

Høring og offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Nordland idrettspark, Thalleåkeren

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

Forslag til detaljreguleringsplan for Nordland idrettspark, Thalleåkeren legges ut på offentlig ettersyn og sendes på høring. Planforslaget er vist på plankart med planid 2022003, datert 16.05.25, med tilhørende bestemmelser datert 21.05.25, og planbeskrivelse datert 21.05.25

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-11, jf. § 12-10.

Hva aktualiserer saken?

Bodø/Glimt ønsker å bygge et nytt stadion på Thalleåkeren, gjennom et byggeprosjekt som også er tiltenkt å romme kontor, bevertning og idrettsrelatert forretning. Tilskuerkapasiteten er planlagt til 10.000 sitteplasser. Planområdet er delt i to deler, den østlige rommer selve stadion og den vestlige et parkområde med en 7er fotballbane, adkomst, parkering og andre tilleggsfunksjoner. Byggehøyder for stadion er satt til 44 m.o.h. Tiltaket vil påvirke byformen på ulike måter, blant annet ved å utvide det bebygde området rundt riksveien/Stormyra med et stort bygningsvolum. Bygget vil også fremstå som et nytt landemerke ved innfarten til Bodø, og har konsekvenser for landskapsbildet og påvirker bomiljøet i nærområdet. Den overskytende matjorda i området er planlagt flyttet til ulike alternative mottaksareal, og skal behandles i tråd med godkjent metodikk. Planområdet ligger nær kollektivknutepunkter og tett befolkede områder, og det legges opp til en restriktiv parkeringsdekning for besøkende kombinert med gode løsninger for gående og syklende. Plan og mobilitet mener at planforslaget fremstår gjennomarbeidet, og er samlet sett i tråd med overordnede planer og retningslinjer. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Saksopplysninger

Bakgrunn

Planforslaget fremmes av Glimtech AS, som er heleid av Bodø/Glimt. Plankonsulent er Norconsult Norge AS, og Advansia AS har stått for prosjektledelse. Planområdet Thalleåkeren er en del av Rønvikjordene, og en del av eiendommen Bodin Gård. Eiendommen er eid av Nordland fylkeskommune og driftes av Bodin Samvirke. Glimtech AS har inngått avtale med Nordland fylkeskommune om overtakelse av grunnen, betinget av blant annet regulering av tomten.

Bystyret i Bodø kommune vedtok 16.06.22 kommuneplanens arealdel 2022-2034, og åpnet med det Thalleåkeren som aktuelt utbyggingsområde for idrettsanlegg, ved å sette av arealer til kombinert bebyggelse og anleggsformål med underformål tjenesteyting, næring og idrett. I løpet av 2022 ble det utarbeidet et reguleringsplanforslag for et nytt stadion på Thalleåkeren under navnet Bodø storstue. Forslaget ble sendt på høring, men ble ikke sendt til sluttbehandling i Bystyret.

Planforslaget som nå legges ut på offentlig ettersyn og høring legger til rette for et revidert og nedskalert anlegg, og endringene er så store at det utløser krav om ny høring og offentlig ettersyn.

Nordland idrettspark består av et stadionanlegg med 10.000 sitteplasser på den østre delen av tomten samt tilhørende uteområder og parkeringsarealer på den vestlige delen. Uteområdene skal opparbeides som parkarealer med ulike funksjoner, deriblant en 7-erbane. Adkomst til området for myke trafikanter er fra Thalleveien, Hålogalandsveien og Kirkeveien. På tomten er det avsatt plass til inntil 200 parkeringsplasser på terreng.

Beliggenhet



Kartutsnittet viser planområdets beliggenhet

Planområdet ligger ca. 1,5 km fra Bodø sentrum, og 2,5 km i luftlinje fra Bodø Lufthavn. Thalleåkeren er et jordbruksareal avgrenset av veiarealer, med Riksvei 80 i sørvest, Thalleveien i nord og Kirkeveien i øst. Åkeren ligger mellom hovedinnfartsåren til sentrum (riksvei 80) og boligområdet på nordsiden av Thalleveien.

Planstatus

Kommuneplanens arealdel

Gjeldende kommuneplan 2022 – 2034 har avsatt området til kombinert formål, spesifisert til tjenesteyting, næring og idrett. Planområdet inkluderer også trafikkformål.

Reguleringsplaner

Størstedelen av selve utbyggingsområdet er uregulert, men andre deler er omfattet av eldre reguleringsplaner. Dette er reguleringsplan «RV80-parsell Snippen/Skjæringa» planid. 1174 (vedtatt 15.06.1979) i de sørøstlige delene av planområdet, og «Hovdejordet og Gjerdåsen» planid. 1145 (vedtatt 22.03.2001) som omfatter trafikkarealet i Thalleveien. Overlappende deler av disse planene oppheves ved vedtak av denne planen.

Planprosess og medvirkning

Oppstartsmøte ble gjennomført 18.03.2022. I møtet ble det avklart at flere aktuelle tema måtte konsekvensutredes, og at det skulle utarbeides planprogram. Oppstart ble varslet 01.04.2022, og samtidig ble planprogrammet lagt ut på høring, med høringsfrist 20.05.2022. Det ble avholdt åpent informasjonsmøte på Aspmyra stadion 04.04.2022. Det kom inn 14 innspill til oppstartsmeldingen. Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn 23.09.2022, og var til høring og offentlig ettersyn i perioden 23.9.2022 til 05.11.2022. Det kom inn 16 uttalelser, inkludert innsigelse fra Statens vegvesen. Denne gikk i hovedsak ut på at byggegrensen var satt for nært RV80, og at sikringstiltak var for sparsomt beskrevet.

Innspill til oppstart og uttalelsene til forrige offentlig ettersyn er sammenfattet og kommentert i merknadsbehandlingen, som er vedlagt planbeskrivelsen. Arbeidet med foreliggende planforslag startet i 2024 med et parallelloppdrag/konkurranse der ulike entreprenører og arkitekter la frem sine forslag. Dette har resultert i det foreliggende planforslaget.

Om planområdet

Dagens bruk

Thalleåkeren er et jordbruksareal, og er en del av Rønvikjordene. Planområdet er tilnærmet flatt, med noen mindre terrengformasjoner sør for området. Mot nord og nordøst stiger terrenget mot Bodømarka. Thalleåkeren ligger i et område med boligbebyggelse, næringsområder og landbruksområder, og er avgrenset fra øvrige deler av Rønvikjordene med veganlegg. Sørøst for planområdet, på motsatt side av RV80, er et større område med næringsarealer som består av detaljhandel, plasskrevende handel, bilforretninger og kontorlokaler. City Nord kjøpesenter ligger ca. 420 m sør for planområdet.

Barns interesser

Barns bruk av området er i hovedsak knyttet opp mot idrettstilbudet i området. Utover dette har Thalleveien betydning både som skolevei og turvei.

Grunnforhold

Det er utført geoteknisk vurdering av planområdet, og utarbeidet en rapport for utførte geotekniske grunnundersøkelser. Dette er vedlagt planforslaget. Planområdet ligger under marin grense og innenfor aktsomhetsområde for marin leire, og består av marin strandavsetning. Områdestabilitet må utredes for sikkerhet mot kvikkleireskred. Det er ingen lavpunkt i terrenget som med en 1:20-betraktning kan ramme planområdet, og alle skråninger i nærheten av planområdet er mindre enn 5 meter høyde. Områdestabiliteten vurderes overordnet sett som tilfredsstillende for planområdet.

Vindforhold

Bodø er generelt sett en vindutsatt by med en høy årlig middelvind, og planområdet er vindutsatt, spesielt for østavind. Det søkes å legge til rette for sikkerhet og god vindkomfort i planområdet.

Rekreasjonsverdi og uteområder

Thalleåkeren er en del Rønvikjordene, som er et stort sammenhengende jordbruksareal i drift. Det åpne jordbrukslandskapet er i tillegg viktig som rekreasjons- og friluftsområde, og forbinder byen med marka. Thalleveien er en mye brukt ferdselsåre for turgåere og syklistene.

Landbruk

Thalleåkeren er i dag driftet som fulldyrka jord, hvor det produseres grovfôr til kyr og hester. Arealet med matjord i planområdet er omtrent 38,5 dekar, arealet er fulldyrka og har stor jordbruksverdi. Det har vært aktivt drevet i minst 100 år. Jordprøvetakinger tatt i forbindelse med planarbeidet viser at tykkelsen på matjordlaget er i gjennomsnitt 40 cm. I den vestre delen av åkeren er det et område hvor laget med torvjord er minst 100 cm dypt. Store deler av Thalleåkeren er dårlig drenert, og dette kan være en årsak til at området fremstår som lite produktivt med dagens drift. Det er utarbeidet en matjordhåndteringsplan som er et vedlegg til planforslaget, som beskriver disse forholdene nærmere samt beskriver metodikk for flytting av matjorda og aktuelle, godkjente mottaksarealer.

Naturmangfold

Planområdet er i dag et jordbruksareal, noe som medfører at naturmangfoldet på tomten anses som lavt sammenlignet med naturlige habitater. De rødlistede fugleartene fiskemåke, stær og gråspurv er observert i planområdet. I tillegg benytter flere andre arter tomten som et område for fødesøk. Planområdet ligger i den vestlige delen av kulturlandskapet Rønvikjordene, som har stor betydning for det lokale fuglelivet, da spesielt som område for fødesøk og hekkeområde for de rødlistede artene vipe og storspove. Thalleåkeren ligger i utkanten av dette området. De viktigste områdene for vipe og storspove er sannsynligvis de fuktigere, åpne områdene sentralt i jordbrukslandskapet. Kulturlandskapet øst for Bodø sentrum blir også brukt av fugler på trekk, og kan være spesielt viktig om våren.

I forbindelse med planarbeidet i 2022 ble det lagt inn observasjoner av fremmedarten tromsøpalme på noen punkter langs Thalleveien. Det er ikke gjort egen kartlegging av fremmede arter i forbindelse med reguleringsplanen, dette skal gjøres i forbindelse med byggesaken.

Luftkvalitet

Sørligste del av planområdet ligger innenfor en vurderingssone der det skal vises varsomhet ved etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning. Dette skyldes RV80 og de gjennomsnittlige trafikkbelastningene den står for store deler av året. Området er store deler av året utsatt for vind fra øst, noe som medfører at store deler av luftforurensningen blir ført vestover og vekk fra området.

Grunnforurensning

Under gjennomgangen av områdets historikk er det ikke avdekket forhold som tilsier at det er mistanke om forurenset grunn innenfor planområdet. Det har imidlertid foregått noe aktivitet på området, som tidlig bebyggelse og anleggsaktivitet, som kan ha medført forurensning av grunnen. Eventuell bruk av sprøytemidler i jordbruksvirksomheten kan også ha medført

forurensset grunn. I tillegg kan avrenning fra veiareal som omkranser planområdet ha medført grunnforurensing i randsonene av planområdet.

Flomfare

Det er ifølge NVE Atlas ingen aktsomhetsområder eller faresoner for flom som berører planområdet. Det er noen mindre aktsomhetsområder for flom sørøst for planområdet.

Støyforhold

Norconsult har utarbeidet en støyrapport som er vedlagt. I dag er alle veiene som ligger rundt planområdet uskjermet, noe som gjør at det slipper inn mye støy på området, da spesielt fra Rv.80 (Bodøveien) og Kirkeveien.

Vann, avløp og overvann

Det er utarbeidet en VA-rammeplan og overvannsnotat som vurderer detaljene knyttet til vann, avløp og overvann, og disse er vedlagt planforslaget. Eksisterende vannforsyningsanlegg har tilstrekkelig kapasitet til tiltaket, og det vil kunne leveres vann til forbruksvann, sprinkleranlegg og utvendig slukkevann. Det er gode tilkoblingsmuligheter for vann, avløp og spillvann rundt utbyggingstomten. Det legges opp til fordrøyning av overvann etter tretrinns-strategien, og det er generelt god kapasitet på overvannsnettet i området. Tilkobling til deler av dette systemet krever tillatelse fra veieiere.

Trafikkavvikling

Rv. 80 forbi planområdet er dimensjonert for store trafikkmengder og har gode forutsetninger for å gi god trafikkavvikling. Basert på veganleggets utforming forventes det at vegen kan håndtere 12-20000 ÅDT. Rundkjøringen i Thallekrysset, som forventes å bli det svakeste punktet, er stor og har to brede sirkulasjonsfelt slik at det sikres god kapasitet. Det er vedlagt trafikkanalyse og mobilitetsplan som inneholder flere detaljer om eksisterende og fremtidig situasjon.

Mobilitet for myke trafikanter

Planområdet har gode forutsetninger for bruk av gange og sykkel. Det er etablert en kombinasjon av sykkelfelt langs veg, fortau, gang- og sykkelveg og sykkelveg med fortau på ulike strekninger langs planområdet. Hålogalandsgata er prioritert sykkelrute i kommunedelplan for sykkel. Kirkeveien har sykkelfelt i begge retninger fra rundkjøringen ved Rv. 80/Hålogalandsgata til Rønvikveien, og her er det også fortau på begge sider av kjørebanelen. Langs Thalleveien er det fortau på nordsiden av veien mot boligområdet, mens det ved busslommen på sørsiden av veien også er opparbeidet fortau.

Kollektivtilbud

Bybusslinjene i Bodø går forbi planområdet, med holdeplassene Sølvsuper, Stadiontunet og Herredshuset innenfor en gangavstand på 500 meter. Regionbussene for Salten stopper ved City Nord med en gangavstand på ca. 700 meter. Bodø jernbanestasjon ligger ca. 1,3 km gangavstand fra planområdet mot nordvest. Det er også både hurtigbåter og hurtigrute som anløper Bodø innenfor ca. 2 km fra planområdet mot nordvest. Bodø lufthavn ligger ca. 2,5 km fra planområdet med et stort rutenettverk og mange flyvninger.

Parkering

Det er i dag ingen parkering i Thalleveien, men det er mulighet for gateparkering langs Ragnar Schjølbergs vei og Nils Friis vei samt flere av gatene nord for planområdet. På andre siden av

RV.80 ved Stormyra er det mange parkeringsområder i forbindelse med butikker, bilforretninger, idrettsanlegg og kjøpesentre. I tillegg er det en del gateparkering i boligområdene.

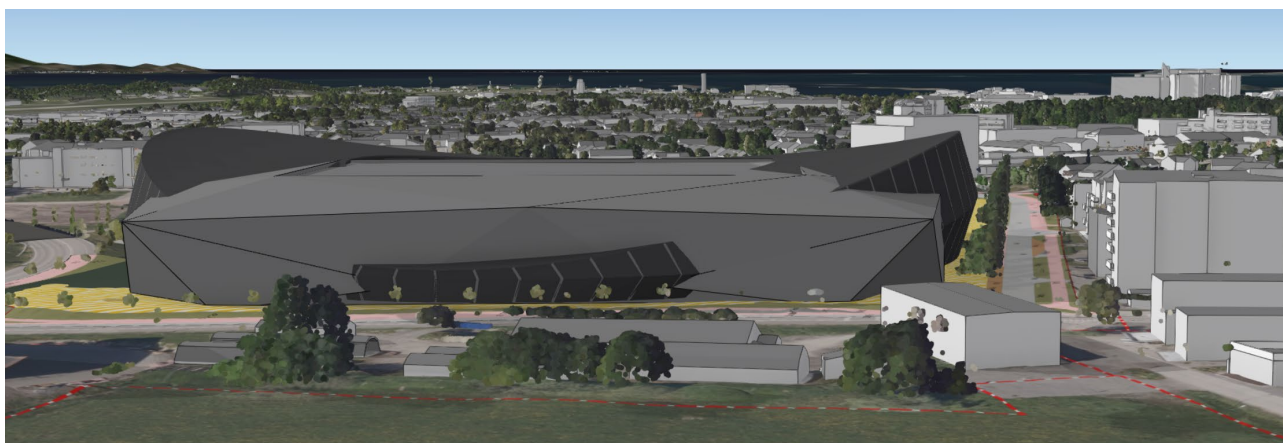
Teknisk infrastruktur

Området har gode muligheter for tilknytning til vann, avløp og overvannshåndtering da det finnes omfattende infrastruktur for VA rundt utbyggingstomta. Det er også flere traseer med både fjernvarme, høyspent og telelinjer i området rundt tomten. Største delen av dette ligger i området nord for stadion, på begge sider av Thalleveien. Vest på tomten ligger fjernvarmetrase med mulighet for tilkobling.

Planforslaget

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for ny Nordland idrettspark, med fotballarena for Bodø/Glimt som tilfredsstiller krav satt av FIFA og UEFA, inkludert adkomst og parkering. I tillegg skal det utvikles et parkareal med 7-er bane, mindre soner for andre uorganiserte aktiviteter utendørs, soner med sittegrupper og etablering av parkvegetasjon. Planen skal også tilrettelegge for etablering av næring knyttet til idrett, samt kontor.

Etter høringen i 2022 er det gjort vesentlige endringer i planforslaget. Det er gjort større endringer av både tiltaket og formål i planen, med påfølgende revisjon av plandokumenter samt en rekke utredninger. Endring av design har medført en reduksjon både av omfang og høyde på stadion og antall formål planen skal ivareta. De foreslåtte byggehøydene er redusert med 10 meter, fra kote 54 i forrige planforslag til kote 44.



Figur som viser 3D-illustrasjon av stadion slik den var på høring sist (mørk grå) og nytt forslag til utforming (lysere grå)

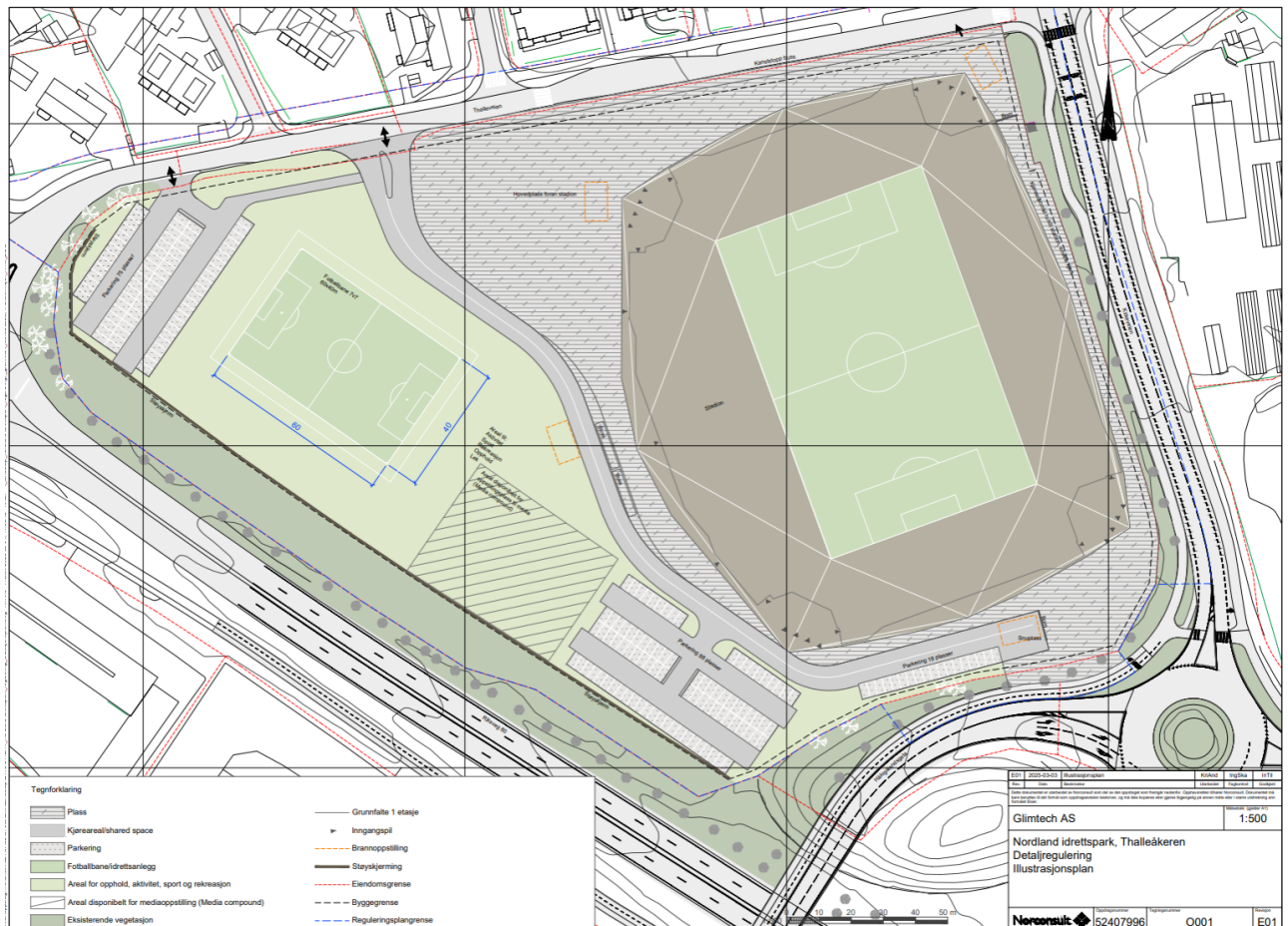
Nordland idrettspark skal være et anlegg som fungerer i alt fra en vanlig hverdagssituasjon til en dag med UEFA-kamp for Bodø/Glimt. Nytt stadionbygg er lagt på den østre delen av tomten, med tilhørende hovedplass foran hovedinngangen i det nordvestlige hjørnet av stadion. På den vestre delen av tomten er det planlagt å etablere en 7er fotballbane, med tilstøtende arealer som er tenkt brukt til ulik sport, aktivitet, rekreasjon, opphold og lek.

Det er satt en høydebegrensning for stadion på kote +44, som tilsvarer ca. 22 meter over bakkenivå. Bygget er plassert lengst øst på tomten, blant annet med tanke på sol- og skyggeforhold. Reguleringsplanen legger opp til at kjøreadkomst til planområdet kun skjer via Thalleveien. Internveien på tomten har adkomst fra Thalleveien, og legger seg mellom arealet i vest, hovedplassen og gangarealet rundt stadion. Veien har en snuplass i sørøst som er dimensjonert for en lastebil. Det skal være mulig å kjøre rundt stadion for beredskap,

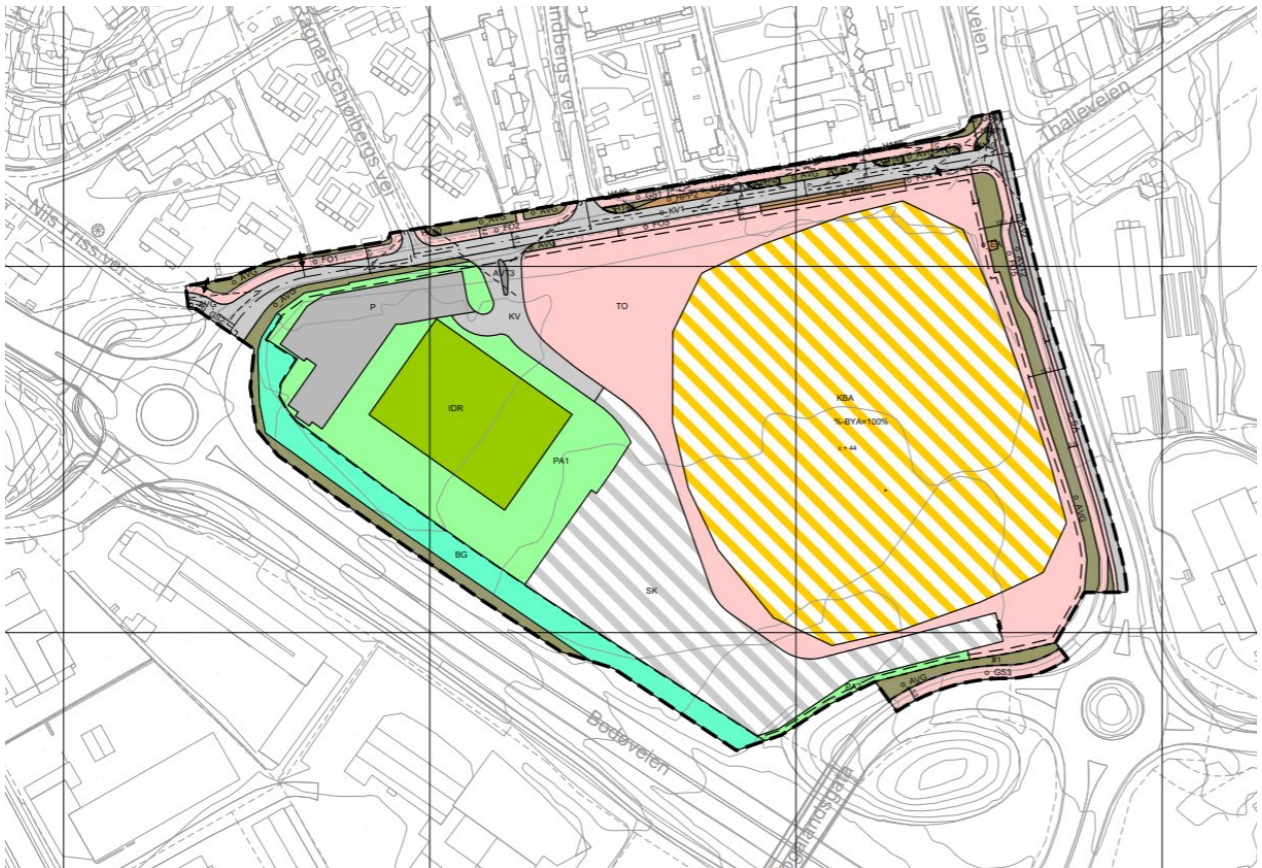
vedlikehold og for annen trafikk som ikke kan bruke snuplassen i sørøst. Muligheten for kjøring rundt stadion i øst er planlagt enveiskjørt, og regulert med bom for å unngå utilsiktet bruk.

Adkomst til området for myke trafikanter er fra Thalleveien, Hålogalandsveien og Kirkeveien. Dette knyttes også til busstoppene i Kirkeveien, samt planlagt ny kantstopp i Thalleveien med direkte tilknytning til den planlagte forplassen nord for stadion.

På tomten er det avsatt plass til 180 parkeringsplasser, fordelt på områder i nordvest, sørvest og i sørøst. På vestsiden av stadion er det avsatt plasser til 2 spillerbusser.



Illustrasjonsplan



Kartutsnitt som viser forslag til plankart

Formål i planen

Byggeområder

Bebyggelsen er omfattet av tre formål, IDR (7er-banen), EA (trafo/energianlegg) og KBA, der det tillates etablert bebyggelse knyttet til følgende arealformål: Idrettsanlegg, forretning, kontor og bevertning. Dette er formålet der selve fotballstadionet tenkes oppført. Maksimal utnyttelsesgrad settes til %-BYA=100, og maksimal tillatt byggehøyde er kote +44. Forretning og bevertning knyttet til idrettsanlegg tillates etablert i KBA, maksimalt 3000 m² BRA kan benyttes til forretning. Det tillates ikke etablert forretninger for plasskrevende varer eller dagligvarer.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Videre består planområdet av kjøreveg (KV), dette omfatter eksisterende veier og internvei inn i området med tilhørende fortau (FO), torg (TO) som omkranser stadionbygget, eksisterende gang-/sykkelveg (GS), sykkelanlegg (SA), annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT) og annen veggrunn, grøntareal (AVG). Ny og eksisterende bussholdeplass langs Thalleveien er regulert til holdeplass / plattform (HPP) og parkeringen på området er regulert til (P).

Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur (SK) er området det tenkes etablert parkering for formålene KBA og IDR, i tillegg til kjøreveger og midlertidige oppstillingsplasser for større kjøretøy knyttet til arrangementer.

Grønnstruktur:

Inneholder formålene blågrønnstruktur (BG) som ligger langs RV80, og park (PA) som er foreslått rundt 7er-banen.

Hensynssoner og bestemmelsesområder:

Planen inneholder også hensynssoner for frisikt (H140) og et bestemmelsesområde #1: Gangforbindelser der det tillates etablering av gangforbindelser mellom KBA og o_GS3, altså fra brua i Hålogalandsgata i sør inn til stadion.

Bebyggelsens plassering og utforming



Arkitektonisk konsept:

Nordic Office of Architecture har tegnet et markant og særpreget stadionbygg med plass til ca. 10.000 tilskuere. De har jobbet med store flater som møtes i ulike vinkler (fasettert geometri) som gir bygget en karakteristisk silhuett. Det er valgt robuste materialer gitt tomtens lokalklima, og for å skape lesbarhet og struktur. Bygget skal kles med et ytre skall med fasetterte flater av mørk matt aluminiumskledning, med vindusbånd på den vestlige siden som følger fasadens form.

Inntrukne partier i bygget mot utside, som hovedinnganger og åpne partier, skal utformes med kombinasjoner av glass og tett kledning av treverk. Dette skal også benyttes på innvendige klimafasader mot tribunene. I og ved vrimelearealer benyttes den samme materialpaletten. Kiosker, toalettbokser og øvrige servicefunksjoner skal utformes med platekledninger og fargebruk som følger Bodø/Glimts visuelle profil.

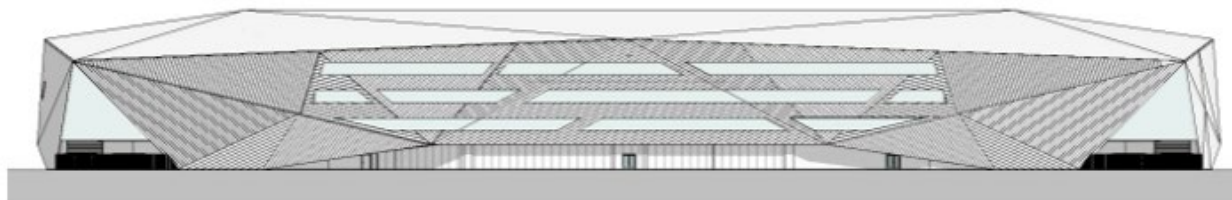
I tekniske områder eller bakfasader med lite eksponering tenkes det benyttet ubehandlet betong og metallnett/strekkmetall, noe som gir en industriell og tydelig detaljering. Det skal også legges til grunn integrert fasadebelysning som forsterker og følger byggets overordnede fasettering og linjeføring, som fremhever byggets skulpturelle volum og understreker detaljeringen i kledningen.

Takkonstruksjonen skal dekke alle tilskuerplassene og beskytte mot vær og vind. Prosjektet har fokus på gjenbruk av materialer og inventar fra Aspmyra stadion og bruk av solceller, som kan integreres arkitektonisk i fasaden.

De mest sentrale arkitektoniske grepene og kvalitetene er sikret i planbestemmelsene.



Illustrasjon av vestveggen. (Kilde: Nordic Office of Architecture og Norconsult AS, 15.05.2025)



Oppriss av arenaen sett fra vest. (Kilde: Nordic Office of Architecture og Norconsult AS, 15.05.2025)

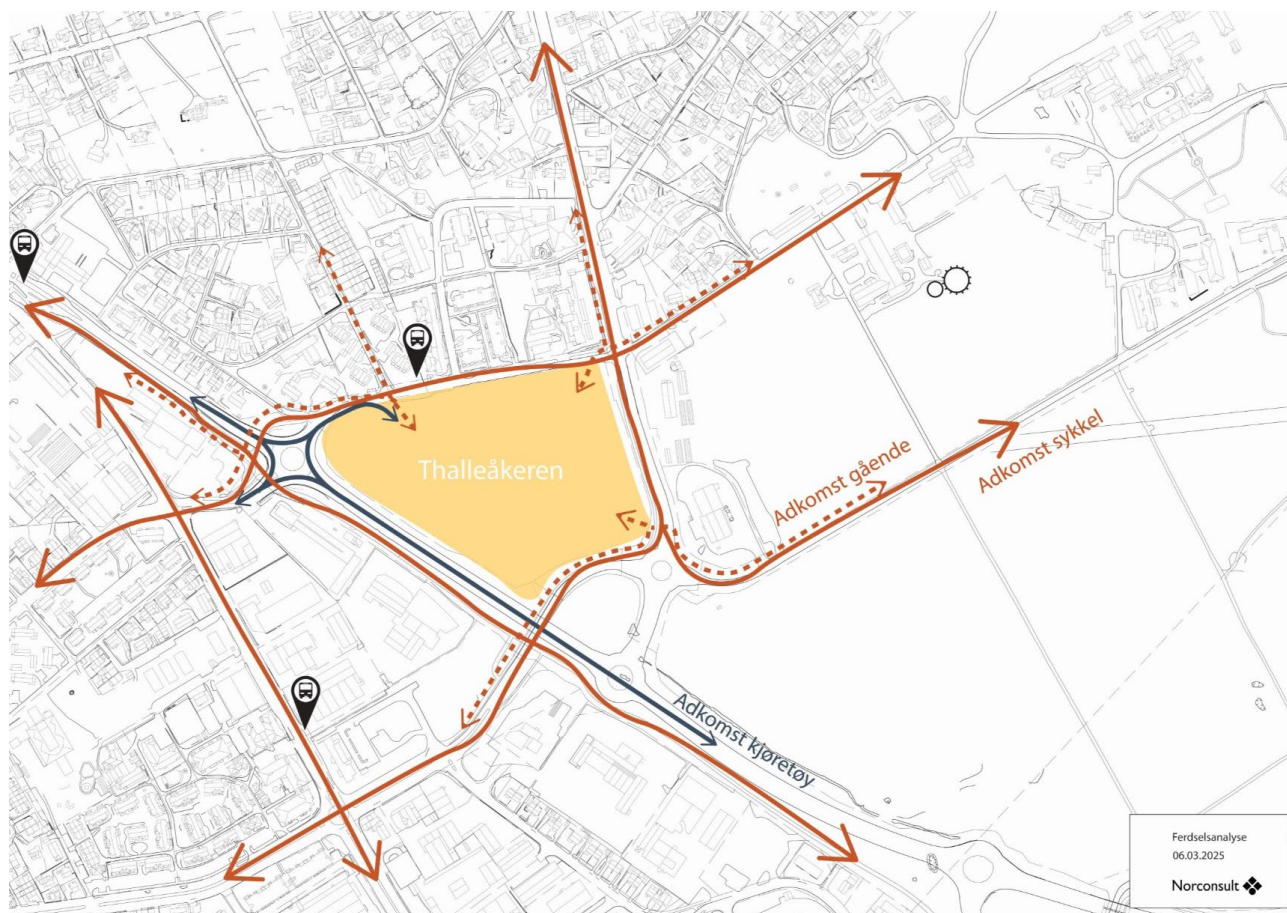
Uteområder:

Det planlegges for et universelt utformet areal rundt stadion for å gi plass til besøkende både under vanlig drift og kampdager. I disse arealene er det planlagt opparbeidelse av parkmessige arealer med ulike muligheter for lek, rekreasjon, aktivitet, opphold og idrett, både under kamper og andre arrangementer, men også i en hverdagssituasjon. Sentralt i parken ligger 7er-banen. Uteområdene har en viktig rolle for å ivareta en god overvannshåndtering, og planlegges med vegetasjon og permeable flater for å oppnå dette. Det er krav i planbestemmelsene om mer detaljerte utomhusplaner til byggesøknad. Det åpnes for et mulig gjerde/skjermvegg i grøntområdet langs RV80 for å hindre villkryssing av riksvegen, og sammen med veimyndighet skal det vurderes sikkerhetsnett for å hindre at baller og lignende krysser ut mot veien. Gjerdet/skjermveggen blir et markant element i området, som må gis en god utforming.

Mobilitet:

Området vil generelt sett ha to forskjellige trafikksituasjoner; den normale hverdagen med daglig drift og dager med større arrangementer som kamp eller konsert. Under daglig drift vil parkeringsdekningen for bil og sykkel være mer enn tilstrekkelig. Under kampdager legges det til grunn full stadion (10.000). I møte med slike folkemengder er det ubetydelig

bilparkeringsdekning i planområdet, og de besøkende vil måtte gå og sykle inn til planområdet under kampdag. Dette er i tråd med kommuneplanens arealdel. De besøkende kommer fra tilstøtende bydeler, større parkeringsplasser i nærheten og kollektivpunkter. Dagens kollektivtilbud med gangavstand til flere holdeplasser gir samlet sett et godt kollektivtilbud med hyppige avganger og god kapasitet. Planen foreslår å flytte kollektivholdeplassen på sørsiden av Thalleveien lenger øst, der den utformes for å håndtere 3 busser samtidig. Holdeplassen utformes som kantstopp, mens den eksisterende busslommen på nordsiden av Thalleveien reguleres slik den er bygd i dag. Det skal bygges nye fortau øst og vest for holdeplassen langs sørsiden av Thalleveien.



Parkering:

Det legges opp til minimum 180 og maksimalt 200 bilparkeringsplasser på terreng i planområdet, samt minimum 250 sykkelparkeringsplasser. Det relativt høye antallet bilparkeringsplasser er et resultat av krav fra UEFA (det europeiske fotballforbundet) knyttet til europacup-kamper, som estimeres til 180 plasser totalt. Disse plassene tenkes sambrukt i en hverdagssituasjon, og skal ikke være tilgjengelig for allmenn parkering på kampdager. Sykkelparkeringen skal ha en andel ladeplasser og egne plasser for lastesykler. Det er en målsetning at plassene skal klimaskjermes så godt det lar seg gjøre.

Naturmangfold:

Det er utarbeidet en økologistrategi for prosjektet, som følger planen som eget vedlegg. I følge rapporten har prosjektet som mål å bevare og forbedre det lokale naturmangfoldet, samt kompensere for inngrep i kulturlandskapet.

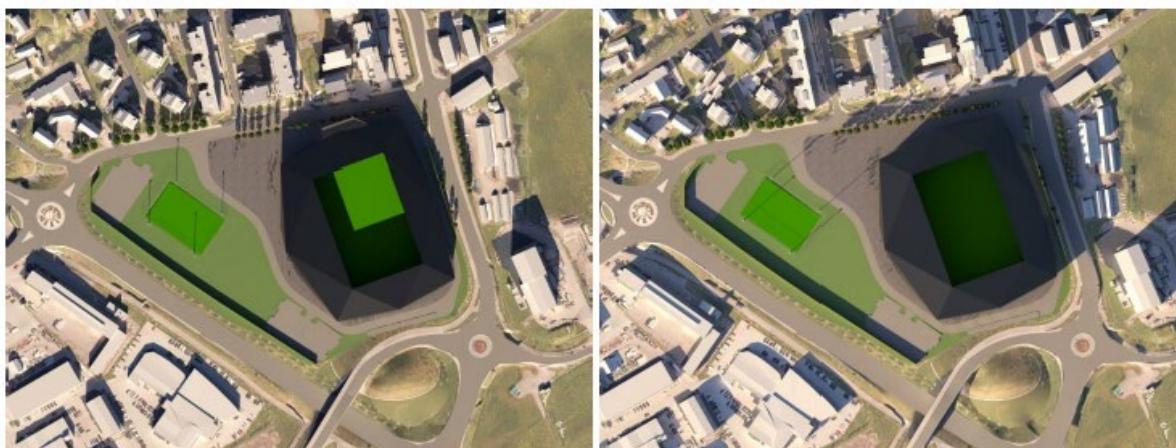
Tiltak som nevnes er blant annet: Bevaring av eksisterende trær og etablering av flere nye trær og busker med vekt på norske, stedegne arter, skape leveområder for andre truede arter, etablere grønne korridorer, samt håndtering av fremmede arter. Prosjektet skal også gjennomføre tiltak i bygge- og driftsfasen for å minimere belastning, inkludert arbeid utenfor hekkesesong og overvåking av tiltakene i etterkant.

Vann, avløp og overvann;

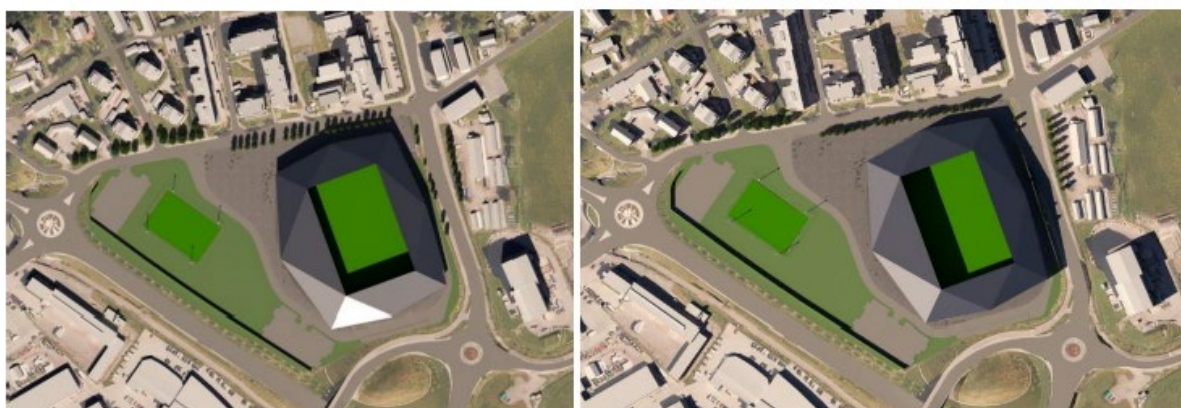
Det er utarbeidet en VAO- plan som del av planleveransen. I denne er det bl.a. redegjort for brannvannsdekning, forbruksvann, flomveier og overvannshåndtering. Denne skal detaljeres og videreutvikles gjennom ulike faser av byggesaken i henhold til bestemmelsene. Det foreligger også et overvannsnotat som detaljerer opparbeiding av utearealene, også med tanke på å oppnå en blågrønn faktor på 0,4. Dette betyr at en stor andel av overvannet skal fordrøyes og infiltreres i planområdet for å redusere belastningen på overvannsnett. Det stilles krav om overordnet og detaljert utomhusplan til byggesaken for å sikre gode løsninger.

Sol/skygge

Bebyggelsen plasseres på østre del av Thalleåkeren. Med utgangspunkt i det foreløpige skisseprosjektet med en foreslått høyde på maks kote +44 vil bygningsvolumet i hovedsak bli høyere enn de eksisterende boligene / leilighetene på nordsiden av Thalleveien.



Figur 6-1: Sol- og skyggstudie. Venstre: 20. mars kl. 12. Høyre: 20 mars. kl.15



Figur 6-3: Sol- og skyggstudie. Venstre: 23.juni kl. 12. Høyre: 23. juni kl.15

Slik bebyggelsen er regulert vil arenaen kaste skygge på deler av utearealene ved boligene på morgen og (tidlig) ettermiddag i vinterhalvåret. Arealer som berøres av ettermiddagssol på østsida av Kirkeveien er næringsarealer. Resultatene fra sol-/skyggestudiet tilsier at

bygningvolumet vil ha liten påvirkning på eksisterende boligområder på sommerhalvåret. Deler av utearealet ved leilighetene på nordsiden av Thalleveien vil bli berørt.

Risiko og sårbarhet

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), vedlagt planforslaget. Planområdet fremstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite til moderat sårbart. Følgende farer har blitt utredet: Ustabil grunn (områdestabilitet), vind/ekstremnedbør (overvann), transport av farlig gods, elektromagnetiske felt, trafikkforhold, sårbare bygg, tilsiktede handlinger og nærhet til lufthavn.

Planområdet fremstår i henhold til analysen som moderat sårbart for transport av farlig gods og ekstremvind, og det ble derfor utført to risikoanalyser. Analysen av transport av farlig gods viste akseptabel risiko med en forsvarlig beredskap hos nødetatene og plan for evakuering av store folkemengder. Analysen av ekstremvind viste en uakseptabel risiko for liv og helse. Det må derfor etableres tiltak for å redusere vindstyrken ved de sørlige delene av stadion slik at vindstyrken ikke medfører redusert sikkerhet. Sikkerhetstiltak knyttet til vindforholdene skal være godkjent i byggesak og er sikret i planbestemmelsene. Det er også identifisert tiltak som det ut fra samfunnssikkerhetshensyn er nødvendig å gjennomføre for å unngå å bygge sårbarhet inn i dette planområdet. Tiltakene er sammenfattet i ROS-analysen og må følges opp i det videre prosjekteringen.

Rekkefølgebestemmelser

Planbestemmelsene har relevante rekkefølgekrav som sikrer gjennomføringen av alle deler av planen og legger opp til en ryddig og oversiktlig byggesaksbehandling. Det vises til §7 i planbestemmelsene.

Vurderinger

Bebyggelsens plassering og utforming

Det foreslåtte tiltaket inneholder et stort og markant bygg, og vil i stor grad påvirke og endre karakteren av planområdet fra jordbruksareal til storskala bygningsmiljø. Det legges til grunn at et tiltak som dette krever et stort volum. Planarbeidet har derfor utredet tiltakets påvirkning på omgivelsene på ulike måter, gjennom vurderinger av landskapsbildet, endringer av lokalklima, sol og skygge m.m. Konsekvensutredningene peker på at landskapet har stor verdi, begrunnet i at det er en del av et større åpent kulturlandskap nært sentrum, med stor kulturhistorisk kontinuitet og tidsdybde. Det beskrives også hvordan Rønvikjordene er viktig for tilhørighet og identitet for mange.

Hvordan tiltaket utformes er på denne bakgrunn ikke uvesentlig. Det er mange ulike meninger om og opplevelser av bygningsmiljøer. Noen vil oppleve endringene som bygget skaper fra dagens situasjon med tap av utsikt og et brudd med omgivelsene som negativt, mens andre vil assosiere bygget med positive følelser, utvikling og spenning. Det er derfor ikke rett frem å vurdere de samlede effektene av utbyggingen. Utredningen som følger planforslaget har konkludert med at det er en ubetydelig endring.

Leder Plan og mobilitet vektlegger at den arkitektoniske ideen som presenteres fremstår som gjennomtenkt og helhetlig, og at stadionet har et design som forholder seg til en tydelig estetisk ide og stedet det bygges på. Slik stadionet beskrives i planforslaget er det et markant og helhetlig

bygg med mange gode kvaliteter, som har potensiale til å bli et landemerke i bydelen og langs hovedinnfartsåren til byen.

Utearealene framstår i planforslaget som mindre gjennomarbeidet enn selve bygget, og med relativt knapp beskrivelse av detaljer rundt utformingen av de fremtidige tilbudene. Arealene preges av mye overflateparkering, og med forholdsvis små grønne arealer med oppholdskvaliteter. Det er etter Plan og mobilitets syn viktig at det rettes fokus mot dette i utarbeidelse av utomhusplaner, beplantning og utforming av viktige elementer i det videre arbeidet med å realisere prosjektet.

Landbruk og naturressurser

Thalleåkeren brukes i dag til grasproduksjon, men er ikke satt av til jordbruksareal i kommuneplanens arealdel. Utbygging av planområdet krever flytting av matjord, og en vellykket reetablering av matjorda vil forbedre dyrkingsforholdene på mottaksarealet, og gjøre det mulig å videreføre grasproduksjonen der. Flytting av matjord er krevende, og utløser store transportbehov og klimagassutslipp. Plan og mobilitet legger vekt på at det er utarbeidet en matjordhåndteringsplan som en del av planarbeidet, og at videre tillatelser betinger at matjorda blir håndtert i tråd med den og følges opp i planbestemmelsene. På bakgrunn av dette, og at området er satt av til utbygging med kombinerte formål, vurderes det til at landbruksinteressene er ivaretatt i planarbeidet så langt det lar seg gjøre under de gjeldende forutsetningene.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Området er vurdert etter naturmangfoldloven opp mot et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag, og det konkluderes med at tiltakene som gjennomføres i forbindelse med utbyggingen ikke vil gi vesentlige skader på naturmangfoldet eller økosystemtjenester. Blant de negative konsekvensene som er utredet er redusert tilgang på mat for det lokale fuglelivet, i hovedsak pga. tap av areal. Dette vurderes likevel ikke som kritisk da området ligger helt i ytterkanten av det sammenhengende kulturlandskapet. Planen inneholder kompenserende tiltak som er omtalt i rapport for økologisk strategi, blant annet planting av trær innenfor planområdet.

Friluftsliv og rekreasjon

Området i dag er lite brukt som friluftsområde, men er omkranset av viktige ferdselsårer for gående og syklende langs eksisterende veisystem. Idrettsparken vil kunne bidra til at flere benytter seg av området, og kan etter Plan og mobilitets syn bidra til rekreasjon og folkehelse.

Barn og unges interesser

Da området er lite brukt som friluftsliv- og rekreasjonsområde, er det heller ikke i dag i bruk av barn og unge. Det er derfor ikke behov for å sette av erstatningsarealer som følge av utbyggingen. Tilbudet for uteområdene rundt stadion har i tidligere illustrasjoner vært vist med to større spilleflater og ulike aktiviteter. Illustrasjonsplanen viser nå en 7er-bane, og det fremstår som et begrenset tilbud til barn og unge sammenliknet med tidligere skisser. Det bør etter Plan og mobilitets syn legges vekt på å etablere et best mulig tilbud i idrettsparken, spesielt rettet mot denne målgruppen.

Trafikkforhold

Tiltaket vil bli et stort reisemål på kampdager, men vil ha begrenset trafikk i en hverdagssituasjon. Trafikkanalysene har beregnet trafikken til/fra planområdet, og er basert på at dette er ny trafikk som tilføres vegnettet i Bodø. Mye av trafikken eksisterer likevel allerede i dag, knyttet til dagens drift på Aspmyra. Det forventes relativt sett lite ny biltrafikk i

hverdagssituasjon. Plan og mobilitet legger til grunn at kapasitetsberegningene gjennomført i rundkjøringen på Rv. 80 og Thalleveien viser god restkapasitet om 10 år, og at utbyggingen ikke vil skape trafikkproblemer i en vanlig makstime. Vurdering av biltrafikkavviklingen i planområdet har fokus på normalsituasjon, med begrenset parkering. Dette begrenser også belastningen på krysset mot Ragnar Schjølbergs vei. Bomløsningen i Thalleveien-Kirkeveien forutsettes videreført for å oppnå god trafikkflyt. Det legges videre opp til et stort antall sykkelparkeringsplasser som vurderes som tilstrekkelig for den daglige bruken av anlegget. Det legges også til rette for kollektivtilbudet ved å regulere inn holdeplassene i Thalleveien og planlegge for kapasitetsøkning på disse.

For de store arrangementene er sikre gangadkomster viktig, da tilskuere i all hovedsak vil komme til fots og til dels på sykkel langs Thalleveien og inn til planområdet, og det åpnes for å etablere gangforbindelser fra Hålogalandsgata i planområdets sørøstre del. Plan og mobilitet mener at dette er godt løst, og understreker at det må vektlegges trafikksikre løsninger som også ivaretar universell utforming i detaljprosjektering av bygg og utearealer.

Parkering:

Med maksimalt 200 bilparkeringsplasser og 250 sykkelplasser legges det opp til en ganske høy bilparkeringsdekning i planområdet med tanke på en hverdagssituasjon. Parkeringsplassene for bil tenkes sambrukt for å oppnå full effekt.. Ved større arrangementer vil det være en fare for overfylling og parkering i sidegater i nærområdet, til ulempe for beboere og andre som skal ferdes gjennom området. Dette preger også tilsvarende situasjoner på dagens stadionanlegg lokalisert på Aspmyra. Plan og mobilitet vurderer det ikke som mulig å løse dette fullt ut gjennom reguleringsplanen, men viser mulige avbøtende tiltak som skilting, beboerparkering, midlertidige sperringer og informasjon om og tilgang til alternativ parkering. Bodø/Glimt vil etter Plan og mobilitets syn også ha en viktig rolle i å fremme reisevaneendringer knyttet til kampdager.

Sol og skygge

Den foreslåtte bebyggelsen er omtrent like høy som de eksisterende boligene nord for Thalleveien og ligger tett ut mot veien. Dette vil påvirke solforholdene i tilstøtende boligområde, men sol- og skyggestudiene viser at kun mindre arealer, som ikke brukes aktivt til uteopphold, blir skygget ut. Stadionbygget er redusert i høyde med 10 meter, og dette gir positive effekter for sol og skygge nordover. Plan og mobilitet mener at dette er akseptabelt gitt rammene for utbyggingen, og at ytterligere tilpasninger av prosjektet vanskelig lar seg gjøre, f.eks. å flytte bygget sørover på tomta.

Vind

Thalleåkeren er et område med mye vind, og det er utført vindanalyse som konkluderer med at situasjonen blir noe bedre for den eksisterende bebyggelsen nord og øst for anlegget. Det oppstår imidlertid stor vindforsterkning rundt deler av stadionbygget, spesielt i sør. Dette skal avbøtes med tiltak som skal synliggjøres i byggesaken. Snødrift og fonndannelser mot riksveien er også et tema som må håndteres i videre prosjektering. Generelt vurderer Plan og mobilitet vindsituasjonen i planområdet som håndterbar, med de tiltakene som planen krever.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Utbyggingen vil bl.a. medføre behov for nyetablering av fortau, bussholdeplass og annen teknisk infrastruktur. Det er innpasset rekkefølgebestemmelser til planforslaget som sikrer at samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som skal overtas av kommunen skal være

opparbeidet eller sikret opparbeidet. Etablering av teknisk infrastruktur er sikret i reguleringsbestemmelsen og det er varslet oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

Vurdering av miljøprogram og forholdet til klima og energiplanen

Miljøprogrammet identifiserer miljøprofilen for prosjektet, som i hovedsak handler om å søke energieffektive og bærekraftige løsninger, bruk av fornybare energikilder samt styringssystemer for energibruk. Det er også mål om materialoptimalisering i konstruksjonen, ombruk og redusert klimagassutslipp fra energibruk, transport og materialer. Det skal også tas sikte på høyest mulig resirkuleringsgrad for byggematerialer fra entreprenør, som et bidrag for å oppnå livsløpssyklus-besparelse på. Miljøprogrammet inneholder en miljøoppfølgingsplan som er nedfelt i planbestemmelsene. Miljøprogrammet oppfyller delvis/søker å oppfylle 5 miljømål fra klima og energiplanen til Bodø Kommune.

Miljøambisjonene i planarbeidet er vesentlig lavere enn det som ble lagt til grunn i planforslaget fra 2022, som hadde som mål å oppnå høyeste internasjonale standarder gjennom en omfattende sertifisering som virket inn på alle aspekter av planforslaget. Plan og mobilitet tar det reduserte ambisjonsnivået til etterretning, og legger til grunn for vurderingen at den valgte miljøprofilen som fremgår av miljøprogram og kommende oppfølgingsplaner blir fulgt og forsterket gjennom byggefasen.

Konklusjon og anbefaling

Siden vedtaket av kommuneplanens arealdel i 2022, har det vært lagt til rette for tjenesteyting, næring og idrettsanlegg på Thalleåkeren. Dette har åpnet for at det i området kan planlegges nytt fotballstadion for Bodø/Glimt. Planarbeidet startet opp i 2022, og høringsutkastet fra samme år (Bodø Storstue) har blitt vesentlig omarbeidet i tråd med høringsinnspill, noe som utløste behov for ny høring.

Det foreliggende materialet er en mer presis og detaljert beskrivelse av planområdet og selve stadion, og er også nedskalert i høyder og volum. Den høyere detaljeringsgraden vurderes som positiv, da det blir enklere å forstå og ta stilling til planforslaget i høringsprosessen, og samtidig forenkler videre prosesser inkludert gjennomføringsfase. Stadion fremstår som et markant og helhetlig bygg, basert på en sterk ide knyttet til identitet. Planbestemmelsene sikrer at hovedgrepene blir gjennomført. Plan og mobilitet vurderer dette som et godt utgangspunkt for å skape et bygg med gode kvaliteter.

At stadion er mindre enn tidligere antas være positivt for nærmiljøet og for landskapspåvirkningen, men fører også til at det tiltenkte tilbudet i Bodø storstue, spesielt for barn og unge, blir redusert. Bodø Storstue hadde svært høye miljøambisjoner, og disse er tonet ned i dette planforslaget. En synlig effekt av dette er at planforslaget kun inneholder overflateparkering, noe som er til hinder for større etablering av parkarealer med rekreasjons- og aktivitetstilbud. Planbestemmelsene stiller krav om situasjonsplaner og utomhusplaner på byggesaksnivå, og Plan og mobilitet legger i sin vurdering til grunn at dette skal jobbes videre med i realiseringen av prosjektet.

Nytt stadion for Bodø/Glimt vil representere et nytt og viktig tilskudd til byutviklingen, og ha stor positiv effekt for byen og regionen. Planforslaget er godt gjennomarbeidet og danner et godt grunnlag for å offentlig ettersyn og videre behandling. Planforslaget for Nordland idrettspark kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kristin Stavnes Jordbru
Leder Plan og mobilitet

Saksbehandler: Jonas Bjørklund

Trykte vedlegg:

- | | |
|----|---|
| 1 | Forslag til planbestemmelser |
| 2 | Forslag til plankart |
| 3 | Forslag til planbeskrivelse |
| 4 | Snitt og oppriss |
| 5 | Illustrasjonsplan landskap |
| 6 | Nær og Fjernvirkning_illustrasjoner |
| 7 | Konsekvensutredning landskap |
| 8 | Matjordhåndteringsplan |
| 9 | Høringsuttalelser 2022 |
| 10 | Merknadsbehandling |
| 11 | ROS analyse |
| 12 | Stedsanalyse |
| 13 | VA-rammeplan |
| 14 | Overvannsrapport |
| 15 | Støyutredning_inklVedleg |
| 16 | Vindanalyse |
| 17 | Trafikkanalyse |
| 18 | Mobilitetsplan |
| 19 | Geoteknisk vurdering |
| 20 | Solstudie 23.juni |
| 21 | Solstudie 20.mars |
| 22 | Miljøprogram og miljøoppfølgingsprogram (MOP) |
| 23 | Fase 1 undersøkelser, forurenset grunn |
| 24 | Datarapport Geotekniske grunnundersøkelser |
| 25 | Ferdselsanalyser |
| 26 | Blågrønn faktor |
| 27 | Vurdering etter vannforskriften |
| 28 | Avisannonse 02.04.2022 |