

Kommunedelplan for Hernes

Planbestemmelser og retningslinjer

26.04.2022



Siste behandling i Plan- og miljøutvalget dato:

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato:

Under K. Sak nummer:

.....
formannskapssekretær

Kommunedelplan for Hernes

PlanID 2018010

Saksnummer 2017/15119

Innhold

§ 1. Generelle bestemmelser	5
§ 1.1 Rettsvirkning.....	5
§ 1.1.1 Plandokumentene	5
§ 1.1.2 Forholdet til reguleringsplaner.....	6
§ 1.2 Plankrav	6
§ 1.2.1 Unntak fra plankrav.....	6
§ 1.3 Utbyggingsavtaler.....	7
§ 1.4 Krav til sikkerhet vedr. lufthavnen	7
§ 1.5 Krav til maks støynivå.....	8
§ 1.5.1 Boliger og støyfølsomme bruksformål	8
1.5.2 Støyutredning.....	9
§ 1.6 Massehåndtering fra bygge- og gravearbeid	10
1.6.1 Krav til miljøundersøkelse og tiltaksplan	10
1.6.2 Massebudsjett og – regnskap	10
1.6.3 Rivningsbudsjett og -regnskap	11
§ 1.6.4 Bevaring av matjord	11
§ 1.7 Miljøoppfølging og miljøprogram	11
§ 1.8 Teknisk infrastruktur og blågrønn struktur	11
§ 1.8.1 Byggegrenser mot kommunaltekniske anlegg	12
§ 1.9 Naturmangfold	12
§ 1.10 Kulturminner og kulturmiljø.....	12
§1.10.1 Automatisk fredete kulturminner	12
§ 1.11 Strandsone og vassdrag	13
§ 1.12 Universell utforming og tilgjengelighet.....	13
§ 1.13 Barn og unge	14
§ 1.14 Byforming og arkitektonisk kvalitet	14
§ 1.15 Mobilitet.....	15
§ 1.16 Parkering	15
§ 1.17 Tilknytningsplikt	15
§ 1.18 Skilt og reklameinnretninger	15
§ 1.19 Sikkerhet mot naturpåkjenninger	15

§ 1.20 Risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser).....	16
§ 1.21 Rekkefølgebestemmelser.....	17
§1.21.1 Utbyggingsrekkefølge.....	17
§ 2 Bestemmelser og retningslinjer til arealformål.....	19
§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (BA1-BA7).....	19
§ 2.1.1 Generelle bestemmelser.....	19
§ 2.1.2 Boligsammensetning.....	19
§ 2.1.3 Uteoppholdsareal.....	20
§ 2.1.4 Spesielt for delområder.....	20
§ 2.1.5 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBA1).....	20
§ 2.1.6 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBA2).....	20
§ 2.2 Boligbebyggelse (B1-B3).....	22
§ 2.3 Fritids- og turistformål (FTU1-FTU2).....	22
§ 2.4 Næringsbebyggelse (NÆ1-NÆ3).....	23
§ 2.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (T).....	23
§ 2.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (V, LHA).....	23
§ 2.7 Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA).....	23
§ 2.8 Havneområde i sjø (HOS).....	23
§ 2.9 Blågrønn struktur (BG1-BG3).....	23
§ 2.9.1 Friområde (FRI).....	24
§ 2.9.2 Kombinerte grønstrukturformål (KG1-KG2).....	24
§ 2.10 Landbruks-, natur- og friluftslivsformål samt reindrift (LNF).....	24
§ 2.11 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSV).....	24
§ 3 Bestemmelser til hensynssoner.....	25
§ 3.1 Fareområde, brann-/eksplosjonsfare (H350).....	25
§ 3.2 Hensynssone landbruk (H510).....	25
§ 3.3 Bevaring av naturmiljø (H560).....	25
§ 3.4 Bevaring av kulturmiljø (H570).....	25
§ 3.5 Båndleggingssone for fremtidig adkomst til lufthavn og andre hovedveier (H710).....	25
§ 3.6 Båndlegging etter kulturminneloven (H730).....	26
§ 4 Bestemmelsesområder.....	26
§ 4.1 Bestemmelsesområde for vekstlag (#1-#3).....	26

§ 4.2 Bestemmelsesområde for navigasjonsinstrument (#4)26

§ 1. Generelle bestemmelser

Hensikt

Hensikten er å utarbeide en langsiktig plan som gir en ønsket utvikling og legger rammer for kommunens vekst. Relokering av Bodø lufthavn åpner for store arealer med mulighet til å se helhetlig på videre byutvikling for Bodø utover normal planperiode for en kommuneplan. På kommuneplannivå er planperspektivet som regel 12 år, men denne kommunedelplanen skal gi de overordnede rammene for arealutviklingen utover denne perioden i et perspektiv 50-100 år.

Kommunedelplanen har som mål å fastsette en forutsigbar og bærekraftig arealbruk for framtiden. Den skal tilrettelegge for boliger med gode bokvaliteter, næringsliv, sosial infrastruktur, handel av varierende omfang, grønnstruktur samt teknisk infrastruktur. Med planens lange perspektiv må planen legge føringer for arealbruk uten å begrense mulighetene for løsninger innenfor byutvikling i framtiden.

Utviklingen av den nye bydelen skal oppfylle svært høye klima- og energiambisjoner, slik at vi kan ta skrittet inn i lavutslippssamfunnet. Kommunens ambisjon er at byområdene i den nye bydelen skal planlegges og utvikles som nullutslippsområder og være førende for hvordan vi kan bygge fremtidens byområder. Det er et mål med kommunedelplanen å tilrettelegge for riktig balanse mellom forutsigbarhet og tilstrekkelig grad av fleksibilitet for utformingen av byområdene.

§ 1.1 Rettsvirkning

§ 1.1.1 Plandokumentene

Planforslaget består av planbeskrivelse, planbestemmelser, plankart, konsekvensutredning og følgende juridisk bindende:

- Overordnet miljøprogram
- Strategisk mobilitetsplan med tilhørende temakart
- Temakart for blågrønne strukturer
- Temakart for fremtidig lufthavn
 - Høyderestriksjonsflater
 - Byggerestriksjonsflater
 - Flystøy

Øvrige vedlegg tilhørende planforslaget:

- Mål og retningslinjer for planlegging av ny bydel
- Veileder for offentlig uterom i Bodø
- Kartlegging - Naturmangfold
- Kartlegging - Arkeologiske kulturminner
- Kartlegging - Nyere tids kulturminner
- Mulighetsstudie - Lokalisering av ny molo
- Mulighetsstudie – Urban industri

- Overordnet plan for teknisk infrastruktur for Hernes
- Alternativvurdering: riksveitrasé til ny lufthavn i Bodø
- Notat: Blågrønnstruktur for ny bydel
- Planprogram for kommunedelplan for ny bydel

§ 1.1.2 Forholdet til reguleringsplaner

Vedtatte reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde og har forrang:

- Detaljregulering av Olav V gate 106 (vedtatt 2020)
- Områderegulering – Ny lufthavn, Bodø (vedtatt 2019)
- Detaljregulering for Langstranda med utfylling i sjø (vedtatt 2014)
- Hestehoven og Lyngveien (vedtatt 2012)
- Detaljregulering for del av Rishaugen (vedtatt 2004)

§ 1.2 Plankrav

For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan.

Areal avsatt til næringsformål eller bebyggelse og anlegg har krav om områderegulering før videre detaljregulering og utbygging kan finne sted. Planavgrensning til områderegulering skal være knyttet til planområdets inndeling i delområder, jf. § 1.20.1. For å sikre tilknytning til eksisterende byområder kan planavgrensning strekke seg utover delområdenes avgrensning.

Områdereguleringen skal vise den offentlige gatestrukturen og de blågrønne strukturene. I tillegg skal områdeplanen vise hvordan planområdet tilknytter seg omkringliggende byområder og overordnede strukturer. Områdeplanene skal også gi nærmere detaljer om utbygningstetthet og øvrige utbyggingskrav innenfor arealformålene.

Areal til anlegg for massehåndtering innenfor delområde BA7 er unntatt krav om områderegulering, og krever kun detaljregulering.

Retningslinje

Større bygge- og anleggstiltak vil i stor grad være tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a, d, g, h, k og l. Resterende bokstaver i § 20-1 samt tiltak etter Pbl. §§ 20-4 og 20-5 faller som oftest ikke innenfor plankravet. Hvilke andre tiltak kan få vesentlig virkning på miljø og samfunn vurderes konkret i hver enkelt sak.

§ 1.2.1 Unntak fra plankrav

- a. Mindre tiltak som tilbygg under 400 m² BRA, mindre tiltak tilknyttet veganlegg (§ 4 i forskrift til Veglovens § 50), eller bruksendring av eksisterende bygg kan tillates uten reguleringsplan. Dette dersom tiltaket ellers er i samsvar med § 12-1 tredje ledd i Lov om plan- og byggesaksbehandling, og kommunedelplanen for øvrig.
- b. Det gis unntak for tiltak i forbindelse med drift av eksisterende lufthavn inntil nytt terminalbygg er ferdigstilt, jf. områderegulering av ny lufthavn i Bodø.

- c. Forutsatt at tiltaket ikke vanskeliggjør annen fremtidig arealbruk, ikke er til vesentlig ulempe for omgivelsene, kan det etter en skjønnsmessig vurdering av kommunen åpnes for midlertidige tiltak som bidrar til å:
- Klargjøre området for byutvikling og/eller bidrar til planens hensikt om byutvikling
 - Skape engasjement og bred medvirkning i lokalbefolkningen
 - Skape byliv, aktivitet, opplevelser som beriker lokalsamfunnet og stedet
 - Øke grønnstrukturens/parkers bruksverdi, naturmangfold og attraktivitet
 - Prøve ut et byroms potensiale

Retningslinje: Midlertidighet settes i denne sammenheng til å være 5 år.

§ 1.3 Utbyggingsavtaler

Bodø kommunes forventning til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder i hele kommunen når én eller flere av følgende forutsetninger om avtaleinngåelse er til stede:

- Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan eller reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging av offentlige anlegg/tiltak og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen eller som følger av bestemmelser til planen inklusive rekkefølgebestemmelser, for eksempel offentlige trafikkanlegg og offentlige friområder. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme og lignende.
- Utbyggingsavtale forutsettes inngått der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse eller å stille krav til bygningens utforming.
- Utbyggingsavtale forutsettes inngått der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for større områder kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til plan- og bygningsloven (PBL.) § 17-2, der det vil gi bedre forutsigbarhet for utbygging innenfor planområdet.

§ 1.4 Krav til sikkerhet vedr. lufthavnen

Før oppføring av bygninger som kan komme i strid med høyderestriksjonsflater eller byggerestriksjonsflater knyttet til lufthavnen (se juridisk bindende temakart), skal lufthavnmyndighetene forelegges sakene.

Turbulensforhold ved ny Bodø lufthavn

Bygg, massedeponi, snødeponi eller andre anlegg som vil få en høyde over rullebanen som er større enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse med 2 km (basert på terskelhøyde), må forelegges Avinor for eventuell godkjenning. Dersom tiltaket ligger på terreng som er lavere enn rullebanen, skal tiltaket forelegges Avinor dersom det i seg selv er høyere enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse. Avinor vil kostnadsfritt gjøre en forenklet vurdering av mulige turbulenseffekter tiltaket kan ha på operasjoner med luftfartøy. Dersom Avinor finner at det er nødvendig med en mer detaljert turbulensanalyse, må tiltakshaver besørge og bekoste slik analyse fra anerkjent leverandør.

Dersom Avinor ikke godkjenner tiltaket, kan tiltakshaver påklage/anke beslutningen til Luftfartstilsynet. Klagen/anken skal sendes via Avinor for kommentar.

Farlig eller villedende belysning ved ny Bodø lufthavn

Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen rundt ny lufthavn og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

Forebyggende tiltak mot «birdstrike» ved ny Bodø lufthavn

Det må i nye reguleringsplaner settes krav om at ny infrastruktur og endringer i landarealer som kommer i berøring / ligger i nærheten av inn- og utflyging samt etablerte soner for nødprosedyrer må utformes slik at de ikke tiltrekker seg fugler for hvile, mat eller hekking.

Retningslinje

Det er Avinor som vurderer og godkjenner bygg/anlegg som bryter med høyderestriksjonsflater/hinderflater rundt rullebanen i temakartene. I den forbindelse må det søkes Luftfartstilsynet om forhåndsgodkjenning av tiltakene. Tiltakshaver (utbygger) må rette søknaden til Luftfartstilsynet og sende den via Avinor for påtegning. I forbindelse med søknad om forhåndsgodkjenning vil det være aktuelt at tiltakshaver innhenter (bekoster) risikoanalyse med hensyn til flysikkerheten.

Det er Avinor Flysikring AS som gjennomfører og godkjenner alle radiotekniske vurderinger der bygg/anlegg og byggekraner overstiger/bryter byggerestriksjonsflater rundt flynavigasjonsanleggene. Radiotekniske vurderinger av bygg og kraner bestilles og bekostes av tiltakshaver (utbygger).

Bestilling skal sendes til Avinor Flysikring AS. Med bestillingen/søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak,-materialvalg, plassering og fasaderetning.

§ 1.5 Krav til maks støynivå

Støygrenser fastsatt i til enhver tid gjeldende støyretningslinje T- 1442 gjelder i hele kommunen. Støyfølsom bebyggelse defineres som boliger, fritidsboliger, helsebygg, skoler og barnehager.

Stille side defineres som en side av bebyggelsen som har støynivå som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 i T-1442 uten at det er gjort tiltak på eller ved fasade.

Dempet fasade defineres som en støyekspontert fasade som etter skjerming på eller ved fasaden får et støynivå utenfor åpningsbart vindu og/eller balkongdør som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 i T-1442.

§ 1.5.1 Boliger og støyfølsomme bruksformål

Boliger skal dokumenteres å oppnå innendørs støynivå iht. NS 8175, klasse C som tilsvarer 30LpA, eq, 24h(dB). Maks støynivå for uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk er for støykildene vei, jernbane, flyplass hhv 55, 58 og 52 Lden. I soverom gjelder dessuten maksnivå fra utendørskilder 45 LpAmax (dB), natt kl. 23-07.

Alle boenheter og andre støyfølsomme bruksformål skal tilfredsstille grenseverdiene i T-1442 Tabell 2 og kvalitetskriteriet om stille side. Stille side defineres som en side av bebyggelsen som har støynivå som ikke

overskrider grenseverdiene i tabell 2 uten at det er gjort tiltak på eller ved fasade. Kravet om tilfredsstillende støyforhold innendørs og egnet uteoppholdsareal er gitt i byggteknisk forskrift.

For hver enhet skal minst et soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side.

Hvis det etter plangrep likevel ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter, f.eks. hjørneleiligheter, kan det unntaksvis, og for maksimalt 15% av boenhetene, tillates dempet fasade som erstatning for stille side. Dempet fasade defineres som en støyeksonert fasade som etter skjerming på eller ved fasaden får et støynivå utenfor åpningsbart vindu og/eller balkongdør som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2. Slike avvik fra kvalitetskriteriene og grenseverdiene, skal begrunnes i planbeskrivelsen og/eller i støyutredningen.

Der det ikke er mulig å oppnå stille side, kan det unntaksvis tillates dempet fasade som erstatning for stille side. Innenfor sone A kan dette gjelde for maksimalt 25 % av boenhetene mens det i sone B gjelder for maksimalt 15 %. I tilfeller hvor det aksepteres at boenheter etableres med dempet fasade som erstatning for stille side, stilles det krav om høy opplevd kvalitet ved utforming av støydempende tiltak.

Avvik fra kvalitetskriteriene og grenseverdiene samt kompenserende forhold, skal beskrives og begrunnes i planbeskrivelsen og/eller i støyutredningen.

Det tillates ikke å etablere ettroms boenheter med kun dempet fasade.

Rød flystøysone

Innenfor rød flystøysone tillates ikke ny støyfølsom bebyggelse. Dette gjelder også bruksendring som etablerer nye boenheter. For eksisterende boliger tillates gjenoppbygging etter brann og skade, om- og tilbygging uten plankrav såfremt ingen nye boenheter etableres. Krav til innendørs støy skal for begge tilfeller oppfylles.

Retningslinje

Kompenserende forhold ved bruk av dempet fasade kan være god tilgang til sol og lys, utsikt, kvalitativt gode uteoppholdsarealer, fellesarealer innendørs eller andre faktorer som fremmer trivsel og helse.

1.5.2 Støyutredning

Områder der det kreves dokumentasjon av støy

For støyfølsom bebyggelse (boliger, fritidsboliger, helsebygg, skoler eller barnehager) i områdene vist som gul og rød støysone på juridisk bindende temakart for støysoner eller langs sterkt trafikkerte veger kreves det støyfaglig utredning som dokumenterer at støykravene i § 1.5.1, jf. veileder T-1442, er oppfylt. Hvilke veger dette omfatter avklares i den enkelte plan- eller byggesak basert på blant annet årsdøgntrafikk.

Krav til innhold i støyutredning

Støy skal utredes i henhold til anbefalingene i T-1442 ved planlegging av og søknad om ny støyfølsom bebyggelse, støyende anlegg eller virksomhet.

Som en del av planleveranse eller byggesøknad skal det avklares om byggeområdet er utsatt for støy. Dette krever en konkret vurdering med utgangspunkt i støysonekart på overordnet nivå og en vurdering av lokale

forhold ved planområdet. Dersom området kan være utsatt for støy over grenseverdier i tabell 2 i retningslinje T-1442, skal det foretas en detaljert utredning som inneholder:

- Kart som viser støynivå på uteoppholdsarealer etter utbygging - med og uten avbøtende tiltak
- Kart eller figur som viser støynivå i relevante høyder på fasader - med og uten avbøtende tiltak
- Beskrivelse av avbøtende tiltak
- Dokumentasjon på at grenseverdiene i tabell 2 og kvalitetskriterier for støvfølsom bebyggelse kan tilfredsstilles

Retningslinje

I utbyggingsområder som ligger i områder berørt av flere støykilder, er det anbefalt en reduksjon av støygrensen med 3dB, jf. veileder til T-1442. I slike områder bør det utarbeides støyutredning i reguleringsplan/byggesak som dokumenterer at støykravene gitt i veileder til T-1442 er oppfylt.

§ 1.6 Massehåndtering fra bygge- og gravearbeid

Mål og tiltak for massehåndtering i overordnet miljøprogram for ny bydel gjelder.

Bearbejdede materialer som betong, jern, glass og tegl klassifiseres ikke som rene masser. Betong og tegl kan gjenbrukes dersom krav i avfallsforskriften kapittel 14A (Betong og tegl fra riveprosjekter) er oppfylt.

Overskuddsmasser som inneholder svartelistede planter, skal leveres til godkjent deponi eller deponeres på stedet etter anvisning fra faglig rådgiver.

Det vises til § 1.6.4 om bevaring av matjord.

Retningslinje

Rene overskuddsmasser kan med fordel gjenvinnes direkte i annet prosjekt eller for øvrig disponeres, så fremt det er i tråd med gjeldende veiledning fra Miljødirektoratet om disponering av jord og stein som ikke er forurenset og kommende forskriftsregulering av temaet.

1.6.1 Krav til miljøundersøkelse og tiltaksplan

Hvis grunnen kan være forurenset skal det foretas nødvendige undersøkelser før igangsetting av tiltaket, jf. forurensningsforskriften kap. 2 (Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid). Dette gjelder også for tiltak i sjø. Dersom undersøkelsen påviser forurensete masser, skal tiltaksplan utarbeides. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunens forurensningsmyndighet før igangsettingstillatelse kan gis

1.6.2 Massebudsjett og – regnskap

Ved uttak av faste masser på mer enn 150 m³, skal det forelegges massebudsjett i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse. Massebudsjett skal dokumentere uttak, disponering og deponering av massene.

Masseregnskap skal forelegges før bebyggelsen tas i bruk.

1.6.3 Rivningsbudsjett og -regnskap

Avfall fra riving skal vurderes gjenbrukt. Ved riving av større bygg skal det utarbeides miljøsaneringsbeskrivelse med avfallsbudsjett spesifisert for fraksjoner, og dokumentasjon for avfallsleveransen av ansvarlig foretak. Kravet inntreffer for bygg over 300 m² eller ved produksjon av mer enn 10 tonn rivingsavfall. Miljøsaneringsbeskrivelse med avfallsbudsjett for fraksjoner, og dokumentasjon for avfallsleveransen sett mot budsjettet og med avvikrapport ved større avvik (mer enn 10 % anses som større avvik). Samlet dokumentasjon skal følge søknad om ferdigattest til bygningsmyndigheten.

§ 1.6.4 Bevaring av matjord

I alle typer plan- og byggesaker som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan som sikrer at matjordlaget brukes til oppfyllingsområder for nytt matjordareal, nydyrking eller forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon.

En plan for disponering av matjord skal inneholde:

- Beskrivelse av matjorda i planområdet
- Vurdering og avklaring av mottaksarealer
- Beskrivelse av mottaksarealet
- Bruk av matjorda fra planområdet
- Utførelse av jordflyttingen

Forslag til matjordplan skal følge med som del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan. Det må utarbeides bestemmelser i reguleringsplanen som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplanen.

Det skal foreligge dokumentasjon på disponering av matjord før det kan gis brukstillatelse.

Mål og tiltak i overordnet miljøprogram for ny bydel skal være supplerende.

§ 1.7 Miljøoppfølging og miljøprogram

For alle områdereguleringer og detaljreguleringer skal det utarbeides miljøprogram.

Oppfølging av miljøprogram gjøres gjennom miljøoppfølgingsplan(er) som beskriver de detaljerte tiltakene gjennom prosjektets fase, fra regulering/prosjektering til drift og vedlikehold.

Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan skal utarbeides etter NS3466 - Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø. Omfanget av dokumentasjonen må tilpasses planen eller prosjektets størrelse og kompleksitet.

§ 1.8 Teknisk infrastruktur og blågrønn struktur

- a. Overordnet plan for teknisk infrastruktur og overordnet miljøprogram for ny bydel skal være bindene for utforming.

- b. Det skal sikres areal for teknisk infrastruktur inkl. infrastruktur for avfall og blågrønn struktur i forbindelse med utarbeiding av områderegulering (jf. § 1.2). Arealene er premissgivende for plassering av bygg og byggeområder.

§ 1.8.1 Byggegrenser mot kommunaltekniske anlegg

Bygninger tillates ikke oppført nærmere offentlige vann- og avløpsanlegg enn 4 meter.

Byggegrense mot kommunal vei er 4 meter regnet fra areal avsatt/regulert til kommunalt trafikkformål på plankartet (formålsgrense vei).

Mot riksvei gjelder veglovens bestemmelser med mindre annet er bestemt i reguleringsplan.

I områder hvor eksisterende kommunal vei ikke er angitt som trafikkformål, settes byggegrensen til 5,0 meter målt fra ytterste asfaltkant henholdsvis på fortau, gang/sykkelvei eller kjørevei.

§ 1.9 Naturmangfold

Mål og tiltak for naturmangfold og klimatilpasning i overordnet miljøprogram for Hernes gjelder.

§ 1.10 Kulturminner og kulturmiljø

- a. Kulturminner og bygningsmiljøer samt vegetasjon og landskap med kulturhistorisk verdi skal bevares. Det skal legges vekt på verneverdi og sammenhengen kulturminnene inngår i (jf. § 3.4 hensynssone for bevaring av kulturmiljø). Som hovedregel skal ikke bevaringsverdige bygninger/kulturminner rives eller ombygges/påbygges.
- b. For bygg og infrastruktur som er identifisert gjennom kartlegging av nyere tids kulturminner (se vedlegg til planen), og som ikke er omfattet av hensynssone for bevaring av kulturmiljø, skal det i hvert utbyggingstilfelle vurderes om eksisterende bygg og infrastruktur skal bevares.
- c. Det er angitt hensynssoner for bevaring av kulturmiljø (jf. § 3.4):
- H570_1 omfatter eksisterende driftsbygg med tårn. Hensynet gjelder driftsbyggets sørfasade samt interiøret i tårnets trappehus. Det er ikke tillatt å rive eller endre de nevnte bygningsdeler, dette gjelder ytre form, materialbruk og bygningsdetaljer
 - H570_2 omfatter ekspedisjonsbygg med støyskjerm. Hensynet gjelder fasaden mot nord, støyskjermen, taket og deler av fasaden mot sør. Det er ikke tillatt å rive eller endre de nevnte bygningsdeler, dette gjelder ytre form, materialbruk og bygningsdetaljer.
 - H570_3 består av messebygninger, befalsbelegningsbygninger, mannskapskaserner og intendanturlager.
 - H570_4 omfatter Anlegg 96 og Beredskap Øst som er i sin helhet under fredning, samt ulike sheltere og hangarer, og infrastrukturen som kobler disse anleggene sammen
 - H570_5 omfatter jordet med flere arkeologiske strukturer.

§1.10.1 Automatisk fredete kulturminner

Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele kommunen, jf. Kulturminneloven (Kml) § 3, 1. ledd:

«Ingen må uten at det er lovlig etter § 8, sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje.»

jf. § 8, l. ledd:

«Vil noen sette i gang tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner på en måte som er nevnt i § 3 første ledd, må vedkommende tidligst mulig før tiltaket planlegges iverksatt melde fra til vedkommende myndighet eller nærmeste politimyndighet. Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig om og i tilfelle på hvilken måte tiltaket kan iverksettes. Avgjørelsen kan påklages til departementet innen 6 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til adressaten.»

Vedkommende myndighet er Nordland fylkeskommune, Sametinget og Tromsø museum.

Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal det foreligge samtykke fra kulturminnemyndighetene (Nordland fylkeskommune, Sametinget og Tromsø museum) før endelig vedtak av reguleringsplan.

Ved tiltak som ikke omfattes av regulerings- eller detaljplan skal det foreligge samtykke fra kulturminnemyndighetene (Nordland fylkeskommune, Sametinget og Tromsø museum) før tiltak kan settes i verk, jf. kulturminneloven §§ 3 og 8.

§ 1.11 Strandsone og vassdrag

I 100-metersbeltet fra strandlinjen langs sjø og i en sone på 50 m langs vann og vassdrag er det forbudt med tiltak etter pbl § 1-6. Forbudet gjelder ikke når byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.

Tiltak som fremmer friluftsliv, kan tillates der det ikke er i konflikt med interesser knyttet til naturmangfold.

Retningslinjer

- *Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i 100-metersbeltet skal verdier knyttet til naturmangfold, friluftsliv, og landskap kartlegges og det skal synliggjøres hvordan disse hensynene er ivaretatt i planen.*
- *Som hovedregel skal det avsettes en sone mellom bebyggelse og sjø og vann/vassdrag til blågrønn struktur.*
- *Mindre bekker og vannveier skal opprettholdes i sin naturlige form og sikres med kantvegetasjon.*
- *Bebyggelse må ikke beslaglegge eller stenge eksisterende passasje ned til og langs strandlinjen.*

§ 1.12 Universell utforming og tilgjengelighet

For uteområder, atkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i Teknisk forskrift.

Hovedadkomst til, og opparbeidelsen av; uterom, gang- og sykkelveger, inkludert vertikale gangforbindelser som ramper, trapper og heiser, og offentlige trafikkanlegg skal utformes med vekt på fremkommelighet og orienterbarhet. Ledelinjer og oppmerksomhetsfelt skal etableres i områder avsatt til bebyggelse og anlegg.

For boligprosjekter og i reguleringsplaner for boligbebyggelse med 10 boenheter eller flere, skal minimum 10 % av boenhetene være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse, jf. byggeteknisk forskrift (TEK). I

prosjekter/områder med færre enn 10 boenheter skal minimum 1 boenhet være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse.

Med område menes delfelt, kvartal eller flere delfelter som enkeltvis eller samlet har mer enn 10 boenheter

En annen fordeling kan fastsettes gjennom detaljreguleringsplan hvis det dokumenteres at kravene oppfylles i planområdet som en helhet.

Prosjekter/områder med færre enn 5 boenheter er unntatt fra kravet.

Retningslinje

Råd for personer med funksjonsnedsettelse er høringsinstans i alle plansaker.

Universell utforming av produkter/kommunikasjonsmidler og bygde omgivelser skal bidra til at de kan brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig - uten behov for tilpassing eller en spesiell utforming:

1. Like muligheter for bruk.
2. Fleksibel i bruk.
3. Enkel og intuitiv i bruk.
4. Forståelig informasjon.
5. Toleranse for feil.
6. Lav fysisk anstrengelse.
7. Størrelse og plass for tilgang og bruk.

§ 1.13 Barn og unge

Barn og unges interesser skal synliggjøres i planleggingen. Det vises til rikspolitiske retningslinjer om barn og unges interesser i planleggingen og temaveileder om barn og unge i plan og byggesak.

Retningslinje

Barnerepresentanten og Ungdomsrådet er høringspart i alle plansaker.

§ 1.14 Byforming og arkitektonisk kvalitet

- a. Bebyggelse skal utformes med variasjon i arkitektonisk uttrykk gjennom ulike byggehøyder, bygningstyper, bebyggelsesmønster og variasjon i fasadeutforming.
- b. I utforming av bebyggelsen skal det benyttes høy kvalitet innenfor materialbruk med fokus på sirkularitet og naturmaterialer med lang holdbarhet. Overordnet miljøprogram skal være førende for materialbruk.
- c. Bebyggelse skal plasseres og utformes med hensyn til lokalklima, og slik at den skjermer områder mot støyforurensning og minsker vind.
- d. Bebyggelse bør utformes slik at det muliggjør fleksibel bruk og enkel transformasjon til annen bruk enn opprinnelig funksjon.

- e. Regnvann skal tas i bruk som en ressurs gjennom løsninger for bærekraftig overvannshåndtering. Det vises til strategi for overvannshåndtering, veileder for offentlig uterom og blågrønn faktor i kommuneplanens arealdel

§ 1.15 Mobilitet

Strategisk mobilitetsplan skal være førende for lokalisering og utforming av infrastruktur knyttet til gange, sykkel og gater.

§ 1.16 Parkering

Parkeringsbestemmelser fastsettes i reguleringsplaner.

Se § 2.1.6 og § 2.2 for egne bestemmelser til kombinert næring/forretning (KBA2) og avsatte boligområder (B1-B3).

Retningslinje

Planbestemmelser om parkering i kommuneplanens arealdel skal være veiledende.

§ 1.17 Tilknytningsplikt

Innenfor konsesjonsområder for fjernvarme er det tilknytningsplikt til fjernvarmenettet når konsesjonær har bekreftet at fjernvarme kan leveres på konsesjonsvilkår. Tilknytningsplikten gjelder både for private og offentlige bygg. Tilknytningsplikten gjelder ikke for oppføring/hovedombygging av enebolig, rekkehus samt annen bygning som har mindre enn 500 m² oppvarmet bruksareal.

Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at alternative løsninger vil være miljømessig bedre. Dokumentasjonen må være basert på internasjonale godkjente standarder.

For bygg med tilknytningsplikt skal rammetillatelse ikke gis før det er dokumentert at avtale om tilknytning er inngått.

§ 1.18 Skilt og reklameinnretninger

Bestemmelser om skilt og reklameinnretninger settes i forbindelse med reguleringsplan.

Retningslinje

Planbestemmelser om skilt og reklameinnretninger i kommuneplanens arealdel skal være veiledende.

§ 1.19 Sikkerhet mot naturpåkjenninger

Byggverk skal plasseres, prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet mot skade eller vesentlig ulempe fra naturpåkjenninger.

Tiltak skal prosjekteres og utføres slik at byggverk, byggegrunn og tilstøtende terreng ikke utsettes for fare, skade eller vesentlig ulempe som følge av tiltaket.

Byggverk hvor konsekvensen av en flom er særlig stor, skal ikke plasseres i flomutsatt område.

For bygninger med avløpsanlegg må det også gjøres tiltak for å unngå tilbakeslag i avløpsnett.

For byggverk i flomutsatt område skal sikkerhetsklasse for flom fastsettes. Byggverk skal plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom slik at største nominelle årlige sannsynlighet i tabellen nedenfor ikke overskrides. I de tilfeller hvor det er fare for liv fastsettes sikkerhetsklasse som for skred, jf. teknisk forskrift.

Av hensyn til havnivåstigning og stormflo fastsettes følgende byggehøyde for overflate gulv:

Returnivå stormflo NN2000 (cm)			
	20 år (F1)	200 år (F2)	1000 år (F3)
Byggehøyde	276	298	312

(Høydene i denne tabellen er satt etter NN2000, en vil gjøre oppmerksom på at det er en forskjell mellom NN1954 og NN2000 som i denne delen av Nordland utgjør 5-10 cm).

I tillegg til nivåene på stormflo må alltid bølgepåvirkning tas med i beregningene.

Ved avvik eller manglende sikkerhet mot naturpåkjenninger må dette omtales som eget tema i risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS) til planen. Der man ser at konsekvensene kan bli særlig store, skal det vurderes relevante tiltak (f.eks. heving av byggegrunn, sikringstiltak og flytting).

Retningslinje

Intensjonen med byggegrensen mot sjø fastsatt i denne bestemmelsen er å minimere risikoen for at verdier går tapt ved flom, stormflo og bølgepåvirkning. Hvis endringer i statlige veiledninger medfører at byggegrensene i denne bestemmelsen blir justert, skal nye statlige føringer legges til grunn.

§ 1.20 Risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser)

Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal kommunen påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta en slik analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål og eventuelle endringer i slike forhold som følge av den planlagte utbyggingen. ROS- analyser skal baseres på metode gitt i DSB's veileder; *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen*.

Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone. Det skal i nye planer vedtas bestemmelser om utbyggingen i sonen, herunder forbud, som er nødvendig for å avverge skade og tap.

Alle plan- og byggesaker i flom- og skredutsatte områder og i områder med marine avsetninger krever geologiske, geotekniske og hydrologiske vurderinger, som vil avgjøre om området kan utbygges og eventuelt på hvilke vilkår.

§ 1.21 Rekkefølgebestemmelser

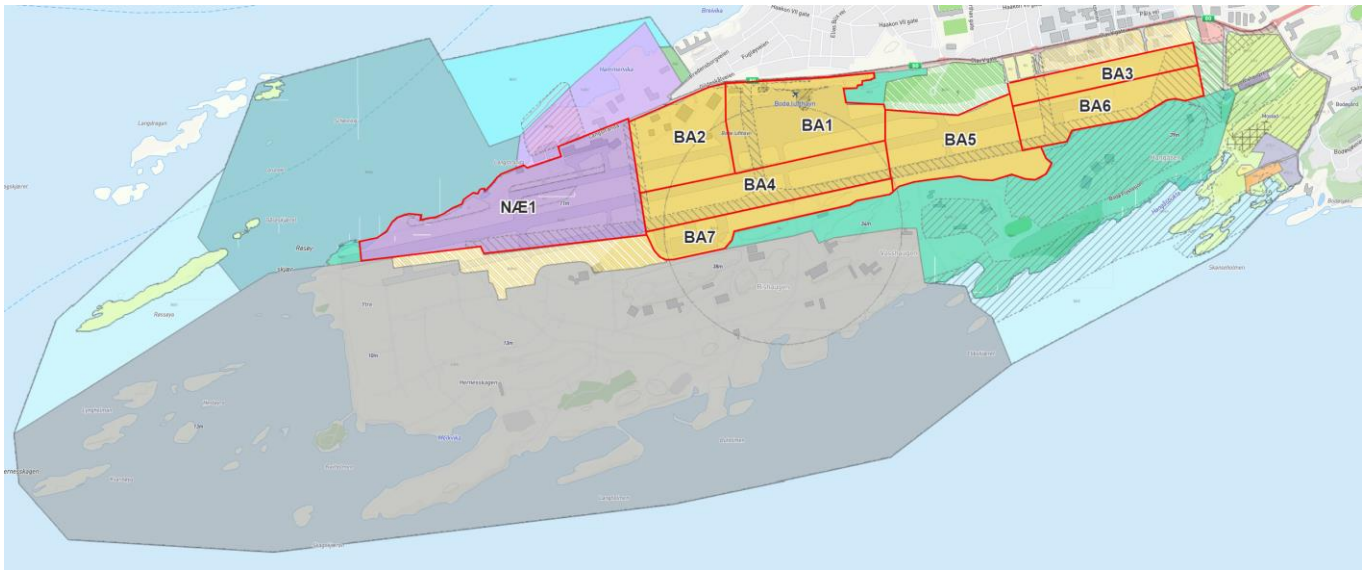
- a. Før vedtak av områderegulering, skal det foreligge en overordnet plan for teknisk infrastruktur for det aktuelle utbyggingsområdet. Planen skal videre være grunnlag for rekkefølgekrav i reguleringsplaner innenfor planavgrensningen. Planen skal også redegjøre for overordnet teknisk løsning for vann og avløp, og eventuelle konflikter med eksisterende infrastruktur under bakken. I tillegg skal planen vise overvannshåndtering/blågrønne strukturer og flomveier, avfallsløsning, termisk og elektrisk energi, plassering av tilhørende bygningsmessige tiltak, samt sammenhengen mellom nødvendig teknisk infrastruktur og utbyggingsrekkefølgen av delområder. Den offentlige infrastrukturen skal utarbeides i tilknytning til utbyggingsprosjekt innenfor delområdene.
- b. Før utbygging innenfor formålet avsatt til havn må bølgedempende løsninger for å være vurdert, og eventuelt etablert.
- c. Bodø kommune skal ha opsjon (forkjøpsrett) på kjøp av et antall boenheter i nye boligprosjekter. Avklaringer om mulig forkjøp og omfang av dette skal diskuteres og avklares i hvert konkret prosjekt i oppstartsmøte for ny reguleringsplan og/eller ved forhandlinger om utbyggingsavtale. Eventuell avtale mellom Bodø kommune og utbygger må være inngått før det gis rammetillatelse.
- d. Innen områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan regulering eller utbygging ikke finne sted før sosial infrastruktur er tilfredsstillende etablert eller sikres etablert gjennom plan/byggesak. Omfanget av slike tjenester skal være i henhold til vedtatt utbyggingsrekkefølge og omfatter barnehagetomter og tilstrekkelig skolekapasitet.
- e. Før byggetiltak kan tas i bruk skal utomhusområder samt offentlig trafikkområder og vann- og avløpsledninger være ferdigstilt.
- f. Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er gjort tiltak for trafiksikker skolevei. Dette skal sikres i reguleringsplan eller som vilkår i byggesak.

§1.21.1 Utbyggingsrekkefølge

Utbyggingsrekkefølgen skal sikre en utvikling i tråd med overordnet byplangrep og planens premisser og målsetninger. I henhold til kart under som viser delområder (figur 1) skal bydelen bygges ut i følgende etapper:

1. Delområde BA1
2. Delområder BA2 og BA3
3. Delområder BA4, BA5 og BA6
4. Delområde BA7

Neste utbyggingsetappe kan ikke igangsettes før den gjennomgående blågrønne strukturen, gatestruktur og infrastruktur i foregående etappe er opparbeidet eller sikret opparbeidet (jf. temakart for mobilitet og temakart for blågrønne strukturer). Delområde NÆ1 kan utvikles fra etappe 1.



Figur 1: Kart som viser delområdene.

§ 2 Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (BA1-BA7)

§ 2.1.1 Generelle bestemmelser

- a. Det tillates etablert alle arealformål som lar seg kombinere med flerfunksjonelle byområder, herunder bolig, kontor, forretning, industri, privat og offentlig tjenesteyting, idrettsanlegg, hotell og bevertning. Formålet omfatter også areal til nødvendig offentlig infrastruktur, samferdselsanlegg, grønnstruktur og utearealer i tilknytning til bebyggelsen. Det skal være en blanding av ulike formål innenfor alle delområder for å sikre funksjonsblanding og mangfold. Virksomheter innenfor industri, produksjon og lager som har nytte å være lokalisert i nærhet til lufthavn og havn, eller på en annen måte ikke er kompatibel med boligområder i kombinasjon med andre byfunksjoner henvises til areal avsatt til næring (§ 2.4). Det skal tilrettelegges for handelsnæring primært for beboere i ny bydel.

Nærmere fordeling av arealbruk bestemmes gjennom reguleringsplaner.

- b. Det skal planlegges for en større utbyggingstetthet og større andel arbeidsplasser ved kollektivknutepunkt. Tettheten skal avta og boligandelen øke inn mot den primære grønnstrukturen vist på plankartet og temakart for blågrønne strukturer.
- c. Innenfor delområdene skal det etableres minimum 10 boliger per daa.
- d. Byområdene skal planlegges i en menneskelig skala, og der menneskets opplevelse fra gateplan gir premisser for bygningsutformingen. Ensformige fasadelengder skal unngås og brytes opp gjennom fasadesprang og variert materialbruk, overflatestruktur, forhager, takform og fargebruk.
- e. Byområder skal tilrettelegges slik at mest mulig av hverdagens behov er innenfor gang-/sykkelavstand fra boligen. Det skal sikres sammenhengende og attraktive gang- og sykkelforbindelser. Strategisk mobilitetsplan skal være førende for utforming.

§ 2.1.2 Boligsammensetning

Ved utforming av byområder skal det være varierte størrelser på boligene. Det skal settes bestemmelser for antall boenheter og boligsammensetning i alle planer som inneholder boliger, og beskrives hvordan det tilrettelegges for beboere i ulike livsfaser og med ulike boligpreferanser.

Krav til boligstørrelse innenfor delområdene BA1-BA7:

- Minimum 20 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m²
- Minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m²

Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m² BRA + bodareal

Maksimalt antall boenheter skal fastsettes i reguleringsplanbestemmelsene.

§ 2.1.3 Uteoppholdsareal

- a. De offentlige rommene skal være en del av ett sammenhengende nettverk, med varierte størrelser og innhold, slik at de legger til rette for variert bruk. Plasser og torg skal gi rom for skiftende behov over tid. Veileder for offentlig uterom skal være førende for utforming.
- b. Utearealer som byrom, gårdsrom, grønne byrom, ferdselsarealer, torg, allmenninger, parker og takterrasser skal opparbeides med høy landskapsarkitektonisk kvalitet og tilrettelegges som universelle oppholdsrom og møteplasser med høy bruksverdi for alle generasjoner, og for bruk gjennom hele året.
- c. Offentlige uterom og anlegg bør ha kunstnerisk utsmykning, og kunsten skal brukes for å forsterke viktige steder og skape opplevelsesrike omgivelser og særpreg i mindre miljøer.

Utover ovennevnte fastsettes bestemmelser om uteoppholdsarealer i områderegulering.

Retningslinje

Planbestemmelser om uteoppholdsareal i kommuneplanens arealdel skal være veiledende.

§ 2.1.4 Spesielt for delområder

- a. I delområde BA1 skal det etableres nærmiljøsentre som ivaretar offentlige behov som skole og barnehage for etappe 1 (jf. § 1.21). Behov for etablering, og lokalisering, av skole- og barnehagetilbud for øvrige utviklingsfaser avklares gjennom områderegulering av øvrige delområder.
- b. I delområde BA7 kan det legges til rette for midlertidig lagring av masser og anlegg for massehåndtering. Det er krav om detaljregulering i området med tilhørende avklaring av mengde masser, før det gis tillatelse til tiltak. I reguleringsplan skal det stilles krav til når oppfylling, istandsetting og hvordan avslutning av området skal skje. Området skal tilbakeføres på en måte som muliggjør arealformål under bebyggelse og anlegg (jf. § 2.1) i etappe 4 (§ 1.21.1).
- c. Delområder som grenser til Bodø kirkegård skal vise særskilt hensyn med tanke på byggehøyder, støy- og lysforurensning og innsyn mot kirkegården.

§ 2.1.5 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBA1)

Innenfor formålet kan det tilrettelegges for virksomheter i tilknytning til lufthavn i tråd med gjeldende områderegulering for ny lufthavn.

§ 2.1.6 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBA2)

Innenfor formålet kan det tilrettelegges for næring og forretning. Det tillates 100 % utnyttelsesgrad i henhold til §2.4 c, og en maksimal gesimshøyde på 12 m. Etablering av nye eller utvidelse av eksisterende handel utover 3000 m² BRA tillates ikke. Det tillates ikke etablering av dagligvare.

Parkering

For hver 100 m² BRA skal det avsettes min. 1 og maks. 2 parkeringsplasser for bil, og min. 1,5 parkeringsplasser for sykkel.

Av samlet antall parkeringsplasser skal minst 5 % være utformet og reservert for forflytningshemmede. 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.

Der annet ikke er bestemt i annen arealplan er arealkravet per biloppstillingsplass ved parkering minimum 18 m² inklusivt manøvreringsareal. Minstebredde på parkeringsplass skal være 2,5 m og minste lengde skal være 5 m. Ved utforming av parkeringsplassene skal Statens Vegvesens håndbok N100 legges til grunn.

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.

Bilparkering til næring tillates inntil 500 meter fra hovedinngang.

Ved beregning av krav om antall parkeringsplasser skal beregningsresultatene alltid rundes oppover til nærmeste hele plass.

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 og bør være klimabeskyttet. Sykkelstativ utendørs skal gis en god estetisk utforming. Sykkelparkering skal regnes med i bebygd areal.

Sykkelparkeringsløsning skal framgå av reguleringsplan og/eller i situasjonsplan ved innsending av byggesøknad.

Ved beregning av krav om antall parkeringsplasser for bil og sykkel 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.

Enhver virksomhet skal ha oppstillingsplasser for varelevering, renovasjon og servicebiler. Dette skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

Ved utbygging til kontorformål med krav om flere enn 7 parkeringsplasser, kan maksimalt 15 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå. Øvrige plasser legges enten under bakken eller i parkeringsanlegg.

Ved utbygging til forretning og tjenesteyting/serviceformål med flere enn 7 parkeringsplasser, kan maksimalt 20 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå.

Antall plasser fastsettes i reguleringsplan og byggesak etter særskilt vurdering. For bilforretninger inngår ikke oppstillingsplasser for biler til salg i parkeringskravet. For handel kan ikke maksimalkravet overskrides.

§ 2.2 Boligbebyggelse (B1-B3)

Gjelder eksisterende boliger. Samlet grunnflate i bebyggelsen skal ikke overstige 35 % av tomtens nettoareal, og maksimal gesimshøyde 7 m og mønehøyde 10 m. Innenfor B1 og B2 tillates ikke etablert nye boenheter.

Parkering

For hver boenhet skal det avsettes min. 1 og maks. 2 parkeringsplasser for bil, og min. 2 parkeringsplasser for sykkel. Se § 2.1.6 for øvrig krav om utforming og størrelse.

Uteoppholdsareal

Alle boliger skal ha tilgang til uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealet på bakken er de deler av tomta som ikke er bebygd eller avsatt til parkering/innkjøring.

Plassering av uteoppholdsareal og angivelse av eierform skal fremgå av plankartet ved regulering. Det skal gjennom rekkefølgebestemmelser til reguleringsplaner fremkomme klart på hvilket tidspunkt uteoppholdsarealet skal være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis igangsettingstillatelse, må detaljert utomhusplan som viser hvordan uteoppholdsarealet skal opparbeides og brukes være godkjent av Bodø Kommune.

Dersom utomhusanlegget skal overtas til kommunal drift og vedlikehold stilles det krav til utforming ihht. til enhver tid gjeldende kommunalteknisk norm for Bodø kommune.

Det vises til pbl. § 28-7 og TEK kapittel 8.

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.

Felles uteoppholdsareal kan ikke være mindre enn 50 m². Ved bygging av én boenhet på én eiendom i områder der det ikke er regulert inn felles uteoppholdsareal med kapasitet til tiltaket er minstekravet 50 m².

Boenheter skal ha et uteoppholdsareal på minimum 25 m² pr boenhet. Av disse skal minimum 5 m² være privat. Minimum 20 m² skal inngå i fellesareal.

§ 2.3 Fritids- og turistformål (FTU1-FTU2)

Det tillates oppført oppstillingsplasser for campingvogner, overnattingsbygg og hytter med tilhørende drift- og servicebygg. Maksimal mønehøyde er 9 m.

§ 2.4 Næringsbebyggelse (NÆ1-NÆ3)

- a. Innenfor BN1 kan det etableres tyngre industri-, håndverks-, transport- og lagervirksomhet med tilhørende administrasjonskontor. Andelen kontorflate for en virksomhet skal være mindre enn byggets grunnflate.
- b. Næringsbebyggelse kan tilknyttes formålet for havneområde i sjø (§ 2.8), og endelig formålsgrænse mellom næringsbebyggelse og havneområde i sjø (HOS) kan tilpasses i reguleringsplan.
- c. Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, tillattes en maksimal utnyttingsgrad på 100% BYA. Full utnyttelse forutsetter at gjeldende krav til avfallshåndtering, parkering og varelevering er oppfylt. Det skal vurderes i reguleringsplan om forhold på stedet krever at det skal tilrettelegges for ferdsel og passasje.
- d. Det tillattes videre bruk av eksisterende lufthavnvirksomheter, herunder hangarer, taksebaner etc. inntil nye løsninger foreligger.

§ 2.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (T)

Innenfor formålet tillattes oppført tiltak tilhørende Norsk luftfartsmuseum med en maksimal utnyttelsesgrad på 30 % BYA. I tillegg tillattes oppstilling av fly.

§ 2.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (V, LHA)

- a. Innenfor V kan det tilrettelegges for mobilitetsanlegg og tilhørende infrastruktur.
- b. Areal avsatt til lufthavnformål (LHA) skal tilrettelegges i tråd med gjeldende områderegulering for ny lufthavn.

§ 2.7 Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA)

Det tillates etablering av tekniske anlegg.

§ 2.8 Havneområde i sjø (HOS)

- a. Innenfor formålet kan det etableres areal til kai og havnerettete tiltak, og kan tilknyttes næringsformålet (§ 2.6).
- b. I reguleringsplan skal tekniske undersøkelser avklare tiltakets egnethet innenfor arealformålet, inkludert mudring og dumping av mudder som kan innebære risiko for biologisk mangfold. Det må ikke etableres anlegg eller installasjoner som kan være en fare for sjøkabler, vann- og avløpsanlegg mv.

§ 2.9 Blågrønn struktur (BG1-BG3)

- a. Det skal etableres blågrønne strukturene for å sikre områdenes flerfunksjonelle verdi (økosystemtjenester) gjennom rekreasjon og utendørs idrettsanlegg, trafikkikkerhet og

fremkommelighet for myke trafikanter, opplevelser og læring, naturmangfold, urbant landbruk og overvannshåndtering inkludert flomveier. De blågrønne strukturene skal også sikre at planområdet kobles til eksisterende byområder, Bodømarka og sjøen. Veileder for offentlig uterom skal legges til grunn for utforming.

- b. Juridisk bindende temakart for blågrønne strukturer skal være førende for opparbeidelse av viktige blågrønne korridorer innenfor planområdet, og som skal tilrettelegges gjennom områderegulering (jf. § 1.2). De blågrønne korridorene skal ha en minimumsbredde på 50 meter, foruten korridoren fra Bodø kirkegård (KG1) til grøntområdet i sør (BG3) som skal ha en minimumsbredde på 100 meter.
- c. Innenfor formålet kan eksisterende bygningsmasse gis ny bruk som ikke innbefatter formål til bolig og fritidsbolig. I de blågrønne strukturene tillates som hovedregel ingen ny bebyggelse, men mindre bygg kan etableres (eksempelvis: toaletter, varmestue, bevertning etc.), og skal være underordnet hovedformålet. § 1.2.1 er førende for utforming. Det gjøres unntak for tiltak for museumsfunksjoner. I tillegg skal det ikke etableres tiltak som kommer i konflikt med forflytning av store museumsobjekter/fly gjennom området fra ny lufthavn til Anlegg 96/Norsk Luftfartsmuseum.
- d. Alle felt som er vist som blågrønn struktur på plankartet og temakart skal være offentlige.

§ 2.9.1 Friområde (FRI)

Arealet er avsatt til offentlig friområde.

§ 2.9.2 Kombinerte grønnstrukturformål (KG1-KG2)

- a. Innenfor KG1 kan det etableres grav- og urnelund i kombinasjon med blågrønne strukturer.
- b. Innenfor KG2 kan det stilles opp utendørs museumsobjekter i kombinasjon med blågrønne strukturer. Det skal sikres muligheten for å transportere museumsobjekter gjennom området, samt allmenn ferdsel.

§ 2.10 Landbruks-, natur- og friluftslivsformål samt reindrift (LNF)

I områder avsatt til LNF gjelder et generelt forbud mot iverksetting av tiltak som angitt i pbl. § 1-6 som ikke er i samsvar med arealbrukskategorien. Forbudet omfatter også plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg som nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav j, og som ikke skal stå mer enn 2 måneder.

§ 2.11 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner (BSV)

- a. Formålet er bruk og vern av sjø og vassdrag. Tiltak eller inngrep i konflikt med natur, friluftsliv, farled, ferdsel eller fiske, er ikke tillatt. Det er tillatt med tiltak for nødvendig utlegging av sjøledninger for vann, avløp, strøm- og telenett mv. som ikke er til ulempe for formålet. Det må ikke etableres anlegg eller installasjoner som kan være en fare for sjøkabler, vann- og avløpsanlegg mv.
- b. Det er tillatt å etablere nødvendige sjømerker og navigasjonsinnretninger for å ivareta sikkerhet og framkommelighet på sjø.

- c. Dersom nye inngrep kan endre miljøtilstanden eller vanskeliggjøre miljøoppnåelsen, må kravene i vannforskriftens § 12 være oppfylt. I områder med mye avrenning fra landbruk eller spredt bebyggelse, må tiltak gjennomføres for å redusere påvirkning.

§ 3 Bestemmelser til hensynssoner

§ 3.1 Fareområde, brann-/eksplosjonsfare (H350)

Innenfor fareområde brann-/eksplosjonsfare tillates det kun etablert tiltak som går frem av hovedformålet (§ 2.4).

§ 3.2 Hensynssone landbruk (H510)

Retningsline

Innenfor LNFR-områder med særlige hensyn til landbruk- og kulturlandskapsverdier tillates ikke spredt bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg, eller fradeling til slike formål, med unntak av bygninger og/eller anlegg tilknyttet stedbunden næring. Se også § 2.10.

§ 3.3 Bevaring av naturmiljø (H560)

H560 omfatter strandsonen mellom Lakssvartosen og Bodøsjøen, tilhørende gruntvannsområder og holmene utenfor.

Retningslinje

Innenfor hensynssone naturmiljø skal alle tiltak som kan forringe naturverdiene unngås. Her skal hensyn til naturmiljø vektlegges tyngst. Eventuell tilrettelegging for friluftsliv skal ikke gå på bekostning av hensyn til naturmiljø.

§ 3.4 Bevaring av kulturmiljø (H570)

Retningslinje

Ved behandling av byggesøknader skal hensynet til kulturmiljøet vektlegges før det avgjøres om tiltaket kan gjennomføres, og om lokalisering og utforming av det.

Eksisterende bygningsmasse skal holdes ved like, uten vesentlig endring i materialbruk, fargebruk eller størrelse. Bruk, tilkomst og tekniske løsninger skal underordne seg hensynet som ligger til grunn for soneformålet. Innenfor sonene må det ikke gjøres planering, graving eller fylling som endrer landskapskarakteren eller i nevneverdig grad terrengprofilen. Regionale kulturminnemyndigheter skal høres ved eventuelle søknader.

§ 3.5 Båndleggingssone for fremtidig adkomst til lufthavn og andre hovedveier (H710)

Båndleggingssonen angir areal hvor det kan reguleres ny adkomstvei til lufthavnen og øvrige hovedveier. Der sonen overlapper med hensynssone for kulturmiljø (H570) skal løsninger være tilpasset hensynet til sistnevnte.

§ 3.6 Båndlegging etter kulturminneloven (H730)

H730_1-H730_5 omfatter gravfelt og gravhauger, og er fredet etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt med tiltak som kan skade eller skjemme kulturminnene med sikringszone uten særskilt tillatelse fra regional kulturminnemyndighet.

§ 4 Bestemmelsesområder

§ 4.1 Bestemmelsesområde for vekstlag (#1-#3)

Omfatter tre områder med verdifull vegetasjon. Ved gjennomføring av tiltak som forringer områdene skal det øvre vekstlag og den etablerte vegetasjonen flyttes til områder der verdiene kan ivaretas.

§ 4.2 Bestemmelsesområde for navigasjonsinstrument (#4)

Bestemmelsesområdet er knyttet til eksisterende navigasjonsinstrument, og er en del av BRA-restriksjoner tilhørende kommuneplanens arealdel. Tiltak som berører området, må ha godkjenning fra luftfartsmyndighetene. Dette gjelder også midlertidige tiltak. Bestemmelsesområdet er gjeldende til ny teknologi/lokalisering er etablert.

