

Høring og offentlig ettersyn av områdereguleringsplan for Mørkved Bydelssenter

Leder Plan og mobilitet har etter delegering, gitt i Bodø kommunes delegeringsreglement, behandlet denne sak og fattet slikt vedtak:

Forslag til områdereguleringsplan for Mørkved bydelssenter legges ut på offentlig ettersyn og sendes på høring. Planforslaget er vist på plankart med plan ID 2019006, datert 01.07.2025, med tilhørende bestemmelser datert 25.06.25, og planbeskrivelse datert 25.06.2025. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10, jf. § 12-2.

Sammendrag

Bodø kommune ved Plan og mobilitet har utarbeidet et forslag til områdereguleringsplan for Mørkved bydelssenter. Formålet med planen er å bidra til en fremtidsrettet utvikling av Mørkved bydelssenter og Mørkved som helhet, i tråd med Bodøs langsiktige mål og bydelens egne behov. Planarbeidet har foregått siden 2019, og har i en lengre periode vært stilt i bero i påvente av arealavklaringer.

Mørkved bydelssenter er lokalsenter for bydelen Mørkved, planlagt på 1980-tallet. Bydelen har utviklet seg mye siden da; ikke minst har universitetet og Mørkvedlia idrettspark vokst frem, og området har fått flere nye funksjoner. Bydelssenteret har ikke tatt del i denne utviklingen, og fremstår i dag som slitt og utdatert, med byrom som preges av bilparkering og svake koblinger mellom de viktige områdene. Mørkved er i dag en ung og aktiv bydel med mange barn og studenter, og har en høy grad av trivsel og engasjement for lokalmiljøet.

Planen legger til rette for en trinnvis utvikling med krav om detaljreguleringer. Målet er å skape et attraktivt bydelssenter med et stort innslag av nye boliger, nye byrom, dagligvare, restauranter, kafeer og service – i sum et bedre byliv og en estetisk oppgradering. Det legges opp til ulike alternativer for byggehøyder og utnyttelse av området, der det største alternativet legger opp til ca. 300 boliger. Byromsstrukturen fastlegges, med hensikt å oppnå attraktive byrom som knytter sammen viktige funksjoner i området og skaper gode møteplasser.

Planen skal også legge til rette for effektive og bærekraftige mobilitetsløsninger og redusert behov for hverdagsreiser med bil og bilparkering. Høgliveien foreslås beholdt i dagens trasé for å beholde mulighetene for utbygging og parkering på østsiden. Det legges inn kantstopp for buss langs Høgliveien for å bedre kollektivtilbudet, i tillegg til andre trafiksikkerhetstiltak.

Leder Plan og mobilitet legger med dette områdeplanen ut til offentlig ettersyn.

Saksopplysninger

Bakgrunn:

Forslag til områdereguleringsplan er utarbeidet og fremmes av Bodø kommune, Plan og mobilitet. Bakgrunnen for forslaget er vedtak av kommuneplanens arealdel 2018-2030, der det ble stilt krav om områdeplan for bydelssenteret før det kunne startes opp detaljreguleringer eller gis byggetillatelser innenfor området. Bakgrunnen for dette var et behov for å skape en ny helhet og sammenheng i området, spesielt med tanke på trafikk og parkering, men også å skape grunnlaget for en ny robust byromstruktur.

Kort tid etter vedtak av kommuneplanens arealdel ble det startet opp en analyse- og kartleggingsfase med medvirkning som resulterte i oppstartmelding med planprogram. Det kom inn 16 innspill til oppstarten, og disse er gjengitt og kommentert i planbeskrivelsen. Planprogrammet ble fastsatt høsten 2019, og ligger til grunn for planforslaget. Coop Nordland SA, som en av de private grunneierne i planområdet, åpnet tidlig dialog om muligheten for å bygge ny dagligvareforretning med tilleggsfunksjoner, og i samråd med Bodø kommune ble det enighet om å vurdere ny plassering ved Høgliveien på kommunal grunn. Avklaring av denne tomte vurderes som en sentral del av den fremtidige gjennomføringen av planen. Denne prosessen har trukket ut i tid, og de siste avklaringene kom da Formannskapet vedtok intensjonsavtale med COOP Nordland SA om salg/makebytte av arealene våren 2023 (PS 23/47). COOP Nordland tiltrådte intensjonsavtalen oktober 2024. Plan og mobilitet har innenfor samme tidslinje hatt en krevende bemannings situasjon som har påvirket fremdriften av planarbeidet.

Beliggenhet

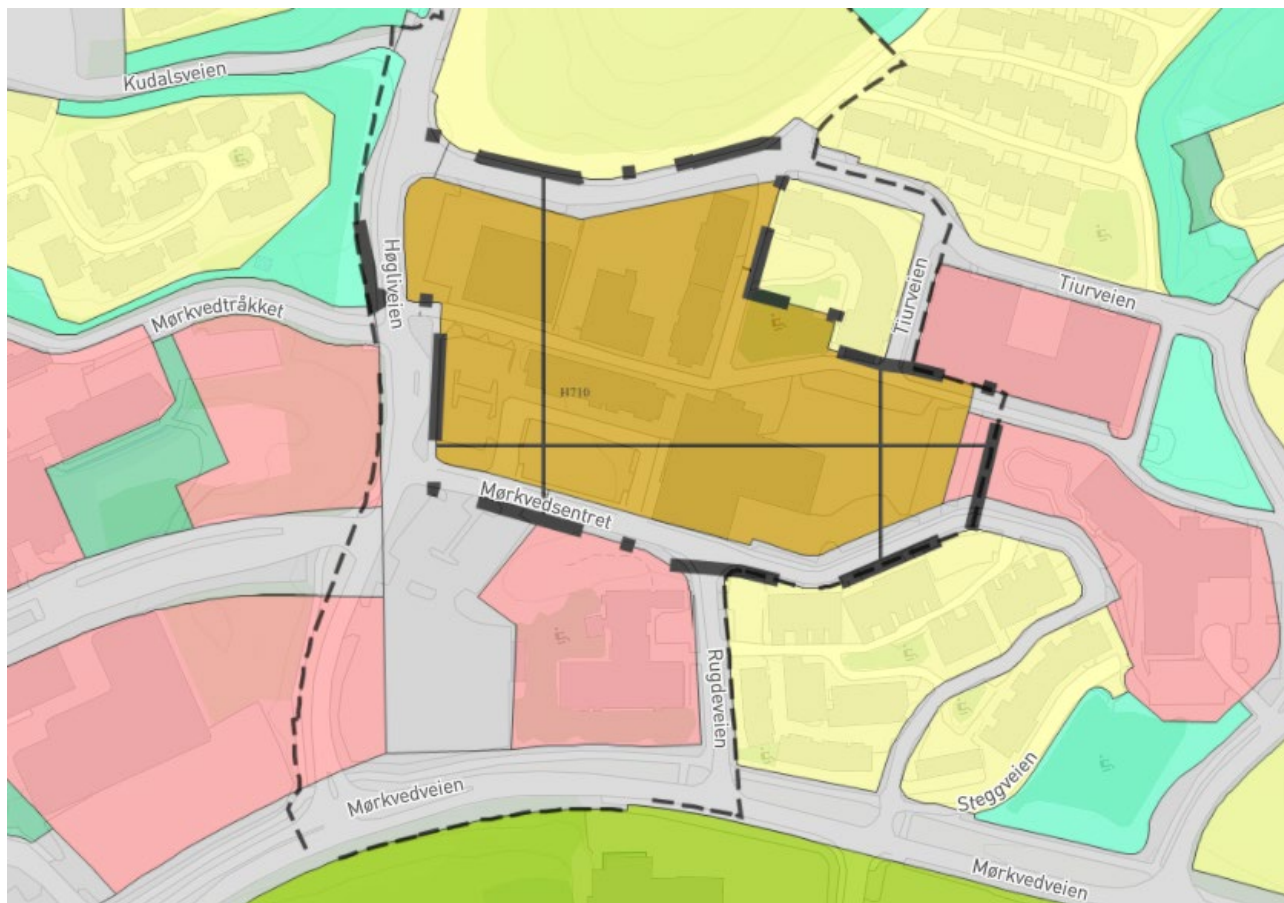


Planområdet omfatter de sentrale delene av Mørkved bydelssenter, og ligger ca. 9 kilometer øst for Bodø sentrum.

Planstatus

Kommuneplanens arealdel

Gjeldende kommuneplan 2022 – 2034 har avsatt området til sentrumsformål, offentlig eller privat tjenesteyting og samferdselsanlegg. Deler av planområdet er omfattet av krav om områderegulering (H710) se utsnitt under.



Utsnitt fra Kommuneplanens areadel 2022, varslet planområde markert med stiplet linje

Reguleringsplaner

Utbyggingsområdet er regulert gjennom fire reguleringsplaner. De aktuelle planene er:

- Reguleringsplan for Mørkved bydelssenter (vedtatt 06.04.1981, Planid 2413)
- Studentongan Barnehage (vedtatt 23.10.2008, Planid 2425)
- Mørkved omsorg- og servicesenter (vedtatt 21.06.1999, Planid 2421)
- Universitetet i Nordland, Mørkved (vedtatt 30.10.2014, Planid 2435)

Delene av de overnevnte planene som inngår i området markert med stiplet linje vil bli opphevet ved vedtak av denne planen.

Planprosess og medvirkning

Grunneiere i planområdet ble tilskrevet 23.11.2018 om at kommunen hadde planer om å starte opp planarbeid, for å sikre tidlig involvering. I tillegg ble det vinteren 2018/2019 gjennomført en rekke medvirkningsaktiviteter, blant annet en digital spørreundersøkelse og workshops med lokalbefolkningen. Det kan leses mer utfyllende om dette i planbeskrivelsen. Oppstartsmøte ble avholdt 29.04.2019, og oppstart med planprogram ble varslet 16.05.2019. Planarbeidet har deretter vært stilt i bero en lengre periode, dette på grunn av krevende bemanningssituasjon kombinert med nødvendige privatrettslige avklaringer med COOP Nordland SA.

Sommeren 2023 ble det gjennomført en del aktiviteter rettet mot studenter og lokalbefolkning, inkludert en egen byromsdag i samarbeid med Nord universitet og andre aktører. Det ble høsten 2023 avholdt flere workshops og møter med grunneiere og kommunale aktører.

Om planområdet

Kort om bydelssenteret

I disposisjonsplanen fra 1979 ble det slått fast at Mørkved skulle utvikles til en fullverdig bydel med tilhørende funksjoner. De fleste av funksjonene som den gang var tiltenkt har blitt lagt til andre steder i byen. Området ble detaljregulert i 1981 gjennom en plan som fremdeles gjelder i store deler av området. Hoveddelen av bygningsmassen er oppført på 1980- og 90-tallet, og opparbeidede uteområder fremstår slitt og området preges av overflateparkering.

Dagens bruk

Innenfor planområdet finnes det i dag to dagligvarebutikker, to pizzarestauranter, kjøreskole, solsenter, frisør, studentbarnehage, apotek, hundesalong og to legesentre. Tjenestetilbudet dekker de daglige behovene, og brukes i all hovedsak av de lokale innbyggerne og studentene. Det har vært en viss nedgang i tjenestetilbudet i området de siste årene, spesielt etter pandemien.



Kort om nærområdet

Sør for planområdet ligger Mørkvedlia idrettspark, med stor aktivitet i anlegget hele dagen. I øst ligger Mørkved sykehjem og omsorgsteilighetene i Tiurveien 3 og 5. I vest ligger

Nord Universitet med hovedcampus. Universitetet har om lag 12 000 studenter og 1200 årsverk, fordelt på åtte studiesteder i Nordland og Trøndelag. Anslagsvis halvparten av studentene har tilhold ved Campus Bodø, og de fleste av disse bor i bydelen Mørkved.

Barns interesser

Planområdet inneholder studentbarnehagen, og utover dette er barn og unges bruk av området i hovedsak knyttet opp mot idrettstilbudet sør for planområdet.

Mobilitet for myke trafikanter

Det er gang- og sykkelvei på nordsiden av Mørkvedveien, som fortsetter uavbrutt langs vestsiden av Høgliveien. Det er gangfelt i krysset Høgliveien/Mørkvedveien og i krysset Høgliveien/Mørkvedtråkket. Det forekommer endel villkryssing mellom veiene Universitetsalléen og Mørkvedsenteret.

Kollektivtilbud

Planområdet nås via buss og tog fra Bodø sentrum. Buss nummer 1 og 2 stopper nærmest planområdet og har relativt hyppige avganger. Buss nummer 1 går via Mørkvedveien, har stoppested i Tiurveien og går videre opp Greisdalsveien. Buss nummer 2 går via boligområdene vest for universitetet, og har stoppested og snuplass ved øvre inngang til Universitetet. Herfra er det ca. 5 minutters gange til planområdet. Buss nummer 4 og regionbuss Salten har stoppested langs Riksvei 80, rett ved Mørkved togstasjon. Herfra er det ca. 15 minutters gange til planområdet.

Trafikkavvikling

Hovedadkomst til planområdet fra Bodø sentrum er fra Mørkvedveien. Mørkvedveien går vest-øst, sør for planområdet, og kobler seg på Riksveg 80 ved Hunstadsenteret ca. 1 km vest for planområdet og Bertnes ca. 1,5 km øst for planområdet. Mørkvedveien er en tofeltsvei med fartsgrense 50 km/t, og Høgliveien leder opp til planområdet fra Mørkvedveien. Høgliveien går nord-sør, og er en tofeltsvei med skiltet fartsgrense 30 km/t ved planområdet. Fra Høgliveien fordeles biltrafikken vestover mot Universitetsalléen, Høgskoleveien og Kudalsveien, og østover til Mørkvedsenteret og Tiurveien. Høgliveien går videre nordover mot Høkkåsveien og Høglia.

Parkering

Mye av arealene i planområdet brukes til flateparkering, og parkeringsplassene benyttes både av brukere av bydelssentret, universitetet og beboere i området.

Universell tilgjengelighet

Planområdet er relativt flatt, og næringsbebyggelsen i planområdet har i hovedsak trinnfri atkomst enten gjennom ramper eller bearbeiding av terrenget. Det er et fåtall parkeringsplasser for bevegelseshemmede, knyttet til dagligvarebutikken. Det meste av gater og veier i planområdet er asfaltert, med innslag av belegningsstein og betongheller på fortau og soner rundt bebyggelse, som antyder områder for fotgjengere og kan fungere som naturlige ledelinjer.

Teknisk infrastruktur

Området er utbygd med vann, avløp og overvannsnett, samt strømforsyning. Ledningsnettet for vann og avløp innenfor planområdet er bygget på 1980-tallet. Ledningene er bygget som separat anlegg for overvann og spillvann. Sør i området ligger overføringsledning for vann til byen.

Grunnforurensning

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser i forbindelse med planarbeidet. Ifølge NGUs databaser er området under marin grense, og løsmassene består i hovedsak av forvittringsmateriale, der mulighetene for marin leire er stort sett fraværende.

Friluftsliv og rekreasjon

Mørkved er en bydel med svært gode friluftsliv- og rekreasjonsmuligheter. Området ligger tett innpå Bodømarka, og mange av de nordligste boligområdene grenser rett mot marka. Bodømarka er et svært viktig friluftsområde for hele Bodø. Her er det mange turstier og et omfattende lysløypenett hvor det kjøres skiløyper når det er snø.

Flomfare

Området er omfattet av aktsomhetskartet til NVE, med aktsomhetsområde for flom. Ifølge NVEs veileder er detaljeringsgraden på aktsomhetskart for flom tilpasset kommuneplannivået (kommunenes oversiktsplanlegging), der det er egnet til bruk som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutredninger og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen for å identifisere aktsomhetsområder for flom. Aktsomhetsområdene skal legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser, senest på siste plannivå. Det legges inn relevante krav til dette i planbestemmelsene.

Støyforhold

Planområdet er ikke omfattet av eksisterende eller fremtidige støysoner fra fly, helikopter, jernbane eller vei.

Naturmangfold

Ifølge naturbasekartet er det observert tyrkerdue og fiskemåke i planområdet, og flere nær truede fuglearter rett nord for planområdet i Hekkåsen. Planområdet inneholder utover dette ingen kjente naturverdier eller rødlistede arter.

Planforslaget

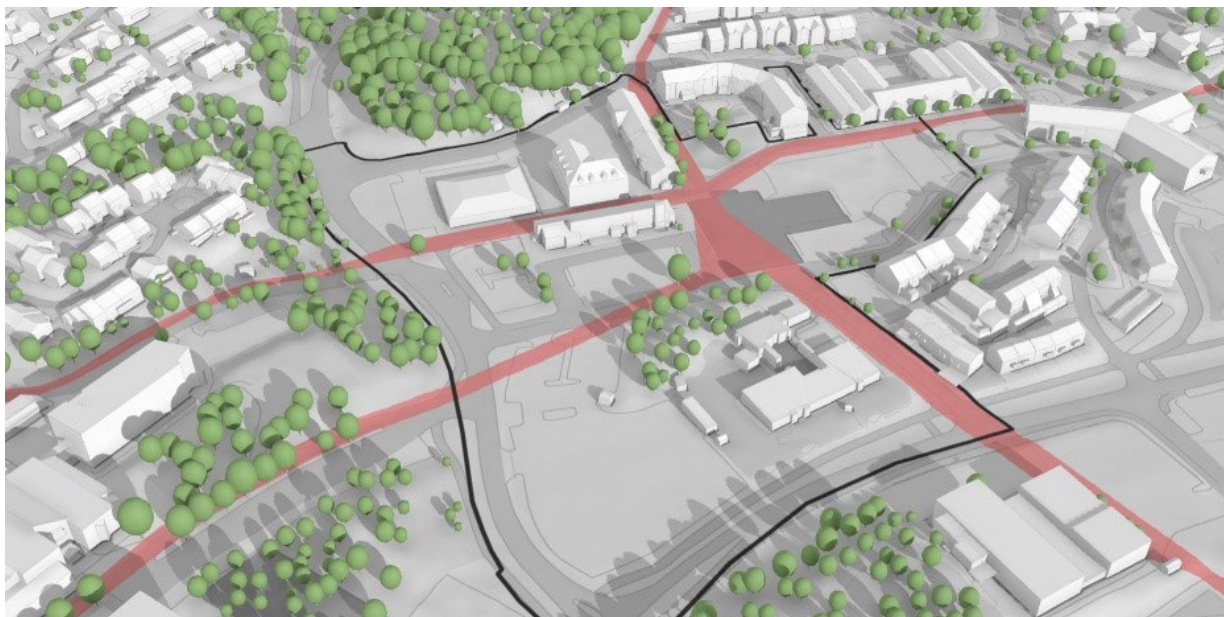
Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for et flerfunksjonelt bydelssenter med dagligvare, aktiviteter, service og økt antall boliger. Målet er å oppnå attraktive, universelt utformede og grønne byrom, som knytter sammen viktige funksjoner i området på en god måte. Planen skal også bidra til effektive og holdbare mobilitetsløsninger og redusert behov for hverdagsreiser med bil og bilparkering.

Dette tenkes oppnådd gjennom en fleksibel og trinnvis utvikling av området, med krav om detaljregulering. Byggeområdene deles i kvartaler som kan bygges ut uavhengig av hverandre og i ulike faser, og over et lengre tidsrom. Det legges opp til ulike scenarioer knyttet til utbyggingsvolum, for å kunne ivareta et bredt spekter av tiltak med ulikt omfang, se planbeskrivelsen for mer informasjon. Dette er gjort for å ivareta de eksisterende funksjonenes behov for utvikling og tilpasning, og samtidig muliggjøre tyngre utbygging. For å oppnå fleksibilitet for fremtidig innhold reguleres byggeområdene til sentrumsformål og kombinerte formål, som åpner for flere aktuelle bruksformål. Ellers består planområdet av arealformål for samferdsel og teknisk infrastruktur og kombinerte hovedformål.

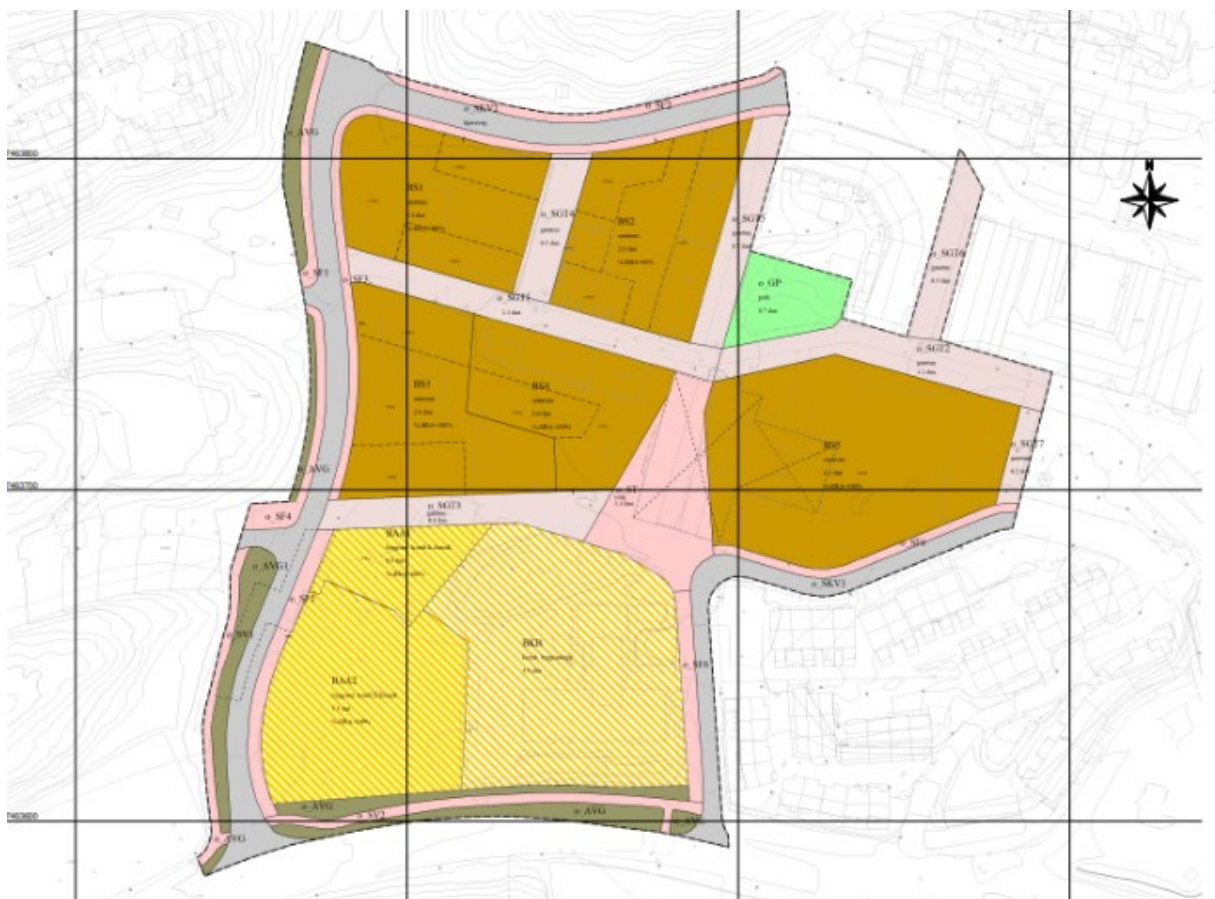
Felles for alle scenariene er byromstrukturen, som bygger videre på den eksisterende situasjonen, og styrkes gjennom etablering av et nytt torg sentralt/øst i planområdet. Dette kobler sammen viktige akser og byrom, og gjenoppretter viktige siktlinjer mot fjellene i sør. Et

viktig premiss for dette grepet er at Coop Extra-butikken kan relokaliseres/rives, siden er delvis plassert på området for fremtidig torg. Den sørlige av de to øst-vestgående aksene (Universitetsalleen) rettes ut for å styrke koblingen mellom det nye torget og universitetet, på tvers av Høgliveien.

Den nordlige øst-vestgående aksen (Mørkvedtråkket) videreutvikles som en viktig ferdselsåre for fotgjengere fra boligfelt og universitet i vest, gjennom bydelssenteret og videre mot omsorgsboliger, sykehjem og øvrige boligfelt mot øst. Nord-sørgående akse (Hokkåsterrassen, Tiurveien, Rugdeveien) skal styrke koblingen mellom bydelssenteret, boligfeltene i nord og idrettsparken i sør.



Viktige gangakser og byrom i planforslaget markert i rødt



Formål i planen

Byggeområder

Byggeområdene er omfattet av tre formål, BS sentrumsformål (kvartalene), BKB Kombinert bebyggelse og anleggsformål (studentbarnehagen) og BAA kombinerte hovedformål (parkeringsplassene sørvest i planområdet).

Sentrumsformål (BS):

Det er satt av 5 områder med sentrumsformål, BS1 til BS5. Innenfor sentrumsformålene åpnes det for etablering av forretning, kontor, offentlig/privat tjenesteyting, hotell/overnatting, bevertning, parkering under terreng og bolig med tilhørende uteareal. Områdene har med unntak av BS2 100 % utnyttelsesgrad. Som hovedregel tillates bare forretning og publikumsrettet virksomhet i 1. etasje mot viktige byrom, men bolig tillates også i 1. etasje i området ytterkanter.

I BS1 og BS3 tillates det regulert inn maksimalt 2000 m² BRA dagligvare i hvert av delområdene, noe som er 500 m² høyere enn tillatt i kommuneplanens arealdel. Disse to delområdene er godt egnet for dagligvare og ligger ut mot hovedveien, med muligheter for varelevering direkte fra veinettet. BS1 rommer i dag en dagligvarebutikk, og BS3 er tomte der Bodø kommune har inngått intensjonsavtale med Coop Nordland om salg/makebytte.

Innenfor delområdet BS2 er det allerede etablert boliger, og det ligger henvendt mot borettslaget i øst. Det er derfor naturlig å videreutvikle BS2 med hovedvekt på boliger, men med innslag av utadrettet næring mot Mørkvedtråkket i sør. Utnyttelsesgraden settes her til maksimalt 66 % BYA, for å kunne skape et indre gårdsrom på bakkeplan i kvartalet.

BS4 ligger sentralt i planområdet, med grensesnitt mot Torget, Mørkvedtråkket og Universitetsalleen. Det skal derfor være aktive og publikumsrettede virksomheter mot alle byrom, og boliger tillates ikke i 1. etasje. Det tillates etablering av parkeringsplasser for bil under terreng, og adkomsten skal da legges via Universitetsalleen.

BS5 er et relativt stort område som ligger mellom det fremtidige torget og Mørkved sykehjem. I 1. etasje mot Torget tillates bare aktive og publikumsrettede virksomheter. Adkomst til parkering kan finne sted fra Rugdeveien.

Planbestemmelsene inneholder oversikt over hvilken minste avgrensing de ulike reguleringsplanene skal omfatte, og hvilke formål og infrastruktur som er gjenstand for rekkefølgekrav.

Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB):

Formålet omfatter dagens Studentongan barnehage, som er utbygd etter egen reguleringsplan. Planen er i dag delvis opphevet av reguleringsplanen for Nord universitet. Planforslaget legger opp til at de resterende delene av planen oppheves, mens det åpnes for muligheten til å videreføre dagens arealbruk. Ved ny detaljregulering åpnes det for bolig, forretning, kontor, tjenesteyting, hotell/overnatting og bevertning som mulige formål. Ved detaljregulering til bolig legges det til grunn en utnyttelsesgrad på 45 %, noe som samsvarer med tilsvarende sentrumsnære, tette boligområder.

Kombinerte hovedformål (BAA1-2):

Dagens parkeringsområder sørvest i planområdet langs Høgliveien og Mørkvedveien reguleres til kombinert formål forretning, kontor, tjenesteyting, hotell/overnatting og bevertning samt bil- og sykkelparkeringshus/-anlegg og kollektivknutepunkt. Dette åpner for to hovedscenarier. Ett scenario er at området utvikles til en "mobilitetshub" med busstopp, bil- og sykkelparkering og tilhørende mobilitetsfunksjoner (f.eks. bildeling, sparkesykkel etc.) Områdets plassering i ytterkant av planområdet, med god adkomst fra hovedveinettet og strategisk plassert midt mellom de viktigste reisemålene gjør det svært godt egnet til et slikt formål. Et annet scenario er at området blir bygget ut med butikker, kontorer, undervisning osv. Scenariene kan også kombineres.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kategorien omfatter fem ulike formål, Kjøreveg (o_SKV), Sykkelvei (o_SV), Fortau (o_SF), Gatetun (o_SGT) samt Torg (o_ST)

Kjøreveg:

Områder med betegnelse o_SKV reguleres til kjøreareal med bredder iht. plankart.

Kjøreveiene ligger som i dag. Dette innebærer at Høgliveien som er regulert lengre øst i gjeldende plan for Universitet blir regulert tilbake til dagens trase. Forslaget begrunnes med at det er god ressursbruk å videreføre eksisterende infrastruktur, men det gir også muligheten for bedre arrondering og utnyttelse av parkeringsplassene vest i planområdet. Et utbyggingsformål på ca. 1,9 daa blir «flyttet» fra universitetsplanen, og inn i dette planområdet på østsiden av Høgliveien.

Sykkelvei og fortau:

Områdene reguleres til sykkelvei med bredder i hht. plankart. Det gjøres ingen endringer på disse. Planområdet omfatter 7 fortau, hvor av 3 strekninger (langs Høgliveien, Tiurveien og Rugdeveien) krever ny opparbeiding, dette sikres i rekkefølgekrav.

Gatetun:

Planen inneholder flere gatetun, inkludert Mørkvedtråkket og Universitetsalleen. Disse skal opparbeides som gatetun med grønt preg og fokus på myke trafikanter og gode oppholdskvaliteter. Helhetlig byromsplan skal legges til grunn. Varelevering, renovasjon og liknende nyttetransport kan tillates innenfor angitte tidspunkt, og sykkelparkering tillates. Innenfor gatetunet o_SGT4 åpnes det for etablering av korttids bilparkering.

Torg:

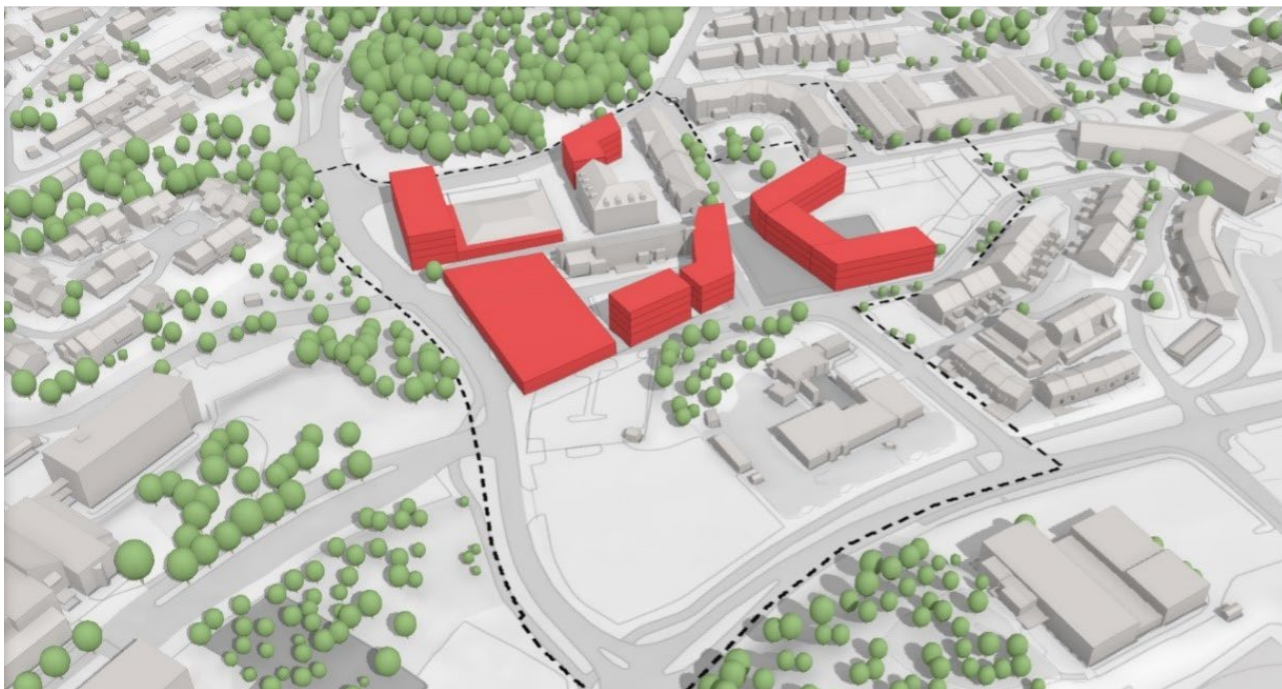
Planområdet inneholder også et torg, som ligger mellom BS4 og BS5. Torget skal gis en egen identitet som byrom, og skal utformes etter prinsippene fra helhetlig byromsplan.

Bebyggelsens plassering og utforming

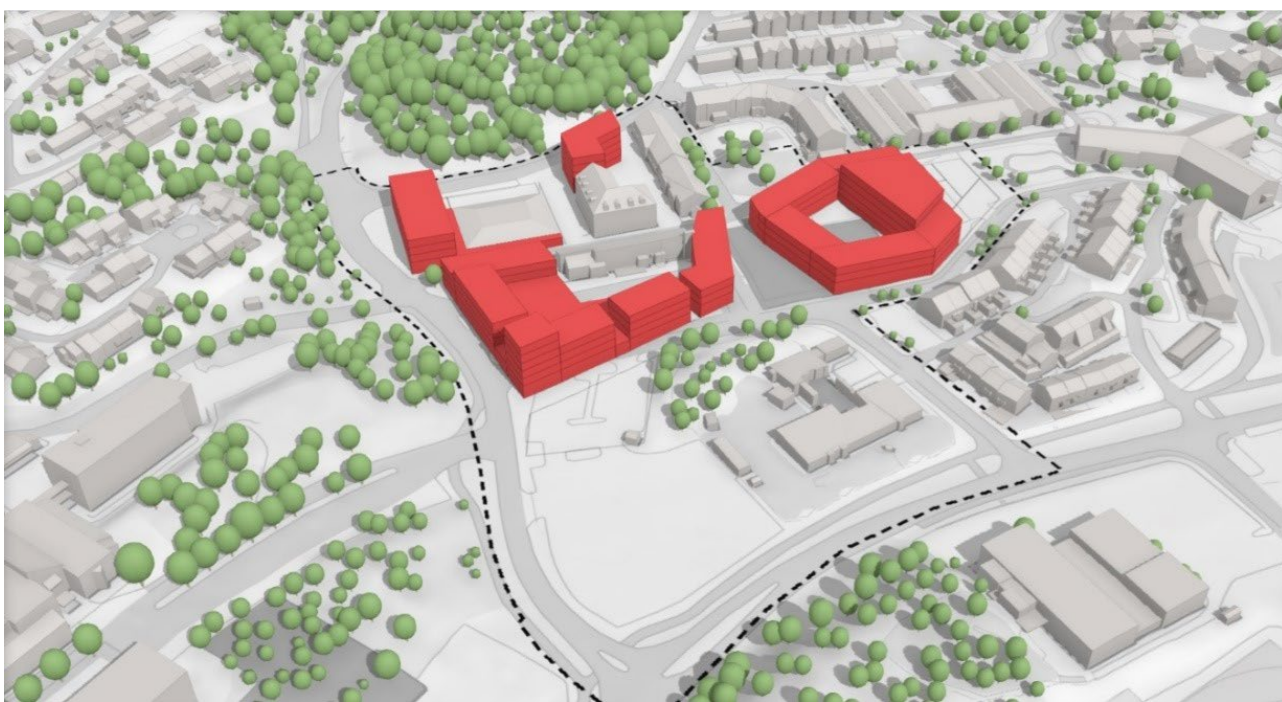
Hovedgrep

Bebyggelsen er plassert med tanke på å bygge videre på og stramme opp den eksisterende kvartalsstrukturen i området. Hovedprinsippet er å la byggelinjer følge formåls grensene og la bebyggelsen ramme inn de viktigste byrommene. Samtidig blir innsiden av kvartalene skjermede og private byrom som primært er oppholdsareal for de beboerne i kvartalet. En variasjon av funksjoner og et tydelig skille mellom privat og offentlig er en viktig forutsetning for å skape byliv. Tydelig definerte byrom er enkle å lese og navigere i, noe som gjør dem inviterende. Det tillater også virksomheter i første etasjer å ha en relasjon til byrommet utenfor, og slik både dra nytte av og også bidra til bylivet. Sentrumsformålene har bestemmelser for arealbruk i 1. etasje som anviser hvor det kan være boliger og hvor det skal legges til rette for aktive fasader.

For at planen skal være mest mulig robust med tanke på langsiktig gjennomføring, legges det opp til gjennomføring i ulike faser uavhengig av hverandre. I tillegg lar planen seg gjennomføre med tiltak av ulike størrelse, eller en kombinasjon av disse. Diagrammene under viser 3 tenkte scenarier som alle er gjennomførbare innenfor rammene av områdereguleringen.



Alternativ 1: Dette utbyggingsscenariet er kjennetegnet ved at mesteparten av eksisterende bebyggelse beholdes (grå), i kombinasjon med en moderat fortetting (rød) med lavblokker på opptil 4 etasjer.



Alternativ 2: I dette utbyggingsscenariet beholdes også mesteparten av eksisterende bebyggelse (grå), mens volumet av ny bebyggelse (rød) øker betraktelig med variert blokkbebyggelse på opptil 6 etasjer noen steder.



Alternativ 3: I dette utbyggingsscenariet rives all eksisterende bebyggelse, og ny bebyggelse (rød) viser et eksempel på hvordan de maksimale rammene kan tas ut med en variasjon av næring, tjenesteyting og boligbebyggelse. Dette alternativet rommer teoretisk inntil 300 nye boenheter i tillegg til rundt 40.000 m² øvrige formål (kontor, forretning og tjenesteyting)

Byggehøyder og utnyttelse

Høyder er regulert med kotehøyder knyttet til byggegrenser i plankartet. Prinsippet er at den høyeste bebyggelsen legges mot sør og mot nord i kvartalstrukturen, for å slippe til mest mulig sol i de sentrale byrommene og videreføre den eksisterende bebyggelses – og byromstrukturen. Den høyeste bebyggelsen tar utgangspunkt i høyden på tilsvarende bebyggelse på universitetsområdet i vest. Området har en generell utnyttelsesgrad på 100 % BYA. Dette er i første rekke for å ta høyde for ulike utbyggingsscenarioer – for eksempel etableringer med større sammenhengende arealer slik som dagligvarebutikker – og for å åpne for best mulig utnyttelse av kvartalene i planområdet. I de delområdene hvor slike etableringer er mindre egnet, eller det tenkes et større innslag boliger, er utnyttelsesgraden satt lavere.

Bolig og bomiljø

Med nærhet til store friluftsområder, arbeidsplasser, dagligvare, service, sosial infrastruktur og kollektivtransport er Mørkved bydelssenter godt egnet for boliger av ulike typer. Nærheten til studiesteder aktualiserer studentboliger, mens nærheten til bo- og servicesenteret aktualiserer omsorgsboliger, eldreboliger osv. Bydelssenteret har også et stort potensial for ordinære leilighetsbygg, da dette er en boligtype det er spesielt lite av i området.

Uteoppholdsareal:

Det skal etableres uteoppholdsareal tilsvarende kravene for bykjernen i kommuneplanens arealdel i kommende detaljreguleringer. Hovedprinsippene er at krav til felles leke- og uteoppholdsareal skal løses på egen grunn, i gatetun eller torg. Offentlig grunn kan benyttes hvis det omfattes av detaljregulering. Maksimalt halvparten av felles uteoppholdsareal kan etableres på tak eller på terrasser. Uteoppholdsarealet skal være tilrettelagt for variert bruk av ulike aldersgrupper og gjennom ulike årstider, inkludert barns lek. Det settes av areal i områdeplanen til en lekeparks (o_GP) rett nord for torget. Det vurderes at det ikke er behov for krav om strøkslekeplass grunnet god tilgang på lekeplasser i nærområdet.

Mobilitet:

Områdeplanen har fokus på å bedre forholdene for myke trafikanter innenfor planområdet og mot tilstøtende områder. Dette gjøres ved å legge opp til tidlig avvikling av trafikk og tyngre varelevering for å fredeliggjøre byrommene i størst mulig grad. Dette gjøres gjennom å regulere nye fortau, gatetun og torg der myke trafikanter har forrang. Videre legges det opp til langt færre overflateparkeringsplasser, og foreslås et nytt busstopp i Høgliveien. Denne vil kunne betjenes av rute 1 slik den går i dag. Et busstopp her vil ha en svært sentral plassering for reisende til både universitet og bydelssenteret. Det skal bygges et nytt fotgjengerfelt over Høgliveien for å unngå villkryssing. I tillegg muliggjør planen med foreslått trase for Høgliveien en framtidig løsning med en mobilitetshub som kan tilby ulike mobilitetsløsninger, inkludert parkering og utleie av biler og sykler.

Parkering:

Det legges opp til parkering under terreng eller i anlegg med adkomst fra Tiurveien og gatetun o_SGT3. Det tillates noe overflateparkering i planområdet i kombinertområdene BAA1 og BAA2.

Risiko og sårbarhet:

Det er utarbeidet sjekklister som ROS-analyse som vurderer risiko og sårbarhet i forbindelse med planforslaget og redegjør for hvordan det følges opp i planbestemmelsene. Tiltak innenfor planområdet er gjenstand for plankrav med videre utredninger av aktuelle temaer.

Rekkefølgebestemmelser:

Det er krav om godkjent detaljreguleringsplan før det kan gjennomføres tiltak innenfor områdene avsatt til bebyggelse og anlegg for å sikre at området kan bygges ut helhetlig og over tid. Reguleringsplanen skal omfatte hele formålet hvor tiltaket skal gjennomføres, og minimum inkludere tilstøtende infrastruktur som listet opp i planbestemmelsene. Før det kan vedtas detaljregulering skal det foreligge en helhetlig byromsplan, samt helhetlig VAO-plan for hele området til områdeplanen. Det skal også foreligge en utredning om flom og naturfare. Før det kan gis brukstillatelse for tiltak som omfatter boliger skal uteoppholdsareal være opparbeidet.

Vurderinger

Bebyggelsens plassering og utforming

Planen inneholder tydelige bestemmelser om plassering av funksjoner i sammenheng med byrommene, med sikte på en urban utbygging der forholdet mellom bygg og byrom er klart definert. Byggehøydene er satt i relasjon til byrommene for å sikre best mulig oppholdskvaliteter og skape en helhet. Videre legger planen opp til utbygging over et lengre tidsrom, og har fokus på fleksible byggeområder innenfor en klar og tydelig byromstrategi. Det er en klar hensikt å bygge videre på og forsterke den eksisterende byromstrategien, dette gjør det mulig å beholde eksisterende bygninger i området og «fylle inn» ubebygde arealer. Med de foreslåtte rammene for utbygging er det også mulig å erstatte all bebyggelse med nye og større bygninger. Omfanget av utbyggingen vil klarlegges i kommende detaljreguleringer. Områdereguleringen definerer i denne sammenhengen et relativt stort handlingsrom for å kunne fange opp fremtidige initiativer og behov som kan bidra til utvikling av området. Grepene med å flytte dagligvarebutikken fra dagens plassering og ut mot Høgliveien frigjør et stort område øst i planområdet. Her er det et stort strategisk potensiale knyttet til fremtidig tjenesteyting spesielt opp mot helse og omsorg,

som allerede er etablert i området gjennom Mørkved sykehjem, omsorgsboligene og andre tilbud.

Boliger og bomiljø

Mørkved bydelssenter peker seg ut som et område som er svært godt egnet til boligbygging. Demografien i området tilsier at det er stort potensiale for leiligheter, dette da en stor andel av innbyggerne er i en alder da det er naturlig å flytte fra enebolig og til leilighet. Det er også undersøkelser som viser at folk helst vil bli boende i området, men at mangelen på attraktive leiligheter på Mørkved fører folk til andre bydeler. I sum peker dette på et behov for nybygde leiligheter i og nær bydelssenteret. I tillegg er det stort potensiale for studentboliger grunnet nærheten til universitetet og videregående, samt omsorgsboliger grunnet nærhet til helse- og omsorgstilbud. Bydelssenteret har også god kollektivdekning, eksisterende infrastruktur og tjenestetilbud. Gjennomføringen av planen vil øke disse tilbudene betraktelig. Etter Plan og mobilitets syn kan Mørkved bydelssenter bli et svært godt boområde for en sammensatt befolkningsgruppe.

Uteoppholdsareal og byrom

Uteoppholdsareal til boliger i planområdet kan plasseres på egen eiendom eller i byrom, likt bestemmelsene for bykjernen. Dette gjøres for å sikre gode kvaliteter ved tett utbygging, legge opp til urban utvikling og for å gi høyere oppholdskvaliteter i byrommene. Det skal utarbeides en egen byromsplan som foreskriver detaljert utforming av byrommene, dette gjøres for å sikre en helhetlig og gjennomgående utbygging. Plangrepene gjenbraker store deler av den eksisterende strukturen, og det legges i det videre opp til stor grad av gjenbruk av materialer for de detaljerte løsningene. Bodø kommune mener at dette er et godt opplegg for å utvikle byrommene i samråd med framtidige tiltakshavere og innbyggere i bydelen.

Mobilitet

Hovedgrepet i planen er å utvikle trafikk og varelevering i ytterkanten av området for å skape best mulig oppholdskvaliteter i de sentrale byrommene og legge til rette for myke trafikanter. Det legges også opp til trygg kryssing av Høgliveien mellom bydelssenteret og Universitetet, samt nytt busstopp i Høgliveien som kan betjene området på en enda bedre måte enn i dag. På lengre sikt kan området sørøst for Høgliveien som i dag er benyttet til overflateparkering utvikles til en mobilitetshub der ulike reisemåter og tjenester kombineres. Plan og mobilitet har tro på de foreslåtte grepene, som gjenspeiler nasjonal politikk gjennom statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet.

Rekkefølgebestemmelser

Områdereguleringsplanen inneholder plankrav i alle delområder, dette innebærer at det med unntak av busstopp og trafiksikkerhetstiltak kreves detaljregulering før videre utbygging. Planbestemmelsene inneholder en oversikt over hvilke tilstøtende byrom og infrastruktur som skal omfattes av rekkefølgekrav ved regulering av de enkelte byggeområdene. Som del av første detaljregulering skal det utarbeides helhetlig byromsplan, dette gjøres for å sikre en helhetlig og gjennomgående utbygging av byrommene. Byromplanen kan også utarbeides av Bodø kommune. Det påligger også den første detaljreguleringen å utarbeide en overordna VAO-plan, for å sikre kapasitet og gode og fremtidsrettede løsninger.

Forholdet til kommuneplanens samfunnsdel og Bodø kommunes klima- og energiplan

Planforslaget vurderes å svare til målsetninger i kommuneplanens samfunnsdel. På overordna plan er grepet å utvikle et allerede bebygd område med eksisterende funksjoner og infrastruktur

viktig for å unngå nedbygging av natur og redusere behov for transportarbeid. Den flerfunksjonelle utviklinga bidrar også til å styrke bomiljøet, og bydelssenterets attraktivitet for barn og unge.

Planforslaget har en overordna innretning, men stiller krav til miljøprogram for detaljregulering der Bodø kommunes klima, energi og miljømål skal legges til grunn. Videre inneholder bestemmelsene krav om naturbaserte løsninger for overvannshåndtering, byrom og øvrige utearealer skal utformes med et grønt preg og det skal utarbeides rivings- og massebudsjett og regnskap. Planforslaget vil kunne ha positiv effekt for reisevaner og transportbehov i hele bydelen og oppfylle flere målsetninger i klima- og energiplanen.

Driftsmessige og økonomiske konsekvenser

Dette vil bli et tema for kommende detaljreguleringer. Det vises for øvrig til rekkefølgekrav i planbestemmelsene.

Konklusjon

Arbeidet med områdereguleringen startet opp i 2019, med en rekke aktiviteter sammen med innbyggere og grunneiere. Dette resulterte i et omfattende planprogram som ble fastsatt sommeren 2019. Planarbeidet ble senere stilt i bero i påvente av privatrettslige avklaringer knyttet til Coop Nordlands eiendom. Bemanningssituasjonen på Plan og mobilitet har variert gjennom perioden. Plan og mobilitet vurderer at medvirkningen og innspillene ved oppstart fremdeles er relevante. Flytting av bebyggelsen som i dag huser blant annet Coop Extra gir mulighet for å etablere et nytt torg og et helt nytt byrom som blir navet i det nye bydelssenteret. Plan og mobilitet mener disse avklaringene har vært helt nødvendige for å få gjort de beste grepene og få laget en så god områdeplan som mulig. Planforslaget slik det nå foreligger danner et godt grunnlag for videre regulering og utbygging av området, og det gir store muligheter for en fremtidsrettet og positiv utvikling av bydelssenteret. Planforslaget kan legges ut på høring og offentlig ettersyn.

Kristin Stavnes Jordbru
Leder Plan og mobilitet

Saksbehandler: Jonas Bjørklund

Trykte vedlegg:

- | | |
|---|-----------------------------|
| 1 | Planbestemmelser |
| 2 | Plankart |
| 3 | Planbeskrivelse |
| 4 | Illustrasjonsplan 1-1000 a3 |