

Vedtak om begrenset høring - endring av områdereguleringsplan for Molobyen

Leder Byutvikling har etter delegert myndighet, gitt i medhold av Bodø kommunes delegeringsreglement, behandlet saken og fattet slikt vedtak:

VEDTAK

Leder Byutvikling vedtar å sende forslag til endring av områdereguleringsplanen for Molobyen, PlanID 2017005 på begrenset høring.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, andre og tredje ledd.

Hva aktualiserer saken?

Områdereguleringsplanen ble vedtatt 28.10.2021. I forbindelse med søknad om utfylling i tråd med bestemmelser i planen ble det avdekket at det ikke står under plankrav-bestemmelsen i områdeplanen at sjøfylling kan gjennomføres uten ytterligere detaljregulering. Dette har vært intensjonen, men er altså ikke kommet med i bestemmelsen. En ønsker derfor å få dette inn i bestemmelsen for å unngå uklarheter knyttet til plankrav for utfylling i sjø og klargjøring av byggetomter.

Saksopplysninger

Kommunen har mottatt søknad om endring av bestemmelsene med begrunnelse og forslag til endring. Søknaden er sendt inn av Norconsult på vegne av Molobyen Utvikling AS. Søknaden er vedlagt saken.

I områdeplanen er det bestemmelser som berører utfylling i sjø i paragrafene 2.14, 7.1 og 7.2. I paragraf 3 som omhandler krav om detaljregulering og opparbeidelse av infrastruktur er det ikke nevnt at utfylling i sjø kan gjøres uten ytterligere detaljregulering. Dette gjorde at det ved søknad om utfylling i sjø til Statsforvalteren ble stilt spørsmål til om dette med utfylling var tilstrekkelig planavklart.

For å unngå denne uklarheten foreslås det derfor å legge inn et tillegg i paragraf 3 som gjør intensjonen helt klar. Tillegget er markert med gult:

3. Krav om detaljregulering og opparbeidelse av infrastruktur

For alle tiltak etter PBL § 20-1 stilles det krav om detaljregulering, unntatt er mindre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av plan og midlertidig bruk av eksisterende bygningsmasse. Kravet gjelder hele planområdet, unntatt feltene B1-B2, BUT, SGT2 (gatetun), fortau i SV2, GKG (kombinert grønstrukturformål), GP (offentlig park), VS (småbåthavn), SPH (parkeringshus/- anlegg under B1, B2, BUT og SGT2) og utfyllingsarbeider innenfor BS1, BS2, BS3 og GBG. Reguleringsplanen(e) skal i nødvendig grad omfatte tilstøtende sjø- og samferdselsareal.

De vedtatte plandokumentene er tilgjengelig på kommunens kartside og i kommunen planarkiv: https://webhotel3.gjstline.no/Webplan_1804/gj_planarkiv.aspx?planid=2017005.

Etter vedtak vil endringen tas inn i bestemmelsene og erstatte gjeldende planbestemmelsesdokument.

Vurderinger

Det vil være hensiktsmessig å kunne gjøre utfylling i sjø også ved gjennomføring av første byggetrinn innenfor områdene B1 og B2. Dette fordi det vil være behov for å ta ut masser i forbindelse med denne utbyggingen. I stedet for å kjøre vekk lokale masser er det bedre at de kommer til nytte innad i planområdet. Spesielt når områdeplanen legger til rette for utfylling i sjø. I tillegg vil det ta tid for utfyllingsmasser til å sette seg og utgjøre en sikker byggegrunn. Dette har vært intensjonen i områdeplanen, men det kommer ikke klart nok frem i bestemmelsene at dette også skal gjelde uten ytterligere plankrav.

Endringen åpner kun for utfyllingsarbeider uten detaljplan. Andre krav i bestemmelsene sikrer at utfyllingen gjøres på en god og riktig måte.

Konklusjon

Endringen vil ikke påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, gå ut over hoveddrammene i planen eller berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Leder byutvikling mener derfor at endringen kan gjøres etter plan- og bygningslovens § 12-14, andre ledd. Endringen kan sendes på begrenset høring til berørte myndigheter og andre berørte.

Kristin Stavnes Jordbru
Leder Byutvikling

Saksbehandler: Mats Marthinussen

Trykte vedlegg:

- 1 Søknad om endring i reguleringsplan for Molobyen, planID 2017005 (forenklet prosess)