

Vedtak om begrenset høring av forslag til endring av reguleringsplan for Nerbyen – Moloveien 20

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

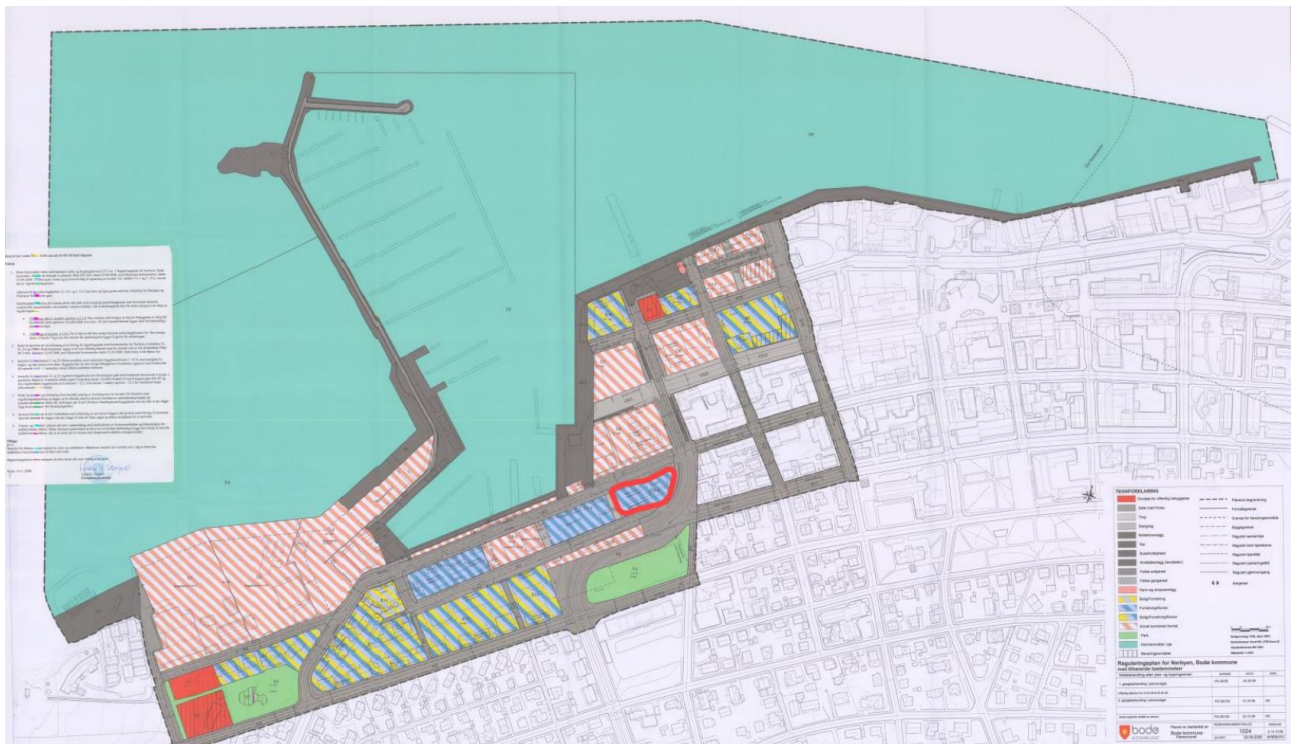
Vedtak

Leder Byutvikling vedtar å legge forslag til endring av Reguleringsplan for Nerbyen, sentrum ut til begrenset høring. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, 2. ledd

Saksopplysninger

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-14 søkes det om endring av deler av reguleringsplan for Nerbyen, planID 1024 etter forenklet prosess. Norconsult AS er søker på vegne av Moloveien 20 AS. Endringen gjelder for Moloveien 20.

Moloveien 20 inngår i reguleringsplanen for Nerbyen (figur 1). Planen er vedtatt i 2008. Store deler av arealene som den gang ble regulert i planen er detaljregulert i egne planer. Mange av de arealformål og bestemmelser som ble regulert i planen er derfor ikke lengre gjeldende. For Moloveien 20 er det kommet nye planer og arealformål for infrastrukturen rundt eiendommen, mens bebyggelsen fortsatt har gjeldende formål fra reguleringsplanen for Nerbyen.



Figur 1: Figuren viser områdereguleringen av Nerbyen.

Hensikten med reguleringsendringen er at det er ønskelig at del av reguleringsplanen som gjelder for Moloveien 20 gjenspeiler/stemmer med gjeldende situasjon og innvilgede dispensasjoner gitt den 27 oktober 2020 (saksnummer 2020/851).

Videre ønskes det også hjemlet at det kan bygges oppholdsrom/bod, samt terrasse/platting på taket i tilknytning til den godkjente leiligheten.

Fakta om saken

Eksisterende situasjon

Moloveien 20 er et kontor-/næringsbygg hvor hovedtyngden av bygningsmassen er orientert mot Moloveien. Det er i senere tid bygget på i sørvestlig ende mot Konrad Klausens vei. Sjette etasje i hovedbygget er en tilbaketrukket, godkjent leilighet. Tilbaketrukket areal utgjør utearealet til leiligheten.

Det er gjort beregninger av bruksarealet for gjeldende bygningsmasse. Den er beregnet til totalt 7115 m².

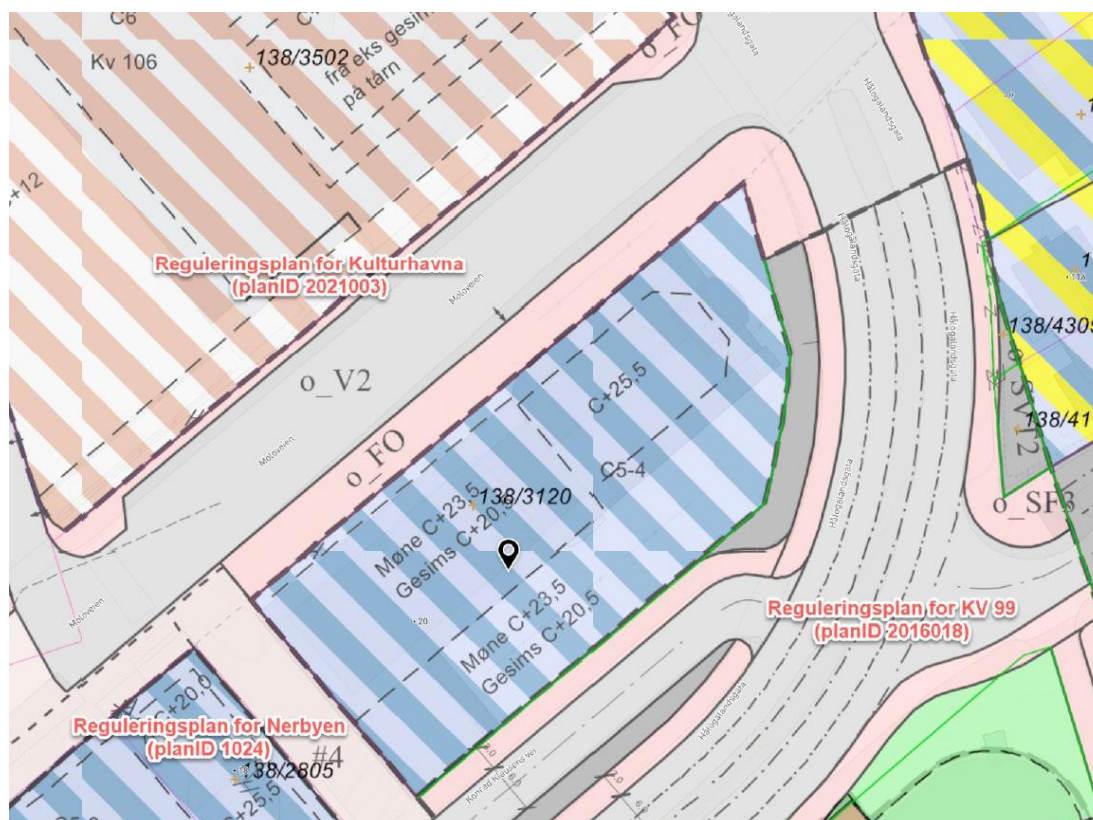
Føringer fra tidligere vedtak og forhold til planverk

Da Moloveien 20 ble bygget, hjemlet daværende reguleringsplan fra 1968 (planID 1014) bolig i øverste etasje. Det var tillatt med 100 % utnyttelse. Boligen ble gitt byggetillatelse og bygget sammen med resten av bygget i 1969.

Planstatus

Reguleringsplan

Eiendommen inngår i reguleringsplan for Nerbyen (planID 1024). Planen for Nerbyen ble vedtatt av Bystyret i møtet den 23.10.08. Planen hjemler forretning/kontor med en utnyttelse på 5400 m². Figur 2 viser utsnitt fra plankartet.



Figur 2: Figuren viser planstatus for Moloveien 20.

Følgende hovedbestemmelser gjelder for området:

§ 4.2 Område for forretning/kontor (C5-1, C5-3, C5-4)

Område for eksisterende bebyggelse. I området kan det oppføres bygninger for kontor og forretning med tilhørende parkering. I 1. etasje tillates bare forretninger og kontorer som har vesentlig utadrettet virksomhet og spisesteder.

Ny bebyggelse eller tilbygg skal etableres med innganger både mot Moloveien og Konrad Klaussens vei.

Maksimum 20 % av fasadene av i 2. etasje og en totalbredde på maksimalt 18 meter mot Konrad Klaussens vei tillates etablert med adkomster, parkering og lignende.

Parkering for ny bebyggelse skal skje under bakken innenfor området, eller i tilgrensende anlegg.

Tillatte høyder og byggegrenser fremgår av plankartet. Byggehøyder er satt til kote +20,5 / +23,5 (gesims/møne) og kote 25,5 i øst (figur 2).

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel (KPA), 2022 – 2034 er Moloveien 20 avsatt til sentrumsformål herunder forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelse.

Bestemmelsen i KPA, § 13.4.3 sier at gesimshøyder for det enkelte kvartal/område fremgår av matrisen i del C.

I tillegg til angitt gesimshøyde i matrisen tillates:

- Der ikke annet er angitt i matrisen tillates det i tillegg til angitt gesimshøyde en tilbaketrukket etasje på inn til 3,5 meter som må ligge innenfor en linje på 45 grader fra gesims.

Forhold til lovverk

For endring av reguleringsplan sier plan- og bygningslovens § 12-14, 2. ledd at «kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går ut over hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder».

Søknad om planendring

Søknad om planendring, datert 9. januar 2023, handler om å hjemle dispensasjoner som er gitt, samt påbygg av en ekstra etasje på toppen av den eksisterende leiligheten.

Hjemmel av dispensasjoner

Det er gitt dispensasjoner fra fire reguleringsbestemmelser i gjeldende plan. Dispensasjonene gjelder følgende (sak 2020/851 arkivkode 138/3120):

- § 2.1 Plankrav
- § 2.4 Byggehøyder
- § 2.5 Grad av utnyttning
- § 4.2 Arealformål

Bakgrunnen for at det ble søkt dispensasjoner fra gjeldende plan var at eier ønsket å bygge ut boligen i 6. etasje ved å utvide den tilbaketrukne etasjen ut til vegglivet til de underliggende etasjene. Noe av argumentasjonen for dispensasjonene var at bygget var gammelt og at det derigjennom er stor fare for lekkasjer i tak/terrasse som da vil kunne få store konsekvenser for bygget. Dispensasjon ble gitt i vedtak av 27.10.2020.

Plankrav

Gjeldende reguleringsplan stiller krav om at det skal foreligge godkjent bebyggelsesplan (reguleringsplan) før det kan gis rammetillatelse.

Det er ønske om å endre planen slik at tiltakene som allerede er gitt dispensasjon kan gjelde utover de tre årene dispensasjonene gjelder. På den måten får man formalisert forholdene og slipper å søke på nytt.

Når det gjelder etablering av et oppholdsrom/bod og terrasse på taket av den eksisterende leiligheten, vurderer planlegger å kunne tillegge samme begrunnelse som ble gitt av kommunen ved vedtak om dispensasjon. Planlegger argumenter også med at Moloveien 20 fortsatt vil ha en beskjeden skala i forhold til nabobebyggelsen og at bebyggelsen ikke vil utfordre det horisontale preget som er et viktig prinsipp for bebyggelsen langs Moloveien.

Byggehøyder

Byggehøyder som er målt inn stemmer ikke med høyder som ble henvist til i dispensasjonssøknad oversikt over høyder relatert til NN2000 (tabell 2):

Tabell 1: Tabellen viser oversikt over regulerte høyder, høyder gitt i dispensasjonssøknad og behov for nye høyder.

Beskrivelse	Regulert gesimshøyde	Fra dispensasjonsvedtaket	Målte gesimshøyder	Behov for nye høyder
Fløy mot Konrad Klausen vei	C+20,50	C+23,50	C+20,42	C+23,50
Leilighetsetasjen på hovedbygget	C+20,50	C+23,50	C+22,57	C+23,50
Hovedbyggets østlige del og oppholdsrom/bod på tak	C+25,50	-	C+25,54/+25,97	C+26,00

Det er gjort innmålinger i forbindelse med søknad om planendring (figur 3). I bildeteksten er innmålingene referert.



Figur 3: Innmålinger er vist fra vest mot øst (NN2000): 20,41, 22,57, 25,30, 25,97 og 25,54. alle høyder er vist som kote + moh.

Som det kommer frem av tabell 1 medfører oppholdsrommet/boden på taket en noe økt byggehøyde sammenliknet med eksisterende situasjon. Tillatt byggehøyde for hovedbyggets østlige del må også heves 0,5 meter for å hjemle eksisterende situasjon. For oppholdsrommet/boden på tak settes det som krav at denne ikke plasseres nærmere enn 3,5 meter til sidene av hovedbygget. Figur 4- 6.



Figur 4: Figuren viser skråfoto av dagens bygningsmasse sett fra sør (gulesider)



Figur 5: Figuren viser illustrasjon av tiltaket sett fra sør-vest. Påbygget med bod/oppholdsrom ligger på kote +26.00. 46 cm høyere enn eksisterende situasjon på østre del av bygget.



Figur 6: Figuren viser dagens situasjon sett fra Hålogalandsgata x Prinsens gate. Høyeste gesims er målt inn til kote +25.54 (østre del).

Grad av utnytting

Det pekes på at grad av utnytting i form av m² BRA er uvanlig i plansammenheng, der en som oftest benytter %-BYA i kombinasjon med byggehøyder for å sette føringer for tillatte volumer.

Tillatt bruksareal i gjeldende reguleringsplan er lavt og hjemler ikke bygget som er oppført i dag.

I dispensasjonssøknaden ble det avdekket at eksisterende utnyttelse er 6743 m², mot 5400 m² som er tillatt i gjeldende plan. Det er gjort en ny beregning som viser at faktisk eksisterende bebyggelse er på 7115 m² BRA. I søknad om dispensasjon ble det søkt om 350 m² i økt BRA. Dette representerer en utvidelse av leiligheten og påbygg med en etasje på fløyen mot Konrad Klausens vei.

I søknad om planendring er denne justert opp fra 350m² til 450m² grunnet større omfang av overbygde terrasser og påbygg av oppholdsrom/bod oppå eksisterende leilighet, Det totale arealbehovet inkl. oppholdsrom/bod blir dermed på 450 m². Det totale behovet for BRA er dermed 7565 m² (tabell 2).

Tabell 2: Grad av utnytting.

Regulert utnyttelse	Fra dispensasjonsvedtaket	Behov
5400 m ² BRA	6.743 m ² eksisterende og 350 m ² BRA nytt (utvidelse av leiligheten og påbygg med en etasje på fløyen mot Konrad Klausens vei). Totalt 7093 m ² .	7.115 m ² eksisterende og 450 m ² nytt (dvs. forhold det er gitt dispensasjon for og tilleggselementer). Totalt 7.565 m ² .

Arealformål

Gjeldende reguleringsplan hjemler ikke eksisterende bolig innenfor forslagsstillers eiendom. I bygget er det videre legesenter, meglerkontor, etc. som sorterer under formålet tjenesteyting. Dette er heller ikke er hjemlet i gjeldende plan.

Boligen er godkjent ved at det i matrikkelen er registrert som eksisterende bolig. Videre er øvrig aktivitet i bygget også lovlig og godkjent samt i samsvar med arealformål i kommuneplanens arealdel.

Påbygg av oppholdsrom/bod

I tillegg til regulering av eksisterende situasjon og innarbeidelse av gitte dispensasjoner, ønskes det hjemlet at det kan bygges oppholdsrom/bod og terrasse for boligdelen på taket av den eksisterende leiligheten.

Fritak fra oppdatering av plankart

I søknaden bes det om fritak for oppdatering av plankartet. Det er begrunnet med at det er en eldre, større plan som vil kreve store ressurser for å oppdatere til gjeldende SOSI-standard. For å unngå misforståelser rundt dette foreslås det at det i bestemmelsene spesifikt anføres at påførte høyder i plankartet ikke gjelder for feltet, og at det er bestemmelsene sine høydeangivelser som er gjeldende.

Uttalelse fra Byutvikling vedrørende dispensasjonssøknad

Under vises det til vurdering og konklusjon fra Byutvikling i forbindelse med dispensasjonssøknad (arkivsak 2020/851).

Plankrav

Tiltaket er ikke vesentlig endret fra det Byutvikling har fått presentert tidligere. Slik at vurdering knyttet til plankravet, vil ikke endre seg. Det er en eksisterende bolig på toppen av bygget i dag, og en utvidelse av denne er ikke et stort nok tiltak, eller har vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn, til at det vil være hensiktsmessig å gjøre dette som en planendring.

Arealformål

Reguleringsplanen hjemler ikke bolig i området, men dette var avklart i den tidligere reguleringsplanen da bygget ble bygget og boligen er en eksisterende bolig som er godkjent og registrert i matrikkelen. KPA åpner for bolig. Byutvikling ser det derfor som uproblematisk å dispensere fra arealformålet i denne saken.

Byggehøyder

Det søkes om dispensasjon til å bygge ut toppetasjen helt ut til vegglivet på hele vestre del av bygningen. Dvs. inntil C + 23,5. Dvs. at ny gesimshøyde settes lik regulert mønehøyde, og at det sees bort fra kravet om inntrukken toppetasje.

Dersom boligetasjonen skal trekkes helt ut til fasadelivet vil dette til en viss grad endre situasjonen i gaten og opplevelsen av bygget, spesielt mot Moloveien. Høyden mot Moloveien vil være tilsvarende (litt lavere) som for DNB-bygget, Thon hotell og det nye bygget i Kvartal 25. Men det blir allikevel viktig å ivareta det arkitektoniske uttrykket til bygget enten ved å kopiere fasadeuttrykket til resten av fasaden eller ved å skape en kontrast til den eksisterende fasaden.

Utnyttelsesgrad

Reguleringsplanen har et maksimumskrav på 5400 m² BRA. Den eksisterende bebyggelsen har en BRA på 6743 m². Utvidelsen på boligdelen vil være på inntil 350 m² BRA. Totalt 7093 m² BRA. Det er usikkert hvorfor utnyttelsesgraden i gjeldende plan ble satt lavere enn det eksisterende bygget. Dette er nok mer en feil enn at meningen var å signalisere en fremtidig reduksjon i bygningsmassen ved rivning og nybygg. Byutvikling ser derfor ikke denne endringen som noe konfliktyfyllt mtp. utnyttelsesgrad og påvirkning på omgivelsene.

Konklusjon

Alle dispensasjonene med unntak av byggehøyden er i stor grad å regne som en tilpassing av planen til eksisterende situasjon. Dagens boligdel er ikke synlig fra Moloveien, men vil bli synlig dersom den ikke lengre skal være tilbaketrukket. Det blir da viktig å utforme toppetasjen på en slik måte at den komplimenterer resten av bygget og ikke fremstår som noe som ikke passer inn på fasaden eller i bybildet. Dette kan gjøres med tilpasning eller kontrast til eksisterende fasader.

Ut over dette har ikke Byutvikling noen planfaglige merknader.

Vurderinger fra byutvikling

Situasjonen fra dispensasjonssøknaden har ikke endret seg. Som det ble påpekt i uttalelse fra Byutvikling er det viktig å utforme utvidelse av leiligheten på en slik måte at den komplimenterer resten av bygget og ikke fremstår som noe som ikke passer inn på fasaden eller i bybildet. Vurderingene fra Byutvikling som ble gitt i forbindelse med dispensasjonssøknaden er fortsatt gjeldende.

Forslag til endringer i bestemmelsen er ikke gjengitt her, men finnes i vedlegg nummer 3.

Utnyttelse og arealformål

BRA for eksisterende bygningsmasse er ikke endret. Det er positivt at planbestemmelsene justeres slik at de stemmer med den faktiske situasjonen.

Det samme gjelder at den eksisterende bruken av bygget hjemles i bestemmelsene. Tjenesteyting og boliger i tråd med KPA.

Påbygg av oppholdsrom/bod

Påbygg av oppholdsrom/bod oppå den eksisterende leiligheten slik det er vist i søknaden vil slik Byutvikling ser det ikke ha noen negative konsekvenser for omgivelsene. Påbygget reduserer ikke utsikt for bakenforliggende bebyggelse. Avstanden til den bakenforliggende bebyggelsen vest for

fylkeshuset er i overkant av 100 meter, og det vil ha minimal betydning for sollyss. Når det gjelder påvirkning for eksisterende bebyggelse vest for fylkeshuset vil Radisson Blu ligge i bakkant slik at et påbygg ikke vil ha betydning for sollyss eller utsikt (figur 7). Påbygget vil fungere som en forlengelse av påbygg/teknisk rom på den østlige delen av bygget og vil ikke fremstå som et eget påbygg.



Figur 7: Bildet til venstre viser dagens situasjon fra vestsiden av fylkeshuset. Bildet til høyre viser dagens situasjon fra østsiden. Planen hjemler et påbygg som er 46 cm høyere enn østre delen.

Plankart

Planlegger ønsker å gjøre bestemmelsene gjeldende fremfor plankartet. Siden større deler av områdeplanen for Nerbyen er regulert i egne reguleringsplaner, ser ikke Byutvikling at det vil være hensiktsmessig å oppdatere plankartet for å hjemle dispensasjoner for en så begrenset del av planen. Ved å påføre at bestemmelsene er gjeldende fremfor plankartet for Moloveien 20 vil dette være en tilstrekkelig for å hjemle tiltakene det søkes om.

Samlet vurdering

I forhold til § 12-14, 2. ledd, vurderer Byutvikling at endringene det søkes om i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen, ikke går ut over hoveddrammene i planen og ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Planendringen hjemler de funksjoner som alt er i bygget, og som er tillatt. Planen hjemler dispensasjoner gitt i 2020.

Påbygget vil ikke ha negativ effekt for naboer. Ved å hjemle ny gesims i tråd med dispensasjoner vil også påbygget være i tråd med kommuneplanens arealdel med hensyn til byggehøyder og tilbaketrukket etasje.

Økonomiske og administrative konsekvenser

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

Konklusjon

Planendringen hjemler i hovedsak de dispensasjoner som er gitt i forbindelse med søknad om dispensasjon. Endring av arealformål er i tråd med godkjent bruk av bygget, og i tråd med KPA. Påbygget vil være i tråd med høydebestemmelsene i KPA, og vil ikke ha en negativ effekt for miljø og samfunn.

Planendringen vil i liten grad påvirke gjennomføring av planen for øvrig, ikke gå ut over hoveddrammene i planen og berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Leder Byutvikling vurderer at planendring kan gjøres innenfor rammene av en forenklet prosess. Da de omsøkte endringen ikke er i strid med hoveddrammene i gjeldende plan og KPA, og hjemler dispensasjoner som tidligere er vurdert og akseptert av Bodø kommune.

Kristin Stavnes Jordbru
Leder Byutvikling

Saksbehandler: Stian Aase

Trykte vedlegg:

- 1 Forslag til bestemmelser
- 2 brev Søknad om endring reguleringsplan Nerbyen
- 3 Justerte Reguleringsbestemmelser Nerbyen

Andre referanser:

Ingen