

Fra: Gøran Antonsen[Goran.Antonsen@norconsult.com]
Sendt: 13.03.2024 11:13:15
Til: Postmottak Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Kopi: Mats Marthinussen[Mats.Marthinussen@bodo.kommune.no]; Stian Elstad[stian@molobyen.no]; anders@molobyen.no[Anders@molobyen.no];
Tittel: Søknad om endring i reguleringsplan for Molobyen, planID 2017005 (forenklet prosess)

Til Byutvikling plan

I forbindelse med en mottatt høringsuttalelse fra Statsforvalteren til søknad om utfylling i sjø ibm. utbyggingen av Molobyen, er det avdekket at vedtatt reguleringsplan for Molobyen (planID 2017005) er noe utydelig på om arbeider med utfylling i sjø kan skje uten plankrav. I dialog med planmyndigheten ser vi at vedtatt reguleringsplan er noe uklar på dette punktet og at planen bør tydeliggjøres rundt dette forholdet. Dette søkes tydeliggjort ved denne søknaden der det søkes om endring av reguleringsplan etter forenklet prosess (PBL 12-14).

Innenfor planområdet er det et utfyllingsbehov i sjø innenfor feltene BS1 til BS3 og felt GBG for å kunne realisere planene med Molobyen. Hensikten/tanken med reguleringsplanen har vært at eventuelle overskuddsmasser ifm. byggingen av park-kvartalene (B1 og B2) kunne fylles direkte ut i sjø, og i tilfelle det plutselig skulle dukke opp tilgjengelig masser. Dvs. innenfor de nevnte delfeltene.

Det som støtter opp rundt at dette har vært hensikten er:

- Planbestemmelse 2.14 andre avsnitt:

2.14. Grunnforhold

Det skal dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkt tiltak.

Det tillates utfylling i sjø. Ved utfylling i sjø skal tiltaket utredes, og detaljprosjektertes før igangsettelsestillatelse kan gis. Behov for områdestabiliserende tiltak skal vurderes og stabilitetsberegninger skal kvalitetssikres av uavhengig foretak. Nødvendige tiltak for å sikre tilstrekkelig stabilitet skal gjennomføres i tråd med geoteknisk vurdering og være ferdigstilt senest ved søknad om brukstillatelse.

i kombinasjon med

- Planbestemmelse 7.2.1 kulepunkt 5

7.2. For delfelt B1 og B2

7.2.1. Før rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge (relateres til omsøkt utbygging/tiltak):

- For B1 og B2 skal utbredelsen av Bispebunkerseren i felt o_GP1 (park) kartlegges og formåls grensen eventuelt justeres, ref. 4.1.2 og 4.2.7. Dokumenteres og fastsettes som del av behandlingen av rammetillatelsen.
- Situasjonsplan, jf. 2.3.
- Overordnet plan for kommunaltekniske anlegg inkl. overvannshåndtering, godkjent av Teknisk avdeling Byteknikk, jf. 2.9.
- Overordnet konsept ulempeplan, jf. 2.18.

- I forbindelse med søknad om utfylling vil grad av påvirkning av skjellsand bli beskrevet etter at det er gjennomført filming med ROV, samt sediment prøver innenfor og utenfor fyllingsområdet.
- Dokumentasjon på plassering/utbredelse av bispebunkerseren, jf. 4.2.7.

Sistnevnte er en rekkefølgebestemmelse til delfelt B1 og B2 (park-kvartalene) som er detaljregulert som del av områdereguleringen for Molobyen. Bestemmelsen har ingen mening i seg selv for disse kvartalene, og viser da til at en utfylling i sjø kan starte som del av denne utbyggingen.

For at dette skulle ha vært helt klart i bestemmelsene burde det vært nevnt i paragraf 3 at utfylling innenfor delfeltene BS1-BS3 og GBG tillates uten plankrav.

Planendringen foreslår følgende endring/tilføyelse til paragraf 3 (endring markert med grønt) for å hjemle dette behovet:

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.

I tabell 1 fremgår oversikt over hvilken infrastruktur som er nødvendig å etablere for de ulike delfeltene. Avgrenses til det som er nødvendig for det enkelte delfelt. Eksempel: opparbeidelse av o_SGT2 avgrenses til den del av o_SGT2 som grenser til felt B1. Kostnader til nødvendig infrastruktur inklusive bølgesikring (felt BSG) skal fordeles forholdsmessig på delfeltene.

Vi vurderer at ønsket endring er en presisering for å sikre at planen kan gjennomføres iht. opprinnelig intensjon, og at endringen er av mindre karakter slik at reguleringsplanen kan endres etter forenklet prosess jf. plan- og bygningsloven §12-14. Endringen vil ikke påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, men vil legge til rette for kortreist og miljømessig massehåndtering. Endringen vurderes heller ikke å gå ut over hovedrammen i planen og berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Sistnevnte er allerede håndtert i utredningen til planen, samt kravet i planbestemmelse 7.2.1 kulepunkt 5 hvor grad av påvirkning av skjellsandforekomsten skal kartlegges før det gis rammetillatelse.

Med vennlig hilsen
Gøran Antonsen

Gruppeleder Plan
Mob: +47 45 40 47 75 | goran.antonsen@norconsult.com

Norconsult Norge AS, Postboks 234, NO-8001 Bodø
Konrad Klausens vei 8, NO-8003 SBodø
Tel: +47 75 40 45 00 | www.norconsult.no

Hver dag forbedrer vi hverdagen

CONFIDENTIALITY AND DISCLAIMER NOTICE: This message is for the sole use of the intended recipients and may contain confidential information. If you are not an intended recipient, you are requested to notify the sender by reply e-mail and destroy all copies of the original message. Any unauthorized review, use, disclosure or distribution is prohibited. While the sender has taken reasonable precautions to minimize the risk of viruses, we cannot warrant the absence of, or accept liability for, any such viruses in this message or any attachment.