Rapportutkast

Tilstandsrapport

Mikalsen Takst

Rekkehus

Einmoveien 33, 8009 BODØ

BODØ kommune

gnr. 31, bnr. 1591

Sum areal alle bygg: BRA: 147 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 02.06.2025 **Rapportdato:** 04.06.2025 **Oppdragsnr.:** 21395-1079

Foretak: MIKALSEN TAKST AS **Takstingeniør:** Kristoffer Mikalsen

Mikalsen Takst

C

ENERGIMERKE

Mikalsen Takst AS

Mikalsen Takst er et uavhengig takstforetak. Firmaet har byggfaglig kompetanse med Byggmester som bakgrunn med flere års erfaring med oppføring av boliger samt rehabilitering.
Mesterbrev er lovregulert og krever minimum 6 års praktisk erfaring med analyse, reparasjon og bygging samt prosjektering av bolig.
Mesterbrevloven er en norsk lov som regulerer tildeling av mesterbrev til personer innen fag for håndverk og annen næring, for eksempel innen tømrerfaget. Den som tildeles mesterbrev kan etter loven kalle seg «mester» innenfor faget vedkommende har mottatt mesterbrev i.

Videre utdannet til sertifisert takstmann hos BMTF og har leverer tilstandsrapporter, verditakster, forehåndstakster, skadetakster, byggesaker og andre tjenester innenfor taksering.

En BMTF-takstmann er til enhver tid forpliktet til å følge BMTF's etiske retningslinjer, og arbeider uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. For mer info www.bmtf.no

Utkast

Rapportansvarlig

Kristoffer Mikalsen
Uavhengig Takstingeniør
kristoffer.mik@gmail.com
901 32 368

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Utkast

MIKALSEN TAKST AS
Notveien 3
8013 BODØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Utkast

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført med støpt plate mot grunn, kjellervegger av lettklinker/leca. Bindingsverk av trekonstruksjoner kledd med stående og kledning. Saltak av trekonstruksjoner tekket med betongtakstein eller lignende.
Oppført som rekkehus over 3 plan.

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Garasje med elektrisk portåpner og intern adkomst via innerdør. Støpt betongdekke på gulv, vegger med malte betongflater.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

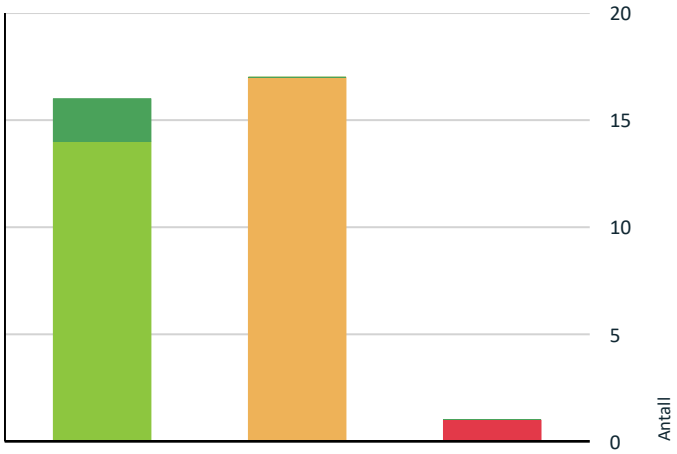
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

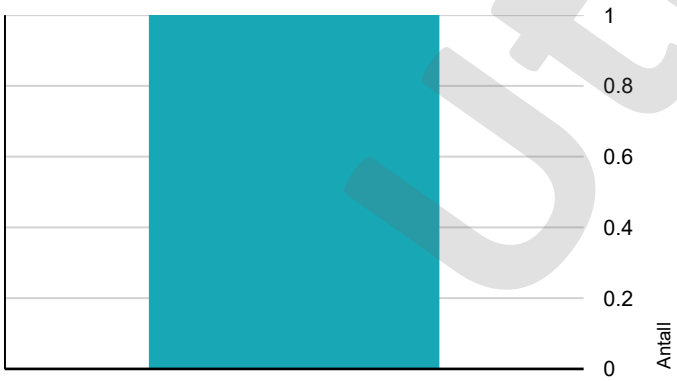
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Det mangler musebånd bak kledning, åpninger over 6/7 mm er påvist.

Kledning ligger på enkelte vinduer for nært beslaget, det vil bidra til at vann vil trekke inn i nedkant av kledning og skade kledning over tid.

Stående kledning har mindre tegn på påbegynt råteskader, noe dårlig innfestning av kledning i aktuelt området.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Bom i fliser gang u.etg.

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
Kursfortegnelse stemmer ikke overens med kursoversikt, kurser til varmekabler kan ikke påvises i sikringsskap. Kursoversikt bør oppdateres slik at det stemmer med antall sikringer.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > U. Etg > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det er avvik:

Påvist sprekker i skjøter på belegg, alder tilsier at gjenværende brukstid vil være usikkert.

Våtrom > U. Etg > Bad > Overflater Gulv Gå til side
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > U. Etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Utkast

Boligens energimerking



Beskrivelse

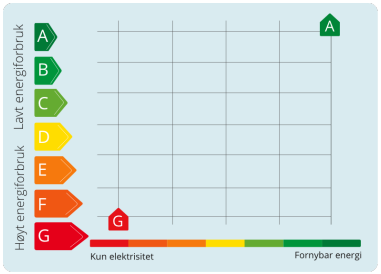
Energimerke er basert på en forenklet vurdering basert på byggeår, byggemåte og oppvarmingskilder. Ved en utvidet energimerking kan det oppnås en annen karakter dersom det er utført helhetlige endringer på vinduer, fasader, taker og isolasjon.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Utkast

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1999

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av alu. som originalt fra byggeår.
Avløp koblet til drensrør i bakken.

Drensrør er ikke funksjonstestet, takrenner må rengjøres jevnlig for å vedlikeholde funksjonen.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført som bindingsverk av tre.
Det kunne ikke påvises vesentlige skjevheter eller spesielle problemer med den synlige delen av konstruksjonen.
Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Vegger kledd med stående og liggende malt bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Utkast

Tilstandsrapport

Det mangler musebånd bak kledning, åpninger over 6/7 mm er påvist.

Kledning ligger på enkelte vinduer for nært beslaget, det vil bidra til at vann vil trekke inn i nedkant av kledning og skade kledning over tid.

Stående kledning har mindre tegn på påbegynt råteskader, noe dårlig innfestning av kledning i aktuelt området.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Musebånd eller lignende tetting som ikke ødelegger lufting bak kledning bør etableres.

Åpning i nedkant av kledning bør etableres før å unngå skader på kledning over tid.

Overvåk stående kledning mot parkering til nabo, utskiftning av skadet kledning over tid må regnes med. Påviste skader på befaring er lite omfattende.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Kaldt loft med plater på deler av gulv. Loftet ble visuelt undersøkt og kontrollert med fuktindikator og fremstår som tørr uten tegn til fuktskjolder.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer fra byggeår og 2006.

Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

For å avdekke punkterte vinduer kan det være behov for spessielle lysforhold eller temperaturer for at dette skal være synlig. Det kan dermed være at vinduer har mindre punkteringer uten at dette ble påvist på befaringsdagen.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Visuell kontroll av utvendige dører viser normal funksjon uten vesentlige avvik. Dørene åpnes og lukkes som de skal.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue 1.etg til nord/vest og sør/øst balkonger.
Imp.bord som dekke og malt rekkverk av tre.

Balkong mot nord/vest med delvis overbygg med platekledning, overbygget vil ikke være helt tett men har en funksjon.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 3 Utvendige trapper

Trapp av impregnerte materialer etablert fra balkong sør/øst mot plen på baksiden.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Utkast

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett,laminat og fliser. Veggene har tapet,malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bom i fliser gang u.etg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Påvist bom i fliser, bom i flis er tegn på dårlig heft mellom flis og underlag på sikt kan fliser bli løse.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har teppe og er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger bestående av pusset mur som gjør hulltaking umulig.
Garasjevegger har nylig vært åpnet og luftet ut etter lekkasje fra naboens bad.

Utkast

Tilstandsrapport

Rom under terreng har risiko for fuktighet fra utvendig terreng, det kan være lokale forhold i drenering som gir skjulte skader på mur over tid. Tilstanden kan rask endres på denne type konstruksjoner dersom det oppstår utvendig lekkasje eller svikt i tettesjikt.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad er pusset opp i 2012

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malt trepanel.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3mm fra dør

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.
Synlig mansjett under klemring.

Membranen ligger skjult i konstruksjon en og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Noe som ikke ble gjort på befaringen, membran vurderes dermed utifra alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Utkast

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjkabinett.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i trapp.



U. ETG > BAD

Generell

Bad som fra byggeår.

U. ETG > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Påvist sprekker i skjøter på belegg, alder tilsier at gjenværende brukstid vil være usikkert.

Konsekvens/tiltak

Utkast

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Overflater må påregnes fornyet uten at det kan sies noe om nøyaktig når dette må utføres. Vurder skifte av vindu til mer fuktbestandig materiale. Dusjkabinett må videre benyttes.

U. ETG > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet har flatt fall.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

U. ETG > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Membranen ligger skjult i konstruksjon en og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Noe som ikke ble gjort på befaringen, membran vurderes dermed utifra alder.

Vurdering av avvik:

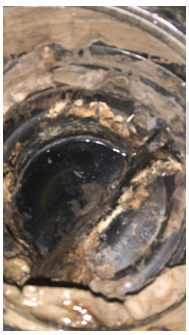
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



U. ETG > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

U. ETG > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Utkast

Tilstandsrapport

U. ETG > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Aktuelle våtsoner grenser mot yttervegg eller annen boligseksjon.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fronter i malt profilert utførelse, normalt utbygget med benker og overskap. Fliser montert under overskap. Benkeplate med nedfelt servant. Integrert komfyr, kjøleskap og plass for oppvaskmaskin.

Benker i karnapp er montert i nyere tid.

Vedlikehold av hengsler/fronter over tid må påregnes som normalt vedlikehold.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Inntak av kobber med stoppekran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.
Det er ledningsnettet i selve leiligheten som er kontrollert/vurdert.

Avløpsrør i boliger er ofte skjult bak vegger og gulv, noe som gjør dem vanskelige å inspisere. Ved en visuell kontroll er det derfor kun mulig å vurdere de delene av rørsystemet som er synlige samt funksjonen til anlegget.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.
Naturlig ventilasjon med avtrekk var norm fra byggeår.

Kan følgelig ikke sammenlignes med dagens løsninger med balansert ventilasjonsanlegg som gir bedre utskiftning av luft.

Utkast

Tilstandsrapport

TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe.

Det anbefales på generelt grunnlag å følge leverandørens service intervaller for å vedlikeholde funksjonen til anlegget.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Varmtvannstank

200l Bereder lokalisert på vaskerom med utløp til sluk.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kursfortegnelse stemmer ikke overens med kursoversikt, kurser til varmekabler kan ikke påvises i sikringsskap. Kursoversikt bør oppdateres slik at det stemmer med antall sikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1999

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Alle kjente arbeider utført under dagens eier har samsvarserklæring-

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   For arbeider under dagens eier.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Utkast

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Elektriske anlegget med automatsikringer lokalisert i gang.
Hovedsaklig skjult el-anlegg.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Utkast

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Slukkeutstyr og brannvarsler påvist.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1999.

Om undersøkelsen:
Dreneringssystemet rundt bygningen består vanligvis av drenerende masser, vanntett sjikt utenfor grunnmuren og drensrør. Disse komponentene ligger skjult under terreng og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Vurderingen baserer seg i hovedsak på bygningens alder og synlige forhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.
Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen med flatt fall/delvis fall vekk fra grunnmur.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur/dekke, nemlig at det er helningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur

Utkast

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

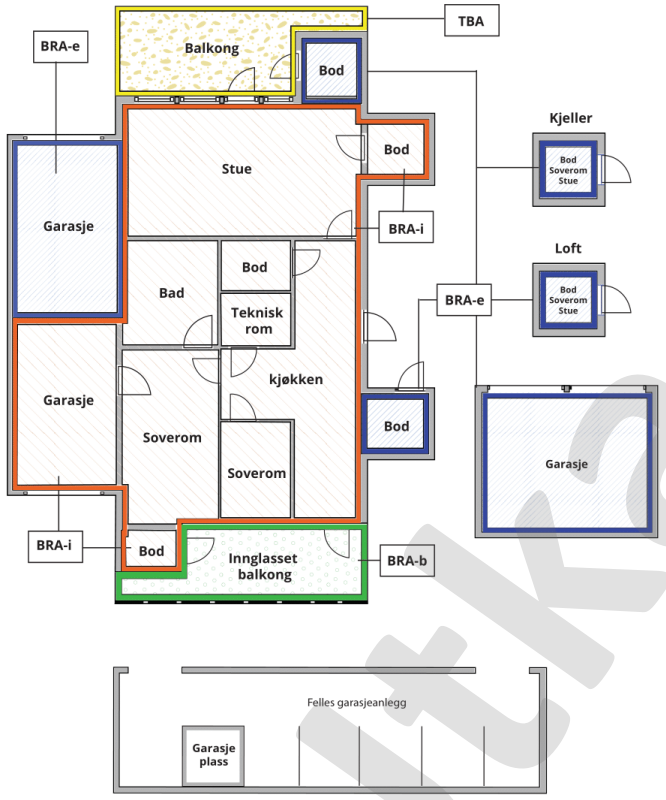
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Utkast

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2.Etasje	43			43		3	46
1.Etasje	53			53	21		53
U. Etg	51			51			51
SUM	**147**				**21**	**3**	**150**
SUM BRA	**147**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Bad		
1.Etasje	Kjøkken, Stue		
U. Etg	Bad, Gang, Garasje		

Kommentar

Arealer er målt av takstmann på stedet.
Det er bruken av rommet som avgjør beskrivelse av rom i rombeskrivelsen. Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.
P/S-Rom er medtatt for markedsstatestikk og kan fravike noe. P/S-Rom er ikke medtatt i siste areal standard NS 3940:2023

Sjaktareal og vegg til sjakt inngår i BRA.
Et areal er måleverdig når fri høyde er minst 1, 90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling, og lengden og bredden er minst 0,60 x 0,60 meter.
Måleverdige arealer skal ha permanent gangbart gulv.

Utkast

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ny peis satt inn, gulv og vegger fornyet stue 1.etg. Soverom 2.etg er pusset opp.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	119	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2025	Kristoffer Mikalsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	31	1591		0	137.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Einmoveien 33

Hjemmelshaver
Høgseth Isabell Svendsgård, Fagerli Tom Andre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendom beliggende i Rønvik ca. 2.5 km fra Bodø sentrum. Området består av blandetbebyggelse - flermannsboliger, delt boliger og eneboliger. Området har tett bebyggelse,både nyere og eldre. God tilknytning til nærområdet med kort vei til skoler, barnehage og nærbutikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten består av asfaltert adkomst, bygningmasse og plen på baksiden av bygget.
Tomt plant opparbeidet på oversiden og ved adkomst.

Oppvarming

Varmekabler på bad, peis i stue og varmepumpe i trapperom.

Utkast

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Utkast

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Utkast

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten viser hvilke elementer som er observert og inkludert i oppdraget. For eventuelle vurderinger som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger.

Anslag på kostnader for utbedring gis ikke ved TG 2, selv om det er nevnt i standardteksten på side 4 av rapporten, da dette ikke er en del av forskriftskravene.

Der bilder er inkludert i rapporten, er de ment som eksempler og gir ikke en fullstendig oversikt over alle avvik, målinger eller andre forhold.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede. For mer detaljerte vurderinger av disse elementene bør en kvalifisert spesialist engasjeres.

Det presiseres at boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik visuell kontroll. Rapporten identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader.
Bagatellmessige forhold og andre forhold som er synlig for enhver og uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, eventuelle oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på informasjon fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Rapporten beskriver eiendommens tilstand slik den fremsto på tidspunktet for befaringen. Den gir ingen garantier for fremtidige forhold, inkludert skader, følgeskader eller avvik som normalt ikke vil avdekkes med den anvendte undersøkelsesmetoden. Eventuelle endringer eller skader som oppstår etter befaringen, er selgers ansvar å informere om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke benyttes ved senere salg innenfor gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende opplysninger eller feilaktig informasjon gitt av selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra sin lovpålagte undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk, skal selger eller selgers representant gjennomgå den nøye og varsle om eventuelle feil eller mangler i opplysningene. For områder der rapporten peker på mulige problemområder, anbefales det å engasjere kvalifiserte fagfolk for videre undersøkelser og kartlegging av eventuelle tiltak.

Utkast

Forutsetninger

Utkast

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmegler Nord AS	Oppdragsnr.	85250109
Adresse	Einmoveien 33		
Postnr.	8009	Sted	BODØ
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år og 4 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja		
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Fremtind	Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Tom	Etternavn	Andre Fagerli
Selger 2 Fornavn	Isabell	Etternavn	S Høgseth

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Haneseth

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Byttet dusjkabinett bad 3 etg. Nytt blandebatteri med slanger og avløp og nye slanger servant (Haneseth VVS Bodø AS 2023)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Boligmappa

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar: Ikke relevant

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Dryppet ifra stoppekran på vaskerom, pakkning byttet av Haneseth VVS Bodø AS

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Haneseth

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Ny dusj 3 etg, montert ny vask kjøkken og blandebatteri.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar: Montert vedovn i stue (Andersen mur og montering AS (2020)

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Byttet nedre del av gipsplater i garasje (inn mot nabo) grunnet vannlekkasje hos nabo. Forsikringssak hvor arbeidet ble utført av Polygon AS og Ocab AS.

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Polygon AS og Ocab AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nedre del av gipsplater som nevnt i punkt ovenfor (2025 Polygon Bodø og Ocab AS). Huset ble malt et strøk (2020 Egeninnsats). Ny terrasse på baksiden av huset endring ikke meldt\søkt til kommunen (Egeninnsats 2022)

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Ossletten elektro AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nye spotter, ny kontakt under utelys altan, nye deksler stikk og brytere. Samt utskifting av kabel og to nye svarte stikk tvvegg (2020 Ossletten elektro AS)
Ny stikk over kjøkkeninnredning karnapp (2022 Ossletten elektro AS)
Ny stikk og bryter soverom 3 etg (Ossletten elektro AS 2023)

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Ossletten elektro AS

13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar:

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Ting som er utført under vårt eie:

Montert vedovn (Andersen mur og montering AS (2020)
Helsparkling av vegger stue (Johansen boligservice AS 2020)
Nytt gulv stue og kjøkken (2020)
Montert mer kjøkkeninnredning i karnapp på kjøkken og byttet benkeplater m/servant (2022)
Ene soverommet har fått nye gipsplater på vegg og nytt gulv (2023)
Malt innvendig trapp
Lagt gips i trappegang mellom 1 og 2 etg.
Tapet på noen vegger

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Opprettet: 07/06/2025 09:26:42 (EES-versjon: 3)

BODØ KOMMUNE
TEKNISK AVDELING - BYGGESAKSKONTORET

907FF
bravida
31/1590 Byggesak Fer

J.nr...:98/1228
Ark nr.: /L45/
Reg.nr.:BS000407.6 0/SR

FERDIG-ATTEST

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1

Ansvarlig søker: **Norbohus Bodø AS**

Tiltakshaver: **Norbohus Bodø AS**

Ferdigattest er gitt for:

Eiendom/adresse: **Gnr. 31 bnr. 1590,1591,1592,1593,1594**
Einmoveien 31,33,35,37 og 39

Tiltakets/byggets art: **Rekkehus**

Kontrollansvarlig: **Norbohus Bodø AS**

Dato sluttkontroll: **04/01/00**

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

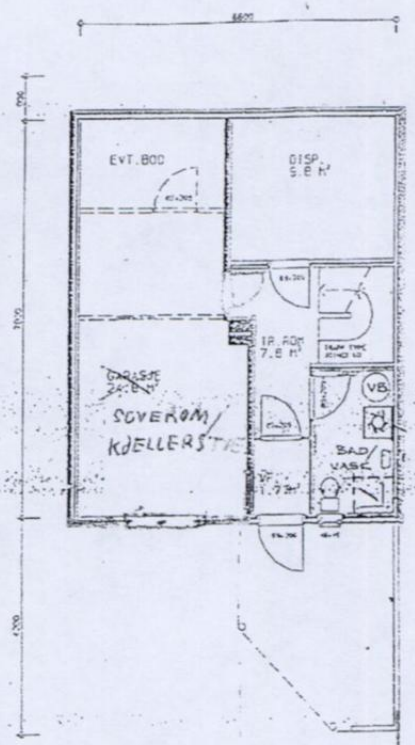
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse.

Bygningssjefen, Bodø, den 07/01/0

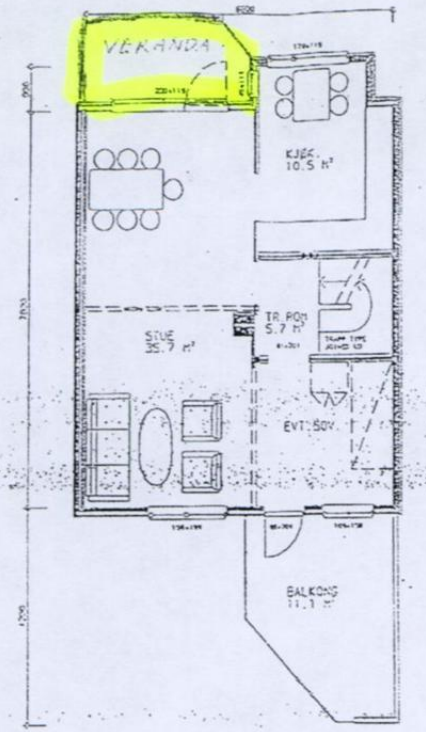
BODØ KOMMUNE BYGNINGSSJEFEN

Monica T. Andreassen
bygningssjef

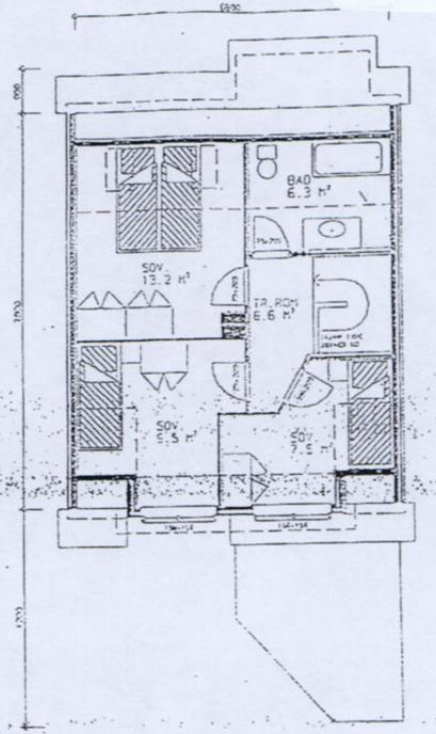
S0MJQ/47058470 Geomatikk
31/1591/0 Tegninger



PLAN 1.ETG.



PLAN 2.ETG.



PLAN 3.ETG.

4-ROMS
122.6 BRA-K
94.9 BA

"SANDRA"

ARKITEKTSTUDIO
ARKITEKTSTUDIO A/S, MØRKVEDGÅRDEN
POSTBOKS 6004 8018 MØRKVED
TLF. 081 14022 TELEFAX 081 15815

NORDBOHUS BODØ AS
GRØNNÅSEN B1
–
"SANDRA"
PLANER, ALT.1

MÅLESTOKK 1:100
ALLE MÅL I MM
SAKSBEH. JAA
TEGNET AV RR
KONTROLL –
DATO 23.08.96

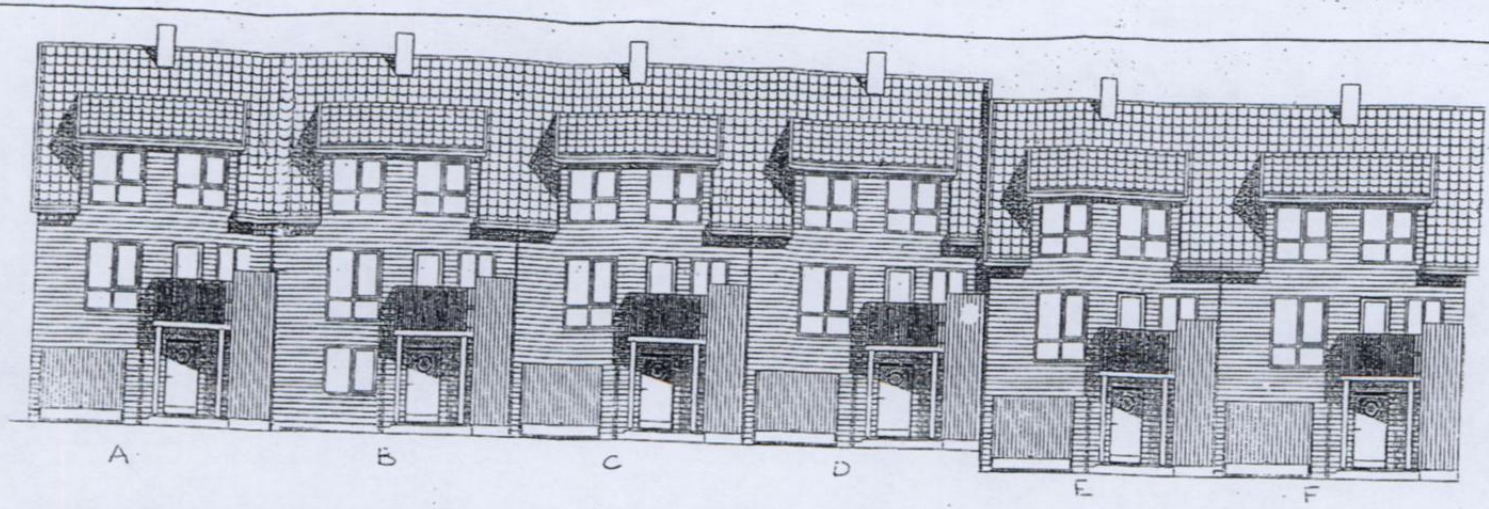
PROSJEKTNR. 095062
TEGNINGSNR. –
REV. A

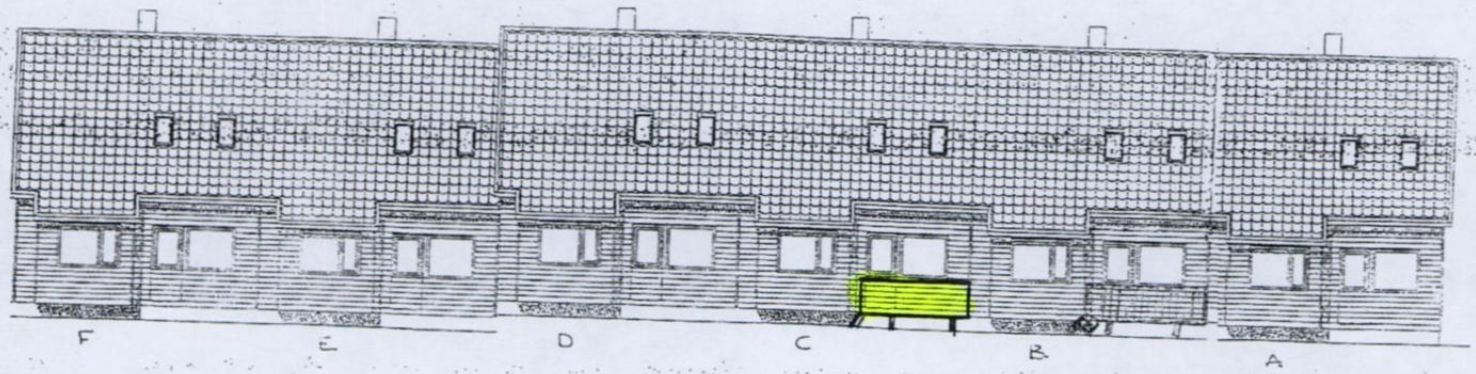
REV. A VINDU SPISESTUE 23.8.96

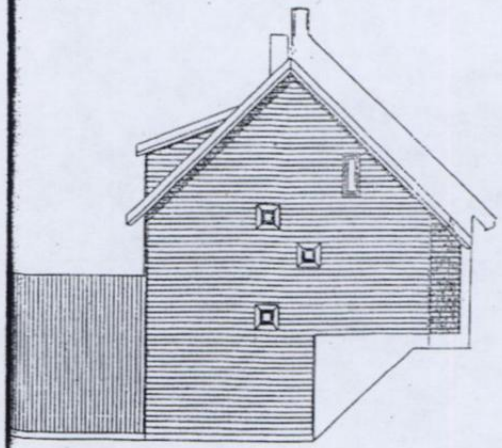
DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.5.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE

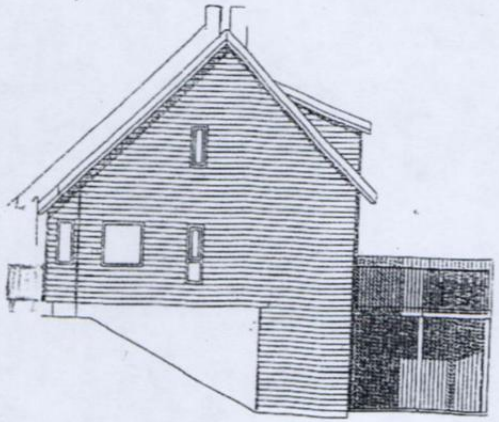
②

F-1





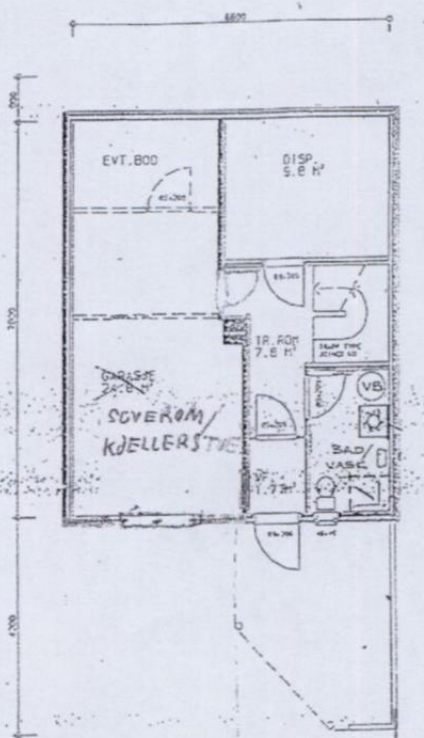




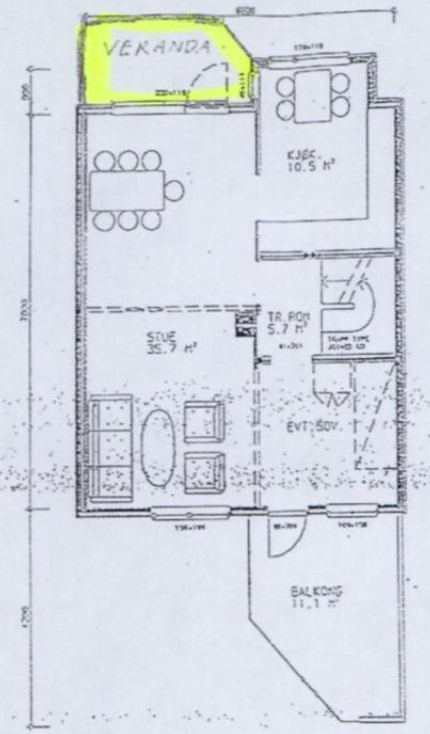
Prosjekt	Målestokk
Rekkehus, Einmoen	Ingen
Tegninger	Dato
Fasader "Sandra"	19.06.98

NORDBOHUS
Bodø
Jernbaneveien 34, 8012 Bodø
Tlf. 75 58 22 60, Faks 75 58 24 26

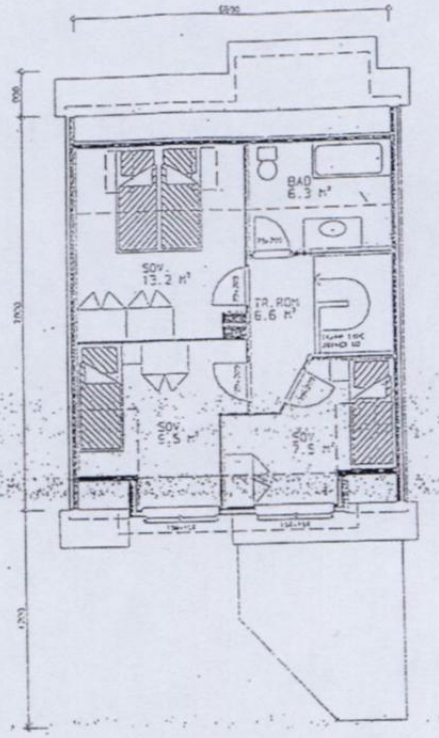
F-2



PLAN 1.ETG.



PLAN 2.ETG.



PLAN 3.ETG.

4-ROMS
122.6 BRA-K
94.9 BA

"SANDRA"

ARKITEKTSTUDIO
ARKITEKTSTUDIO A/S, MØRKVEDGÅRDEN
POSTBOKS 6004 8018 MØRKVED
TLF. 081 14022 TELEFAX 081 15815

NORDBOHUS BODØ AS
GRØNNÅSEN B1
–
"SANDRA"
PLANER, ALT.1

HÅLESTOKK 1:100
ALLE MÅL I MM
SAKSBEH. JAA
TEGNET AV RR
KONTROLL –
DATO 23.08.96

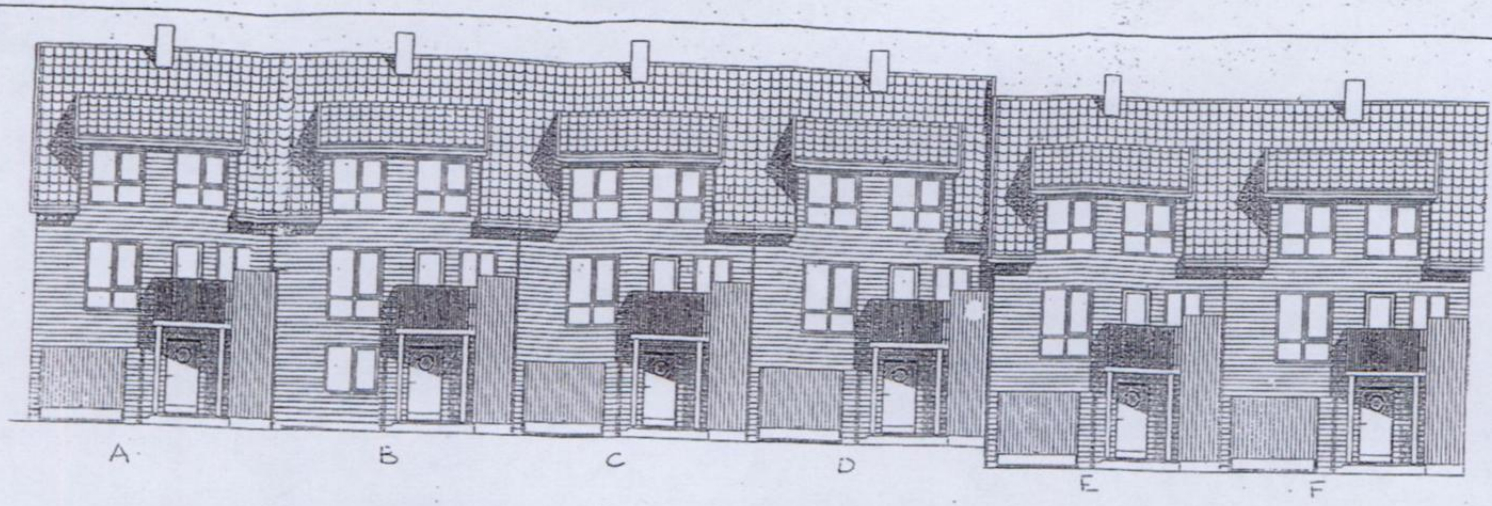
PROSJEKTNR. 095062
TEGNINGSNR. –
REV. A

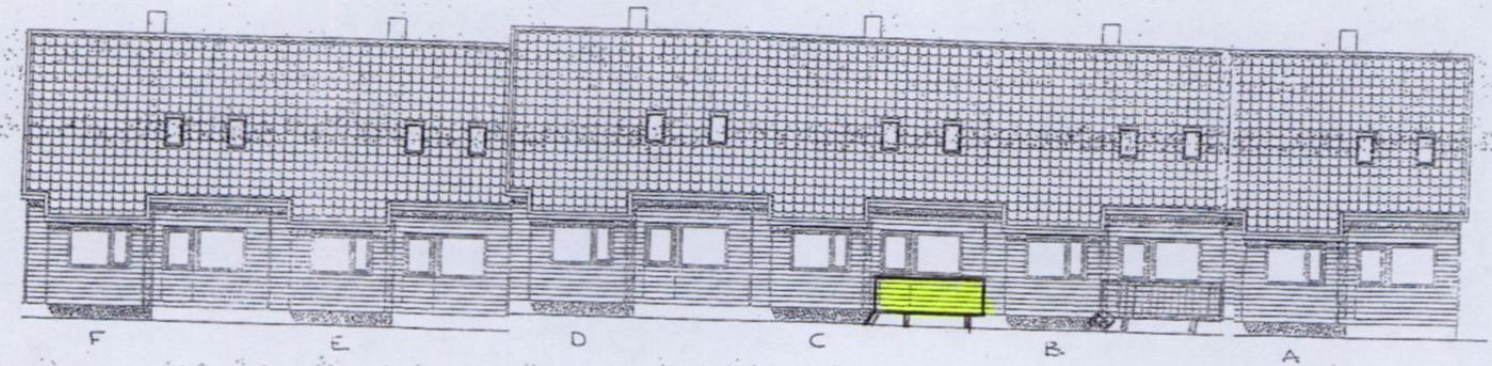
REV.A VINDU SPISESTUE 23.8.96

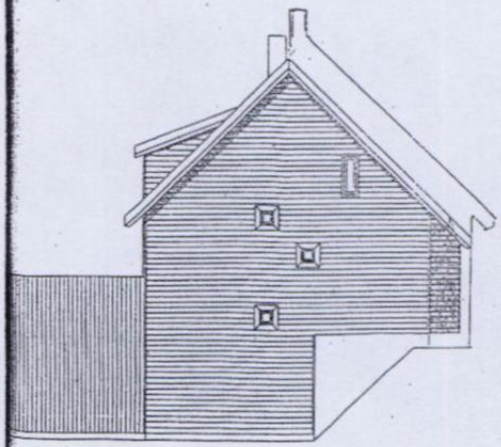
DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.5.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE

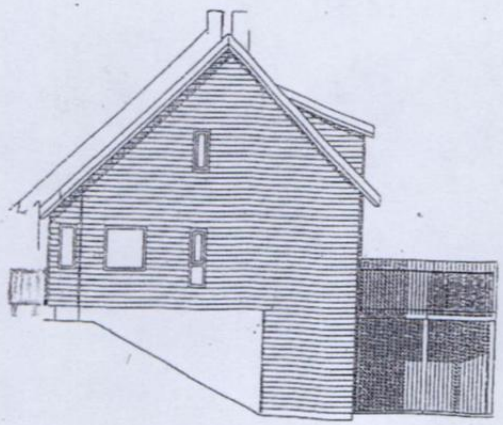
(2)

F-1





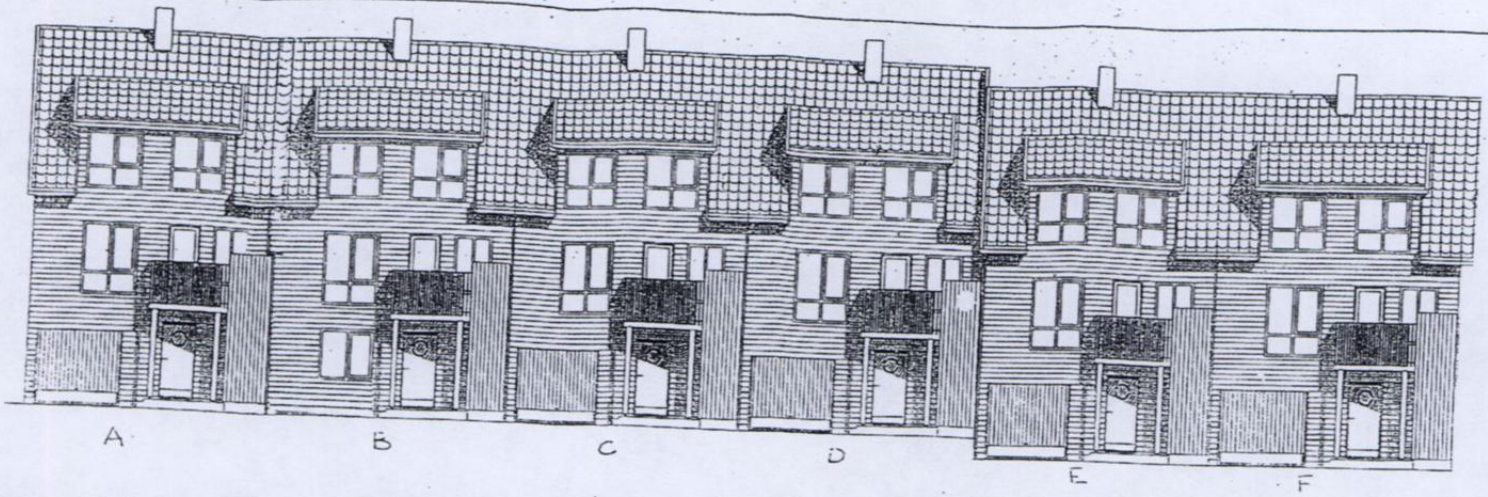


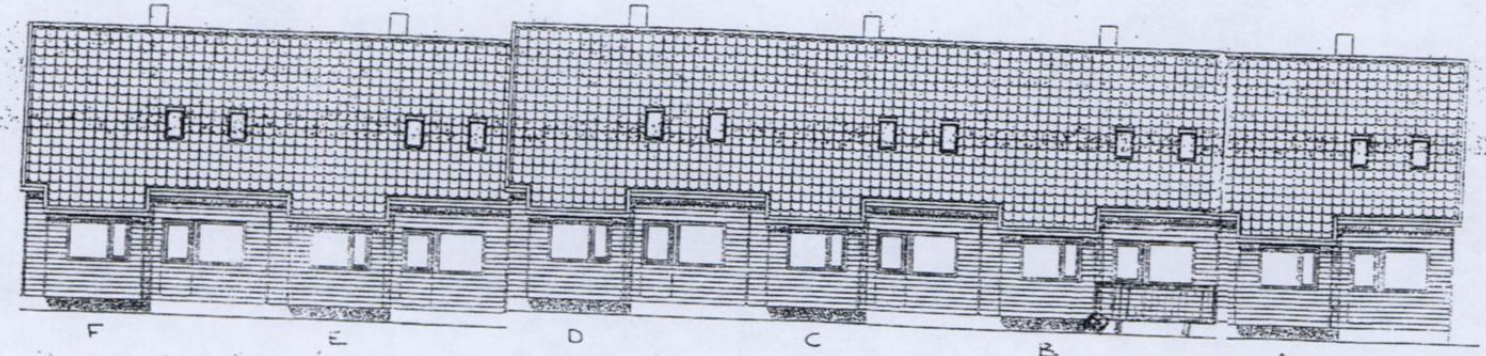


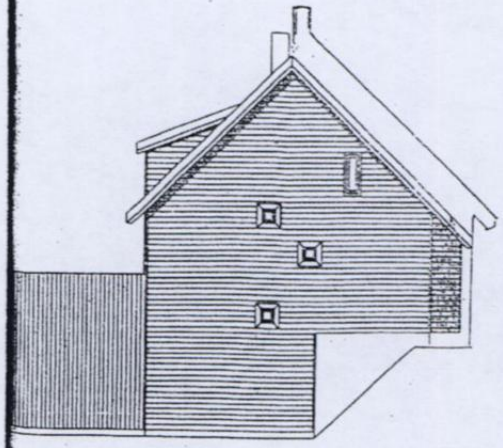
Prosjekt	Målestokk
Rekkehus, Einmoen	Ingen
Tegninger	Dato
Fasader "Sandra"	19.06.98

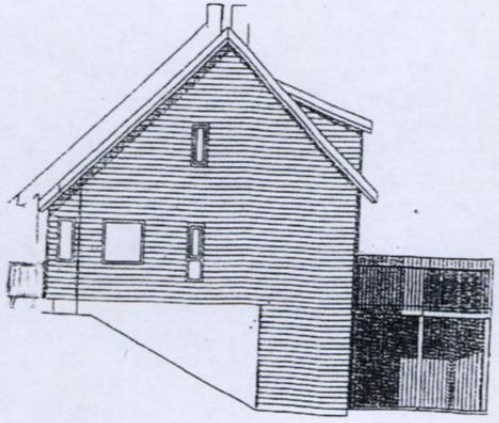
NORDBOHUS
Bodø
Jernbaneveien 34, 8012 Bodø
Tlf. 75 58 22 60, Faks 75 58 24 26

E-2







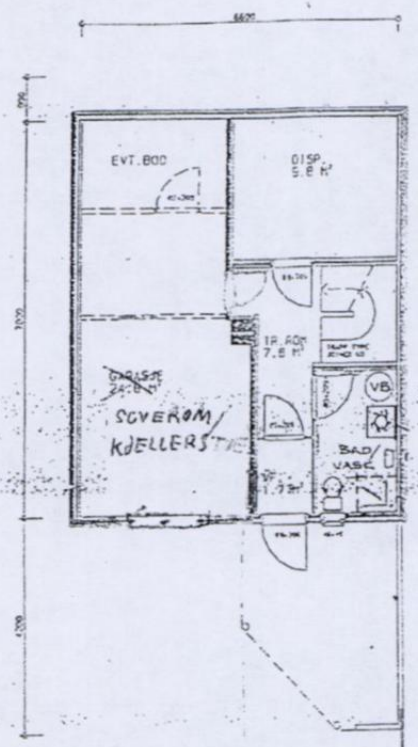


Prosjekt	Målestokk
Rekkehus, Einmoen	Ingen
Tegninger	Dato
Fasader "Sandra"	19.06.98

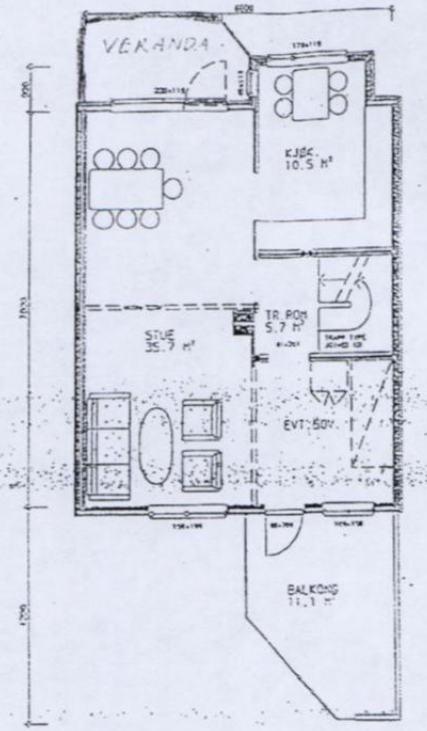
NORDBOHUS
Bodø
Jernbaneveien 34, 8012 Bodø
Tlf. 75 58 22 60, Faks 75 58 24 26

Eksisterende

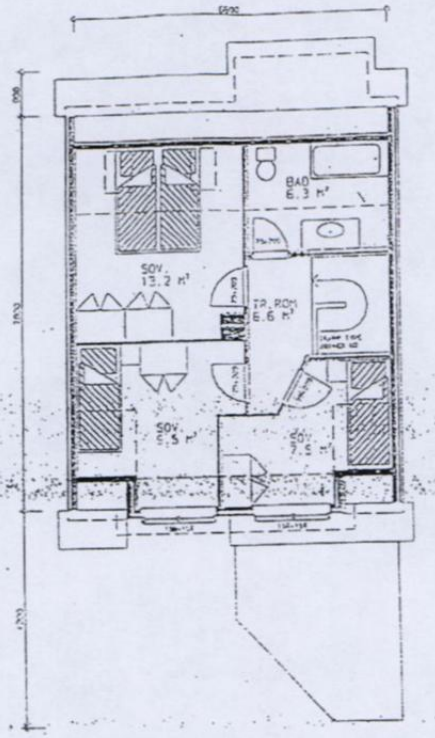
E-3



PLAN 1.ETG.



PLAN 2.ETG.



PLAN 3.ETG.

4-ROMS
122.6 BRA-K
94.9 BA

"SANDRA"

ARKITEKTSTUDIO
ARKITEKTSTUDIO A/S, MJØLYCOGÅRDEN
POSTBOKS 6004 8018 MJØLYEID
TLF. 081 14022 TELEFAX 081 15815

NORDBOHUS BODØ AS
GRØNNÅSEN B1
–
"SANDRA"
PLANER, ALT.1

MÅLESTOKK 1:100
ALLE MÅL I MM
SAKSBEH. JAA
TEGNET AV RR
KONTROLL –
DATO –23.08.96

PROSJEKTNR. 095062
TEGNINGSNR. –
REV. A

REV. A VINDU SPISESTUE 23.8.96

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.5.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN ARKITEKTENS (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE

Eksisterende

(2)

E-4

Einmoveien 33

Nabolaget Flatvold/Einmoen - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Etablerere**
- **Familier med barn**
- **Studenter**

Offentlig transport

Solliveien Linje 3	4 min 0.4 km
Bodø stasjon Linje F7, R75	22 min 2 km
Bodø lufthavn	10 min

Skoler

Saltvern skole (1-10 kl.) 677 elever, 42 klasser	9 min 0.7 km
Rønvik skole (1-10 kl.) 434 elever, 25 klasser	13 min 1.1 km
Østbyen skole (1-7 kl.) 258 elever, 17 klasser	6 min 2.5 km
Aspåsen skole (1-7 kl.) 354 elever, 21 klasser	7 min 2.7 km
Bankgata ungdomsskole (8-10 kl.) 280 elever, 27 klasser	6 min 2.3 km
Bodø videregående skole 1316 elever, 73 klasser	7 min 2.5 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	8 min

Ladepunkt for el-bil

Heidenreich avd. Bodø	13 min
Recharge Esso Rønvik	12 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

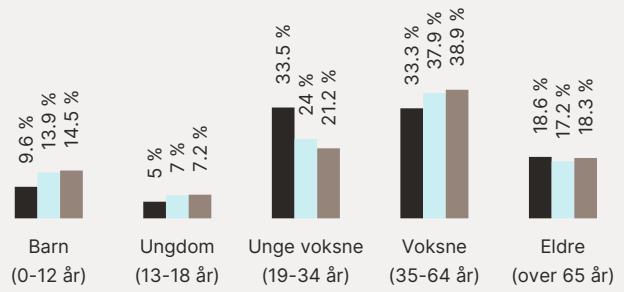
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Flatvold/Einmoen	796	549
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rønvik menighetsbarnehage (1-5 år) 30 barn	1 min 0.1 km
Knerten Bodø barnehage (0-5 år) 34 barn	5 min 0.4 km
Vollen naturbarnehage (0-5 år) 89 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Volden PostNord	4 min 0.3 km
Joker Reinslettveien Søndagsåpent	9 min 0.7 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående
3. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

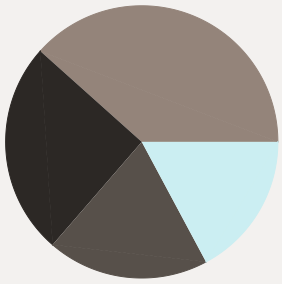
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Sport

Volden ballslette Ballspill	5 min 0.5 km
Saltvern barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, fotball	7 min 0.6 km
Feel24 Bodø Performance	13 min
Feel24 Rønvika	17 min

Boligmasse



- 25% enebolig
- 17% rekkehus
- 38% blokk
- 19% annet

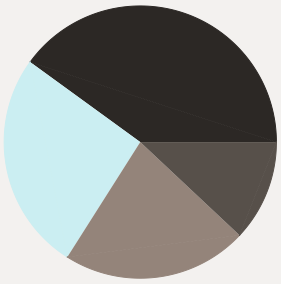
«Nærhet til sentrum, enkelt å finne fram. Bra dagligvarebutikker, gode skoler og barnehager i nærområdet. Kort vei ut i naturen.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

City Nord	5 min
Sykehusapoteket i Bodø	22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 40% i barnehagealder
- 26% 6-12 år
- 22% 13-15 år
- 12% 16-18 år

Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

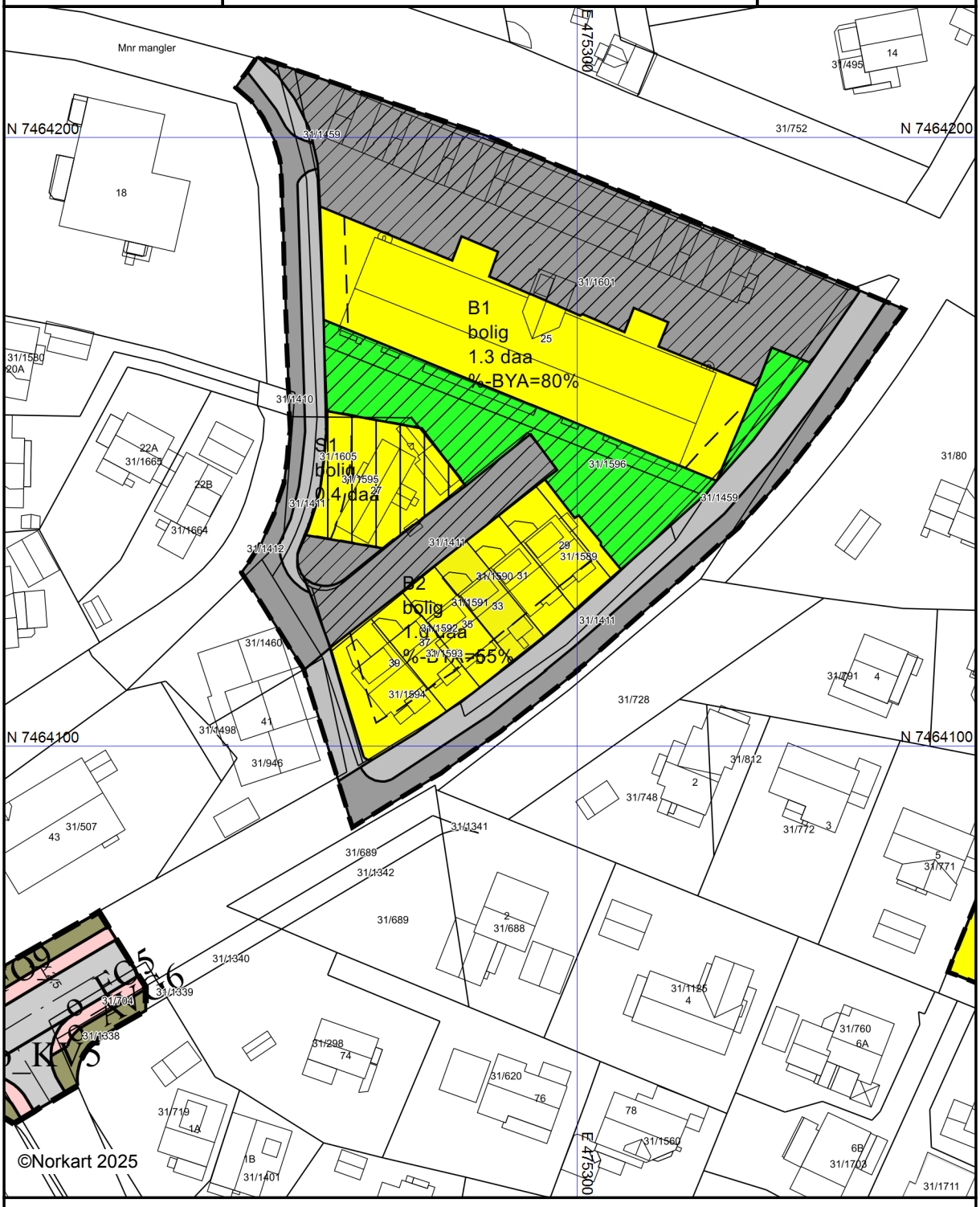
Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 31/1591
Adresse: Einmoveien 33
Dato: 04.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

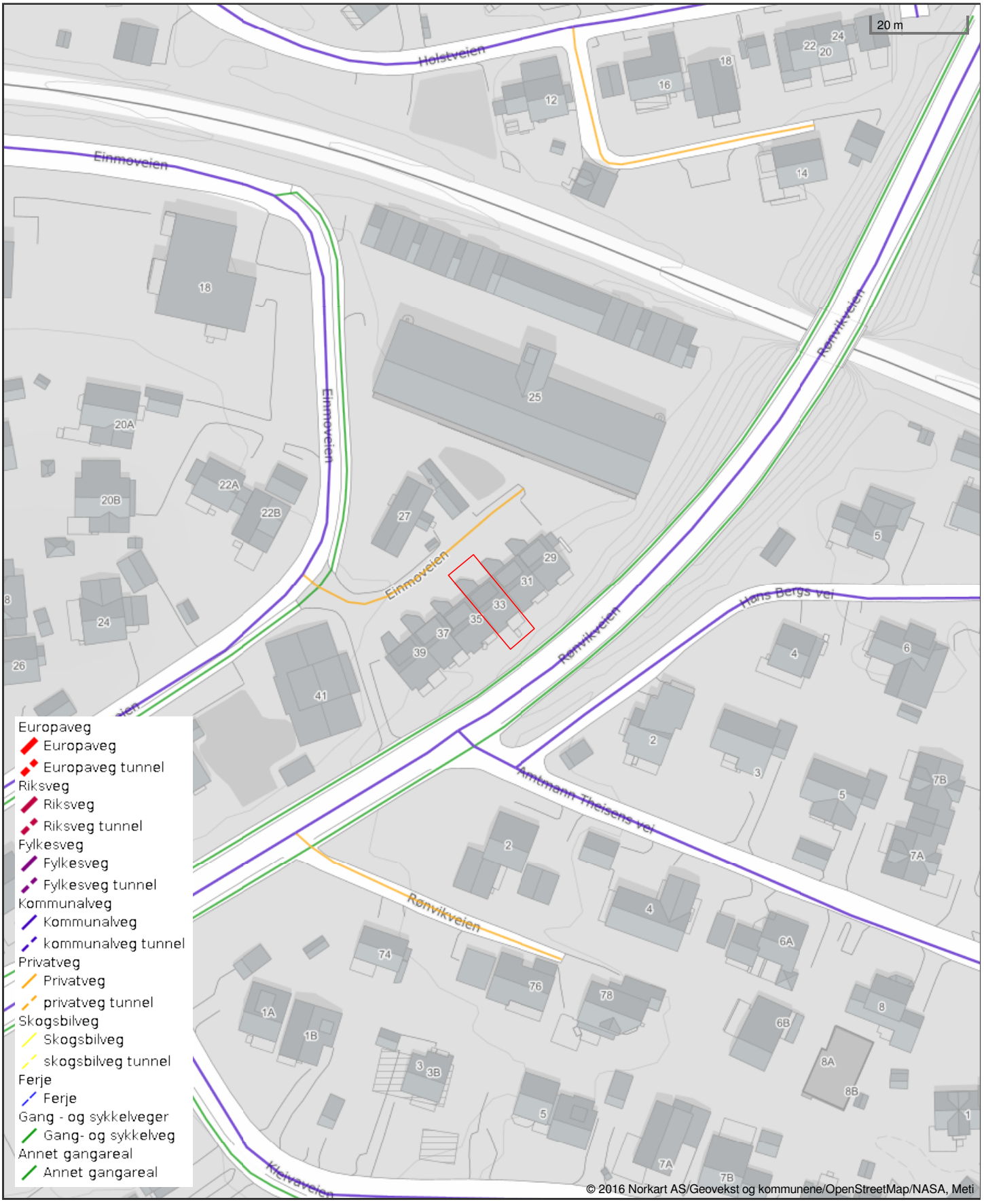
UTM-33



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.

Utskriftsdato: 04.06.2025

Vegstatuskart for eiendom 1804 - 31/1591//



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.

Byutvikling

bodø KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2022 - 2034

Bestemmelser og retningslinjer



BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022 - 2034

Dato for siste behandling i plan- og miljøutvalget den ……..

Vedtatt av bystyret i møte den ……

Under K. Sak nr. …….

……

formannskapssekretær

Bestemmelser

Plankart og bestemmelser er juridisk bindende. Det er ikke anledning til å ta i bruk, dele og/eller bebygge en eiendom på annen måte enn det som er fastsatt på plankartet eller i bestemmelsene, jf. pbl. § 1-6.

Bestemmelsene i arealdelen er på flere punkter detaljerte. Dette er for å ivareta behovet for presisjon i bydeler hvor tidligere kommunedelplaner nå erstattes av kommuneplanens arealdel. I tillegg er hensikten å ivareta nye behov i områder som omfattes av eldre reguleringsplaner. Bestemmelsene i arealdelen skal danne grunnlag for utarbeiding av bestemmelser i nye reguleringsplaner for byggeprosjekter. De generelle bestemmelsene og flere av bestemmelsene for byggeområder skal gjelde for alle nye byggeprosjekter i byutviklingsområdet selv om det foreligger eldre reguleringsplaner.

DEL A består av generelle og tematiske bestemmelser samt bestemmelser til arealbruksformål og hensynssoner.

DEL B inneholder egne bestemmelser for Sentrum, Rønvik, Indre Havn, Ytre Havn, Bodøsjøen og Tverlandet tettsted. Anvendelsesområdet for de ulike kapitlene i DEL B angis under hvert kapittel. DEL B gir utfyllende bestemmelser for de enkelte områdene, og går ved motstrid foran bestemmelsene som er gitt i DEL A.

I DEL C er bestemmelser om arealbruksformål, utnyttelsesgrad og byggehøyde samlet i en matrise for de områder av kommunen som er vist på plankartet (bykartet). Matrisens innhold samsvarer med bestemmelser i DEL B.

Retningslinjer

Retningslinjer er ikke juridisk bindende. De kan ikke benyttes som direkte hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men skal være førende for videre planlegging, forvaltning og saksbehandling. Retningslinjene angis i *kursiv* til hver enkelt bestemmelse.

Kommunedelplaner for Saltstraumen, Skjerstadfjorden og Hernes

Området som dekkes av kommunedelplanene inngår ikke i planavgrensningen for kommuneplanens arealdel. På plankartet er områdene vist med avgrensning og plannavn.

Innhold

DEL A - GENERELLE BESTEMMELSER 11
§ 1 Innledende bestemmelser 11
§ 1.1 Rettsvirkning 11
§ 1.1.1 Forholdet til kommunedelplaner 11
§ 1.1.2 Forholdet til reguleringsplaner 12
§ 1.2 Plankrav 12
§ 1.2.1 Unntak fra plankrav 12
§ 1.3 Byutviklingsområdet 13
§ 1.3.1 Avgrensning 13
§ 1.3.2 Bygging og fradeling i områder som grenser til byutviklingsområdet 14
§ 1.4 Utbyggingsprogram for boliger 14
1.4.1 Bydeler 15
§ 1.5 Innholdet i utbyggingsavtaler 16
§ 1.6 Risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser) 16
§ 1.7 Krav til maks støynivå 16
§ 1.7.1 Støy – boliger og støyfølsomme bruksformål 17
§ 1.7.2 Støyutredning 17
§ 1.8 Ulempehåndtering i anleggs- og byggetid 18
§ 1.9 Miljøprogram 18
§ 1.10 Håndtering av overskuddsmasser fra bygge- og gravearbeid 19
§ 1.10.1 Krav til miljøundersøkelse og tiltaksplan 19
§ 1.10.2 Massebudsjett og -regnskap 19
§ 1.10.3 Rivningsbudsjett og -regnskap 19
§ 1.11 FNs bærekraftsmål 20
§ 1.12 Klima og energi 20
§ 1.13 Karbonrike naturtyper 20
§ 1.14 Naturmangfold 20
§ 1.15 Bevaring av matjord 21
§ 1.16 Sikkerhet mot naturpåkjenninger 21
§ 1.17 Automatisk fredete kulturminner 22
§ 1.18 Strandsone og vassdrag 23
§ 1.19 Bevaring av grøntområder i byutviklingsområdet 23
§ 1.20 Universell utforming og tilgjengelighet 23
§ 1.21 Skilt og reklameinnretninger 24

§ 1.22 Folkehelse 25
§ 1.23 Barn og unges interesser i planleggingen 25
§ 1.24 Geoteknisk vurdering av naturfare 26
§ 1.24.1 Fare for kvikkleire 26
§ 1.24.2 Fare for skred, steinsprang og snøras 26
§ 2 Handel 26
§ 2.1 Områder for handel 26
§ 2.1.1 Handel over 3 000 m^2 27
§ 2.1.2 Handelsområder 27
§ 2.1.3 Rønvikleira 27
§ 2.1.4 Mørkved sør 28
§ 2.2 Etablering av dagligvareforretninger 28
§ 2.3 Varelevering 28
§ 3 Parkeringsbestemmelser 28
§ 3.1 Soneinndeling 28
§ 3.2 Parkeringskrav 30
§ 3.2.1 Krav til antall bilparkeringsplasser 30
§ 3.2.2 Krav til antall sykkelparkeringsplasser 30
§ 3.2.3 Dokumentasjon av parkeringsløsning 30
§ 3.3 Krav til lokalisering, utforming og størrelse 31
§ 3.3.1 Bilparkering 31
§ 3.3.2 Sykkelparkering 31
§ 3.4 Parkering for bolig 32
§ 3.5 Parkering for kontor, handel og service 32
§ 3.6 Annen parkering 33
§ 3.7 Parkering for fritidsbebyggelse 33
§ 3.8 Nedbygging av eksisterende parkeringsplasser 34
§ 3.9 Vilkår ved anmodning om brukstillatelse/ferdigattest 34
§ 4 Bestemmelser for uteoppholdsareal 34
§ 4.1 Soneinndeling 34
§ 4.2 Generelle kvalitetskrav 35
§ 4.2.1 Plassering av uteoppholdsareal 36
§ 4.2.2 Krav for sone A 37
§ 4.2.3 Krav for sone B 38
§ 4.2.4 Krav for sone C 39

§ 5 Bebyggelse og anlegg 39
§ 5.1 Generelle bestemmelser 39
§ 5.1.1 Energiløsning 39
§ 5.1.2 Krav til sikkerhet rundt flyplassen 39
§ 5.1.3 Utforming av bebyggelse og byggehøyde 40
§ 5.1.3.1 Generelle kvalitetskrav 40
§ 5.1.3.2 Terrengbehandling og landskap 41
§ 5.1.3.3 Takformer 41
§ 5.1.3.4 Fastsetting av byggehøyder 41
§ 5.1.3.5 Krav til arkitekturprosjektering 42
§ 5.1.4 Vann, avløp, overvannshåndtering og blågrønn faktor 42
§ 5.1.5 Byggegrenser mot kommunaltekniske anlegg og riksvei 43
§ 5.2 Boligbebyggelse og bokvalitet 43
§ 5.2.1 Definisjoner 43
§ 5.2.2 Boligstørrelser og antall boenheter 44
§ 5.2.3 Bokvalitet 44
§ 5.2.4 Trafikksikkerhet for gående 45
§ 5.2.5 Avfallshåndtering 45
§ 5.2.6 Svalganger 45
§ 5.2.7 Innglasset uteoppholdsareal - balkonger, altaner, terrasser mv 46
§ 5.2.8 Utnyttelsesgrad 46
§ 5.2.9 Garasje, carport, uthus og lignende mindre bygg 46
§ 5.2.10 Servicevirksomheter i boligområder 46
§ 5.3 Fritidsbebyggelse 47
§ 5.3.1 Lokalisering og terrengtilpasning 47
§ 5.3.2 Størrelser og grad av utnytting 48
§ 5.3.3 Utforming 48
§ 5.3.4 Naust 48
§ 5.4 Sentrumsformål 49
§ 5.5 Kjøpesenter 49
§ 5.6 Forretninger 49
§ 5.7 Offentlig eller privat tjenesteyting 49
§ 5.7.1 Kjerringøy Handelssted 49
§ 5.8 Fritids- og turistformål 50
§ 5.9 Råstoffutvinning, lagring rene masser og massehåndtering 50

§ 5.9.1 Områder for råstoffutvinning 50
§ 5.9.2 Områder for lagring av rene masser 50
§ 5.10 Næringsbebyggelse 51
§ 5.10.1 Generelle krav til næringsarealer 51
§ 5.10.2 Høyder og utnyttelse 52
§ 5.10.3 Områder for næring i byutviklingsområdet 52
§ 5.10.4 Krav til utforming 52
§ 5.10.5 Tyngre næringsvirksomhet i sentrum, indre og ytre havn 53
§ 5.10.6 Havn 53
§ 5.10.7 Næringsområde på Kvalnes 53
§ 5.11 Idrettsanlegg 53
§ 5.12 Andre typer bebyggelse og anlegg 53
§ 5.13 Uteoppholdsarealer 54
§ 5.14 Grav- og urnelunder 54
§ 5.15 Kombinerte formål 54
§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 57
§ 6.1 Avkjørsler 57
§ 6.2 Kollektivtrafikk 57
§ 6.3 Jernbane 57
§ 6.4 Antatt fremtidige veiføringer 57
§ 6.5 Gang- og sykkelveger 58
§ 7 Grønnstruktur 58
§ 8 Forsvaret 58
§ 9 Landbruks-, natur- og friluftslivsformål samt reindrift (LNFR) 58
§ 9.1 Generelt 58
§ 9.1.1 Areal for spredt boligbygging (LSB) 59
§ 9.1.2 Areal for spredt fritidsbebyggelse (LSF) 59
§ 9.1.3 Areal for kombinert spredt bolig og næringsbebyggelse (LS) 60
§ 10 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone 60
§ 10.1 Generelle bestemmelser 60
§ 10.2 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSV) 61
§ 10.3 Farleder 61
§ 10.3.1 Havn (HOS) 61
§ 10.3.2 Småbåthavn (SH) 61
§ 10.3.3 Molo, Givær 61

§ 10.4 Fiske (FI) 61
§ 10.5 Akvakultur 62
§ 10.5.1 Kombinerte formål (VK 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9 og 11) 62
§ 10.5.2 Kombinerte formål (VK 3 og 10) 62
§ 10.5.3 Akvakultur (AKV) 62
§ 10.6 Naturområde (NO) 62
§ 10.7 Friluftsområde (FV) 62
§ 10.8 Sjøvannsinntak (DV) 63
§ 11 Bestemmelser til hensynssoner 63
§ 11.1 Sikringssoner 63
§ 11.1.1 Nedslagsfelt drikkevann (H110) 63
§ 11.1.2 Restriksjoner over jernbane- eller veitunnel (H130) 63
§ 11.1.3 Andre sikringssoner – Hinderflater og byggerestriksjoner omkring eksisterende og nye Bodø lufthavn 63
§ 11.2 Støysoner 64
§ 11.3 Faresoner 64
§ 11.3.1 Ras- og skredfare (H310) 64
§ 11.3.2 Brann-/eksplosjonsfare (H350) 64
§ 11.3.3 Høyspenningsanlegg (H370) 64
§ 11.3.4 Militær virksomhet (H380) 64
§ 11.3.5 Annen fare (H390) 65
§ 11.4 Soner med angitte særlige hensyn 65
§ 11.4.1 Hensynssone landbruk (H510) 65
§ 11.4.2 Hensynssone reindrift (H520) 65
§ 11.4.3 Hensynssone friluftsliv (H530) 65
§ 11.4.4 Bevaring naturmiljø (H560) 66
§ 11.4.5 Bevaring kulturmiljø (H570) 66
§ 11.4.6 Sikring av mineralressurser (H590) 66
§ 11.5 Båndleggingssoner 66
§ 11.5.1 Båndlegging for fremtidig regulering etter PBL (H710) 66
§ 11.5.2 Båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfoldloven (H720) 67
§ 11.5.3 Båndlegging etter kulturminneloven (H730) 67
§ 11.6 Gjennomføringssoner 67
§ 11.6.1 Krav om felles planlegging (H810) 67
§ 11.6.2 Omforming (H820) 68
§ 12 Rekkefølgebestemmelser 68

§ 12.1 Forkjøpsrett 68
§ 12.2 Sosial og teknisk infrastruktur 68
§ 12.3 Trafikksikker skolevei 68
DEL B. GEOGRAFISK AVGRENSETE BESTEMMELSER 69
§ 13 SENTRUM BYDEL (sone 1–17) 69
§ 13.1 Anvendelsesområde og mål for utvikling av sentrum 69
§ 13.2 Felles bestemmelser for byggeområder 69
§ 13.2.1 Byggehøyder 69
§ 13.2.2 Krav til plassering av bebyggelse 69
§ 13.2.3 Grønnstruktur 69
§ 13.2.4 Tiltak på bygninger med historisk verdi 70
§ 13.3 Byggeområder omfattet av temakart kulturminner 70
§ 13.3.1 Krav til utforming av tiltak 70
§ 13.3.2 Krav til tiltak på bygninger som er vist med fasadevern 71
§ 13.4 Områder avsatt til sentrumsformål 71
13.4.1 Arealbruk 71
13.4.2. Utnyttelsesgrad 72
13.4.3. Høyder 72
13.4.4 Krav til utforming og plassering 73
§ 13.5 Offentlig og privat tjenesteyting 73
§ 13.6 Samferdsel 74
§ 13.6.1 Vegareal 74
§ 13.7 Områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål 74
§ 13.7.1 Gamle Riksvei - Sone 13 74
§ 13.7.2 Plassmyra - Sone 16 (utenom handelsområdet) 74
§ 13.7.3 Stormyra - Sone 17 (utenom handelsområdet) 75
§ 13.8 Forretningsformål og kjøpesenter – generelle bestemmelser 75
§ 14 RØNVIK (sone 18-36) 75
§ 14.1 Anvendelsesområde 75
§ 14.2 Boligområder 75
§ 14.2.1 Grad av utnytting og byggehøyder 75
§ 14.2.2 Krav til boligtyper 75
§ 14.2.3 Boligfortetting 76
§ 14.3 Bevaringsverdige områder og bygninger 76
§ 14.4 Forretningsformål 76

§ 14.5 Kombinerte formål, bolig/forretning 77
§ 14.6 Offentlig og privat tjenesteyting 77
§ 15 INDRE HAVN (sone 37) 77
§ 15.1 Anvendelsesområde 77
§ 15.2 Boligbebyggelse 77
§ 15.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål 77
§ 15.3.1 Næring, kontor, forretning og tjenesteyting 77
§ 15.3.2 Bolig, næring, kontor, forretning og tjenesteyting 77
§ 15.3.3 Bolig, forretning, kontor 77
§ 15.4 Samferdsel 78
§ 16 YTRE HAVN (sone 38) 78
§ 16.1 Anvendelsesområde 78
§ 16.2 Bebyggelse og anlegg 78
§ 17 BODØSJØEN (sone 39) 78
§ 17.1 Anvendelsesområde 78
§ 17.2 Byggelinjer 78
§ 17.3 Boligfeltene 39.1 – 39.11 78
§ 17.4 Boligfeltene 39.12 – 39.38 79
§ 17.5 Boligfeltet 39.46 79
§ 17.6 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål 80
§ 17.6.1 Bolig/forretning/kontor/næring 80
§ 17.6.2 Bolig/atelier, privat museum 80
§ 17.6.3 Forretning/kontor/lager/tjenesteyting 80
§ 17.7 Forretningsformål 81
§ 17.7.1 Formål 81
§ 17.7.2 Byggehøyde 81
§ 17.7.3 Utnyttelsesgrad 81
§ 17.8 Omformingsområde 39.66 81
§ 17.9 Offentlig og privat tjenesteyting 81
§ 17.9.1 Barnehage 81
§ 17.9.2 Skole/barnehage/forsamlingslokale 81
§ 17.9.3 Kirke/forsamlingslokale 81
§ 17.9.4 Kultursenter 81
§ 17.10 Samferdsel 82
§ 17.11 Andre typer bebyggelse og anlegg 82

§ 17.11.2 Grav og urnelund 82
§ 17.11.3 Renseanlegg 82
§ 17.11.4 Telekommunikasjon 82
§ 17.12 Rekkefølgebestemmelser for Bodøsjøen 82
§ 18 TVERLANDET 83
§ 18.1 Anvendelsesområde 83
§ 18.2 Bolig 83
§ 18.2.1 Bebygde boligområder 83
§ 18.2.2 Ubebygde boligområder 83
§ 18.3 Bebyggelse og anlegg - kombinert formål 84
§ 18.3.1 KBA69 (gamle Tverlandet skole) 84
§ 18.3.2 KBA92 og KBA95 (Mølnbakken) 84
§ 18.3.3 KBA114 (Mølnbakken sør) 85
§ 18.3.4 KBA96 (Brufoten) 85
§ 18.3.5 KBA93 85
§ 18.3.6 KBA52 (Eksisterende virksomhet Brufoten) 85
§ 18.3.7 KBA94 (Sildhopen) 85
§ 18.3.8 KBA58 (Sildstengveien 1) 85
§ 18.4 Næring (NÆ) 85
§ 18.4.1 NÆ1 (Hopen) 85
§ 18.4.2 NÆ2 86
§ 18.4.3 NÆ3 (Sjøveien) 86
§ 18.5 Småbåthavn (SH) 86
§ 18.6 Offentlig/privat tjenesteyting 86
DEL C. MATRISE MED BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR OMRÅDENE OMTALT I DEL B 87

DEL A - GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1 Innledende bestemmelser

FORMÅL
Formålet med kommuneplanens arealdel er å legge til rette for en utvikling som gir en god og levende kommune med variert og mangfoldig tilbud. Planen skal legge tydelige rammer for de som vil bygge, og være et verktøy for en god og effektiv saksbehandling i plan- og byggesaker.

§ 1.1 Rettsvirkning

Kommuneplanens arealdel 2022 - 2034, bestående av plankart og bestemmelser er juridisk bindende for arealbruken i kommunen. Retningslinjer (i kursiv) gir veiledning for plan- og byggesaker.

Kommuneplanens arealdel 2022 - 2034 gjelder frem til vedtak av ny kommuneplan.

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 Saltstraumen
- Kommunedelplan for RV 80
- Kommunedelplan for Skjerstadfjorden
- Kommunedelplan for Grønnstruktur

Følgende kommunedelplaner skal behandles i løpet av planperioden:

- Kommunedelplan for Kulturarv
- Kommunedelplan for Hernes

Følgende kommunedelplan oppheves:

- Kommunedelplan for Tverlandet

Kommunedelplaner gjelder ved motstrid foran kommuneplanens arealdel.

Retningslinje
Kommuneplanens bestemmelser får allikevel utfyllende og supplerende virkning.

§ 1.1.2 Forholdet til reguleringsplaner

Kommuneplanens arealdel gjelder ved motstrid foran reguleringsplaner vedtatt før 14.06.2018.

Regulerte bevaringsformål og hensynssoner for bevaring i reguleringsplaner gjelder ved motstrid allikevel foran kommuneplanens arealdel.

Følgende verneplaner gjelder ved motstrid foran kommuneplanens arealdel:

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

§ 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.

Følgende områder, med hensynssone 710, har krav om områderegulering før utbygging kan finne sted:

- Områdereguleringer ved gamle Riksvei/Speiderveien og Sivert Nielsens gate
- Områderegulering av Mørkved bydelssenter

For følgende områder, med hensynssone 810, kreves det at reguleringsplan skal omfatte hele kvartalet:

- 1.09, 1.10, 1.17, 1.18, 1.19, 1.13a/1.13b, 1.14a/1.14b, 1.15, 1.16, 1.31, 1.32, 1.33, 1.34 og 1.35
- For 1.13a/1.13b og 1.14a/1.14b må reguleringsplan omfatte både a og b dersom Ivar Lunds vei kan inkluderes som utbyggingsareal

<u>Retningslinje</u>
Større bygge- og anleggstiltak vil i stor grad være tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a, d, g, h, k og l. Resterende bokstaver i § 20-1 samt tiltak etter Pbl. §§ 20-4 og 20-5 faller som oftest ikke innenfor plankravet. Hvilke andre tiltak som kan få vesentlig virkning på miljø og samfunn vurderes konkret i hver enkelt sak.

For utarbeidelse av reguleringsplaner vises det til egen planveileder med krav til planleveransen.

§ 1.2.1 Unntak fra plankrav

Boligbebyggelse
Innenfor eksisterende boligområder, avsatt til boligformål, kan tiltak etter PBL § 20-1 eller fradeling til slike formål utføres uten reguleringsplan så lenge alle følgende betingelser er oppfylt:

- Tiltaket har maksimalt 3 nye boenheter

- Tiltakets form, høyde, volum og plassering er tilpasset bebyggelsen i strøket
- Tiltaket medfører ikke betydelige konsekvenser for transportnett eller tilgrensende bebyggelse og uteoppholdsarealer
- Tomten innfrir kvalitetskravene til uteoppholdsarealer og oppfyller kravene til parkering, og tiltaket ivaretar øvrige bestemmelser i denne plan og plan- og bygningsloven
- Tiltaket medfører ikke privatisering eller på andre måter kommer i konflikt med offentlig grønnstruktur, strandsone, friområder, turløyper eller hindrer allmenhetens tilgjengelighet til slike områder

Berører tiltaket bygning som er bevaringsverdig (gul på temaplan kulturminner) må tiltakshaver dokumentere at tiltaket er i samsvar med bestemmelser og retningslinjer i § 13.3.

Ytterligere ny boligbygging på samme opprinnelige eiendom krever utarbeiding av reguleringsplan.

Næringsbebyggelse
Mindre utbyggingstiltak innenfor allerede utbygde næringsområder eller områder for spredt næringsbebyggelse kan unntas fra plankravet, dersom:

- Tiltaket gjelder nybygg, underbygg, påbygg eller tilbygg inntil 200 m^2 BRA, forutsatt at %-BYA ikke økes med mer enn 20 % av eksisterende bygning
- Tiltaket gjelder bruksendring til annen type næring, begrenset til maksimalt 200 m^2

Samferdsel
Gang/sykkelveger, fortau og mindre samferdselstiltak kan bygges uten reguleringsplan der det ligger til rette for det.

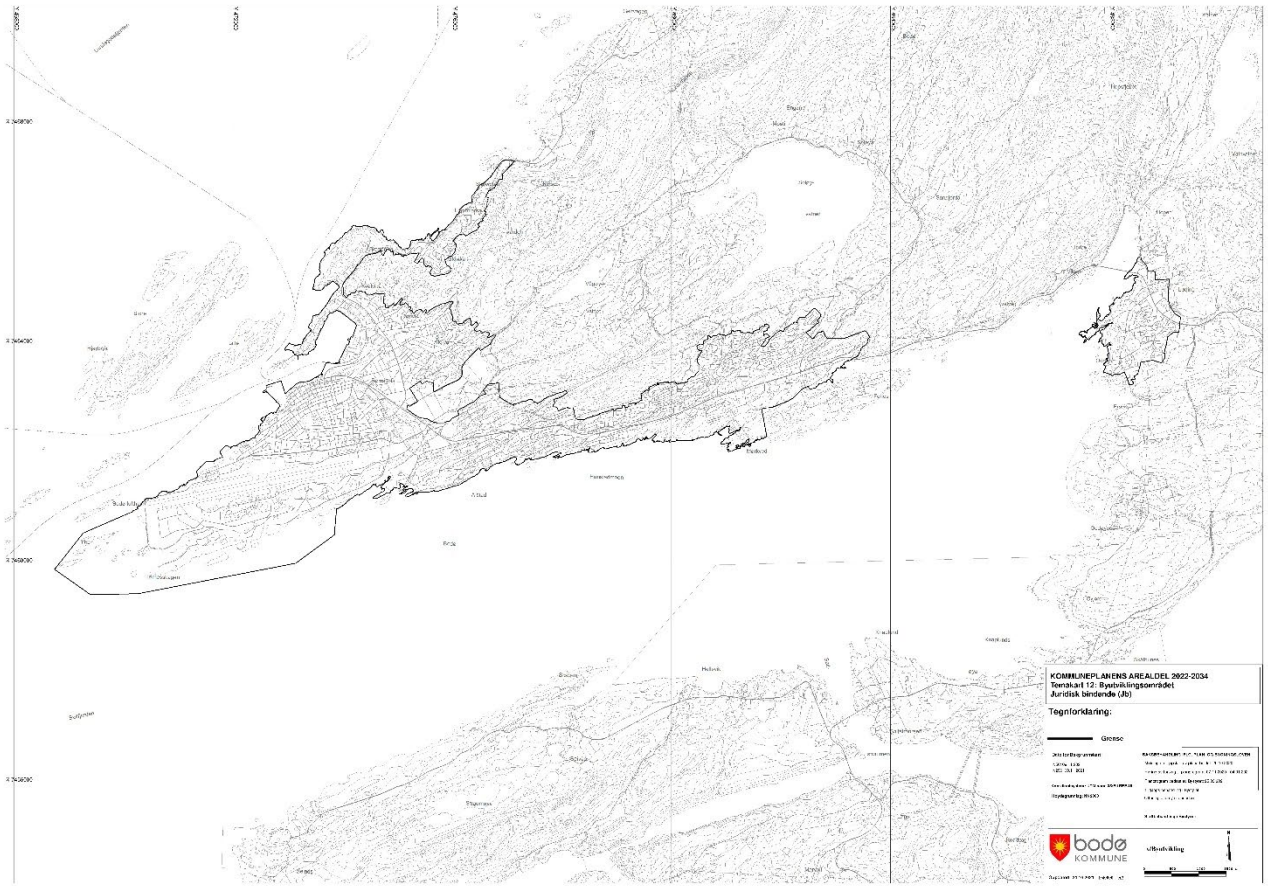
Retningslinje
Med opprinnelig eiendom menes eiendommen slik den foreligger ved behandling av fradelings-/byggesøknaden hvor tillatelse gis etter denne bestemmelsen. Ytterliggere ny boligbygging på eiendommen eller ved fradeling/opprettelse av nye eiendommer; den gjenværende del av eiendommen eller eventuelle nye fradelte eiendommer krever utarbeiding av reguleringsplan.

Med mindre samferdselstiltak menes for eksempel etablering av busstopp, trafikksikringstiltak o.l. Det ligger til rette for samferdselstiltak uten reguleringsplan når tiltaket ikke kommer i konflikt med vesentlige andre interesser og en reguleringsplanprosess ikke ville bidratt med å gjøre ytterligere avklaringer.

§ 1.3 Byutviklingsområdet

§ 1.3.1 Avgrensning

Byutviklingsområdet er definert som Tverlandet tettsted og områdene fra og med Mørkvedmarka/Støver til og med Løpsmark mellom sjøen og markagrensa, med unntak av jordbruksarealene på Rønvikjordene og Bodin leir.



Kart over byutviklingsområdet

§ 1.3.2 Bygging og fradeling i områder som grenser til byutviklingsområdet

Mellom Løpsmark og Skau, og mellom Støver og Tverlandet tettsted er det ikke tillatt med ny bolig- eller næringsbebyggelse med tilhørende anlegg, eller fradeling til slike formål. Unntak er bygninger og/eller anlegg tilknyttet stedbunden næring eller områder avsatt i kommuneplanens arealdel og/eller regulert til utbyggingsformål.

§ 1.4 Utbyggingsprogram for boliger

Utbyggingsprogrammet omfatter områder som er vedtatt bygd ut innenfor byutviklingsområdet. Det skal ikke tilrettelegges for nye større utbyggingsområder som kommer i konflikt med eller i konkurranse med utbyggingen av ny bydel på flyplassområdet eller prinsippet om kompakt byutvikling.

<u>Retningslinje</u>
Prinsippet om kompakt byutvikling er ikke til hinder for bygging av boliger i Saltstraumen, Misvær, Skjerstad, Skaug, Kjerringøy sentrum eller bygging av boliger der spredt utbygging er tillatt.

1.4.1 Bydeler

Tverlandet tettsted
For Tverlandet tettsted går det frem av plankart hvilke områder som er avsatt til fremtidig boligbygging. For hvert av utbyggingsområdene er det satt bestemmelser om boligtype, maks tillatt høyde, og BYA. I tillegg er det satt bestemmelser om tetthet og maks antall nye boenheter innenfor hvert felt.

Mørkved
Det tillates fortetting innenfor eksisterende boligområder.

Det skal utarbeides områdereguleringsplan for Mørkved bydelssentrum.

Det legges til rette for at tomten til gamle Støver skole kan omformes fra skole til bolig og tjenesteyting. Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og ha maksimalt to boenheter per dekar.

Hunstad sør
Hunstad sør bygges ut iht. til vedtatte områdereguleringsplaner.

Bodøsjøen, Alstad og Grønnåsen
Det tillates fortetting innenfor eksisterende boligområder.

Området i Svartlia kan planlegges, men området ligger nesten en kilometer fra nærmeste busstopp og nærmeste dagligvarebutikk, slik at avbøtende tiltak for å unngå økt biltrafikk må utredes.

Området benevnt som 39.05 ved Anneråsen kan reguleres. Ivaretakelse av hensynet til landskap, friluftsliv og barn og unges interesser skal være en del av planprosessen og gis tyngde for plassering av ny bebyggelse.

Området benevnt som 39.06 ved Triåsen kan reguleres. Ivaretakelse av hensynet til landskap, kyststi, friluftsliv og barn og unges interesser skal være en del av planprosessen og gis tyngde for plassering av ny bebyggelse.

Sentrum
Fortettingen i bykjernen videreføres.

Det legges til rette for omforming i områdene ved Speiderveien (mellom Sivert Nilsens gate og Sandhorngata). Det legges ikke til rette for større endringer av strukturen i bydel Sentrum utover dette.

Saltvern/Rønvik
Gjeldende struktur i bydelen opprettholdes og det legges ikke til rette for større omforming eller nye boligområder. Det tillates ingen nye boliger på Rønvikleira.

Skivik/Løpsmark
Vedtatte reguleringsplaner i Oksebakken gjennomføres. Det legges ikke til rette for nye boligområder.

§ 1.5 Innholdet i utbyggingsavtaler

Bodø kommunes forventning til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder i hele kommunen når én eller flere av følgende forutsetninger om avtaleinngåelse er til stede:

- Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan eller reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging av offentlige anlegg/tiltak og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen eller som følger av bestemmelser til planen inklusiv rekkefølgebestemmelser, for eksempel offentlige trafikkanlegg og offentlige friområder. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme og lignende
- Utbyggingsavtale forutsettes inngått der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse eller å stille krav til bygningens utforming
- Utbyggingsavtale forutsettes inngått der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene

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

§ 1.6 Risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser)

Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal kommunen påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta en slik analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål og eventuelle endringer i slike forhold som følge av den planlagte utbyggingen. ROS- analyser skal baseres på metode gitt i DSB´s veileder; *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen.*

Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone. Det skal i nye planer vedtas bestemmelser om utbyggingen i sonen, herunder forbud, som er nødvendig for å avverge skade og tap.

Alle plan- og byggesaker i flom- og skredutsatte områder og i områder med marine avsetninger krever geologiske, geotekniske og hydrologiske vurderinger, som vil avgjøre om området kan utbygges og eventuelt på hvilke vilkår. Se også § 1.24 vedrørende kvikkleire.

§ 1.7 Krav til maks støynivå

Støygrenser fastsatt i til enhver tid gjeldende støyretningslinje T- 1442 gjelder i hele kommunen.

Støyfølsom bebyggelse defineres som boliger, fritidsboliger, helsebygg, skoler og barnehager.

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

Dempet fasade defineres som en 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.

§ 1.7.1 Støy – boliger og støyfølsomme bruksformål

Boliger skal dokumenteres å oppnå innendørs støynivå iht. NS 8175, klasse C som tilsvarer 30LpA, eq, 24h(dB). Maks støynivå for uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk er for støykildene vei, jernbane, flyplass hhv 55, 58 og 52 Lden. I soverom gjelder dessuten maksnivå fra utendørskilder 45 LpAmax (dB), natt kl. 23-07 (gjelder ved mer enn ti hendelser).

Alle boenheter og andre støyfølsomme bruksformål skal tilfredsstille grenseverdiene i T-1442 Tabell 2 og kvalitetskriteriet om stille side. Kravet om tilfredsstillende støyforhold innendørs og egnet uteoppholdsareal er gitt i byggteknisk forskrift.

For hver enhet i rød støysone skal minst et soverom og minst halvparten av alle rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side.

Der det ikke er mulig å oppnå stille side, kan det unntaksvis tillates dempet fasade som erstatning for stille side. Innenfor sone A kan dette gjelde for maksimalt 25 % av boenhetene mens det i sone B gjelder for maksimalt 15 %. I tilfeller hvor det aksepteres at boenheter etableres med dempet fasade som erstatning for stille side, stilles det krav om høy opplevd kvalitet ved utforming av støydempende tiltak.

Avvik fra kvalitetskriteriene og grenseverdiene samt kompenserende forhold, skal beskrives og begrunnes i planbeskrivelsen og/eller i støyutredningen.

Det tillates ikke å etablere ettroms boenheter med kun dempet fasade.

Rød flystøysone
Innenfor rød flystøysone tillates ikke ny støyfølsom bebyggelse. Dette gjelder også bruksendring som etablerer nye boenheter. For eksisterende boliger tillates gjenoppbygging etter brann og skade, om- og tilbygging uten plankrav såfremt ingen nye boenheter etableres. Krav til innendørs støy skal for begge tilfeller oppfylles.

Retningslinje
Kompenserende forhold ved bruk av dempet fasade kan være god tilgang til sol og lys, utsikt, kvalitativt gode uteoppholdsarealer, fellesarealer innendørs eller andre faktorer som fremmer trivsel og helse.

§ 1.7.2 Støyutredning

Områder der det kreves dokumentasjon av støy
For støyfølsom bebyggelse i områdene vist som gul og rød støysone på juridisk bindende temakart for støysoner for riksveg, flystøy og jernbane kreves det støyfaglig utredning som dokumenterer at støykravene i § 1.7.1, jf. veileder T-1442, er oppfylt. Kravet gjelder også for støyfølsom bebyggelse

langs sterkt trafikkerte veger samt andre støykilder. Hvilke veger og støykilder dette omfatter avklares i den enkelte plan- eller byggesak basert på blant annet årsdøgntrafikk.

Krav til innhold i støyutredning
Støy skal utredes i henhold til anbefalingene i T-1442 ved planlegging av og søknad om ny støyfølsom bebyggelse, støyende anlegg eller virksomhet.

Som en del av planleveranse eller byggesøknad skal det avklares om byggeområdet er utsatt for støy. Dette krever en konkret vurdering med utgangspunkt i støysonekart på overordnet nivå og en vurdering av lokale forhold ved planområdet. Dersom planområdet ligger i gul eller rød støysone og i tillegg er utsatt for støy fra flere kilder skal samlet støybelastning vurderes. Dersom området kan være utsatt for støy over grenseverdier i tabell 2 i retningslinje T-1442, skal det foretas en detaljert utredning som inneholder:

- Kart som viser støynivå på uteoppholdsarealer etter utbygging - med og uten avbøtende tiltak
- Kart eller figur som viser støynivå i relevante høyder på fasader - med og uten avbøtende tiltak
- Beskrivelse av avbøtende tiltak
- Dokumentasjon på at grenseverdiene i tabell 2 og kvalitetskriterier for støyfølsom bebyggelse kan tilfredsstilles

Retningslinje
I utbyggingsområder som ligger i områder berørt av flere støykilder, er det anbefalt en reduksjon av støygrensen med 3dB, jf. veileder til T-1442 I slike områder bør det utarbeides støyutredning i reguleringsplan/byggesak som dokumenterer at støykravene gitt i veileder til T-1442 er oppfylt.

§ 1.8 Ulempehåndtering i anleggs- og byggetid

Det skal utarbeides en plan for hvordan ulemper for beboere og næringsetableringer skal håndteres i bygge- og anleggsfasen, og planen skal være godkjent før det kan gis igangsettingstillatelse.

Planen skal redegjøre for ansvarlig for informasjon og henvendelser, samordningsmøter, driftsopplegg i ulike faser, driftstider, skjerming av byggeplass, skiltplaner, massetransport, transport til og fra området, riggområde, trafikksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

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

§ 1.9 Miljøprogram

For alle reguleringsplaner skal det utarbeides miljøprogram.

Oppfølging av miljøprogram gjøres gjennom miljøoppfølgingsplan(er) som beskriver de detaljerte tiltakene gjennom prosjektets fase, fra regulering/prosjektering til drift og vedlikehold.

Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan skal utarbeides etter NS3466 - *Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø*. Omfanget av dokumentasjonen må tilpasses planen eller prosjektets størrelse og kompleksitet.

§ 1.10 Håndtering av overskuddsmasser fra bygge- og gravearbeid

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

Overskuddsmasser som inneholder svartelistede planter, skal leveres til godkjent deponi eller deponeres på stedet etter anvisning fra faglig rådgiver.

Det vises til planbestemmelsen § 1.15 om bevaring av matjord.

Retningslinje
Rene overskuddsmasser kan med fordel gjenvinnes direkte i annet prosjekt eller for øvrig disponeres, så fremt det er i tråd med gjeldende veiledning fra Miljødirektoratet om disponering av jord og stein som ikke er forurenset og kommende forskriftsregulering av temaet.

§ 1.10.1 Krav til miljøundersøkelse og tiltaksplan

Hvis grunnen kan være forurenset skal det foretas nødvendige undersøkelser før igangsetting av tiltaket, jf. forurensningsforskriften kap. 2 (Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider). Dette gjelder også for tiltak i sjø. Dersom undersøkelsen påviser forurensede masser, skal tiltaksplan utarbeides. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunens forurensningsmyndighet før igangsettingstillatelse kan gis

§ 1.10.2 Massebudsjett og -regnskap

Ved uttak av faste masser på mer enn 150 m^3, skal det forelegges massebudsjett i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse. Massebudsjett skal dokumentere uttak, disponering og deponering av massene.

Masseregnskap skal forelegges før bebyggelsen tas i bruk.

§ 1.10.3 Rivningsbudsjett og -regnskap

Avfall fra riving skal vurderes gjenbrukt. Ved riving av større bygg skal det utarbeides miljøsaneringsbeskrivelse med avfallsbudsjett spesifisert for fraksjoner, og dokumentasjon for avfallsleveransen av ansvarlig foretak. Kravet inntreffer for bygg over 300 m^2 eller ved produksjon av mer enn 10 tonn rivingsavfall. Miljøsaneringsbekrivelse med avfallsbudsjett for fraksjoner, og dokumentasjon for avfallsleveransen sett mot budsjettet og med avviksrapport ved større avvik (mer enn 10 % anses som større avvik). Samlet dokumentasjon skal følge søknad om ferdigattest til bygningsmyndigheten.

§ 1.11 FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål skal legges til grunn for all planlegging.

Ved oppstart av planarbeid skal det vurderes hvordan planen kan bidra til å sikre miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft i et lokalt, nasjonalt og globalt perspektiv. I planforslaget skal det dokumenteres hvordan dette er ivaretatt.

§ 1.12 Klima og energi

Bodø kommunes klimamål samt planer og tiltak for å gjennomføre disse skal legges til grunn for all planlegging.

Retningslinje
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner kan følgende være viktige tema:

- *tilrettelegging for, og prioritering av gående, syklende og kollektivtransport*
- *tiltak for å redusere energibruk*
- *tiltak for å redusere klimagassutslipp og avfall i anleggsfasen*
- *valg av energiløsninger og byggematerialer*

§ 1.13 Karbonrike naturtyper

Myr og skog med høy bonitet er særlig karbonrike naturtyper. Inngrep eller tiltak som reduserer størrelse eller funksjonen til disse naturtypene skal unngås. Dersom et tiltak påvirker karbonrike naturtyper må det gjennomføres kompenserende tiltak. Eks på dette kan være restaurering av andre naturområder.

Retningslinje
Temakart 15 viser en oversikt over karbonrike naturtyper i Bodø kommune.

§ 1.14 Naturmangfold

Ved all planlegging er det et overordna mål å bevare og styrke verdier knyttet til naturmangfold, jf. naturmangfoldlovens § 7. For å oppnå dette skal alle reguleringsplaner som berører naturområder:

- kartlegge naturen, herunder forekomster av viktige naturtyper, arter og økologiske funksjonsområder og fremmede arter.
- beskrive hvilke naturverdier som skal bevares og videreutvikles, og hvordan dette skal skje.
- Beskrive hvilke naturverdier som forringes, ødelegges og hvordan dette skal kompenseres.

§ 1.15 Bevaring av matjord

I alle typer plan- og byggesaker som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan som sikrer at matjordlaget brukes til oppfyllingsområder for nytt matjordareal, nydyrking eller forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon.

En plan for disponering av matjord skal inneholde:

- Beskrivelse av matjorda i planområdet
- Vurdering og avklaring av mottaksarealer
- Beskrivelse av mottaksarealet
- Bruk av matjorda fra planområdet
- Utførelse av jordflyttingen

Forslag til matjordplan skal følge med som del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan. Det må utarbeides bestemmelser i reguleringsplanen som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplanen.

Det skal foreligge dokumentasjon på disponering av matjord før det kan gis brukstillatelse.

Det henvises til Bystyrets vedtak for bevaring av matjord, jf. bystyresak 17/185.

§ 1.16 Sikkerhet mot naturpåkjenninger

Byggverk skal plasseres, prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet mot skade eller vesentlig ulempe fra naturpåkjenninger.

Tiltak skal prosjekteres og utføres slik at byggverk, byggegrunn og tilstøtende terreng ikke utsettes for fare, skade eller vesentlig ulempe som følge av tiltaket.

Byggverk hvor konsekvensen av en flom er særlig stor, skal ikke plasseres i flomutsatt område.

For bygninger med avløpsanlegg må det også gjøres tiltak for å unngå tilbakeslag i avløpsnettet.

For byggverk i flomutsatt område skal sikkerhetsklasse for flom fastsettes. Byggverk skal plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom slik at største nominelle årlige sannsynlighet i tabellen nedenfor ikke overskrides. I de tilfeller hvor det er fare for liv fastsettes sikkerhetsklasse som for skred, jf. teknisk forskrift.

Av hensyn til havnivåstigning og stormflo fastsettes følgende byggehøyde for overflate gulv:

Returnivå stormflo NN2000 (cm)			
	20 år (F1)	200 år (F2)	1000 år (F3)
Saltstraumen, Svefjorden,	218	240	254

Skjerstadfjorden, Valnesfjorden, Misværfjorden			
Kommunen for øvrig	276	298	312

(Høydene i denne tabellen er satt etter NN2000, en vil gjøre oppmerksom på at det er en forskjell mellom NN1954 og NN2000 som i denne delen av Nordland utgjør 5-10 cm).

I tillegg til nivåene på stormflo må alltid bølgepåvirkning tas med i beregningene.

Ved avvik eller manglende sikkerhet mot naturpåkjenninger må dette omtales som eget tema i risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS) til planen. Der man ser at konsekvensene kan bli særlig store, skal det vurderes relevante tiltak (f.eks. heving av byggegrunn, sikringstiltak, flytting).

Retningslinje
Intensjonen med byggegrensen mot sjø fastsatt i denne bestemmelsen er å minimere risikoen for at verdier går tapt ved flom, stormflo og bølgepåvirkning. Hvis endringer i statlige veiledninger medfører at byggegrensene i denne bestemmelsen blir justert, skal nye statlige føringer legges til grunn.

§ 1.17 Automatisk fredete kulturminner

Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele kommunen, jf. Kulturminneloven (Kml) § 3, 1. ledd:

«*Ingen må - uten at det er lovlig etter § 8 - sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje.*»

jf. § 8, l. ledd:
«*Vil noen sette i gang tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner på en måte som er nevnt i § 3 første ledd, må vedkommende tidligst mulig før tiltaket planlegges iverksatt melde fra til vedkommende myndighet eller nærmeste politimyndighet. Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig om og i tilfelle på hvilken måte tiltaket kan iverksettes. Avgjørelsen kan påklages til departementet innen 6 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til adressaten.*»

Vedkommende myndighet er Nordland fylkeskommune, Sametinget og Tromsø museum.
Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner eller endringer av eksisterende planer i kommuneplanens arealdel for Bodø skal det foreligge samtykke fra kulturminnemyndighetene (Nordland fylkeskommune, Sametinget og Tromsø museum) før endelig vedtak av reguleringsplan.

Ved tiltak som ikke omfattes av regulerings- eller detaljplan skal det foreligge samtykke fra kulturminnemyndighetene (Nordland fylkeskommune, Sametinget og Tromsø museum) før tiltak kan settes i verk, jf. kulturminneloven §§ 3 og 8.

§ 1.18 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. Forbudet gjelder ikke når byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.

Retningslinje

- *Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i 100-metersbeltet skal verdier knyttet til naturmangfold, friluftsliv, og landskap kartlegges og det skal synliggjøres hvordan disse hensynene er ivaretatt i planen*
- *Som hovedregel skal det avsettes en sone mellom bebyggelse og sjø og vann/vassdrag til blågrønn struktur*
- *Mindre bekker og vannveier skal opprettholdes i sin naturlige form og sikres med kantvegetasjon*
- *Bebyggelse må ikke beslaglegge eller stenge eksisterende passasje ned til og langs strandlinjen*
- *Valnesvassdraget og Lakselv er verna vassdrag og omfattes av rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag*

§ 1.19 Bevaring av grøntområder i byutviklingsområdet

Grøntareal er en kvalitet som må ivaretas og sikres som fellesgoder for byens innbyggere.

Det er ikke tillatt med nedbygging eller privatisering av grøntområder. Områder over 100 m² skal ha et særlig vern, og grønne korridorer mellom bebyggelsen og Bodømarka skal opprettholdes. Som grøntområder inngår alle områder avsatt til blågrønn struktur, park, friområder og friluftsområder i vedtatte planer. Videre omfattes grønt- og parkområder knyttet til skoler, institusjoner, offentlige bygg og bygg til offentlig og privat tjenesteyting.

Det er utarbeidet en handlingsplan for parker og byrom i Bodø sentrum. Etablering og oppgradering av parker og byrom skal gjennomføres i henhold til denne.

§ 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.

Retningslinje
Råd for personer med funksjonsnedsettelse er høringsinstans i alle plansaker.

Universell utforming av produkter/kommunikasjonsmidler og bygde omgivelser skal bidra til at de kan brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig - uten behov for tilpassing eller en spesiell utforming:

1. *Like muligheter for bruk.*
2. *Fleksibel i bruk.*
3. *Enkel og intuitiv i bruk.*
4. *Forståelig informasjon.*
5. *Toleranse for feil.*
6. *Lav fysisk anstrengelse.*
7. *Størrelse og plass for tilgang og bruk.*

§ 1.21 Skilt og reklameinnretninger

Det godkjennes ikke skilt og reklameinnretninger:

- På eller ved bygninger eller i områder som er fredet etter kulturminneloven eller regulert til bevaring etter plan- og bygningsloven, ved kirker og forsamlingshus, samt tilsvarende bygninger eller områder som etter kommunens skjønn har åpenbar antikvarisk, miljømessig eller kulturhistorisk interesse
- I boligområder
- I eller ved friområde/park/friluftsområder/lekeplasser
- På eller over offentlig gategrunn

Skilt og reklameinnretninger skal ikke plasseres på:

- Møne, takflate, takutstikk eller gesims
- Blindgavl over møne på tilstøtende hus
- På eller foran gjerder, murer o.l.

Uthengsskilt skal ikke stikke mer enn 1 m ut fra fasadeliv, eller strekke seg over flere etasjer. Det skal være en fri høyde på minimum 3,5 m over bakkeplan.

Skilt og reklameinnretninger skal ha visuelle kvaliteter i samsvar med pbl. § 29-2. Følgende tillates ikke:

- Gesimser utformet som lyskasser

- Reklameboards på fasader
- Foliering på vindusflater som dekker mer enn 1/3 av vindusflaten
- Skilt og reklameinnretninger utformet som bånd
- Skilt og reklameinnretninger mellom vinduer i 2. etasje og oppover
- Skilt og reklameinnretninger på markiser. Markiser kan ha virksomhetens logo eller navn på markisens forkant
- Skilt og reklameinnretninger som kommer i konflikt med byggverkets arkitektur
- Lysstyrke som virker sjenerende og påtrengende
- Elektroniske skilt og reklameinnretninger som roterer, blinker eller flimrer
- Bannere, flagg, vimpler og lignende som er hengt på fasade eller mellom bygninger
- Skilt med større sammenhengende areal enn 7 m². Monteres flere skilt nær hverandre regnes den sammenhengende visuelle eksponeringsflaten som ett skilt
- Flere enn ett uthengsskilt og ett veggskilt på hver fasade for hver virksomhet. Skilt skal ikke møtes på hjørnet
- Skilt og reklameinnretning som ikke vedrører virksomheten på stedet
- Løsfotskilt eller -reklame (flyttbare bukker, vippeskilt, roterende skilt, seil, Beach Flag o.l.)

Retningslinje
I parker/friområder/friluftsområder/lekeplasser kan det tillates oppført informasjonstavler, turskilt m.m.

I boligområder hvor det også åpnes for mindre forretningsetableringer kan slike etableringer synliggjøres med mindre skilt.

I handels- og næringsområder utenfor sentrum kan det vurderes større skilt tilpasset fasadestørrelse og plassering på vegg.

§ 1.22 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.

§ 1.23 Barn og unges interesser i planleggingen

Barn og unges interesser skal synliggjøres i planleggingen. Det vises til rikspolitiske retningslinjer om barn og unges interesser i planleggingen og temaveileder om barn og unge i plan og byggesak.

Retningslinje
Barnerepresentanten og Ungdomsrådet er høringspart i alle plansaker.

§ 1.24 Geoteknisk vurdering av naturfare

§ 1.24.1 Fare for kvikkleire

I områder med marin leire der kvikkleirefaren ikke er utredet må det ved utarbeidelse av reguleringsplan, eller ved enkeltsaksbehandling der det ikke er plankrav, gjennomføres en geoteknisk utredning av faren for kvikkleireskred. Dersom det påvises kvikkleire må områdestabiliteten dokumenteres. Sikkerhetsnivået er gitt i byggteknisk forskrift § 7-3 med tilhørende veiledning. Ved K0-tiltak gjelder prinsippene i veileder "*Sikkerhet mot kvikkleireskred*" nr. 1 2019 fra NVE. Utredninger skal gjøres av foretak med geoteknisk kompetanse.

§ 1.24.2 Fare for skred, steinsprang og snøras

Tiltak innenfor aktsomhetsområde for skred, steinsprang og snøras, jf. NVEs aktsomhetskart, må ikke skje før forholdene er utredet av foretak med geoteknisk kompetanse. Dersom det påvises fare må sikringstiltak gjøres før tiltak kan gjennomføres. Sikkerhetsnivået er gitt i byggteknisk forskrift § 7-3.

§ 2 Handel

Handelsvirksomhet foregår i kjøpesenter, handelsområder og i enkelte andre områder.

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 varer.

Med plasskrevende varetyper menes biler, motorkjøretøy, lystbåter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskole/hagesentre, møbelvarehus, brune- og hvitevarer.

Handel kan etableres i områder utenfor sentrum. Disse områdene skal være satt av i kommuneplanens arealdel eller i kommunedelplaner. Omfang av handel og varetyper skal være dokumentert i analyser i henhold til Regional planbestemmelse om etablering av kjøpesenter.

§ 2.1 Områder for handel

<u>Retningslinje for lokalisering av handel</u>
Spesialiserte og unike forretnings- og servicetilbud som har kommunen eller et større område som handelsomland, ønskes primært lokalisert til bykjernen.

Handel med plasskrevende varetyper skal primært lokaliseres i avsatte handelsområder jf. § 2.1.2. Det er enkeltvarens volum, vekt og håndterbarhet som er avgjørende for om varen anses som plasskrevende.

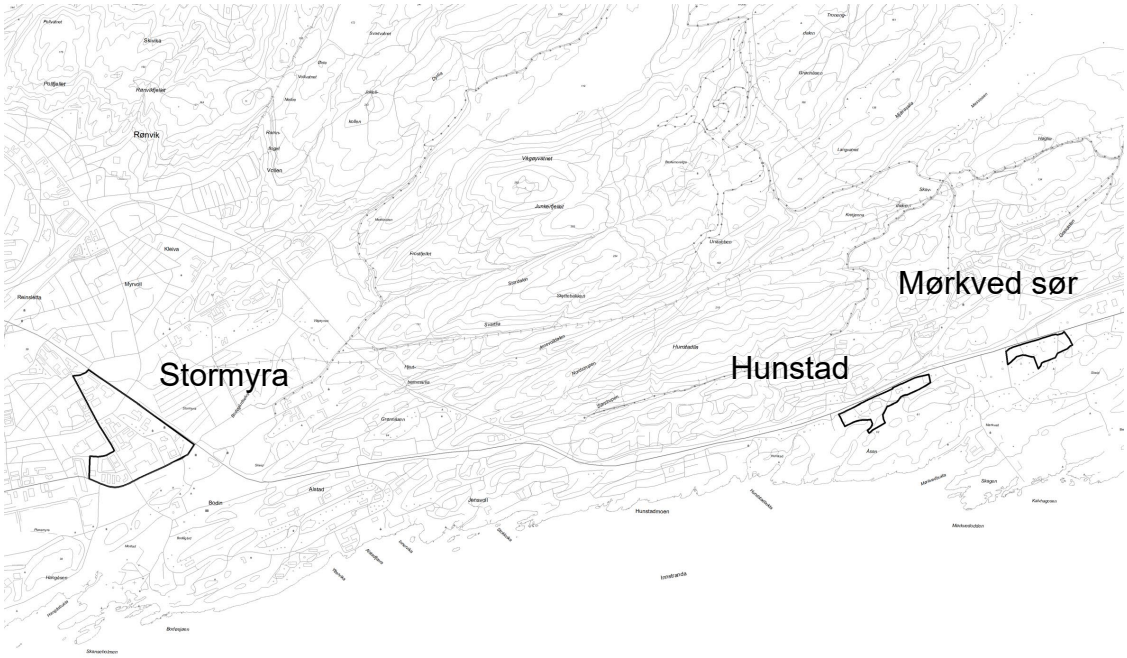
§ 2.1.1 Handel over 3 000 m²

Etablering av nye eller utvidelse av eksisterende handel utover 3 000 m² BRA tillates bare i sone A i bydel sentrum og i avsatte handelsområder.

§ 2.1.2 Handelsområder

Stormyra	Sone 13.2, 16.10, 16.11, 17,1 17.2, 17.3, 17.4.	Inntil 121 000 m² handel
Hunstad Bydelssenter		Inntil 25 000 m² handel
Mørkved sør		Inntil 20 000 m² handel

Det vises til matrise i Del C med øvre maksimale m² BRA for handel med plasskrevende varer for den enkelte sone.



Avgrensning av handelsområder utenfor bykjernen

§ 2.1.3 Rønvikleira

Det tillates handelsvirksomhet med inntil 3 000 m² BRA handel med plasskrevende varetyper inkludert 1 500 m² BRA med detaljhandel i følgende soner:

Indre havn (Rønvikleira)	37.2, 37.5, 37.6, 37.7, 37.8, 37.9, 37.10, 37.12, 37.15, 37.16

§ 2.1.4 Mørkved sør

Det er tillatt med handel i Mørkved Sør i kombinertområdet FKI med maksimalt 20 000 m^2 for handel inkludert 2 000 m^2 BRA dagligvarer. Det stilles krav til godkjent adkomstløsning.

§ 2.2 Etablering av dagligvareforretninger

Nærbutikker med dagligvareprofil som har samlet BRA på inntil 1 500 m^2 (inkludert lagerareal og alle andre bygningsfunksjoner) kan etableres i trafikksikker gang/sykkelavstand fra boligområder. Det tillates ikke etablering av ny dagligvarehandel i Indre havn (Rønvikleira). Innenfor byutviklingsområdet tillates det ikke etablering av dagligvarehandel som genererer mye biltrafikk.

§ 2.3 Varelevering

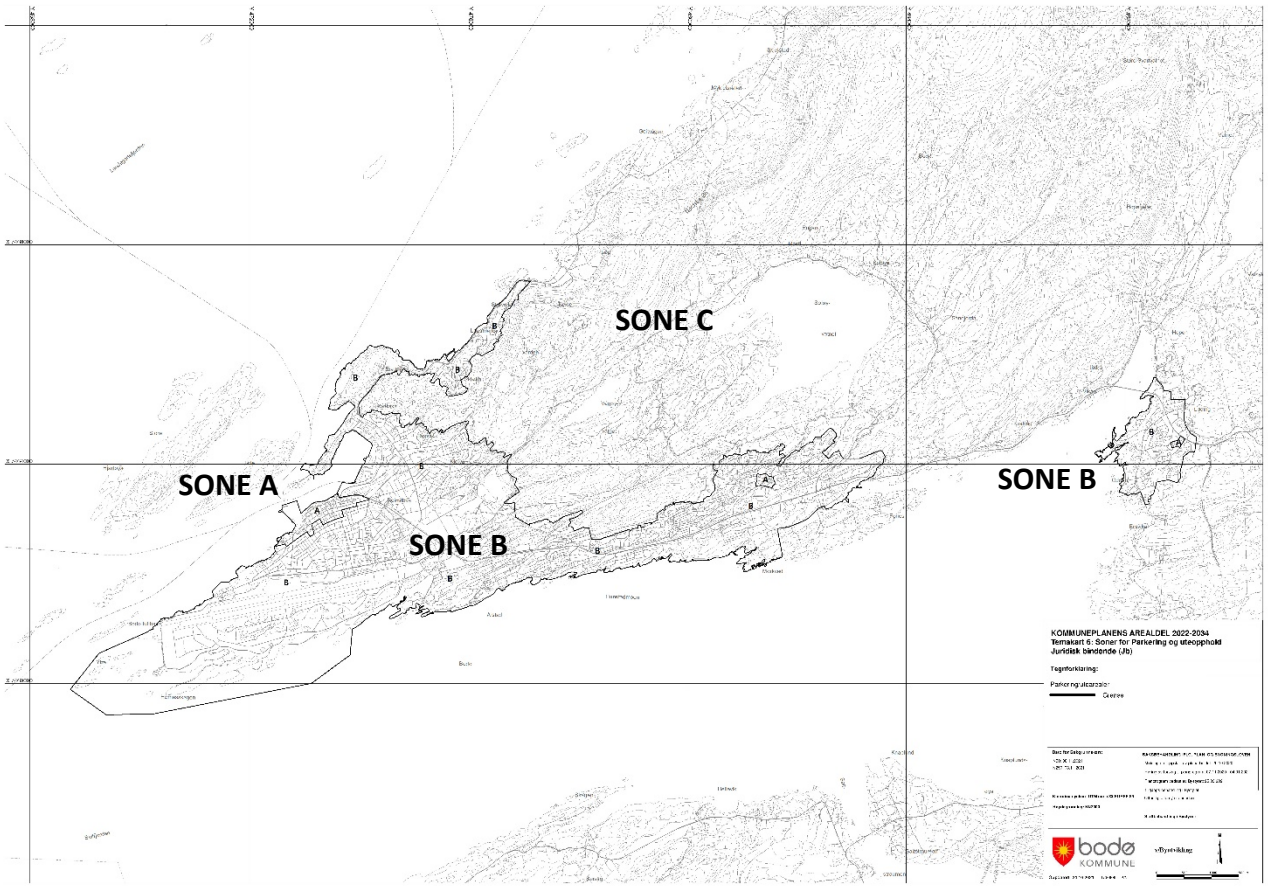
Det skal sikres gode og trafikksikre forhold for varelevering. Varelevering skal skje på egen tomt. Det vises til krav i teknisk forskrift når det gjelder krav til utforming, adkomst, parkering, oppstillingsplass og varemottak. Det kan kreves sporingsanalyse for vareleveranse til bygg.

§ 3 Parkeringsbestemmelser

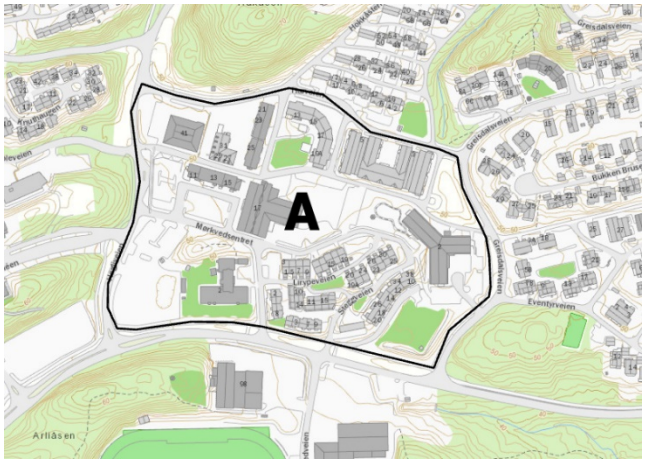
§ 3.1 Soneinndeling

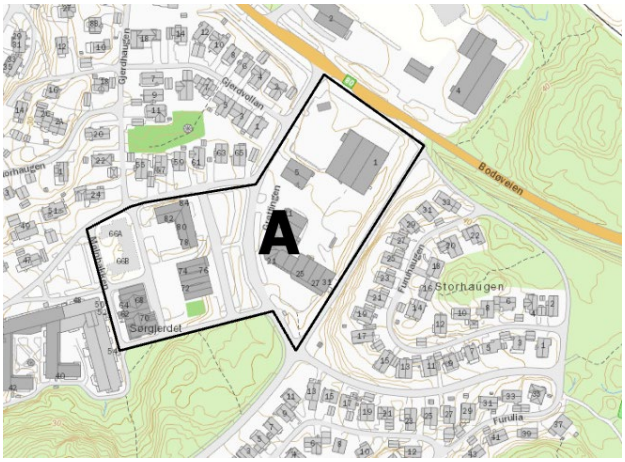
- Sone A: Bykjernen, Mørkved bydelssenter og Tverlandet bydelssenter
- Sone B: Resten av byutviklingsområdet
- Sone C: Resten av kommunen

Soneinndelingen fremkommer av juridisk bindende temakart for parkering og uteoppholdsarealer.



Soner for parkering og uteoppholdsareal





I tillegg til sone A i bykjernen er det tilsvarende soner for Mørkved og Tverlandet bydelssenter

§ 3.2 Parkeringskrav

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

§ 3.2.1 Krav til antall bilparkeringsplasser

Kategori	Beregningsgrunnlag	Sone A		Sone B		Sone C	
		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
Annen parkering	Årsverk	0		0,3		0,5	
Fritidsbolig	Enhet					1,2	

§ 3.2.2 Krav til antall sykkelparkeringsplasser

Kategori	Beregningsgrunnlag	Sone A	Sone B	Sone C
		Min	Min	Min
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
Annen parkering	Årsverk	1,5	1,5	1,5

§ 3.2.3 Dokumentasjon av parkeringsløsning

Antall plasser fastsettes etter tabellen i § 3.2.1 og § 3.2.2, eller i reguleringsplan og byggesak etter særskilt vurdering. En slik vurdering skal inneholde:

- Utredning av reelt parkeringsbehov, basert på antall årsverk/samtidig tilstedeværende ansatte, boligtyper og størrelser, besøksintensitet, kollektivdekning, stedlige forhold osv.
- Detaljert og målsatt parkeringsplan som viser opparbeiding av parkeringsplasser med ulike brukskategorier
- Vurderinger av potensiale for sambruk av plasser
- Andel bildelingsplasser som kan innfri minstekravet
- I arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter kan det kreves en mobilitetsplan, som vurderer det totale mobilitetsbehovet

For handel kan ikke maksimalkravet i tabellen overskrides etter slik vurdering.

Dersom et tiltak ikke direkte kan plasseres i én tabellkategori, skal antall parkeringsplasser fastsettes etter denne bestemmelsen.

§ 3.3 Krav til lokalisering, utforming og størrelse

§ 3.3.1 Bilparkering

Av samlet antall parkeringsplasser skal minst 5 % være utformet og reservert for forflytningshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand til hovedinngang. Minimumsmål for denne typen biloppstillingsplasser skal være bredde 4,5 m og lengde 6,0 m, og for langsgående plasser bredde 4,0 m og lengde 6,5 m.

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

Minstebredde på parkeringsplass skal være 2,5 m og minste lengde skal være 5 m. Ved utforming av parkeringsplassene skal Statens Vegvesens håndbok N100 legges til grunn.

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. Parkering utenom egen eiendom forutsetter at det foreligger en tinglyst avtale om bruksrett. Avstanden måles fra inn-/utgang P-anlegg til inn-/utgang omsøkt bygning.

Bilparkering til næring tillates inntil 500 meter fra hovedinngang.

Ved beregning av krav om antall parkeringsplasser skal beregningsresultatene alltid rundes oppover til nærmeste hele plass.

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

§ 3.3.2 Sykkelparkering

Parkeringsplassene for sykkel skal etableres på samme eiendom som aktuell bygning eller på fellesareal (fellesanlegg) innenfor en avstand på maksimum 25 m fra hovedinngang. Parkering utenom egen eiendom forutsetter at det foreligger en tinglyst avtale om bruksrett. Sykkelstativ skal være låsbart og bør være klimabeskyttet. Sykkelstativ utendørs skal gis en god estetisk utforming.

Sykkelparkeringsløsning skal framgå av reguleringsplan og/eller i situasjonsplan ved innsending av byggesøknad. Sykkelparkering skal regnes med i bebygd areal.

Ved bygging av mer enn 15 nye boenheter skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk) og oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk, ekstradeler mm. Dette gjelder ikke småhusbebyggelse.

Ved beregning av krav om antall parkeringsplasser skal beregningsresultatene alltid rundes oppover til nærmeste hele plass.

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

§ 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.

Ved beregning av antall bilparkeringsplasser skal ikke manøvreringsareal foran garasjer/carport regnes med som egne parkeringsplasser.

Sone A
For boligbygg i sone A skal alle parkeringsplassene legges i parkeringsanlegg eller under bygg/bakken. Dette gjelder ikke småhusbebyggelse.

Det skal etableres 1 plass til forflytningshemmede for hver 20. bolig. Disse plassene kan etableres på terreng.

Sone B
For bygninger med mer enn 4 boenheter skal 70 % av parkeringsplassene legges i parkeringsanlegg eller under bygg/bakken. Dette gjelder ikke småhusbebyggelse.

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 småhusbebyggelse.

Bildeling
For boligprosjekter over 15 boenheter kan hele eller deler av bilparkeringskravet løses gjennom bildeling. Gjennom vurdering etter kriterier satt opp i § 3.2.3 kan hver parkeringsplass avsatt til bildeling erstatte 3 til 5 bilparkeringsplasser som er omfattet av minimumskravet. Plassene må være etablert som vist i § 3.3.1. Bildelingsplasser skal være felles for boligprosjektet.

§ 3.5 Parkering for kontor, handel og service

Parkering for kontor,handel og service skal fastsettes etter tabellen i § 3.2.1 eller gjennom egen utredning, jf. § 3.2.3. Kategorien omfatter formålene kontor, forretning, kjøpesenter, verksted,

mosjonslokaler, bevertning, privat tjenesteyting, hotell/overnatting, bensinstasjon og andre relaterte virksomheter.

Enhver virksomhet skal ha oppstillingsplasser for varelevering, renovasjon og servicebiler. Dette skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

Sone A
Ved utbygging til kontorformål i sone A tillates ikke parkering på terrengnivå. Parkering legges enten under bakken eller i parkeringsanlegg.

Ved utbygging til forretning/kjøpesenter og tjenesteyting/serviceformål med flere enn 7 parkeringsplasser, kan maksimalt 10 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå.

Sone B
Ved utbygging til kontorformål med krav om flere enn 7 parkeringsplasser, kan maksimalt 15 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå i sone B. Øvrige plasser legges enten under bakken eller i parkeringsanlegg.

Ved utbygging til forretning/kjøpesenter og tjenesteyting/serviceformål med flere enn 7 parkeringsplasser, kan maksimalt 20 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå.

§ 3.6 Annen parkering

Annen parkering skal fastsettes etter tabellen i § 3.2.1 eller gjennom egen utredning. jf. § 3.2.3. Kategorien omfatter formålene industri, lager, helseinstitusjon, barnehage, undervisning, idrettsanlegg, kulturinstitusjoner, forsamlingslokaler, og andre relaterte virksomheter.

Enhver virksomhet skal ha oppstillingsplasser for varelevering, renovasjon og servicebiler. Dette skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

I besøks- og arbeidsplassintensive virksomheter skal parkering som hovedregel skje i anlegg/under terreng. Det kan stilles krav om dokumentasjon av parkeringsløsning, jf. § 3.2.3. Det forutsettes at parkeringsbehovet knyttet til større enkeltarrangement (publikumstopper) ikke skal være dimensjonerende, da disse i størst mulig grad skal betjenes av kollektivtilbud.

Ved barnehager/skoler skal bringe- og hentesituasjonen belyses og hensyntas. I plan- og byggesak skal det dokumenteres hvordan dette skal løses.

§ 3.7 Parkering for fritidsbebyggelse

Det skal i nye planforslag vises plan for parkering både sommer og vinter. Avstandskravet i § 3.3.1 gjelder ikke for fritidsboliger.

§ 3.8 Nedbygging av eksisterende parkeringsplasser

Der nybygg medfører nedbygging av eksisterende parkeringsplasser skal det normalt kreves at disse beregnes inn i parkeringskravet i tillegg til det antall parkeringsplasser som nybygget i seg selv utløser. Det kan også gjøres vurderinger jf. 3.2.3. Bodø kommune kan avgjøre om de eksisterende parkeringsplassene skal erstattes fullt ut eller etter et skjønnsmessig forholdstall.

§ 3.9 Vilkår ved anmodning om brukstillatelse/ferdigattest

Parkeringsplassene skal være ferdig opparbeidet med fast dekke og kantstein før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Bodø kommune kan i vinterhalvåret fastsette tidsfrist for at parkeringsplasser ferdigstilles med fast dekke, kantstein, permanent skilting og isåing og beplanting mv. påfølgende sommer og ikke senere enn 1. august. Tidsfrist etter dette avsnitt går i tilfelle foran bestemmelsene i første avsnitt.

§ 4 Bestemmelser for uteoppholdsareal

Plassering av uteoppholdsareal og angivelse av eierform skal fremgå av plankartet ved regulering. Det skal gjennom rekkefølgebestemmelser til reguleringsplaner fremkomme klart på hvilket tidspunkt uteoppholdsarealet skal være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis igangsettingstillatelse, må detaljert utomhusplan som viser hvordan uteoppholdsarealet skal opparbeides og brukes være godkjent av Bodø Kommune.

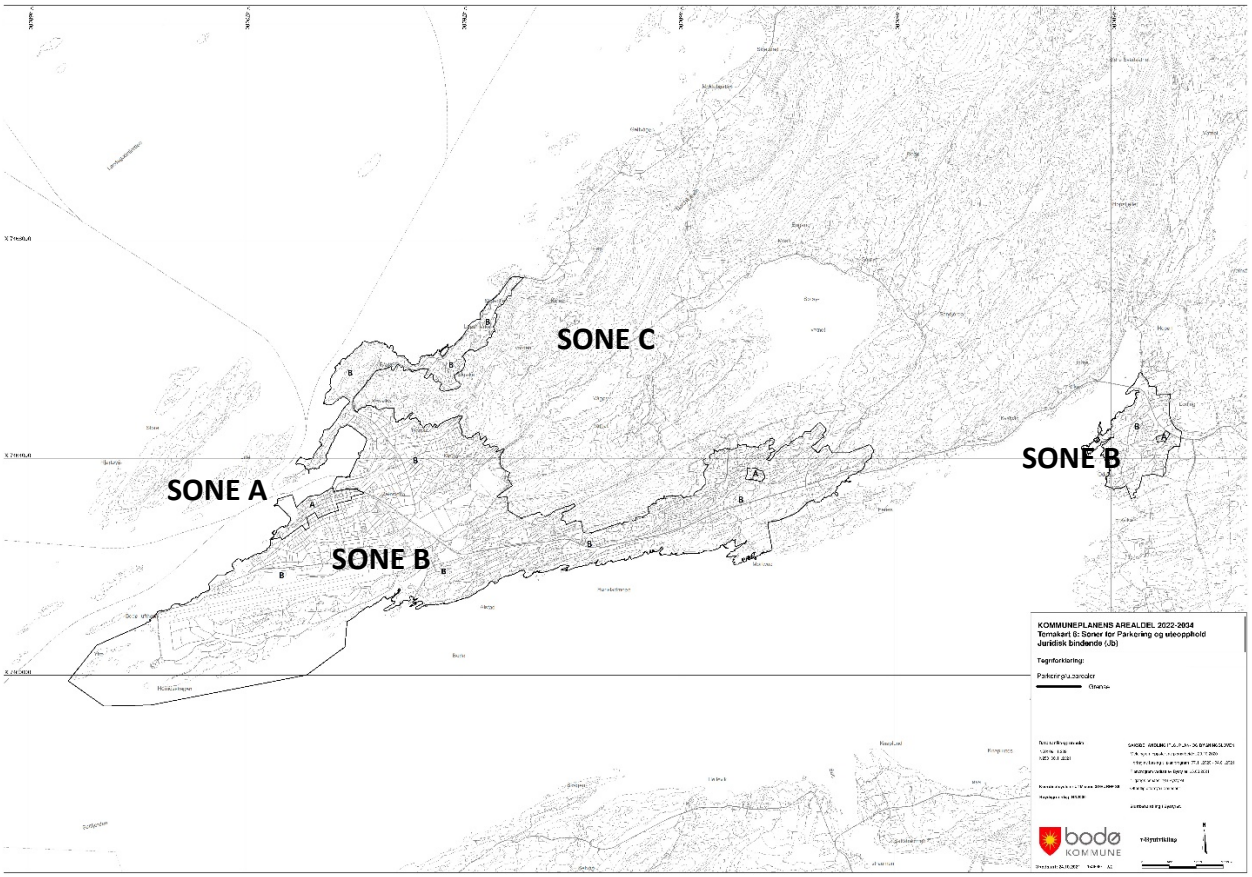
Dersom utomhusanlegget skal overtas til kommunal drift og vedlikehold stilles det krav til utforming iht. til enhver tid gjeldende kommunalteknisk norm for Bodø kommune.

Det vises til pbl. § 28-7 og TEK kapittel 8.

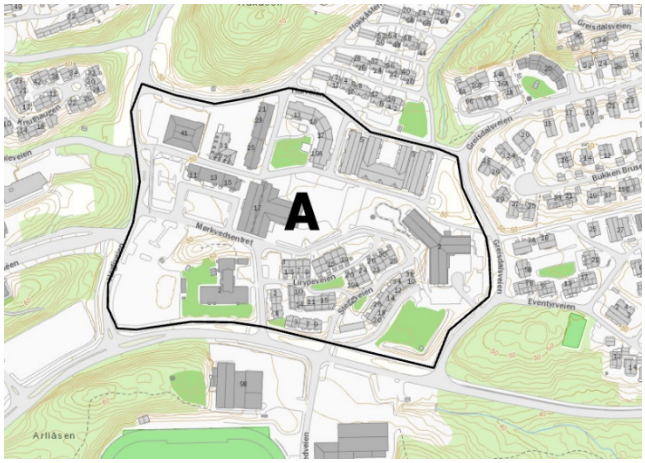
§ 4.1 Soneinndeling

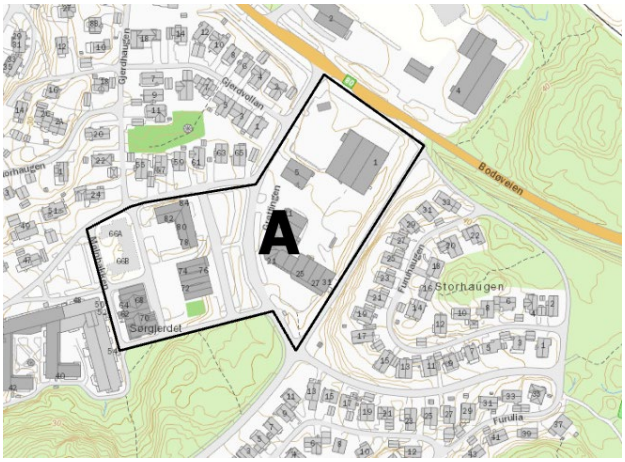
- Sone A: Bykjernen, Mørkved bydelssenter og Tverlandet bydelssenter
- Sone B: Omfatter øvrige deler av byutviklingsområdet
- Sone C: Resten av kommunen

Soneinndelingen fremkommer av juridisk bindende temakart for parkering og uteoppholdsarealer. Avgrensning vises på illustrasjonene under.



Soner for uteopphold





I tillegg til sone A i bykjernen er det tilsvarende soner for Mørkved og Tverlandet bydelssenter

§ 4.2 Generelle kvalitetskrav

Alle boliger skal ha tilgang til uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealet på bakken er de deler av tomta som ikke er bebygd eller avsatt til parkering/innkjøring. Uteoppholdsareal kan etableres som vist i § 4.2.1.

Felles uteoppholdsareal skal være egnet til rekreasjon, lek og aktiviteter for alle, og hensynta ulike aldersgrupper og funksjonsnivå. Arealene skal være trygge og inkluderende møteplasser. Uteoppholdsarealet skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås, herunder forhold til sol og lys, lokalklimatiske forhold, støy og annen miljøbelastning.

Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst klokken 15.00 den 20. mars.

Uteoppholdsarealet skal ikke ha støynivå høyere enn anbefalte grenseverdier.

Uteoppholdsarealet skal som hovedregel ikke ha helning brattere enn 1:5 og ikke være smalere enn 7 meter. Ved avvik skal det dokumenteres at arealet likevel oppfyller øvrige kvalitetskrav.

Felles uteoppholdsareal kan ikke være mindre enn 50 m².

Uteoppholdsarealet skal inneholde soner for lek. Lekearealene skal gis best mulig plassering innenfor uteoppholdsarealet. Arealer for lek skal være variert i utforming og innhold og ha lekeapparater og aktivitetsanlegg som er tilpasset et bredt alderssegment og funksjonsnivå.

Ved flere felles uteoppholdsarealer i samme planområde skal det planlegges for ulike kvaliteter og funksjoner. Etter vurdering kan deler av tomten som inneholder naturterreng og andre kvaliteter beregnes inn i uteoppholdsarealet. Mindre byggverk som grillbu, lekestue, gapahuk, drivhus, pergola o.l. kan tillates etter samme vurdering. Alle opparbeidede deler av uteoppholdsarealet knyttet til tilgjengelige boenheter (jf. § 1.20) skal være universelt tilgjengelig fra boliginngang og universelt utformet.

Det skal legges til rette for bruk av uteoppholdsarealet året rundt, for eksempel belysning, klimaskjermede oppholdssoner snølek og adkomst.

Det skal gjøres rede for belysning i utomhusplaner. For større utomhusarealer kan det i reguleringsplan stilles krav om belysningsplan.

Tomtas grønne, landskapsmessige kvaliteter og naturmangfoldet i planområdet skal i størst mulig grad ivaretas og inngå som del av uteoppholdsarealet.

Ny vegetasjon skal etableres slik at den gir beskyttelse mot vind og bidrar til kvalitetene i området. Ved etablering av ny vegetasjon skal stedegne arter, og arter som bidrar til økt naturmangfold brukes der det er mulig. Bruk av fremmede arter er ikke tillatt, jf. kommunedelplan for grønnstruktur.

Overvann og eksisterende vannveier skal håndteres jf. § 5.1.4. og kan inngå i uteoppholdsarealet.

Ved uteoppholdsareal på lokk skal det etableres et jordsmonnslag med dybde på minst 0,5 meter på minst 50 % av uteoppholdsarealet.

§ 4.2.1 Plassering av uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsareal kan etableres på terreng, lokk eller terrasse/takterrasse.

Privat uteoppholdsareal kan i tillegg etableres på balkong/altan/veranda med eller uten overbygning. Innglassing kan tillates dersom glasset kan åpnes og lukkes, jf. § 5.2.7.

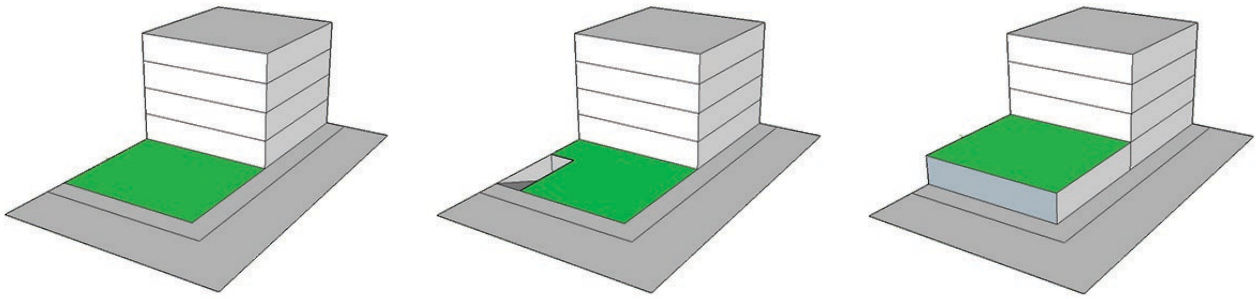
Balkonger over fortau og byrom kan maks krage ut 50 cm, og må være minst 3,5 meter over bakken.

I sone A skal minst halvparten av felles uteoppholdsareal anlegges på terreng eller lokk på egen eiendom eller i fellesareal, og resterende kan etableres på takterrasser.

I sone B og C skal felles uteoppholdsareal anlegges på terreng eller lokk på egen eiendom eller i fellesareal.

Offentlige parker, gater eller plasser kan benyttes til uteoppholdsareal i sone A, under vilkår satt opp i § 4.2.2.

Lokk defineres som et areal over bygg under terreng, der minst en av sidene ligger plant med tilliggende terreng. Takterrasser regnes ikke som lokk, jf. illustrasjon.



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

Felles uteoppholdsareal skal være mest mulig sammenhengende. Ved bygging av flere enn 15 boenheter skal sammenhengende felles uteoppholdsareal ikke være mindre enn 150 m².

For felles uteoppholdsareal kan areal under utkraget konstruksjon regnes med når utkragingen er 5 meter over uteoppholdsarealet eller har en utkragning på maksimalt 1,6 meter ved minimum 3 meters høyde over uteoppholdsarealet. Utkraget konstruksjon kan ha understøtting. Lettere takkonstruksjoner som pergola o.l. kan godtas.

§ 4.2.2 Krav for sone A

I sone A skal privat uteoppholdsareal 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 kravet om privat uteoppholdsareal løses i arealer for felles uteopphold eller på offentlig park/gate/plass, og inngå som et tillegg til kravet for øvrig.

I tillegg til det private uteoppholdsarealet skal det etableres felles uteoppholdsareal med 10 m² pr boenhet.

Arealet skal opparbeides på egen grunn eller i areal for felles uteopphold eller på offentlig park, gate eller plass. Arealet skal ikke ligge mer enn 200 m i luftlinje fra inngang til boligdel, og skal ha trafikksikker atkomst og plassering. Arealet kan etableres slik som skissert i § 4.2.1.

Krav til felles uteoppholdsareal kan løses på offentlige parker, gater, eller plasser. Dette forutsetter at 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. Det henvises her til handlingsplan for parker og byrom
- 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

Det skal dokumenteres i reguleringsplan/byggesak hvordan kravet er oppfylt.

Ved planlegging av mer enn 250 boenheter i nye områder skal det i tillegg avsettes minimum 10 m² pr boenhet til strøkslekeplass. Denne skal ikke være mindre enn 2,5 daa sammenhengende. Ved planlegging av over 500 boenheter skal det sammenhengende arealet ikke være mindre enn 5 daa. Strøkslekeplassen skal ligge nærmere inngangene enn 500 meter. Plassering og innhold skal fastsettes i reguleringsplan.

§ 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 trafikksikker 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.

Offentlige friområder/parker/gater/plasser kan ikke brukes til å løse kravet til uteoppholdsareal i sone B.

Ved planlegging av mer enn 250 boenheter i nye områder skal det i tillegg avsettes minimum 10 m² pr boenhet til strøkslekeplass. Denne skal ikke være mindre enn 2,5 daa sammenhengende. Ved planlegging av over 500 boenheter skal det sammenhengende arealet ikke være mindre enn 5 daa. Strøkslekeplassen skal ligge nærmere inngangene enn 500 meter. Det skal dokumenteres i reguleringsplan hvordan kravet er oppfylt.

§ 4.2.4 Krav for sone C

Ved bygging av en eller to boenheter i sone C skal det være et samlet uteoppholdsareal på 50 m^2 pr boenhet. Ved bygging av tre eller flere gjelder bestemmelsene for sone B.

§ 5 Bebyggelse og anlegg

§ 5.1 Generelle bestemmelser

Bebyggelse og anlegg omfatter boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, næringsbebyggelse mv.

§ 5.1.1 Energiløsning

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme er det tilknytningsplikt til fjernvarmenettet når konsesjonær har bekreftet at fjernvarme kan leveres på konsesjonsvilkår. Tilknytningsplikten gjelder både for private og offentlige bygg. Tilknytningsplikten gjelder ikke for oppføring/hovedombygging av enebolig, rekkehus samt annen bygning som har mindre enn 500 m² oppvarmet bruksareal.

Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at alternative løsninger vil gi lavere klimagassutslipp og lavere energibruk. Dokumentasjonen må være basert på internasjonale godkjente standarder.

For bygg med tilknytningsplikt skal rammetillatelse ikke gis før det er dokumentert at avtale om tilknytning er inngått.

§ 5.1.2 Krav til sikkerhet rundt flyplassen

Turbulensforhold ved eksisterende og ny Bodø lufthavn
Bygg, massedeponi, snødeponi eller andre anlegg som vil få en høyde over rullebanen som er større enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse med 2 km (basert på terskelhøyde), må forelegges Avinor for eventuell godkjenning. Dersom tiltaket ligger på terreng som er lavere enn rullebanen, skal tiltaket forelegges Avinor dersom det i seg selv er høyere enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse. Avinor vil kostnadsfritt gjøre en forenklet vurdering av mulige turbulenseffekter tiltaket kan ha på operasjoner med luftfartøy. Dersom Avinor finner at det er nødvendig med en mer detaljert turbulensanalyse, må tiltakshaver besørge og bekoste slik analyse fra anerkjent leverandør. Dersom Avinor ikke godkjenner tiltaket, kan tiltakshaver påklage/anke beslutningen til Luftfartstilsynet. Klagen/anken skal sendes via Avinor for kommentar.

Farlig eller villedende belysning ved eksisterende og ny Bodø lufthavn
Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen rundt eksisterende og ny lufthavn og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

Forebyggende tiltak mot «birdstrike» ved eksisterende og nye Bodø lufthavn
Det må i nye reguleringsplaner settes krav om at ny infrastruktur og endringer i landarealer som kommer i berøring / ligger i nærheten av inn- og utflyging samt etablerte soner for nødprosedyrer må utformes slik at de ikke tiltrekker seg fugler for hvile, mat eller hekking.

Retningslinje
Det er Avinor som vurderer og godkjenner bygg/anlegg som bryter med høyderestriksjonsflater/hinderflater rundt rullebanene i temakartene. I den forbindelse må det søkes Luftfartstilsynet om forhåndsgodkjenning av tiltakene. Tiltakshaver (utbygger) må rette søknaden til Luftfartstilsynet og sende den via Avinor for påtegning. I forbindelse med søknad om forhåndsgodkjenning vil det være aktuelt at tiltakshaver innhenter (bekoster) risikoanalyse med hensyn til flysikkerheten.

Det er Avinor Flysikring AS som gjennomfører og godkjenner alle radiotekniske vurderinger der bygg/anlegg og byggekraner overstiger/bryter byggerestriksjonsflater rundt flynavigasjonsanleggene. Radiotekniske vurderinger av bygg og kraner bestilles og bekostes av tiltakshaver (utbygger).

Bestilling skal sendes til Avinor Flysikring AS. Med bestillingen/søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak,-materialvalg, plassering og fasaderetning.

§ 5.1.3 Utforming av bebyggelse og byggehøyde

§ 5.1.3.1 Generelle kvalitetskrav
Det skal i alle plan- og byggesaker stilles krav til dokumentasjon som viser at rimelige visuelle kvaliteter er oppfylt. Dokumentasjonen skal vise forholdet til både det bebygde og det ubebygde naboskap og landskap, samt begrunne de valgte løsninger.

Tiltak skal tilpasses til og videreføre kvalitetene i områdene med hensyn til bebyggelse, tilgjengelighet, landskap, terreng, vegetasjon, kulturminner, miljø, energibehov og naturmangfold.

Viktige siktlinjer til landemerker, viktige bygninger og spesielle landskapsformasjoner skal ivaretas.

Bygge- og anleggstiltak skal plasseres slik at det tas hensyn til lys- og solforhold, samt lyd- og vibrasjonsforhold.

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

Arkitekturen skal underordne seg stedets særpreg og videreutvikle stedets karakter. Som hovedregel skal kontraster i volum, form og uttrykk unngås, og ny bebyggelse skal fargesettes. Fasader skal utformes med gode detaljer, og det skal benyttes materialer av høy kvalitet.

Ved bygging i etablerte områder skal det legges vekt på hensynet til eksisterende bebyggelse. Fortetting skal bidra til å sikre eksisterende kvaliteter i området og tilføre nye. Fortettingsgevinsten skal alltid vurderes opp mot eventuelle ulemper og potensielle konflikter i området.

§ 5.1.3.2 Terrengbehandling og landskap
Nye tiltak skal underordnes viktige landskapstrekk og tilpasses eksisterende terreng. Ved regulering kreves det en helhetlig vurdering av landskapet og tiltakenes terrengtilpasning. I reguleringsplaner og byggesaker skal det framlegges målsatt terrengsnitt som viser planlagte tiltak, høyder på ny og eksisterende bebyggelse og nytt og eksisterende terreng.

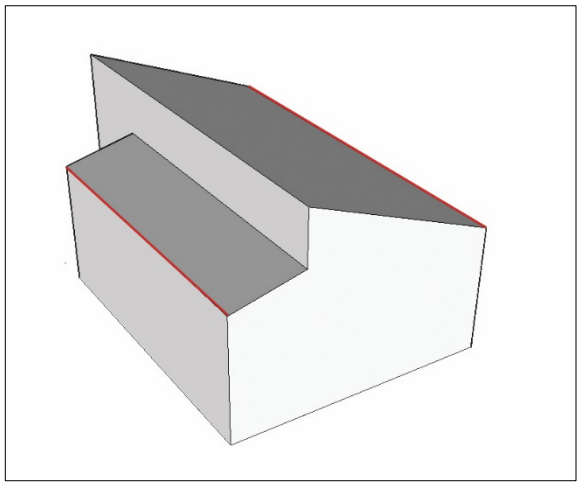
Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

Nye byggetiltak skal ha minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer. Høyde på synlige støttemurer og fjellskjæringer skal ikke overskride 2,5 m. For større tiltak, som f.eks. næringsbebyggelse og idrettsanlegg, kan egne vurderinger gjøres i reguleringsplan.

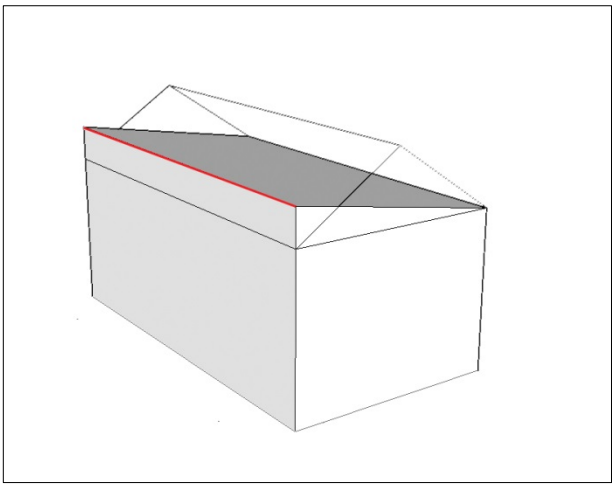
§ 5.1.3.3 Takformer
Arker, takoppbygg og nedskjæringer må ikke dominere takflaten, skal trekkes tilbake og ikke fremstå som en fortsettelse av fasaden der dette ikke er i tråd med strøkets bygningsmiljø. Det tillates arker mv. kun på én side av bygget.

Nevnte konstruksjoner anses som dominerende om de utgjør mer enn 1/3 av takflatens lengde ved gesims og om ikke fasadeliv for konstruksjon er trukket tilbake fra bygningens fasadeliv. Ved nedskjæringer må rekkverket flukte med takflata.

For pulttak tillates øverste gesims som middelnivå mellom angitt gesims og mønehøyde. For mansardtak settes øverste knekkpunkt som gesimshøyde. Ved sammensatt tak/to takflater skal korteste del i husets lengderetning utgjøre minst 2/3 av lengste del.



Sammensatt tak



Øverste gesims for pulttak

§ 5.1.3.4 Fastsetting av byggehøyder
Maksimalt tillatt høyde på bygg er angitt enten med gesims- og mønehøyde i meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng eller fra tilliggende fortau. I terreng skrånende mer enn 1:5 skal høyde fastsettes av planert terreng rundt bygningen. Høyden måles fra gesimspunktet eller

mønepunktet langs fasaden loddrett ned til underliggende planert terreng. Med gesimshøyde menes høyden til skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten. Ved inntrukne etasjer eller arker o.l. skal gesimshøyden fastsettes fra første gesims, ikke fra gesims på inntrukket etasje. Dette inkluderer evt. parapeter over gesims.

Maksimal byggehøyde skal 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 2,5 meter over tillatt gesimshøyde. Dette forutsetter at konstruksjonen har et areal på maks 20 % av takflaten, og er tilbaketrukket minimum 45 grader fra gesims/takkant. Det krever god tilpasning/kvalitet i form og materialbruk.

§ 5.1.3.5 Krav til arkitekturprosjektering
Det valgte arkitektoniske grepet skal alltid gjøres rede for, vurderes og illustreres i planbeskrivelsen, og de mest sentrale kvalitetene i dette skal sikres i planbestemmelsene.

Større eller særlig eksponerte byggeprosjekter, eller byggeprosjekter med særlig behov for terrengtilpasning (terreng brattere enn 1:3) skal prosjekteres av foretak som har kompetanse og erfaring som gir grunnlag for erklæring av ansvar i høyere tiltaksklasse for arkitektur (klasse 3). Med særlig eksponerte menes tiltak i bykjernen, langs hovedvegnettet og innfartsårer eller tiltak som berører byggverk eller områder med historisk, arkitektonisk eller kulturell verdi. Dette inkluderer alle tiltak som berører områder med vernet bebyggelse.

For de største og mest komplekse prosjektene kan kommunen ved oppstart av regulering/prosjektering stille krav om parallelloppdrag, arkitektkonkurranse o.l. Dette for å belyse ulike alternativer og finne frem til de beste kvalitetene.

§ 5.1.4 Vann, avløp, overvannshåndtering og blågrønn faktor

VAO-plan
I alle reguleringsplaner skal det inngå rammeplan/overordnet plan for vann, avløp og overvann (VAO-plan), jf. krav i kommunalteknisk norm. Det skal avklares arealbehov for infrastruktur over og under bakken i reguleringsplan. Løsningene skal sikres i planbestemmelsen. Tre-trinnstrategien skal legges til grunn, jf. temaplan for overvann.

Utomhusplan og detaljert plan for vann, avløp- og overvann (VAO-plan) skal beskrive de blågrønne løsningene i kombinasjon med ledningsbasert overvannshåndtering og skal godkjennes av kommunens VA-myndighet før rammetillatelse kan gis.

Overvann
I reguleringsplaner skal terreng – og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes. Overvann skal hovedsakelig håndterespå egen eiendom. Ved påslipp til offentlig overvannsnett skal tiltakshaver dokumentere ledig kapasitet på overvannsnettet. Beregninger utføres iht. føringer i Kommunalteknisk norm for Bodø kommune.

Blågrønn faktor
Ved håndtering av overvann skal blågrønn faktor benyttes som metode i henhold til Norsk standard NS3845:2020. Følgende blågrønn faktor skal brukes som utgangspunkt for utbygging og prosjektering:

- Bebyggelse i sone A: 0,4
- Boligområder i sone B: 0,7
- Annen bebyggelse i sone B: 0,6

Blågrønnfaktor fastsettes ved utarbeidelse av reguleringsplan.

Vannveier og flomavrenning
Vannveier og flomavrenning skal alltid kartlegges for å unngå skade på naboeiendommer. Temakart 19 viser avrenningslinjer for overvann. Åpne bekker, bekkedrag og vannveier tillates ikke lukket, men skal opprettholdes i sin naturlige form og sikres med kantvegetasjon. Der det er hensiktsmessig skal lukkede bekker åpnes og retableres i en sammenhengende grønnstruktur. Temakart 18 viser en oversikt over åpne elver og bekker, lukkede bekker samt blågrønne strukturer på Bodøhalvøya.

§ 5.1.5 Byggegrenser mot kommunaltekniske anlegg og riksvei

Byggverk tillates ikke oppført nærmere offentlige vann- og avløpsanlegg enn 4 meter. Byggegrense mot kommunal vei eller privat vei som er vedlikeholdt/driftet av kommunen er 4 meter regnet fra areal satt av til kommunalt trafikkformål på plankartet (formålsgrense vei). 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.

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).

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

§ 5.2 Boligbebyggelse og bokvalitet

Bestemmelsene gjelder for all boligbygging i kommunen.

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

§ 5.2.1 Definisjoner

Boenhet
En boenhet inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett. En boenhet har egen inngang, herunder inngang via hovedbruksenhets rom for kommunikasjon (inkludert trapp). En boenhet kan ha intern forbindelse til øvrige boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.

Sekundær boenhet
Med sekundær boenhet regnes den minste av to boenheter i en enebolig.

Hybel
Boenhet som ikke oppfyller funksjonskravene til en boenhet.

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

Lavblokk
Flermannsboliger med fire eller færre etasjer.

§ 5.2.2 Boligstørrelser og antall boenheter

Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m² BRA + bodareal. I sone A er minstestørrelsen 25 m² BRA + bodareal.

Maksimalt antall boenheter inkludert sekundære boenheter skal fastsettes i reguleringsplanbestemmelsene.

I nye større leilighetsprosjekter (mer enn 15 nye boenheter) skal det være en variasjon av størrelser på boenhetene med hovedvekt på 2- og 3 roms boenheter. En annen fordeling kan fastsettes i reguleringsplan med bakgrunn i for eksempel stedlige forhold, kollektivdekning, boligkonsept og fellesfunksjoner.

Studentboliger som skal eies og driftes av en studentskipnad eller studentboligstiftelse kan baseres på andre arealkrav.

§ 5.2.3 Bokvalitet

Boliger skal ha god orientering med tanke på solforhold, dagslys, vind og lokalklima. Det skal være godt utsyn fra, og innstråling av sol og dagslys, til oppholdsrom. Tilsvarende skal det skjermes mot innsyn.

I etablerte eneboligområder må det foreligge tillatelse fra kommunen for å slå sammen boliger eller dele opp boliger til flere boenheter eller hybler, jf. pbl. § 31-6.

Hvis sekundær boenhet er 50 m^2 eller større, stilles det krav til parkering og uteopphold, jf. KPA §§ 3 og 4. Dette gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.

Retningslinje
Boligbyggingen skal bidra til å utvikle nye og innovative boligkonsepter.

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

Boenheter under 50 m² bør ikke etableres utenfor områder med god kollektivdekning, samt dagligvare og servicetilbud i kort gangavstand.

Små boenheter bør ha en innvendig takhøyde på minst 2,5 meter.

Det skal legges spesiell vekt på tilrettelegging for barnefamilier i sentrum bydel og øvrige bydelssentre. Følgende kvaliteter skal vektlegges:

- *inngang direkte fra gaten eller gårdsrom*
- *direkte tilgang til gode og trygge utearealer på terreng eller med terrengkontakt*
- *tilstrekkelig og lett tilgjengelige bodarealer*
- *parkering for sykler og barnevogner (i tillegg til bodareal)*
- *Vaskerom eller flere bad*
- *flere soverom*
- *trafikksikkert nærmiljø*

§ 5.2.4 Trafikksikkerhet for gående

I alle prosjekter skal trafikksikker skolevei dokumenteres og krav til tiltak vurderes. Krav til opparbeidelse av fortau eller andre tiltak skal være gjennomført før det kan gis brukstillatelse for tiltaket. Der det gjelder krav til opparbeiding av fortau og veier, stilles det krav om dimensjon og utforming iht. Statens Vegvesens håndbok N100 og kommunalteknisk norm.

§ 5.2.5 Avfallshåndtering

Nødvendig areal for håndtering av husholdningsavfall skal avsettes og dokumenteres i reguleringsplan. Ved bygging av flere enn tre boenheter innenfor byutviklingsområdet skal det benyttes nedgravde avfallscontainere, eller de løsningene renovasjonsselskapet godkjenner. Avfallshåndtering skal løses på egen eiendom. I sone A kan anlegget plasseres på offentlig gategrunn eller plass dersom følgende kriterier er innfridd/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, trafikksikkerhet, fremkommelighet mv.
- Innenfor en gangavstand på 100 meter skal avfallsanlegget kunne brukes av andre enn prosjektet selv
- Alle anlegg som etableres på offentlig grunn skal ha strømtilgang på 400V
- Det inngås avtale om bruk av grunn mellom renovasjonsselskap og grunneier

Plassering av og løsning for avfallsanlegg skal inntegnes på plankartet ved utarbeiding av ny reguleringsplan, eller i utomhusplan ved byggesak og planlegges slik at støy og sjenanse mot boliger reduseres mest mulig.

<u>Retningslinje</u>
Ved etablering av nedgravde anlegg skal det dimensjoneres og legges til rette for at boliger innenfor kort gangavstand også kan benytte seg av anlegget.

§ 5.2.6 Svalganger

Svalgangsløsninger skal ha høy estetisk kvalitet og ivareta krav til bomiljø, sikkerhet og funksjonalitet. Svalgangsløsninger skal dessuten oppfylle følgende kriterier:

- Ikke vende ut mot eller eksponere seg mot offentlig vei, gate, byrom eller park

- Utformes eller orienteres slik at den i størst mulig grad skjermes mot vind og nedbør
- Det skal etableres permanent fysisk tiltak som sikrer avstand mellom fasade og gangareal med minimums bredde 0,6 m
- Det tillates passering av inntil 3 leiligheter fra hovedatkomst til egen bolig. Dersom soveromsvindu vender mot svalgang skal det dokumenteres tiltak som gjør at man trygt kan åpne vindu (uten fare for at noen kommer seg inn)
- Passering av inntil 5 leiligheter tillates såfremt det i en bredde på minimum 1,2 m etableres privat sone mellom fasade og gangarealet
- Svalganger skal være godt tilpasset fasaden. Svalgangene skal med hensyn til materialbruk, lyddemping, lys, fysiske skilleinnretninger o.l. utformes som viktig del av bomiljøet. Disse forhold skal dokumenteres i byggesaken
- Etter nærmere vurdering av støy og andre miljøfaktorer, kan det etableres private soner i tilknytning til svalgangene. Arealet kan ikke medregnes som privat balkong/terrasse etter § 4 med underpunkter

§ 5.2.7 Innglasset uteoppholdsareal - balkonger, altaner, terrasser mv.

Innglassing av balkonger, altaner, terrasser mv. for privat uteopphold er tillatt hvis glasset kan åpnes og lukkes. Utforming og plassering av disse skal planlegges tidlig i prosjektet og integreres på en god estetisk måte i fasaden. Innglassede bygningsdeler skal ikke dominere fasadeuttrykket, og bør maksimalt utgjøre en tredjedel av total fasadeflate på angjeldende vegg.

Hvis fasaden har flere eksisterende balkonger, altaner, terrasser mv. tillates det ikke enkeltvis innglassing.

§ 5.2.8 Utnyttelsesgrad

I områder der maksimal grad av utnytting ikke er fastsatt gjelder følgende grad av utnytting:

- Generelt %-BYA = 30 %
- Innenfor byutviklingsområdet %-BYA = 35 %

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.

§ 5.2.10 Servicevirksomheter i boligområder

Mindre servicevirksomheter kan, etter bruksendringssøknad, innpasses i

boligområdene, 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.

§ 5.3 Fritidsbebyggelse

Bestemmelsene gjelder for alle områder for fritidsbebyggelse innen kommunen.

Områder avsatt til fritidsbebyggelse er vist i plankartet. Det vises til § 1.2 når det gjelder plankrav. Atkomst, plassering av fritidsboligene med evt. tilhørende anlegg, interne veier/stier, sommer-, og vinterparkering og trasé for infrastruktur som vann, strøm og avløp skal vises i reguleringsplan. Vannkilde skal vises til, og evt. sikres i planen. Terrenginngrep må være vist i snitt og terrengprofiler i planbeskrivelsen. Som del av reguleringsarbeidet skal det dokumenteres veirett til området.

Naturgitte farer som snøskred, steinsprang, jordras, flom m.m. må vurderes ved regulering eller nybygging. Områder med mulig naturfare må sikres før de kan bygges ut.

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

§ 5.3.1 Lokalisering og terrengtilpasning

Plassering av fritidsboliger skal tilpasses omgivelsene og terrenget lokalt. Det skal legges vekt på å bevare landskapsprofiler og silhuetter. Bebyggelsen skal ligge så lavt som mulig i terrenget. Detaljert beskrivelse av landskapsmessig tilpasning skal inngå i planbeskrivelsen.

Fritidsboliger skal primært legges slik at største lengde følger koteretningen. Ved terrengfall større en 1:5 skal bygningene trappes ned. Terreng brattere enn 1:3 kan bygges ut ved spesielt natur- og stedstilpasset bebyggelse prosjektert av foretak som har kompetanse og erfaring som gir grunnlag for erklæring av ansvar i høyere tiltaksklasse for arkitektur (klasse 3).

Tomtestørrelse for fritidsbebyggelse skal maksimalt være 1 daa. Punktfeste tillates ikke
For den enkelte tomt skal det legges ved profiler av eksisterende og omformet/nytt terreng med bygning inntegnet.

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

§ 5.3.2 Størrelser og grad av utnytting

Utnyttingsgrad for fritidseiendom settes til maks BYA=120 m² (bakkeparkering og naust inngår ikke). Byggearealet inkluderer for øvrig alle former for målbart areal, jf. NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Gesimshøyden skal være maks 4,5 m og mønehøyden maks 6,5 m begge målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved pulttak settes øverste gesims til maks 5,5 m.

Ved sammensatt tak/to takflater skal korteste del utgjøre minst 2/3 av lengste del.

Eventuell garasje på tomta inngår i maksimalt tillatt BYA, og maksimalt tillatt BYA for garasje settes til 30 m². Maksimal høyde til møne skal være 4,2 m målt fra golv i garasje. Garasjens uttrykk skal underordnes fritidsboligen. Bestemmelser om parkering er gitt i § 3.

§ 5.3.3 Utforming

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

Terrasser skal fortrinnsvis bygges i hyttas lengderetning, og bør legges på og tilpasses terreng. Takterrasser tillates ikke.

All bebyggelse skal ha naturfarger. Blanke metallplater tillates ikke, solcellepanel kan tillates. Inngjerding av tomta tillates ikke med unntak av inntil 100 m² uteoppholdsareal .

Retningslinje
Fritidsbebyggelse bør søkes lokalisert i tilknytning til eksisterende bebyggelse og infrastruktur. Eksisterende hytteområder bør om mulig fortettes eller utvides fremfor utbygging av nye områder.

Det skal tas hensyn til:

- *Viktige områder og arealer for reindriftsnæringen*
- *Viktige områder for friluftsliv, naturopplevelse og allmenn ferdsel*
- *Viktige landbruks- og kulturlandskapsområder, herunder dyrka og dyrkbar mark*
- *Viktige landskaps, naturverdier/naturmangfold og biotoper, samt større inngrepsfrie naturområder*
- *Sårbare kulturhistoriske lokaliteter*
- *Vernede områder*
- *Nedslagsfelt for vannverk*
- *Trekkveier for vilt*
- *Eksisterende eller prioriterte oppdrettslokaliteter i kommuneplanen, hvor anleggets plassering eller aktivitet kan virke konfliktskapende i forhold til fritidsbebyggelsen på sikt*

Opplistingen er ikke uttømmende

§ 5.3.4 Naust

Mønehøyden for naust skal være maks 4,5 m ved sjø og maks 3,5 m ved ferskvann/vassdrag, målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå. Naustet skal ha en takvinkel mellom 30 og 35 grader. For

naust i tilknytning til sjø tillates maks BYA = 40 m^2 med maksimal bredde 5 m regnet til utvendig kledning. For naust i tilknytning til ferskvann/vassdrag tillates maks BYA = 20 m^2 med maksimal bredde 3,5 m regnet til utvendig kledning/veggliv.

Bygningen skal ikke ha større lysåpning i fasade enn 2 % av naustets BRA, og skal ikke innredes til overnatting.

Egen tomt til naust skal være maks 100 m^2 for å oppnå en best mulig utnyttelse av arealbruken i strandsonen. Tomten skal ikke være bredere enn 7 meter ved sjø og 5,5 meter ved vann og vassdrag.

Retningslinje
Oppføring av naust bør så langt det er mulig løses ved plassering i grupper som løser naustbehovet for flere eiendommer.

§ 5.4 Sentrumsformål

I områder avsatt til sentrumsformål tillates forretninger, tjenesteyting (servering, kulturelle virksomheter), kontorer, hotell/overnatting og boligbebyggelse. I 1. etasje mot offentlig gate eller plass tillates bare forretning og publikumsrettet virksomhet. Ved nybygg skal 1. etasje ha minimum etasjehøyde på 4 m. Boliger tillates ikke i 1. etasje. Det vises til § 13.4.

§ 5.5 Kjøpesenter

Områder avsatt til kjøpesenter skal benyttes til kjøpesenter. Det vises til § 2.

§ 5.6 Forretninger

Områder avsatt til forretning skal benyttes til forretningsvirksomhet. Det vises til § 2.

§ 5.7 Offentlig eller privat tjenesteyting

Områdene skal benyttes til offentlig eller privat tjenesteyting – barnehage, undervisning, institusjon, kirke/annen religionsutøvelse, forsamlingslokale, administrasjon og annen offentlig eller privat tjenesteyting og underformål til disse.

§ 5.7.1 Kjerringøy Handelssted

Området ved og rundt Kjerringøy handelssted som er av betydning for inn- og utsyn skal beholdes uberørt, og det skal ikke innvilges dispensasjon for bygging til bolig- eller fritidsformål.

§ 5.8 Fritids- og turistformål

Det er avsatt områder til fritids- og turistformål, herunder campingformål. Innenfor områder for fritids- og turistformål skal det utarbeides reguleringsplan før det kan gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6.

Spikertelt/tilbygg på campingbil/vogn på områder avsatt til campingformål skal ikke være lengre eller høyere enn campingvogna/campingbilen, og ikke dypere enn 3 m. Maks tillatt bebygd areal settes til BYA=15m^2. Farge- og materialvalg skal tilpasses omgivelsene.

§ 5.9 Råstoffutvinning, lagring rene masser og massehåndtering

§ 5.9.1 Områder for råstoffutvinning

Det er avsatt område for råstoffutvinning på følgende områder:

- Kvitberget dolomittbrudd
- Marmorbrudd ved Ljøsenhammarn
- Masseuttak i Vika, Misvær
- Masseuttak Bratten
- Masseuttak Hogndalen
- Masseuttak Øvre Støvset

Retningslinje
Det er også flere områder hvor det drives råstoffutvinning som er avsatt til næringsbebyggelse.

§ 5.9.2 Områder for lagring av rene masser

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

Det er avsatt følgende områder for permanente lagringsplasser av rene overskuddsmasser:

- Utvidelse av Vikan, IRIS
- Jensvolldalen
- Naurstadhøgda (avsatt til næringsområde)

Det er avsatt ett område for sjødeponi for rene leirmasser i sjø mellom Bratten og Toftbøen.

Krav til permanente lagringssteder for rene masser
Det stilles krav om reguleringsplan. Det stilles krav til at lagring av rene masser skal være sikret mot avrenning, støy, støv og lukt. Permanente lagringsplasser som ikke er avsluttet eller som skal brukes til mellomlagringsplass skal i tillegg sikres mot innsyn og mot adgang for uvedkommende.

Mellomlagringsplasser for masser
Mellomlagringsplassene kan videre benyttes til næring, lager og massehåndtering. Det stilles krav om reguleringsplan.

Det er avsatt følgende mellomlagringsplasser for masser:

- NÆ1 Kjerringøy (avsatt til næringsområde)
- Naurstadhøgda (avsatt til næringsområde)
- N1 Saltstraumen (avsatt til næringsområde innenfor kommunedelplan for Saltstraumen)
- Breiva

Området avsatt i Breiva skal kun benyttes til rene masser. Mellomlagringen skal ikke gi negative konsekvenser for Futelva og elveparken eller gi negative konsekvenser for trafikale forhold.

Retningslinje
Mellomlagringsplassene kan motta forurensede masser for sortering og rensing under forutsetning av godkjennelse fra Statsforvalteren i Nordland. Forurensede overskuddsmasser skal deponeres forsvarlig i godkjent deponi. Sterkt forurensede overskuddsmasser i farlig avfall kategori fraktes til godkjent deponi for farlig avfall.

Det er utarbeidet en egen «Retningslinje for håndtering av overskuddsmasser i Bodø kommune».

§ 5.10 Næringsbebyggelse

Bestemmelsene gjelder for alle områder for næringsbebyggelse innen kommunen.

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

§ 5.10.1 Generelle krav til næringsarealer

Formål
For områder avsatt til industri/lager, skal kontordelen tilknyttet dette være underordnet hovedformålet og ha en funksjonell tilknytning til dette. Med dette menes at andelen kontorflate skal være mindre enn arealet på bakkeplan til Lager/Industri for hver virksomhet i bygget. For spesielle virksomheter med dokumentert behov for utvendig lagerplass av annet enn kjøretøy, kan dette bli regnet som lager.

Varelevering
Det skal sikres gode trafikksikre forhold for varelevering. Varelevering skal skje på egen eiendom. Alminnelig varetransport må sikres mot at det oppstår farlige situasjoner og slik at myke trafikanter og sjåførens arbeidsmiljø ivaretas på en god måte. Det vises til teknisk forskrifts krav til utforming, adkomst, parkering, oppstillingsplass og varemottak.

Avfallshåndtering
Nye næringsbygg som produserer den type avfall som kan bruke avfallsanlegg under terrengnivå, skal etablere slike anlegg. Avfallsanlegg skal etableres på egen eiendom. Areal for avfallsløsning skal være inntegnet i plankart til reguleringsplan.

Utelagring
Utelagring av materialer, bildekk, søppelkontainere og lignende som kan virke skjemmende for omgivelsene, kan bare tillates dersom funksjonene skjermes med vegetasjon, gjerde eller overdekning med tak. Skjermingstiltak skal godkjennes av kommunen og gjennomføres samtidig med bebyggelsen.

Mellomlagring av masser
Det vises til § 5.9.2.

Retningslinje
I områder avsatt til næring tillates kontor, lager og industri med mindre annet er særskilt fastsatt ut fra følgende kriterier:

- *Arbeidskraft- og besøksintensiv virksomhet lokaliseres til næringsarealer med god tilgjengelighet med gang-/sykkel- og kollektivtransport sentralt i by- og tettstedsstrukturene*
- *Arealkrevende og transportkrevende virksomheter samt industri skal lokaliseres til randsonen av by- og tettstedsstrukturene*
- *Virksomheter med utsalg tillates bare der arealene er avsatt til forretning*

§ 5.10.2 Høyder og utnyttelse

Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, tillates en maksimal utnyttingsgrad %-BYA = 100 %. Full utnyttelse forutsetter at gjeldende krav til avfallshåndtering, parkering og varelevering er oppfylt. Videre skal det vurderes i reguleringsplan om forhold på stedet krever at det skal tilrettelegges for ferdsel og passasje.

Byggehøyder og utnyttelsesgrad for sentrum, indre og ytre havn fremgår av matrise i del C.

§ 5.10.3 Områder for næring i byutviklingsområdet

Det vises til matrise i del C for type virksomheter som tillates i de ulike sonene innenfor sentrum, indre og ytre havn. Det vises til juridisk bindende temakart når det gjelder avgrensning for disse spesifikke næringsområdene innenfor disse bydelene.

§ 5.10.4 Krav til utforming

Følgende krav stilles til ny næringsbebyggelse:

- Det stilles krav til god utforming av bebyggelse og transport/vareleveranse
- Det stilles krav om utarbeiding av sporingsanalyse (manøvreringsareal) for vareleveranse
- Det stilles krav om skjerming av næringstomter dersom den aktuelle virksomheten tilsier det. Følgende prinsipper skal gjelde:
    - Visuelt skjemmende virksomheter skal innhegnes med gjerde i tett utførelse, i nødvendig høyde og kvalitet, eller gjerde i åpen utførelse med bakenforliggende vegetasjonsbelte, eller med beplantet jordvoller i nødvendig høyde
    - Støyende virksomhet skal pålegges innhegnet med støydempende gjerde eller beplantet jordvoll i nødvendig høyde. Det vises til grenseverdier for støy i gjeldende forskrift

§ 5.10.5 Tyngre næringsvirksomhet i sentrum, indre og ytre havn

I områdene 37.03, 37.04, 37.13, 37.17, 38.02, 38.03 og 38.12 tillates det oppført bygninger for tung næringsvirksomhet som industri, lager og transportvirksomhet. Kontor er tillatt som en del av industri-, lager- og transportvirksomheten, og skal være underordnet hovedfunksjonen.

For delområdene 37.03, 37.04, 37.14, 38.02, 38.03, 38.07, 38.10, 38.11, 38.15, 38.17 og 38.28 tillates etablering av kaifront eller installasjoner i sjø til marin og maritim virksomhet. Det forutsettes at geotekniske undersøkelser tilsier at slike elementer kan bygges.

Delområdene 38.10, 38.11, 38,16 og 38.17 tillates fylt ut under forutsetning av at geotekniske undersøkelser tilsier at slik utfylling kan skje. Det tillates råstoffutvinning på Lille Hjartøy.

På Lille Hjartøy, Valen, Burøya og Nyholmen skal næringsområdene primært nyttes til marin og maritim næringsvirksomhet – også sett i sammenheng med et rent ytre havnebasseng. På Lille Hjartøy kan nye tankanlegg bygges, jamfør gjeldende reguleringsplan. Det vises til matrise i del C.

§ 5.10.6 Havn

I formålet havn i delområdet 37.14 tillates oppført kaier, havnelager og andre bygninger og anlegg for betjening av skipstrafikk, jernbanespor og tilhørende anlegg, og andre transportmidler som fergekai med biloppstillingsplasser. I området tillates oppført bygninger for tung næringsvirksomhet som industri, verksted- og lagervirksomhet.

For øvrige havneformål tillates kaier og annen havnerelatert virksomhet.

§ 5.10.7 Næringsområde på Kvalnes

Det tillates kun anlegg for prosessering av tare/macroalger. Området skal tilbakeføres til LNFR om det ikke etableres slik virksomhet.

§ 5.11 Idrettsanlegg

Områder avsatt til idrettsanlegg skal benyttes til idrettsformål. Innenfor områder for idrettsanlegg skal det utarbeides reguleringsplan før det kan gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6.

§ 5.12 Andre typer bebyggelse og anlegg

Kommunaltekniske anlegg, TRAFOer og andre tekniske installasjoner er vist med denne arealbrukskategorien. Hensikten er å sikre at en tilstrekkelig mengde areal holdes tilgjengelig for fremtidige utvidelser og føringsveier for kabler/rørledninger.

Adkomsten til disse stasjonene skal til enhver tid være tilgjengelig.

Naustområder som ikke er i direkte tilknytning til formål for fritidsbebyggelse eller boligformål vises også som andre typer bebyggelse og anlegg.

§ 5.13 Uteoppholdsarealer

Områder avsatt til uteoppholdsareal skal benyttes til uteopphold. Det vises til § 4.

§ 5.14 Grav- og urnelunder

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

§ 5.15 Kombinerte formål

Kombinerte formål vises der hvor det legges til rette for flere hovedformål med eventuelle underformål. Disse kommer frem av tabellen under.

KBA nr.	Arealformål	Relevante opplysninger	KBA nr.	Arealformål	Relevante opplysninger
1	næring, forretning, tjenesteyting	Sone 37.02	**2**	bolig, næring, forretning, tjenesteyting	Sone 37.07
3	råstoffutvinning, næring	Sone 38.15	**4**	næring, forretning, tjenesteyting	Sone 37.05
5	bolig, forretning	Sone 36.06	**6**	næring, forretning, tjenesteyting	Sone 37.06
7	bolig, næring, forretning	Sone 37.10	**8**	næring, forretning, tjenesteyting	Sone 37.12, 37.15 og 37.16
9	næring, forretning, tjenesteyting	Sone 37.09	**10**	bolig, forretning, næring	Sone 4.54
11	bolig, forretning, næring	Sone 4.55a	**12**	forretning, næring	Sone 23.04
13	bolig, næring	Sone 22.05	**14**	bolig, næring, tjenesteyting	Sone 7.4
15	forretning, bolig	Sone 7.1	**16**	forretning, tjenesteyting	Sone 6.131
17	bolig, forretning, næring, tjenesteyting	Sone 13.3	**18**	bolig, tjenesteyting	Sone 18.03
19	bolig, næring, forretning	Sone 4.81	**20**	bolig, forretning, næring, tjenesteyting	Sone 13.4
21	bolig, forretning, næring, tjenesteyting	Sone 20.04	**22**	bolig, forretning	Sone 2.19
23	idrettsanlegg, forretning, bolig	Sone 14.2	**24**	bolig, forretning	Sone 32.11

25	næring, forretning, tjenesteyting	Sone 13.5	**26**	bolig, tjenesteyting	Sone 25.02
27	bolig, tjenesteyting	Sone 25.02	**28**	bolig, tjenesteyting	Sone 12.13
29	bolig, forretning, næring	Sone 12.1	**30**	næring, forretning, tjenesteyting	Sone 13.2
31	bolig, næring, forretning, tjenesteyting	Sone 17.3	**32**	næring, forretning, tjenesteyting	Sone 17.1
33	næring, forretning, tjenesteyting	Sone 17.3	**34**	næring, forretning, tjenesteyting	Sone 17.2
35	bolig, forretning	Sone 29.02	**36**	næring, forretning	Sone 16.2
37	næring, forretning	Sone 16.3	**38**	næring, forretning	Sone 16.3
39	næring, forretning	Sone 16.3	**40**	næring, forretning	Sone 16.2
41	næring, forretning	Sone 16.4	**42**	næring, forretning, tjenesteyting	Sone 16.11
43	næring, forretning, tjenesteyting	Sone 17.4	**44**	naust, næring	Kobbvika
45	tjenesteyting, bolig	Sone 39.67	**46**	forretning, næring, tjenesteyting	Sone 39.40
47	næring, forretning, tjenesteyting	Sone 39.41	**48**	bolig, næring	Sone 39.30
49	bolig, forretning, tjenesteyting	Sone 39.45	**50**	forretning, næring, tjenesteyting	Sone 39.42
51	forretning, næring	Sone 39.44	**52**	forretning, næring, tjenesteyting	Jf. § 18.3.5
53	forretning, næring, tjenesteyting	Sone 39.43	**54**	fritids- og turistformål, næring	Vestvatnet
55	forretning, tjenesteyting	Regplan 1172_02	**56**	næring, forretning	Sneveien
57	bolig, tjenesteyting	Sneveien	**58**	bolig, næring	Jf. § 18.3.7
59	bolig, forretning	Trollmyra	**60**	bolig, forretning	Trollmyra
61	bolig, forretning, tjenesteyting	Regplan 2414_10	**62**	forretning, tjenesteyting	Kongsdatter veien
63	næring, tjenesteyting	Mørkved	**64**	tjenesteyting, næring	Regplan 2500
65	forretning, tjenesteyting	Støver, Fenesveien	**66**	tjenesteyting, næring, bolig	Regplan 2531
67	næring, tjenesteyting	Mørkved sør	**68**	næring, tjenesteyting	Hunstad sør
69	bolig, tjenesteyting	Jf. § 18.3.1	**70**	næring, tjenesteyting	Hunstad sør
71	forretning, næring, tjenesteyting	Hunstad sør	**72**	forretning, næring	Regplan 2418_11
73	næring, tjenesteyting	Hunstad sør	**74**	forretning, næring	Regplan 2207
75	bolig, forretning,	Regplan 2214	**76**	næring,	Sneveien

	tjenesteyting			tjenesteyting, forretning	
77	næring, tjenesteyting	Mørkved	**78**	næring, tjenesteyting	Mørkved
79	bolig, forretning	Garnveien	**80**	næring, tjenesteyting, forretning	Landegode
81	forretning, næring	Reg.plan 3012_04	**82**	bolig, næring, tjenesteyting, forretning	Misvær
83	tjenesteyting, næring, idrettsformål	Thalleåkeren	**84**	fritidsbebyggelse, tjenesteyting	Regplan 9009
85	forretning, tjenesteyting, næring, bolig	Regplan 9009	**86**	fritidsbebyggelse, tjenesteyting, næring	Valnesvika
87	næring, fritids- og turistformål, forretning	Sørvær	**88**	bolig, næring, tjenesteyting	Regplan 2500
89	bolig, tjenesteyting	Sone 15.11	**90**	Næring, kommunalteknisk anlegg	Ner-Nystad
91	forretning, næring	Innstrandveien	**92**	bolig, forretning, næring, tjenesteyting	Jf. § 18.3.2
93	næring, forretning	Jf. § 18.3.4	**94**	bolig, næring	Jf. § 18.3.6
95	bolig, forretning, næring, tjenesteyting	Jf. § 18.3.2	**96**	næring, forretning	Jf. § 18.3.3
97	tjenesteyting, næring	Sone 13.1	**98**	bolig, næring, kontor	Jentofts gate
99	Bolig, tjenesteyting	Bodøgård	**100**	Forretning, næring, fritidsbebyggelse	Valnesvika
101	bolig, forretning, næring	Bodøsjøveien	**102**	bolig, forretning, næring	Bodøsjøveien
103	bolig, forretning, næring	Mørkvedtråkket	**104**	Bolig, næring	Trålveien
105	næring, tjenesteyting	Klinkerveien	**106**	tjenesteyting, næring	Gamle bispegården
107	næring, forretning	Kjerringøy sentrum	**108**	bolig, fritidsbebyggelse	Kjerringøy sentrum
109	bolig, forretning, næring	Kjerringøy sentrum	**110**	bolig, fritidsbebyggelse	Kjerringøy sentrum
111	næring, forretning, tjenesteyting	Kjerringøy sentrum	**112**	Næring, samferdselsanlegg	Nepåkeren
113	Tjenesteyting,	Sone 39.49	**114**	Bolig, tjenesteyting	Jf. § 18.3.3

	næring				

For sentrum, indre og ytre havn vises det i tilegg til matrise i del C når det gjelder de spesifikke delområdene der det kan tillates kombinerte formål. For områder på Tverlandet vises det til bestemmelser i del B.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 6.1 Avkjørsler

Hovedveger skal gi god fremkommelighet for bil- og kollektivtrafikk. Dette skal sikres gjennom en streng holdning til nye avkjørsler, vektlegging av planskilt kryssing og krav om gang/sykkelveg.

Langs RV80 håndheves en meget streng holdning til avkjørsler.

Det kan ikke påregnes nye avkjørsler eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsler på nordsiden av strekningen Åsen-Kvalvåg på RV80. For utbygging på sørsiden av RV80 på denne strekningen, stilles krav om reguleringsplan. Unntak kan gjøres for primærnæring.

Den til enhver tid gjeldende «Rammeplan for avkjørsler og byggegrenser langs fylkeveg i Nordland», skal legges til grunn ved søknad om avkjørsel på fylkesveger.

§ 6.2 Kollektivtrafikk

Kollektivtrafikken skal sikres god framkommelighet, særlig i byutviklingsområdet.
I nye større utbyggingsområder skal det tilrettelegges for nye busstraseer.

§ 6.3 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
Iht. Jernbanelovens § 10 er det alminnelig byggeforbudssone på 30 m fra midtlinje jernbanespor.

§ 6.4 Antatt fremtidige veiføringer

Det vises til temakart 17. Hensikten er å sikre områdene for framtidig planlegging.

§ 6.5 Gang- og sykkelveger

Trafikksikkerhetsplanen for Bodø kommune er førende for arealplanleggingen og bygging av fortau/gang/sykkelveger på det kommunale vegnettet. Gang-/sykkelveger kan bygges uten reguleringsplan der det ligger til rette for det.

Nye gang- og sykkelvegtrasèer er vist for strekningene:

- Godøy – Saltstraumen
- Misvær sentrum – Misvær skole
- Fjære – Alsos

§ 7 Grønnstruktur

Det er avsatt areal til blå-/grønnstruktur, naturområde og friområder. Det vises til § 1.19.

§ 8 Forsvaret

Det er avsatt områder for Forsvaret i Bodin leir og på Reitan.

På Forsvarets område på Reitan kan det bygges lagerhall/flerbrukshall uten at det kreves reguleringsplan. Ved senere byggetrinn eller byggetiltak som medfører økt trafikkgenerering til Reitan gjelder plankrav, jf. § 1.2.

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

§ 9.1 Generelt

I LNFR-områder gjelder et generelt forbud mot iverksetting av tiltak som angitt i pbl. § 1-6 og 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.

<u>Retningslinje</u>
Innenfor reinbeiteområdene skal berørt myndighet og reinbeitedistrikt høres før tillatelse gis.

Det vises til juridisk bindende temakart for Bodømarka (temakart 10).

- *Innenfor Bodømarka skal det utvises en streng dispensasjonspraksis*
- *Det skal ikke gis dispensasjon til nye fritidsboliger. Unntak for område avsatt til LNFR spredt fritidsbebyggelse ved Vatnvatnet*
- *Innenfor sone 1 skal det ikke gis dispensasjon til utvidelse av eksisterende fritidsboliger*
- *Innenfor sone 2 kan det gis dispensasjon til restaurering, utvidelse og gjenoppbygging av eksisterende fritidsboliger med tilhørende anlegg etter nærmere vurdering. Her gjelder bestemmelsene i § 5.3. Tiltak skal ikke medføre privatisering av strandsone, buffersone mot vassdrag, turløyper eller hindre allmennhetens tilgjengelighet*

§ 9.1.1 Areal for spredt boligbygging (LSB)

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

På eksisterende boligeiendommer innenfor LNFR spredt boligbygging kan det tillates fasadeendring, gjenoppføring, tilbygg og påbygg samt oppføring av garasjer og uthus og anneks. Her gjelder bestemmelsene i § 5.2 som retningslinjer.

For oppføring av nye boliger (krav til utforming, utnyttelse m.m.) gjelder bestemmelsene i § 5.2 som retningslinjer. I tillegg gjelder følgende bestemmelser:

- Nødvendig infrastruktur (eks. vei og strøm) 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
- Boligen må lokaliseres i tilknytning til, eller i rimelig nærhet til eksisterende bygningsmiljø
- Boligen skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø
- Statens vegvesen må innvilge tillatelse til avkjørsel, jf. § 6.1

Maks. antall nye boliger for de ulike områdene går frem av tabellen under:

Område	**Maks antall i planperioden**
Landegode	5
Nordsia og Kjerringøy	15
Bodø sør (unntatt Skjerstad)	15
Skjerstad (gamle kommunegrenser)	15

§ 9.1.2 Areal for spredt fritidsbebyggelse (LSF)

Det er avsatt områder for spredt fritidsbebyggelse.

Her kan det gis tillatelse til restaurering, utvidelse og gjenoppbygging av eksisterende fritidsboliger med tilhørende anlegg. Bestemmelsene i § 5.3 gjelder som retningslinjer. Restaurering og utvidelse av eksisterende fritidsboliger skal ikke medføre ytterligere privatisering av strandsone, buffersone mot vassdrag, turløyper eller hindre allmennhetens tilgjengelighet.

Innenfor områdene LSF er det ikke tillatt med nye hytter.

Innenfor område LSF1-LSF7 er det tillatt med spredt utbygging av nye fritidsboliger. Det åpnes ikke for feltutbygging.

Maks. antall nye fritidsboliger for de ulike områdene går frem av tabellen under:

Område	**Maks antall i planperioden**
LSF1 Vatnvatnet	2
LSF2 Fatvåg og Foldnaust	3
LSF3 Ljønes	2
LSF4 Ramsvika	3
LSF5 Malmskaret	5
LSF6 Kvannåsen	5
LSF7 Rognlivatn	12

§ 9.1.3 Areal for kombinert spredt bolig og næringsbebyggelse (LS)

Det er avsatt ett område for LNFR spredt bolig- og næringsbebyggelse på Sørvær, Helligvær. Hensikten er å legge til rette for spredt bolig- og næringsbebyggelse tilknyttet eksisterende bebyggelse.

Maks. antall nye bygninger går frem av tabellen under:

Type bebyggelse	**Maks antall i planperioden**
Boligbebyggelse	4
Næringsbebyggelse	4

For spredt boligbebyggelse gjelder bestemmelsene i § 9.1.1.

For spredt næring gjelder følgende:

- På eksisterende næringsbygg kan det tillates fasadeendring, gjenoppføring, tilbygg og påbygg
- Innenfor området kan det oppføres nye næringsbygg knyttet til turisme, servering, fiskeri o.l.
- Bestemmelsene i § 5.10 gjelder som retningslinjer, det vises også til plankrav i § 1.2

§ 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)

Formålet er bruk og vern av sjø og vassdrag med spesifiserte underformål. Dette 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. Dette er likevel ikke til hinder for nødvendig utlegging av sjøledninger for vann, avløp, strøm- og telenett mv. som ikke er til ulempe for formålet.

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

§ 10.3 Farleder

Mindre utdypinger av farleder kan tillates uten reguleringsplan dersom virkninger for naturmangfold, kulturminner og strømforhold er tilstrekkelig utredet i byggesak.

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

§ 10.3.1 Havn (HOS)

Sjøarealet skal nyttes til sjøtrafikk, allmenn bruk og fri ferdsel.

§ 10.3.2 Småbåthavn (SH)

Etablering eller utvidelse av småbåthavner krever reguleringsplan.

Det skal tilrettelegges for kildesortering av avfall, og miljøfarlig avfall skal tas hånd om etter gjeldende regelverk. Båthavner med servicebrygge/slipp og sjønære opplagsområder skal være utstyrt med oljeutskiller og oppsamlingsanordning med fast dekke for avvirket materiale fra vedlikehold av båter.

§ 10.3.3 Molo, Givær

Det er tillatt å bygge molo på Givær for å sikre eksisterende havn ved ekstremvær. Tiltaket unntas fra kravet om reguleringsplan, men må utredes m.h.p. risiko og sårbarhet.

§ 10.4 Fiske (FI)

I fiskeområdene har fiskeinteressene prioritet.

§ 10.5 Akvakultur

Områder avsatt til akvakultur i sjødelen av planen er vist som kombinerte områder for natur, friluftsliv, ferdsel og akvakultur (VK) eller som rene akvakulturområder merket AKV i plankartet.

Søknad om nyanlegg innenfor disse områdene eller endring av dagens konsesjon må gjennomgå ordinær konsesjonsbehandling. Innenfor områdene gjelder følgende bestemmelser:

§ 10.5.1 Kombinerte formål (VK 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9 og 11)

Disse områdene er avsatt til kombinerte formål; natur, friluftsliv, ferdsel og akvakultur.

Innenfor områdene skal både akvakulturanlegget og fortøyningene plasseres.

Allmenn ferdsel er forbudt 20 meter fra anleggets nærmeste overflatedel, men anleggslokalisering må samtidig sikre at allmenn ferdsel kan skje i en 100 meters sone fra land.

§ 10.5.2 Kombinerte formål (VK 3 og 10)

Disse områdene er avsatt som fortøyningssone for akvakulturanlegg og alle former for fortøyning skal ligge innenfor sonen. Fortøyningene skal ligge fra 25 meter under havoverflata og ned til havbunnen. Fortøyninger skal ikke være synlige. Overflaten er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag (tillatt med natur, ferdsel og friluftsliv).

§ 10.5.3 Akvakultur (AKV)

Disse områdene er avsatt som rene akvakulturområder.

Allmenn ferdsel er forbudt 20 meter fra anleggets nærmeste overflatedel, men anleggslokalisering må samtidig sikre at allmenn ferdsel kan skje i en 100 meters sone fra land.

§ 10.6 Naturområde (NO)

I naturområder skal det i vannflate, vannsøyle eller bunn ikke gjøres inngrep eller bruk som kan forringe, skade eller ødelegge forekomsten av den utvalgte naturtypen: Bløtbunnsområder i strandsonen og Brakkvannsdelta (Valosen).

Graving, mudring, utfylling, terrenginngrep, endring i vannstand og andre tiltak som kan endre/redusere områdets verdi for biologisk mangfold 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 Sjøvannsinntak (DV)

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

Områdene DV2 er avsatt for sikring av sjøvannsinntak for drikkevannsanlegg på Helligvær og Givær. Tiltak som kan påvirke inntakssonen eller vannkvaliteten skal unngås.

§ 11 Bestemmelser til hensynssoner

§ 11.1 Sikringssoner

§ 11.1.1 Nedslagsfelt drikkevann (H110)

Innenfor hensynssonen skal drikkevannsinteressen være overordnet andre interesser. Dette omfatter alle former for tiltak og aktiviteter innenfor nedslagsfeltet.

§ 11.1.2 Restriksjoner over jernbane- eller veitunnel (H130)

Innenfor hensynssonen 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.

§ 11.1.3 Andre sikringssoner – Hinderflater og byggerestriksjoner omkring eksisterende og nye Bodø lufthavn

Temakart 8 og 9 *hinderflater* viser de gjeldene høyderestriksjoner angitt med koter (sorte streksymboler) på restriksjonsplaner for eksisterende og ny Bodø lufthavn, Avinors tegninger ENBO-P-08 for eksisterende og ny lufthavn. For områder som ligger mellom de viste koter, skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på plankartet. Vegetasjon skal holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon vil bli gjennomført av Avinor. Det gjelder egen saksbehandlingsrutine for håndtering av utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen på eksisterende og ny lufthavn.

Alle nye reguleringsplaner som berøres av høyderestriksjonene skal innarbeide disse i form av egne hensynssoner på reguleringsplanene. Alternativt må det i nye reguleringsplaner angis bestemmelser med maksimal tillatt byggehøyde (mønehøyde) på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanene ENBO-P-08 for både eksisterende og ny lufthavn.

Dersom det skal benyttes byggekraner som bryter høyderestriksjonene i restriksjonsplanen, skal Avinor Bodø lufthavn varsles på forhånd og godkjenne kranbruken.

Temakart 8 og 9 *byggerestriksjoner flyplass* (BRA-kart) viser byggerestriksjoner rundt flynavigasjonsanlegg ved eksisterende og ny Bodø lufthavn. Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg innenfor områder med byggerestriksjoner vist med koter (røde streksymboler) på Avinors tegninger ENBO-P-09 for eksisterende og ny lufthavn, skal håndteres etter egen saksbehandlingsrutine. For områder beliggende mellom de viste koter, skal byggerestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon.

§ 11.2 Støysoner

Bestemmelser angående støy er gitt i § 1.7. Kartlagte hensynssoner fremkommer av juridisk bindende temakart for støy (temakart 3 og 4).

§ 11.3 Faresoner

§ 11.3.1 Ras- og skredfare (H310)

Hensynssonen angir kjente fareområder for kvikkleire og omfatter et område på Mælen.

I disse områdene skal det ikke gis tillatelse til tiltak som kan påvirke stabiliteten i grunnen uten at det er gjennomført geotekniske grunnundersøkelser. Eventuelle nødvendige avbøtende tiltak skal gjennomføres samtidig med tiltaket.

§ 11.3.2 Brann-/eksplosjonsfare (H350)

Hensynssonen viser områder med brann og eksplosjonsfare og omfatter to områder (Burøya og Keiseren).

Innenfor hensynssonen skal det vies spesiell oppmerksomhet mot brannsikring.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner innenfor hensynssonen kreves det fagkyndig utført ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at sikkerhetskrav kan oppfylles innenfor realistiske økonomiske rammer.

§ 11.3.3 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 settes i verk.

§ 11.3.4 Militær virksomhet (H380)

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

§ 11.3.5 Annen fare (H390)

Sonen viser den gamle avfallsplassen på Bratten med deponiområde og randsone. Området har både forurenset 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 Godøynes som er områder med en sammenhengende tradisjon med bebyggelse, bosetting og spor etter menneskelig aktivitet

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

§ 11.4.2 Hensynssone reindrift (H520)

Omfatter flyttlei, trekkveier og oppsamlingsområder for reindrift.

Retningslinje
Innenfor hensynsonen skal det ta 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. Gjelder eksempelvis viktige nærturområder, Bodømarka, viktige turveier samt større utfartsområder.

Retningslinje

- *Ved nye tiltak kan kommunen kreve at det redegjøres for hvordan verdiene knyttet til friluftsliv blir ivaretatt*
- *Tiltak som bryter opp området, hindrer tilgang eller bruk til friluftsformål, 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 plan for friluftslivets ferdselsårer*
- *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 ivareta disse verdiene*

§ 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 innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at 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.

Hensynssone «bevaring kulturmiljø» (H570) er brukt i plankart og Bykart. For sentrum bydel vises det til kulturminneplan for sentrum med tilhørende kart og beskrivelse. For øvrige bydeler er det gitt bestemmelser for områdene i DEL B og DEL C for områdene.

Retningslinje

- *Innenfor hensynssone kulturmiljø er det ikke tillatt å rive 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 kjente forekomster med mineralressurser i Bodø. Innenfor sonen bør det ikke tillates tiltak som kan hindre etablering av uttak av mineralsk forekomst. Sonene er vist i temakart 14.

§ 11.5 Båndleggingssoner

§ 11.5.1 Båndlegging for fremtidig regulering etter PBL (H710)

Krav om områderegulering

Følgende områder, med hensynssone 710, har krav om områderegulering før utbygging kan finne sted:

- Områdereguleringer ved gamle Riksvei/Speiderveien og Sivert Nielsens gate
- Områderegulering av Mørkved bydelssenter

Større veitraseer

Følgende traseer er båndlagt for fremtidig utbygging med hensynssone H710:

- Trase for ny RV 80 forbi Tverlandet. Hensynssonen omfatter 30 meter på hver side av senterlinje i åpent terreng og 20 meter på hver side av senterlinje i tunellsonene.

- Kryss RV80-Grøttingen på Tverlandet.

Alle tiltak innenfor hensynssonen må godkjennes av Statens vegvesen før iverksetting.

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

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

§ 11.5.3 Båndlegging etter kulturminneloven (H730)

Omfatter automatisk freda kulturminner og kulturminner som er freda ved enkeltvedtak.
Det vises til kulturminnelovens bestemmelser for automatisk fredete kulturminner (lov om kulturminner kapitel II) og fredning ved enkeltvedtak (lov om kulturminner kapittel V).
Alle forskriftsfredete anlegg må forvaltes i henhold til gjeldende forskrift og kulturminnelovens bestemmelser.

Eventuell søknad om tillatelse til inngrep eller tiltak som kan ha innvirkning på kulturminnene skal sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige undersøkelser og eventuelle arkeologiske undersøkelser belastes tiltakshaver, jf. kulturminneloven § 10.

Middelalderske kirkesteder
De middelalderske kirkestedene er automatisk fredete kulturminner. Ingen inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminnene er tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

Innenfor middelalderkirkegårder er gravlegging kun tillatt i eksisterende graver i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk siden middelalderen. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Gravminner som er eldre enn 60 år skal ikke flyttes eller fjernes uten at kulturminnemyndighetene er gitt anledning til å uttale seg.

Alle tiltak innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturminneforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven.

Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

§ 11.6 Gjennomføringssoner

§ 11.6.1 Krav om felles planlegging (H810)

Innenfor hensynssonen kreves det at reguleringsplan skal omfatte hele kvartalet.

For 1.13a/1.13b og 1.14a/1.14b må reguleringsplan omfatte både a og b dersom Ivar Lunds vei kan inkluderes som utbyggingsareal.

§ 11.6.2 Omforming (H820)

Omformingsområde med krav om utarbeidelse av reguleringsplan. Det vises til § 17.8.

§ 12 Rekkefølgebestemmelser

§ 12.1 Forkjøpsrett

Bodø kommune skal ha opsjon (forkjøpsrett) på kjøp av et antall boenheter i nye boligprosjekter. Avklaringer om mulig forkjøp og omfang av dette skal diskuteres og avklares i hvert konkret prosjekt i oppstartsmøte for ny reguleringsplan og/eller ved forhandlinger om utbyggingsavtale. Eventuell avtale mellom Bodø kommune og utbygger må være inngått før det gis rammetillatelse.

§ 12.2 Sosial og teknisk infrastruktur

Innen områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan regulering eller utbygging ikke finne sted før teknisk og sosial infrastruktur er tilfredsstillende etablert eller sikres etablert gjennom plan/byggesak. Omfanget av slike tjenester skal være i henhold til vedtatt utbyggingsrekkefølge og omfatter særlig vann, avløp og overvann, infrastruktur med veger og fortau, grøntareal, barnehagetomter og tilstrekkelig skolekapasitet.

Før byggetiltak kan tas i bruk skal utomhusområder samt offentlig trafikkområder og vann- og avløpsledninger være ferdigstilt.

§ 12.3 Trafikksikker skolevei

Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er gjort tiltak for trafikksikker skolevei. Dette skal sikres i reguleringsplan eller som vilkår i byggesak.

DEL B. GEOGRAFISK AVGRENSETE BESTEMMELSER

HENSIKT MED DEL B
DEL B utfyller bestemmelsene gitt i DEL A, og går ved motstrid foran bestemmelsene i DEL A.

Anvendelsesområde angis under hvert kapittel.

§ 13 SENTRUM BYDEL (sone 1–17)

§ 13.1 Anvendelsesområde og mål for utvikling av sentrum

Bestemmelsene i dette kapittel utfyller bestemmelsene i del A for Sentrum bydel, jf. temakart. Sentrum bydel består av sonene 1-17

Mål for utvikling av sentrum:

- Bærekraftig og klimatilpasset utvikling av hele sentrum
- Et aktivt byliv med gode boliger og et mangfold av funksjoner
- Variert og vakker bebyggelse som representerer Bodøs identitet
- Utvikling og etablering av nye grønne og flerfunksjonelle byrom
- God sammenheng mellom ny og eksisterende bebyggelse
- Bevare kvartalsstruktur og viktige siktlinjer i retning nord-sør og øst-vest i bykjernen
- Øke arkitektonisk og estetisk kvalitet på bebyggelse og uterom i kvartaler og gater

§ 13.2 Felles bestemmelser for byggeområder

§ 13.2.1 Byggehøyder

Byggehøyder for det enkelte kvartal/område fremgår av matrisen i del C.

§ 13.2.2 Krav til plassering av bebyggelse

I uregulerte områder skal ny bebyggelse plasseres i den byggelinje mot vei som eksisterende bebyggelse danner. Der eksisterende bebyggelse ikke utgjør byggelinje mot vei, gjelder som utgangspunkt veilovens bestemmelser. I områder der plassering er bestemt i reguleringsplan gjelder denne.

§ 13.2.3 Grønnstruktur

Kommunens grønnstrukturplan og Handlingsplan for parker og byrom i Bodø sentrum 2020-2030 skal legges til grunn, jf. § 7.

§ 13.2.4 Tiltak på bygninger med historisk verdi

For tiltak på eksisterende bygninger skal historisk, arkitektonisk eller kulturell verdi i størst mulig grad bevares. Dette innebærer at det kan stilles krav til kledning, vindustyper og taktekking. Bygninger med skifertak kan ikke bytte til annen type materiale.

§ 13.3 Byggeområder omfattet av temakart kulturminner

§ 13.3.1 Krav til utforming av tiltak

Områder som i temaplan kulturminner er vist med bevaringsverdige bygninger eller som bevaringsverdig bygningsmiljø, skal reguleres til bevaring gjennom arealformål eller hensynssoner med tilhørende bestemmelser. Som hovedregel kreves reguleringsplan før tiltak kan gjennomføres.

I disse områder gjelder følgende krav til utforming av tiltak:

- Nærmere avklaring av tiltak og bevaringsverdi kan bringes inn for kommunen til vurdering. Slik avklaring skal skje i samråd med byggesak, byutvikling og kulturkontor. Kommunen vurderer hvorvidt saken også skal sendes regional kulturminnemyndighet til uttalelse
- Tilbygg/ombygging kan tillates om tiltaket i form og i valg av materialer harmonerer med og underordnes det opprinnelige bygget. Kommunen kan i tilfeller der det fins bygninger som framstår som spesielt godt bevarte objekter, nekte påbygg/tilbygg
- Takfasaden er et svært viktig bygningselement, og Bodø by er av mange, også utenfor byen, kjent som "Skiferbyen". På bygninger som omfattes av temaplan kulturminner og som har hatt skifertak, skal i forbindelse med søknad som omfatter tak pålegges tilbakeføring til skifer. Bytte av skifertak til ny skifer er tillatt
- Arker og takoppbygg godkjennes som hovedregel ikke i bevaringsverdige områder. I områder/kvartaler der arker/takoppbygg opprinnelig har vært en vesentlig del av byggeskikken kan slike tiltak i noen tilfeller godkjennes, under forutsetning av at arken/takoppbygget er underordnet bygningens takfasade og veggliv, og at bygningens bevaringsverdi ikke reduseres
- Oppføring av garasje, carport, uthus o.l. skal gis utforming og materialbruk tilpasset hovedbygning

Retningslinje

Utenom temakartet fins det også bygninger som er bevaringsverdige. Disse er å finne i et eget register kommunen har brukt siden 1993; evaluering av SEFRAK-bygninger. De er inndelt i tre kategorier, A, B og C. Byggesak skal etter behov og i samråd med kulturkontoret og byutvikling synliggjøre hvor stor bevaringsverdi bygningene har, og opplysningene skal legges til grunn i den videre saksgangen.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan i boligområdene skal ny bebyggelse tilpasse seg i form og uttrykk til det bevaringsverdige bygningsmiljøet. Kopier av eldre bygninger er ikke et mål. Nybygg skal ha taktekke av skifer.

Ved ombygging, rehabilitering eller nybygg i tilknytning til forretningsgårdene/murgårdene skal tilpasning til byens "pussarkitektur" vektlegges.

§ 13.3.2 Krav til tiltak på bygninger som er vist med fasadevern

På bygninger som på temakart kulturminner er vist med fasadevern, er det ikke tillatt med endringer i fasade. Bygningens takflate omfattes også av fasadevernet.

§ 13.4 Områder avsatt til sentrumsformål

13.4.1 Arealbruk

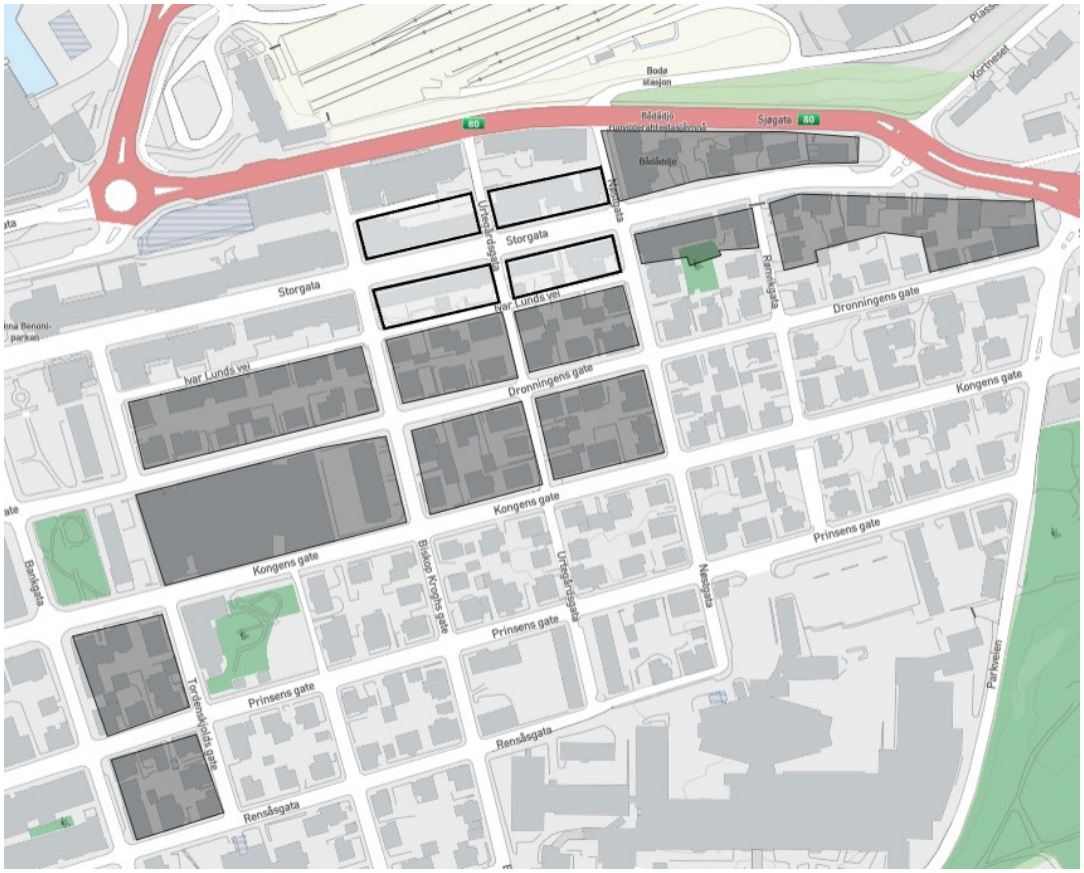
I områder avsatt til sentrumsformål tillates forretninger, tjenesteyting (servering, kulturelle virksomheter), kontorer, hotell/overnatting og boligbebyggelse. I 1. etasje mot offentlig gate eller plass tillates bare forretning og publikumsrettet virksomhet. Ved nybygg skal 1. etasje ha minimum etasjehøyde på 4 m. Boliger tillates ikke i 1. etasje.

Langs hele Sjøgata og langs Storgata vest for Torvgata, avgrenset mot sjøen i vest og nord, tillates ikke boliger i 1. og 2. etasje.

I sonene 1.1 og 1.3 (unntatt mot Sjøgata), 1.13a og 1.14a kan inntil halvparten av fasadelengde mot offentlig gate eller plass benyttes til boligformål. Hjørnene i kvartalene skal inneholde næring.

I sonene 1.13b, 1.14b, 1.15 mellom Ivar Lunds vei og Dronningens gate, 1.32, 1.33, 1.34, 1.35, 1,38, 1.39, 1.40, 1.48 og 1.61 kan 1. etasje også benyttes til boligformål.

Etablering av bolig i 1.etasje forutsetter at gulv i 1. etasje ligger minst 0,8 meter over fortausnivå, eller at det opparbeides en kantsone 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.



Områder der 1. etasje kan benyttes til boligformål er vist med mørk grå skravur. Områder med inntil halvparten er vist med omriss.

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

13.4.2. Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgrad angitt i %-BYA skal ikke overstige det som fremgår av matrisen i del C for det respektive kvartal/området.

%-BYA=100 % forutsetter ren næring. Der boligformål inngår settes maks %-BYA til 66 %, under forutsetning av at gjeldende krav til leke- og uteoppholdsareal og parkering er oppfylt.

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

I forbindelse med reguleringsplaner skal det medfølge beregning som dokumenterer utnyttelsesgraden og uteoppholds- og lekeareal.

13.4.3. Høyder

Gesimshøyder for det enkelte kvartal/område fremgår av matrisen i del C.

I tillegg til angitt gesimshøyde i matrisen tillates:

- Der ikke annet er angitt i matrisen tillates det i tillegg til angitt gesimshøyde én tilbaketrukket etasje på inntil 3,5 m som 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. Der det i matrisen i del C er angitt at det er tillatt med 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.

13.4.4 Krav til utforming og plassering

For utforming av bebyggelsen gjelder bestemmelsene i § 5 i denne plan.

Nybygg i Sone A (sentrum) skal fargesettes med paletten fra Områderegulering for Storgata-kvartalene.

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.

Det kan etableres baldakiner over fortau for skjerming av fortausareal. Baldakiner skal i størst mulig grad tilpasses øvrig fasade og skal etableres minimum 4,0 m over gatenivå. Det tillates ikke at baldakiner understøttes på bakkenivå.

Der det er krav til publikumsrettet virksomhet i 1.etasje, skal fasader mot det offentlige rom være åpne 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.

§ 13.5 Offentlig og privat tjenesteyting

Formål, %-BYA og høyde fremgår av matrisen i del C.

§ 13.6 Samferdsel

§ 13.6.1 Vegareal

Veger skal utformes med fortau eller atskilt gang/sykkelveg i henhold til Statens Vegvesens håndbok 017 Veg og gateutforming og kommunalteknisk norm. Ved utforming av veier og gater skal hensynet til trafikksikkerhet for gående og syklende vektlegges.

I kvartal 9, 10, 11, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 28, 29 og 30 skal det ved nybygg stilles krav om fortausvarme.

Krav til fortausvarme gjelder også ved nybygg innenfor handelsområdet på Stormyra/Plassmyra i følgende gater: Gamle Riksvei, Gidsken Jakobsensvei, vei mellom Trekanten og Elkjøp og gangvei mellom City Nord og Verkstedveien.

Retningslinje
Fortau skal som hovedregel ha bredde over 3 meter og ha trinnløs kryssing med kjørebane. Sykkelbaner skal som hovedregel være atskilt fra kjørebane.

§ 13.7 Områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål

§ 13.7.1 Gamle Riksvei - Sone 13

Tillatt arealbruk framgår av matrise i del C.

Treningsfeltet avsettes til kombinert formål offentlig/privat tjenesteyting og næring.

Innenfor sone 13.5 kan det tillates punkthus som kan ha tårn med høyde inntil 50 m og maks BRA per etasje på 600 m^2. Dette under forutsetning av at deler av øvrig bebyggelse senkes med minst 4 m, samt at tårnet klart fremstår som en egen bygningsdel sett fra bakkenivå. Til reguleringsplanen skal det utarbeides vindanalyse som dokumenterer at vindforholdene rundt de aktuelle bygningsvolumer blir akseptable.

Høydene må særskilt dokumenteres i forhold til:

- Vindanalyse.
- Avinor må behandle og godkjenne høyde i forhold til sine sikkerhetsbestemmelser.

Hinderflater som fremkommer av juridisk bindende temakart skal hensyntas, og går foran denne bestemmelsen. Det vises til § 5.1.2.

§ 13.7.2 Plassmyra - Sone 16 (utenom handelsområdet)

Tillatt arealbruk framgår av matrise i del C.

Næringsbebyggelse omfatter lager og industri. I tillegg tillates transport- eller lagerkrevende forretningsvirksomhet, såfremt den ikke er kundeintensiv.

Retningslinje
Med transport- eller lagerkrevende forretningsvirksomhet menes eksempelvis trevare/byggevare og bilforretning.

§ 13.7.3 Stormyra - Sone 17 (utenom handelsområdet)

Tillatt arealbruk framgår av matrise i del C.

§ 13.8 Forretningsformål og kjøpesenter – generelle bestemmelser

På områder avsatt til forretningsformål og kjøpesenter tillates forretning etablert. Ytre rammer fremgår av matrisen i del C.

§ 14 RØNVIK (sone 18-36)

§ 14.1 Anvendelsesområde

Bestemmelsene i dette kapittel utfyller bestemmelsene i del A for Rønvik bydel, jf. temakart. Rønvik bydel består av sonene 18-36

§ 14.2 Boligområder

§ 14.2.1 Grad av utnytting og byggehøyder

%-BYA beregnet av tomtas nettoareal skal ikke overstige den verdi som er oppgitt i matrise i del C. Det vises til § 5.2.4. Areal for parkering regnes med i bebygd areal.

Bygninger kan oppføres med den gesimshøyde og total byggehøyde som er i gitt i matrise i del C, jf. byggeteknisk forskrift (TEK).

§ 14.2.2 Krav til boligtyper

Krav til boligtyper for ulike felt i sonene 18 – 36 fremgår av opplysningsfeltet i matrise i del C.

Det gjelder følgende definisjoner av boligtyper:

Enebolig: Frittliggende bygning som er beregnet på én husstand.

Enebolig med utleiedel/sekundærleilighet: Frittliggende bygning som er beregnet på én husstand, men som også inneholder en del som kan benyttes som selvstendig enhet.

Tomannsbolig: Frittliggende bygning beregnet for to husstander.

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

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

Lavblokk: Flermannsboliger med fire eller færre etasjer.

§ 14.2.3 Boligfortetting

Fortetting i typiske eneboligområder, skal skje etter følgende prinsipper:

- Bygning skal ikke inneholde mer enn 2 boenheter
- En tomt skal være minimum være på 500 m²

I enkelte delområder, hvor det er trafikal kapasitet til det, kan det vurderes mer kompakt utbygging med andre boligtyper gjennom riving av eksisterende bygg og sammenslåing av enkelttomter. Dette forutsetter at strukturen i området tillater det eller at det for øvrig er ønskelig med en endring av områdets eksisterende struktur. Før slik utbygging må det foreligge godkjent reguleringsplan, jf. § 1.2.

Følgende delområder kan være aktuelle:

- Felt 18.04, langs Rønvikveien
- Felt 19.02, langs Rønvikveien
- Felt 35.03, langs Nordstrandveien
- Felt 36.04, langs Nordstrandveien

§ 14.3 Bevaringsverdige områder og bygninger

Bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljø er vist på plankart, og fremkommer også i matrisen del C.

Kommunen har som mål at disse skal reguleres til spesialområde bevaring, og de båndlegges i kommuneplanen i den forbindelse.

Som hovedregel skal ikke bevaringsverdige bygninger/kulturminner rives eller ombygges/påbygges. Ny bebyggelse skal ikke tillates før denne er hjemlet i reguleringsplan.

I bevaringsverdige områder kan det være enkeltbygninger som har mindre bevaringsverdi. Kommunen skal avklare bevaringsverdien ved behov, i samråd med kulturminnemyndigheten. Unntak fra hovedregelen krever dispensasjon fra plan- og bygningslovens bestemmelser.

§ 14.4 Forretningsformål

Formål, %-BYA og byggehøyder fremgår av matrise i del C.

§ 14.5 Kombinerte formål, bolig/forretning

I bygninger med kombinert forretningsvirksomhet og bolig, skal det ikke være bolig i 1. etasje.

§ 14.6 Offentlig og privat tjenesteyting

Formål, % -BYA og byggehøyder framgår av matrise i del C.

§ 15 INDRE HAVN (sone 37)

§ 15.1 Anvendelsesområde

Bestemmelsene i dette kapittel utfyller bestemmelsene i del A for Indre havn, sone 37, jf. bykartet.

§ 15.2 Boligbebyggelse

Bygninger kan oppføres med høyder og utnyttingsgrad som vist i matrise i del C.

§ 15.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

§ 15.3.1 Næring, kontor, forretning og tjenesteyting

Områdene 37.02, 37.06, 37.08, 37.09, 37.12, 37.15 og 37.16 skal nyttes til lett næringsvirksomhet, kontor og forretning samt offentlig og privat tjenesteyting. Nye etableringer av dagligvarebutikker tillates ikke.

Øvrige forretningsetableringer kan være inntil 1500 m² BRA inkl. lager, men inntil 3000 m² hvis forretningens dominerende vareutvalg er plasskrevende varetyper. Engroshandel er tillatt.

§ 15.3.2 Bolig, næring, kontor, forretning og tjenesteyting

I område 37.07 tillates kombinerte formål – bolig/næring/kontor/forretning/tjenesteyting. Det vises til gjeldende reguleringsplan, jf. matrise i del C.

§ 15.3.3 Bolig, forretning, kontor

I område 37.10 tillates kombinerte formål – bolig/forretning/kontor. Det vises til gjeldende reguleringsplaner, jf. matrise i del C.

§ 15.4 Samferdsel

Fremtidig riks- eller fylkesvegtrasé over Rønvikleira skal ivaretas i planprosesser som berører Jernbaneveien.

§ 16 YTRE HAVN (sone 38)

§ 16.1 Anvendelsesområde

Bestemmelsene i dette kapittel utfyller bestemmelsene i del A for Ytre havn, sone 38 jf. bykartet.

§ 16.2 Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse
Det tillates en maksimal utnyttingsgrad % BYA = 25 %, maks gesimshøyde på 6,5 meter og maks. mønehøyde på 9 meter.

§ 17 BODØSJØEN (sone 39)

§ 17.1 Anvendelsesområde

Bestemmelsene i dette kapittel utfyller bestemmelsene i del A for Bodøsjøen, sone 39, jf. bykartet.

§ 17.2 Byggelinjer

Ny bebyggelse skal følge strøkets byggelinje mot vei. For områder langs Bodøsjøveien skal bebyggelse ikke plasseres nærmere midtlinje vei enn 12,5 meter. Nye reguleringsplaner skal vise byggelinje mot vei.

§ 17.3 Boligfeltene 39.1 – 39.11

Formål
Byggeområdene er satt av til boligformål med tilhørende anlegg. Del av 39.08 er satt av til offentlig og privat tjenesteyting, med underformål barnehage.

Grad av utnytting
Maksimal grad av utnytting uttrykkes i prosent bebygd areal (% BYA), og skal for de enkelte felt ikke være større enn angitt i matrise i del C.

Byggehøyder
Bebyggelsens maksimalt tillatte gesims- og mønehøyde framgår av matrise i del C.

Der byggehøyder ikke er angitt, gjelder plan- og bygningslovens hovedregel om tillatt byggehøyde, jf. pbl. § 29-4.

Overskridelse av den maksimale byggehøyden kan tillates for mindre bygningsdeler, så som heishus, ventilasjonsoppbygg etc.

§ 17.4 Boligfeltene 39.12 – 39.38

Boliger
Feltene 39.12 – 39.38, unntatt 39.30 er satt av til boligformål med tilhørende anlegg. Det vises til § 17.3 vedr. byggelinjer.

Grad av utnytting
Tomtearealet tillates bebygd med %-BYA=35%.

Byggehøyde og takvinkel
Bebyggelsens høyde skal med unntak av felt 39.25, ikke overskride:

- Gesimshøyde 7 meter
- Mønehøyde 11 meter

For ny bebyggelse skal takvinkelen tilpasses eksisterende bebyggelse.

Bebyggelsens høyde i felt 39.25 skal ikke overskride:

- Gesims-/mønehøyde 15 meter

§ 17.5 Boligfeltet 39.46

Formål
Byggeområdet er avsatt til boligformål med tilhørende anlegg. Del av området er avsatt til tjenesteyting.

Grad av utnytting
Tomtearealet tillates bebygd med %-BYA=40%.

Byggehøyde og takvinkel
Bebyggelsens høyde skal ikke overskride 11 m.

§ 17.6 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål

§ 17.6.1 Bolig/forretning/kontor/næring

Formål
I felt 39.30, 39.45 og 39.62 tillates kombinerte formål bolig/forretning/kontor/næring. Se matrise del C for detaljer for de ulike sonene

Grad av utnytting
Maksimal grad av utnytting uttrykkes i prosent bebygd areal (% BYA), og skal for de enkelte felt ikke være større enn angitt i matrise i del C.

Byggehøyder
Bebyggelsens maksimalt tillatte gesims- eller mønehøyde framgår av matrise i del C.

Der byggehøyder ikke er angitt, gjelder plan- og bygningslovens hovedregel om tillatt byggehøyde, jf. pbl. § 29-4.

Overskridelse av den maksimale byggehøyden kan tillates for mindre bygningsdeler, så som heishus, ventilasjonsoppbygg etc.

Innenfor feltene som inkluderer forretningsformål tillates etablering av forretning med inntil 1500 m² BRA inkl. lager.

§ 17.6.2 Bolig/atelier, privat museum

Formål
I felt 39.67 tillates kombinerte formål bolig/atelier, privat museum.

Grad av utnytting og byggehøyder
Grad av utnytting %-BYA settes til 25 %, gesimshøyde 7 meter og mønehøyde 11 meter.

For boligbebyggelse gjelder § 17.4.

§ 17.6.3 Forretning/kontor/lager/tjenesteyting

I felt 39.40 tillates kombinert formål forretning/kontor/tjenesteyting.

I felt 39.41, 39.42 og 39.43 tillates kombinerte formål forretning//tjenesteyting/kontor/industri/lager.

I felt 39.44 tillates kombinert formål forretning/kontor/lager.

Innenfor feltene som inkluderer forretningsformål tillates etablering av forretning med inntil 1500 m² BRA inkl. lager.

For felt 39.40 gjelder forretningsformålet kun eksisterende bygningsmasse. Det tillates ikke utvidelse av forretningsarealet på felt 39.40.

Bebyggelsens maksimalt tillatte gesims- eller mønehøyde framgår av matrise i del C.

§ 17.7 Forretningsformål

§ 17.7.1 Formål

Innenfor områder avsatt til forretningsformål feltet 39.39 kan det etableres virksomhet med forretningsformål med inntil 1500 m² BRA inkl. lager.

§ 17.7.2 Byggehøyde

Bygningene kan oppføres med maksimal gesimshøyde/mønehøyde som angitt i matrise i del C.

§ 17.7.3 Utnyttelsesgrad

Største tillatte bebygd areal (BYA=) skal ikke overstige verdier angitt i matrise i del C oppgitt i bebygd areal i % av netto tomt.

§ 17.8 Omformingsområde 39.66

Tidligere industriområde er satt av med arealbruk bebyggelse og anlegg – kombinert formål, og hensynssone «omforming».

Arealbruk avklares gjennom reguleringsplan, jf. § 1.2. Det åpnes for boligbebyggelse/næringsbebyggelse i kombinasjon, evt. ren boligbebyggelse.

§ 17.9 Offentlig og privat tjenesteyting

§ 17.9.1 Barnehage

Felt 39.55 og 39.63 samt del av 39.08 og del av 39.46 er satt av til barnehage.
Bebyggelsens maksimalt tillatte gesims- eller mønehøyde framgår av matrise i del C.

§ 17.9.2 Skole/barnehage/forsamlingslokale

Felt 39.51 er satt av til skole/barnehage/forsamlingslokale.

§ 17.9.3 Kirke/forsamlingslokale

Felt 39.50 er satt av til Kirke/forsamlingslokale.

§ 17.9.4 Kultursenter

Nordland Kultursenter er omfattet av sone 39.49.

§ 17.10 Samferdsel

Innenfor offentlige trafikkområder er det satt av plass til:

- Kjørevei
- Gang-/sykkelvei
- Fortau
- Nødvendig skrånings-/grøfteareal

Sone 39.56 er satt av til parkering ved Bodøsjøen skole.

§ 17.11 Andre typer bebyggelse og anlegg

§ 17.11.2 Grav og urnelund

Sonene 39.47 og 39.48 er satt av til grav- og urnelund.

§ 17.11.3 Renseanlegg

Sonene 39.59 og 39.64 er satt av til renseanlegg.

§ 17.11.4 Telekommunikasjon

Sonene 39.60 er satt av til telekommunikasjonsanlegg.

§ 17.12 Rekkefølgebestemmelser for Bodøsjøen

Sone 39.4
Fortau langs Bodøsjøveien og Jektveien må være etablert i hele sonens lengde når det er gitt brukstillatelse for 20% av boligene i sonen.

Sonene 39.8, 39.9, 39.10, 39.11
Ensidig fortau langs Trålveiens nordside fra Garnveien i vest til felt 39.46 må være ferdigstilt før det gis brukstillatelse i sonene.

Sone 39.45
Ensidig fortau langs Trålveiens østside fra sonens sørgrense til krysset ved Garnveien må være ferdigstilt før det gis brukstillatelse i sonen.

Sone 39.46
Ensidig fortau langs Trålveiens nord/vestside fra sonens vestgrense til krysset ved Garnveien må være ferdigstilt før det gis brukstillatelse i sonen.

Sone 39.66
Ensidig fortau langs Trålveiens sørside langs sonen må være ferdigstilt før det gis brukstillatelse i sonen. Ved begge ender av fortauet skal det etableres fotgjengerovergang som knytter seg på eksisterende/fremtidig fotau på Trålveiens nordside.

Sone 39.6
Feltet skal bygges ut som siste felt i utbyggingen av Bodøsjøen.

§ 18 TVERLANDET

§ 18.1 Anvendelsesområde

Bestemmelsene i dette kapittel utfyller bestemmelsene i del A for Tverlandet.

§ 18.2 Bolig

Bestemmelsene supplerer § 5.2 og gjelder foran der det er motstrid.

§ 18.2.1 Bebygde boligområder

B1-B3 omfatter bebygde boligfelt på Tverlandet. For områdene gjelder følgende bestemmelser:

B1	- Innenfor området kan det oppføres frittliggende bolighus. - Maksimum høyde målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå skal ikke overstige 7 m til gesims og 9 m til møne. - Maks. %-BYA = 35 %. - Bygninger skal ha saltak.
B2	- Innenfor området kan det oppføres frittliggende bolighus og rekkehus-/ kjedehus. - Maksimum høyde målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå skal ikke overstige 7 m til gesims og 9 m til møne. - Maks. %-BYA = 45 %.
B3	- Innenfor området kan det oppføres frittliggende bolighus. - Maksimum høyde målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå skal ikke overstige 5,5 m til gesims og 7,5 m til møne. - Maks. %-BYA = 35 %.

§ 18.2.2 Ubebygde boligområder

B4-B15 omfatter boligområder som ikke er bygd ut eller er avsatt til fremtidig boligbebyggelse.

For alle områdene er maksimal %-BYA=35 %. I tillegg gjelder følgende bestemmelser:

Område	Type bolig	Høyde: gesims (møne)	Områdets areal (daa)	Maks tetthet (boenheter pr daa)	Maks antall boenheter
B4	Småhusbebyggelse, lavblokk	Iht. gjeldende regulering	87	1,5	130

B5	Småhusbebyggelse	7 (9)	15	1,5	22
B6	Småhusbebyggelse	7 (9)	10	1,5	15
B7	Småhusbebyggelse	7(9)	4	2	8
B8	Småhusbebyggelse	7(9)	13	2	26
B9	Småhusbebyggelse	7(9)	4	1,5	6
B10	Småhusbebyggelse	7(9)	8	1,5	12
B11	Småhusbebyggelse	7(9)	12	1,5	18
B12	Småhusbebyggelse	7(9)	6	2	12
B13	Småhusbebyggelse	7(9)	38	2	76
B14	Småhusbebyggelse	7(9)	15	1,5	23
B15	Småhusbebyggelse	7(9)	12	1,5	18
Totalt			224		366

For B9 skal det ved regulering sikres en grønn korridor mellom grøntområdene som grenser til området. Korridoren skal være minimum 20 m bred.

For B13 skal myrareal nord i området sikres gjennom reguleringsplan, jf. § 1.14.

§ 18.3 Bebyggelse og anlegg - kombinert formål

§ 18.3.1 KBA69 (gamle Tverlandet skole)

Innenfor området kan det etableres boliger og virksomhet for offentlig eller privat tjenesteyting. For området er maksimal %-BYA=35 %. I tillegg gjelder følgende bestemmelser:

Type bebyggelse	Høyde: gesims (møne)	Tetthet (boenheter pr.daa)
Småhusbebyggelse, lavblokk	9 (11)	5

Tetthet (boenheter pr. Daa) er kun relevant for den delen av området som bygges ut til bolig.

§ 18.3.2 KBA92 og KBA95 (Mølnbakken)

Innenfor områdene tillates forretninger, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting og boliger. For områdene er maksimal %-BYA=45 %. I tillegg gjelder følgende bestemmelser:

Type bebyggelse	Høyde: gesims (møne)	Tetthet (boenheter pr. daa)

Lavblokk	9 (11)	5

Tetthet (boenheter pr.daa) er kun relevant dersom områdene bygges ut til bolig.

Ved detaljregulering skal det redegjøres for helhetlige løsninger for trafikk, forbindelser for gående og syklende og offentlige uterom for henholdsvis KBA92 eller KBA95.

§ 18.3.3 KBA114 (Mølnbakken sør)

Innenfor området tillates offentlig eller privat tjenesteyting og boligformål. For området er maksimal %-BYA=35 %. I tillegg gjelder følgende bestemmelser:

Type bebyggelse	Høyde: gesims (møne)	Tetthet (boenheter pr.daa)
Småhusbebyggelse, lavblokk	9 (11)	5

Tetthet (boenheter pr.daa) er kun relevant dersom områdene bygges ut til bolig.

§ 18.3.4 KBA96 (Brufoten)

Innenfor området tillates næring og handel med plasskrevende varer. Maks areal for forretning er 3 000 m² BRA.

§ 18.3.5 KBA93

Innenfor området tillates næring og handel med plasskrevende varer. Maks areal for forretning er 1 500 m² BRA.

§ 18.3.6 KBA52 (Eksisterende virksomhet Brufoten)

Innenfor området tillates forretning, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting og næring.

§ 18.3.7 KBA94 (Sildhopen)

Innenfor området tillattes bolig og næring. Området representerer et spesielt bygnings- og kulturmiljø som omfattes av hensynssone kulturmiljø (H570). Ved eventuelle nye tiltak i området gjelder egne retningslinjer knyttet til hensynssonen, jf. § 11.4.5. Dagens bruk kan opprettholdes.

§ 18.3.8 KBA58 (Sildstengveien 1)

I området tillates bolig, lettere industri, håndverks- og lagervirksomhet.

§ 18.4 Næring (NÆ)

Innenfor områdene tillates næringsvirksomhet.

§ 18.4.1 NÆ1 (Hopen)

Innenfor området kan det etableres bygninger og anlegg for akvakultur/ settefiskanlegg.

§ 18.4.2 NÆ2

Innenfor området tillates bensinstasjon.

§ 18.4.3 NÆ3 (Sjøveien)

Innenfor området kan eksisterende nærings- og forretningsaktivitet videreføres. Ved eventuell utvidelse eller endring i type virksomhet kreves ny reguleringsplan.

§ 18.5 Småbåthavn (SH)

Innenfor området tillates sjørettet anlegg med molo, brygger, flytebrygger, klubbhus og parkeringsplasser.

§ 18.6 Offentlig/privat tjenesteyting

Adkomst til boligområde B6 skal løses gjennom areal for offentlig/privat tjenesteyting.

DEL C. MATRISE MED BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR OMRÅDENE OMTALT I DEL B

DEL C. MATRISE MED BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR OMRÅDENE OMTALT I DEL B

	Byggeområder - Arealbruks-formål	**U-grad %-BYA**	**Gesimshøyde/ mønehøyde (angitt i parentes)**	**Planstatus – plan nr.**	**Felt for opplysninger**
SONE 1 BYKJERNEN					
Kv. 1	Sentrumsformål	66 %	14 – 17 m 14 m mot Storgata, 17 m mot Sjøgata		
Kv. 2	Sentrumsformål Torg	66 – 100 %		Reg.plan nr. 1202 Reg.plan nr. 2014018 Reg.plan nr. 1107 Reg.plan nr. 2015003	Byggehøyder er gitt i gjeldende reguleringsplaner. Bevaringsverdige bygninger (Tollbugata 13 – to bygg), Kulturminneplanen #22, og fasadevern (Tollbugata 9).
Kv. 3	Sentrumsformål	66 %	14 – 17 m 14 m mot Storgata, 17 m mot Sjøgata	Reg.plan nr. 2016012	
Kv. 5	Sentrumsformål	66-100 %	14 – 20/22 m 14 m mot Storgata, 20/22 m mot Sjøgata	Reg.plan nr. 1181 Reg.plan nr. 1181.01 Reg.plan nr. 1242 Reg.plan nr. 1256 Reg.plan nr. 2019010	Atkomst til Storgata 25 må ivaretas ved regulering.
Kv. 8	Sentrumsformål			Reg.plan nr. 1023 Reg. plan nr. 1256 Reg.plan nr. 2014021 Reg.plan nr. 2017016	Byggehøyder er gitt i gjeldende reguleringsplaner. Del av havnepromenade.
Kv. 9	Sentrumsformål	66-100 %	Mot Storgata: Dagens bygge-høyde, indre kvartal 25 m Mot Sjøgata: 20 m, indre kvartal 27 m	Områdeplan nr. 2017002	Bevaringsverdige fasader mot Storgata og Bankgata – Kulturminneplanen #30.

	Byggeområder - Arealbruks-formål	**U-grad %-BYA**	**Gesimshøyde/ mønehøyde (angitt i parentes)**	**Planstatus – plan nr.**	**Felt for opplysninger**
Kv. 10	Sentrumsformål	66-100 %	Mot Storgata: Dagens bygge-høyde, indre kvartal 25 m Mot Sjøgata: 20 m, indre kvartal 27 m	Områdeplan nr. 2017002	Bevaringsverdig fasade mot torget og Storgata - Kulturminneplanen #30.
Torget				Reg.plan nr. 1212	Torghall
Kv. 11	Sentrumsformål	100 %	Mot Storgata: 18 m + 2 tilbaketrukne etasjer	Bebygg.plan nr. 1211 Reg.plan nr. 1213	(Koch kvartalet) Byggehøyder mot Sjøgata er gitt i gjeldende reguleringsplaner.
Kv. 13 a	Sentrumsformål	66 – 100 %	14 m + 2 tilbaketrukket etasjer	Krav om detaljregulering for hele kvartalet som også omfatter 13b	Ivar Lunds vei inngår i byggeområdet. Bevaringsverdige bygninger mot Storgata – Kulturminneplanen #48.
Kv. 13 b	Sentrumsformål	66 – 100 %	14 m + 2 tilbaketrukket etasjer	Krav om detaljregulering for hele kvartalet som også omfatter 13a	Ivar Lunds vei inngår i byggeområdet
Kv. 14 a	Sentrumsformål	66 – 100 %	14 m + 2 tilbaketrukket etasjer.	Krav om detaljregulering for hele kvartalet som også omfatter 14b	Ivar Lunds vei inngår i byggeområdet. Bevaringsverdige bygninger mot Storgata – Kulturminneplanen #48.
Kv. 14 b	Sentrumsformål	66 – 100 %	14 m + 2 tilbaketrukket etasjer	Krav om detaljregulering for hele kvartalet som også omfatter 14a	Ivar Lunds vei inngår i byggeområdet
Kv. 15	Sentrumsformål	66 – 100 %	14 m + 2 tilbaketrukket etasjer	Krav om detaljregulering for hele kvartalet	Ivar Lunds vei inngår i byggeområdet. Storgt 56 - fasade er bevaringsverdig - Kulturminneplanen #44.
Kv. 16	Sentrumsformål/ park, parkerings-anlegg under bakken			Krav om detaljregulering for hele kvartalet	Bevaringsverdig bygg (Terboven-husene) - Kulturminneplanen #28.

	Byggeområder - Arealbruks-formål	**U-grad %-BYA**	**Gesimshøyde/ mønehøyde (angitt i parentes)**	**Planstatus – plan nr.**	**Felt for opplysninger**
Kv. 17	Sentrumsformål	66 – 100 %	Mot Storgata: Dagens bygge-høyde, indre kvartal 25 m Mot Dronningens gate: 18 m, indre kvartal 25 m	Områdeplan nr. 2017002	Bevaringsverdige fasader mot Storgata – Kulturminneplanen #30.
Kv. 18	Sentrumsformål	66-100 %	Mot Storgata: Dagens bygge-høyde, indre kvartal 25 m Mot Dronningens gate: 18 m, indre kvartal 25 m	Områdeplan nr. 2017002	Bevaringsverdige fasader mot Storgata og Rådhusgata - Kulturminneplanen #30.
Kv. 19	Sentrumsformål	100 %	Mot Storgata: Dagens bygge-høyde, indre kvartal 25 m Mot Dronningens gate: 18 m, indre kvartal 25 m	Områdeplan nr. 2017002	Bevaringsverdige fasader mot Storgata og Torggata - Kulturminneplanen #29.
Kv. 20	Sentrumsformål	100 %	18 m + 2 tilbaketrukne etasjer	Reg.plan nr. 1206 Reg.plan nr. 1210	
Kv. 21	Sentrumsformål	66-100 %	18 m + 1 tilbaketrukket etasje	Reg.plan nr. 1043 Reg.plan nr. 2015002	Byggehøyder mot Dronningens gate gitt i gjeldende reguleringsplan. Bevart bygning mot Storgata (Apotekergården)
Kv. 22	Sentrumsformål	66-100 %		Reg.plan nr. 2019018	Byggehøyder gitt i gjeldende reguleringsplan. Bevarte bygninger mot Storgata, Salten Damp og del av Norrøna – Kulturminneplanen #9.
Kv. 23	Sentrumsformål	100 %		Reg.plan nr. 1290	Byggehøyder gitt i gjeldende reguleringsplan. Bevart bygning, Grand hotell.
Kv. 24	Sentrumsformål	66-100 %	18 m mot Dronningens gate	Reg.plan nr. 1043	Byggehøyder forøvrig gitt i gjeldende reguleringsplan.

	Byggeområder - Arealbruks-formål	**U-grad %-BYA**	**Gesimshøyde/ mønehøyde (angitt i parentes)**	**Planstatus – plan nr.**	**Felt for opplysninger**
Kv. 25	Sentrumsformål	66-100 %	18 m mot Dronningens gate	Reg.plan nr. 1043 Reg.plan nr. 1055 Reg.plan nr. 2019013	Byggehøyder forøvrig gitt i gjeldende reguleringsplaner. Bunker regulert til bevaring (Kongens gate 7) - Kulturminneplanen #15.
Kv. 26	Sentrumsformål	66-100 %	18 m + 2 tilbaketrukne etasjer mot Dronningens gt.	Reg.plan nr. 1147	Bevaringsverdig bygningsmiljø mot Kongens gt. og Torvgata – Kulturminneplanen #23.
Kv. 28	Offentlig tjenesteyting	100 %		Reg.plan 2015009	Byggehøyder gitt i gjeldende reguleringsplan. Bevart bebyggelse Bodø rådhuset og Norges bank – Kulturminneplanen #31.
Kv. 29	Sentrumsformål	66 – 100 %	18 m + 1 tilbaketrukket etasje		
Kv. 30	Sentrumsformål	66-100 %		Reg.plan 2015006	Byggehøyder gitt i gjeldende reguleringsplan.
Kv. 31	Sentrumsformål/ park, parkerings-anlegg under bakken			Reg.plan nr. 1215	Bevaringsverdig bygg (Terboven-husene) – Kulturminneplanen #28
Kv. 32	Sentrumsformål			Reg.plan nr. 1215	Østre skolepark. Byggehøyder gitt i gjeldende reguleringsplan.
Kv. 33	Sentrumsformål	66 – 100 %	14 m + 2 tilbaketrukket etasjer	Krav om detaljregulering for hele kvartalet	
Kv. 34	Sentrumsformål	66 – 100 %	14 m + 2 tilbaketrukket etasjer	Krav om detaljregulering for hele kvartalet	
Kv. 35	Sentrumsformål	66 – 100 %	14 m + 2 tilbaketrukket etasjer	Krav om detaljregulering for hele kvartalet	
Kv. 38	Sentrumsformål Boligbebyggelse	66 – 100 % 40 %	12 m 9 m (12 m)		
Kv. 39	Sentrumsformål Boligbebyggelse			Reg.plan nr. 1033	Byggehøyder gitt i gjeldende reguleringsplan

	Byggeområder - Arealbruks-formål	**U-grad %-BYA**	**Gesimshøyde/ mønehøyde (angitt i parentes)**	**Planstatus – plan nr.**	**Felt for opplysninger**
Kv. 40	Sentrumsformål	66 % - 100 %	14 m + 1 tilbaketrukket etasje	Reg. plan nr. 1161.02	Bevaringsverdig bunker (Storgata 61) og bygning (Storgata 63) – Kulturminneplanen #54 og #55
Kv. 48	Sentrumsformål/ boliger	66 %	Mot Kongens gate og Bankgata: 12 m Mot Prinsens gt. og Tordenskjolds gt.: 9 m		
Kv. 49	Sentrumsformål			Reg.plan nr. 1187, 1187.01 og 02	Byggehøyder gitt i gjeldende reguleringsplan. Bevaringsverdige bygninger – Kulturminneplanen #33 og #34
Kv. 50	Sentrumsformål	66 – 100 %	Som eksisterende bebyggelse		Post- og telegrafbygningen bevaringsverdig – Kulturminneplanen #32
Kv. 51	Park/plass			Reg.plan nr. 2015010	Rådhusplassen
Kv. 52	Offentlig tjenesteyting			Reg.plan nr. 2020001	Domkirken fredet etter Kulturminneloven
Kv. 58	Offentlig tjenesteyting			Reg.plan nr. 1306	Museet fredet etter Kulturminneloven
Kv. 59	Park/lekeplass			Reg.plan nr. 2015010	Solparken
Kv. 60	Sentrumsformål			Reg.plan nr. 1032.01	Byggehøyder gitt i gjeldende reguleringsplan
Kv. 61	Sentrumsformål/ boliger	66 %	Mot Bankgata: 12 m Mot andre gater: 9 m		
Kv.98	Sentrumsformål			Reg.plan nr. 1024 Reg.plan nr. 1265 Reg.plan nr. 2014014 Reg.plan nr. 2016018	Byggehøyder angitt i reguleringsplanene
Kv. 99	Friområde og parkeringsanlegg			Reg.plan nr. 2016018	Parkeringsanlegg under bakken, 3 plan
Prinsens gt. 100	Offentlig tjenesteyting			2018005	Fylkesbygget Byggehøyder angitt i reguleringsplan
Kv. 100	Sentrumsformål			Reg.plan nr. 1261	Stormen konserthus

	Byggeområder - Arealbruks-formål	**U-grad %-BYA**	**Gesimshøyde/ mønehøyde (angitt i parentes)**	**Planstatus – plan nr.**	**Felt for opplysninger**
Kv. 101	Sentrumsformål		Mot Storgata: 18 m + 2 tilbake-trukne etasjer	Reg.plan nr. 1024	Byggehøyder ellers angitt i reguleringsplanen. Bevart bygg Merkurgården – Kulturminneplanen #14
Kv. 102	Sentrumsformål			Reg.plan nr. 1024	Byggehøyder angitt i reguleringsplanen Tollbua er regulert til bevaring – Kulturminneplanen #8
Kv. 103	Sentrumsformål			Reg.plan nr. 1024 Reg.plan nr. 1285	Byggehøyder angitt i reguleringsplanene
Kv. 104	Sentrumsformål			Reg.plan nr. 1024	Byggehøyder angitt i reguleringsplanen
Kv. 105	Sentrumsformål			Reg.plan nr. 1261	Stormen bibliotek
Kv. 106	Sentrumsformål			Reg.plan nr. 1024	Radisson Blu. Byggehøyder angitt i reguleringsplanen.
Kv. 107	Sentrumsformål Tjenesteyting Friområde			Områdeplan nr. 2017005	Vernet bygg (Bispeboligen) og bunker – Kulturminneplanen #5 Høyder og utnyttelse fastsatt i områdereguleringsplan
Kv. 108	Sentrumsformål			Områdeplan nr. 2017005	Høyder og utnyttelse fastsatt i områdereguleringsplan
Kv. 109	Sentrumsformål			Områdeplan nr. 2017005	Høyder og utnyttelse fastsatt i områdereguleringsplan
Indre havn Småbåthavn	Småbåthavn			Reg.plan nr. 1024 Reg.plan nr. 1264	Omfatter: Ferdselsområde, småbåthavn, moloen og utfylt område utenfor moloen.
SONE 2 VESTBYEN					
2.3	Boligbebyggelse	35 %	7 m (10 m) Saltak		
2.4	Boligbebyggelse	35 %	7 m (10 m) Saltak		
2.5	Boligbebyggelse	35 %	7 m (10 m) Saltak		
2.6	Boligbebyggelse	35 %	7 m (10 m) Saltak		Bevaringsverdige enkeltbygninger – Kulturminneplanen #3 og #7
2.7	Boligbebyggelse			Reg.plan nr.1090 Reg.plan nr. 1090.101 Reg.plan nr. 2019019	Byggehøyder angitt i reguleringsplanen
2.8	Boligbebyggelse Friområde	35 %	7 m (10 m) Saltak		Bevaringsverdig enkeltbygning – Kulturminneplanen #1
2.9	Boligbebyggelse	35 %	7 m (10 m) Saltak		
2.10	Boligbebyggelse	35 %	7 m (10 m) Saltak		

	Byggeområder - Arealbruks-formål	**U-grad %-BYA**	**Gesimshøyde/ mønehøyde (angitt i parentes)**	**Planstatus – plan nr.**	**Felt for opplysninger**
2.11	Boligbebyggelse	35 %	7 m (10 m) Saltak/ 8m (11 m)		Største byggehøyde gjelder Fredensborgveien 36 – 46. Bevaringsverdige enkeltbygninger og bygningsmiljø – Kulturminneplanen #2
2.12	Boligbebyggelse	35 %	7 m (10 m) Saltak		Bevaringsverdige enkeltbygninger og bygningsmiljø - Kulturminneplanen #2
2.13	Boligbebyggelse	35 %	7 m (10 m) Saltak		Bevaringsverdige enkeltbygninger og bygningsmiljø - Kulturminneplanen #2
2.14	Boligbebyggelse	35 %	7 m (10 m) Saltak		
2.15	Boligbebyggelse	35 %	7 m (10 m) Saltak		
2.16	Boligbebyggelse Friområde			Reg.plan nr. 1156.01	Byggehøyder angitt i reguleringsplanen
2.17	Tjenesteyting Boligbebyggelse	35 %	7 m (10 m) Saltak	Reg.plan nr. 1197	
2.18	Boligbebyggelse	35 %	7 m (10 m) Saltak		
2.19	Boligbebyggelse Kombinert formål bolig /forretning	35 %	7 m (10 m)		
SONE 3 SVENSKBYEN					
3.1- 3.11	Boligbebyggelse Deler avsatt til hhv tjenesteyting og friområde.	35 %		Reg.plan nr. 1042	Svenskbyen Byggehøyder angitt i reguleringsplanen
Kv. 93	Boligbebyggelse	40 %	8 m (11 m)		11 m gjelder også for tilbaketrukket etasje
SONE 4 MIDTBYEN					
Kv. 53	Boligbebyggelse	40 %	7 m (10 m) Saltak		Bevaringsverdige enkeltbygninger og bygningsmiljø – Kulturminneplanen #16
Kv. 54	Kombinert formål; bolig, forretning, hotell	40 %	7 m (10 m) for boliger - saltak, 9 m (12 m) for hotell	Reg.plan nr. 1170.02	Bevaringsverdige enkeltbygninger og bygningsmiljø – Kulturminneplanen #10

	Byggeområder - Arealbruks-formål	**U-grad %-BYA**	**Gesimshøyde/ mønehøyde (angitt i parentes)**	**Planstatus – plan nr.**	**Felt for opplysninger**
Kv. 55 a	Kombinert formål, kontor, forretning, hotell, industri, bolig	40 – 100 %	Vest for Bakke-veien: Som regulert Øst for Bakke-veien: 7 m (10 m)	Reg.plan nr. 1170.02 Reg.plan nr. 2014008	Bevaringsverdige enkeltbygninger og bygningsmiljø – Kulturminneplanen #11
Kv. 55 b	Boligbebyggelse	40 %	Vestlige del: 8 m (11 m) Østlige del: 7 m (10 m)		Vestlige del omfatter eiendommene Nyholmsgata 17 og 19,Rensåsgata 2a og 2b, Fredensborgveien 99 og 101. Bevaringsverdige enkeltbygninger og bygningsmiljø – Kulturminneplanen #11
Kv. 56	Boligbebyggelse	40 %	7 m (10 m)		Bevaringsverdige enkeltbygninger og bygningsmiljø – Kulturminneplanen #17
Kv. 72	Boligbebyggelse	33 %	8 m	Reg.plan nr. 1026	Plysjbyen – bevaringsområde – Kulturminneplanen #35
Kv. 73	Boligbebyggelse	33 %	8 m	Reg.plan nr. 1026	Plysjbyen – bevaringsområde – Kulturminneplanen #26
Kv. 75	Boligbebyggelse	33 %	8 m	Reg.plan nr. 1026	Plysjbyen – bevaringsområde – Kulturminneplanen #26
Kv. 76	Offentlig tjenesteyting			Reg.plan nr. 1037	Sykehjem Byggehøyden angitt i reguleringsplanen
Kv. 77a	Boligbebyggelse	40 %	8 m (11 m)		
Kv. 77b	Boligbebyggelse	33 %	8 m	Reg.plan nr. 1026	Østre del av kvartalet omfattes av reg.plan Plysjbyen – Kulturminneplanen #18 og #19
Kv. 78- 80	Boligbebyggelse	33 %	8 m	Reg.plan nr. 1026	Plysjbyen – bevaringsområde – Kulturminneplanen #27, #36, #37
Kv. 81	Boligbebyggelse Tjenesteyting Kombinert formål, bolig, kontor, forretn.	33/35 %		Reg.plan nr. 1026 Reg.plan nr. 2013001 (Bryggeritomta)	Deler inngår i reg.plan for Plysjbyen – Kulturminneplanen #38 Byggehøyder er angitt i reguleringsplanene
SONE 5 SYKEHUSET					
5.1	Offentlig tjenesteyting/ Boligbebyggelse			Reg.plan nr. 1050.01	Nordlandssykehuset Byggehøyder er angitt i reguleringsplanen
SONE 6 SNIPPEN					

	Byggeområder - Arealbruks-formål	**U-grad %-BYA**	**Gesimshøyde/ mønehøyde (angitt i parentes)**	**Planstatus – plan nr.**	**Felt for opplysninger**
Kv. 36	Boligbebyggelse	40 %	7 m (10 m)		Bevaringsverdige enkeltbygninger og bygningsmiljø – Kulturminneplanen #56
Kv. 37	Boligbebyggelse	40 %	9 m (12 m)		Bevaringsverdige enkeltbygninger og bygningsmiljø – Kulturminneplanen #56
Kv. 131	Kombinert formål/ forretn./kontor/ tjenesteyting			Reg.plan nr. 1160	Politihus Byggehøyder er angitt i reguleringsplanen
Kv. 42 – 45	Boligbebyggelse	40 %	7 m (10 m) Saltak		Bevaringsverdige enkeltbygninger og bygningsmiljø i kv. 42/43 – Kulturminneplanen #56
Kv. 46	Boligbebyggelse	40 %	7 m (10 m) Saltak		
Kv. 47	Tjenesteyting/ friområde		7 m (10 m)	Reg.plan nr. 1052	”Barnas hus”
Kv. 62 – 64	Boligbebyggelse	40 %	7 m (10 m) Saltak		Bevaringsverdige enkeltbygninger og bygningsmiljø – Kulturminneplanen #45, #46 og #50
Kv. 65	Boligbebyggelse	40 %	7 m (10 m) Saltak		
SONE 7 RENSÅSEN					
7.1	Boligbebyggelse Kombinert formål Forretning/bolig	35 % 40 % 75 %	7 m (10 m) 8 m (11 m) 10 m		Gjelder Kongens gt. 62 Bevaringsverdig bygning-Kulturminneplan #57 Gjelder Kongens gt. 58 og 60 Gjelder Kongens gt. 56 (Kjolesalongen)
7.2	Friområde				Rensåsparken.
7.3	Tjenesteyting	35 %	7 m (10 m)		
7.4	Komb. formål bolig/ forretning/ tjenesteyting/ kontor			Reg.plan nr. 1281	Den gamle svømmehallen

	Byggeområder - Arealbruks-formål	U-grad %-BYA	Gesimshøyde/ mønehøyde (angitt i parentes)	Planstatus – plan nr.	Felt for opplysninger
SONE 8 GRÅHOLTEN					
8.1 – 8.3	Boligbebyggelse	35 %	7 m (10 m) Saltak		
8.4	Boligbebyggelse Tjenesteyting			Reg.plan nr. 1156.01	Regulert høyde 2 etasjer
8.5	Boligbebyggelse	35 %	7 m (10 m) Saltak		
8.6	Boligbebyggelse	35 %	7 m (10 m) Saltak		
8.7	Boligbebyggelse	35 %	7 m (10 m) Saltak		
8.8	Boligbebyggelse	35 %	7 m (10 m) Saltak		
8.9	Boligbebyggelse Tjenesteyting	35 %	7 m (10 m) Saltak		
8.10 a	Friområde				Trafostasjon innen området
8.10 b	Kombinert formål næring/ tjenesteyting Friområde	100 %	11 m + 1 tilbaketrukket etasje		
SONE 9 GRÅHOLT-MYRA					
9.1 – 9.7	Boligbebyggelse	35 %	7 m (10 m) Saltak		
9.8	Boligbebyggelse	35 %	11 m (14 m)		
9.9	Boligbebyggelse	35 %	11 m (14 m) Saltak		
9.10	Boligbebyggelse	35 %	11 m (14 m)		
SONE 10 ASPÅSEN					
10.1	Boligbebyggelse	40%	8m (11m)	Reg.plan nr. 2015011	
10.2	Boligbebyggelse	35 %	8 m (11 m)	Reg.plan nr. 1026	Del av området inngår i reg.plan for Plysjbyen. Bevaringsverdig bygning og tilhørende anlegg, ”Ridelgården” Kulturminneplanen #12
10.3	Boligbebyggelse	33 %	8 m (11 m)	Reg.plan nr. 1026	Området inngår i reg.plan for Plysjbyen.

	Byggeområder - Arealbruks-formål	**U-grad %-BYA**	**Gesimshøyde/ mønehøyde (angitt i parentes)**	**Planstatus – plan nr.**	**Felt for opplysninger**
10.4	Boligbebyggelse			Reg.plan nr. 1253	Område BK 1 og BK 2 i områderegulering for Bodø vg. skole
10.5	Boligbebyggelse			Reg.plan nr. 1089	Grensen
10.6	Boligbebyggelse	35 %	7 m (10 m)		
10.7	Offentlig tjenesteyting Boligbebyggelse			Reg.plan nr. 1253 Reg.plan nr. 1026 Reg.plan nr. 1286 Reg.plan nr. 2015011 Reg.plan nr. 2014016	Aspåsen skole, Bodø videregående skole, Bankgata ungdomsskole, Bankgata tannklinikk, Gimle. Aspåsen skole bevaringsverdig. Kulturminneplanen #13
10.8	Friområde		7 m (10 m)	Reg.plan nr. 2015011	
SONE 11 RENSMOEN					
Kv. 69	Boligbebyggelse	35 %	7 m (10 m)		
Kv. 70	Boligbebyggelse	35 %	7 m (10 m) Saltak		
Kv. 71	Boligbebyggelse Tjenesteyting	35 %	7 m (10 m)	Reg.plan nr. 1252	Frimurerlosjen Kulturminneplanen #47
Kv. 82	Boligbebyggelse	40%	8m (11 m)		
Kv. 83 - 84	Boligbebyggelse	35 %	7 m (10 m) Saltak		
11.1	Boligbebyggelse	40%	8 m (11 m)		
11.2	Boligbebyggelse Friområde	35 %	7 m (10 m)	Reg.plan nr. 1214, 1214.101/102/103 og 1195	Verneverdig bebyggelse, Parkveien 96 -Kulturminneplanen #53
11.3	Boligbebyggelse	35 %	7 m (10 m)		
11.4	Boligbebyggelse	40 %	8 m (11 m)		
11.5	Boligbebyggelse	35 %	7 m (10 m) Saltak		
11.6	Boligbebyggelse	35 %		Reg.plan nr. 1046.100/101	
11.7	Boligbebyggelse	35 %	7 m (10 m) Saltak		
11.8	Boligbebyggelse	35 %	7 m (10 m)		
11.9	Boligbebyggelse	35 %	7 m (10 m)		Verneverdig bygningsmiljø. 11.9 – Jonas Lies gt. Kulturminneplanen #51
11.10	Boligbebyggelse	35 %	7 m (10 m)		Kulturminneplanen #51
11.11	Boligbebyggelse	40 %	8 m (11 m)		

	Byggeområder - Arealbruks-formål	**U-grad %-BYA**	**Gesimshøyde/ mønehøyde (angitt i parentes)**	**Planstatus – plan nr.**	**Felt for opplysninger**
11.12 – 11.13	Boligbebyggelse	35 %	7 m (10 m) Saltak		
11.14	Tjenesteyting				Fengselet
11.15	Boligbebyggelse	40 %	8 m (11 m)		
SONE 12 ØSTBYEN					
12.1	Kombinert formål - bolig/ forretn./kontor	35 %	7 m (10 m)	Reg.plan nr. 1219	
12. 2	Bolig/kontor/ Tjenesteyting/ forretning	100% Boliger = 66%	17 m	Krav om områdereguleringsplan for hele sonen sammen med sone 13.3	
12.3 – 12.4	Boligbebyggelse		7 m (10 m)	Reg.plan nr. 1082, 1082.101/102/103/104	
12.5	Boligbebyggelse	35%	7 m (10 m)	Reg.plan nr. 1025	
12.6 - 12.7	Boligbebyggelse	35 %	7 m (10 m) Saltak		
12.8		35%	7 m (10 m) Saltak		
12.9 - 12.12	Boligbebyggelse	35 %	7 m (10 m)/ Saltak		
12.13	Kombinert formål – boligbebyggelse/ tjenesteyting			Reg.plan nr. 1016/1016.01 1016.02	Østbyen skole, Stadionparken, tennishall og tennisbane
12.14	Boligbebyggelse	35 %	7 m (10 m) Saltak		
SONE 13 GML RIKSVEG					
13.1	Offentlig eller privat tjenesteyting	70 %	21 m	Reg.plan nr. 1293 Reg.plan nr. 1263	”Treningsfeltet”. Reguleringsplanen for Hålogalandsgata 131, gesimshøyde 17/24/28 m.

	Byggeområder - Arealbruks-formål	**U-grad %-BYA**	**Gesimshøyde/ mønehøyde (angitt i parentes)**	**Planstatus – plan nr.**	**Felt for opplysninger**
					Del av handelsområde Stormyra/Plassmyra
13.2	Kombinert formål kontor/ forretning/tjenesteyting/industri <u>Forretning</u>: Totalt tillatt: Ikke-plasskrevende: 8500 m2 BRA Plasskrevende: 15000 m2 BRA	100 %	21 m		Del av handelsområde Stormyra/Plassmyra
13.3	Kombinert formål bolig/ kontor/ forretning/tjenesteyting	100% Bolig =66%	17 m	Reg.plan nr. 1249 Krav om områdereguleringsplan for hele sonen sammen med sone 12.2	
13.4	Kombinert formål kontor/bolig forretning/tjenesteyting/	100% Bolig =66%	17 m	Krav om områdereguleringsplan for hele sonen	Bevaringsverdige bygninger. Kulturminneplanen #58 og #59
13.5	Kombinert formål kontor/ forretning/tjenesteyting	100 %	17 m	Reg.Plan 2014002	
SONE 14					

	Byggeområder - Arealbruks-formål	U-grad %-BYA	Gesimshøyde/ mønehøyde (angitt i parentes)	Planstatus – plan nr.	Felt for opplysninger
ASPMYRA					
14.1	Idrettsanlegg			Reg.plan nr. 1159.01	
14.2	Kombinert formål idrettsanlegg/ forretning/bolig			Reg.plan nr. 1159.01	Aspmyra stadion
14.3	Boligbebyggelse	35 % 40 %	7 m (10 m) Saltak 8 m (11 m) Hålogalandsgt. 36-40 og Torggt. 38-44		
14.4	Boligbebyggelse Forretning	40%	8 m (11 m) 12 m (15 m)		
14.5-14.7	Boligbebyggelse	35 %	7 m (10 m) Saltak		
14.8	Hotell	100 %	29 m	Reg.plan nr.2015008	Byggehøyde gjelder kun for formål hotell
14.9	Boligbebyggelse Tjenesteyting	35 %	7 m (10 m) Saltak		Tjenesteyting: Frikirke
14.10	Boligbebyggelse	35 %	7 m (10 m) Saltak		
14.11	Boligbebyggelse	35 %	7 m (10 m) Saltak		
SONE 15 OLA-HAUGEN					
15.1 – 15.2	Boligbebyggelse	35 %	7 m (10 m) Saltak	Reg.plan nr. 1218	Bevaringsverdig bygningsmiljø kulturminneplanen #65
15.3	Boligbebyggelse	40%	8 m (11 m)		
15.4-15.9	Boligbebyggelse	35 %	7 m (10 m) Saltak		
15.10	Boligbebyggelse Friområde	35 %	7 m (10 m) Saltak		
15.11	Boligbebyggelse Tjenesteyting	40%	8 m (11 m)		Menighetshus

	Byggeområder - Arealbruks-formål	**U-grad %-BYA**	**Gesimshøyde/ mønehøyde (angitt i parentes)**	**Planstatus – plan nr.**	**Felt for opplysninger**
SONE 16 PLASSMYRA					
16.2	Kombinert formål næring/forretning	100 %	17 m	Reg.plan nr. 2013006	
16.3	Kombinert formål næring/forretning	100 %	12 m. 17 m mot Olav V gt.	Reg.plan nr. 2013006 Reg.plan nr. 2018013	
16.4	Kombinert formål forr./ kontor/industri			Reg.plan nr. 1013	
16.5 – 16.6	Boligbebyggelse			Reg.plan nr. 1196.05	
16.7	Tjenesteyting			Reg.plan nr. 1196.05	Nordlandshallen, Bodø spektrum Vernede bygg Kulturminneplanen #60
16.8	Tjenesteyting			Reg.plan nr. 1196.03	Luftfartsmuseet
16.9	Bebyggelse og anlegg (næring, kontor og idrett)				Kald krig-tomta
16.10	Kjøpesenter			Reg.plan nr. 1196.04	Trekanten kjøpesenter. Inngår i handelsområde Stormyra/Plassmyra
16.11	Kombinert formål kontor/ forretning/tjenesteyting/industri Forretning: Totalt tillatt: Ikke-plasskrevende: 9000 m2 BRA Plasskrevende: 15000 m2 BRA	100 %	17 m	Reg.plan nr. 1196.04	Inngår i handelsområde Stormyra/Plassmyra
SONE 17					

	Byggeområder - Arealbruks-formål	**U-grad %-BYA**	**Gesimshøyde/ mønehøyde (angitt i parentes)**	**Planstatus – plan nr.**	**Felt for opplysninger**
STORMYRA					
17.1	Kjøpesenter	100 %	17 m	Reg.Plan nr. 1307 Reg.plan nr. 1231	City Nord Bodø storsenter Inngår i handelsområde Stormyra/Plassmyra
17.2	Kombinert formål kontor/ forretning/tjenest eyting/industri <u>Forretning</u>: Totalt tillatt: Ikke-plasskrevende: 1500 m2 BRA Plasskrevende: 15000 m2 BRA	100 %	17 m		Inngår i handelsområde Stormyra/Plassmyra
17.3	Kombinert formål kontor/ forretning/tjenest eyting/industri. <u>Forretning</u>: Totalt tillatt: Ikke-plasskrevende: 8500 m2 BRA Plasskrevende: 36 000 m2 BRA Bebyggelse og anlegg (bolig/kontor/forr etning/tjeneste-yting/industri)	100 % 35 %	21 m 7 m (10 m)	Regplan nr. 20016004	Inngår i handelsområde Stormyra/Plassmyra

	Byggeområder - Arealbruks-formål	**U-grad %-BYA**	**Gesimshøyde/ mønehøyde (angitt i parentes)**	**Planstatus – plan nr.**	**Felt for opplysninger**
	Det kan ikke etableres nye boenheter				
17.4	Kombinert formål kontor/ forretning/tjenesteyting/industri <u>Forretning</u>: Totalt tillatt: Ikke-plasskrevende: 2500 m2 BRA Plasskrevende: 10000 m2 BRA	100 %	21 m		Inngår i handelsområde Stormyra/Plassmyra
SONE 18 KORTNESET					
18.01	Boligbebyggelse	35 %	10 m (13 m)		Lavblokk og tomannsboliger
18.02	Friområde				Lekeplass
18.03	Kombinert formål bolig/kontor	35 %	8 m (11 m)		Enebolig og kontor- bebyggelse
18.04	Boligbebyggelse Veg	35 %	8 m (11 m)	Reg.plan 1161_100	
SONE 19 REINSLETTA					
19.01	Tjenesteyting	Eksisterende	Eksisterende		Verneverdig bygg, Hålogatun
19.02	Boligbebyggelse Veg	35 %	8 m (11 m)	Reg.Plan 1153	Enebolig med utleiedel/ sekundærleilighet. Verneverdige bygg Rønvikveien 28 og Isdamveien 2.
SONE 20					

	Byggeområder - Arealbruks-formål	U-grad %-BYA	Gesimshøyde/ mønehøyde (angitt i parentes)	Planstatus – plan nr.	Felt for opplysninger
GJERDÅSVEIEN/ JENTOFT-SLETTA					
20.01	Boligbebyggelse Veg Grønnstruktur	35 %	8 m (11 m)	Reg.Plan 1153	Enebolig med uleiedel/ sekundærleilighet
20.02	Boligbebyggelse Veg				Fredet
20.03	Boligbebyggelse Veg	35 %	8 m (11 m)		Enebolig og tomannsboliger
20.04	Bebyggelse og anlegg			Ny reguleringsplan	Verneverdig bygg, Herredshuset. Arealbruk og rammer fastsettes i ny reguleringsplan.
20.05	Forretning	40 %	8 m (11 m)		
20.06	Friområde				Lek, verneverdig bunker
20.07	Tjenesteyting	35%		Reg.plan 1241	Barnehage
20.08	Boligbebyggelse	40 %	10 m (13 m)		Lavblokk og rekkehus
20.09	Boligbebyggelse	35 %	8 m (11 m)		Flerbolighus Verneverdig bygg – Reinslettveien 40.
20.10	Boligbebyggelse Veg	35 %	8 m (11 m)	Reg.Plan 1119_102	Enebolig med utleiedel/ sekundærleilighet
20.11	Tjenesteyting	20 %	Eksisterende		Kulturbygg – Rønvik Vel
20.12	Boligbebyggelse Veg	10 %	8 m (11 m)		Verneverdig bebyggelse, Reinslettveien 26 (fredet), Gjerdåsveien 9.
20.13	Boligbebyggelse Grøntstruktur			Reg.plan 1308	
20.14	Tjenesteyting				Odd Fellow Verneverdig bygg
20.15	Bebyggelse og anlegg Grønstruktur Veg			Reg.Plan 1145/1145.101, 102, 104	Sølvsuper
SONE 21 FLATVOLL					

	Byggeområder - Arealbruks-formål	**U-grad %-BYA**	**Gesimshøyde/ mønehøyde (angitt i parentes)**	**Planstatus – plan nr.**	**Felt for opplysninger**
21.01	Boligbebyggelse Veg	35 %	8 m (11 m)	Reg.plan 2017003	Eneboliger
21.02	Boligbebyggelse Veg	35 %	10 m	Reg.plan 2017003	Lavblokk
21.03	Forretninger Veg	30 %	8 m (11 m)		Gartneri
21.04	Boligbebyggelse Veg			Reg.Plan 1093_102	
SONE 22 LEITE					
22.01	Boligbebyggelse Veg	35 %	8 m (11 m)		Enebolig med utleiedel/sekundærleilighet
22.02	Tjenesteyting	35 %	8 m (11 m)		Barnehage
22.03	Forretninger	50 %	8 m (11 m)		
22.04	Bebyggelse og anlegg Grønnstruktur Veg			Reg.plan 1075 Reg.plan 1076, 1076.101	
22.05	Bebyggelse og anlegg Veg			Reg.plan 1070 Reg.plan 2017003	
SONE 23 EINMOEN					
23.01	Boligbebyggelse Veg	35 %	8 m (11 m)	Reg.Plan 1073 Reg.plan 1102_03 Reg.plan 2017003	Enebolig med utleiedel/sekundærleilighet
23.02	Boligbebyggelse Grønnstruktur Veg	35 %	10 m (13 m)	Reg.Plan 1144	Lavblokk
23.03	Tjenesteyting	35 %	8 m (11 m)		Barnehage
23.04	Forretning	35 %	10 m (13 m)	Reg.plan 2017003	Servering
23.05	Forretning Veg	40 %	8 m (11 m)		Dagligvare

	Byggeområder - Arealbruks-formål	U-grad %-BYA	Gesimshøyde/ mønehøyde (angitt i parentes)	Planstatus – plan nr.	Felt for opplysninger
SONE 24 MYRVOLL					
24.01	Boligbebyggelse Veg Grønnstruktur	35 %	8 m (11 m)	Reg.Plan 1237 Reg.plan 2017003	Enebolig med utleiedel/sekundærleilighet
24.03	Blandet formål bolig/forretning Veg	35 %	10 m (13 m)		
24.04	Friområde				Park
SONE 25 SALTVERN					
25.01	Boligbebyggelse Veg Grønnstruktur	35 %	8 m (11 m)		Enebolig med utleiedel/ sekundærleilighet. Verneverdige bygg Kirkeveien 23 og Bodinveien 53.
25.02	Bebyggelse og anlegg Grønnstruktur			Reg.Plan 1146_01	
25.03	Forretning	35 %	8 m (11 m)		
25.04	Offentlig tjenesteyting Veg Grønnstruktur	35 %	8 m (11 m)		Saltvern skole
25.05	Friområde				Lek
25.06	Friområde				
25.07	Boligbebyggelse	35 %	Gesims 9 m (12 m) i forkant av tomt, 6 m i bakkant		
25.08	Tjenesteyting	25 %	6 m		Barnehage
25.09	Tjenesteyting Veg Grønnstruktur				4 H-gården
SONE 26					

	Byggeområder - Arealbruks-formål	U-grad %-BYA	Gesimshøyde/ mønehøyde (angitt i parentes)	Planstatus – plan nr.	Felt for opplysninger
RØNVIK GÅRD					
26.01	Tjenesteyting Veg Grønnstruktur			Reg:plan 1232	
26.02	Boligbebyggelse	35 %	8 m (11 m)	Reg:plan 1232	Rekkehus
SONE 27 SYMRAHAUGEN					
27.01	Boligbebyggelse Veg	35 %	8 m (11 m)	Reg.plan 1103	Enebolig med utleiedel/ sekundærleilighet
27.02	Tjenesteyting Grønnstruktur	35 %	8 m (11 m)		Barnehage/daghjem
27.03	Boligbebyggelse	35 %	7 m (10 m)		Kjedehus
27.04	Boligbebyggelse	35 %	7 m (10 m)		Kjedehus
27.05	Boligbebyggelse	35 %	8 m (11 m)		Enebolig med utleiedel/ sekundærleilighet
27.06	Friområde				Lek/park
27.07	Friområde				Lek
27.08	Friområde				Lek
SONE 28 TYSKHAUGEN/ KLØVERÅSEN					
28.01	Boligbebyggelse Veg Grønnstruktur	35 %	10 m	Reg:plan 1232 Reg.Plan 1235_01	Terrassehus/ lavblokk
28.02	Offentlig tjenesteyting	25 %	8 m (11 m)		Sykehjem/ institusjonsbebyggelse
SONE 29 LANGÅSEN					
29.01	Boligbebyggelse Veg Grøntstruktur	35 %	8 m (11 m)		Enebolig med utleiedel/ sekundærleilighet

	Byggeområder - Arealbruks-formål	**U-grad %-BYA**	**Gesimshøyde/ mønehøyde (angitt i parentes)**	**Planstatus – plan nr.**	**Felt for opplysninger**
29.02	Kombinert formål bolig/forretning Veg	35 %	8 m (11 m)		
29.03	Boligbebyggelse Veg	35 %	8 m (11 m)		Bolig med 4 boenheter
SONE 30 RØDBREKKA					
30.01	Boligbebyggelse Veg Grønnstruktur	35 %	8 m (11 m)	Reg.plan nr. 1098.103	Enebolig med utleiedel/ sekundærleilighet
30.02	Boligbebyggelse	35 %	8 m (11 m)		Enebolig med utleiedel/ sekundærleilighet
30.03	Boligbebyggelse	35 %	8 m (11 m)		Lavblokk
30.05	Friområde Parkering				Park/friområde
SONE 31 STORDALEN					
31.01	Boligbebyggelse Veg	35 %	8 m (11 m)		Enebolig med utleiedel/ sekundærleilighet
31.02	Boligbebyggelse Veg	35 %	8 m (11 m)		Enebolig med utleiedel/ sekundærleilighet
SONE 32 VOLLEN					
32.01	Boligbebyggelse Veg Grønnstruktur	35 %	8 m (11 m)	Reg.plan 1303 Reg.plan 2017011	Enebolig, tomannsbolig og rekkehus
32.02	Boligbebyggelse	35 %	8 m (11 m)	Reg.plan 1303	Tomannsbolig
32.03	Boligbebyggelse Veg Grønnstruktur	35 %	12 m (15 m)	Reg.plan 1130_05	Lavblokk
32.04	Boligbebyggelse	35 %	8 m (11 m)		Rekkehus/ tomannsbolig

	Byggeområder - Arealbruks-formål	**U-grad %-BYA**	**Gesimshøyde/ mønehøyde (angitt i parentes)**	**Planstatus – plan nr.**	**Felt for opplysninger**
	Veg				
32.05	Tjenesteyting Veg	35 %	10,5 m/15,5 m	Reg.plan 1303	Områderegulering under arbeid.
32.06	Boligbebyggelse Veg	35 %	8 m (11 m)	Reg.plan 2018017	Enebolig med utleiedel/ sekundærleilighet. Verneverdige bygg – Lillevollen 1.
32.07	Tjenesteyting Veg	35 %	8 m (11 m)	Reg.plan 1303	Barnehage
32.08	Tjenesteyting	35 %	8 m (11 m)	Reg.plan 1303	Barnehage
32.09	Friområde			Reg.plan 1303	Lek
32.10	Friområde			Reg.plan 2017011	Lek
32.11	Kombinert formål forretning/bolig	35 %	8 m (11 m)		
SONE 33 HYTTEBAKKEN					
33.01	Boligområde Grønnstruktur Veg	35 %	8 m (11 m)	Reg.Plan 1074, Reg.plan nr 1141_1, 1141_02 Reg.plan 2017011	Enebolig med utleiedel/ sekundærleilighet
SONE 34 ÅRNESSLETTA					
34.01	Offentlig tjenesteyting Veg	25 %	Eksisterende	Reg.plan 2017013	Kirke VGS Rønvik - Utnyttingsgrad og byggehøyde fastsatt i reg.plan
34.02	Boligområde Veg	35 %	8 m (11 m)	Reg.plan nr. 1134 Reg.plan 2018003	Enebolig med utleiedel/ sekundærleilighet
34.03	Parkering Veg			Reg.plan 2017013	VGS Rønvik - Utnyttingsgrad og byggehøyde fastsatt i reg.plan
34.04	Offentlig tjenesteyting Veg	25 %	10 m (13 m)	Reg.plan 2017013	Skole VGS Rønvik - Utnyttingsgrad og byggehøyde fastsatt i reg.plan

	Byggeområder - Arealbruks-formål	**U-grad %-BYA**	**Gesimshøyde/ mønehøyde (angitt i parentes)**	**Planstatus – plan nr.**	**Felt for opplysninger**
34.06	Offentlig tjenesteyting	35 %	8 m (11 m)		Barnehage
34.07	Offentlig tjenesteyting Veg	25 %	10 m (13 m)		Telenor
34.08	Boligbebyggelse Veg	35 %	10 m (13 m)		Lavblokk
34.09	Boligbebyggelse Veg	35 %	8 m (11 m)		Enebolig med utleiedel/ sekundærleilighet
34.10	Forretning	35 %	8 m (11 m)		
34.11	Boligbebyggelse Veg	35 %	8 m (11 m)	Reg.plan 2017003 Reg.plan 2018003	Enebolig med utleiedel/ sekundærleilighet
34.13	Boligbebyggelse Veg	35 %	8 m (11 m)	Reg.plan 2018003	Enebolig med utleiedel/ sekundærleilighet
34.14	Tjenesteyting	35 %	8 m (11 m)		Barnehage
34.15	Friområde			Reg.plan 2018003	Park/lek/gangsti
34.16	Boligbebyggelse Veg	35 %	8 m (11 m)	Reg.Plan 1199_03 Reg.plan 2017003	Rekkehus og enebolig med utleiedel/ sekundærleilighet. Verneverdige bygg – Lagårdveien 100.
34.17	Friområde			Reg.plan 2017003	Lek
34.18	Boligbebyggelse	35 %	8 m (11 m)		Ett verneverdig bolighus – Amtm. Worsøs gt. 40
34.19	Offentlig tjenesteyting			Reg.plan 2017013	VGS Rønvik - Utnyttingsgrad og byggehøyde fastsatt i reg.plan
34.20	Offentlig tjenesteyting			Reg.plan 2017013	VGS Rønvik - Utnyttingsgrad og byggehøyde fastsatt i reg.plan
34.21	Offentlig tjenesteyting			Reg.plan 2017013	VGS Rønvik - Utnyttingsgrad og byggehøyde fastsatt i reg.plan
34.22	Offentlig tjenesteyting			Reg.plan 2017013	VGS Rønvik - Utnyttingsgrad og byggehøyde fastsatt i reg.plan
34.23	Boligbebyggelse Veg			Reg.plan nr.1289	
34.24	Offentlig tjenesteyting Veg			Reg.plan 2017013	VGS Rønvik - Utnyttingsgrad og byggehøyde fastsatt i reg.plan

	Byggeområder - Arealbruks-formål	U-grad %-BYA	Gesimshøyde/ mønehøyde (angitt i parentes)	Planstatus – plan nr.	Felt for opplysninger
SONE 35 KIRKHAUGEN					
35.01	Boligbebyggelse Grønnstruktur Veg	35 %	8 m (11 m)		Eneboliger med utleiedel/ sekundærleilighet
35.02	Boligbebyggelse Grønnstruktur	35 %	8 m (11 m)		Rekkehus
35.03	Boligbebyggelse Grønnstruktur Veg	35 %	8 m (11 m)		Enebolig med utleiedel/ sekundærleilighet
35.04	Boligbebyggelse Veg			Reg.plan 2016014	Arealbruk og rammer fastsettes i reguleringsplan.
35.05	Boligbebyggelse Veg	35 %	8 m (11 m)		Rekkehus
35.06	Friområde			Reg.plan 2016014	Park/lek
35.07	Friområde				Lek
35.08	Friområde				Park/lek
SONE 36 LAGÅRDEN					
36.01	Boligbebyggelse Veg Grønnstruktur	35 %	10 m (13 m)		Lavblokk
36.02	Tjenesteyting	30 %	8 m (11 m)		Barnehage
36.03	Boligbebyggelse Veg Grønnstruktur	35 %	8 m (11 m)	Reg.Plan 1097 Reg.Plan 1135 Reg.plan 2017003	Enebolig med utleiedel/ sekundærleilighet
36.04	Boligområde Veg Grønnstruktur	35 %	8 m (11 m)	Reg.Plan 1158 Reg.plan 2017003	Enebolig med utleiedel/ sekundærleilighet. Verneverdige bygg – Jakhellns v. 11 A, Torsbakken 13 og Smed Quales v. 7.
36.05	Friområde				Lek

	Byggeområder - Arealbruks-formål	**U-grad %-BYA**	**Gesimshøyde/ mønehøyde (angitt i parentes)**	**Planstatus – plan nr.**	**Felt for opplysninger**
36.06	Kombinert formål forretning/bolig	35 %	10 m (13 m)		
36.07	Tjenesteyting	25 %	4 m		Barnehage
36.08	Friområde				Lek
SONE 37 INDRE HAVN					
37.01	Boligbebyggelse	35 %	Nåværende	Reg.plan nr. 2014003 Reg.plan 2017003	
37.02	Kombinert formål - Næringsbeb./ kontor/forretning /tjenesteyting. Andre typer bebyggelse og anlegg. Forretning: Detaljhandel med plasskrevende varer. Detalj-handel med ikke plasskrevende varer inntil BRA = 1.500 m².	100 %	21,5 m	Reg.plan nr. 1283 Reg.plan 2017003	
37.03	Nærings-bebyggelse	100 %	21,5 m	Reg.plan nr. 1280	Se § 15.4. Deler av området omfattes av reguleringsplan for Max Mat Eiendom
37.04	Nærings-bebyggelse			Reg.plan nr. 1280	Se § 15.4.
37.05	Kombinert formål - Næringsbeb./	100 %	21,5 m		

	Byggeområder - Arealbruks-formål	**U-grad %-BYA**	**Gesimshøyde/ mønehøyde (angitt i parentes)**	**Planstatus – plan nr.**	**Felt for opplysninger**
	kontor/forretning /tjenesteyting. Forretning: Detaljhandel med plasskrevende varer. Detaljhandel med ikke plasskrevende varer inntil BRA = 1.500 m².				
37.06	Kombinert formål - Næringsbeb./ kontor/forretning /tjenesteyting. Forretning: Detaljhandel med plasskrevende varer. Detalj-handel med ikke plasskrevende varer inntil BRA = 1.500 m².	100 %	21,5 m	Reg.plan nr. 1269 Reg.plan 2017003	Deler av området omfattes av detaljregulering for Nordstrandveien 63.
37.07	Kombinert formål - Bolig/nærings-bebyggelse/ kontor/forretning /tjenesteyting. Forretning: Detaljhandel med plasskrevende varer. Detalj-handel med ikke plasskrevende	100 %		Reg.plan nr. 1114 Reg.plan 2017003	

	Byggeområder - Arealbruks-formål	**U-grad %-BYA**	**Gesimshøyde/ mønehøyde (angitt i parentes)**	**Planstatus – plan nr.**	**Felt for opplysninger**
	varer inntil BRA = 1.500 m².				
37.08	Kombinert formål - Næringsbeb./ kontor/forretning /tjenesteyting. Forretning: Detaljhandel med plasskrevende varer. Detalj-handel med ikke plasskrevende varer inntil BRA = 1.500 m².	100 %	21,5 m	Reg.plan 2017003	
37.09	Kombinert formål - Næringsbeb./ kontor/forretning /tjenesteyting. Forretning: Detaljhandel med plasskrevende varer. Detalj-handel med ikke plasskrevende varer inntil BRA = 1.500 m².			Reg.plan nr. 1273 Reg.plan 2017003	
37.10	Kombinert formål – bolig/forretning/ kontor Forretning: Detaljhandel med plasskrevende varer. Detalj-	60 %	22 m	Reg.plan nr. 1118 og 1118.101 Reg.plan 2017003	

	Byggeområder - Arealbruks-formål	**U-grad %-BYA**	**Gesimshøyde/ mønehøyde (angitt i parentes)**	**Planstatus – plan nr.**	**Felt for opplysninger**
	handel med ikke plasskrevende varer inntil BRA = 1.500 m².				
37.11	Boligbebyggelse			Reg.plan nr. 1067 Reg.plan 2017003	
37.12	Kombinert formål - Næringsbeb./ kontor/forretning /tjenesteyting. Forretning: Detaljhandel med plasskrevende varer. Detalj-handel med ikke plasskrevende varer inntil BRA = 1.500 m².	100 %	21,5 m		
37.13	Nærings-bebyggelse	100 %	21,5 m		Se § 15.4.
37.14	Havn	100 %		Reg.plan nr. 1256	Havneterminal
37.15	Kombinert formål - Næringsbeb./ kontor/forretning /tjenesteyting. Forretning: Detaljhandel med plasskrevende varer. Detalj-handel med ikke plasskrevende varer inntil BRA = 1.500 m².			Reg.plan nr. 1256 Reg.plan nr. 2017003	Bodø Næringspark

	Byggeområder - Arealbruks-formål	**U-grad %-BYA**	**Gesimshøyde/ mønehøyde (angitt i parentes)**	**Planstatus – plan nr.**	**Felt for opplysninger**
37.16	Kombinert formål - Næringsbeb./ kontor/forretning /tjenesteyting. Forretning: Detaljhandel med plasskrevende varer. Detalj-handel med ikke plasskrevende varer inntil BRA = 1.500 m².			Reg.plan nr. 1256	Energihuset
37.17	Nærings-bebyggelse			Reg.plan nr. 1256	Se § 15.4. Kortneset
37.18	Jernbane			Reg.plan nr. 1256	Bodø jernbanestasjon og terminalområde
SONE 38 YTRE HAVN					
38.01	Nærings-bebyggelse	100 %	15 m	Reg.plan nr. 1150	
38.02	Nærings-bebyggelse	100 %	15 m/20 m	Reg.plan nr. 1258 /1302	
38.03	Nærings-bebyggelse	100 %	15 m	Reg.plan nr. 1271	
38.04	Nærings-bebyggelse	100 %	15 m	Reg.plan nr. 1296 Reg.plan nr. 1299	
38.05	Nærings-bebyggelse	100 %	20 m	Reg.plan nr. 1299	
38.06	Havn		Kai min. høyde 314 cm over NN1954	Reg.plan nr. 1296	

	Byggeområder - Arealbruks-formål	**U-grad %-BYA**	**Gesimshøyde/ mønehøyde (angitt i parentes)**	**Planstatus – plan nr.**	**Felt for opplysninger**
38.07	Havn		Kai min. høyde 314 cm over NN1954		
38.08	Havn		Kai min. høyde 314 cm over NN1954		
38.09	Havn		Kai min. høyde 314 cm over NN1954	Reg.plan nr. 1150	
38.10	Nærings-bebyggelse	100 %	15 m	Reg.plan nr. 1094	Reguleringsarbeid igangsatt (Langskjæret deponi)
38.11	Nærings-bebyggelse	100 %	15 m		
38.12	Nærings-bebyggelse	100 %	12 m/37 m	Reg.plan nr. 1282 / 1272	Reguleringsarbeid igangsatt (Langskjæret deponi)
38.13	Nærings-bebyggelse	100 %	15 m	Reg.plan nr. 1296	
38.14	Nærings-bebyggelse	100 %	15 m	Reg.plan nr. 1296 Reg.plan nr. 1299	
38.15	Nærings-bebyggelse	100 %		Reg.plan nr. 1282	
38.16	Kombinert formål	100 %		Reg.plan nr. 1282	Utfylling sikres mot nordøst med plastring -8 m til +7m (NN1954)
38.17	Nærings-bebyggelse	100 %	15 m	Reg.plan nr. 1282	
38.18	Vegformål			Reg.plan nr. 1296	
38.20	Vegformål			Reg.plan nr. 1282 Reg.plan nr. 1302	
38.21	Naturområde				Sjø
38.22	Vegformål			Reg.plan nr. 1150	
38.23	Vegformål			Reg.plan nr. 1282	
38.24	Vann- og avløpsanlegg			Reg.plan nr. 1299	Kommunaltekniske anlegg
38.26	Grønnstruktur			Reg.plan nr. 1296/1299	

	Byggeområder - Arealbruks-formål	**U-grad %-BYA**	**Gesimshøyde/ mønehøyde (angitt i parentes)**	**Planstatus – plan nr.**	**Felt for opplysninger**
38.27	Nærings-bebyggelse	100 %	15 m	Reg.plan nr. 1296	
38.28	Grønnstruktur			Reg.plan nr. 1282	Tursti tillates
38.29	Grønnstruktur			Reg.plan nr. 1282	
38.30	Boligbebyggelse			Reg.plan nr. 1296	Kvalvika, boliger, friområde og naust.
38.31	Boligbebyggelse	25 %	6,5 m (9 m)		
38.32	Grønnstruktur				
38.33	Råstoffutvinning, fremtidig				
38.34	Småbåthavn			Reg.plan nr. 1296	
38.35	Faresone			Reg.plan nr. 1296	
38.36	Andre typer bebyggelse og anlegg Næring			Reg.plan nr. 1150 Reg. plan nr. 1150_01	Nyholmen skanse og fyret vernet - Kulturminneplanen #61, #63 og #64. Verneverdig bygg - Kulturminneplanen #62.
38.37	Havn				Kai
38.38	Nærings-bebyggelse			Reg.plan nr. 1092_01	
38.39	Nærings-bebyggelse			Reg.plan nr. 1094	
38.40	Nærings-bebyggelse			Reg.plan nr. 1092	
38.41	Nærings-bebyggelse	100 %	15 m	Reg.plan nr. 1029 Reg.plan nr. 1066	Reguleringsplaner fra 1964/1965, uaktuelle.
38.42	Bolig Friområde			Reg.plan nr. 1154	
SONE 39 BODØSJØEN					
39.01	Boligbebyggelse			Reg.plan nr. 1228	
39.02	Boligbebyggelse	35 %	15 m (18 m)		
39.03	Boligbebyggelse			Reg.plan nr. 1220 Reg.plan nr. 1220_01	
39.04	Boligbebyggelse	35 %	Kote +36		Reguleringsarbeid igangsatt
39.05	Boligbebyggelse	35 %	6 m (8,5 m)		

	Byggeområder - Arealbruks-formål	**U-grad %-BYA**	**Gesimshøyde/ mønehøyde (angitt i parentes)**	**Planstatus – plan nr.**	**Felt for opplysninger**
39.06	Boligbebyggelse	35 %	Kote +38		
39.07	Boligbebyggelse			Reg.plan nr. 1229 Reg.plan nr. 1287 Reg.plan nr. 2015014	
39.08	Boligbebyggelse Offentlig/privat tjenesteyting			Reg.plan nr. 1234	Barnehage
39.09	Boligbebyggelse			Reg.plan nr. 1223	
39.11	Boligbebyggelse Tjenesteyting			Reg.plan nr. 1226	
39.12	Boligbebyggelse			Reg.plan nr. 1267	Området omfatter bevaringsverdig bebyggelse
39.13 – 39.18	Boligbebyggelse	35 %	7 m (11 m)		
39.20-24	Boligbebyggelse	35 %	7 m (11 m)		
39.25	Boligbebyggelse	35 %	15 m		
39.26	Boligbebyggelse	35 %	7 m (11 m)	Reg.plan nr. 1175	
39.27	Boligbebyggelse	35 %	7 m (11 m)	Reg.plan nr. 1175	Delvis regulert
39.28	Boligbebyggelse	35 %	7 m (11 m)	Reg.plan nr. 1112	
39.29	Boligbebyggelse	35 %	7 m (11 m)	Reg.plan nr. 1175	
39.30	Kombinert formål bolig-bebyg./næring	35 % 55 % (næring)	7 m 15 m (næring)	Reg.plan nr. 1131.03	
39.31	Boligbebyggelse	35%	7 m (11 m)	Reg.plan nr. 1131_02	
39.32	Boligbebyggelse			Reg.plan nr. 1132_02	
39.33	Boligbebyggelse			Reg.plan nr. 1221	
39.34	Boligbebyggelse	35 %	7m (11 m)	Reg.plan nr. 1221	
39.35	Boligbebyggelse			Reg.plan nr. 2206 Reg.plan nr. 2206_101	
39.36	Boligbebyggelse	35 %	7 m (11 m)		
39.37	Boligbebyggelse			Reg.plan nr. 1216	
39.39	Forr./Tjeneste-yting Detaljhandel med ikke plass-krevende varer	25 %	7 m		

	Byggeområder - Arealbruks-formål	**U-grad %-BYA**	**Gesimshøyde/ mønehøyde (angitt i parentes)**	**Planstatus – plan nr.**	**Felt for opplysninger**
	inntil BRA = 1.500 m².				
39.40	Forr./Kontor / Tjenesteyting Det tillates ikke utvidelse av forretningsareal på feltet	Eksisterende	Eksisterende	Reg.plan nr. 1175	
39.41	Forr./Kontor / Lager Detaljhandel med ikke plass-krevende varer inntil BRA = 1.500 m².	55 %	15 m	Reg.plan nr. 1175	
39.42	Forr./Kontor/ Tjenesteyting /Industri/Lager Detaljhandel med ikke plass-krevende varer inntil BRA = 1.500 m².	55 %	17 m	Reg.plan nr. 1131_02 Reg.plan nr. 1278	
39.43	Forr./Kontor/ Tjenesteyting /Industri/Lager Detaljhandel med ikke plass-krevende varer inntil BRA = 1.500 m².	55 %	15 m	Reg.plan nr. 1247	
39.44	Forr./Kontor / Lager Detaljhandel med ikke plass-	55 %	15 m		

	Byggeområder - Arealbruks-formål	**U-grad %-BYA**	**Gesimshøyde/ mønehøyde (angitt i parentes)**	**Planstatus – plan nr.**	**Felt for opplysninger**
	krevende varer inntil BRA = 1.500 m².				
39.45	Bolig/Forr./ Kontor Detaljhandel med ikke plass-krevende varer inntil BRA = 1.500 m².	40 %	11 m		
39.46	Off./priv. tj.yting Bolig	40 %	11 m		Barnehage
39.47	Grav- og urnelund				Bodø seremonirom med gravlund.
39.48	Grav- og urnelund				Bodin kirkegård.
39.49	Off.Privat tjenesteyting			Reg.plan nr. 1297	Alberthaugen skole. Nordland kultursenter. Båndlagt etter lov om kulturminner.
39.50	Off./priv. tj.yting				Bodin kirke. Deler av området båndlagt etter lov om kulturminner.
39.51	Off./priv. tj.yting			Reg.planer nr. 1222_101, 1236, 1251	Bodøsjøen skole
39.52	Idrettsanlegg Friområde			Reg.plan nr. 1247	
39.53	Bolig			Reg.plan nr. 1267	
39.55	Offentlig/privat tj.yting	25 %	7 m (11 m)		Barnehage
39.56	Trafikkareal (veg/parkering)			Reg.plan nr. 1236	
39.59	Annet byggeformål			Reg.plan nr. 2202_01	Renseanlegg
39.61	Forsvaret			Reg.plan nr. 1223	
39.62	Bolig			Reg.plan nr. 1221	

	Byggeområder - Arealbruks-formål	**U-grad %-BYA**	**Gesimshøyde/ mønehøyde (angitt i parentes)**	**Planstatus – plan nr.**	**Felt for opplysninger**
39.63	Offentlig/privat tjenesteyting			Reg.plan nr. 1223	
39.65	Bolig/forretning/ kontor			Reg.plan nr. 1291	
39.66	Omformings-område – bolig/ næring				
39.67	Kombinert formål – bolig/atelier, privat museum	25 %	7 m (11 m) Bolig: 8,5 m		Galleri Bodøgaard
39.68	Kombinert grøntstruktur				Grøntstruktur langs Bodøelva

Bodø kommune

Grunnkart

Eiendom: 31/1591
Adresse: Einmoveien 33
Dato: 04.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

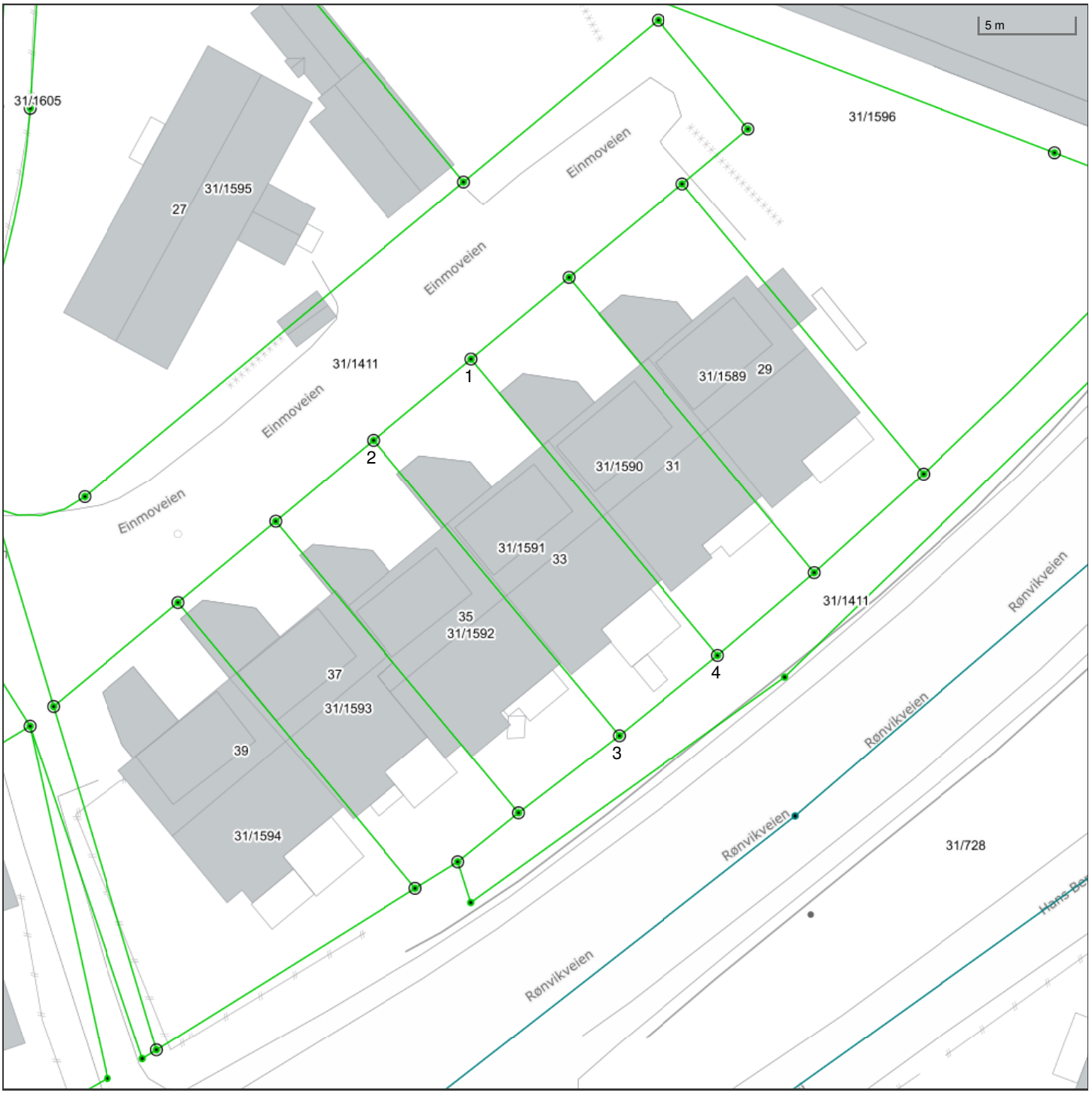
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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.

Utskriftsdato: 04.06.2025

Eiendomskart for eiendom 1804 - 31/1591//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	137,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7464123,6	**Øst**	475285,64	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7464133,66	475281,79	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,47	
2	7464129,4	475276,56	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,75	
3	7464113,59	475289,46	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,41	
4	7464117,8	475294,73	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,75	254,65

Utskriftsdato: 04.06.2025

Salten Brann IKS

Adresse: Olav V gate 200, 8070 BODØ

Telefon: 75557427

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Salten Brann IKS

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	1591	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	116215151	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	187085861	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Einmoveien 33, 8009 BODØ

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
3	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Stue 1. etg	Lukket ildsted	Nordpeis	Nordpeis Odense

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
06.02.2024	Tilsyn	06.02.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	**Detaljer**
Anmerkning	Røykløp - Plassering: Innvendig. Type: Element klasse- 3. Produsent: Helisolert elementskorstein. Modell: Schiedel Rondo Elementskorstein
Beskrivelse	Det bør fylles opp i sotluken og støpes bunn.

Informasjon for bruksenhetId 116215151

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.