

Siste behandling i Plan- og miljøutvalget dato: \_\_\_\_\_

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato: \_\_\_\_\_

Under K. Sak nummer: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
formannskapssekretær

## Områdereguleringsplan for Mørkved bydelssenter

Reguleringsbestemmelser

Områderegulering

Nasjonal arealplanID: 2019006

Saksnummer 2018/15923

Sist revidert: 25.06.2025

## 1. Planens hensikt

Formålet til reguleringsplanen er å oppnå en positiv, miljøvennlig og fremtidsrettet utvikling av Mørkved bydelssenter og Mørkved som helhet, i tråd med Bodøs langsiktige mål og bydelens egne behov. Det skal legges til grunn en kvartalsmessig utvikling i planområdet. Det skal være fokus på attraktive, universelt utformede og grønne byrom, som knytter sammen viktige funksjoner i området på en god måte, og som gir gode forutsetninger for et multifunksjonelt bydelssenter med dagligvare, aktiviteter, service og økt antall boliger. Planen skal også bidra til effektive og holdbare mobilitetsløsninger og redusert behov for hverdagsreiser med bil og bilparkering.

Planen opphever deler av:

Reguleringsplan for Mørkved bydelssenter, vedtatt 06.04.81

Mørkved omsorg- og servicesenter, vedtatt 21.06.1999

Studentongan Barnehage vedtatt 23.10.2008

Universitetet i Nordland, Mørkved vedtatt 30.10.2014

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 2.1 Byromsplan

Det skal lages en helhetlig byromsplan som skal vise overordnede utformingsprinsipper som er gjennomgående for alle byrommene i planområdet (o\_SGT o\_ST, o\_GP og o\_SF).

Byromsplanen skal ta utgangspunkt i overordnet illustrasjonsplan datert 25.06.25, og den skal legges til grunn for den videre detaljprosjekteringen av hvert enkelt byrom.

#### Retningslinje:

*Byromsplanen kan f.eks. inneholde prinsippløsninger for overgangen mellom offentlig, felles og privat areal (kantsone, aktive fasader, buffersone) belegning, vegetasjon, overvannshåndtering/blå-grønn faktor, belysning, møblering, parkering, lek for barn, avfallshåndtering, varelevering, vinterdrift og vedlikehold.*

### 2.2 Forretning

Forretning tillates med maksimalt 6.000 m<sup>2</sup> BRA.

### 2.3 Støy

Krav til maks støynivå og eventuelle støyvurderinger skal fastsettes og utarbeides i henhold til kravene i statlig støyretningslinje T-1442/2021.

### 2.4 Universell utforming

For uteområder, adkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i til enhver tid gjeldende teknisk forskrift.

## 2.5 Uteoppholdsareal

Privat uteoppholdsareal være minimum 5 m<sup>2</sup> pr boenhet. I tillegg til det private uteoppholdsarealet skal det etableres felles uteoppholdsareal med 10 m<sup>2</sup> pr boenhet. Arealet skal opparbeides på egen grunn eller i areal for felles uteopphold eller på offentlig park, gate eller plass. Maksimalt halvparten av felles uteoppholdsareal kan etableres på tak eller på terrasser.

## 2.6 Arkitektur og estetikk

Bebyggelsen og byrommene skal utformes slik at det skapes god arkitektonisk kvalitet i meningen holdbart, vakkert og tilpasset et levende bymiljø med gode og varierte boliger.

Bygg innenfor sentrumsformål skal utformes som kvartalsbebyggelse med farge- og materialbruk tilpasset klimaet, skal være mulig å vedlikeholde, skal ha varierte byggehøyder, sprang i fasaden og god detaljering.

Første etasje mot gatetun og torg skal utformes med aktive og utadrettede fasader (se ill. 1). Dette betyr at det skal være flere innganger mot alle fortau i hvert kvartal, og at fasadene skal utformes slik at det gis mest mulig innsyn i bygget ved utstrakt bruk av glass eller annet transparent materiale. Tildekking av vindusflater mot gate tillates ikke.

Skjermingstiltak mot støy, vind og vær skal utformes som integrerte deler av bygget. Det stilles krav om tiltaksklasse 3 for arkitekturprosjektering.

## 2.7 Klima- og miljøtilpasning

Byrom og øvrige utearealer skal utformes med fokus på gode oppholdskvaliteter. Byrommene skal ha et grønt preg, og eksisterende vegetasjon skal tas vare på. Det skal legges til grunn naturbaserte løsninger for overvannshåndtering.

Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at det oppnås gode solforhold, samt at turbulens og vindforsterkende effekter, snødrift mv. på bakkenivå i størst mulig grad reduseres. Dette skal dokumenteres i detaljregulering gjennom vindanalyser og sol- og skyggestudier.

## 2.8 Miljøprogram

Det skal utarbeides miljøprogram for hver enkelt detaljregulering. Bodø kommunes klima, energi og miljømål skal legges til grunn.

## 2.9 Kommunaltekniske anlegg/infrastruktur i grunnen

Det skal tas hensyn til eksisterende kabelanlegg i grunnen. Flytting, nærbygging, etc. må avklares med kabeleier. Eventuelle nettstasjoner tillates innenfor områder for bebyggelse og anlegg. Endelig plassering fastsettes i samråd med nettleverandør ved detaljregulering.

## 2.10 Renovasjon

Plassering og løsning for avfallsanlegg skal planlegges slik at støy og sjenanse mot boliger reduseres mest mulig. Avfallsanlegg tillates innenfor områder regulert til bebyggelse og

gatetun. Det tillates ikke avfallsanlegg på Torg. Plan for avfallsløsning skal utarbeides i samråd med Bodø kommune og renovasjonsselskap ved detaljregulering.

### **2.11 Parkering**

Sykkelparkering skal etableres med minimum 1,5 plasser pr boenhet, 2 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> kontor, 2 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> handel og service, samt 1,5 plasser pr. årsverk annen parkering.

Bilparkering kan etableres som vist i § 3 med maksimalt 1,2 plass pr. boenhet, for kontor maksimalt 0,8 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA og for handel og service maksimalt 1 plass pr. 100 m<sup>2</sup> BRA. Det er ikke minimumskrav for bilparkering i planområdet.

En annen parkeringsdekning kan fastsettes gjennom detaljregulering.

### **2.12 Grunnforhold**

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

### **2.13 Forurensning**

Ved mistanke om forurenset grunn, skal miljøtekniske grunnundersøkelser utføres før gravearbeider kan starte.

### **2.14 Overskuddsmasser**

Det skal utarbeides massebudsjett og regnskap ved uttak av masser på mer enn 150 m<sup>3</sup> faste masser.

### **2.15 Rivningsbudsjett og -regnskap**

Ved rivning av bygg over 300 m<sup>2</sup> BTA eller ved produksjon av mer enn 10 tonn revningsavfall, skal det utarbeides miljøsaneringsbeskrivelse med avfallsbudsjett spesifisert for fraksjoner, og dokumentasjon for avfallsleveransen av ansvarlig foretak. Samlet dokumentasjon skal følge søknad om ferdigattest til bygningsmyndigheten.

### **2.16 Ulempeplan**

Det skal utarbeides plan for hvordan ulemper for naboer skal håndteres i bygge- og anleggsfasen. Dette gjelder spesielt støy, støv og rystelser, samt trafiksikkerhet og trafikkavvikling.

### **2.17 Vann, avløp og overvann**

Ved første detaljregulering skal det utarbeides en VAO-plan for hele planområdet til områdeplanen. Denne skal følges opp av rammeplaner og detaljerte planer. Ved håndtering av overflatevann skal det legges vekt på naturbaserte løsninger. Blå-grønn faktor skal fastsettes i detaljreguleringer.

### **2.18 Kulturminner**

Det må ikke iverksettes tiltak som kan skade, ødelegge, skjemme, flytte eller endre et automatisk fredet kulturminne, eller på annen måte medføre fare for at det kan skje. Skulle

det under arbeidet vise seg at tiltaket kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal arbeidet stanses og melding sendes til ansvarlig myndighet med det samme.

### 3 Krav om detaljregulering

#### 3.1 Krav om detaljregulering

Det skal være godkjent detaljreguleringsplan før det kan gjennomføres tiltak innenfor områdene avsatt til bebyggelse og anlegg (BS1 - BS5, BAA1, BAA2, BKB).

Hensikten med plankravet er å sikre at området kan bygges ut helhetlig og over tid. Nye tiltak må ikke være til hinder for at hele bebyggelsen i det aktuelle formålsområdet kan bygges ut med tilsvarende tetthet og kvalitet.

Reguleringsplanen skal omfatte hele formålet hvor tiltaket skal gjennomføres, og minimum inkludere formål/infrastruktur i tabell 1. Flere formål kan reguleres samlet.

| Byggeområde | Formål/Infrastruktur                      |
|-------------|-------------------------------------------|
| BS1         | o_SGT1, o_SGT4, o_SF3                     |
| BS2         | o_SGT1, o_SGT4, o_SGT5, o_SF3, o_GP       |
| BS3         | o_SGT1, o_SGT3, o_SF3                     |
| BS4         | o_SGT1, o_SGT3, o_ST,                     |
| BS5         | o_SGT2, o_SGT6, o_SGT7, o_ST, o_SF7, o_GP |
| BAA1        | o_SF5                                     |
| BAA2        | o_SF5                                     |
| BKB         | o_SF6, o_ST, o_GP                         |

Tabell 1

#### 3.2 Unntak fra krav om detaljregulering

Det tillates etablering av bussholdeplasser, busskur, fotgjengerfelt m.m. innenfor bestemmelsesområde #1 uten detaljregulering.

Unntaket fra krav om detaljregulering gjelder også for mindre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av plan og midlertidig bruk av eksisterende bygningsmasse, samt midlertidige tiltak som tilrettelegger for opphold og aktivitet. (f.eks. mindre bygg, kunstprosjekter, installasjoner m.m.) Dette gjelder uavhengig av arealformål og byggegrense i områdeplan.

## 4 Bestemmelser til arealformål

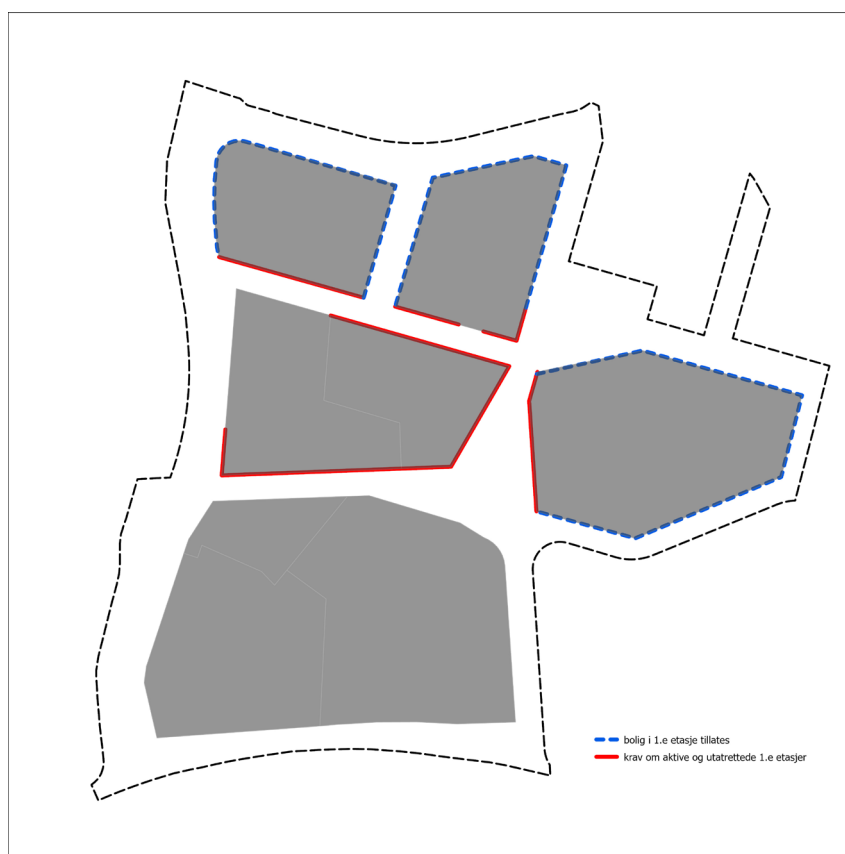
### 4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### 4.1.1 Fellesbestemmelser for sentrumsformål (BS1-BS5)

Innenfor områdene tillates etablering av forretning, kontor, offentlig/privat tjenesteyting, hotell/overnatting, bevertning, parkering og bolig med tilhørende uteareal. Bebyggelse i 1.etasje skal plasseres i formålsgrensen mot tiliggende torg og gatetun. Ved etablering av bilparkering innenfor sentrumsformål skal dette finne sted i anlegg på eller under terreng. Med anlegg menes parkeringsplasser som er integrert i et bygg.

For å sikre fleksibel arealbruk skal alle 1.etasjer ved nybygg ha en høyde (overkant gulv/underkant dekke) på minimum 4,0 m.

Maksimal utnyttelsesgrad er %-BYA=100, der ikke annet er angitt i bestemmelsene for hvert enkelt formål. Høyder fremgår av plankartet. Regulerte høydelinjer kan justeres i detaljregulering. Ved bygging av studentboliger som skal eies og driftes av en studentskipnad eller studentboligstiftelse, eller ved bruk av arealformål studentbolig kan høydene økes gjennom detaljregulering, hvis det ivaretar oppholdskvaliteter i byrommene og de øvrige byformprinsippene i denne planen.



Illustrasjon 1: Fasader med krav om aktive og utadrettede førsteetasjer (rød linje) og mulighet for å bygge boliger i 1. etasje (blå stiplet linje).

#### 4.1.2 Sentrumsformål (BS1 – 5)

##### **Sentrumsformål BS1**

Innenfor området BS1 tillates maks 2000 BRA dagligvare. Dette inkluderer lager, men ikke nødvendig oppstilling av bil i innvendig varemottak. I 1. etasje mot Mørkvedtråkket (o\_SGT1) tillates bare forretning og publikumsrettet virksomhet. Bolig i 1. etasje tillates i områder vist i illustrasjon 1. Eventuell adkomst til parkering og varemottak skal legges mot Tiurveien, alternativt Høgliveien.

##### **Sentrumsformål BS2**

Området BS2 skal reguleres med hovedvekt på boliger. I 1. etasje mot Mørkvedtråkket (o\_SGT1) tillates bare forretning og publikumsrettet virksomhet. Maksimal utnyttelsesgrad er %-BYA=66.

##### **Sentrumsformål BS3**

Innenfor området tillates maks 2000 BRA dagligvare. Dette inkluderer lager, men ikke nødvendig oppstilling av bil i innvendig varemottak. Boliger tillates ikke i 1. etasje. Fellesfunksjoner og adkomst til bolig tillates i 1. etasje, men funksjoner som innvendig sykkelparkering til bolig og boder skal ikke plasseres mot byggets side som vender mot offentlige byrom. Det skal være aktive og publikumsrettede virksomheter i 1. etasje mot Universitetsalleen (o\_SGT3) og det bør være aktive og publikumsrettede virksomheter mot Mørkvedtråkket (o\_SGT1). Eventuell adkomst til varemottak skal legges mot Høgliveien.

##### **Sentrumsformål BS4**

Boliger tillates ikke i 1. etasje. Adkomst og fellesfunksjoner til bolig tillates i 1. etasje, men funksjoner som innvendig sykkelparkering til bolig og boder skal ikke plasseres mot kvartalets utside. Det skal være mulig for fotgjengere å passere gjennom kvartalet på dagtid. Det skal være aktive og publikumsrettede virksomheter mot alle byrom. Eventuell adkomst til parkeringsanlegg skal legges til Universitetsalleen (o\_SGT3). Trafikken må underordnes byrommets utforming og ha et begrenset omfang.

##### **Sentrumsformål BS5**

I 1. etasje mot Torget tillates bare aktive og publikumsrettede virksomheter. Bolig i 1. etasje tillates i områder vist i illustrasjon 1. Adkomst til parkering kan finne sted fra Rugdeveien (o\_SKV1).

#### 4.1.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB)

Innen området BKB tillates bolig, forretning, kontor, tjenesteyting, hotell/overnatting og bevertning. Maksimal utnyttelsesgrad er %-BYA=100, ved detaljregulering til bolig %-BYA=45 Høyder fremgår av plankartet. Området kan brukes som i dag til barnehage med gesimshøyde 8.0 m og %-BYA=35. Parkering til barnehagen kan ivaretas innenfor BAA2.

## 4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

### 4.2.1 Fellesbestemmelser for o\_SKV, o\_SF, o\_SGT, o\_ST

#### **Kjøreveg - o\_SKV 1-2**

Områder med betegnelse o\_SKV reguleres til kjøreareal med bredder i hht. Plankart. Det skal bygges nytt fotgjengerfelt over Høgliveien (o\_SKV2) som kobles opp mot Universitetsalleen.

#### **Sykkelvei – o\_SV1 og SV2**

Områdene reguleres til sykkelvei med bredder i hht. plankart.

#### **Fortau – o\_SF1- 7**

Områder med betegnelse o\_SF1 - o\_SF6 reguleres til fortau med bredder ihht. plankart.

#### **Gatetun - o\_SGT1-6**

Områder med betegnelse o\_SGT skal opparbeides som gatetun med grønt preg og fokus på myke trafikanter og gode oppholdskvaliteter. Varelevering, renovasjon og liknende nyttetransport kan tillates innenfor angitte tidspunkt. Sykkelparkering tillates innenfor formålene.

Innenfor o\_SGT4 tillates etablering av korttids bilparkering.

Helhetlig byromsplan jf. § 2.1 skal legges til grunn for utforming og opparbeiding av gatetunene.

#### **Torg - o\_ST**

Området o\_ST reguleres til torg. Torget skal gis en egen identitet som byrom. For øvrig gjelder samme bestemmelser som for o\_SGT. Helhetlig byromsplan jf. § 2.1 skal legges til grunn for utforming og opparbeiding av torget.

## 4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

#### **Lekepark - o\_GP**

Området skal opparbeides med grønne kvaliteter og planlegges i sammenheng med tilstøtende byrom. Parken skal tilrettelegges spesielt for barn og unge på en måte som innbyr til variert lek og opphold.

## 4.4 Forsvaret (§ 12-5 nr. 4)

Ikke relevant

## 4.5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

Ikke relevant

#### 4.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

Ikke relevant

#### 4.7 Kombinerte hovedformål (§ 12-5)

##### 4.7.1 Fellesbestemmelser for kombinerte hovedformål BAA1 og BAA2

Innen områdene tillates forretning, kontor, tjenesteyting, hotell/overnatting og bevertning samt bil- og sykkelparkeringshus/-anlegg, og kollektivknutepunkt. Maksimal utnyttelsesgrad er %-BYA=100. Høyder fremgår av plankartet. Områdene kan reguleres sammen eller hver for seg. Parkering på terreng kan etableres uten detaljregulering. Adkomst skal være fra Høgliveien. Parkering til barnehagen kan ivaretas innenfor BAA2.

### 5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

Ikke relevant

### 6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

#### 6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde #1

Innenfor område #1 kan det bygges busskur/holdeplass/kantstopp i vei for buss uten detaljregulering.

### 7. Rekkefølgebestemmelser

#### 7.1 For hele planområdet

Før det kan vedtas detaljregulering skal det foreligge en helhetlig byromsplan i henhold til bestemmelsene § 2.1. Planen skal godkjennes eller utarbeides av Bodø kommune.

Før det kan vedtas detaljregulering skal det foreligge en helhetlig VAO-plan for hele området til områdeplanen, jf. § 2.17. Planen skal godkjennes av Bodø kommune. Planen oppdateres/justeres i tilknytning til hver detaljregulering.

Før det kan vedtas detaljregulering skal det foreligge en utredning om flom og naturfare.

#### 7.2 Før rammetillatelse

Før det kan gis rammetillatelse for tiltak med plankrav skal det foreligge en godkjent detaljreguleringsplan i henhold til bestemmelsene § 3.1. I detaljreguleringsplanene skal det gis rekkefølgebestemmelser for oppfylling av reguleringsbestemmelsene i denne planen.

#### 7.2 Før igangsettingstillatelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bygging innenfor BS1 til BS5 samt BAA1, BAA2 og BKB skal tilhørende uteoppholdsareal, tilstøtende byrom og infrastruktur slik det fremgår av § 3.1 være opparbeidet eller sikret opparbeidet iht. krav i kommuneplanens arealdel og denne planen. For boligformål inkluderer dette også o\_GP.

#### 7.4 Før bebyggelse tas i bruk

Før bebyggelse innenfor BS1 til BS5 samt BAA1, BAA2 og BKB skal tilhørende uteoppholdsareal, tilstøtende byrom og infrastruktur slik det fremgår av § 3.1 være \_\_\_\_\_

opparbeidet iht. krav i kommuneplanens arealdel og denne planen. For boligformål inkluderer dette også o\_GP.

## Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Illustrasjonsplan datert 25.06.25