

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

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

Under K. Sak nummer: .....

---

formannskapssekretær

## Reguleringsplan for Skoleveien 9

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

**02.08.2022**

**Plan ID:** 2021006

**Plankart datert:** 02.08.2022

### 1 Planens hensikt

---

#### 1.1 Formål

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av et behandlingssenter for ungdom, med tilhørende uteoppholdsareal, blågrønn struktur og teknisk infrastruktur. Planen legger også til rette for etablering av langsgående gang- og sykkelvei med tilhørende sidearealer.

#### 1.2 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart med ID 2021006, datert 02.08.2022.

### 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

#### 2.1 Kulturminner (§ 12-7 nr. 6)

Dersom det i forbindelse med gjennomføring av tiltaket oppdages automatisk frede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet gjøres kjent med denne bestemmelsen. Melding om funn skal straks sendes Nordland fylkeskommune, jf. lov om kulturminner.

#### 2.2 Naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

Vegetasjon skal være stedegen og gi årstidsvariasjon. Det skal tilstrebtes naturlig beplantning, og vegetasjonen skal velges med henblikk på å stimulere insekts- og fuglefauna i området. Allergifremmende planter skal unngås.

Dersom fremmede arter oppdages i anleggsperioden, skal det utarbeides en tiltaksplan for å hindre spredning.

## **2.3 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)**

### **2.3.1 Universell utforming**

Bygg og utearealer skal utformes slik at de legger til rette for likestilt deltakelse og bruk. Viktige forbindelser, herunder adkomst mellom bebyggelse, parkeringsplass, gang- og sykkelvei og uteoppholdsarealer skal være universelt utformet.

### **2.3.2 Overvannshåndtering**

VAO-rammeplan fra detaljreguleringen skal legges til grunn ved prosjektering av tiltak for overvannshåndtering innenfor planområdet.

### **2.3.3 Vegetasjon**

Eksisterende trær innenfor feltet skal søkes bevart.

Tiltak eller terrenginngrep som kan medføre skade eller ulempe for trærne bør unngås.

### **2.3.4 Høyderestriksjonsfalte/hinderflater i restriksjonsplanene for Bodø lufthavn**

Tiltakshaver skal varsle Bodø lufthavn v/ Driftssentralen i forkant ved opp- og nedrigging av kraner.

### **2.3.5 Forebyggende tiltak mot «birdstrike» ved Bodø lufthavn**

Ny infrastruktur (bygg/anlegg) og endringer i landarealer som kommer i berøring/ligger i nærheten av inn- og utflyging, og etablerte soner for nødprosedyrer, må utformes slik at de ikke tiltrekker seg fugler for hvile, mat eller hekking.

## **2.4 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)**

### **2.4.1 Støy**

For utendørs støynivå skal prinsipper og støygrenser i Klima- og miljødepartementets retningslinjer T-1442/2021 legges til grunn for tiltak i området. Støynivå innendørs skal tilfredsstillende kravene i teknisk forskrift.

## **2.5 Energiforsyning (§ 12-7 nr.8)**

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Det er tilknytningsplikt hvis konsesjonær bekrefter at fjernvarme kan leveres på konsesjonsvilkår. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten dersom det dokumenteres at alternative løsninger vil være miljømessig bedre.

Nødvendige tiltak i tilknytning til påkobling til fjernvarmeanlegg kan gjøres innenfor hele planområdet.

## **2.6 Kravdokumentasjon før/under gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)**

### **2.6.1 Plan for overvannshåndtering**

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak skal det innsendes detaljert plan for overvannshåndtering iht. prinsippene i VAO-rammeplan. Planen skal vise valgte løsninger for overvannshåndtering innenfor planområdet; for bygge- og anleggsfase og for ferdig utbygget situasjon.

### **2.6.2 Situasjonsplan**

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak skal det sendes inn situasjonsplan (1:500) for hele planområdet. Planen skal vise tiltakets planlagte plassering og minste avstand til nabogrenser, nærliggende bygninger, bygninger som er revet eller skal rives, senterlinje vei. For øvrig skal situasjonsplanen også vise adkomst/avkjørsel, areal for parkering, oppstillings- og manøvreringsareal for utrykningskjøretøy, uteoppholdsareal, takflate, fasadeliv og møneretning, tilknytning til vann og avløpsnett, gangforbindelser, overdekte areal og andre installasjoner på grunn.

### **2.6.3 Landskapsplan (utomhusplan)**

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak skal det sendes inn landskapsplan (1:200) for hele planområdet. Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, byggelinjer, tomtegrenser, byggegrenser, materialbruk, beplantning/bevaring av vegetasjon, møblering, adkomster, trafikkarealer for nødetater, varelevering, belysning, sykkelparkering, håndtering av overvann, parkering, renovasjonsløsning, evt. murer/trapper, oppholdsarealer, stigning på veier, plasser og skråninger og evt. tekniske installasjoner. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer. Planen skal være basert på prinsippene om universell utforming.

Sammen med landskapsplanen skal det ved søknad om rammetillatelse også sendes en redegjørelse for ivaretagelse av universell utforming.

#### 2.6.4 Områdestabilitet

Sammen med søknad om rammetillatelse skal dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet for det omsøkte tiltaket.

#### 2.6.5 Energiforsyning

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres energiforsyningsløsning og hvordan denne bidrar til å tilfredsstille Bodø kommunes føringer for klima og energi.

#### 2.6.6 Renovasjon

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltaket skal det innsendes komplett dokumentasjon for renovasjonsløsning for det omsøkte tiltaket. Renovasjonsløsning skal være godkjent av renovasjonsselskap.

#### 2.6.7 Skilt- og oppmerkingsplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for tiltaket skal det innsendes skilt- og oppmerkingsplan for det omsøkte tiltaket. Planen skal være godkjent av offentlig myndighet.

#### 2.6.8 Plan for anleggsfasen

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for tiltak skal det innsendes plan for anleggsfasen. Planen skal redegjøre for plassering av anleggsrigg, vise framkommelighet og sikkerhet for alle trafikantgrupper, og håndtering, fjerning og etablering av vegetasjon.

## 3 Bestemmelser til arealformål

---

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

#### 3.1.1 Helse-/omsorgsinstitusjon (HOM)

##### **Grad av utnytting (§ 12-7 nr. 1)**

Maks tillat utnyttelsesgrad %-BYA for ny bebyggelse innenfor formålet skal ikke overstige 45 %.

##### **Utforming (§12-7 nr. 1)**

- Det skal legges betydelig vekt på estetisk kvalitet ved utforming av bebyggelsen og uteoppholdsareal. Ny bebyggelse skal hensynta nær- og fjernvirkninger, og skal utformes helhetlig og i samspill med omgivelsenes karakter.
- Ny bebyggelse kan ha saltak, pulttak eller flate tak. Konstruksjoner på tak skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

##### **Plassering og høyder**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor formålgrensen.

Bebyggelsen kan oppføres med inntil 8 meter gesimshøyde og 11 meter mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng, og i maks to etasjer.

##### **Ubebygde deler av feltet**

De delene av feltet hvor det ikke etableres bebyggelse eller tilhørende installasjoner skal utformes og benyttes som uteoppholdsareal tilsvarende felt UTE.

##### **Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5)**

- Innenfor feltet kan det etableres sykkelparkeringsplasser med tilhørende sykkelboder.
- Innenfor feltet tillates etablert gangforbindelser fra o\_AVG2 til ny bebyggelse.
- Det tillates oppføring av boder til oppbevaring av hageutstyr, sportsutstyr, o.l.
- Det tillates etablert tiltak i forbindelse med overvannshåndtering.

#### 3.1.2 Uteoppholdsareal, (felt UTE)

##### **Utforming (§12-7 nr. 1)**

Uteoppholdsarealet skal utformes som en hage med estetisk og funksjonell kvalitet, og det skal utføres minimalt med terrenginngrep- eller tilpasninger.

#### **Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5)**

- Det tillates oppføring av gjerder eller annen skjerming med maks høyde på 1,5 meter. Ved behov for skjerming mot innsyn til uteoppholdsarealer skal hovedsakelig vegetasjon benyttes.
- Innenfor feltet kan det etableres sykkelparkeringsplasser med tilhørende sykkelboder.
- Det tillates oppføring av boder til oppbevaring av hageutstyr, sportsutstyr, o.l.
- Det tillates tiltak i forbindelse med overvannshåndtering.
- Det tillates tiltak langs o\_AVG2 som er nødvendig for oppføring av oppstillingsplass for utrykningskjøretøy.
- Delen av uteoppholdsarealet som grenser til gang- og sykkelvei o\_GS i øst kan benyttes til snøopplag på vinterstid.

#### **3.1.3 Renovasjonsanlegg (RA)**

- Innenfor RA tillates plassering av avfallscontainere, og parkering av renovasjonskjøretøy og tiltak som er i direkte tilknytning til renovasjon og avfallshåndtering.
- Arealet skal skjermes fra øvrige deler av planområdet. Det tillates etablering av vegetasjonsskjerm, gjerder eller andre tiltak for å oppnå ønsket visuell og fysisk skjerming.
- Det tillates ikke parkering eller plassering av infrastruktur tilknyttet avfallshåndtering innenfor frisiktsonen.

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

#### **3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

#### **Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5)**

Frisikt for KV2 og o\_GS skal tilfredsstillende krav i henhold til Statens Vegvesen håndbok N100. Kryss skal ha fri sikt som vist med firsiktlinje på plankart.

#### **3.2.2 Kjøreveg, (felt o\_KV1)**

Feltet skal være offentlig, og regulerer del av eksisterende kjørevei til senterlinje slik den er opparbeidet.

#### **3.2.3 Kjøreveg (adkomstvei), (felt KV2)**

Veien skal være adkomstvei for gnr/bnr. 31/137.

#### **3.2.4 Annen veggrunn - grøntareal, (felt o\_AVG1-4)**

Feltene skal være offentlige, og kan benyttes til nødvendige konstruksjoner for og vedlikehold av o\_KV1 og o\_GS. Felt o\_AVG1 skal ikke benyttes til parkering og/eller hensetting av kjøretøy eller annet utstyr som ikke omfattes av funksjons- og kvalitetskravene for feltet som angitt under.

#### **Utforming (§12-7 nr. 1)**

- Feltene skal beplantes med stedegen vegetasjon.
- Terrenginngrep skal kun skje i den grad det er nødvendig for at arealene kan tjene sin funksjon som sidearealer til kjøreveg (o\_KV1) og gang- og sykkelveg (o\_GS), for overvannshåndtering eller for universell utforming.
- Arealene kan benyttes til snøopplag på vinterstid.

#### **Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5)**

- Innenfor o\_AVG1-4 tillates etablert tiltak som er nødvendig for veikonstruksjonen og for overvannshåndtering.
- Innenfor o\_AVG2 tillates etablert gangforbindelse fra felt o\_GS til felt HOM.
- Innenfor o\_AVG1-2 tillates tiltak som er nødvendig for oppføring av oppstillingsplass for utrykningskjøretøy.
- Innenfor o\_AVG1-4 tillates etablering av skilt med tillatelse fra offentlig myndighet.
- Innenfor o\_AVG3-4 tillates oppført gjerder eller vegetasjonsskjerm som ivaretar kravene til frisikt.

#### **3.2.5 Gang- og sykkelveg, (felt o\_GS)**

Feltet skal være offentlig.

#### **Utforming (§12-7 nr. 1)**

Gang- og sykkelveien skal opparbeides med standard, dekke og belysning iht. kommunalteknisk norm. Minimumsbredde for asfaltert gang- og sykkelvei skal være 2,5 meter, med sidegrøfter på 0,25 meter i tillegg.

### **Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5)**

- Mindre tilpasninger av gang- og sykkelveien tillates iht. godkjent situasjonsplan/utomhusplan.
- Det tillates tiltak som er nødvendig for oppføring av oppstillingsplass for utrykningskjøretøy. Gang- og sykkelveien kan benyttes av utrykningskjøretøy frem til oppstillingsplass.
- Gang- og sykkelveien skal, så langt det lar seg gjøre, holdes åpen for myke trafikanter gjennom anleggsfasen.

#### 3.2.6 Parkeringsplass (Felt P)

### **Utforming (§12-7 nr. 1)**

- Arealene skal utformes på en slik måte at de ikke opptar unødige arealer for parkering.
- Parkeringsarealene skal utformes med gressarmert steinbelegg. Parkeringsplasser som tilrettelegges for funksjonsnedsatte skal utformes med dekke egnet for rullestol.

### **Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5)**

- Parkeringsarealene skal benyttes av beboere, ansatte og besøkende, men tillates også til bruk for varelevering.
- Det tillates etablering av 15 parkeringsplasser hvor minst 1 er tilrettelagt for funksjonsnedsatte og 4 er tilrettelagt med ladestasjon for el-bil.
- Det tillates etablert carporter.
- Det tillates etablert en nedgravd vanntank for sløkkevann under bakken innenfor formålsgrensen.

## 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

### 3.3.1 Friområde (Felt o\_FRI)

- Areal avsatt til felt o\_FRI består av deler av friområdet Symrahaugen og eksisterende nærlekeplass. Dette området skal være offentlig. Det tillates ingen tiltak som ikke er i tråd med dagens arealbruk, formål eller funksjoner, som er friområde og lekeplass. Arealet skal følge de føringer som er gitt i de til enhver tid gjeldene kommuneplaner og kommunedelplaner.
- Det tillates at mindre deler av arealet tilrettelegges for oppføring av oppstillingsplass for utrykningskjøretøy.
- Det tillates tiltak for overvannshåndtering i feltet, såfremt disse tiltakene ikke skaper en barriere mellom o\_GS og o\_FRI, eller er til hinder for bruk av friområdet.
- Dersom etableringen av gang- og sykkelveien (o\_GS) berører nærlekeplassen i anleggsfasen, skal lekeplassen reetableres.

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

---

### 4.1 5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140)

#### 4.1.1 Frisiktsone (H140\_1-2)

I området mellom frisiktlinjene og kjørebane (frisiktsone) skal det være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende veiens planum. Enkeltstående trær med diameter inntil 15 cm, skilt og lysmaster kan tillates innenfor frisiktsonen. Ikke-sikthindrende gjerder kan tillates med høyde på opp til 0,8 meter over tilstøtende veiens nivå. Kommunen kan kreve sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet.

## 5 Rekkefølgebestemmelser

---

### 5.1 Før rammetillatelse

#### 5.1.1 Godkjent plan for overvannshåndtering

Før det gis rammetillatelse innenfor aktuelt område skal det foreligge godkjent plan for håndtering av overvann i henhold til § 2.6.1.

#### 5.1.2 Godkjent situasjonsplan

Før det gis rammetillatelse til nye bygge- og anleggstiltak, skal det foreligge godkjent situasjonsplan for aktuelt område i målestokk 1:500 i samsvar med krav til innhold gitt i § 2.6.2.

### 5.1.3 Godkjent landskapsplan (utomhusplan)

Før det gis rammetillatelse til nye bygge- og anleggstiltak, skal det foreligge godkjent landskapsplan for aktuelt område i målestokk 1:200, og en redegjørelse for ivaretagelse av universell utforming, jf. § 2.6.3.

### 5.1.4 Områdestabilitet

Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse må det dokumenteres at området har tilfredsstillende grunnforhold mht. områdestabilitet, jf. § 2.6.4.

### 5.1.5 Renovasjon

Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse skal det foreligge godkjent plan for renovasjonsløsning, jf. § 2.6.6.

## 5.2 Før igangsettingstillatelse

### 5.2.1 Godkjent skilt- og oppmerkingsplan

Før det gis igangsettingstillatelse til nye bygge- og anleggstiltak skal skilt- og oppmerkingsplan være godkjent av offentlig myndighet, jf. § 2.6.7.

### 5.2.2 Godkjent plan for anleggsfasen

Før det gis igangsettingstillatelse til nye bygge- og anleggstiltak skal det foreligge plan for anleggsrigg, trafikkavvikling og håndtering av vegetasjon i anleggsfasen være godkjent, jf. § 2.6.8.

### 5.2.3 Avtale om tilknytning til fjernvarme

Før det gis igangsettelsestillatelse skal det for bygg med tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg være dokumentert at avtale om tilknytning er inngått, eller at unntak fra tilknytningsplikten er gitt jf. §2.5.

### 5.2.4 Flytting av høyspentkabel

Før det gis igangsettingstillatelse til nye bygge- og anleggstiltak skal berørt høyspentkabel langs o\_GS være flyttet.

### 5.2.5 Offentlig infrastruktur

Før det gis igangsettingstillatelse til nye bygge- og anleggstiltak skal det foreligge godkjente detaljplaner for kommunaltekniske anlegg. All teknisk infrastruktur som kommunen skal overta til drift og vedlikehold skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

## 5.3 Før bebyggelsen tas i bruk

### 5.3.1 Uteoppholdsarealer

Før bebyggelse kan tas i bruk må uteoppholdsarealer være opparbeidet iht. godkjent utomhusplan. Dersom det gis midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret, skal uteoppholdsarealet ferdigstilles påfølgende sommer.

### 5.3.2 Adkomstvei og parkeringsplasser (Felt KV2, Felt P, Felt HOM)

Før bebyggelsen kan tas i bruk må adkomstvei (KV2), bilparkeringsplasser (P) og sykkelparkeringsplasser innenfor HOM være opparbeidet iht. til godkjent situasjonsplan.

### 5.3.3 Gang- og sykkelveg (Felt o\_GS)

Før bebyggelsen kan tas i bruk må gang- og sykkelveien (o\_GS) være ferdig opparbeidet.

### 5.3.4 Infrastruktur

Bygningen må være påkoblet offentlig vann- og avløpsanlegg, og vanntank for slokkevann skal være etablert iht. VAO-rammeplan før det gis brukstillatelse. Det skal i tillegg dokumenteres at kapasiteten på vann- og avløpsnett og slokkevann er tilfredsstillende.

## 5.4 Før ferdigattest

### 5.4.1 Uteoppholdsarealer

Før det gis ferdigattest skal uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan.

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

---

- VAO-rammeplan, datert 24.03.2022