

Bodø kommune v/Byutvikling plan
Pb. 319
8001 Bodø

Deres ref.:

Vår ref.:

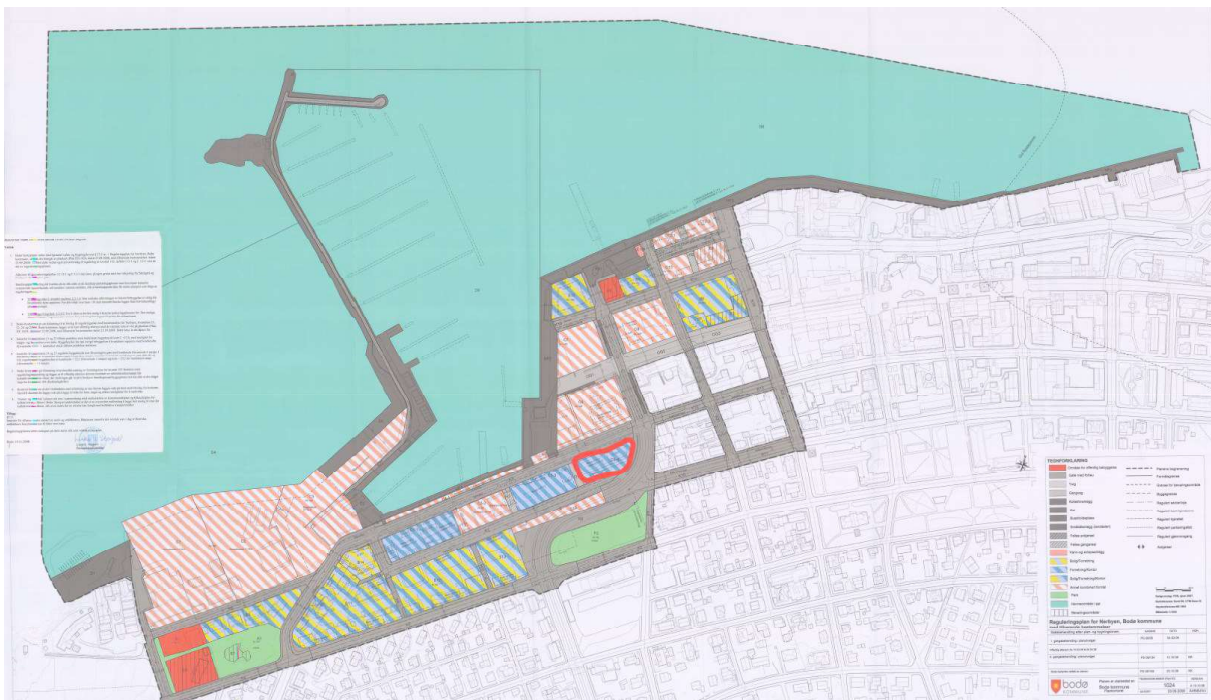
/brev_Søknad om endring reguleringsplan Nerbyen_.docx

Dato:

2023-01-09

► Søknad om endring av reguleringsplan for Nerbyen, planID 1024

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-14 søkes det om endring av deler av reguleringsplan for Nerbyen, planID 1024 etter forenklet prosess. Planen ble vedtatt i Bystyret den 23.10.2008 i sak PS 08/158.



Figur 1. Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan. Del av plan som det søkes endring for er markert med rød omramming.
Kilde: www.kommunekart.com

Del av plan som det søkes endring for er markert med rød omramming i Figur 1 og utgjør del av kvartal 98. Forslag til planendring er utarbeidet av Norconsult AS på vegne av Moloveien 20 AS.

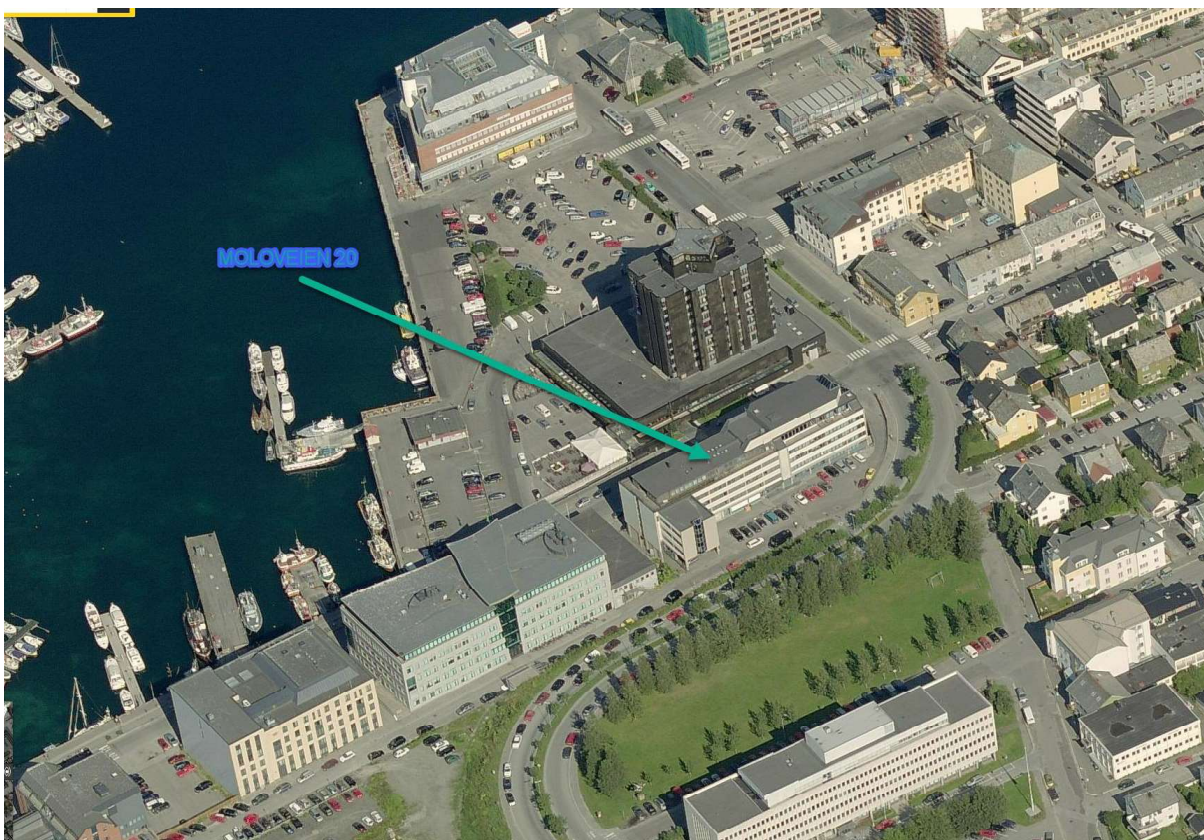
1. Hensikten/bakgrunnen for endringen

Det planlegges for endringer i eierskapet til deler av Moloveien 20 og i den forbindelse er det ønskelig at reguleringsplan for området gjenspeiler/stemmer med gjeldene situasjon og innvilgede dispensasjoner gitt den 27.10.20 (saksnr. 2020/851).

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

2. Eksisterende situasjon

Moloveien 20 er et kontor-/næringsbygg hvor hovedtyngden av bygningsmassen er orientert langs med Moloveien og som senere er bygd på i sørvestlig ende med ett mindre tilbygg mot Konrad Klausens vei. Sjette etasje i hovedbygget er en tilbaketrukket etasje hvor det er etablert en leilighet (godkjent) og hvor det tilbaketrukne arealet er terrasseareal til boligen. Et skråfoto over området fremgår av Figur 2.

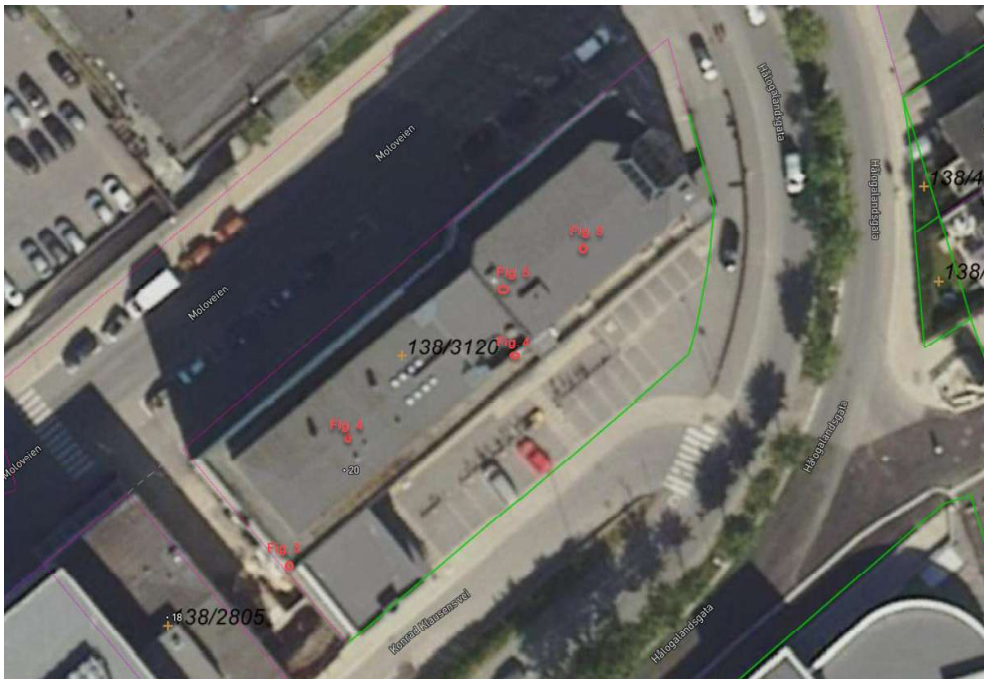


Figur 2. Skråfoto over området. Kilde: www.gulesider.no

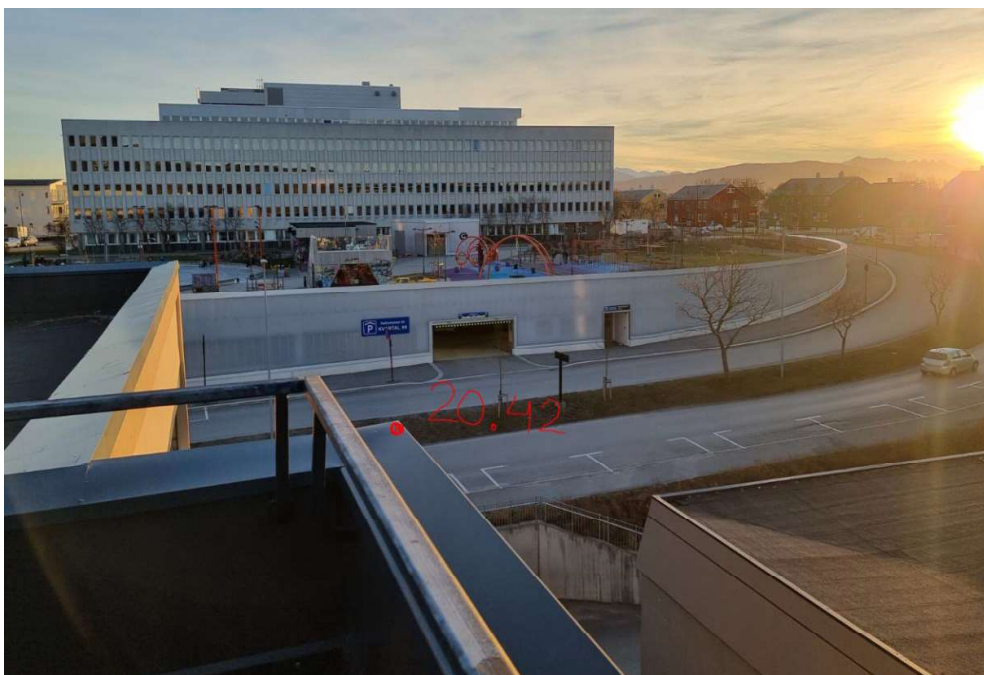
Eiendommen har parkering på terreng rundt bygget og noe parkering i åpen sokkeletasje mot Moloveien.

3. Eksisterende høyder og bruksareal

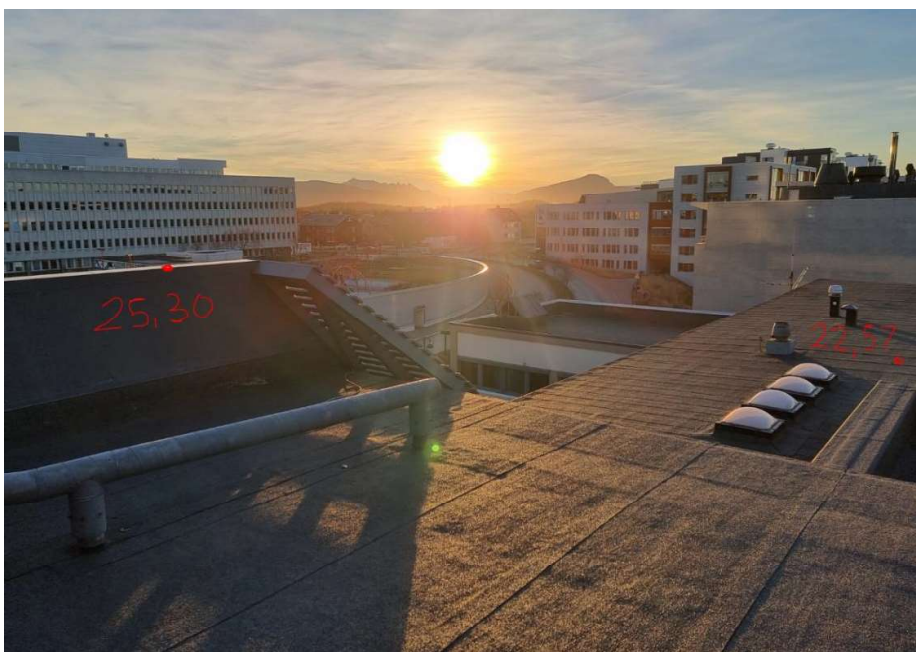
Det er utført en oppmåling av gjeldende høyder for eksisterende bygg. Målingene vises på figurene under.



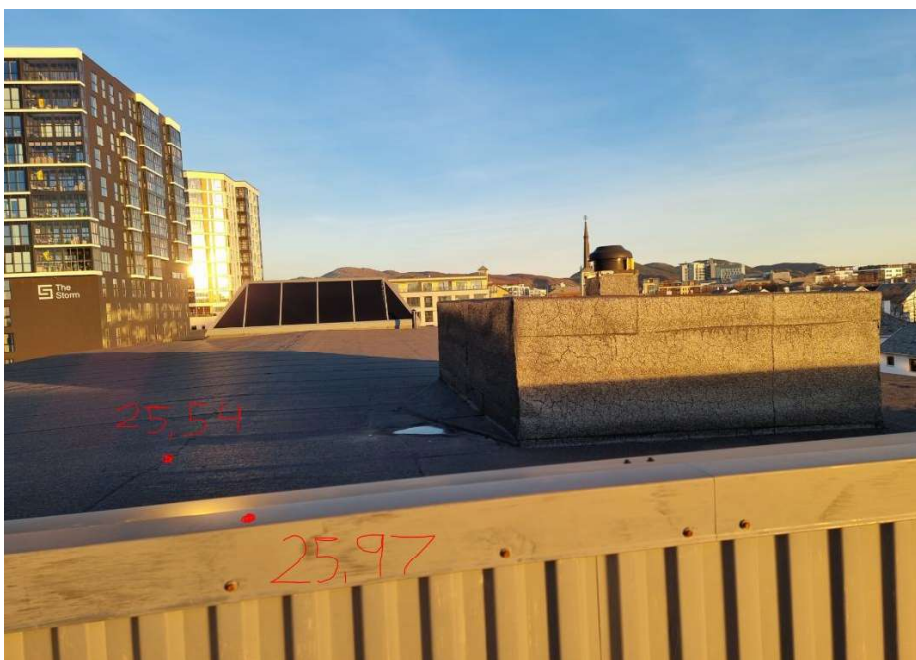
Figur 3. Oversikt over hvor høyder er målt. I Figur 4, Figur 5 og Figur 6 fremgår de aktuelle høydene.



Figur 4. Gesimshøyde på fløy mot vest mot Moloveien 18 er målt til kote +20,42.



Figur 5. Gesimshøyden for leiligheten i 6 etasje er målt til kote + 22,57. Gesimshøyde for midtparti, kote +25,30.



Figur 6. Gesimshøyde på vegg i mellom takene på hovedbygget er målt til kote +25,97, og det høyeste taket på hovedbygget er målt til kote +25,54.

Det er også gjort beregninger av bruksarealet for gjeldene bygningsmasse. Den er beregnet til totalt 7.115 m².

Følgende hovedbestemmelse 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.

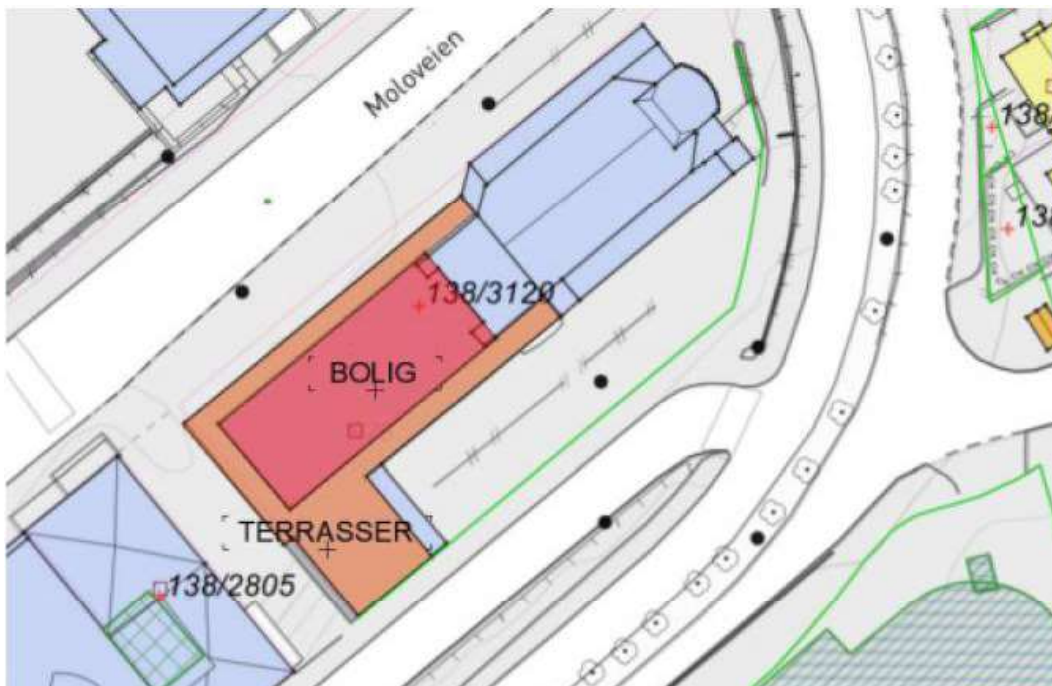
Parkering for ny bebyggelse skal skje under bakken innenfor området, eller i tilgrensende anlegg.

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

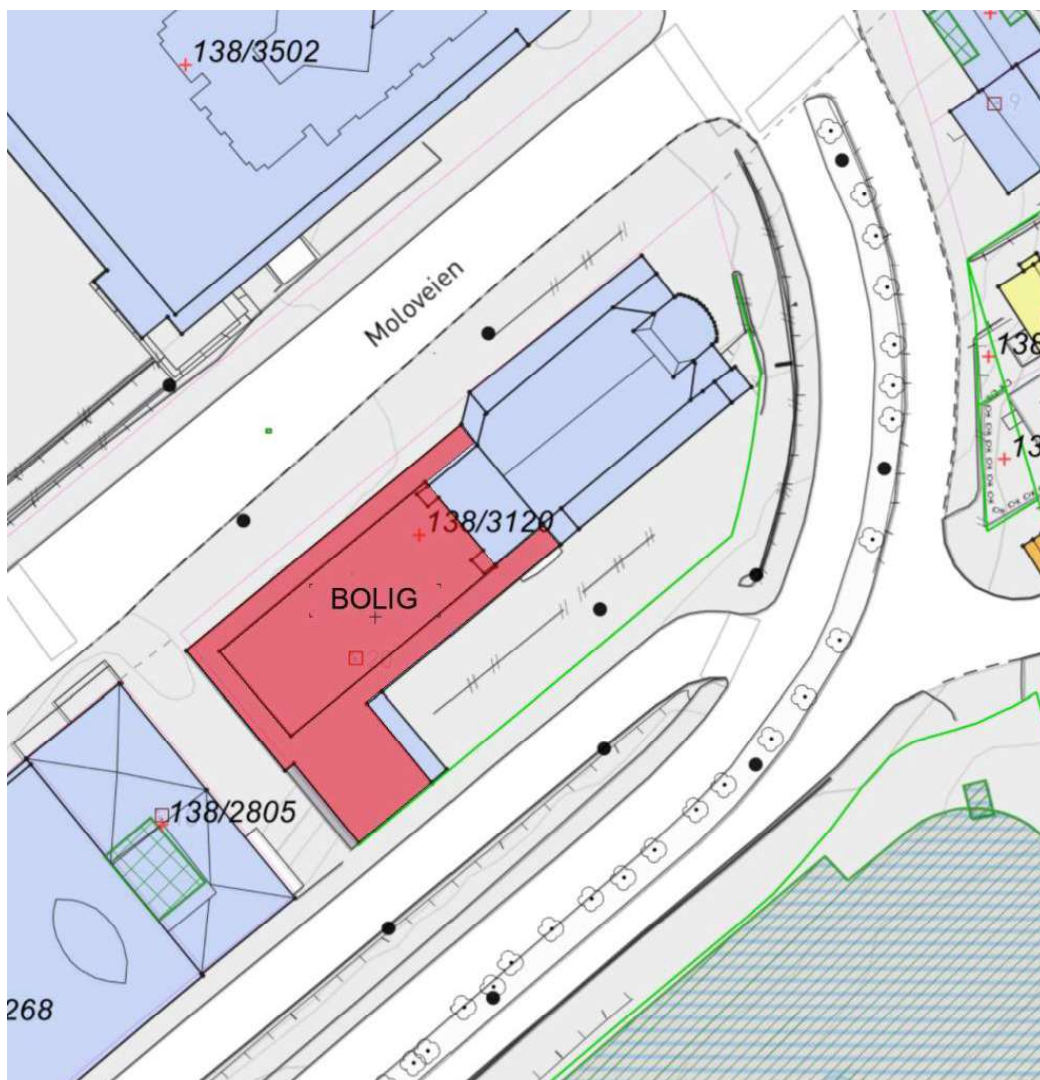
Eiendommen grenser til reguleringsplan for Kulturhavna (planID 2021003) vedtatt 16.16.22 i nord, og reguleringsplan for KV 99 (planID 2016018) vedtatt den 14.09.17 i sør og øst.

5. Gitte dispensasjoner

I sak 2020/851 (arkivkode 138/3120) er det gitt dispensasjon fra 4 reguleringsbestemmelser i reguleringsplan for Nerbyen (plankrav, arealformål, byggehøyde og grad av utnyttning). Bakgrunnen for dispensasjonen var at eier ønsket å bygge ut boligen i 6. etasje ved å utvide den tilbaketrunkne etasjen ut til vegglivet til de underliggende etasjene. Dette er illustrert i Figur 8 og Figur 9 nedenfor.



Figur 8. Tegning som viser gjeldende situasjon for bolig og terrasse i 6 etasje.



Figur 9. Tegning som viser fremtidig situasjon (grunnlaget for gitt dispensasjon).

Noe av argumentasjonen for dispensasjonene var at bygget var gammelt (fra 1968) og at det derigjennom er stor fare for lekkasjer i tak/terrasse som da vil kunne få store konsekvenser for bygget.

Det å etablere nytt terrassedekke/taktekke er teknisk og økonomisk krevende og for å omgå eventuelle fremtidige problemer så ble det argumentert med at leiligheten kunne utvides som en løsning for å sikre bebyggelsen. Andre positive effekter av dette som ble løftet frem var at varmetapet blir redusert, da en tekking av nytt tak vil utføres etter dagens standard.

Pga. COVID-19 pandemien og uroen i verden med økte byggepriser så har eier ikke kommet i gang med arbeidene i tråd med innvilgede dispensasjoner. Dispensasjonene er gyldig frem til 27.10.23.

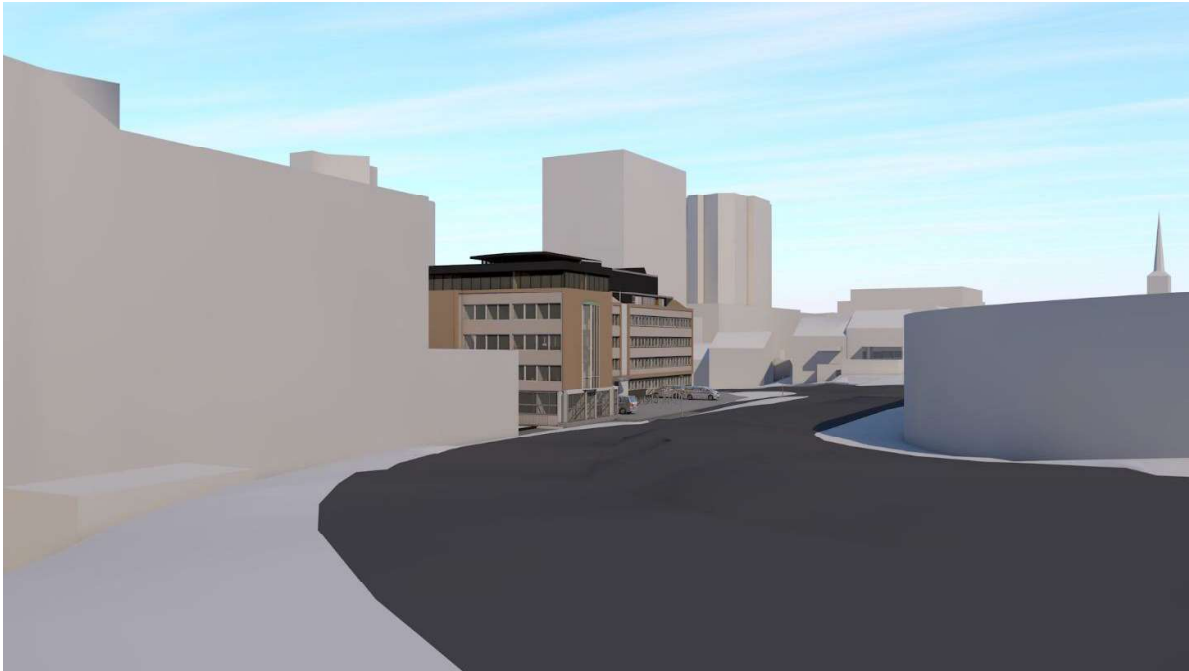
Dispensasjonssøknaden og vedtaket følger vedlagt.

6. Øvrige tiltak som ønskes hjemlet

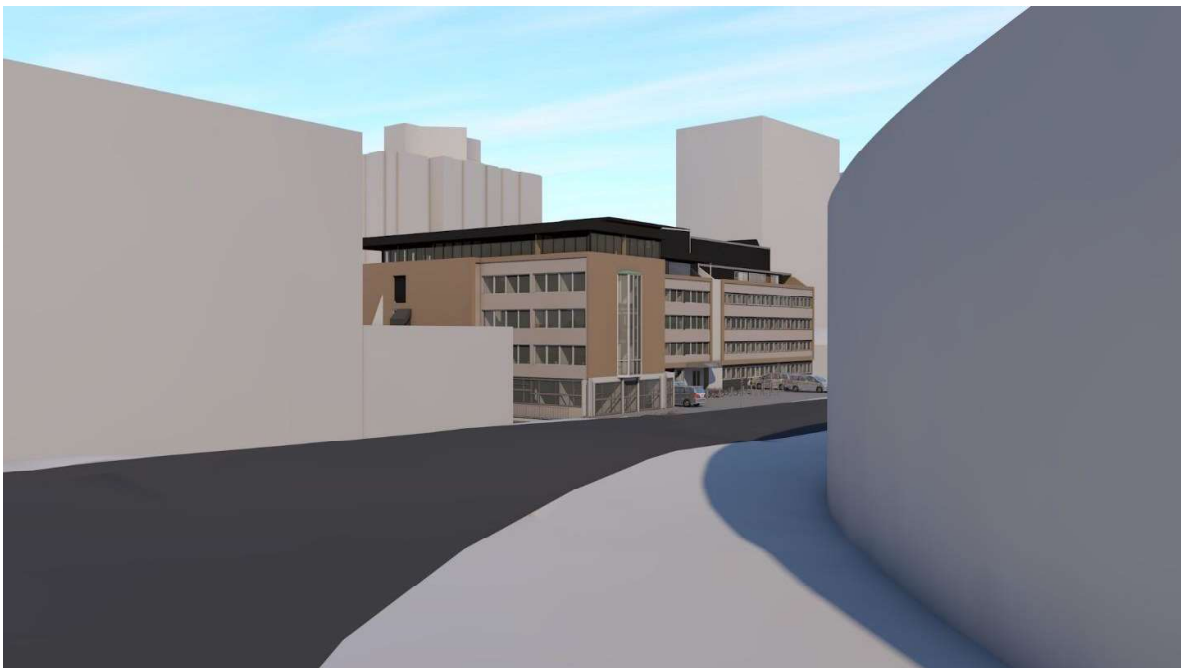
I tillegg til regulering av eksisterende situasjon og innarbeidelse av gitte dispensasjoner, ønskes det hjemlet at det på taket kan bygges et oppholdsrom/bod og terrasse for boligenheten. Dette sammen med ekstra etasje på fløyen mot Konrad Klausens vei (allerede gitt dispensasjon for) er illustrert fra ulike ståsted i figurene under.



Figur 10. Fra Dronningens gate mot Moloveien.



Figur 11. Fra Hålogalandsveien sett mot nordøst.



Figur 12. Fra Hålogalandsveien sett mot nordøst.



Figur 13. Fra Kaiplassen sett mot sørøst.



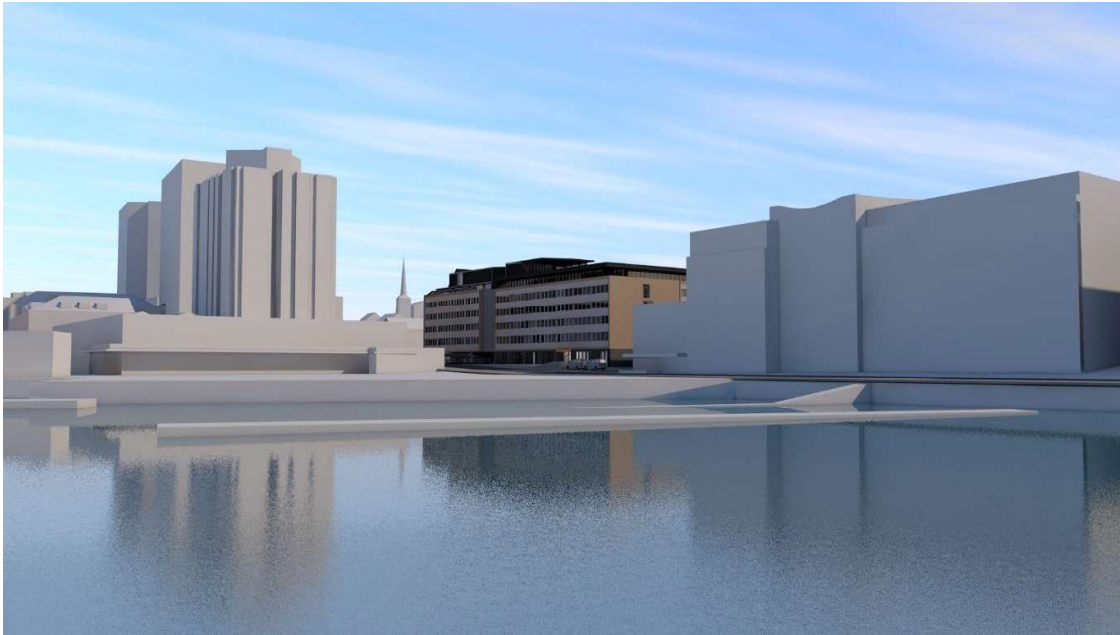
Figur 14. Fra Kongens gate sett mot nordvest.



Figur 15. Fra Konrad Klausens vei sett mot nordøst.



Figur 16. Fra kvartal 99 sett mot nord.



Figur 17. Fra Moloen sett mot sørøst.



Figur 18. Fra Molveien sett mot øst.



Figur 19. Fugleperspektiv sett mot nordøst.



Figur 20. Fugleperspektiv sett mot nordvest.

7. Nærmere beskrivelse og argumentasjon for de ønskede endringene

Endringene sorterer rundt følgende punkt/bestemmelser i reguleringsplan for Nerbyen:

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

§ 2.1 Plankrav

I § 2.1 står det at før det kan gis rammetillatelse innenfor feltene i kvartal 98 skal det foreligge en godkjent bebyggelsesplan. Med dagens terminologi betyr det en godkjent detaljreguleringsplan.

Planen ønskes endret slik at tiltakene som beskrevet tidligere kan gjennomføres uten plankrav.

Påbygg i en etasje på fløyen mot Konrad Klausens vei og utvidelse av toppetasjen ble i dispensasjonssøknaden og vedtaket av den, vurdert til og ikke være av en slik karakter at det har vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn.

Følgende begrunnelse ble lagt til grunn når Bodø kommune innvilget dispensasjon fra plankravet:

I vurdering av dispensasjon fra plankrav legges det til grunn at det tiltaket er av mindre art i forhold til eksisterende situasjon, og at det ikke har noen vesentlige konsekvenser for omgivelsene, som tilsier at det krever planendring.

En etablering av et oppholdsrom og terrasse midt på taket vurderes å kunne tillegges samme begrunnelse. Som det fremgår av illustrasjonene tidligere i notatet, så vil Moloveien 20 fortsatt ha en beskjeden skala i forhold til nabobebyggelsen og endringen vil heller ikke utfordre det horisontale preget som er et viktig prinsipp for bebyggelsen langs Moloveien. Den vil kunne oppfattes som en estetisk forlengelse av det tekniske rommet på taket.

§ 2.4 Byggehøyder

Byggehøyder på eksisterende bebyggelse er som tidligere nevnt målt inn, se pkt. 2. Innmålte høyder stemmer ikke med de høyder som det ble henvist til i dispensasjonssøknaden. Norconsult var ikke ansvarlig søker i tilknytning til dispensasjonssøknaden, og kan av den grunn ikke svare for de høyder som ble benyttet der.

Oversikt over høyder (alle høyder er relatert til NN2000):

Tabell 1. Oversikt over 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

Som det fremgår av tabellen så medfører oppholdsrommet/boden på taket en noe økt byggehøyde sammenlignet med eksisterende situasjon (3 cm). Tillatt byggehøyde for hovedbyggets østligste del må også heves 0,5 m for å hjemle eksisterende situasjon. For oppholdsrommet/boden på tak settes det som krav at denne ikke kan plasseres nærmere enn 3,5 m til sidene av hovedbygget.

Følgende begrunnelse ble lagt til grunn når Bodø kommune innvilget dispensasjon fra byggehøyden:

Når det gjelder dispensasjon fra byggehøyde og krav om tilbaketrukket etasje, viser vi særskilt til at dersom boligen skal trekkes helt ut til fasadelivet, er det viktig å ivareta det arkitektoniske uttrykket. Det legges til grunn at dette må gjøres enten med tilpasning, eller i kontrast til eksisterende fasade. Kfr. for øvrig reguleringsbestemmelse § 2.3 om fasader og utforming.

Med hensyn til økning av byggehøyden kan vi ikke se at dette medfører vesentlige ulemper for omgivelsene i form av redusert utsikt eller lysforhold. Det vises til at nabobygget (DNB-bygget) allerede er noe høyere, og at de mest aktuelle siktlinjene i forhold til naboer ikke berøres.

Endringen vil heller ikke utfordre det horisontale preget for bebyggelsen langs Moloveien som Byutvikling er opptatt av. Det er ingen som blir skadelidende ift. utsikt og lysforhold som følge av ønsket om et oppholdsrom/bod på taket, som var et av hovedargumentene for det som allerede er innvilget dispensasjon for. Dvs. den samme argumentasjonen knyttet til dispensasjonen kan benyttes også for oppholdsrommet/boden på taket.

§ 2.5 Grad av utnyttning

Utnyttelse i form av m² BRA er uvanlig i plansammenheng og der en som oftest benytter %-BYA i kombinasjon med byggehøyder for å sette føringer for tillatte volumer.

I tabellen nedenfor fremgår en oversikt over regulert utnyttelse, utnyttelse som det er åpnet opp for i tråd av gitt dispensasjon og hvilket behov en har i tilknytning til de beskrevne ønskene.

Tabell 2 Grad av utnyttning.

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 .

Som det fremgår av tabellen, er det avdekket forskjeller i beregnet areal for eksisterende bebyggelse. Ansvarlig søker ifm. dispensasjonssøknaden har beregnet og lagt til grunn et eksisterende areal på 6.743 m², mens våre beregninger viser at eksisterende bebyggelse har et areal på 7.115 m². Etter kontakt med ansvarlig søker for dispensasjonene, er det avdekket at beregningene som lå til grunn i den er feil. Riktig areal er 7.115 m². Det samme gjelder arealet for utvidelsen det er gitt dispensasjon for. I dispensasjonen er det beregnet behov for et tilleggsareal på 350 m². Denne justeres noe opp i denne søknaden pga. større omfang av overbygde terrasser, slik at totalt areal inkl. oppholdsrom/bod som det er behov for er 450 m².

Tillatt bruksareal i gjeldende reguleringsplan er videre for lav og hjemler ikke det som er oppført der i dag. Grad av utnyttning ønskes justert ift. faktisk situasjon, med tillegg på 450 m². Dvs. 100 m² utover det det er gitt dispensasjon for tidligere (450m² – 350 m²). Dvs. tillegg for bygging av oppholdsrom/bod på tak og ønske om et større omfang på overbygde terrasser.

Det foreslåtte vil ikke medføre ytterligere bebygd areal og vil derigjennom ikke har konsekvenser for parkerings- og manøvreringsarealet eller andre forhold på tomten.

Følgende begrunnelse ble lagt til grunn når Bodø kommune innvilget dispensasjon fra grad av utnyttning:

Når det gjelder dispensasjon fra grad av utnyttning er det etter kommunens vurdering ikke noen god forklaring på hvorfor utnyttelsesgraden i gjeldende plan er satt lavere enn eksisterende situasjon. Det antas derfor at dette er en feil i bestemmelsen. Kommunen kan heller ikke se at en mindre økning av bruksarealer med inntil 350 m² er en vesentlig tilsidesettelse.

Det argumenteres ellers med at dispensasjon for tiltaket vil være viktig for å ivareta de tekniske utfordringene med å rehabilitere denne delen av bygget til dagens standard og sikre taket mot bl.a. lekkasjer. Det vises til at bygget er fra 1968 og at det er et stort behov for rehabilitering.

Vi finner derfor at en dispensasjon for utvidelse av 6. etasje også må vurderes som en klar fordel med hensyn til sikring av byggets standard. Ulempene, i dette tilfelle virkningene av tiltaket i forhold til omgivelsene, anses å være av mindre art.

Oppholdsrommet/boden utgjør et tilleggsareal på 100 m² iff. hva som allerede er åpnet for av tilleggsareal. Dette er marginalt og kan forsvares med de samme argumentene som ble benyttet i dispensasjonen. Videre er det hensiktsmessig å rette opp i regnefeil i arealberegningene for eksisterende bebyggelse.

§ 4.2 Arealformål

Gjeldene reguleringsplan hjemler ikke eksisterende bolig innenfor forslagsstillers eiendom. I bygget er det videre legesenter, meglerkontor, etc. som sorterer under formålet tjenesteyting og som heller ikke er hjemlet planmessig.

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til sentrumsformål hvor bolig og tjenesteyting også er tillatt. Boligen er videre godkjent ved at den i matrikkelen er registrert som eksisterende bolig. Videre er øvrig aktivitet i bygget også lovlig og godkjent. Av den grunn vil det å legge til bolig og tjenesteyting i kombinertformålet ikke utgjøre noe endring i forhold til dagens situasjon.

Følgende begrunnelse ble lagt til grunn nå Bodø kommune innvilget dispensasjon fra arealformål:

I vurdering av dispensasjon fra arealformål legges det til grunn at det er en eksisterende bolig og at da boligen ble bygget var dette avklart i den reguleringsplanen som gjaldt den gang. Kommuneplanens arealdel åpner også for bolig.

Samme begrunnelse vil gjelde for tjenesteyting.

Oppsummering av ønskede endringer i gjeldende reguleringsplan

- Det ønskes at følgende kan utføres uten at det utløses et plankrav: utvidelse av den tilbaketrunkne toppetasjen til vegglivet, påbygg med en ekstra etasje på fløya mot Konrad Klausens vei, etablering av oppholdsrom/bod og terrasse på tak og øvrige søknadspliktige tiltak som ikke er i strid med reguleringsbestemmelsene.
- Endring av tillatte byggehøyder iht. Tabell 1. Dette for å hjemle eksisterende situasjon og bygging av forholdene nevnt i første kulepunkt.
- Endring av grad av utnyttning iht. Tabell 2. Dette for å hjemle eksisterende situasjon og bygging av forholdene nevnt i første kulepunkt.
- Utvidelse av kombinertformålet til også å gjelde bolig og tjenesteyting. Dette for å hjemle eksisterende situasjon og som også vil være i tråd med gjeldende arealdel av kommuneplan.

I vedlegg følger forslag til oppdaterte bestemmelser. Det bes om fritak for oppdatering av plankartet, da det er en eldre større plan som vil kreve store ressurser for å oppdatere til gjeldende sosi-standard. For å unngå eventuelle misforståelser rundt dette foreslår vi at det i bestemmelsene spesifikt anføres at påførte høyder i plankartet ikke gjelder for feltet, og at det er bestemmelsenes sine høydeangivelser som gjelder.

8. Vurderinger av kriterier for behandling etter Pbl §12-14

I og med at alt som er bygd på eiendommen er godkjent iht. kommunale prosedyrer og at tilleggselementer er hjemlet i nylig innvilgede dispensasjoner, så vurderes det at oppdatering av reguleringsplan i forhold til dette kan gjøres etter forenklet prosess. Oppholdsrom/bod og terrasse i tilknytning til boligenhet på tak som nytt tiltak vurderes også å kunne inngå i samme endring. Det ønskede vil ikke utfordre det horisontale preget for bebyggelsen langs Moloveien og det er ingen som blir skadelidende ift. utsikt og skyggelegging som følge av det ønskede. Endringen vurderes altså å være av mindre art/karakter ift. eksisterende situasjon uten vesentlige konsekvenser for omgivelsene.

Totalt sett vurderes endringene og ikke ville påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, det vil ikke gå utover hovedrammen i planen da det er relativt beskjedne endringer i byggehøyder og utnyttingsgrad det bes om. Endringene vil heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder, da området utgjør et urbant område midt i Bodø by.

Med vennlig hilsen

Norconsult AS

Gøran Antonsen



Vedlegg:

- Dispensasjonssøknad og vedtak
- Forslag til oppdaterte planbestemmelser (endringer markert med track changes).