

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
23/9	Bodø ungdomsråd	24.04.2023
23/17	Råd for personer med funksjonsnedsettelse	24.04.2023
23/20	Bodø eldreråd	24.04.2023
23/16	Plan- og miljøutvalget	26.04.2023

Sluttbehandling av endring av områderegulering for Molobyen

Plan- og miljøutvalgets behandling i møte den 26.04.2023:

Votering

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Plan- og miljøutvalget vedtar endringene av områdereguleringsplan for Molobyen, PlanID 2017005 slik det fremgår av saken.

Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, 2. ledd.

Bodø eldreråds behandling i møte den 24.04.2023:

Forslag

Fellesforslag:

Eldrerådet støtter kommunedirektørens forslag til innstilling.

Votering

Fellesforslaget ble enstemmig vedtatt.

Uttalelse

Eldrerådet støtter kommunedirektørens forslag til innstilling.

Råd for personer med funksjonsnedsettelses behandling i møte den 24.04.2023:

Forslag

Fellesforslag:

Råd for personer med funksjonsnedsettelse støtter kommunedirektørens forslag til vedtak.

Votering

Enstemmig vedtatt.

Uttalelse

Råd for personer med funksjonsnedsettelse støtter kommunedirektørens forslag til vedtak.

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Plan- og miljøutvalget vedtar endringene av områdereguleringsplan for Molobyen, PlanID 2017005 slik det fremgår av saken.

Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, 2. ledd.

Saksopplysninger

Områdereguleringen ble vedtatt 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 tomtegrensene 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.

Detaljprosjekteringen av det første byggetrinnet har avdekket behov for å gjøre 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

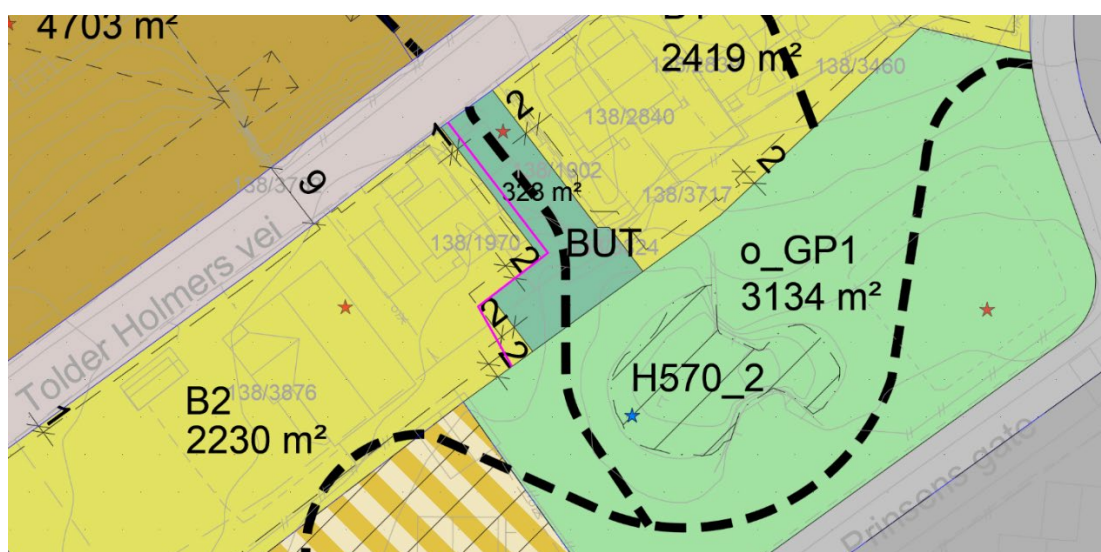
kunstner Gøran Moya, sendt inn søknad om endring av områdereguleringsplanen for å legge til rette for flere midlertidige kunstprosjekter innenfor planområdet.

Forslaget til endring av plan ble sendt ut på begrenset høring 09.03.23 og det kom inn 4 merknader innenfor fristen, disse er gjengitt og kommentert under. Kommunedirektøren anbefaler at endringen vedtas slik den foreligger.

Foreslåtte endringer i planen

Det foreslås å gjøre totalt 7 endringer i den gjeldende 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 m². Byggegrensene langs justerte formålsgrenser endres tilsvarende.

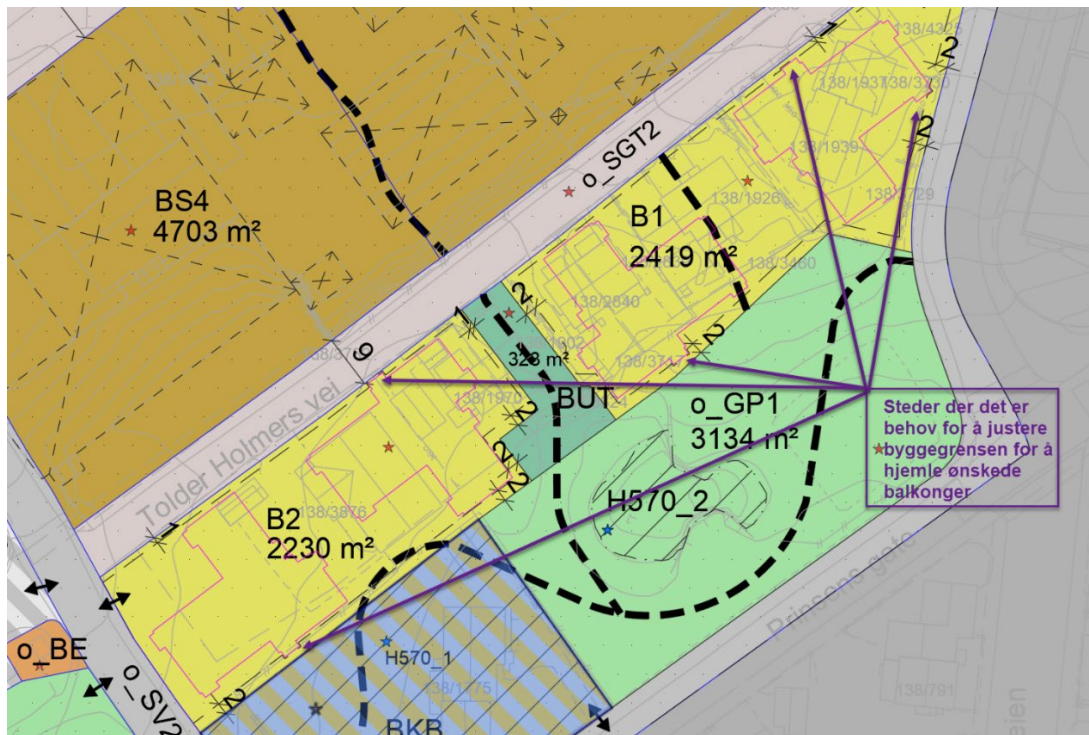
2. *Presisering av at bygging av parkeringsanlegg under grunnen (SPH vertikalnivå 1) kan tillates under felt B1, B2, BUT og SGT2, uten plankrav.*

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.

3. *Justering av bestemmelse om hva som inngår i beregning av tillatt bruksareal, samt en mindre justering av tillatt bruksareal.*

Tillatt bruksareal foreslås økt med 150 m² og det ønskes presisert at alt bruksareal under bakken ikke medregnes i grad av utnyttning.

4. Mindre justering av byggegrensene på plankartet for å åpne for 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:



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

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

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

Unntak fra plankrav foreslås også gjelde for midlertidige tiltak som tilrettelegger for opphold og aktivitet, som mindre bygg, kunstprosjekter, installasjoner etc.

Begrenset høring:

Leder Byutvikling vedtok etter delegasjon, gitt i medhold av Bodø kommunes delegasjonsreglement, å legge forslaget til endring etter forenklet prosess ut til begrenset høring. Berørte myndigheter og hjemmelshavere med eiendommer som direkte berøres av vedtaket, ble varslet i brev datert 09.03.23. Saken ble også lagt ut på kommunens hjemmeside. Det er kommet inn 4 høringsuttalelser til endringsforslaget, som er referert og kommentert under:

Sammendrag av mottatte merknader og vurdering:

Eirik Mikalsen, 10.03.23:

Merknadsstiller har ingen innvendinger mot å legge til rette for flere midlertidige kunstprosjekter innenfor planområdet.

Byutviklings kommentar: Tas til orientering

Sameiet Moloveien 2, 22.03.23:

Merknaden stiller seg negativ til flere av endringspunktene for det aktuelle området langs Tolder Holmers vei. De mener det ikke bør åpnes for takopplett på deler av bebyggelsen med

medfølgende økning av gesimshøyden, da det vil gjøre bygningsmassen mer dominerende og føre til mindre lys og luft til naboer og gjenboere. Sameiet foreslår at byggehøyden kan reduseres med en etasje for å oppnå takopplett innenfor regulert gesimshøyde. Videre er sameiet negativ til at bruksarealet i øverste etasje kan økes med 150 m² for hele bebyggelsen.

Sameiet mener også at forslaget om mindre justeringer av byggegrense for å legge til rette for balkonger ikke bør tas til følge, da dette vil føre til at det blir mindre avstand mellom byggene som kan føre til mer vind i Moloveien og innsyn mot eksisterende boliger.

Merknadsstiller er også tvilende til om det er hensiktsmessig å fjerne plankravet for bygging av parkeringshus under den nye bebyggelsen, og mener blant annet at det ikke må etableres utkjørsel fra anlegget i Moloveien.

Avslutningsvis nevnes at det er viktig at fortauet langs Moloveien mot utbyggingsområdet har tilstrekkelig bredde.

Byutviklings kommentar:

Byutvikling presiserer at det kun er gesimshøyden som er foreslått økt i noen få områder, og at den totale byggehøyden er uendret. Videre anses økningen som marginal i omfang, men da kommuneplanen ikke åpner for takopplett som forlengelse av gesims og regner toppen på takopplett som øverste gesims, er det nødvendig med planendring eller dispensasjon for å bygge slik. Byutvikling mener det er ryddig og forutsigbart å hjemle dette gjennom endring av planen.

Den samme vurderingen kan legges til grunn for merknaden om balkonger. Balkonger gir gode bokvaliteter, og kan bidra til å skape liv i boligområder. Det er ikke sannsynlig slik merknaden antyder at enkeltvise balkonger mot Moloveien vil føre til dårligere lokalklima og innsynsproblematikk. Dette er et tettbygd område midt i byen, og det er påregnelig at det kan opprettes balkonger på hver side av offentlig gate uten at dette utløser særskilt innsynsproblematikk.

Byutvikling legger stor vekt på at arkitektene i prosjektet mener endringene med takopplett og balkonger vil gi bygget bedre estetiske og funksjonelle kvaliteter, og at hovedformen ikke endres. Området er regulert til utbygging av boliger, og det ansees som rimelig at det kan gjøres mindre justeringer etter bearbeiding av det endelige prosjektet. Det vurderes ikke som til ugunst for naboer og beboere i området.

Angående parkeringskjeller vurderes det som rimelig at når det er anledning til å bygge over bakken uten ytterligere regulering bør dette også gjelde arealet under terreng, da det i praksis er samme prosjekt. Byutvikling kan ikke se at dette har konsekvenser for beboere i området, og forutsetter at fremtidige tillatelser for bygging av p-anlegg og avkjørsler knyttet til anlegget ikke gir trafikale utfordringer for gatenettet rundt.

Nordland Fylkeskommune, 28.03.23: Ingen merknader til endringen.

Byutviklings kommentar: Tas til orientering.

Statsforvalteren i Nordland, 30.03.23

Statsforvalteren har kun merknader til endring nr. 7 om å utvide adgang for midlertidig bruk til også å gjelde byrom og gategrunn, og anbefaler kommunen å se nærmere på ordlyden i bestemmelsen. Bestemmelsen er etter statsforvalterens syn lett å misforstå. Vi forstår setningen «Dette gjelder uavhengig av arealformål og byggegrense i områdeplanen» slik at «dette» peker tilbake på unntaket plankravet og forutsetter at de aktuelle tiltakene må være i overensstemmelse med arealformål og byggegrense i områdeplanen. Dersom dette er riktig

oppfattet, bør det velges en annen formulering. Hva som er «midlertidig» og «mindre bygg» kan også med fordel defineres nærmere i bestemmelsen.

Byutviklings kommentar:

Området skal bygges ut over lang tid og vil gå gjennom ulike utviklingsfaser. Det er derfor intensjonen bak bestemmelsen at de midlertidige tiltakene kan oppføres i hele planområdet- også på tvers av fremtidige arealformål som vei, bebyggelse etc. for å gis best mulig plassering ut fra tiltakenes egne funksjonskrav. Det vil etter de endrede bestemmelsene heller ikke være nødvendig å søke om eventuelle dispensasjon fra arealformål knyttet til byggesaksbehandling av de midlertidige tiltakene – noe Bodø kommune mener er positivt. Vurderingen av midlertidighet og tiltakenes art gjøres av byggesaksavdelingen i hvert enkelt tilfelle.

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 vurderes som positivt at dette søkes endret gjennom plan og ikke ved dispensasjonssøknad til byggesøknader.

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. Endringen vil gjøre det enklere å iverksette ulike midlertidige tiltak, vil i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, og går ikke utover hoveddrammene i planen. Kommunedirektøren anbefaler at foreslåtte endring av områdereguleringsplan for Molobyen vedtas.

Kjell Hugvik
Kommunedirektør

Knut Hernes
Avdelingsdirektør

Saksbehandler: Jonas Bjørklund

Trykte vedlegg:

Merknader

Forslag til nytt plankart

Forslag til nye bestemmelser

Rett utskrift bekreftes:

Joacim Ekrem Johansen
Bodø, 26.04.2023