

Bodø kommune v/ Byutvikling plan  
Pb. 319  
8001 Bodø

Att: Byplan

Deres ref.: 2018004

Vår ref.: 210064 Mølnbakken 66

Dato: 2024-06-12

## ► Søknad om endring av detaljreguleringsplan for Mølnbakken, planID 2018004

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 søkes det om endring av deler av detaljplan for Mølnbakken, Tverlandet, gnr/ bnr 70/763 og 587 (planID 2018004) etter forenklet prosess. Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt av Bystyret den 09.05.2019, og senere vedtatt endret i plan- og miljøutvalget 26.04.23 (løpenr 2022/42).

Hensikten med planendringen er å gjøre endringer i plankartet og bestemmelsene, knyttet opp veiers eierskap, opparbeidelse og kvaliteter på veier. I tillegg gjøres det presisering for parkering på terreng, opparbeidelse av sti og beregning av BYA for fellestue/grillhytte. I arbeidet med planendringen er det også gjort endringer på bakgrunn av tilbakemeldinger fra Bodø kommune grunnet endringer i kommuneplanens arealdel.

Forslag til endring er utarbeidet av Gnist arkitekter as på vegne av NOBL.

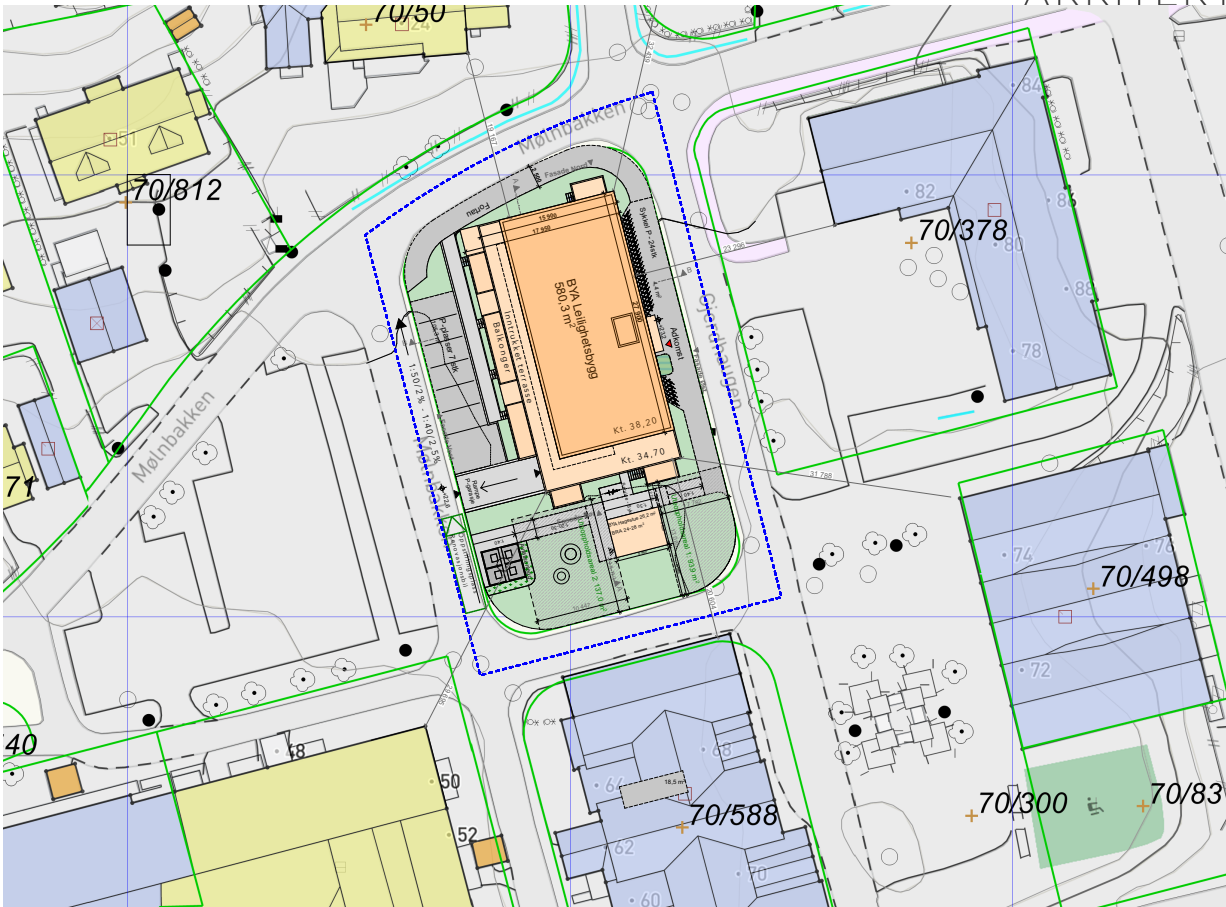
### Innledning

Reguleringsplanen for Mølnbakken legger til rette for utbygging av et leilighetsbygg på Mølnbakken på Tverlandet

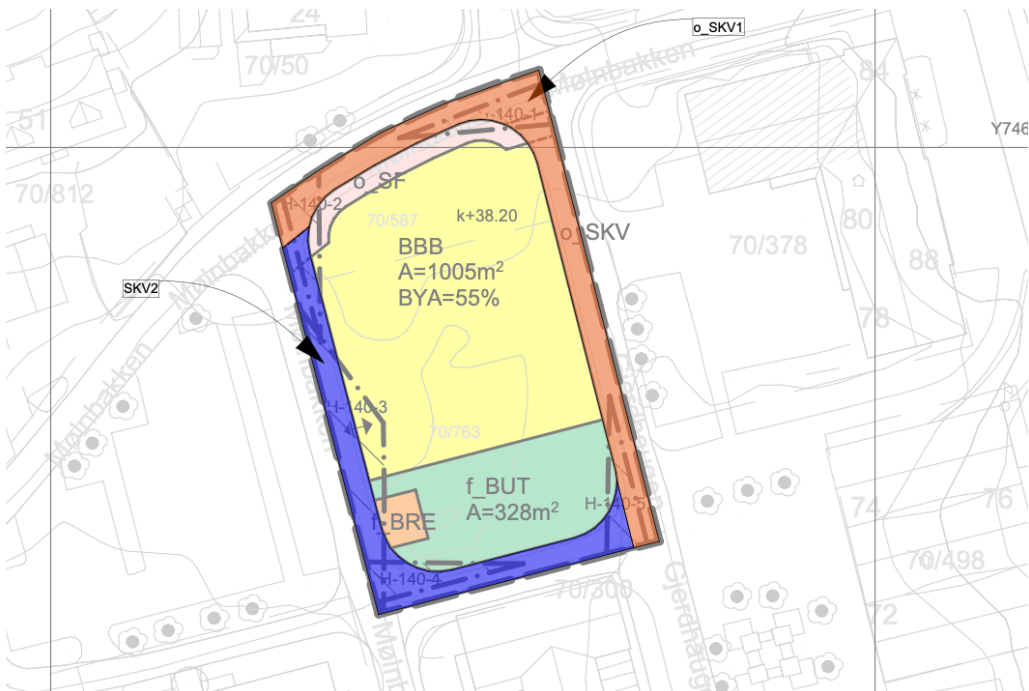
I forbindelse med oppstart av utbyggingssavtale med Bodø kommune er det bilt gjort oppmerksom på at det er enkelte punkt i reguleringsplanen som ikke ble endret i tidligere endring som vil være avgjørende for å kunne realisere prosjektet. Endringene som foreslås bidrar til å gjøre planen mer entydig og bygger opp under intensjonene til prosjektet og ønsker fra kommunen

Endringene for vei består i hovedsak av å opprettholde status på eksisterende veier slik de er i dag. Fortau som inngår i planen opprettholder status og tilknytting til utbyggingen av prosjektet.

Utover dette er det gjort endringer for bestemmelser for parkering og utomhusareal, samt rekkefølgebestemmelser, for å unngå henvisninger til bestemmelser i kommuneplanens arealdel og samkjøre planen mot overordnede planer.



Figur 1 Situasjonsplan for planlagt ut



Figur 2 Endring plankart, fordeling o\_SKV1 (oransje) og SKV2 (blå)

## Kjøreveger

Veiene som inngår i reguleringsplanen er i dag er alle kommunalt eide veier, men har ulik status som henholdsvis private og offentlige veier. I gjeldene reguleringsplan har alle veier rundt tomten fått status som offentlig kjørevei. Dette gir sammen med en tvetydig formulering i bestemmelser og rekkefølgekrav, konsekvenser ved at veier rundt tomten må opparbeides i henhold til en vesentlig bedre veistandard enn det som er hensiktsmessig for området (bedre enn kommunal norm), og med kostnader som vil stanse prosjektet. En overgang til offentlige veier gir også en kostnadsøkning for kommunen i vedlikehold og drift.

I tidligere prosjekt, før planendring i 2023, var det en forutsetning at veiene skulle graves opp for å legge om avløpsrør som går i området. Dette er ikke lengre aktuelt, da bebyggelse er tilpasset i tidligere planendring for å unngå dette. I forbindelse med tidligere reguleringsendring ble det ikke endret på arealformålene med tanke på utbyggingsavtale og konsekvenser for utbyggingen. Rekkefølgebestemmelsene gir derfor bestemmelser som vil kunne tolkes til at hele veinettet rundt tomten må lekkes på nytt etter SVV håndbok N100, noe som ikke er ønskelig fra utbygger eller kommunens side på nåværende tidspunkt.

Vi søker derfor å dele veinettet rundt tomten i to arealformål for kjørevei, gjennom en offentlig vei (o\_SKV1) som regulerer dagens offentlige vei, og en privat/felles vei (SKV2) som regulerer dagens private vei (kommunalt eid). Regulerede gangfelt inngår i areal regulert til offentlig kjørevei.

Videre vil overgangen til privat vei for vei mot sør og vest muliggjøre parkeringsløsning som tiltenkt mot vest, noe som ikke vil være i henhold til SVV håndbok N100. Denne gaten har fra før parkering med dirkete avkjøring fra privat vei, og en overgang til offentlig vei etter regulert standar vil således kunne legge hindringer for eksisterende kommunale parkeringsplasser langs veien.

I planbestemmelsene er kvalitetskrav til vei foreslått tatt ut av bestemmelsene, sammen med krav til opparbeidelse da det ikke er aktuelt for prosjektet.

På bakgrunn av tilbakemelding fra vei og trafikk er også regulerte pla

## Parkering

Det er i forslaget til planendring gjort mindre presiseringer i forhold til parkering på terreng. Dette er for å gjøre bestemmelsene mer entydig i forhold til at det er mot vest, langs privat vei med etablerte p-plasser, hvor det er tillat med parkeringsplasser på terreng. Parkering langs vestlig vei er også presisert i reguleringen av privat/felles kjørevei, SKV2.

## Grad av utnyttelse

Gjeldene planbestemmelse har en tvetydighet i forhold til hva som inngår i beregning av %BYA for tomten. Intensjonen er at %BYA for boligbebyggelse skal regnes for det samlede arealet av område for f\_BUT og BBB, som angir hvilken BYA som kan etableres innenfor BBB. For grillhytte/hagestue i felles uteoppholdsareal er det angitt en bestemmelse for at det maksimalt kan etableres en grillhytte/hagestue på 30m<sup>2</sup> BRA. Da størrelsen av denne er begrenset gjennom maksimalt tillat BRA ønsker vi å presisere dette ytterligere for å klargjøre at BYA av grillhytte ikke skal medregnes i maksimalt tillat BYA innenfor BBB.

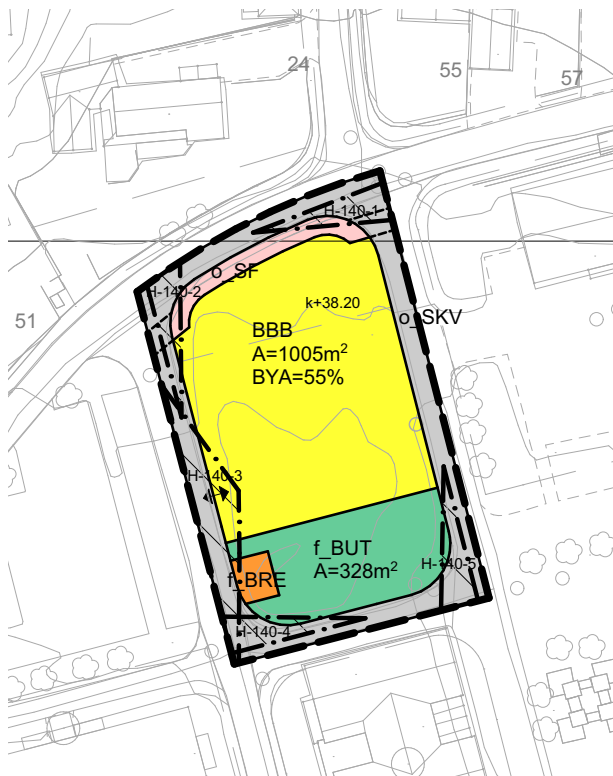
Vi ønsker derfor å gjøre presiseringer i planen som tydeliggjør dette, slik at planen som helhet blir mer entydig og i mindre grad må tolkes.

## Sti

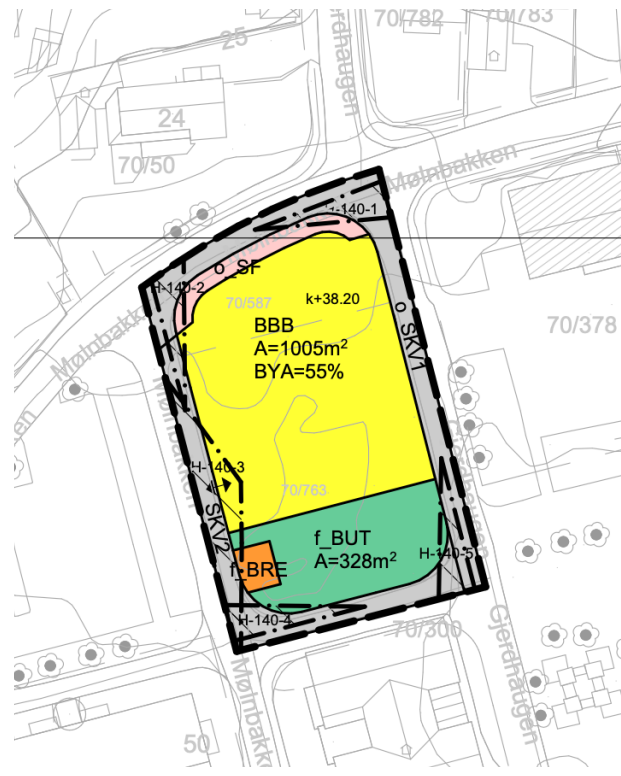
Bestemmelsene for sti/gangvei på den sørlige delen av tomten har feil/misvisende ordlyd, da den kan gi inntrykk av at eksisterende sti skal opprettholdes slik den er. Ettersom det skal gjøres et større arbeid for opparbeidelse av uteareal, vil det være mer relevant å opparbeide ny sti med bedre standar og tilpasset plassering i forhold til øvrige funksjoner. Det er derfor tatt med en presisering om at denne skal opprettholdes/opparbeides.

## Beskrivelse av ønskede endringer i plankartet

Endringene i plankartet er illustrert i figurer nedenfor.



Figur 3 Gjeldene reguleringsplan.



Figur 4 Reguleringsplan etter endringer.

Figur 3-4 illustrerer endring i plankartet. I plankartet er det tre endring.

Den første er at kjørevei (arealformål o\_SKV) er delt opp i o\_SKV1 og SKV2. Endringen gjøres for å klargjøre hvilke deler av veien som er offentlig og hvilke deler som er privat/felles. Kjøreveiene rundt tomten er alle eid av kommunen, men har i dag ulike benevnelser ut ifra hvordan de driftes og hvordan de brukes. For å tydeliggjøres dette, samt muliggjøre utbygging av prosjektet i tråd med tidligere planendring ønsker vi dele denne i henhold til figur 2 og 4.

Skillet mellom o\_SKV1 og SKV2 legges sør for innregulert fortau mot nord-vest og i forlengelse av veien mot sør-øst. Dermed sikres det at fortau ligger langs offentlig vei langs hele dens utstrekning.

Endring nummer to er at tidligere innregulerte gangfelt er tatt ut av planen etter ønske fra Bodø kommune. Endringen begrunnes med at gangfelt, dersom disse skulle bygges, ikke ville ført til annet fortau/traffikksikker sone.

Endring nummer tre er at kartunderlag er oppdatert i av hensyn til alder på opprinnelig kartunderlag.

## Beskrivelse av ønskede endringer i planbestemmelsen

Ønskede endringer innebærer minimale endringer i bestemmelsene, men innehar neon presiseringer for å gjøre planen mer entydig.

### §1.1 Planavgrensning

Dato for revisjon oppdatert.

### §1.2 Planområdets arealformål

Nytt/endret arealformål under samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (o\_SKV)

Erstattes av:

- Kjøreveg (o\_SKV1 og SKV2)

### §2.3 Situasjonsplan → §2.3 Situasjonsplan og utomhusplan

«Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk for omsøkt byggetrinn. Situasjonsplanen skal vise planlagt bebyggelse med høyder (eksisterende og fremtidig terreng) og plassering, atkomst, fortau, bilparkering, sykkelparkering, snarveistier, avfallshåndtering, eventuelle nettstasjoner, samt planlagte løsninger for felles uteoppholdsarealer.»

Erstasset av:

«Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk for omsøkt byggetrinn som viser bebyggelsens høyde og plassering, adkomster, parkeringsareal for bil og sykkel og BYA regnskap for tomten. Det skal også vedlegges utomhusplan i passende målestokk. Utomhusplan skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og fremtidig terreng, atkomst, fortau, bilparkering, sykkelparkering, stier, avfallshåndtering, eventuelle nettstasjoner, samt planlagte løsninger for felles uteoppholdsarealer.»

### §2.7 Parkering

«Det skal etableres parkering i henhold til enhver tid gjeldene bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Det tillates etablert inn til 8 parkeringsplasser på bakkeplan.»

Erstattes av:

Det skal etableres parkeringsplasser for bil og sykkel innenfor areal avsatt til boligbebyggelse.

For bilparkering kan det etableres maksimalt 1,2 parkeringsplasser pr. boenhet. For sykkel skal det etableres minimum 1,5 oppstillingsplasser pr. boenhet.

Det tillates etablert inn til 8 parkeringsplasser for bil på terreng, resterende parkeringsplasser for bil skal legges i parkeringsanlegg eller under bygg/bakken. Parkeringsplasser på terreng kan plasseres i direkte tilknytting til SKV2 mot vest uten egen avkjøring fra kjøreveg.

Ved beregning av krav om antall parkeringsplasser skal beregningsresultatene alltid rundes oppover til nærmeste hele plass. Ved tilbygg, påbygg og bruksendring skal det gjøres en samlet vurdering av parkeringsbehov for hele bygningsmassen. Parkeringsplassene skal være ferdig opparbeidet med fast dekke og kantstein før det kan gis ferdigattest.

#### 2.7.1 Bilparkering

Det skal etableres 1 plass til forflytningshemmede for hver 20. bolig. Disse plassene kan etableres på terreng. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand til hovedinngang. Minimumsmål for denne typen biloppstillingsplasser skal være bredde 4,5 m og lengde 6,0 m, og for langsgående plasser bredde 4,0 m og lengde 6,5 m. Arealkravet per biloppstillingsplass ved parkering er 18 m<sup>2</sup> inklusivt manøvreringsareal, dette gjelder også for HC parkering. Minstebredde på parkeringsplass skal være 2,5 m og minste lengde skal være 5 m.

Parkeringsplassene for bil skal etableres på samme eiendom som aktuell bygning eller på fellesareal (fellesanlegg) innenfor en avstand på maksimum 250 m fra aktuell bygning. Parkering utenom egen eiendom forutsetter at det foreligger en tinglyst avtale om bruksrett. Avstanden måles fra inn-/utgang P-anlegg til inn-/utgang omsøkt bygning.

#### 2.7.2 Sykkelparkering

Parkeringsplassene for sykkel skal etableres på samme eiendom som aktuell bygning eller på fellesareal (fellesanlegg) innenfor en avstand på maksimum 25 m fra hovedinngang. Parkering utenom egen eiendom forutsetter at det foreligger en tinglyst avtale om bruksrett. Sykkelstativ skal være låsbart. Sykkelstativ utendørs skal



*gis en god estetisk utforming.*

*Sykkelparkeringsløsning skal fremgå av situasjonsplan ved innsending av byggesøknad. Stativ for Sykkelparkering skal regnes med i bebygd areal.*

*Det skal settes av arealer til service for sykkel. Arealet skal ha vann og sluk for vask av sykkel.*

## **§2.8 Leke- og uteoppholdsareal**

*«Det skal etableres leke- og uteoppholdsareal i henhold til enhver tid gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel.»*

Erstattes av:

*«Det skal etableres felles og privat uteoppholdsareal på egen grunn.*

*Privat uteoppholdsareal skal være minimum 5m<sup>2</sup> pr boenhet.*

*Felles uteoppholdsareal skal være minimum 10m<sup>2</sup> pr boenhet.*

### **2.8.1 Kvalitetskrav Uteoppholdsareal.**

*Felles uteoppholdsareal skal være egnet til rekreasjon, lek og aktiviteter for alle, og hensynta ulike aldersgrupper og funksjonsnivå. Arealene skal være trygge og inkluderende møteplasser. Uteoppholdsarealet skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås, herunder forhold til sol og lys, lokalklimatiske forhold, støy og annen miljøbelastning. Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst klokken 15.00 den 20. mars. Uteoppholdsarealet skal ikke ha støynivå høyere enn anbefalte grenseverdier. Uteoppholdsarealet skal som ikke ha helning brattere enn 1:5. Det skal legges til rette for bruk av uteoppholdsarealet året rundt. Det tillates etablert grillhytte/paviljong/hagestue inntil 30 m<sup>2</sup> BRA innenfor areal regulert til felles uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsarealet skal være universelt tilgjengelig fra boliginnegang og universelt utformet.*

*Ved etablering av ny vegetasjon skal stedegne arter, og arter som bidrar til økt naturmangfold brukes der det er mulig. Ved uteoppholdsareal på lokk skal det etableres et jordsmonnslag med dybde på minst 0,5 meter på minst 50 % av uteoppholdsarealet.*

### **2.8.2 Plassering av uteoppholdsareal**

*Felles uteoppholdsareal kan etableres på terreng, lokk eller terrasse/takterrasse. Minimum halvparten av felles uteoppholdsareal skal anlegges på terreng eller lokk på egen eiendom eller i fellesareal, og resterende kan etableres på takterrasser. Privat uteoppholdsareal kan i tillegg etableres på balkong/altan/veranda med eller uten overbygning.*

*Innglassing kan tillates dersom glasset kan åpnes og lukkes. Innglassing skal integreres på en god estetisk måte i fasaden, ikke være dominerende for fasadeuttrykket og kan maksimalt utgjøre en tredjedel av total fasadeflate for på angjeldende vegg. Det tillates ikke enkeltvis Innglassing.»*

## **§2.11 Sti/gangvei**

*«Sti/gangvei som har retning Øst-Vest på sørsiden av tomte skal opprettholdes.»*

Presisering:

*«Det skal opparbeides en sti/gangvei innenfor areal avsatt til felles uteoppholdsareal (f\_BUT). Stien skal ha retning Øst-Vest.»*

## **§4.1 Bebyggekise og anlegg – Tidligere 3.1**

### **§4.1.1 Boligbebyggelse (BBB) – Tidligere 3.1.1**

*«For beregning av BYA, inngår areal for boligbebyggelse (BBB) og areal for uteoppholdsareal (f\_BUT) i beregningsgrunnlaget for %BYA.»*

Presisering:

«For beregning av BYA, inngår areal for boligbebyggelse (BBB) og areal for uteoppholdsareal (f\_BUT) i beregningsgrunnlaget for %BYA av boligbebyggelse.»

#### **§4.1.2 Felles renovasjonsanlegg – Tidligere §3.1.2**

#### **§4.1.3 Felles uteoppholdsareal – Tidligere §3.1.3**

Lagt til:

«Areal av hagestue/paviljong/grillhus skal ikke medregnes i tillat %BYA for BBB.»

#### **§4.1.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Tidligere 3.14**

Overflødig tekst tatt bort:

«Kjørevei (offentlig eierform)

Fortau (offentlig eierform)

Parkeringshus/-anlegg- under grunnen (felles eierform)»

#### **4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Tidligere §3.1.4**

##### **§4.2.1 Kjøreveg (o\_SKV1) – Tidligere §3.14**

«Område benevnt o\_SKV utgjør deler av gater mot sør, vest og nord - med samme navn: Mølnbakken og Gjerdhaugen, - mot øst.»

Erstattes av:

«Området benevnt o\_SKV1 utgjør kjøreveg mot nord og øst.»

Tatt bort:

«Utforming skal være i henhold til Statens Vegvesens Håndbok N100.»

##### **§4.2.2 Kjøreveg (SKV2) - Nytt punkt**

Nytt punkt, med bestemmelser:

«Området benevnt som SKV2 utgjør kjøreveg mot sør og vest.

Det tillates etablert parkering med direkte adkomst fra SKV2 i henhold til §2.7.»

##### **§4.2.3 Fortau (o\_SF) – Tidligere 3.14**

##### **§4.2.4 Parkeringshus/-anlegg (f\_SPH) – Tidligere §3.14**

#### **§5.1 Hensynsone Frisikt (H140 1-5) – Tidligere §4.1 Frisikt**

#### **§7 Rekkefølgebestemmelser – tidligere §5**

##### **§7.1 Rekkefølgebestemmelser – tidligere §5.1**

Situasjonsplan iht. § 2.3.

Endret til:

«Situasjonsplan og utomhusplan iht. § 2.3.

Dokumentasjon på grunnforhold og miljøteknisk undersøkelse av grunn skal vedlegges byggesøknad»

Endret til:

«Dokumentasjon på grunnforhold og miljøteknisk undersøkelse av grunn skal vedlegges søknad om rammetillatelse»

### **§7.2 Før igangsettingstillatelse – Tidligere §5.2**

«Detaljplaner for kommunaltekniske anlegg, offentlig veigrunn og VA- anlegg som er godkjent av Byteknikk. »

Erstattes av:

«Detaljplaner for samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur, herunder fortau og VAO-anlegg, skal være godkjent av Bodø kommune.»

All nødvendig teknisk og grønn infrastruktur skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Erstattet av:

Samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur, herunder fortau og VAO-anlegg, som skal overtas av Bodø kommune skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet

Lagt til:

Detaljert utomhusplan, godkjent av Bodø kommune

### **§7.3 Før bebyggelse tas i bruk – Tidligere 5.3**

«Ferdig opparbeidet offentlig vegggrunn tilrettelagt for gate og fortau.Ferdig opparbeidet avkjørsler og VA-anlegg relatert til omsøkt utbygging/byggetrinn til ferdiggrad 1-ett lag asfalt. Plan for dette skal godkjennes av Byteknikk.»

Erstattes av:

«Samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur, herunder fortau og VAO-anlegg, skal være ferdig opparbeidet»

Tatt bort:

«Dersom siste byggetrinn ikke er ferdigstilt senest fire år etter brukstillatelse er gitt for første byggetrinn, skal felles uteoppholdsareal opparbeides omgående.»

Lagt til:

«Masseregnskap skal dokumentere hvor overskuddsmasser er deponert og hvordan massene er håndtert.»

### **§7.4 Før bebyggelse tas i bruk – Tidligere 5.4**

Tatt bort:

«Før det kan gis ferdigattest for tiltaket skal felles adkomst være fullverdig opparbeidet.»

«Før det kan gis ferdigattest for anlegg på bakken skal hele anlegget være ferdig i henhold til godkjent situasjonsplan.»

«Før det kan gis ferdigattest for tiltaket skal fortau være ferdig opparbeidet»

«Masseregnskap skal dokumentere hvor overskuddsmasser er deponert og hvordan massene er håndtert.»



**Vurderinger av kriterier for behandling etter Pbl §12-14**

Endringen bes behandlet etter plan- og bygningslovens bestemmelser om endringer etter forenklet prosess med følgende begrunnelse:

- Planområdet utvides ikke og områdene er allerede avsatt til boligformål i overordnet plan og i gjeldene reguleringsplan.
- Endringene går ikke ut over hoveddrammene i planen. Grad av utnytting, byggehøyder og avstandskrav ift. byggegrenser mot veg og naboeiendommer opprettholdes som tidligere. Det er bare et arealformål som allerede inngår i planen som deles opp i henholdsvis offentlig og privat/felles eierform.
- % BYA opprettholdes i forslag til ny plan, og det er bare gjort presisering for hva som inngår i beregning for maksimalt tillat BYA. Presisering bygger opp under intensjon i tidligere plan og planendring.
- Planen endrer ikke vesentlige bestemmelser, men har presiseringer som bidrar til å bygge opp under hensikten med bestemmelsene mtp parkering, BYA og utbyggningsavtaler.
- Endring av eierform for gater bygger opp under eksisterende forhold, reduserer unødvendige kostnader for utbygger og kommune, samt muliggjør en utbygging i henhold til planens intensjoner.
- Øvrige endringer er oppdateringer gjort for å imøtekomme ny KPA med bestemmelser foreslått av kommunen for å få en god sammenheng mellom reguleringsplan og KPA, samt gjøre reguleringsplan entydig for videre søknadsprosess.

Med vennlig hilsen  
**GNIST arkitekter as**

Eirik Tollåli

**Vedlegg**

Oversikt over dokumenter i saken:

1	Dette søknadsbrevet.
2	Gjeldende plankart og planbestemmelser. PDF
3	Forslag til nytt plankart og justerte planbestemmelser. PDF
4	Situasjonsplan 1:200 og 1:500
5	Fasader
6	Forslag til nytt plankart i SOSI