

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

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

Under sak nummer: .....

---

Underskrift formannskapssekretær

## Reguleringsplan for Junkerveien 53, 55, 57 og 59

---

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 2022004

Sist revidert 01.09.2023 med tilhørende plankart (vertikalnivå 2 på grunnen) datert 01.09.2023 i målestokk 1:500 (A1).

Planen opphever deler av reguleringsplan for Nordlandssykehuset Bodø psykiatri, planID 1232 vedtatt 21.06.07.

### 1. Planens hensikt

---

Hensikten med planen er å regulere inn eksisterende bebyggelse, samt to nye leilighetsbygg i den østlige enden med tilhørende parkering og uteoppholdsareal.

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

#### 2.1. Situasjonsplan

Situasjonsplan skal vise plassering og utforming av planlagt bebyggelse/tiltak, uteoppholdsareal, eventuelle nettstasjoner, nødvendig terrengbehandling, eventuell sikring av skjæringer/mur etc, adkomst/forbindelser, løsninger for sykkel- og bilparkering, varelevering, avfallshåndtering og brannoppstillingsplass.

Som del av situasjonsplanleggingen skal det gjøres en kartlegging av eksisterende vegetasjon, for å bevare mest mulig av eksisterende vegetasjon.

#### 2.2. Arkitektur og estetikk

Ny bebyggelse og andre tiltak skal prosjekteres og utføres slik at tiltaket har god arkitektonisk kvalitet i seg selv, og slik at det skaper en god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene.

Det stilles krav om at prosjekterende foretak må ha sentral godkjenning i tiltaksklasse 3 for arkitektur.

De nye byggene må i volum harmonere med eksisterende bebyggelse. Det skal være grønne mellomrom mellom byggene for å videreføre eksisterende situasjon. Det er fastsatt byggegrenser for å ivareta dette.

Bebyggelsen skal utføres med materialer av god kvalitet og med høy håndverksmessig standard.

Hovedkledning for ny bebyggelse skal være tre i kombinasjon med tegl og/eller platekledning.

For ny bebyggelse skal det dokumenteres et bevisst forhold til materialvalg og bruk av farger som videreutvikler den stedlige karakteren langs Junkerveien.

### **2.3. Universell utforming**

For uteområder, adkomst til og i bygninger gjelder krav til universell utforming som fastsatt i til enhver tid gjeldende teknisk forskrift (gjelder for nye bygg).

### **2.4. Parkering**

Det skal etableres parkering for bil og sykkel i samsvar med enhver tids gjeldende krav for Bodø kommune. For å løse kravet til bilparkering for nye bygg skal det legges opp til bildeling.

Det tillates inntil 3 bildelingsplasser som dekker inntil 15 parkeringsplasser for nybyggene.

### **2.5. Uteoppholdsareal**

Minimum størrelse, samt utforming og opparbeiding av uteoppholdsarealet følger av krav i til enhver tid gjeldende arealdel av kommuneplan.

Uteoppholdsarealet skal inneholde soner for lek. Lekearealene skal gis best mulig plassering innenfor uteoppholdsarealet. Arealer for lek skal være variert i utforming og innhold og ha lekeapparater og aktivitetsanlegg som er tilpasset et bredt alderssegment og funksjonsnivå. Det åpnes for at mindre byggverk som lekestue, gapahuk, drivhus, pergola, sykkelparkering, o.l kan etableres innenfor området. Areal til sykkelparkering inngår ikke i beregning av uteoppholdsarealet iht. kommuneplanens arealdel sine bestemmelser.

Aktiviteter knyttet til lek og oppholdssoner/møteplasser med benker, bord, etc. skal legges til de mest solrike delene av uteoppholdsarealet, og det skal sees på løsninger med vegetasjon eller andre elementer for beskyttelse mot vind for å skape gode vilkår for opphold og trivsel.

Uteoppholdsarealet må skjermes for støy fra biltrafikk med støyskjerm mot Junkerveien. Denne kan ha takoverbygg i tilknytning til sykkelparkeringen og må være lett demonterbar der den ligger nært eller krysser VA-ledninger.

Arealet må sikres med gjerde ved behov mot trafikk og evt. annen helsefare.

Stisystemer skal etableres med permeable dekker og skal være kjørbare for utrykningskjøretøy og varelevering.

Området skal ha belysning.

Plan for uteoppholdsareal skal utarbeides av landskapsarkitekt med tiltaksklasse 3

### **2.6. Avfallshåndtering**

Ved utbygging av ny bebyggelse skal det etableres nedgravde avfallscontainere for husholdningsavfall som skal håndtere avfallet til både eksisterende bebyggelse i planområdet og nybygg.

## 2.7. Høyderestriksjonsflater/hinderflater for Bodø lufthavn

Byggekraner skal lyssettes med faste røde hinderlys i tråd med gjeldende regelverk dersom de rager mer enn 30 meter over bakken.

## 2.8. Krav til radiotekniske vurderinger

Dersom det skal etableres nytt bygg/påbygg/anlegg over kote 32,7 meter over havet, skal tiltakshaver sende søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning.

Ved bruk av tårnkran til oppføring av bygg og infrastruktur der bom overstiger kote 32,7 meter over havet, skal tiltakshaver sende søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på tårnkranen.

Det settes ingen krav til radioteknisk vurdering og godkjenning av mobilkran.

## 2.9. Støy

Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget. Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal håndteres i tråd med kap. 4 i T-1442.

Det skal dokumenteres at overnattingsrom oppnår innendørs støynivå iht. NS 8175, klasse C til overnattingssteder.

Boliger skal dokumenteres å oppnå innendørs støynivå iht. NS 8175, klasse C som tilsvarer 30LpA, eq, 24h(dB). Maks støynivå for uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk er for støykilden vei hhv 55 Lden. I soverom gjelder dessuten maksnivå fra utendørskilder 45 LpAmax (dB), natt kl. 23-07.

Alle boenheter og andre støyfølsomme bruksformål skal tilfredsstillende grenseverdiene i T-1442 Tabell 2 og kvalitetskriteriet om stille side. Stille side defineres som en side av bebyggelsen som har støynivå som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 uten at det er gjort tiltak på eller ved fasade.

For dette prosjektet vil det være behov for støyskjerming av uteoppholdsarealet mot Junkerveien, jmf. 4.1.3.

## 2.10. Ulempehåndtering i anleggs- og byggetid (ulempeplan)

Det skal utarbeides en plan for hvordan ulemper for beboere og næringsetableringer skal håndteres i bygge- og anleggsfasen, og planen skal være godkjent før det kan gis igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for ansvarlig for informasjon og henvendelser, samordningsmøter, driftsopplegg i ulike faser, driftstider, skjerming av byggeplass, skiltplaner, massetransport, transport til og fra området, riggområde, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

## 2.11. 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.

## 2.12. Grunnforhold

Det skal dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet for det omsøkte tiltaket. Nødvendige tiltak for å sikre tilstrekkelig stabilitet skal gjennomføres i tråd med geoteknisk vurdering og ferdigstilles senest ved søknad om midlertidig brukstillatelse.

## 2.13. Forurensning

Ved mistanke om forurenset grunn, skal det foretas undersøkelser før igangsetting av tiltaket, jf. forurensningsforskriftens kap. 2 (oppdydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider). Dersom undersøkelsen påviser forurenset masse, skal tiltaksplan utarbeides og godkjennes av kommunens forurensningsmyndighet.

## 2.14. Fjernvarme

Det er tilknytningsplikt til fjernvarmenettet når konsesjonær har bekreftet at fjernvarme kan leveres på konsesjonsvilkår. Gjelder for oppføring/hovedombygging av bygninger over 500 m<sup>2</sup> oppvarmet bruksareal. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at alternative løsninger vil være miljømessig bedre.

## 2.15. Kommunaltekniske anlegg og energi/kabelanlegg

Det skal tas hensyn til eksisterende kabelanlegg i grunn. Flytting, nærbygging, etc. må avklares med kabeleier. Plassering av tekniske anlegg som nettstasjon, kabelanlegg mv. skal avklares med energileverandør. Eventuelle nettstasjoner tillates innenfor planområdet, med unntak av areal regulert til uteoppholdsareal (UTE).

## 2.16. Håndtering av overskuddsmasser fra bygge- og gravearbeid

Det skal utarbeides massebudsjett og regnskap ved uttak av masser på mer enn 150 m<sup>3</sup> 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 midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis. Masseregnskapet skal dokumentere disponeringen av massene.

## 2.17. Fremmede arter

Det er forbudt å bruke arter på fremmedartlista 2018 fra Artsdatabanken til beplantning innenfor planområdet. Ved funn av arter med høy eller svært høy risiko i Artsdatabankens fremmedartsliste skal disse bekjempes.

## 2.18. Blågrønnfaktor

Blågrønn faktor fastsettes til 0,65 iht. Norsk standard NS3845:2000 for planområdet som helhet.

## 3. Krav om detaljregulering

---

Ikke aktuelt.

## 4. Bestemmelser til arealformål

---

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

#### 4.1.1. Fellesbestemmelser

##### a) Byggehøyder

Maks tillatt kotehøyde for bebyggelse fremgår av plankartet.

Trappetårn og heishus tillates oppført inntil 3,5 m over de angitte høydene i plankartet, der disse gir tilgang til takterrasse o.l. Øvrige tekniske rom tillates 2,5 meter over tillatt gesimshøyde. 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.

##### b) Byggegrense

Det er vist byggegrense på plankartet for å differensiere byggehøydene og ift. avstand til naboer i øst og vest. Der det ikke fremgår byggegrense er den sammenfallende med formålsgrensen.

Eventuelle nettstasjoner, støyskjermer, forstøtningsmurer, gjerder, skilt, etc. tillates plassert utenfor de definerte byggegrensene.

##### c) Atkomst

Planområdet har adkomst til innendørs og utendørs parkering fra Junkerveien. Disse er vist i plankartet.

#### 4.1.2. Boligbebyggelse (felt B)

I felt B tillattes det etablert boliger i blokk, utendørs sportsboder, garasje/carportanlegg, teknisk infrastruktur/anlegg (inkl. eventuelle nettstasjoner), herunder intern adkomstvei samt bil- og sykkelparkering.

Det åpnes for inntil 60 boenheter.

Det skal tilrettelegges for oppstillingsplass for brannbil mellom nybyggene og på vestsiden av det vestligste nybygget.

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad settes til %-BYA=45%.

#### 4.1.3. Uteoppholdsareal (felt UTE)

Felt UTE skal opparbeides til felles leke- og uteoppholdsareal inklusive sykkelparkering, jfr. 2.5. Mot Junkerveien tillates det etablert støyskjermer i grensen mot tilstøtende arealformål (annen veggrunn teknisk-AVT3), jf. 2.5 og 2.9. Eventuelle brannhydranter tillates også innenfor formålet.

Stisystemet skal være dimensjonert og kjørbart for utrykningskjøretøy og varelevering fra begge sider. Det er ikke krav om at det skal være åpent for gjennomkjøring.

#### 4.1.4. Renovasjonsanlegg (RA1-2)

I felt RA1-2 kan det etableres nedgravde avfallscontainere. Etableres iht. renovasjonsmyndighetens anvisninger og krav.

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

#### 4.2.1. Kjøreveg (felt o\_KV1)

Felt o\_KV1 utgjør eksisterende kjøreveg (Junkerveien) med bredde iht. plankartet. Eierformen er offentlig.

Adkomst vist med pil på plankartet er veiledende plassert. Justeringer av disse tillates ved søknad om byggetillatelse.

#### 4.2.2. Fortau (felt o\_FO)

Felt o\_FO utgjør eksisterende fortau langs Junkerveien med bredde iht. plankartet. Eierformen er offentlig.

#### **4.2.3. Annen veggrunn – tekniske anlegg (felt o\_AVT1-2 og AVT3)**

Felt o\_AVT1-2 (offentlig) og AVT3 (privat) er areal til grøfter, fyllinger, snøopplag, plassering av lysmaster/skilt o.l. Det tillates etablert støyskjerm innenfor felt AVT3 og i grensen mot tilstøtende arealformål (f\_UTE). Minste avstand fra støyskjerm til fortauskant skal være 1,75 m.

#### **4.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

Ikke aktuell.

#### **4.4. Forsvaret (§ 12-5 nr. 4)**

Ikke aktuell.

#### **4.5. Landbruks-, natur- og friluftsmål 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. Særlige krav til infrastruktur (§11-8 b)**

Ikke aktuell.

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

Ikke aktuell.

### **6. Bestemmelser til bestemmelsesområder**

---

#### **6.1. Bestemmelser til bestemmelsesområde**

Ikke aktuell.

### **7. Rekkefølgebestemmelser (§12-7 nr. 10)**

---

#### **7.1. Før rammetillatelse**

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge (relatert til omsøkt utbygging/byggetrinn og så langt det er relevant):

- Situasjonsplan iht. 2.1.
- Dokumentasjon ifm. material- og fargevalg, jf. 2.2.
- Overordnede planer for samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur; herunder veg, fortau, gatelys og VAO, skal være godkjent av Bodø kommune.

- Plan for opparbeidelse av uteoppholdsareal (UTE) godkjent av Bodø kommune, jf. 2.5 og 4.1.3.
- For bygg med tilknytning til fjernvarmeanlegg skal det være dokumentert at avtale om tilknytning til fjernvarme er inngått med fjernvarmeleverandør, eventuelt at det er gitt unntak fra tilknytningsplikten, jf.2.14.
- Dokumentasjon på skolekapasitet.

## 7.2. Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge (relatert til omsøkt utbygging/byggetrinn og så langt det er relevant):

- Detaljplaner for samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnsstruktur, herunder vei, fortau, gatelys og VAO skal være godkjent av Bodø kommune.
- Dokumentasjon som godtgjør at blågrønn faktor oppnås, jf. 2.18.
- Dokumentasjon på tilstrekkelig vann til brannslukning.
- Plan for avfallshåndtering godkjent av renovasjonsmyndighet og Bodø kommune, jf. 2.6 og 4.1.4. Krav til etablering av nedgravd avfallsanlegg gjelder kun ved etablering av ny bebyggelse.
- Dokumentasjon som godtgjør at støykravene oppfylles, jf. 2.9.
- Dokumentasjon av grunnen i forhold til stabilitet og eventuell forurensning, jf. 2.12 og 2.13.
- Godkjent ulempeplan, jf. 2.10.
- Massebudsjett, jf.2.16.
- Godkjenning fra Avinor dersom det skal oppføres bygg/påbygg/anlegg eller brukes tårnkraner som overskrider kote 32,7 meter over havet, jf. 2.7 og 2.8.
- Kommunalteknisk infrastruktur, herunder veg, vann- og avløpsanlegg som skal overtas til drift og vedlikehold av Bodø kommune skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

## 7.3. Før bebyggelse tas i bruk

Før bebyggelse kan tas i bruk må følgende foreligge:

- Samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnsstruktur, herunder vei, fortau, gatelys og VAO som skal overtas til drift og vedlikehold av Bodø kommune, skal være opparbeidet.
- Nedgravd avfallsanlegg skal være opparbeidet, jf. 2.6 og 4.1.4. Krav til etablering av nedgravd avfallsanlegg gjelder kun ved etablering av ny bebyggelse.
- Dokumentasjon på at krav til parkering og uteoppholdsareal er oppfylt, jf. 2.4 og 2.5.
- Dokumentasjon på løsning for bildelingsordning (hvordan den skal organiseres og driftes), jf. 2.4.
- Gjennomføring av nødvendige tiltak i forbindelse med grunnforhold, forurensete masser, jf. 2.12 og 2.13.
- Eventuelle avbøtende tiltak ift. støy.
- Masseregnskap, jf. 2.16.

## 7.4. Rekkefølge i tid

Ikke aktuell.

## 7.5. Annet rekkefølgetema

Ikke aktuell.

## Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Ikke aktuell.