

## Vedtak om høring og offentlig ettersyn, endring av områdereguleringsplan for Molobyen

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

### VEDTAK

Leder byutvikling vedtar å legge forslag til endring av områdereguleringsplan for Molobyen, PlanID 2017005 ut til begrenset høring. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 andre og tredje ledd.

### Hva aktualiserer saken?

Områdereguleringen ble vedtatt 28.10.21. Detaljprosjekteringen av det første byggetrinnet har avdekket behov for å gjøre mindre justeringer innenfor den delen som er detaljregulert langs Tolder Holmers veg, dette er konkretisert i søknad om endring. I tillegg har prosjektledelsen i Curated Urban Nature: Kunstpause! – som er et samarbeid mellom Bodø2024, Molobyen, Bodø kommune, Kulturkollektivet Bodø og kunstner Gøran Moya, sendt inn søknad om endring av områdereguleringsplanen for å legge til rette for flere midlertidige kunstprosjekter innenfor planområdet.

### Saksopplysninger

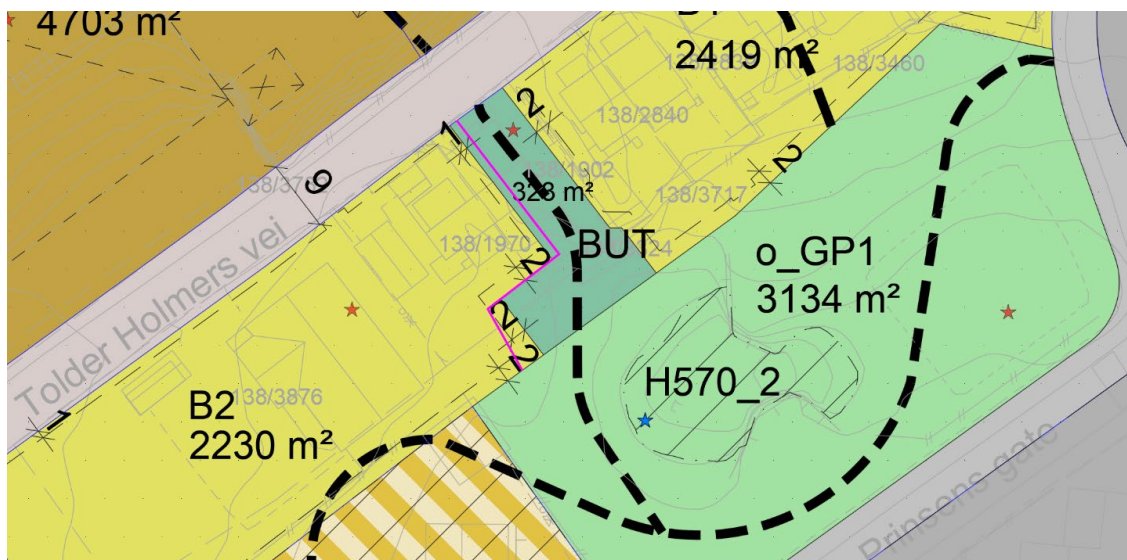
Områdeplanen ble vedtatt av bystyret 28.10.21. Hensikten med planen er å transformere eksisterende næringsområde til sentrumsformål (forretninger, tjenesteyting, boliger, kontor, hotell/overnatting, bevertning herunder nødvendig grøntareal til bebyggelsen). Dette som en forlengelse av bykjernen vestover. Det legges gjennom planen til rette for at området kan bli et moderne, bærekraftig og attraktivt by- og boområde når området utvikles på tvers av tomtene i området. Områdeplanen stiller krav til videre detaljregulering for alle områder regulert til sentrumsformål og kombinert bebyggelse og anleggsformål, og vil reguleres og bygges ut i etapper over flere år. En mindre del av planområdet er unntatt for dette plankravet, i hovedsak de rene boligområdene opp mot Bispegården, men også tilhørende infrastruktur. Dette betyr at disse områdene har en større grad av detaljering og etablerte rammer, og prosjekteringen av det første byggetrinnet har vist at disse må justeres noe.

Det er også en del av planen og utviklingsstrategien for området å legge til rette for midlertidig bruk av eksisterende bygningsmasse før nye bygg kommer, og dette gjøres i dag. Det er også tenkt midlertidige kunstinstallasjoner på plasser og rom mellom bygningsmassen. Et slikt prosjekt ble oppført i september 2022, som en del av Curated Urban Nature: Kunstpause! – Prosjektet er kalt Concrete Dreaming og består av gjenbrukte betongelementer fra flystasjonen og tømmer fra Beiarn. Imidlertid åpner ikke reguleringsplanen for midlertidig bruk utenfor bygningsmassen, dvs. på plasser og byrom. Derfor måtte det søkes om dispensasjon fra områdereguleringen for å oppføre Concrete Dreaming, og det er ønskelig å hjemle også slike prosjekter direkte i områdereguleringen.

## Foreslåtte endringer:

Det foreslås å gjøre 7 konkrete endringer i planen, listet opp under:

1. Mindre justeringer av formålsgrensen mellom boligområdet B2 og uteoppholdsarealet BUT.



Forslag til justering av formålsgrensen på plankartet mellom B2 og BUT er vist i figuren over. 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 justerte formålsgrenser endres tilsvarende.

2. Presisering av at 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.

Forslag til endring av bestemmelser:

«§3 Krav om detaljregulering og opparbeidelse av infrastruktur

*For alle tiltak etter PBL § 20-1 stilles det krav om detaljregulering, unntatt er mindre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av plan og midlertidig bruk av eksisterende bygningsmasse. (...) Kravet gjelder hele planområdet, unntatt feltene B1-B2, BUT, SGT2 (gatetun), fortau i SV2, GKG (kombinert grønstrukturformål), GP (offentlig park), VS (småbåthavn) og **SPH (parkeringshus/- anlegg under B1, B2, BUT og SGT2)**. Reguleringsplanen(e) skal i nødvendig grad omfatte tilstøtende sjø- og samferdselsareal.»*

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

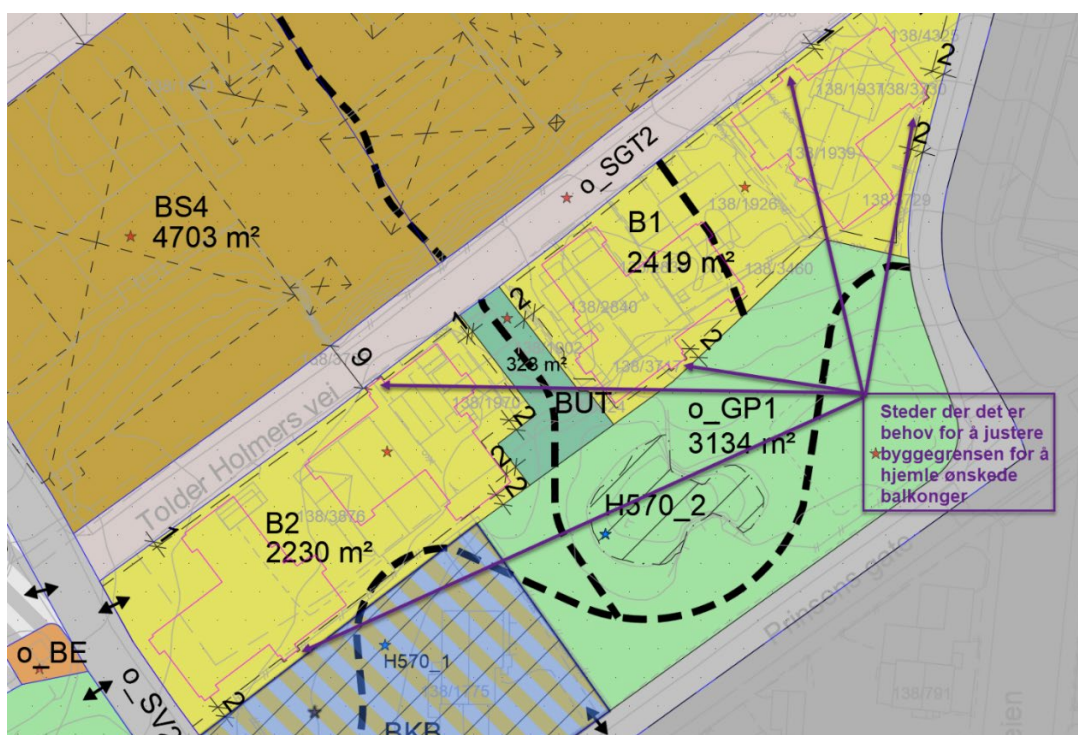
med 150 m<sup>2</sup> og det ønskes presisert at alt bruksareal under bakken ikke medregnes i grad av utnyttning.

Forslag til endring av bestemmelser:

«§4.1.2 Boligbebyggelse:

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> eksklusiv <b>areal under bakken i felt SPH</b> , parkering og tenkte plan)
<b>B1</b>	C + 30,0	C + 36,0	15	<b>B1 og B2 totalt 7.650</b>
<b>B2</b>	C + 28,0	C + 34,0	12	<b>B1 og B2 totalt 7.650»</b>

4. Mindre justering av byggegrensene på plankartet 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.



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 over. 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.

5. Åpne opp for takopplett som fortsettelse av fasaden på deler av området, med justering av byggehøyden som følge av det, som vist i illustrasjonen under:



Forslag til endring av bestemmelser:

«§4.1.2 Boligbebyggelse:

<p>Felles for B1 og B2</p>	<p><b><u>Takopplett som forlengelse av fasaden tillates.</u></b>          Trappetårn og heishus tillates 3,5 meter over den tillatte høyden dersom det gir tilgang til takterrasse e.l. Øvrige tekniske rom tillates 2,5 meter over tillatt høyde. Dette forutsetter at konstruksjonen har et areal på maks 20% av takflaten, og er tilbaketrukket minimum 45 grader fra gesims/takkant. Det krever god tilpasning/kvalitet i form og materialbruk.          Tekniske installasjoner for miljøvennlig og fornybar energi, herunder solcelleanlegg og solfangere kan oppføres på tak over oppgitte byggehøyder med inntil 2,5 meter.          For pulttak tillates øverste gesims som middelnivå mellom angitt gesims og mønehøyde. For mansardtak settes øverste knekkpunkt som gesimshøyde.»</p>
----------------------------	---

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

For vertikalnivået under grunn ønskes det presisert at byggegrensen sammenfaller med formålsgrensen.

Forslag til endring av bestemmelser:

«§4.2.7 Parkeringshus/-anlegg (felt SPH):

Under grunnen (vertikalnivå 1) åpnes det for etablering av parkeringshus/-anlegg i inntil to etasjer, felt SPH. Adkomst til anlegget kan etableres fra Moloveien, Bispeveien og Tolder Holmers vei. **Byggegrensen er sammenfallende med formålsgrensen.** Eierformen er annen.

Ved **søknad om byggetillatelse** skal plassering/utbredelsen av bispebunkersens kartlegges og formålsgrensen mot park med signatur o\_GP1 eventuelt justeres slik at bunkersens ikke berøres.»

«§7.2.1 Før rammetillatelse:

*Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge (relateres til omsøkt utbygging/tiltak):  
(...) **Dokumentasjon på plassering/utbredelse av bispebunkersen, jf. 4.2.7.»***

7. Utvide adgang for midlertidig bruk til også å gjelde byrom og gategrunn.

Forslag til endring av bestemmelser:

«§ 3: *Krav om detaljregulering og opparbeidelse av infrastruktur*

*For alle tiltak etter PBL § 20-1 stilles det krav om detaljregulering, unntatt er mindre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av plan og midlertidig bruk av eksisterende bygningsmasse. **Unntaket gjelder også for midlertidige tiltak som tilrettelegger for opphold og aktivitet, som mindre bygg, kunstprosjekter, installasjoner etc. Dette gjelder uavhengig av arealformål og byggegrense i områdeplanen.** (...)*

### Vurderinger av foreslåtte endringer:

1. Endringen kommer av ønske om en bedre utnyttelse av B2, noe som vil være positivt for bokkvaliteten i form av bedre utsikt samt lys- og solforhold. Uteoppholdsarealet vil også bli mer funksjonelt og bedre ved at den smaleste delen utvides noe utover minimumsbredden. Arealet utgjør også en del av en viktig forbindelseslinje fra Prinsens gate/parken mot sjøen. Denne koblingen vil forbedres etter den foreslåtte endringen. Byutvikling mener at denne endringen er positiv og forbedrer situasjonen.
2. 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 Byutvikling vurderer det som ikke hensiktsmessig å stille krav til egen detaljregulering for bygging under bakken, og at endringen forenkler gjennomføringen.
3. Byutvikling viser til at planen er illustrert og utredet med disse volumene, og at den arktiktoniske tilpasningen ikke medfører større bygningsvolumer. Byutvikling er positive til at større deler av bygget kan tas i bruk.
4. Den foreslåtte endringen av byggegrensene skaper rom for bedre utnyttelse av de planlagte byggene med balkonger. Byutvikling mener at endringene har små konsekvenser for omgivelsene, og stiller seg positive til forslaget.
5. Arkitekten mener at takoppsettene understøtter og forskjønner arkitekturen og bør derfor være trukket frem i fasaden. Det nevnes også at takformen er viktig for å kunne få en god arealutnyttelse i toppetasjene med skrått tak. Det meldes derfor behov for å øke den gjennomsnittlige gesimshøyde delfelt B2 til 12 m. Kommuneplanens arealdel tillater ikke forlengelse av fasaden ved takoppsett som en hovedregel, men hvis en finner gode og helhetlige løsninger kan andre løsninger hjemles i reguleringsplanen. Byutvikling mener at den foreslåtte endringen legger til rette for gode arkitektoniske løsninger, og stiller seg positive til endringen.
6. Byutvikling viser til vurderingen under punkt 2. Justering av byggegrensen under terreng har ingen betydning for andre parter.

7. Dagens planbestemmelser tillater mindre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av plan og midlertidig bruk av eksisterende bygningsmasse. Det åpnes ikke i planen for å sette opp midlertidige bygg o.a. søknadspliktige tiltak i ubebygde områder uten dispensasjon. Bestemmelsen ønskes justert så den også omfatter hele planområdet, uavhengig av reguleringsformål. Byutvikling vurderer den foreslåtte endringen som positiv, og i tråd med intensjonen bak planen.

## **Konklusjon og anbefaling**

Områdereguleringen inneholder et område uten videre detaljplankrav, der de nødvendige detaljene er lagt inn for å gi grunnlag for byggesøknader. Imidlertid har det gjennom prosjekteringen blitt avdekket behov for å justere detaljene for å gjøre gjennomføringen enklere. Det har også blitt avdekket at bestemmelsene om midlertidige prosjekter, som er en viktig del av planen og utviklingsstrategien, er formulert slik at det må søkes om dispensasjon for andre midlertidige tiltak enn bruk av bygningsmasse. Byutvikling mener det er hensiktsmessig å endre planen etter forenklet prosess, da endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Byutvikling mener at planendringen kan legges ut til begrenset høring.

Mats Marthinussen  
Fung. leder Byutvikling

Saksbehandler: Jonas Bjørklund

### **Trykte vedlegg:**

- 1 Forslag til planbestemmelser
- 2 Forslag til plankart
- 3 Redegjørelse Kunstpause
- 4 Søknad om endring