

Kommuneplanens arealdel 2026 – 2038

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt 18. juni 2026 – oppdatert 28.9.2026



Innhold

Veiledning om kommuneplanens arealdel	8
DEL A - GENERELLE BESTEMMELSER	10
§ 1 Innledende bestemmelser	10
§ 1.1 Rettsvirkning	10
§ 1.1.1 Forholdet til kommunedelplaner	11
§ 1.1.2 Forholdet til reguleringsplaner	11
§ 1.2 Plankrav	12
§ 1.2.1 Unntak fra plankrav	13
§ 1.3 Utbyggingsavtaler	14
§ 1.4 Sikkerhet mot naturpåkjenninger	14
§ 1.4.1 Byggehøyde stormflo og bølgepåvirkning	14
§ 1.5 Støy	14
§ 1.5.1 Støyutredning	15
§ 1.6 Ulempehåndtering i anleggs- og byggefase	15
§ 1.7 Håndtering av masser og byggavfall	16
§ 1.7.1 Matjord	16
§ 1.7.2 Masser med fremmede skadelige arter	16
§ 1.7.3 Forurensede masser	16
§ 1.7.4 Transport av masser og matjord	17
§ 1.7.5 Lagringsplass for masser	17
§ 1.8 Klima og energi	17
§ 1.8.1 Karbonrike naturtyper	18
§ 1.9 Arealnøytralitet og naturmangfold	18
§ 1.10 Grønnstruktur	19
§ 1.10.1 Bevaring av grønnstruktur	20
§ 1.10.2 Avhending av grønnstruktur	20
§ 1.10.3 Ny vegetasjon	21
§ 1.10.4 Trær	21
§ 1.11 Strandsone og vassdrag	21
§ 1.12 Kulturminner og kulturmiljø	22
§ 1.12.1 Bevaringsverdig bebyggelse og andre installasjoner	22

§ 1.12.2 Tiltak på bevaringsverdig bebyggelse	23
§ 1.12.3 Samisk kultur og kulturarv	23
§ 1.12.4 Fredete kulturminner	23
§ 1.13 Skilt og reklameinnretninger	24
§ 1.14 Mobilitet og samferdselsanlegg	24
§ 1.14.1 Veg	25
§ 1.14.2 Avkjørsler	25
§ 1.14.3 Jernbane	25
§ 1.14.4 Antatt fremtidige veiføringer	25
§ 1.15 Universell utforming og tilgjengelighet	26
§ 1.16 Folkehelse	26
§ 1.17 Barn og unges interesser i planleggingen	26
§ 2 By- og stedsutvikling	27
§ 2.1 Soneinndeling og bydeler	27
§ 2.2 Utbyggingsområder	28
§ 2.3 Handel	30
§ 2.3.1 Handelsområder	31
§ 2.3.2 Dagligvareforretninger	32
§ 3 Parkering	32
§ 3.1 Parkeringskrav	32
§ 3.1.1 Tabellkrav for antall parkeringsplasser	32
§ 3.1.2 Særskilt vurdering av antall parkeringsplasser	33
§ 3.2 Krav til lokalisering og utforming	33
§ 3.2.1 Bilparkering	33
§ 3.2.2 Sykkelparkering	34
§ 4 Uteoppholdsareal for boliger	34
§ 4.1 Generelle bestemmelser	34
§ 4.2 Generelle kvalitetskrav	35
§ 4.3 Krav til størrelse og plassering	35
§ 4.3.1 Privat uteoppholdsareal	35
§ 4.3.2 Felles uteoppholdsareal	36
§ 4.3.3 Strøkslekeplass	37
§ 5 Bebyggelse og anlegg	37

§ 5.1 Generelle bestemmelser	37
§ 5.1.1 Visuelle kvaliteter	37
§ 5.1.2 Terrengtilpasning og plassering av bebyggelse	38
§ 5.1.3 Fastsetting av byggehøyder	38
§ 5.1.4 Byggegrenser mot kommunaltekniske anlegg	38
§ 5.1.5 Energiløsning	39
§ 5.1.6 Vann, avløp og overvannshåndtering.....	39
§ 5.1.7 Utomhusarealer	41
§ 5.2 Boligbebyggelse	43
§ 5.2.1 Utnyttelsesgrad	43
§ 5.2.2 Boligstørrelser, antall boenheter og bokvalitet	43
§ 5.2.3 Svalganger, balkonger, altaner, terrasser mv.....	44
§ 5.2.4 Garasje, carport, uthus	44
§ 5.2.5 Virksomheter i boligområder	44
§ 5.2.6 Avfallshåndtering.....	45
§ 5.3 Fritidsbebyggelse	45
§ 5.3.1 Lokalisering og terrengtilpasning	45
§ 5.3.2 Utnyttingsgrad og byggehøyde	46
§ 5.3.3 Utforming.....	46
§ 5.3.4 Vann og avløp	46
§ 5.3.5 Naust	46
§ 5.4 Sentrumsformål (SF)	47
§ 5.5 Kjøpesenter (KS)	47
§ 5.6 Forretninger (FOR)	47
§ 5.7 Offentlig eller privat tjenesteyting (T).....	47
§ 5.8 Fritids- og turistformål (FTU)	47
§ 5.9 Råstoffutvinning (RU)	48
§ 5.10 Næringsbebyggelse.....	48
§ 5.10.1 Generelle bestemmelser for næringsbebyggelse	48
§ 5.11 Idrettsanlegg (IDR)	48
§ 5.12 Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA).....	48
§ 5.13 Uteoppholdsareal (UTE)	49
§ 5.14 Grav- og urnelund (GU).....	49

§ 5.15 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA)	49
§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (ST)	49
§ 6.1 Veg (V).....	49
§ 6.2 Bane (BAN)	49
§ 6.3 Havn (H)	49
§ 6.4 Parkering (P)	50
§ 6.5 Trase for teknisk infrastruktur (TTI)	50
§ 7 Grønnstruktur	50
§ 7.1 Blå/grønnstruktur (BG).....	50
§ 7.2 Park (PA)	50
§ 7.3 Friområde (FRI)	50
§ 8 Forsvaret (F)	50
§ 9 Landbruks-, natur- og friluftslivsformål samt reindrift (LNFR)	51
§ 9.1 Generelle bestemmelser	51
§ 9.2 LNFR-områder hvor spredt utbygging er tillatt	51
§ 9.2.1 Tiltak på eksisterende bebyggelse	52
§ 9.2.2 Plankrav	52
§ 9.2.3 Generelle bestemmelser for ny spredt bebyggelse	52
§ 9.2.4 LNFR spredt bolig (LSB)	52
§ 9.2.5 LNFR spredt fritidsbebyggelse (LSF).....	53
§ 9.2.6 LNFR spredt kombinert bebyggelse (LS)	54
§ 10 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone.....	55
§ 10.1 Generelle bestemmelser	55
§ 10.2 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSV)	55
§ 10.3 Farled og havneområder	55
§ 10.3.1 Farled	55
§ 10.3.2 Havneområde i sjø (HOS)	55
§ 10.3.3 Småbåthavn (SH)	56
§ 10.4 Fiske (FI)	56
§ 10.5 Akvakultur	56
§ 10.5.1 Akvakultur (AKV)	56
§ 10.5.2 Kombinerte formål (VK1-VK8)	57
§ 10.6 Naturområde (NO)	57

§ 10.7 Friluftsområde (FV)	57
§ 10.8 Drikkevann (DV)	58
§ 11 Hensynssoner	58
§ 11.1 Sikringssoner	58
§ 11.1.1 Nedslagsfelt drikkevann (H110)	58
§ 11.1.2 Område for grunnvannsforsyning (H120)	58
§ 11.1.3 Sikringssone transport (H130)	59
§ 11.2 Støysoner (H210 og H220)	60
§ 11.3 Faresoner	60
§ 11.3.1 Ras- og skredfare (H310)	60
§ 11.3.2 Flomfare (H320)	61
§ 11.3.3 Brann-/eksplosjonsfare (H350)	61
§ 11.3.4 Skytebane (H360)	61
§ 11.3.5 Høyspenningsanlegg (H370).....	61
§ 11.3.6 Militær virksomhet (H380)	61
§ 11.3.7 Annen fare (H390)	61
§ 11.4 Soner med angitte særlige hensyn.....	62
§ 11.4.1 Hensynssone landbruk (H510)	62
§ 11.4.2 Hensynssone reindrift (H520)	62
§ 11.4.3 Hensynssone friluftsliv (H530)	62
§ 11.4.4 Bevaring naturmiljø (H560)	63
§ 11.4.5 Bevaring kulturmiljø (H570)	63
§ 11.4.6 Sikring av mineralressurser (H590).....	63
§ 11.5 Båndleggingssoner.....	63
§ 11.5.1 Båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfoldloven (H720).....	63
§ 11.5.2 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)	63
§ 12 Rekkefølgebestemmelser.....	64
DEL B. GEOGRAFISK AVGRENSET BESTEMMELSER.....	65
§ 13 GENERELLE BESTEMMELSER	65
§ 14 SENTRUM BYDEL	66
§ 14.1 Sentrum bydel – Bykjernen (bestemmelsesområde #01).....	66
§ 14.1.1 Sentrumsformål	66
§ 14.2 Sentrum bydel – utenfor bykjernen (bestemmelsesområde #02)	71

§ 15 RØNVIK BYDEL	76
§ 15.1 Rønvik bydel – Indre og ytre havn (bestemmelsesområde #11)	78
§ 16 SKIVIKA / LØPSMARKA BYDEL	80
§ 17 BODØSJØEN / ALSTAD / GRØNNÅSEN BYDEL (bestemmelsesområde #03).....	81
§ 18 HUNSTAD / MØRKVED BYDEL	83
§ 19 TVERLANDET BYDEL	85
§ 20 SALTSTRAUMEN	87
§ 21 ØVRIGE OMRÅDER UTENFOR BYUTVIKLINGSOMRÅDET	90

Veiledning om kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel følger opp arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel. Planen skal legge tydelige rammer for de som vil bygge, og være et verktøy for en god og effektiv saksbehandling i plan- og byggesaker. Ved behandling av planforslag, planinitiativ og detaljreguleringsplaner skal Bodø kommune legge nasjonale føringer og minstekrav til grunn, for å sikre enkel saksbehandling, reduserte kostnader og nødvendig fleksibilitet. For å ivareta nye krav og føringer, både i nasjonale og lokale styrende dokumenter, fastslår bestemmelsen om rettsvirkning (§ 1.1) at kommuneplanens arealdel delvis skal gjelde foran reguleringsplaner vedtatt før juni 2018 og supplere reguleringsplaner.

Planbeskrivelse

Planbeskrivelsen forklarer det overordnede plangrepet og gir innføring i hensyn som ligger til grunn for arealbruk og bestemmelser i plan- og byggesaksbehandling.

Bestemmelser

Bestemmelsene gir sammen med plankartet juridiske rammer for arealplanlegging, forvaltning og bygging i kommunen.

Kommuneplanens bestemmelser er delt i to deler:

- **DEL A** inneholder generelle og tematiske bestemmelser, bestemmelser til arealbruksformål og hensynssoner.
- **DEL B** inneholder bestemmelser som gjelder for avgrensede geografiske områder.

Ved motstrid går bestemmelsene i del B foran bestemmelsene i DEL A.

Retningslinjer

Kommuneplanens retningslinjer er ikke juridisk bindende, men gir veiledning for plan og byggesaker. Retningslinjene supplerer noen av bestemmelsene med forklaring på hensikten med bestemmelsen, veiledning til kvalitetskrav og henvisninger til relevante styrende dokumenter. Retningslinjene skal være førende for videre planlegging, forvaltning og saksbehandling.

Temakart

Temakartene er ikke juridisk bindende, men har veiledende virkning og benyttes som kunnskapsgrunnlag i plan- og byggesaker. Temakartene kan oppdateres dersom det gjennomføres nye kartlegginger/registreringer. Følgende temakart foreslås:

- Grønnstruktur
- Karbonrike naturtyper
- Funksjonell strandsone
- Antatt fremtidige veiføringer 2026 – 2038
- Flomløp

Forholdet til andre planer

Områdene som dekkes av kommunedelplanene for Skjerstadvfjorden og Hernes er ikke en del av planområdet for kommuneplanens arealdel. Disse områdene er vist med avgrensning og plannavn på plankartet. Kommuneplanens bestemmelser får kun virkning innenfor disse områdene når det er vist til dem i kommunedelplanenes egne bestemmelser.

Kommunedelplan for RV80, Naurstadhøgda - Thallekrysset består av en konseptvalgutredning for ulike alternativer for oppgradering av riksveien. Alternativene som ble valgt gjennom vedtaket av kommunedelplanen, er ivaretatt i kommuneplanens arealdel med linje for fremtidig veiføring med tilhørende bestemmelse.

Kommunen har utarbeidet flere planer og veiledere som skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandling. Listen under er ikke komplett. Kommunen kan også ved behov utarbeide planer for flere tema (arkitektur og byform, transport, gatebruk, parkering, belysning mv.).

- Handlingsplan for parker og byrom
- Handlingsplan for overvann
- Temaplan for overvann
- Estetikkveileder for deler av Storgata (plandokument i områdeplan for Storgatakvartalene 9, 10, 17, 18 og 19, plan ID 2017002)
- Veiledere for Svenskbyen (plandokument i reguleringsplan for Svenskbyen - formål bevaring, plan ID 1042)
- Veileder for Plysbyen (plandokument i reguleringsplan for Plysbyen bevaring, plan ID 1026)

DEL A - GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1 Innledende bestemmelser

Formål

Kommuneplanens arealdel skal følge opp nasjonale og regionale føringer, og skal oppnå målene for arealplanlegging som er stilt i kommuneplanens samfunnsdel:

- Tilpasse arealreserver til behovet og unngå nedbygging av natur og landbruksområder. Myr skal ikke nedbygges. Mål om arealnøytralitet skal ligge til grunn.
- Bidra til redusert transportbehov og nullvekstmål for personbiltrafikk gjennom samordning av areal- og transportplanleggingen, med prioritering av gange, sykkel, deleløsninger og kollektivtransport framfor bil
- Byutvikling skal først og fremst skje innenfor bykjernen og innenfor bydel Hernes (prioriterte vekstområder)
- Bykjernen skal styrkes med fokus på boliger og byliv, grønne byrom, samt handel og kulturelle opplevelser for alle aldersgrupper
- Boligbygging, samt etablering av nye helsebygg skal i hovedsak skje i prioriterte vekstområder og i lokalsenter innenfor byutviklingsområdet
- Det skal legges til rette for varierte boligtyper og sikre attraktive boligmiljøer
- Bidra til å redusere kostnadene ved bygging av boliger.
- Utenfor byutviklingsområdet skal det legges til rette for bolig- og næringsutvikling i tilknytning til bygdesentre og spredt bebyggelse hvor det er eksisterende infrastruktur
- Det skal legges til rette for næringsutvikling etter prinsippet rett virksomhet på rett sted
- Eksisterende næringsområder skal styrkes med økt fokus på sambruk, god arealutnyttelse, grønne strukturer, sirkularitet samt redusert transportbehov
- Det skal legges til rette for landbruk, reindrift og andre naturbaserte næringer
- Viktige mineralforekomster skal sikres. Eventuell utvinning skal avveies mot miljøhensyn og andre samfunnsinteresser
- Klimarisiko og klimatilpasning skal vurderes i all planlegging med mål om å forebygge uønskede hendelser
- Det skal legges til rette for utslippsfrie sjøbaserte anlegg for fiskeoppdrett samt oppdrett av arter lavt i næringskjeden

§ 1.1 Rettsvirkning

Kommuneplanens arealdel 2026 - 2038 som består av plankart og bestemmelser gir juridiske rammer for arealplanlegging, forvaltning og utbygging i kommunen. Temakart og retningslinjer til bestemmelsene, som ikke er juridisk bindende, gir veiledning for plan- og byggesaker.

Ved motstrid går bestemmelser i denne planens DEL B foran bestemmelser i denne planens DEL A.

§ 1.1.1 Forholdet til kommunedelplaner

Følgende kommunedelplaner for arealbruk videreføres:

- Kommunedelplan for Hernes
- Kommunedelplan for Skjerstadvjorden
- Kommunedelplan for RV 80, Naurstadhøgda - Thallekrysset

Følgende kommunedelplaner oppheves:

- Kommunedelplan for Saltstraumen
- Kommunedelplan for Grønnstruktur

§ 1.1.2 Forholdet til reguleringsplaner

I del B av bestemmelsene i denne planen er det presisert når utnyttingsgrad og byggehøyde i kommuneplanens arealdel gjelder foran bestemmelsene i reguleringsplaner, jf. § 13.

Motstrid

Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran reguleringsplaner vedtatt før 14.06.2018.

Ved motstrid gjelder allikevel regulerte bevaringsformål og hensynssoner for bevaring i reguleringsplaner, foran kommuneplanens arealdel.

Følgende reguleringsplaner gjelder i sin helhet foran kommuneplanens arealdel:

- Plan ID 1042 – Svenskebyen – vedtatt 20.05.2009
- Plan ID 1026 – Plysjbyen – vedtatt 22.10.2009
- Plan ID 1218 – Anton Gisle Johnsons vei og tilstøtende del av Haakon 7. gate – vedtatt 31.10.2013

Supplerende virkning

Kommuneplanens bestemmelser har supplerende virkning for reguleringsplaner vedtatt før 14.06.2018.

Retningslinje

Motstrid

Med motstrid menes vesentlige endringer av arealformål og/eller hensynssoner, som er gjort med hensikt å endre arealbruken i området.

Avvik som følge av at reguleringsplaner har høyere detaljeringsgrad enn kommuneplanen regnes ikke som motstrid. Det er for eksempel ikke motstrid mellom formålet kontor i reguleringsplan og formålet næring i kommuneplan, ettersom kontor er et underformål til samme arealkategori. Det er heller ikke motstrid dersom kommuneplanen angir et utbyggingsformål og reguleringsplanen inneholder formål for tiltak/funksjoner som er alminnelig innenfor det aktuelle utbyggingsformålet, eksempelvis LNFR-områder, grønnstruktur, uteoppholdsarealer, infrastruktur, samferdselsarealer, e.l.

Det er ikke motstrid når eldre reguleringsplan har en arealkode som ikke lenger er i bruk, men som har tilsvarende funksjon som arealformålet i kommuneplanen.

Supplerende virkning

At kommuneplanen supplerer gjeldende reguleringsplaner betyr at kommuneplanens bestemmelser skal legges til grunn for tema som ikke er omtalt, eller mangelfullt ivaretatt, i gjeldende reguleringsplan. For eksempel kommuneplanens krav til parkeringsplasser dersom reguleringsplanen ikke sier noe om antall parkeringsplasser. Dersom reguleringsplanen stiller et annet krav til antall parkeringsplasser enn kommuneplanen er det reguleringsplanen som gjelder.

Der reguleringsbestemmelser viser til Bodø kommunes vedtekter for parkering og uteopphold skal kommuneplanens bestemmelser legges til grunn, ettersom disse vedtektene er opphevet.

Eldre reguleringsplaner

I lovkommentaren til Plan og bygningsloven § 12-4 står det at kommunen har en plikt til å vurdere, avklare og dokumentere at en gjeldende detaljregulering basert på et privat reguleringsforslag fortsatt er et forsvarlig og aktuelt grunnlag for ny utbygging når den er ti år eller mer. Kommunen skal, når det kommer inn søknad om ny utbygging i områder med slike planer, vurdere om planen avklarer aktuelle offentlige og private interesser, er oppdatert i forhold til de stedlige forholdene, nye arealpolitiske føringer (dette inkluderer kommuneplanens arealdel) og holder et forsvarlig planfaglig kvalitetsnivå. Kommunen skal ha avklart spørsmålet før det kan fattes avgjørelse i byggesaken.

Det er den som fremmer en byggesøknad som må sørge for å fremskaffe underlag, avklaringer i forhold til private og offentlige interesser, samt dokumentasjon som trengs for kommunens behandling og avgjørelse av spørsmålet om hvorvidt gjeldende plan kan legges til grunn for godkjenning av aktuelle byggetiltak, eller om det først må utarbeides nytt plangrunnlag.

Tiltakshaver må således avklare med aktuelle sektormyndigheter om forholdene har endret seg på en måte som tilsier ny planvurdering. Kommunen kan om nødvendig nedlegge midlertidig forbud mot tiltak etter reglene i kapittel 13 i plan- og bygningsloven for å forhindre bygging i henhold til den gjeldende detaljreguleringen.

Bestemmelsen er ikke ment å komme til anvendelse for mindre tiltak og kompletterende utbygging i områder som i hovedsak allerede er bebygget.

Reguleringsplaner med hjemmel i pbl. 1985 eller eldre lover bør ikke endres, men erstattes av ny plan.

§ 1.2 Plankrav

For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan.

Retningslinje

Større bygge- og anleggstiltak vil i stor grad være tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 bokstaver a, d, k og l. Resterende bokstaver i § 20-1 samt tiltak etter pbl. §§ 20-4 og 20-5 faller som oftest ikke innenfor plankravet.

Noen tiltak kan unntas fra plankrav, jf. § 1.2.1. For andre tiltak må det vurderes konkret i hver enkelt sak om tiltaket er et større bygge og anleggstiltak og/eller om tiltaket kan få vesentlig virkning på miljø og samfunn.

For utarbeidelse av reguleringsplaner vises det til informasjon om rutiner og krav til private reguleringsplaner på Bodø kommunes nettside.

§ 1.2.1 Unntak fra plankrav

Tiltak som nevnes i denne bestemmelsen kan unntas fra plankrav dersom alle vilkår er oppfylt og det er dokumentert at tiltaket også innfrir de generelle betingelsene for unntak.

Tiltak som kan unntas fra plankrav (vilkår):

- **Bolig:** Fradeling til, og bygging av, maksimalt 4 nye boenheter, samt andre mindre utbyggingstiltak tilknyttet boliger, innenfor allerede utbygde boligområder som er avsatt til boligformål. Kommuneplanens krav til uteoppholdsareal og parkering må være innfridd.
- **Næring:** Bygging av maksimalt 200 m² BRA næringsbebyggelse innenfor allerede utbygde næringsområder. Kommuneplanens krav til parkering må være innfridd.
- **Samferdsel:** Mindre samferdselstiltak som kortere strekninger med gang-/sykkelvei eller fortau, snarveier, bussholdeplass, trafikk sikringstiltak o.l.
- **Friluftsliv og aktivitet:** Mindre tilretteleggingstiltak for friluftsliv og aktivitet som gapahuk, treningspark, lekeplasser, kunstinstallasjoner, offentlig toalett osv.

Unntak fra plankrav gjelder ikke innenfor hensynssone H310 og H320, jf. §§ 11.3.1 og 11.3.2. Innenfor hensynssonene er det unntak for tiltak som inngår i sikkerhetsklasse F1 og S1, jf. TEK17 kapittel 7 samt tiltakskategori K0 og K1.

Generelle betingelser for unntak fra plankrav:

- Tiltakets form, høyde, volum og plassering er tilpasset terrenget og nærliggende bebyggelse.
- Tiltaket medfører ikke vesentlige konsekvenser for nærliggende transportnett, infrastruktur eller bebyggelse og uteoppholdsarealer.
- Tiltaket medfører ikke vesentlige konsekvenser (privatisering, redusert tilgjengelighet eller andre ulemper) for allmenhetens interesser; offentlige møteplasser, grønnstruktur, natur- eller kulturverdier osv.
- Lite utbyggingspotensiale.

Retningslinje

Riving av boenheter og erstatning av disse med samme antall boenheter, regnes ikke som nye boenheter.

Kommunen vil være tilbakeholden med å gi unntak fra plankravet for tomter/områder med mer utbyggingspotensiale, der gjenværende areal og kapasitet på teknisk infrastruktur tilsier at det kan opprettes en eller flere byggetomter.

Ved vurdering av om tiltak kan unntas plankrav, kan kommunen be om utfyllende dokumentasjon/oppdaterert kunnskapsgrunnlag og berørte statlige eller regionale myndigheter kan gis anledning til å uttale seg.

§ 1.3 Utbyggingsavtaler

Bodø kommune forventer at utbyggingsavtale inngås før det gis igangsettingstillatelse når én eller flere av følgende betingelser er oppfylt:

- En utbygging i henhold til vedtatt kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan forutsetter at det etableres og/eller gjøres tilpasning på offentlig infrastruktur. Med offentlig infrastruktur menes det infrastruktur som er regulert til offentlige formål i arealplan eller som følger av arealplanens bestemmelser, f.eks. offentlig samferdselsanlegg og grønnstruktur. Med offentlig infrastruktur menes også infrastruktur som nødvendiggjøres av utbyggingen, men som ikke er regulert, f.eks. offentlig vann- og avløpsledninger.
- Kommunen ønsker å regulere antallet boliger i området, å regulere største og minste boligstørrelse eller å stille krav til bygningens utforming.
- Kommunen, eller andre, skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene.

Ved utarbeidelse av kommunedelplan eller reguleringsplan for større områder kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til pbl. § 17-2, der det vil gi bedre forutsigbarhet for utbygging innenfor planområdet.

§ 1.4 Sikkerhet mot naturpåkjenninger

Det vises til TEK17 § 7 og bestemmelser for faresoner for ras-, skred- og flomfare, §§ 11.3.1 og 11.3.2.

§ 1.4.1 Byggehøyde stormflo og bølgepåvirkning

I Saltstraumen, Svefjorden, Skjerstadfjorden, Valnesfjorden og Misværffjorden er minimum byggehøyde for overflate gulv kote 3,0 m. I kommunen for øvrig er minimum byggehøyde for overflate gulv kote 3,5. Lavere byggehøyde for overflate gulv kan settes etter utredning for det enkelte tiltak av effekt av havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning, samt avbøtende tiltak.

I områder som er utsatt for bølgepåvirkning må sikker byggehøyde utredes for det konkrete tiltak.

Bestemmelsen gjelder ikke for naust.

§ 1.5 Støy

Statlig støyretningslinje T- 1442-21 gjelder i hele kommunen og skal sammen med hensynssoner for støy, jf. § 11.2, legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen.

Tiltak i rød og gul støysone

I gul støysone skal alle nye boenheter ha en stille side hvor soverom kan plasseres.

I rød støysone for vei og jernbane (jf. hensynssone H210_1) skal alle nye boenheter ha minst ett soverom og minst halvparten av alle rom for støyfølsom bruk være plassert mot stille side.

I gul og rød støysone der det ikke er mulig å oppnå stille side, kan maksimalt 25 % av boligene ha dempet fasade som erstatning for stille side.

Bestemmelsesområde #01 er en avvikssone der dempet fasade er et fullverdig løsningsalternativ til stille side.

Innenfor rød fly- og helikopterstøysone (jf. hensynssone H210_2 - H210_4) tillates ikke ny støyfølsom bebyggelse. Dette gjelder også bruksendring til nye boenheter. For eksisterende boliger tillates gjenoppbygging etter brann og skade, samt om- og tilbygging såfremt ingen nye boenheter etableres. Krav til innendørs støy må oppfylles.

Retningslinje

Definisjoner

Støyfølsom bebyggelse: boliger, fritidsboliger, helsebygg, skoler og barnehager.

Stille side: en side av bebyggelsen som har støynivå som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 i T-1442-21 uten at det er gjort tiltak på eller ved fasade.

Dempet fasade: støyeksponert fasade som etter skjerming på eller ved fasaden får et støynivå utenfor åpningsbart vindu og/eller balkongdør som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 i T-1442-21.

Avvikssonen: sone der det er lempet på støykravene. Avvikssonens tilsvarer "bykjernen" i Bodø sentrum (bestemmelsesområde #01).

§ 1.5.1 Støyutredning

Støy skal utredes i henhold til anbefalingene i T-1442-21 ved reguleringsplan eller byggesøknad for støyende anlegg eller virksomhet.

I plan eller byggesak for støyfølsom bebyggelse skal det, basert på støysonekart og vurdering av lokale forhold, avklares om byggeområdet er utsatt for støy. Dersom byggeområdet ligger i gul eller rød støysone og i tillegg er utsatt for støy fra flere kilder skal samlet støybelastning vurderes. Dersom området kan være støyutsatt skal støy utredes i henhold til anbefalingene i T-1442-21.

§ 1.6 Ulempehåndtering i anleggs- og byggefase

Plan for hvordan ulemper for beboere og næringsetableringer skal håndteres i anleggs- og byggefase skal inngå i byggesøknad. Omfanget av dokumentasjonen må tilpasses planen eller prosjektets størrelse og kompleksitet.

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, trafikk sikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping.

Det skal være dokumentert at nødvendige beskyttelsestiltak er etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal håndteres i samsvar med retningslinje T-1442-21.

§ 1.7 Håndtering av masser og byggavfall

Terrengtilpasning og bærekraftig massehåndtering skal legges til grunn i alle plan- og byggesaker. Uttak og transport av masser skal i størst mulig grad unngås. Rene masser og byggavfall skal i størst mulig grad gjenbrukes. Kun masser og byggavfall som ikke kan renses og gjenbrukes skal deponeres.

Retningslinje

Naturlige masser (jord, stein, sand, myr, grus og leire) som stammer fra områder hvor det ikke er mistanke om forurensning antas å være rene.

Bearbeidede materialer som betong, jern, glass og tegl klassifiseres ikke som rene masser. Betong og tegl kan gjenbrukes dersom krav i avfallsforskriften kapittel 14A er oppfylt.

Med byggavfall menes materialer og gjenstander fra bygging, rehabilitering, vedlikehold eller riving av byggverk.

§ 1.7.1 Matjord

Ved omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal matjordlaget brukes til oppfyllingsområder for nytt matjordareal, nydyrking eller forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon.

§ 1.7.2 Masser med fremmede skadelige arter

Spredning av fremmede, skadelige arter skal unngås, jf. forskrift om fremmede organismer § 24 nr. 4. Masser og matjord som inneholder slike planter må behandles slik at fremmede arter ikke blir spredd, etter anvisning fra faglig rådgiver.

Retningslinje

Aktuelle tiltak for behandling av fremmede arter inkluderer tildekking, nedgraving, varmebehandling og levering til lovlig avfallsanlegg. Tiltak fremgår også av Miljødirektoratets veileder M-982/2018.

§ 1.7.3 Forurensede masser

Ved mistanke om forurensede masser skal det gjennomføres nødvendige undersøkelser før igangsetting av tiltaket (jf. forurensningsforskriften kap. 2). Dersom undersøkelsen påviser forurensede masser, skal tiltaksplan godkjennes av forurensningsmyndighet før igangsettingstillatelse kan gis.

Forurensede masser innenfor akseptkriteriene i et tiltaksområde kan gjenbrukes lokalt. Dette må fremgå av tiltaksplanen.

§ 1.7.4 Transport av masser og matjord

I alle plansaker og ved søknad om rammetillatelse for tiltak som medfører transport og håndtering av masser og matjord skal det redegjøres for:

- terrengtilpassing, lokal gjenbruk og andre tiltak for å oppnå massebalanse
- type og mengde masser / matjord
- mottaksareal for gjenbruk eller deponering av overskuddsmasser og hvordan massene / matjorden skal benyttes
- hvordan matjord flyttes samt hvordan jordlag og kvalitet på matjord ivaretas under transport og eventuell mellomlagring

Omfanget av dokumentasjonen må tilpasses planen eller prosjektets størrelse og kompleksitet.

Søknad om brukstillatelse skal dokumentere gjennomføring i henhold til redegjørelsen.

§ 1.7.5 Lagringsplass for masser

Lagringsplass for rene masser skal sikres mot avrenning, støy, støv og lukt. Permanente lagringsplasser som ikke er avsluttet, eller som skal brukes til mellomlagringsplass, skal sikres mot innsyn og ved behov mot adgang for uvedkommende.

Mellomlagringsplasser for rene masser kan kombineres med næring/lager.

Mellomlagringsplasser kan motta forurensede masser for sortering og rensing under forutsetning av godkjenning fra Statsforvalteren i Nordland.

I den grad forurensede overskuddsmasser ikke kan renses eller gjenbrukes lokalt i tiltaket, skal massene deponeres forsvarlig i godkjent deponi.

Retningslinje

Det kan være behov for godkjenning fra Statsforvalteren ved mellomlagring av rene masser, da også disse massene kan forårsake forurensning.

Utfyllende informasjon om massehåndtering og tiltak i forurenset grunn finnes på Bodø kommunes nettsider.

§ 1.8 Klima og energi

Bodø kommunes klima- og energiplan skal legges til grunn for alle plan- og byggesaker.

Reguleringsplan skal vise hvordan prosjektet vil bidra til å nå kommunens klima- og energimål, og utslippsreducerende tiltak skal dokumenteres i reguleringsplanen. Omfanget av dokumentasjonen må tilpasses planens størrelse og kompleksitet.

Retningslinje

Følgende kan være viktige tema å redegjøre for:

- Arealbruk (for eksempel gjenbruk av areal og infrastruktur, etablering av karbonbindende vegetasjon)

- *Materialbruk (for eksempel klimavennlige byggematerialer, ombruk/gjenbruk av bygg og byggematerialer)*
- *Energiløsninger (for eksempel energieffektivisering, utslippsfri bygg- og anleggsfase)*
- *Mobilitetsløsninger (for eksempel tiltak i tråd med nullvekstmålet, begrense transportbehov og bruk av personbil, prioritering av gående, syklende og kollektivtransport)*

§ 1.8.1 Karbonrike naturtyper

Inngrep eller tiltak som reduserer størrelse eller funksjonen til karbonrike naturtyper skal unngås. Dersom et tiltak allikevel påvirker karbonrike naturtyper må det gjennomføres kompenserende tiltak, som for eksempel restaurering av myr eller andre naturområder. Hvordan kompenserende tiltak skal gjennomføres må fremgå av reguleringsplan og søknad om rammetillatelse. Søknad om brukstillatelse skal dokumentere gjennomføring i henhold til redegjørelsen.

Retningslinje

Temakart for karbonrike naturtyper viser en oversikt over karbonrike naturtyper (myr og skog med høy bonitet) i Bodø kommune. Kartet er utledet av Klimakart for Bodø og utarbeidet av Nibio, og viser naturtyper som vil gi store og svært store klimagassutslipp ved utbygging. Kartet sammenstiller kjent kunnskap om arealbruk, men det er ikke gjennomført feltundersøkelser.

§ 1.9 Arealnøytralitet og naturmangfold

Alle plan- og byggesaker skal følge opp Bodø kommunes mål om arealnøytralitet, jf. kommuneplanens samfunnsdel. Utbygging skal i hovedsak skje gjennom gjenbruk og fortetting av allerede bebygde arealer. Dersom det ikke lar seg gjøre, skal nedbygging av natur i størst mulig grad unngås.

Alle plan- og byggesaker for tiltak som berører naturmangfold skal bygge på et oppdatert kunnskapsgrunnlag og det skal redegjøres for konsekvenser for naturmangfoldet, jf. naturmangfoldloven § 7 til § 12.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner som berører naturmangfold skal man:

- ved behov kartlegge naturmangfold, herunder forekomster av viktige naturtyper, arter og økologiske funksjonsområder samt fremmede skadelige arter
- beskrive hvilke naturverdier som skal bevares og forbedres, og hvordan dette skal skje
- beskrive hvilke naturverdier som forringes, ødelegges og hvordan dette skal kompenseres.

Kommunen kan stille tilsvarende krav om kartlegging og beskrivelse i byggesak.

Dersom de avbøtende tiltakene ikke er tilstrekkelige for å bevare naturverdier, kan kommunen kreve økonomisk kompensasjon øremerket restaureringsprosjekter.

Retningslinje

Arealnøytralitet defineres som "Alt fysisk tap av naturarealer kompenseres for gjennom tilbakeføring av tilsvarende naturarealer. Dette omtales også som netto null tap av natur" (Stortingsmelding 35 (2023-2024)). Prinsippet om arealnøytralitet er en styrkning av tiltakshierarkiet for arealforvaltning, der hovedregelen er å unngå nedbygging av natur gjennom

utnytting av allerede utbygde arealer, dernest å begrense skade på viktig natur. Dersom det ikke kan unngås å bygge ned natur, skal den kompenseres ved at tilsvarende naturverdi restaureres.

§ 1.10 Grønnstruktur

Noe av grønnstrukturen er avsatt med arealformålene blå/grønnstruktur, park og friområde, jf. § 7.

Bestemmelsene for grønnstruktur gjelder for all grønnstruktur, uavhengig av arealformål og registrering i temakart for grønnstruktur.

Grønnstrukturen skal ses i sammenheng og bevares og utvikles med mål om økt flerfunksjonalitet, slik at den til sammen gir innbyggerne et variert tilbud av ulike type grøntområder og byrom med forskjellig karakter, innenfor sitt nærområde.

Boliger bør ha tilgang til et offentlig tilgjengelig grøntområde innenfor en rimelig gangavstand. I plansaker skal det vurderes om tilliggende områder med dårlig dekning av parker og friområder kan få denne innfridd gjennom endringen som skjer i nabolaget.

Parker og byrom i Bodø sentrum skal oppgraderes i tråd med “Handlingsplan for parker og byrom i Bodø sentrum”.

Retningslinje

Temakart for grønnstruktur viser kartlagt grønnstruktur uavhengig av arealformål. Dette kunnskapsgrunnlaget skal legges til grunn for saksbehandling.

Med grønnstruktur menes veven av alle store og små naturpregede områder i tettbygde strøk, uavhengig av arealformål, som blant annet;

- opparbeidede grønne områder som parker, lekeområder, kirkegårder og alleer*
- naturområder som hundremeterskoger*
- vegetasjonsskjermer og restareal med grønt preg*
- fellesarealer i boligområder*
- områder langs vann, vassdrag og sjø*
- jordbruksarealer*
- overgangssonen til jordbruks-, natur- og markaområdene rundt tettbygde strøk*

Grønnstrukturen er også grønne korridorer som knytter slike områder sammen, stier, løyper, gangveier mv. og adkomsten til sjøen og marka fra boligområder.

Grønnstrukturen fyller flere funksjoner og er viktig for blant annet nærfriluftsliv, lek, rekreasjon og opphold, tilrettelegging for gange og sykkel, urban dyrkning og smaksopplevelser, bylandskapets estetikk, sosiale møteplasser, trivsel og folkehelse. Grønnstrukturen bidrar til naturmangfold samt klimatilpasning gjennom overvannshåndtering, luftrensing og temperaturregulering.

Der det er naturlig kan det legges til rette for urbant landbruk og naturbaserte overvannsløsninger i tilknytning til offentlige bygg og parker og som en del av fellesareal i boligprosjekter.

§ 1.10.1 Bevaring av grønnstruktur

I plan- og byggesaker skal det redegjøres for hvordan hensyn til grønnstruktur er ivaretatt.

Grønnstruktur bør ikke nedbygges eller privatiseres og eksisterende natur- og opplevelsesverdier skal ivaretas og styrkes. Ved inngrep i grønnstrukturen skal vegetasjonen i størst mulig grad bevares, og bør gjenetableres dersom det ikke er mulig å bevare den.

Grønnstruktur skal bevares mest mulig sammenhengende og korridorer mellom bebyggelsen og Bodømarka skal opprettholdes. Snarveier, stier og turdrag skal bevares.

Bygg og konstruksjoner som etableres nær eksisterende eller planlagt grønnstruktur skal utformes slik at grøntområdets kvaliteter ikke forringes, blant annet med tanke på skyggevirking, siktforhold, vindforhold, støy, luftkvalitet og opplevd privatisering av grønnstruktur.

Grøntområder med opplevelses- eller naturkvaliteter skal ikke benyttes til riggområde, masselagring o.l.

Retningslinje

I redegjørelse for hvordan hensynet til grønnstrukturen er ivaretatt, kan følgende vurderes:

- *Naturkvaliteter, bl.a. hensyn til naturmangfold og klimatilpasning, samt særlig viktige naturverdier som store trær og lignende.*
- *Opplevelseskvaliteter, bl.a. betydning for rekreasjon, opphold og lek, samt mobilitet (gang- og sykkelveier/stier, snarveier) og variasjonen av grøntområder i nabolaget.*
- *Hvordan grønne korridorer i landskapet ivaretas.*
- *Potensialet for fremtidig sammenhengende grønnstruktur.*

§ 1.10.2 Avhending av grønnstruktur

Offentlig grøntareal av betydning for allmennheten skal ikke avhendes. Der det allikevel vurderes salg eller omdisponering av grønnstruktur skal det føres en restriktiv praksis og konsekvens for grønnstruktur vurderes, i henhold til retningslinje i § 1.10.1. Følgende skal også legges til grunn i vurderingen:

- Hver sak skal vurderes konkret ut fra alle forhold tilknyttet søknaden og ut fra status i gjeldende reguleringsplan, og skal ikke gi presedens for søknader fra naboer om areal fra samme grøntområde.
- Tilleggsarealer over 150 kvm vurderes å ha verdi som tilleggstomt og skal vurderes ut fra det.
- Det føres en mer restriktiv holdning til salg av tilleggsarealer innenfor områder med nyere reguleringsplaner etter plan og bygningsloven vedtatt 27.06.2008. Arealer avsatt til gangveg og trafikkformål skal ikke selges, men regulert trafikkformål i eldre planer som ikke er bygd kan vurderes solgt. Mindre areal der tiltak er i tråd med faktisk bruk og/eller forbedrer bruken kan vurderes solgt.
- Tilleggsareal kan vurderes solgt dersom salget ikke reduserer kvalitetene for beboerne i området og arealet anses som uten verdier for fellesskapet.

- Grøntområder som inngår i korridorer i boligområdene skal i utgangspunktet ikke selges og resterende grøntområder skal ha en minstebredde på 8,0 meter etter et eventuelt salg. Gangforbindelser og atkomst til friområder skal opprettholdes.
- Forholdet til kommunaltekniske anlegg må vurderes.

§ 1.10.3 Ny vegetasjon

Ny vegetasjon skal redegjøres for i byggesak.

Retningslinje

Ny vegetasjon bør bidra til økt naturmangfold og det kan vurderes å benytte rødlista arter. Det bør ikke benyttes høyrisikoarter på fremmedartslista. Pollinatorvennlige planter bør benyttes og det bør sørges for blomstring gjennom hele sesongen. I offentlige parker og friområder bør spiselige vekster, som bærbusker eller frukttrær, inngå, særlig i forbindelse med lekeplasser o.l. Allergifremmende planter bør unngås, særlig i nærheten av adkomstveier og inngangspartier ved offentlige institusjoner samt oppholdssoner i parker o.l.

§ 1.10.4 Trær

I bebygde områder skal store enkeltstående trær, tregrupper og trerekker som hovedregel bevares. Hvilke trær som skal bevares, skal framgå i plan- og byggesaker. Dersom bevaring ikke lar seg gjøre må dette begrunnes.

Retningslinje

Store trær er trær med stammeomkrets over 90 cm målt én meter over bakken.

Rundt trær som skal bevares bør det i anleggsperioden etableres en sikringssone der anleggsvirksomhet, inkludert lagring av materialer, ikke tillates. Sikringssonen bør minimum samsvare med treets dryppsone og sikres med gjerde e.l.

Det er gjennomført en kartlegging og tilstandsvurdering av trær på offentlig grunn i sentrumsområdet. "Kartlegging av tre og framande treslag i Bodø sentrum" skal legges til grunn for saksbehandlingen, men er ikke komplett. Bestemte træs verdi og tilstand må derfor vurderes i hvert enkelt tilfelle.

Kommunalteknisk norm for Bodø kommune gir veiledning om håndtering av trær i bebygde områder.

Bestemmelsene for trær gjelder uavhengig av om trærne er kartlagt og om trærne står på offentlig eller privat grunn.

§ 1.11 Strandsone og vassdrag

I 100-metersbeltet fra strandlinjen langs sjø og i en sone på 50 m langs vann og vassdrag er det forbudt med tiltak etter pbl. § 1-6, med unntak av fasadeendringer og fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtfestelova. Forbudet gjelder ikke når annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.

Retningslinje

I Bykjernen (bestemmelsesområde #01) og i Væran er det fastsatt forbudsgrense sjø som gjelder foran bestemmelsen om 100-metersbeltet.

Valnesvassdraget og Lakselv er verna vassdrag og omfattes av rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag.

Temakart for funksjonell strandsone skal benyttes som kunnskapsgrunnlag i plan- og byggesaksbehandling.

§ 1.12 Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminneloven gjelder uavkortet i hele kommunen.

Ved all planlegging av tiltak i kulturminners omgivelser skal det tas hensyn til plassering og virkning i landskap og miljø.

Retningslinje

Bodø kommune har samlet kunnskapsgrunnlag for kulturminner og kulturmiljø på sine nettsider.

§ 1.12.1 Bevaringsverdig bebyggelse og andre installasjoner

Bygninger og bygningsmiljøer som helt eller delvis er omfattet av hensynssone H570 i plankartet, er vurdert til å være bevaringsverdige, jf. § 11.4.5. Bevaringsverdien må i tillegg vurderes for:

- Bygninger oppført i SEFRAK-registeret
- Bygninger og byggverk oppført før 1940
- Krigsminner fra andre verdenskrig eller fra den kalde krigen
- Teknisk-industrielle kulturminner eller kulturmiljøer

Bodø kommune avgjør i hvert enkelt tilfelle hvilken metodikk som er relevant å anvende for å vurdere bevaringsverdien og hvilke tiltak som kan tillates. Tiltakshaver har ansvaret for å gjennomføre nødvendige utredninger som skal legges til grunn for vurderingen.

For bygg eller andre installasjoner som er bevaringsverdige etter første ledd eller vurdert til å være bevaringsverdig etter annet ledd, er det i utgangspunktet ikke tillatt med riving, ombygging, påbygging eller fasadeendring. Kommunen vurderer i saksbehandlingen om saken også skal sendes regional kulturminnemyndighet til uttalelse.

Bygninger og bygningsmiljøer som inngår i Riksantikvarens oversikt over kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse – K95 Bodø Sentrum BSR og K96 Bodø Svenskebyen er vist med bestemmelsesområde #09 og #10. Alle tiltak innenfor disse områdene skal sendes regional kulturminnemyndighet til uttalelse.

For #09 (K95 Bodø Sentrum BSR) gjelder følgende bestemmelser:

- Plan- og byggesaker innenfor området skal inneholde en redegjørelse for påvirkning av kulturmiljøet.

- Utvikling innenfor området skal ta hensyn til kulturmiljøet, jf. beskrivelse og råd under området “Riksantikvarens oversikt over kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse -K95 Bodø Sentrum BSR”.

Retningslinje

Bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljøer skal som hovedregel reguleres til H570.

Riksantikvaren definerer teknisk-industrielle kulturminner som spor etter industriell kultur som er av historisk, teknologisk, sosial, arkitektonisk eller vitenskapelig verdi. Tekniske og industrielle kulturminner omfatter bygninger og produksjonslinjer med maskineri, transport og annen infrastruktur, så vel som steder brukt til sosiale aktiviteter som boliger, religiøse byggverk, skoler og rekreasjons- og grøntanlegg.

Enkelte reguleringsplaner for bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljøer gjelder i sin helhet foran kommuneplanens arealdel, jf. § 1.1.2.

§ 1.12.2 Tiltak på bevaringsverdig bebyggelse

Følgende gjelder for tiltak på bebyggelse eller andre installasjoner innenfor H570, eller som etter konkret vurdering har blitt avklart som bevaringsverdig:

- Historisk, arkitektonisk eller kulturell verdi skal i størst mulig grad bevares, med hensyn til bygningens og bygningsmiljøets integritet og autenticitet.
- Form og materialbruk skal harmonere med, og underordnes, det opprinnelige bygget samt det øvrige bygnings- og kulturmiljøet. Kommunen kan stille krav til kledning, vindustyper, utforming av tak og takteking.

§ 1.12.3 Samisk kultur og kulturarv

Alle samiske kulturminner fra år 1917 og eldre er automatisk fredet.

Sametinget er forvaltningsmyndighet for samiske kulturminner. Ved mistanke om at verneverdige bygg, andre faste kulturminner eller kulturmiljø har samisk tilknytning, skal Sametinget varsles for vurdering.

§ 1.12.4 Fredete kulturminner

Hensynssone H730 i plankartet, jf. § 11.5.2, viser kjente automatisk fredede kulturminner og kulturminner som er fredet ved enkeltvedtak.

Retningslinje

Ingen områder er avklart med henhold til automatisk fredete kulturminner. Dette betyr at tiltak innenfor ethvert område og i enkeltsaker, må oversendes fylkeskommunen som kulturmiljømyndighet for vurdering om, og på hvilken måte, tiltaket kan gjennomføres. Det eneste unntaket er dersom fylkeskommunen som kulturmiljømyndighet har sagt seg enig i arealbruken.

§ 1.13 Skilt og reklameinnretninger

Skilt og reklameinnretninger skal ha visuelle kvaliteter i samsvar med pbl. § 29-2. Skilt og reklameinnretninger skal harmonisere med byggverkets fasade og bebyggelsen i området. Ved plassering av skilt eller reklameinnretninger på bygninger eller i områder som kan ha kulturhistorisk verdi skal tiltaket vurderes opp imot bevaringsverdien.

Det tillates ikke reklameinnretninger i friområde, park, friluftsområde, lekeplasser eller på/over offentlig gategrunn.

Skilt og reklameinnretninger skal ikke plasseres:

- i boligområder, med unntak av virksomhetsskilt for å synliggjøre stedlige virksomheter
- på møne, takflate, takutstikk eller gesims
- på blindgavl over møne
- på eller foran gjerder, murer o.l.
- på markiser, med unntak av virksomhetens logo eller navn på markisens forkant.
- mellom vinduer i 2. etasje og oppover

Det tillates ikke:

- Skilt og reklameinnretning som ikke vedrører virksomheten på stedet.
- Skilt med større areal enn 7 m². Monteres flere skilt nær hverandre skal det samlede arealet av disse skiltene ikke være større enn 7 m². I handels- og næringsområder utenfor bykjernen (bestemmelsesområde #01) kan det tillates større skilt tilpasset fasadestørrelse og plassering på vegg. Dette skal vurderes av intern fagmyndighet før tillatelse kan gis.
- Uthengsskilt som stikker mer enn 1 m ut fra fasadeliv. Uthengsskilt skal ha en fri høyde på minimum 3,5 m over fortau.
- Foliering på vindusflater som dekker mer enn 1/3 av vindusflaten.
- Lysstyrke som virker sjenerende. Lysstyrken må kunne justeres.
- Skilt og reklameinnretninger som roterer, blinker eller flimrer.
- Reklameinnretninger i form av bannere, flagg, vimpler og lignende som er hengt på fasade eller mellom bygninger.
- Flere enn ett uthengsskilt og ett veggskilt på hver fasade for hver virksomhet. Skilt skal ikke møtes på hjørnet.
- Løsfotskilt eller løsfotreklame.

§ 1.14 Mobilitet og samferdselsanlegg

Planlegging skal ivareta trafiksikkerhet for alle trafikantgrupper, spesielt gående og syklende, og særskilt sikre trygg skolevei.

Gående, syklende og kollektivtrafikken skal sikres god framkommelighet, særlig i byutviklingsområdet. I nye større utbyggingsområder skal det tilrettelegges for nye busstraseer.

Retningslinje

Bodø kommune har gjennom Bypakken forpliktet seg til “nullvekstmålet for persontransport med bil”. Det vil si at veksten i persontransport skal tas med gange, sykkel eller kollektivtransport og at persontransport med bil ikke skal øke. Den omvendte transportpyramiden viser hvordan ulike transportformer skal prioriteres i planleggingen for å fremme reisemåter som er best i et miljø- og samfunnsperspektiv og som bidrar til å oppfylle nullvekstmålet.

Prioritering av myke trafikanter i transportsystemet er også i tråd med nasjonale målsetninger for folkehelse, om å skape et aktivitetsvennlig samfunn, jf. regjeringens handlingsplan for fysisk aktivitet.

§ 1.14.1 Veg

Kommunale veger, og vegarealer som skal overtas eller driftes av Bodø kommune, skal utformes i henhold til Statens Vegvesens håndbøker og kommunalteknisk norm.

Viser til § 5.1.4 for bestemmelser om byggegrenser mot vei.

§ 1.14.2 Avkjørsler

Hovedveger skal sikres god fremkommelighet for bil- og kollektivtrafikk gjennom en streng holdning til nye avkjørsler.

Retningslinje

“Rammeplan for avkjørsler langs riks- og europaveiene i Nordland» skal legges til grunn ved søknad om avkjørsel på riks- og europavegene. RV 80 har “meget streng holdningsklasse” i rammeplanen noe som i prinsippet betyr at vegene skal være avkjørselsfrie. Holdningen gjelder også for driftsavkjøringer.

“Rammeplan for avkjørsler og byggegrenser langs fylkeveg i Nordland 2021», skal legges til grunn ved søknad om avkjørsel på fylkesveger.

Nye kryss og avkjøringer som berører offentlig vei skal utformes i henhold til Statens vegvesen sine håndbøker. Dette gjelder også ved utvidet bruk av eksisterende kryss og avkjøringer.

§ 1.14.3 Jernbane

I plan- og byggesaker som berører arealer inntil 50 meter på hver side av jernbanesporet, skal det foretas en konkret vurdering av tiltaket opp mot behov for areal til krysningsspor.

Retningslinje

Det er forbudt uten tillatelse fra jernbanesporets eier å oppføre bygning, anlegg eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling mv. Innen 30 meter regnet fra nærmeste jernbanespors midtlinje, jf. jernbaneloven § 10. Dette gjelder også dersom det foreligger reguleringsplan med annen byggegrense, men da skal det alltid gis tillatelse hvis det ikke foreligger særlige grunner for avslag.

§ 1.14.4 Antatt fremtidige veiføringer

Antatt fremtidige veiføringer er vist med samferdselslinje i plankartet. Hensikten er å sikre områdene for framtidig planlegging.

På strekningen RV80 Tverlandet og RV80 Mørkved – Valle tillates det ikke tiltak som kan være til hinder for eller vanskeliggjøre fremtidig utbygging av RV80. Bestemmelsen gjelder i en sone på 30 meter på hver side av samferdselslinjen i åpent terreng og 20 meter på hver side av samferdselslinjen for tunnel.

Retningslinje

Det vil kunne gis tillatelse til tiltak som ikke er til vesentlig hinder for planlegging og utbygging av fremtidig RV80. Der riksveien planlegges lagt i tunnel vil de fleste typer tiltak kunne tillates, med unntak av større terrenginngrep, fundamentering eller andre permanente tiltak som går så dypt i bakken at de vil kunne komme i konflikt med fremtidig tunnel. I åpent terreng vil det kunne tillates midlertidige tiltak, atkomstveier, reversible tiltak inkludert byggverk som kan flyttes o.l.

Statens vegvesen er høringspart i alle plan- og byggesaker som berører både eksisterende og fremtidig riksvei.

Nordland Fylkeskommune er høringspart i alle plan og byggesaker som berører både eksisterende og fremtidig fylkesvei.

Temakart for fremtidige veiføringer viser andre mulige fremtidige veiføringer.

§ 1.15 Universell utforming og tilgjengelighet

Offentlig tilgjengelige bygg og uteområder skal planlegges og driftes med hensyn til god fremkommelighet og likeverdig bruk for alle hele året. Vinterdrift av uteområder må redegjøres for i byggesak.

Retningslinje

I opparbeidete offentlige uteområder/grøntområder bør kompenserende tiltak benyttes der det ikke er mulig å oppnå universell utforming. Kompenserende tiltak kan f.eks. være rekkverk og hvilebenker på strekninger der krav til stigningsforhold ikke kan oppfylles.

Råd for personer med funksjonsnedsettelse er høringsinstans i plansaker.

§ 1.16 Folkehelse

Arealressursene skal forvaltes slik at befolkningens helse fremmes. Det er like viktig å hensynta helsefremmende faktorer som det er å fjerne risikofaktorer for skader, sykdommer og lidelser.

§ 1.17 Barn og unges interesser i planleggingen

Barn og unges interesser skal synliggjøres i planleggingen.

Retningslinje

Det vises til rikspolitiske retningslinjer om barn og unges interesser i planleggingen og Kommunal- og moderniseringsdepartementets temaveileder om barn og unge i plan og byggesak.

Barnas talsperson og Ungdomsrådet er høringspart i alle plansaker som berører barn og unges interesser.

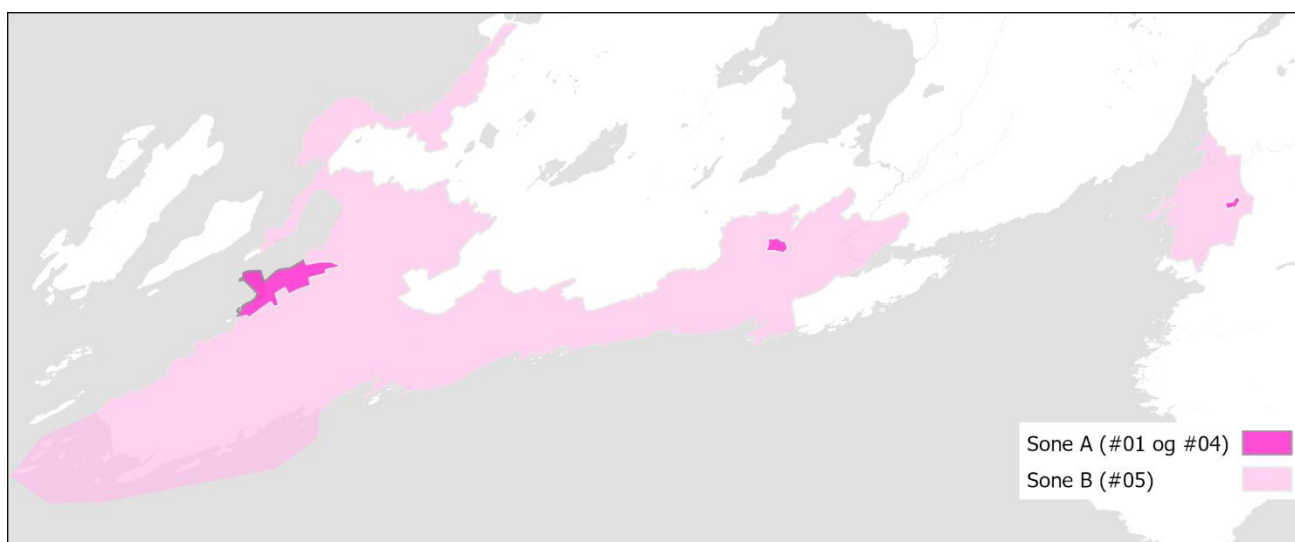
§ 2 By- og stedsutvikling

§ 2.1 Soneinndeling og bydeler

Soneinndeling

Kommunen er delt inn tre soner med tilhørende bestemmelser for utbygging. Sone A og sone B som til sammen utgjør Byutviklingsområdet og sone C som er resten av kommunen. Illustrasjonen under viser avgrensningen av sonene og hvilket bestemmelsesområde de tilsvarer.

- Sone A: Bykjernen (bestemmelsesområde #01)
Mørkved lokalsenter (bestemmelsesområde #04)
Tverlandet lokalsenter (bestemmelsesområde #04)
- Sone B: Resten av byutviklingsområdet (bestemmelsesområde #05. Områder med mindre bestemmelsesområder (#02, #03, #06, # 07, #08, #09, #10, #11) innenfor #05 inngår også i bestemmelsesområde #05)
- Sone C: Utenfor byutviklingsområdet



Bydelene danner grunnlaget for inndelingen av bestemmelsene i del B. I tillegg har del B også bestemmelser for områder utenfor byutviklingsområdet, inkludert egne bestemmelser for Saltstraumen. Der det er egne bestemmelser knyttet til bydelene eller til deler av bydelene er de angitt som bestemmelsesområder.

Byutviklingsområdet som består av sone A og sone B tilsvarer alle bydelene unntatt Rønvikjordet og Fenes.

Illustrasjonen under viser avgrensningen av bydelene og hvilket bestemmelsesområde bydelene eller deler av bydelene tilsvarer.

Sentrum bydel består av to områder:

- Sentrum bydel - bykjernen (bestemmelsesområde #01)

- Sentrum bydel - utenfor bykjernen (bestemmelsesområde #02)

Rønvik bydel består av to områder:

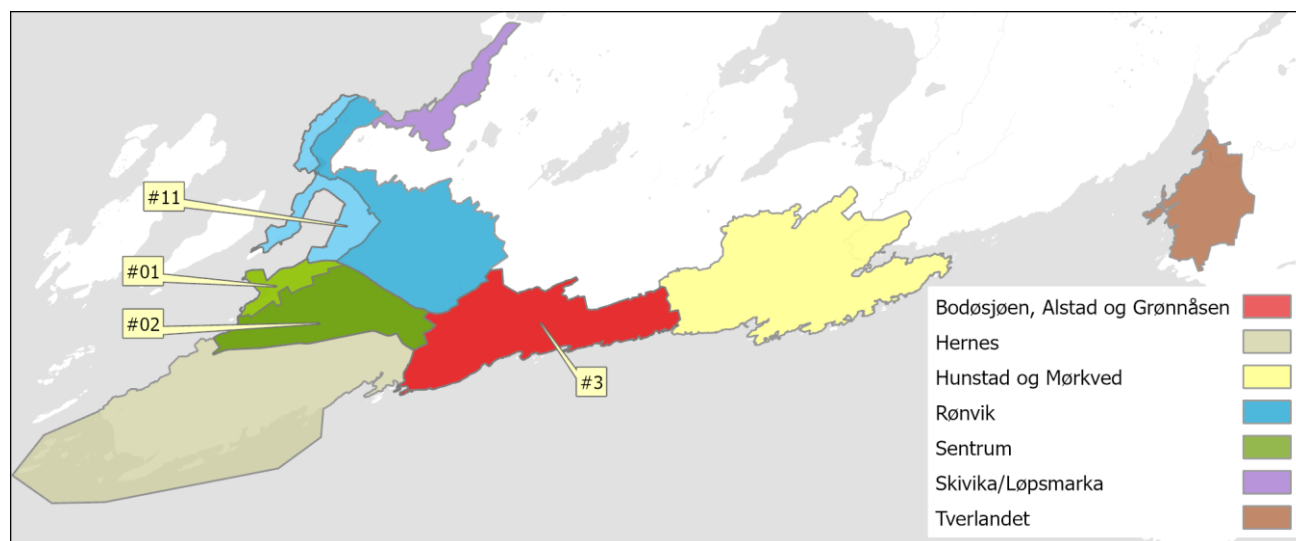
- Indre og ytre havn (bestemmelsesområde #11)
- Rønvika

Skivika/Løpsmarka bydel

Bodøsjøen/Alstad/Grønnåsen bydel (bestemmelsesområde #03)

Hunstad/Mørkved bydel

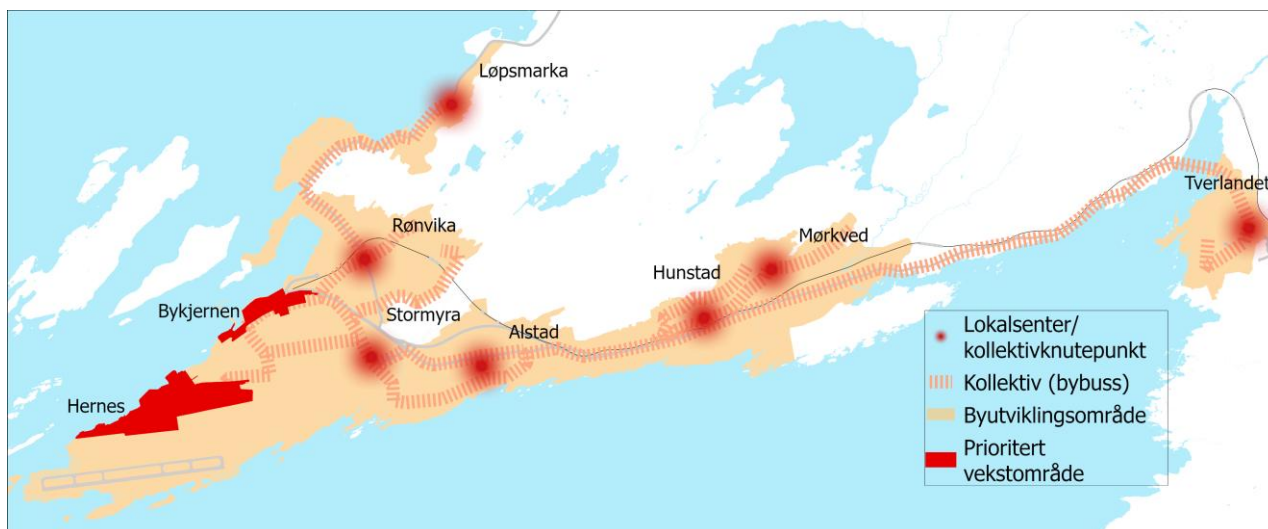
Tverlandet bydel



§ 2.2 Utbyggingsområder

Arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel skal legges til grunn for alle plan- og byggesaker. Det skal ikke tilrettelegges for nye større bolig- og næringsutbygginger som kommer i konflikt med samfunnsmål og arealstrategier i kommuneplanens samfunnsdel.

Arealstrategisk kart fra kommuneplanens samfunnsdel, se under, viser Byutviklingsområdet med lokalsenter/kollektivknutepunkt (markert med røde prikker) og prioriterte vekstområder (markert med røde felt).



I byutviklingsområdet skal hovedtyngden av vekst i boliger og arbeidsplasser planlegges slik at transportbehovet kan begrenses og det legges godt til rette for gange, sykling og kollektivtrafikk. Arbeidskraft- og besøksintensiv virksomhet skal lokaliseres til næringsarealer sentralt i by- og tettstedsstrukturene med god tilgjengelighet med gang-/sykkel- og kollektivtransport.

Areal- og transportkrevende virksomheter samt industri skal lokaliseres til randsonen av by- og tettstedsstrukturene.

Viser også til bestemmelser om lokalisering av handelsområder og dagligvareforretninger, §§ 2.3.1 og 2.3.2.

Byutviklingsområdet (sone A og sone B)

Byen skal fortettes innenfor byutviklingsområdet med høyest tetthet i prioriterte vekstområder (bykjernen og Hernes bydel) og moderat tetthet i lokalsentrene.

Områder utenfor Byutviklingsområdet (sone C)

Mellom Byutviklingsområdet og Skau bygdesenter og utenfor Byutviklingsområdet mellom Støver og Tverlandet, er det ikke tillatt med ny bolig- eller næringsbebyggelse med tilhørende anlegg, eller fradeling til slike formål. Unntak er bygninger og anlegg tilknyttet stedbunden næring eller områder som er avsatt eller regulert til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel. Hensikten med denne bestemmelsen er å hindre byspredning.

I bygdesentre tillates utbygging med moderat tetthet og blandet arealbruk. Ny utbygging bør tilknyttes eksisterende infrastruktur og plasseres slik at transportbehov minimeres og bygdesentrene forsterkes ved å samle bebyggelse og hverdagsfunksjoner.

Retningslinje

Lokalsenter er områder med lokalsenterfunksjoner innenfor Byutviklingsområdet. Lokalsentre innenfor Byutviklingsområdet er områder med god kollektivdekning og gangavstand til hverdagsfunksjoner som dagligvareforretning, skole, barnehage, helsetjenester osv.

Prioriterte vekstområder er områder der det tilrettelegges for særlig høy tetthet med blandet arealbruk. Bykjernen og Hernes er prioriterte vekstområder.

Bygdesenter er områder med lokalsenterfunksjoner utenfor Byutviklingsområdet; Saltstraumen, Misvær, Skjerstad, Skau, Kjerringøy og Sørvær. Disse områdene har kollektivtilbud og nærhet til hverdagsfunksjoner som dagligvareforretning, skole, barnehage, helsetilbud osv.

Byutviklingsområdet inkluderer bydel Hernes, som omfattes av kommunedelplan for Hernes. Hernes er også, sammen med bykjernen, prioritert vekstområde.

Lokalisering av virksomheter

Prinsippet om “rett virksomhet på rett plass” legges til grunn ved lokalisering av nye virksomheter for å redusere transportbehovet. Det er gjennomført en kartlegging med “ABC-metoden” for Bodø kommune som viser eksisterende og fremtidige næringsområders tilgjengelighet. Dette gir et grunnlag for vurdering av egnet plassering av virksomheter basert på virksomhetens transportbehov. ABC-kartleggingen er tilgjengelig på kommunens nettside.

Spesialiserte og unike forretnings- og servicetilbud som har kommunen eller et større område som handelsomland, ønskes primært lokalisert til bykjernen.

§ 2.3 Handel

Handelsvirksomhet foregår i kjøpesenter, handelsområder og andre områder avsatt til forretning.

Retningslinje

Næringsvirksomheter med utsalg bør lokaliseres i områder avsatt til formålet forretning.

Viser også til statlige planretningslinjer om blant annet sentrumsutvikling og handel og tjenester.

Definisjoner

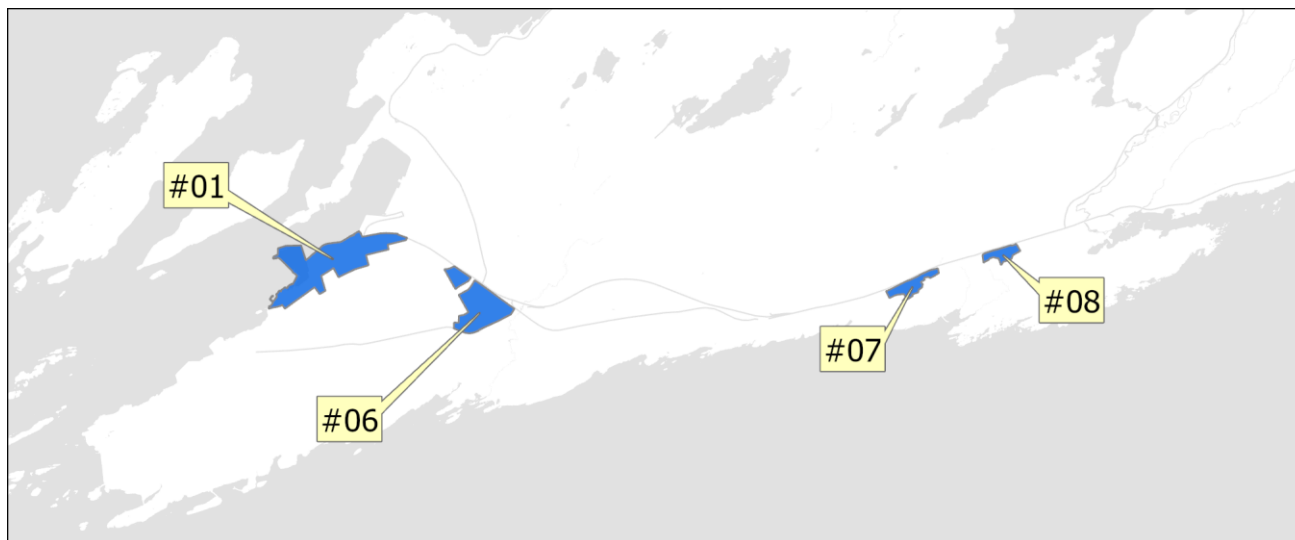
Med **kjøpesenter** forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives og fremstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang. Som kjøpesenter regnes også handelsvirksomhet som er lokalisert i flere enheter innenfor et område som for eksempel en handelspark.

Med **detaljhandel** menes salg av alle typer varer direkte til forbruker, det vil si både dagligvarehandel, faghandel, inklusive salg av plasskrevende varetyper.

Med **plasskrevende varetyper** menes biler, motorkjøretøy, lystbåter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskole/hagesentre, møbelvarehus, brune- og hvitevarer. Det er enkeltvarens volum, vekt og håndterbarhet som er avgjørende for om varen anses som plasskrevende.

§ 2.3.1 Handelsområder

Illustrasjonen under viser bestemmelsesområdene for handelsområder.



Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende handel over 3 000 m² BRA tillates bare i følgende avsatte handelsområder:

Handelsområde	Bestemmelses- område	Maks m ² BRA handel
Bykjernen	#01	Ingen begrensning
Stormyra	#06	Inntil 121 000 m ² BRA handel. Maksimal BRA for plasskrevende varer fremgår av del B i bestemmelsene.
Hunstad	#07	Inntil 28 000 m ² BRA handel
Mørkved sør	#08	Inntil 20 000 m ² BRA handel, inkludert 2 000 m ² BRA dagligvarer

Ved nybygg innenfor handelsområde Stormyra stilles det krav om fortausvarme i følgende gater:

- Gamle Riksvei
- Gidsken Jakobsens vei
- Vei mellom Plassmyrveien og Gidsken Jakobsens vei
- Gangvei mellom City Nord og Verkstedveien

Retningslinje

Handel med plasskrevende varetyper bør lokaliseres i handelsområder.

§ 2.3.2 Dagligvareforretninger

For dagligvareforretninger tillates BRA på inntil 1 500 m² (inkludert lagerareal og alle andre bygningsfunksjoner).

§ 3 Parkering

§ 3.1 Parkeringskrav

I plan-, bygge- og delesaker skal det avsettes tilstrekkelig plass for biler og sykler. Antall plasser fastsettes etter tabell i § 3.1.1 eller etter særskilt vurdering jf. § 3.1.2. For handel kan ikke maksimalkravet i § 3.1.1 overskrides etter slik vurdering.

Ved tilbygg, påbygg og bruksendring skal det gjøres en samlet vurdering av parkeringsbehov for hele bygningsmassen.

Dersom tiltak medfører fjerning av eksisterende parkeringsplasser skal parkeringskrav beregnes etter særskilt vurdering, jf. § 3.1.2, og plassene som fjernes inngå i vurderingen.

Ved beregning av parkeringskrav skal antallet rundes oppover til nærmeste hele plass.

Antall parkeringsplasser og plassering av bil- og sykkelparkeringsplasser med manøvreringsareal og støttefunksjoner (lading/service/sykkelvask/garderober o.l.), skal framgå av reguleringsplan og/eller i situasjonsplan eller utomhusplan ved innsending av søknad om rammetillatelse. Det må redegjøres for plassering av parkeringsplasser og oppstillingsplasser for de ulike brukskategoriene som ansatte/beboere, besøkende, servicebiler, hjemmetjeneste, varelevering og renovasjon mv. For skoler og barnehager, samt andre typer bebyggelse med tilsvarende behov, skal det dokumenteres hvordan bringe- og hentesituasjonen løses.

Retningslinje

Kommunen er delt inn tre soner med ulike krav for utbygging, inkludert parkering., jf. § 2.1.

§ 3.1.1 Tabellkrav for antall parkeringsplasser

Kategorien “handel og service” omfatter funksjonene forretning, kjøpesenter, verksted, bensinstasjon, treningssenter, bevertning, privat tjenesteyting, hotell/overnatting, bensinstasjon og andre relaterte virksomheter.

Bilparkeringsplasser		Sone A		Sone B		Sone C	
Kategori	Beregningsgrunnlag	Min	Maks	Min	Maks	Min	Maks
Bolig	Boenhet	0	1,2	1	2	1,4	-
Kontor	100 m ² BRA	0	0,8	0,8	1,5	1,5	2
Handel og service*	100 m ² BRA	0	1	1	2	2	3

Fritidsbolig	Enhet	-	-	-	-	1,2	-
Sykkelparkeringsplasser		Sone A		Sone B		Sone C	
Kategori	Beregningsgrunnlag	Min	Maks	Min	Maks	Min	Maks
Bolig	Boenhet	1,5	-	2	-	2	-
Kontor	100 m ² BRA	2	-	2	-	2	-
Handel og service	100 m ² BRA	2	-	1,5	-	1	-

§ 3.1.2 Særskilt vurdering av antall parkeringsplasser

Krav til særskilt vurdering av krav til antall bil- og sykkelparkeringsplasser:

- Beskrivelse av tiltak for å begrense bilbruk.
- Utredning av reelt parkeringsbehov, basert på boligtyper og størrelser, antall årsverk/samtidig tilstedeværende ansatte, besøksintensitet, kollektivdekning, stedlige forhold osv. Parkeringsbehovet knyttet til større enkeltarrangement (publikumstopper) skal ikke være dimensjonerende for bilparkering.
- Vurderinger av parkeringsdekning i nærområdet og potensiale for sambruk av plasser.
- Dersom det er ønskelig med bildelingsløsning må områdets og tiltakets egnethet for slik løsning vurderes. Det må også redegjøres for antall parkeringsplasser som kan erstattes av bildelingsplasser.

Omfanget av vurderingen må tilpasses planen eller prosjektets størrelse og kompleksitet.

§ 3.2 Krav til lokalisering og utforming

§ 3.2.1 Bilparkering

Ved utforming av parkeringsplasser skal minimum kravene i Statens Vegvesens håndbok N100 legges til grunn.

Parkeringsplassene for bil skal etableres på samme eiendom som aktuell bygning, eller på fellesareal/ i fellesanlegg innenfor en avstand på maksimum 250 m fra inn-/utgang parkeringsanlegg til inngangen til omsøkt bygning. Avstandskravet gjelder ikke fritidsbebyggelse. For næring er avstandskravet 500 meter fra hovedinngang. Parkering utenom egen eiendom forutsetter at det foreligger en tinglyst avtale om bruksrett.

Av samlet antall parkeringsplasser skal minst 5 % være utformet og reservert for forflytningshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand til hovedinngang.

Parkering for boligbygg, med unntak av småhusbebyggelse, samt virksomheter med krav om mer enn 7 parkeringsplasser, skal som hovedregel etableres i anlegg/under terreng.

Enhver virksomhet skal ha oppstillingsplasser for varelevering, renovasjon, servicebiler og så videre. Kravet kan frafalles dersom det er tilstrekkelig tilgang på offentlige plasser i nærheten.

Alle boligbygg, med unntak av småhusbebyggelse, skal i tillegg til det ordinære parkeringskravet ha minimum 1 parkeringsplass for servicebiler, hjemmetjeneste, håndverkere o.l. Kravet kan frafalles dersom det er tilstrekkelig tilgang på offentlige plasser i nærheten.

I plan- og byggesak for fritidsbebyggelse skal det redegjøres for parkering både sommer og vinter.

Ved utbygging til kontorformål i sone A skal parkeringsplassene etableres i anlegg/under terreng.

For boligbygg i sone A, med unntak av småhusbebyggelse, skal alle bilparkeringsplassene legges i parkeringsanlegg eller under bygg/bakken.

Alle boligbygg i sone A, med unntak av småhusbebyggelse, skal ha bilparkeringsplass for forflytningshemmede. Disse plassene kan etableres på terreng.

Retningslinje

Ved utforming av parkeringsplasser bør sidehinder (vegg, søyler eller andre faste konstruksjoner) hensyntas.

§ 3.2.2 Sykkelparkering

Parkeringsplassene for sykkel skal etableres på samme eiendom som omsøkt bygning eller på fellesareal / i fellesanlegg innenfor en avstand på maksimum 25 m fra hovedinngang eller andre viktige målpunkt til omsøkt bygning. Parkering utenom egen eiendom forutsetter at det foreligger en tinglyst avtale om bruksrett.

Sykelstativ skal være låsbart og bør være klimabeskyttet. Sykelstativ utendørs skal gis en god estetisk utforming.

Ved krav om mer enn 45 sykkelparkeringsplasser for arbeidsplasser eller boliger, med unntak av småhusbebyggelse, skal det legges til rette for service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk) og oppbevaring av ekstra utstyr som vinterdekk, ekstradelers mm.

§ 4 Uteoppholdsareal for boliger

§ 4.1 Generelle bestemmelser

Situasjonsplan eller overordnet utomhusplan ved rammesøknad skal vise plassering av planlagt bebyggelse og uteoppholdsarealer samt endringer i eksisterende terreng og vegetasjon. Der det er påkrevd i plan skal situasjonsplan eller detaljert utomhusplan ved søknad om igangsetting vise nytt terreng, universell utforming, plan for beplantning, møblering og utstyr i utearealene.

Viser til § 5.1.7 for bestemmelser om dokumentasjonskrav for utomhusarealer i plan- og byggesaker.

Viser til § 12 for rekkefølgebestemmelser for opparbeiding av uteoppholdsareal.

§ 4.2 Generelle kvalitetskrav

Uteoppholdsarealet skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås, herunder forhold til sol og lys, lokalklimatiske forhold, støy og annen miljøbelastning. Solforholdene skal vises gjennom sol- og skyggediagrammer i plan- og byggesaker.

Felles uteoppholdsareal skal være egnet til rekreasjon og aktiviteter for ulike aldersgrupper og funksjonsnivå. Uteoppholdsarealet skal inneholde soner for lek. Ved flere felles uteoppholdsarealer i samme planområde skal det planlegges for ulike kvaliteter og funksjoner.

Det skal legges til rette for bruk av uteoppholdsarealet året rundt med klimaskjermede oppholdssoner og arealer for snølek. Mindre byggverk som grillbu, lekestue, gapahuk, drivhus, pergola o.l. kan tillates.

Uteoppholdsarealer skal som hovedregel ikke ha helning brattere enn 1:5 og ikke være smalere enn 7 meter. Ved avvik skal arealets egnethet til uteoppholdsareal dokumenteres.

Tomtas naturkvaliteter skal i størst mulig grad ivaretas og kan inngå som del av uteoppholdsarealet.

Tilgjengelige boenheter, jf. TEK17 § 12-2, skal ha tilgang på universelt utformet felles uteoppholdsareal.

I plan- og byggesaker skal belysning vurderes. For større uteoppholdsarealer kan det i reguleringsplan og byggesaker stilles krav om belysningsplan.

Ved uteoppholdsareal på lokk skal det legges til rette for etablering av vegetasjon i flere sjikt.

Retningslinje

Sol- og skyggediagrammene skal vise gode solforhold på uteoppholdsarealet ved vårjevndøgn og sommersolverv, på relevante klokkeslett i henhold til uteoppholdsarealets planlagte bruk.

Viser til generelle bestemmelser for grønnstruktur og vegetasjon i § 1.10 som stiller krav til bevaring av naturkvaliteter og eksisterende vegetasjon.

Det vises også til strategisk belysningsplan for Bodø, vedtatt av bystyret 10.12.2025

§ 4.3 Krav til størrelse og plassering

Det skal gjennom bestemmelser til reguleringsplaner angis kvalitetskrav til uteoppholdsarealer og rekkefølgekrav for opparbeiding.

Retningslinje

Kommunen er delt inn tre soner med ulike krav for utbygging, inkludert uteoppholdsareal, jf. § 2.1.

§ 4.3.1 Privat uteoppholdsareal

Privat uteoppholdsareal skal være minimum 5 m² pr boenhet. Der det ikke kan bygges balkong/altan/terrasse av hensyn til fasadevern, konstruksjonsmessige og arkitektoniske

hensyn eller fri høyde til fortau, skal arealkravet for privat uteoppholdsareal legges til arealkravet for felles uteoppholdsareal.

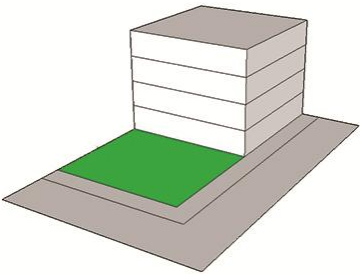
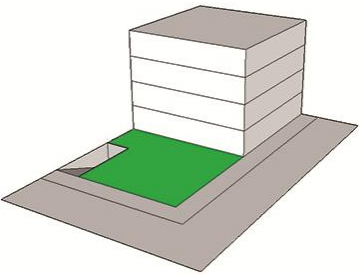
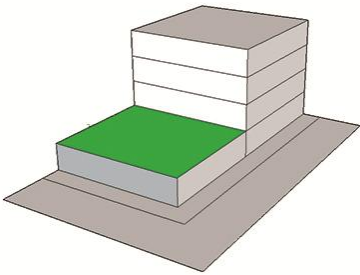
Privat uteoppholdsareal kan etableres på terreng eller balkong/altan/veranda med eller uten overbygning. Ved innglassing av privat uteoppholdsareal kan dette regnes med i arealkravet dersom glasset kan åpnes og lukkes.

§ 4.3.2 Felles uteoppholdsareal

Plassering av felles uteoppholdsareal skal fremgå av plankartet ved regulering.

Felles uteoppholdsareal skal være mest mulig sammenhengende. Arealet skal ikke ligge mer enn 200 m i luftlinje fra inngang til boligdel, og skal ha trafikksikker atkomst og plassering.

Felles uteoppholdsareal skal anlegges på terreng eller lokk på egen eiendom eller i fellesareal. Illustrasjonen under viser uteoppholdsareal på terreng, lokk og terrasse/takterrasse.

		
På terreng.	På lokk. Flukter med terreng på minst en side.	På takterrasse. Hevet over terreng på alle sider og parkeringskjeller/funksjoner under.

Sone A

Felles uteoppholdsareal skal være minimum 10 m² pr boenhet og ikke mindre enn 50 m². Inntil 50 % av det totale felles uteoppholdsarealet kan plasseres på takterrasse. Krav til felles uteoppholdsareal kan også løses på offentlige parker, gater, eller plasser dersom følgende kriterier er oppfylt:

- Uteoppholdsarealet til boligene må stedfestes i reguleringsplan for det aktuelle tiltaket.
- Arealet som skal benyttes er opparbeidet til park/gate/plass, er under planlegging, eller inngår i kommunale handlingsplaner for grønnstruktur.
- Utbygger bidrar forholdsmessig til opparbeiding og vedlikehold, samt eventuelt erverv av det aktuelle arealet. Utbyggers bidrag fastsettes enten i utbyggingsavtale eller som vilkår til byggetillatelse.

Sone B

Felles uteoppholdsareal skal være minimum 20 m² pr boenhet og ikke mindre enn 50 m². Uteoppholdsareal på takterrasse regnes ikke med.

Sone C

Det skal være et samlet uteoppholdsareal (privat og felles uteoppholdsareal) på minimum 50 m² pr boenhet ved bygging av en eller to boenheter. Ved bygging av flere boenheter gjelder bestemmelsene for sone B.

§ 4.3.3 Strøkslekeplass

Ved planlegging av mer enn 250 boenheter i nye områder skal det i tillegg til privat og felles uteoppholdsareal avsettes minimum 10 m² pr boenhet til strøkslekeplass. Strøkslekeplass skal ikke være mindre enn 2,5 daa sammenhengende og ikke mindre enn 5 daa sammenhengende ved planlegging av over 500 boenheter. Strøkslekeplassen skal ligge nærmere inngangene til boligbyggene enn 500 meter.

§ 5 Bebyggelse og anlegg

§ 5.1 Generelle bestemmelser

Bebyggelse og anlegg omfatter boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, næringsbebyggelse, idrettsanlegg og andre typer bebyggelse og anlegg mv.

§ 5.1.1 Visuelle kvaliteter

Nye tiltak skal ha gode visuelle kvaliteter, og tilpasses eksisterende omkringliggende bebyggelse og områdets landskapsmessige karakter.

Arkitektoniske grep skal alltid redegjøres for, vurderes og illustreres i reguleringsplan, og de mest sentrale kvalitetene skal sikres i planbestemmelsene.

Tiltakets visuelle kvaliteter skal vurderes etter pbl. § 29-2. I vurderingen skal det i nødvendig grad legges vekt på tiltakets volum, form, fasadekomposisjon, plassering på tomt, tilpassing til terreng og eksisterende bebyggelse, materialitet, fargebruk og detaljering.

Retningslinje

Material- og fargebruk bør ta hensyn til Bodøs klima- og lysforhold. Ny bebyggelse bør fargesettes i tråd med dette. Nøytrale nyanser som hvit, sort og grå bør unngås.

For å unngå at takflater domineres av arker, takoppbygg og nedskjæringer, bør disse ikke utgjøre mer enn 1/3 av takflatens lengde ved gesims og konstruksjonen bør trekkes tilbake fra bygningens fasadeliv. Ved nedskjæringer bør rekkverket flukte med takflata. Det bør kun være arker og takopplett på én side av bygget.

For å unngå at innglassede balkonger, altaner, terrasser mv. dominerer fasaden bør det være en god balanse mellom tette felt og innglassede felt. Som hovedregel bør innglassede balkonger,

altaner, terrasser mv. ikke utgjøre mer enn en tredel av fasaden. Hvis fasaden har flere eksisterende balkonger, altaner, terrasser mv. bør disse ikke innglasses enkeltvis.

God fortetting innebærer å sikre eksisterende kvaliteter i området og tilføre nye.

Fortettingsgevinsten bør vurderes opp mot eventuelle ulemper og interessemotsetninger i området.

§ 5.1.2 Terrengtilpasning og plassering av bebyggelse

I reguleringsplaner skal terrengtilpasning dokumenteres med målsatt terrengsnitt som viser planlagte tiltak, høyder på ny og eksisterende bebyggelse og nytt og eksisterende terreng. Bygge- og anleggstiltak skal plasseres slik at det tas hensyn til viktige siktlinjer, lys- og solforhold, vind og lokalklima samt lyd- og vibrasjonsforhold.

For bygninger over 5 etasjer skal det utføres vindanalyse som en del av planleveransen.

Der eksisterende bebyggelse utgjør en byggelinje mot vei, skal ny bebyggelse plasseres i denne byggelinjen såfremt hensyn i § 5.1.4 er ivarettatt.

Retningslinje:

En god tilpasning til eksisterende terreng innebærer at det bør brukes minst mulig store skjæringer, fyllinger og murer.

§ 5.1.3 Fastsetting av byggehøyder

Maksimalt tillatt høyde på bygg skal angis med byggehøyde i meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Maksimal byggehøyde skal i terreng skrånende mer enn 1:5 i tillegg angis som kote ±xx meter over kartverkets nullkote (NN2000).

For bygninger med krav om heis tillates trappetårn og heishus oppført 3,5 meter over oppgitt gesimshøyde hvis disse gir tilgang til takterrasse o.l. Øvrige tekniske rom tillates 3,0 meter over tillatt gesimshøyde. Dette forutsetter at konstruksjonen gis en god visuell tilpasning, har et areal på maks 20 % av takflaten og er tilbaketrukket minimum 45 grader fra gesims/takkant.

§ 5.1.4 Byggegrenser mot kommunaltekniske anlegg

Byggverk og andre faste konstruksjoner tillates ikke oppført nærmere offentlige vann- og avløpsanlegg enn 4,0 meter.

Byggegrenser for byggverk og andre faste installasjoner mot kommunal vei og privat vei som er vedlikeholdt/drifet av kommunen er 5,0 meter målt fra ytterste asfaltkant på fortau, gang/sykkelvei eller kjørevei, med følgende unntak:

- For garasje eller carport som plasseres vinkelrett mot veien er byggegrensen 7,0 meter målt fra ytterste asfaltkant på fortau, gang/sykkelvei eller kjørevei.
- For garasje eller carport som plasseres parallelt med veien og for mindre byggverk som uthus, søppelskur og avfallsanlegg, er byggegrensen 3,0 meter målt fra ytterste asfaltkant på fortau, gang/sykkelvei eller kjørevei.

Retningslinje

Der byggegrense mot veiformål ikke er fastsatt i gjeldende reguleringsplan, må det avklares med veieier om avstand til eksisterende eller regulert vei skal legges til grunn for plassering av tiltaket. Dersom regulert vei skal legges til grunn, må det ved beregning av avstand til fremtidig asfaltkant hensyntas om veiformålet inkluderer veiskulder og annet veiformål.

Mot riksvei gjelder veglovens generelle byggegrense, med mindre annet er bestemt i reguleringsplan. Den generelle byggegrensen i vegloven er i uregulerte områder 50 meter. I områder med gjeldende reguleringsplan uten inntegnet byggegrense eller bestemmelser om byggegrense mot vei, gjelder den generelle byggegrensen i vegloven som var gjeldende da reguleringsplanen ble vedtatt.

Mot fylkesvei gjelder byggegrenser i "Rammeplan for avkjørslar og byggegrenser langs fylkesvegane i Nordland 2021", med mindre annen byggegrense er fastsatt i reguleringsplan. Rammeplanen overstyrer vegloven. Rammeplanen deler veinettet inn i holdningsklasser med følgende byggegrenser:

- 50 meter for meget streng og streng holdningsklasse*
- 30 meter for mindre streng holdningsklasse*
- 15 meter for lite streng holdningsklasse*

§ 5.1.5 Energiløsning

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme er det tilknytningsplikt til fjernvarmenettet for oppføring/hovedombygging av bygning med over 500 m² oppvarmet BRA når konsesjonær har bekreftet at fjernvarme kan leveres på konsesjonsvilkår.

Unntak fra tilknytningsplikten kan gis der det dokumenteres at alternative løsninger samlet sett vil gi lavere klimagassutslipp og lavere energibruk. Det skal i tillegg dokumenteres at løsningen ikke medfører vesentlig høyere belastning på el-nettet ved dimensjonerende utetemperatur, sammenlignet med tilsvarende bygg som oppfyller gjeldende byggteknisk forskrift og som benytter fjernvarme som primær varmekilde.

For bygg med tilknytningsplikt skal det dokumenteres at avtale om tilknytning er inngått, før rammetillatelse kan gis.

Retningslinje

Termiske energikilder og lokal energiproduksjon bør vurderes, jf. Bodø kommunes klima- og energiplan.

§ 5.1.6 Vann, avløp og overvannshåndtering

Generelle bestemmelser for overvannshåndtering

I plan- og byggesaker skal avløps- og overvannssystem håndteres som beskrevet i TEK17 § 15-8 og pbl. § 28-10. Tre-trinnstrategien (infiltrasjon, fordrøyning og avledning) skal legges til grunn for overvannshåndtering. Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte overvannsløsninger anbefales. Valgte løsninger skal begrunnes. Begrunnelsen skal inkludere redegjørelse for snølagring og overvannsløsningens funksjon vinterstid. Tiltakets konsekvens for avrenning fra

tiltaksområdet skal dokumenteres. Omfanget av dokumentasjonen må tilpasses planen eller prosjektets størrelse og kompleksitet.

Overvann og snølagring skal hovedsakelig håndteres på egen eiendom. Tiltak skal ikke medføre overvannsbelastning på eksisterende avløpssystem og som hovedregel ikke føres inn på avløp-fellesledning. Påslipp av overvann til offentlig overvannsnett kan tillates hvis det kan dokumenteres ledig kapasitet.

Fordrøying (trinn 2 i tretrinnsstrategien) kan utgå når direkte utløp til sjø er mulig. Avledning av vann kan da skje enten på terreng eller via ledning forutsatt tilstrekkelig kapasitet på denne.

For å unngå skade på naboeiendommer skal vannveier og flomavrenning alltid kartlegges. Fungerende vann- og flomveier skal fortrinnsvis bevares. Åpne bekker, bekkedrag og vannveier skal opprettholdes i sin naturlige form og sikres med kantvegetasjon. Der det er hensiktsmessig skal lukkede bekker åpnes og retableres i en sammenhengende grønnstruktur.

Krav for reguleringsplan

I alle reguleringsplaner skal det inngå overordnet plan for vann, avløp og overvann (overordnet VAO-plan), som dokumenterer at planlagte tiltak er gjennomførbare. Overordnet VAO-plan skal vise prinsipp-løsning for vann, avløp og overvann i området samt sammenheng med eksisterende system, herunder vise vann- og avløpsløsninger, inkludert plassering, beregninger for merbelastning, økt vannforbruk og vurdering av vannreducerende tiltak planen legger til rette for. Planen skal synliggjøre at eksisterende vann-, avløp- og overvannssystemer, inklusive flomveier, har den nødvendig kapasitet for planlagte tilkoblinger.

I den overordnede VAO-planen skal det inngå en enkel illustrasjon som viser samordning av naturbaserte- og ledningsbaserte løsninger for overvannshåndtering, inkludert terreng- og overflateutforming, vegetasjon og snølagring.

Arealbehov for teknisk infrastruktur over og under bakken, naturbasert overvannshåndtering og snølagring skal ivaretas i reguleringsplan.

Krav for søknad om rammetillatelse

Situasjonsplan eller overordnet utomhusplan som beskriver naturbaserte overvannsløsninger, og rammeplan for vann og avløp (rammeplan VA) som beskriver ledningsbaserte overvannsløsninger skal være i overensstemmelse og sammen gjøre rede for hvordan overvann skal håndteres over og under bakken. Valgte løsninger skal begrunnes.

Rammeplan VA skal omfatte nye vann-, spillvann- og overvannsledninger, kummer og pumpestasjoner, både offentlige og private. Tilstrekkelig kapasitet på slokkevannsforsyning skal dokumenteres. Rammeplanen skal inneholde dimensjonering av ny overvannsinfrastruktur og kapasitetsberegning av eksisterende ledninger, samt redegjørelse for tiltak som reduserer avrenning. I flomutsatte områder må tiltak for å unngå tilbakeslag i avløpsnettet beskrives. Planen skal avklare hvilken infrastruktur som skal overtas av kommunen.

Krav for søknad om igangsettingstillatelse

Situasjonsplan eller detaljert utomhusplan som beskriver naturbaserte overvannsløsninger, og detaljplan for vann og avløp (detaljplan VA) som beskriver ledningsbaserte overvannsløsninger,

skal være i overensstemmelse og sammen gjøre rede for hvordan overvann skal håndteres over og under bakken. Valgte løsninger skal begrunnes.

Retningslinje

Viser til § 1.10 for bestemmelser om grønnstruktur og vegetasjon som vil være relevant for naturbaserte løsninger for overvannshåndtering. Viser til § 5.1.7 for veiledning om innhold i situasjonsplan, overordnet- og detaljert utomhusplan.

Drift av overvannsløsninger er viktig for å sikre hele overvannssystemets funksjon over tid. Derfor vil vurderinger i forhold til drift og vedlikehold være relevant ved begrunnelse for valg av overvannsløsninger. Ved ferdigattest skal dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold være overlevert til eier jf. TEK17 kapittel 4.

Vannstandard utgitt av Norsk Vann legges til grunn for opparbeidelse av vann- overvanns. og avløpsløsninger fra det tidspunktet Bodø kommune tar Vannstandard i bruk. Frem til dette benyttes kommunalteknisk norm. Nyeste IVF kurve fra Norsk klimaservicesenter benyttes.

Det er også flere andre lokale styrende dokumenter med relevans for vann-, avløp- og overvannshåndtering, som temaplan for overvann, hovedplan vannforsyning, hovedplan avløp og KS-Tekniske og Administrative bestemmelser: Standard abonnementsvilkår for vann og avløp. På kommunens nettside er også temakart for overvann og eksempel for enkel illustrasjon for overvannsløsning som skal inngå i overordnet VAO plan gjort tilgjengelig.

Viser også til SAK10 § 5.4 bokstav j) som omhandler krav til opplysninger om avledning av overvann som faller på egen eiendom og SAK10 § 5.4 bokstav g) som omhandler krav til opplysninger om flomveier for vann som renner inn på tomte i områder med flomfare.

Som grunnlag for beskrivelse av tiltakets konsekvens for overvannshåndtering og bruk av tretrinnsstrategien, kan blågrønn faktor benyttes som metode i henhold til Norsk standard NS3845:2020.

§ 5.1.7 Utomhusarealer

Ved søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for utforming av den ubebygde delen av tomte. Det skal alltid utarbeides en målsatt situasjonsplan, jf. SAK10 § 5-4.

I reguleringsplaner og i byggesaker kan kommunen i tillegg kreve at det utarbeides målsatt utomhusplan som viser hvordan de ubebygde delene av tomte skal utformes.

Retningslinje

Hensikten med krav om utomhusplaner er å sikre god logistikk for alle trafikanter og attraktive uteområder - også på tomter som ikke skal tilrettelegges med uteoppholdsarealer. Ivaretagelse av eksisterende vegetasjon og tilrettelegging for naturbaserte overvannsløsninger krever at bruken av utearealene planlegges i tidligfase. Hvilke tiltak dette er relevant for må vurderes i hver enkelt sak. Som oftest vil det stilles krav om utomhusplan gjennom reguleringsbestemmelser for større prosjekter, men det kan også være aktuelt i mindre byggeprosjekter som kan ha store konsekvenser for omgivelsene.

Situasjonsplan skal, jf. SAK10 § 5-4, normalt vise tiltaket eller tiltakenes plassering, orientering (møneretning), målsetting og avstander til nabogrenser, andre bygg, vei og kraftlinjer. I tillegg skal endring av adkomstforhold, parkering og terrengarbeider (nye terrenglinjer) fremgå.

Kommuneplanens arealdel har flere bestemmelser som knytter seg til utomhusarealer, som grønnstruktur, universell utforming, overvannshåndtering, parkering, uteoppholdsarealer) og avfallshåndtering). For å redegjøre for løsninger for disse temaene, vil det i mange tilfeller være hensiktsmessig å utarbeide utomhusplaner.

Utomhusplanens detaljeringsgrad og omfang tilpasses reguleringsplanens eller prosjektets størrelse og kompleksitet. For mindre tiltak (f.eks. mindre tilbygg, garasjer, eneboliger og mindre ombygninger) kan de nødvendige opplysningene inntegnes på situasjonsplan.

Overordnet utomhusplan ved rammesøknad bør i tillegg til dokumentasjonen som framgår av situasjonsplanen vise inndelingen av utomhusarealet i ulike funksjoner (i den grad det er relevant for tiltaket):

- Oppholdsareal, med kort funksjonsbeskrivelse
- Gangareal
- Trafikkarealer inkludert manøvreringsarealer og støttefunksjoner
- Areal for avfallshåndtering
- Areal for snølagring
- Eksisterende vegetasjon, med angivelse av hvilken vegetasjon som skal ivaretas
- Areal med ny beplantning, med overordnet angivelse av type beplantning
- Areal for naturbaserte overvannsløsninger, med angivelse av type løsning

Detaljert utomhusplan ved søknad om igangsetting eller ettrinnssøknad bør i tillegg til dokumentasjonen som framgår av situasjonsplan og overordnet utomhusplan, og i den grad det er relevant for tiltaket, vise:

- Universell utforming
- Vinterdrift; brøyting, snølagring, fremkommelighet og sklisikring av gangareal, håndtering av overvann/is ved værskifter og sikring av avløp/sluk.
- Avrenning av overvann (fall til terreng eller sluk) med høydeangivelse
- Utforming av naturbaserte overvannsløsninger
- Detaljert beplantningsplan for ny vegetasjon med angivelse av type, art og kvalitet, inkludert stammeomkrets/høyde)
- Beleggstype, kan fremgå med tekst eller skravur/signatur (heller i betong eller naturstein, grus, brostein, asfalt etc.)
- Kantstein og ev. andre kantelementer, vises med skravur/signatur eller tekst
- Møblering og utstyr (avfallsbeholdere, lekeutstyr, parkutstyr, skilt og lignende)
- Lysmaster og annen belysning, ledningsanlegg, kummer, sluk og lignende
- Gjerder, porter, murer, trapper, levegger m.v.

For utomhusanlegg som skal overtas til kommunal drift og vedlikehold gjelder kommunalteknisk norm for Bodø kommune.

§ 5.2 Boligbebyggelse

Bestemmelsene gjelder for all boligbygging, uavhengig av arealformål.

Bodø kommune skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boenhetene i større nye boligprosjekter til markedspris. Omfang avklares i oppstartsmøte for reguleringsplan og/eller ved forhandlinger om utbyggingsavtale. Eventuell avtale mellom Bodø kommune og utbygger må være inngått før det gis igangsettingstillatelse.

Retningslinje

Med "større boligprosjekter" menes prosjekter med flere enn 4 boenheter.

For utvidelse av eksisterende eller ny boligbebyggelse i LNFR-områder gjelder bestemmelsene i § 5.2 som retningslinjer.

Definisjoner

*Med **sekundær boenhet** regnes den minste av to boenheter i en enebolig eller en eierseksjon i annen småhusbebyggelse.*

*Med **småhusbebyggelse** regnes eneboliger, rekkehus, kjedehus og to- til firemannsboliger.*

***Lavblokk** er flermannsboliger med fire eller færre etasjer.*

***Mikrohus** er små, frittstående hus som kan være forankret i bakken, stå på tilhenger eller på hjul. Mikrohus har et bruksareal på inntil 30 kvadratmeter, består av kun én boenhet, har kun én etasje uten kjeller, overstiger ikke høyde på 4,5 meter og har ikke pipe eller skorstein.*

§ 5.2.1 Utnyttelsesgrad

I områder der maksimal grad av utnytting ikke er fastsatt i gjeldende reguleringsplan eller del B av bestemmelsene i KPA er %-BYA = 35 %.

Ved oppretting av nye eiendommer fra tomt som allerede er bebygd, skal oppfyllelse av krav til grad av utnytting, uteoppholdsareal og parkering dokumenteres for både ny og gjenværende tomt og bebyggelse.

§ 5.2.2 Boligstørrelser, antall boenheter og bokvalitet

Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m² BRA + bodareal. I sone A er minstestørrelsen 25 m² BRA + bodareal. Kravene til minstestørrelse gjelder ikke sekundære boenheter, eller mikrohus som definert i TEK17 § 1-2, annet ledd.

I reguleringsplaner som omfatter bolig skal maksimalt antall boenheter og sekundære boenheter fastsettes.

I reguleringsplaner som omfatter bolig skal trafikk sikker skolevei vurderes og nødvendige tiltak som opparbeidelse av fortau eller andre trafikk sikkerhetstiltak sikres i reguleringsplanen.

Viser til § 12 for rekkefølgekrav om tilstrekkelig kapasitet på sosial infrastruktur som barnehage- og skole.

Retningslinje

I reguleringsplaner for større leilighetsprosjekter bør en variasjon av størrelser på boenhetene sikres.

For å sikre variasjon av størrelse på boenheter vil det i de fleste leilighetsprosjekter være hensiktsmessig med en hovedvekt på 2- og 3 roms boenheter, men annen fordeling kan fastsettes med bakgrunn i stedlige forhold, kollektivdekning, nærhet til hverdagsfunksjoner, boligkonsept og fellesfunksjoner, jf. § 2.2.

I reguleringsplan for studentboliger som skal eies og driftes av en studentskipnad eller studentboligstiftelse kan det settes andre arealkrav for boenheter. Det kan også reguleres andre krav for parkering og uteoppholdsarealer enn kravene i §§ 3 og 4.

Det bør være godt utsyn fra, og innstråling av sol og dagslys, til oppholdsrom. Tilsvarende bør oppholdsrom skjermes mot innsyn.

Boligbyggingen bør bidra til å utvikle nye og innovative boligkonsepter.

Det bør i alle boligprosjekter legges opp til et stort innslag av fellesfunksjoner.

§ 5.2.3 Svalganger, balkonger, altaner, terrasser mv.

Svalgangsløsninger skal ikke eksponere seg mot offentlig vei, gate, byrom eller park. Løsningen kan ikke legges opp til passering av mer enn 5 boenheter.

Innglassing av privat uteoppholdsareal på balkonger, altaner, terrasser mv. kan tillates hvis glasset kan åpnes og lukkes.

Balkonger over fortau og byrom kan maks krage ut 50 cm, og må være minst 3,5 meter over bakken.

Retningslinje

Ved passering av inntil 3 leiligheter via svalgang bør minste avstand mellom fasade og gangareal være 0,6 meter. Ved passering av inntil 5 leiligheter via svalgang bør minste avstand mellom fasade og gangareal være 1,2 meter.

Viser til § 5.1.1 for retningslinjer om visuelle kvaliteter ved innglassing.

§ 5.2.4 Garasje, carport, uthus

Dersom ikke annen byggehøyde er fastsatt i gjeldende plan kan garasje, carport, uthus eller lignende bygg som ikke er beregnet på beboelse, ha en maksimal mønehøyde på 4,5 meter. Ved pulttak eller flatt tak kan maksimal gesimshøydevære 4,0 meter.

Takform og volum skal underordnes og tilpasses bolighuset.

§ 5.2.5 Virksomheter i boligområder

Bruksendring for mindre virksomheter kan tillates i boligområder, dersom dette ikke medfører ulemper for bomiljøet eller vil bryte med byggeskikken i strøket. Virksomheten må enten betjene sitt lokalmiljø eller relatere seg til håndverksbaserte produkter.

§ 5.2.6 Avfallshåndtering

Avfallsanlegg skal planlegges slik at støy og sjenanse mot boliger reduseres mest mulig. Nødvendig areal for håndtering av husholdningsavfall inkludert manøvreringsareal for renovasjonsbil skal avsettes og dokumenteres i reguleringsplan og i byggesak ved søknad om rammetillatelse.

Innenfor byutviklingsområdet skal renovasjonsløsning godkjennes av renovasjonsselskapet.

Avfallshåndtering skal løses på egen eiendom. I bykjernen (bestemmelsesområde #01) kan avfallsanlegg plasseres på offentlig gategrunn eller plass dersom følgende kriterier innfris:

- Det er ikke mulig å koble seg på eksisterende avfallsløsninger.
- Det finnes egnet plassering på offentlig gategrunn/plass som ikke kommer i konflikt med formålet, teknisk infrastruktur, trafiksikkerhet, fremkommelighet mv.
- Anlegget har strømtilgang på 400V.
- Det inngås avtale om bruk av grunn mellom renovasjonsselskap og grunneier.

Retningslinje

Ved bygging av flere enn fire boenheter innenfor byutviklingsområdet bør det benyttes nedgravde avfallscontainere.

Ved etablering av nedgravde anlegg bør det dimensjoneres og legges til rette for at nærliggende boliger også kan benytte anlegget.

§ 5.3 Fritidsbebyggelse

Bestemmelsene gjelder for all fritidsbebyggelse, uavhengig av arealformål.

Krav til reguleringsplaner for fritidsbebyggelse:

- Vannkilde skal redegjøres for og eventuelt sikres.
- Veirett til området skal dokumenteres.
- Det skal redegjøres for plassering av fritidsboligene med evt. tilhørende anlegg, atkomst, interne veier/stier, sommer-, og vinterparkering og trasé for infrastruktur som vann, strøm og avløp.

Retningslinje

For utvidelse av eksisterende eller ny fritidsbebyggelse i LNFR-områder gjelder bestemmelsene i § 5.3 som retningslinjer.

§ 5.3.1 Lokalisering og terrengtilpasning

Ved plassering av fritidsboliger skal bebyggelsen ligge så lavt som mulig i terrenget og tilpasses omgivelsene og terrenget lokalt. Det skal legges vekt på å bevare landskaps-profiler og silhuetter. Fritidsboliger skal primært legges slik at største lengde følger koteretningen i terrenget. I terreng som er brattere enn 1:5 skal byggehøyden trappes ned for å følge terrenget.

Tomtestørrelse for fritidsbebyggelse skal maksimalt være 1 daa. Punktfeste tillates ikke.

Det tillates ikke oppføring av ny flytekai dersom behovet kan løses gjennom eksisterende anlegg eller utvidelse av eksisterende anlegg. Kai og flytekai skal være nøkternt utformet og stå i forhold til bruksbehov. Hensynet til klimatiske forhold må være ivaretatt. Ved eventuell lokalisering i tilknytning til rekreasjons- og friluftsområder stilles krav om allmenn tilgang til ombord- og ilandstigning. Landområdet må ikke privatiseres med innretninger som hindrer fri passasje langs strandlinjen. Sprengingstiltak i forbindelse med etablering av brygge/flytebrygge tillates normalt ikke.

Stier eller veier skal som hovedregel benyttes for transportveier av byggematerialer i byggefase, og som hovedregel også som trasé for nødvendig infrastruktur. Traséer for nødvendig infrastruktur utenom vei/sti skal tilbakeføres og tilsåes med lokale stedlige vegetasjonsarter.

§ 5.3.2 Utnyttingsgrad og byggehøyde

Utnyttingsgrad for fritidseiendom settes til maks BYA=120 m². I tillegg tillates naust jf. § 5.3.5 og bakkeparkering, jf. § 3.1.1.

Gesimshøyden for fritidsbebyggelse skal være maks 4,5 m og mønehøyden maks 6,5 m, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Ved pulttak settes øverste gesims til maks 5,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Mønehøyde for garasje skal være maksimalt 4,2 m målt fra gulvet.

§ 5.3.3 Utforming

Bygninger bør ha saltak, med mindre annen takutforming er nødvendig for å sikre god terrengtilpasning. Ved pulttak skal takfallet ha samme retning som terrengfallet.

Garasjer, uthus og andre mindre bygg, terrasser mv. skal ha god terrengtilpassing og uttrykk som underordnes fritidsboligen. Takterrasser tillates ikke.

All bebyggelse skal ha naturfarger og reflekterende overflater tillates ikke. Solcellepanel kan tillates.

Inngjerding av tomta tillates ikke, med unntak av inntil 100 m² uteoppholdsareal.

§ 5.3.4 Vann og avløp

I områder uten offentlig vann- og avløpsnett skal det utredes mulighet for etablering av fellesanlegg for vann og avløp. Dette gjelder også ved oppgradering av VA for eksisterende fritidsbebyggelse.

Utslipp fra private avløpsanlegg skal vurderes infiltrert/etterpoleres i egnede løsmasser. Dette gjelder ikke i områder hvor det er mulighet for utslipp i sjøresipient.

§ 5.3.5 Naust

Mønehøyden for naust skal være maks 4,5 m ved sjø og maks 3,5 m ved ferskvann/vassdrag, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Naust skal ha en takvinkel mellom 30 og 35 grader. For naust i tilknytning til sjø tillates maks BYA = 40 m² med maksimal bredde 5 m regnet til utvendig

kledning. For naust i tilknytning til ferskvann/vassdrag tillates maks BYA = 20 m² med maksimal bredde 3,5 m regnet til utvendig kledning.

Naust skal ikke ha større lysåpning i fasade enn 2 % av byggets BRA.

Egen tomt til naust skal være maks 100 m². Tomten skal ikke være bredere enn 7 meter ved sjø og 5,5 meter ved vann og vassdrag.

Retningslinje

Allmenhetens tilgjengelighet til strandsonen skal hensyntas ved plassering av naust. Oppføring av naust bør så langt det er mulig løses ved plassering i grupper som løser naustbehovet for flere eiendommer.

§ 5.4 Sentrumsformål (SF)

I områder avsatt til sentrumsformål tillates forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, samt grøntareal.

I 1. etasje mot offentlig gate eller plass tillates kun forretning og publikumsrettet virksomhet, med mindre annet er fastsatt i del B i bestemmelsene. Ved nybygg skal 1. etasje ha minimum etasjehøyde på 4,0 meter.

Det vises også til § 14.1.1 Sentrumsformål (Bykjernen).

§ 5.5 Kjøpesenter (KS)

Områdene skal benyttes til kjøpesenter. Det vises til §§ 2.3 og 2.3.1.

§ 5.6 Forretninger (FOR)

Områdene skal benyttes til forretningsvirksomhet. Det vises til § 2.3.

§ 5.7 Offentlig eller privat tjenesteyting (T)

Områdene skal benyttes til offentlig eller privat tjenesteyting – barnehage, undervisning, helse-/omsorgsinstitusjon, kulturinstitusjon, forsamlingslokale for religionsutøvelse og andre forsamlingslokaler, annen offentlig eller privat tjenesteyting samt underformål til disse.

§ 5.8 Fritids- og turistformål (FTU)

Områdene skal benyttes til fritids- og turistformål.

Spikertelt/tilbygg på campingbil/vogn skal ha maks byggehøyde 3 meter. Maks tillatt bebygd areal for campingenhet unntatt campingbil/vogn er BYA=15 m². Farge- og materialvalg skal tilpasses omgivelsene.

§ 5.9 Råstoffutvinning (RU)

Områdene skal benyttes til råstoffutvinning.

§ 5.10 Næringsbebyggelse

Bestemmelsene gjelder for all næringsbebyggelse, uavhengig av arealformål.

Retningslinje

For utvidelse av eksisterende eller ny næringsbebyggelse i LNFR-områder gjelder bestemmelsene i § 5.10 som retningslinjer.

Næringsbebyggelse omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet, ikke forretning/handel og tjenesteyting. Viser til veilederen til plan og kartforskriften. Underformål for næringsbebyggelse er kontor, hotell/overnatting, bevertning, industri, lager, bensinstasjon/vegserviceanlegg og annen næring (messehall/konferansesenter/forskningssenter).

§ 5.10.1 Generelle bestemmelser for næringsbebyggelse

Formål

I områder avsatt til industri/lager tillates kontor som har en funksjonell tilknytning til, og er underordnet, hovedformålet. Kontorarealet skal for den enkelte virksomheten være mindre enn virksomhetens areal til lager/industri på bakkeplan. For virksomheter med dokumentert behov for utvendig lagerplass av annet enn kjøretøy, kan dette regnes som lager på bakkeplan.

Utnyttingsgrad

Maksimal utnyttingsgrad er %-BYA = 100 % i områder der maksimal grad av utnytting ikke er fastsatt i gjeldende reguleringsplan eller del B av bestemmelsene i KPA.

Varelevering og trafikkarealer

Varelevering skal skje på egen eiendom. Det skal sikres god trafiksikkerhet ved varelevering.

Avfallshåndtering

Innenfor byutviklingsområdet bør det etableres avfallsanlegg under terreng for nye bygg for virksomheter som har avfall som kan bruke slike anlegg.

Utelagring og skjerming

Virksomheter og utelagring som kan virke skjemmende for omgivelsene skal skjermes for innsyn med vegetasjon, gjerde, jordvoller osv.

§ 5.11 Idrettsanlegg (IDR)

Områder avsatt til idrettsanlegg skal benyttes til idrettsformål.

§ 5.12 Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA)

Områder avsatt til andre typer bebyggelse og anlegg for kommunaltekniske anlegg og andre tekniske installasjoner (som avfallsanlegg, renovasjon, vann- og avløpsnett og energinett), skal

sikre tilstrekkelig areal for fremtidige utvidelser og for føringsveier for kabler/rørledninger. Adkomsten til disse områdene skal til enhver tid være tilgjengelig.

Naustområder som ikke er i direkte tilknytning til formål for fritidsbebyggelse eller boligformål er avsatt som andre typer bebyggelse og anlegg. For disse områdene skal § 5.3.5 gjelde.

Områder for lagring av masser og for massedeponi for rene leirmasser i sjø er avsatt som andre typer bebyggelse og anlegg. Viser til § 1.7 for bestemmelser om håndtering av masser.

§ 5.13 Uteoppholdsareal (UTE)

Områder avsatt til uteoppholdsareal skal benyttes til uteopphold. Viser til § 4 for bestemmelser om uteoppholdsareal for boliger.

§ 5.14 Grav- og urnelund (GU)

Områder avsatt til grav- og urnelund skal benyttes til gravlund eller urnelund.

§ 5.15 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA)

Det fremgår av del B i bestemmelsene hvilke hovedformål med eventuelle underformål områdene avsatt til kombinert formål kan benyttes til.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (ST)

Områdene skal benyttes til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Viser til § 1.14 for generelle bestemmelser om mobilitet og samferdselsanlegg.

§ 6.1 Veg (V)

Områder avsatt til veg kan benyttes til veg med tilhørende underformål. Viser til §§ 1.14, 1.14.1, 1.14.2 og 1.14.4 for bestemmelser om mobilitet og samferdselsanlegg.

§ 6.2 Bane (BAN)

Områder avsatt til bane kan benyttes til baneformål. Viser til § 1.14.3 for bestemmelser om jernbane.

§ 6.3 Havn (H)

Områder avsatt til havn kan benyttes til havneformål.

§ 6.4 Parkering (P)

Områder avsatt til parkering kan benyttes til parkering. Viser til §§ 1.14 og 1.14.2 for bestemmelser om mobilitet og samferdselsanlegg..

§ 6.5 Trase for teknisk infrastruktur (TTI)

Områder avsatt til trase for teknisk infrastruktur kan benyttes til trase for teknisk infrastruktur med tilhørende underformål.

§ 7 Grønnstruktur

Omfatter områder avsatt til blå/grønnstruktur, park og friområde. Viser til § 1.10 for bestemmelser om grønnstruktur.

§ 7.1 Blå/grønnstruktur (BG)

Utbygging tillates ikke, med unntak av tiltak for å fremme friluftsliv, aktivitet og lek som kan tillates dersom eksisterende økologiske funksjoner og kvaliteter blir opprettholdt eller forbedret. Eksisterende naturpreg og terreng skal bevares, og stedegne arter bør benyttes i størst mulig grad.

§ 7.2 Park (PA)

Arealene skal være offentlig tilgjengelige. Utbygging i parker tillates ikke, med unntak av tiltak for å fremme aktivitet, lek og rekreasjon.

Parker kan ha høy grad av opparbeiding og tilrettelegging for ferdsel og aktiviteter. Det bør legges til rette for aktivitet året rundt og for ulike brukergrupper. Materialbruk og utførelse bør ha høy kvalitet og sikre lang levetid.

§ 7.3 Friområde (FRI)

Arealene skal være offentlig tilgjengelige. Utbygging i friområder tillates ikke, med unntak av tiltak for å fremme friluftsliv, lek og rekreasjon.

Ved opparbeiding av friområder bør det legges til rette for aktivitet året rundt og for ulike brukergrupper. Vegetasjon og utforming bør være naturpreget og ved behov bør de opparbeides slik at de tåler stor bruk.

§ 8 Forsvaret (F)

Omfatter områder avsatt til forsvaret.

§ 9 Landbruks-, natur- og friluftslivsformål samt reindrift (LNFR)

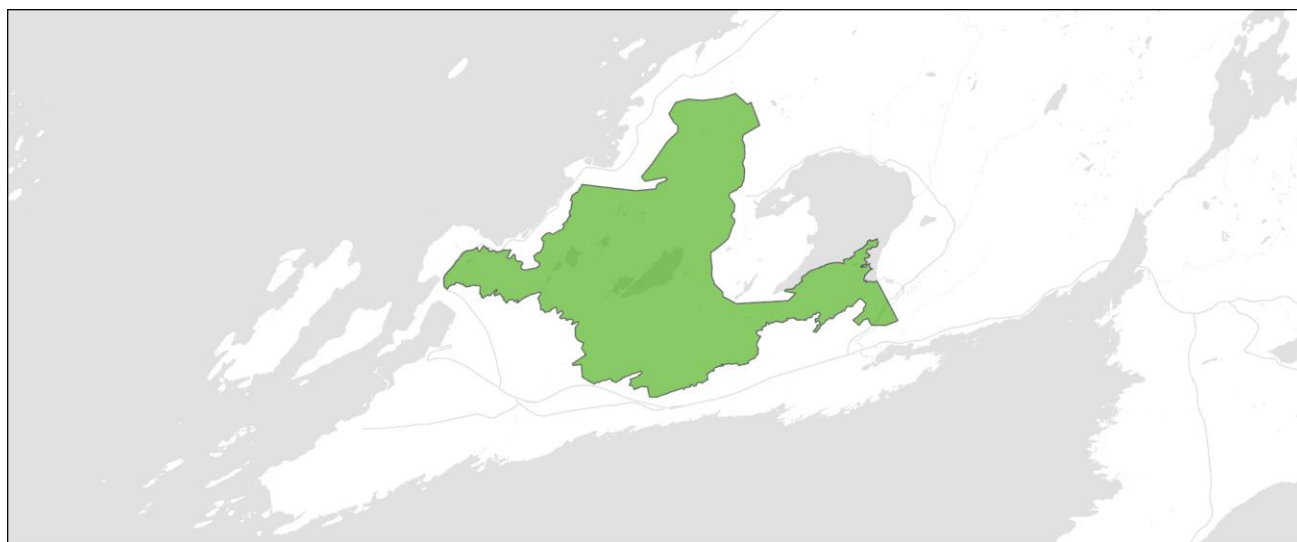
§ 9.1 Generelle bestemmelser

I LNFR-områder gjelder et generelt forbud mot iverksetting av tiltak som angitt i pbl. § 1-6 som ikke er i samsvar med arealbrukskategorien. Forbudet omfatter også plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg som nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav j), og som ikke skal stå mer enn 2 måneder. Unntak gjøres for grensejusteringer og bygninger og/eller anlegg tilknyttet stedbunden næring.

Landbruksbygg kan oppføres med større gesims- og mønehøyde enn henholdsvis 8 og 9 meter, som angitt i plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd.

Retningslinje

- *Innenfor reinbeiteområdene skal berørt myndighet og reinbeitedistrikt høres før tillatelse gis.*
- *For områder avsatt til LNFR spredt fritidsbebyggelse rundt Soløyvatnet og Vatnvatnet gjelder bestemmelsene for spredt fritidsbebyggelse, jf. § 9.2.*
- *Innenfor Bodømarka og Tverlandsmarka skal det utvises en streng dispensasjonspraksis og det skal ikke gis dispensasjon til nye fritidsboliger. Innenfor den bynære Bodømarka, jf. illustrasjon under, skal det ikke gis dispensasjon til utvidelse av eksisterende fritidsboliger. (Området er identisk med det området som var sone 1 i temakart for Bodømarka i kommuneplanens arealdel fra 2022).*



§ 9.2 LNFR-områder hvor spredt utbygging er tillatt

Det er avsatt områder hvor spredt utbygging er tillatt. Disse er delt inn i tre hovedkategorier:

- Areal for spredt boligbebyggelse
- Areal for spredt fritidsbebyggelse
- Areal for kombinert spredt bebyggelse

Retningslinje

Ved søknad om tiltak innenfor areal avsatt til LNFR spredt bebyggelse gjelder bestemmelsene i § 5.2 og § 5.3 og § 5.10 som retningslinjer.

§ 9.2.1 Tiltak på eksisterende bebyggelse

Innenfor LNFR spredt bebyggelse tillates tiltak på eksisterende bolig, fritidsbolig eller næringsbygg når tiltaket er i tråd med områdets underformål. Det vil si at det kan gjennomføres fasadeendring, gjenoppføring, tilbygg og påbygg samt oppføring av garasjer, uthus og anneks uten dispensasjon fra LNFR-formål ved søknad om tiltak. Unntakene for søknadsplikt i byggesaksforskriften gjelder også for eiendommer som er avsatt til *LNFR spredt bebyggelse*, forutsatt at tiltaket ikke er i strid med kommuneplanens bestemmelser eller jordlova.

§ 9.2.2 Plankrav

Innenfor noen av områdene avsatt til LNFR spredt bebyggelse åpnes det for oppføring av ny bebyggelse. Det framgår av tabell i §§ 9.2.4, 9.2.5 og 9.2.6 hvilke områder dette gjelder.

Innenfor aktsomhetsområder for ras og skredfare (H310_2, H310_3 og H310_4) og aktsomhetsområde flomfare (H320_2) kan ikke tiltak etter pbl. § 20-1 gjennomføres uten reguleringsplan. Plankravet gjelder ikke for tiltak i sikkerhetsklasse F1, S1 og K0/K1.

Retningslinje:

Plankravet er knyttet til at fare for ras, skred og flom ikke er kartlagt. Dersom det i planperioden gjennomføres naturfareutredninger som dokumenterer at områdene ikke lenger ligger innenfor aktsomhetsområde for naturfare kan plankravet, etter søknad om dispensasjon, frafalles.

§ 9.2.3 Generelle bestemmelser for ny spredt bebyggelse

For all ny spredt bebyggelse gjelder følgende:

- Nødvendig infrastruktur må være utbygd i rimelig nærhet til tomtegrense.
- Det skal ikke bygges på dyrka eller dyrkbar jord.
- Atkomst til spredt bebyggelse skal ikke legges over dyrka eller dyrkbar jord og det må heller ikke bygges slik at dyrka eller dyrkbar jord blir innebygd.
- Nye bygg må lokaliseres i tilknytning til, eller i rimelig nærhet til eksisterende bygningsmiljø.
- Nye boliger, fritidsboliger og andre bygg skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø.
- Vegeier må innvilge tillatelse til avkjørsel, jf. §§ 1.14.2 og 1.14.4.

§ 9.2.4 LNFR spredt bolig (LSB)

Det er avsatt områder for spredt boligbebyggelse. Hensikten er å tilrettelegge for utbygging av enkeltvis boliger i utkanten av kommunen, der utbygging skal skje over lang tid og omfanget er begrenset.

Tabellen under viser områder som er avsatt til LNFR spredt bolig, i hvilke områder det er åpnet for nye boliger og maks antall nye boliger i planperioden i disse områdene. Områder med plankrav, jf. § 9.2.2 er markert med *.

Område- navn	Sted	Antall nye boliger	Område- navn	Sted	Antall nye boliger
LSB1*	Tårnvik, Kjerringøy	1	LSB17*	Børelv	1
LSB2*	Eidet, Kjerringøy	1	LSB18*	Evenset-Kvalnes	1
LSB3*	Alsos, Kjerringøy	2	LSB19*	Kvikstad-Ljønes	1
LSB4*	Fjære	1	LSB20*	Hoset	1
LSB5*	Mulstrand	2	LSB21*	Støvset	1
LSB6	Landegode nordøst	-	LSB22*	Skjerstad	2
LSB7*	Naurstad	2	LSB23*	Breivika	2
LSB8*	Godøya	2	LSB24*	Oldereid	1
LSB9*	Knaplund nord	2	LSB25*	Kletteng-Enge	1
LSB10*	Knaplund	1	LSB26	Espenes	-
LSB11*	Straum-Hellevik	1	LSB27	Klette	-
LSB12*	Seivåg	1	LSB28*	Misvær	2
LSB13*	Seines	1	LSB29	Skar	1
LSB14*	Evjen	1	LSB30	Brekke-Stolpe	1
LSB15*	Marvoll	1	LSB31	Kykkelvatnet nord	1
LSB16	Fjell	1	LSB32	Kykkelvatnet sør	1
LSB33*	Gillesvåg	1			

§ 9.2.5 LNFR spredt fritidsbebyggelse (LSF)

Det er avsatt områder for spredt fritidsbebyggelse.

Innenfor områdene LSF er det ikke tillatt med nye fritidsboliger.

Innenfor område LSF1-LSF8 er det tillatt med spredt utbygging av nye fritidsboliger. Det åpnes ikke for feltutbygging. Tabellen under viser LNFR-områder som er åpnet for spredt fritidsbolig og maks antall nye fritidsboliger i planperioden for de ulike områdene. Områder med plankrav, jf. § 9.2.2 er markert med *.

Område- navn	Sted	Nye fritidsboliger	Informasjon
LSF1*	Vatnvatnet	1	
LSF2	Landegode, Fatvåg/Foldnaust	3	
LSF3*	Ljønes	2	
LSF4*	Ramsvika	2	
LSF5	Malmskaret	5	Omfattes av Malmskardet hytteområdet (planID 34).
LSF6	Kvannåsen	5	Omfattes av detaljregulering for Nedre Kvannåsen (planID 930).
LSF7	Rognlivatn	12	Omfattes av detaljregulering for Rognlivatn hyttefelt (planID 921).
LSF8*	Elvfjorden	2	Omfattes av Elvfjorden hyttefelt (planID 19)
LSF9*	Steigtindvatn	4	
LSF10*	Gillesvåg	1	
LSF11*	Finnkonvika	1	
LSF12*	Furuskarhaugen	2	

§ 9.2.6 LNFR spredt kombinert bebyggelse (LS)

Det er avsatt tre områder til LNFR spredt kombinert bebyggelse.

Tabellen under viser områder som er avsatt til spredt kombinert bebyggelse og maks antall nye bygg innenfor for de ulike områdene i planperioden. Områder med plankrav, jf. § 9.2.2 er markert med *.

Område- navn	Sted	Nye boliger	Ny fritids- bebyggelse	Nye næringstiltak	Merknad
LS1	Sørvær	4	-	4	LNFR spredt bolig og næringsbebyggelse
LS2	Vokkøy og Wetherøy	1	1	-	LNFR spredt bolig og fritidsbebyggelse

LS3*	Fenes, Landegode	2	1	1	LNFR spredt bolig, fritids- og næringsbebyggelse
------	---------------------	---	---	---	---

Nye næringstiltak kan ikke overstige 200 m² BRA.

§ 10 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

§ 10.1 Generelle bestemmelser

Dersom nye inngrep kan endre miljøtilstanden for en vannforekomst eller vanskeliggjøre miljøoppnåelsen, må kravene i vannforskriften § 12 være oppfylt.

Det er uavhengig av underformål tillatt å etablere nødvendige sjømerker og navigasjonsinnretninger for å ivareta sikkerhet og framkommelighet på sjø.

§ 10.2 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSV)

Områder avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag er flerbruksområder for natur, friluftsliv, ferdsel og fiske. Det åpnes ikke for akvakultur innenfor disse områdene. Tiltak eller inngrep i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske, er ikke tillatt. Utlegging av sjøledninger for vann, avløp, strøm- og telenett mv. som ikke er til ulempe for formålet kan tillates.

Det må ikke etableres anlegg eller installasjoner som kan være en fare for sjøkabler, vann- og avløpsanlegg mv.

§ 10.3 Farled og havneområder

Det er ikke tillatt å etablere bygg eller installasjoner som skjærer for lyset fra fyrlykter. Innenfor hvit lyktesektor er det ikke tillatt å etablere bygg, installasjoner eller fortøyninger høyere enn -25 m i vannsøylen.

§ 10.3.1 Farled

Areal avsatt til farled omfatter viktige områder for båttrafikk. Nåværende og framtidige farleder er vist på plankartet som samferdselslinjer. I områder med mange interesser er i tillegg arealformål farled (FA) benyttet. Mindre utdypinger av farleder kan tillates uten reguleringsplan dersom virkninger for naturmangfold, kulturminner og strømforhold er tilstrekkelig utredet i byggesak.

§ 10.3.2 Havneområde i sjø (HOS)

Sjøarealet skal nyttes til sjøtrafikk, allmenn bruk og fri ferdsel. Det skal ikke etableres anlegg, fortøyninger, kabler mv. som kan vanskeliggjøre bruk av havneområder.

§ 10.3.3 Småbåthavn (SH)

Etablering eller utvidelse av småbåthavner krever reguleringsplan. Reguleringsplan skal fastsette adkomst, servicebygg, servicekai, opplagsplass på land med fast dekke og oljeutskiller, renovasjonspunkt og parkering.

Bryggeanlegg, flytebrygger og bølgebrytere skal utformes og plasseres slik at tilstrekkelig vanngjennomstrømning sikres for å opprettholde god vannkvalitet. Ved regulering av moloer i stein eller betong skal endring av grunnforhold, strømningsmønster, vannutskifting og mudderdannelse utredes.

Mindre endringer av eksisterende anlegg kan tillates etter byggesøknad.

§ 10.4 Fiske (FI)

I områder avsatt til fiske har fiskeinteressene prioritet og det er ikke tillatt med tiltak som hindrer eller er til ulempe for fiske.

§ 10.5 Akvakultur

§ 10.5.1 Akvakultur (AKV)

Følgende gjelder for alle områder avsatt til akvakultur:

- Hele anlegget med unntak av evt. fortøyninger skal ligge innenfor området.
- Anleggslokalisering og fortøyninger skal ikke hindre fri ferdsel for mindre fartøy mellom anlegget og land.

Områdene i tabellen under er forbeholdt oppdrett av alle arter med unntak av torsk.

Område-navn	Sted	Informasjon
AKV1	Vindvika	Eksisterende anlegg, lok. nr. 19235
AKV2	Tårnvika	Eksisterende anlegg, lok. nr. 16165
AKV3	Festvåg	Eksisterende anlegg, lok. nr. 36737
AKV4	Helligvær Ø	Eksisterende anlegg, lok.nr. 39997
AKV5	Breisundet	Konsesjon for laks, lok. nr. 45249
AKV7	Bjørnøya	Eksisterende anlegg, lok. nr. 34997
AKV8	Kvig	Eksisterende område – søknad under behandling
AKV9	Kariskjæret, Landegode	Eksisterende anlegg, lok. nr. 36817
AKV11	Storevika, Straumøya	Eksisterende anlegg, lok. nr. 35817
AKV14	Lyngvær, Helligvær	Ny lokalitet

Områdene i tabellen under er forbeholdt oppdrett av alle arter med unntak av laks.

Område- navn	Sted	Informasjon
AKV6	Brønnøyskjæran	Konsesjon for torsk, lok. nr. 45246

Områdene i tabellen under er forbeholdt anlegg for lavtrofisk produksjon (tang, tare, blåskjell osv.).

Område- navn	Sted	Informasjon
AKV10	Vågøya	Konsesjon til lavtrofisk produksjon lok. nr. 35637

Områdene i tabellen under er for oppdrett av alle arter.

Område- navn	Sted	Informasjon
AKV16	Helligvær sørvest	Ny lokalitet

Innenfor området Helligvær Sørvest (AKV16) skal akvakulturvirksomhet etableres med teknologi som sikrer minimalt til ingen utslipp av partikler til resipienten. Kravet forutsetter bruk av lukkede anlegg eller annen teknologi som dokumenterer tilsvarende miljøeffekt.

§ 10.5.2 Kombinerte formål (VK1-VK8)

I områdene avsatt som fortøyningsone for akvakulturanlegg skal alle former for fortøyning ligge innenfor sonen. Fortøyningene skal ikke være til hinder for ferdsel. Konkret plassering avklares ved lokalitetsavklaring. Inn mot land må fortøyningene ligge minimum 2 meter under laveste lavvann. Overflaten er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag (tillatt med natur, ferdsel, fiske og friluftsliv).

§ 10.6 Naturområde (NO)

I naturområder skal det i vannflate, vannsøyle eller bunn ikke gjøres inngrep eller bruk som kan forringe, skade eller ødelegge naturverdiene.

Graving, mudring, utfylling, terrenginngrep, endring i vannstand og andre tiltak som kan endre/reducere området verdi for naturmangfold og kvaliteter som naturområde er ikke tillatt.

§ 10.7 Friluftsområde (FV)

I friluftsområder skal all aktivitet ta hensyn til rekreasjon, lek og badeliv.

Graving, mudring, utfylling og terrenginngrep, samt andre tiltak som kan endre/ redusere områdets verdi for friluftslivet er ikke tillatt.

§ 10.8 Drikkevann (DV)

DV1 er areal avsatt som sikring av sjøvannsinntak for eksisterende havbruksanlegg på land. Områdene skal ivaretas slik at det forblir tilfredsstillende vanninntak for yngel- og settefiskproduksjon. Tiltak som kan påvirke vannkvaliteten må vurderes og dokumenteres.

DV2 er avsatt for sikring av sjøvannsinntak for drikkevannsanlegg på Helligvær og Givær. Det tillates ikke tiltak som kan påvirke inntakssonen eller vannkvaliteten.

§ 11 Hensynssoner

§ 11.1 Sikringssoner

§ 11.1.1 Nedslagsfelt drikkevann (H110)

H110_1 viser nedslagsfelt til kommunale vannverk og H110_2 viser nedslagsfelt til private vannverk.

Innenfor hensynssonen tillates ikke tiltak som er i strid med drikkevannsinteressen.

For H110_1 er det detaljerte klausuleringsbestemmelser.

Klausuleringsbestemmelsene er juridisk bindende og gjelder for alle former for tiltak, aktivitet og ferdsel innenfor klausuleringsområdet, samt for enhver som ferdes eller oppholder seg ved drikkevannskildene og innenfor nedslagsfeltet.

Klausuleringsbestemmelsene er tilgjengelige på Bodø kommune sine nettsider under fagområde avfall, vei, vann og avløp.

§ 11.1.2 Område for grunnvannsforsyning (H120)

H120_1 viser nedslagsfelt til kommunale grunnvannsbrønner og H120_2 viser nedslagsfelt til private grunnvannsbrønner.

Innenfor hensynssonen tillates ikke tiltak som er i strid med drikkevannsinteressen.

For H120_1 er det detaljerte klausuleringsbestemmelser.

Klausuleringsbestemmelsene er juridisk bindende og gjelder for alle former for tiltak, aktivitet og ferdsel innenfor klausuleringsområdet, samt for enhver som ferdes eller oppholder seg ved drikkevannskildene og innenfor nedslagsfeltet.

Klausuleringsbestemmelsene er tilgjengelige på Bodø kommune sine nettsider under fagområde avfall, vei, vann og avløp.

§ 11.1.3 Sikringssone transport (H130)

§ 11.1.3.1 Hinderflater og byggerestriksjoner omkring eksisterende og nye Bodø lufthavn (H130_1 og H130_2)

Omfatter areal som omfattes av høyderestriksjoner rundt rullebanen (hinderflater) og areal som omfattes av byggerestriksjoner rundt navigasjonsanlegg ved Bodø lufthavn (BRA-kart).

H130_1 omfatter situasjon for eksisterende og fremtidig lufthavn. Denne er gjeldende frem til Bodø lufthavn er flyttet.

H130_2 omfatter situasjon for fremtidig lufthavn. Denne gjelder etter at Bodø lufthavn er flyttet.

Avinor er høringspart for alle reguleringsplaner innenfor hensynssone H130_1 og H130_2.

Ved regulering innenfor hensynssonene kan det ikke åpnes for å etablere bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger som:

- Overstiger høyderestriksjonene angitt i Avinors restriksjonsplan med hinderflater for eksisterende og fremtidig lufthavn: ENBO-P-08 datert 08.11.2024 og NLBO-P-08 datert 12.10.2021.
- Bryter byggerestriksjoner angitt i Avinors byggerestriksjonskart (BRA) rundt navigasjonsanlegg for eksisterende og fremtidig lufthavn: ENBO-P-09 datert 08.11.2024 og NLBO-P-09 datert 12.10.2021.

Frem til lufthavna er flyttet må det tas hensyn til både eksisterende og fremtidig situasjon. Etter at lufthavna er flyttet gjelder kun restriksjonsplan og byggerestriksjonskart for fremtidig lufthavn (NLBO-P-08 og NLBO-P-09)

Innenfor hensynssonene skal det ved planlegging eller igangsettelse av tiltak som kan øke risikoen for sammenstøt mellom fugler og flytrafikk gjøres avbøtende tiltak for å minske risikoen.

I byggesaker innenfor hensynssonen skal følgende avklares med Avinor:

- Bruk av byggekraner som bryter høyderestriksjonen i restriksjonsplan med hinderflater.
- Tiltak som endrer lyssetting rundt lufthavnen som kan ha betydning for flysikkerhet.
- 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).
- Tiltak på terreng som er lavere enn rullebanen dersom det i seg selv er høyere enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse.

Retningslinje

Innenfor hensynssone H130_1 og H130_2 skal Avinors saksbehandlingsrutiner for håndtering av utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen samt byggerestriksjoner rundt flynavigasjonsanlegg (BRA-kart) benyttes.

§ 11.1.3.2 Restriksjoner over jernbane- eller veitunnel (H130_3)

Innenfor H130_3 er det forbud mot tiltak som medfører sprenging, spunting, boring i grunnen, fundamentering eller andre tiltak som kan skade tunnelanlegget, uten spesiell tillatelse fra jernbane- eller veimyndigheten.

§ 11.2 Støysoner (H210 og H220)

Viser til § 1.5 for generelle bestemmelser om støy.

H210_1 viser rød støysone for vei og jernbane.

H210_2 viser rød støysone for helikopterlandingsplass.

H210_3 viser rød flystøysone for nåværende og fremtidig situasjon. Denne er gjeldende frem til Bodø lufthavn er flyttet.

H210_4 – Rød flystøysone – fremtidig. Viser rød flystøysone etter at Bodø lufthavn er flyttet. Denne er gjeldende etter Bodø lufthavn har flyttet.

H220_1 viser gul støysone for vei og jernbane.

H220_2 viser gul støysone for helikopterlandingsplass.

H220_3 viser gul flystøysone for nåværende og fremtidig situasjon. Denne er gjeldende frem til Bodø lufthavn er flyttet.

H220_4 viser gul flystøysone etter at Bodø lufthavn er flyttet. Denne er gjeldende etter Bodø lufthavn har flyttet.

§ 11.3 Faresoner

§ 11.3.1 Ras- og skredfare (H310)

H310_1 angir fareområde for ras og steinsprang på Eidet, Kjerringøy. Innenfor denne sonen er det ikke tillatt med byggetiltak.

H310_2 angir aktsomhetsområder for skred i bratt terreng, i samsvar med NVE sin base over områder med fare for ras- og skredfare. Innenfor disse områdene kan det ikke gjennomføres tiltak etter pbl. § 1-6 før forholdene er utredet av foretak med geoteknisk kompetanse. Dersom det påvises fare, må sikringstiltak gjøres før tiltak kan gjennomføres. Sikkerhetsnivået er gitt i TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs digitale veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng i plan og byggesak.

H310_3 angir kjent fareområde for kvikkleire og omfatter et område på Mælen. Her skal det ikke gis tillatelse til tiltak som kan påvirke stabiliteten i grunnen uten at det er gjennomført geotekniske prosjektering. Eventuelle nødvendige avbøtende tiltak skal gjennomføres samtidig med tiltaket.

H310_4 angir aktsomhetsområder for områdeskred (kvikkleire) i samsvar med NVE sin base over områder med fare for områdeskred. For alle planer og tiltak etter pbl. § 1-6, som ligger innenfor

aktsomhetsområde skal faren for områdeskred utredes. Vurdering av områdestabilitet skal gjennomføres i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019 "Sikkerhet mot kvikkleireskred". Dersom det påvises kvikkleire, må områdestabiliteten dokumenteres.

Retningslinje

For reguleringsplaner og andre utredninger som er komplekse og/eller har store konsekvenser for liv, helse og materielle verdier, kan kommunen kreve en uavhengig kvalitetssikring.

§ 11.3.2 Flomfare (H320)

H320_1 angir kartlagte flomsoner i Misvær. Her er det ikke tillatt med ny bebyggelse eller offentlige tiltak og installasjoner.

H320_2 omfatter aktsomhetsområder for flom i samsvar med NVE sin base over områder med flomfare. Innenfor disse områdene kan det ikke gjennomføres tiltak etter pbl. § 1-6 før flomfare er utredet, og det kan dokumenteres at området ikke er utsatt for flom eller erosjon. Sikkerhetskravet i TEK17 § 7-2 skal være dokumentert og ivaretatt før bygging kan starte.

Retningslinje

For reguleringsplaner og andre utredninger som er komplekse og/eller har store konsekvenser for liv, helse og materielle verdier, kan kommunen kreve en uavhengig kvalitetssikring.

§ 11.3.3 Brann-/eksplosjonsfare (H350)

Hensynssonen omfatter områder med brann og eksplosjonsfare i samsvar med storulykkesforskriften.

§ 11.3.4 Skytebane (H360)

Innenfor faresonen for skytebane tillates kun bygge- og anleggstiltak i forbindelse med skytebanen og unødig ferdsel skal unngås.

§ 11.3.5 Høyspenningsanlegg (H370)

Innenfor faresonen tillates ikke tiltak etter pbl. § 20-1. Stier/løyper på tvers av sonen kan tillates.

Netteier/energieier skal kontaktes vedrørende utforming av tiltak som berører faresonen og godkjenning må foreligge før tiltak igangsettes.

§ 11.3.6 Militær virksomhet (H380)

Faresone for forsvarets skyte- og øvingsfelt. Det kan ikke tillates faste anlegg i sjø som akvakulturanlegg.

§ 11.3.7 Annen fare (H390)

Faresone for den gamle avfallsplassen på Bratten med deponiområde og randsone. Området har både forurensset og ustabil grunn, med fare for gassdannelse.

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med byggetiltak. Lettere installasjoner for friluftsliv som sitteplasser, turstier, lekeapparater o.l. kan etableres. Større gravearbeider er ikke tillatt.

§ 11.4 Soner med angitte særlige hensyn

§ 11.4.1 Hensynssone landbruk (H510)

Omfatter områder med vesentlige landbruks- og eller kulturlandskapsverdier:

- Større sammenhengende arealer med dyrka jord, økonomisk drivverdig skog og innmarksbeiter.
- Fjære og Godøyenes som er områder med en sammenhengende tradisjon med bebyggelse, bosetting og spor etter menneskelig aktivitet.

Retningslinje

Innenfor hensynssonen skal det tas særskilt hensyn til landbruk og kulturlandskap. Tiltak som er i konflikt med landbruk eller interesser/verdier knyttet til kulturlandskap tillates som hovedregel ikke.

§ 11.4.2 Hensynssone reindrift (H520)

Omfatter flyttlei, trekkveier og oppsamlingsområder for reindrift.

Retningslinje

Innenfor hensynssonen skal det tas særskilt hensyn til reindrift. Tiltak som er til hinder for reindriftsutøvelsen er ikke tillatt.

§ 11.4.3 Hensynssone friluftsliv (H530)

Omfatter områder med stor verdi for friluftsliv, som viktige nærturområder, Bodømarka, viktige turveier samt større utfartsområder.

Retningslinje

Ved nye tiltak skal det redegjøres for hvordan verdiene knyttet til friluftsliv blir ivaretatt.

Tiltak som bryter opp området, hindrer tilgang eller bruk til friluftsførmål, eller på annen måte medfører at friluftsverdiene i området forringes, tillates ikke.

Etablering av nye turveier/stier og eventuell oppgradering av turveier/stier skal gjennomføres i henhold til Ferdselsåreplan for Bodø.

Det er til en viss grad overlapp mellom hensynssone friluftsliv og viktige områder for reindrift eller landbruk. Her skal hensynet til næringsutøvelsen veie tyngst. Tilrettelegging for friluftsliv kan gjennomføres dersom det er avklart at bruken ikke er i konflikt med reindrifts- eller landbruksinteresser.

I områder med interesser knyttet til kultur- eller naturmiljø må eventuell tilrettelegging for friluftsliv ivareta disse verdiene.

Der det er overlapp mellom utbyggingsformål og hensynssone friluftsliv skal hensyn til friluftsliv vektlegges i reguleringsplan.

§ 11.4.4 Bevaring naturmiljø (H560)

Omfatter områder som har stor verdi for naturmangfold.

Retningslinje

Innenfor hensynssone naturmiljø skal tiltak som kan ødelegge eller forringe naturmiljøet som hovedregel unngås.

Ved nye tiltak skal det redegjøres for hvordan verdiene knyttet til naturmiljø vil bli ivaretatt.

§ 11.4.5 Bevaring kulturmiljø (H570)

Omfatter områder med stor verdi knyttet til kulturmiljø. Viser til § 1.12 for bestemmelser om kulturminner og kulturmiljø.

Retningslinje

Innenfor hensynssone kulturmiljø kan det ikke rives bebyggelse eller gis tillatelse til større bygge- og anleggstiltak før de kulturhistoriske verdiene er nærmere kartlagt og eventuelt sikret gjennom bestemmelser i område- eller detaljregulering.

§ 11.4.6 Sikring av mineralressurser (H590)

Omfatter forekomster med mineralressurser i Bodø med regional, nasjonal og internasjonal verdi.

Retningslinje:

Innenfor hensynssonen bør det ikke tillates tiltak som kan hindre etablering av uttak av mineralisk forekomst.

§ 11.5 Båndleggingssoner

§ 11.5.1 Båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfoldloven (H720)

Omfatter områder som er vernet etter naturvern- eller naturmangfoldloven. Innenfor sonen er verneforskriftene for de enkelte områdene styrende for all bruk. Søknader om tiltak innenfor verneområdets grenser må behandles både etter verneforskriften og etter plan- og bygningsloven.

§ 11.5.2 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Omfatter kjente automatisk fredede kulturminner og kulturminner som er fredet ved enkeltvedtak. Viser til § 1.12 for bestemmelser om kulturminner og kulturmiljø.

§ 12 Rekkefølgebestemmelser

Utbygging kan ikke finne sted før teknisk og sosial infrastruktur er tilfredsstillende etablert eller sikret etablert.

Før byggetiltak kan tas i bruk skal sosial og teknisk infrastruktur være ferdigstilt.

Før byggetiltak kan tas i bruk skal uteoppholdsareal og andre utomhusområder være ferdigstilt. I vinterhalvåret kan det gis brukstillatelse med vilkår om ferdigstilling påfølgende sommer og ikke senere enn 1. august.

Retningslinje

Teknisk og sosial infrastruktur omfatter særlig vann, avløp og overvannshåndtering, samferdselsanlegg, grønnstruktur og tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet.

Konkrete opparbeidingskrav for teknisk infrastruktur for enkelte utbyggingsområder framgår av tabeller i del B i bestemmelsene.

DEL B. GEOGRAFISK AVGRENSET BESTEMMELSER

§ 13 GENERELLE BESTEMMELSER

Del B utfyller bestemmelsene gitt i del A. Bestemmelser i del B går ved motstrid foran bestemmelsene i del A.

Byggehøyder og utnyttelsesgrad i tabellen angir de ytre rammene for bebyggelsesvolum i området, og forutsetter at andre bestemmelser i del A og del B ivaretas, som bevaringsverdier, arkitektonisk kvalitet og tilpasning til omgivelser, terrengtilpasning mm.

Byggehøyder og utnyttelsesgrad i tabellene gjelder ved tiltak i uregulerte områder, og ved utarbeidelse av reguleringsplan. I regulerte områder legges utnyttelsesgrad og byggehøyde i gjeldende reguleringsplan til grunn for en evt. ny reguleringsplan, med mindre annet er oppgitt i tabellene. I de tilfellene bestemmelsene i del B skal gjelde foran bestemmelsene i en reguleringsplan er dette spesifisert under Andre bestemmelser i tabellen.

Retningslinje

Definisjoner

Enebolig: Frittliggende bygning beregnet på én boenhet.

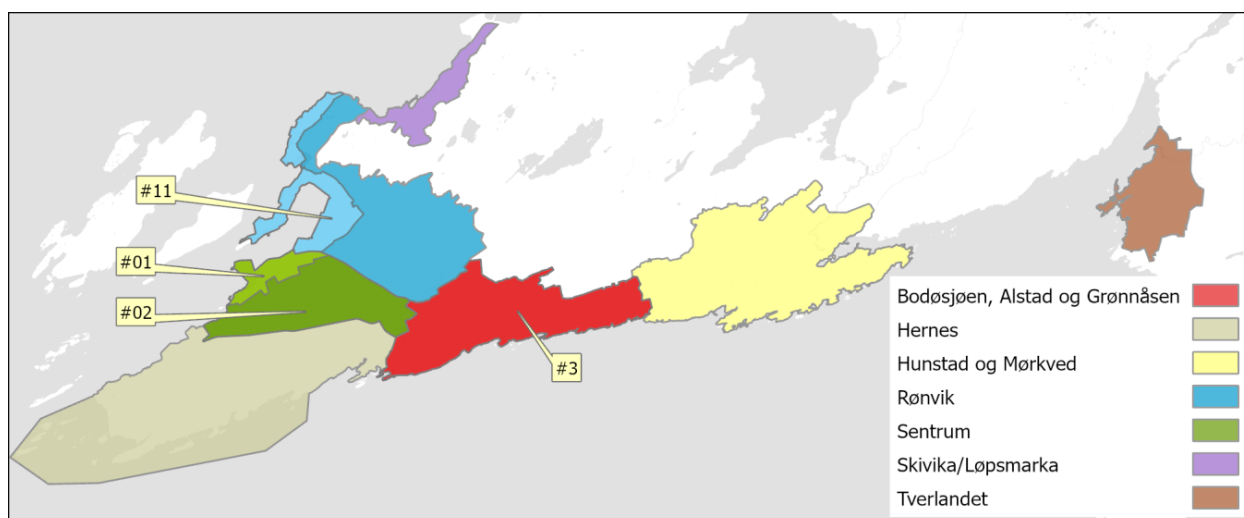
Enebolig med sekundær boenhet: Frittliggende bygning beregnet på én boenhet og én sekundær boenhet.

Tomannsbolig: Frittliggende bygning beregnet på to boenheter.

Kjedehus: Bygning hvor to eller flere boenheter er bygget sammen med mellombygg.

Rekkehus: Bygning med tre eller flere boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.

Viser til § 5.2 for definisjon av sekundær boenhet, småhusbebyggelse, lavblokk og mikrohus.



Kartet over viser bydelene i Bodø. Det er knytta generelle bestemmelser til hele eller deler av noen bydeler og disse bestemmelsesområdene er nummerert #01, #02, #03 og #11.

§ 14 SENTRUM BYDEL



Sentrum bydel består av Sentrum bydel - bykjernen (bestemmelsesområde #01) og Sentrum bydel - utenfor bykjernen (bestemmelsesområde #02).

§ 14.1 Sentrum bydel – Bykjernen (bestemmelsesområde #01)

Innenfor Sentrum bydel skal alle bygg som har hatt skifertak ha skifertak.

Sentrum bydel - Bykjernen er et handelsområde. Viser til § 2.3.1 for bestemmelser om handelsområder.

§ 14.1.1 Sentrumsformål

Arealbruk

I områder avsatt til sentrumsformål tillates forretninger, tjenesteyting (servering, kulturelle virksomheter), kontorer, hotell/overnatting og boligbebyggelse.

Ved nybygg skal 1. etasje ha minimum etasjehøyde på 4,0 meter, jf. § 5.4. I 1. etasje mot offentlig gate eller plass tillates bare forretning og publikumsrettet virksomhet med aktive fasader. Se krav til utforming og plassering. Der det unntaksvis tillates boliger i 1. etasje fremgår dette av tabellen. Langs hele Sjøgata og langs Storgata vest for Torvgata, avgrenset mot sjøen i vest og nord, tillates ikke boliger i 1. og 2. etasje.

Etablering av bolig i 1. etasje forutsetter at gulv i 1. etasje ligger minst 0,8 meter over fortausnivå, eller at det opparbeides en kantsoner på minimum 2 meter mot fortau, offentlig gate eller plass. Kantsonen kan brukes til sykkelparkering, avfallshåndtering, møblering og inngangssoner. Parkering av bil er ikke tillatt i kantsonen.

I bygg med kombinert bruk bolig og næring skal varelevering, avfallshåndtering og liknende planlegges slik at støy og sjenanse mot boliger reduseres mest mulig.

Utnyttelsesgrad

Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan eller oppgitt i tabellen, tillates en maksimal utnyttingsgrad %-BYA = 100 %.

Der uteoppholds- og lekeareal iht. gjeldende krav anlegges på opparbeidet lokk over parkeringskjeller, kan dette areal regnes som ubebygd.

Høyder

Der det er tillatt med tilbaketrukne etasjer, kan disse etableres med inntil 3,5 m høyde og må ligge innenfor en linje på 45 grader fra gesims. Eventuelt rekkverk til takterrasse må også trekkes tilbake tilsvarende rekkverkets høyde. Tillegg for trappetårn, heishus og tekniske rom tillates også her. Ved 2 tilbaketrukne etasjer, må begge ligge innenfor en linje på 45 grader fra gesims.

I områder der det arkitektonisk og byplanmessig ligger til rette for det kan gesimshøyden økes med inntil 2 etasjer på deler av bygget eller byggeprosjektet etter vurdering i reguleringsplan. Dette forutsetter at andre deler av bygget eller byggeprosjektet reduseres tilsvarende slik at gjennomsnittshøyden holdes innenfor angitt gesimshøyde.

Med arkitektoniske og byplanmessige forhold menes:

- Hensyn til arkitektoniske grep knyttet til volum- og fasadeoppbygging
- Hensyn til sol - og vindforhold for utearealer i byggeområdet og i tilgrensende områder
- God forståelse av omgivelsene, og vurdering av bredde på tilgrensende gater og plasser

Ved skrått tak er maksimum høyde for tilbaketrukket etasje/etasjer likt maksimum mønehøyde.

Krav til utforming og plassering

Ved ny bebyggelse skal kvartalsstruktur og viktige siktlinjer i retning nord-sør og øst-vest i Bykjernen bevares.

Bygninger skal plasseres ut mot fortauet og eiendomsgrenser på en slik måte at gateløpet og kvartaler understrekes. Etter nærmere vurdering i reguleringsplan kan deler av fasaden trekkes tilbake ved etablering av kantsone for bolig.

Alle bygg som har hatt skifertak skal ha skifertak.

Det kan etableres baldakiner over fortau for skjerming av fortausareal. Baldakiner skal i størst mulig grad tilpasses øvrig fasade og skal etableres minimum 3,5 m over gatenivå. Det tillates ikke at baldakiner understøttes på bakkenivå.

Med aktive fasader menes at fasaden skal være transparent ved at minimum 50 % av fasaden skal ha vinduer/gjennomsiktig glass. Fasaden skal ha flere utganger og innganger mot det tilstøtende offentlige rommet. Fasaden skal underdeles mest mulig, og det skal etterstrebes variasjon og sprang i fasaden. Det tillates ikke at innsyn fra fortau hindres ved foliering av vindusflater eller plassering av reoler inntil vinduer. Vindusutstilling tillates.

Nybygg skal fargesettes med paletten fra Områderegulering for Storgata-kvartalene, fargepalett med veiledende NCS-koder fra "Estetikkeveileder for Storgata i Bodø" (Norconsult, 2017). Det kan gjøres unntak fra bestemmelsen ved bruk av naturmaterialer som ubehandlet tre, naturstein eller teglstein som fasademateriale.

 NCS S 3050-Y80R Storgata 7 og Storgata 40	 NCS S 2030-R80B Storgata 48 og Dronningens gate 13
 NCS S 2040-Y10R Storgata 9	 NCS S 1020-Y10R Storgata 46
 NCS S 3020-G20Y Storgata 11 og Storgata 26	 NCS S 2010-G30Y Storgata 44
 NCS S 2030-Y70R Storgata 13	 NCS S 2010-B70G Storgata 32
 NCS S 3020-B Storgata 17 og Storgata 36	 NCS S 3030-Y50R Storgata 30
 NCS S 1030-Y Storgata 19 og Torvgata 1	 NCS S 0505-Y10R Storgata 28

Retningslinje:

Ved endring av kledning eller farge på eksisterende bygg bør fargepaletten fra Områderegulering for Storgatakvartalene benyttes.

Tabell for Sentrum bydel – Bykjernen					
*feltet med «arealformål» er kun ment til å oppgi underformålene ved kombinert bebyggelse og anlegg					
Område- navn	Kvartal	Arealformål: Bolig- bebyggelse	Maks utnyttelse i %-BYA	Maks gesimshøyde (Mønehøyde i parentes)	Andre bestemmelser
B38	Kvartal 38		40	9 (12)	1. etasje kan benyttes til boligformål.
B39	Kvartal 39			9 (11) mot Dronningens gate	1. etasje kan benyttes til boligformål.
Område- navn	Kvartal	Arealformål: Sentrums- formål	Maks utnyttelse i %-BYA	Maks gesimshøyde (Mønehøyde i parentes)	Andre bestemmelser
SF1	Kvartal 1			14–17 m + 1 tilbaketrukket etg. 14 m mot Storgata 17 m mot Sjøgata	Inntil halvparten av fasadelengde mot offentlig gate eller plass kan benyttes til boligformål, unntatt mot Sjøgata. Hjørnene i kvartalene skal inneholde næring.
SF2	Kvartal 2			18 m mot Sjøgata+ 1 tilbaketrukket etg.	
SF3	Kvartal 3			14 – 17 m + 1 tilbaketrukket etg.	

				14 m mot Storgata, 17 m mot Sjøgata	
SF5	Kvartal 5			14 – 20/22 m + 1 tilbaketrukket etg. 14 m mot Storgata, 20/22 m mot Sjøgata	
SF8	Kvartal 8				
SF9	Kvartal 9				Krav om fortausvarme ved nybygg.
SF10	Kvartal 10				Krav om fortausvarme ved nybygg.
SF11	Kvartal 11			18 m + 2 tilbaketrukket etg. mot Storgata, 23 + 1 tilbake-trukket etg. mot Sjøgata	Krav om fortausvarme ved nybygg.
SF13a	Kvartal 13a			14 m + 1 tilbaketrukket etg. mot Storgata	Inntil halvparten av fasadelengde mot offentlig gate eller plass kan benyttes til boligformål. Hjørnene i kvartalene skal inneholde næring.
SF13b	Kvartal 13b			9 (11)	1. etasje kan benyttes til boligformål.
SF14a	Kvartal 14a			14 m + 1 tilbaketrukket etg. mot Storgata	Inntil halvparten av fasadelengde mot offentlig gate eller plass kan benyttes til boligformål. Hjørnene i kvartalene skal inneholde næring.
SF14b	Kvartal 14b			9 (11)	1. etasje kan benyttes til boligformål.
SF15a	Kvartal 15a			14 m + 1 tilbaketrukket etg. mot Storgata,	1. etasje kan benyttes til boligformål mellom Ivar Lunds vei og Dronningens gate.
SF15b	Kvartal 15b			9 (11)	1. etasje kan benyttes til boligformål.
SF16	Kvartal 16			9 (11)	
SF17	Kvartal 17				Krav om fortausvarme ved nybygg.
SF18	Kvartal 18				Krav om fortausvarme ved nybygg.
SF19	Kvartal 19				Krav om fortausvarme ved nybygg.

SF20	Kvartal 20			18 m + 2 tilbaketrukne etg.	Krav om fortausvarme ved nybygg.
SF21	Kvartal 21				Krav om fortausvarme ved nybygg.
SF22	Kvartal 22				Krav om fortausvarme ved nybygg.
SF23	Kvartal 23				
SF24	Kvartal 24			18 m + 1 tilbaketrukket etg. mot Dronningens gate, 9 (11) mot Kongens gate.	Krav om fortausvarme ved nybygg.
SF25	Kvartal 25			18 m + 1 tilbaketrukket etg. mot Dronningens gate, 9 (11) mot Kongens gate.	Krav om fortausvarme ved nybygg.
SF26	Kvartal 26			18 m + 2 tilbaketrukne etg. mot Dronningens gate, 9 (11) mot Kongens gate	Krav om fortausvarme ved nybygg.
SF29	Kvartal 29			18 m + 1 tilbaketrukket etg. mot Rådhusgata, 12 m + 1 tilbaketrukket etg. mot Havnegata	Krav om fortausvarme ved nybygg.
SF30	Kvartal 30				Krav om fortausvarme ved nybygg
SF31	Kvartal 31			9 (11)	
SF32	Kvartal 32				1. etasje kan benyttes til boligformål.
SF33-SF35	Kvartal 33-35			9 (11)	1. etasje kan benyttes til boligformål.
SF38	Kvartal 38			12	1. etasje kan benyttes til boligformål.
SF39	Kvartal 39				1. etasje kan benyttes til boligformål.
SF40	Kvartal 40			14 m + 1 tilbaketrukket etg.	1. etasje kan benyttes til boligformål.
SF48	Kvartal 48			Mot Kongens gate og Bankgata: 12 m Mot Prinsens gt. og Tordenskjolds gt.: 9 (11) m	1. etasje kan benyttes til boligformål.
SF49	Kvartal 49			18 m mot Kongens gate	
SF50	Kvartal 50		66-100	Som eksisterende bebyggelse	

SF60	Kvartal 60			18 m	
SF61	Kvartal 61			Mot Bankgata: 12 m Mot andre gater: 9 (11) m	1. etasje kan benyttes til boligformål.
SF98	Kvartal 98				
SF100	Kvartal 100				
SF101	Kvartal 101			Mot Storgata: 18 m + 2 tilbaketrukne etg.	
SF102	Kvartal 102			Mot Sjøgata: 18 m + 1 tilbaketrukket etg.	
SF103	Kvartal 103			Mot Sjøgata: 18 m + 1 tilbaketrukket etg.	
SF104	Kvartal 104			18 m + 1 tilbaketrukket etg.	
SF105	Kvartal 105				
SF106	Kvartal 106			46 m	
SF108	Kvartal 108				
Område- navn		Arealformål: Offentlig eller privat tjenesteyting	Maks utnyttelse i %-BYA	Maks gesimshøyde (Mønehøyde i parentes)	Andre bestemmelser
T28	Kvartal 28	Tjenesteyting (offentlig)			Krav om fortausvarme ved nybygg.
Område- navn		Arealformål: Kombinert bebyggelse og anlegg	Maks utnyttelse i %-BYA	Maks gesimshøyde (Mønehøyde i parentes)	Andre bestemmelser
KBA9	Kvartal 9	Bolig, forretning, tjenesteyting			
KBA107	Kvartal 107	Tjenesteyting, næring			

§ 14.2 Sentrum bydel – utenfor bykjernen (bestemmelsesområde #02)

Avgrensning av bestemmelsesområde #02 fremgår av illustrasjon i § 14.

Innenfor Sentrum bydel skal alle bygg som har hatt skifertak ha skifertak.

Tabell for Sentrum bydel – utenfor bykjernen

*feltet med «arealformål» er kun ment til å oppgi underformålene ved kombinert bebyggelse og anlegg

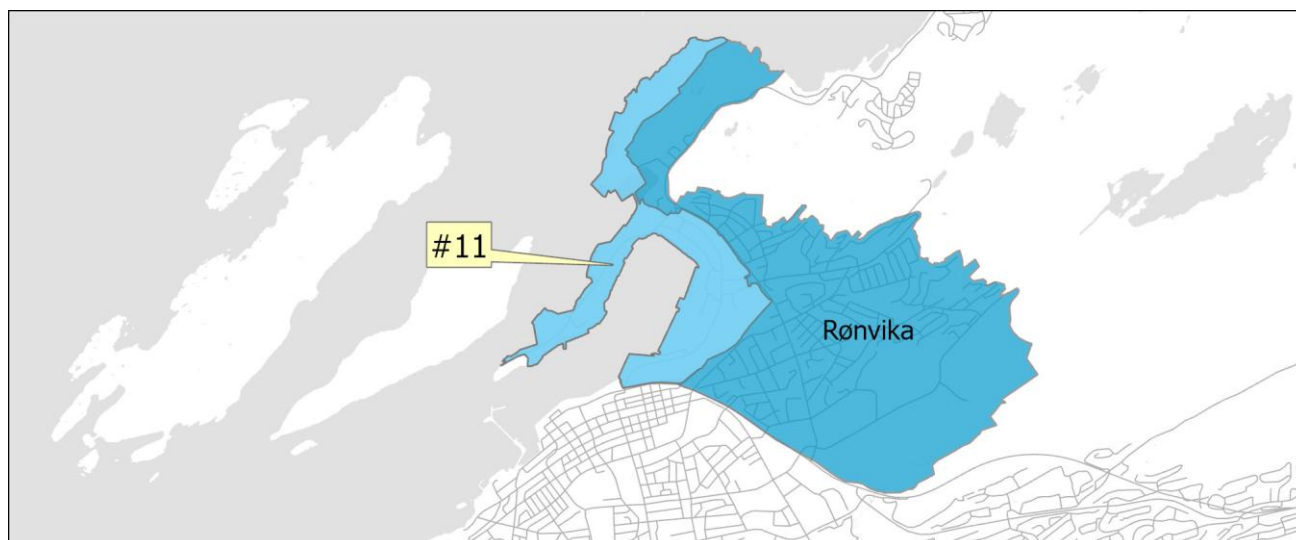
Område- navn	Arealformål: Boligbebyggelse	Maks utnyttelse i %-BYA	Maks gesimshøyde (Mønehøyde i parentes)	Andre bestemmelser
B2.1		35	7 (10)	Saltak
B2.2		35	7 (10)	
B2.3		35	8 (11)	
B2.4		40	7 (10)	
B2.5		40	7 (10)	Saltak
B2.6		40	8 (11)	
B2.7		40	9 (12)	
B2.8		35	11 (14)	
B2.9		35	11 (14)	Saltak
B2.10		33	8	
Område- navn	Arealformål: Kjøpesenter	Maks utnyttelse i %-BYA	Maks gesimshøyde (Mønehøyde i parentes)	Andre bestemmelser
KS2.1				Inngår i handelsområde Stormyra. Viser til § 2.3.1.
KS2.2			17	Inngår i handelsområde Stormyra. Viser til § 2.3.1.
Område- navn	Arealformål: Offentlig eller privat tjenesteyting	Maks utnyttelse i %-BYA	Maks gesimshøyde (Mønehøyde i parentes)	Andre bestemmelser
T2.1		35	7 (10)	Saltak
T2.2		25	7 (10)	
T2.3		35	7 (10)	
T2.5		70	21	
T2.6		40	8 (11)	
Område- navn	Arealformål: Kombinert bebyggelse og anlegg	Maks utnyttelse i %-BYA	Maks gesimshøyde (Mønehøyde i parentes)	Andre bestemmelser
KBA2.1	Bolig, forretning, næring	40	9 (12) for hotell, 7 (10) for bolig	Følgende næringsvirksomheter tillates: hotell
KBA2.2	Bolig, forretning, næring.			Følgende næringsvirksomheter tillates: kontor, hotell, industri

KBA2.3	Bolig, næring, forretning, tjenesteyting.			
KBA2.4	Forretning, bolig.	75	10	
KBA2.5	Forretning, næring, tjenesteyting.			
KBA2.6	Bolig, forretning, næring, tjenesteyting.		17	Følgende næringsvirksomheter tillates: kontor
KBA2.7	Bolig, næring, forretning.			Følgende næringsvirksomheter tillates: kontor
KBA2.8	Bolig, næring, tjenesteyting			Høyder og rammer for utnyttelse må avklares gjennom ny detaljregulering
KBA2.9	Forretning, næring, tjenesteyting, bolig		17	Følgende næringsvirksomheter tillates: kontor
KBA2.10	Bolig, forretning.	35	7 (10)	
KBA2.11	idrett, bolig, næring, tjenesteyting, forretning			Ved utvikling av områdes skal adkomst til kunstgresset på Aspmyra stadion sikres for breddeidretten og allmennheten. I tillegg til adkomst skal det sikres tilstrekkelig areal til garderober, oppvarmingsfelt samt nødvendig plass for utstyr til drift og vedlikehold av banen, snødeponi m.m.
KBA2.12	Næring, forretning, tjenesteyting.		17	Følgende næringsvirksomheter tillates: kontor
KBA2.13	Bolig, tjenesteyting.			
KBA2.14	Bolig, forretning, næring.			Følgende næringsvirksomheter tillates: kontor
KBA2.15	Næring, forretning, tjenesteyting.		21	Inngår i handelsområde Stormyra. Viser til § 2.3.1. Forretning: Totalt tillatt Ikke- plasskrevende: 8500 m ² BRA Plasskrevende: 15000 m ² BRA Følgende næringsvirksomheter tillates: kontor, industri
KBA2.16	Næring, forretning, tjenesteyting.		21	Inngår i handelsområde Stormyra. Viser til § 2.3.1. Forretning: Totalt tillatt BRA: Ikke- plasskrevende: 2500 m ² BRA Plasskrevende:

				10000 m ² BRA Følgende næringsvirksomheter tillates: kontor, industri
KBA2.17	Bolig, næring, forretning, tjenesteyting.	35	7 (10)	Det kan ikke etableres nye boenheter. Inngår i handelsområde Stormyra. Viser til § 2.3.1. Følgende næringsvirksomheter tillates: kontor, industri
KBA2.18	Næring, forretning, tjenesteyting.		17	Inngår i handelsområde Stormyra. Viser til § 2.3.1.
KBA2.19	Næring, forretning, tjenesteyting.		21	Inngår i handelsområde Stormyra. Viser til § 2.3.1. Forretning: Totalt tillatt: Ikke- plasskrevende: 8500 m ² BRA Plasskrevende: 36 000 m ² BRA Følgende næringsvirksomheter tillates: kontor, industri
KBA2.20	Næring, forretning, tjenesteyting.		17	Inngår i handelsområde Stormyra. Viser til § 2.3.1. Forretning: Totalt tillatt: Ikke- plasskrevende: 1500 m ² BRA Plasskrevende: 15000 m ² BRA Følgende næringsvirksomheter tillates: kontor, industri
KBA2.21	Næring, forretning.		17	Det tillates lager, industri samt forretning for plasskrevende varer, såfremt den ikke er kundeintensiv.
KBA2.22	Næring, forretning.		17	Det tillates lager, industri samt forretning for plasskrevende varer, såfremt den ikke er kundeintensiv.
KBA2.23	Næring, forretning.		12	Det tillates lager, industri samt forretning for plasskrevende varer, såfremt den ikke er kundeintensiv.
KBA2.24	Næring, forretning.		12	Det tillates lager, industri samt forretning for plasskrevende varer, såfremt den ikke er kundeintensiv.

KBA2.25	Næring, forretning.		12 17 mot Olav V gt.	Det tillates lager, industri samt forretning for plasskrevende varer, såfremt den ikke er kundeintensiv.
KBA2.26	Næring, forretning.			Det tillates lager, industri samt forretning for plasskrevende varer, såfremt den ikke er kundeintensiv. Følgende næringsvirksomheter tillates: kontor, industri
KBA2.27	Næring, forretning, tjenesteyting.		17	Inngår i handelsområde Stormyra. Viser til § 2.3.1. Forretning: Totalt tillatt: Ikke- plasskrevende: 9000 m ² BRA Plasskrevende: 15000 m ² BRA Følgende næringsvirksomheter tillates: kontor, industri
KBA2.28	Tjenesteyting, næring.	70	28	
KBA2.29	Bolig, tjenesteyting.	40	8 (11)	
KBA2.30	Forretning, næring, tjenesteyting, bolig	70	12	
KBA2.31	Bolig, tjenesteyting			
KBA2.32	Bolig, idrett, næring, tjenesteyting			
KBA2.33	Bolig, tjenesteyting			
KBA2.34	Tjenesteyting, næring			Følgende næringsvirksomheter tillates: kontor, hotell

§ 15 RØNVIK BYDEL



Rønvik bydel består av Indre og ytre havn (bestemmelsesområde #11) og Rønvika.

Tabell for Rønvik bydel - Rønvika

*feltet med «arealformål» er kun ment til å oppgi underformålene ved kombinert bebyggelse og anlegg

Områdenavn	Arealformål: Boligbebyggelse	Maks utnyttelse i %-BYA	Maks gesimshøyde (Mønehøyde i parentes)	Andre bestemmelser
B3.1		35	8 (11)	Rekkehus
B3.2		35	8 (11)	Rekkehus og tomannsbolig
B3.3		35	7 (10)	Kjedehus
B3.4		35	8 (11)	Enebolig med sekundær boenhet og rekkehus
B3.5		35	8 (11)	Enebolig med sekundær boenhet.
B3.6		35	8 (11)	Enebolig, tomannsbolig og rekkehus
B3.7		35	8 (11)	Enebolig og tomannsboliger
B3.8		35	8 (11)	Tomannsbolig
B3.9		35	8 (11)	Bolig med fire boenheter
B3.10		35	8 (11)	Flerbolighus
B3.11		40	10 (13)	Lavblokk og rekkehus
B3.12		35	10 (13)	Lavblokk og tomannsboliger
B3.13		35	10	Terrassehus/lavblokk
B3.14		35	10	Lavblokk
B3.15		35	8 (11)	Lavblokk
B3.16		35	10 (13)	Lavblokk
B3.17		35	12 (15)	Lavblokk
B3.18		35	8 (11)	

B3.19		35	9 m (12 m) i forkant av tomt, 6 m i bakkant	
B3.21		35	8 (11)	Enebolig
B3.22		10	8 (11)	
Områdenavn	Arealformål: Forretninger	Maks utnyttelse i %-BYA	Maks gesimshøyde (Mønehøyde i parentes)	Andre bestemmelser
F3.1		35	8 (11)	
F3.2		40	8 (11)	
F3.3		30	8 (11)	
F3.4		50	8 (11)	
Områdenavn	Arealformål: Offentlig eller privat tjenesteyting	Maks utnyttelse i %-BYA	Maks gesimshøyde (Mønehøyde i parentes)	Andre bestemmelser
T3.1		25	4	
T3.2		25	6	
T3.3		30	8 (11)	
T3.4		35	8 (11)	
T3.5		25	8 (11)	
T3.6		25	10 (13)	
T3.7		35	10,5 / 15,5	
Områdenavn	Arealformål: Kombinert bebyggelse og anlegg	Maks utnyttelse i %-BYA	Maks gesimshøyde (Mønehøyde i parentes)	Andre bestemmelser
KBA3.1	Bolig, forretning	35	10 (13)	Det tillates ikke bolig i 1. etg.
KBA3.2	Forretning, næring.	35	10 (13)	
KBA3.3	Bolig, næring.			
KBA3.4	Bolig, næring, tjenesteyting.	35	8 (11)	Følgende næringsvirksomheter tillates: kontor
KBA3.5	Bolig, forretning, næring, tjenesteyting.			Det tillates ikke bolig i 1. etg.
KBA3.6	Bolig, forretning.	35	8 (11)	Det tillates ikke bolig i 1. etg.
KBA3.7	Bolig, næring, forretning			Det tillates ikke bolig i 1. etg. Høyder og rammer for utnyttelse må avklares gjennom ny detaljregulering.
KBA3.8	Bolig, forretning.	35	8 (11)	Det tillates ikke bolig i 1. etg.
KBA3.9	Tjenesteyting, næring, idrett			

KBA3.10	Tjenesteyting, bolig			
KBA3.11	Tjenesteyting, bolig			
KBA3.12	Tjenesteyting, bolig			
KBA3.13	Bolig, tjenesteyting, idrett			Ved utvikling av området til bolig skal det også avsettes areal til tjenesteyting og grønnstruktur. Størrelse og plassering av de ulike formålene avklares gjennom detaljregulering, men maks antall nye boenheter er 100.
KBA3.14	Bolig, forretning	35	10 (13)	

§ 15.1 Rønvik bydel – Indre og ytre havn (bestemmelsesområde #11)

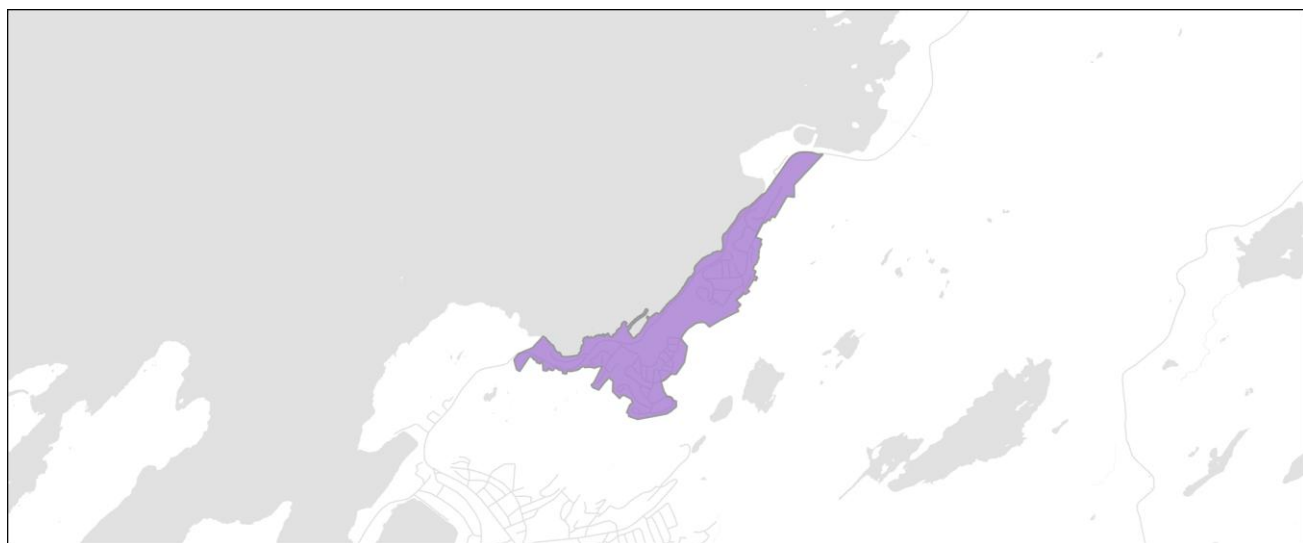
På Valen, Burøya og Nyholmen (ytte havn) skal næringsområdene primært nyttes til marin og maritim næringsvirksomhet.

Tabell for Rønvik bydel - Indre og ytre havn				
*feltet med «arealformål» er kun ment til å oppgi underformålene ved kombinert bebyggelse og anlegg				
Områdenavn	Arealformål: Boligbebyggelse	Maks utnyttelse i %-BYA	Maks gesimshøyde (Mønehøyde i parentes)	Andre bestemmelser
B4.1		25	6,5 (9)	
Områdenavn	Arealformål: Havn	Maks utnyttelse i %-BYA	Maks gesimshøyde (Mønehøyde i parentes)	Andre bestemmelser
H4.1				Kai min. høyde 314 cm over NN1954
Områdenavn	Arealformål: Forretninger	Maks utnyttelse i %-BYA	Maks gesimshøyde (Mønehøyde i parentes)	Andre bestemmelser
FOR4.1				
Områdenavn	Arealformål: Nærings- bebyggelse	Maks utnyttelse i %-BYA	Maks gesimshøyde (Mønehøyde i parentes)	Andre bestemmelser
NÆ4.1			21,5	Følgende næringsvirksomheter tillates: industri, lager
NÆ4.2				Følgende næringsvirksomheter tillates: industri, lager
NÆ4.3			15/20	Følgende næringsvirksomheter tillates: industri, lager Det tillates etablering av kaifront eller

				installasjoner i sjø til marin og maritim virksomhet.
NÆ4.4			15	Følgende næringsvirksomheter tillates: industri, lager
NÆ4.5			12/37	Følgende næringsvirksomheter tillates: industri, lager
NÆ4.6			15	Eldre reguleringsplaner skal ikke gjelde.
NÆ4.7				Det tillates etablering av kaifront eller installasjoner i sjø til marin og maritim virksomhet. Utfylling tillates.
NÆ4.9			15	Utfylling tillates
Områdenavn	Arealformål: Andre typer bebyggelse og anlegg	Maks utnyttelse i %-BYA	Maks gesimshøyde (Mønehøyde i parentes)	Andre bestemmelser
ABA4.1	Deponiområde i sjø			Området er avsatt for sjødeponi for rene leirmasser.
Områdenavn	Arealformål: Kombinert bebyggelse og anlegg	Maks utnyttelse i %-BYA	Maks gesimshøyde (Mønehøyde i parentes)	Andre bestemmelser
KBA4.1	Næring, forretning, tjenesteyting.		21,5	Det tillates handelsvirksomhet med inntil 3 000 m ² BRA handel med plasskrevende varetyper inkludert 1 500 m ² BRA med detaljhandel. Engroshandel er tillatt.
KBA4.2	Bolig, næring, forretning, tjenesteyting.			Det tillates handelsvirksomhet med inntil 3 000 m ² BRA handel med plasskrevende varetyper inkludert 1 500 m ² BRA med detaljhandel. Engroshandel er tillatt.
KBA4.3	Næring, forretning, tjenesteyting.		21,5	Det tillates handelsvirksomhet med inntil 3 000 m ² BRA handel med plasskrevende varetyper inkludert 1 500 m ² BRA med detaljhandel. Engroshandel er tillatt.
KBA4.4	Næring, forretning, tjenesteyting.		21,5	Det tillates handelsvirksomhet med inntil 3 000 m ² BRA handel med plasskrevende varetyper inkludert 1 500 m ² BRA med detaljhandel. Engroshandel er tillatt.
KBA4.5	Bolig, forretning, næring	60	22	Det tillates handelsvirksomhet med inntil 3 000 m ² BRA handel med plasskrevende varetyper inkludert 1 500 m ² BRA med detaljhandel. Engroshandel er tillatt.
KBA4.6	Næring, forretning, tjenesteyting.		Mellom Tjeldberget og Teglverkveien: 21,5	Det tillates handelsvirksomhet med inntil 3 000 m ² BRA handel med plasskrevende varetyper inkludert 1 500 m ² BRA med detaljhandel. Engroshandel er tillatt.

KBA4.7	Næring, forretning, tjenesteyting.		21,5	Det tillates handelsvirksomhet med inntil 3 000 m ² BRA handel med plasskrevende varetyper inkludert 1 500 m ² BRA med detaljhandel. Engroshandel er tillatt.
KBA4.8	Næring, tjenesteyting.			
KBA4.10	Havn, næring			I området tillates oppført bygninger for tung næringsvirksomhet som industri, verksted- og lagervirksomhet.

§ 16 SKIVIKA / LØPSMARKA BYDEL

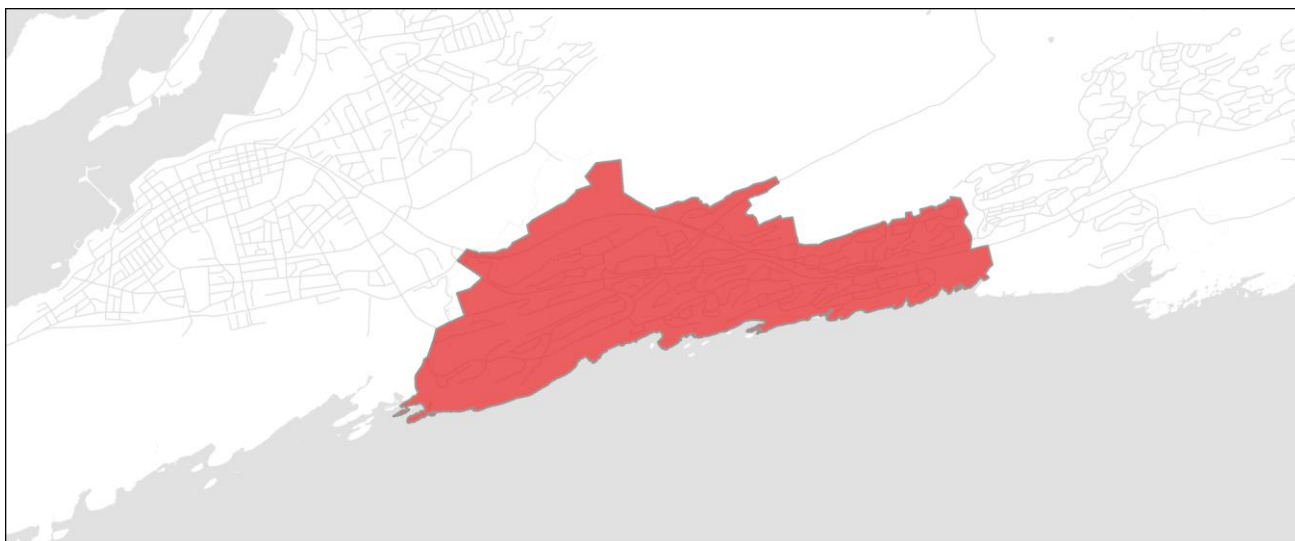


Tabell for Skivika/Løpsmarka bydel

*feltet med «arealformål» er kun ment til å oppgi underformålene ved kombinert bebyggelse og anlegg

Områdenavn	Arealformål: Boligbebyggelse	Maks utnyttelse i %-BYA	Maks gesimshøyde (Mønehøyde i parentes)	Andre bestemmelser
B5.1		35		Utnyttingsgraden skal gjelde også i områder med gjeldende reguleringsplan.
Områdenavn	Arealformål: Kombinert bebyggelse og anlegg	Maks utnyttelse i %-BYA	Maks gesimshøyde (Mønehøyde i parentes)	Andre bestemmelser
KBA5.1	Forretning, næring			

§ 17 BODØSJØEN / ALSTAD / GRØNNÅSEN BYDEL (bestemmelsesområde #03)



Bodøsjøen/Alstad/Grønnåsen bydel tilsvarer bestemmelsesområde #03.

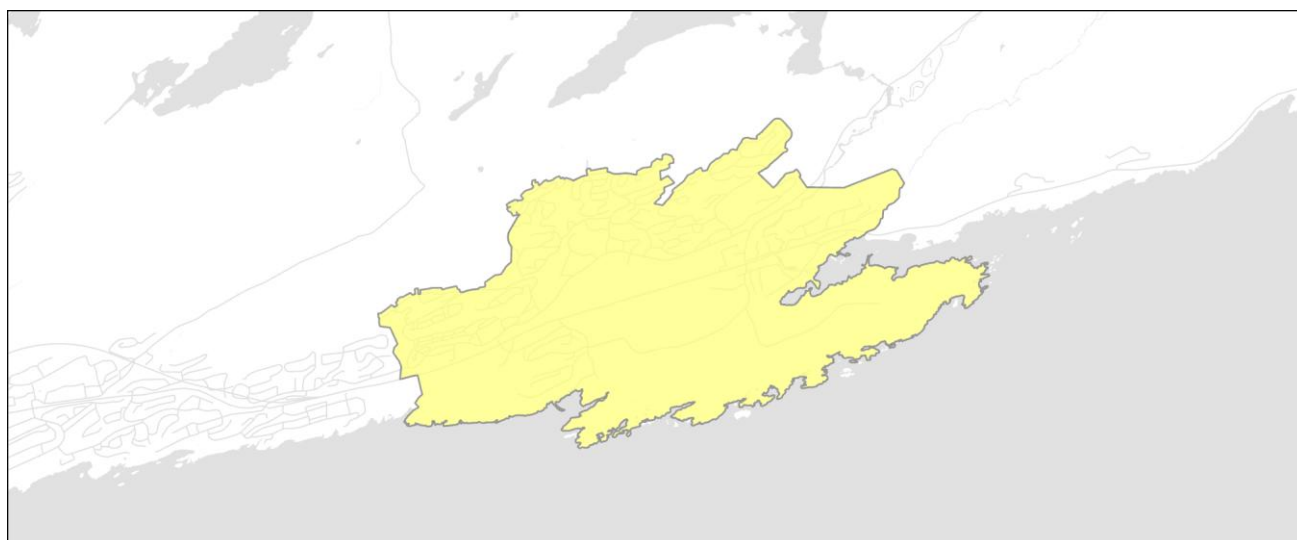
For områder langs Bodøsjøveien skal bebyggelse ikke plasseres nærmere midtlinje vei enn 12,5 meter.

Tabell for Bodøsjøen/Alstad/Grønnåsen bydel				
*feltet med «arealformål» er kun ment til å oppgi underformålene ved kombinert bebyggelse og anlegg				
Områdenavn	Arealformål: Bolig- bebyggelse	Maks utnyttelse i %-BYA	Maks gesimshøyde (Mønehøyde i parentes)	Andre bestemmelser
B6.1		35	7 (11)	For ny bebyggelse skal takvinkelen tilpasses eksisterende bebyggelse.
B6.2		35	15 (18)	
B6.3		35	15	
B6.5		35	6 m (8,5 m)	
B6.6		35	Kote + 38	
B6.7		35	Kote + 36	
Områdenavn	Arealformål: Offentlig eller privat tjenesteyting	Maks utnyttelse i %-BYA	Maks gesimshøyde (Mønehøyde i parentes)	Andre bestemmelser
T6.1		25	7	
T6.2		25	7 (11)	
Områdenavn	Arealformål: Nærings- bebyggelse	Maks utnyttelse i %-BYA	Maks gesimshøyde (Mønehøyde i parentes)	Andre bestemmelser

NÆ6.1		25	7	Bensinstasjon
Områdenavn	Arealformål: Kombinert bebyggelse og anlegg	Maks utnyttelse i %-BYA	Maks gesimshøyde (Mønehøyde i parentes)	Andre bestemmelser
KBA6.1	Tjenesteyting, bolig.	25	7 (11) Bolig: 8,5	Det tillates kombinerte formål bolig/atelier, privat museum.
KBA6.2	Forretning, næring, tjenesteyting.	Eksisterende	Eksisterende	Forretningsformålet gjelder kun eksisterende bygningssmasse. Det tillates ikke utvidelse av forretningsarealet. Følgende næringsvirksomheter tillates: kontor.
KBA6.3	Forretning, tjenesteyting, næring	55	15	Detaljhandel med ikke plasskrevende varer inntil BRA = 1.500 m ² . Følgende næringsvirksomheter tillates: kontor, industri, lager.
KBA6.4	Bolig, næring.	Bolig: 35 Næring: 55	Bolig: 7 Næring: 15	
KBA6.5	Bolig, forretning, tjenesteyting, næring.	40	11	Detaljhandel med ikke plasskrevende varer inntil BRA = 1.500 m ² .
KBA6.6	Forretning, tjenesteyting, næring	55	17	Detaljhandel med ikke plasskrevende varer inntil BRA = 1.500 m ² . Følgende næringsvirksomheter tillates: kontor, industri, lager.
KBA6.7	Forretning, næring	55	15	Detaljhandel med ikke plasskrevende varer inntil BRA = 1.500 m ² . Følgende næringsvirksomheter tillates: kontor, lager.
KBA6.8	Forretning, tjenesteyting, næring	55	15	Detaljhandel med ikke plasskrevende varer inntil BRA = 1.500 m ² . Følgende næringsvirksomheter tillates: kontor, industri, lager.
KBA6.9	Tjenesteyting, næring			
KBA6.10	Bolig, tjenesteyting			
KBA6.11	Næring, tjenesteyting			

KBA6.12	Næring, samferdsels- anlegg			
KBA6.13	Bolig, forretning			
KBA6.14	Bolig, forretning, næring			Følgende næringsvirksomheter tillates: kontor
KBA6.16	Bolig, næring, tjenesteyting			
KBA6.17	Forretning, næring			
KBA6.18	Bolig, forretning, tjenesteyting			
KBA6.19	Forretning, tjenesteyting			
KBA6.20	Næring, forretning			
KBA6.21	Næring, tjenesteyting, forretning			
KBA6.22	Bolig, tjenesteyting			
KBA6.23	Næring, tjenesteyting			

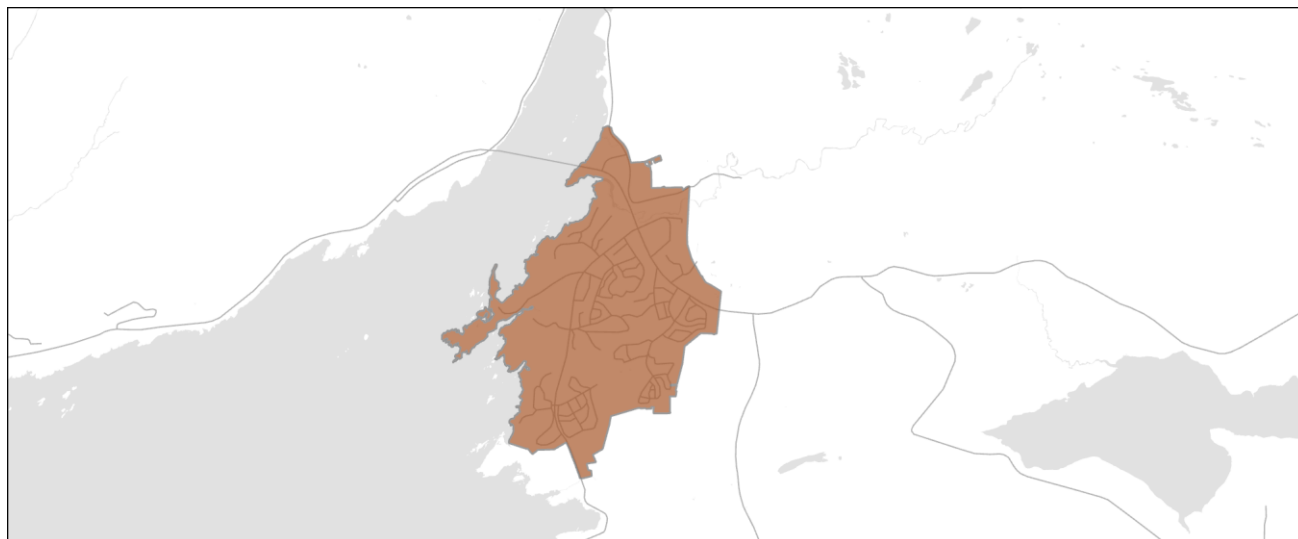
§ 18 HUNSTAD / MØRKVED BYDEL



Tabell for Hunstad/Mørkved bydel				
*feltet med «arealformål» er kun ment til å oppgi underformålene ved kombinert bebyggelse og anlegg				
Områdenavn	Arealformål: Næringsbebyggelse	Maks utnyttelse i %-BYA	Maks gesimshøyde (Mønehøyde i parentes)	Andre bestemmelser
NÆ7.1				Inngår i handelsområde Hunstad. Viser til § 2.3.1.
NÆ7.2				Inngår i handelsområde Mørkved sør. Viser til § 2.3.1.
Områdenavn	Arealformål: Forretning	Maks utnyttelse i %-BYA	Maks gesimshøyde (Mønehøyde i parentes)	Andre bestemmelser
FOR7.1				Inngår i handelsområde Hunstad. Viser til § 2.3.1.
FOR7.2				Inngår i handelsområde Mørkved sør. Viser til § 2.3.1.
Områdenavn	Arealformål: Kjøpesenter	Maks utnyttelse i %-BYA	Maks gesimshøyde (Mønehøyde i parentes)	Andre bestemmelser
KS7.1				Inngår i handelsområde Hunstad. Viser til § 2.3.1.
Områdenavn	Arealformål: Kombinert bebyggelse og anlegg	Maks utnyttelse i %-BYA	Maks gesimshøyde (Mønehøyde i parentes)	Andre bestemmelser
KBA7.1	Næring, tjenesteyting			
KBA7.2	Næring, tjenesteyting			Inngår i handelsområde Hunstad. Viser til § 2.3.1.
KBA7.3	Forretning, næring, tjenesteyting			Inngår i handelsområde Hunstad. Viser til § 2.3.1.
KBA7.4	Forretning, næring			Inngår i handelsområde Hunstad. Viser til § 2.3.1.
KBA7.5	Forretning, næring			
KBA7.6	Bolig, tjenesteyting			
KBA7.7	Bolig, forretning, næring			
KBA7.8	Næring, tjenesteyting			
KBA7.9	Næring, tjenesteyting			
KBA7.10	Næring, tjenesteyting			
KBA7.11	Næring, tjenesteyting			
KBA7.12	Bolig, forretning			

KBA7.13	Bolig, forretning			
KBA7.14	Bolig, forretning, tjenesteyting			
KBA7.15	Forretning, tjenesteyting			
KBA7.16	Forretning, tjenesteyting			
KBA7.17	Tjenesteyting, næring			
KBA7.18	Bolig, næring, tjenesteyting			
KBA7.19	Tjenesteyting, næring, bolig			

§ 19 TVERLANDET BYDEL



Tabell for Tverlandet bydel

*feltet med «arealformål» er kun ment til å oppgi underformålene ved kombinert bebyggelse og anlegg

Område- navn	Arealformål: Bolig- bebyggelse	Maks utnyttelse i %-BYA	Maks gesimshøyde (Mønehøyde i parentes)	Andre bestemmelser
B8.1		35	7 (9)	Innenfor området kan det oppføres frittliggende bolighus.
B8.2		45	7(9)	Innenfor området kan det oppføres småhusbebyggelse Bygninger skal ha saltak.
B8.3		35	5,5 (7,5)	Innenfor området kan det oppføres frittliggende bolighus.

B8.4		35	7(9)	Småhusbebyggelse. Maks antall boenheter er 8.
B8.5		35	7(9)	Småhusbebyggelse. Maks antall boenheter er 26
B8.6		35	7(9)	Småhusbebyggelse. Maks antall boenheter er 6 Ved regulering skal det sikres en grønn korridor som er minimum 20 m mellom grøntområdene som grenser til området.
B8.7		35	7(9)	Småhusbebyggelse. Maks antall boenheter er 12
B8.8		35	7(9)	Småhusbebyggelse. Maks antall boenheter er 18
B8.9		35	7(9)	Småhusbebyggelse. Maks antall boenheter er 12
B8.10		35	7(9)	Småhusbebyggelse. Maks antall boenheter er 76 Myrareal nord i området sikres gjennom reguleringsplan, jf. § 1.8.1
B8.11		35	7(9)	Småhusbebyggelse. Maks antall boenheter er 18
B8.12		35	7(9)	Småhusbebyggelse. Maks antall boenheter er 23
Område- navn	Arealformål: Nærings- bebyggelse	Maks utnyttelse i %-BYA	Maks gesimshøyde (Mønehøyde i parentes)	Andre bestemmelser
NÆ8.1				Innenfor området tillates bensinstasjon
NÆ8.2				Eksisterende nærings- og forretnings-aktivitet kan videreføres. Ved utvidelse eller endring i type virksomhet kreves reguleringsplan.
NÆ8.3				Området kan benyttes til mellomlagring for masser. Mellomlagringsplassene kan benyttes til næring, lager og massehåndtering
Område- navn	Arealformål: Kombinert bebyggelse og anlegg	Maks utnyttelse i %-BYA	Maks gesimshøyde (Mønehøyde i parentes)	Andre bestemmelser
KBA8.1	Næring, forretning			Innenfor området tillates næring og handel med plasskrevende varer. Maks areal for forretning er 3 000 m ² BRA.
KBA8.2	Forretning, næring, tjenesteyting			Innenfor området tillates forretning, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting og næring.

KBA8.3	Bolig, tjenesteyting	35	9 (11)	Småhusbebyggelse, lavblokk. 5 boenheter per dekar (kun relevant for den delen som bygges ut til bolig)
KBA8.4	bolig, forretning, næring, tjenesteyting	45	9 (11)	Lavblokk. 5 boenheter per dekar (kun relevant for den delen som bygges ut til bolig) Ved detaljregulering skal det redegjøres for helhetlige løsninger for trafikk og offentlige uterom for KBA8.4 og KBA8.5
KBA8.5	bolig, forretning, næring, tjenesteyting	45	9 (11)	Lavblokk. 5 boenheter per dekar (kun relevant for den delen som bygges ut til bolig) Ved detaljregulering skal det redegjøres for helhetlige løsninger for trafikk og offentlige uterom for KBA8.4 og KBA8.5
KBA8.6	Bolig, tjenesteyting	35	9 (11)	Småhusbebyggelse, lavblokk. Ved utbygging til bolig gjelder 5 boenheter per dekar (kun relevant for den delen som bygges ut til bolig)
KBA8.7	Næring, forretning.			Innenfor området tillates næring og handel med plasskrevende varer. Maks areal for forretning er 1 500 m ² BRA.
KBA8.8	Bolig, tjenesteyting	35	9 (11)	Lavblokk. 5 boenheter per dekar (kun relevant for den delen som bygges ut til bolig) Grønnstruktur og kolle i sør skal ivaretas ved detaljregulering.

§ 20 SALTSTRAUMEN

Tabell for Saltstraumen				
*feltet med «arealformål» er kun ment til å oppgi underformålene ved kombinert bebyggelse og anlegg				
Områdenavn	Arealformål: Fritids- og turistformål	Maks utnyttelse i %-BYA	Maks gesimshøyde (Mønehøyde i parentes)	Andre bestemmelser
FTU9.1				Oppstilling av caravan og telt skal anlegges tilbaketrukket og skjermet fra Kapstøveien.
Områdenavn	Arealformål: Nærings- bebyggelse	Maks utnyttelse i %-BYA	Maks gesimshøyde (Mønehøyde i parentes)	Andre bestemmelser
NÆ9.1				Legger til rette for industri og lagerbygg.

				Området kan benyttes til mellomlagring for masser.
NÆ9.2				Legger til rette for industri og lagerbygg. Ferdsl for myke trafikanter langs vei opp til vanntårn skal sikres.
NÆ9.3				Ny bebyggelse skal være av høy arkitektonisk kvalitet, og bidra til å framheve områdets unike opplevelsesdimensjon. Tradisjonell byggestil skal videreføres. Mulighet for gangatkomst langs sjø skal vurderes.
NÆ9.4				Ny bebyggelse skal være av høy arkitektonisk kvalitet, og bidra til å framheve områdets unike opplevelsesdimensjon. Tradisjonell byggestil skal videreføres. Mulighet for gangatkomst langs sjø skal vurderes.
NÆ9.5				Ny bebyggelse skal være av høy arkitektonisk kvalitet, og bidra til å framheve områdets unike opplevelsesdimensjon. Tradisjonell byggestil skal videreføres. Mulighet for gangatkomst langs sjø skal vurderes. Brygga kan restaureres og istandsettes, men påbygg utløser plankrav.
Områdenavn	Arealformål: Kombinert bebyggelse og anlegg	Maks utnyttelse i %-BYA	Maks gesimshøyde (Mønehøyde i parentes)	Andre bestemmelser
KBA9.1	Bolig, næring, forretning, tjenesteyting		9 (11)	For bolig kan det legges til rette for småhusbebyggelse eller lavblokk.
KBA9.2	Bolig, tjenesteyting		9 (11)	Knaplund skole er innenfor hensynssone kulturmiljø, dette må ivaretas i detaljregulering, jf. § 1.12.
KBA9.3	Bolig, næring	25	7 (9)	For bolig kan det legges til rette for småhusbebyggelse. Bebyggelse skal gis god tilpasning med høyder tilpasset øvrig bebyggelse og terreng, hvor silhuett ikke skal brytes.
KBA9.4	Bolig, tjenesteyting	35	9 (11)	Småhusbebyggelse, lavblokk. 5 boenheter per dekar (kun relevant for den delen som bygges ut til bolig)
KBA9.5	Bolig, tjenesteyting, forretning		9 (11)	For bolig legges det til rette for lavblokk.
KBA9.6	Næring, forretning, tjenesteyting		9 (11)	

KBA9.7	Næring, fritids- og turistformål			
KBA9.8	Næring, forretning, tjenesteyting, bolig		9 (11)	For bolig legges det til rette for lavblokk. Området er statlig sikra til friluftsliv. Utbygging forutsetter formell avklaring med Miljødirektoratet.
KBA9.9	Næring, forretning, tjenesteyting, bolig		9 (11)	For bolig legges det til rette for lavblokk. Området er statlig sikra til friluftsliv. Utbygging forutsetter formell avklaring med Miljødirektoratet.
KBA9.10	Næring, forretning, tjenesteyting, bolig		9 (11)	For bolig legges det til rette for lavblokk.
KBA9.11	Næring, forretning, tjenesteyting, bolig		9 (11)	For bolig legges det til rette for lavblokk. Området er statlig sikra til friluftsliv. Utbygging forutsetter formell avklaring med Miljødirektoratet.
KBA9.12	Næring, tjenesteyting			Næring avgrenses til service og bevertning med evt. tilhørende kontorfunksjoner.
KBA9.13	Næring, tjenesteyting			Næring avgrenses til service og bevertning med evt. tilhørende kontorfunksjoner. Området er statlig sikra til friluftsliv. Utbygging forutsetter formell avklaring med Miljødirektoratet.
KBA9.14	Bolig, næring			
KBA9.15	Forretning, næring			Visuell eksponering mot Saltstraumbrua skal hensyntas.
KBA9.16	Bolig, fritidsbebyggelse, fritids- og turistformål	25		
KBA9.17	Bolig, tjenesteyting, næring			
KBA9.18	Bolig, forretning.			
KBA9.19	Bolig, næring	25		
Områdenavn	Arealformål: Småbåthavn	Maks utnyttelse i %-BYA	Maks gesimshøyde (Mønehøyde i parentes)	Andre bestemmelser
SH9.1				Arealet kan benyttes for å etablere adkomst til småbåthavn.
SH9.2				Omfang avgrenses til kun å omfatte oppføring av enkel kai/flytekai for av- og

				påstigning, med båtplass i forbindelse med næringsdrift.
SH9.3				Omfang avgrenses til kun å omfatte enkle tilretteleggingstiltak for allmennheten som oppankringsplasser og gjestebrygge med inntil tre båtplasser. Alle tiltak forutsetter tillatelse fra verneforskriften for Saltstraumen marine verneområde.

§ 21 ØVRIGE OMRÅDER UTENFOR BYUTVIKLINGSOMRÅDET

Tabell for øvrige områder utenfor byutviklingsområdet				
*feltet med «arealformål» er kun ment til å oppgi underformålene ved kombinert bebyggelse og anlegg				
Områdenavn	Arealformål: Råstoffutvinning	Maks utnyttelse i %-BYA	Maks gesimshøyde (Mønehøyde i parentes)	Andre bestemmelser
RU10.1 Kvitberget dolomittbrudd				Dersom det ikke gis konsesjon for dolomittutvinning, skal området tilbakeføres til LNFR.
Områdenavn	Arealformål: Nærings- bebyggelse	Maks utnyttelse i %-BYA	Maks gesimshøyde (Mønehøyde i parentes)	Andre bestemmelser
NÆ10.1				Området kan benyttes til mellomlagring for masser. Området kan videre benyttes til næring, lager og massehåndtering.
NÆ10.2				Innenfor området kan det etableres bygninger og anlegg for akvakultur/settefiskanlegg.
NÆ10.3				Det tillates kun anlegg for prosessering av tare/ makroalger. Området skal tilbakeføres til LNFR om det ikke etableres slik virksomhet.
NÆ10.4				Innenfor området kan det etableres anlegg for akvakultur.
Områdenavn	Arealformål: Andre typer bebyggelse og anlegg	Maks utnyttelse i %-BYA	Maks gesimshøyde (Mønehøyde i parentes)	Andre bestemmelser
ABA10.1	masselagring			Skal kun benyttes til rene masser. Mellomlagring skal ikke gi negative konsekvenser for Futelva og elveparken eller trafikale forhold.

Områdenavn	Arealformål: Kombinert bebyggelse og anlegg	Maks utnyttelse i %-BYA	Maks gesimshøyde (Mønehøyde i parentes)	Andre bestemmelser
KBA10.1	Næring, fritids- og turistformål, forretning			
KBA10.2	næring, forretning tjenesteyting,			
KBA10.3	bolig, fritidsbebyggelse			
KBA10.4	Næring, forretning			
KBA10.5	Bolig, fritidsbebyggelse			
KBA10.6	bolig, næring, forretning			
KBA10.7	bolig, fritidsbebyggelse			
KBA10.8	næring, forretning, tjenesteyting			
KBA10.9	naust, næring			
KBA10.11	næring, kommunal- teknisk anlegg			
KBA10.12	bolig, næring			
KBA10.13	næring, kommunal- teknisk anlegg			Av næring tillates lettere industri, håndverks- og lagervirksomhet.
KBA10.14	fritidsbebyggelse, tjenesteyting, næring			
KBA10.15	fritidsbebyggelse, tjenesteyting, næring			
KBA10.16	fritidsbebyggelse, tjenesteyting			
KBA10.17	bolig, næring, tjenesteyting, forretning			
KBA10.18	bolig, næring, tjenesteyting, forretning			
KBA10.19	næring og fritids- og turistformål.			