

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
23/13	Råd for personer med funksjonsnedsettelse	13.03.2023
23/13	Bodø eldreråd	13.03.2023
23/7	Bodø ungdomsråd	14.03.2023
23/7	Plan- og miljøutvalget	15.03.2023
23/32	Bystyret	30.03.2023

Sluttbehandling - Detaljregulering for Moloveien 12, Sentrum

Bystyrets behandling i møte den 30.03.2023:

31 representanter til stede ved votering

Forslag

Fra Synne Bjørbæk, R:

Alternativt forslag:

Bodø bystyre vedtar detaljreguleringsplan for Moloveien 12 med følgende endring: -Byggehøyden tas ned med to etasjer. -Byggeavstanden økes til 10,6 m for å sikre siktlinjer. Reguleringsplanen er vist på plankart med Plan ID 2021002, datert 20.09.2022 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 15.2.23 og planbeskrivelse datert 20.09.22. Planen erstatter deler av reguleringsplan for Nerbyen (PlanID1024), vedtatt den 23.10.2008.

Votering

Innstillingen ble vedtatt mot 3 stemmer (3R)

Vedtak

Bodø bystyre vedtar detaljreguleringsplan for Moloveien 12. Reguleringsplanen er vist på plankart med Plan ID 2021002, datert 20.09.2022 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 15.2.23 og planbeskrivelse datert 20.09.22. Planen erstatter deler av reguleringsplan for Nerbyen (PlanID 1024), vedtatt den 23.10.2008.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, 1. ledd.

Plan- og miljøutvalgets behandling i møte den 15.03.2023:

Forslag

Fra Tove Anita Mortensen Jensen, Rødt:

Bodø bystyre vedtar detaljreguleringsplan for Moloveien 12 med følgende endring:
- byggehøyden tas ned med to etasjer.

Reguleringsplanen er vist på plankart med Plan ID 2021002, datert 20.09.2022 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 15.2.23 og planbeskrivelse datert 20.09.22. Planen erstatter deler av reguleringsplan for Nerbyen (PlanID1024), vedtatt den 23.10.2008.

Votering

Kommunedirektørens forslag til innstilling ble vedtatt med 7 stemmer (3AP, 2H, 1MDG, 1FRP), mot 1 stemme (1R) avgitt for forslag fra Jensen.

Plan- og miljøutvalgets innstilling

Bodø bystyre vedtar detaljreguleringsplan for Moloveien 12. Reguleringsplanen er vist på plankart med Plan ID 2021002, datert 20.09.2022 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 15.2.23 og planbeskrivelse datert 20.09.22. Planen erstatter deler av reguleringsplan for Nerbyen (PlanID 1024), vedtatt den 23.10.2008.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, 1. ledd.

Bodø ungdomsråds behandling i møte den 14.03.2023:

Forslag

Støtter kommunedirektørens forslag til innstilling.

Votering

Enstemmig vedtatt.

Ungdomsrådets uttalelse

Støtter kommunedirektørens forslag til innstilling.

Bodø eldreråds behandling i møte den 13.03.2023:

Forslag

Fellesforslag:

Eldrerådet støtter kommunedirektørens forslag til innstilling.

Votering

Fellesforslaget ble enstemmig vedtatt.

Eldrerådets uttalelse

Eldrerådet støtter kommunedirektørens forslag til innstilling.

Råd for personer med funksjonsnedsettelses behandling i møte den 13.03.2023:

Forslag

Rådet støtter kommunedirektørens innstilling.

Votering

Enstemmig vedtatt.

Uttalelse

Rådet støtter kommunedirektørens innstilling.

Kommunedirektørens forslag til innstilling

Bodø bystyre vedtar detaljreguleringsplan for Moloveien 12. Reguleringsplanen er vist på plankart med Plan ID 2021002, datert 20.09.2022 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 15.2.23 og planbeskrivelse datert 20.09.22. Planen erstatter deler av reguleringsplan for Nerbyen (PlanID 1024), vedtatt den 23.10.2008.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, 1. ledd.

Sammendrag

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for 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 parkeringstomten mellom eksisterende bebyggelse og Thon hotellet (gnr. 138 bnr. 2279 og 4191). Siktlinje og gangforbindelse mellom Moloveien og Konrad Klausens vei ivaretas.

Forslagsstiller er Moloveien 12 AS og plankonsulent er Norconsult AS.

I oppstartsmøtet ble byggehøyder, fargebruk og materialbruk, uteoppholdsareal og avfallshåndtering drøftet. Det har vært flere møter mellom planmyndighet og planlegger for videre drøfting av temaene og for å samkjøre med planen for Kulturhavna.

Det ble varslet oppstart av planarbeid den 16. april 2021. Det kom inn 16 innspill til planoppstart. Innspillene er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen.

Høring og offentlig ettersyn av planforslaget ble gjennomført i perioden fra 5. november til 17. desember 2022. I høringsperioden kom det inn 17 uttalelser fra berørte naboer, myndigheter og interesseorganisasjoner. Høring og offentlig ettersyn av planforslaget er lovlig annonsert, og innspill til oppstart er vurdert og innarbeidet i plandokumentene. Merknadene som kom inn da planen var på høring og offentlig ettersyn ligger vedlagt i eget dokument. Merknader er oppsummert og kommentert i vedlegg til saken.

Etter høring og offentlig ettersyn er det gjort følgende justeringer i bestemmelser:

- Rettet mottaker for godkjenning hos Avinor
- Støyskjerm på terrasse i 7. etasje dersom det skal være støyende virksomhet
- For uteoppholdsarealer i den første tilbaketrukne etasjen mot Moloveien 14 skal det etableres stengsel som hindrer ferdsel til tak på Moloveien 14
- Dersom balkonger etableres nærmere enn tre meter mot Thon hotell skal det etableres skjerm for å hindre innsyn fra balkonger til hotellrom

Foruten at det er regulert to tilbaketrukne etasjer på bygningsvolum mot vest, er planen i tråd med kommuneplanens arealdel (KPA).

Kommunedirektøren vurderer at planen er godt tilpasset Moloveien og området ellers. Planen er i tråd med bestemmelser i KPA om bærekraftig byutvikling. Planen er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer.

Kommunedirektøren anbefaler at planen vedtas.

Saksopplysninger

Bakgrunn

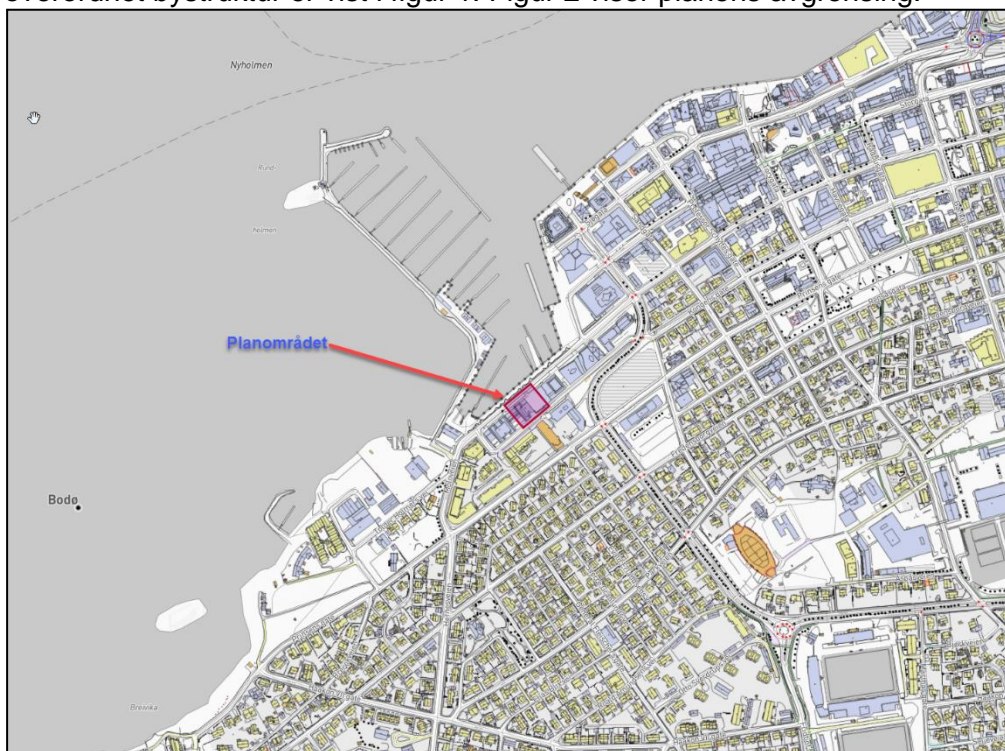
Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for forretning, tjenesteyting, inntil 50 boliger, kontor, hotell/overnatting og bevertning, med tilhørende parkering. Planen innebærer ombygg/påbygg av eksisterende bygning i Moloveien 12, samt nybygg på parkeringstomten mellom eksisterende bebyggelse og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

Forslagsstiller er Moloveien 12 AS og plankonsulent er Norconsult AS.

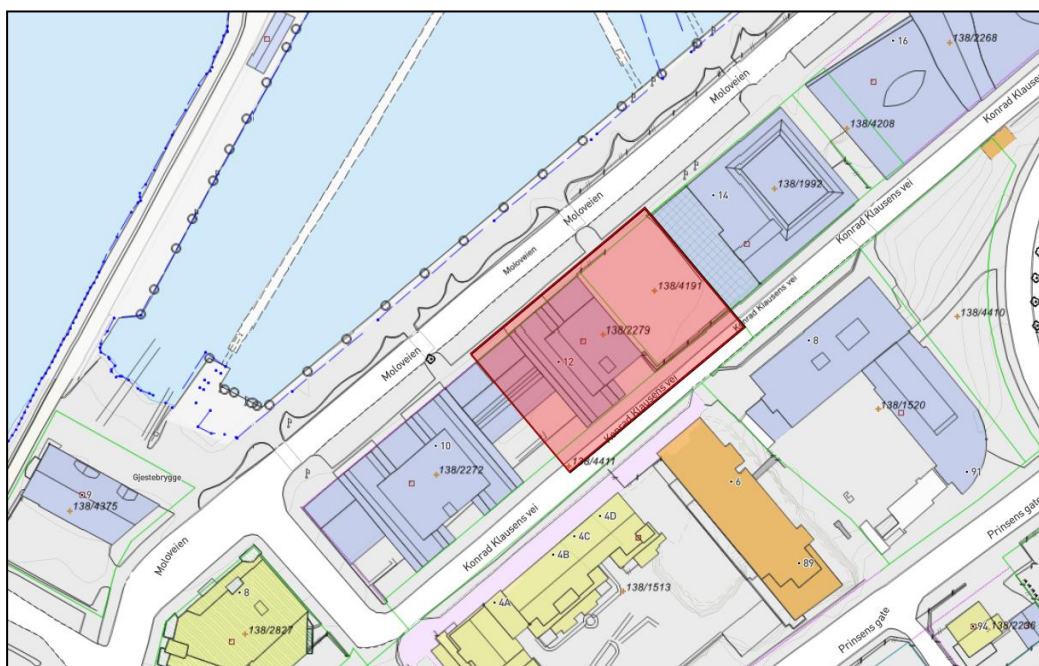
Planområdet

Planområdet ligger sentralt i Bodø sentrum med umiddelbar nærhet til havna og Moloen. Moloveien som går mellom planområdet og havna/Molobukta, er regulert gatetun i reguleringsplan for Kulturhavna. Planområdet ligger nordvest for parken på parkeringshuset (kvartal 99). Sør-vest

for planområdet ligger boligsameiet Byparken (kvartal 98). Plasseringen av planområdet i en overordnet bystruktur er vist i figur 1. Figur 2 viser planens avgrensning.



Figur 1: Figuren viser planområdet i overordnet sammenheng



Figur 2: Figuren viser avgrensningen av planområdet opptegnet på grunnkart. Kilde: www.kommunekart.com, bearbejdet av Norconsult AS, 2019

Planstatus

Kommuneplanens arealde

I KPA 2022-2034 er planområdet avsatt til sentrumsformål. Innenfor formålet er det åpnet for etablering av forretninger, tjenesteyting, kontorer og boligbebyggelse, hotell, samt tilhørende parkering og uteoppholdsareal. Området inngår i sone 1.98/kvartal 98 i sentrum.

Gjeldende reguleringsplaner

Området er regulert i følgende plan:

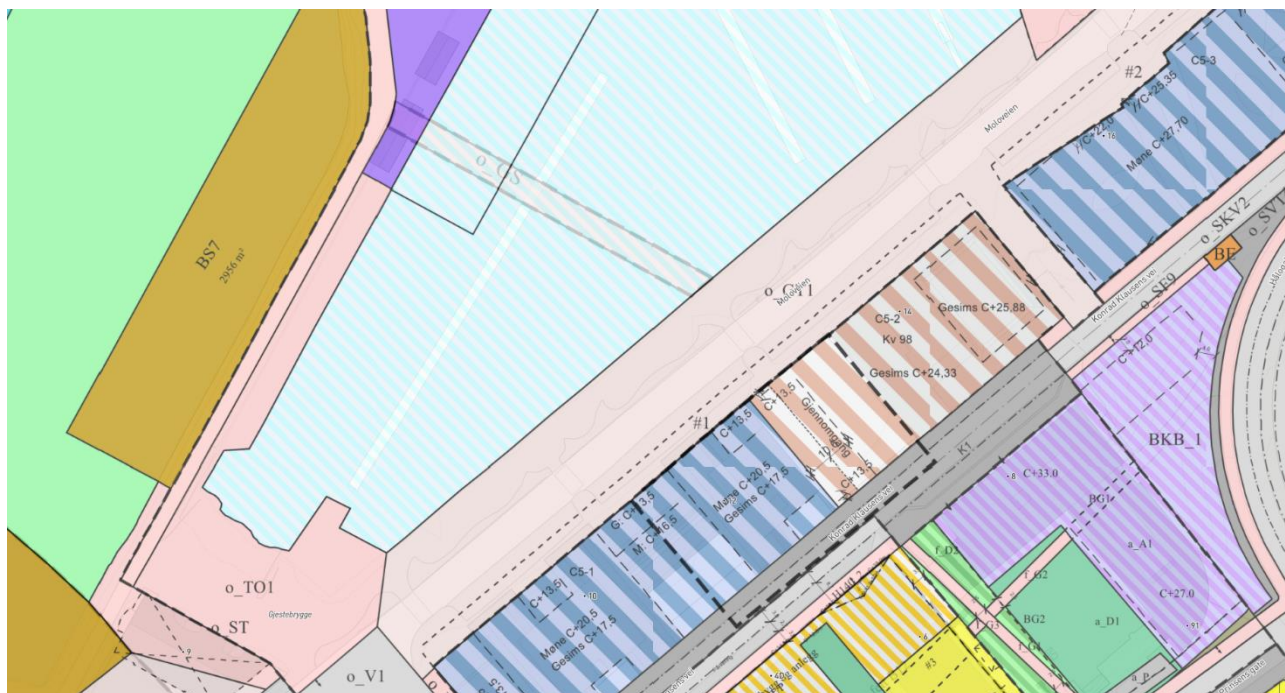
- PlanID 1024 Nerbyen. Vedtatt 23.10.2008.

I gjeldende plan er sørvestre del avsatt til kontor og forretning (felt C5-1), og i nordøstre del er avsatt til forretning, kontor og hotell (felt C5-2). Innenfor Kvartal 98 er utnyttelsen differensiert avhengig av om det etableres næring i en eller to etasjer ved etablering av boliger i etasjene over.

Planen opphever de deler av reguleringsplanen for Nerbyen som ligger innenfor planområdet til den nye planen.

Tilgrensende planer

Planområdet grenser i sør til detaljregulering av kvartal 98, B12, planID 2014014. I nord grenser planen til Kulturhavna, planID 2021003 (figur 3).



Figur 3: Figuren viser planstatus for området. Planområdet er vist med svart, stiplet linje.

Beskrivelse av planområdet, tomta og eksisterende bebyggelse

Planområdet går over to gatenivå. Moloveien mot nord ligger på ca. kote 3. Konrad Klausens vei mot sør ligger på ca. kote + 6,5. Del av planområdet som består av parkeringsplass er flatt, og flukter med Moloveien (figur 4).



Figur 4: Tomta sett fra Moloveien (google maps).

Moloveien er kun bebygd langs sørsiden. Mot nord er det åpent mot havna. Det er etablert en havnepromenade med betongheller, beplantning, sittemuligheter og noe uteservering langs Moloveien (figur 5).

I motsetning til Moloveien er Konrad Klausens vei bebygd på begge sider.



Figur 5: Til venstre: Moloveien og havnepromenaden sett fra vest. Til høyre: Planområdet vist fra Konrad Klausens vei. Bildet er tatt mot nord-vest.

Siktkorridoren mellom byggene fra Prinsens Gate 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 vei har varierende høyder fra 3-9 etasjer, med byggeår fra cirka 1960-2018. Hovedvekten består av høyere og nyere bebyggelse.

Eksisterende bebyggelse har varierende material- og fargebruk. Stein og tegl er i hovedsak brukt 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.

Planen

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

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

Nr. 2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5)

- Kjøreveg (o_SKV)
- Fortau (o_SF)

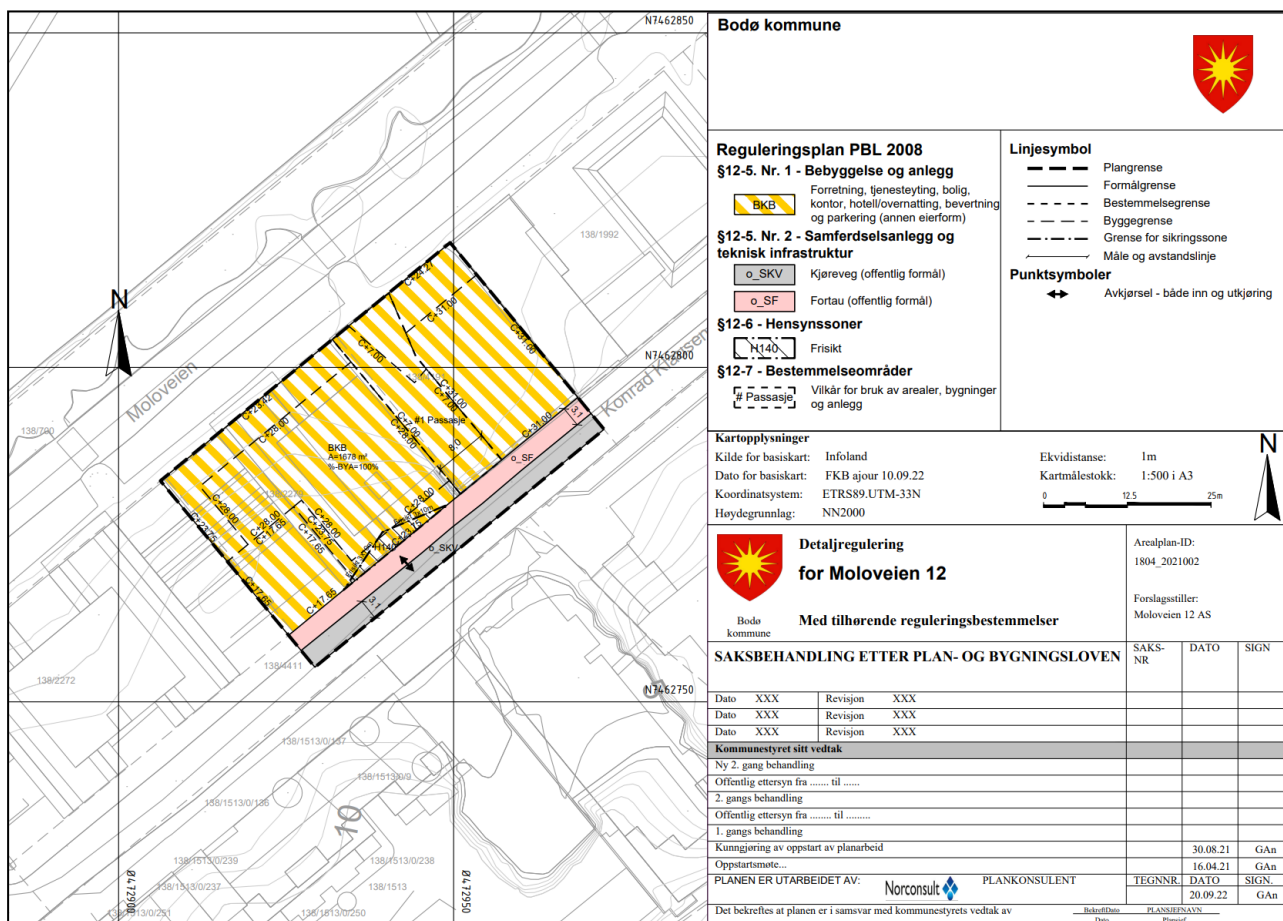
Hensynssoner (§ 12-6)

- Frisikt (sone H140)

Bestemmelsesområder (§ 12-7)

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

Plankartet er vist i figur 6.



Figur 6: Figuren viser plankartet. Areal til avfallshåndtering ligger utenfor planområdet. Renovasjonsløsninger er beskrevet senere i saken.

Konsekvensutredning

Det er vurdert at planen ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredninger.

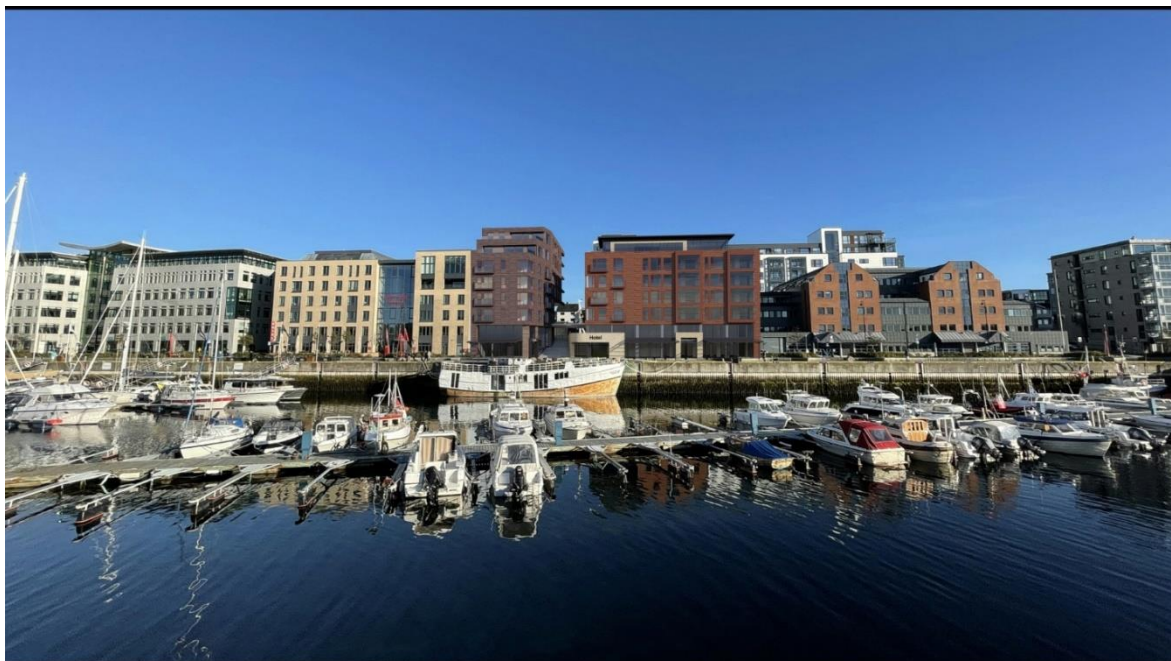
Planlagt arealbruk er i tråd med overordnet plan, og rammene for planarbeidet er gitt i kommuneplanens arealdel (KPA). Formålet endres ikke, og tiltaket er vurdert slik at planen ikke vil skape vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Det reguleres ikke for tiltak som faller inn under vedlegg I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

Utredninger

Det er utarbeidet støyvurdering i forhold til veitrafikk og fra virksomheter som etableres i prosjektet i Moloveien og for takterrassen. Det er også utarbeidet en vindkomfortstudie.

Arkitektur og bygg

Bebyggelse plasseres ut mot fortauet og eiendomsgrenser slik at gateløpet understrekes. Det horisontale preget mot Moloveien videreføres ved at gesimshøyden følger eksisterende, nyere bebyggelse (figur 7).



Figur 7: Figuren viser perspektiv av planlagt bebyggelse fra Molokneet (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:

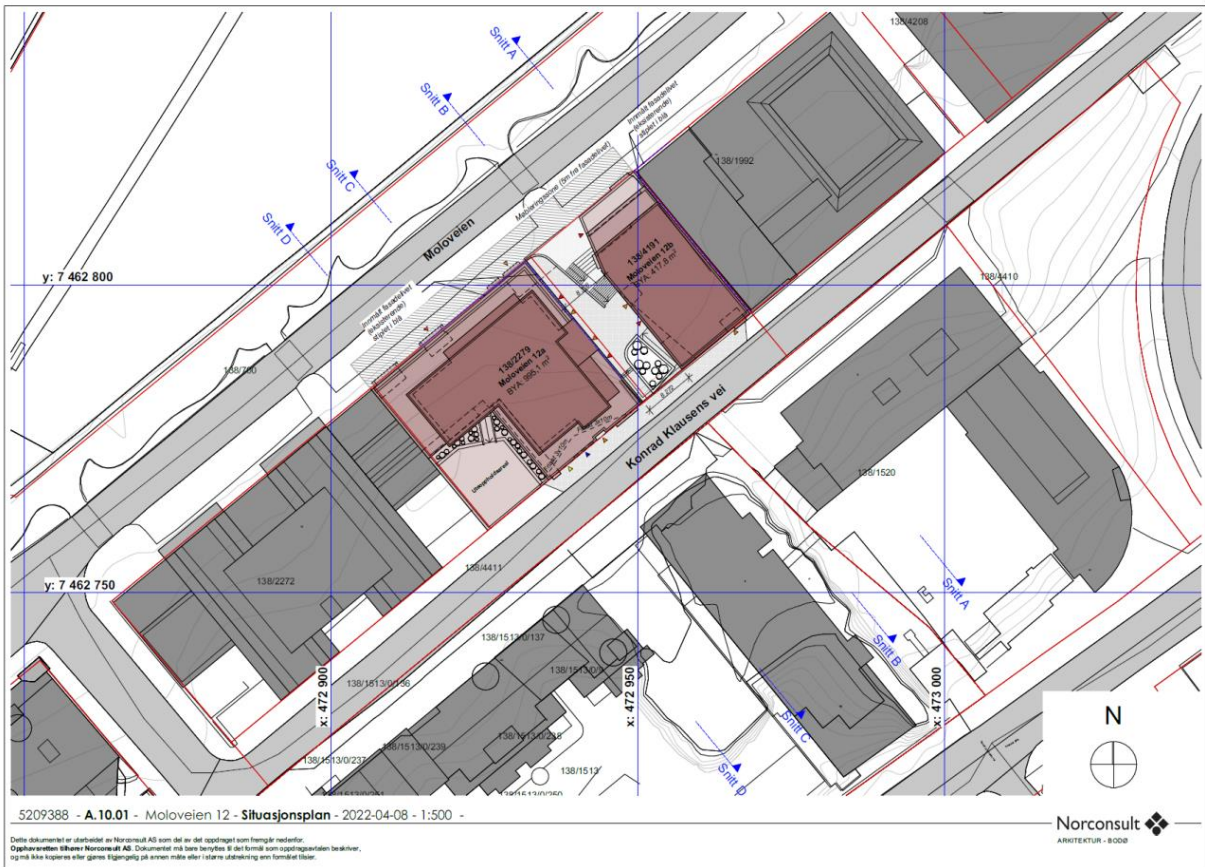
Det tillates benyttet hovedkledninger som stein, tegl/kledningstegl eller puss. Dette for å videreutvikle den stedlige karakteren langs Moloveien. Eventuell bruk av trekledning og platekledning kan kun benyttes i begrenset omfang. Kledning med blankere overflate skal ikke være dominerende mot Moloveien, men kan eksempelvis benyttes for å markere innganger, og aktivere fasadene inn mot passasjen. Det skal benyttes en helhetlig materialpalett hvor hovedkledningen har en matt overflate.

Fargesetting

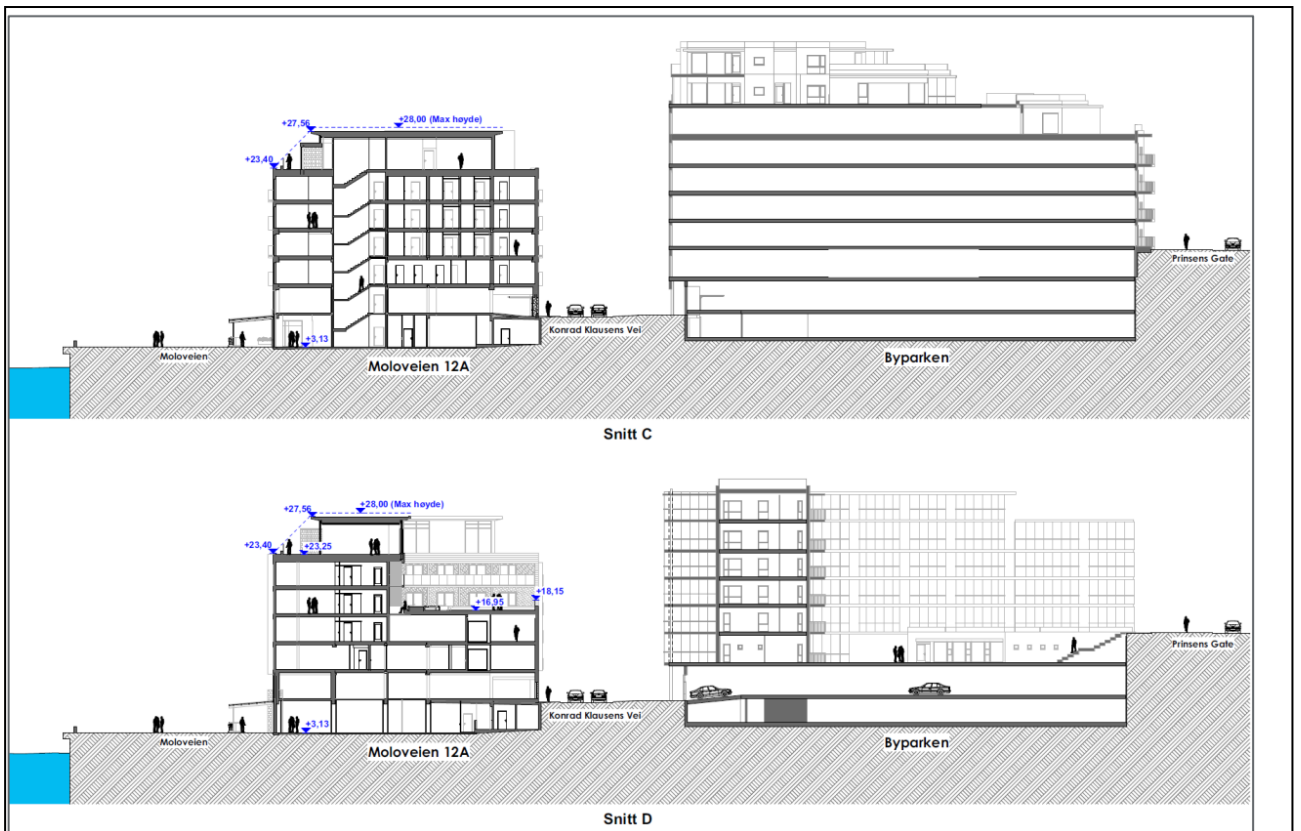
Fargene på bygningene langs Moloveien varierer fra rød til sandfarget, rødbrun, mørk blå, gul og lys grå, mellomgrå og hvit. Bestemmelsene sikrer at ny bebyggelse tilpasser og innordner seg til eksisterende bebyggelse. Endelig farge- og materialvalg skal dokumenteres ved rammesøknad.

Plassering av bygg og funksjoner

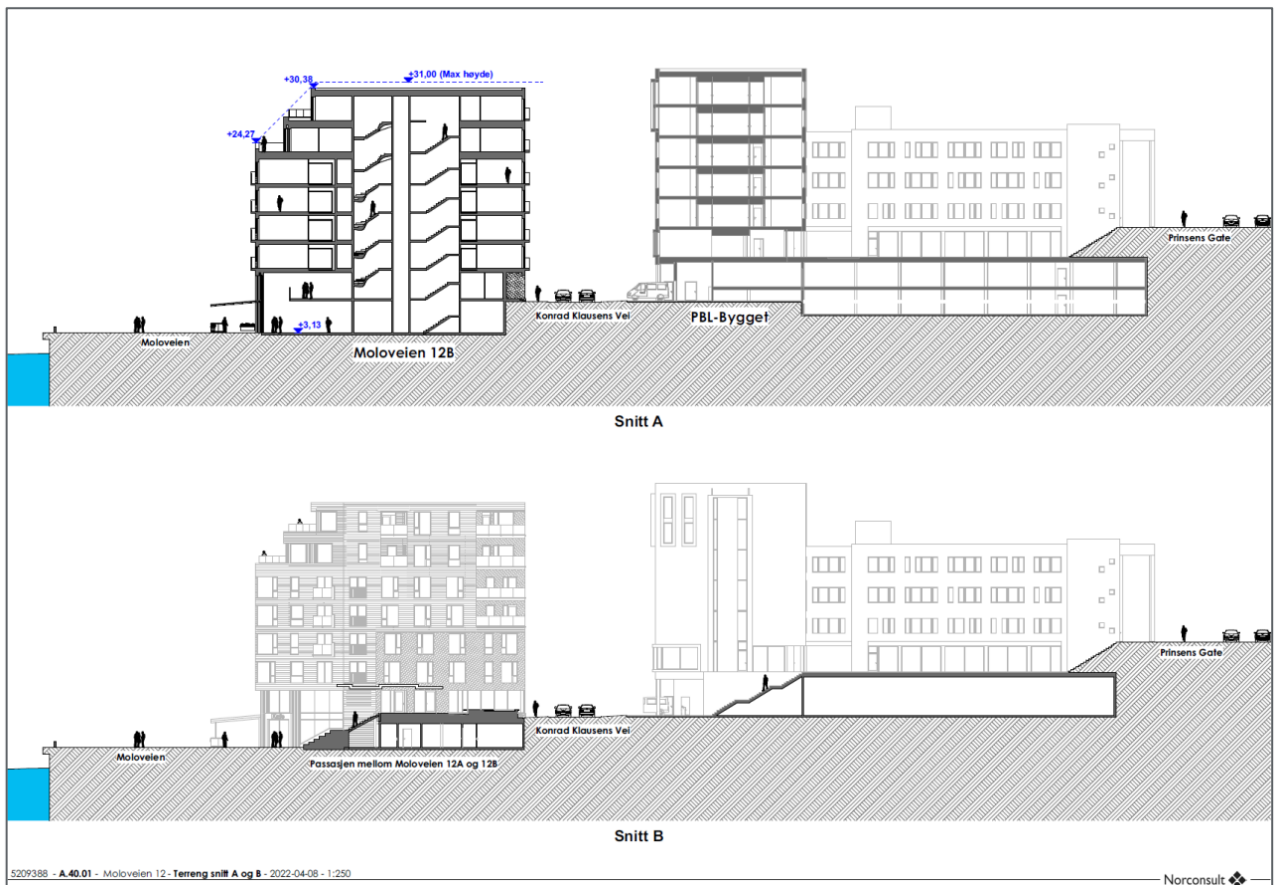
Det planlegges utadrettet virksomhet i første etasje mot Moloveien. Det planlegges videre for to bygningsvolumer fra plan 2 og videre oppover. Planlagt siktkorridor og gangakse mellom volumer fra plan 2 utgjør adkomst til byggene og passasje mellom Moloveien og Konrad Klausens vei. Denne skal fungere som et byrom som inviterer til opphold og aktivitet (figur 8). I første etasje tilrettelegges det for kafé, restaurant og hotelfunksjoner mot Moloveien. I bakkant av første etasje tenkes tekniske rom, avfallsrom næringsdel, varemottak, lager, garderøber, boder til boligene, etc. Figur 9 og 10 viser lengdesnitt av bebyggelsen.



Figur 8: Figuren viser situasjonskart over planlagt bebyggelse (Norconsult AS).



Figur 9: Figuren viser lengdesnitt av bebyggelsen mot sørvest samt Byparken (Norconsult AS).



Figur 10: Figuren viser lengdesnitt av bebyggelsen mot nordøst samt PBL-bygget (Norconsult AS).

I andre etasje tenkes det utadrettet virksomhet mot Moloveien og noe mot Konrad Klausens vei, i tillegg til parkeringsareal. Fra plan 3 legges det til rette for selveierleiligheter og/eller hotellrom.

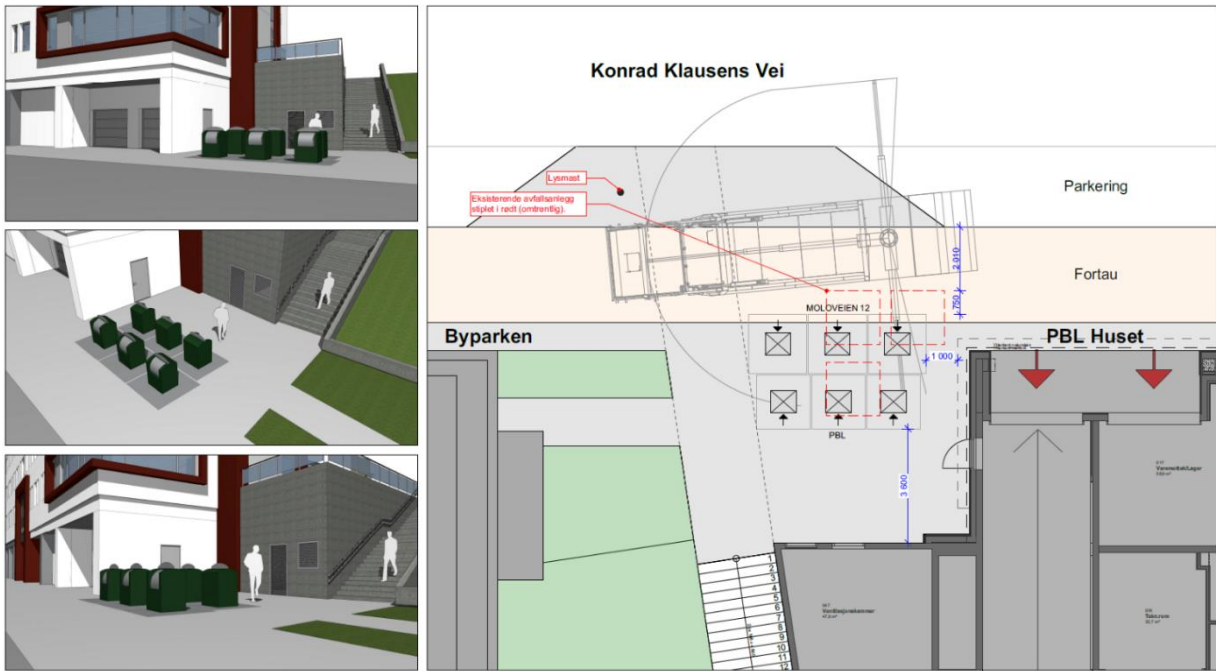
I øverste etasje (7 etg.) i bygningsvolumet mot vest planlegges utadrettet virksomhet med tilgang til takterrasse.

Renovasjon

Husholdningsavfall løses ved nedgravde avfallscontainere ved samlokalisering med PBL- huset sitt renovasjonsanlegg. Figur 11 viser tenkt løsning. Figur 12 viser situasjonskart med renovasjonsanlegg og avstander.

Dersom de 50 leilighetene planen legger til rette for realiseres, vil det ikke være tilstrekkelig kapasitet i dette anlegget. Tiltakshaver har derfor opsjon på kjøp av eiendom gnr/bnr. 138/4410 (like nordøst for PBL-bygget). Eiendommen ligger innenfor 100 meter fra inngang og plassering av renovasjonsanlegg her vil være i tråd med bestemmelsene i KPA og renovasjonsforskriften.

Avfall fra næringsvirksomhet tenkes løst via avfallsrom i bygget.



Figur 11: Figuren viser forslag til avfallshåndtering for boliger (Norconsult AS).



Figur 12: Figuren viser situasjonskart over planlagt bebyggelse og renovasjonsanlegg (Norconsult AS).

Forhold til utforming av Moloveien, Kulturhavnaplanen

Planområdet for Moloveien går i fasadelivet til bebyggelsen. Figur 13 og 14 viser illustrasjoner fra ulike perspektiver. Konstruksjoner i forbindelse med uteservering skal etableres i tråd med bestemmelser i reguleringsplan for Kulturhavna. Det er gitt aksept for at sykkelparkering til utadrettet virksomhet kan løses i Moloveien. Varelevering skal foregå i tråd med plan for Moloveien.



Figur 13: Figuren viser perspektiv av planlagt bebyggelse sett fra Molokneet (Norconsult).



Figur 14: Figuren viser fugleperspektiv av planlagt bebyggelse sett fra nord (Norconsult AS).

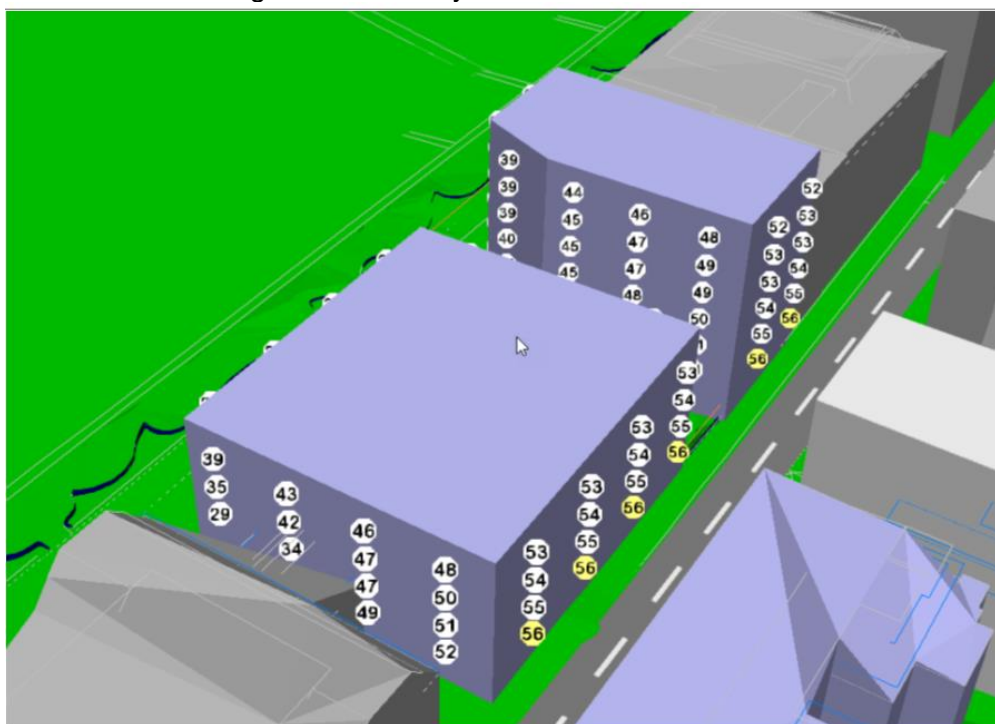
Bebyggelse i vest har tre takterrasser (figur 15). To er tilknyttet øverste etasje hvor den ene mot Moloveien er tilknyttet potensielt utadrettet virksomhet og den andre mot Konrad Klausens vei er tilknyttet boliger. Takterrassen mot Konrad Klausens vei i 5. etasje oppfyller ikke kravene i KPA om solfylt areal og er av denne grunn ikke egnet til felles uteareal for boliger. Felles uteareal for boliger løses i form av økonomisk bidrag til opparbeidelse av Moloveien. Der hvor privat uteoppholdsareal ikke kan løses i tråd med KPA, skal dette også løses i Moloveien.



Figur 15: Figuren viser illustrasjon av planlagt bebyggelse sett fra sør (Norconsult AS).

Støy

Det er utarbeidet rapport som omhandler støy fra veitrafikk, støy fra virksomheter i Moloveien og fra takterrassen. Figur 16 viser støy fra veitrafikk i Konrad Klausens vei.



Figur 16: Figuren illustrerer beregnet støynivå, L_{den} , fra Konrad Klausens vei ved fasader langs planområdet, notat Moloveien 12, Inneledende lydtekniske vurderinger, datert 3.12.21 (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). 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. Det foreligger derfor ikke grunnlag for konkrete

støyberegninger for boliger som vender ut mot Moloveien. Det finnes ulike tilnærminger for å oppnå forskriftsmessige krav til støy mellom etasjer, og bestemmelsene stiller krav til at retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal følges.

Støy fra virksomheter på takterrassen

Takterrassen som vender mot Moloveien (nord og vest) 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 støy fra ulike aktiviteter nevnt ovenfor. Forholdet må ivaretas videre gjennom byggesaksbehandling, jf planbestemmelsenes pkt 2.10 og retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.

Vind og vindkomfort

Det er utført en vindkomfortforstudie, som konkluderer 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-forhold 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.»

Vann, avløp og overvann

Ny bebyggelse knyttes til offentlig nett. I utgangspunktet ser det ut som om eksisterende system har tilstrekkelig kapasitet, jf. innspill til oppstartsmøtet fra VA-kontoret i Bodø kommune, men forholdet 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. Sykkelparkering for beboere og ansatte løses i parkeringshus i bygget. Sykkelparkering for utadrettet virksomhet løses i Moloveien.

Miljøoppfølging

Aktsomhetskart for forurenset grunn viser at det er mistanke om forurenset grunn i planområdet. Krav til håndtering av forurenset grunn kommer frem av bestemmelsene.

Ved uttak av faste masser på mer enn 150 m³ er det krav om massebudsjett og -regnskap. Krav om håndtering av masser kommer frem av bestemmelsene.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

Området benevnt #1 Passasje, utgjør en passasje og siktkorridor mellom Konrad Klausens vei og Moloveien og en overordnet siktkorridor fra Harald Langhelles vei og nordover. Ut over adkomstfunksjon til byggene skal passasjen inngå som del av byrommet Moloveien/Kulturhavna og være allment og offentlig tilgjengelig. Tillatt byggehøyde fremgår av plankartet. 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.

Planprosess

Oppstartsmøte ble avholdt den 16.04.2021. Til varsel om oppstart av planarbeidet kom det inn 16 innspill. Innspillene er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen.

Planen var på høring og offentlig ettersyn fra 5. november - 17. desember 2022. Det kom inn 17 uttalelser til planforslaget. Uttalelsene er oppsummert og kommentert i eget trykt vedlegg til saken. Alle uttalelser i sin helhet er tilgjengelig som uttrykt vedlegg.

Hovedmomenter fra naboer:

- Planforslaget bryter med gjeldende plan (høyde, bredde på siktkorridor fra Harald Langhelles vei)
- Redusert bokvalitet grunnet økt støy fra virksomhetene, redusert utsikt, forsterking av vindhastigheter, innsynsproblematikk og redusert dagslys for boliger langs Konrad Klausens vei
- Medvirkningen har vært for dårlig, da det ikke er avholdt informasjonsmøte ved oppstart

Hovedmomenter fra myndigheter:

Statsforvalteren:

- Ber om at kommunen vurderer om de minste barnas interesser er ivaretatt i planforslaget
- Noen betraktninger rundt støyproblematikk for boliger som vender mot Konrad Klausen vei, og forslaget til bestemmelser pkt. 2.10. Ellers ingen merknader til planforslaget

Avinor:

- Ber om at rett adresse for radiotekniske vurderinger tas inn. Ellers ingen merknader til planforslaget

Statens vegvesen:

- Planforslaget hensyntar deres interesser og det er ingen merknader i saken

Bodø ungdomsråd:

- Planforslaget ivaretar barn og unges interesser i planleggingen
- Etterlyser gode fargevalg, og at fargevalg på ny bebyggelse i økende grad må reflektere at Bodø er en kystby

Nordland fylkeskommune:

- Er godt fornøyd med kommunens vurdering mht. stedsutvikling. Fylkeskommunen mener det legges til rette for en god og helhetlig stedsutvikling
- Ingen kulturminnefaglige merknader

Hovedmomenter fra næringslivet:

Bodø næringsforum:

- Positiv til at Moloveien 12 detaljreguleres fordi:
 - I tråd med overordnede føringer i kommunens strategier og arealplaner
 - Gir flere arbeidsplasser
 - Nye prosjekter er godt nytt for bygge- og anleggsbransjen

Thon hotellet, Moloveien 14

- Positiv til nye byggehøyder og utvikling av Moloveien
- Ønsker at bestemmelser tas inn for å sikre god overgang mellom Moloveien 12 og Moloveien 14 mht. utkraging av balkonger og at disse ikke kan bygges nærmere enn tre meter fra Thon hotell.
- Ønsker at bestemmelser tas inn mht. å sikre gode overganger fra det private uteoppholdsarealet for de tilbaketrunkne toppleilighetene og hotellet mht. person- og brann sikkerhet.

På bakgrunn av merknader fra høring og offentlig ettersyn er det gjort følgende endringer i bestemmelsene:

- Rettet mottaker for godkjenning hos Avinor
- Lagt inn krav om støyskjerm på terrasse i 7. etasje mot Byparken dersom det skal være støyende virksomhet.
- Lagt inn krav for uteoppholdsarealer i den første tilbaketrunkne etasjen mot Moloveien 14 at det skal etableres stengsel e.l. som hindrer ferdsel til tak på Moloveien 14.
- Lagt inn krav om at dersom balkonger etableres nærmere enn tre meter mot Thon hotell skal det etableres skjerm for å hindre innsyn fra balkonger til hotellrom.

Vurderinger

Byggehøyder og gjennomgang/siktkorridor

Ved utarbeidelse av ny reguleringsplan skal kravene i KPA være førende for den nye planen og ikke kravene i gjeldende regulering. Gangforbindelsen i gjeldende plan ble allikevel sett på som en kvalitet som var ønskelig å ha med seg ved utarbeidelse av ny reguleringsplan. Bredde og utforming på denne er utredet gjennom planprosessen. Planen følger ellers bestemmelser i KPA for høyder, med unntak av én ekstra tilbaketrunket etasje på det nordøstlige nybygget. Siden forholdet mellom gjeldende plan og ny plan med tanke på byggehøyder og gjennomgang/siktkorridor, har vært tema i høringen gis det nedenfor en vurdering knyttet til dette i tillegg til vurdering opp mot krav i KPA.

I forhold til gjeldende plan er byggehøyden for det vestre bygningsvolumet i den nye planen økt slik at den følger gesims for den øvrige, nyere bebyggelsen. I Moloveien i gjeldende plan er gesims hjemlet til kote +17,5 og mønehøyde til kote +20,5. I den nye planen er det hjemlet gesims på kote +23,42 og tilbaketrunket etasje med gesims på kote +28. Figur 17 viser forholdet mellom rammene i gjeldende plan og den nye planen. Figur 18 illustrerer bebygd areal i siktkorridoren, innenfor rammene i gjeldende reguleringsplan, sett fra trappen mellom Konrad Klausens vei og Prinsens gate. Figur 19 illustrerer bebygd areal innenfor rammene av gjeldende plan, sett fra molokneet.



Figur 17: Illustrasjonen viser rammene i gjeldende reguleringsplan (gult) og rammer for aktuell reguleringsplan (oransje).



Figur 18: Figuren viser siktkorridoren innenfor rammene i gjeldende reguleringsplan sett fra oversiden av Konrad Klausens vei (Norconsult AS).



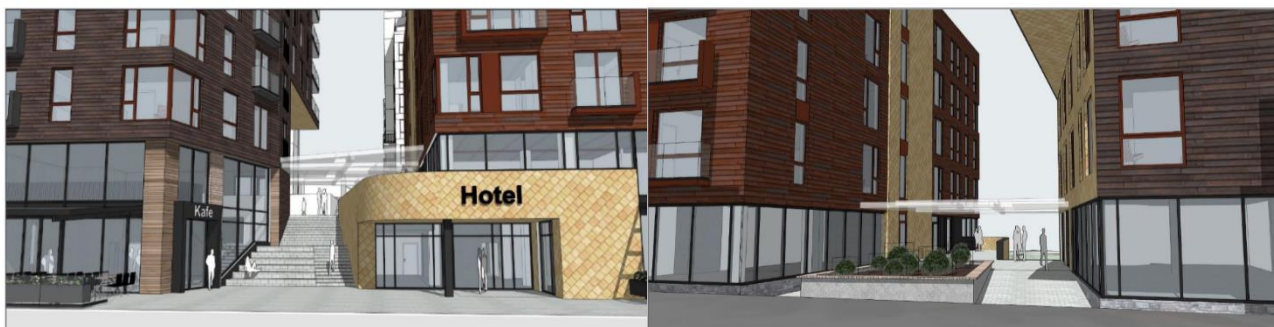
Figur 19: Figuren illustrerer bebyggelse innenfor rammene i gjeldende plan sett fra Molokneet. Det er ingen visuell eller fysisk kobling mellom havna og Prinsens gate.

Planen hjemler to tilbaketrunkne etasjer på nordøstlig bygningsvolum og en etasje på sørvestlig bygningsvolum. Disse skal være trukket tilbake i en vinkel på 45 grader fra gesims mot Moloveien.

I gjeldende plan er det hjemlet at det kan føres opp bygg på inntil tre etasjer i korridoren/gjennomgangen (kote +13,5). I planforslaget er bygningsvolumene omfordelt ved at det er lagt til to tilbaketrunkne etasjer på bygningsvolumet mot øst. Hjemlet gesims for østre del i gjeldende plan er kote +24,33, mens i ny plan fastsettes gesims på kote +24,27.

Vurderinger som er gjort i forhold til gjennomgangen/siktkorridoren er at den er noe underordnet som en forlengelse av veiaksen i Harald Langhelles vei. Den visuelle kontakten fra Prinsens gate til Moloveien og havna samt den fysiske koblingen mellom Moloveien og bakenforliggende bebyggelse er vurdert som viktigere å vektlegge. På bakgrunn av dette er det gjort en omfordeling av volumet som er hjemlet i gjeldende plan. Dette bidrar til å styrke den visuelle kontakten mellom Prinsens gate og havna. Det er også lagt vekt på den bymessige kvaliteten det gir med tilrettelegging for fri ferdsel for myke trafikanter mellom bakenforliggende bebyggelse og

Moloveien. Det vil også skape et byrom med aktive fasader ut mot byrommet, og som også er koblet sammen med Moloveien som nylig er regulert til gatetun. Figur 20 viser siktaksen slik planen legger til rette for.



Figur 20: Figuren viser den planlagte passasjen mellom Moloveien og Konrad Klausens vei. Til venstre sett fra Moloveien, til høyre fra Konrad Klausens vei (Norconsult AS).

I forhold til byggehøydene er den planfaglige vurderingen at det er riktig å hjemle de byggehøydene som planen gir for å videreføre det horisontale preget i gesimsen langs Moloveien. På den østre delen er det regulert en gesims 20 cm høyere enn rammene fra oppstartsmøtet. Det er vurdert at dette ikke vil ha noen vesentlig betydning for det visuelle uttrykket og kan dermed aksepteres.

De tilbaketrunkne etasjene vil ikke bryte gesimsen sett fra Moloveien, men vil kunne sees fra bl.a. Moloen og Sandkaia. Vurderingen i forhold til fjernvirkningen er at bakenforliggende bebyggelse er høyere enn de tilbaketrunkne etasjene, og bebyggelsen vil dermed ikke bryte horisonten og oppleves derfor ikke som høyere enn bebyggelsen i området.

Ny bebyggelse vil alltid kunne medføre at andre kan miste den utsikten de har. I et sentrumsområde av en by må man regne med at byen utvikler seg. Det er stilt krav om dagslys gjennom bestemmelser i teknisk forskrift (TEK17). På bakgrunn av dette er det gjort dagslysanalyser som viser at den foreslåtte bebyggelsen ikke vil influere på krav til dagslys som stilles i TEK17. De to tilbaketrunkne etasjene kan aksepteres siden det er næringsarealer direkte i bakkant. Byparken ligger sør for de tilbaketrunkne etasjene. Selv om ny bebyggelse vil medføre tap av utsikt, vil de tilbaketrunkne etasjene ikke ha noen vesentlig negativ effekt i form av tap av sollys.

De samlede vurderingene som er gjort av bygningshøyder og siktkorridoren i den nye planen kontra gjeldende plan, er at en omfordeling av bygningsmassene i gjeldende plan medfører at man får et aktivt byrom mellom bebyggelsen og at passasjen også gir fri ferdsel for myke trafikanter fra bakenforliggende bebyggelse og Moloveien, noe som er et byplanmessig godt grep. Planen hjemler en byggehøyde som gir et helhetlig arkitektonisk uttrykk for Moloveien med et enhetlig horisontalt uttrykk.

Den tilbaketrunkne etasjen på bygningsvolum mot sørvest planlegges å være åpent for offentligheten og vil tilføre Bodø sentrum et spennende tilbud. De tilbaketrunkne etasjene mot nordøst vil ikke bryte horisonten og dermed ikke gi nye silhuett-virkninger, og vil ikke ha vesentlig negativ effekt i form av tap av sollys. Dette gjør at høyden er vurdert som akseptabel selv om den bryter med rammen i KPA med én etasje.

Fargebruk og materialbruk

I KPA § 5.1.3.1 settes det blant annet krav til at kvalitetene i den eksisterende bebyggelsen skal dokumenteres og at de viktigste kvalitetene skal sikres i bestemmelsene. Videre skal farge- og materialbruk begrunnes.

I planbeskrivelsen er den eksisterende bebyggelsen dokumentert med detaljert beskrivelse av fasadeuttrykk, materialer, farge, funksjon og volum. I bestemmelsene er det hjemlet slik at KPA

følges opp. I oppstartsmøtet ble det gitt føringer om at det skal brukes farger som ikke er ensidige (grå, sort og hvitt). Fargebruken skal understreke eller fremheve arkitekturen på en god måte.

I KPA § 13.4.4 stilles det krav om at nybygg innenfor sone A (sentrum) skal fargesettes med paletten fra områderegulering for Storgata-kvartalene.

I planprosessen har det 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.

Konkusjonen er at § 5.1.3.1 og § 13.4.4 i KPA kan ses på som motstridende i dette tilfellet og at det er lagt vekt på å tilpasse ny bebyggelse til det eksisterende bebygde miljøet i Moloveien. Bestemmelsene i planen angir at farger 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 utbygget etappevis fra 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.

Vurderinger som er gjort er 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 er det grunnlag for å fravike krav til bruk av Storgata-paletten i KPA for ny bebyggelse i planområdet.

Uteoppholdsareal

Gjennom planprosessen har man ikke klart å løse felles uteoppholdsareal innenfor kravene gitt i KPA innenfor planområdet. Uteoppholdsareal løses derfor i Moloveien/Kulturhavna og utbygger skal bidra til opparbeiding av det offentlige byrommet.

Privat uteoppholdsareal tenkes løst med balkonger av ulike størrelser der det er mulig av arkitektoniske eller bygningstekniske hensyn. Problemstillingen er redegjort for i planbeskrivelsen. Der hvor det ikke er anledning for å løse privat uteoppholdsareal på minimum 5 m² skal dette også løses med bidrag til opparbeiding av Moloveien/Kulturhavna.

Vurderingen her er at denne løsningen vil bidra til kommunens ambisjoner om å lage et levende og godt byrom i Moloveien.

Avfallshåndtering

Løsning for avfallshåndtering løses i sambruk med PBL-bygget. Dersom rammen på 50 boliger realiseres, løses avfallshåndtering på gnr/bnr. 138/4410.

Begge løsningene er i tråd med KPA og renovasjonsforskriften.

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

Detaljregulering for Moloveien 12 ivaretar målene om bærekraftig byutvikling 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.

Barn og unges interesser er godt ivaretatt gjennom reguleringsplanen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen antas å ikke medføre utgifter for kommunen. Planen vil kunne bidra til utbyggingsbidrag til opparbeiding av Moloveien/Kulturhavna.

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 i Bodø sentrum. Den sentrale plasseringen minsker behovet for motorisert transport. Samtidig gir nærheten til kollektivtrafikk gode forutsetninger for å reise kollektivt.

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

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

Planen legger 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

Planen bidrar til å oppnå fire av FNs bærekraftsmål:

 <p>3 GOD HELSE</p>	<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>
 <p>8 ANSTENDIG ARBEID OG ØKONOMISK VEKST</p>	<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>
 <p>11 BÆREKRAFTIGE BYER OG SAMFUNN</p>	<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>
 <p>13 STOPPE KLIMAENDRINGENE</p>	<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 videre benyttes fjernvarme som oppvarmingskilde.</i></p>

Konklusjon og anbefaling

Høring og offentlig ettersyn av planforslaget er lovlig annonsert, og berørte parter er varslet på forskriftsmessig måte. Planen følger opp føringer gitt i oppstartsmøtet 16.4.2021 og gjennom arbeidsmøter i løpet av prosessen.

Foruten at det er regulert to tilbaketrunkne etasjer på bygningsvolum mot vest, er planen i tråd med kommuneplanens arealdel (KPA).

Prosjektet i Moloveien 12 vil støtte opp rundt målsettingen i satsingen rundt Kulturhavna og målsettingen om at Moloveien og tilleggende områder skal tilrettelegges for byliv med aktive fasader, uteservering, salg og opphold, samt at Moloveien skal gis en god estetisk utforming. Tiltaket vil virke som en katalysator for den videre utviklingen, samt å nå målsettingene i plan for Kulturhavna.

Samlet sett er planen positiv for Bodø sentrum, og vil gi et attraktivt tilbud for beboerne i Bodø. Planen hjemler en bebyggelse som vil redusere utsikten for bakenforliggende bebyggelse, men krav til dagslys er ivaretatt.

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

Kommunedirektøren foreslår at reguleringsplan vedtas.

Kommunedirektør
Kjell Hugvik

Avdelingsdirektør
Knut A.Hernes

Saksbehandler: Marianne Siiri og Stian Aase

Trykte vedlegg:

- 1 Plankart
- 2 Planbeskrivelse
- 3 Planbestemmelser
- 4 Oppsummering og kommentarer av merknader

Andre referanser

Innledende lydtekniske vurderinger
Vindkomfortanalyse
Alle uttalelser til høring og offentlig ettersyn