tillatt bruksareal, samt en mindre justering av tillatt bruksareal. Tillatt bruksareal ønsket øket med 150 m<sup>2</sup> og det ønskes presisert at alt bruksareal under bakken ikke medregnes i grad av utnyttning.
4. Mindre justering av byggegrensene for å hjemle balkonger mot Tolder Holmers vei/gatetunet (SGT2) på to steder, mot Bispegården (BKB) på ett sted, mot park (GP1) ett sted og mot Moloveien (SV1) på ett sted.
5. Åpne opp for takopplett som fortsettelse av fasaden på deler av området, med justering av byggehøyden som følge av det.
6. Konkretisering av byggegrens for vertikalnivået under grunnen (vertikalnivå 1).

Nedenfor er de ulike endringene beskrevet og argumenter nærmere for:

#### 1. Mindre justeringer av formålsgrensen mellom B2 og BUT

Ønsket justering av formålsgrensen mellom B2 og BUT er vist i figuren under. Rosa linje viser vedtatt formålsgrense og plankartet i bakgrunnen viser ny situasjon.



Som det fremgår av det illustrerte så foreslås uteoppholdsarealet (BUT) utvidet med cirka 1 m i bredden i nord og redusert med mellom 2-3 m i bredden i sør. Det totale arealet vil være uendret., dvs. 328 m<sup>2</sup>. Byggegrensene langs med justerte formålsgrenser endres tilsvarende.

Endringen er generert av ønske om å få til en mer optimal utnyttelse av B2 som vil være positiv for bokvaliteten i form av bedre utsikt, lys- og solforhold til boenhetene. Uteoppholdsarealet vil også bli mere funksjonelt og fremstå som bedre ved at den smaleste delen av det utvides noe utover hva som er ansett som minimumsbredde for slike arealer. BUT arealet utgjør også en del av en viktig forbindelseslinje fra Prinsens gate/parken og mot sjøen og som etter endringen vil være styrket ved at bredden er øket og det blir mere luft mellom byggene. Endringen bygger altså opp rundt og styrker en av de bærende kvalitetene/dimensjoneringskriteriene for planen- det å skape gode forbindelser.

#### 2. Bygging under grunnen (vertikalnivå 1) kan tillates under felt B1 , B2, BUT og SGT2 uten plankrav.

I bestemmelsene pkt. 3 første avsnitt er det listet opp hva som er unntatt fra kravet om detaljregulering. Her er det listet opp at følgende er unntatt fra videre plankrav: boligfeltene B1-B2, uteoppholdsarealet BUT, gatetunet SGT2 , kombinert grønstrukturformål GKG, offentlig park GP og småbåthavn VS.

Det ønskes tillagt at felt SPH som er parkeringshus/-anlegg (vertikalnivå 1) kan etableres under B1, B2, BUT og SGT2 uten videre plankrav. Når det åpnes opp for bygging over bakken uten videre plankrav, er det naturlig at det under grunnen også kan utvikles/bygges under samme vilkår. Dette har ingen konsekvenser for noen og en detaljregulering spesifikt for dette ville ikke ha tilført noe som ikke er avklart som del av områdereguleringen.

**3. Konkretisering/justering av bestemmelse om hva som inngår i beregning av tillatt bruksareal, samt en mindre justering av tillatt bruksareal. Det ønskes presisert at alt areal under bakke ikke medregnes i grad av utnyttning.**

Følgende utnyttelse er fastsatt for B1 og B2 (utsnitt fra pkt. 4.1.2 i bestemmelsene):

| Felt | Maksimal tillatt gesimshøyde (NN2000) | Maksimal tillatt mønehøyde (NN2000) | Gjennomsnittlig tillatt gesimshøyde i meter over gj.sn. planert terreng (m) | Maks utnyttelsesgrad (tillatt bruksareal m <sup>2</sup> eks. parkeringsareal og tenkte plan) |
|------|---------------------------------------|-------------------------------------|---|--|
| B1   | C + 30,0                              | C + 36,0                            | 15  | B1 og B2 totalt 7.500  |
| B2   | C + 28,0                              | C + 34,0                            | 11  | B1 og B2 totalt 7.500  |

Det er fastsatt et tillatt bruksareal for B1 og B2 som beregnes eksklusivt parkeringsareal og tenkte plan. Ser en på det som er illustrert og utredet til reguleringsplan så utgjør volumene over bakkenivå for disse to feltene 7.500 m<sup>2</sup>. Intensjonen har altså hele tiden vært at det skulle kunne tillates inntil 7.500 m<sup>2</sup> BRA over bakken. Tekst markert i gult i tabellen ovenfor ønskes derfor endret til:

*Maks utnyttelsesgrad (tillatt bruksareal m<sup>2</sup> eks. areal under bakken i felt SPH og tenkte plan)*

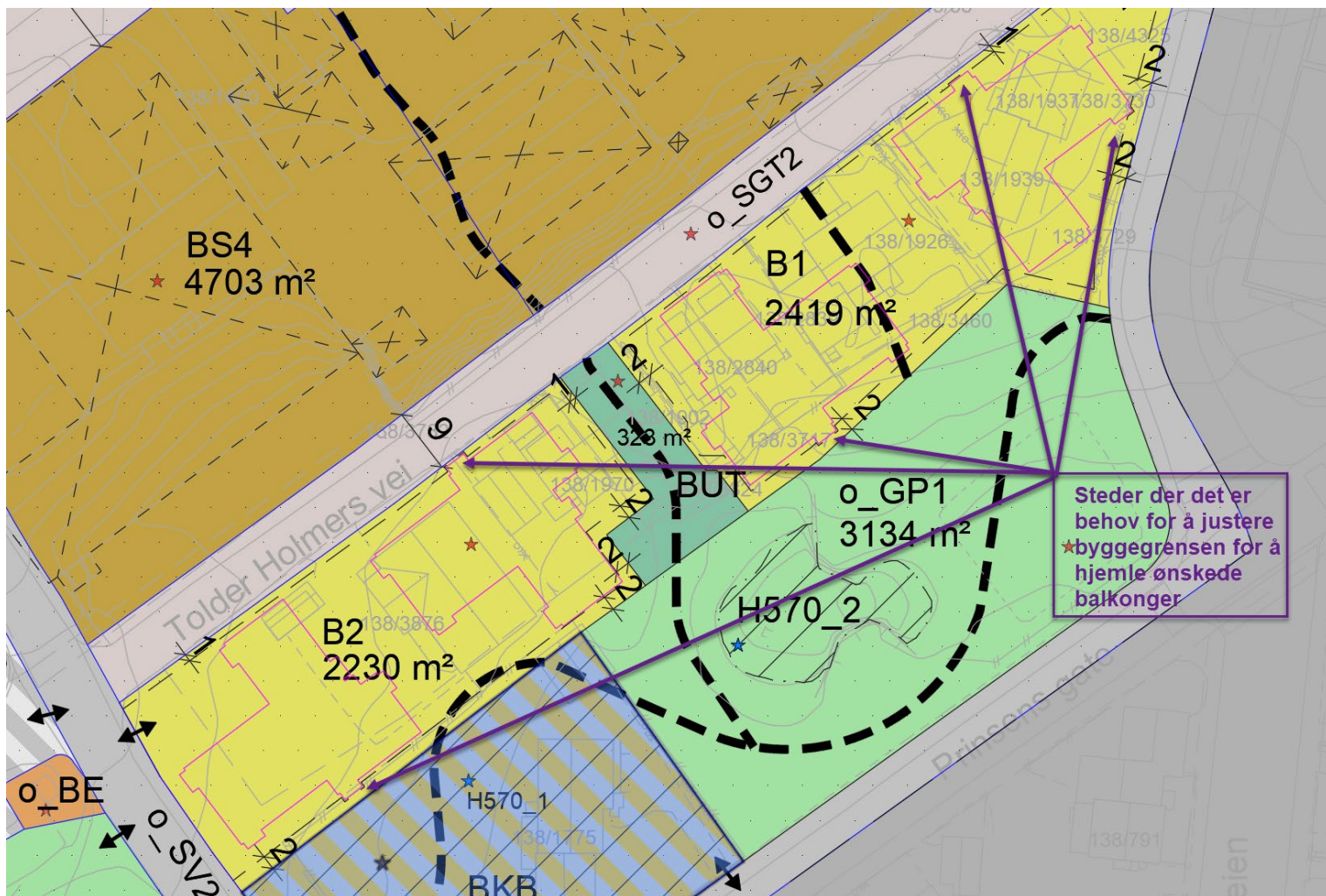
Endringen innebærer at boder, tekniske rom, etc. også kan etableres under bakken.

Vi vurderer at dette er en presisering og en justering slik at bestemmelsene og grunnlaget for reguleringen stemmer bedre overens. Planen er illustrert og utredet ift. disse volumene og derigjennom var det også grunnlaget som ble brukt ved høringen/det offentlige ettersynet av planen.

Bebyggelsen planlegges med saltak, og det er ønskelig å kunne etablere mesanin/hems i toppetasjene og det er derfor behov for en liten økning på 150 m<sup>2</sup> i bruksarealet. Økningen i bruksarealet medfører altså ingen økning i bygningsvolumene, men har med at de tillatte volumene kan utnyttes så effektivt og smart som mulig.

**4. Mindre justering av byggegrense for å hjemle balkonger mot gatetunet vei (SGT2) på to steder, mot park (GP1) på ett sted, mot Bispegården (BKB) på ett sted og mot Moloveien(SV1) på et sted.**

Ved detaljeringen ser en at det er behov for mindre justering av byggegrensen på 5 steder for å åpne opp for mindre balkonger, se figuren under. To av disse er mot gatetunet (SGT2), en mot parken (GP1), en mot Bispegården (BKB) og en mot Moloveien (SV1). Justeringen ligger på mellom 0,3 til 1,0 m og i en bredde på 3 m.

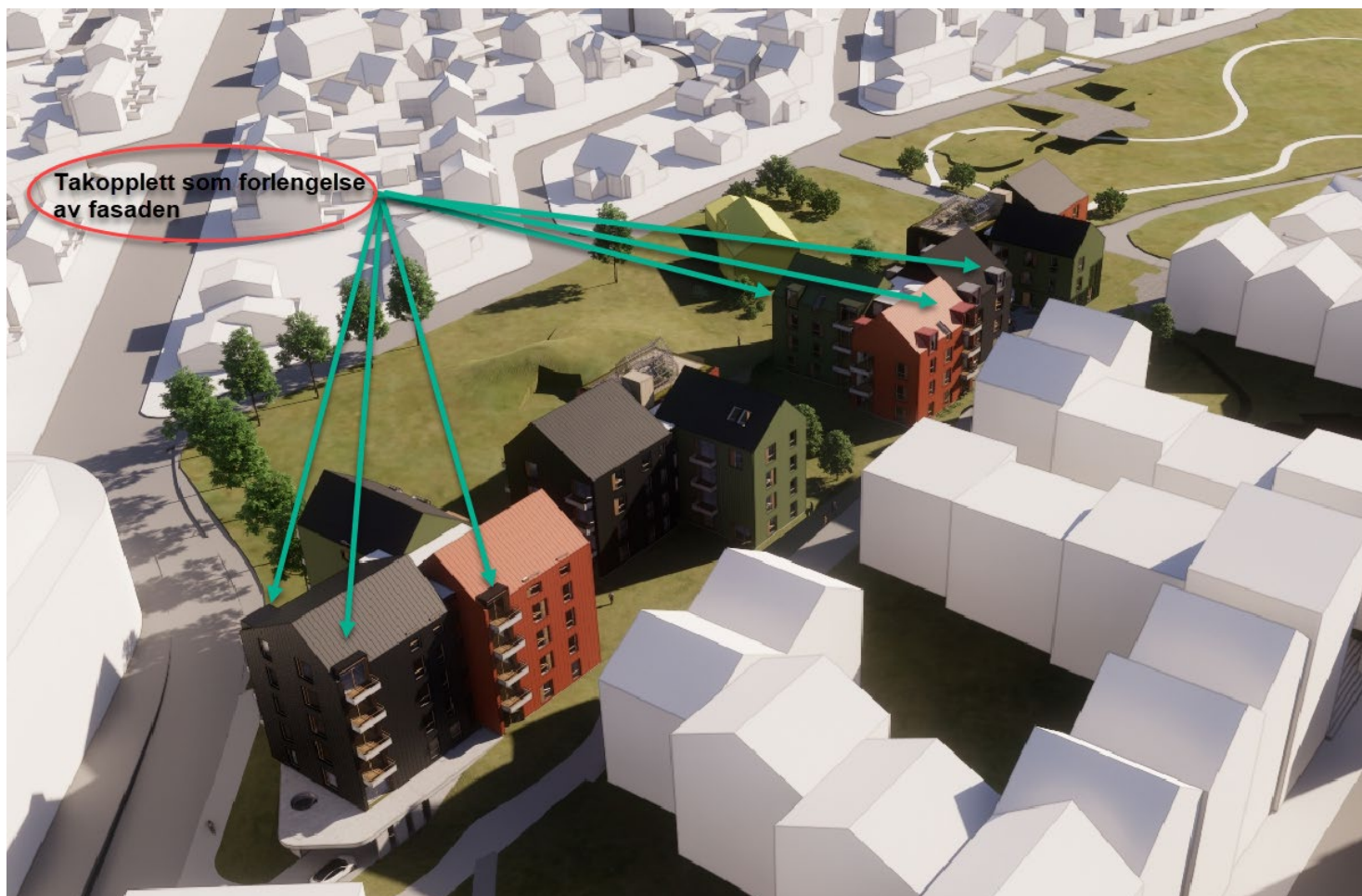


Siden overskridelsen kun gjelder i en bredde på 3 m ganger to mot gatetunet på en forholdsvis lang strekke så vurderer vi at endringen her visuelt har små konsekvenser for omgivelsene. I forhold til bestemmelsen 4.1.1 om at det skal være minimum 11 m mellom bebyggelsen på hver side av Tolder Holmers vei (BS4-6 og B1/B2), så løses det ved at en må trekke seg tilsvarende inn i BS4 og BS5 når disse detaljreguleres. I forhold til Bispegården og parken vil endringen ikke ha noen konsekvenser siden det ikke ligger noe utbyggingspotensiale i disse områdene, og disse blir heller ikke veldig dominerende og synlig for omgivelsene.

Balkongen mot Moloveien bryter kun byggegrensene med et mindre hjørneparti og vurderes visuelt ikke å ha store konsekvenser.

**5. Åpne opp for takopplett som fortsettelse av fasaden på deler av området, med justering av byggehøyden som følge av det.**

Det ønskes åpnet opp for takopplett som fortsettelse av fasaden som vist i illustrasjonen nedenfor kan benyttes.



Arkitekten mener at takoppsettene understøtter og forskjønner arkitekturen og bør derfor være trukket frem i fasaden. Er også viktig for å kunne få en god arealutnyttelse i toppetasjene med skrått tak. Det er derfor behov for å øke den gjennomsnittlige gesimshøyde delfelt B2 til 12 m.

#### 6. Konkretisering av byggegrenser for vertikalnivået under grunnen (vertikalnivå 1).

For vertikalnivået under grunn ønskes det presisert at byggegrensen sammenfaller med formålsgrensen. Dette er ganske vanlig når en ser på de seneste vedtatte reguleringsplanene i Bodø. Dette er under grunnen og hvor det i hovedsak grenser til vei- og parkareal. En slik konkretisering vil derfor ikke innebærer noen form for reduksjon i utbyggingspotensialet for tilgrensende områder/eiendommer. Det vises i denne sammenheng også til begrunnelsen under pkt. 2 der det argumenteres for at vertikalnivå 1 unntas fra kravet om detaljregulering.

#### 7. Avslutning

Vedlagt følger forslag til oppdatert plankart og planbestemmelser. Foreslåtte endringer i bestemmelsene er markert med gult.

Vi vurderer at ønskede endringer er av en slik karakter/omfang at planen kan endres etter forenklet prosess jf. plan- og bygningsloven §12-14. Endringen vil ikke påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, endringen går ikke utover hovedrammene i planen og berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Det som fremmes er mindre tilpasninger av planen slik at den harmonerer med intensjonen i planen og mindre praktiske tilnærminger/justeringer for å få til en god utnyttelse av området.

**Gøran Antonsen**  
Gruppeleder Plan og Landskap, avd. Samfunnsteknikk  
Mob: +47 45404775 | goran.antonsen@norconsult.com

**Norconsult AS**, Postboks 234, NO-8001 Bodø  
Konrad Klausens vei 8, NO-8003 Bodø  
Tel: +47 75 40 45 00 | www.norconsult.no

Hver dag forbedrer vi hverdagen

*CONFIDENTIALITY AND DISCLAIMER NOTICE: This message is for the sole use of the intended recipients and may contain confidential information. If you are not an intended recipient, you are requested to notify the sender by reply e-mail and destroy all copies of the original message. Any unauthorized review, use, disclosure or distribution is prohibited. While the sender has taken reasonable precautions to minimize the risk of viruses, we cannot warrant the absence of, or accept liability for, any such viruses in this message or any attachment.*