

Siste behandling i PNM komiteen

dato: .....

Vedtatt av Bodø bystyre i møte

dato: .....

Under K. Sak

nummer: .....

.....  
formannskapssekretær

## Detaljreguleringsplan for Påls vei 9, 11 og 13, Sentrum - reguleringsbestemmelser

---

Plan ID 2018013

Saksnummer 18/7601

### 1. Planens hensikt

---

#### 1.1 Formål

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for å rive eksisterende bygg og bygge nytt på eiendommene. Planområdet skal kunne bebygges innen rammene i kommuneplanens arealdel. Bebyggelsen skal dekke de samme funksjonene som i dag; salg av biler med kontorer og bilverksted, samt bilutleie.

#### 1.2 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart med ID 2018013.

#### 1.3 Forhold til berørte planer

Planen opphever del av Endret reguleringsplan for Plassmyra, plan ID 1196. Dette gjelder østre del av Påls vei som inngår i denne nye reguleringsplanen.

#### 1.4 Planområdets arealformål

Planområdet reguleres til følgende formål, jfr. plan- og bygningslovens § 12-5:

##### Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, pkt. 1)

- Forretning/kontor/industri (BKB) 1811

##### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, pkt. 2)

- Kjørevei (o\_SKV) 2011
- Annen veigrunn – tekniske anlegg (o\_SVT)

## Hensynssone – sikringsone (Pbl § 12-6)

- Frisikt (140)

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1 Universell utforming

For uteområdene og atkomst til og i parkeringsanlegg gjelder krav til universell utforming fastsatt i Byggeteknisk forskrift (TEK).

### 2.2 Byggegrenser

Byggegrenser er vist i plankartet. Der byggegrenser ikke er vist, er den sammenfallende med formålsgrensen.

### 2.3 Parkering

Krav til bil- og sykkelparkering skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser for Bodø kommune. For første byggefase for bilforretning kan prosentandel bakkeparkering være større enn hva som er angitt i normen.

### 2.4 Avkjørsler

Avkjørsler til områdene er markert med piler på plankartet. Mindre justeringer av plassering kan avklares i rammesøknad.

### 2.5 Fjernvarme

Det er tilknytningsplikt til fjernvarmenettet når konsesjonær har bekreftet at fjernvarme kan leveres på konsesjonsvilkår. Tilknytningsplikten gjelder for alle bygg innen planområdet, men ikke for oppføring/hovedombygging for bygning som har mindre enn 500 m<sup>2</sup> oppvarmet bruksareal.

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

### 2.6 Avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal integreres i bebyggelsen eller løses i undergrunnsanlegg.

### 2.7 Automatisk fredede kulturminner

Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner oppdages i forbindelse med gravearbeidene, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighetene underrettes, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Sametinget skal ha særskilt varsel.

### 2.8 Tiltak i anleggsfasen

Det skal utarbeides en tiltaksplan for anleggsfasen i henhold til bestemmelsene i kommuneplanens § 1.8.

### 2.9 Krav til ytterligere detaljering

Prinsipiell illustrasjonsplan, vedlegg til planforslaget, skal være førende for gjennomføring av prosjektet.

Det skal i tillegg utarbeides en utomhusplan som skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng (koter), beplantning (allergivennlige planter), belysning, skilt, trapper, forstøtningsmurer, utforming av veger og internt trafikkareal, bilparkering inkludert HC-parkering, sykkelparkering, avfallshåndtering, lokalisering av varetransport, oppholdsareal og støyskjermingstiltak, overvannstiltak for klimatilpasning (lokal overvannshåndtering - LOD) og hvordan tilgjengelighet/universell utforming er ivaretatt. Planen skal utarbeides i målestokk 1:500.

## 2.10 Forhold til Bodø lufthavn

### 2.10.1 Bruk av kraner

Det er ikke tillatt med bruk av tårnkran av hensyn til flysikkerheten. Dersom det skal benyttes mobilkran over kote 44 meter over havet, må tiltakshaver på forhånd søke Bodø lufthavn om godkjenning av kranbruken. Avinor må innhente tillatelse om forhåndsgodkjenning fra Luftfartstilsynet før søknaden kan behandles. Det stilles krav om at mobilkranen er utstyrt med fast rødt hinderlys på enden av kranarm og at den må kunne senkes i forbindelse med flyginger til/fra Bodø lufthavn. Tiltakshaver skal før mobilkranen kan tas i bruk, ha på plass nødvendig prosedyre med varslingsrutiner for direkte kontakt mellom kontrolltårnet ved Bodø lufthavn og ansvarlig kranfører. Tiltakshaver er ansvarlig for å gjennomføre en risikoanalyse etter anerkjent standard for å sjekke ut om kranbruken er akseptabel med hensyn til flysikkerheten.

### 2.10.2 Krav til radioteknisk vurdering

Dersom det skal etableres nytt bygg/påbygg/anlegg, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. Dersom mobilkran skal operere høyere enn 20 meter over terreng, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på mobilkranen. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bruk av bygg/påbygg/anlegg og mobilkran.

### 2.10.3 Farlig eller villedende belysning

Av hensyn til sikkerheten for lufttrafikken ved Bodø lufthavn skal det utarbeides en belysningsplan for bebyggelsen og uteområdene som oversendes Avinor for vurdering og godkjenning. Belysningsplanen må også omhandle anleggsperioden.

### 2.10.4 Turbulensforhold ved 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.

## 3. Bestemmelser til arealformål

---

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

#### 3.1.1 Forretning/kontor/industri BKB (1811)

Innenfor området tillates salg av biler med tilhørende kontorer og bilverksted, samt bilutleie. Det tillates også annen transport- eller lagerkrevende forretningsvirksomhet som ikke er kundeintensiv. Videre tillates rene kontorfunksjoner.

#### 3.1.2 Fasader og utforming

Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene. Ved nybygg og ved fasadeendringer skal bygningene gis en god utforming med høy

arkitektonisk kvalitet. De skal gjenspeile dagens bygningsteknologi og arkitektur og utføres med materialer av god kvalitet og med høy håndverksmessig standard. Prosjekteringen skal utføres av foretak som har sentral godkjenning i tiltaksklasse 3 for arkitektur. Ved søknad om igangsetting skal det redegjøres for farge og materialvalg.

Illustrasjonsplan, situasjonsplan trinn 1, 06.07.2018, BOARCH arkitekter a.s, og Illustrasjonsplan, situasjonsplan trinn 2, 22.10.2018, BOARCH arkitekter a.s, skal legges til grunn for utforming av ny bebyggelse.

### 3.1.3 Byggehøyder

Maksimal gesimshøyde er 12,0 m. Trappetårn og heishus kan være inntil 3,5 m høyere enn de angitte maksimumshøyder. Øvrige tekniske rom kan være inntil 2,5 m høyere enn angitt maksimalhøyde. Slike takoppbygg skal være tilbaketrukket minimum 45 grader fra gesims/takkant og utgjøre maks 20 % av byggets grunnflate. De skal gis en arkitektonisk utforming slik at de utgjør en helhetlig del av byggets form.

### 3.1.4 Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgrad er 100 % BYA.

### 3.1.5 Parkering

Parkering skal være på egen tomt og i kjeller.

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

### 3.2.1 Kjørevei o\_SKV (2011)

Planområdet er del av Påls vei. Utforming skal være i h.h.t. kommunens norm.

### 3.2.2 Annen veigrunn o\_SVT (2018)

SVT er grøft/grøntfelt langs Påls vei og i krysset mot Børtindgata. Arealene skal såes til og beplantes eller steinsettes samt ferdigstilles samtidig med veianlegget.

## 4. Bestemmelser til hensynsoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

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

#### 4.1.1 Sikringssone friskt (H140)

Områder markert i plankart reguleres til sikringssone friskt. Innenfor sikringssonen tillates ikke sikthindringer høyere enn 0,5 meter. Enkeltstående søyler, stolper og lignende kan stå innenfor sikringssonen.

## 5. Rekkefølgebestemmelser

---

### 5.1 Før rammetillatelse (felt BKB)

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Utomhusplan skal være utarbeidet, jfr. § 2.9.

### 5.2 Før igangsettingstillatelse (felt BKB)

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Tiltaksplan for anleggsfasen skal være godkjent, jfr. § 2.8.

- Belysningsplan for bebyggelsen og uteområdene skal være godkjent av Avinor. Planen skal også omhandle anleggsfasen, jfr. § 2.10.3.
- Detaljplan for offentlige trafikkområder og kommunaltekniske anlegg som inngår i planen skal være skriftlig godkjent av Byteknikk.
- For bygg med tilknytningsplikt til fjernvarme i h.h.t. § 2.5 skal igangsettingstillatelse ikke gis før det er dokumentert at avtale om tilknytning er inngått.
- Nødvendig offentlig infrastruktur være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Det skal gjøres kartlegging av mulig forurensing i grunnen, og det stilles krav om en tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i henhold til forurensingsforskriftens kap.2. Tiltaksplan skal være godkjent av Byteknikk før det gis igangsettingstillatelse.

### 5.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt BKB)

Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gis skal følgende foreligge/være ferdig opparbeidet:

- Parkering skal være ferdigstilt i h.h.t. rammetillatelse før brukstillatelse kan gis.
- Før det kan gis ferdigattest for anlegg på bakken skal hele anlegget være ferdig i henhold til godkjent illustrasjonsplan. Brukstillatelse for deler av anlegget kan godkjennes så fremt det har en naturlig avgrensing og er ferdigstilt i henhold til gitte tillatelser.
- Offentlige trafikkområder og kommunaltekniske anlegg som inngår i planen skal være opparbeidet.
- Eventuell tilkøpling til fjernvarme

## 6. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

---

- Illustrasjonsplan, situasjonsplan trinn 1, 06.07.2018. BOARCH arkitekter a.s
- Illustrasjonsplan, situasjonsplan trinn 2, 22.10.2018. BOARCH arkitekter a.s

08.11.2018, rev. 28.11.2028 GJ, rev. 20.12.2018 BK v/KK