

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
21/22	Flerkulturelt råd	11.10.2021
21/9	Råd for personer med funksjonsnedsettelse	07.10.2021
21/30	Bodø eldreråd	11.10.2021
21/37	Bodø ungdomsråd	11.10.2021
21/30	Plan- og miljøutvalget	13.10.2021
21/140	Bystyret	28.10.2021

Sluttbehandling - Områderegeringsplan for Molobyen

Bystyrets behandling i møte den 28.10.2021:

Morten Støver (H) fratrådte behandlingen på grunn av inhabilitet

Forslag

Fra Synne Bjørbæk, Rødt:

Følgende punkter innarbeides i planen:

1. Det opprettes tett dialog med fiskerinæringen og fiskerne/fiskemottaket som har sitt virke i havna blir involvert tidlig i videre prosess.
2. Gravplassen på Pelle Molins plass gis hensynssone med bestemmelser i planen.
3. Bebyggelsen som er planlagt i delområde BS6 tas ut av planen og benyttes til grøntområde.
4. Byggteknisk forskrift skal legges til grunn for hva som regnes som uteoppholdsareal.

Votering

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.
Forslag fra Rødt fikk 5 stemmer og falt (3R, 2V)

Vedtak

Bodø bystyre vedtar områdereguleringsplan for Molobyen, slik det er vist på plankart med plan-ID 2017005, datert 06.09.2021, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 19.09.2021 og planbeskrivelse datert 19.09.2021.

Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, 1. ledd.

Bystyret ber om at det fremmes en ordinær navnesak om området mellom Molorota og Breivika for vei- og stedsnavnutvalget.

Plan- og miljøutvalgets behandling i møte den 13.10.2021:

Forslag

Fra Håkon Andreas Møller, MDG:

Bystyret ber om at det fremmes en ordinær navnesak om området mellom Molorota og Breivika for vei- og stedsnavnutvalget.

Votering

Rådmannens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.
Forslag fra Møller (MDG) ble enstemmig vedtatt.

Innstilling

Bodø bystyre vedtar områdereguleringsplan for Molobyen, slik det er vist på plankart med plan-ID 2017005, datert 06.09.2021, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 19.09.2021 og planbeskrivelse datert 19.09.2021.

Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, 1. ledd.

Bystyret ber om at det fremmes en ordinær navnesak om området mellom Molorota og Breivika for vei- og stedsnavnutvalget.

Bodø ungdomsråds behandling i møte den 11.10.2021:

Votering

Enstemmig vedtatt.

Ungdomsrådets uttalelse

Bodø ungdomsråd støtter kommunedirektørens forslag til innstilling.

Bodø eldreråds behandling i møte den 11.10.2021:

Forslag

Fellesforslag:

Eldrerådet støtter kommunedirektørens forslag til innstilling.

Votering

Fellesforslaget ble enstemmig vedtatt.

Eldrerådets uttalelse

Eldrerådet støtter kommunedirektørens forslag til innstilling.

Råd for personer med funksjonsnedsettelses behandling i møte den 07.10.2021:

Votering:

Enstemmig vedtatt.

Rådets uttalelse:

Råd for personer med funksjonsnedsettelse støtter rådmannens forslag til innstilling.

Flerkulturelt råds behandling i møte den 11.10.2021:

Rådmannens forslag til innstilling

Bodø bystyre vedtar områdereguleringsplan for Molobyen, slik det er vist på plankart med plan-ID 2017005, datert 06.09.2021, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 19.09.2021 og planbeskrivelse datert 19.09.2021.

Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, 1. ledd.

Hva aktualiserer saken?

I kommuneplanens arealdel i 2014 ble området mellom Breivika og Molorota definert som transformasjonsområde/utviklingsområde med krav om at det skulle utarbeides områdereguleringsplan før utvikling kunne skje innenfor området. Området fikk da navnet Utviklingsområde vest.

I 2017 ble det varslet oppstart av reguleringsplanarbeidet etter at det var inngått avtale mellom Bodø kommune og Breivika Utvikling Bodø AS om utarbeidelse av områdereguleringsplan. Samtidig ble planprogrammet til planen sendt på høring og offentlig ettersyn. Planprogrammet ble fastsatt av Komite for Plan, næring og miljø i møte den 24.01.2018.

Siden den gang har det pågått et omfattende arbeid med mulighetsstudier, utredninger, analyser, medvirkning, møter og avklaringer for å kunne presentere et omforent planforslag for Områderegulering for Molobyen.

Plan- og miljøutvalget vedtok den 02.06.2021 å sende planforslaget på høring og legge det ut til offentlig ettersyn.

Etter høringen er det gjort justeringer i plandokumentene for å imøtekomme merknader til planforslaget. Med endringer etter høringen sendes saken nå til Bystyret for sluttbehandling og endelig vedtak av områdeplanen.

Sammendrag

Hensikten med planen er å transformere eksisterende næringsområde til sentrumsformål (forretninger, tjenesteyting, boliger, kontor, hotell/overnatting, bevertning herunder nødvendig grøntareal til bebyggelsen). Dette som en forlengelse av bykjernen vestover. Det legges gjennom planen til rette for at området kan bli et moderne, bærekraftig og attraktivt by- og boområde når området utvikles på tvers av tomtene i området.

Det er kommunen selv som er ansvarlig for utarbeidelsen av en områdereguleringsplan, men kan overlate til andre å lage forslag til plan jf. PBL § 12-2. De tre største private grunneierne i området har gått sammen om å utvikle sine eiendommer i fellesskap gjennom et utviklingselskap. Områdereguleringsplanen utarbeides derfor i samarbeid mellom Bodø kommune og utviklingselskapet Breivika utvikling Bodø AS.

Områdeplanen stiller krav til videre detaljregulering for alle områder regulert til sentrumsformål og kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Planen er svært grundig gjennomarbeidet over lang tid. Nødvendige utredninger og analyser er gjennomført for å sikre at gjennomføring av en slik utbygging er mulig. Det er gjennomført flere runder med medvirkning og innhenting av innspill og synspunkter. Det har vært mange møter mellom kommunen og Breivika utvikling for å bearbeide og sikre at planen er omforent mellom partene i samarbeidet.

Planen svarer til målsetningene om å tilrettelegge for et moderne, bærekraftig og attraktivt by- og boområde.

Det er gjort mindre endringer etter høring som forbedrer planen.

Rådmannen anbefaler at områdereguleringsplanen vedtas.

Saksopplysninger

Planområdet



Figur 1: Planområdet

Planområdet tar for seg hele området fra Moloen, langs Moloveien og Prinsens gate mot sjøen og helt frem til bebyggelsen i Bodø Panorama. Selve området som skal bebygges/transformeres er området mellom Molorota og Bispeveien. Grunnen til at mye sjøareal er tatt med er for å oppdatere plangrunnlaget som i dag er regulert gjennom Nerbyenplanen med planID 1024. Parkområdene i Breivika samt barnehagen er tatt med siden disse i dag er uregulerte og for å sikre bruken av Breivika for allmenheten og som viktig grønstruktur i byen. Breivika Brygge (midt i området) er regulert i egen plan og ikke en del av transformasjonsområdet, denne vil derfor fortsatt være gjeldende også etter vedtak av områdereguleringsplanen.

Litt om plannavnet

Ved oppstart av planarbeidet var det to utviklingsområder i sentrum av Bodø, ett øst i Storgata og ett vest for Molorota. Disse ble derfor kalt Utviklingsområde vest og Utviklingsområde øst. Ved vedtak av ny kommuneplanens arealdel senere i 2018 ble Utviklingsområde øst tatt ut av planen. Det ble da selv for de som kjente begrunnelsen litt merkelig å benevne området som Utviklingsområde vest da dette kunne vært hvor som helst. Et plannavn skal være slik at folk kan forstå hvor planen er. Som regel benyttes gateadresser, men siden dette planområdet gikk over flere veier og gater og hadde mange adresser og gårds- og bruksnumre, måtte man finne et mer passende navn. Etter hvert dukket «Molobyen» opp og navnet har forankring ved at det har noe med moloen å gjøre, samtidig forholder det seg til byen-begrepet som er kjent i Bodø med Østbyen, Vestbyen, Nerbyen, Plysjbyen og Svenskebyen. Navnet ble derfor valgt som prosjektnavn for utbyggingen og også som plannavn.

Områderegulering

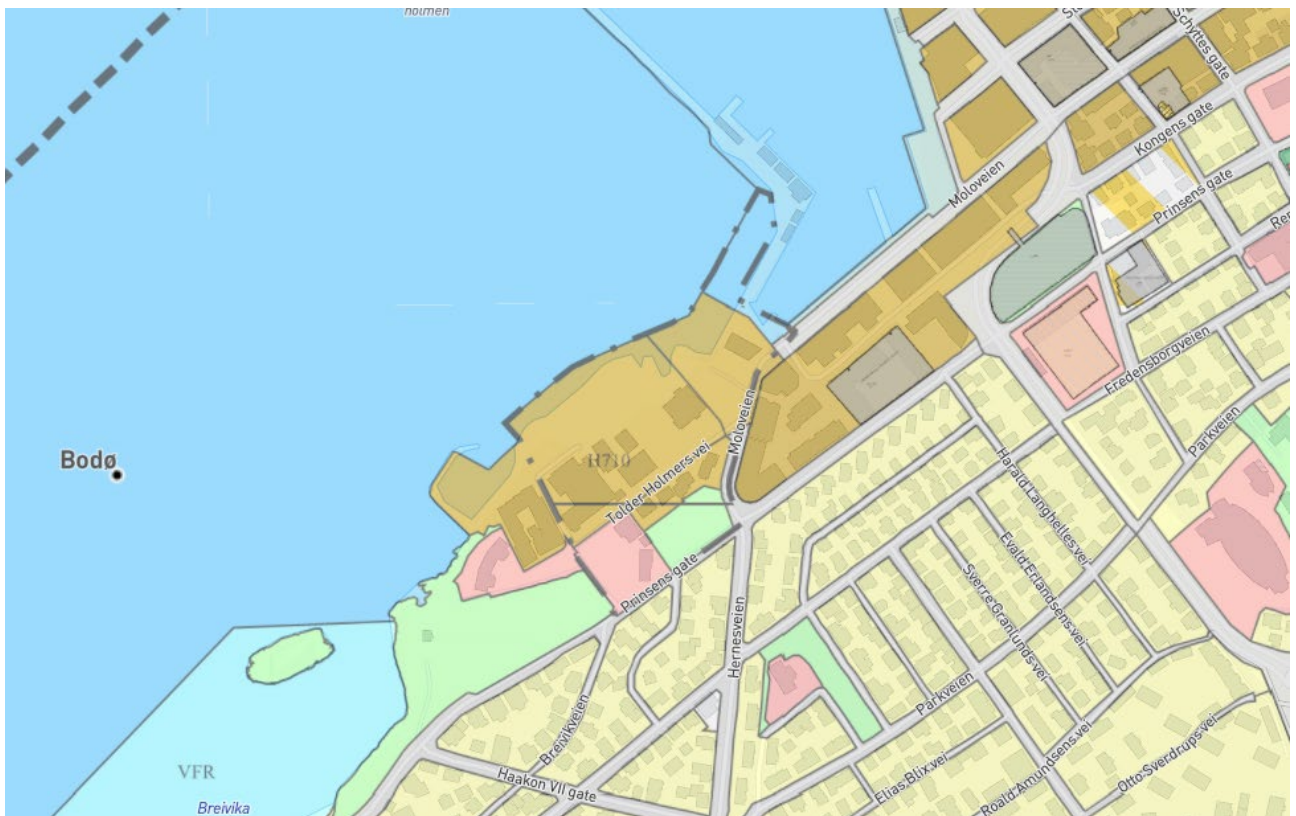
Det er kommunen selv som er ansvarlig for utarbeidelsen av en områdereguleringsplan, men kan overlate til andre å lage forslag til plan jf. PBL § 12-2. De tre største private grunneierne i området har gått sammen om å utvikle sine eiendommer i fellesskap gjennom et utviklingsselskap. Områdereguleringsplanen utarbeides derfor i samarbeid mellom Bodø kommune og utviklingsselskapet Breivika utvikling Bodø AS.

Formålet med planen

Hensikten er å transformere eksisterende næringsområde til sentrumsformål (forretninger, tjenesteyting, boliger, kontor, hotell/overnatting, bevertning herunder nødvendig grøntareal til bebyggelsen). Dette som en forlengelse av bykjernen vestover. Det legges gjennom planen til rette for at området kan bli et moderne, bærekraftig og attraktivt by- og boområde når området utvikles på tvers av tomtene i området.

Planstatus

Området er i kommuneplanens arealdel satt av til sentrumsformål, offentlig/privat tjenesteyting (Bispegården) og park. Det stilles krav om at det skal utarbeides områdereguleringsplan før området kan utvikles/transformeres.



Figur 2: Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030. Hensynssone H710 setter krav om utarbeidelse av områdereguleringsplan.

Området er regulert gjennom Reguleringsplan for Nerbyen, planID 1024. Områdeplanen vil oppheve og erstatte de deler av denne planen og andre planer som er overlappende. I Nerbyenplanen er det blant annet bestemmelser om bevaring av Bispegården og bunkersen. Disse bestemmelsene videreføres i områdereguleringsplanen og skal følges opp i detaljplanlegging. Utover dette er det i stor grad områdeplanen som legger føringer for videre utvikling av området.

Prosess og medvirkning

Oppstart av planprosessen og høring av planprogram ble varslet 09.09.2017. I forbindelse med dette ble det avholdt to folkemøter. Innspill med kommentarer er tilgjengelig i planbeskrivelsen. Det ble senere gjennomført spørreundersøkelse og folkemøte i forbindelse med utarbeiding av mulighetsstudiene hvor det ble holdt parallellkonkurranse med tre arkitektkontorer. På bakgrunn av vurderinger fra Bodø kommune, Breivika utvikling og gjennom spørreundersøkelsen ble Schmidt Hammer Lassen Architects forslag valgt som grunnlag for det videre planarbeidet.

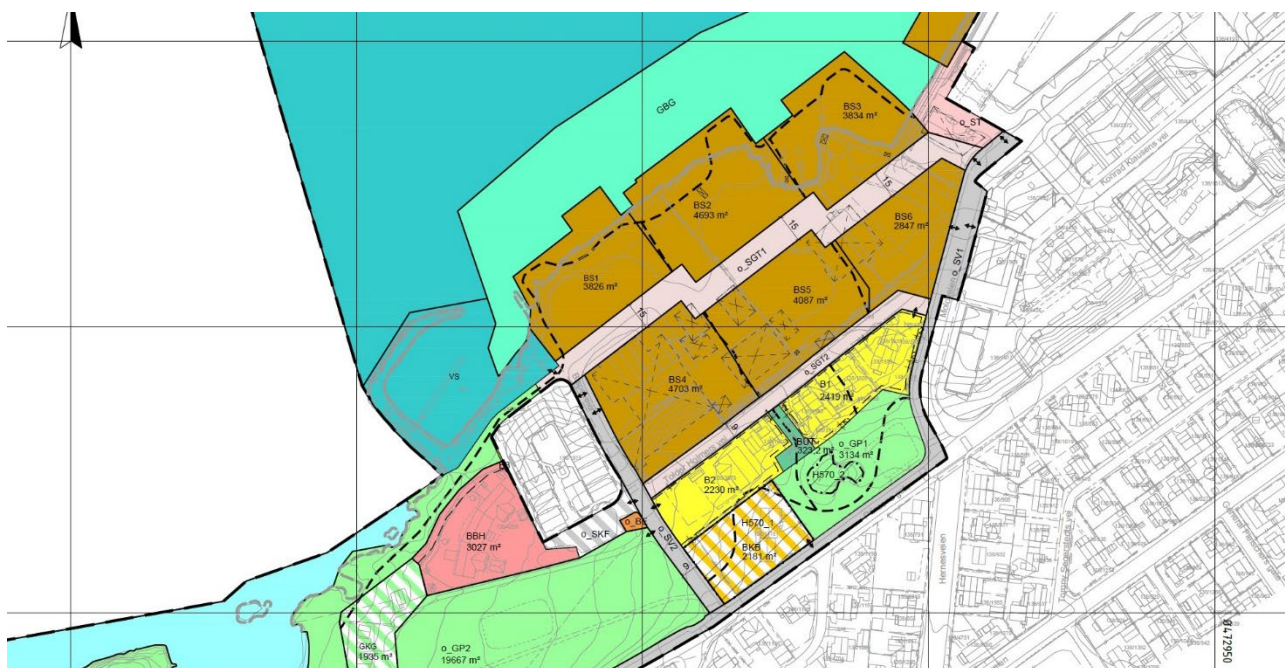
I tillegg til de tre største private grunneierne i området er det flere boligeiendommer langs Tolder Holmers vei som inngår i planområdet. Det har derfor vært viktig å involvere og informere disse fortløpende gjennom prosessen og det har blitt avholdt flere grunneiermøter ved milepæler i planprosessen.

I midten av 2020 ble det gjennomført et større medvirkningsopplegg hvor man gikk både bredt og mer spisset til verks for å involvere ulike grupper med mål om å fremme engasjement og eierskap til området og planen. Det ble gjennomført opplegg med unge og med seniorer. Elementer fra planen ble gjort tilgjengelig for hele Bodø med ønske om synspunkter. I tillegg ble utvalgte deler av befolkning eller interessegrupper bedt om å komme med innspill.

Planforslaget

Planforslaget baserer seg på en mulighetsstudie utarbeidet av Schmidt Hammer Lassen arkitekter som viderefører kvartalsstrukturen fra den eksisterende byen, tar med seg grepene fra eksisterende bebyggelse i Breivika Brygge, viderefører Moloveien som gågate/shared space gjennom området og skaper forbindelser mellom parken i sør og sjøen i nord.

Planen hjemler cirka 52.000 m² (BRA) bolig eller 600 – 650 boliger, cirka 12.000 m² (BRA) kombinert kontor/tjenesteyting/hotell/bevertning/kultur og inntil 5.000 m² (BRA) forretning. I tillegg innehar planen en del andre formål knyttet til samferdsel og blå-/grønne strukturer. Det legges blant annet opp til nytt byrom i Molorota, ny gågate/shared space mellom ny bebyggelse samt ny havnepromenade mot sjøen fra moloen og frem til bystranda i Breivika.



Figur 3: Utsnitt av plankartet

Detaljregulering

Områdeplanen stiller krav til videre detaljregulering for alle områder regulert til sentrumsformål (brun farge i plankartet, se figur 3) og Bispegården (BKB). For områdene regulert til rent boligformål (B1 og B2, gul farge på plankartet) er områdereguleringensplanen detaljert nok til at en kan gå direkte til prosjektering og byggesak.



Figur 4: Illustrasjonsplan

Simuleringer

I utarbeidelsen av planforslaget er det benyttet analyseverktøy for å simulere både solforhold, vindforhold, utsikt, dagslys og støy. På denne måten har man kunnet flytte og justert bebyggelsen for å optimalisere forholdene for å sikre gode kvaliteter på uteareal og fasader.

Trafikk og parkering

Hverken den nye Tolder Holmers vei eller den nye gaten gjennom området skal ha gjennomgangstrafikk. Adkomst og parkering for personbiltrafikk skjer gjennom inn- og utkjøring til parkeringsanlegg under bakken fra Molveien og fra Bispeveien. Varelevering, nyttekjøretøy ol. må ha adgang til å kjøre på gatetunene.

Naturfare

Det er i arbeidet sett på ulike måter å håndtere bølgepåvirkning og stormflo. Området er værutsatt og det er nødvendig å gjøre tiltak før området kan bygges ut. I tillegg til en utfylling er det derfor foreslått å anlegge bølgebrytere mot sjøen. Molo kan også være et alternativ, men bølgebrytere fra landsiden er den anbefalte løsningen på grunn av dybde og grunnforhold.

Bebyggelse

For bebyggelsen er det gitt krav til maksimal tillatt utnyttelsesgrad og høyder. Det er ønskelig med en variasjon i høyder og det settes derfor også et krav til gjennomsnittlig høyde innenfor hvert kvartal/felt. Innenfor feltet BS2 åpnes det for et høyere bygg på opp mot 11 etasjer. Med unntak av det høye bygget vil gjennomsnittshøyden være tilsvarende 7 etasjer hvor noen bygningsdeler er lavere og andre er litt høyere (maks 9 etasjer). I tillegg skal opplevd høyde fra gaten (gesimshøyde) være lavere for å skape en bedre opplevelse på gateplan.

Mot sør trappes bebyggelsen ned for å få bedre solforhold, bedre forhold til parken og for å tilpasse seg situasjonen med småhusbebyggelse på sørsiden av Prinsens gate.

Arkitektonisk kvalitet

Som en del av planarbeidet er det utarbeidet en formingsveileder. Denne inneholder eksempler på gode kvaliteter og legger føringer for materialbruk, plassering, uttrykk og detaljer, både for bygg

og uterom. Hensikten er å sikre at området utvikles helhetlig og med gode arkitektoniske kvaliteter. Veilederen skal legges til grunn for videre planlegging av Molobyen.

Bomiljø og stedsqualiteter

Området ligger i ytterkanten av bykjernen med havet på den ene siden og parker på den andre. Området er lite trafikkert, ligger nær kollektivknutepunkt og med gangavstand fra det meste i sentrum av Bodø. Med 600 til 650 varierte nye boenheter, gode uterom og flere tusen kvadratmeter med forretning, tjenesteyting og kontorer kan området bli et veldig attraktivt boområde for ulike brukergrupper.

Kulturminner

Bispegården og Bispebunkeren er regulert til bevaring i gjeldende plan. Områdeplanen viderefører disse bestemmelsene, men det er ønskelig å se på måter å videreutvikle Bispegården på og muligens også legge til rette for ny bebyggelse på tomte. Dette vil tas i en egen detaljreguleringsplan.

Forholdet til sentrum og ny bydel på flyplassområdet

Planen legger til rette for at området vil være en forlengelse av sentrumsstrukturen vestover fra bykjernen. Grepene i områdeplanen henger godt sammen med grepene som nå planlegges for Molveien og Kulturhavna og vil sammen bidra til at området mellom Stormen Bibliotek og Molorota får en mer sentral beliggenhet som igjen gir rom for mer bruk og aktivitet. For at utviklingen i Molobyen ikke skal gå på bekostning av handelen i bykjernen er det satt en begrensning på 5000 m² forretningsareal innenfor planområdet.

Det å fortsette fortettingen og utviklingen av sentrum med kvalitet er det viktigste kommunen kan gjøre for å sikre fremtidig vekst og utvikling i kommunen og regionen. Utvikling i sentrum av Bodø vil derfor ha positive konsekvenser også for utviklingen av den nye bydelen, slik at disse to står ikke i konflikt med hverandre.

Forholdet mellom Områdereguleringsplan for Molobyen og Detaljreguleringsplan for Kulturhavna

Områdeplanen har krav om videre detaljregulering og Detaljreguleringsplan for Kulturhavna vil således følge opp dette kravet.

Deler av planområdet for områdeplanen inngår i det varslede planområdet for Kulturhavna. Kulturhavna regulerer i stor grad forhold knyttet til moloen, båthavnen og byrommet øst for Molostua, mens områdeplanen regulerer ny bebyggelse og området på vestsiden av Molostua. Når Molostua rives vil området i Molorota fullføres som et helhetlig byrom.

Forholdet til moloen og båtlivet

Planen legger opp til at all eksisterende bebyggelse skal rives med unntak av Bispegården og Bispebunkeren. Dette gjelder da også Molostua. Aktivitetene og bruken som Molostua har i dag i forbindelse med båtlivet og gjestehavnen skal ivaretas i området. Siden dette er en områdeplan, har ikke planen noen konkret løsning på akkurat hvor og hvordan dette skal ivaretas. Dette løses ved detaljregulering. Adkomst ut til moloen ivaretas og dagens parkeringsmuligheter med offentlige parkeringsplasser skal også ivaretas i nytt parkeringsanlegg.

Høring og offentlig ettersyn

Ved høring og offentlig ettersyn ble det avholdt folkemøte med presentasjon av planforslaget.

Høring og offentlig ettersyn varte fra 11.06.2021 til 21.08.2021. Det kom inn 20 uttalelser. Uttalelsene er oppsummert og kommentert i tabellen under.

Avsender	Uttalelse/merknad	Byutviklings kommentar
Annie Holter	Ønsker at strekningen mellom bystranden i Breivika og Breivika brygge holdes uberørt uten betong og kunstige installasjoner. Dette for å ivareta de naturlige kvalitetene som området har i dag.	Planen legger til rette for at det kan etableres kyststi i området. Dette må gjøres så skånsomt som mulig slik at kvalitetene med blant annet svaberg og badeplasser ikke forsvinner. Før det gjennomføres tiltak her skal det utarbeides en plan for gjennomføring og utforming av tiltak.
Avinor	Krever at bestemmelsene endres slik at hensynet til lufthavnen ivaretas. I uttalelsen er det gitt konkrete formuleringer til nye bestemmelser. Dersom ikke dette gjøres må uttalelsen forstås som en innsigelse til planen.	Bestemmelsene er endret etter høring i tråd med formuleringene i uttalelsen.
BE Varme	Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og BE Varme vil kunne levere fjernvarme.	Dette er ivaretatt i bestemmelsene og følges opp ved prosjektering og detaljplanlegging.
Bodø Båtforening	<p>Positiv til planen for den nye Molobyen, men er opptatt av at aktiviteten i Molorota, adkomst til Moloen, maritim næring og båtplasser langs Moloen bevares og videreutvikles.</p> <p><u>Ønsker derfor følgende:</u> Planen tilrettelegges for å beholde og videreutvikle næringsvirksomheten på Moloen og i Molorota.</p> <p>Planen ivaretar virksomheten på Moloen drevet av Bodø Båtforening, Bodø Seilforening og Kystlaget.</p> <p>Bunkringskaia og tankanlegget utenfor Moloen og tankanlegget bevares.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Ivaretatt i planen. Når Molostua rives skal tilbudet som er der i dag flyttes til ny lokalitet i området.</p> <p>Ivaretatt i planen. Adkomst til moloen ivaretas og muligheter for båtlivet følges konkret opp gjennom detaljplanlegging.</p> <p>Det har gjennom planprosessen vært en forståelse for at tankanlegget ikke var forenelig med utbyggingsplanene. Men etter</p>

	<p>Parkeringsbehovet i Molorota og trafikkmønsteret i området gjennomgås og planen tilrettelegges slik at virksomhetene i området sikres tilstrekkelig, tilrettelagt parkering og kjørbart adkomst for transport ut på Moloen.</p>	<p>en ny gjennomgang har man konkludert med at det vil kunne være mulig å ivareta et slikt anlegg innenfor området. Mer om dette under vurderinger.</p> <p>Adkomst og transport ut på moloen er ivaretatt i planen og følges opp gjennom detaljregulering for Kulturhavna. Dagens parkeringsplasser vil på sikt erstattes av parkering i anlegg. Det blir da viktig å påse at spesielle behov knyttet til båtlivet ivaretas i disse prosessene. Dette er presisert i bestemmelsene etter høring.</p>
<p>Bodø Eiendom AS</p>	<p>Selskapet er grunneier av eiendommene helt vest i planområdet hvor det er naustrekke og strand i Breivika. Det er startet en dialog mellom selskapet og Bodø kommune om kjøp av disse eiendomsteigene.</p> <p>Selskapet forutsetter at kommunen innløser deres 3 eiendomsteiger og at satsene for kjøp av tilleggsareal skal benyttes.</p> <p>Bodø Eiendom viser til at arealet kan benyttes til å løse krav til uteoppholdsareal og at en slik bestemmelse ikke kan vedtas før eiendomsteigene er innløst.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Det er startet dialog mellom kommunen og grunneier om kjøp av eiendomsteigene slik at en kan sikre at parken kan utvikles til gode for offentligheten. Satser for slikt kjøp følger av statlige retningslinjer og det vil derfor ikke være riktig å benytte satser for kjøp av tilleggsareal.</p> <p>Bestemmelsen i områdeplanen henviser bare til muligheten i kommuneplanens arealdel. Denne er allerede vedtatt. Kommunen vil allikevel være avhengig av å enten ha avtale med grunneier eller kjøpe arealet før at det kan gjøres tiltak på eiendomsteigene. Det er også derfor kommunen</p>

		allerede har startet prosessen med og vist ønske om å kjøpe disse eiendomsteigene.
Bodø Sportsdykkerklubb	<p>Sjøsportene har samlet seg med tanke på å etablere et felles sjøsportsenter. Breivika i Bodø anses som det klart beste lokalitet for alle klubbene. Breivika velforening er positive til et samarbeid.</p> <p>Det vil være stor sannsynlighet for at området nord for GKG må fylles opp for å få nok areal. Det vil også være behov for parkering og tilgang til flytebrygge. Avstanden mellom bil og båt er en vesentlig faktor pga. vekt på utstyr.</p>	<p>Tas til orientering</p> <p>Det skal være regulert nok areal innenfor GKG for å løse bebyggelse og parkering. Tilgang til sjø og tiltak knyttet til dette må vurderes nærmere ved prosjektering av sjøsportsenter og etablering av kyststi. Området har en del naturlige verdier som må ivaretas. Planen legger ikke til rette for store naturinngrep, men det er presisert i bestemmelsen for parken (GP_2) at det kan legges til rette for sjøsportrelaterte aktiviteter.</p>
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)	Automatisk generert uttalelse med henvisning til at dersom det er spesielle forhold i planen som DSB bør uttale seg til må det gis ny henvendelse med spesifisering om dette.	Tas til orientering. Byutvikling har ikke funnet at det er spesielle forhold som krever vurdering av DSB.
Fiskeridirektoratet	<p>Fiskeridirektoratet region Nordland ber om at Bodø kommune tar hensyn til fiskeriaktiviteten i området, og arbeider for å ivareta fiskerihavnen og den aktivitet som er tilknyttet denne.</p> <p>Videre ber vi om at hensynet til skjellsandområdet blir ivaretatt. Generelt tilrår vi at tiltak i og ved sjø skjer på høst og tidlig vinter fordi det er den perioden av året hvor livet i kystsonen ligger mest i ro, eller at avbøtende tiltak er tilstrekkelige til å hindre negativ påvirkning på miljøet.</p>	<p>Planen ivaretar videre utvikling av fiskerihavn og dette følges også opp i detaljregulering for Kulturhavna.</p> <p>Dette er ivaretatt i planen og følges videre opp ved utfylling og tiltak i sjø. For å videre forsterke dette er det presisert i rekkefølgebestemmelsene etter høring.</p>
Helge Magnus Pedersen	Mener områdeplanen ivaretar området og utviklingen på en god måte.	Tas til orientering.
Leverandørenes Utviklings- og	Viser til tidligere innspill ved oppstart av planarbeidet vedrørende ivaretagelse av varelevering. Trafikkanalysen har ikke	Gatene i planområdet åpner for varelevering og videre

Kompetansesenter (LUKS)	<p>tatt hensyn til varetransport som egen gruppe og LUKS mener dette må gjøres.</p> <p>Eventuelle stengninger for biltrafikk må ikke gjelde varetransport.</p>	<p>detaljplanlegging vil bestemme konkrete løsninger.</p> <p>Ivaretatt i bestemmelsene.</p>
Nordland Fylkeskommune (NFK)	<p>NFK vurderer at tiltaket ikke er i strid med regionale interesser.</p> <p>Ber om at det tas hensyn til arealpolitiske retningslinjer.</p> <p>Viser også til ny nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken.</p> <p>Etter NFKs vurdering er bestemmelsene om bevaring av Bispegården for svake og ber om at disse styrkes. Det er i uttalelsen gitt konkrete formuleringer til nye bestemmelser. Planbeskrivelsen bør oppdateres etter endringer i bestemmelsene.</p> <p>Gravplassen på Pelle Molins plass bør gis hensynssone med bestemmelser i planen.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Byutvikling mener dette er ivaretatt i planen.</p> <p>Tas med videre i detaljplanlegging av delfeltene.</p> <p>Bestemmelsene er endret i tråd med NFKs uttalelse og planbeskrivelsen er justert etter høring.</p> <p>Området er ikke en gravplass, men inneholder gravstøtter som minnesmerker fra den tiden dette var en gravplass. Det er derfor ikke blitt sett på som riktig å benytte hensynssone med bestemmelser – men det presiseres i bestemmelsene at Pelle Molins plass og minnesmerkene skal ivaretas ved en eventuell ny utforming av Breivika.</p>
Nordland Fylkes Fiskarlag	<p>Viser til innspill sendt ved oppstart av detaljregulering for Kulturhavna vedrørende ivaretagelse av fiskeriinteressene i området.</p> <p>Ber om at det opprettes tett dialog med fiskerinæringen og at fiskerne/fiskemottaket som har sitt virke i havna blir involvert i videre prosess.</p>	<p>Ivaretas i all hovedsak gjennom detaljplan for Kulturhavna. Adkomst til Moloen ivaretas gjennom områdeplanen.</p> <p>Følges opp i videre detaljplanlegging i området og spesielt i detaljreguleringsplan for Kulturhavna.</p>
Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE)	<p>Det må utføres supplerende stabilitetsberegninger knyttet til</p>	<p>Er ivaretatt i bestemmelsene og følges opp i</p>

	<p>grunnforhold før det kan settes i gang tiltak innenfor området.</p> <p>Plandokumentene viser på en tilfredsstillende måte at det tas hensyn til klimaendringer, blant annet havnivåstigning og stormflo.</p> <p>Hovedprinsippene for håndtering av overvann kan med fordel innarbeides bedre og tas med i planbestemmelsene.</p>	<p>detaljregulering og prosjekteringsfase.</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Det stilles krav til utarbeidelse av overordnet vann-, avløp- og overvann for området ved første byggetrinn. Denne vil ivareta løsninger også for overvannshåndtering.</p>
<p>Sameiet Breivika Småbåthavn</p>	<p>Det er svært viktig at fylling/mur ikke får en rekyleffekt slik at havneforholdene forverres i småbåthavnen. Det bes om at det gis informasjon om hvor nært utfyllingen kommer.</p>	<p>Ivaretas gjennom detaljplanlegging og prosjektering.</p>
<p>Sameiet Moloveien 6 og Sameiet Moloveien 2</p>	<p>Mener at bebyggelsen som er planlagt i delområde BS6 bør tas ut av planen og heller benyttes til grøntområde.</p>	<p>Utbyggingsområdene i områdeplanen bygger videre på Nerbyenplanen som også utbyggingen i Kvartal 98 med Moloveien 6 og 2 er bygget på. Områdeplanen legger til rette for en relativt massiv bebyggelse innenfor BS6 og dette vil gi en endret situasjon for eksisterende bebyggelse i Moloveien med tanke på utsikt, dagslys og skygge. Samtidig vil utbyggingen bidra til å tilføre området mange nye kvaliteter som i stor grad oppveier de negative virkningene. Planen legger til rette for flere nye byrom og det er vurdert som et større behov å legge til rette for ny bebyggelse enn å legge til rette for et enda større grøntområde. Forbindelsene mellom Molorota, Bispeparken og Breivika vil forbedres betraktelig i forhold til dagens situasjon og således bidra til større bruk av dagens grøntområder. Endelig utforming av bebyggelsen</p>

		avklares i videre detaljplanlegging.
Statens Vegvesen	Synes planforslaget er grundig gjennomarbeidet med både utredninger og analyser. SVV har ingen merknader.	Tas til orientering.
Statsforvalteren i Nordland	<p>Viser til innsigelse fra Avinor.</p> <p>ROS-analysen i planen foreligger kun som sjekklister i planbeskrivelsen. Dette er ikke tilfredsstillende. Det bes om at kommunen påser at ROS-analyse foreligger i fremtidige planer.</p> <p>Det presiseres at byggt teknisk forskrift skal legges til grunn for hva som kan regnes som uteoppholdsareal. Der står det blant annet at overbygd del av terrasse ikke kan regnes som uteoppholdsareal.</p> <p>Det gjøres oppmerksom på at retningslinjer for støy T-1442 ble endret med virkning fra 11. juni i år med justering av rekkefølgen på kapitlene.</p> <p>Det påpekes at området ligger innenfor gul flystøysone og at flystøy ikke er retningsbestemt. Det vil derfor være umulig å oppnå stille side for uteoppholdsarealer.</p> <p>Setningen om at EU-standard for støyanalyser kan benyttes bes tatt ut da denne ikke er i henhold til norske krav på mer detaljerte beregninger.</p> <p>Statsforvalteren mener bestemmelsene om tiltak i park og friluftsområde i sjø</p>	<p>Se kommentar for Avinor.</p> <p>De relevante temaene for risiko og sårbarhet er beskrevet i planbeskrivelsen og det er gjort betydelige utredninger og analyser på dette området. ROS-kapitlet er justert etter høring for å klargjøre dette sterkere og henvise til utredninger og analyser som er gjort.</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Bestemmelsene er endret etter høring der hvor det henvises til kapitler i retningslinjen.</p> <p>Det er en etablert praksis gjennom planlegging, jf. kommuneplanens arealdel at det i Bodø kommune er tillatt å bygge boliger i gul flystøysone. Området vil bli liggende utenfor gul flystøysone når F-16 ikke lengre flyr i Bodø – avvikling starter 1. januar 2022. Det vil således uansett ikke være et reelt problem.</p> <p>Bestemmelsen endres slik at T-1442 skal brukes for detaljerte støyberegninger som utføres på detaljplannivå.</p> <p>Byutvikling mener at bestemmelsene for</p>

	<p>åpner i for stor grad opp for tiltak uten at de er avklart i plan.</p> <p>Statsforvalteren ber om at kommunen drøfter og vurderer hvordan boligsosiale hensyn ivaretas i planen.</p>	<p>parkområdene er tydelige og avgrensner bruken på hensiktsmessig måte. For friluftsområde i sjø er det tatt inn i bestemmelsene at naturlige elementer og kvaliteter skal ivaretas. Breivika er en del av tiltaksplan for parker og byrom og det vil lages en utformingsplan før større tiltak finner sted.</p> <p>Planen legger til rette for en stor variasjon av ulike boligstørrelser. Gjennom blant annet kommuneplanens arealdel og kommunens boligplan har kommunen mulighet til å benytte forkjøpsrett i boligprosjekter for å ivareta boligsosiale hensyn. Området er stort nok til at det kan være aktuelt å planlegge omsorgsboliger o.l. Slike behov løses i videre detaljplanlegging.</p>
<p>Stiftelsen Bispedømmerådets Eiendommer</p>	<p>Positiv til at området rundt Bispegården legger vekt på allmenn ferdsel og tilgjengelighet. Stiftelsen vil understreke behovet for universell utforming og parkering slik at Bispegården blir reelt tilgjengelig.</p> <p>Bispeboligen og kontorlokalene i Tolder Holmers vei har vært en sentral del av bispedømmets identitet og fungerer som knutepunkt for kirken i hele Nordland. Når kontorlokalene i Tolder Holmers vei rives er det viktig at bispedømmet og biskopen får gode lokaler og arbeidsvilkår. Det er ønskelig at Bispeboligen gis en kirkelig tilknytning også i fremtiden og at den tilpasses fleksible behov.</p>	<p>Følges opp gjennom krav i teknisk forskrift og videre detaljplanlegging.</p> <p>Videre avklaringer knyttet til bruk av bygget følges opp ved detaljplanlegging.</p>
<p>Sør-Hålogaland Biskop- og Bispedømmeråd</p>	<p>Det må legges til rette for hensiktsmessige og gode lokaler til Sør-Hålogaland biskop og bispedømmeråd. Biskopens og bispedømmets nærvær i</p>	<p>Planen legger opp til at Bispegården kan fungere som møteplass og samlingspunkt for bydelen, men åpner også</p>

	<p>byen bør ikke legges til et anonymt kontorbygg. Bispeboligen med tomt vil kunne utvikles til et stiftssenter for hele bispedømmet, men dette innebærer at hele eiendommen vil kreves til formålet. Planens ønske om bydelssenter og kafé e.l. vil vanskelig kunne forenes med dette. Bispegården som stiftssenter vil kunne huse kontorer for biskop og bispedømmeråd inkludert enkle lokaler for møtevirksomhet og representasjon, men vil også være egnet til markering av bispedømmets historie. Vi ser også for oss at et stiftssenter ville kunne huse lokaler for et religionsdialogisk senter, som det er ønskelig at finnes i alle fylker. Slik vil huset kunne forene både forankring og fornyelse i et flerkulturelt samfunn.</p>	<p>for offentlig/privat tjenesteyting. Bruk av bygget følges opp ved videre detaljplanlegging.</p>
<p>Universitetet i Tromsø</p>	<p>Marinarkeologisk vurdering Vi antar at eventuelle tiltak i sjø vil være begrenset i omfang og vi har ingen merknader til planforslaget på nåværende tidspunkt, men avventer vurdering av videre detaljregulering av områder innenfor plangrensen.</p>	<p>Tas til orientering.</p>

Endringer etter høring og offentlig ettersyn

Plankart

- Det er gjort en mindre justering mellom formålet o_VFS og o_GP2 for å bedre følge sjølinjen

Planbestemmelser

- *2.12. Høyderestriksjoner/hinderflater og byggerestriksjoner for flynavigasjonsanlegg*
 - Bestemmelsen er endret i tråd med Avinors merknader ved høring og nye formuleringer er tatt inn. Dette for å bedre ivareta flysikkerheten.
- *2.13. Støy*
 - Bestemmelsen er endret slik at støyanalyser utført i henhold til EU-kommisjonens standard er ok på overordnet nivå i forbindelse med områdeplanen, men at ved detaljplanlegging og prosjektering skal T-1442 benyttes.
 - Bestemmelsen er også oppdatert etter endring i T-1442. Det henvises nå til kap. 6 for støy fra bygge- og anleggsvirksomhet
- *3. Krav om detaljregulering og opparbeidelse av infrastruktur*

- Det er lagt til et punkt om at vurdering og avklaring knyttet til parkeringsplasser som fjernes som følge av utbyggingen skal følges opp i detaljplanlegging
- 4.1.4. *Kombinert bebyggelse og anleggsformål-Tjenesteyting og bevertning (felt BKB)*
 - Bestemmelsen er endret i tråd med Fylkeskommunens merknader ved høring og nye formuleringer er tatt inn. Dette for å bedre ivareta kulturverdiene for Bispegården.
- 4.3.3. *Park (felt o_GP)*
 - I felt o_GP2 (Breivika) er «sjøsportaktiviteter» lagt til i oppstillingen av eksempler for hva det kan tilrettelegges for i området. Dette for å bedre ivareta behovene til sjøsporten.
- 4.3.5. *Kombinert grønnstrukturformål (felt GKG)*
 - «sjøsport» er lagt til som tiltak som området retter seg mot. Dette for å bedre ivareta behovene til sjøsporten.
- 4.6.3. *Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner (felt o_VFS)*
 - Det er lagt til en setning om at naturlige elementer og kvaliteter skal ivaretas. Dette for å presisere at de naturlige elementene og kvalitetene skal ivaretas når det skal gjøres tiltak i området.
- 5.3.1. *Bevaring (sone H570_1-2)*
 - Bestemmelsen vedrørende H570_1 Bispegården er endret i tråd med Fylkeskommunens merknader ved høring og nye formuleringer er tatt inn. Dette for å bedre ivareta kulturverdiene for Bispegården.
- 7.1 *For planområdet*
 - Det er lagt til en rekkefølgebestemmelse om at utfylling i sjø kun kan gjøres etter tillatelse fra Statsforvalteren. I forbindelse med søknad skal påvirkningene på skjellsand kartlegges.

Planbeskrivelsen

- 5.6.1 *Bispegården og 6.12 Kulturminner*
 - Kapitlene er oppdatert etter endringer i bestemmelsene for Bispegården.
- 6.20 *Sjekkliste ROS*
 - Kapitlet er oppdatert med henvisninger til bestemmelser, utredninger og analyser og det er lagt til en tabell som sammendrag av tiltakene. Dette for å bedre vise hvordan ulike risiko og sårbarheter er tatt hensyn til i planen.

Endringene følger opp uttalelser og merknader fra høring og offentlig ettersyn. Endringene er vurdert til ikke å medføre ny høring.

Vurderinger

Områdeplanen legger til rette for at et første byggetrinn sør for Tolder Holmers vei kan utføres uten videre detaljreguleringsplan og legger ellers nødvendige rammer for videre detaljregulering og utvikling av området.

Byutvikling

Planen legger til rette for den største utbyggingen av en del av sentrum på mange tiår. Utviklingen vil skje i et område som så langt har vært på utsiden av bykjernen, men hvor nå bykjernen utvides til å ta med området på vestsiden av moloen. Planen bøtter i stor grad på de potensielt negative sidene ved dette ved å begrense antall kvadratmeter ny handel, for på den måten å ikke «stjele» fra resten av bykjernen. Det legges til rette for gode forbindelser fra eksisterende bykjerne gjennom området og videre vestover, for å på den måten knytte området bedre sammen. Dette gjennom ny gate, videreføring av havnepromenaden og tverrforbindelser. Området ligger i gangavstand til bykjernen, men det vil være positivt dersom det i fremtiden etableres et busstopp nærmere planområdet for å ytterligere legge til rette for mindre personbiltrafikk.

Fiskerihavn, småbåthavn, sjøsport ol.

En utvikling av området må ivareta og videreutvikle tilbud og kvaliteter som ligger i området i dag knyttet til sjørelaterte aktiviteter. Sammen med detaljreguleringsplan for Kulturhavna vil fiskeriinteressene ivaretas, adkomst til moloen vil sikres og forbedres og tilbud til gjestehavn og småbåthavnen skal videreutvikles. Det må gjennom videre detaljplanlegging vurderes hvordan parkeringsløsningene vil bli og hvordan eksisterende tankanlegg for fylling av bensin til småbåter skal ivaretas på en tilfredsstillende måte. Det har gjennom planprosessen vært en oppfatning om at tankanlegget ikke var forenelig med utbyggingsplanene, men etter en ny vurdering vil dette kunne la seg videreføres i planområdet. En konkret vurdering av dette og valg av løsning gjøres ved detaljplanlegging og/eller når utfylling skal skje i området hvor kaien ligger i dag.

Planen legger til rette for etablering av et sjøsportsenter i Breivika hvor ulike sjøsporter i Bodø kan samlokaliseres. Dette vil kunne være et svært positivt tilskudd til Breivika og bydelen. Men det er viktig at sjøsportsenteret med aktiviteter og tilrettelegging ikke tar for stor plass slik at det går på bekostning av naturmangfold og friluftslivets interesser i området.

Kulturminner

Bispegården og Bispebunkeren skal bevares, og dette sikres gjennom planen. Gjennom dialog med Fylkeskommunen som kulturminnemyndighet har bestemmelsene for Bispegården blitt justert etter høring for å bedre styre hvilke overordnede krav som skal følges opp videre ved detaljregulering av Bispegården. Dette siden det åpnes for en del tiltak på tomten.

Områdeplanen foreslår en mulig bruk av Bispegården, men fremtidig bruk av Bispegården avklares gjennom detaljregulering. Det må da tas hensyn til Bispedømmerådets Eiendommer og Sør-Hålogaland Biskop- og Bispedømmeråds behov og ønsker for den gamle biskopboligen.

Barn og unges interesser

Området planlegges med gode muligheter for sykkel og gange. Trafikksfarlige situasjoner begrenses ved utforming av gatene og at det ikke legges til rette for biltrafikk inne i området. Etablering av uteoppholdsarealer og byrom samt gode og trygge forbindelser mellom byrom innad i området og til omkringliggende parker og skoler vil bidra til at området kan være godt tilpasset barnefamilier.

Naturmangfoldloven

Området er bebygget og planen legger til rette for at området skal endre bruk fra industri/næring til bymessig bebyggelse. Planen legger også til rette for ivaretagelse og bruk av Breivika med bystranden som park og friområde for allmenheten. Det blir her viktig å ivareta naturlige elementer og kvaliteter slik at disse ikke forringes ved tilretteleggingstiltak for allmenheten og sjøsportaktiviteter. Klarer man dette vurderes planen som et positivt bidrag for å ivareta naturmangfold i Bodø kommune.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Planen legger til rette for offentlige gatetun hvor det skal være begrenset med biltrafikk og med en annen utforming enn vanlige offentlige veier. Kommunen vil ved gjennomføring av planen få ca. 240 meter ny vei/gatetun som kommunen skal drifte og vedlikeholde.

Kommunen er en stor grunneier i området og etter vedtak i Bystyret den 25.03.2021 er det vedtatt hvordan de kommunale eiendommene i området skal benyttes. Dette gir muligheter både for makebytte, utvikling og eventuelt salg i fremtiden.

FNs bærekraftsmål og kommunens mål innenfor folkehelse og klima- og energi

Områdeplanen og transformasjon av området kan sies å ha en fot innenfor hvert eneste av FNs bærekraftsmål. Men det er i størst grad innenfor «Nr. 11 Bærekraftige byer og samfunn» og «Nr. 13 Stoppe klimaendringene» at gjennomføring av planen vil ha størst effekt.

En tar i bruk og transformerer eksisterende bebygde områder i stedet for å bygge ut urørt natur eller dyrka mark. En utvikler og fortetter sentrum slik at arbeidsplasser, tjenester, varer og tilbud er i gangavstand. Det legges til rette for nye og forbedrede rekreasjonsmuligheter som er positivt for folkehelsen og bymiljøet. Nye boliger og arbeidsplasser vil nødvendigvis generere trafikk, men det er valg løsninger som bidrar til å begrense dette og unngå konflikter mellom livet på gateplanet og trafiksikkerhet og fremkommelighet.

Planen legger til rette for at område skal forsynes med fjernvarme eventuelt miljømessig bedre løsninger for energi og oppvarming.

Det tas høyde for klimaendringer ved at sjøfronten sikres.

Konklusjon og anbefaling

Planen er svært grundig gjennomarbeidet over lang tid. Nødvendige utredninger og analyser er gjennomført for å sikre at gjennomføring av en slik utbygging er mulig. Det er gjennomført flere runder med medvirkning og innhenting av innspill og synspunkter. Det har vært mange møter mellom kommunen og Breivika utvikling for å bearbeide og sikre at planen er omforent mellom partene i samarbeidet.

Planen svarer til målsetningene om å tilrettelegge for et moderne, bærekraftig og attraktivt by- og boområde.

Rådmannen anbefaler at områdereguleringsplanen vedtas.

Rolf Kåre Jensen
Rådmann

Knut A. Hernes
Kommunaldirektør

Saksbehandler: Mats Marthinussen

Trykte vedlegg:



- | | |
|---|------------------|
| 1 | Plankart |
| 2 | Planbestemmelser |
| 3 | Planbeskrivelse |

Andre referanser:

- 4 Planprogram
- 5 Formingsveileder
- 6 Simuleringer i Spacemaker
- 7 Arealtabell
- 8 Situasjonsplan
- 9 Bygningshøyder
- 10 Sol- og skyggediagrammer
- 11 Visualisering av byrom
- 12 Vurdering av uteoppholdsareal
- 13 Utforming av Mologaten
- 14 Vurdering av signalbygg
- 15 Bygningshøyde pr. bygning
- 16 Rapport spørreundersøkelser
- 17 Rapport spørreundersøkelse for barn og unge
- 18 Kartlegging av midlertidige aktiviteter
- 19 Resultater fra medvirkning ifm. Planprosessen
- 20 Alle innspill til oppstart og høring av planprogram
- 21 Geotekniske vurderinger – Sjøfylling og bølgebeskyttelse
- 22 Geotekniske vurderinger – Områdestabilitet
- 23 Geotekniske vurderinger – Kvalitetssikring
- 24 Sikring mot sjø
- 25 Trafikkanalyse
- 26 Handelsanalyse
- 27 Bærekraftsanalyse
- 28 Stedsanalyse
- 29 Sjekkliste
- 30 Alle uttalelser til høring og offentlig ettersyn

Andre referanser er tilgjengelig på:

Bærekraftsmål

<p>11 BÆREKRAFTIGE BYER OG SAMFUNN</p> 	<p><i>Urbanisering kan bringe med seg innovasjon og større effektivitet som igjen skaper økonomisk vekst i et land. Samtidig fører den raske urbaniseringen til at mange kjemper om de samme ressursene. Vanlige utfordringer i byer: for mye trafikk og luftforurensning, for lite penger til offentlige tjenester og mangel på gode boliger.</i></p>
<p>13 STOPPE KLIMAENDRINGENE</p> 	<p><i>Klimaendringer er et globalt spørsmål og kjenner ingen landegrenser. Derfor må vi også finne globale løsninger. I tillegg til å kutte i utslipp og fange og lagre CO2, må det satses langt mer på annen ren energi. 2 graders temperaturøkning er grensen for hva naturen kan tåle. Stiger temperaturen mer enn det vil klimaendringene bli ukontrollerbare.</i></p>

Rett utskrift: Berit Skaug