



Bodø kommune

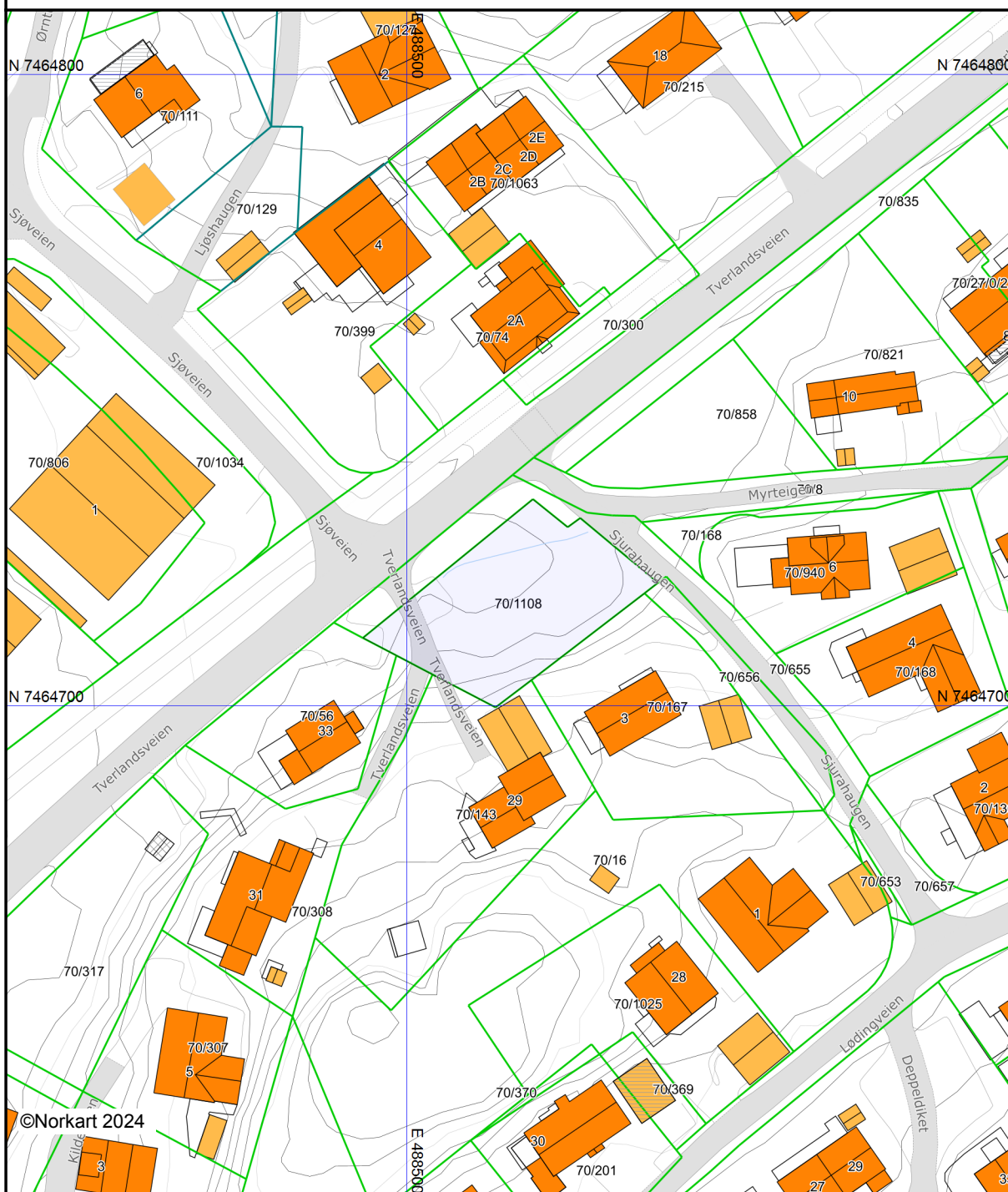
Grunnkart

Eiendom: 70/1108
Adresse:
Dato: 11.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



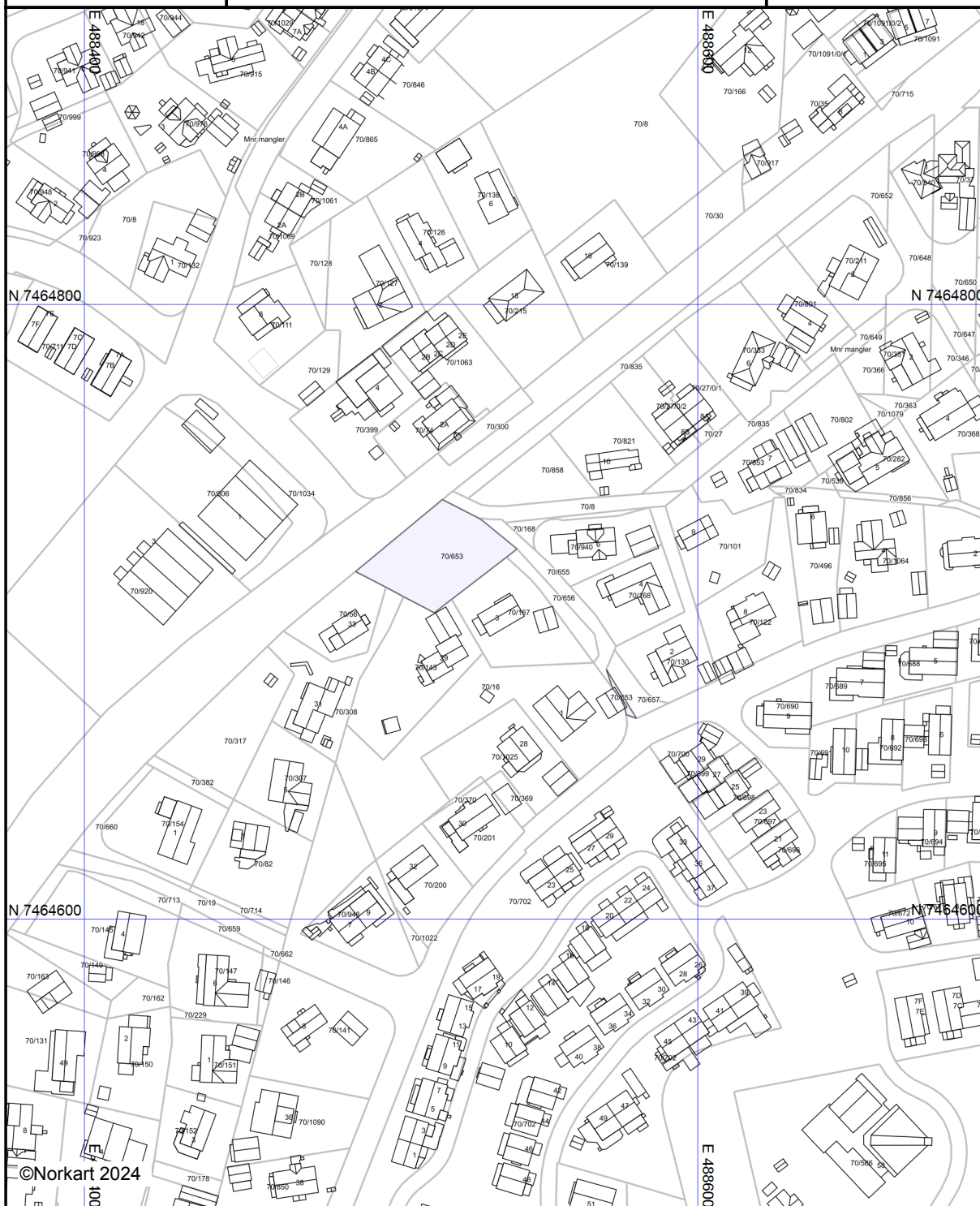
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 70/653
Adresse:
Dato: 22.04.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	70	Bruksnr.	653	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

❌ Kommuneplaner under arbeid

❌ Kommunedelplaner under arbeid

❌ Reguleringsplaner over bakken

❌ Reguleringsplaner bunn

❌ Bebyggelsesplaner

❌ Bebyggelsesplaner under bakken

❌ Kommunedelplaner

❌ Reguleringsplaner under bakken

❌ Reguleringsplaner under arbeid

❌ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❌ Bebyggelsesplaner over bakken

❌ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)	
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	16.06.2022	
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1804/KPA2022/Dokumenter/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_20230303.pdf	
Delarealer	Delareal	824 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	B
	Delareal	183 m ²
	Arealbruk	Veg,Nåværende
	Områdenavn	V

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2018002 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2018002)
-----------	---

Navn	Tverlandsveien		
Plantype	Detaljregulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	14.06.2018		
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1804/2018002/Dokumenter/1804_2018002_Rp_Tverlandsveien_%20planbest_20180614.pdf		
Delarealer	Delareal	183 m ²	
	Formål	Annen veggrunn - grøntareal	
	Feltnavn	o_SVG	
	Delareal	197 m ²	
	Formål	Boligbebyggelse	
	Feltnavn	B4	
	Delareal	36 m ²	
	Formål	Kjøreveg	
	Feltnavn	o_SKV	



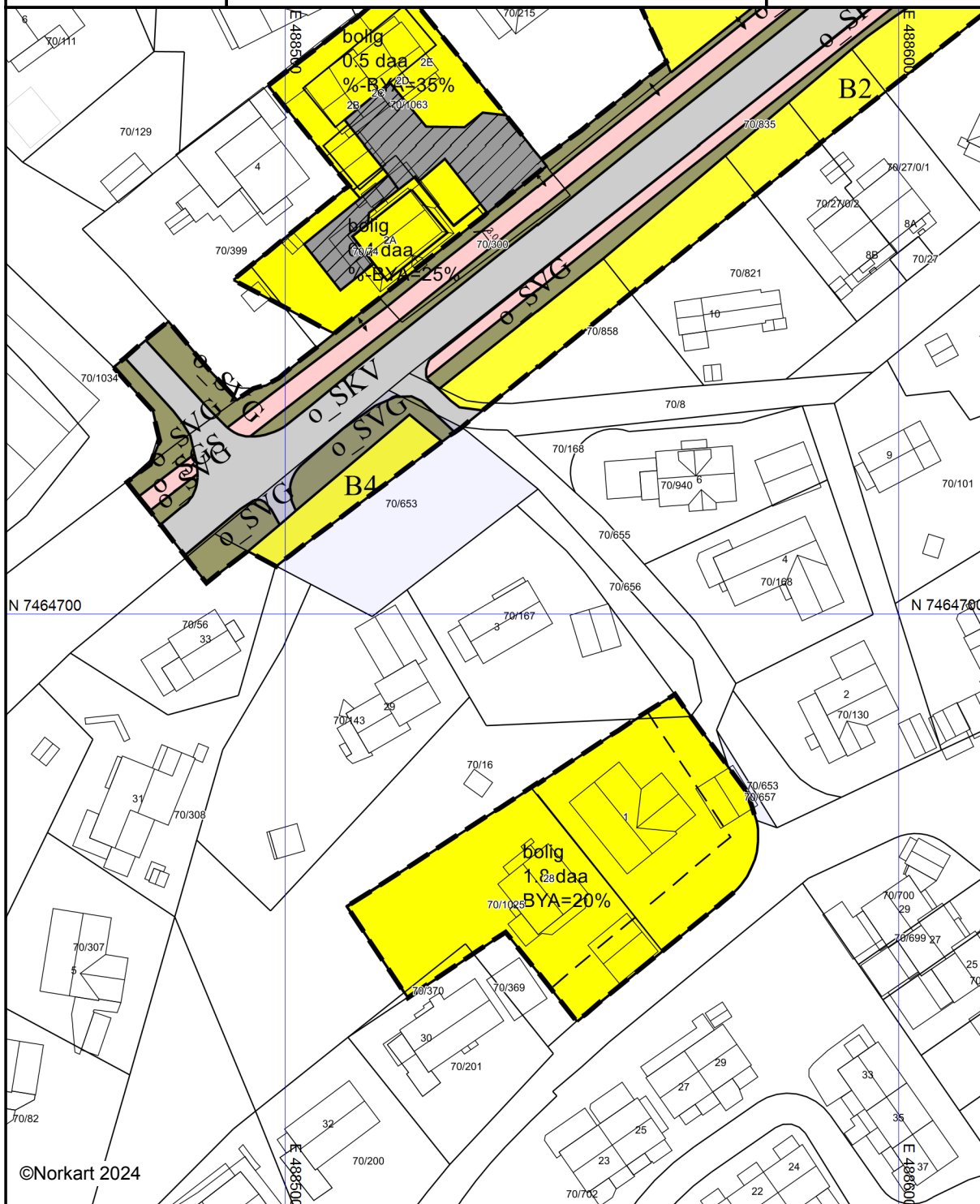
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 70/653
Adresse:
Dato: 22.04.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruksområde
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Garsjer i boligområder
	Område for forretning
	Område for kontor
	Område for industri/lager
	Område for fritidsbebyggelse
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, kommune)
	Offentlig barnehage
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
	Offentlig kirke
	Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
	Offentlig administrasjon
	Område for særskilt angitt almenntilgjengelig formål
	Almenntilgjengelig barnehage
	Almenntilgjengelig undervisning (skole, universitet mv.)
	Almenntilgjengelig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
	Almenntilgjengelig kirke
	Almenntilgjengelig forsamlingslokale (grendehus mv.)
	Områder for herberger og bevertningssteder
	Hotell med tilhørende anlegg
	Garasjeanlegg
	Bensinstasjon
	Annet byggeområde
	Landbruksområder
	Område for jord- og skogbruk
	Område for jord- og skogbruk
	Område for parsellhager
	Annet landbruksområde
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Sykkelveg
	Gangveg
	Gatetun
	Torg
	Raste plass
	Parkeringsplass
	Kolektivanlegg
	Buss holdeplass
	Drosje holdeplass
	Jernbane
	Flyplass/taxebane
	Havneområde (landdelen)
	Kai
	Småbåtanlegg (landdelen)
	Trafikkområde i sjø og vassdrag
	Skipsled
	Havneområde i sjø
	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
	Annet trafikkområde (på land)
	Friluftsområde
	Park
	Turveg
	Anlegg for lek
	Anlegg for idrett og sport
	Leirplass
	Annet friområde
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Badeområde
	Småbåthavn
	Annet friområde i sjø/vassdrag
	Privat veg

	Parkbelte i industristrek
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
	Golfbane
	Grav- og urnelund
	Privat småbåthavn (land)
	Privat småbåthavn (sjø)
	Område for anlegg i grunnen
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
	Vann- og avløpsanlegg
	Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
	Anlegg for telekommunikasjon
	Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvar
	Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler
	Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
	Naturvernområde (på land)
	Naturvernområde i sjø og vassdrag
	Andre områder for vesentlige terrenginngrep
	Handelsgartneri
	område for særskilte anlegg
	Annet spesialområde
	Fellesområder
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles gårdsplass
	Fellesareal for garasjer
	Felles grøntanlegg
	Annet fellesareal for flere eiendommer
	Bolig/Forretning
	Bolig/Forretning/Kontor
	Bolig/Kontor
	Bolig/Offentlig
	Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor/Industri
	Forretning/Industri
	Forretning/Kontor/Offentlig
	Forretning/Offentlig
	Kontor/Industri
	Kontor/Offentlig
	Kontor/Bensinstasjon
	Offentlig/Almenntilgjengelig
	Annet kombinert formål
	Unyansert formål (kun for eldre planer)
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
	Ildfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlig for allmenheten
	Område med annen særskilt angitt fare
	Grense for restriksjonsområde
	Friskitsone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger
	Bevaring av anlegg
	Bevaring av landskap og vegetasjon
	Grense for formyelsesområde
	Formyelsesområder
	Grense for rekkefølgeområde
	Rekkefølgebestemmelser
	Midlertidig trafikkområde

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplan PBL 2008

-----	Sikringsonegrense
-----	Infrastrukturgrense
-----	Angitthensyngrense
-----	Gjennomføringsgrense
-----	Båndlegginggrense nåværende
-----	Bestemmelsegrense
-----	Regulerthøyde
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Sentrumsformål
	Kjøpesenter
	Forretninger
	Tjenesteyting
	Barnehage
	Undervisning
	Institusjon
	Religionutøvelse
	Forsamlingslokale
	Administrasjon
	Annen tjenesteyting
	Næringsbebyggelse
	Kontor
	Hotell
	Industri
	Lager
	Annen næring
	Idrett
	Idrettsstadion
	Andre typer bebyggelse og anlegg
	Energianlegg
	Vann- og avløpsanlegg
	Vannforsyningsanlegg
	Avløpsanlegg
	Renovasjonsanlegg
	Øvrige kommunaltekniske anlegg
	Telekommunikasjonsanlegg
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
	Uthus/naust/badeplass
	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Gårdsplass
	Annet uteoppholdsareal
	Grav- og urnelund
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Bolig/forretning
	Bolig/forretning/kontor
	Bolig/tjenesteyting
	Bolig/kontor
	Forretning/kontor
	Forretning/kontor/industri
	Forretning/kontor/tjenesteyting
	Forretning/tjenesteyting
	Næring/tjenesteyting
	Industri/lager
	Kontor/industri
	Kontor/tjenesteyting
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Torg
	Gatetun
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate

	Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Holdeplass/plattform
	Leskur/plattformtak
	Tekniske bygg/konstruksjoner
	Annen banegrunn - grøntareal
	Havn
	Kai
	Hovednett for sykkel
	Kollektivnett
	Kollektivtransport
	Kollektivanlegg
	Kollektivholdeplass
	Parkering
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Parkeringshus/-anlegg
	Energinett
	Avløpsnett
	Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
	Grønnstruktur
	Naturområde
	Turveg
	Friluftområde
	Park
	Vegetasjonsskjerm
	Kombinerte grønnstrukturformål
	Landbruks-, natur-, og friluftsområder samt reindrift
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Landbruksformål
	Jordbruk
	Naturvern
	LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål
	Ferdsel
	Havneområde i sjø
	Småbåthavn
	Naturområde i sjø og vassdrag
	Friluftsområde
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
	Badeområde
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
	Faresone - Annen fare
	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
	Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Sikringsone - Frisikt
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
	Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
	Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
	Angitthensynsone - Hensyn landbruk
	Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
	Angitthensynsone - Hensyn landskap
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging for regulering etter PBL
	Båndlegging etter lov om kulturminner
	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

• • • • •	Gang-/sykkelveg - nåværende
• • • • •	Gang-/sykkelveg tunnel - nåværende
- - - - -	Gangveg - nåværende
- - - - -	Turveg/turdrag - nåværende
- - - - -	Turveg/turdrag tunnel - nåværende
- - - - -	Jernbane - nåværende

Reguleringsplan PBL 2008

— . — . — .
— . — . — .
— . — . — .
— . — . — .
— . — . — .

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

— — — — —	Planens begrensning
— . — . — .	Faresonegrense
— — — — —	Formålsgrense
— — — — —	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
— — — — —	Regulert tomtegrense
≠ — — — —	Eiendomsgrense som skal oppheves
— — — — —	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
— — — — —	Byggegrense
— — — — —	Byggelinje
— — — — —	Planlagt bebyggelse
— — — — —	Bebyggelse som inngår i planen
— — — — —	Bebyggelse som forutsettes fjernet
— — — — —	Regulert senterlinje
— — — — —	Frisiktslinje
— . — . — .	Regulert kant kjørebane
— — — — —	Regulert kjørefelt
— — — — —	Regulert parkeringsfelt
— — — — —	Regulert fotgjengerfelt
— — — — —	Regulert støyskjerm
— — — — —	Regulert støtemur
— — — — —	Sikringsgjerde
— — — — —	Bru
— — — — —	Tunnel
— — — — —	Målelinje/Avstandslinje
	Vegstegning / fysisk sperre
	Stenging av avkjørsel
↔	Avkjørsel
→	Innkjøring
←	Utkjøring
	Brukar
]	Tunnelåpning
←	Eksisterende tre som skal bevares
←	Regulert nytt tre
←	Regulert møneretning
Abc	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
	Påskrift utnyttning
	Påskrift bredde
	Påskrift radius
	Påskrift kotehøyde
	Påskrift plantilbehør
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Andre planobjekter

— — — — —	Grense for midlertidig bygge- og deleforbud
— — — — —	Område for midlertidig bygge- og deleforbud

Siste behandling i PNM komiteen

dato:

30.05.18

Vedtatt av Bodø bystyre i møte

dato:

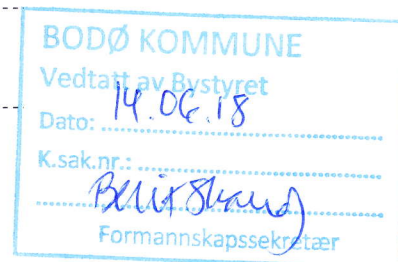
14.06.18

Under K. Sak

nummer:

PS 18/101

formannskapssekretær



Reguleringsplan for gang- og sykkelvei, Tverlandsveien mellom Sjøveien og Tunellveien, Tverlandet.

Reguleringsbestemmelser datert 14.mars 2018
Detaljregulering

PlanID 2018002

Saksnummer 2017/20644

1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å regulere inn gang- og sykkelvei for å bygge denne i 2018. Slik situasjonen er i dag, er trafikkbildet uklart og det registreres ofte farlige situasjoner. Det er økt fritidssykling på Tverlandsveien og dette er med på å forverre trafiksikkerheten. Når den ca. 300 meter lange gang/sykkelveibiten er etablert har vi sikret en sammenhengende gang/sykkelveitrasé fra boligområder på østsiden av RV 80 og fram til ny 1-10 skole på Tverlandet.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Situasjonsplan

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk. Situasjonsplanen skal vise atkomster til private eiendommer, plassering av gatebelysning, terrenghøyder på grøft, fyllinger og skjæringer.

2.2 Universell utforming

Atkomster og busstopp skal ha universell utforming som sikrer tilgjengelighet til alle så langt det er mulig, og i tråd med teknisk forskrift.

2.3 Kabelanlegg

Det skal tas hensyn til evt. kabelanlegg i grunn. Flytting må avklares med den enkelte eier. Eventuelle tekniske anlegg tillates plassert innenfor planområdet. Behov og plassering avklares med energileverandør og skal fremgå av situasjonsplan ved søknad om rammetillatelse.

2.4 Atkomst til grønnstruktur/militært kulturminne

Atkomst til friområde/ krigskulturminne må ikke sperres. Del av friområde kan brukes for å komme til enighet om arealavståelse til gang/sykkelvei.

2.5 Grunnforhold

Før det gis rammetillatelse skal det dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkt tiltak. Ved mistanke om forurenset grunn må det sjekkes nærmere ut og eventuell tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i henhold til forurensningsforskriften kap.2 må utarbeides.

2.6 Overflatevannshåndtering

Før det gis rammetillatelse skal det beskrives hvordan overflatevannshåndteringen skal løses i planområdet.

2.7 Bygge- og anleggsfasen

Det skal utarbeides en egen tiltaksplan for hvordan farer og ulemper for beboerne i nærområdet skal håndteres i anleggsfasen. Det gjelder spesielt transport og trafikk, støy, støv og rystelser. Ulemper for offentlig transport og trafikkavvikling skal redegjøres for.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Alt av arealformål bebyggelse og anlegg viderefører bestemmelser vedrørende utnyttelsesgrad, uteoppholdsareal, parkering etc. fra vedtatt Kommunedelplan for Tverlandet tettsted. Avståelse av areal fra boligformål til veiformål skal vurderes i grunneiers favør når utnyttelsesgrad for resten av eiendommene skal regnes ut.

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

- Veg (o_V)
Eksisterende veg.
- Avkjørsler
Avkjørsler til Tverlandsveien for berørte eiendommer i planområdet skal utformes på en

trafiksikker måte, slik at det er snuplass for kjøretøy inne på eiendommene, og at gang og sykkelvei ikke blir brukt til snuområde. Plankartet viser avkjørsler. Avkjørslene kan justeres under etablering av gang-sykkelvei for å etablere en optimal funksjon og sikkerhet.

- Gang/sykkelvei (o_GS)
Ny gang- og sykkelvei. Skisse F02 som er gjengitt i beskrivelsen, danner grunnlag for utforming av vegprofil.
- Fortau, eksisterende (o_SF)
- Annen veigrunn (o_SVG)
Åpen grøft og skråningsutslag
- Kollektivholdeplass
Ny og eksisterende. Holdeplass i sør opprettholdes slik den er i dag. Ny holdeplass utformes i tråd med normalprofil gjengitt i beskrivelsen.

3.3 Grønnstruktur

- Friareal (O_GF1)
Atkomst inn til friområdet skal ikke privatiseres eller sperres.
Det skal være lov å komme til krigskulturminnet med bil ved nødvendige tiltak for å drifte anlegget.

3.4 Hensynssoner jf. pbl §12-6

- Frisikt
I frisiktsoner skal det ikke etableres gjerder, hekker eller lignende, som stenger for frisikt.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.2 Før rammetillatelse

Før rammetillatelse gis skal følgende foreligge:

- Redegjørelse for plan- og anleggsrigg i byggefasen.
- Redegjørelse for hvordan overvannshåndteringen skal gjennomføres.

5.3 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse gis skal følgende være avklart:

- Godkjent tiltaksplan for håndtering av ulemper i bygge- og anleggsfasen.
- Plassering og utforming av avkjørsler plangodkjent av kommunal fagetat (Plan- og utbygging på Teknisk avdeling).

5.4 Før bebyggelse tas i bruk

Før anlegget kan tas i bruk må skilting av alle funksjoner være etablert. Alle tiltak som tiltakshaver har forpliktet seg til ovenfor berørte naboer gjennom ervervsavtaler, som flytting av atkomster, busker, gjerder oa. skal være gjennomført eller skriftlig avtalt gjennomført.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Normalprofil av veg gjengitt i beskrivelsen ligger til grunn for utforming av kjørevei, gang- og sykkelvei og ny kollektivholdeplass.

Vurdering av pris for tomt Tverlandsveien

Matrikkel: **Gnr 70: Bnr 1108**
 Kommune: **1804 BODØ KOMMUNE**
 Betegnelse: **Tomt**
 Adresse: **Tverlandsveien, 8050 TVERLANDET**



Dato befaring: 11.01.2024
 Utskriftsdato: 08.10.2024
 Oppdrag nr: 7661

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Byggcon Nord AS
 Dreyfushammarn 11, 8012 BODØ
 Telefon: 75 57 75 60

Sertifisert takstingeniør:

Ingeniør Kenn Charles Arntsen
 Telefon: 951 35 218
 E-post: kenn@byggcon.no
 Rolle: Uavhengig takstmann



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivarettatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Eiendommen er besiktiget. Det forutsettes at gitte opplysninger fra kunde/ rekviert er riktige.

Vurdering av tomter kan beregnes etter flere metoder.

1. Utgangspunkt i såkalt tomteprisbelastning. Dvs. nettosum etter fradrag av byggekostnader fra den nominelle salgssum.
2. Bruker erfaringspriser i området.
3. Beregne verdi i forhold til bygningens verdi. Metoden angir tomteverdi i % av bygningsmassens tekniske verdi.

Som vurderingsmåte er det benyttet erfaringspriser/vurdering av strøkpris/sammenlignbare tomter.

Andre vurderingsmetoder som tomtebelastning-/differansemetoden, samt andel teknisk verdi ikke relevant på grunn av at det ikke foreligger eksakte planer for utnyttelse med byggekostnader.

Generelt sett er ofte totale byggekostnader høyere enn markedsverdi i vårt område, slik at tomtebelastning-/differansemetoden vil gi negative tomteverdier, og følgelig ikke anvendelig av den grunn.

Det er gitt i oppdrag å vurdere pris for tomteareal pr. m2, og ikke som samlet sum for hele eiendommen.

Eiendommen er vurdert etter dagens reguleringsplan/-formål. Tomteareal angitt ut ifra infoland- Bodø kommune og gitte opplysninger fra eier.

Rapportdata

Kunde:	Bodø kommune
Takstingeniør:	Kenn Charles Arntsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 11.01.2024. - Kenn Charles Arntsen. Tlf. 951 35 218

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Tomt
-------------------	------

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1804 BODØ Gnr: 70 Bnr: 1108
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	758,7 m² Arealkilde: Arealene er innhentet fra infoland og Bodø kommune
Hjemmelshaver:	Bodø kommune
Adresse:	Tverlandsveien, 8050 TVERLANDET

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart					
KPA 2022-2034			Innhentet		
Oversiktskart			Innhentet		
Reguleringsplankart			Innhentet		
Rekvirent					
Infoland.no					

Om tomten

Beskrivne tomteareal tilknyttet område ved Sjøveien/ Sjurahaugen. Tomten beliggende ca. 0,5 km fra Tverlandet bydelssentrum og området er bestående av rekkehus og boliger, ca 20 km fra Bodø sentrum. Tildels åpen beliggenhet med lett/direkte adkomst over kommunal vei.

Tomteareal omhandler tiltenkt tomteareal for gnr. 70 bnr. 1108 på ca. 758 m2.

For kostnader for tilknytning til vann/avløp henvises det til prisliste for kommunale eiendomsgebyr og orientering om kommunale avgifter.

Ut fra fremlagt ledningskart fra Bodø kommune er tilkoblingsmuligheter for vann/avløp og overvann i nærhet til tomteareal og vannledninger, overvann og spillvann ligger i nærheten av tomteområdet.

Det er adkomst til eiendommen fra kommunal vei. Tomten som ligger i et nordvestvendt lett hellende terreng er ikke opparbeidet men delvis gresskledd.

Eiendommen har god tilknytning til nærområdet med relativt kort vei til skoler, butikker, post, barnehage og holdeplass for buss. Store tur og friluftsområder i umiddelbar nærhet.

Eiendommen anses markedsmessig som kurant å omsette til boligformål

Karakteristikk av tomten, grunn og helningsforhold, utsikt etc.:

Eiendommen har normalt gode sol og lysforhold. Adkomst over kommunal vei.

Tomten betegnes som lett hellende, grunnforholdene gjelder opprinnelig terreng. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over oppfyllingsmasser, eller hvilke vektbelastninger som kan tillegges fundamentering. Dette fremkommer under prosjektering av bebyggelse og bruk av tomten.

Fremtidig bebyggelse bør tilpasses eksisterende ledningsnett, eventuell omlegging av kommunale ledninger må bekostes av utbygger.

Utrag fra KPA 2022-2034. Særskilte bestemmelser, begrensninger, servitutter m.v.:

Taksten omhandler vurdering av markedsverdi for ubebygget boligtomt- og referer seg til dagens prisnivå for tilsvarende tomt. Området er etablert boligområde med rekkehus, boliger og leiligheter og det er kort vei til tilkobling for strøm, vann og avløp. For kapasitetsavklaring må der gjøres beregninger utifra tenkt bebyggelse og bruksområde.

Veien inn i området er kommunal.

Det er flere kommunale ledninger som berører regulert område. Evt omlegging av kommunale ledninger bekostes av utbygger.

Kommuneplanens arealdel 2022-2034
OMRÅDE B:

§ 1.1.1 Forholdet til kommunedelplaner
Følgende kommunedelplan oppheves:
Kommunedelplan for Tverlandet

§ 1.20 Universell utforming og tilgjengelighet

For uteområder, atkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i Teknisk forskrift.

For boligprosjekter og i reguleringsplaner for boligbebyggelse med 10 boenheter eller flere, skal minimum 10 % av boenhetene være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse, jf. byggeteknisk forskrift (TEK). I prosjekter/områder med færre enn 10 boenheter skal minimum 1

boenhet være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse.

Med område menes delfelt, kvartal eller flere delfelter som enkeltvis eller samlet har mer enn 10 boenheter

En annen fordeling kan fastsettes gjennom detaljreguleringsplan hvis det dokumenteres at kravene oppfylles i planområdet som en helhet.

Prosjekter/områder med færre enn 5 boenheter er unntatt fra kravet

§ 3 Parkeringsbestemmelser

§ 3.1 Soneinndeling

Sone A: Bykjernen, Mørkvad bydelssenter og Tverlandet bydelssenter.

Sone B: Resten av byutviklingsområdet.

§ 3.2 Parkeringskrav

I plan-, bygge- og delesaker skal det avsettes plass for biler og sykler i samsvar med krav gitt i tabellene på side 29 i KPA, eller gjennom særskilte vurderinger. Plass kan avsettes på egen grunn eller innenfor angitt krav til avstand.

§ 3.2.1 Krav til antall bilparkeringsplasser

SONE B:

Bolig: min 1 maks 2 pr boenhet

§ 3.2.2 Krav til antall sykkelparkeringsplasser Minimum 2 pr boenhet

§ 3.3 Krav til lokalisering og størrelse samt krav om antall parkeringsplasser

§ 3.3.1 Bilparkering

Der annet ikke er bestemt i annen arealplan er arealkravet per biloppstillingsplass ved parkering minimum 18 m² inklusivt manøvreringsareal.

Ved utforming av parkeringsplassene skal Statens Vegvesens håndbok N100 legges til grunn.

Minstebredde på parkeringsplass skal være 2,5 m og minste lengde skal være 5 m.

Parkeringsplassene for bil skal etableres på samme eiendom som aktuell bygning eller på fellesareal (fellesanlegg) innenfor en avstand på maksimum 250 m fra aktuell bygning, forutsatt at det foreligger en tinglyst rett. Avstanden måles fra inn-/utgang P-anlegg til inn-/utgang omsøkt bygning.

§ 3.4 Parkering for bolig

På eiendommer hvor det ikke er tilstrekkelig areal til å oppfylle kravene både til uteoppholdsareal og parkering, skal uteoppholdsareal prioriteres løst foran parkering. I tillegg til det ordinære parkeringskravet skal det i alle boligprosjekter med flere enn 15 boenheter etableres minimum 1 parkeringsplass for servicebiler, hjemmetjeneste, håndverkere o.l. Dette gjelder ikke småhus og eneboliger. Det skal etableres 2 plasser for prosjekter med flere enn 45 boenheter, og videre 1 til pr. 30 boenheter. Det skal fremgå av parkeringsplan hvor disse plassene skal etableres.

Der det ikke er minimumskrav til parkering skal det alltid etableres 1 plass til forflytningshemmede for hver 15. bolig. I de øvrige sonene gjelder kravene i § 3.3.1, første avsnitt

Sone B

For bygninger med mer enn 4 boenheter skal 70 % av parkeringsplassene legges i parkeringsanlegg eller under bygg/bakken.

§ 4.1 Soneinndeling

Sone A: Bykjernen, Mørkved bydelssenter og Tverlandet bydelssenter

Sone B: Omfatter øvrige deler av byutviklingsområdet

§ 4.2.3 Krav for sone B

Boenheter skal ha et uteoppholdsareal på minimum 25 m² pr boenhet. Av disse skal minimum 5 m² være privat. Minimum 20 m² skal inngå i fellesareal. Uteoppholdsareal skal ikke ligge mer enn 200 m fra inngang til boligdel, og skal ha trafiksikker atkomst og plassering. Arealet kan etableres slik som skissert i § 4.2.1.

Ved bygging av én boenhet på én eiendom i områder der det ikke er regulert inn felles uteoppholdsareal med kapasitet til tiltaket er minstekravet 50 m².

§ 5.1.5 Byggegrenser mot kommunaltekniske anlegg

Bygninger tillates ikke oppført nærmere offentlige vann- og avløpsanlegg enn 4 meter.

Byggegrense mot kommunal vei er 4 meter regnet fra areal satt av til kommunalt trafikkformål på plankartet (formålsgrense vei).

Mot riksvei gjelder veglovens bestemmelser med mindre annet er bestemt i reguleringsplan.

I områder hvor eksisterende kommunal vei ikke er angitt som trafikkformål, settes byggegrensen til 5,0 meter målt fra ytterste asfaltkant henholdsvis på fortau, gang/sykkelvei eller kjørevei.

§ 5.2.2 Boligstørrelser og antall boenheter

Krav til boligstørrelse i nye større leilighetsprosjekter (mer enn 15 nye boenheter):

Maksimum 20 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m²

Minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m²

§ 5.2.8 Utnyttelsesgrad

Grad av utnyttning i områder som er uregulert eller i planer der grad av utnyttning ikke er fastsatt, er %-BYA= 30 %. Innenfor byutviklingsområdet settes tilsvarende grense til %-BYA=35 % og i enkelte tette, sentrumsnære områder heves grensen til %-BYA=40 %. Det vises til matrisen i del C. Full utnyttelse i bebygd areal forutsetter at gjeldende krav til parkering samt uteoppholdsareal er oppfylt. Krav til parkering skal medregnes som bebygd areal.

Ved oppretting av nye eiendommer fra tomt som allerede er bebygd, skal kravene ovenfor gjelde tilsvarende for gjenværende tomt og bebyggelse. Oppfyllelse av krav til uteoppholdsareal, parkering og %-BYA skal dokumenteres med utomhusplan i passende målestokk.

§ 5.2.9 Garasje, carport, uthus og lignende mindre bygg

Dersom ikke annen møne- og gesimshøyde er fastsatt i gjeldende plan kan garasje, carport, uthus eller lignende bygg, som ikke er beregnet på beboelse, ha en maksimal høyde til møne på 4,5 meter målt fra golv i garasje.

Ved pulttak eller flatt tak kan øverste gesims inklusiv eventuelt rekkverk ha en maksimal høyde målt til 4,0 meter fra golv i bygget.

Takform og volum skal underordnes og tilpasses bolighuset.

Frittliggende garasje, carport, uthus eller lignende bygg kan oppføres vinkelrett inntil 5,0 m eller parallelt inntil 1,0 m fra areal regulert til kommunalt trafikkformål vist på plankartet (formålsgrense vei).

Følgende forhold i KPA er særskilt vurdert for denne tomten

§ 5.1.5 Byggegrenser mot kommunaltekniske anlegg

Bygninger tillates ikke oppført nærmere offentlige vann- og avløpsanlegg enn 4 meter:

Det ligger en vannledning og avløpsledning i nedre del av tomten mot vei

Byggegrense mot kommunal vei er 4 meter regnet fra areal satt av til kommunalt trafikkformål på plankartet (formålsgrense vei):

Denne tomten ligger inntil etablert vei.

Adkomst:

Tomten har adkomst fra offentlig vei

Drøfting

Det er lagt til grunn 758 m² for prisvurderingen. Tomten grenser mot vei og naboeiendom, og av denne er det ca. 10 m² som er regulert inn til gang og sykkelvei. Slik at netto tomt er ca. 748 m².

Det vil bli tinglyst adkomstrett for naboer over tomten for Bnr 143 og Bnr 308.

Kommunale priser gjelder inntil 150 m²

Fra 01.07.2023 gjelder følgende priser for tilleggsareal:

Sentrum, Rønvika, Bodøsjøen, Alstad og Grønnåsen kr 1742,- pr. m²

Hunstad, Mørkved, Skivika, Løpsmarka og Bertnes kr 1268,- pr. m²

Tverlandet kr 968,- pr. m²

Ved salg av tilleggsareal i kommunens øvrige områder fastsettes prisen ut ifra skjønn basert på praksis.

Areal større enn 150m² anses ikke som tilleggsareal til bolig og priser oppgitt for tilleggsareal legges ikke til grunn, men fastsettes ved takst/verdivurdering.

I tillegg kommer kostnader forbundet med fradeling og overdragelse (gebyrer, dokumentavgift mv.).

Andre planer som har innvirkning på denne tomten

Reguleringsplan for gang- og sykkelvei, Tverlandsveien mellom Sjøveien og Tunellveien, Tverlandet. Datert 14.03.2018

Denne vil berøre ca. 10 m² av denne tomten som er regulert til fortau.

Beregning

M2 pris for tomt	Beskrevne tomteareal tilknyttet område ved Sjøveien/ Sjurahaugen. Tomten beliggende ca. 500 m fra Tverlandet bydelssentrum. Området er bestående av eneboliger og rekkehus, ca 20 km fra Bodø sentrum. Tildels åpen beliggenhet. Tomteareal omhandler tomteareal for gnr. 70 bnr. 1108 på ca. 758 m². Det er adkomst til eiendommen fra kommunal vei. Tomten ligger i en nordvestvendt lett hellende terreng fremstår som en gresskledd naturtomt. Tomten har god tilknytning til nærområdet med relativt kort vei til skoler, butikker, post, barnehage og holdeplass for buss. Store tur og friluftsområder i umiddelbar nærhet. Eiendommen er avsatt til boligformål. Det er VA ledninger i nedre del av tomten. Del av nabotomt er regulert til gang og sykkelvei og grenser inntil denne og går ca 10 m² inn på tomten. Det er benyttet KPA 2022-2034 som utgangspunkt for beregninger, og tomtepris er vurdert som om den kan benyttes til bolig. Markedsverdi pr. m² tomteareal er vurdert etter sammenlignbare priser for området i den grad slike finnes. I nærområdet har det så langt vært solgt lite med tomter til kommunalt fastsatte priser. Sammenlignbare priser vil derfor kun være relatert til en del eiendommer beliggende noe utenfor gjeldende område, og markedsverdi er tillagt en stor grad av skjønnsmessig vurdering. På bakgrunn av kunnskap om tilsvarende eiendommer vil jeg anslå at tomtedel på ca. 758 m² har en verdi på : KR. 1.187,-/ m²	900 000
------------------	--	---------

Matrikkel: Gnr 70: Bnr 1108
Kommune: 1804 BODØ KOMMUNE
Adresse: Tverlandsveien, 8050 TVERLANDET

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11, 8012 BODØ
Telefon: 75 57 75 60



Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri ville kunne fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgssum.

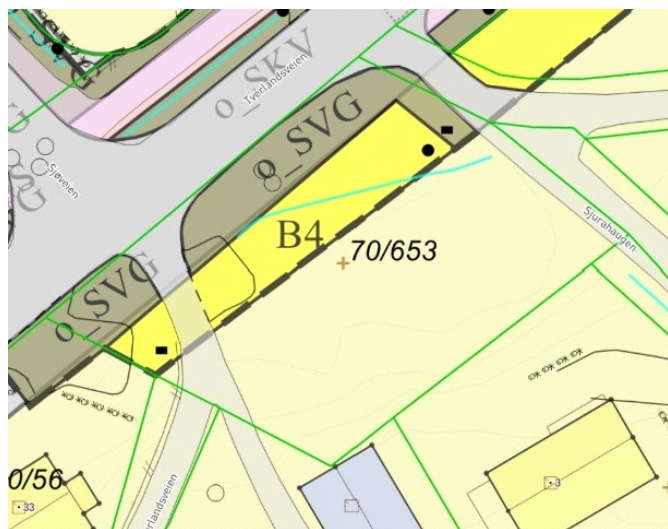
BODØ, 08.10.2024

Ingeniør
KENN C. ARNTSEN
Autorisert takstakør

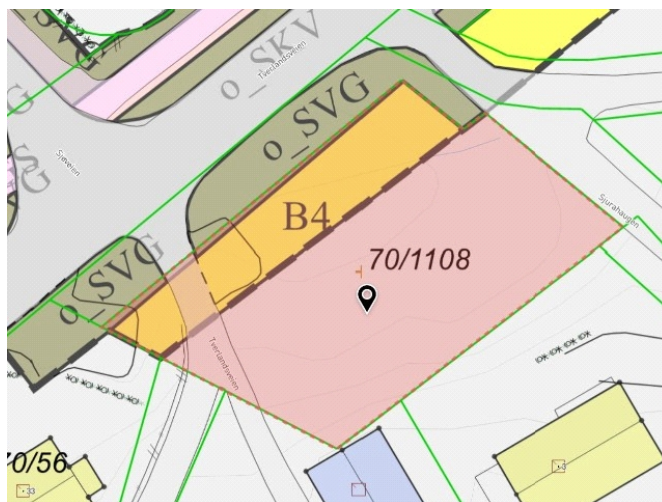
Ingeniør Kenn Charles Arntsen
Telefon: 75 57 75 60

Andre bilder

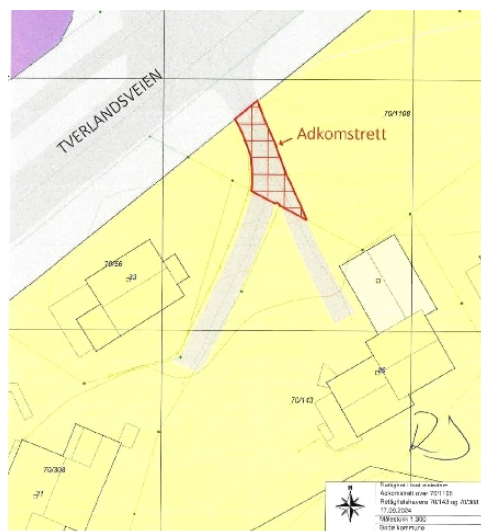
Andre bilder for oppdraget



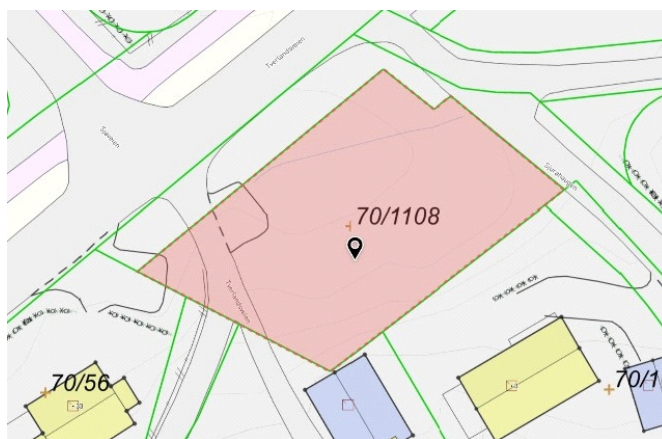
Vannledning og avløpskum og ledning



Reguleringsplan for berørt del av tomten



Adkomstrettigheter som er tinglyst (merket med rødt)



Situasjonskart av tomten 70/1108

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Tverlandet	4 min	🚶
Linje 300, 526	0.2 km	
Tverlandet stasjon	9 min	🚶
Linje F7, R75	0.6 km	
Bodø lufthavn	22 min	🚗

Skoler

Tverlandet skole (1-10 kl.)	4 min	🚶
598 elever, 33 klasser	0.3 km	
Bodin videregående skole	12 min	🚗
965 elever	9.5 km	
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	20 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

Extra Tverlandet	14 min	🚶
------------------	--------	---

«Barnevennlig, fantastiske turmuligheter!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

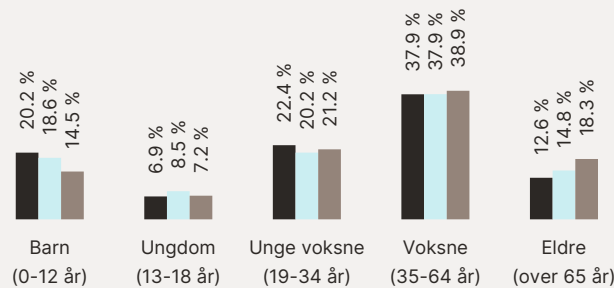


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tverlandsbyen vestre/Sjysletta	1 023	394
Løding	3 269	1 316
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tverlandet kirkebarnehage (1-5 år)	6 min	🚶
9 barn	0.4 km	
Løding barnehage Avd Vestre Løding	6 min	🚶
28 barn	0.4 km	
Løding barnehage Avd Maurtua (1-5 år)	7 min	🚶
27 barn	0.5 km	

Dagligvare

Rema 1000 Tverlandet	10 min	🚶
PostNord	0.7 km	
Coop Extra Tverlandet	14 min	🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	1 km	

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået
Lite støynivå 91/100



Gateparkering
Lett 85/100

Sport

- 

Sjyhaugen nærmiljøanlegg
Ballspill

6 min 
0.4 km
- 

Tverlandet skole
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...

6 min 
0.5 km
- 

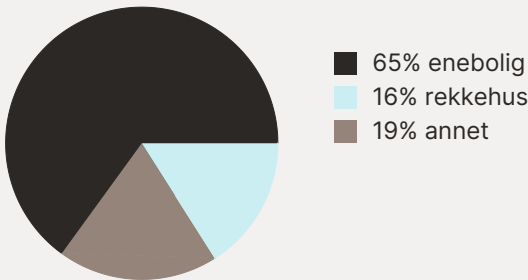
Feel24 Tverlandet

13 min 
- 

Feel24 Mørkved

9 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

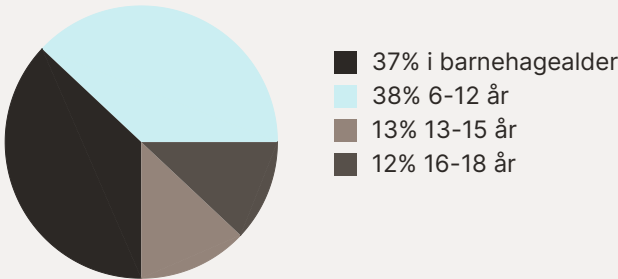
Hunstadsenteret

12 min 
- 

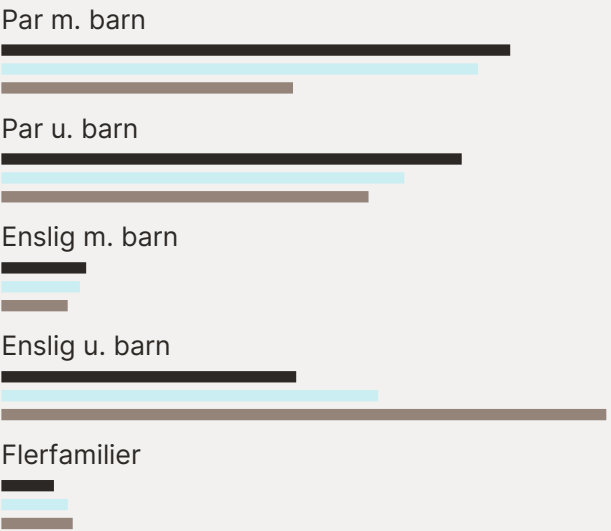
Apotek 1 Tverlandet

13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



- 0%
- 43%
- 

Tverlandsbyen vestre/Sjysletta
- 

Løding
- 

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

