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

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

Under K. Sak nummer: .....

.....

formannskapssekretær

Reguleringsplan for Plysjbyen formål bevaring

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 1026

Saksnummer: 2025/3505

Sist revidert: 24.06.2025

1. Planens hensikt

1.1 Formålet med planen

Området reguleres til bolig, kombinert bolig/tjenesteyting, samt samferdselsformål. Hensikten med dette er å opprettholde strøkets karakter.

Bygningene og hageanleggene har verdi som en del av et helhetlig kulturmiljø, men har også en stor arkitektonisk og estetisk egenverdi. Samlet viser planområdet viktige byutviklingstrekk fra Bodøs historie.

Ved reparasjon og annen istandsetting skal så lite som mulig av opprinnelige bygningselementer og materialer skiftes ut dersom bevaring av det eksisterende er viktig for å bevare bygningens kulturminneverdi.

Det regulerte området er vist på plankart for reguleringsplan for Plysjbyen, plan ID 1026, i skala 1:1000 (A1 format), datert 08.05.26. Planen erstatter i sin helhet reguleringsplan for Plysjbyen datert 11.09.09, (plan ID 1026).

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

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B), eierform privat.
- Bolig/tjenesteyting (B/T), eierform privat.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (V), eierform offentlig.
- Kjøreveg (KV), eierform offentlig.
- Gang- og sykkelveg (GS), eierform offentlig.

Hensynssoner

- Bevaring kulturmiljø

For området gjelder de reguleringsbestemmelser som er beskrevet nedenfor.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Universell utforming

Alle nye tiltak i planområdet skal følge prinsipper for universell utforming. Spesielt viktig er dette for utendørsområder og felles områder. Tilrettelegging i bygninger skal gjøres med minst mulige endringer i bygningenes opprinnelige egenart.

2.4 Parkering

Bodø kommunes parkeringsvedtekter gjelder ikke i planområdet. Det skal settes av en bilparkeringsplass per boenhet og en sykkelparkering per boenhet. Bilparkering inngår i beregning av grad av utnytting, og kan være i garasje/carport.

Det er ikke tillatt å basere seg på gateparkering, om en tidligere har hatt parkeringsplass på egen tomt.

3 Krav om detaljregulering *(bare aktuelt i områderegulering)*

3.1 Krav om detaljregulering (felt x, x /område #, # etc.)

Ikke aktuell.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr.1)

4.1.1 Fellesbestemmelser

Utnyttelsesgrad: Maksimum tillatt %- BYA er 33 %.

Høyde: Gesimshøyden skal ikke overstige 8 m. Mønehøyde avhenger av bygningens bredde og dybde.

Boligstruktur: tomtesammenslåing tillates ikke. Innenfor planområdet kan det ikke oppføres annet enn frittliggende småhus.

Byggegrense: byggegrenser er vist på plankartet. Der byggegrense følger omriss av eksisterende bygning, som på plankart er takkant, er byggegrensen eksisterende fasadeliv.

Gateløp og uteoppholdsrom: Det tillates ikke endringer i gateløp. Gamle brannhydranter tas med som bevaringsobjekter, og tillates ikke fjernet. Ubebygd areal, både offentlig og privat, skal ha et hagemessig grønt preg og holdes ryddig og i god stand.

Alle avkjørsler skal ha mulighet for avkjørsel for kjøretøyklasse M1. Nye avkjørsler eller endringer i avkjørsel mot offentlig veg tillates ikke opparbeidet.

Andre bygninger: Carport og garasjer skal ha en enkel utforming. Carport/garasje, som tillates oppført, skal være tilpasset øvrig bebyggelse med hensyn til form, farge og materialvalg. Form og farge på garasje/carport skal underordnes boligens form og farge. Maksimal mønehøyde og gesimshøyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyde skal ikke overstige 3 meter. Mønehøyde skal ikke overstige 3,5 meter. Altan som avslutning av garasje tillates ikke.

Gjerder og mindre tiltak: Alle gjerder som blir satt opp skal være stakittgjerder. Dette gjelder også utskifting av gamle gjerder. Gjerder skal males. Gjerder skal ikke være høyere enn 1,0 meter.

Formingsveilederen er førende for tiltak innenfor områder som veilederen dekker.

Dokumentasjon: Før det gjøres vesentlige endringer skal opprinnelig bygning dokumenteres, enten avtegnes eller fotograferes. Etter en brann eller annen ødelegging skal skaden dokumenteres ved foto.

Annet: Det tillates ikke nye bruksendringer fra bolig til annet formål innenfor planområdet.

Vernemyndigheter: Kommunal kulturmyndighet skal uttale seg til byggesaker. Ved større tiltak skal det hentes inn uttalelse fra regional kulturmyndighet.

4.1.2 Bolig (B) - SONE 3, Kv. 72, Kv. 77b, Kv. 81 og Kv .10/8

Bebyggelse
Eksisterende bebyggelse bør beholdes. Ny hovedbygning skal plasseres på samme sted som opprinnelig bygning.

Det tillates en viss justering i plasseringen av garasjer, boder, for å tilrettelegge for bedre parkeringsforhold eller mer egnete uteoppholdsarealer.

Nye bygninger skal ta hensyn til omkringliggende bebyggelse når det gjelder materialvalg, volum og takform. Nye bygninger skal gis et selvstendig uttrykk. Det anbefales ikke direkte stilkopiering. Bygningens alder skal være lesbar.

Tilbygg/påbygg skal underordnes husets hovedfasade og skal være tilbaketrukket i forhold til offentlig vei.

Tak
Takform på eksisterende bebyggelse kan ikke endres. Takopplett og arker tillates kun på bygninger hvor dette er en naturlig del av byggestilen. Det tillates ikke nedskjæringer i tak som vender ut mot offentlig vei. Takopplett, takvindu og arker skal ikke virke dominerende og kan ikke oppta mer enn 1/3 del av takflaten.

Karnapp
Det tillates kun oppført karnapper på bygninger der dette er en naturlig del av byggeskikken.

Veranda/terrasse
Det kan bygges terrasser med trapp og dør fra oppholdsplass i boligen. Terrassen skal gis en enkel utforming som mulig. Det tillates ikke verandaer som går rundt hele huset. Verandaen skal være en integrert del av bygningen og skal ikke dominere helhetsinntrykket.

4.1.2 Kombinert bolig/tjenesteyting (B/T) - Kv. 78, Torvgata 16
Bygningen skal benyttes til bolig og/eller tjenesteyting. Alle endringer skal utføres så nennsomt som mulig.

Verneformålet skal opprettholdes. Ved behov for utvidelse, skal tilbygg tilpasses husets symmetri og tilbygg skal underordnes hovedbygget.

Dersom det kun etableres tjenesteyting stilles det ingen krav til antall parkeringsplasser, men det kan opparbeides oppstillingsplasser på egen tomt etter behov.

Det skal beholdes et ubebygd areal rundt huset.

Ved skifte av taktekke, skal materialet tilbakeføres til skifer.

Der original vindusplassering og størrelse er i behold, tillates det ikke at plassering eller vindusstørrelse endres.

Vinduer og dører kan skiftes dersom disse har samme stil som opprinnelig. Det tillates ikke løse sprosser. Det tillates ikke sprosseløse vinduer i bygningen.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2)
4.2.1 Veg (o_V1-5)
Feltene merket med o_V1-5 reguleres til gate med fortau. Eierformen er offentlig.

4.2.2 Kjøreveg (f_KV)
Felt merket med f_KV reguleres til felles avkjørsel for eiendommene med gnr. 138 bnr. 632, 815 og 4169. Eierformen er felles.

4.2.3 Gang- og sykkelveg (o_GS1-2)
Feltene merket med o_GS1-2 reguleres gang- og sykkelveg. Eierformen er offentlig.

4.3 Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)
Ikke aktuell.

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)
Ikke aktuell.

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

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

Ikke aktuell.

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

Ikke aktuell.

5.3 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§§ 11-8 c)- (sone H570)

5.3.1 Bevaring, nyere historisk bebyggelse: Sone 1, Kv. 72 og Kv. 73

Bebyggelse

Tilbygg og påbygg skal i volum og form underordnes hovedfasaden. Kontraster i fargebruk og materialer tillates for tilbygg og påbygg. Tilbygg og påbygg skal gjøre minst mulig inngrep i hovedbygningen, og plasseres så tilbaketrukket som mulig på tomten.

Hovedbygningens stilmessige særpreg skal beholdes. Tilbygg kan rives og endres.

Tak

Takform, takvinkel og meneretning på opprinnelig hovedhus kan ikke endres. Taktekking skal være skifer. Bygninger som opprinnelige hadde annen taktekking enn skifer, skal gå tilbake til dette, eller det materialet som ligger tettes opptil det originale materialet av utseende, ved skifte av taktekking.

Arker eller takopplett tillates ikke oppført ut mot Rensåsgata. Det er tillatt å sette inn takvinduer, men takvinduer skal ikke dominere takflaten.

Arker og takopplett skal ikke dominere takflaten og tillates kun på bygninger hvor dette er en naturlig del av byggeskikken. Inngrep i takflaten kan ikke oppta mer enn 1/3 av takflaten.

Vinduer og dører

Opprinnelig plassering av vinduer og dører skal beholdes. Det er ikke tillatt å endre størrelsen på vinduer. Det er tillatt å sette inn vinduer på steder hvor det opprinnelig var vinduer. Ved innsetting av verandadører skal denne så langt som praktisk mulig, erstatte et opprinnelig vindu. Det tillates kun vinduer med sprosser på bygninger hvor sprosser er en opprinnelig del av byggestilen. Hvert hus vurderes individuelt. Vinduer i kjeller kan endres for å tilfredsstille krav til rømningsvei. De må da tilpasses husets uttrykk.

Karnapp

Karnapp kan kun bygges på de sidene av huset som ikke ligger ut mot offentlig vei. Karnapp skal ha en begrenset størrelse, og skal gis et nøkternt uttrykk, i materialer som er tilpasset husets stil.

Terrasse/veranda/balkong/altan

Terrasse/veranda/balkong/altan skal underordnes hovedfasaden, og skal stilmessig sett tilpasses hovedhuset. Terrasse/veranda/balkong/altan tillates ikke bygd rundt hjørner.

Vedlikehold/reparasjon

Vedlikehold skal ta hensyn til husets opprinnelige stil, når det gjelder former, materialer, proporsjoner, detaljer og målestokk. Det skal ikke brukes dekorative profiler eller andre dekorasjoner, der dette ikke opprinnelig var i bruk.

Erstatningsbebyggelse

Ved brann eller omfattende skader kan det reises ny bygning på tomten. Denne skal ha samme plassering, volum og møneretning som tidligere bygning. Bygningen bør føres opp i trad med strøkets karakter.

Det tillates ikke at hovedbygninger blir revet.

Nyere tilbygg kan rives og erstattes av nytt, dette må da oppfores i henhold til byggegrenser som vist på plankartet. Nybygget skal underlegges opprinnelig hovedhus og bør ligge tilbaketrukket på tomten.

Eksisterende garasjer kan rives, om ønskelig kan ny garasje oppføres på et mer hensiktsmessig sted. Det er ikke tillat å basere seg på gateparkering, om en tidligere har hatt parkeringsplass på egen tomt.

5.3.2 Bevaring, eldre historisk bebyggelse: Sone 2, Kv. 75, Kv. 77b, Kv. 78, Kv.79, Kv. 80, Kv. 81, Kv. 10/3 og Kv. 10/8

Bebyggelse
Tilbygg, påbygg skal i volum underordnes hovedfasaden og skal ha en form som er tilpasset hovedbygningen. Kontraster i farger, byggematerialer og stiluttrykk er tillatt. Tilbygg skal gjøre minst mulig inngrep i eksisterende hovedbygning, og ikke ha høyere mønehøyde enn dette.

Tak
Det tillates ikke endring i takform, takvinkel eller møneretning for opprinnelig hovedhus. Ved skifte av taktekkingsmateriale, skal materialet tilbakeføres til skifer.

Arker eller takopplett tillates ikke oppført ut mot Rensåsgata. Det er tillatt å sette inn takvinduer, men takvinduer skal ikke dominere takflaten.

Arker og takopplett skal ikke dominere takflaten og tillates kun på bygninger hvor dette er en naturlig del av byggeskikken. Inngrep i takflaten kan ikke oppta mer enn 1/3 av takflaten.

Vinduer/dører
Der original vindusplassering, og størrelse er i behold, tillates det ikke at plassering eller vindusstørrelse endres.

Vinduer og dører kan skiftes dersom disse har samme stil som opprinnelig. Det tillates ikke løse sprosser. Det tillates ikke sprosseløse vinduer, i bygninger hvor dette ikke har vært en del av den opprinnelige stilen. Vinduer i kjeller kan endres for å tilfredsstille krav til rømningsvei. De må da tilpasses husets uttrykk.

Ved bygging av veranda/balkong, anbefales det at verandadør erstatter ett eksisterende vindu. Hvert hus vurderes individuelt.

Karnapp
Stilmessig skal karnapp holdes så enkle som mulig, vinduer bør tilpasses hovedhusets stiluttrykk. Kan kun bygges der de er en naturlig del av byggestilen.

Terrasse/Veranda/balkong/altan
Det kan bygges terrasser på bakkenivå med trapp og dør fra oppholdsplass i boligen. Terrasser skal utformes i samsvar med husets øvrige byggestil.

Det kan bygges veranda /altan/balkong. Disse skal ikke dominere veggflaten, og skal dimensjoneres slik at de underlegges fasadeuttrykket. Bygges det kun veranda i første etasje, kan denne gjøres større, enn om det kun bygges i andre etasje.

Det er ikke tillat å skifte ut eksisterende balkonger med veranda eller altan.

Terrasse/veranda/balkong/altan tillates ikke bygd rundt hjørner.

Vedlikehold/reparasjon
Vedlikehold skal ta hensyn til husets opprinnelige stil, når det gjelder former, materialer, proporsjoner, detaljer og målestokk. Det skal ikke brukes profiler eller andre dekorasjoner der dette ikke har vært brukt tidligere.

Erstatningsbebyggelse
Ved brann eller omfattende skader kan det reises ny bygning på tomten. Bygningen skal da ha samme plassering, volum og møneretning som tidligere bygning. Bygningen skal føres opp i tråd med strøkets karakter.

Det tillates ikke at hovedbygninger blir revet.

Nyere tilbygg kan rives og erstattes av nytt, dette må da oppfores i henhold til byggegrenser som vist på plankartet. Nybygget skal underlegges opprinnelig hovedhus og ligge tilbaketrukket på tomten.

Eksisterende garasjer kan rives, om ønskelig kan ny garasje oppføres på et mer hensiktsmessig sted. Det er ikke tillat å basere seg på gateparkering, om en tidligere har hatt parkeringsplass på egen tomt.

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 (felt x, x, x)
Ikke aktuell.

7.2 Før rammetillatelse (felt x, x, x)
Ikke aktuell.

7.3 Før igangsettingstillatelse (felt x, x, x)
Ikke aktuell.

7.4 Før bebyggelse tas i bruk (felt x, x, x)
Ikke aktuell.

7.5 Rekkefølge i tid (felt x, x x)

Ikke aktuell.

7.6 <Annet rekkefølgetema> (felt x, x, x)

Ikke aktuell.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Ikke aktuell.