

## **REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR BODØ VIDEREGÅENDE SKOLE, SENTRUM, BODØ KOMMUNE**

Dato for siste behandling i komite for plan, næring og miljø den 26.01.2012

Vedtatt av bystyret i møte den 09.02. 2012, endret etter byplansjefens vedtak 01.02.2013.

Under K. Sak nr. 12/10

---

Linda Karin Storjord  
formannskapssekretær

---

### **Reguleringsbestemmelser**

Dato for siste revisjon 01.02.2013

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet med plan ID 1253.  
Følgende eiendom omfattes av reguleringsplanen:

Gnr. 138, bnr. 746, 811, 821, 826, 828, 831, 1317, 1494, 1707, 1748, 1773, 1791, 1862, 1938, 3438, 3682, 3825, 3858, 4125, 4356, 4377, 4573, 3778 og del av 719. Amtmann Heggens vei, Aspåsveien, del av Torvgata og del av Bankgata.

### **Formål.**

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for videre utbygging av Bodø videregående skole, Sentrum.

### **§ 1 Felles bestemmelser**

1.1 Bestemmelsene gjelder for området som er avmerket med plangrense.

1.2 Området er regulert til følgende formål i henhold til PBLs § 12.5:

- Bebyggelse og anlegg:
  - Boligbebyggelse med tilhørende anlegg
  - Frittliggende småhusbebyggelse
  - Konsentrert småhusbebyggelse

#### Bebyggelse for offentlig tjenesteyting

- Undervisning
- Annen offentlig tjenesteyting (tannlege)
- Forsamlingslokale

#### Kommunaltekniske anlegg

- Trafo

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Kjørevei, fortau, gang- og sykkelvei, annen veggrunn – grøntareal, gatetun (av og påstigning)

Parkeringsplasser

- Grønnstruktur:

Park

- Hensynssone

Bevaring kulturmiljø

Infrastruktursone

- 1.3 Før rammetillatelse kan gis innenfor planområdet skal det foreligge godkjent detaljreguleringsplan etter PBL § 12-3 som nærmere fastlegger arealbruk og krav til utforming av bebyggelse og anlegg. Unntatt fra dette er områder regulert til boligbebyggelse med tilhørende anlegg, tjenesteyting, forsamlingslokale, kommunaltekniske anlegg, offentlig kjørevei, gang- og sykkelveg og fortau og offentlig park.

Krav til dokumentasjon i detaljreguleringsplan skal være i hht. bestemmelsene i kommunedelplan for sentrum, punkt 2.2 b.

- 1.4 Maksimal utbygging er angitt i §§ 2.1.3 og 2.2.6 i m<sup>2</sup> BRA, og beregnes innenfor angitte formålsgrenser. Bebyggelsen skal plasseres innen de angitte byggegrenser. Der byggegrensen ikke er angitt er denne sammenfallende med formålsgrensen. Mindre fremstikk kan tillates.

Bruksareal, BRA, beregnes i hht. TEK § 3-6 og Miljøverndepartementets veileder T-1459 Grad av utnyttning - 2007. Areal under terreng der avstand mellom himling og gjennomsnittlig planert terreng rundt bygning er mindre enn 0,5 meter medregnes ikke i bruksareal. For boliger medtas 18 m<sup>2</sup> pr. parkeringsplass i beregningen der disse ikke er under eller i bebyggelsen.

Maksimal tillatte byggehøyder er angitt i §§ 2.1.2 og 2.2.6 og måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For bygninger med mange fløyer skal hver fløy vurderes for seg.

- 1.5 Krav til maks støynivå  
Støygrenser fastsatt i Miljøverndepartementets veileder T-1442 gjelder for området. Dessuten gjelder utfyllende bestemmelser i kommunedelplan for Bodø sentrum, § 2.3.

Støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på bygningen og på uteplass skal utarbeides. Utredningen skal foreligge ved søknad om rammetillatelse for bebyggelsen.

Krav til innendørs støynivå skal være tilfredsstillt med de krav til luftskifte som fremkommer av teknisk forskrift.

Før bygninger tas i bruk skal det foreligge dokumentasjon på at krav til innendørs støynivå er ivarettatt.

#### 1.6 Energi

Innen planområdet skal det tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme både til private og offentlige bygg.

I hht. kommunedelplanen har alle innenfor konsesjonsområdet tilknytningsplikt til fjernvarmenettet. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at alternativ til tilknytning til fjernvarmeanlegg vil være miljømessig bedre.

#### 1.7 Antikvariske forhold

Dersom det under arbeider i marken kommer frem gjenstander eller andre levninger som viser tidligere aktivitet i området, må arbeidet umiddelbart stanses og melding sendes Sametinget og/eller Nordland fylkes kulturavdeling. Det vises til kulturminnelovens § 8.

### § 2 Bebyggelse og anlegg

Det skal, i utbyggingsfasen, tas hensyn til eksisterende ledninger og kabler i planområdet.

#### 2.1 Områder for frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg, BF, og områder for konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg, BK1 og BK2

##### 2.1.1 Innhold.

Områdene kan bebygges med boliger med tilhørende anlegg.

##### 2.1.2 Byggehøyde

Maksimale byggehøyder skal være:

	Gesims	Takvinkel
BF	7,0 m	Maks 35°
BK 1 og 2	7,0 m	Maks 35°

Mindre oppbygg på tak kan tillates.

##### 2.1.3 Tillatt utnyttelse

BF Inntil 750 m<sup>2</sup> BRA som skal fordeles på to boligenheter (med tilhørende garasje/uthus). Maks tillatt BRA pr boligenhet skal ikke overskride 400 m<sup>2</sup>

BK1 gnr. 138/826, Torvg. 20A og 20B Inntil 1.450 m<sup>2</sup> BRA

gnr. 138/1938, Torvg. 22 Inntil 460 m<sup>2</sup> BRA

gnr. 138/3682, Amtm. Hegges v. 9 Inntil 300 m<sup>2</sup> BRA

BK2 Inntil 500 m<sup>2</sup> BRA

##### 2.1.4 Bebyggelsens utforming

Bygg kan oppføres med saltak eller pulttak.

### 2.1.5 Parkering

Bodø kommunes til enhver tid gjeldende parkeringskrav legges til grunn. For gnr/bnr 138/826 i BK1 skal det være én parkeringsplass per boenhet på egen tomt.

### 2.1.6 Leke- og utendørsområder

Bodø kommunes til enhver tid gjeldende krav til leke- og uteoppholdsarealer skal oppfylles og dokumenteres ved utomhusplan. Det henvises til vedtekt til plan- og bygningsloven 1985 § 69 og kommunedelplan for Bodø sentrum, § 3.1.

Utendørsområdet skal parkmessige behandles. Det kan oppsettes lekeapparater og annet utstyr for lek. Her kan også oppføres bygning for avfallshåndtering o.a. Maksimal gesimshøyde er 3,5 m. Tak skal være utført som saltak eller pulttak med takvinkel opp til 35°. Gangstier kan anlegges gjennom park.

## 2.2 Bebyggelse for offentlig tjenesteyting, undervisning, O1, O2, O3, O4 og O5

2.2.1 I områdene kan det oppføres bygninger i tilknytning til undervisning.

2.2.2 Ved utformingen av bebyggelsen skal den estetiske utformingen tillegges stor vekt. Utformingen skal sees i sammenheng med de tilstøtende bygningene og ta hensyn til disse.

2.2.3 O4 og O5 er broforbindelse over Torvgata og Amtm. Hegges vei. Endelig plassering gjøres i forbindelse med detaljreguleringsplanen. Broen kan ha en maksimal bredde på 5,0 m og skal ligge innenfor det regulerte området.

2.2.4 Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt dette er mulig. Beplantning langs Aspåsveien forlenges til Torvgata, og det etableres en grønn skjerm mellom O1 og boligene mot nord og O1 og BK1.

Mellom O2 og BK2 etableres det grønt belte med varierende bredde. Minste bredde skal være 7 m i vest og 4 m i sør. Det skal være sammenhengende beplantning langs tomtegrensen med variert høyde og størrelse. Mot sør skal det etableres stengsel/naturlig og vedlikeholdsfri stengsel mot skolegården i tomtegrensen.

### 2.2.5 Parkering

Bodø kommunes til enhver tid gjeldende parkeringskrav legges til grunn.

Dagens parkeringsplasser P1 – P3 opprettholdes med justert utforming. Parkeringsløsning for biler, sykler og motorsykler knyttet til utbygging skal fremgå av detaljreguleringsplan.

Minst 5 % av sykkel-/motorsykkelparkering skal ha takoverbygg.

2.2.6 Samlet maksimal utnyttelse skal være 35 000 m<sup>2</sup> BRA, samtidig som maksimal utnyttelse og høyder for de enkelte byggeområder skal være som angitt her:

Område	max. m <sup>2</sup> BRA	max. gesimshøyde	max. mønehøyde
O1	7 500 m <sup>2</sup>	14,3 m	17,8 m
O2	19 500 m <sup>2</sup>	14,3 m og 17,0 m (inntil 50 %)	17,8 m og 20,5 m (inntil 50 %)
O3	12 500 m <sup>2</sup>	14,3 m	17,8 m
Samlet O1+O2+O3	35 000 m <sup>2</sup>		

Mindre oppbygg på tak for trappetårn og heishus kan tillates.

2.2.7 O4: Brobygg over Torvgata: Fri høyde under bygget 5,0 m. Gesimshøyde 10,0 m  
O5: Brobygg over Amtm. Heggnes vei: Fri høyde under bygget 4,5 m. Gesimshøyde 9,5 m.

2.2.8 Ubebygde areal  
Ubebygde deler av tomte (utenom nødvendige parkeringsareal) skal brukes til uteoppholdsareal og kan brukes til lagerareal. Utelagring plasseres slik at de er minst mulig til sjenanse.

Fordeling mellom byggeareal og parkeringsareal avklares gjennom detaljreguleringsplan.

2.2.9 Minste uteoppholdsareal  
Det skal være et minst uteoppholdsareal på 23 % i områder avsatt til undervisning. Ved vurdering av plassering og utforming av skolebygg skal det tas hensyn til at det blir avsatt tilstrekkelig uteoppholdsareal tilpasset elevenes alderstrinn.

### 2.3 Annen offentlig tjenesteyting (tannlege) T

Området skal benyttes til tannklinikk.  
Maks BRA skal være 600 m<sup>2</sup> og maks gesimshøyde skal være 8 m.

### 2.4 Forsamlingslokale F

Området er en del av tomte til ungdomshuset Gimle.  
Området kan benyttes til adkomst og parkering for tannklinikken og forsamlingshuset.

### 2.5 Kommunaltekniske anlegg, Trafo

I området kan det anlegges kommunalteknisk anlegg, trafo. Det ubebygde området skal opparbeides som park.

## § 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 3.1 Gang- og sykkelvei og fortau

3.1.1 Gater, fortau, og gang- og sykkelveier er offentlige, med unntak av Gang-/sykkelvei 1, som er privat. Veier med kjørevei, fortau og gang- og sykkelvei skal opparbeides som vist på planen og i henhold til kommunalteknisk norm.

- 3.1.2 I Amtmann Heggnes vei tillates kjøring til BF, BK1 og BK2.  
På Gang-/sykkelveg 1 tillates kjøring til østre del av boligfelt Grensen, jfr. reguleringsplan Grensen, plan ID 1089.

### **3.2 Gatetun (av- og påstigning)**

Området kan brukes til kort stans for av- eller påstigning dersom buss ikke hindres.

### **3.3 Kjørevei**

- 3.3.1 O2 og O3 skal ha atkomst fra Torvgata og O1 skal ha bilatkomst nordfra/fra P1. Trafikk knyttet til skolens drift i O2 kan være fra Aspåsveien. Plassering av avkjørslene fastsettes i detaljreguleringsplan. For øvrig er avkjørsler vist med pilsymboler.

- 3.3.2 BK1 skal ha atkomst fra Amtmann Heggnes vei, Torvgata og P1. BK2 skal ha atkomst fra Amtmann Heggnes vei. BF kan ha atkomst fra Amtmann Heggnes vei og Aspåsveien.

### **3.4 Parkeringsplasser P1 – P3**

- 3.4.1 P1 er parkering for Bodø videregående skole. Det tillates atkomst til eiendommen gnr/bnr 138/826 (i BK1) over P1. Atkomsten/nedkjørselen skal være bred nok til at biler (inkl. utrykningskjøretøy og servicebiler) kan møtes.

P2 er parkering for Bodø videregående skole og Bankgata ungdomskole med fordeling 50/50. Vestlige del av P2 avsettes til sykkel- og scooterparkering.

P3 er parkering for Bankgata ungdomskole.

Ut- og innkjøring skal være som angitt på planen. Områdene skal opparbeides med rabatter for beplantning.

- 3.4.2 På område P1 kan det oppføres parkeringshus i inntil 2 etasjer over bakken med maksimal gesimshøyde på 7,0 m.
- 3.4.3 Det tillates nød- og nyttetraffikk samt kjøring med bevegelseshemmede over parkering P3 til ungdomsskolens inngang.

### **3.5 Annen veigrunn - grøntareal**

Området skal benyttes til rabatt og grøntareal/beplantning.

## **§ 4 Grønnstruktur - Park**

Området skal opparbeides som park.

## **§ 5 Hensynssoner**

### **5.1 Bevaring kulturmiljø**

Bygningene på tomte er regulert til bevaring i reguleringsplanen for Plysjbyen, vedtatt 22.10.2009, og det tillates ikke tiltak på området som er i strid med dette.

### **5.2 Infrastruktursone**

Torvgata langs O3 planlegges og opparbeides som miljøgate med spesiell vekt på utforming av krysningspunkter for fotgjengere. Det skal etableres annet gatedekke i

form av heller eller annen småskalabelegg i området hvor krysning foregår mellom skolens østre og vestre del.

## **§ 6 Rekkefølgebestemmelser**

- 6.1** Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges situasjonsplan for gjeldende området i målestokk 1:500 som viser plassering av bygninger, bygningers høyder og takform og hvordan den ubebygde delen av tomten skal planeres og utnyttes. På kartet skal angis veier, evt. forstøtningsmurer, gjerder, evt. lekeareal, møblering, beplantning, brukbarhet for funksjons- og orienteringshemmede, areal for bil- og sykkelparkering, av- og pålessing, lagerareal, avfalsanlegg og den terrengmessige behandling med høydeangivelser. Grøntområder skal gis en parkmessig behandling.
- 6.2** Kommunaltekniske planer som omfatter vei, vann, avløp, gatelys og lekeplasser skal sendes kommunalteknisk kontor for godkjenning. Planen skal være godkjent før det kan gis rammetillatelse.
- 6.3** Utbyggingsavtale  
Før det kan gis rammetillatelse for bygge- og anleggsarbeider innenfor området, skal det være inngått utbyggingsavtale som omfatter alle veg-, fortau, gang-/sykkelveger og ledningsanlegg som skal bygges som offentlige og overtas av Bodø kommune.
- 6.4** Før igangsetting av bygge- og anleggsarbeider skal det være framlagt en plan for tiltak for å minske ulempevirkninger i området med hensyn til anleggstrafikk på offentlige veier, støv og støy. Støygrenser og varslingsplikt som fastsatt i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 gjøres gjeldende. Planen skal godkjennes av Bodø kommune.
- 6.5** Gang-/sykkelveg mellom Torvgata og Bankgata samt miljøgate i Torvgata, jfr. § 3.1, skal være ferdigstilt før det gis ferdig attest for bygninger for undervisningsformål. Det samme gjelder atkomst, fortau, parkering og utomhusanlegg/uteoppholdsareal.
- 6.6** Før igangsetting av bygge- og anleggsarbeider skal etablering av stengsel og beplantning langs BK2s tomtegrense (jf. §2.2.4) være gjennomført.
- 6.7** Det skal gjennomføres grunnundersøkelse for å kartlegge evt. forurensning i grunn. Dersom det kreves tiltaksplan iht. forurensningsforskriftens § 2 skal denne godkjennes før det gis igangsettingstillatelse.