

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
23/28	Plan- og miljøutvalget	30.08.2023

## Sluttbehandling - Endring av reguleringsplan for Nerbyen - Moloveien 20

### Plan- og miljøutvalgets behandling i møte den 30.08.2023:

#### Votering

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

#### Vedtak

Plan- og miljøutvalget vedtar endring for deler av reguleringsplan Nerbyen, Sentrum, planID 1024, med nye bestemmelser datert 9. januar 2023. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, 2. ledd.

Kjell Hugvik  
Kommunedirektør

Knut A. Hernes  
Avdelingsdirektør

Saksbehandler: Stian Aase

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak

Plan- og miljøutvalget vedtar endring for deler av reguleringsplan Nerbyen, Sentrum, planID 1024, med nye bestemmelser datert 9. januar 2023. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, 2. ledd.

#### Hva aktualiserer saken?

Norconsult har på vegne av Moloveien 20 AS søkt om planendring for deler av reguleringsplan for Nerbyen. Planendringen omhandler Moloveien 20. Hensikten er å hjemle dispensasjoner som er gitt, og å hjemle oppholdsrom/bod og platting på taket av den eksisterende leiligheten.

Planendringen var på høring i perioden fra 8. juni til 29. juni. Det kom ikke inn merknader under høringen.

## Saksopplysninger

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-14 er det søkt om endring for deler av reguleringsplan for Nerbyen, planID 1024. Søknaden er etter forenklet prosess.

Moloveien 20 inngår i reguleringsplanen for Nerbyen (figur 1). Planen ble vedtatt i 2008. Store deler av arealene som den gang ble regulert er detaljregulert i egne planer. Mange av de arealformål og bestemmelser som opprinnelig ble regulert er derfor ikke lenger 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 stemmer med gjeldende situasjon og innvilgede dispensasjoner gitt den 27 oktober 2020 (saknummer 2020/851).

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

## Medvirkning

Planendringen var på høring og offentlig ettersyn i perioden 8. juni – 29. juni. Det kom ikke inn merknader til søknaden under høringen.

## 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 leilighet. Tilbaketrukket areal utgjør utearealet til leiligheten.

Det er gjort beregninger av bruksarealet for gjeldende bygningsmasse. Det er beregnet til totalt 7115 m<sup>2</sup>.

### Føring fra tidligere vedtak og forhold til planverk



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 kommer frem 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 delegerer myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen forøvrig, ikke går ut over hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder».

### **Søknad om planendring**

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

I sak 2020/851, arkivkode 138/3120, er det er gitt dispensasjoner fra fire bestemmelser i gjeldende plan. Dispensasjonene gjelder følgende:

- § 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 derfor er stor fare for lekkasjer i tak/terrasse som 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 før det kan gis rammetillatelse. Bebyggelsesplan er en plantype som ikke lenger er beskrevet i plan- og bygningsloven, og kravet betyr i praksis at det kreves ny reguleringsplan før rammetillatelse kan gis.

Det er ønske om å få vedtatt endringer slik at tiltakene som allerede er gitt dispensasjon for kan gjøres varige. 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 utnyttning

I søknaden pekes det på at grad av utnyttning i form av m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, mot 5400 m<sup>2</sup> som er tillatt i gjeldende plan. Det er gjort en ny beregning som viser at faktisk eksisterende bebyggelse er på 7115 m<sup>2</sup> BRA. I søknad om dispensasjon ble det søkt om 350 m<sup>2</sup> 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 350m<sup>2</sup> til 450m<sup>2</sup> grunnet større omfang av overbygde terrasser og påbygg av oppholdsrom/bod oppå eksisterende leilighet, Det totale arealbehovet inkl. oppholdsrom/bod blir dermed på 450 m<sup>2</sup>. Det totale behovet for BRA er dermed 7565 m<sup>2</sup> (tabell 2).

**Tabell 2: Grad av utnyttning.**

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



### Arealformål

Gjeldende reguleringsplan hjemler ikke eksisterende bolig innenfor forslagsstillers eiendom, selv om denne tidligere er godkjent av bygningsmyndighetene. I bygget er det etablert legesenter, meglerkontor, etc. som sorterer under formålet tjenesteyting. Dette er heller ikke 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

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 planen 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 til søknad om dispensasjon**

Under vises det til vurdering og konklusjon fra Byutvikling som også er gjengitt i tillatelsen som ble gitt 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.

### Bygge høyder

*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 boligetasjen 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 m<sup>2</sup> BRA. Den eksisterende bebyggelsen har en BRA på 6743 m<sup>2</sup>. Utvidelsen på boligdelen vil være på inntil 350 m<sup>2</sup> BRA. Totalt 7093 m<sup>2</sup> 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 konfliktfyllt med tanke på 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.

## Vurdering

Situasjonen fra dispensasjonssøknaden har ikke endret seg vesentlig. Som det ble påpekt i uttalelse fra Byutvikling er det viktig å utforme utvidelse av leiligheten på en slik måte at den komplementerer 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 med markerte endring under «andre referanser».

### Utnyttelse og arealformål

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

Det samme gjelder at den eksisterende bruken av bygget hjemles i bestemmelsene. Tjenesteyting og boliger er 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 ikke ha betydning i form av tap av sollys. 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 sollys eller utsikt (figur 7). Påbygget vil fungere som en forlengelse av påbygg/teknisk rom på den østlige delen av bygget og vil dermed ikke fremstå som en ekstra etasje fra utsiden. Påbygget vil dog være 46 cm høyere enn eksisterende toppetasje.



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 tilstrekkelig for å hjemle tiltakene det søkes om og samtidig ivareta styring og forutsigbarhet i planen.

### **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. Planendringen hjemler ellers dispensasjoner gitt i 2020.

Påbygget vil ikke ha negativ effekt for naboer. Ved å hjemle ny gesimshøyde 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 utover ordinær behandling og gebyr for plansaken.

## **Konklusjon og anbefaling**

Kommunedirektøren har konkludert med at planendringen kan gjøres innenfor rammene av en forenklet prosess da de omsøkte endringene ikke er i strid med hoveddrammene i gjeldende plan. Planendringen hjemler i hovedsak 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 forøvrig, ikke gå ut over hoveddrammene i planen og berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Kommunedirektøren anbefaler at Plan- og miljøutvalget vedtar endring av reguleringsplan for Nerbyen, sentrum, planID 1024 med nye bestemmelser datert 9. januar 2023.

### **Trykte vedlegg:**

- 1 Bestemmelser

### **Andre referanser:**

1. Bestemmelser med spor endring
2. Søknad om planendring

Andre referanser finnes her:

<https://bodo.kommune.no/arealplaner/dokumenter-til-politisk-behandling/>

Rett utskrift: Tord Apalvik