

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
	Plan- og miljøutvalget	24.04.2024

Sluttbehandling - Endring av områdereguleringsplan for Molobyen

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Plan- og miljøutvalget vedtar endring av områdereguleringsplan for Molobyen, PlanID 2017005, slik det er vist i planbestemmelser datert 05.04.2024.

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

Hva aktualiserer saken?

Områdereguleringsplanen ble vedtatt 28.10.2021.

Første byggetrinn er i prosjekteringsfasen og 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 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

Prosess

Kommunen mottok søknad om endring av bestemmelsene den 13.03.2024. Søknaden er sendt inn av Norconsult på vegne av Molobyen Utvikling AS. Søknaden er vedlagt saken.

Da endringen ikke er vurdert til å påvirke gjennomføringen av planen forøvrig, gå ut over hoveddrammene i planen eller berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder gjøres endringen etter plan- og bygningslovens § 12-14, andre og tredje ledd (forenklet prosess).

Forslag til endring ble sendt på begrenset høring i tre uker til berørte myndigheter, berørte naboer og andre brukere av området den 15. mars 2024, med frist for å gi uttalelse den 5. april 2024. Det kom to uttalelser til endringsforslaget. Uttalelsene er oppsummert og kommentert i saksfremlegget og er i sin helhet vedlagt saken.

Endringsforslaget

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, andre ledd som gjør intensjonen helt klar. Tillegget er markert med gult:

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.

Begrenset høring

I høringen er det kommet to uttalelser. Den ene er fra Statsforvalteren i Nordland og den andre er fra Nordland Fylkeskommune.

Uttalelse fra Statsforvalteren i Nordland (oppsummert):

- Statsforvalteren har ingen spesielle merknader til at det ikke settes krav til detaljregulering for disse aktuelle feltene eller at endringen skjer etter forenklet prosess.
- Statsforvalteren bemerker imidlertid at eventuelle ulemper av planendringen er det kommunen som må påse at utredes før planendringen vedtas og det gis tillatelser etter plan- og bygningsloven. Det vises da spesielt til konsekvenser for eksisterende småbåthavn.

Byutviklings kommentar:

Det vises til utredningsrapporter utarbeidet i forbindelse med planarbeidet både for *geotekniske vurdering for sjøfylling og bølgebeskyttelse, vurdering av områdestabiliteten og vurdering av sikring mot sjø*. Det vises også til krav i planbestemmelsene som sikrer ytterligere og mer detaljerte utredninger og vurderinger før utfylling kan finne sted. For å klargjøre disse kravene tas det inn i rekkefølgebestemmelsene at det skal utarbeides en utfyllingsplan som blant annet skal dokumentere og hensynta nærliggende småbåthavn. Dette skal foreligge før utfylling kan igangsettes. De nye rekkefølgekravene tas inn som nytt kapittel 7.3 for å imøtekomme Statsforvalterens merknader.

Uttalelse fra Nordland Fylkeskommune (oppsummert):

- Endringen vurderes til å ikke være i strid med regionale interesser.
- Fylkeskommunen påpeker at utfyllingen berører område kartlagt som skjellsandforekomst. Dette er en naturtype som anses som viktig. Fylkeskommunen peker selv på krav i planbestemmelsene og utredninger som er gjort som viser at utfyllingen i liten grad vil påvirke skjellsandforekomsten.
- Fylkeskommunen påpeker at det i planarbeidet ikke er gjort en konkret vurdering av vannforskriftens § 12 som omhandler tiltakets konsekvenser for sjøområdene i planområdet og at tiltak ikke skal forringe vannmiljøtilstanden i den berørte vannforekomsten. Vannforekomsten er registrert med moderat økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. Det er et mål i regional vannforvaltningsplan og vannforskriften at en innen 2027 skal oppnå god økologisk og kjemisk tilstand.
- Fylkeskommunen ber om at vannforekomsten vurderes etter vannforskriftens § 12. Dersom dette ikke vurderes, kan det medføre saksbehandlingsfeil.
- Fylkeskommunen har ingen kulturminnefaglige merknader.

Byutviklings kommentar:

Som Fylkeskommunen også påpeker i sin uttalelse er det i forbindelse med søknad om utfylling gjort utredninger, blant annet filming med ROV for å kunne dokumentere skjellsandforekomsten samt sedimentprøver av sjøbunnen innenfor og utenfor fyllingsområdet. En har da observert at utfyllingen ikke vil berøre skjellsandforekomsten.

Vurdering opp mot vannforskriften for de tiltak som områdeplanen legger til rette for finnes under vurderingskapitlet.

Endringer etter høring

For å sikre at en ved utfylling i området tar tilstrekkelig hensyn til grunnforhold, forurensning, massehåndtering og eksisterende småbåthavn, er det lagt inn et nytt kapittel 7.3 i

rekkefølgebestemmelsene for å klargjøre hva som skal være på plass før utfyllingsarbeider kan igangsettes. Dette er krav som allerede ligger i bestemmelsene, men som ikke hadde eget rekkefølgekrav.

For å imøtekomme Statsforvalterens merknader tas dette inn i bestemmelsene:

7.3. For utfyllingsarbeider innenfor BS1-3 og GBG

7.3.1 Før igangsettelsestillatelse

Før det kan gis igangsettelsestillatelse til utfylling innenfor B1-3 og GBG skal følgende foreligge:

- *Utfyllingsplan utarbeidet av fagkyndig geotekniker og tillatelse til utfylling i sjø fra Statsforvalteren, jf. 7.1. Utfyllingsplan må hensynta og dokumentere forholdet til nærliggende småbåthavn (eventuelle endringer i bølgeforshold, at stabiliteten til denne ikke påvirkes utover det som er forsvarlig, etc)*
- *Dokumentasjon ift. stabilitet og eventuell forurensning, jf. 2.14 og 2.15.*
- *Massebudsjett og plan for tenkt disponering av disse, jf. 2.16.*
- *Godkjent plan for håndtering av ulemper i bygge- anleggsfasen, herunder redegjørelse og plan for anleggsrigg i byggefasen, jf. 2.18.*

7.3.2 Før ferdigattest

Ferdigattest kan ikke gis før områdene er detaljregulert og ferdig utbygd iht. rekkefølgebestemmelsene til detaljreguleringen.

Endringene etter høring er i tråd med merknadene som er kommet inn, utfyller det som har vært intensjonen med den opprinnelige endringen og henviser til krav som allerede er vedtatt. Det er derfor ikke behov for å gjennomføre ny begrenset høring.

Endringene er tatt inn i bestemmelsene som er vedlagt saken.

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.

Skjellsandforekomsten som er registrert ligger i ytterkant av arealformålet GBG, hvor sikring mot bølger kan etableres. Gjennom videre utredninger og prosjektering i forbindelse med søknad om utfylling fremstår det som at skjellsandforekomsten ikke berøres av tiltak som skal gjennomføres. Endringen som omtales i denne saken endrer uansett ikke disse forholdene.

Vurdering av planen opp mot vannforskriftens § 12

Vannforskriftens § 12 sier hva som skal til for å kunne gjøre tiltak som ikke medfører at miljømålene nås eller at tilstanden forringes. Den viser ellers til miljømålene i §§ 4 - 7 som legger opp til at tilstanden i vannforekomster skal ivaretas der den er god og forbedres der den er dårlig.

Sjøområdet utenfor Molobyen er en del av vannforekomsten [Hjartøysundet – Nyholmsundet](#). Vannforekomsten er registrert med moderat biologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. Vannforekomsten strekker seg fra ytterst på Bodøhalvøya til Kvalvikodden. Dette er et område som over lang tid har hatt mye aktivitet med industri, utslipp og forurensning.

Innenfor planområdet har det over lengre tid vært sjørettet industri og maritime næringer slik som båtslip og mekanisk verksted. Gjennom undersøkelser er det funnet både søppel og forurensning i området både på sjøen og på land.

Planen legger opp til at disse virksomhetene og aktivitetene skal erstattes med boliger, næringer og aktiviteter som ikke vil ha en slik negativ virkning på vannforekomsten. Bruken som områderegeringsplan for Molobyen legger til rette for er avhengig av at vannforekomsten er god, siden det er ønskelig både med bading, padling, surfing, dykking og andre sjørelaterte aktiviteter. Gjennom planen settes det krav til at området både på land og i sjøen skal ryddes for søppel og forurensning skal fjernes. Nye tiltak og aktiviteter vil ha krav om rensning mv.

Planen og tiltakene den legger til rette for vil altså ha positiv innvirkning på vannforekomsten og være med på å forbedre den kjemiske og biologiske tilstanden, i alle fall innenfor planområdet og planens influensområde.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Endringen vil bidra til bedre forutsigbarhet i kommende behandlinger både for tiltakshaver, kommunen og statsforvalteren.

Hvordan er løsninger forankret i FNs bærekraftsmål?

Endringen legger til rette for at utfylling i sjø kan skje med masser som allerede er i området. På den måten slipper man å transportere dem vekk og man kan redusere mengden masser som må transporteres inn i område for å kunne fylle ut i sjøen. (Bærekraftsmål 11, 12 og 13)

Ved utfylling i sjø skal det tas hensyn til eksisterende bruk av området, det skal ryddes og forurensning skal fjernes. Dette vil forbedre forholdene både på sjø og på land. (Bærekraftsmål 14 og 15)

Før endringen vedtas har den vært forelagt berørte parter og det er kommet uttalelser og merknader som har forbedret planen. (Bærekraftsmål 16 og 17)

Konklusjon og anbefaling

Endringen vil være positiv for gjennomføring av planen og gi bedre forutsigbarhet.

Kommunedirektøren anbefaler at endringen av områdeplanen vedtas slik den foreligger etter høring.

Kjell Hugvik
Kommunedirektør

Knut Hernes
Avdelingsdirektør

Saksbehandler: Mats Marthinussen

Trykte vedlegg:

1 Planbestemmelser for Molobyen 05.04.2024

Andre referanser:

1. Søknad om endring
2. Uttalelse fra Statsforvalteren i Nordland
3. Uttalelse fra Nordland Fylkeskommune