Siste behandling i Plan- og miljøutvalget dato: .....

Vedtatt av Bodø bystyre i møte dato: .....

Under K. Sak nummer: .....

.....

formannskapssekretær

Reguleringsplan for Bodøsjøveien 50

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 1804_1291

Saksnummer

Sist revidert: 25.03.25

1. Formålet med reguleringsplanen

1.1 Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for boligformål og kombinert formål bolig/forretning og kontor innenfor planområdet. Mulig utnyttelse/omfang er illustrert i illustrasjonsplan datert 30.05.2018. Illustrasjonsplanen er kun veiledende og viser en mulig utnyttelse av området innenfor de rammer som gis av denne planen.

Det regulerte området er vist på plankart for detaljregulering Bodøsjøveien 50, plan ID 1291, i skala 1:1000 (A1 format). Planen vil erstatte deler av reguleringsplan for Alstadenga vedtatt 22.03.01 (plan ID 2206).

Området reguleres til følgende formål (PBL kap.12):

Bebyggelse og anlegg

- Bolig/forretning/kontor (BFK1-BFK2), eierform privat.
- Boligbebyggelse (B1-B7), eierform privat.
- Leke- og uteoppholdsareal/lek (UA1-UA15), eierform privat.
- Vann- og avløpsanlegg- renseanlegg (VA), eierform offentlig.
- Øvrig kommunaltekniske anlegg (o_ØK), eierform offentlig.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (o_KV1 - o_KV2), eierform offentlig.
- Kjøreveg (f_KV3 - f_KV4), eierform felles.
- Fortau (o_FT1 – o_FT4), eierform offentlig.
- Gang- og sykkelveg (o_GS1 – o_GS2), eierform offentlig.
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT1 – o_AVT9), eierform offentlig.
- Leskur/plattformtak (o_SP), eierform offentlig.

Grønnstruktur

- Friområde (o_FRI1 – o_FRI2), eierform offentlig.

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Friluftsområde (o_FO)

Hensynssoner

- Frisikt (H140_)

For området gjelder de reguleringsbestemmelser som er beskrevet nedenfor.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Utomhusplan

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en utomhusplan i passende målestokk for det enkelte byggetrinn. Det skal vises opparbeiding av hele området som omsøkes med atkomst, parkering, fortau, gang- og sykkelvei, terrengbehandling med eksisterende og planlagt terreng, belegg, murer og gjerder over 0,7 m, utstyr for avfallshåndtering, beplantning, snølagring, lekeplass, evt. varelevering, o.a.

2.2 Arkitektur og estetikk

Bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene og terrenget. Det skal etableres et mest mulig harmonisk og enhetlig arkitektonisk uttrykk innenfor hvert enkelt delområde, foruten delfelt B2 og B3 hvor det kan tillates et mer variert uttrykk (kombinasjon småhus- og blokkhusbebyggelse).

2.3 Universell utforming

For uteområder, adkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i Teknisk forskrift (TEK17).

2.4 Parkering

For parkering gjelder følgende for de ulike delfeltene:

Område	**Antall p-plasser bil**	**Antall sykkelparkeringsplasser pr. boenhet**
B/F/K2, B3-1, B3-2, B4, B6 og B7 – Boligareal ≤ 50 m^2 BRA – Boligareal ≥ 50 m^2	 Min. 0,8 pr. boenhet Min. 1,2 pr. boenhet	 2 pr. boenhet 2 pr. boenhet
B/F/K1, B1, B2, B5	Min. 1 maks.2 pr. boenhet	2 pr. boenhet
Kontor	Min. 0,8 og maks 1,5 pr 100 m^2 BRA	2 pr. 100 m^2 BRA
Forretning/handel	Min 1 og maks 2 pr 100 m^2 BRA	1,5 pr. 100 m^2 BRA

Felles gjesteparkering tillates løst i tilgrensende delfelt. I anleggsfasen kan midlertidig parkeringsløsning tillates av Bodø kommune. Det skal imidlertid til enhver tid være parkeringsdekning i samsvar med parkeringsbestemmelsene.

2.5 Leke- og uteoppholdsareal

Det skal etableres leke- og uteoppholdsareal i henhold til kvalitetskravene i kommuneplanens arealdel. Områder avsatt til leke- og uteoppholdsareal er vist på plankartet som egne formål. 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. Leke- og uteoppholdsarealene skal ha variert innhold. Plan for opparbeidelse av disse skal godkjennes av Bodø kommune.

Ved planlegging av mer enn 250 boenheter i planområdet skal det avsettes minimum 10 m^2 pr. boenhet til strøkslekeplass i delfeltet o_FRI1. Denne skal ikke være mindre enn 2,5 daa sammenhengende. Strøkslekeplassen skal tilrettelegge for helårsaktivitet, ha belysning og ellers et naturlig preg. Det skal fjernes minst mulig vegetasjon med tanke på vind, innsyn m.m. Plan for opparbeidelse av strøkslekeplassen skal godkjennes av Bodø kommune.

2.6 Avfall

Det skal avsettes nødvendig areal for avfallshåndtering. Plassering av disse skal fremgå av utomhusplan.

2.7 Kabelanlegg

Det må tas hensyn til kabelanlegg i grunn (spesielt eventuelle høyspentledninger). Flytting, nærbygging, etc. må avklares med den enkelte kabeleier.

2.8 Energi

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det utløses 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 gi lavere klimagassutslipp og lavere energibruk. Dokumentasjonen må være basert på internasjonale godkjente standarder.

Behov for ny nettstasjon skal løses innenfor planområde iht. krav fra nettleverandør. Endelig plassering av nettstasjon skal fremgå av utomhusplan og løses i samråd med Nordlandsnett.

2.9 Stier

Gjennom planområdet skal det etableres internstier og en kyststi for allmenheten. Stier som er etablert i fremtidig strøkslekeplass/o_FRI1 skal videreføres. Det er i plankartet vist mulige traseer for disse. Kyststien skal etableres iht. Bodø kommunes krav/normer og eksakt trase avklares med Bodø kommune.

Det skal etableres et fysisk skille mellom bebyggelsen og kyststien. Dette kan gjøres ved f.eks. oppsetting av gjerde, beplantning eller nivåforskjeller.

Kyststi skal opparbeides mot fjorden også i vest. Dersom det er nødvendig for å unngå for store terrenginngrep, kan det fravikes fra breddenormen på sti. Den foreslåtte traséen gjennom boligområdet skal da være alternativ for dem som trenger større plass.

2.10 Kulturminner

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og kulturavdelingen i Nordland fylkeskommune og Sametinget varsles i henhold til Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

2.11 Forholdet til Bodø lufthavn

Avinor Bodø lufthavn skal forelegges byggeplanene før det gis igangsettingstillatelse slik at EASA-regelverket blir overholdt (byggehøyder, radiotekniske vurderinger og lysbruk). Dette gjelder også all bruk av byggekraner innenfor planområdet.

3. Krav om detaljregulering

3.1 Krav om detaljregulering

Ikke aktuell.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr.1)

Det åpnes for inntil 399 boenheter innenfor planområdet.

4.1.1 Bolig/forretning/kontor (B/F/K1 – B/F/K2)

Innenfor områdene med signaturene B/F/K1 – B/F/K2 kan det etableres bolig/forretning/kontor med tilhørende garasje/parkering og avfallshåndtering iht. fellesbestemmelsene. Forretning/kontor delen av formålet gjelder servicenæring/mindre forretning som ikke krever varelevering med semitrailer/vogntog.

Innenfor de forskjellige områdene tillates følgende bebygd areal og byggehøyder:

Område	% BYA	Gesims-/mønehøyde (m)
B/F/K1	65 %	20
B/F/K2	65 %	17

Gesims-/mønehøyde regnes ut fra gjennomsnittlig planert terreng og for BFK1 får den samtidig ikke overstige C+39,0 (NGO).

Heissjakter og trapperom tillates over de oppgitte byggehøydene med inntil 3,0 m.

Byggegrenser fremgår av plankartet. I forhold til Bodøsjøveien er byggegrensen satt til henholdsvis 12,5 m og 15 m fra senterlinje veg, mens den internt i feltet er satt til 2 m og 4 m fra formålsgrensen.

Det tillates ikke sammenhengende bebyggelse (øst-vest) i den østre delen av B/F/K1 mot Bodøsjøveien.

Garasje med bod for småhusbebyggelse, samt nedkjøringsramper til blokkbebyggelse kan tillates utenfor byggegrensen inntil 1 m fra formålslinje). For førstnevnte gjelder det kun dersom garasjen står tilnærmet parallelt med kjørevegen. Videre tillates avfallsanlegg, støttemurer, terrengtrapper, gjerder, etc. utenfor de fastsatte byggegrensene.

Dersom garasje bygges fysisk sammen med bolig skal det etableres et formmessig skille mellom disse. Maksimal tillatt gesimshøyde for garasjer settes til 3,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Mønehøyden skal tilpasses boligens formspråk/takvinkel.

Lavest tillatte gulvhøyde må ikke ligge lavere enn på C+3,5.

Gangareal og parkeringsareal skal skilles fysisks for å unngå ryggeulykker og det må sørges for god sikt i alle avkjørsler inn til bebyggelsen.

4.1.2 Boligbebyggelse (B1 – B7)

Innenfor områdene med signaturene B1 til B7 kan det etableres boliger med tilhørende garasje/parkering og avfallshåndtering iht. fellesbestemmelsene.

Innenfor de forskjellige områdene tillates følgende bebygd areal og byggehøyder:

Område	% BYA	Gesims-/mønehøyde (m)
B1	60 %	9/10,5*
B2	60 %	13,5
B3	60 %	13,5
B4	60 %	9/10,5*
B5	60 %	9/10,5*
B6	60 %	9/10,5*
B7	60 %	9/10,5*

**Ved valg av pulttak regnes øverste gesims som mønehøyde.*

Gesims-/mønehøyde regnes ut fra gjennomsnittlig planert terreng. Heissjakter og trapperom tillates over de oppgitte byggehøydene med inntil 3,0 m.

Byggegrenser fremgår av plankartet. Disse er i hovedsak satt til 2 m og 4 m fra formålsgrensen.

Det tillates ikke sammenhengende bebyggelse (øst-vest) i den nordlige delen av B1 og hele B6.

Garasje med bod for småhusbebyggelse, samt nedkjøringsramper til blokkbebyggelse kan tillates utenfor byggegrensen (inntil 1 m fra formålslinje). For førstnevnte gjelder det kun dersom garasjen står tilnærmet parallelt med kjørevegen. Videre tillates avfallsanlegg, støttemurer, terrengtrapper, gjerder, etc. utenfor de fastsatte byggegrensene.

Sokkeletasje for parkering innenfor B2 tillates bygd i formålsgrensen mot UA8.

Dersom garasje bygges fysisk sammen med bolig skal det etableres et formmessig skille mellom disse. Maksimal tillatt gesimshøyde for garasjer settes til 3,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Mønehøyden skal tilpasses boligens formspråk/takvinkel.

Laveste tillatte gulvhøyde må ikke ligge lavere enn på C+3,5.

Gangareal og parkeringsareal skal skilles fysisk for å unngå ryggeulykker og det må sørges for god sikt i alle avkjørsler inn til bebyggelsen.

4.1.3 Leke- og uteoppholdsareal (UA1 – UA15)

Områder benevnt med signaturene UA1 til UA15 reguleres til felles leke- og uteoppholdsareal med de størrelser som fremgår av plankartet og fellesbestemmelsene.

Disse skal dekke behovet for lekeplass ved inngang og nærlekeplass.

Eksisterende stier i UA15 skal ivaretas som del av uteoppholdsarealet, eller legges utenom UA15.

Leke- og uteoppholdsarealer tillates ikke inngjerdet foruten nødvendig sikring mot trafikkarealer.

4.1.4 Vann- og avløpsanlegg (o_VA)

Området benevnt med signaturen o_VA reguleres til område for vann- og avløpsanlegg, det vil si ht. Dagens bruk. Eierformen er offentlig.

4.1.5 Øvrig kommunalteknisk anlegg (o_ØK)

Området benevnt med signaturen o_ØK reguleres til område for pumpestasjon avløp inkl. parkering for tjenestekjøretøy. Eierformen er offentlig.

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

4.2.1 Kjøreveg (o_KV1 – o_ KV2)

Områder benevnt med signaturene o_KV1 til o_KV2 reguleres til kjøreveger med bredder iht. plankartet. I o_KV1 er det tilrettelagt for busslomme på veiens sørside. For realisering av planområdet er det ikke krav til opparbeiding av denne.

Det tillates midlertidig atkomst inn i området for de første 106 boenhetene. Denne tillates ført fra Bodøsjøveien og igjennom områdene B/F/K2, UA5 og UA13. Før ferdigattest for første bolig kan gis, må atkomsten være utformet iht. Statens vegvesen sine vegnormaler. Løsningen skal godkjennes av Bodø kommune og dokumenteres ved byggesak.

Permanent adkomst iht. plankartet må være på plass før brukstillatelse kan gis for bolig nummer 107. Det skal etableres trafikkøy i sekundærveg/o_KV2 når en passerer 200 boenheter i planområdet.

Fra o_KV2 tillates atkomster til den enkelte tomt/bolig. Vises på situasjonsplan ved søknad om tillatelse til tiltak. Utover dette er de ikke behov for egen avkjøringstillatelse fra Bodø kommune.

Eierformen er offentlig.

4.2.2 Kjøreveg (f_KV3-f_KV4)

Områder benevnt med signaturen f_KV3 og f_KV4 reguleres til kjøreveger med bredder iht. plankartet.

Fra o_KV3 og o_KV4 tillattes atkomster til den enkelte tomt/bolig. Vises på situasjonsplan ved søknad om tillatelse til tiltak. Utover dette er de ikke behov for egen avkjøringstillatelse fra Bodø kommune.

Eierformen er felles og felles for boligene i henholdsvis B1 og B7.

4.2.3 Fortau (o_FT1 – o_FT4)

Områder benevnt med signaturene o_FT1 til o_FT4 reguleres til fortau med bredder iht. plankartet. Eierformen er offentlig. Kyststien vil følge område o_FT2.

4.2.4 Gang- og sykkelveg (o_GS1 – o_GS2)

Områder benevnt med signaturene o_GS1 til o_GS2 reguleres til gang- og sykkelveg med bredder iht. plankart. Eierformen er offentlig.

4.2.5 Annet vegformål – tekniske anlegg (o_AVT1 – o_AVT9)

Områder benevnt med signaturene o_AVT1 til o_AVT9 reguleres til annet vegformål – tekniske anlegg med bredder som fremgår av plankartet. Dette er områder for skråninger, grøfter, grøntanlegg, snøopplag, rekkverk, etc. Eierformen for disse områdene er offentlig.

4.2.6 Leskur/plattformtak (o_SP)

Område benevnt o_SP reguleres til område for leskur i tilknytning til busslommen. Eierformen er offentlig.

4.3 Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

4.3.1 Friområder (o_FRI1 – o_FRI2)

Område benevnt med signaturen o_FRI1 reguleres som friområde med offentlig eierform. I dette området kan det etableres strøkslekeplass iht. fellesbestemmelsene. Allmennheten skal ha tilgang til området.

Område benevnt med signaturen o_FRI2 reguleres som friområde/buffersone mot sjø med offentlig eierform. I dette området kan det etableres kyststi iht. fellesbestemmelsene.

4.4 Forsvaret (§12-5 nr. 4)

Ikke aktuell.

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

Ikke aktuell.

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

4.6.1 Friluftsområde (o_FO)

Område benevnt med signaturen o_FO reguleres som friluftsområde i sjø.

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

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§§ 11-8 a)

5.1.1 Frisikt

I frisiktsone (H 140_) skal det til enhver tid være frisikt i en høyde 0,5 m over tilstøtende veiers plan.

5.2 Særlig krav til infrastruktur (§§ 11-8 b)

5.3 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§§ 11-8 c)

5.4 Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (§§ 11-8 d)

Ikke aktuell.

5.5 Krav om felles planlegging (§§ 11-8 a)

Ikke aktuell.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

Ikke aktuell.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før opprettelse av eiendommer

Ikke aktuell.

7.2 Før rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge (relatert til omsøkt utbygging/byggetrinn):

- Utomhusplan, jf. 2.1.
- Overordnede planer for infrastruktur som skal overtas av kommunen, skal være godkjent av Bodø kommune.
- For bygg med tilknytningsplikt til fjernvarme, jf. 2.8, skal rammetillatelse ikke gis før det er dokumentert at avtale om tilknytning med fjernvarmeleverandør er inngått. Krav om slik avtale bortfaller dersom unntak i samme paragraf kan dokumenteres.
- Dokumentasjon på at det er tilstrekkelig skolekapasitet.

7.3 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge (relatert til omsøkt utbygging/byggetrinn):

- Detaljplaner for infrastruktur som skal overtas av Bodø kommune, skal være godkjent av Bodø kommune.
- Infrastruktur som skal overtas av Bodø kommune skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet, med unntak av busslommen langs Bodøsjøveien.

- Utomhusplan skal være godkjent av Bodø kommune.
- Plan for strøkslekeplass skal være godkjent av Bodø kommune før igangsettingstillatelse kan gis for bolig nummer 251.
- Avinor skal forelegges byggeplanene før det gis igangsettingstillatelse.
- Dokumentasjon i forhold til støy iht. T-1442/2021 (stille side og støy fra bygge- og anleggsvirksomhet).
- Dokumentasjon av grunnen i forhold til stabilitet og eventuell forurensning.
- Dokumentasjon på tilstrekkelig vann til brannslukking, herunder eventuelt sprinkelanlegg.
- Plan for håndtering ulempehåndtering i bygge- og anleggsfasen, skal være godkjent av Bodø kommune.

7.4 Før bebyggelse tas i bruk

Før bebyggelse kan tas i bruk må følgende foreligge (relatert til omsøkt utbygging/byggetrinn):

- Infrastruktur som skal overtas av kommunen må være opparbeidet.
- Kyststien innenfor planområdet skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger i B/F/K1, B1, B2 og B5.
- Permanent adkomst skal være på plass før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bolig nummer 107.
- Trafikkøy i sekundærveg/o_KV2 skal være etablert før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bolig nummer 201.
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bolig nummer 251, skal strøkslekeplass i o_FRI1 være opparbeidet.

7.5 Rekkefølge i tid

Ikke aktuell.

7.6 Annet rekkefølgetema

Ikke aktuell.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Ikke aktuell.