Vedtatt dato:
Dato for siste mindre endring:

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

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

Under K. Sak nummer: .....

.....

Underskrift formannskapssekretær

# Områdereguleringsplan for Molobyen

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2017005

Planområdet er vist på plankart datert 06 .09 .21 i målestokk 1:1500 (A1). Planen opphever deler av reguleringsplan for Nerbyen, plan ID 1024, vedtatt i 2008, reguleringsplan Hammarn, Steinbruddet, del av Pelle Molins plass, planID 1090, vedtatt i 2003, bebyggelsesplan Bodø Panorama, planID 1090_101, vedtatt i 2005 og reguleringsplan for Breivika Brygge, planID 1193_02 vedtatt i 1995.

## 1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å sikre helhetlig utvikling og urban transformasjon av Breivika, fra å være et næringsområde til å bli et attraktivt bydelsområde med blandede funksjoner og kvaliteter. Nærliggende parker, bystranden og områdene rundt er medtatt for å få en helhetlig plan og for å sikre tilgjengeligheten for allmenheten.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 2.1 Formingsveileder

Det er utarbeidet en formingsveileder for Molobyen som skal være retningsgivende for den videre utviklingen av området. Anvendelsen av formingsveilederen skal i første rekke gi alle aktører felles referanseramme i planlegging og gjennomføring av prosjekter. Formingsveilederen inneholder viktige prinsipper for utviklingsområdet. Felles retningslinjer for utforming av omgivelsene vil bidra til å skape en helhetlig karakter og en klar identitet for området. Formingsveilederen omfatter prinsipper for utforming av gater, plasser, byrom, havnepromenade, landskaps- og klimatilpasning, bebyggelsesstruktur- og typologi, samt hovedprinsipper for grønnstruktur, beplantning, belysning, trafikale forhold, interne/eksterne forbindelser og tilknytningen til nærliggende bydeler og sentrum.

Formingsveilederen skal være retningsgivende for videre detaljregulering innenfor planområdet. Ved detaljregulering skal det henvises til hvordan planen oppfyller prinsippene i formingsveileder, og eventuelle avvik fra formingsveilederen skal begrunnes.

## 2.2 Arkitektur og estetikk

Bebyggelsen skal utformes slik at det skapes god estetisk og arkitektonisk helhet i området. Det skal legges vekt på kompakt utvikling av bydelen.

Første etasje mot offentlig gate/plass skal bestå av utadrettet og aktivitetsskapende virksomhet og skal utformes med aktive og visuelle fasader. Det skal være flere innganger i alle kvartaler, ref. formingsveilederen.

Fysisk og visuell kontakt med sjøen skal være et sentralt element i utforming av den nye bydelen. Det skal sikres allment tilgjengelige forbindelser mellom offentlig park og havet mot nord og vest. Mulig plassering av disse er vist på plankartet som illustrasjon.

Det skal tas hensyn til fjernvirkning av bygninger og det visuelle inntrykket av området sett i fra sjøen/ innseilingen mot Bodø.

Det skal legges vekt på bruk av robuste, miljøvennlige materialer, med lang levetid og god materialutnyttelse i bygg og anlegg.

For arkitekturprosjektering stilles det krav om tiltaksklasse 3 iht. byggesaksforskriften (SAK).

## 2.3 Situasjons-/utomhusplan

For områder som ikke er underlagt krav til detaljregulering, ref. kapittel 3, skal det vedlagt søknad om rammetillatelse følge en situasjonsplan i passende målestokk for omsøkt byggetrinn. Situasjonsplanen skal vise plassering og utforming av planlagt bebyggelse/tiltak, nødvendig terrengbehandling, atkomst/forbindelser, sykkel- og bilparkering, avfallsløsning, løsninger for utearealer inkl. skjerming, samt tekniske anlegg.

## 2.4 Universell utforming

For uteområder, adkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i til enhver tid gjeldende teknisk forskrift. I feltene SGT (gatetun), ST (torg) og andre fellesareal skal det legges særlig vekt på å sikre god orienteringsmulighet for spesielt utsatte trafikanter (barn/eldre) og personer med nedsatte funksjoner.

## 2.5 Havnepromenade og stier/forbindelser

Innenfor planområdet skal det etableres ett sammenhengende stisystem – havnepromenade langs sjøen, samt stiforbindelser fra Moloveien i øst til Bystranda (øst-vest) og fra parken ned mot sjøen (nord-sør). Tenkte stiforløp for disse er illustrert på plankartet med stiplet linje, men tillates justert ved detaljregulering. I tillegg til stier kan disse også utgjøre aktive soner, rekreasjonsområder, inngangspartier til boliger, uteoppholdsareal, etc.

Havnepromenaden skal knyttes til eksisterende og planlagte turdrag utenfor planområdet.

## 2.6 Uteoppholdsareal

Det skal etableres uteoppholdsareal i henhold til enhver tids gjeldende krav i kommuneplanens arealdel. Felles uteoppholdsareal kan opparbeides på egen grunn, på felles takterrasse/lokk, parker (GP), i gatetunene (SGT), på torg (ST) og i delfeltet BKB.

Uteoppholdsarealer skal gis tiltalende utforming og skal opparbeides på en måte som egner seg for variert bruk.

Innglasset balkong/terrasse godkjennes som privat uteoppholdsareal såfremt disse kan åpnes. Nærmere plassering og utforming skal fremgå ved detaljregulering.

## 2.7 Parkering

Det skal etableres parkering til kommuneplanens arealdel 2022-2032 som har følgende parkeringskrav for biler:

| Kategori Bil-parkering | Beregningsgrunnlag | Sone A min | Sone A maks |
|---|---|---|---|
| Bolig | Boenhet | 0 | 1,2 |
| Kontor | 100 $m^2$ BRA | 0 | 0,8 |
| Handel og service | 100 $m^2$ BRA | 0 | 1 |
| Annen parkering | Årsverk | 0 | |

Parkering for felt BS1-BS7 (sentrumsformål) og B1-B2 (bolig) skal etableres i parkeringsanlegg eller under bygg/bakken i ett eller flere anlegg.

Videre skal det etableres sykkelparkering som gitt i kommuneplanens arealdel 2022-2032 som vist i tabellen nedenfor:

| Kategori | Beregningsgrunnlag | Sone A minimum |
|---|---|---|
| Bolig | Boenhet | 1,5 |
| Kontor | 100 $m^2$ BRA | 2 |
| Handel og service | 100 $m^2$ BRA | 2 |
| Annen parkering | Årsverk | 1,5 |

Det vises videre til kommuneplanens arealdel 2022-2034 § 3.2 til § 3.9 som er gjeldende for denne plan.

Det tillates HC-parkering på terreng og i første etasje for feltene BS1-3, foruten inn mot o_SGT1.
I tillegg til krav til parkering for egen virksomhet åpnes det for etablering av parkeringsplasser som bygges ned som følge av utbyggingen (erstatningsplasser). Disse skal tjene offentligheten gjennom kommersiell drift.

For felt BBH (barnehage) og BKB (Bispegården) tillates bakkeparkering, hvor førstnevnte har sin parkering innenfor o_SKF og sistnevnte innenfor eget arealformål.

Parkering for varelevering, nyttekjøretøy og service tillates i tilknytning til offentlige veier/gatetun. Tidsbegrensninger fastsettes ved detaljregulering.

## 2.8 Klima- og miljøtilpasning

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

Sikres området ift. bølgepåvirkning er laveste nivå for overflate gulv på kote +3,5 (NN2000). Dette nivået hensyntar havnivåstigning og stormflo. Løsning avklares ved detaljregulering.

Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at turbulens og vindforsterkende effekter, snødrift mv. på bakkenivå i størst mulig grad reduseres. Dette skal dokumentere s gjennom kvartalsvise vindanalyser.

## 2.9 Kommunaltekniske anlegg/infrastruktur i grunnen

Det skal tas hensyn til eksisterende kabelanlegg i grunnen. Flytting, nærbygging, etc. må avklares med kabeleier.

## 2.10 Energi

Det er tilknytningsplikt til fjernvarmenettet når konsesjonær har bekreftet at fjernvarme kan leveres på konsesjonsvilkår. Tilknytningsplikten gjelder for oppføring/hovedombygging av bygninger over 500 m2

oppvarmet bruksareal. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at alternative løsninger vil være miljømessig bedre.

Eventuelle nettstasjoner tillates innenfor områder for bebyggelse og anlegg inkludert formål for parkeringsanlegg under grunnen. Endelig plassering fastsettes i samråd med nettleverandør ved detaljregulering.

## 2.11 Renovasjon

Plassering og løsning for avfallsanlegg skal planlegges slik at støy og sjenanse mot boliger reduseres mest mulig. Avfallsanlegg tillates innenfor områder avsatt til sentrumsformål (felt BS), bolig (B1 og B2) og gatetun (felt SGT).

Plan for avfallsløsning skal utarbeides i samråd med Bodø kommune og Iris Salten IKS senest ved søknad om rammetillatelse.

## 2.12 Høyderestriksjonsflater/hinderflater og byggerestriksjoner for flynavigasjonsanlegg

Det må ikke etableres bygg eller anlegg som gjennomtrenger gjeldende hinderflate (horisontalflate) i restriksjonsplanen for nye Bodø lufthavn, dvs. kote +52 meter over havet.

Krav til radiotekniske vurderinger av bygg, tilbygg og anlegg:
Alle søknader om nye bygg, tilbygg, anlegg og endring på eksisterende bygg som inkludert takkonstruksjon overstiger kote + 33 meter over havet, skal sendes Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning.

Bodø kommune kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for byggene/tilbyggene/anleggene/fasadeendringene.

Krav til radiotekniske vurderinger av kraner:
Det settes ingen krav til radioteknisk vurdering ved bruk av mobilkraner til oppføring av bebyggelse og anlegg.

Dersom det skal benyttes tårnkraner der bommen overskrider kote +33 meter over havet, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på tårnkranene. Bodø kommune kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bruk av tårnkraner.

## 2.13 Støy

Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget. På overordnet nivå tillattes støyanalyser utført iht. EU-kommisjonens standard CNOSSOS-EU, men på detaljert nivå gjelder T-1442. Det må ved detaljregulering dokumenteres at alle boenheter får en stille side og tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold (støy fra biltrafikk).

Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal håndteres i tråd med kap. 6 i T-1442. Ift. flystøysoner gjelder de enhver tid gjeldende flystøysonekart.

## 2.14 Grunnforhold

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

Det tillates utfylling i sjø. Ved utfylling i sjø skal tiltaket utredes, og detaljprosjektertes før igangsettelsestillatelse kan gis. Behov for områdestabiliserende tiltak skal vurderes og stabilitetsberegninger skal kvalitetssikres av uavhengig foretak. Nødvendige tiltak for å sikre tilstrekkelig

stabilitet skal gjennomføres i tråd med geoteknisk vurdering og være ferdigstilt senest ved søknad om brukstillatelse.

### 2.15 Forurensning

Ved mistanke om forurenset grunn, skal miljøtekniske grunnundersøkelser utføres før gravearbeider kan starte. Det stilles krav om en tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i henhold til forurensingsforskriftens kap.2.

Ved utfylling i sjø skal det benyttes rene masser. Utfylling i sjø krever særskilt godkjenning fra Fylkesmannen.

### 2.16 Overskuddsmasser

Det skal utarbeides massebudsjett og regnskap ved uttak av masser på mer enn 150 m3 faste masser. Det skal forelegges massebudsjett for tiltak der slikt krav inntreffer ved søknad om igangsettingsstillelse. Der slikt krav inntreffer, skal det forelegges masseregnskap før ferdigattest kan gis. Masseregnskapet skal dokumentere disponeringen av massene.

### 2.17 Rivningsbudsjett og -regnskap

Ved rivning av bygg over 100 m2 eller ved produksjon av mer enn 10 tonn rivningsavfall, 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.

### 2.18 Ulempeplan

Det skal utarbeides plan for hvordan ulemper for naboer skal håndteres i bygge - og anleggsfasen. Dette gjelder spesielt støy, støv og rystelser, samt trafikksikkerhet og trafikkavvikling. Overordnet konsept og plan for medvirkning skal følge søknad om rammetillatelse, og skal videre være godkjent av Teknisk avdeling før det kan gis igangsettingstillatelse.

### 2.19 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.

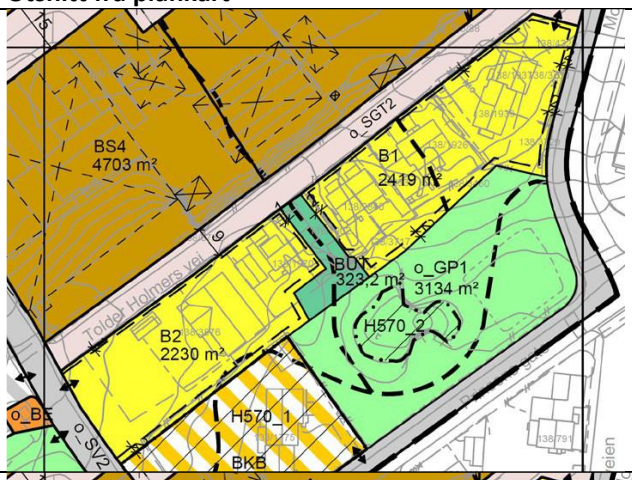
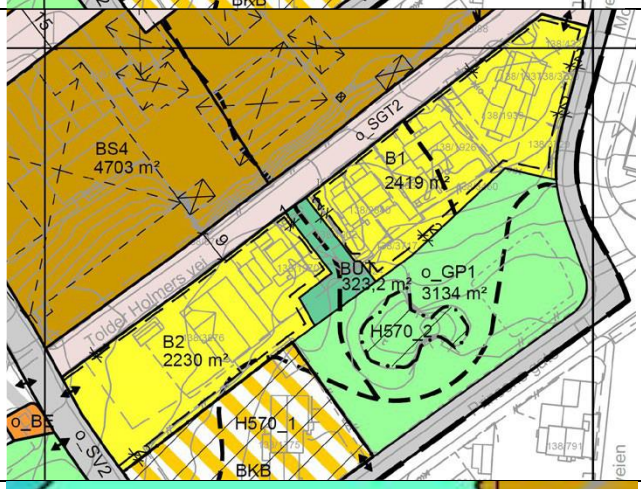
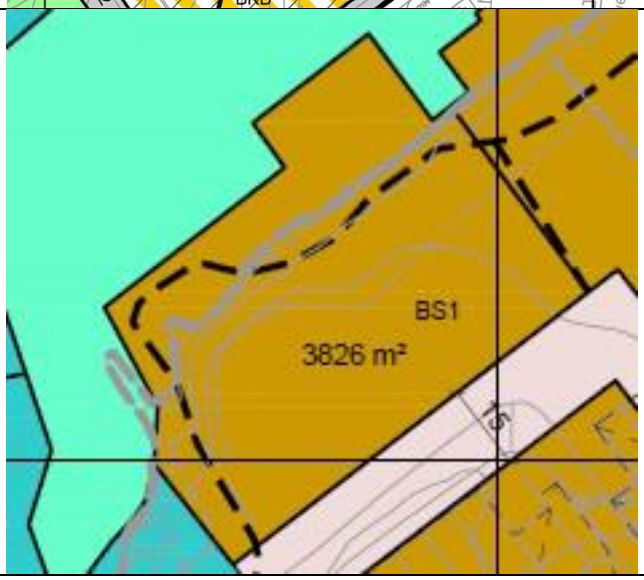
## 3 Krav om detaljregulering

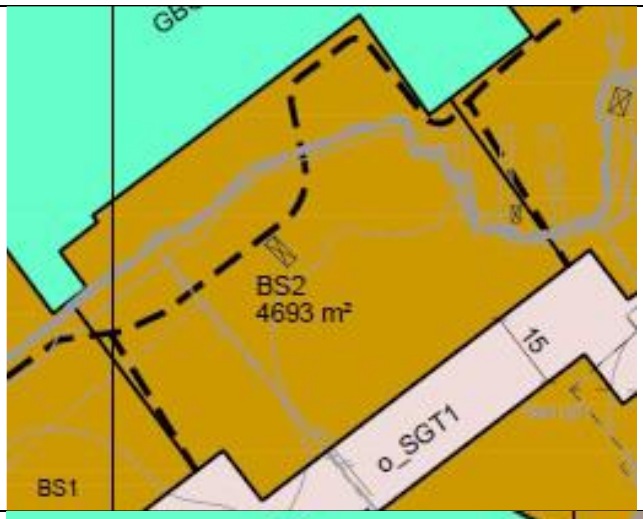
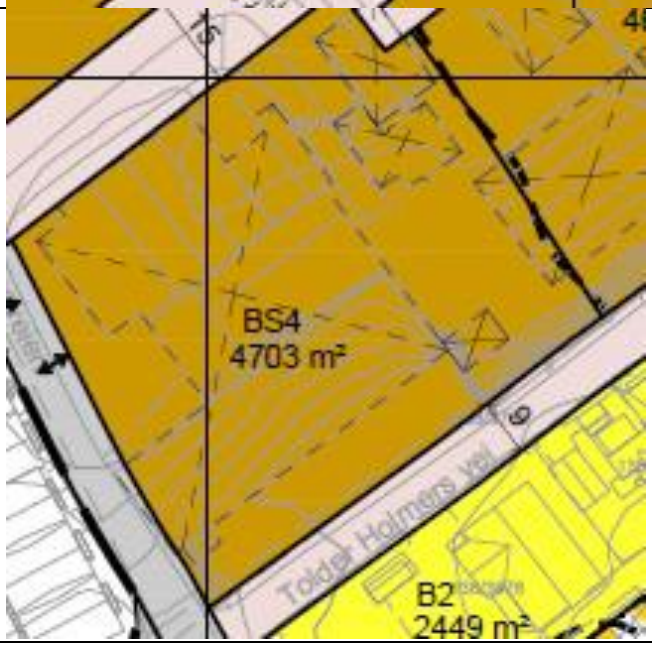
For alle tiltak etter PBL § 20-1 stilles det krav om detaljregulering, unntatt er mindre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av plan og midlertidig bruk av eksisterende bygningsmasse. Unntaket gjelder også for midlertidige tiltak som tilrettelegger for opphold og aktivitet, som mindre bygg, kunstprosjekter, installasjoner etc. Dette gjelder uavhengig av arealformål og byggegrense i områdeplan.

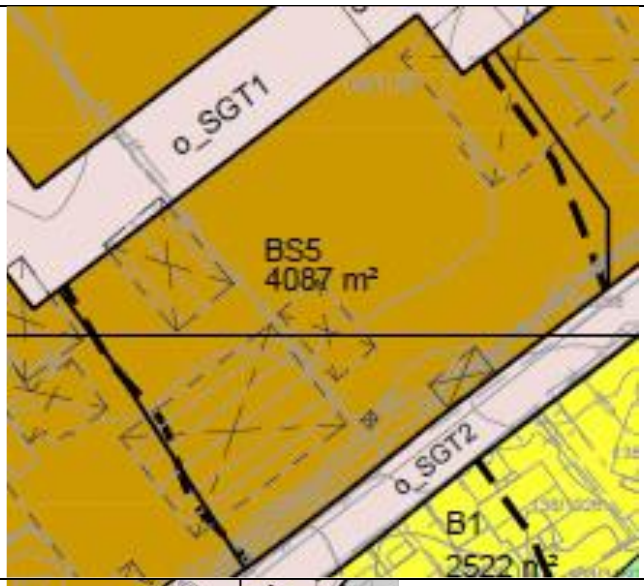
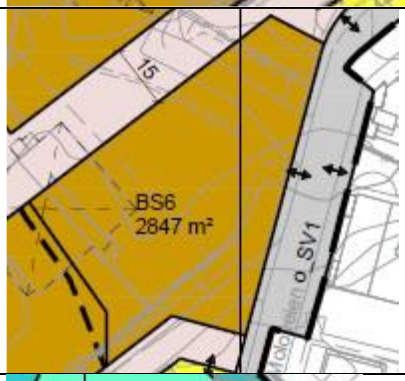
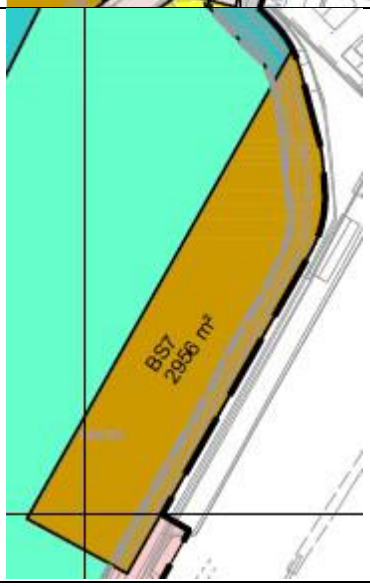
Kravet gjelder hele planområdet, unntatt feltene B1 -B2, BUT, SGT2 (gatetun), fortau i SV2, GKG (kombinert grønstrukturformål), GP (offentlig park), VS (småbåthavn), VFS (friluftsområde i sjø) og SPH (parkeringshus/- anlegg under B1, B2, BUT og SGT2) og utfyllingsarbeider innenfor BS1, BS2, BS3 og GBG.

Reguleringsplanen(e) skal i nødvendig grad omfatte tilstøtende sjø- og samferdselsareal.

I tabell 1 fremgår oversikt over hvilken infrastruktur som er nødvendig å etablere for de ulike delfeltene. Avgrenses til det som er nødvendig for det enkelte delfelt. Eksempel: opparbeidelse av o_SGT2 avgrenses til den del av o_SGT2 som grenser til felt B1. Kostnader til nødvendig infrastruktur inklusive bølgesikring (felt BSG) skal fordeles forholdsmessig på delfeltene.

| Felt | Infrastruktur | Utsnitt fra plankart |
|---|---|---|
| B1 | • SGT2<br>• Stiforbindelser i o_GP1 (illustrert med stiplet linje i plankart)<br>• Uteoppholdsareal (BUT og GP1)<br>• Teknisk infrastruktur |  |
| B2 | • SGT2<br>• Fortau fra Prinsens gate til Tolder Holmers vei (i o_SV2)<br>• Stiforbindelser mot o_GP1 og BKB (illustrert med stiplet linje i plankart)<br>• Uteoppholdsareal (BUT og GP1)<br>• Teknisk infrastruktur |  |
| BS1 | • o_SGT1<br>• GBG (Utfylling og sjøsikring)<br>• Havnepromenade i delfeltet (illustrert med stiplet linje i plankart)<br>• Havnepromenaden fra BS1 til bystranda/felt GKG (illustrert med stiplet linje i plankart)<br>• Forbindelse mellom BS1 og BS2 mot o_SGT1 (illustrert med stiplet linje i plankart)<br>• Uteoppholdsareal<br>• Teknisk infrastruktur |  |

| | | |
|---|---|---|
| BS2 | • o_SGT1 med tilknytning enten fra Moloveien eller Bispeveien.<br>• GBG (Utfylling og sjøsikring)<br>• Havnepromenade i delfeltet (illustrert med stiplet linje i plankart)<br>• Forbindelser mellom BS2 og BS3 og mot o_SGT1 (illustrert med stiplet linje i plankart)<br>• Forbindelse mellom BS1 og BS2 mot o_SGT1 (illustrert med stiplet linje i plankart)<br>• Uteoppholdsareal<br>• Teknisk infrastruktur |  |
| BS3 | • o_SGT1<br>• GBG (Utfylling og sjøsikring)<br>• o_ST<br>• Havnepromenade i delfeltet (illustrert med stiplet linje i plankart)<br>• Uteoppholdsareal<br>• Teknisk infrastruktur<br>• Forbindelse mellom BS3 og BS2 mot o_SGT1 (illustrert med stiplet linje i plankart) |  |
| BS4 | • o_SGT1<br>• Fortau fra Tolder Holmers vei til SGT1 o_SV2)<br>• Forbindelse mellom BS4 og BS5 som forbinder o_SGT1 og SGT2 (illustrert med stiplet linje i plankart)<br>• Havnepromenaden fra BS4 til bystranda/felt GKG (illustrert med stiplet linje i plankart)<br>• Uteoppholdsareal<br>• Teknisk infrastruktur |  |

| | | |
|---|---|---|
| BS5 | • o_SGT1 med tilknytning enten fra Moloveien eller Bispeveien.<br>• Forbindelse mellom BS4 og BS5 som forbinder o_SGT1 og SGT2 (illustrert med stiplet linje i plankart)<br>• Forbindelse mellom BS5 og BS6 som forbinder_SGT1 og SGT2 (illustrert med stiplet linje i plankart)<br>• Uteoppholdsareal<br>• Teknisk infrastruktur |  |
| BS6 | • o_SGT1<br>• Forbindelse mellom BS6 og BS5 som forbinder_SGT1 og SGT2 (illustrert med stiplet linje i plankart)<br>• Uteoppholdsareal<br>• Teknisk infrastruktur |  |
| BS7 | • GBG (Utfylling og sjøsikring)<br>• o_ST<br>• Teknisk infrastruktur |  |

Ved detaljregulering

- skal det særskilt redegjøres for hvordan planen oppfyller prinsippene i formingsveilederen, ref. 2.1.
- skal det utarbeides en helhetlig plan for allment tilgjengelige forbindelser mellom offentlig park og havet mot nord og vest. Planen oppdateres/justeres i tilknytning til hver detaljregulering, ref. 2.5.

• av et eller flere av feltene BS1, BS2 og BS3 (sentrumsformål) skal det utarbeides en helhetlig plan for hvordan disse områdene skal sikres ift. fremtidig havnivåstigning, stormflo og bølger, ref. 2.8.
• for første byggetrinn kal det utarbeides en helhetlig rammeplan for vann, avløp og overvann for hele områdeplanen. Planen skal godkjennes av Bodø kommune, Teknisk avdeling. Planen oppdateres/justeres i tilknytning til hver detaljregulering.
• skal det vurderes og avklares om det også skal tilrettelegges for de parkeringsplasser som bygges ned som følge av utbyggingen (erstatningsplasser), ref. 2.7.

# 4. Bestemmelser til arealformål

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

### 4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt b1/B2 og BS1-7)

Det skal være minimum 11 m mellom bebyggelsen på hver side av Tolder Holmers vei (BS4-6 og B1/B2).

### 4.1.2 Boligbebyggelse (felt B1-3)

Feltene merket med B1-B3 reguleres til boligbebyggelse, parkeringsanlegg, herunder grøntområder og fellesareal for bebyggelsen. Eierformen er annen.

Det skal sikres allment tilgjengelige forbindelser mellom offentlig park og havet mot nord og vest. Tillatte byggehøyder og utnyttelsesgrad fremgår av tabellen nedenfor.

| **Felt** | **Maksimal tillatt gesimshøyde (NN2000)** | **Maksimal tillatt mønehøyde (NN2000)** | ***Gjennomsnittlig tillatt gesimshøyde i meter over gj.sn. planert terreng (m)*** | ***Maks utnyttelsesgrad (tillatt bruksareal m² eksklusivt areal under bakken i felt SPH, parkering og tenkte plan)*** |
|---|---|---|---|---|
| **B1** | C + 30,0 | C + 36,0 | *15* | *B1 og B2 totalt 7.650* |
| **B2** | C + 28,0 | C + 34,0 | *12* | *B1 og B2 totalt 7.650* |
| **Felles for B1 og B2** | Takkopplett som forlengelse av fasaden tillates.<br><br>Trappetårn og heishus tillates 3,5 meter over den tillatte høyden dersom det gir tilgang til takterrasse e.l. Øvrige tekniske rom tillates 2,5 meter over tillatt høyde. Dette forutsetter at konstruksjonen har et areal på maks 20% av takflaten, og er tilbaketrukket minimum 45 grader fra gesims/takkant. Det krever god tilpasning/kvalitet i form og materialbruk.<br>Tekniske installasjoner for miljøvennlig og fornybar energi, herunder solcelleanlegg og solfangere kan oppføres på tak over oppgitte byggehøyder med inntil 2,5 meter.<br><br>For pulttak tillates øverste gesims som middelnivå mellom angitt gesims og mønehøyde. For mansardtak settes øverste knekkpunkt som gesimshøyde. | | | |

Uteområdene skal utformes slik at det sikres god kobling mot nærliggende park og med hensyn til viktige ferdselsårer med allmenn tilgjengelighet.

Byggegrenser fremgår av plankart. Mot o_SV2 sammenfaller byggegrensen med formålsgrensen. Avfallsanlegg tillates utenfor byggegrensen.

Atkomstmuligheter er vist plankartet med pil. Plassering av disse tillates ved søknad om byggetillatelse. Ved søknad om byggetillatelse skal plassering/utbredelsen av bispebunkersen kartlegges og formålsgrensen mot park med signatur o_GP1 eventuelt justeres slik at bunkersen ikke berøres.

For B3 gjelder bestemmelser for boligformål iht. reguleringsplan Breivika Brygge, Pelle Molins plass, planID 1193_02.

### 4.1.3 Sentrumsformål

feltene angitt som BS1-6 kan det etableres sentrumsformål hvor det åpnes for forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, bryggeri, parkeringsanlegg, herunder grøntområder og fellesareal for bebyggelsen (uteoppholdsareal og sambruksareal som parsellhager, drivhus, badstue, badeplass, etc). Bolig er ikke tillatt i 1.etasje mot gatetun/Mologata (o_SGT1), unntatt i BS1 og BS4.

Forretninger tillates med maksimalt 5.000 m2 BRA og tillates kun i 1. og 2. etasje.

Basert på prinsippene i formingsveilederen skal boligene ha varierte størrelser og være for ulike målgrupper.

I BS7 åpnes det for tjenesteyting, bevertning, overnatting, naust, båt -/havneservice, marine/maritime funksjoner, etc. Boliger tillates ikke.

Bebyggelsen i BS1-6 skal utformes som kvartalsbebyggelse med åpning mot felles gårdsrom, park eller sambruksareal.

Gårdsrommet i hvert kvartal kan benyttes til felles uteoppholdsareal/lekeplass til bebyggelsen og/eller med deler av arealet til sambruksfunksjoner med offentlig preg, for eksempel havnepromenade, paviljonger eller grendehus med offentlige tilbud som badstue, drivhus, forretninger etc. Tak/overbygning tillates.

Det skal sikres god overgang mellom gårdsrom og bølgedemper/steinfylling.

Det skal sikres allment tilgjengelige forbindelser mellom offentlig park og havet mot nord og vest. Byggehøyder skal differensieres innenfor hvert enkelt kvartal.

Det skal være minimum 15 m mellom bebyggelsen på hver side av gatetunet/Mologata (o_SGT1). Deler av bygningskroppen og balkonger kan krage ut over denne avstanden med inntil 0,5 m dersom det er 3,5 m fri høyde over gatenivået.

Tillatte byggehøyder og utnyttelsesgrad (tillatt bruksareal) innenfor hvert felt fremgår av tabellen nedenfor.

| **Felt** | **Maksimal tillatt gesimshøyde (NN2000)** | **Maksimal tillatt mønehøyde (NN2000)** | ***Gjennomsnittlig tillatt gesimshøyde i meter over gj.sn. planert terreng (m)*** | ***Maks utnyttelsesgrad (tillatt bruksareal m² eks. parkeringsareal og tenkte plan)*** |
|---|---|---|---|---|
| **BS1** | C + 33,0 | C + 38,0 | *23* | *10.000* |
| **BS2,**<br>**Uten signal bygg** | C + 30,0 | C + 35,0 | *21* | *12.000*<br>*(BS2 totalt)* |
| **BS2,**<br>**Signal bygg** | C + 43,0 | - | *36* | *12.000*<br>*(BS2 totalt)* |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **BS3** | C + 33,0 | C + 38,0 | *20* | *10.000* |
| **BS4** | C + 27,0 | C + 32,0 | *17* | *10.000* |
| **BS5** | C + 30,0 | C +35,0 | *18* | *10.000* |
| **BS6** | C + 33,0 | C + 37,0 | *22* | *11.000* |
| **BS7** | C + 11,0 | C + 16,0 | *7* | *2.000* |
| **Felles for BS1 til BS7** | Trappetårn og heishus tillates 3,5 meter over den tillatte høyden dersom det gir tilgang til takterrasse e.l. Øvrige tekniske rom tillates 2,5 meter over tillatt høyde. Dette forutsetter at konstruksjonen har et areal på maks 20 % av takflaten, og er tilbaketrukket minimum 45 grader fra gesims/takkant. Det krever god tilpasning/kvalitet i form og materialbruk.<br><br>Tekniske installasjoner for miljøvennlig og fornybar energi, herunder solcelleanlegg og solfangere kan oppføres på tak over oppgitte byggehøyder med inntil 2,5 meter.<br><br>For pulttak tillates øverste gesims som middelnivå mellom angitt gesims og mønehøyde. For mansardtak settes øverste knekkpunkt som gesimshøyde. | | | |

#### 4.1.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – tjenesteyting og bevertning (felt BKB)

Bispegården med tilhørende parkering og uteareal reguleres til kombinert bebyggelse og anleggsformål - privat tjenesteyting og bevertning (BKB). Bispegården omfattes av hensynssone kulturmiljø, jf. § 5.3.1. Uteområdene rundt Bispegården skal gis god overgang mot tilgrensende parkområder og knytte disse sammen med stisystem for allmenheten. Opparbeides med parkmessig preg med bygg/tilbygg, eller andre fellesfunksjoner. Løsninger for dette skal fremgå av situasjonsplan ved søknad om byggetillatelse.

Maks utnyttelsesgrad for området er inntil %-BYA=20%.

Bebyggelsen tillates oppført til maks kote +23,0 (NN2000).

Løsninger utover dette skal avklares i detaljregulering av området.

#### 4.1.5. Barnehage (felt BBH)

Felt BBH reguleres til barnehage. Maks utnyttelsesgrad for området er %-BYA=30%. Bebyggelsen tillates oppført til maks kote +12,0 (NN2000). Eierformen er annen (privat).

Parkering for BBH løses innenfor felt o_SKF.

#### 4.1.6. Energianlegg (felt BE)

Felt med betegnelse o_BE reguleres til energianlegg (trafo). Eierformen er offentlig.

#### 4.1.7. Vann- og avløpsanlegg (felt BVA)

Felt med betegnelse o_BVA reguleres til kommunalt vann- og avløpsanlegg, inkl. offentlig toalett. Eierformen er offentlig.

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

#### 4.2.1 Fellesbestemmelser

Beplantning, møblering, belysning, etc. tillates innenfor alle områder avsatt under samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur såfremt det ikke er til hinder for trafikken/trafikksikkerheten.

I sambruksgater og samferdselsområder med funksjon særlig rettet mot myke trafikanter (torg, gatetun, mm) stilles det krav til oppvarming i grunnen.

Nødvendige formåls justeringer mot tilgrensende områder tillates i detaljreguleringsplan.

Adkomstpiler er vist i plankartet. Eksakt plassering av adkomster kan justeres ved byggesøknad.

#### 4.2.2 Veg (felt o_SV1-2)

Områder med betegnelse o_SV1-2 reguleres til veg. Eierformen er offentlig. Innenfor disse områdene tillates det kjøreveg, fortau og annen veggrunn. I området ved o_ST skal det etableres droppsone stor nok for en personbil med båthenger i tilknytning til småbåthavna.

Det tillates langs gående gateparkering innenfor o_SV1 i Moloveien. Parkering skal sees i sammenheng med møblering og beplantning langs veien og mot tilgrensede fortau og parkområder.

Langs o_SV2 skal det etableres fortau på østsiden fra og med Prinsens gate til og med o_SGT1. Bredde og utforming på fortau skal være iht. kommunalteknisk norm.

#### 4.2.3 Torg (felt o_ST)

Felt o_ST reguleres til torg. Kjøring til tilstøtende eiendommer/områder og nyttekjøretøy (varelevering mm.) tillates. Tidsbegrensninger fastsettes ved detaljregulering.

Utformes som møteplass og tilrettelegges for variert, kommersiell eller sesongbasert aktivitet (for eksempel markedsplass). Servicefunksjoner inklusive bevertning tillates.

Eventuelle levegger, skjerming, takoverdekninger eller andre innretninger må ikke være til ulempe for øvrig logistikk i området.

#### 4.2.4 Gatetun (felt o_SGT1 og SGT2)

Feltene o_SGT1 og SGT2 reguleres til gatetun med sambruksfunksjon (shared space). Gaten kan inndeles med soner eller krysningsplasser med tverrgående gater. Formingsveilederen viser eksempler på dette.

Trafikk begrenses til adkomst for boliger og servicefunksjoner (renovasjonshenting, varelevering, taxi, etc.). Gaten skal utformes med tanke på god fremkommelighet og oversiktlighet med hovedvekt på miljøvennlig mobilitet. Krav til uteoppholdsareal for bebyggelse kan løses her.

Tak/overbygning tillates i o_SGT1, men må hensynta adkomst for større biler (nyttekjøretøy, brannbil, etc.). Nedgravd avfallshåndtering til bebyggelse tillates plassert innenfor o_SGT1 og STG2.

SGT2 som er unntatt plankrav, skal opparbeides iht. prinsipp i formingsveilederen.

Eierformen for o_SGT1 er offentlig. Eierformen for SGT2 er annen.

#### 4.2.5 Molo (felt o_SM)

Denne paragraften utgår.

#### 4.2.6 Kombinert formål for samferdselsanlegg (felt o_SKF)

Felt o_SKF reguleres til atkomst/kjøreveg, parkering og snuhammer. Eierformen er offentlig.
Parkering i tilknytning til felt BBH, GKG og gjesteparkering i tilknytning til boligkomplekset på gnr. 138 bnr. 1973 (Breivika brygge) tillates innenfor feltet.

#### 4.2.7 Parkeringshus/-anlegg (felt SPH)

Under grunnen (vertikalnivå 1) åpnes det for etablering av parkeringshus-/anlegg i inntil to etasjer, felt SPH. Adkomst til anlegget kan etableres fra Moloveien, Bispeveien og Tolder Holmers vei. Byggegrensen er sammenfallende med formålsgrensen. Eierformen er annen.

Ved søknad om byggetillatelse skal plassering/utbredelsen av bispebunkersen kartlegges og formålsgrensen mot park med signatur o_GP1 eventuelt justeres slik at bunkersen ikke berøres.

## 4.3 Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

### 4.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

Det skal sikres god sammenheng og gode forbindelser og overganger mellom hav og land. Stier og viktige forbindelser skal understrekes gjennom grønnstrukturen. Grøntområdene skal være dyre- og innsektvennlige. Kvaliteter som bystrand, havnepromenade, turmål og krigs- og kulturhistorie skal forsterkes gjennom grønnstrukturen.

### 4.3.2 Blågrønn struktur (felt f_GBG)

Felt f_GBG reguleres til blågrønn struktur. Eierformen er felles for kvartalene BS1-BS7. Innenfor området kan det etableres nødvendig bølgedempende tiltak for tilgrensende bebyggelse. Tiltakene skal utformes med høy estetisk kvalitet og tillates tilrettelagt med deler for opphold, havnepromenade, primære og sekundære gangstier, nedtrappinger til sjøen og utsett for kajakk/båtslipp.

Allmenn tilgjengelighet til områdene skal sikres.
Det tillates nødvendig tilpasning av formålsgrenser mot BS1-BS3 og BS7 (sentrumsformål), VHS (havneområde i sjø) og VS (småbåthavn).

### 4.3.3 Park (felt o_GP)

Felt o_ GP2 reguleres til park. Innenfor området tillates mindre byggverk og tiltak rettet mot friluftsliv og rekreasjon, arrangementer, lek og idrett. Eierformen er offentlig.

Parken skal være en attraktiv møteplass med varierte muligheter for opphold, lek og aktivitet for ulike brukergrupper hele året. Bygg for kommunaltekniske anlegg og offentlige WC tillates.

Området skal være et turmål gjennom god kobling til havnepromenaden og sentrum.

Før tiltak kan igangsettes skal det utarbeides en utformingsplan som sikrer helhetlig utvikling av Breivika.

Tilrettelegging for historisk formidling tillates. Minnesbautaen over Pelle Molin skal ikke flyttes. De øvrige gravminnene kan flyttes. Ved flytting av gravminner ut av Breivika skal det avklares med Bodø kirkelige fellesråd om de skal plasseres på en gravplass eller destrueres. Før flytting av gravminner skal nåværende plassering registreres.

Atkomst til felt o_GKG tillates via o_GP2 for nødvendig transport av utstyr og drift eller for vedlikehold.

### 4.3.4 Naturområde (felt o_GN)

Felt o_GN reguleres til offentlig naturområde. Mindre tilretteleggingstiltak for atkomst til holmen og bading kan tillates. Før tiltak kan igangsettes skal det utarbeides en utformingsplan som sikrer helhetlig utvikling av Breivika.

### 4.3.5 Kombinert grønnstrukturformål (felt o_GKG)

Felt o_GKG reguleres til kombinert grønnstrukturformål.

I området tillates bygg og andre tiltak med tilhørende teknisk infrastruktur rettet mot mindre arrangementer, bevertning, rekreasjon, sjøsport og friluftsliv.

Maks utnyttelsesgrad for området er %-BYA= 30%. Bebyggelsen tillates oppført til maks kote +8,0.

Før tiltak kan igangsettes skal det utarbeides en utformingsplan som sikrer helhetlig utvikling av Breivika.

## 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 Havneområde i sjø (felt VHS)
Felt VHS reguleres til havneområde i sjø. Utgjør i hovedsak ferdselsområder i sjø. Innenfor området tillates etablering av molo for skjerming av landarealer mot bølger. Eierformen er annen.

#### 4.6.2 Småbåthavn (felt VS)
Felt VS reguleres til privat småbåthavn. Bølgedempende tiltak, herunder molo er tillatt. Innenfor området tillates lager, parkering og mindre bygg og servicefunksjoner knyttet til småbåthavn. Eierformen er annen.

#### 4.6.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (felt o_VFS)
Felt o_ VFS reguleres til friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Eierformen er offentlig.

Tilrettelegging for friluftsliv knyttet til strandsoneaktiviteter tillates i nødvendig omfang, med vekt på å bevare naturlige elementer og landskapskvaliteter.

Før tiltak kan iverksettes, skal det utarbeides en utformingsplan som sikrer en helhetlig utvikling av Breivika.

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

## 5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)
### 5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone x, x)
- *Ikke aktuell*

### 5.2 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b) (sone x, x)
- *Ikke aktuell*

### 5.3 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone x, x)
#### 5.3.1 Bevaring (sone H570_1-2)
H570_1 - Bispegården: Målsettingen med bevaringsformålet er å sikre områdets karakter med hovedbygning og hageanlegg som et helhetlig kulturmiljø. Hovedbygning skal beholdes i sin opprinnelige form, farge og uttrykk, hvor bygningsdetaljer og materialtyper skal bevares. Bevaring, riving eller endring av eksisterende tilbygg og garasje kan avklares i detaljregulering. Eventuelle nye bygg/tilbygg/påbygg skal være underordnet hovedbygningen og tilpasset kulturmiljøet. Mindre tilrettelegginger og tilpasninger som sti, beplantning, benker mv. kan gjøres uten detaljplan, men må ikke gå ut over hageanleggets hovedstruktur.

H570_2 – Bispebunkeren: skal bevares og området rundt skal ikke bebygges. Vedlikehold og normal skjøtsel tillates.

### 5.4 Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (§ 11-8 d) (sone x, x)
- *Ikke aktuell*

### 5.5 Krav om felles planlegging (§ 11-8 e) (sone x, x)

- *Ikke aktuell*

# 6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

### 6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #x, #x)

- Bestemmelsesområdene (#1 - #4) viser områder der graver ble tatt i bruk da Breivika var gravplass for Bodø kirke. Før igangsetting av tiltak innenfor bestemmelsesområdene, skal Bodø kommune avgjøre om tiltaket utløser krav om gjennomgraving.

# 7. Rekkefølgebestemmelser

## 7.1 For planområdet

Før det gis igangsettingstillatelse for første byggetrinn skal det utarbeides en helhetlig rammeplan for vann, avløp og overvann for hele områdeplanen. Planen skal godkjennes av Bodø kommune, Teknisk avdeling. Planen oppdateres/justeres i tilknytning til hver detaljregulering.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bygninger i BS1 til BS7 skal tilhørende uteoppholdsareal og infrastruktur slik det fremgår av kapittel 3 være opparbeidet eller sikret opparbeidet iht. krav i kommuneplanens arealdel og denne planen. Dette gjelder også havnepromenaden frem til bystranda/felt o_GKG.

Før det startes utfylling i sjø skal det foreligge tillatelse fra Statsforvalteren. I forbindelse med denne søknaden skal påvirkningen av skjellsand kartlegges ved filming med ROV, samt sediment prøver innenfor og utenfor fyllingsområdet.

Før tiltak for o_VFS, o_GN, o_GP2 og/eller o_GKG kan igangsettes, skal det utarbeides en utformingsplan som sikrer en helhetlig utvikling av Breivika jamfør §§ 4.3.3, 4.3.4, 4.3.5, 4.3.6 og 4.6.3.

## 7.2 For delfelt B1 og B2

### 7.2.1 Før rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge (relateres til omsøkt utbygging/tiltak):

- For B1 og B2 skal utbredelsen av Bispebunkersen i felt o_GP1 (park) kartlegges og formålsgrensen eventuelt justeres, ref. 4.1.2 og 4.2.7. Dokumenteres og fastsettes som del av behandlingen av rammetillatelsen.
- Situasjonsplan, jf. 2.3.
- Overordnet plan for kommunaltekniske anlegg inkl. overvannshåndtering, godkjent av Teknisk avdeling Byteknikk, jf. 2.9.
- Overordnet konsept ulempeplan, jf. 2.18.
- I forbindelse med søknad om utfylling vil grad av påvirkning av skjellsand bli beskrevet etter at det er gjennomført filming med ROV, samt sediment prøver innenfor og utenfor fyllingsområdet.
- Dokumentasjon på plassering/utbredelse av bispebunkersen, jf. 4.2.7.

### 7.2.2 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettelsestillatelse kan gis skal følgende foreligge (relateres til omsøkt utbygging/tiltak):

- Godkjente detaljplaner for kommunalteknisk anlegg, herunder dokumentasjon av tilstrekkelig vann til brannslukking fra Teknisk avdeling v/Byteknikk (plangodkjenning av kommunaltekniske planer).
- For bygg med tilknytningsplikt til fjernvarme, jf. 2.10, skal igangsettingstillatelse 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 ift. klima (vind), jf. 2.8.
- Eventuell godkjenning fra Avinor for bruk av kraner over kote +58,3 moh, jf. 2.12.
- Dokumentasjon som godtgjør at støykravene oppfylles, jf. 2.13.
- Dokumentasjon ift. stabilitet og eventuell forurensning, jf. 2.14 og 2.15.
- Massebudsjett og plan for tenkt disponering av disse, jf. 2.1 6.
- Rivningsbudsjett, jf. 2.17.
- Godkjent plan for håndtering av ulemper i bygge- anleggsfasen, herunder redegjørelse og plan for anleggsrigg i byggefasen, jf. 2.18.
- Teknisk infrastruktur som skal overtas av Bodø kommune til drift og vedlikehold skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Godkjenning fra vernemyndighet for tiltak i soner for bevaring, jf. 5.3.
- Dokumentasjon på tilstrekkelig skolekapasitet.

#### 7.2.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis, skal følgende foreligge (relateres til omsøkt utbygging/tiltak):

- Dokumentasjon på at krav til uteoppholdsareal og parkering er oppfylt, jf. 2.6 og 2.7.
- Ferdig opparbeidet infrastruktur iht. plangodkjente kommunaltekniske planer, jf. 3.0.
- Gjennomføring av nødvendige tiltak i forbindelse med grunnforhold og eventuelle forurensede masser, jf.2.14 og 2.15.
- Masseregnskap, jf. 2.1 6.
- Samlet dokumentasjon på avfalls- og rivningsregnskap, jf. 2.17.

### 7.3 For utfyllingsarbeider innenfor BS1-3 og GBG

#### 7.3.1 Før igangsettelsestillatelse

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

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

#### 7.3.2 Før ferdigattest

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

# Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

*Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene, for eksempel illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, listes opp her med navn, dato og eventuelt rapportnummer.*