Uttalelser til høring av kommune-planens arealdel 2026-2038

Det er mottatt 138 uttalelser. Uttalelsene er bokmerket og står alfabetisk

Oppdatert 17.3.2026

Fra: Alf Petter Arnsen[alfpetterarnsen@gmail.com]
Sendt: 16.11.2025 08:09:46
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Tittel: Innsigelse mot oppdrettsanlegg i Helligvær

Hei

Jeg vil med dette si ifra om at jeg er imot planene om å etablere et oppdrettsanlegg i eller rundt Helligvær. Jeg er født og oppvokst på Beiskøy, og jeg er bekymret for hva et slikt anlegg vil gjøre med både naturen og mulighetene for de lokale fiskerne.

For det første vil et oppdrettsanlegg ta opp store arealer i havet som i dag brukes av lokale fiskere. Mange her er avhengige av disse områdene for å kunne drive fiske på en trygg og god måte. Med oppdrett på plass blir fiskeområdene både mindre og mer trafikkerte, noe som gjør det vanskeligere å opprettholde livsgrunnlaget.

I tillegg er jeg veldig bekymret for miljøkonsekvensene. Oppdrett gir betydelig belastning på havbunnen og områdene rundt, blant annet på grunn av fôrrester, avfall og risiko for sykdommer som kan spre seg til villfisk. Dette er sårbare havområder som kan bli varig skadet.

Helligvær med Tjønnøya og Valøya er et unikt og verdifullt kystmiljø, og jeg mener at risikoen for skade er for stor.

Jeg håper derfor at planene om oppdrettsanlegg i dette området ikke blir godkjent. Samt at omkampen om saken stanses for fremtiden, nok er nok!

Med Vennlig hilsen

Alf Petter Arnsen

Tlf 91514325

Fra: Anders Bergundhaugen[andersbergundhaugenprivat@gmail.com]
Sendt: 16.11.2025 12:17:25
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Tittel: 2024/1938

Se vedlagt innspill til høring av Kommuneplanens arealdel - Helligvær sørvest.

Anders Bergundhaugen

Høringsuttalelse til høring av kommuneplanens arealdel «Helligvær sørvest»

Viser til oppsummering av konsekvensutredning for Helligvær sørvest, der følgende framkommer:

- Forekomst av verdifulle naturtyper både i sjø og på land, samt flere registreringer av truede og sårbare fugler i nærområdet gir høy verdi for naturmangfold.
- Ny oppdrettsaktivitet vil medføre støy og forstyrrelser for hekkende sjøfugl. Torskeoppdrett vil kunne føre til genetisk innblanding for kysttorsk.
- Det er ingen kartlagte friluftsområder i sjø, men området antas å ha verdi for båtbasert friluftsliv for fastboende, eiere av fritidsboliger og også for resten av kommunen. Nærmeste bebyggelse er på Beiskøya.

Det siste er en antakelse vi som brukere av området kan bekrefte at stemmer. Området brukes til bading, fiske og rekreasjon. For brukere av Beiskøya og området rundt, oppleves den negative konsekvensen som meget stor. Det er tidligere gitt innspill om at området brukes hele året, og særlig sommerhalvåret, av et betydelig antall mennesker.

Fritidsfiskere får blant annet kveite i området som foreslås endret fra BSV til AKV13. Det er skjellsandstrender på begge sider av sundet. Vi stiller oss undrende til at arealet foreslås endret til tross for usikkerhet knyttet til marine naturtyper og få feltregistreringer av marine data. Reguleringsendringer av landskap uten inngrep, bør ikke gjøres uten best mulig oversikt over alle konsekvenser.

At nærmeste gyteområde for kysttorsk/skrei ligger 950 meter unna, bør også være et sterkt argument for en føre-var-holdning – som tilsier at området ikke bør benyttes til oppdrettsindustri som, uansett art, vil påvirke sjøbunn, omgivelser og generelt naturmangfold – og som vil kunne gi betydelige skadevirkninger.

Når det dessuten er torskeoppdrett som er bakgrunnen for ønsket om omregulering for AKV13, og konsekvens kategoriseres som «middels negativ» i tilhørende konsekvensutredning, bør det tale imot formålsendring – og i alle fall imot bystyrets høringsalternativ 2 fra møte 18.09.25 (akvakultur alle arter).

Nærhet til eksisterende anlegg for torsk- og lakseoppdrett er kortere enn Mattilsynets retningslinjer. Det bør også veie tungt i vurderingen.

Viser til FNs bærekraftsmål 12 om ansvarlig forbruk og produksjon, og FNs bærekraftsmål 14 om livet i havet, herunder delmål 14.2 «Innen 2020 forvalte og beskytte økosystemene i havet og langs kysten på en bærekraftig måte for å unngå betydelig skadevirkninger (...)»

Dette er etter vårt syn ikke forenelig med at dette området endres til akvakultur.

Det er fristende også å nevne FNs bærekraftsmål 3 om å sikre god helse og fremme livskvalitet for alle – da vi er overbevist om at livskvaliteten til mennesker knyttet til Beiskøya med tilhørende Tjønnøya og Valøya, påvirkes særlig negativt av høringsalternativ 2.

Bodø 16.11.2025,

Anders Bergundhaugen og Linn Merete R. Aftreth

Høringsinnspill til kommuneplanens arealdel 2026–2038 sak 2024/1938

Bodø kommune
v/Byutvikling plan
Postboks 319
8001 Bodø

Dato: 11. november 2025

Høringsinnspill til kommuneplanens arealdel 2026–2038 – Forslag om endring av arealformål for eiendommen gnr./bnr. 43/1052 fra LNFR til boligbebyggelse

Som eier av eiendommen gnr./bnr. 43/1052 på Bertnes ber vi om at arealformålet for nevnte eiendom endres fra dagens LNFR-formål (landbruks-, natur- og friluftslivsformål) til boligbebyggelse. Dette for etablering av inntil tre nye eneboliger på tomten, i tråd med overordnede mål om bærekraftig arealutvikling og styrking av lokalsamfunn i Bodø kommune.

Innspillet bygger på en parallell dispensasjonssøknad til byggesaksavdelingen der vi søker dispensasjon fra plankrav i henhold til plan- og bygningsloven (PBL) § 19-2. Ved å endre arealformålet i kommuneplanens arealdel styrkes sammenhengen mellom overordnet planlegging og konkret utbygging.

Bakgrunn

Eiendommen gnr./bnr. 43/1052 ligger på Bertnes, på sørsiden av Stormyrkulveien og utgjør et areal som historisk sett har vært benyttet som trasé for kyr fra Soløyvannet til sommerbeite på naboeiendom gnr./bnr. 43/19. Tomten er 2,351 m^2, og har aldri vært dyrket, benyttet til reindrift eller friluftsliv i vesentlig grad. Tomtens utforming gjør den uegnet til jordbruk på grunn av dens beskaffenhet. Det er 7 meters høydeforskjell fra øst til vest, skog på berg i vest, stein og grove masser i sør, samt kratt i øst. Det er heller ikke driveplikt på eiendommen. Tomten har god adkomst via Stormyrkulveien og tilfredsstillende infrastruktur (vann, avløp og strøm i nærheten), noe som gjør den velegnet for boligutvikling.

Dagens LNFR-avsetning i kommuneplanens arealdel står i kontrast til tomtenes faktiske beskaffenhet og beliggenhet mellom eksiterende boliger, som hindrer en positiv utvikling av området. Vi ser endringen som en mulighet til å bidra til kommunens mål om varierte boligtilbud og bosetting i etablerte lokalsamfunn, særlig i lys av pågående investeringer i Mørkved-området (handelspark, skole, barnehage og bydelssenter).

Begrunnelse for endring av arealformål

Vi mener at en omdisponering fra LNFR til boligbebyggelse er i tråd med høringsforslagets overordnede mål om bærekraftig samfunns- og arealutvikling (jf. § 1 i planbestemmelsene). Endringen tilsidesetter ikke hensynene bak LNFR-formålet vesentlig, men tvert imot styrker lokalsamfunnets vitalitet og realiserer nasjonale føringer om arealnøytralitet og grønn omstilling.

Ivaretakelse av LNFR-hensyn uten vesentlig tilsidesettelse (jf. § 9 i planbestemmelsene)

LNFR-formålet skal sikre områder for landbruksproduksjon, reindrift, naturkvaliteter og friluftsliv, med vekt på matproduserende arealer og kulturlandskap (jf. planbeskrivelsen punkt 4.8). Tomten gnr./bnr. 43/1052 oppfyller imidlertid ikke disse kriteriene: Den har aldri vært dyrket eller i aktiv landbruksdrift, ligger utenfor reinbeiteområder og flytteleier, og utgjør ingen betydelig natur- eller friluftskvalitet. Utbyggingen vil fjerne noe kratt og skog, men i minimal grad – langt under terskelen for å påvirke naturmangfold, truede arter eller allmennhetens tilgang (jf. § 11.4 om hensynssoner for naturmiljø og friluftsliv, H560 og H530).

Tomten ligger inntil eksisterende bygningsmiljø på Bertnes og har infrastruktur på plass, noe som støtter formålsendring uten å fragmentere større LNFR-arealer eller skape presedens for spredt bebyggelse. Videre vil vi ønsker vi å bruke tomtens sørlige del, med best jordsmonn og solforhold til grønt fellesareal for landbruks-lignende aktiviteter. Eksempelvis til parsellhager, pallekarmsdyrking, drivhus og smådyrhold (f.eks. høns). Dette ivaretar og forsterker LNFR-verdier lokalt, og bidrar til netto null-tap av natur gjennom kompensatoriske tiltak (jf. § 1.9 om arealnøytralitet og Stortingsmelding 35 (2023–2024) om bærekraftig naturforvaltning).

Dette tilsier at arealet ikke oppfyller kriteriene beskrevet i Planbestemmelser og retningslinjer – Høringsforslag, særlig: § 2.2 Landbruk – vern av dyrka og dyrkbar mark

Tomten er ikke blant de «viktigste matproduserende arealene» planverket søker å beskytte.

Styrking av boligbehov og lokalsamfunn (jf. § 5.2 i planbestemmelsene)

Kommunen har et overordnet mål om å legge til rette for varierte boligtyper og attraktive boligmiljøer, særlig i prioriterte vekstområder og lokalsentre utenfor bykjernen (jf. § 1). Bertnes ligger strategisk til mellom byen og Reitan, midt i et område med økende boligbehov knyttet til forsvarets opprustning. I tillegg ligger den i umiddelbar nærhet til store investeringer på gjort i nyere tid på Mørkved (handelspark, skole og barnehage). Etablering av inntil tre eneboliger (maks 35 % utnyttelsesgrad, jf. § 5.2.1) vil tilføre barnefamilier og styrke det sosiale og økonomiske grunnlaget i lokalsamfunnet, uten å kreve nye ressurser til infrastruktur.

Utenfor byutviklingsområdet tillates bolig- og næringsutvikling i tilknytning til bygdesentre og spredt bebyggelse med eksisterende infrastruktur (jf. § 2.2). Eiendommen passer perfekt inn, da det kombinerer bolig med grønne elementer som fremmer folkehelse, matproduksjon og møteplasser – verdier som støtter § 1.17 om barn og unge, og § 1.16 om folkehelse. En formålsendring realiserer også nasjonale mål om bærekraftig arealforvaltning (PBL § 1-1), inkludert FN bærekraftsmål nr. 15 (Livet på land) gjennom økt biologisk mangfold, lokal matproduksjon og kunnskapsformidling om naturressurser.

Planforslaget varsler også en tydelig satsing på fortetting og utvikling i tilknytning til eksisterende struktur og tjenester. Eiendommen ligger:

- Tett på etablert boligbebyggelse
- I nærhet til Mørkved bydelssenter og kollektivakser
- I et område hvor det allerede er investert betydelige offentlige ressurser (skole, barnehage, infrastruktur og handelspark)

Tiltaket vil bidra til lokalsamfunnsutvikling uten å utvide byens arealavtrykk eller skape spredt bosetting, jf. planens kap. 3 Strategier for bærekraftig arealbruk.

Bærekraftig utvikling og minimale ulemper (jf. § 1.8 og § 1.9)

En formålsendring medfører ingen nedbygging av dyrka eller dyrkbar jord, påvirkning på vannmiljø, kulturminner eller strandsonen, og berører ikke nasjonale eller regionale interesser (jf. jordlovens bestemmelser om matjord). Boligene tenkes plassert på stabile fjellmasser i samsvar med landskapet og eksisterende strukturer, uten ulemper for naboer, miljø eller naturressurser. Kommunens klima- og energiplan (§ 1.8) støttes gjennom gjenbruk av areal, karbonbindende vegetasjon i grøntarealet og reduserte transportbehov via nærhet til Mørkveds nye tilbud.

Fordelene – økt bosetting, grønn innovasjon og lokal utvikling – er klart større enn ulempene, og endringen hindrer ikke byspredning, men fremmer fortetting i etablerte soner (jf. prinsippet om arealnøytralitet i § 1.9). Dette er en unik mulighet til å kombinere boligbygging med grønn samfunnsutvikling, på en tomt som ellers vil bli stående med et ubrukt potensial da den likevel ikke egner seg til jordbruk.

Konklusjon og forslag

Vi ber Bodø kommune om å endre arealformålet for gnr./bnr. 43/1052 til boligbebyggelse i revidert kommuneplanens arealdel 2026–2038.

På bakgrunn av de nevnte investeringene som i nyere tid er gjort i nærområdet ser vi verdien av å kombinere boliger med grønne elementer som fremmer planforslagets § 1.17 om barn og unge, § 1.16 om folkehelse, samt nasjonale mål om bærekraftig arealforvaltning (PBL § 1-1).

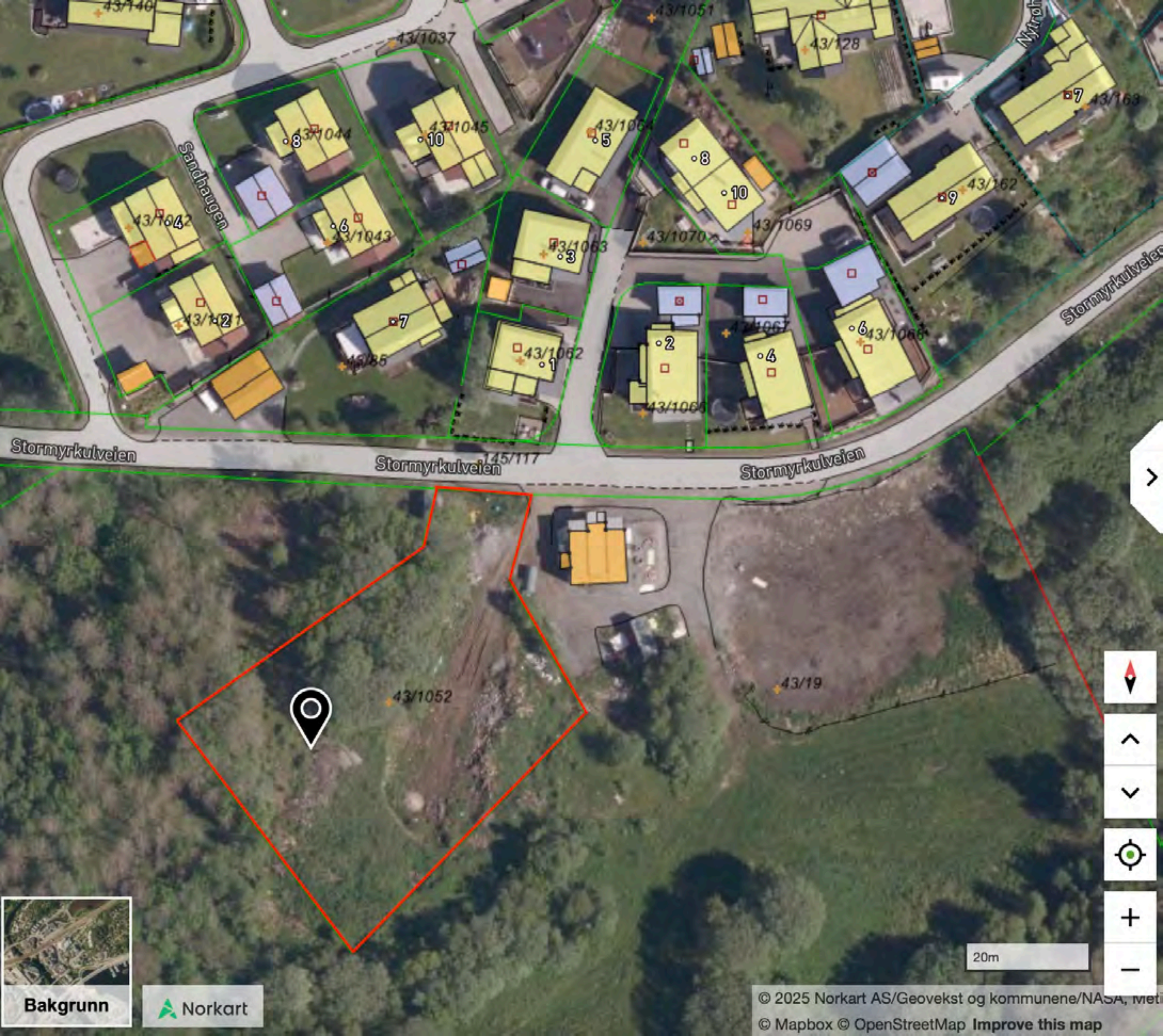
Med dette mener vi at fordelene ved en endring av formål vurderes som klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslovens formål § 1-1, og vil bidra til en helhetlig, bærekraftig arealplanlegging. Vi er tilgjengelige for møter eller ytterligere avklaringer, og vedlegger situasjonsplan og bilder av tomten.

Med vennlig hilsen,
Eirin Vidya Didriksen Jayaram og Andreas Ostad Eriksen
Reinslettveien 7C
8009 Bodø

Eiere Gnr./Bnr. 43/1052, Bertnes

Vedlegg:

- Situasjonsplan for eiendommen
- Bilder av tomtenes beskaffenhet



43/1037
43/1051
43/128
43/163
43/1044
43/1045
43/1064
43/162
Sandhaugen
43/1042
43/1043
43/1063
43/1070
43/1069
43/1067
43/1068
43/1062
43/1066
45/117
Stormyrkulveien
Stormyrkulveien
Stormyrkulveien
Stormyrkulveien
43/1052
43/19
20m
Bakgrunn
Norkart
© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti
© Mapbox © OpenStreetMap Improve this map

Bodøveien
Stormyrkulveien
Stormyrkulveien
Tidligere
traseé

Løsmasser i sør

Løsmasser fra tidligere bygningsarbeid og kommunalt arbeid.

Adkomst tomt fra Stormyrkulveien

Fra: atkokaas@gmail.com[atkokaas@gmail.com]
Sendt: 12.11.2025 14:04:13
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Kopi: 'Tore Vikan'[tvikan@gmail.com];
Tittel: Uttalelser til kommuneplanens arealdel 2024/1938

Uttalelser til kommuneplanens arealdel 2026-2028 (2024/1938)

Gnr./ bnr. :61/1

Området foreslås tilbakeført til LNFR

Som representant for grunneiere av 61/1 ser vi det som viktig at næringsvirksomhet i området, er samlet istedenfor at utvidelse av eksisterende virksomhet skjer på forskjellige steder av utmarka på 61/1.

Ved fremtidig bruk av området, som er på ca 32daa, vil det kunne tas hensyn kunne tas av lågurtospeskog og jordvannsmyr.

Vi foreslår at området ikke tilbakeføres til LNFR

Mvh

Ann Torill Hansen Kokaas

Fra: Ann-Karin Ellingsen[ak-elli@outlook.com]
Sendt: 06.11.2025 13:57:12
Til: Ingvild Gabrielsen[Ingvild.Gabrielsen@bodo.kommune.no]
Tittel: Areal endring.

Hei Ingvild Gabrielsen.

Viser til telefon- samtale tidligere i dag.
Jeg søker med dette om at min eiendom 82/7 og 82/14 blir overført til Orange/ FB område.
Begrunnelsen er at vi får **en lik eiendoms plassering som andre bolighus og fritids eiendommer her.**

Vi var de første som bygde i området (1981)
og bor på en høyde med bratt terreng, ned mot Snekkvika og fjorden.

Med vennlig hilsen fra Ann-Karin Ellingsen,
Straumøyveien 1540,
8056 Saltstraumen
Tlf. 90073132

Høringsuttalelse – Kommuneplanens arealdel «Helligvær sørvest»

Vi fremmer med dette innsigelse til forslaget om å omregulere Helligvær sørvest til akvakultur, med foreslått areal ved Kvinøya, Tjønnøya og Valøya. At saken nå dukker opp igjen, skaper utrygghet, uro og slitasje blant berørte grunneiere og brukere.

Beiskøya har ingen fastboende, men området brukes aktivt av fritidsfolk gjennom hele året. Særlig fra vår til høst er det stor aktivitet knyttet til eiendommene. Området rundt Tjønnøya/Valøya/Kvinøya brukes til båtbasert rekreasjon, fiske, fridykking og bading, blant annet ved den fine skjellsanden mellom øyene. Sundet fungerer også som ferdselsåre mellom øyene og til nærliggende fiskeområder.

Selv om området ikke er regulert som farled, er det betydelig båttrafikk i sundet. Et eventuelt anlegg vil kunne begrense ferdsel for lokale fiskere, fritidsbrukere og trafikk til og fra Beiskøya. Vi mener det er uakseptabelt at et slikt anlegg kan begrense fri ferdsel i sundet og redusere allmennhetens tilgang.

Vi viser til kommunal veileder om akvakultur, der det vektlegges hensyn til fremkommelighet, friluftsliv, naturmangfold, støy, forurensning, risiko og sårbarhet, samt hensyn til allmennheten. FNs bærekraftsmål 12 (ansvarlig forbruk og produksjon), 14 (livet i havet) og 15 (livet på land) er også relevante i denne sammenheng.

Et eventuelt anlegg vil gjøre området mindre attraktivt å besøke, og naturlivet vil bli skadet eller fortrengt. Området brukes i dag i tråd med gjeldende regulering som flerbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsel og fiske – og slik ønsker vi at det skal forbli.

Sundet opp mot Beiskøya er værhardt. Et eventuelt anlegg vil kunne føre til at overskuddsfôr og avfall havner i strandsonen, som allerede ryddes jevnlig av grunneiere. Vi er bekymret for at fugleliv og livet på havbunnen vil lide, og at støy og lysforurensning vil få fugleliv til å trekke seg unna sine vante hekkeplasser. Tidligere erfaringer med fangstbasert akvakultur i Helligvær (villfanget torsk) viste at slike prosjekter kan mislykkes.

Torskeoppdrett innebærer betydelig bruk av fôr og annen drift som gir større lokal påvirkning på miljøet. Ifølge Havforskningsinstituttet er sykdom, rømning og genetisk påvirkning på villfisk de største utfordringene. Et eventuelt anlegg kan derfor skade villfisk og annet dyreliv, inkludert oter, nise og andre hvalarter, samt hekkende sjøfugl som rødnebbterne, måker, gås, havørn, ærfugl, skarv, ender, tjeld og teist.

Et eventuelt anlegg vil også kunne hindre tilgang til fine sandstrender mellom Tjønnøy og Valøya, og redusere muligheten til friluftsaktivitet som dykking, seiling, vannski og fiske med jukse, line, teiner og garn. Sundet gir atkomst til fiskeområder sør/vest av Helligvær, som også overlapper registrerte gyteområder for torsk, inkludert ett område ca. 950 meter unna.

Overskuddsfôr fra et anlegg vil påvirke småsei og annen villfisk, med konsekvenser for lokal fiskekultur og mattradisjon.

Vi stiller oss også tvilende til positive påstander om at akvakultur vil styrke bosettingen i Helligvær, basert på tidligere erfaringer med lakseoppdrett og levendelagring av torsk, som ikke lenger drives. Området vil i stor grad bli beslaglagt, med betydelige negative effekter for grunneiere og nærmiljøet.

Grunneierne i Beiskøy vedlikeholder sjøhus og kaianlegg, som kan få sterkere slitasje ved økt aktivitet forbi havna i Beiskøy.

Konklusjon
Vi mener det er overvekt av argumenter som taler mot å omregulere Helligvær sørvest til akvakultur. Et eventuelt anlegg vil i stor grad være i konflikt med natur, friluftsliv, fritidsfiske, ferdsel, tilgang til eiendom og andre samfunnsinteresser. Dersom kommunen åpner for regulering, må det presiseres at ingen etablering kan finne sted før konsekvensene for natur og samfunn er kartlagt av ekstern fagkompetanse, og at alvorlige konsekvenser vil medføre avvisning av byggesak.

Vi henstiller til at Bodø kommune ikke åpner for akvakultur i Helligvær sørvest ved Beiskøya, Valøya, Tjønnøya og Kvinøya.

Bodø, 16.11.2025

Arne Bergundhaugen og Hildur Bergundhaugen

Grunneiere

Fra: Arnstein Brekke[kulturarv@gmail.com]
Sendt: 16.11.2025 21:19:31
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Tittel: Merknad til ny arealplan for eiendommen gnr 284/1

I forslaget til ny arealplan har det sneket seg inn en liten feil på eiendommen 284/1. Her er også driftsbygningen markert i kartet som automatisk fredet.

Det er riktig at de to andre bygningene på eiendommen er automatisk fredet, men det gjelder ikke for driftsbygningen. Driftsbygningen har ingen vernestatus. Se Askeladden eller kulturminnesok.no om dette.

Vedlegger kart med markering av driftsbygningen og ber om at kartet korrigeres og opplistingen av driftsbygningen som automatisk fredet tas bort.

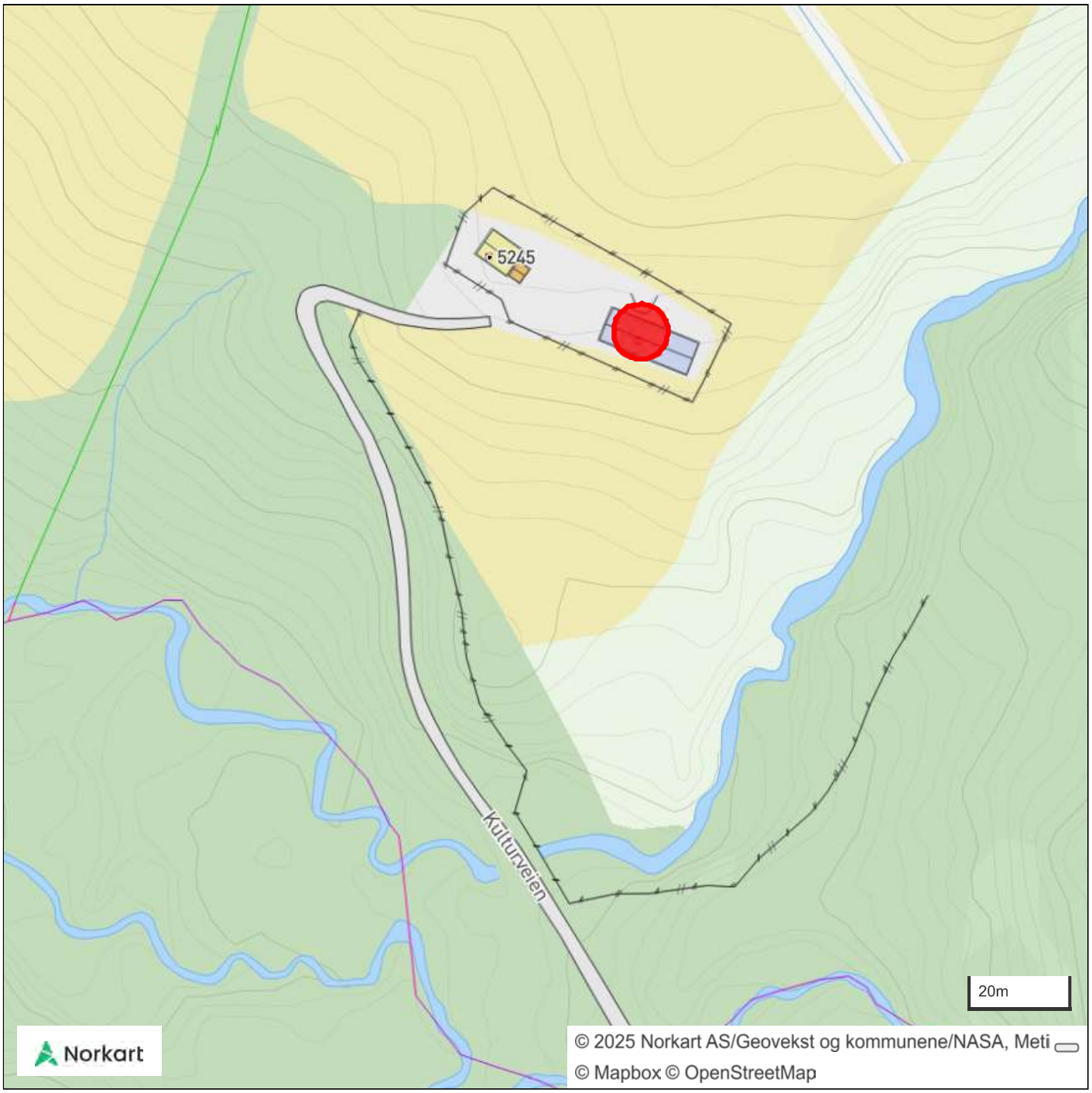
Driftsbygningen har bygningsnummer 189016867.

Mvh

Arnstein Brekke
Ljønesodden 53
8100 Misvær

90976119

Låve 284/1


5245
Kulturveien
20m
Norkart
© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti
© Mapbox © OpenStreetMap

Fra: Arnstein Brekke[kulturarv@gmail.com]
Sendt: 17.11.2025 00:24:52
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Tittel: Strandsone i ny arealplan - eiendommene 205/8 og 205/16

Det er i gjeldende plan satt av areal til spredt boligbygging på oversiden av nedsiden av fylkesveien.

I det nye forslaget er strandsonen vist i kart, og det berører våre to eiendommer på Ljønes der vi planlegger å fradele boligtomter.

Om jeg oppfatter forslaget til plan riktig begrenser den muligheten til å søke fradelt tomter på nedsiden av fylkesveien.

Se vedlagt skisse i kart.

Jeg ber om at dette revurderes for de aktuelle områdene. Årsaken er at det i praksis svært få muligheter til å fradele boligtomter her. Det er kostbar infrastruktur, eksempelvis med dårlig utbygd elnett som gir uforholdsmessig store kostnader. Det er lite realistisk at noen kan bygge her om kostnadene ikke fordeles på flere tomter.

Jeg viser til at det fra tidligere. lenger øst, er bygd boliger på nedsiden/nordsiden av fylkesveien. Det vil ikke være noen stor endring om det kunne la seg gjøre å bygge på nedsiden av veien også på bnr 8 og 16, og da så nært opp til veien som mulig.

Med forhold om at jeg har oppfattet forslaget i planen riktig.

Med hilsen

Arnstein Brekke
Ljønesodden 53
8100 Misvær

90976119

Soner spredt boligbygging 205/8 og 205/16

Fra: Arnstein Brekke[kulturarv@gmail.com]
Sendt: 17.11.2025 00:00:20
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Tittel: Innspill til ny arealplan-antall boliger i planperioden

---

Det er i arealplanen foreslått en begrensing på 1 enkelt bolig i hvert lokalområde innenfor planperioden. Eksempelvis kan det på Ljønes og Kvikstad bare bygges 1 bolig i perioden.

Jeg kan ikke se at forslaget er begrunnet.

Bestemmelsen virker urimelig. Det vil for eksempel innebære at der nødvendig infrastruktur koster uforholdsmessig for en enkelt bolig lar det seg ikke gjøre å fordele kostnadene på flere. Dette er jo gjerne situasjon på bygda, med spredt boligbygging.

Det skaper også uheldige konkurranseforhold mellom enkeltaktører og legger begrensninger på muligheter for boligbygging.

Det virker også urimelig at det er satt av større areal til spredt boligbygging og så kan det ikke benyttes på grunn av denne regelen.

Forslaget bør endres slik at det eksempelvis er som nå, et måltall innenfor hver kommunedel.

Med hilsen

Arnstein Brekke
Ljønesodden 53
8100 Misvær

90976119

Fra: Arnstein Brekke[kulturarv@gmail.com]
Sendt: 16.11.2025 23:48:53
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Kopi: post@nfk.no[post@nfk.no];
Tittel: Innspill til ny arealplan vedrørende gnr 205 Ljønes

Dette innspillet relaterer seg til innspill sendt 1. september 2024 fra undertegnede, som prosjektleder for Bygningsvernprosjektet. Det var da foreslått at en del av Ljønes også bør prioriteres som henssynssone kulturmiljø.

Jeg velger å sende her en kort kommentar til utkastet til arealplan som privatperson, og fagperson. Jeg er også styreleder i Stiftelsen Ljønesgården.

Gårdssamfunnet og landskapet på Ljønes har helt særegne kvaliteter, i kort form:
- betydelige arkeologiske kulturminner
- en bestående og vel bevart bygningsarv med stor tidsdybde, eldste bygning fra 1547, med største variasjon i typologi, byggeteknikk og utviklingsfaser
- et meget vel bevart og åpent kulturlandskap som ramme for de høye kulturminneverdiene

Gjennom planen er det åpnet for fortsatt råstoffutvinning ved de arkeologiske kulturminnene ved Ljønesvika. Selv om det foreslåtte området i planen er forholdsvis avgrenset er virksomheten her under avvikling og det eldre grustaket revegetert. Kulturmiljøet her har en vesentlig opplevelsesverdi og bør ikke forringes ytterligere.

Ljønes har samlet sett har så store og vel dokumenterte kvaliteter at det er vanskelig å se begrunnelsen for hvorfor det ikke skal prioriteres som hensynssone kulturmiljø.

Se vårt forslag til avgrensing av hensynssone i tidligere innsendte innspill.

Vi er inne i en prosess med å knytte Ljønes og bevaringsarbeidet til det internasjonale klimaprosjektet Preservering Legacies, som fagpersoner og gjennom ulike aktører. Det gir muligheter for strategiske, internasjonale allianser og ressurser for bevaring og utvikling. Deltakelse forutsetter sikring av kulturmiljøet gjennom kommuneplanen.

Viktigst er sikring av verdiene gjennom kommuneplanen. Arbeidet med å knytte Ljønes slik til bevaringsarbeid og utviklingsarbeid er sekundært men et viktig bidrag til å sikre verdiene. Det vil også gi ringvirkninger i regionen.

Med hilsen

Arnstein Brekke
Ljønesodden 53
8100 Misvær

90976119

Kopi: Nordland fylkeskommune

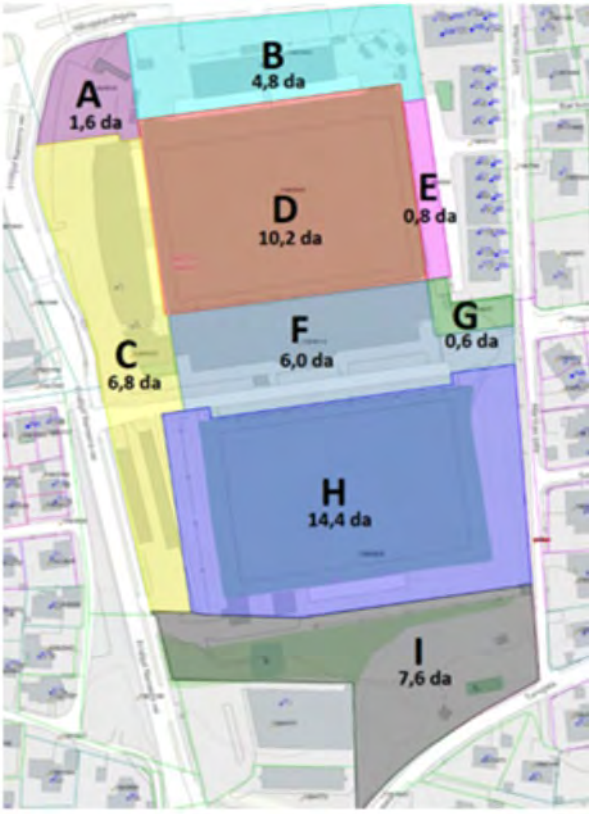
Høringsinnspill – Kommuneplanens arealdel 2026–2038

Til Bodø kommune, Plan og byutvikling
Saksnummer: 2024/1938

1. **Støtte** til foreslått endring for Aspmyra (KBA2.11)

Aspmyra AS (org.nr. 989 713 043) støtter fullt ut forslaget om å endre arealformålet for tomtene A, B, F og G fra idrettsformål til kombinert formål. Dette er et strategisk grep som gir mulighet for:

- Helhetlig utvikling av Aspmyra-området.
- Bedre utnyttelse av eksisterende infrastruktur.
- Tilrettelegging for både næringsliv, boligbygging og idrett i sentrum.



2. **Historisk tilrettelegging** for idrett

Aspmyra AS har i over 25 år lagt til rette for idrett på Aspmyra. Vi har vært en sentral aktør for breddeidrett og toppidrett i Bodø, og vi ønsker fortsatt å bidra til gode løsninger for idrettsfunksjoner i området. Kombinert formål gir fleksibilitet til å opprettholde dette samarbeidet og samtidig utvikle området til beste for byen. For at dette skal være mulig trengs en ny regulerings på område. Derfor vil Aspmyra appludere for Bodø Kommune sitt forslag i høringen om kombinert bruk i område.

3. Bakgrunn og **behov for ny reguleringsplan**

Gjeldende reguleringsplan for området er fra 2006 og er utdatert. Både Bodø Spektrum AS og Bodø kommune har tidligere uttrykt behov for en ny reguleringsplan. Aspmyra AS har sendt inn flere dispensasjonssøknader og mottatt høringsinnspill som støtter behovet for en samlet planprosess.

Tidligere nabovarsel og dispensasjonssøknader (datert 03.11.2023):

- Uteoppholdsareal for leiligheter – reguleringsplan § 7.4: Felt FL1 er i planen avsatt som felles nærlekeplass for felt B1 og B2. I praksis er FL2 benyttet som nærlekeplass, og FL1 er ikke opparbeidet i tråd med planen.
- Avkjørsel mellom FP1 og Märthas vei: Det er søkt dispensasjon for etablering av avkjørsel med bom for større kjøretøy, da dette ikke er tillatt i gjeldende plan.
- Underjordisk avfallsanlegg på FP1: Krever dispensasjon fra arealformålet FP1.
- Bruk av parkeringsplasser på bakken: Krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 3.4, som krever at 70 % av parkeringsplasser for nye boliger i sone B skal etableres i anlegg eller under bakken.

Høringsinnspill:

- Bodø Spektrum AS: «*Gjeldende reguleringsplan er fra 2006. … Bodø Spektrum AS ønsker på generelt grunnlag en ny reguleringsplan for området velkommen*.»
- Bodø kommune – Grunn og eiendomsutvikling UE: «*Tiltakshaver peker selv på at reguleringsplanen er gammel og at det derfor søkes om flere dispensasjoner.*» «*Ideelt sett burde det vært utarbeidet en ny reguleringsplan for Aspmyra stadion, da ulike krav til et stadionanlegg av denne typen er endret siden reguleringsplanen ble vedtatt i 2006*.»

4. **Dialog** med **politisk ledelse og FK Bodø/Glimt**

Den 21. oktober 2025 hadde Aspmyra AS møte med kommunedirektøren og politisk ledelse, inkludert ordføreren. Agendaen var historikken på Aspmyra og fremtidig bruk av området. Aspmyra AS forsikret at Bodø Spektrum sine interesser i området vil bli ivaretatt videre, og vi understreket at samarbeidet med Bodø Spektrum vil få flere muligheter med kombinert bruk enn med dagens idrettsformål.

Den 8. oktober 2025 hadde Aspmyra AS møte med FK Bodø/Glimt sin styreleder. Klubben var positiv til planen om å endre fra idrettsformål til kombinert bruk, da dette gir flere valgmuligheter for fremtidig samarbeid på Aspmyra.

5. **Status Bodø Spektrum – dialog** og intensjon

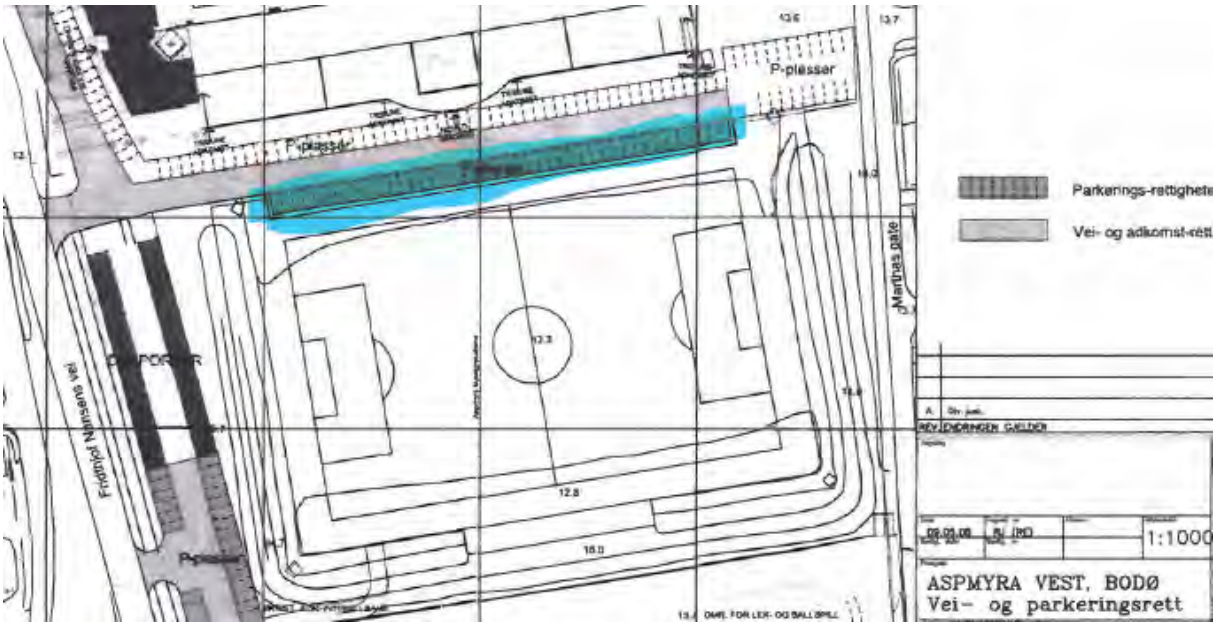
Aspmyra AS har forsøkt å komme i kontakt med Bodø Spektrum i oktober og november. Rune Sommerseth har ikke besvart, og Brita Bjørnbakk har henvist til at dialog vil være vanskelig frem til januar 2026 grunnet ledelsesvakum. Aspmyra AS vil ta opp dialogen på nytt i januar når ny daglig leder er på plass i Bodø Spektrum.
Aspmyra AS er opptatt av å legge til rette for Bodø Spektrum sine behov i området og vil fortsette å prioritere dette i den videre prosessen.

6. **Garderober og avtaler**

Aspmyra AS eier hele bygget på tomt F, inkludert garderobene i 1. etasje. Disse leies i dag ut til FK Bodø/Glimt med 6 måneders oppsigelsestid, jf. leieavtalens punkt 7.2. Dette står i kontrast til informasjonen kommunen har mottatt fra FK Bodø/Glimt, som i sakspapirene hevder at det foreligger en leieavtale til 2044. Leiesummen er lav og kan ikke forsvares kommersielt dersom klubben flytter til ny stadion.

7. **Parkeringsavtale og arealutnyttelse**

Aspmyra AS og Bodø kommune har en erklæring om ikke-eksklusiv vei- og adkomstrett samt rett til parkeringsareal på blått felt. Denne avtalen stammer fra utbyggingen av Aspmyra Vest. Når kunstgressbanen fjernes, aktualiseres denne tinglyste retten. Parkerings- og lekeareal bør sees i sammenheng for å sikre best mulig arealutnyttelse.



8. Videre prosess og intensjon

Aspmyra AS planlegger å utarbeide en detaljreguleringsplan for tomtene A, B, F og G når kommuneplanens arealdel er vedtatt våren 2026. Vi vil engasjere plankonsulent (f.eks. Nordconsult) og ønsker dialog med kommunen og andre aktører for å sikre en smidig prosess.

Oppsummering

Aspmyra AS applauderer Bodø kommunes forslag til endring av arealformål for Aspmyra-området og ser frem til å bidra til en utvikling for intressentene i område, deriblant Bodø Spektrum. Vi har hatt konstruktiv dialog med både politisk ledelse og FK Bodø/Glimt, og vi vil fortsette samarbeidet med Bodø Spektrum for å sikre gode løsninger for alle parter.

Kristian Lorentsen
Styreleder, Aspmyra AS

Mobil: +47 97951239

Fra: Solveig Amanda Novik[Solveig.Amanda.Novik@bodo.kommune.no]
Sendt: 16.11.2025 19:35:55
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Tittel: Innspill til KPA 1611

Hei,

Her kommer ett innspill fra oss rundt lekeplassen ved kunstgresset på Aspmyra.

Mvh Solveig Novik – Aspåsen skole / SFO

Navn:	Solveig Novik
Hvem representerer du:	Aspåsen Skole - SFO
e-post:	Solveig.amanda.novik@bodo.kommune.no
Adresse:	
Dato:	16.11.2025

Innspill til kommuneplanens arealdel for Bodø 2026-2038 – Sør for Aspmyra stadion – Gnr. 138/2633.

Denne lekeplassen er i ukentlig bruk av skole-SFO og barnehager og er en attraktiv plass å dra på tur til. Den er universelt utformet slik at alle uavhengig av funksjonsnivå kan ta seg til plassen og være en del av turfølget på en inkluderende måte med samme muligheter som de resterende elevene.

Det er svært viktig for oss å ivareta dette området for vi som sentrumsskole er helt avhengig av slike turområder som inviterer til all slags aktivitet og med mulighet for både aking, bål og slette områder for undervisning ute. Etter at nedskjæringene ble gjort ov det ikke er budsjett for Amanda og Børre buss som gjorde slik at vi kom oss til utmark er det derfor ekstra viktig å beholde slike områder som dette.

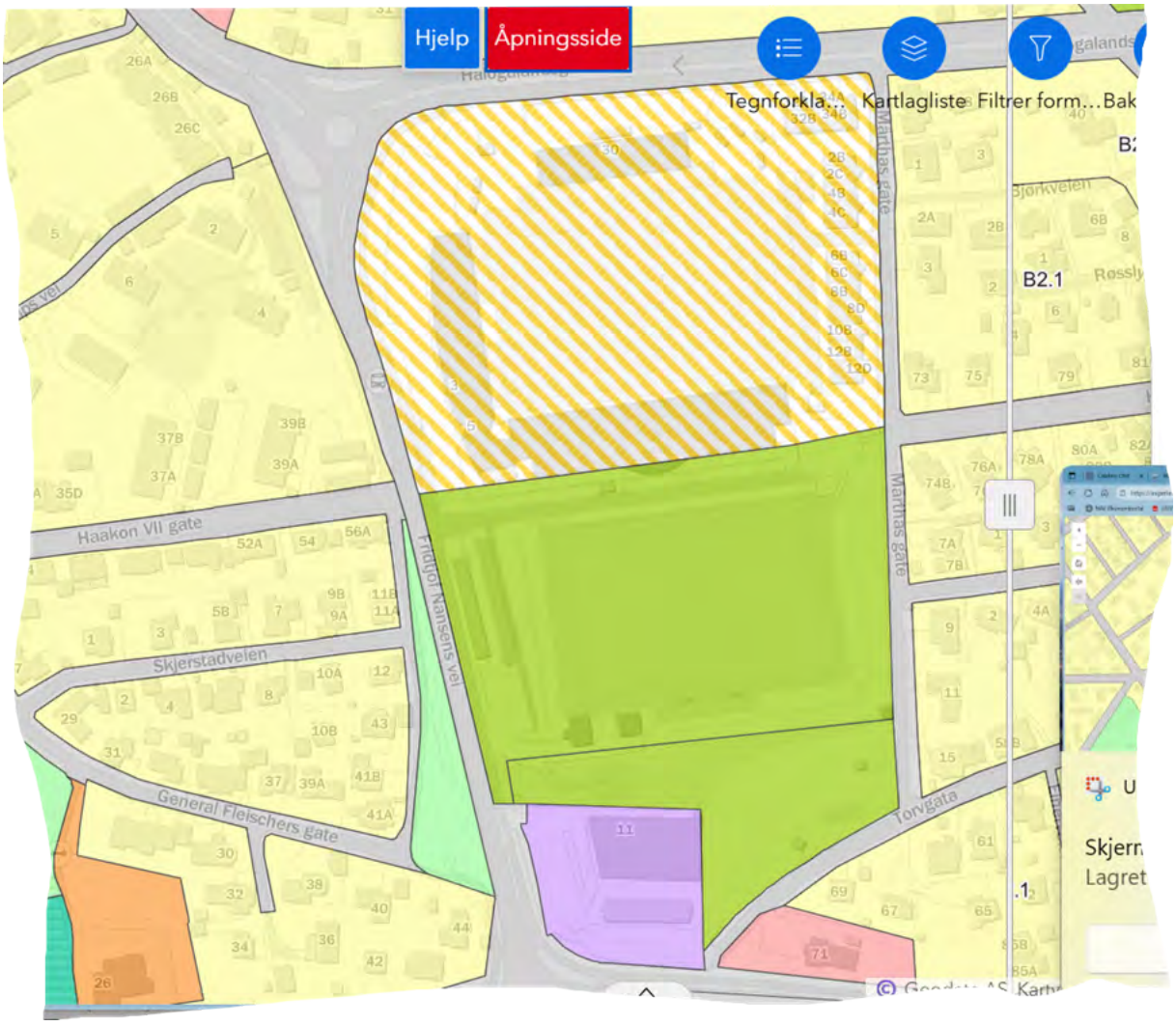
Sentrum trenger steder der barn kan leke og oppholde seg. Det er viktig å legge til rette for barnefamilier også i sentrum av byen. Siden dette aktivt er i bruk av skolen bidrar til at det er lettere å bruke det som en møteplass utenfor skoletiden. Vi hører ofte barn sir de skal feire bursdag eller møtes der på ettermiddagstid. Dersom vi ønsker fysisk aktivitet og samhandling, må det finnes steder for å gjøre nettopp dette.

Vi kan ikke ha ett sentrum som kun er for eldre, dermed er det viktig å tenke over det å beholde hvert område som inviterer til lek, fysisk aktivitet og møteplasser for unge og de som er eldre. Med det investerer man i arbeid med samhandling, livsglede og mestring.

For skoler og barnehager er lekeplasser med mulighet for å trekke under tak kjærkomne, og viktigheten av å ta med undervisning og læring ut viktig for barns psykiske og fysiske helse. Dette området har hatt mange undervisningstimer både i engels, matte og Norsk. Det er ett spesielt område der det er flate sletter for stafett, all slags type lek og utfoldelse, samtidig som det har klatre trær, akebakke, gapahuk og den lille lekeplassen ved grand hytten. Det er oversiktlig og lite trafikk som spiller en viktig rolle slik skolehverdagen er i dag med dårlig budsjett for voksentetthet opp mot antall barn som er med, spesielt ved fravær. Dette har vært ett område vi ikke trenger å «avlyse» for å gjennomføre turen siden det er så oversiktlig og trafikksikkert. Det er noe for alle.

Sentrum bør ha grønne «lunger» og lekeplasser med kort avstand fra barnehage og skole. Lekeplassen ved kunstgresset er ett eksempel på en slik VIKTIG arena. Vi håper at denne plassen kan fortsette å få være det viktige møtepunktet for store og små, i og under undervisning eller på fritiden.

Bilde av lekeplassen med kunstgresset ved siden av:



Vi ønsker også å minne på kommunen om sine egne satsningsområder som kommer frem i planen «sammen om en god oppvekst» som understreker i flere punkter dette med inkludering, universelle tilbud som bidrar til fysisk aktivitet og lek. Avslutningsvis ønsker vi å BEHOLDE området slik det er i dag, fordi vi mener det er en viktig arena som brukes mye av alle.

«Barndommen er kort, men varer lenge» (Sitat fra: bodo-kommunes-oppvekstplan-sammen-om-en-god-oppvekst.pdf)

Bodø kommune
Postboks 319
8001 BODØ

Vår ref.
19/01221-53

Vår dato:
30.10.2025

Deres ref.
2024/1938

Deres dato:
03.10.2025

Vår saksbehandler:
Einar K Merli - 976 51 687

Bodø kommune - Kommuneplaner - Høring og offentlig ettersyn - Kommuneplanens arealdel for Bodø 2026-2038 - Uttalelse fra Avinor

Vi viser til henvendelser, daterte 03. og 13.10.2025, vedrørende høring og offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel (KPA) for Bodø 2026-2038.

Avinor uttalte seg i forbindelse med varsel om oppstart av arbeid med KPA og høring av planprogram, ved brev av 30.08.2024 til Bodø kommune.

Som nevnt i tidligere korrespondanse er kommunedelplan for Hernes (vedtatt 2022) unntatt fra denne revisjonen av KPA.

1. Restriksjonsplan og byggerestriksjonskart (BRA-kart) for Bodø lufthavn – Eksisterende lufthavn og ny lufthavn

I oppsummering av innspill til KPA 2026-2038 er det beskrevet at yttergrensene for restriksjonsplan og byggerestriksjonskart er lagt inn som hensynssone H130_1 og H130_2 i plankartet med tilhørende bestemmelser. Det opplyses at H130_1 omfatter dagens og fremtidig situasjon mens H130_2 kun omfatter fremtidig situasjon. Bestemmelsen henviser til Avinor sine kart ENBO P-08/NLBO P_08 og ENBO P-09/NLBO P09 og tilhørende saksbehandlingsrutiner.

Etter det vi kan se av kommunens kartløsning for planforslaget så omfatter kartlagene «Kpsikringssone Ny flyplass» og «Kpsikringssone Eksisterende flyplass» ikke byggerestriksjonskartet (BRA-kartet) for nye Bodø lufthavn, dvs. temakart NLBO-P-09, datert 12.10.2021. Vi antar dette er en forglemmelse fra kommunens side, og ber om at temakart NLBO-P-09 (vedlagt) innarbeides i hensynssonene H130_1 og H130_2 før KPA tas opp til sluttbehandling i kommunen. Temakartet ble oversendt Bodø kommune v/Marit Lunde i dwg-format (NLBO_INSTR2021) ved e-post av 10.10.2024.

Avinor har ingen bemerkninger knyttet til tilhørende bestemmelser til hensynssonene H130_1 og H130_2, som er innarbeidet i § 11.1.3.1 i forslag til Planbestemmelser og retningslinjer, sist oppdatert 18.09.2025.

Avinor AS
Postboks 150
NO-2061 Gardermoen
Tlf: +47 67 03 00 00 / Fax: +47 64 81 20 01
post@avinor.no / avinor.no
NO 985 198 292 MVA

2. Turbulensvurderinger

Vilkår knyttet til turbulensvurderinger er innarbeidet i § 11.1.3.1 i forslag til Planbestemmelser og retningslinjer under forhold som skal avklares med Avinor i byggesaker.

3. Farlig eller villedende belysning

Vilkår om farlig eller villedende belysning er innarbeidet i § 11.1.3.1 i forslag til Planbestemmelser og retningslinjer under forhold som skal avklares med Avinor i byggesaker.

4. Forebyggende tiltak mot birdstrike

Bestemmelse om forebyggende tiltak mot birdstrike er tatt inn i § 11.1.3.1 i forslag til Planbestemmelser og retningslinjer.

5. Flystøysoner

Etter det vi kan se av kommunens kartløsning for planforslaget er rød flystøysone for dagens og fremtidig ny lufthavn lagt inn som hensynssoner (KpStøySone), henholdsvis H210_3 og H210_4. Tilsvarende er gul flystøysone for dagens og fremtidig ny lufthavn lagt inn som hensynssoner (KpStøySone), henholdsvis H220_3 og H220_4. Bestemmelser knyttet til hensynssonene er tatt inn under §§ 1.5 og 11.2 i forslag til Planbestemmelser og retningslinjer.

6. Avsluttende merknader

Avinor ber om at henstillingen om innarbeidelse av vedlagt temakart NLBO-P-09 / BRA-kart for nye Bodø lufthavn i hensynssonene H130_1 og H130_2 tas til følge, før sluttbehandling av KPA i kommunen, jf. punkt 1. Det er ønskelig med en bekreftelse på dette fra Bodø kommune.

Med vennlig hilsen
Avinor AS

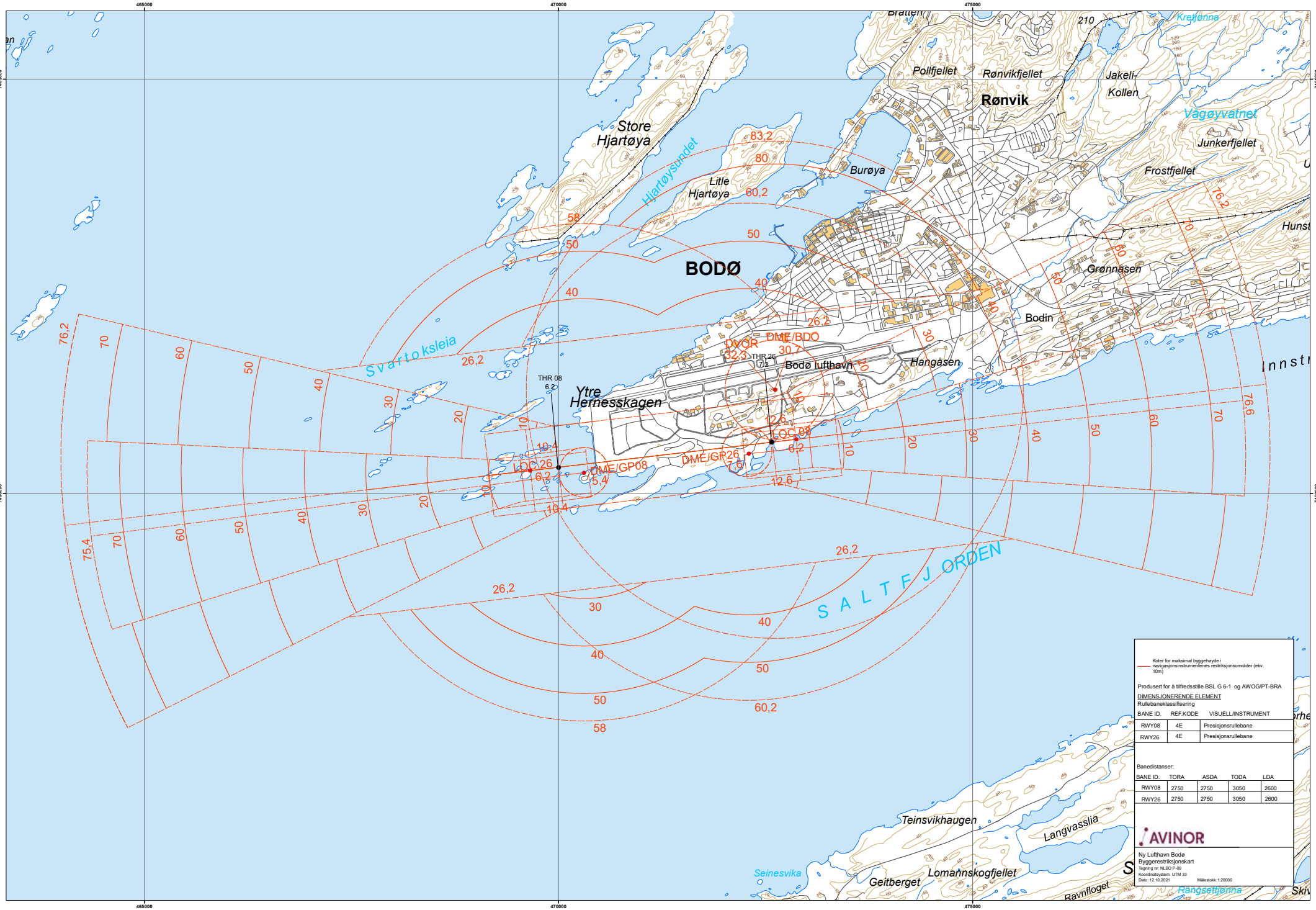
Einar K Merli
Arealplanlegger
Masterplan, flyplassutforming og kapasitet

Dokumentet er godkjent, og krever ikke en digital signatur.

Vedlegg: 1

Kopi til:
Statsforvalteren i Nordland
Luftfartstilsynet

Avinor AS
Postboks 150
NO-2061 Gardermoen
Tlf: +47 67 03 00 00 / Fax: +47 64 81 20 01
post@avinor.no / avinor.no
NO 985 198 292 MVA



Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)

Produsert for å tilfredsstille BSL G 6-1 og AWOG/PT-BRA

DIMENSJONERENDE ELEMENT

Rullebaneklassifisering

BANE ID.	REF.KODE	VISUELL/INSTRUMENT
RWY08	4E	Presisjonsrullebane
RWY26	4E	Presisjonsrullebane

Banedistanser:

BANE ID.	TORA	ASDA	TODA	LDA
RWY08	2750	2750	3050	2600
RWY26	2750	2750	3050	2600

AVINOR

Ny Lufthavn Bodø
Byggerestriksjonskart
Tegning nr: NLBO P-09
Koordinatsystem: UTM 33
Dato: 12.10.2021
Målestokk: 1:20000

Fra: Merli, Einar[Einar.Merli@avinor.no]
Sendt: 11.11.2025 13:36:40
Til: Ingvild Gabrielsen[Ingvild.Gabrielsen@bodo.kommune.no]
Tittel: SV: Vedr. uttalelse til kommuneplanens arealdel for Bodø

Hei Ingvild!

Viser til din e-post nedenfor.

Jeg har vært inne på kommunens kartløsning på nytt og tatt en kontroll av hensynssonene.

Du har nok rett i at temakart NLBO-P-09, datert 12.10.2021, er innarbeidet i hensynssone H130_1 og H130_2.
Jeg ble nok litt lurt av at utstrekningen av restriksjonsplanen for nye Bodø lufthavn innbefatter hele byggerestriksjonskartet (BRA-kartet) for nye Bodø lufthavn.

Er det ønskelig at jeg skal sende en formell rettelse til vårt brev av 30.10.2025?

Med vennlig hilsen
Einar K. Merli
Arealplanlegger, seksjon Masterplan, flyplassutforming og kapasitet

BÆREKRAFT, KONSEPT- OG INFRASTRUKTURUTVIKLING

einar.merli@avinor.no
Mob: +47 976 51 687
Tlf: +47 67 03 00 00
Dronning Eufemias gate 6a
Postboks 150, 2061 Gardermoen

www.avinor.no

AVINOR

Fra: Ingvild Gabrielsen <Ingvild.Gabrielsen@bodo.kommune.no>
Sendt: fredag 7. november 2025 15:23
Til: post@avinord.no
Kopi: Merli, Einar <Einar.Merli@avinor.no>; Sveinung Bertnes Råheim <Sveinung.Bertnes.Raheim@bodo.kommune.no>
Emne: Vedr. uttalelse til kommuneplanens arealdel for Bodø

You don't often get email from ingvild.gabrielsen@bodo.kommune.no. Learn why this is important
Viser til deres uttalelse til kommuneplanens arealdel for Bodø datert 30.10.2025 (saksbehandler Einar Merli).

I uttalelsen går det frem at dere ikke kan se at Temakart NLBO-P-09 datert 12.10.2021 er innarbeidet i hensynssone H130_1 og H130_2. Vi har dobbeltsjekket kartfila mottatt fra dere (NLBO_INSTR2021) samt kart vedlagt uttalelsen, med vår hensynssone og etter det vi kan se er de innarbeidet.

Kan dere dobbeltsjekke at kartgrunnlaget vi har fått oversendt er rett, evt. kan vi kanskje ta et kort møte på teams og gå gjennom dette?

bodø KOMMUNE

Med vennlig hilsen

Ingvild Gabrielsen
Rådgiver
Plan og mobilitet

+4775555344
ingvild.gabrielsen@bodo.kommune.no
www.bodo.kommune.no

BANE NOR

BODØ KOMMUNE
Postboks 319
8001 BODØ

Dato: 05.11.2025
Saksref: 202407753-7
Deres ref.: 2024/1938

Vår saksbehandler: Britt Jorid Børset Foss
Telefon:
Mobil: +4790579461
E-post: britt.jorid.borset.foss@banenor.no

Bodø kommune - Høring og offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel 2026-2038 - Bane NORs uttalelse

Vi viser til brev datert 03.10.2025.

Nordlandsbanen går gjennom Bodø kommune, og ender ved Bodø stasjon. Nordlandsbanen er av nasjonal betydning for gods- og persontransport. Rammebetingelsene for jernbanen er i endring, og Bane NOR er opptatt av å sikre handlingsrom for fremtidig utvikling av jernbanen.

Vi kan ikke se at plankart i PDF-format er lagt ut på høring. Vi har derfor basert oss på nettbasert kart for å kunne uttale oss til planforslaget.

Bane NOR som jernbanemyndighet har følgende merknader:

Bestemmelse § 1.10.3 Trær
I forslag til ny kommuneplan er følgende bestemmelse tatt inn: *I plan- og byggesaker i bebygde områder skal store enkeltstående trær, tregrupper og trerekker bevares. Dersom bevaring ikke lar seg gjøre må dette begrunnes, og trærne flyttes til egnet sted eller erstattes av trær med tilsvarende verdi.*

Bane NOR skal sørge for sikker togframføring, og dette innebærer vegetasjonskontroll der det er nødvendig for sikt eller av andre sikkerhetsmessige årsaker. Jf. jernbaneloven § 10 tredje ledd har vi rett til å fjerne trær og annen vegetasjon innenfor 30-meter fra jernbanen, når hensynet til togframføringen eller omgivelsenes sikkerhet tilsier det. Det legges til grunn at bestemmelsen ikke vil være til hinder for vår mulighet til nødvendig vegetasjonsrydding jf. jernbaneloven § 10.

Bestemmelse § 1.11 Strandsone og vassdrag
Bestemmelsen oppgir at *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, med unntak av fasadeendringer.*

Vi ber om at det tas inn et tillegg i bestemmelsen om at tiltak for drift, vedlikehold og fornyelse av jernbanen er unntatt fra forbudet.

Ovennevnte bestemmelsene, samt en del andre bestemmelser om byggegrenser eller andre begrensninger, er videreført fra gjeldende kommuneplan som er mindre enn 10 år gammel. Ved neste rullering av kommune(del)plan, vil vi vurdere å motsette oss byggegrenser og/eller bestemmelser som hindrer eller vanskeliggjør vår aktivitet, av hensyn til nasjonale jernbaneinteresser.

Bestemmelse § 1.14.4
Det er tatt inn en bestemmelse som sier at det på strekningen RV80 Tverlandet og RV80 Mørkved

– Valle ikke tillates tiltak som kan være til hinder for eller vanskeliggjøre fremtidig utbygging av RV80, i en sone på 30 meter på hver side av samferdselslinjen i åpent terreng og 20 meter på hver side av samferdselslinjen for tunnel. Det forutsettes at drift, vedlikehold og fornyelse av jernbanen kan utføres.

Planoverganger
Bane NOR vil ikke akseptere det dersom det tilrettelegges for utbygging som medfører at risikoen ved planovergangene økes. Det må utføres risikovurdering av sikkerheten ved jernbanen ved neste plannivå.

Naturfarer
Store deler av kommunen er utsatt for naturfarer, bl.a. er det i følge NVE-kart flere kvikkleiresoner som også berører jernbanen. Det forutsettes at det ved tiltak nær, oppstrøms eller innenfor influensområdet til jernbanen sørges for at banen ikke blir utsatt for økt fare for skader eller ulemper grunnet skred, flom, erosjon eller setninger etc.

Tiltak og utbygging nær jernbane
Tiltak nær jernbanen må vurderes opp mot jernbanens interesser. Detaljene rundt fremtidige tiltak nær jernbanen må avklares i påfølgende reguleringsplaner og ved søknad etter jernbaneloven § 10.

Med vennlig hilsen

Åsne Fyhri
assisterende sjef Planforvaltning
Drift og vedlikehold

Britt Jorid Børset Foss
arealplanlegger

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Vedrørende forslag om endring av arealformål ved Steigtindvatnet

Det vises til Bodø kommunes høringsforslag til kommuneplanens arealdel 2026–2038, til fortellerkartet med foreslåtte endringer og vurderingene som fremkommer i vedlegget «Vurdering av arealreserver» som omhandler fritidsbebyggelse ved Steigtindvatnet. I nevnte dokument foreslås det at gjeldende formål «fritidsbebyggelse» i ny kommuneplan endres til «LNFR» og «LNFR spredt fritidsbebyggelse» i områder som allerede er utbygget, og det åpnes ikke for utbygging av nye fritidsboliger for fremtiden.

Bjørn Didriksen hadde et møte med Bodø kommune 15. oktober der det ble redegjort for ønske om å bygge en hytte, i tillegg ble det varslet at grunneiere i samme slekt vil komme med et samlet høringsinnspill. Rådgiveren i Bodø kommune ga nyttige anbefalinger til veien videre samt en kontakt i byggesaksavdelingen. Dessverre har det ikke vært mulig få kontakt eller dialog med byggesak i kommunen. Bjørn Didriksen har derfor valgt å gå videre med en byggesøknad med bistand fra en privat konsulent, noe som kunne vært unngått dersom kommunen hadde besvart henvendelsene.

På vegne av grunneiere til følgende eiendommer, som er arv etter Sivert Didriksen og Petra Didriksen fra 1976:

- Gnr./bnr. 22/42 – Bjørn Didriksen
- Gnr./bnr. 22/43 – Eva Ulseth
- Gnr./bnr. 22/44 – Per Sivert Drage, Tom Drage og Gull Drage
- Gnr./bnr. 22/45 – Torstein Didriksen

fremmes følgende innspill til planforslaget:

<u>Ønske om videreføring av gjeldende arealformål</u>
Vi ber om at de nevnte eiendommene opprettholder formålet «fritidsbebyggelse» i kommuneplanens arealdel for 2026-2038. Området rundt Steigtindvatnet er allerede etablert fritidsbebyggelse, og det er derfor hensiktsmessig at dette arealformålet videreføres.

Det vises til klausuleringsbestemmelser for Festvåg vannverks nedbørsfelt, sone 2, der eiendommene ligger. Her står det at «Ny bebyggelse eller nyetablering av annet slag tillates ikke ut over hva som framgår av reguleringsplan for Steigtindvatn vedtatt i Bodø kommunestyre OI. 07.1976».

Disse eiendommene har vært avsatt til fritidsbebyggelse siden 1976, også etter at Steigtindvatnet ble definert som drikkevannskilde. Det vises også til brev fra advokatene Aga, Eidsnes, Hammervik & Skipnes som ble sendt til kommunen som del av høringsprosessen da Steigtindvatnet først ble vurdert som drikkevannskilde.

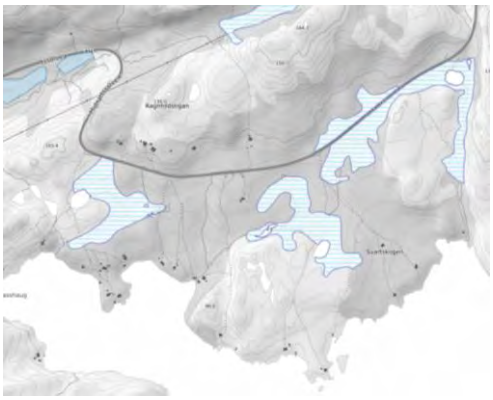
<u>Økonomiske og rettferdige hensyn</u>
Eiendommene har økonomisk verdi, og en tilbakeføring til LNFR vil medføre økonomiske tap. Det er betalt eiendomsskatt på disse eiendommene siden ordningen ble innført. Eiendommene har også stor affeksjonsverdi for en liten slekt med røtter i Festvåg og Nordsia. Det er et ønske om å bevare eiendommene med mulighet for noe utvikling, der det vil tas hensyn til omgivelser og naturverdiene i området.

Vi ber kommunen vektlegge rettferdighet i sin vurdering. En slik endring oppleves som urimelig og urettferdig for oss som grunneiere.

Dersom kommunen ønsker å ta styring over utviklingen for området ved Steigtindvatnet er det andre muligheter for å oppnå dette på, f. eks gjennom antallsbegrensning av utbygging i planperioden. Med en slik regulering og styring, gir det rom for utvikling under visse rammer samtidig som at grunneiere ikke må oppleve økonomiske tap.

Naturhensyn og myrområder

Vi har forståelse for kommunens ønske om å bevare verdifulle naturtyper, som for eksempel myr, våtmark og furuskog. Det er imidlertid viktig å påpeke at de aktuelle eiendommene ikke ligger innenfor myrområdene. Myrområder ved Steigtindvatnet er kun i deler av området, jf. kart under. Eksisterende stier og ferdsel i dag tar allerede hensyn til disse naturverdiene.



Kilde: Kilden.nibio.no

Reindrift og arealformål

Det er viktig å vise hensyn til reindriftsnæringen i området, og dette kan gjøres blant annet med mer kunnskap om dyrenes behov i de ulike årstidene. Etter gjeldende kommuneplan skal viktige områder og arealer for reindriftsnæringen hensyntas, og dette mener vi også at bør videreføres. Forbud mot gjerder på tomtene kan for eksempel sikre at dyrene kan vandre uhindret.

Som et ytterligere tiltak for å bedre ivareta reindriftsnæringen i området, foreslår vi at myndighetene formidler informasjon om reindriftens behov (perioder med flytting og oppsamling evt.) dersom næringen etterspør dette.

Området er allerede utbygget til fritidsboliger. Videreføring av arealformålet «fritidsbebyggelse» i kommuneplan for 2026-2038 for de arealer som i dag eier egne tomter for fritidsbebyggelse, vil ikke vil ha negativ påvirkning på reindriften i området.

Skred og kvikkleire – behov for nyansering

I vedlegget «Vurdering av arealreserver» vises det til at deler av området ligger innenfor aktsomhetsområder for skred og kvikkleire. Vi kan ikke finne (NVE Atles) at eiendommene ligger innenfor aktsomhetsområder for skred. Ifølge NVE er store deler av Bodø kommune klassifisert som aktsomhetsområder for kvikkleire, inkludert områder som i dag utvikles. Dette bør derfor ikke være et hinder for videreføring av eksisterende arealformål. Deler av grunnen på nevnte eiendommer består av berg.

Kartgrunnlag og manglende registrering

Vi gjør oppmerksom på at hytten som er oppført på gnr./bnr. 22/43 ikke er med i kartutsnittet på side 10. Denne må tas med i kartgrunnlaget. Det bes om at arealformålet for eiendommen opprettholdes som «fritidsbebyggelse».

Oppsummering

På vegne av grunneierne ber vi om oppsummert om følgende:

- Eiendommene opprettholder arealformålet «fritidsbebyggelse» i kommuneplanens arealdel 2026–2038 siden dette er et utbygget område for fritidsbebyggelse. Hensyn til reindriften må videreføres i revidert kommuneplan.
- Bygning på gnr./bnr. 22/43 må inkluderes i kartgrunnlaget.
- Dersom kommunen ønsker å ha styring over utviklingen i området, bør dette gjøres gjennom antallsbegrensning i planperioden. Dette gir rom for noe utvikling samtidig som at grunneiere ikke må oppleve økonomiske tap.
- Bedre hensyn til reindriftsnæringen i området kan gjøres med mer informasjon om næringens behov gjennom årstidene.
- Dersom kommunen går videre med planforslaget slik det er foreslått, vil grunneiere søke kommunen om erstatning for tapte verdier.

Vi håper kommunen vil vurdere våre innspill i saken.

Med vennlig hilsen,

Bjørn Didriksen
Eva Ulseth
Per Sivert Drage
Tom Drage
Gull Drage
Torstein Didriksen

Fra: Bjørnhaugen Velforening[bjornhaugen.velforening@gmail.com]
Sendt: 15.10.2025 21:35:37
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Tittel: 2024/1938 - Uttalelse til kommuneplanens arealdel - Bjørnhaugen velforening

---

Vi viser til brev datert 02.10.2025 der det informeres om at KPA er sendt på høring og offentlig ettersyn.

Vi uttaler oss i forhold til arealinnspillet Bjørnhaugen, Tverlandet (gbnr. 70/530):

Vi går inn for alternativ 2 "Endres til bolig i samsvar med arealinnspill"

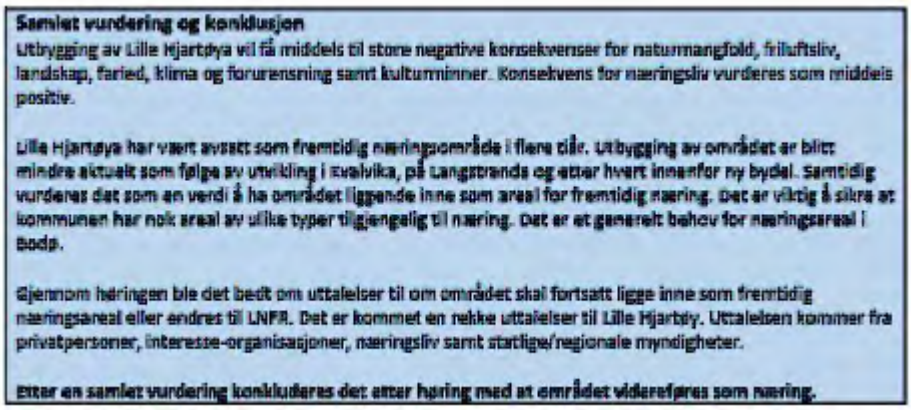
Vi ser at vi fortsatt vil ha tilgang til grøntområde bak bebyggelsen, selv om arealformålet endres til boligformål, dette vil også gjelde ved en eventuell fradeling. Dette fremgår også av kartet som er lagt ved i konsekvensutredningen. Vi vil ved en eventuell fradeling sikre at det fortsatt er mulig å benytte passasjen. Hvis det skulle være noen tvil, så kan dette sikres gjennom erklæring om rettighet i fast eiendom. En fradeling av areal fra velforeningen er ikke mulig uten velforeningens samtykke.

Med vennlig hilsen
Styret, Bjørnhaugen velforening

Fra: Kjersti Stormo[ks@bodohavn.no]
Sendt: 16.11.2025 15:30:38
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Kopi: Erlend A. Willumsen[eaw@bodohavn.no];
Tittel: 2024/1938 Uttalelse til kommuneplanens arealdel

Det vises til utlegging av kommuneplanens arealdel på offentlig ettersyn og høring, med høringsfrist 16. november 2025.
Bodø Havn er ønsker å kommentere vedtaket som ble gjort i Bodø bystyre den 18.9.2025 om at Lille Hjartøy skal tilbakeføres fra *Kombinert bebyggelse og anleggsformål*, *Næringsvirksomhet* og *Havn* til **LNFR-formål**, samt at regulert adkomst fra Langskjæret til Lille Hjartøy skal tilbakeføres fra *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur* til **Farled**.

Da kommuneplanens arealdel for Bodø 2022 – 2034 var til behandling i 2022 var det foreslått å tilbakeføre Lille Hjartøy til LNFR-formål. I bystyrets behandling av dette ble forslaget forkastet, med følgende konklusjon:
(Kilde: KPA-2022-34-konsekvensutredning):



Samlet vurdering og konklusjon

Utbygging av Lille Hjartøya vil få middels til store negative konsekvenser for naturmangfold, friluftsliv, landskap, farled, klima og forurensning samt kulturminner. Konsekvens for næringsliv vurderes som middels positiv.

Lille Hjartøya har vært avsatt som fremtidig næringsområde i flere tiår. Utbygging av området er blitt mindre aktuelt som følge av utvikling i Kvalvika, på Langstrønda og etter hvert innenfor ny bydel. Samtidig vurderes det som en verdi å ha området liggende inne som areal for fremtidig næring. Det er viktig å sikre at kommunen har nok areal av ulike typer tilgjengelig til næring. Det er et generelt behov for næringsareal i Bodø.

Gjennom høringen ble det bedt om uttalelser til om området skal fortsatt ligge inne som fremtidig næringsareal eller endres til LNFR. Det er kommet en rekke uttalelser til Lille Hjartøy. Uttalelsen kommer fra privatpersoner, interesse-organisasjoner, næringsliv samt statlige/regionale myndigheter.

Etter en samlet vurdering konkluderes det etter høring med at området videreføres som næring.

Til høringen i 2022 argumenterte Bodø Havn for at det var viktig å videreføre reguleringen av området til næring, og Bodø Havn opprettholder disse argumentene til denne høringen.

Bodø Havn KF advarer mot å endre formål på Lille Hjartøy til LNRF.
Det er et faktum at det i Bodø kommune er svært begrenset tilgang til sjønært næringsareal, og spesielt gjelder dette areal som har tilgang til skjermede havneforhold med gode dybder og sikker innseiling. Bodø Havn mener at det er viktig å sikre slikt areal for fremtidige generasjoner, slik at Bodø også i fremtiden kan tilby areal, tjenester og gode havnefasiliteter til marin og maritim næring og industri, samt til annen næring og industri som har behov for god adkomst til sjøen. Dette var hovedbegrunnelsen for at Lille Hjartøy ble regulert til næring og bebygging, og det fremkommer tydelig i arbeidene som ble gjort i mulighetsstudien gjennomført av Bodø kommune i 2012 «Mulighetsstudie Nytt havneavsnitt» i prosjekt «Ytre havn – Lille Hjartøy», med arkivsaknummer 2011/9005. I oppsummeringen på s. 19 sier man:

«*En utbygging av Lille Hjartøy vil kunne bidra positivt totalt sett for Bodø by og Bodø Havn. En slik utbygging gir tilgang til nye industriarealer nær sjø, som Bodø vil ha behov for i fremtiden*».
Dette mener vi fortsatt må legges til grunn.

Bodø by har sin beliggenhet på grunn av havet og nødvendigheten av en trygg og god havn. I dag og i fremtiden er ikke en «god havn» begrenset til en god kai og trygge innseilingsforhold. Man er avhengig av å ha tilstrekkelig med areal i bakkant av kaiene for å kunne tilby den sjørettede næringen, samt industri og næring som bruker sjøen som transportvei, gode betingelser for at de skal velge å etablere seg i vår region i fremtiden. Egnede sjønære arealer er en knapphet i vår region og selv om Bodø Havn har 160 daa (dekar) havneareal i området Bodøterminalen så er dette et areal som mangler kapasitet til lagring av større godsmengder og er uten mulighet for utvidelse i fremtiden. Til sammenlikning har Tromsø Havn tilgjengelig 2000 daa, Borg Havn har 550 daa, Karmsund Havn bygger ny godshavn på 500 daa og Harstad Havn planlegger utbygging av nytt havneareal på 1000 daa.

I høringspapirene viser man til den konsekvensutredningen som ble gjort til saksbehandlingen i 2022. I denne beskriver man konsekvensene ved en etablering av utbygging av Lille Hjartøy og kommer til følgende konklusjon: «*Utbygging av Lille Hjartøya vil få middels til store negative konsekvenser for naturmangfold, friluftsliv, landskap, farled, klima og forurensning samt kulturminner. Konsekvens for næringsliv vurderes som middels positiv.*»
Bodø Havn stiller spørsmål med vurderingen av at konsekvensen for næringsliv ikke vurderes som større enn middels positiv, samt at ikke Bodøs attraktivitet for næringsutvikling og etablering er viet en separat vurdering. Bodø Havn mener at for begge disse forhold vil konsekvensen på sikt være stor, med positivt fortegn.

I forbindelse med planene om å etablere ny bydel på Langstranda/Ytter Hernes er det også tatt med å etablere areal for havneformål, men etablering av en trygg og god havn på Langstranda er ikke uten utfordringer og kostnader. Høsten 2021 ble det gjennomført en mulighetsstudie (Norconsult) om havneutvikling på Langstranda. Studien viser at hovedutfordringen for havneoperasjoner på Langstranda er vind, der vind fra øst dominerer i hyppighet, men vind fra SV og V representerer de ekstreme stormene. Det finnes få eller ingen muligheter for å skjerme havn på Langstranda mot vind, utover å orientere kailinjene slik at vinden angripe langs skipenes lengste akse. Man kan likevel anta at vinden og dens effekt på skip er tilnærmet lik eller svakt høyere enn den vinden som i dag påvirker skip inne i Bodø Havn. Det er mye som tyder på at klimaendringer vil medføre økt vind i årene som kommer, og økt vind vil kunne redusere regulariteten for skipstrafikk både på Bodøterminalen og på Langstranda.

Bodø Havn mener at man i for liten grad vurderer beredskapsmessige forhold i vurderingen av Lille Hjartøys betydning i fremtiden. Som tidligere beskrevet er det tidvis utfordrende vindforhold i Bodø, noe som med klimaendringene kan bli forverret. Dette forsterkes etter vår mening etter at Kystverket v/lostjenesten i juni

2025 gjennomførte simuleringer på innseiling av større fartøy til Bodø, og ut fra disse er det kommet en klar anbefaling fra Lostjenesten av Bodø havn som forvaltningsområde setter begrensninger på maks fartøystørrelse på 300 m. Begrunnelsen er at smal moloåpning og begrenset snuareal inne på havna gir for små sikkerhetsmarginer ved vind fra N og SØ på 15 knop, og øvrige vindretninger på 20 knop.
En fremtidig havn på Lille Hjartøy vil så langt vi kan se ikke ha slike klimamessige begrensninger for sjøtransporten. De naturgitte forhold gir en havn her god skjerming mot bølger og vind, samt god sikkerhet ved at skip ikke trenger å snu, slik man må i indre havn, men kan forlate kai i to retninger ut av Hjartøysundet. I tillegg gir gode dybdeforhold mulighet til å håndtere større og dypere fartøy her enn man har mulighet til både i indre havn og på Langstranda /Ytter Hernes.

Den geopolitiske situasjonen er endret de siste årene, og det har vist at havner er utsatte mål. I et sikkerhets og beredskapsperspektiv, kan det være ønskelig å ha utredet alternative planer og avsatt areal til havneformål.

Forslaget om å tilbakeføre Lille Hjartøy til LNFR var ikke en del av den planen som ble lagt frem for bystyrets behandling den 18.9.2025, men ble vedtatt av bystyret etter tilleggsforslag fra H, V og FRP. I endringsnotatet som ligger ved høringsdokumentene står følgende som bakgrunnen for endringen: «*Bystyret foreslår at næringsarealene på Litle Hjartøya tilbakeføres til LNFR-formål. For vurdering av konsekvenser knyttet til endringen vises det til konsekvensutredning som ble gjennomført i forbindelse med forrige rullering av arealdelen (kommuneplanens arealdel 2022 – 2034). Her er Litle Hjartøya omtalt på s. 107*».

Bodø Havn advarte for forslaget om å tilbakeføre Lille Hjertøy til LNFR da dette ble behandlet i 2022, og vi mener at det er gode argumenter for å fortsatt advare mot dette. Vi mener også at konsekvensutredningen som legges til grunn for vurderingen ikke er tilstrekkelig, og heller ikke i tilstrekkelig grad påpeker beredskapsmessige forhold. Konsekvensutredningen for Lille Hjartøy bør oppdateres før den kan legges til grunn for beslutningen om å endre formål.

Med vennlig hilsen

Kjersti Terese Stormo
Havnedirektør
Bodø Havn KF

+47 75 55 10 80 (sentralbord)

+47 97 12 46 57 (direkte)

ks@bodohavn.no
www.bodohavn.no

Tenk på miljøet før du skriver ut

Bodø idrettsråd

Organisasjonsledd i
NORGES
IDRETTSFORBUND

Til Bodø kommune **Bodø, 14. november 2025**

1 Høringsuttalelse fra Bodø Idrettsråd – Kommuneplanens arealdel 2026–2037

Innledning
Bodø Idrettsråd (BIR) viser til Bodø kommunes brev av 02.10.2025 med høring av forslag til kommuneplanens arealdel 2025–2037. BIR representerer 70 idrettslag med over 17 000 medlemmer og er bindeleddet mellom idretten, Bodø kommune og Nordland Idrettskrets.

Vårt mål er å sikre gode og tilgjengelige idrettsanlegg i hele kommunen – som grunnlag for aktivitet, folkehelse og samfunnsbygging.

Bodø Idrettsråd er enig i Bystyrets premiss om at byggekrav ikke skal være mer detaljert enn nasjonale minstekrav, og vi mener at dette premisset må komme tydelig til uttrykk i forhold til planlegging og bygging av idrettsanlegg (j.fr. pkt. 1 i høringsbrevet).

Høringsuttalelse fra Bodø Idrettsråd – Kommuneplanens arealdel 2025–2037

1. Bevaring av eksisterende idrettsarealer
Bodø Idrettsråd understreker viktigheten av å skjerme og bevare alle arealer som i dag er regulert til idrettsformål. Eksisterende anlegg er en del av byens samfunnsstruktur og må behandles som varige fellesgoder. Dersom slike arealer må omdisponeres, skal det – i samråd med idretten – kompenseres med tilsvarende areal regulert til idrett i samme bydel før endring gjennomføres. Ved omdisponering av eksisterende idrettsanlegg må idretten sikres fortsatt bruk inntil erstatningsareal er etablert og tatt i bruk

2. Nye idrettsarealer i vekst- og transformasjonsområder
Kommuneplanen peker på betydelig boligvekst i flere bydeler. I tråd med Bodø kommunes plan for idrett og friluftsliv (2024–2027) og anleggsplanen til Bodø Idrettsråd (2026–2027) må det samtidig avsettes areal til idrett og fysisk aktivitet.
Idrettsanlegg må planlegges som en integrert del av sosial infrastruktur på linje med skole, barnehage og grøntområder.
BIR vil særlig peke på behovet for nye anlegg i områder med høy befolkningstetthet og vekst, som Rønvik/Saltvern, Alstad/Bodøsjøen/Grønnåsen og Hernes.

3. Forankring i Bodø Idrettsråds anleggsplan (2026–2027)
BIRs anleggsplan dokumenterer et stort behov for rehabilitering og etablering av nye

BODØ IDRETTSRÅD
ORGANISASJONSLEDD I
NORGES IDRETTSFORBUND

Postadresse
Postboks 1421
8002 Bodø
Org.nr. 993258946

Besøksadresse
Aspmyra stadion
8002 Bodø

tlf +47 958 28 793
e-post hilde.anneland@idrettsforbundet.no
www.bodoir.no
Kontonr. 1503.46.97342

anlegg i kommunen.
De høyest prioriterte prosjektene i planperioden er blant annet:

- BHK-hallen på Stormyra
- Oppgradering av flerbrukshall til turnhall
- Rehabilitering av kunstgressbaner på Stordalen og Aspmyra (del av kunstgresspakken)

Bodø idrettsråd har flere idrettsanlegg på vår prioriteringsliste, dette er i stor grad anlegg som skal rehabiliteres, eller tenkt på etablert på områder som i dag er regulert til idrett. Sjøsportidretten ønsker et idrettsanlegg hvor de kan samle sitt utstyr, disse idretten mangler tomt, så her ønsker man sammen med kommunen å se på hvilke muligheter man har. Samt ligger det innspill fra styret i BIR om etablering av flerbrukshaller i Rønvik og Alstad/Bodøsjøen, som er områder med lite idrettsanlegg. Flerbrukshallen i Rønvik bør vurderes på lærerskoletomta-som er i nær tilknytning til Rønvik skole.

4. Bodønaturen som arena
Bodønaturen og de mange tur- og aktivitetsområdene i og rundt byen må betraktes som en del av kommunens samlede idrettsanlegg. Vi peker her spesielt på skianleggene på Bestemorenga, løypenettverket, alpinanlegget på Skarmoen og at kartlagte områder er orienteringssportens idrettsanlegg.

Inngrep og endringer i Bodønaturen som idrettsanlegg må behandles etter prinsippet om medvirkning og kompensasjon.

5. Gebyrfritak for frivillige organisasjoner som bygger anlegg for allmennhetens fri bruk

Idretten utfører alt arbeide som ulønnet frivillig arbeid, og tiltakene som iverksettes er i hovedsak finansiert med eksterne tilskudd og alltid etter samtykke med grunneiere. Anleggene som bygges vil i hovedsak stå til fri benyttelse av allmennheten.

I tidligere betalingsregulativ for Bodø kommune het det i punkt A.1.2.:

> *«Unntak: «Frivillige lag og foreninger som fører opp byggverk til bruk for allmenheten, skal ikke betale gebyr etter dette regulativet.».*

Vi konstaterer at dette punktet nå er fjernet fra betalingsregulativet. Etter vårt syn er det helt feil å møte frivilligheten med fakturaer og gebyrkrav. Vi viser i denne sammenheng til at det i Bodø Kommunes Frivilligstrategi 2024-2027 slås fast at «Forutsatt at omfanget av frivillig sektor i Bodø er på et nasjonalt gjennomsnitt, utgjør den direkte verdien av den frivillige innsatsen i vår kommune rundt 1.400 årsverk og 1,3 milliarder kroner.»

Idretten utgjør en betydelig del av frivillighetens verdiskaping, og Bodø Idrettsråd vil be om at gebyrfritaket for frivillige organisasjoner igjen tas inn i betalingsregulativet.

6. Alternative høringsforslag

I høringsbrevet har Bodø kommune listet opp 9 områder med alternative løsningsforslag.

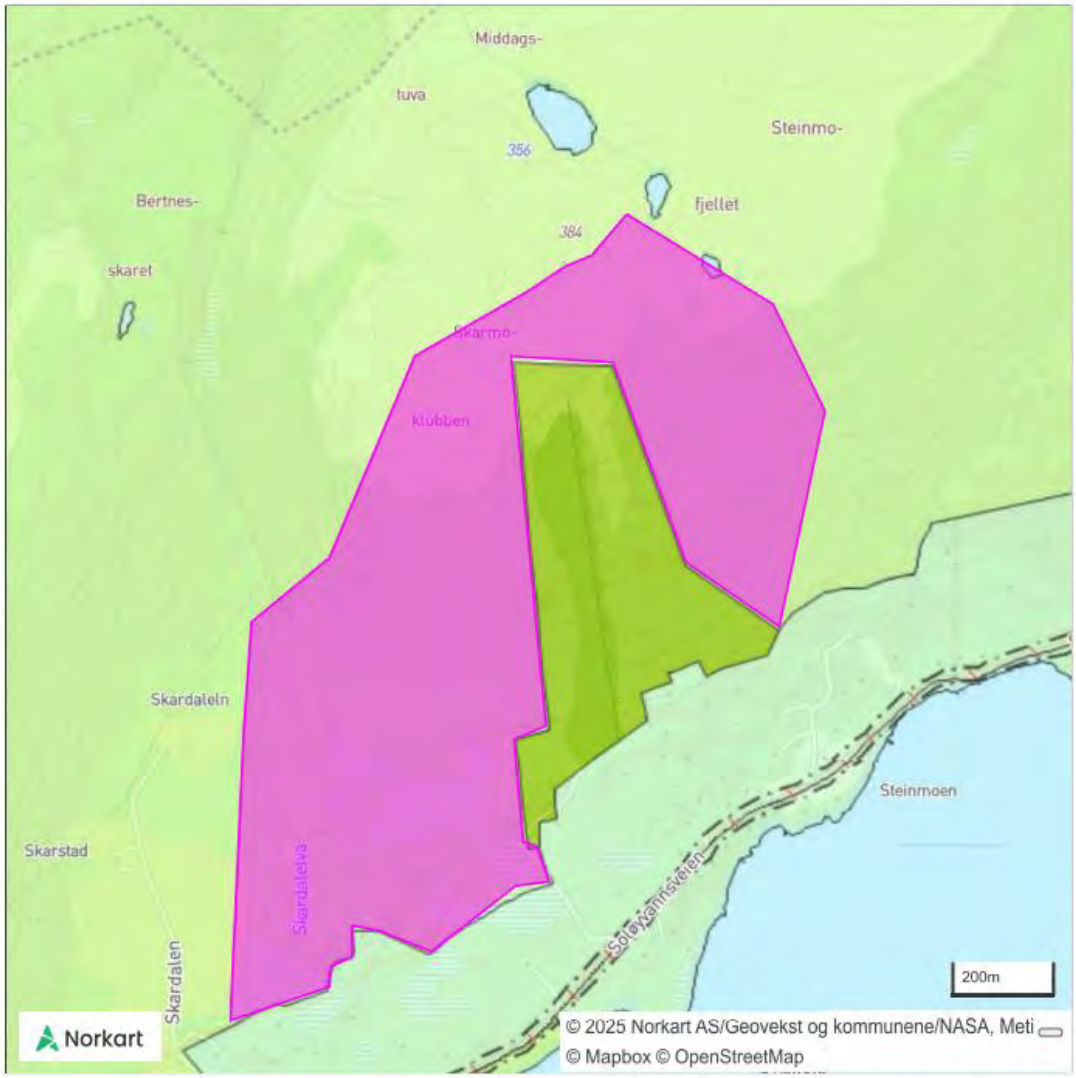
Lærerskoletomta.

Bodø Idrettsråd mener at arealformål må endres til kombinert formål; Bolig, idrett og tjenesteyting. Areal utvides mot nord. I en endelig utforming av arealfordeling innen Lærerskoletomta, ønsker Bodø Idrettsråd å ta del i denne prosessen.

Skarmoen alpinbakke.

I forbindelse med høringen har Bodø Idrettsråd mottatt innspill fra Bodø Alpinklubb vedr Skarmoen Slalåmbakke. Alpinklubben trenger mer areal til idrett, gjerne i kombinasjon med jordbruk og friluftsliv. Aktiviteten i Skarmoen har vokst ut av eksisterende plan, og Alpinklubben må søke om dispensasjon hver gang det skal igangsettes nye tiltak.

Bodø Idrettsråd ser alpinanlegget på Skarmoen som et viktig anlegg som ligger nær byen og er lett tilgjengelig. Bodø Idrettsråd er enig med Bodø Alpinklubb om at arealet avsatt til Idrett bør utvides omkring alpinbakken, og at dette tas inn i kommuneplanens arealdel. Forslag til arealdisponering:



6. Samarbeid og tidlig dialog
BIR ber om at idretten involveres tidlig i planprosesser som berører idrettsarealer, både i overordnede og lokale reguleringssaker. Tidlig involvering sikrer helhetlige løsninger og mer effektiv bruk av kommunens ressurser. Ved planlegging av nye boligområder må arealer til idrett lokaliseres i tilknytning til skoler og kollektivknutepunkt, slik at barn og unge har trygg og kort vei til aktivitet.

7. Avslutning
Bodø Idrettsråd forventer at kommuneplanens arealdel reflekterer idrettens betydning for folkehelse, inkludering og bærekraftig samfunnsutvikling.
Bodø skal være en kommune der det er nok, nært og variert tilgang til idrettsanlegg for alle innbyggere. Bodø Idrettsråd bør involveres tidlig i planprosesser som berører idrettsarealer, slik at idrettens samlede behov og konsekvensene for barn og unge blir vurdert før beslutninger tas. Bodø Idrettsråd forventer at kommunen viderefører ambisjonen om å være en aktiv samarbeidspartner for realisering av idrettsanlegg i hele kommunen, slik det er uttrykt i tidligere politiske plattformer, og at planverk sikrer like muligheter for aktivitet i hele kommunen

Utviklingen av idrettsanlegg må skje i et nært samarbeid mellom Bodø kommune, idretten og private aktører, slik at begrensede ressurser utnyttes best mulig og anleggene dekker reelle behov

I utviklingen av Ny by – Hernes må idrettsarealer gis første prioritet i arealdisponeringen, slik at idretten blir en integrert del av den nye bydelen fra starten av

DEN NORSKE KIRKE

Bodø kirkelige fellesråd

Bodø kommune

Dato: 16.11.2025 Vår ref: 25/01789-1 Deres ref: 2024/1938

Uttalelse til høring av kommuneplanens arealdel 2026-2038

Bodø kirkelige fellesråd forvalter kirker, gravplasser og øvrige eiendommer på vegne av soknene. Fellesrådet er videre gravplassmyndighet i Bodø og har som det ansvar for å administrerer gravplasser og graver i kommunen.

Bodø kirkelige fellesråd viser til høring av «Høring av Kommuneplanens arealdel 2026 - 2038», med frist 16.11. 2025, og har følgende uttalelse til høringen.

Gravplass
Som gravplassmyndighet har vi ansvar for å administrere gravplassene (tidligere omtalt som kirkegårder) i kommunen. I dag er det 11 gravplasser som er i bruk. Disse ligger spredt i kommunen og sikrer at man lokalt har tilgang til en lokal gravplass. Gravplasser har på mange måter viktige funksjoner i samfunnet. Ut over selve funksjonen som gravplass, og som et sted der man kan minne sine nærmeste som er gått bort, er det mange som bruker disse som friluftsområder.

I forslaget til ny arealdel er gravplasser definert som en del av grøntstrukturene, jf. planbeskrivelsen kap.4.7. Kommunen påpeker også at grønnstruktur har stor verdi og oppfyller en rekke funksjoner, og at det derfor er viktig å sikre god kvalitet og flerfunksjonelle grøntarealer. Samtidig tar kommunen noen klare grep for å etablere arealnøytralitet. Vi oppfatter det slik at gravplasser, som en grøntstruktur, ikke en del av utfordringen med arealnøytralitet, da dette handler om at det tidligere er satt av mye areal til råstoffutvinning, næring, fritidsbebyggelse og bolig, jf. planbeskrivelsen kap 4.10.

Som gravplassmyndighet er vi opptatt av å ha tilgang til nødvendige arealer, samtidig har vi fokus på ombruk av arealer, noe som begrenser behovet for nye arealer. En utfordring er at det på våre to mest bynære gravplasser (Bodin gravplass og Bodø gravplass) er begrenset med arealreserver og utvidelsesmuligheter. For å sikre at vi i framtiden har gravplassarealer for de neste 10-årene er det derfor viktig at areal avsettes tidlig i kommuneplanens arealdel. Tilstrekkelige reservearealer for gravplasser er også viktig i et beredskapsperspektiv.

For å sikre tilstrekkelige arealreserver for framtiden og beredskap, ber vi om at kommunen gjør endringer i KPA 2026 for Saltstraumen og Kjerringøy gravplasser. Videre ser vi at noen av våre andre gravplasser og kirker ligger i LNFR områder, og vi ber om at disse reguleres til korrekt arealformål.

Postadresse:
Dronningens gate 18
8006 BODØ

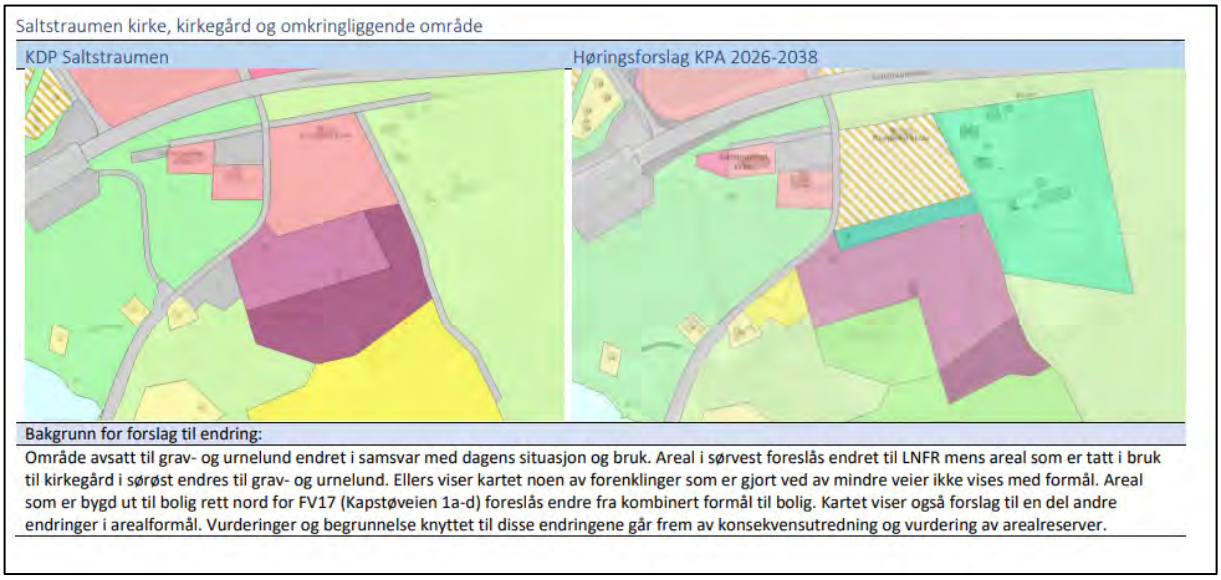
E-post: post.bodo@kirken.no
Web: https://kirken.no/bodo
Org.nr.:977016541

Telefon: +47 75500300
Telefaks:

Saksbehandler
Geir Davidsen

Saltstraumen gravplass

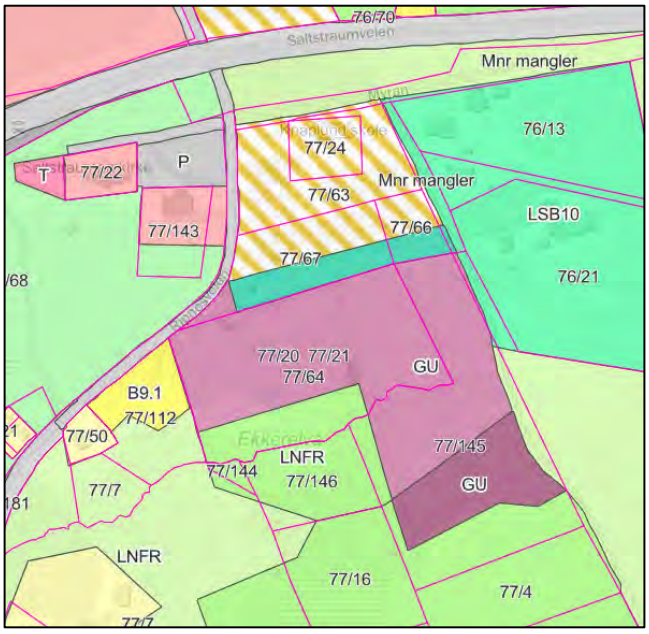
Saltstraumen gravplass er nærmeste gravplass til byen der det er større ledige arealer inntil eksisterende gravplass. Kommunen har i planforslaget gjort endringer for å sikre at arealformålet «grav- og urnelund» (GU) er i tråd med dagens situasjon, jf. figur 1.



Figur 1: Saltstraumen gravplass, utdrag fra «Endringsnotat ved høring- oppdatert etter 18.9.»

For å sikre framtidige arealreserver og mulighet for å utvidet Saltstraumen gravplass ber fellesrådet om at grav- og urnelunden (GU) utvides til å omfatte hele gnr/bnr 77/145, jf. figur 2. Dette er kirkens eiendom og vil gi oss mulighet til videre utvikling av Saltstraumen gravplass.

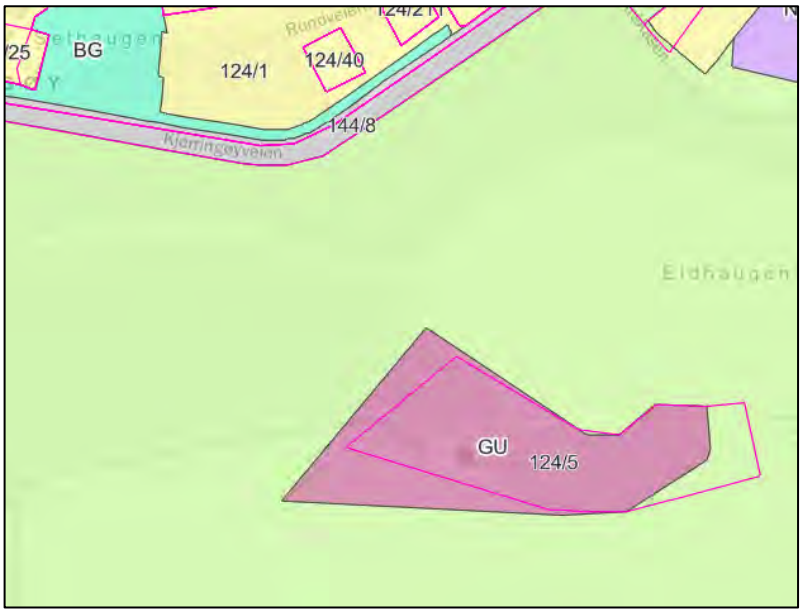
Vi ber videre om at arealformålet grav og urnelund (GU) utvides til å gjelde for hele gnr/bnr 77/46, jf. figur 2. I praksis gjelder dette arealet mellom dagens gravplass og Ekkerelva. Tidligere har dette arealet ikke vært egnet til gravplass (kistegraver), men vi ser at gravskikk endres fra kistegraver til urnegraver, urnevegger og minnelunder. Disse kan etableres på små arealer som tidligere ikke var aktuelle, og det kan derfor bli aktuelt å ta i bruk dette arealet i fremtiden.



Figur 2: Saltstraumen gravplass. Fellesrådet ber om utvidelse slik at hele 77/64 og 77/145 reguleres til Grav- og urnelund (GU).

Kjerringøy gravplass

Kjerringøy gravplass ligger et stykke øst for Kjerringøy kirke. Figur 3 viser eksisterende arealformål, og det foreslås i KPA 2026 at dette videreføres. Som det figuren viser er et areal vest for kirkens eiendom (124/5) også omfattet av formålet grav- og urnelund (GU). Samtidig er ikke hele vår eiendom regulert til grav- og urnelund. Vi ber om at dette korrigeres slik at hele gnf/bnr 124/5 reguleres til grav- og urnelund. Dette vil være en korrekt avgrensing i forhold til dagens bruk, og sikre oss mulighet til videre utvidelse av gravplassen i fremtiden.

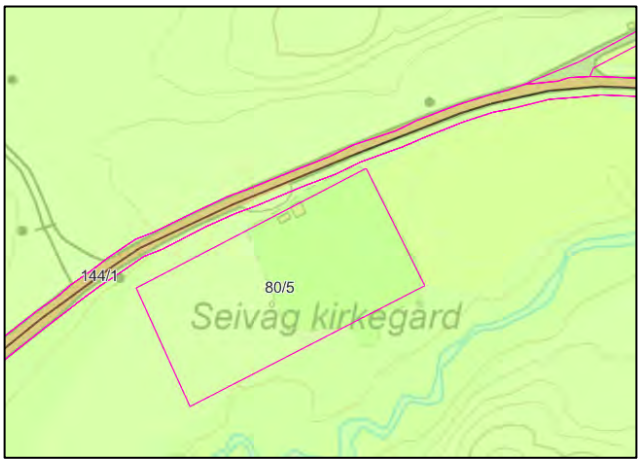


Figur 3: Kjerringøy gravplass.

Reguleringsformål for andre kirker og gravplasser
Vår gjennomgang av arealplankartet viser at noen av våre andre gravplasser og kirker ligger i LNFR områder. Vi ber om at kommunen regulerer gravplasser til grav- og urnelunder (GU) og kirker til offentlig eller privat tjenesteyting, i tråd med hva øvrige kirker og gravplasser er regulert til. Det er ikke noe behov for å utvide disse gravplassene, så dette er kun en konstatering av dagens situasjon og medfører i praksis ingen endring av arealbruken.

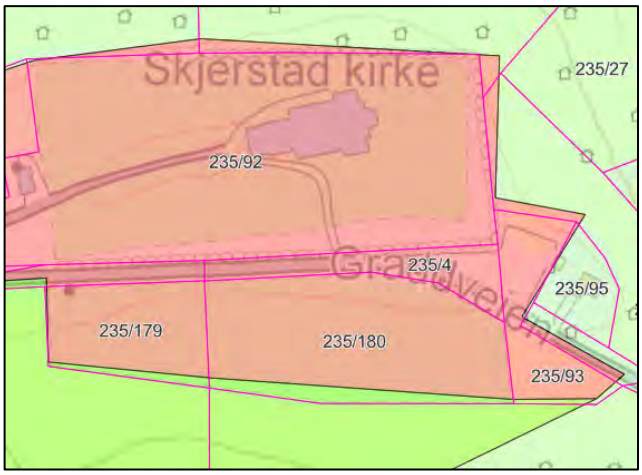
Dette gjelder følgende kirker og gravplasser:

Seivåg gravplass, gnr/bnr 80/5
Seivåg gravplass ligger på Straumøya, litt vest av Seivåg. Vi ber om at eksisterende gravplass reguleres til grav- og urnelund, jf. figur 4. Dette omfatter deler av gnr/bnr 80/5.



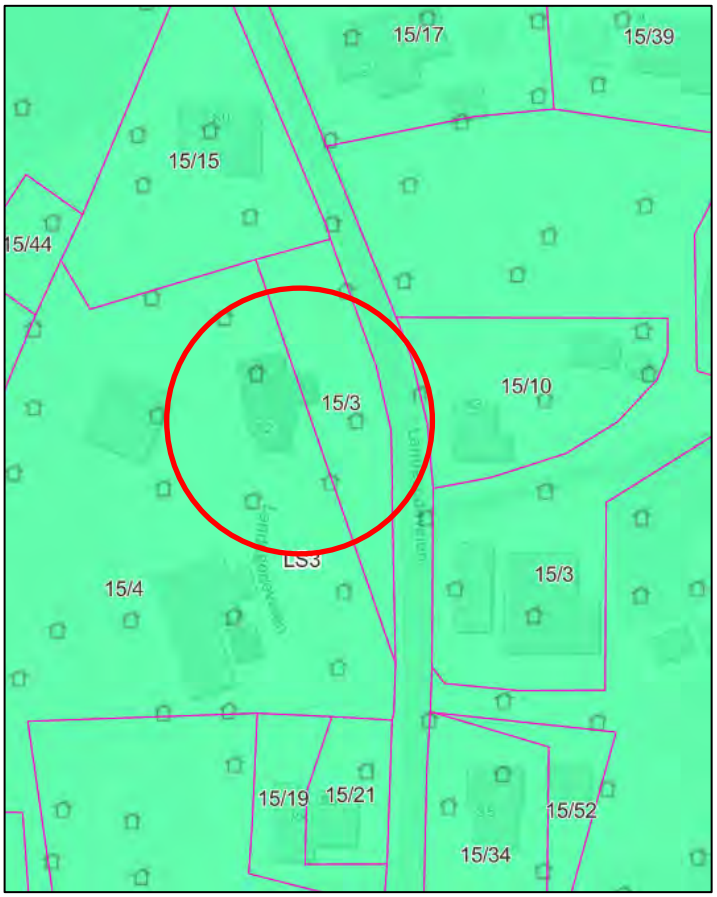
Figur 4: Seivåg gravplass

Skjerstad kirke og gravplass
Ved Skjerstad kirke er gravplass sør for Graddveien (gnr/bnr 235/179 og 180). Vi ber om at arealformålet endres til grav- og urnelund (GU) og at dette omfatter hele gnr/bnr 235/179 og 180, da dette vil gjenspeile de faktiske forholdene på stedet.



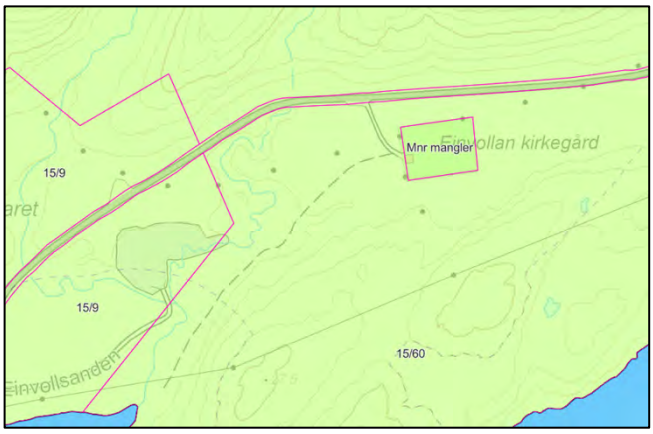
Figur 5: Skjerstad kirke og gravplass.

Landegode kirke
Landegode kirke ligger i tettbegyggelsen på Fenes på Landegode. Kartet viser ikke eget gårds- og bruksnummer, men bygget ligger delvis på gnr/bnr 15/3 og delvis på 15/4. Adressen er Landegodeveien 82. Figur 6 viser kirkens plassering (merket med «82»). Vi ber om at denne reguleres til offentlig eller privat tjenesteyting.



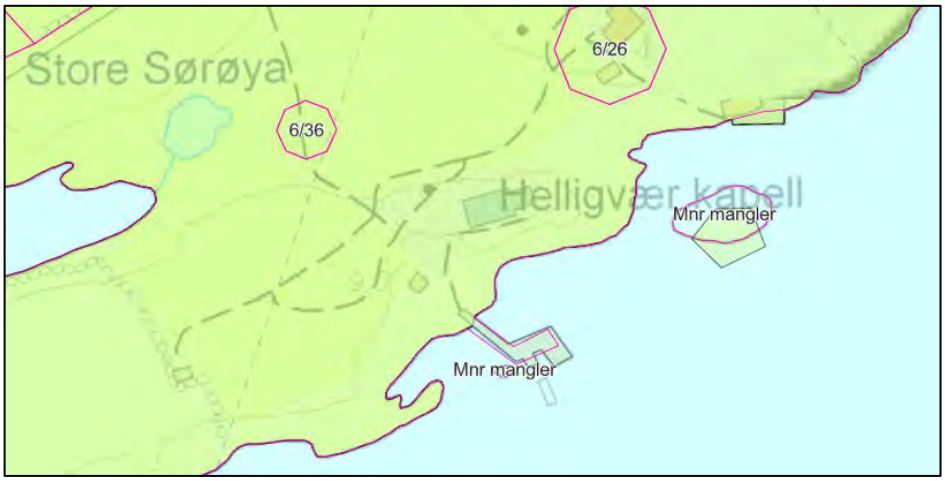
Figur 6: Landegode kirke, adresse: Landegodeveien 82 (markert med sirkel).

Landegode gravplass (Einvollan kirkegård).
Landegode gravplass (på kartet merket som Einvollan kirkegård) ligger sør, og øst for bebyggelsen på Fenes. På kartet står det at målenummer mangler, men parsellen ligger innenfor gnr/bnr 15/60, jf. figur 7. Vi ber om at eksisterende gravplass her reguleres til grav- og urnelund (GU).



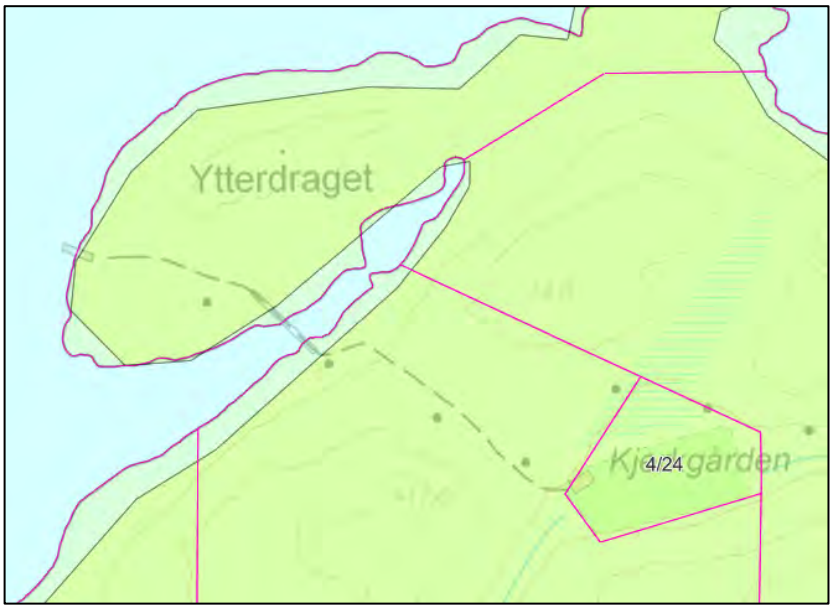
Figur 7: Landegode gravplass (Einvollan kirkegård).

Helligvær kapell
Helligvær kapell ligger rett ved kaia på sørsiden av Store Sørøya. Vi ber om at kapellet, og arealet rundt, innenfor gjerder til kapellet reguleres til offentlig eller privat tjenesteyting.



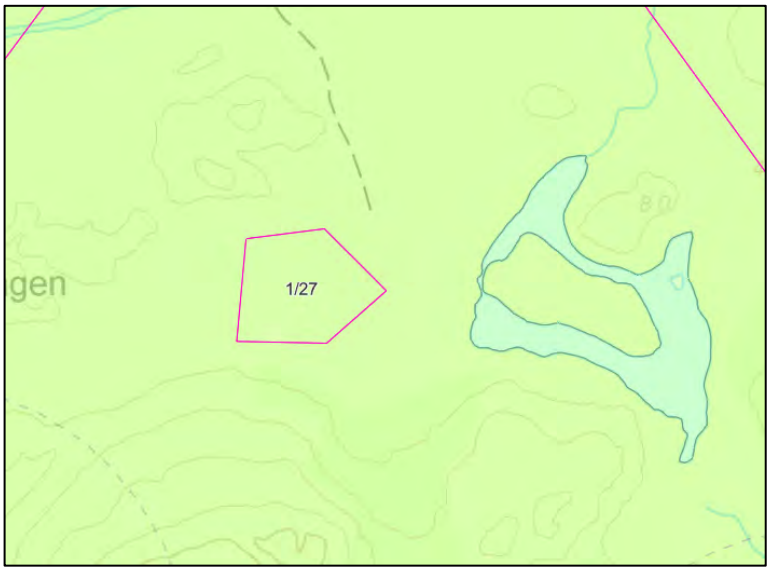
Figur 8: Helligvær kapell, på Store Sørøya i Helligvær.

Helligvær gravplass
Helligvær gravplass ligger på Ytter-Bogøya i Helligvær. Gravplassen har egen parsell med gnr/bnr 4/24, men hele parsellen er ikke i bruk som gravplass, jf. figur 9. Vi ber om at det arealet som i dag er i bruk som gravplass reguleres til grav- og urnelund (GU).



Figur 9: Helligvær gravplass, "Kjerkgården" på Ytter-Bogøya i Helligvær.

Bliksvær gravplass
Bliksvær gravplass ligger sentralt på Bliksvær, men et stykke sør for bebyggelsen på øya. Gravplassen er skilt ut som en egen eiendom med gnr/bnr 1/27. Vi ber om at hele denne eiendommen reguleres til grav- og urnelund (GU).



Figur 10: Bliksvær gravplass, gnr/bnr 1/27.

Med vennlig hilsen

Geir Davidsen
kirkeverge

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

,

Mottakere:
Bodø kommune

Kommuneplanens arealdel (KPA) 2026-2036 – høringsuttalelse fra Helse- og omsorgsavdelingen (HO)

Helse- og omsorgsavdelingen (HO) har innspill angående to av tomtene som berøres av forslag til endringer i Kommuneplanens arealdel.

Lærerskoletomta

HO-avdelingen registrerer at det i høringsutkastet til KPA finnes to ulike alternativ til arealbruk for lærerskoletomta. Alternativ 1 tar til følge arealinnspill fra Nordland fylkeskommune, ved å endre arealbruk til kombinert formål: bolig, idrett og tjenesteyting, mens alternativ 2 innebærer å avslå arealinnspillet og videreføre området til tjenesteyting.

HO vurderer at ei tomt av en slik størrelse vil være svært attraktiv for avdelingas framtidige behov, ut fra kommunens demografiske utvikling med stadig flere eldre. Det vil være behov for både sykehjem, omsorgsboliger og andre botilbud til ulike grupper. Tomtas beliggenhet er dessuten sentral for et generasjonsvennlig miljø og eventuell utvikling av konsepter à la Treklang i Bærum, hvor sykehjem, boliger og skole/barnehage samles på ett sted. Dette skaper et levende lokalsamfunn der folk kan bo, lære og delta i aktiviteter, uten å måtte reise langt. I tillegg legger prosjektet vekt på bærekraft, gode møteplasser og sambruk av bygg, noe som gjør det både miljøvennlig og sosialt inkluderende.

Vollen – KBA 3.11

Vollen-tomta er strategisk plassert i et område der HO allerede har både sykehjem, bofellesskap, avlastning og dagtilbud. HO ønsker ikke at tomta omreguleres, da det kan være aktuelt med framtidig utbygging her. Ved bygging av større enheter, er det muligheter for å kunne erstatte eldre og uhensiktsmessig bygningmasse. Dette vil kunne gi betydelige økonomiske gevinster, både gjennom salg av ei verdifull tomt og gjennom effektivisering som følge av samling av flere brukere i et større bygg.

HO-avdelingen håper innspillene våre tas til følge.

Bodø kommune v/Plan og mobilitet

Dato: 19.11.2025
Saksbehandler: .....Gudrun Hagen
Telefon direkte: 95 11 84 76
Deres ref.: .....
Løpenr.: 112708/2025
Saksnr./vår ref.: 2025/8272
Arkivkode: .....

Høring KPA 2026-2038 - uttalelse fra Kulturkontoret

Viser til høring av Kommuneplanens arealdel 2026-2038, annonsert på Bodø kommunes hjemmeside.

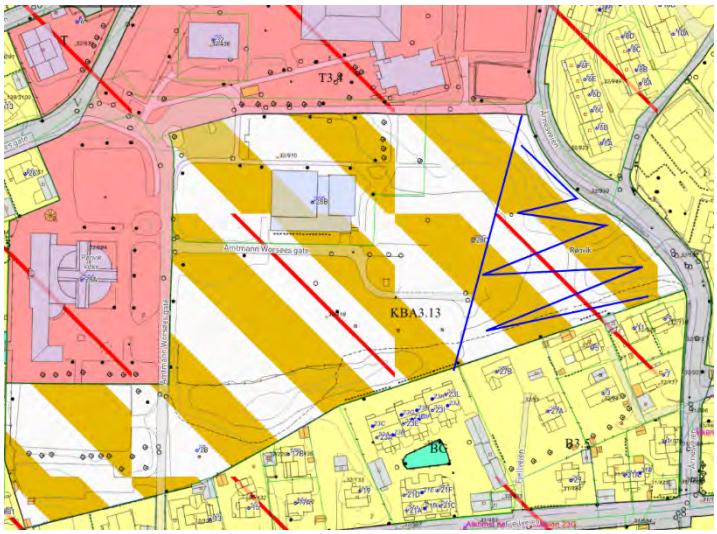
Kulturkontoret har følgende innspill til planen:

Lærerskoletomta i Rønvika (32/418)

Det er foreslått to alternativer på høring. Ett der formål endres til *kombinert formål bolig, tjenesteyting og idrett* og ett alternativ der gjeldende formål o*ffentlig tjenesteyting* videreføres.

For alternativ 1 er det angitt følgende forslag til bestemmelse under *Andre bestemmelser: Ved utvikling av området til bolig skal det også avsettes areal til tjenesteyting og grønnstruktur. Størrelse og plassering av de ulike formålene avklares gjennom detaljregulering, men maks antall nye boenheter er 100.*

Her mener kulturkontoret at det bør defineres mer tydelig hvilke arealer som kan utvikles til hva. Bolig bør i tilfelle begrenses til færre boenheter enn foreslått, og til området som ligger i skråning mot Årnesveien, grovt angitt slik:



Kulturkontoret
Postadresse: Postboks 319, 8001 BODØ
Besøksadresse: Kongens gate 23
Sentralbord: 75 55 50 00
Saksbehandler 95 11 84 76
postmottak@bodo.kommune.no
gudrun.hagen@bodo.kommune.no
Orgnr.:
972 418 013

Det er viktig å ivareta idretts- og friluftsområder i tettbygde områder. Rønvik er allerede tett befolket og har begrenset areal til idrettsformål, og få og små friområder.

Rønvik har nær tilknytning til Bodømarka, men samtidig er tilgjengeligheten for mange begrenset som følge av mye bratte bakker. Arealet ved gamle lærerskolen og Rønvik skole er det siste gjenværende større grøntarealet som er lett tilgjengelig for alle med sine flate områder. Primært bør det bevares i sin helhet til idretts- og friområder.

Plan for idrett og friluftsliv 2024-2027, vedtatt av bystyret i møte 20. mars 2024, har en analyse som viser at Rønvik har begrenset og dels dårlig tilgang til flerbruksanlegg for barn og unge i eget nærområde. Dersom dette skal kunne bedres på sikt er det viktig å ha tilgjengelige arealer til framtidig etablering av nye idrettsanlegg og videreutvikling av eksisterende. For dette arealet spesifikt gjelder også mulighet til å rehabilitere eksisterende idrettsbygg som er i daglig bruk av Rønvik skole, men i dårlig stand.

Den begrensede tilgangen på større grøntområder og friområder har også betydning for klimatilpasning og blågrønn struktur. Dette bør også sees i sammenheng med nylig utbygging av Kirkhaugen, der grøntområdene er blitt redusert.

Det anses også uheldig å få ytterligere boligbebyggelse for tett inn mot eksisterende skoleområde. Skolens uteområde er en viktig sosial møteplass også på fritiden, og vil naturlig gi en del aktivitet og støy på ettermiddag og kveldstid. Det er allerede en del klager fra nabolaget på dette, selv om alle som velger å bosette seg i et område tett opp til skoler og idrettsanlegg må regne med dette.

Aspmyra

Det er foreslått å endre formål på Aspmyra stadion til *Kombinert bebyggelse og anlegg: idrett, bolig, næring, tjenesteyting, forretning,* der næring og tjenesteyting er nytt.

For Aspmyra kunstgressbane er det foreslått å endre formål fra *Idrett* til *Kombinert bebyggelse og anlegg: bolig, idrett, næring, tjenesteyting*

Kulturkontoret ser flere utfordringer ved å endre arealformålene slik det er foreslått.

Bydelene Vestbyen, Sentrum og Østbyen har begrenset med tilgjengelige areal til idrettsformål, særlig for utendørs aktiviteter, og større friområder. Det er også tilnærmet ingen tilgjengelige arealer for utvikling av framtidige, nye idrettsanlegg – både innendørs og utendørs. Samtidig er det målsettinger i KPA som legger opp til fortetting og utvikling av nye boligområder. I sum er det lite heldig at KPA legger opp til en reduksjon av idretts- og friområder i denne delen av kommunen.

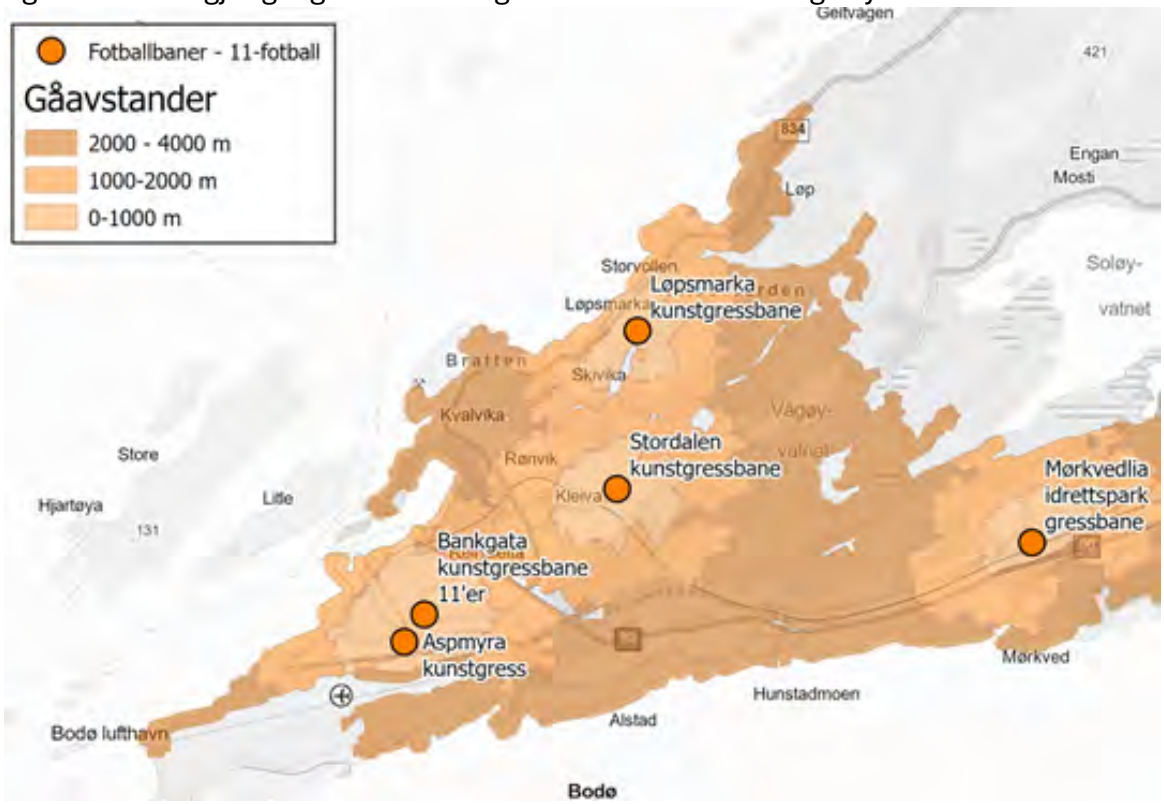
Aspmyra Stadion er et nasjonalt kjent idrettsanlegg. Sammen med Aspmyra kunstgressbane og Bankgata-anleggene er dette viktige anlegg for trening, kamper og turneringer. For barn og

ungdom i kommunen og i bydelen er dette viktige sosiale møtesteder for både organisert og egenorganisert fotballaktivitet, inkl. skolenes bruk.

I forhold til sammenlignbare kommuner har Bodø få 11ér fotballbaner. Spesielt i forhold til antall fotballspillere, er det få 11ér-baner i området mellom Mørkvedlia og Løpsmark. I sentrum og områdene rundt er det i praksis kun tre fast tilgjengelige 11érbaner: Stordalen, Bankgata og Aspmyra kunstgressbane. I tillegg har vi Nordlandshallen og Aspmyra Stadion, men her er det begrenset tilgjengelighet for allmennheten. Nordlandshallen er ikke åpen for egenorganisert aktivitet, og hallen har redusert bruk i sommerhalvåret.

Kapasiteten i sentrum for barn og unges kamp- og treningsavvikling er allerede betydelig redusert ifm. FK Bodø/Glimts europaspill. Før 2020 ble det avholdt 75-100 aldersbestemte kamper årlig på Aspmyra Stadion. Disse kampene har måtte flytte til andre baner, noe som ytterligere har redusert kapasiteten til ordinær trening for barn og unge i sentrumsområdet og bydelene rundt.

Kartutsnittet viser en analyse av gåavstand fra boligområdene på henholdsvis 0-1 km, 1-2 km og 2-4 km til tilgjengelige 11ér kunstgressbaner i sentrum og i bydelene rundt:



1) Aspmyra kunstgress:

Selv om nytt stadion bygges på Thalleåkeren, vil en eventuell avvikling av Aspmyra kunstgressbane som 11érbane gi betydelig redusert banekapasitet, spesielt i sentrum, Vestbyen og Østbyen. I tillegg vil banekapasiteten ytterligere bli svekket med fortetting i sentrum. Det planlegges for et foreløpig ukjent antall boliger på Aspmyra kunstgressbane, i

tillegg er over 600 nye leiligheter i Molobyen underveis. Den manglende banekapasiteten bør erstattes i bydelen eller sikres i nærliggende områder i ny bydel Hernes.

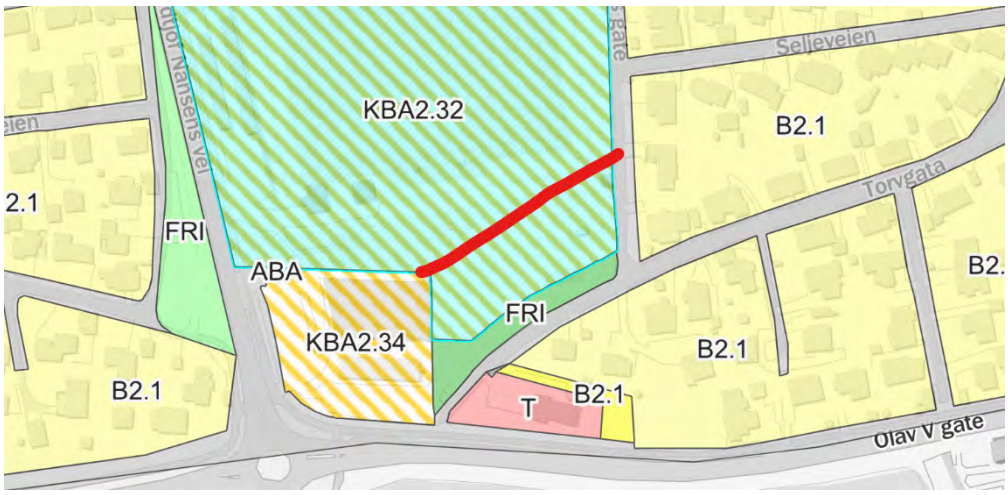
Det mest nærliggende er samtidig at deler av arealet på og ved Aspmyra kunstgressbane beholdes som fotballanlegg. Gjenbruk av deler av Aspmyra kunstgressbane vil være det mest kostnadseffektive, da nyetablering på ny mark vil medføre en dobling av kostnadene.

Med bakgrunn i bystyrets vedtak i PS 100/25 «*Framtidig bruk av Aspmyra; opsjonsavtale om salg og samarbeidsavtale om rehabilitering av kunstgressbaner*» er det signert en opsjonsavtale mellom Bodø kommune og FK Bodø/Glimt om kjøp av Aspmyra kunstgressbane og friområde. Dersom opsjon på kjøp ikke utløses innen fristen, som er 3 mnd. etter vedtak i KPA, bør områdene tilbakeføres i sin helhet til idrettsformål. Dette bør hensyntas ved å ta inn en bestemmelse i KPA for KBA2.32.

2) Friområdet sør på Aspmyraområdet, langs Märthas gate:

Området forvaltes i dag av Hernes velforening som har hatt en bruksrettsavtale med kommunen i over 25 år. Velforeningen drifter og vedlikeholder området, og har anlagt lekeområde, gapahuk, bord og benker. Området er et viktig rekreasjons- og aktivitetsområde for nabolaget, skoler og barnehager. I arbeidet med reguleringsplan for Hernes, er dette tenkt som en viktig forbindelsesåre mellom sentrum og Hernes for myke trafikanter, og som del av blågrønn struktur. Det er lite trafikk i området, noe som gjør dette til et trygt område for barn og barnefamilier. Dersom resten av området som er foreslått endret fra formål *Idrett* til *Kombinert bebyggelse og anlegg: bolig, idrett, næring, tjenesteyting* blir bygd ut, vil et velfungerende grøntområde her være et stort pluss.

Kulturkontoret foreslår at friområdet utvides i KPA slik at eksisterende tilrettelegging inkluderes. Forslag til ny avgrensing:



Alternativt bør dette hensyntas i planbestemmelsene under *Andre bestemmelser* for KBA 2.32.

3) Aspmyra stadion med sidearealer:

Bystyret vedtok 19.6.2025 i PS 100/25 «*Framtidig bruk av Aspmyra; opsjonsavtale om salg og samarbeidsavtale om rehabilitering av kunstgressbaner*» følgende under pkt. 6:
«*Aspmyra Stadion gjøres om til breddebane, med undervarme, til bruk for barn og unge når ny arena på Thalleåkeren er tatt i bruk.*»

Dersom dagens Aspmyra stadion skal kunne fungere som breddebane i framtida må mer enn selve spilleflaten være tilgjengelig for idrettsformål. Det er behov for å etablere nytt lysanlegg, oppvarmingsfelt, sikre tilgang til garderober, klubblokaler, driftsbygning for maskiner, areal for snødeponi, osv. God atkomst må også sikres, og dette må løses via arealet langs Hålogalandsgata, som også er viktig med sin nærhet til Bankgata idretts- og aktivitetspark. Som nevnt under vårt pkt. 1 er det svært begrenset tilgang på idrettsarealer i bydelene Vestbyen, Sentrum og Østbyen.

Det samme gjelder dersom det ikke blir nytt stadion på Thalleåkeren, og Aspmyra Stadion består som hovedarena. Det vurderes som svært viktig å tydeliggjøre at arealene skal ha formål idrett, og ikke ulike andre formål som bolig, næring, tjenesteyting og forretning.
Det er på dette arealet, nord for selve banen og langs Hålogalandsgata, at det er tilgjengelige utviklingsmuligheter for Aspmyra Stadion.

Med bakgrunn i begge nevnte scenarier foreslår Kulturkontoret at hele nordsiden av stadionanlegget, sammen med selve banearealet, endres til formål *Idrett*, som skissert under:

Boligutvikling og næringsaktivitet helt inntil idrettsanlegg har i flere tilfeller vist seg å være problematisk for både drift og videreutvikling av anlegget. Ulike valg gjort gjennom årene for Aspmyra Stadion viser også dette.

Dersom arealformålet likevel blir som foreslått i høringsutkastet, *kombinert bebyggelse og anlegg: idrett, bolig, næring, tjenesteyting og forretning,* foreslår Kulturkontoret at bestemmelsene søker å ivareta disse viktige forholdene for banearealet og arealene langs Hålogalandsgata ved at idrettsformålet her gis prioritet under *Andre bestemmelser*.

Bodøsjøen – arealformål *Boligbebyggelse B6.6*, Triåsen

Arealet som er satt av kommer svært nær etablert kyststi, med 8-10 m på det smaleste. Kyststien går allerede tett på bebyggelse mange steder på strekningen fra Bodøsjøen til Mørkvedbukta, og derfor er det et poeng å beholde en større grønn buffer der det ennå ikke er utbygd. En mindre justering vil opprettholde mulighetene til å regulere og bygge ut, samtidig som bevaring av et større naturareal vil ha stor betydning for kyststiens opplevelsesverdi.

Kulturkontoret foreslår at grensen for utbyggingsområdet justeres med 5-10 m opp fra kysten.

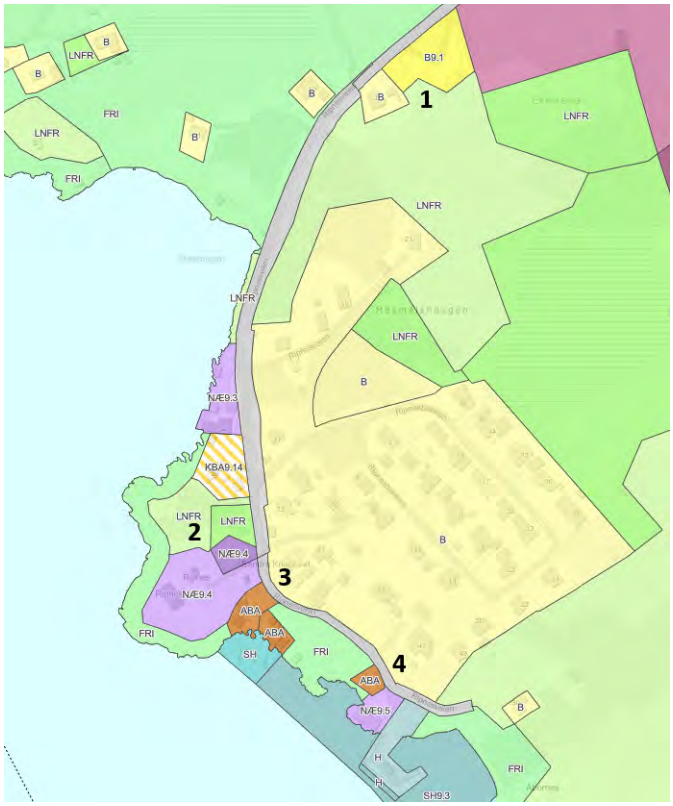
Saltstraumen

Antallet besøkende i Saltstraumen, både av veifarende turister og organisert masseturisme fra cruisebåter og Hurtigruta, forventes å øke i fremtiden. Det er pr. i dag krevende parkeringsforhold i området i turistsesongen. Dette gjelder både for personbiler, bobiler, turistbusser og myke trafikanter.

1. **Ripnesveien, merket som nr 1 i kart under**
   Eksisterende parkeringsplass ved kirkegården er forslått til boligformål.

2. **Ripnesveien, merket som nr. 2 i kart under**
   Området rett nord for Kafé Kjelen, merket som nr. 1 i kartet under, er foreslått omregulert fra parkeringsformål til LNFR.

3. **Ripnesveien, merket som nr. 3 og 4 i kart under**
   To mindre arealer som tidligere var regulert til parkering/samferdselsformål langs Ripnesveien mot Saltbrygga, foreslås nå til ABA (*andre typer bebyggelse og anlegg*). Ingen av disse to arealene er i dag opparbeidet til parkering, men område nr. 3 blir brukt som parkering sammen med arealet foran Saltbrygga.



Aktiviteten i Saltbrygga har økt det siste året og det forventes mer aktivitet. Bryggen som tilhører Saltbrygga, er under rehabilitering og skal etter dette kunne ta imot båter, som eneste brygge i Saltstraumen. Det forventes derfor både mer trafikk fra land og vann.

I forvaltningsplanen for det marine verneområdet jobbes det med å finne områder som er egnet for, og kan anbefales for, fiske. Området vest for Kafé Kjelen er pr. i dag det beste området for fiske på østsiden av strømløpet. Kafé Kjelen har begrenset med parkering til egne gjester og fiskere.

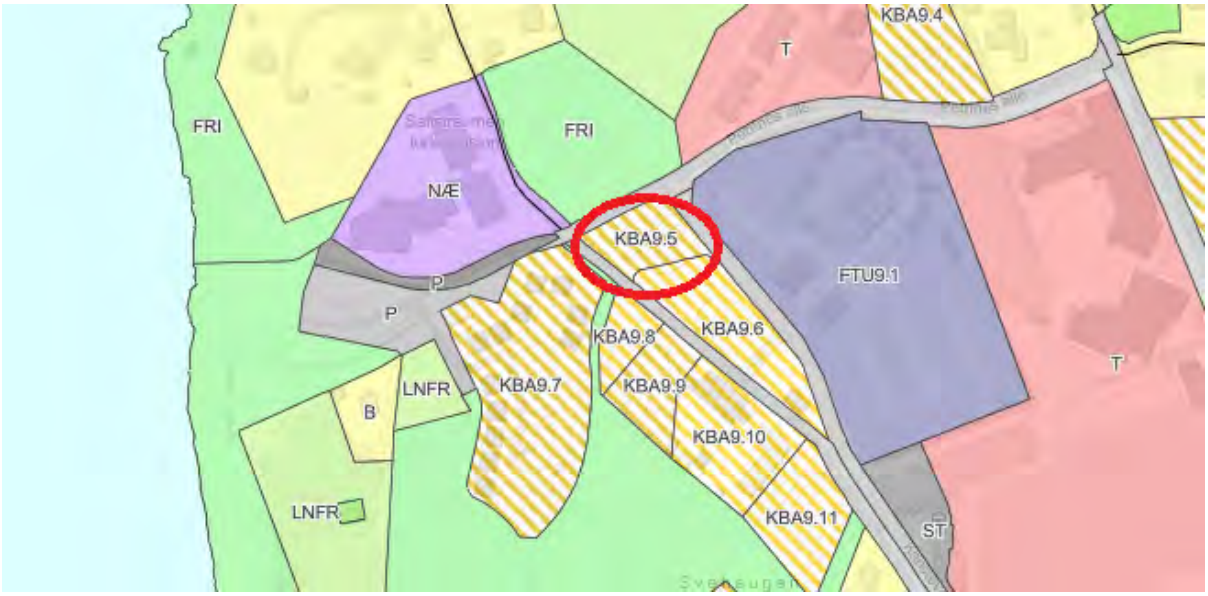
Kulturkontoret foreslår at en eventuell omregulering av område 1, 2 og 4 bør avvente til neste KPA-revisjon. Det pågår et arbeid med besøksstrategi for Saltstraumen hvor blant annet

parkeringsbehovene skal utredes. I denne sammenhengen kan parkeringsplassene være aktuelle som en del av fremtidig parkeringsstruktur.

Høringsforslaget tar i realiteten bort alle nåværende og fremtidige parkeringsmuligheter i nedre del av Ripnesveien, bortsett fra Kafé Kjelen. Kulturkontoret mener at dette er uheldig med tanke på pågående prosess med besøksstrategi, kombinert med økt aktivitet nederst i Ripnesveien.

4. Kapstøveien, gnr/bnr 77/139
Området foreslås omregulert fra *Fritids- og turistformål* til *Kombinert formål: bolig, tjenesteyting, forretning*.

Kulturkontoret mener at området bør beholde nåværende formål. I dag brukes området av campingplassen til teltplasser. Campingplassen har ingen formell avtale med kommunen, og det er behov for å rydde opp i dette. Kulturkontoret ser for seg at det på sikt kan være aktuelt å etablere en rasteplass eller liknende for besøkende og lokalbefolkningen.



Akvakulturområder

1) Store Kalvøya
Store Kalvøya på Landegode er foreslått endret fra *Kombinert formål: natur, friluft, ferdsel og akvakultur* med to ulike alternativer:
Alternativ 1 med akvakultur på land, med havneformål i sjøen rundt. Alternativ 2 med akvakulturområdet trukket mot sørvest, bort fra Kalvøya.

Kalvøya ligger i et svært naturskjønt område med store friluftslivsverdier både på land og på sjøen. Det er et mye brukt område for sjøbaserte friluftsaktiviteter, og på land fins et særlig verdifullt friluftslivsområde i et unikt landskap, uten tilsvarende andre steder i Bodø.

Et landbasert anlegg vil punktere landskapsrommet og mye av det som gjør området spesielt, da det pr. i dag er inngrepsfritt. Dette gjelder akvakulturanlegg generelt, men den visuelle effekten av et landbasert anlegg her vil oppleves som større.

Et landbasert anlegg vil kreve store terrenginngrep, som vanskelig kan tilbakeføres ved evt. avsluttet virksomhet. I alternativ 1 begrenses området som kan utnyttes til næring, mens alternativ 2 åpner for virksomhet over et større areal, men kanskje mer skånsomt totalt sett. Dersom det ikke etableres akvakulturanlegg i kommende planperiode, bør det vurderes om akvakulturformålet på nordvestsiden av Landegode kan tas ut helt ved neste revisjon.

2) Helligvær

Det er foreslått tre nye områder for akvakultur på Helligvær, to med alternative formål.

Akvakulturanlegg kan potensielt begrense ferdsel for båter, kajakk eller hindre andre typer friluftslivsaktivitet i sjøen. I tillegg kan merder, tekniske installasjoner, støy, lys og aktivitet fra anleggene forstyrre naturopplevelsen i området. Kulturkontoret stiller spørsmål ved om det er nødvendig å legge til rette for tre nye akvakulturområder ved Helligvær, innenfor «uberørte områder», og om områdets totale bæreevne er vurdert godt nok.

Hyttefelt

Jf. at flere områder som tidligere var avsatt til hyttefelt nå foreslås endret til LNFR: Kulturkontoret mener at det er positivt at formålet endres slik det er i samsvar med den faktiske bruken, og at antallet hytteområder begrenses til fordel for å bevare natur og friluftslivsområder.

Fagområde kulturminner

Her har ikke Kulturkontoret noen merknader eller innspill, da arbeidet med revisjon av KPA synes å ivareta relevante problemstillinger på en god måte.

Med hilsen

Arne Vinje
kultursjef

Gudrun Hagen
rådgiver

Saksbehandlere: Lars Bang, Aviâja Kleist, Gudrun Hagen og Vegard Kaasen Engen

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Innspill til planbestemmelser KPA 2026-2038

§ 1.7
Setning 2: Endres til «Rene masser og byggavfall skal i størst mulig grad gjenbrukes, *så lenge dette er i tråd med forurensningsregelverket*». «Byggavfall» bør erstattes med «betong og tegl» hvis det er det en mener her, eventuelt bør det konkretiseres.

Siste setning (om betong og tegl) kan fjernes, ettersom denne refererer direkte til annet regelverk.

§ 1.7.2
Siste setning: Vis heller til tiltak som framgår av Miljødirektoratets veileder M-982/2018 (*Håndtering av løsmasser med fremmede skadelige plantearter og forsvarlig kompostering av planteavfall med fremmede skadelige plantearter*).

§ 1.7.3
Fjern formulering «på land eller i sjø», da tiltak i sjø ikke går under forurensningsforskriften kapittel 2. Dette går under mudring/utfylling i sjø, og Statsforvalteren er myndighet.

Skrivefeil i andre setning, «…godkjennes *av* forurensningsmyndighet…»

Siste setning bør fjernes, da det i visse tilfeller kan være i strid med vilkår vi setter i godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn.

§ 1.7.5
Endre første setning til «*Lagringsplass for* rene masser skal sikres mot…»

Andre avsnitt: Her bør det presiseres at det kan være behov for godkjenning fra SF, fordi rene masser også kan forårsake forurensning (i form av partikkelspredning, støv osv).

Siste setning i fjerde avsnitt bør fjernes, da dette ikke stemmer i mange tilfeller. Sterkt forurensede masser (kl 4 og 5) regnes ikke alltid som farlig avfall.

§ 10.3.3
Hvor er teksten henta fra? Det er greit å vite at en oljeutskiller kun vil samle opp olje og partikler fra bunnstoff og groe, men ikke giftstoffer fra bunnstoff som er løst i vannfasen. Det finnes renseløsninger som er bedre egna for denne typen virksomhet.

Fra: Berit Pedersen[bp@bodo.kommune.no]
Sendt: 16.11.2025 20:57:39
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Tittel: 2024/1938 - Uttalelse til KPA 2026-20238

Vedlagt ligger uttalelse til kommuneplanens arealdel 2026-2038 fra Vann og avløp. Uttalelsen gjelder endringer/fjerning/tilføyelser til ***planbestemmelsene.***

Det ene dokumentet er en renskrevet tekst slik som vi ønsker den skal bli i ny KPA 2026-2038. Det andre dokumentet viser endringer vi har gjort med kommentarer.

Med vennlig hilsen

Berit Pedersen
ingeniør
VA Plan og prosjekt
tlf. 75 55 53 16

bp@bodo.kommune.no
bodo.kommune.no

https://www.visbrosjyre.no/bodo_kommune_vann-og-avlop/MailView/

KPA: Innspill VAO før frist 16.11.25

§ 5.1.8 Vann, avløp og overvannshåndtering

Overvann

Avløps- og overvannssystem håndteres som beskrevet i TEK 17 § 15-8. Tre-trinnstrategien (infiltrasjon, fordrøyning og avledning) skal legges til grunn for overvannshåndtering. Overvannshåndtering skal i størst mulig grad foregå naturbasert, og ~~B~~bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger skal vurderes.~~skal vurderes.~~

Overvann og snølagring skal hovedsakelig håndteres på egen eiendom.

Tiltak skal ikke medføre overvannsbelastning på eksisterende avløpssystem og som hovedregel ikke føres inn på avløpfellesledning. Påslipp av overvann til offentlig overvannsnett kan tillates hvis det kan dokumenteres ledig kapasitet.

~~Fordrøyning~~ Trinn 2 (fordrøyning) kan utgå når tiltaksområder ligger nært ~~strandlinjen~~ sjø~~(250 m) eller normalvannstandsnivået i vassdrag og direkte utløp til sjø eller vassdrag er mulig~~. Avledning av vann kan da skje enten på terreng eller via ledning forutsatt tilstrekkelig kapasitet på denne.

~~For å unngå skade på naboeiendommer skal vannveier og flomavrenning alltid kartlegges.~~ Det skal være en plan for overvannsløsningens funksjon også på vintertid. I dette inngår også en plan for snølagring, som er tilpasset valgte overvannsløsninger. ~~Utfordringer ved overvannshåndtering vinterstid må vurderes og hensyntas.~~

For å unngå skade på naboeiendommer skal vannveier og flomavrenning alltid kartlegges. Fungerende vann- og flomveier skal fortrinnsvis bevares. Flomveier skal utformes på en trygg måte. Flom- og vannveien skal henge sammen med vann- og flomveier utenfor tiltaksområdet, og traseer for vann- og flomveier inn og ut av tiltaksområdet beholdes.

~~For å unngå skade på naboeiendommer skal vannveier og flomavrenning alltid kartlegges.~~Åpne bekker, bekkedrag og vannveier skal opprettholdes i sin naturlige form og sikres med kantvegetasjon. Der det er hensiktsmessig skal lukkede bekker åpnes og retableres i en sammenhengende grønnstruktur.

Krav for reguleringsplan

~~I alle reguleringsplaner skal det inngå en enkel illustrasjon for overvannsløsning som viser samordning av terreng- og overflateutforming, avrenningslinjer, vegetasjon, snølagring og andre løsninger for overvannshåndtering. Det skal dokumenteres at tretrinnsstrategien er lagt til grunn for valgte løsninger. Det skal dokumenteres at~~

Commented [GK1]: Dette er vel en selvfølge egentlig, men min erfaring er at alle lokale ikke er kjent med denne oppdateringen (ennå). I sørnorge er dette mer innarbeidet. Planfaglig vet jeg ikke om det er lurt at det står der eller ikke

Commented [GK2]: Setning flyttet til avsnittet under

~~naturbaserte løsninger er vurdert og begrunnes dersom andre løsninger velges.~~
Konsekvens av tiltaket på avrenning skal dokumenteres ~~med beskrivelse av overvannshåndtering før og etter gjennomføring av tiltak.~~

I alle reguleringsplaner skal det inngå overordnet plan for vann, avløp og overvann (overordnet VAO-plan), som dokumenterer at planlagte tiltak er gjennomførbare. Overordnet VAO-plan skal vise prinsippløsning og tilkobling til eksisterende teknisk infrastruktur. Valgte løsninger skal begrunnes. ~~I alle reguleringsplaner~~Som en del av VAO-planen skal det inngå en enkel illustrasjon for overvannsløsning som viser samordning av terreng- og overflateutforming, avrenningslinjer, vegetasjon, snølagring og andre løsninger for overvannshåndtering. Det skal dokumenteres at tretrinnsstrategien er lagt til grunn for valgte løsninger, og at det er satt av nok arealer til å håndtere beregnet avrenning (gjelder både Trinn 1-, 2- og 3-løsninger). Det skal dokumenteres at naturbaserte løsninger er vurdert og begrunnes dersom andre løsninger velges. Avrenning fra tiltksområdet skal dokumenteres før og etter gjennomføring av tiltak. Det anbefales å benytte Bodø kommunes mal for VAO-plan.

Omfanget av dokumentasjonen må tilpasses planen eller prosjektets størrelse og kompleksitet.

Arealbehov for teknisk infrastruktur over og under bakken, overvannshåndtering og snølagring skal ivaretas i reguleringsplan.

Krav for søknad om rammetillatelse

~~Det skal fremgå av søknad om rammetillatelse hvordan overordnet VAO-plan, tre-trinnstrategien og naturbaserte løsninger er lagt til grunn for overvannshåndteringen.~~

~~-~~Overordnet utomhusplan, jf. § 5.1.9, og rammeplan VA ~~-~~skal være godkjent av Bodø kommune før rammetillatelse kan gis. Fordi overvannsløsninger beskrives både i VA-plan og utomhusplan, må utomhusplanen og VA-planen utarbeides og leveres samtidig. Rammeplan VA skal bygge videre på godkjent VAO-plan fra reguleringsplanfase. Overordnet utomhusplan, som beskriver naturbaserte overvannsløsninger, og rammeplan for vann og avløp (rammeplan VA) som beskriver ledningsbaserte overvannsløsninger skal være i overensstemmelse og sammen gjøre rede for hvordan overvann skal håndteres over og under bakken. Valgte løsninger skal begrunnes.

Rammeplan VA skal omfatte nye vann-, spillvann- og overvannsledninger, kummer og pumpestasjoner, både offentlige og private. Rammeplanen skal inneholde kapasitetsberegninger, ~~og redegjørelse for vannreduserende tiltak~~ dimensjonering av ny overvannsinfrastruktur og kapasitetsberegning av eksisterende ledninger, samt redegjørelse for tiltak som reduserer avrenning . I flomutsatte områder må tiltak for å

Commented [GK3]: flyttet til neste avsnitt

Commented [BP4]: Denne teksten hadde vi spilt inn: VAO-planen skal vise prinsippløsning for vann, avløp og overvann i området samt sammenheng med eksisterende system, herunder vise vann- og avløpsløsninger, inkludert plassering, beregninger for merbelastning, økt vannforbruk og vurdering av vannreduserende tiltak planen legger til rette for. Planen skal synliggjøre at eksisterende vann-, avløp- og overvannssystemer, inklusive flomveier, har den nødvendig kapasitet for planlagte tilkoblinger.

Commented [GK5]: @Berit og @Marte, landet vi på at illustrasjonen i reguleringsplanfase inngår i VAO-planen?

Commented [MT6R5]: Ja, tenker det er fint

Commented [GK7]: Er dette overflødig?

Commented [GK8]: @Marte sjekker om dette er lov for utomhusplan

unngå tilbakeslag i avløpsnettet beskrives. Planen skal avklare hvilken infrastruktur som skal overtas av kommunen.

Arealbehov for snølagring og overvannshåndtering må ivaretas i overordnet utomhusplan, jf. § 5.1.9.

Krav for søknad om igangsettingstillatelse

Det stilles krav om at detaljert utomhusplan, jf. § 5.1.9, og detaljplan VA skal være godkjent før søknad om igangsettingstillatelse. Fordi overvannsløsninger beskrives både i VA-plan og utomhusplan, må utomhusplanen og VA-planen utarbeides og leveres samtidig. Detaljert utomhusplan, som beskriver naturbaserte overvannsløsninger, og detaljplan VA plan, som beskriver ledningsbaserte overvannsløsninger, skal være i overensstemmelse og sammen gjøre rede for hvordan overvann skal håndteres over og under bakken. Valgte løsninger skal begrunnes.

Retningslinje

Eksempel på illustrasjon for overvannsløsning som skal inngå i reguleringsplan fremgår av Bodø kommunes mal for planbeskrivelse som er tilgjengelig på kommunens hjemmeside.

Commented [GK9]: Plan: må oppdateres

Se § 1.10 for bestemmelser om grønnstruktur og vegetasjon som vil være relevant for naturbaserte løsninger for overvannshåndtering.

Som grunnlag for beskrivelse av tiltakets konsekvens for overvannshåndtering og bruk av tretrinnsstrategien, kan blågrønn faktor benyttes som metode i henhold til Norsk standard NS3845:2020.

Vannstandard utgitt av Norsk Vann legges til grunn ~~, gjeldende på tidspunkt for byggesøknad, bør legges til grunn~~ for opparbeidelse av vann-, overvanns- og avløpsløsninger fra det tidspunktet Bodø kommune tar den i bruk. ~~.~~ Fram til dette benyttes kommunalteknisk norm.

Det er flere andre lokale styrende dokumenter med relevans for vann-, avløp- og overvannshåndtering:

- Temakart for flomløp, nedbørsfelt og lavpunkt.

- VAO mal: Styringsdokument for opprettelsen av en VAO-plan. Dokumentet er under utarbeidelse og vil bli gjort tilgengelig på kommunens hjemmeside.

- Kommunalteknisk norm: Planleggingsveiledning og dimensjoneringskrav for ledningsnett. Nyeste IVF kurve fra Norsk klimaservicesenter benyttes.

-Hvis Vannstandard.no blir innført i planperioden vil denne erstatte det som gjelder Vann og avløp i kommunalteknisk norm.

- Temaplan for overvann: Oversikt over lokale overvannsutfordringer, blågrønnstrukturer og bruk av tre-trinnsstrategien.

Hovedplan vannforsyning: Oversikt over kommunale vannverk, forsyningsområder og investering.

· Hovedplan avløp: Oversikt over kommunale anlegg, vannforekomster og løvverk.

· Forskrift om sanitæranlegg i Bodø kommune: Leveringsbestemmelser og vilkår kommunen stiller for tilknytning til og bruk av offentlig vann og avløpsanlegg.

· Retningslinjer for pumpestasjoner i Bodø kommune: Retningslinjer for standard utforming av pumpestasjoner

· KS-Tekniske og Administrative bestemmelser: Standard abonnementsvilkår for vann og avløp.

· Retningslinjer for gravearbeider på det kommunale vegnettet i Bodø: Veiledning og retningslinjer for graving i kommunal infrastruktur.

Commented [GK10]: Spørsmål til plan: disse kildene var tatt bort. hvorfor er disse fjernet og ikke de andre? hva er forskjellen?

§ 12 Rekkefølgebestemmelser

Regulering eller utbygging kan ikke finne sted før teknisk og sosial infrastruktur er tilfredsstillende etablert eller sikret etablert ~~gjennom plan/byggesak~~. Omfanget skal være i henhold til vedtatt utbyggingsrekkefølge og omfatter særlig vann, avløp og overvannshåndtering, samferdselsanlegg, grønnstruktur og tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet.

Overordnede planer for teknisk infrastruktur som skal overtas av Bodø kommune, herunder samferdselsanlegg, vann-, overvanns- og avløpsanlegg, ~~naturbaserte løsninger for overvannshåndtering og grønnstruktur~~, skal være godkjent av Bodø kommune før rammetillatelse kan gis.

Detaljplaner for teknisk infrastruktur som skal overtas av Bodø kommune skal være godkjent av Bodø kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

Før byggetiltak kan tas i bruk skal sosial og teknisk infrastruktur være ferdigstilt.

Før ~~byggetiltak kan tas i bruk~~brukstillatelse/ferdigattest skal uteoppholdsareal og andre utomhusområder være ferdigstilt, i samsvar med godkjent utomhusplan. I

vinterhalvåret kan det gis brukstillatelse med vilkår om ferdigstillelse påfølgende sommer og ikke senere enn 1. august. Vann og avløpsanlegg, som skal overtas av kommunen, skal være opparbeidet.

Drift av de private overvannsløsningene er viktig for å sikre hele overvannssystemets funksjon. Derfor skal man før man søker om ferdigattest, utarbeide en plan forvaltning, drift og vedlikehold av disse.

§ 5.3.4 Vann og avløp

I områder uten offentlig vann- og avløpsnett skal det utredes mulighet for etablering av fellesanlegg for vann og avløp. Dette gjelder også ved oppgradering av VA for eksisterende ~~fritids~~bebyggelse.

Utslipp fra private avløpsanlegg skal vurderes infiltrert/etterpoleres i egnede løsmasser. Dette gjelder ikke i områder hvor det er mulighet for utslipp i sjøresipient.

Commented [GK11]: Spørsmål til plan: er dette for detaljert for KPA? Lurer på om det kunne vært lurt å hatt det juridisk bindende ettersom det i dag ikker er praksis for FDV-dokumentasjon for overvannsløsninger, og vedlikehold av løsningene er viktig for funksjonen. Det er heller ikke noe som inngår i tradisjonell drift av bortettslag, så kunnskapen om dette er kanskje ikke så stor blant de fleste.

Mer detaljert versjon, hentet fra Oslo kommunes veileder:
Før man søker om ferdigattest, skal det utarbeides dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold (FDVdokumentasjon) for alle overvannsløsninger, jf. TEK17 kapittel 4. FDV-dokumentasjon skal være på norsk, forståelig skrevet og gi tilstrekkelig informasjon for optimal overvannshåndtering for hele eiendommen og for hvert overvannstiltak.

Commented [BP12]: Teksten under §5.3.4 vil også gjelde for boliger

Vann og avløp har gjort noen tilføyelser/slettinger/endringer til planbestemmelsene i høringsutkastet til ny KPA 2026-2038. Ny tekst fremkommer i dette dokumentet.

Planbestemmelser og retningslinjer

§ 5.1.8 Vann, avløp og overvannshåndtering

Overvann

Avløps- og overvannssystem håndteres som beskrevet i TEK 17 § 15-8. Tre-trinnstrategien (infiltrasjon, fordrøyning og avledning) skal legges til grunn for overvannshåndtering. Overvannshåndtering skal i størst mulig grad foregå naturbasert, og bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger skal vurderes.

Overvann og snølagring skal hovedsakelig håndteres på egen eiendom.

Tiltak skal ikke medføre overvannsbelastning på eksisterende avløpssystem og som hovedregel ikke føres inn på avløpfellesledning. Påslipp av overvann til offentlig overvannsnett kan tillates hvis det kan dokumenteres ledig kapasitet.

Trinn 2 (fordrøyning) kan utgå når tiltaksområder ligger nært sjø. Avledning av vann kan da skje enten på terreng eller via ledning forutsatt tilstrekkelig kapasitet på denne.

Det skal være en plan for overvannsløsningens funksjon også på vintertid. I dette inngår en plan for snølagring, som er tilpasset valgte overvannsløsninger.

For å unngå skade på naboeiendommer skal vannveier og flomavrenning alltid kartlegges. Fungerende vann- og flomveier skal fortrinnsvis bevares. Flomveier skal utformes på en trygg måte. Flom- og vannveier skal henge sammen med flom- og vannveier utenfor tiltaksområdet, og traseer for flom- og vannveier inn og ut av tiltaksområdet beholdes.

Åpne bekker, bekkedrag og vannveier skal opprettholdes i sin naturlige form og sikres med kantvegetasjon. Der det er hensiktsmessig skal lukkede bekker åpnes og reetableres i en sammenhengende grønnstruktur.

Krav for reguleringsplan

I alle reguleringsplaner skal det inngå overordnet plan for vann, avløp og overvann (VAO-plan), som dokumenterer at planlagte tiltak er gjennomførbare. VAO-plan skal vise prinsippløsning og tilkobling til eksisterende teknisk infrastruktur. Valgte løsninger skal begrunnes. Som en del av VAO-planen skal det inngå en enkel illustrasjon for overvannsløsning som viser samordning av terreng- og overflateutforming, avrenningslinjer, vegetasjon, snølagring og andre løsninger for overvannshåndtering.

Det skal dokumenteres at tretrinnsstrategien er lagt til grunn for valgte løsninger, og at det er satt av nok arealer til å håndtere beregnet avrenning (gjelder både Trinn 1-, 2- og 3-løsninger). Det skal dokumenteres at naturbaserte løsninger er vurdert og begrunnes dersom andre løsninger velges. Avrenning fra tiltaksområdet skal dokumenteres før og etter gjennomføring av tiltak. Det anbefales å benytte Bodø kommunes mal for VAO-plan.

Omfanget av dokumentasjonen må tilpasses planen eller prosjektets størrelse og kompleksitet.

Arealbehov for teknisk infrastruktur over og under bakken, overvannshåndtering og snølagring skal ivaretas i reguleringsplan.

Krav for søknad om rammetillatelse

Overordnet utomhusplan, jf. § 5.1.9, og rammeplan-VA skal være godkjent av Bodø kommune før rammetillatelse kan gis. Fordi overvannsløsninger beskrives både i rammeplan-VA og utomhusplan, må utomhusplanen og rammeplan-VA utarbeides og leveres samtidig. Rammeplan-VA skal bygge videre på godkjent VAO-plan fra reguleringsplanfase. Overordnet utomhusplan, som beskriver naturbaserte overvannsløsninger, og rammeplan-VA som beskriver ledningsbaserte overvannsløsninger skal være i overensstemmelse og sammen gjøre rede for hvordan overvann skal håndteres over og under bakken. Valgte løsninger skal begrunnes.

Rammeplan-VA skal omfatte nye vann-, spillvann- og overvannsledninger, kummer og pumpestasjoner, både offentlige og private. Rammeplanen skal inneholde kapasitetsberegninger, dimensjonering av ny overvannsinfrastruktur og kapasitetsberegning av eksisterende ledninger, samt redegjørelse for tiltak som reduserer avrenning. I flomutsatte områder må tiltak for å unngå tilbakeslag i avløpsnettet beskrives. Planen skal avklare hvilken infrastruktur som skal overtas av kommunen.

Arealbehov for snølagring og overvannshåndtering må ivaretas i overordnet utomhusplan, jf. § 5.1.9.

Krav for søknad om igangsettingstillatelse

Det stilles krav om at detaljert utomhusplan, jf. § 5.1.9, og detaljplan-VA skal være godkjent før søknad om igangsettingstillatelse. Fordi overvannsløsninger beskrives både i detaljplan-VA og utomhusplan, må utomhusplanen og detaljplan-VA utarbeides og leveres samtidig. Detaljert utomhusplan, som beskriver naturbaserte overvannsløsninger, og detaljplan-VA, som beskriver ledningsbaserte overvannsløsninger, skal være i overensstemmelse og sammen gjøre rede for hvordan overvann skal håndteres over og under bakken. Valgte løsninger skal begrunnes.

Retningslinje

Eksempel på illustrasjon for overvannsløsning som skal inngå i reguleringsplan fremgår av Bodø kommunes mal for planbeskrivelse som er tilgjengelig på kommunens hjemmeside.

Se § 1.10 for bestemmelser om grønnstruktur og vegetasjon som vil være relevant for naturbaserte løsninger for overvannshåndtering.

Som grunnlag for beskrivelse av tiltakets konsekvens for overvannshåndtering og bruk av tretrinnsstrategien, kan blågrønn faktor benyttes som metode i henhold til Norsk standard NS3845:2020.

Vannstandard utgitt av Norsk Vann legges til grunn for opparbeidelse av vann-, overvanns- og avløpsløsninger fra det tidspunktet Bodø kommune tar den i bruk. Fram til dette benyttes kommunalteknisk norm.

Det er flere andre lokale styrende dokumenter med relevans for vann-, avløp- og overvannshåndtering:

- **Temakart** for flomløp, nedbørsfelt og lavpunkt.
- **VAO mal**: Styringsdokument for opprettelsen av en VAO-plan. Dokumentet er under utarbeidelse og vil bli gjort tilgengelig på kommunens hjemmeside.
- **Kommunalteknisk norm**: Planleggingsveiledning og dimensjoneringskrav for ledningsnett. Nyeste IVF kurve fra Norsk klimaservicesenter benyttes.
  Hvis **Vannstandard.no** blir innført i planperioden vil denne erstatte det som gjelder Vann og avløp i kommunalteknisk norm.
- **Temaplan for overvann**: Oversikt over lokale overvannsutfordringer, blågrønnstrukturer og bruk av tre-trinnsstrategien.
- **KS -Tekniske og Administrative bestemmelser**: Standard abonnementsvilkår for vann og avløp.

§ 5.3.4 Vann og avløp

(Teksten under §5.3.4 skal også gjelde for boliger!!)

I områder uten offentlig vann- og avløpsnett skal det utredes mulighet for etablering av fellesanlegg for vann og avløp. Dette gjelder også ved oppgradering av VA for eksisterende bebyggelse.

Utslipp fra private avløpsanlegg skal vurderes infiltrert/etterpoleres i egnede løsmasser. Dette gjelder ikke i områder hvor det er mulighet for utslipp i sjøresipient.

§ 12 Rekkefølgebestemmelser

Regulering eller utbygging kan ikke finne sted før teknisk og sosial infrastruktur er tilfredsstillende etablert eller sikret etablert. Omfanget skal være i henhold til vedtatt

utbyggingsrekkefølge og omfatter særlig vann, avløp og overvannshåndtering, samferdselsanlegg, grønnstruktur og tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet.

Overordnede planer for teknisk infrastruktur som skal overtas av Bodø kommune, herunder samferdselsanlegg, vann-, overvanns- og avløpsanlegg, naturbaserte løsninger for overvannshåndtering og grønnstruktur, skal være godkjent av Bodø kommune før rammetillatelse kan gis. Viser til §§5.1.8 og 5.1.9 for krav til godkjenning av planer for teknisk infrastruktur som ikke skal overtas av Bodø kommune.

Detaljplaner for teknisk infrastruktur som skal overtas av Bodø kommune skal være godkjent av Bodø kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

Før byggetiltak kan tas i bruk skal sosial og teknisk infrastruktur være ferdigstilt. Vann og avløpsanlegg som skal driftes og vedlikeholdes av kommunen skal være overtatt.

Før brukstillatelse/ferdigattest skal uteoppholdsareal og andre utomhusområder være ferdigstilt, i samsvar med godkjent utomhusplan. I vinterhalvåret kan det gis brukstillatelse med vilkår om ferdigstillelse påfølgende sommer og ikke senere enn 1. august.

Drift av de private overvannsløsningene er viktig for å sikre hele overvannssystemets funksjon. Derfor skal man før man søker om ferdigattest utarbeide en plan forvaltning, drift og vedlikehold av disse.

postmottak@bodo.kommune.no

Dato: 11.11.2025
Saksbehandler: .....Henrik Emil Barthel
Telefon direkte: .....
Deres ref.: .....
Løpenr.: 109048/2025
Saksnr./vår ref.: 2025/8039
Arkivkode: .....

2024/1938 - uttalelse KPA fra Vei og trafikk

Viser til høring av Kommuneplanens arealdel 2026 – 2038 på bodø kommunes hjemmeside.

Vei og trafikk har følgende innspill til planen:

Plankart

- Utvide arealformål for vei til eiendomsgrensene langs Tjeldberget og Jernbaneveien og legge inn samferdselslinje for fremtidig GS-vei på sørsida av Tjeldberget.
- Legge inn samferdselslinje for fremtidig GS-vei/kollektiv/annen veigrunn på sørsida av Junkerveien (mellom jernbanen og parkeringsplassen i Maskinisten).
- Legge inn samferdselslinje for fremtidig GS-vei/fortau/annen veigrunn/kollektiv på sørsida av Thalleveien fra Kirkeveien til Mellomåsveien.

Saltstraumen

- Legge inn samferdselslinje for fremtidig GS-vei/fortau/annen veigrunn/kollektiv langs Ripnesveien fra Fv17 og sørover.
- Legge inn samferdselslinje eller utvide arealformålet for fremtidig GS-vei/fortau/annen veigrunn langs Petrines Allé.
- Samferdselsareal til offentlig P-plass, som bygget/regulert ved skole langs Kapstøveien.

§ 12 i KPA2026

- "gjennom plan/byggesak" fjernes for å unngå at bestemmelsen leses som at utbyggingsavtaler er utelukket.
- I bestemmelsen om teknisk infrastruktur legges "og overvannsanlegg" til for å ivareta ledningsbaserte overvannsløsninger.
- Legg til en henvisning til bestemmelsene om godkjenning av VA planer og utomhusplaner, for å unngå at bestemmelsen leses som at ingen planer for privat infrastruktur krever kommunal godkjenning, eller at det blir uklart om det er motstrid mellom §§5.1.8 / 5.1.9 og § 12.

Vei og Trafikk
Postadresse: P.b. 319, 8001 BODØ
Besøksadresse: Kongens gate 23
Sentralbord: 75 55 50 00
Saksbehandler Henrik.Emil.Barthel@bodo.kommune.no
postmottak@bodo.kommune.no
Orgnr.: 972 418 013

Med hilsen

Rohnny Mollan-Andersen
Leder bygg og miljø

Henrik Emil Barthel
Ingeniør

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:
Marit Lunde

Fra: Simen August Randen[simen@bnf.no]
Sendt: 16.11.2025 16:35:10
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Kopi: Odd Emil Ingebrigtsen[Odd.Emil.Ingebrigtsen@bodobystyre.no]; Ida Gudding Johnsen[Ida.Gudding.Johnsen@bodobystyre.no]; Lena Breivik[Lena.Breivik@bodobystyre.no]; annkristinmoldjord[annkristinmoldjord@gmail.com]; Ingunn Pauline Skogmo-Nordvang[Ingunn.Pauline.Skogmo-Nordvang@bodobystyre.no]; mohamed@stemvenstre.no[mohamed@stemvenstre.no]; Synnøve Pettersen[synnoevepettersen@yahoo.com]; Lisa Marie Marshall[lima78@gmail.com]; andreas.tymi[andreas.tymi@gmail.com]; Håkon Møller[hakonmoller@gmail.com]; bente.haukaas[bente.haukaas@gmail.com]; rozwelth@online.no[rozwelth@online.no]; Astri Dankertsen[astridankertsen@gmail.com]; Fredric Persson[fredric@musikkfestuka.no]; Tommy Wisth[Tommy.Wisth@bodo.kommune.no]; Tomas Norvoll[Tomas.Norvoll@bodo.kommune.no]; Knut Andreas Hernes[Knut.Andreas.Hernes@bodo.kommune.no]; Linda Storholm[linda.storholm@nordicfamilyoffice.no]; Richard Larsen[richard@dahlfiskeri.no];
Tittel: 2024/1938 Høringsinnspill kommuneplanens arealdel, Bodø Næringsforum

---

Hei,

Vedlagt ligger høringsinnspill fra Bodø Næringsforum til sak 2024/1038 Kommuneplanens arealdel.
Spørsmål kan rettes til undertegnede.

Vi ser fram til videre prosess for å lande en god KPA for Bodø kommune.

Med vennlig hilsen
Simen August Randen
Næringspolitisk rådgiver
Mobil: +47 94147232

Bodø Næringsforum

Følg oss på web, Facebook, og LinkedIn

Høringssvar – Kommuneplanens arealdel 2026-2038

Saksnummer: 2024/1938

Innledning

Bodø Næringsforum takker for muligheten til å gi høringsinnspill til kommuneplanens arealdel (KPA). Bodø Næringsforum er interesseorganisasjonen for næringslivet i Bodø, og består av 650 medlemsbedrifter. Vårt høringssvar er på vegne av de berørte medlemmene i Bodø Næringsforum.

KPA er et omfattende planverk, med stor betydning for lokalt næringsliv og samfunnet for øvrig. Bodø Næringsforum anerkjenner kompleksiteten i rulleringen av KPA, og vil rose kommunen for arbeidet som er gjort.

Innhold

Innledning 1

Generelle innspill 3

Boligmangfold 3

Forutsigbarhet 3

Bestemmelser 3

§ 1.2.1 Unntak fra plankrav 4

§ 1.3 Utbyggingsavtaler 4

§ 1.4 Sikkerhet mot naturpåkjenninger 4

§ 1.5 Støy 4

§ 1.7 Håndtering av masser og byggavfall 4

§ 1.8 Klima og energi 4

§ 1.9 Arealnøytralitet og naturmangfold 4

§ 1.10.1 - § 1.10.4 Grøntstruktur 5

§ 1.11 Strandsone og vassdrag 5

§ 1.15 Universell utforming og tilgjengelighet 5

§ 2 By- og stedsutvikling 5

§ 2.3 Handel 5

§ 3.1 Parkeringskrav 6

§ 3.1.1 Tabellkrav for antall parkeringsplasser 6

§ 3.2 Krav til lokalisering og utforming 6

§ 4 Uteoppholdsareal 6

§ 4.2 Generelle kvalitetskrav 7

§ 4.3.2 Felles uteoppholdsareal 7

§ 5 Bebyggelse og anlegg 7

Arealer 7

Hunstad Sør 7

Lille Hjartøy 8

Akvakultur 8

Store Kalvøya 8

Helligvær 9

Avslutning 9

Generelle innspill

Boligmangfold

I tiden framover vil det være viktig at kommunen legger opp til en variert boligbygging i Bodø. Det bør ikke bli slik at det kun bygges én type boliger, for eksempel leiligheter. Forskjellige mennesker med forskjellige familiesituasjoner vil har ulike ønsker og behov, og dersom man ønsker at Bodø skal være en attraktiv kommune å flytte til er man nødt til å ha et godt differensiert boligtilbud. Det vil være behov for både eneboliger, leiligheter, rekkehus og andre løsninger. Markedet bør få mulighet til å styre hva som bygges i forskjellige områder. Et mangfold av boliger bør ses i sammenheng med hovedmålet under satsningsområde 1 i kommuneplanens samfunnsdel: Bodø/Bådåddjo/Buvvda er et inkluderende og mangfoldig samfunn som folk trives i og ønsker å flytte til.

Forutsigbarhet

For næringslivet er forutsigbarhet helt avgjørende for investeringer og langsiktig planlegging. Når rammevilkårene er uklare, øker risikoen og kostnadene for aktørene. Derfor er det viktig at kommunen vedtar en (KPA) som gir tydelige bestemmelser og klare kriterier for dokumentasjonskrav, slik at aktørene vet hva som gjelder før prosessen starter. En KPA som sikrer stabile rammer og transparens vil bidra til mer effektiv planbehandling, redusere konflikter og styrke tilliten mellom næringsliv og kommune.

Bestemmelser

I henhold til vedtak i PS 134/2025 og kommuneplanens samfunnsdel presiserer bystyret at «arealplaner ikke skal bli for detaljerte og inneholde byggekrav utover nasjonale minstekrav. Dette for å sikre enklere saksbehandling, reduserte kostnader samt tilstrekkelig dynamikk og fleksibilitet i en tid hvor endringene skjer fort». Forenklingen har blitt gjennomført flere steder i bestemmelsene, noe som er veldig positivt for næringslivet og vil gi flere muligheter og stimulere til økt aktivitet. Bodø Næringsforum opplever likevel at dette ikke er tatt helt til følge i forslaget til KPA. Nedenfor vil vi komme med konkrete innspill til bestemmelser som bør endres. Vi oppfordrer også kommunen til å lytte til innspill fra andre næringsaktører som påvirkes av bestemmelsene.

§ 1.2.1 Unntak fra plankrav

Det bør gis rom for at tiltak som legger opp til flere enn 4 boenheter skal kunne unntas fra krav om reguleringsplan. For å gjøre det lettere for utbyggere å bygge flere boliger i kommunen, bør makskravet settes til 8, subsidiært 6. De generelle betingelsene for unntak fra plankrav oppleves også som strenge og uforutsigbare, og bør justeres ned. Retningslinjen som sier at kommunen likevel kan stille krav om reguleringsplan selv om kravene er oppfylt bør tas ut, da den kan bidra til å skape usikkerhet.

§ 1.3 Utbyggingsavtaler

Bodø kommune bør ikke sette forventing om at utbyggingsavtale inngås før det gis igangsettelsestillatelse. Dette oppleves nært å være et krav, og kommunen har ikke lov til å sette et slikt krav.

§ 1.4 Sikkerhet mot naturpåkjenninger

Punktet bør tas ut ettersom det allerede er dekket gjennom TEK17.

§ 1.5 Støy

Reguleringene bør ikke være strengere enn nasjonale krav. Videre bør retningslinjene sette objektive krav, heller enn uklare formuleringer som «høy opplevd kvalitet».

§ 1.7 Håndtering av masser og byggavfall

Det oppleves utfordrende å slå fast når kravet vil slå inn i praksis. Videre virker dette som en prosessbeskrivelse, og bør derfor ikke være i KPA.

§ 1.8 Klima og energi

Kravene til redegjørelse for klimaarbeid i reguleringsplaner vil føre til høyere kostnader for tiltakshavere, og bør derfor tas ut eller nedjusteres. Det er viktig å bemerke at dette i stor grad kun vil være relevant i større reguleringsplaner og byggeprosjekt. Kommunen bør ikke kreve ambisjoner for klimamål, men kun redegjørelse.

§ 1.9 Arealnøytralitet og naturmangfold

Arealnøytralitet anses kun relevant for plansaker, og derfor bør byggesak tas ut av bestemmelsen. Kravene til kartlegginger, beskrivelser og tiltak i forbindelse med

plansaker, for eksempel «konkrete tiltak for å bekjempe fremmede arter» oppleves for strenge, og bør tas ned.

§ 1.10.1 - § 1.10.4 Grøntstruktur

Paragrafene med lokale krav vil gi høyere kostnader for tiltakshavere enn det som er nødvendig. Videre er det viktig å skille mellom plansaker og byggesaker. Det bør ikke stilles krav til byggesak, da det ofte ikke vil være relevant. Videre bør kommunen innarbeide en tydeligere avgrensning til hvor grøntstrukturbestemmelsene gjelder, til arealer som er avsatt eller kartfestet som grøntstruktur.

§ 1.11 Strandsone og vassdrag

Retningslinjene som settes opp under paragrafen tolkes som å gå lenger enn nasjonalt lovverk. Dette bør nedjusteres eller tas ut.

§ 1.15 Universell utforming og tilgjengelighet

Paragrafen inneholder lokale krav som fordyrer byggeprosesser, noe som vil bidra til å senke aktivitetsnivået i kommunen. Krav til universell utforming er allerede dekket i TEK17, og derfor paragrafen med bystyrevedtaket om lokale fordyrende krav.

§ 2 By- og stedsutvikling

Det er ingen tvil om at Hernes vil spille en sentral del i byutviklingen i Bodø de kommende tiårene, og det er fullt forståelig at man ønsker å satse på disse områdene. Likevel er det viktig at man samtidig legger til rette for at utvikling kan skje andre steder i enn på Hernes og i sentrum. Dette vil også være avgjørende for å kunne utvikle Hernes på sikt, da eiendomsutviklere er vil være avhengige av å kunne realisere sine eksisterende eiendommer for å ha mulighet til å investere på Hernes.

§ 2.3 Handel

Bestemmelsen som gir kommunen mulighet til å kreve handelsanalyse i plan- og byggesaker ved etablering av handelsvirksomhet fremstår som vag, og skaper dermed usikkerhet rundt etablering av handelsprosjekter. Det fremkommer ikke tydelig når kommunen kan komme til å kreve slike analyser, og det oppfattes som at det i stor grad vil være opp til saksbehandler. Det bør i større grad spesifiseres når det vil være aktuelt med slike analyser, da dette vil bidra til økt forutsigbarhet for eiendomsutviklere.

§ 3.1 Parkeringskrav

Det bør ikke settes strengere krav til parkering en det som fremkommer i TEK17. Videre er det ikke nødvendig med bestemmelse om at manøvreringsareal foran garasje ikke kan regnes som parkeringsplass, ettersom dette i flere situasjoner kan fungere godt. Bestemmelsene som settes i avsnitt 6 oppleves omfattende og fordyrende, og bør kunne tas ut da det dekkes i TEK17. Det bør ikke være nødvendig for kommunen å regulere at privat parkering skal ha fast dekke og kantstein. Parkeringsplasser som etter KPA må avsettes til servicebiler, hjemmetjeneste o.l. bør ikke inngå i BYA-beregningen. Krav om avsetning av parkeringsplasser til servicebiler, hjemmetjeneste o.l. bør ikke gjelde ved bruksendringer og bør i større grad være gjenstand for behovsprøving både i sone A og B.

§ 3.1.1 Tabellkrav for antall parkeringsplasser

Det er ikke behov for makskrav på antall parkeringsplasser, og dette bør tas ut. Markedet vil selv justere hvor mange parkeringsplasser som er ønsket til det tiltenkte formålet. Videre bør minstekravet på sykkel nedjusteres. Erfaringer fra tidligere viser at disse i stor grad ikke fullt benyttes, og arealene disse opptar vil derfor mer effektiv kunne utnyttes på andre måter.

§ 3.2 Krav til lokalisering og utforming

Bestemmelsene under §3.2 går lenger enn nasjonale krav, noe som vil føre til økte kostnader og mer omfattende prosesser. Videre oppfattes kravene til plassering og utforming av sykkelparkering unødig strenge. Kravene under paragrafen bør derfor nedjusteres.

§ 4 Uteoppholdsareal

I bestemmelsene under §4 Uteoppholdsareal vil det være hensiktsmessig med en tydeligere differensiering mellom felles og privat uteoppholdsareal, for å unngå at bestemmelsene kan tolkes til å også gjelde privat uteoppholdsareal. Videre er det viktig at man ikke påfører utviklere høyere kostnader enn nødvendig, gjennom krav og bestemmelser som går lenger enn hva nasjonale bestemmelser gjør.

§ 4.2 Generelle kvalitetskrav

Kravene i paragrafen er mer omfattende enn det som anses som hensiktsmessig. Det er ikke behov for krav som er strengere enn det som ligger i nasjonale regelverk. Paragrafen bør forenkles og ambisjonene bør tas ned, for å sikre at det ble lettere å utvikle videre i Bodø.

§ 4.3.2 Felles uteoppholdsareal

Det er viktigere at plasseringen av uteoppholdsareal er god, enn at avstanden i luftlinje er mindre enn 200 meter. Her vil det være viktigere å vurdere helheten enn antall meter.

§ 5 Bebyggelse og anlegg

I bestemmelsene under §5 opplever man at man det er lagt opp til omfattende lokale bestemmelser som går utover det er som er nasjonale reguleringer. Dette fremstår ikke i tråd med vedtaket i bystyret i sak PS 134/2025. Bodø Næringsforum oppfordrer administrasjonen til å gjennomgå kapittelet i sin helhet på nytt for å sikre at man følger opp vedtaket som er gjort. Dette vil bidra til at bestemmelsene vil bli mer næringsvennlige. Bodø Næringsforum vil også oppfordre til å begrense bruken av *skal*-krav der det ikke er nødvendig, og heller bruke *bør*-krav. Vår anbefaling er at det gjennom hele kapittelet gjøres forenkling, slik at bestemmelsene i Bodø ikke er strengere enn nasjonale krav.

Arealer

Hunstad Sør

Bodø Næringsforum stiller seg kritisk til tilbakeføring av boligreserver til LNFR. Dette kan ha store konsekvenser for både offentlige og private investeringer som er gjort tidligere. Et klart eksempel på dette er Hunstad Sør, hvor et av alternativene i forslaget legger opp til tilbakeføring til LNFR. Det har over lengre tid vært kontinuerlig utbygging i området, og det er planer for videre utbygging, basert på gjeldende reguleringer.

Hunstad sør er et område som er godt egnet til utbyggingsformål, og det er gjort betydelige investeringer i områdene rundt etter at områdereguleringen ble vedtatt, både private og offentlige, for eksempel Mørkvedmarka skole.

Stabil og forutsigbar arealforvaltning er avgjørende for å lykkes med helhetlig utvikling sammen med næringsvirksomhet. Å tilbakeføre arealer som allerede er områderegulert vil oppfattes som særdeles uforutsigbart og føre til en uheldig presedens, hvor investeringsrisikoen øker, og Bodø kommune blir en mindre attraktiv kommune å gjøre sine investeringer i. Det er svært uheldig for både næringslivet, kommunen og Bodøsamfunnet for øvrig. På bakgrunn av dette anbefaler Bodø Næringsforum at alternativ 2 velges, og at alternativ 1 forkastes.

Lille Hjartøy

Bodø Næringsforum anbefaler at Lille Hjartøy ikke endres til LNFR, fordi området i fremtiden kan bli viktig for videre utvikling av Bodø som havneby. Bodø har behov for sjønært næringsareal med nære havneforbindelser, også utover det som vil tilgjengeliggjøres på Ytterhernes. Videre er det skjermede havneforhold med gode dybder og sikker innseiling til området. Vindforholdene er bedre her enn ved Langstranda, som betyr at havneutbygging i dette området vil har bedre forutsetninger for å kunne oppnå god regularitet. Med andre ord vil det i fremtiden være gode muligheter for næringsutvikling i området, og derfor bør arealet beholdes som «Kombinert bebyggelse og anlegg, næring, vei og havn».

Akvakultur

Akvakultur er en av de viktigste næringene i Bodø kommune, og det finnes et stort potensial for videre utvikling dersom det legges opp til det. Bodø Næringsforum mener at kommunen bør være mer offensiv, og sette av flere arealer til akvakultur. Teknologien på området utvikler seg raskt, og dette kan gi muligheter for drift med mindre miljøavgifter enn i dag. Kommunen bør også vurdere å åpne for landbasert oppdrett på flere områder.

Store Kalvøya

På Store Kalvøya anbefaler Bodø Næringsforum en kombinasjon av alternativ 1 og 2. Disse to formene for nærings bør ikke være gjensidig utelukkende på arealet, og derfor bør det reguleres til både sjøbasert og landbasert oppdrett.

Helligvær

Bodø Næringsforum anbefaler at alternativ 2 vedtas for Helligvær sørvest og alternativ 1 for Helligvær sørøst. Denne kombinasjonen vil gi gode muligheter for næringsutvikling i området, samtidig som den sikrer fleksibilitet for fremtidige behov. En slik løsning vil styrke lokalsamfunnet gjennom økt aktivitet og verdiskaping, og bidra til å opprettholde bosetting og arbeidsplasser i Helligvær. Vi anbefaler også at det ikke settes begrensninger på type art, da dette kan hemme utviklingen av næring

Avslutning

Bodø Næringsforum oppfordrer kommunen til å sikre en kommuneplan som gir tydelige og forutsigbare rammer for næringslivet. Vi mener at lokale bestemmelser ikke bør gå lenger enn nasjonale krav, da dette skaper unødvendig kompleksitet og økte kostnader. Det er viktig å legge til rette for fleksibilitet, enkel saksbehandling og stabile rammevilkår, slik at Bodø forblir en attraktiv kommune for investeringer og utvikling. Vi ber derfor om at kommunen gjennomgår forslaget til KPA med sikte på å harmonisere kravene med nasjonale standarder og redusere detaljeringsgraden der det ikke er nødvendig.

Bodø Næringsforum ser fram til videre dialog frem mot vedtak i saken, og er sikre på at resultatet vil bli godt og legge til rette for en positiv videre utvikling Bodø kommune. Vi ønsker kommunen lykke til med videre arbeid med rulleringen.

Merete Nordheim
Adm. direktør i Bodø Næringsforum

Fra: Magne Risvik[Magne@risvikm.no]
Sendt: 15.11.2025 13:40:05
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Kopi: Ole Petter Bjørseth (ole.petter.bjorseth@kjeldsberg.no)
[ole.petter.bjorseth@kjeldsberg.no]; Ivar.Jorgensen@elektro.no[Ivar.Jorgensen@elektro.no];
Merete Nordheim[merete@bnf.no];
Tittel: Uttalelser til kommuneplanens arealdel - 2024/1938

Viser til møte med Seksjonsleder Arealplan Mats Marthinussen og Arealplanlegger Ingvild Gabrielsen hvor administrasjonens kommentar til Bodø Næringspark sine innspill til KPA 2026-2038 ble gjennomgått.

Undertegnede kom i møte med blant annet følgende kommentarer som jeg ber om at administrasjonen vurderer på nytt i den videre planprosessen frem mot en endelig KPA:

1. Det er stor sannsynlighet for rammebetingelsene til Bodø Næringspark kommer til å endre så betydelig i planperioden og at Bodø Næringspark må vurdere å rette seg mot andre målgrupper som leietakere. Dette er godt beskrevet i Bodø Næringspark sine tidligere innspill til KPA'en. Dette betyr at Bodø Næringspark må ha en større fleksibilitet i reguleringsbestemmelsene enn hva som liggere i dagens reguleringsbestemmelser for at det skal åpne seg muligheter for å kunne rette seg mot nye målgrupper, og for kunne gjøre de nødvendige markedstilpasninger. På bakgrunn av dette mener Bodø Næringspark at vårt område og våre lokaler må åpnes opp for detaljhandel i sin helhet eller at et betydelig større areal åpnes for detaljhandel. Selv om Bodø Næringspark i hht. ABC- analysen ligger i et C-område, bør det med den infrastruktur som ligger i og utenfor Bodø Næringspark være mulig å åpne for mer detaljhandel. Vi vil også påpeke at slik som handelen har utviklet seg så er det uklare grenser mellom hva som er detaljhandel, handel med plasskrevende varer, proffhandel og grossisthandel. Det betyr at det kan være virksomheter som i tradisjonell forstand er definert som detaljhandel som kan være godt egnet for å kunne etablere seg i Bodø Næringspark. Vi ønsker rett og slett at planen i større grad kan gi muligheter for nye funksjoner på tomta dersom markedssituasjonen for dagens bruk endrer seg og bebyggelsen blir stående tom.

2. Bodø Næringspark er per i dag en del av reguleringsplanen for Bodø Stamnetterminal som trådte i kraft 17.02.2011. Bodø Næringspark var aktivt deltaker i denne planprosessen. Bodø Næringspark har i svært liten grad hvert involvert i den pågående planprosessen knyttet av reguleringsplanen for «Nye Bodø Stamnetterminal». I og med at ett betydelig område som i dag er en del av reguleringsplanen for Bodø Stamnetterminal blir liggende utenfor området for «Nye Bodø Stamnettterminal» så mener vi at det bør iverksettes arbeid med en ny områdeplan for den del av Rønvikleira/Indre Havn/Burøya som ikke er en del av reguleringsplanen for «Nye Bodø Stamnetterminal». Dette fordi reguleringsplanen for «Nye Bodø Stamnettterminal vil kunne endre rammebetingelsene til Bodø Næringspark betydelig som nevnt over. Vi mener at ny områdeplan for den del av Rønvikleira/Indre Havn/Burøya bør sees i sammenheng med den jobben kommunen gjør med å utvikle Ytterhernes og Hernesmyra. I forhold til dette så er avgjørende at en ny områdeplan iverksettes så snart som mulig. En ny områdeplan for Rønvikleira må ses på som en del av en helhetlig planlegging av hele Bodø by og skal ikke være et konkurrerende element til planene for Ytterhernes og Hernesmyra. Mange av de typer funksjoner som er tenkt på Ytterhernes er i dag plassert på Rønvikleira. Derfor er det viktig å se på disse to områdene samlet i den videre utviklingen av Bodø. Nærheten til sentrum gir samtidig Rønvikleira andre muligheter enn Ytterhernes.

Muligheter for utvikling på begge steder kan dog henge sammen med hverandre ved at ulike funksjoner kan skape synergier på tvers av de ulike lokasjonene, og ikke skape kannibalisering. Det kan også henge sammen ved at noen næringer kan være bedre plassert på Ytterhernes og dermed frigjøre areal i Rønvikleira. Sistnevnte fordrer derimot en proaktiv tilnærming til etterbruk og transformasjon av Rønvikleira. Begge områder kan være gode verktøy til ål løse de utfordringer og utviklingstrekk som KPA 2026-2038 peker på.

Med vennlig hilsen

Magne Risvik
Bodø Næringspark

e-post: magne@risvikm.no
tlf: +47 905 97110

Bodø og Omegns Turistforening

Bodø kommune
postmottak@bodo.kommune.no

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Dato
2024/1938	25-033-01	85	14. november 2025

Høringsuttalelse til forslag til Kommuneplanens arealdel 2026-2038

Vi gjør oppmerksom på at vi har sluttet oss til høringsuttalelse fra Bodø Friluftsforum. Bodø og Omegns Turistforening (BOT) kommer her med ytterligere tre innspill:

1. I planforslaget er det lagt inn forslag om areal til oppdrettsformål (merket VK1 i planforslaget) som ligger ved innseilingen fra Sørfolda inn til Nevelsfjorden. Planlagt areal er tegnet inn i området i Vindvika, helt inn mot grensen til Sjunkhatten Nasjonalpark.
   Nasjonalparker har den strengeste vernestatus med hensyn til inngrep og vern. Derfor ber BOT om at denne lokaliteten tas bort i videre planarbeid.

2. Bodø kommune har brukt flere titalls millioner for å opparbeide Kyststien, som går fra Bodøsjøen langs strandsonen til Mørkvedbukta. Langs Kyststien er det opparbeidet mange sittebenker, rasteplasser, toalett, gapahuk og kunstinstallasjoner. Turgrupper i BOT har allerede innviet Kyststien, som er blitt et positivt tilskudd til godt opparbeidede turløyper, som også har en universell utforming.

   I deler av Kyststien er det allerede etablert og utbygd områder til boligformål, som ligger innenfor 100-metersbeltet som Plan- og bygningsloven (PBL) anviser. Dette kan det gjøres lite med. Men det betyr ikke at det i planperioden bør legges til rette for å planlegge for utbyggingsformål innenfor 100-metersbeltet. BOT er heller ikke kjent med at Bodø kommune har en generell dispensasjon for bygging i 100-metersbeltet.

   PBL gir følgende kriterier:
   100-metersbeltet i strandsonen er et område som gjelder et generelt byggeforbud langs sjøen og vassdrag, målt 100 meter horisontalt fra strandlinjen ved alminnelig høyvann. Dette byggeforbudet kan fravikes dersom kommunen har fastsatt en annen byggegrense i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, eller dersom man får dispensasjon. Formålet med byggeforbudet er å beskytte natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenn tilgang til strandsonen.
   Generelt byggeforbud: *Det er forbud mot å bygge, rive, endre eller endre bruken av bygninger og konstruksjoner i beltet.*
   Omfatter også små tiltak: *Forbudet gjelder også mindre tiltak som plattinger, boder, levegger, brygger og badestiger, selv om disse normalt ikke krever søknad utenfor strandsonen.*
   Unntak for fasadeendringer: *Det er i utgangspunktet tillatt å gjøre fasadeendringer på eksisterende byggverk innenfor 100-meteren.*

Postadresse: Storgata 13, 8006 Bodø
Kontoradresse: Storgata 13, Bodø
Telefon: 75 52 14 13

Internett: www.dnt.no/bodo
Epost: bodo@dnt.no
Organisasjonsnr: 970 918 213 MVA

BOT mener at området til boligformål som er planlagt, og som ligger sør for Bodøsjøen skole bør tas ut av planen. Både fordi det kommer i konflikt med 100-metersbeltet og fordi det vil ligge kloss opp mot den etablerte Kyststien. Dette området er også et viktig rekreasjonsområde for både elever på Bodøsjøen skole og for barnehagen.

Tilsvarende foreslått areal til boliger vest for Mørkvedbukta og etablert boligområde i forlengelsen av Stabburshaugen/Bjørholla som er i konflikt med 100-metersbeltet og vil redusere verdien og opplevelsen av Kyststien.

3. BOT anbefaler at Bodø kommune i arbeidet med kommuneplanens arealdel bør innarbeide en «markagrense». Dette er vanlig i planarbeid i bykommuner med arealpress på størrelse med Bodø kommune. En markagrense gir også større forutsigbarhet for langsiktig planlegging, og hvilke områder/areal som i stor grad kan brukes til frilufts- og rekreasjonsområder i kommunen.

Vennlig hilsen

Berit Irgens
daglig leder

Bodø kommune

postmottak@bodo.kommune.no

Bodø, den 14. november 2025

Høringsuttalelse, sak 2024/1938:

Kommuneplanens arealdel for Bodø 2026-2038.

Vi viser til høringsbrev fra Bodø kommune datert 02.10.2025.

Denne høringsuttalelsen er en felles høringsuttalelse fra organisasjonene;

- Bodømarkas Venner
- Tverlandsmarkas Venner
- Bodø og Omegn Turistforening
- Bodø Friluftsforum

1.Lokale byggekrav

1.1. Avklaring i forhold til mindre tiltak og fritak fra søknadsplikt.

I høringsbrevet etterspør Bystyret spesielt synspunkter på at «lokale byggekrav ikke skal være mer detaljert enn nasjonale minstekrav, og ber om særlig tilbakemelding i høringen på om dette er ivaretatt i høringsutkastet».

Vi viser til retningslinje under §1.2 Plankrav i Planbestemmelsene som lyder:

> *Større bygge- og anleggstiltak vil i stor grad være tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a, d, k og l. Resterende bokstaver i § 20-1 samt tiltak etter Pbl. §§ 20-4 og 20-5 faller som oftest ikke innenfor plankravet.*

Dette er for vagt formulert og håndheves ikke konsekvent av Bodø kommune.

I Plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav e og g lyder:

> *For følgende tiltak som nevnt i § 20-1, er søknad og tillatelse ikke nødvendig dersom disse er i samsvar med plan (vår utheving):*
>
> *e) mindre tiltak utendørs.*
>
> *g) andre mindre tiltak som kommunen finner grunn til å frita fra søknadsplikten.*

Vi viser her også til Byggesaksforskriften SAK10 § 4-1 og Miljødirektoratets Veileder M-1326 (2019) «Naturvennlig tilrettelegging for friluftsliv» der det bl.a. heter:

> «*Mange tilretteleggingstiltak for friluftsliv vil falle inn under plan- og bygningsloven § 20-5 bokstav e som sier at mindre tiltak utendørs er unntatt søknadsplikt».*

Våre erfaringer viser at det er uavklart hva Bodø kommune oppfatter som «mindre tiltak» som kan unntas for søknadsplikten.

De aller fleste tiltak for allmennheten som gjennomføres av frivillige friluftsorganisasjoner, kommer inn under kategorien «mindre tiltak utendørs», og det er unødvendig ressursbruk for alle parter å bruke unødig og ressurskrevende lang saksbehandlingstid på slike tiltak.

Vi viser også til Salten Friluftsråds Veileder (2019) «*Veiledning til byggesaksbehandling av allment tilgjengelige friluftslivsanlegg*».

Vi vil her foreslå at avklaringer som ble gjort av Salten Friluftsråd (vedlagt) legges til grunn for framtidig behandling av søknader fra frivillige organisasjoner for tiltak som skal være åpne for allmennheten.

Vi vil foreslå at følgende retningslinje tas inn under Planbestemmelsenes § 11.4.3. evt 1.2.1:

> *Innen hensynssone H340 Friluftsliv legges Salten Friluftsråds «Veiledning til byggesaksbehandling av allment tilgjengelige friluftslivsanlegg» til grunn for vurderinger av hvilke tiltak som eventuelt kan unntas fra søknadsplikten etter Plan- og bygningslovens § 20-5 bokstav e.*

1.2. Gebyrfritak for frivillige organisasjoner som bygger anlegg for allmennhetens fri bruk.

Vi utfører alt arbeide som ulønnet frivillig arbeid, og tiltakene som iverksettes er i hovedsak finansiert med eksterne tilskudd og alltid etter samtykke med grunneiere. Det vi bygger, står til fri benyttelse av allmennheten.

I tidligere betalingsregulativ for Bodø kommune het det i punkt A.1.2.:

> *«Unntak: «Frivillige lag og foreninger som fører opp byggverk til bruk for allmenheten, skal ikke betale gebyr etter dette regulativet.».*

Vi konstaterer at dette punktet nå er fjernet fra gebyrforskriften (Forskrift 2023-05-11-833 om gebyrer etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova, Bodø kommune, Nordland.)

I forbindelse med saken om oppgradering av stien på Mørkvedodden, har Bodø kommune reist krav om at det må utarbeides en privat reguleringsplan. Etter dispensasjonsvedtaket den 17. oktober 2025 synes dette kravet å være frafalt.

En privat reguleringsplan krever minimum et Planinitiativ, et Oppstartsmøte og utarbeidelse av selve planen. For en slik «pakke» vil Bodø kommune – etter selvkostprinsippet – kreve samlet kr 422.992 bare i gebyrer. Utarbeidelse av selve planen kommer i tillegg.

En sammenligning av dette prisnivået med tilsvarende byer i Kostragruppe 11, viser at gebyrkostnadene i Bodø ligger ca 4 ganger høyere enn til en sammenlignbar by Ålesund. Bodø ligger klart på topp i Kostragruppe 11.

Kommuner i Kostragruppe 11	Planinitiativ	Oppstartsmøte	Priv Planforslag	Sum
1508 Ålesund	4 380	29 200	73 000	106 580
1804 Bodø	81 264	97 637	244 091	422 992

Etter vårt syn er det grunnleggende feil å møte frivilligheten med fakturaer og gebyrkrav. Vi viser i denne sammenheng til at det i Bodø Kommunes Frivilligstrategi 2024-2027 (vedtatt av Bystyret 6. februar 2025) slås fast at «Forutsatt at omfanget av frivillig sektor i Bodø er på et nasjonalt gjennomsnitt, utgjør den direkte verdien av den frivillige innsatsen i vår kommune rundt 1.400 årsverk og 1,3 milliarder kroner.» Dette er etter vårt syn en verdiskaping for samfunnet som ikke bør reduseres.

Vi viser også til Frivilligstrategiens Handlingsplan pkt 2.6: «Forenkle søknadsprosesser for frivilligheten, samt se på muligheten til å frita frivillige organisasjoner fra byggesøknader og byggesaksgebyrer for mindre tiltak».

Vi vil ikke igangsette prosjekter der kommunen reiser krav om gebyrer eller annen form for betaling for frivillig arbeid. Vi imøteser fortsatt en iverksettelse av bystyrets vedtak.

Vi ber om at følgende punkt igjen innføres i Gebyrforskriften gjeldende for Bodø kommune:

> «Unntak: «Frivillige lag og foreninger som fører opp byggverk til bruk for allmenheten, skal ikke betale gebyr etter denne forskriften.»

2. Ferdselsåreplanen

I Planbestemmelsenes § 11.4.3. er det tatt inn som en retningslinje bl.a. at:

> *«Etablering av nye turveier/stier og eventuell oppgradering av turveier/stier skal gjennomføres i henhold til Ferdselsåreplan for Bodø.»*

Vi viser i denne sammenheng til Bystyrets vedtak i sak 23/123 (september 2023) der det bl.a. heter at:

> *2. Planen følges opp av en felles handlingsplan med frivilligheten gjennom «STImuli 2.0»/ «Bymarka-pakken».*

Det framkommer i Ferdselsåreplanens kap 9.2. at Bodømarkas Venner sammen med Tverlandsmarkas Venner og Bodø og Omegn Turistforening BOT skal samarbeide med Bodø kommune om å utvikle en slik handlingsplan. Bodømarkas Venner, Tverlandsmarkas Venner og BOT har i februar 2025 inngått en samarbeidsavtale «*Samvirke om ferdselsårer i Tverlandsmarka/Bodømarka*».

Bortsett fra to møter høsten 2023 har det ikke vært aktivitet på dette området, og vi imøteser at Bodø kommune iverksetter bystyrets vedtak om å utarbeide en handlingsplan i samarbeid med frivilligheten.

Vi vil foreslå at følgende retningslinje tas inn under Planbestemmelsenes § 11.4.3.:

> *Bodø kommune skal i samarbeid med frivilligheten utvikle en årlig felles handlingsplan med frivilligheten gjennom «STImuli 2.0»/ «Bymarka-pakken».*

3. Forlengelse av kyststi rundt Mørkvedodden

Det er i høringsbrevet vist til at:

> *Øvrige endringer etter bystyrets behandling er innarbeidet i plandokumentene med unntak av: - Forlengelse av kyststi rundt Mørkvedodden. Dette er ivaretatt i gjeldende planforslag der arealet er avsatt til friområde. (vår utheving).*

Vi viser til «temakart Friluftsliv» der det er inntegnet hensynssone H340 Friluftsliv rundt hele Mørkvedodden og fram til Fenes.

Vi viser også til at Bodømarkas Venner søkte i mai 2024 om å få oppgradere stien omkring Mørtkvedodden. Denne saken ble klaget inn for Statsforvalteren som ga Bodømarkas Venner fullt medhold. Bodø kommune har den 17. oktober 2025 gitt Bodømarkas Venner dispensasjon til å bygge denne stien på Mørkvedodden.

Vi ber om at Bodø kommune iverksetter Bystyrets vedtak;

> *«Følgende endring innarbeides: Kyststien. Kyststien forlenges rundt Mørkvedodden.»*

og at følgende retningslinje tas inn under Planbestemmelsenes § 11.4.3.:

> *«Kyststien forlenges rundt Mørkvedodden».*

4. Alternativer som sendes på høring

Vi viser til oversikt vist i høringsbrevet.

Vi viser her kun de alternativer vi tar standpunkt til;

- Store Kalvøya (se under).
- Lærerskoletomta. Vi støtter alternativ 1.
- Hunstad sør. Vi støtter alternativ 1.
- Vi er enige om at Litle Hjartøya tilbakeføres til LNFR-Formål

Det er sendt alternativer på høring for ni områder som det bes spesielt om tilbakemelding på i høringen. Bodø friluftsforum i samarbeid med Bodø kajakk klubb og Bodø seilforening gir innspill til følgende områder:

Store Kalvøya

Området bør avsettes til naturformål, allment frilufts formål på land og sjø, og begge foreslåtte alternativ fra Bodø kommune foreslås forkastet.

Store Kalvøya er del av Korten naturområde med naturlig havn, angitt ankringsplass og strandområde. På land går det en særpreget sti som benyttes for å vandre rundt Landegode. Området er flittig brukt av både seil- og motorbåter, kajakkpadlere og vandrere forøvrig. Området har naturmessig ry for å være «Lille Lofoten».

En industri etablering eller landbasert oppdrett på Store Kalvøya vil være ødeleggende for Kortenområdet både med hensyn til visuelle naturinngrep, lys- og støyplager og forurensing i sjø i form av kloakkvann med stort innhold av avfall og oppløste næringsmidler særlig ved oppdrett.

Kajakk klubben melder:

«Tilrettelegging for etablering av industri på Store Kalvøya, Landegode vil gi en kraftig forringelse av et fantastisk natur- og friluftsområde på yttersiden av Landegode. Dette er et område med helt spesielle naturkvaliteter slik området er i dag.

Området som er foreslått regulert til industri, ligger svært tett på Korten som er et unikt område for friluftsliv. Flere av kajakklubbens medlemmer benytter dette området til overnattingsturer, og gjennom sommeren er det kajakkpadlere eller andre som telttur i området eller er på dagstur.

Det som er med på å gjøre området spesielt i bruken som friluftsområde er muligheten til å ta hurtigbåten til Landegode og så padle eller gå til Korten. Det er et område som er lett tilgjengelig og en perle som er med på å gjøre Landegode unikt og blir ofte sammenlignet med de flotteste områdene i Lofoten. Hvorfor skal kommunen legge til rette for industrietablering her? Vil Bodø kommune ofre en viktig naturområdet for lokale og byens befolkning og som også er et unikt område i turistsammenheng?

Vi håper kommunestyret skjønner hvilken unik natur og friluftsområdet som går tapt ved å legge til rette for etablering av en industri som landbasert oppdrett er i området som i dag er helt urørt og har ingen annen tilgrensende aktivitet.

Vi ønsker også en levende kyst med positive næringsaktiviteter, men må vi ofre en helt unik natur og friluftsområde for å få det til? Industri bør så langt som mulig utvikles på grått areal, ikke grønt.

Vi er imot at Kalvøya reguleres til industri eller oppdrett.»

For å sikre en godt fundamentert og gjennomtenkt utvikling av sjømatnæring i kommunen er det behov for en ny kystsoneplan for en helhetlig, bærekraftig og lønnsom utvikling av sjømatnæringen.

Langstranda - Ytterhernes

Bodø friluftsforum viser til grønne adkomster og korridorer ut til Langstranda, Ytterhernes og området Silsandbukta - Småvikan. Det er viktig at disse korridorene og de avsatte grønne områdene ivaretas på en behørig måte i samband med KPA 2026-2038. Området er med på å styrke landskapskvaliteter og friluftslivet for herigjennom å gjøre Bodø attraktiv for å tiltrekke seg virksomhet og nye innbyggere.

Det forventes ikke etablert ny industri eller samfunnsmessig infrastruktur av betydning ved Ytter Hernes i den angitte planperiode. Samtidig er det nå klart at Forsvaret er i ferd med å båndlegge

områdene i sørøst av eksisterende flyplass og dermed mister Bodøs befolkning store arealer av grønnstruktur, blant annet strandlinje. Og ferdselsårer fra Bodøsjøen.

Det burde kunne tilsi at strandområdet; Småvikan - Silsandbukta kan avsette til allment natur- og friluftsformål i tillegg til de områder som allerede er markert grønne.

Med forbehold om at planen for grønne korridorer er forstått rett anmerkes: Allmenn adkomst på landsiden må sikres langs gaten Langstranda og dens slutt i rundkjøringen i vest. Ikke fremfor reparasjons- og vedlikeholds anlegg for fly som formodes å ha generelle sikkerhets- og security krav som klart hindrer allmenn ferdsel.

For Bodømarkas Venner	For Tverlandsmarkas Venner	For Bodø og Omegn Turistforening	For Bodø Friluftsforum
Morten Selnes Styreleder	Terje Hansen Styreleder	Berit Irgens Daglig leder	Lasse Karlsen Styreleder

Vedlegg:

Salten Friluftsråd; Veiledning til byggesaksbehandling av allment tilgjengelige friluftslivsanlegg

Forslag til veiledning for friluftsanleggsbyg

Dato: 21.11.2025

Høringsinnspill fra Bodøregionens Utviklingsselskap – Kommuneplanens arealdel 2026 - 2038

Vi takker for muligheten til å gi innspill til kommuneplanens arealdel 2026 – 2038 for Bodø kommune på vegne av eiere og samarbeidspartnere i Bodøregionens Utviklingsselskap (BRUS).

Bodøregionens utviklingsselskap arbeider for å støtte og fremme nærings-, samfunns- og bolig-utvikling i Bodøregionen. Vi har som mål å bidra til at regionen utvikler seg bærekraftig, attraktivt og tilrettelagt for både **næringsliv**, bosetting og gode livsmiljøer.

Med dette innspillet ønsker vi å gi våre synspunkter på Bodø kommunes forslag til kommuneplanens arealdel 2026-2038, og spesielt belyse forhold der arealpolitikken har stor betydning for regionens utviklingsmuligheter.

Vi ønsker innledningsvis å fremheve følgende

- Bodø kommune må være en attraktiv by for investeringer og aktører som ønsker å skape arbeidsplasser, samtidig som man aktivt må arbeide for å bedre befolkningsveksten. Forutsigbarhet og rammevilkår er kritiske suksessfaktorer når man ønsker å tiltrekke seg kapital og investeringer.
- Kommunens visjon om mer SOL i Bodø – samarbeid, optimisme og løsninger må gjennomsyre både planverk og de ansattes holdninger og ikke minst handlingsrom. Kommunens saksbehandlere må gis verktøy som setter visjonen ut i praksis.
- Innspill til kommuneplanens arealdel fra bransjeaktørene må tillegges betydelig vekt.

Bodøregionen har de siste årene vært gjennom en svært positiv utvikling, både når det gjelder by- og næringsutvikling. Flytting av Bodø lufthavn og satsingen «Ny by – ny flyplass» markerer et historisk løft for byen og regionen, der frigjøringen av et stort byutviklingsområde legger til rette for nye boliger, arbeidsplasser og moderne, klimavennlige løsninger for transport og mobilitet. Samtidig styrkes Bodø ytterligere som nasjonalt og internasjonalt tyngdepunkt gjennom etableringen av NATOs nye luftoperasjonssenter (CAOC), som gir flere hundre nye, internasjonale arbeidsplasser, økt alliert tilstedeværelse og en klarere rolle for regionen i forsvaret av Norden, nordområdene og Arktis.

BRUS deler kommunens **bekymring for den demografiske utviklingen i Bodø**. Kommuneplanens samfunnsdel beskriver en kommune med lav befolkningsvekst, økende andel eldre og vedvarende fraflytting blant unge voksne og barnefamilier, særlig etter endte studier, noe som gir alvorlige konsekvenser for rekruttering og tilgang på arbeidskraft. Samtidig peker kommuneplanens arealdel på at kommunen forventer flere eldre og færre yngre i årene framover, noe som vil utfordre både bærekraften i velferdstjenestene og evnen til å opprettholde et variert tjenestetilbud i hele kommunen. For BRUS er det derfor avgjørende at arealdelen brukes mer aktivt som et demografisk virkemiddel – ved å prioritere arealbruk som gjør det mulig å tilby attraktive og tilgjengelige boliger, gode oppvekstmiljø og sterke lokalsentre, og samtidig legge til rette for kompetansearbeidsplasser og et variert arbeidsmarked både i Bodø by og i omlandet. Slik kan kommuneplanens arealdel bidra til å snu utviklingen fra fraflytting og aldring til økt bli-lyst og befolkningsvekst.

Bodøregionens utviklingsselskap vil understreke betydningen av kommuneplanens arealdel som det sentrale verktøyet for å omsette samfunnsdelens visjon «**Mer SOL i Bodø – samarbeid, optimisme og løsninger**» og tilhørende satsingsområder til konkret fysisk utvikling av byen og regionen. Arealdelen viser hvordan kommunens arealer skal disponeres for å nå målsetningene for framtidig samfunnsutvikling, og avklarer både hvor det skal legges til rette for vekst i bolig- og næringsområder, og hvor viktige natur- og landbruksressurser skal skjermes.

Vi ser positivt på at planforslaget vektlegger forenkling, fleksibilitet og forutsigbarhet i planverket – blant annet gjennom redusert antall planer, bedre struktur i bestemmelsene og tydeligere prosesskrav – fordi dette gir mer oversiktlige og forutsigbare rammer for aktører som ønsker å investere og skape arbeidsplasser i Bodø.

Samtidig er det viktig for BRUS å peke på at planens ambisjon om å legge til rette for et aktivt næringsliv, med nok og riktig lokalisert næringsareal i tilknytning til prioriterte vekstområder, lokal- og bygdesentre, er avgjørende for regionens videre verdiskaping og evne til å tiltrekke seg kompetanse og investeringer. Vi vil derfor oppfordre kommunen til å videreføre og styrke dialogen med næringslivet, *og særlig med bygg- og anleggsbransjen* som spiller en nøkkelrolle i omstilling til lavutslippssamfunnet og utvikling av mer sirkulære verdikjeder, blant annet gjennom gjenbruk av masser og byggeråstoff.

Vi er kjent med at en rekke bolig- og utviklingsaktører, samt Bodø Næringsforum, gir konkrete og konstruktive innspill til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. I lys av den omfattende medvirkningsprosessen som allerede er beskrevet i planbeskrivelsen, forventer vi at **innspillene fra bransjen tillegges betydelig vekt** i den videre behandlingen av arealdelen, slik at den endelige planen både ivaretar nasjonale og lokale mål og samtidig gir gode, praktisk gjennomførbare rammer for de som skal realisere prosjektene på bakken.

Vi vil understreke at vi i BRUS støtter hovedgrepene i planforslaget om **forenkling, fleksibilitet og forutsigbarhet**, slik de beskrives i planbeskrivelsen. Det er et politisk ønske å fjerne unødvendig fordyrende lokale byggekrav og til at flere detaljerte lokale krav og bestemmelser som uansett er ivaretatt av annet lovverk nå tas ut av kommuneplanens bestemmelser. Samtidig er formålet med endringene å gjøre plan- og byggesaksprosesser mer forutsigbare og effektive, blant annet gjennom ny struktur i bestemmelsene og opprydding i begrepsbruk og dokumentasjonskrav. Dette samsvarer godt med tilbakemeldingene vi får fra utbyggere, rådgivere og andre aktører om at **for mange detaljerte «skal»-krav, omfattende dokumentasjonskrav og lokale bestemmelser som ligner nasjonale regelverk skaper usikkerhet og øker kapitalbehovet tidlig i prosjektene.** Det vises også til brev fra Kommunal- og distriksdepartementet av 15. september 2025, «Felles innsats for økt boligbygging»

Med denne bakgrunnen vil vi likevel peke på et viktig prinsipp for Bodø som investeringssted: **kommunen bør som hovedregel unngå lokale og kostnadsdrivende krav utover nasjonale minstekrav**, med mindre det er svært godt begrunnet. Planbeskrivelsen viser at enkelte bestemmelser nå blir mer omfattende enn før, særlig der bestemmelser og tilhørende retningslinjer slås sammen (blant annet om rettsvirkning og overvannshåndtering). I tillegg gjøres det justeringer i tråd med kommunalteknisk norm. Hver enkelt endring kan virke beskjeden, men den **kumulative effekten** av økte krav til tekniske løsninger, avstander, utearealer, dokumentasjon mv. kan gjøre bolig- og næringsprosjekter ulønnsomme. Vi vil derfor **sterkt oppfordre kommunen** til å **bruke høringen** til å teste ut om summen av nye og endrede bestemmelser faktisk oppleves som en forenkling for bygg- og anleggsnæringen og **justere der bransjen peker på at det motsatte er tilfelle**.

Når det gjelder **arealnøytralitet og håndteringen av arealreserver**, registrerer vi at Bodø kommune følger opp mål i samfunnsdelen om å bli arealnøytral og at det som en konsekvens er identifisert arealreserver som «ikke bør bygges ut» og som foreslås tilbakeført til LNFR-formål. Samtidig slås det fast at kommuneplanens arealdel er juridisk bindende og går foran eldre reguleringsplaner, og at planen er kommunens viktigste verktøy for å sikre tilstrekkelig areal til bolig, næring og andre utbyggingsformål. **For aktører som allerede har investert i arealer basert på tidligere planvedtak, vil omdisponering av arealreserver naturlig oppleves som at spillereglene endres underveis**. Vårt utgangspunkt er at vedtatte planer så langt som mulig bør ligge fast, og at eventuelle behov for å ta tilbake arealer bør løses gjennom tett dialog, gode overgangsordninger og klare begrunnelser – ikke kun som et teknisk grep i en rullering. Det vises her også til eget høringsinnspill knyttet til vurdert endring for Hunstad Sør.

Planbeskrivelsen peker på at arbeidet med arealnøytralitet også skal gi økt samfunnsøkonomisk nytte og høyere verdiskaping i definerte vekstområder, inkludert ny bydel på Hernes. Vi forstår og støtter ønsket om å konsentrere veksten i prioriterte vekstområder, men vil samtidig understreke at Bodø må ivareta **forutsigbarhet og likebehandling mellom nye satsinger som Hernes og allerede avsatte bolig- og næringsarealer**. Dersom eiere av eksisterende arealreserver opplever at deres områder systematisk nedprioriteres til fordel for nye utbyggingsområder, **kan det svekke viljen til å investere i kommunen på lengre sikt.**

Våre tilbakemeldinger over er overordnede med fokus på Bodø som attraktiv by for nyetableringer og går i liten grad inn på konkrete forslag og alternativer som er lagt ut på høring. Likevel har vi følgende konkrete innspill til planbestemmelser som er lagt på høring.

- 1.2.1 Unntak fra plankrav
    - Punkt om bolig bør økes og settes til 8 enheter for å stimulere til økt boligbygging.
- 1.3 Utbyggingsavtaler
    - Man bør endre forventer til ønsker å fremforhandle. De to siste strekpunktene bør utgå da disse dekkes enten av detaljregulering eller andre regelverk.
- 1.4 Sikkerhet mot naturpåkjenninger
    - Bør utgå i sin helhet, dekkes av nasjonalt regelverk.
- 1.7 Håndtering av masser og byggavfall
    - Bør utgå, dekkes av nasjonalt regelverk.
- 1.8 Klima og energi
    - Setning «Ambisjoner for klimagassutslipp skal framgå av planinitiativet og følges opp i reguleringsplanen med beskrivelse av utslippsreduserende tiltak.» kan være kostnadsdrivende for små prosjekter og dekkes ved behov av nasjonale krav. Kommunen kan kreve utredninger, men kan ikke kreve at planforslaget skal inneholde klimaforpliktelser eller "ambisjoner". Setningen bør utgå.
- 1.10 Grønnstruktur
    - Vi anbefaler at grønnstrukturbestemmelsene avgrenses tydeligere til arealer som faktisk er avsatt eller kartfestet som grønnstruktur.
- 1.15 Universell utforming og tilgjengelighet
    - Det bør vurderes om ikke denne bestemmelsen allerede dekkes gjennom nasjonale krav.
- 2.3 Handel
    - Mulighet for handelsanalyse vil kunne ses på som et unødvendig, potensielt fordyrende, element for næringsaktører som ønsker å etablere seg i Bodø.
- 3.1 Parkeringskrav
    - Krav om at parkeringsplasser skal være ferdig opparbeidet med fast dekke og kantstein før det gis ferdigattest bør utgå. Er fordyrende, for detaljregulerende og kan også komme i konflikt med overvannshåndtering og føre til økt klimafotavtrykk.
- 3.2.1 Bilparkering
    - Krav om at parkering som hovedregel skal etableres i anlegg/under terreng for *virksomheter* og boliger foruten småhusbebyggelse vil være svært fordyrende og lite næringsvennlig. Bør utgå.
- 5 Bebyggelse og anlegg
    - 5.1.2. Retningslinje bør utgå.
    - 5.1.3 Bør endres fra skal-krav til bør. Krav om arker mv kun på en side av bygget bør utgå.
    - 5.1.4 Kommunens rett til å stille krav om parallelloppdrag, arkitektkonkurranse o.l. bør utgå, vil kunne være svært fordyrende.

Vi ønsker også å gi følgende innspill til arealbruk som er lagt på høring.

- **Hunstad Sør**
  - Se eget høringsinnspill fra BRUS angående Hunstad Sør.
- **Lille Hjartøy**
  - Vi mener Lille Hjartøy er en viktig arealreserve for videreutvikling av sjønært næringsliv. Vi mener det er viktig å ha god forutsigbarhet både for næringsliv og byens innbyggere og at videreføring av reguleringen sikrer fremtidige generasjoner. Maritime næringer og industri er og har alltid vært viktig for Bodø. Det vises til innspill fra Bodø Havn som i detalj gjennomgår viktigheten av dagens regulering.
- **Akvakultur**
  - Vi skulle ønske kommuneplanen avsatte større arealer til akvakultur og opplever, med bakgrunn i innspill fra aktører, at kommunen ikke innehar de nødvendige ressursene/kapasitetene til å imøtekomme det vi oppfatter som et politisk ønske om vekst i bærekraftig akvakultur i regionen. Kommunen bør tenke nøye gjennom hvilken utvikling de ønsker og om mulig legge inn flere definerte områder for akvakultur eller områder i sjø avsatt til kombinerte formål. Dette vil også styrke kommunens mål om bedre beredskap ved å gi økt matsikkerhet. En egen kystsoneplan med fokus på vekst i bærekraftig akvakultur vil kunne være et alternativ som kan innarbeides i kommuneplanens arealdel i ettertid. Dette vil også kunne hensynta den teknologiske utviklingen på området, som muliggjøre akvakultur på nye arealer, med lav miljøkonsekvens.
- **Store Kalvøya**
  - Området bør avsettes til både sjøbasert og landbasert oppdrett.

Både kommuneplanens samfunnsdel og planbeskrivelsen beskriver Bodø som en by i vekst, med ambisjon om å være et attraktivt og velfungerende samfunn, og som ønsker å tiltrekke seg unge i etableringsfasen gjennom interessante arbeidsplasser, gode bomiljø og tilgang til bolig. Samtidig beskrives det sikkerhetspolitiske bildet og demografiutviklingen som krevende rammebetingelser. I en slik situasjon mener vi Bodø kommune **ikke har råd til å fremstå som et mer risikofylt og kostbart investeringsobjekt enn nabokommunene**. De grepene som nå tas for å forenkle, samle planer og rydde i regelverket, er svært positive, men de må følges opp ved at kommunen i den videre behandlingen **lytter nøye til de mange høringsinnspillene fra næringslivet**, og aktivt justerer der næringen peker på at detaljstyring, nye lokale krav eller endrede arealreserver svekker forutsigbarhet, boligutbyggingstakt og Bodøs konkurransekraft. Dette vil være i tråd med både nasjonale forventninger om bærekraftig, forutsigbar planlegging og fylkesplanens mål om forutsigbare rammer for næringsliv og befolkning.

Beste hilsen

Harald W. Østbø

Harald Willumsen Østbø
Administrerende direktør
Bodøregionens Utviklingsselskap as

Dato: 21.11.2025

Høringsinnspill fra Bodøregionens Utviklingsselskap – Kommuneplanens arealdel 2026 – 2038 – Hunstad Sør

Bodøregionens Utviklingsselskap (BRUS) takker for muligheten til å gi innspill til kommuneplanens arealdel 2026–2038. Dette innspillet gjelder Hunstad Sør som vi vurderer som et av Bodøs mest sentrale og strategisk viktige byutviklingsområder.

BRUS arbeider for å styrke nærings-, bolig- og samfunnsutviklingen i Bodøregionen, og vi ønsker å bidra til at Bodø er en **forutsigbar, attraktiv og konkurransedyktig kommune for investeringer**, med gode rammer for både næringsliv, bosetting og lokalsamfunn.

1. Hunstad Sør – et etablert og viktig byutviklingsområde

Hunstad Sør har gjennom flere tiår vært under utvikling og representerer i dag et av Bodøs best dokumenterte og mest gjennomarbeidede utbyggingsområder. Området er utviklet i tråd med vedtatte reguleringsplaner, og kombinasjonen av:

- omfattende offentlig infrastruktur (skole, barnehage, renseanlegg, veier)
- et sterkt og voksende næringsliv
- 200–300 gjennomførte boliger og klare planer for videre utbygging
- gode mobilitetsløsninger gjennom Bodøstunnelen og øvrige transportnett

har gjort Hunstad Sør til et velfungerende og attraktivt område for barnefamilier, arbeidstakere og virksomheter.

2. Betydningen av forutsigbarhet for investeringer og samfunnsutvikling

Både kommuneplanens samfunnsdel og planbeskrivelsen understreker at Bodø har behov for:

- økt befolkningsvekst
- flere boliger i attraktive områder
- styrket evne til å tiltrekke arbeidskraft
- gode rammevilkår for næringslivet

For BRUS er det et grunnleggende prinsipp at **vedtatte planer må ligge fast**, og at endringer må være godt begrunnet, forutsigbare og bærekraftige. Omdisponering av allerede regulerte områder – slik som deler av Hunstad Sør – vil svekke handlingsrommet til både private og offentlige utbyggere og bidra til stor usikkerhet i markedet.

Dette er særlig relevant nå, med etableringen av NATOs nye luftoperasjonssenter (CAOC) og behovet for flere familieboliger, samt satsingen på «Ny by – ny flyplass», som øker byens tiltrekningskraft og reelle boligbehov.

3. Forslag om omdisponering til LNF – negative konsekvenser

Kommunens vurdering av å omgjøre vestlige delområder på Hunstad Sør til LNF innebærer betydelige utfordringer:

- Store offentlige investeringer mister verdi, blant annet skole, barnehage og transportinfrastruktur.
- Private investeringer som er gjort i god tro om videre utbygging, settes i spill og svekker kommunens attraktivitet som investeringssted.
- Boligforsyningen svekkes, på et tidspunkt der Bodø trenger flere boliger – særlig for barnefamilier.
- Byutviklingen fragmenteres, og satsingen på sterke lokalsentre og gode oppvekstmiljø svekkes.
- Planverket fremstår mindre forutsigbart, noe som direkte strider mot kommunens mål om samarbeid, optimisme og løsninger («Mer SOL i Bodø»).

Kommunens egen vurdering fra områdereguleringen i 2017 – om at området legger til rette for rundt 1000 boliger og ivaretar natur- og kulturverdier – er fortsatt gyldig.

4. Arealnøytralitet – må praktiseres med klokskap

BRUS støtter målet om arealnøytralitet, men understreker, i tråd med vårt generelle høringsinnspill, at:

- omdisponering av allerede regulerte områder ikke kan gjøres som et teknisk grep
- slike omfattende endringer må være basert på konkret dialog, klare faglige begrunnelser og forutsigbar overgang
- etablerte utviklingsområder som Hunstad Sør ikke bør svekkes til fordel for helt nye vekstområder uten helhetlig vurdering av konsekvensene

Hvis kommunen i praksis prioriterer nye områder fremfor allerede etablerte arealer, svekkes både investeringsevnen, tempoet i boligbyggingen og tilliten i markedet.

5. Tilrettelegging for arbeidsplasser og bosetting

Kombinasjonen av næringsliv, arbeidsplasser, gode kommunale tjenester og trygge bomiljø på Hunstad Sør er et skoleeksempel på en balansert og bærekraftig bydel. Dette bør videreføres og forsterkes, ikke svekkes.

Særlig mener BRUS at:

- områdets egnethet for barnefamilier
- nærheten til Bodø International School ved Mørkvedmarka
- etablerte og planlagte arbeidsplasser og nærheten til infrastruktur og kollektivtransport

gjør området til et av de mest strategisk viktige for Bodø i årene framover.

6. Grønnstruktur, kulturmiljø og kyststi

Planområdet er allerede tilrettelagt for gode grønnstrukturer, friluftsområder og kyststi. Disse hensynene ble grundig utredet under områdereguleringen i 2017, og BRUS vurderer at de fortsatt er godt ivaretatt.

Omdisponering til LNF vil ikke styrke grønnstrukturen, men derimot svekke helheten i byutviklingen.

7. Høringsinnspill fra BRUS

Hunstad Sør er et viktig byutviklingsområde med betydelige offentlige og private investeringer, god infrastruktur og stort potensial for å bidra til Bodøs demografiske og næringsmessige mål.

BRUS ber om at:

- Hele planområdet på Hunstad Sør videreføres som i dag.
- Kommunen legger til grunn at vedtatte planer skal være stabile, og at omdisponering kun skjer der dette er tydelig faglig begrunnet og dialogbasert.
- Hunstad Sør anerkjennes som et sentralt virkemiddel for befolkningsvekst, gode oppvekstmiljø og tiltrekning av arbeidskraft.
- Planarbeidet baseres på forutsigbarhet, samarbeid og investeringsvennlige rammer, i tråd med samfunnsdelens ambisjon om «Mer SOL i Bodø».

Beste hilsen

Harald W. Østbø

Harald Willumsen Østbø
Administrerende direktør
Bodøregionens Utviklingsselskap as

Uttalelse til kommuneplanens arealdel – Bodøsjøveien Eiendom

Til:
Bodø kommune
Postboks 319
8001 Bodø

Dato: 14.11.2025
Vår referanse: BSVE – Bodøsjøveien Eiendom AS
Deres referanse: 2024/1938 Kommuneplanens arealdel 2026–2038

Bakgrunn

Bodøsjøveien Eiendom (BSVE) ønsker å gi innspill til forslag til ny kommuneplans arealdel for Bodø kommune.
Vårt innspill gjelder områdene KBA 6.14 og KBA 6.15, hvor kommuneplanen åpner for bolig/forretning/næring.
Vi registrerer imidlertid at næringsformålet i KPA er snevret inn til kun å gjelde kontorvirksomhet.

Etter vår vurdering bør næringsformålet i dette området også åpne for industri, lager og dagligvarehandel, slik at området kan utvikles i tråd med markedsbehovene og bidra til et variert og robust lokalt næringsliv.

Videre ber vi om at grensene for KBA 6.14 og 6.15 revideres slik at de omfatter de tilgrensende UA-/lekeplassområdene fra detaljreguleringen (blåskravert), samt at plankartet oppdateres slik at den tidligere omregulerte adkomsten (grønnskravert område) fremgår korrekt.

De aktuelle lekeplassene ble etablert for boligformål og er ikke hensiktsmessige dersom området i

større grad videreutvikles til næring og forretning. Det er derfor viktig at KPA ikke låser fremtidige muligheter for utvikling og arealtilpasning.

Begrunnelse for innspillet

1. Fleksibilitet og tilpasning til markedet
Næringslivet i Bodø er i kontinuerlig endring, og behovet for ulike typer næringsarealer varierer med konjunkturene.
Ved å tillate industri, lager og dagligvare i tillegg til kontor, får området nødvendig fleksibilitet til å kunne tilpasses markedssvingninger gjennom hele planperioden.
Dette reduserer risiko for tomme lokaler og øker robustheten i byens samlede næringsstruktur.

2. Effektiv bruk av eksisterende infrastruktur
Bodøsjøveien har god kapasitet og et veisystem som allerede er dimensjonert for næringstrafikk.
Området har nærhet til hovedfartsårer, og utvidet bruk til industri og lager kan gjennomføres uten vesentlig behov for ny infrastruktur.
Dette er i tråd med kommunens prinsipp om arealnøytral utvikling og prioritering av eksisterende utbygde områder fremfor nye inngrep i LNFR-soner.

3. Variert næringsliv og lokal verdiskaping
Et bredt næringsformål legger til rette for etablering av virksomheter med ulik kapital- og kompetanseprofil, noe som styrker den lokale økonomien.
Muligheten for dagligvarehandel vil i tillegg gi et viktig servicetilbud til både beboere og arbeidstakere i området, og bidra til kortreiste handlevaner og redusert transportbehov.

4. Helhetlig byutvikling langs Bodøsjøveien
Området er under transformasjon til en mer tett og urban struktur med økt andel boliger.
Nye næringsbygg vil utformes med fasader mot Bodøsjøveien for å styrke gatebildet og bidra til et aktivt bymiljø.
En variert blanding av bolig, handel, service og arbeidsplasser gir et levende og bærekraftig byområde i tråd med kommunens mål om kompakt byutvikling.

5. Forutsigbarhet for eiere og leietakere
Klare og fleksible rammer i kommuneplanen gir trygghet for investorer og virksomheter som vurderer etablering i området.
Et bredere næringsformål vil også sikre at eksisterende eiendomsverdier ikke svekkes som følge av unødige restriksjoner på bruken.

Avsluttende merknader

BSVE støtter Bodø kommunes mål om en samordnet, bærekraftig og arealeffektiv byutvikling.
For å oppnå dette må eksisterende næringsområder gis tilstrekkelig handlingsrom til å møte skiftende behov over tid.

Vi ber derfor om at kommuneplanens arealdel justeres slik at:

- Næringsformålet for KBA 6.14 og KBA 6.15 åpner for industri, lager og dagligvarehandel i tillegg til kontor.
- Grensene for KBA-områdene revideres slik at UA-/lekeplassområdene inkluderes der det er hensiktsmessig.
- Plankartet oppdateres slik at den tidligere godkjente adkomsten (grønnskravert område) vises korrekt.

Dette vil gi området et balansert og fremtidsrettet utviklingsgrunnlag som ivaretar både næringsliv, boligformål og kommunens langsiktige mål for bærekraftig vekst.

Med vennlig hilsen
Bodøsjøveien Eiendom AS

Jørn-Vidar Johansen

_____
Jørn-Vidar Johansen
Styreleder

Fra: Håvard Engseth[hen@nobl.no]
Sendt: 16.11.2025 19:25:11
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Kopi: post@bnf.no[post@bnf.no]; Mona Liss Paulsen[mlp@nobl.no]; Hans Kristian Rabben[hkr@nobl.no];
Tittel: Høringsinnspill – Kommuneplanens arealdel 2026–2038 (2024/1938)

Hei,
Nobl oversender med dette vårt høringsinnspill til Bodø kommune sin Kommuneplanens arealdel 2026–2038. Innsendelsen skjer innenfor fastsatt høringsfrist 16.11.2025, og anses dermed som rettidig.
Vi ber om at uttalelsen registreres i saken med referanse **2024/1938**, og gjøres tilgjengelig for videre politisk behandling.
Ta gjerne kontakt dersom det er behov for ytterligere avklaringer.

Vennlig hilsen

Håvard Engseth
Prosjektdirektør
Tlf 41 63 70 01
www.nobl.no

nobl
Nordland Boligbyggelag

Høringsinnspill – Kommuneplanens arealdel for Bodø 2026 - 2038

Dato: 16.11.25

Høringsinnspill fra Nobl – KPA Bodø 2026–2038

Dato: 16.11.2025
Fra: Nobl
Til: Bodø kommune, Plan og miljø
Kopi: Bodø Næringsforum

---

1. Innledning (omfang og premiss)

Dette høringsinnspillet omfatter kun punkter som Nobl har merknader til. Nobls mål er å bygge boliger for alle, og merknadene er derfor rettet mot å redusere unødige kostnader og sikre gjennomførbare prosjekter.

Premiss: Planens formål slår fast at kommunen skal *«bidra til å redusere kostnadene ved bygging av boliger»* (Planbestemmelser, § 1, s. 7). Våre merknader søker å sikre at bestemmelser og praksis reduserer unødige kostnader uten å svekke sikkerhet, kvalitet eller miljømål.

---

2. Merknader med forslag til justering

2.1 VAO- og overvannsplan – behov for differensiering og trinnvis dokumentasjon

Problem: Krav om overordnet VAO-/overvannsplan og utomhusplan tidlig i prosessen kan gi uforholdsmessige tidligfasekostnader for små/mellomstore prosjekter.

Konsekvens: Økt prosjekteringskostnad og lengre tid før rammetillatelse.
Forslag:

- Innfør trinnvis dokumentasjon etter prosjektstørrelse og risiko: (i) prinsippnivå/ramme (planforslag), (ii) forprosjekt (før ramme), (iii) detaljplan (før IG).
- Utarbeid standardmal for «VAO-plan – små/mellomstore tiltak» i samarbeid med bransjen.

Kilder: Planbestemmelser § 5.1.8 *Vann, avløp og overvannshåndtering* (s. 38–39) og § 5.1.9 *Utomhusplan* (samme kapittel, rett etter § 5.1.8)

Høringsformulering:

«Nobl ber om at § 5.1.8–5.1.9 presiseres slik at dokumentasjonsnivået er fasebasert og proporsjonalt:
(i) *Reguleringsfase:* Prinsippnotat VAO (flomveier, fordrøyning, infiltrasjon, grovt volum, nettilknytning).

(ii) *Før rammetillatelse:* Forprosjekt VAO (dimensjonerende nedbør, valgt konsept og grove dimensjoner/volum).
(iii) *Før IG:* Detaljplan VA/utomhus (hydrauliske beregninger/tegninger/FDV der relevant).
For små/lavrisiko-prosjekter kan forenklet dokumentasjon aksepteres i plan og ramme. Dette gir samme kvalitet, lavere tidligfasekostnader og bedre forutsigbarhet.»

2.2 Parkering – åpning for bakkeløsninger der det er hensiktsmessig

Problem: Hovedregel om parkering i anlegg/under terreng kan gi høy kostnad og svekket gjennomførbarhet på små og kuperte tomter.

Konsekvens: Økte byggekostnader per bolig og risiko for at prosjekter stoppes.

Forslag:

- Tillat bakkebasert parkering der terreng, brann- og logistikkhensyn tilsier det, forutsatt at anlegget ikke dominerer gaterom/uteareal og at mobilitetstiltak (sykkel/deling) er ivaretatt.

Kilder: Planbestemmelser § 3.2.1 *Krav til lokalisering og utforming* (s. 31–32).

Høringsformulering:

«Nobl ber om at § 3.2.1 praktiseres med adgang til bakkebasert parkering der terreng, brann- og logistikksikkerhet eller dokumentert prosjektøkonomi tilsier dette, forutsatt at løsningen ikke dominerer gaterom/uteopphold, at universell utforming ivaretas og at tiltak for reduksjon av bilbruk (sykkelparkering/deling) inngår.

2.3 Høyder i bykjerne – behov for fleksibilitet ved dokumenterte forhold

Problem: Redusert/standardisert byggehøyde kan gi lavere volum og svekket økonomi i fortettingsprosjekter.

Konsekvens: Færre boliger i prioriterte områder og økte enhetskostnader.

Forslag:

- Åpne for +1 etasje der sol-/vindanalyse dokumenterer akseptable forhold.
- Sette opp en hurtig prosedyre for avklaringer i «særskilte tilfeller».

Kilder: Planbestemmelser Del B § 14.1 *Sentrum bydel – bykjernen* (s. 64);
Vedtak/saksfremlegg (s. 25, omtale av høyder og byform).

Høringsformulering:

«Nobl ber om at det åpnes for +1 etasje i bykjernen der sol- og vindanalyse dokumenterer akseptable forhold og byform, jf. Del B § 14.1. Vi foreslår en hurtig prosedyre for slike avklaringer basert på dokumentasjon (sol-/skyggediagram, vindpåvirkning, uteopphold, støy og byform dokumenteres).

2.4 Naturfare (kvikkleire/flom) – trinnvis ROS og geoteknikk uten å senke sikkerheten

Problem: Det er uklart hvilket detaljnivå som kreves i de ulike fasene, noe som kan utløse full detaljprosjektering tidlig.

Konsekvens: Uforholdsmessige tidligfasekostnader og unødvendig tidsbruk.

Forslag (presisering av praksis, ikke endring av sikkerhetsnivå):

- (i) ROS-screening ved planoppstart (NVE aktsomhetskart, historikk, topografi).
- (ii) Overordnet geo-/hydrologisk vurdering til offentlig ettersyn (eventuelt stikkprøver/sonderinger).
- (iii) Forprosjekt geoteknikk/hydrologi før rammetillatelse (beregninger, konsept for sikring, sikkerhetsklasse etter TEK17).
- (iv) Detaljprosjektert sikring før IG, med uavhengig kontroll der det kreves.

Kilder: Planbestemmelser § 11.3 *Faresoner* – § 11.3.1 (H310 ras-/skredfare) og § 11.3.2 (H320 flomfare) (s. 59–60); TEK17 § 7-3 (skred) og § 7-2 (flom)

For å sikre at forslaget ikke tolkes som økte krav, presiserer Nobl at trinnvis ROS og geoteknisk dokumentasjon ikke innebærer mer detaljprosjektering enn dagens praksis, men tydeliggjør *faseinndeling* slik at uforholdsmessig detaljnivå i tidlig fase unngås.

Høringsformulering:

«Nobl ber om at § 11.3.1 (H310) og § 11.3.2 (H320) praktiseres trinnvis i samsvar med planfase, og presiserer at dette ikke innebærer økte krav, men en tydeliggjøring av eksisterende praksis. Dette bidrar til riktig nivå i riktig fase og reduserer behovet for tidlig detaljprosjektering uten å svekke sikkerheten.»

2.5 Rekkefølge og infrastruktur – åpne for parallell behandling

Problem: Krav om overordnet/detaljert plan for infrastruktur før ramme/IG kan binde kapital unødig tidlig.

Konsekvens: Lengre fremdrift og høyere kostnader.

Forslag:

- Tillat parallell behandling av plan, byggesak og utbyggingsavtale der risiko er lav og tiltak kan fases.
- Utarbeid maler for overordnet/detaljert plan som avklarer forventet nivå i hver fase.

Kilder: Planbestemmelser § 12 *Rekkefølgebestemmelser* (s. 62)

Høringsformulering:

«Nobl ber om at § 12 praktiseres slik at parallell behandling av plan, byggesak og utbyggingsavtale kan tillates der risiko er lav og tiltak kan fases. Vi ber om maler/veileder for overordnet/detaljert plan med forventet dokumentasjonsnivå per fase.

2.6 Arealstrategi – sekundære vekstsoner i lokalsentre

Problem: Sterk prioritering av bykjerne/Hernes kan gi for lav fleksibilhet i lokalsentre med god infrastruktur og presse prisene i bybåndet.

Konsekvens: Risiko for ensidig leilighetsdominans i 10-minuttersbyen og svakere tilbud av rekkehus/eneboliger for familier og ulike livsfaser.

Forslag:

- Presiser i planpraksis at lokalsentre i byutviklingsområdet og bygdesentre med eksisterende infrastruktur kan fungere som sekundære vekstsoner for bolig, særlig for rekkehus/småhus.
- Etabler prioriteringskriterier og saksbehandlingsmål for slike prosjekter.

Kilder: Planbestemmelser § 2.2 «Utbyggingsområder» (s. 26–27); Planbeskrivelse kap. 4.3 «Prioriterte utbyggingsområder og arealreserver» (s. 16); Planbeskrivelse kap. 4.4 (s. 19–20).

Høringsformulering:

«I tråd med Planbestemmelser § 2.2 (s. 26–27) ber Nobl om at arealstrategien operasjonaliseres slik at *lokalsentre i byutviklingsområdet* og *bygdesentre med eksisterende*

infrastruktur defineres som sekundære vekstsoner for bolig, særlig for rekkehus og andre familievennlige typologier. Dette skjer uten å åpne for nye større utbygginger som kommer i konflikt med samfunnsmål og arealstrategier. Grepet er konsistent med prioriteringen av transformasjon/fortetting (Planbeskrivelse kap. 4.3, s. 16) og byutviklingsgrepet («10-minuttersbyen»), samtidig som kap. 4.4 (s. 19–20) understreker at Bodø har et betydelig småhuspreg som bør ivaretas. En slik presisering legger til rette for mangfold i bokvalitet og pris – i tråd med Nobls mål om *å bygge boliger for alle*.»

2.7 Energiløsninger – presiser avgrensning og kartgrunnlag

Problem: Utbyggere får ofte uforutsigbarhet om plikten til å koble seg på fjernvarme (grensedragning/kart, tidspunkt for avklaring). I tillegg kan diskusjoner om anleggsbidrag og detaljer i løsningen (f.eks. krav om vannbåren varme overalt) gi høyere kostnader og lavere brukervennlighet.

Konsekvens: Risiko for omprosjektering sent i løpet, økte bokostnader og valg av løsning som ikke nødvendigvis er best for beboerne.

Forslag:

- **Forutsigbart kart:** Kommunen publiserer oppdatert, digitalt kart for konsesjonsområdet. Kartstatus ved komplett rammesøknad skal gjelde.
- **Beste løsning vinner:** Dersom utbygger kan dokumentere at en annen løsning totalt sett er bedre for klima og energibruk og ikke belaster strømnettet mer, bør unntak kunne gis etter bestemmelsen.
- **Rask avklaring:** Sett kort saksfrist (f.eks. 4 uker) for å behandle søknader om unntak, slik at omprosjektering unngås.
- **Komfort og enkel drift:** Godta varmekabler på bad som komforttiltak der totalytelsen fortsatt oppfyller kravet.
- **Deltilknytning – kun unntaksvis:** Ikke hovedregel. Kan vurderes ved dispensasjon i særtilfeller der det gir klar samlet gevinst. Hovedregelen om tilknytningsplikt i konsesjonsområdet består.

Kilder: Planbestemmelser § 5.1.7 Energiløsning (s. 38); plan- og bygningsloven § 27-5 (tilknytningsplikt i område fastsatt i plan).

Høringsformulering:

«Nobl støtter hovedregelen i § 5.1.7 om tilknytning til fjernvarme for bygg over 500 m^2 innenfor konsesjonsområdet. For å sikre likebehandling og lavere bokostnader ber vi om: (1) oppdatert digitalt kart og at kartstatus ved komplett rammesøknad legges til grunn, (2) en tydelig unntakspraksis der løsningen som totalt sett er best for klima/energi og effekt

kan velges, (3) kort saksfrist for unntaksbehandling, og (4) fleksibilitet for varmekabler på bad når totalytelsen er like god eller bedre. Deltilknytning bør bare vurderes ved dispensasjon i særtilfeller.

2.8 Uteoppholdsareal – Sone B og strøkslekeplass

Problem: I Sone B kreves min. 20 m^2 felles uteoppholdsareal pr. boenhet (takterrasse teller normalt ikke), og ved større prosjekter utløses krav om strøkslekeplass. Dette kan bli areal- og kostnadskrevende i fortettingsprosjekter selv om gode takløsninger finnes.

Konsekvens: Høyere tomteutnyttelsespress, mer underjordiske anlegg og svakere prosjektøkonomi, som kan redusere antall boliger i prioriterte områder.

Forslag:

- Tillat at inntil 50 % av felles uteoppholdsareal kan ligge på takterrasse når sol-/vindforhold og kvalitet dokumenteres.
- Gjør strøkslekeplass fleksibel: kan helt/delvis oppfylles ved oppgradering av næranlegg (park/skolegård) innen rimelig avstand, og etableres trinnvis ved store prosjekter.
- Differensier krav etter prosjektstørrelse og nærområdets tilbud.

Kilder: Planbestemmelser, § 4.3 *Uteoppholdsareal* – (s 33 – 35) særlig § 4.3.2 Sone B og § 4.3.3 Strøkslekeplass.

Høringsformulering:

«Nobl ber om at § 4.3 åpner for at kvalitets-sikrede takterrasser kan inngå i felles uteoppholdsareal i Sone B (inntil 50 %), at kravet til strøkslekeplass kan oppfylles gjennom oppgradering av næranlegg og trinnvis etablering i store prosjekter, og at kravene differensieres etter prosjektstørrelse og nærområdets tilbud.

2.9 Støy – beregningsmargin og «dempet fasade»

Problem: Støybestemmelsene viser til T-1442. I praksis brukes ofte en anbefalt –3 dB reduksjon av grenseverdien når flere kilder virker samtidig (veg/bane/fly). Det kan bli tolket som et automatisk påslag, og «dempet fasade» er ikke presist nok definert.

Konsekvens: Strengere krav enn nødvendig i enkelte saker, mer skjerming/omprosjektering og høyere kostnader. Uklarhet om hvor mye, hvor og hvordan støy skal dokumenteres for boliger med dempet fasade.

Forslag:

- Slå fast at T-1442 legges til grunn uten automatisk –3 dB påslag; eventuelle tillegg skal begrunnes konkret i saksdokumentene.
- Videreføre adgang til inntil 25 % dempet fasade i bykjerne/avvikssoner og godta kompenserende tiltak (skjermede balkonger/vinterhage) når innendørs lydnivå og egnet uteareal er dokumentert.
- Utarbeid kort veiledning for dokumentasjonsnivå (plan vs. byggesak), målepunkt (fasade/balkong/terreng) og kvalitetskrav til skjermede utearealer.

Kilder: Planbestemmelser § 1.5.1 Støy (s13)

Høringsformulering:

«Nobl ber om at –3 dB-anbefalingen ved flere støykilder praktiseres skjønnsmessig og ikke som et automatisk påslag i alle saker. Der anbefalingen benyttes, kan begrunnelsen fremgå av saksdokumentene. Videre ber vi om at «dempet fasade» presiseres slik at det fremgår: (i) hvilken andel av boliger som kan aksepteres med dempet fasade (nivå bygg/felt), (ii) hvor målepunkt for utendørs støy legges (fasade/balkong/terreng), (iii) hvilke kvalitetskrav som gjelder for skjermede utearealer, og (iv) hvilket dokumentasjonsnivå som kreves i plan vs. byggesak. Dette gir forutsigbarhet og hindrer overkrav, samtidig som støykravene ivaretas.»

2.10 Rettsvirkning og eldre reguleringsplaner – «supplerende virkning»

Problem: KPA har supplerende virkning og kan gjelde foran eldre reguleringsplaner ved motstrid. Uten tydelig praksis kan dette i realiteten undergrave intensjonen i vedtatte reguleringsplaner og svekke verdien av planlagte boligområder (f.eks. forslag om tilbakeføring til LNFR i etablerte utviklingssoner).

Konsekvens: Økt plan- og markedsrisiko for prosjekter som bygger på eldre reguleringsplaner; mulig verditap for grunneiere/boligutviklere og redusert boligtilbud i områder med infrastruktur.

Forslag:

- Presiser i § 1.1.2 Rettsvirkning at KPA supplerer gjeldende reguleringsplaner og ikke skal undergrave hovedformål/intensjon i vedtatt regulering, med mindre det treffes særskilt politisk vedtak om endring.
- Fastsett i § 2.2 Utbyggingsområder at eksisterende boligreguleringer innenfor byutviklingsområdet og lokalsentre videreføres som utgangspunkt; eventuelle tilbakeføringer til LNFR krever: (i) begrunnet arealstrategisk vurdering, (ii) vurdering av samfunns- og verdikonsekvenser, og (iii) overgangsordning/trinnvis løsning.

- Innfør rutine for tidlig planstatus-avklaring i oppstartsmøte som eksplisitt vurderer intensjonen i gjeldende regulering opp mot KPA.

Kilder: Planbestemmelser § 1.1.2 Forhold til reguleringsplaner (s 8) Rettsvirkning; Planbestemmelser § 2.2 (s 26) Utbyggingsområder; Planbeskrivelse kap. 4.3 (arealstrategi/fortetting).

Høringsformulering:

«Nobl ber om at § 1.1.2 Rettsvirkning presiseres slik at kommuneplanens arealdel supplerer eldre reguleringsplaner, og at hovedformål/intensjon i vedtatte reguleringsplaner videreføres som utgangspunkt. Videre bes § 2.2 tydeliggjort slik at eksisterende boligreguleringer innenfor byutviklingsområdet og lokalsentre ikke tilbakeføres til LNFR uten særskilt politisk vedtak og en dokumentert vurdering av arealstrategi, samfunns- og verdikonsekvenser, samt overgangsordning. Det etableres en fast rutine for tidlig planstatus-avklaring i oppstartsmøte.

2.11 Masser og byggavfall – behov for forholdsmessighet

Problem: Planbestemmelsene § 1.7 er bredt formulert og kan utløse krav til dokumentasjon av masser og byggavfall i alle plan- og byggesaker, uavhengig av tiltakets størrelse.

Konsekvens: Risiko for overkrav, økte tidligfasekostnader og unødig ressursbruk i små og mellomstore boligprosjekter.

Forslag: Krav om dokumentasjon bør skaleres etter tiltakets størrelse og kompleksitet. Enkle prosjekter bør kunne levere en masselogistikkplan på prinsipielt nivå, mens omfattende analyser forbeholdes større tiltak.

Kilder: Planbestemmelsene § 1.7 (s 13)

Høringsformulering: «Nobl ber om at § 1.7 presiseres slik at dokumentasjonskrav for håndtering av masser og byggavfall tilpasses tiltakets kompleksitet og størrelse. For små og mellomstore boligprosjekter bør en enkel masselogistikkplan være tilstrekkelig, mens mer detaljerte utredninger forbeholdes større og komplekse tiltak.»

2.12 Sykkel – serviceareal ved >15 boenheter

Problem: Krav om eget serviceareal for sykkel (vask/rep/lagring) for alle prosjekter >15 boenheter kan være areal- og kostnadskrevende for små/mellomstore boligprosjekter.

Konsekvens: Redusert salgbart areal og høyere byggekostnader uten tilsvarende nytte.

Forslag:

- Hev terskelen til minst 30 boenheter, eller gjør kravet til retningslinje med skjønnsmessig vurdering.
- Tillat at funksjonen løses i flerbruksrom (sportsbod/parkering) når tilgjengelighet og sikkerhet er ivaretatt.

Kilder: Planbestemmelser § 3.2.2 Sykkelparkering.

Høringsformulering:

«Nobl ber om at terskelen for sykkel-serviceareal heves til 30 boenheter, eller at kravet gjøres veiledende, samt at funksjonen kan løses i flerbruksrom der dette gir samme effekt.

2.13 Ulempehåndtering i anleggsfasen (ulempeplan)

Problem: Generell plikt til ulempeplan før IG gir god nabosikring, men kan bli lite skalerbar for mindre prosjekter.

Konsekvens: Unødige rådgiverkostnader og lengre saksbehandling i små/mellomstore boligprosjekter.

Forslag:

- Skaler kravet etter tiltaksklasse/omfang (enkel sjekkliste for små tiltak, full plan for komplekse prosjekter).
- Samordn innhold og format med kommunalteknisk norm for å unngå dobbeltleveranser.

Kilder: Planbestemmelser § 1.6 Ulempehåndtering i anleggs- og byggefasen.

Høringsformulering:

«Nobl ber om at § 1.6 tydeliggjør terskelverdier for omfang, eksempelvis at full ulempeplan kreves for tiltaksklasse 2 og 3, mens små tiltak kan levere en forenklet sjekkliste etter kommunal mal. Dette gjør praksis mer forutsigbar og reduserer unødvendig bruk av rådgivere.»

2.14 (Avinor) Hinderflater og byggerestriksjoner – forutsigbar saksflyt

Problem: To samtidige hensynssoner (eksisterende og fremtidig lufthavn) og krav til kontroll mot hinderflater (H130) gir risiko for uventede høydebegrensninger sent i prosessen.

Konsekvens: Planrisiko, omprosjekteringer og forsinkelser for boligprosjekter i berørte områder.

Forslag:

- Gjør hinderflate-sjekk obligatorisk i planinitiativ/oppstartsmøte i berørte områder, i dialog med Avinor.
- Publiser en kort veileder og lenke til enkel 3D-kontroll/kartlag for maksimal byggehøyde.

Kilder: Planbestemmelser § 11.1.3.1 (H130) (s 57 og 58)

Høringsformulering:

«Nobl ber om at § 11.1.3.1 suppleres med krav om tidlig hinderflate-sjekk og at kommunen stiller til rådighet enkel 3D-kontroll/veileder for maksimal byggehøyde innenfor H130-sonene.

2.15 Utbyggingsavtaler – behov for forholdsmessighet og forutsigbarhet

Problem: Formuleringen i § 1.3 om at kommunen «forventer» utbyggingsavtale før igangsettingstillatelse kan i praksis fungere som et absolutt vilkår og skape ubalanse i forhandlingene.

Konsekvens: Økt risiko for mer omfattende forpliktelser, redusert forutsigbarhet og mulig kostnadsøkning i boligprosjekter.

Forslag: Klargjør at utbyggingsavtaler fortsatt skal bygge på frivillighet, forholdsmessighet og pbl. kapittel 17, med tydelige kriterier for når avtale er aktuelt.

Kilde: Planbestemmelsene § 1.3 (s 11)

Høringsformulering: «Nobl ber om at § 1.3 presiseres slik at bruk av utbyggingsavtaler skjer i tråd med pbl. kapittel 17 og bygger på frivillighet, forutsigbarhet og forholdsmessighet. Det bør fremgå tydelig når utbyggingsavtale er aktuelt, og at den ikke er et generelt vilkår for ramme- eller igangsettingstillatelse.»

2.16 Grønnstruktur, vegetasjon og trær – behov for skjønnsmessig praksis

Problem: § 1.10.2–1.10.3 stiller strenge krav til bevaring, flytting eller erstatning av store trær, samt omfattende riggbegrensninger. I fortettingsprosjekter kan dette være særlig krevende.

Konsekvens: Betydelig risiko for økte kostnader, mindre fleksibilitet og mulig redusert utnyttelsesgrad i prosjekter i etablerte boligområder.

Forslag: Krav til bevaring og erstatning av trær bør være forholdsmessige og vurderes ut fra prosjektstørrelse, nytte for nærmiljøet og gjennomførbarhet.

Kilde: Planbestemmelsene § 1.10.2 og 1.10.2 (s 17 og 18)

Høringsformulering: «Nobl støtter målet om å styrke grønnstruktur og bevare trær, men ber om at § 1.10.2–1.10.3 praktiseres skjønnsmessig og forholdsmessig. Krav om bevaring, flytting eller erstatning av trær og riggbegrensninger bør tilpasses prosjektets størrelse, nytteverdi og mulige konsekvenser for gjennomføring.»

2.17 Generelle kvalitets- og arkitekturkrav – behov for klarere avgrensning

Problem: §§ 5.1.1–5.1.4 angir detaljerte krav til estetikk, arkitektur, materialbruk og åpner for krav om konkurranser og parallelloppdrag i mange prosjekter.

Konsekvens: Kan gi økte prosjekteringskostnader og uforutsigbar saksbehandling, særlig for små og mellomstore boligprosjekter.

Forslag: Legg hovedprinsippene inn som overordnede mål i KPA, og plasser detaljerte kvalitetskrav og konkurransekrav i retningslinjer med tydelige kriterier.

Høringsformulering: «Nobl foreslår at §§ 5.1.1–5.1.4 tydeliggjøres slik at hovedbestemmelsene angir overordnede kvalitetsmål, mens detaljerte krav plasseres i retningslinjer. Krav om konkurranser og parallelloppdrag bør knyttes til tydelige kriterier som volum, bymessig eksponering eller kompleksitet.»

2.18 Boligstørrelser, typologi og svalgangsløsninger – behov for fleksibilitet

Problem: Planbestemmelsene § 5.2.2 og 5.2.3 legger detaljerte føringer for boligstørrelser, fordeling og bruk av svalgang, som kan begrense fleksibilitet og låse løsninger som ellers kunne vært gode og kostnadseffektive.

Konsekvens: Redusert markedstilpasning og økte kostnader i prosjekter hvor alternative løsninger kan gi bedre økonomi og kvalitet.

Forslag: Gjør § 5.2.2 veiledende og presiser at valg av typologi skal tilpasses tomt, marked og bokvalitet. Svalgangskrav bør være retningsgivende, ikke absolutte.

Høringsformulering: «Nobl ber om at § 5.2.2 om boligstørrelser og fordeling i større grad gis som retningslinje. For § 5.2.3 foreslår vi at krav til svalgangsløsninger gjøres veiledende eller knyttes til spesifikke områder, slik at fleksible og kostnadseffektive løsninger kan benyttes når de gir god bokvalitet og tilgjengelighet.»

---

3. Avslutning

Nobl ber om at kommunen praktiserer og eventuelt justerer bestemmelsene slik at de er proporsjonale med tiltakets størrelse og risiko, og i tråd med formålsbestemmelsen om reduserte byggekostnader (Planbestemmelser § 1, s. 7). Forslagene over opprettholder sikkerhet og kvalitet, men reduserer unødige kostnader og tidsbruk – og styrker dermed boligbyggingen i prioriterte områder.

Fra: Marita Grande[marita.grande@boligprodusentene.no]
Sendt: 16.11.2025 19:35:14
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Kopi: Lars Jacob Hiim[lars.jacob.hiim@boligprodusentene.no];
Tittel: Saksnr: 2024/1938 Boligprodusentenes høringssvar til forslag til kommuneplans arealdel 2026-2038 for Bodø kommune

---

Hei

Se vedlagt Boligprodusentenes høringssvar til Bodø kommunes forslag til ny kommuneplan. I Excel-filen har vi kommet med merknader til flere av kommuneplanens bestemmelser i del A.

Med vennlig hilsen
Boligprodusentenes Forening
Marita Grande
Fagsjef

BOLIGPRODUSENTENE

Mobil: 92637328
Besøksadresse: Middelthuns gate 27, Oslo
Postadresse: Postboks 7186 Majorstuen, 0307 Oslo
Faktura til Boligprodusentene: EHF til org.nr. 979610548 eller 979610548@semine.net
Meld deg på vårt nyhetsbrev
www.boligprodusentene.no

Bodø kommune
Pb. 319,
8001 Bodø
postmottak@bodo.kommune.no

BOLIGPRODUSENTENE

Deres ref. 2024/1938	Deres brev av:	Vår ref. MG/LJH	Dato:16.11.2025

FORSLAG TIL KOMMUNEPLANS AREALDEL 2026-2038 FOR BODØ KOMMUNE - BOLIGPRODUSENTENES HØRINGSSVAR

Oppsummering

1. **Kommuneplanen må forenkles og være overordnet**
   Forslaget til ny kommuneplan har for detaljerte, uklare og skjønnsmessige bestemmelser. Den inneholder bestemmelser som hører hjemme på reguleringsplannivå eller i byggesaksbehandling. Dette skaper uforutsigbarhet, øker kostnader og forlenger saksbehandlingstiden.

2. **Forslaget bryter med politiske føringer**
   Bystyret har gitt klare signaler om at planen skal være enkel, basert på nasjonale minstekrav og bidra til effektiv saksbehandling. Høringsforslaget oppfyller ikke disse føringene.

3. **Planen må gi forutsigbarhet og fleksibilitet**
   Kommuneplanen skal være et langsiktig styringsverktøy som fastsetter hovedtrekkene i arealdisponeringen, ikke detaljer som begrenser stedstilpassede løsninger eller krever omfattende utredninger i byggesaker.

4. **Arealdisponering: Hunstad Sør og Svartlia må videreføres som boligområder**
   Å omgjøre disse områdene til LNFR vil bryte med inngåtte avtaler, undergrave tilliten til kommunens planprosesser og få store konsekvenser for boligforsyning, arbeidsplasser og verdiskaping i Bodø.

5. **Oppfordring til kommunen**
   Vi anmoder om en kraftig forenkling av kommuneplanen, med bestemmelser på riktig nivå. Kommunen må ta rollen som tilrettelegger og koordinator for boligbygging og sende et revidert forslag ut på ny høring.

INNLEDNING

Boligprodusentenes Forening viser til Bodø kommunes forslag til kommuneplanens arealdel 2026 - 2038. Forslaget har vært på høring fra 4.10.2025, og har høringsfrist 16.11.2025. Her følger Boligprodusentenes høringssvar.

Om Boligprodusentene

Boligprodusentenes Forening er en interesseorganisasjon for boligproduserende bedrifter i Norge. Foreningen har over 800 medlemsbedrifter (kjeder, enkeltbedrifter i kjedene og enkeltstående bedrifter). Våre medlemmer står for over halvparten av boligbyggingen her i landet. Foreningens virksomhet er særlig rettet mot næringspolitiske spørsmål og utvikling innenfor boligbyggingen. Vi arbeider aktivt for å styrke kompetansen og ivareta lønnsomhet i bransjen. Ytelser fra foreningens medlemmer skal kjennetegnes av trygghet, kvalitet og bærekraft.

BOLIGPRODUSENTENES VURDERING

Gjeldende kommuneplan for perioden 2022–2034 består av 126 sider og er svært omfattende. Den inneholder detaljerte bestemmelser som i stor grad hører hjemme på reguleringsplannivå eller som vurderinger i byggesaksbehandlingen. I tillegg har den flere bestemmelser som gjentar TEK17 krav eller har strengere krav enn TEK17. Dette gjør praktiseringen av kommuneplanen konfliktfylt, kostnadsdrivende og lite forutsigbar for bransjen ved utarbeidelse av planforslag og byggesaker. Boligprodusentene mener derfor det er avgjørende at det gjennomføres betydelige endringer og forenklinger. Slik at ny kommuneplanen blir et overordnet verktøy og har et langsiktig perspektiv som gir forutsigbarhet for utviklingen av kommunens fysiske behov fram mot 2038.

Slik vi har oppfattet det, så har det politiske flertallet i Bodø gitt tydelige føringer om at kommuneplanen skal forenkles. Videre at kommunen ikke skal innføre lokale byggeregler som medfører økte kostnader utover de allerede omfattende kravene som fremkommer pbl med forskrifter, statlige planretningslinjer, retningslinjer, normer m.m. Det er også gitt klare signaler om at kommuneplanen skal utformes som et effektivt verktøy for god og smidig saksbehandling i plan- og byggesaker. Planen skal bidra til forutsigbar arealforvaltning for næringsliv og innbyggere, og samtidig legge til rette for vekst.

I bystyrets behandling om å legge forslaget ut til offentlig ettersyn av 18.9.2025 står det:

<u>Følgende innarbeides:</u>
Ved behandling av planforslag, planinitiativ og detaljereguleringsplaner skal Bodø kommune som hovedregel legge nasjonale føringer og minstekrav til grunn, for å sikre enkel saksbehandling, reduserte kostnader og nødvendig fleksibilitet.

<u>Følgende innarbeides:</u>
Lokale byggekrav.
Bystyret presiserer at lokale byggekrav ikke skal være mer detaljert enn nasjonale minstekrav, og ber om særlig tilbakemelding i høringen på om dette er ivaretatt i høringsutkastet.

<u>Følgende utredes:</u>
Brev fra Kommunal- og distriktsdepartementet. Det vises til brev fra Kommunal- og distriktsdepartementet datert 15.09.2025 'Felles innsats for økt boligbygging'. Kommunedirektøren

bes gjennomgå høringsutkastet til KPA og se hvordan dette samsvarer med føringene i brevet fra KDD, når det gjelder byggekrav arealbruk etc.

Boligprodusentene vil understeke at en kommuneplan skal være et verktøy og virkemiddel til å gjennomføre samfunnsdelen og et overordnet styringsverktøy for arealbruk og samfunnsutvikling. Arealdelen må utformes i et langsiktig perspektiv for å sikre forutsigbarhet i hvordan kommunens fysiske behov skal løses, og hvilke arealer som skal avsettes til boliger, skoler, parker, næringsliv m.m. Planen skal fastsette hovedtrekkene i arealdisponeringen, samt rammer og betingelser for nye tiltak og ny arealbruk. Kommuneplanen skal gi føringer for reguleringsplaner og bør derfor ikke være mer detaljert enn nødvendig. Bodø kommunes forslag til ny kommuneplan har et tidsperspektiv helt til 2038, noe som i seg selv tilsier at planen bør være på et overordnet nivå og ikke for detaljert.

Boligprodusentene mener at forslaget til ny kommuneplan ikke oppfyller de politiske føringene som er gitt. Høringsforslaget har en høyere detaljeringsgrad enn det grunnlagsmaterialet og beslutningsgrunnlaget tilsier. Videre mener vi at konsekvensene av forslaget, samt flere av de svært detaljerte og uklare bestemmelsene, ikke er tilstrekkelig utredet. Bestemmelsene er i stor grad skjønnsmessige og pålegger boligbyggerne omfattende oppgaver. Det henvises til en rekke begrunnelser, redegjørelser, vurderinger og utredninger som må utarbeides både ved reguleringsplaner og byggesaker. Dette gjør kommuneplanen kostnadsdrivende, øker risikoen, gir lengre saksbehandlingstid og svekker forutsigbarheten for boligbyggere.

Flere bestemmelser regulerer forhold som tradisjonelt gjøres gjennom en reguleringsplan og i behandlingen av det enkelte byggetiltaket i byggesak, og er derfor unødvendig å ta inn på kommuneplannivået.

Mange av bestemmelsene i forslaget er også svært vanskelig å forstå, for både fagpersoner og jurister. Vi tror dette vil medføre at praktiseringen, tolkningen og forståelsen av de ulike bestemmelsene vil endre seg flere ganger gjennom behandling av plan- og byggesaker. Det vil gi svekket forutsigbarhet i plan- og byggesaksprosessene, som igjen vil bli svært tid- og ressurskrevende. Vi er også bekymret for at konfliktnivået vil øke betydelig mellom kommunens saksbehandlere, statsforvalteren, innbyggere, utbyggere, forslagstillere, tiltakshavere og ansvarlige søkere. Dette er unødvendig og kan ikke være hensikten med en ny kommuneplan. Det bør være et overordnet mål at kommuneplanen skal bidra til mer tillit, et tettere samarbeid og forståelse mellom kommunen og private om planlegging, utvikling, gjennomføring og finansiering av boligutbygging.

Det er i forslaget gjort nye vurderinger rundt arealreservene i kommunen, opp mot boliganalyser for kommunen. På bakgrunn av disse vurderingene er flere områder i gjeldende kommuneplanen foreslått omgjort fra utbyggingsformål til LNFR formål. Vi vil særlig trekke frem Hunstad Sør og Svartlia. Disse områdene har i flere tiår vært regulert til boligformål, og både kommunen og private aktører har investert betydelige ressurser i planlegging, infrastruktur og utbygging.

Boligprodusentene vil fraråde på det sterkeste at disse områdene blir gjort om til LNFR formål i kommuneplanen. Det er ikke bare en teknisk endring, men et politisk valg med direkte konsekvenser for vekst, arbeidsplasser og boligutvikling i kommunen. En slik omdisponering vil bryte med inngåtte avtaler og undergraver tilliten til kommunens planprosesser og få store konsekvenser for lokale utviklere, byggefirma og underleverandører, og vil ramme sysselsetting og verdiskaping i Bodø. Boligprodusentene anmoder kommunen til å stå ved tidligere vedtak og sikre forutsigbarhet for alle aktører. **Hunstad Sør og Svartlia må videreføres som boligområder i den nye kommuneplan.**

Boligprodusentene støtter ikke forslaget til ny kommuneplan og ber om at det omarbeides. Vi ønsker en kraftig forenklet og mer overordnet kommuneplan. Kommunen må i større grad ta en rolle som tilrettelegger og koordinator for å sikre tilstrekkelig boligbygging, og stå ved tidligere vedtak. Planbestemmelsene må kuttes ned til det som er nødvendig og som er hensiktsmessig for kommuneplannivået. Dette vil både sikre nødvendig fleksibilitet i planen og gi ønsket retning for den videre utviklingen av Bodø kommune. Et revidert forslag må sendes ut på en ny høring.

Bestemmelser må være på riktig nivå og ikke for detaljerte

Boligprodusentene mener at bestemmelsene i forlaget til kommuneplanen er for detaljerte, uklare og for skjønnsmessige. Kravene og bestemmelser må være mer overordnet som er hensiktsmessig for kommuneplannivået.

Boligprodusentene viser til tolkningsuttalelse fra KDD datert 11.12.2023 om detaljeringsgraden i kommuneplanbestemmelser, som vi mener er særlig relevant for forslaget til ny kommuneplan for Bodø kommune:

> *Plan- og bygningslovens prosessregler forutsetter at kommuneplanens arealdel (KPA) er en forskrift, dvs. et vedtak som gjelder rettigheter eller plikter til et ubestemt antall eller en ubestemt krets av personer. En KPA kan i praksis utarbeides for detaljert for kommuneplannivåets prosesskrav, slik at prosesskravene ikke samsvarer med innholdet i planen. Det er en direkte kobling mellom juridisk holdbare bestemmelser og graden av varsling, og det er derfor viktig at KPA holdes på et overordnet nivå.* ***En for detaljert KPA vil falle inn under forvaltningslovens bestemmelser om enkeltvedtak i kapittel IV. Dette innebærer blant annet krav om forhåndsvarsling og klagerett. Ordinært vil det være et krav om reguleringsplan for å fastsette bestemmelser som faller inn under definisjonen av enkeltvedtak etter forvaltningslovens regler.***
>
> *Det følger av pbl. § 11-1 annet ledd at «Kommuneplanen skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver, og bør omfatte alle viktige mål og oppgaver i kommunen. Den skal ta utgangspunkt i den kommunale planstrategien og legge retningslinjer og pålegg fra statlige og regionale myndigheter til grunn». Videre følger det av pbl. § 11-5 annet ledd andre punktum at «Kommuneplanens arealdel skal omfatte plankart, bestemmelser og planbeskrivelse hvor det framgår hvordan nasjonale mål og retningslinjer, og overordnede planer for arealbruk, er ivaretatt». Av dette følger at kommuneplanens arealdel skal fastsette hovedtrekkene i arealdisponeringen. Forarbeidene, jf. Ot.prp. 32 (2007-2008) Om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) kap. 6.11, merknader til § 11-7, presiserer at det er tale om* ***en grovmasket oversiktsplan som fastlegger, viser og binder opp hovedtrekkene i arealbruken. Forarbeidene understreker videre at arealdelen skal være en plan uten flere detaljer enn hva som er nødvendig for å sikre en overordnet styring av arealbruken i kommunen. Detaljregulering av arealbruken skal som hovedregel skje gjennom reguleringsplaner.*** Vår uthevning.

Kommuneplanbestemmelser med svært høy grad av detaljering bør derfor unngås. Det er uheldig om det er en høyere detaljering enn grunnlagsmaterialet og beslutningsgrunnlaget til kommuneplanen tilsier. Det blir usikkert om alle disse ønsker og krav er mulige å gjennomføre. Konsekvensene av slike bestemmelser er at de ikke er tilstrekkelig belyst, vurdert og bekjentgjort. Krav og føringene som gis i kommuneplanbestemmelsene bør være av overordet karakter som er hensiktsmessig på dette plannivået.

Boligprodusentene mener forslaget til ny kommuneplan går seg bort i detaljer som skal løses på reguleringsplannivået og i behandling av byggesaker. Dette er lite hensiktsmessig, og flere av bestemmelsene binder opp arealbruken på en måte som fordrer større vurderinger og avklaringer tilpasset det enkelte byggeprosjekt i reguleringsplan og byggesak.

Med så mange detaljerte, uklare og skjønnsmessige krav legges det i for liten grad opp til stedstilpassede løsninger. Slik det nå fremstår vil det skape betydelig vanskeligheter med å finne gode løsninger ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved behandling av byggesaker. Det vil kunne oppstå en betydelig mengde motstrid hvor "det beste blir det godes fiende". Dette vil være til hinder for å finne de gode løsningene tilpasset det enkelte prosjekt og utvikling av områder.

Vi mener at forslaget gir en uoversiktlig situasjon, vil medføre uforutsigbarhet, økt byråkrati og behov for mange tidkrevende plan- og byggesakprosesser. Det er svært uheldig og bør unngås. Det er mange bestemmelser som er uklare og må tolkes eller avklares før videre saksbehandling. Dette kompliserer saksbehandlingen av plan- og byggesaker unødvendig. Av erfaring vet vi at kravene vil bli tolket ulikt internt i kommunen. Vi tror også det vil medføre at kommunen underveis i saksbehandlingen vil endre tolkningen og praktiseringen av ulike bestemmelser. Forslaget vil også føre til at saksbehandlere i kommunen vil tolke kommuneplanens arealdel med henvisninger til ulike normer og retningslinjer på annen måte enn statsforvalter, utbygger, forslagstillere og ansvarlig søkere.

Flere krav i forslaget innebærer at det må gjennomføres detaljprosjektering ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner. Dette vil være svært fordyrende og gi for høy detaljeringsgrad i reguleringsplanene. Ved gjennomføring av prosjekter og søknad om byggesak vil det ofte være behov for å gjøre mindre justeringer av prosjekter. Med så høy detaljeringsgrad i planene vil dette ikke være mulig uten dispensasjon. Boligprodusentene frykter at forslaget vil føre til behov for flere dispensasjoner og unødig tautrekking mellom kommunen og forslagstillere/ansvarlig søkere.

Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner, vil det også oppstå en del motstrid, noe som vil være til hinder for å finne de gode løsningene tilpasset det enkelte prosjekt. En rekke av bestemmelsene begrenser også valg av løsninger, og kan medføre at det ikke er mulig å gjennomføre prosjekter som har økonomisk bærekraft.

Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen, med ramme og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan iverksettes, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene, jf. pbl. § 11-5 andre ledd første setning. Bestemmelsen er utdypet i pbl, forarbeider i Ot.prp. nr. 32 {2007-2008} s. 211:

> *Andre ledd første punktum forutsetter at arealplanen skal angi hovedtrekkene i hvordan arealene skal brukes og vernes, og hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. Arealdelen er et verktøy til å gjennomføre samfunnsdelen. Samtidig skal arealdelen være utformet i et langsiktig perspektiv. Den må derfor være tilstrekkelig fleksibel slik at det er mulig å innpasse nye behov og muligheter. Det innebærer at kommuneplanens arealdel bør holdes på et relativt overordnet nivå og ikke ta for seg detaljer. Dette gjelder spesielt innenfor area/formålet bebyggelse og anlegg.*

I merknadene til PBL. § 11-6 andre ledd impliseres det at kommuneplanen har visse materielle grenser:

> *Ordinært vil det være et krav om reguleringsplan for å fastsette bestemme/ser som faller inn under definisjonen av enkeltvedtak etter forvaltningslovens regler. Grunnen til dette er blant*

> *annet at* ***kommuneplanens saksbehandlingsregler ikke er grundige nok i slike tilfeller****.* Vår utheving.

Flere av de detaljerte arealavklaringer som foreslås i kommuneplan bestemmelsene må anses å være enkeltvedtak og burde dermed følge saksbehandlingsreglene for enkeltvedtak. De alminnelige saksbehandlingsreglene for enkeltvedtak er mer omfattende enn de som gjelder for forskriftskrav, med krav om blant annet forhåndsvarsel og klagerett. Forskjellene i saksbehandlingsreglene i pbl for kommuneplan og reguleringsplan må ses i sammenheng med dette.

KDD har i en uttalelse datert 5.11.2021 i sak 21/3893-3 kommet med følgende betraktninger om detaljerte kommuneplanbestemmelser:

> *Detaljerte arealavklaringer skal gjøres på reguleringsplannivå, og departementet er av den oppfatning at det ofte kan være utfordrende å supplere en reguleringsplan ved mer detaljerte bestemmelser på kommuneplannivå. Samtidig gir plan- og bygningsloven stor fleksibilitet når det gjelder å velge detaljeringsgrad i kommuneplanen, og åpner også for fremstilling av planer med høy detaljeringsgrad innenfor rammen av forvaltningsloven, se reguleringsplanveilederen pkt. 2.3. Departementet mener derfor at det kan gis supplerende bestemmelser i kommuneplanen. Like fullt vil en for detaljert kommuneplan falle inn under forvaltningslovens bestemmelser om enkeltvedtak i kapittel IV. Dette kan innebære at det kan være krav om forhåndsvarsling og eventuelt klagerett. Dersom detaljeringsgraden er høy og planen går inn i spørsmål og avklaringer som har stor betydning for enkeltgrunneiere eller andre berørte, bør man som hovedregel velge å endre reguleringsplanen.*
>
> *En nyere kommuneplan kan endre berørtes rettigheter i en reguleringsplan helt eller delvis. Bakgrunnen kan være motstrid mellom formål eller bestemmelser i planene, eller at kommuneplanen har bestemmelser om forhold som ikke er regulert i den gamle reguleringsplanen. Denne rettsvirkningen følger av plan- og bygningslovens system, så lenge kommuneplanbestemmesene holder seg generelle og på et overordnet kommuneplannivå. Det er dette departementet har lagt til grunn når det er sagt at kommuneplan kan supplere reguleringsplan.* ***Det må likevel trekkes en grense mot nye bestemmelser som har intensjon om å endre en reguleringsplan eller flere på en for detaljert måte. Dette kan være en indikasjon på at bestemmelsen ikke hører hjemme i en kommuneplan****. Da må reguleringsplanen endres etter plan- og bygningsloven § 12-14.*
>
> *Det som er vedtatt i en reguleringsplan er varslet berørte parter, og endringer i denne planen må varsles på samme måte av hensyn til* ***blant annet medvirkning, rettsikkerhet og forutsigbarhet.*** *Plan- og bygningsloven har mange verktøy som gir fleksibilitet for kommunen i planarbeidet.* ***I valget mellom kommuneplanbestemmelser eller reguleringsplanbestemmelser kan forholdet til forvaltningsloven og reglene om enkeltvedtak være av stor betydning****.* Vår uthevning.

Flere av bestemmelsene i forslag til ny kommuneplan har til hensikt å regulere konkret utbygging på enkelteiendommer og/eller nærmere avgrensede områder av en slik art at de endrer de planforutsetninger som pr. nå er gjeldende. Vi mener det blir feil prosess og feil "planverktøy" for å oppnå kommunens mål. Det blir verken riktig prosess, medvirkning, grad av utredning eller beslutningsgrunnlag.

Boligprodusentene anbefaler derfor at kommunen tar en full gjennomgang av alle bestemmelser slik at disse, og omhandler de forhold knyttet til kommuneplannivået og overordnede føringer for

utvikling. Dette samsvarer også bestillingen fra bystyret. Viser også til brevet fra kommunal- og distriktsministeren av 15.9.2025, som anmoder alle om felles innsats for økt boligbygging, hvor følgende påpekes:

- Effektive planprosesser - Unngå overdetaljering
    - planleggingen skal gå så raskt som mulig
    - tilpasses plannivået – detaljer skal avklares i byggesak
    - kommunen kan ikke stille TEK17 krav

Kommentarer til de enkelte planbestemmelsene

En generell innvending er at det i flere av bestemmelsene settes likelydende krav til reguleringsplan og byggesaker. Vi vil understreke at planprosesser ofte er omfattende og tidkrevende, med utredning, prosjektering og behandling som går over flere år, inkludert offentlige høringsrunder. Byggesaker derimot spenner fra mindre tiltak som f.eks. små tilbygg, fasadeendringer, delingssaker til større byggeprosjekter, og alle skal normalt behandles innen 3–12 uker. Det er både kostnadsdrivende og uheldig å stille de samme dokumentasjons- og utredningskravene til alle plan- og byggesaker. Formuleringen *"dokumentasjon må tilpasses tiltakets størrelse"* gir heller ikke tilstrekkelig klarhet, da den åpner for skjønn og skaper behov for avklaringer i altfor mange saker. For å sikre effektive prosesser og forutsigbarhet må kravene være tydelige, differensierte og tilpasset sakens karakter. Det er avgjørende at det skilles klart mellom hvilke krav som gjelder for utarbeidelse av reguleringsplaner og hvilke som gjelder for byggesaker.

Vi vil påpeke at flere av bestemmelsene inneholder formuleringer som ikke er målbare og objektive, for eksempel "*høy opplevd kvalitet*", "*i størst mulig grad*" og "*så langt som mulig*". Slike uttrykk åpner for skjønn og subjektive vurderinger, noe som gir liten forutsigbarhet for tiltakshavere, forslagstillere, utbyggere, ansvarlig søkere, politikere, naboer og kommunens saksbehandlere. Vi frykter at det også kan øke konfliktnivået mellom kommunes saksbehandlere og bransjen, ettersom behovet for avklaringer vil øke. Resultatet blir lengre saksbehandlingstid og høyere kostnader. For å sikre forutsigbarhet, effektiv behandling og likebehandling anbefaler vi at bestemmelsene utformes med klare, målbare og objektive kriterier.

Boligprodusentene har gått igjennom kommuneplanens bestemmelser i del A, og har i vedlagt Excel fil kommentert noen av bestemmelsene. Vi ønsker også å kommentere noen bekymringer vi har her til bestemmelsene om arealnøytralitet og grønnstruktur og i forhold til konsekvensene av disse.

Av bestemmelsen om arealnøytralitet og naturmangfold fremkommer det at arealnøytralitet skal vurderes i alle plan- og byggesaker. Men hva betyr det egentlig på reguleringsplan nivå og i den enkelte byggesak? Har Bodø kommune definert dette, og vurdert hvilke konsekvenser det får for kommunen og næringen, inkludert kostnadene? Vi opplever bestemmelsen som svært vanskelig å forstå og praktisere. Boligprodusentene mener det blir feil å kreve arealnøytralitet for nye reguleringsplaner og nye byggesaker. Kommuneplan med avsatte områder til boligbebyggelse er et juridisk bindende dokument etter pbl. Dette innebærer at nye reguleringsplaner og byggesaker som følger kommuneplanen bør kunne gjennomføres uten krav om arealnøytralitet i den enkelte sak.

Det stilles også krav om økonomisk kompensjon dersom avbøtende tiltak ikke er tilstrekkelig til å bevare naturverdier. Av bestemmelsene er det svært uklart om dette gjelder all type natur. Vi stiller spørsmål om kommunen har hjemmel til å stille et slikt generelt krav, og mener at dette må utredes grundigere og legges frem for politisk behandling i et mer detaljert forslag før vedtak. Se også våre kommentarer under § 1.9 i vedlagt Excel-fil.

Av bestemmelsene om grønnstruktur kan det tolkes som at hensynet til grønnstruktur skal **gå foran alle andre hensyn**, noe som kan innebære skjulte byggeforbud. Vi stiller spørsmål om det fortsatt vil være mulig å bygge i områder avsatt til boligformål i kommuneplanen eller blir grønnstruktur et større hinder? Boligprodusentene vil påpeke at alle bestemmelsene om grønnstruktur er svært detaljerte og binder opp mye av utbyggingen, uten at konsekvensene for allerede planlagte områder og vedtatte reguleringsplaner er vurdert. Se også alle våre kommentarer under § 1.10 i vedlagt Excel fil.

Boligprodusentene mener det er avgjørende at alle bestemmelsene om arealnøytralitet og grønnstruktur gjennomgås og revideres grundig. Dersom dette ikke skjer, er vi svært bekymret for hvilke konsekvenser bestemmelsene vil få for fremtidig boligbygging i Bodø.

Boligprodusentene bidrar gjerne i kommunens videre arbeid videre med å utforme planbestemmelsene slik at de kommer på riktig nivå og blir enklere å lese og forstå for alle.

Hunstad Sør og Svartlia må videreføres som boligområde

I planprogrammet for kommuneplanen vises det til boligbygging i Bodø skal styres mot sentrum, og særlig mot kommunedelplan for Hernes, hvor det skal være leilighetsutbygging.

Samtidig kommer det frem av boliganalysen for Bodø at estimert boligbehov i planperioden er mellom 1200-3000 nye boliger (frem til 2038). De første boligene på Hernes er forventet å være klare til overlevering tidligst om 10 år, det vil si 2035, og dette er et usikkert anslag. Til sammenligning er det fullt mulig å realisere Hunstad Sør og Svartlia de neste 10 årene. Med alternativet for høy befolkningsvekst er områdene bare en liten del av boligbehovet for planperioden. Boligutvikling på Hunstad Sør, Svartlia og Hernes trenger ikke å konkurrere med hverandre.

Samtidig er realiseringen av Hernes betydelig mer usikker, med tanke på etterspørsel, kapital og hva som skjer med NATOs tilstedeværelse i Bodø. Anslått realisering av Hernes er over en tidsperiode på 50-100 år. Til sammenligning har det skjedd veldig store endringer i Bodø og Bodin-området de siste 50-100 årene. Planer endres, og da er det ikke så klokt å satse all videre vekst på ett område og én løsning.

Hunstad Sør

Hunstad Sør har vært regulert til boligformål siden 1980-tallet og har gjennom flere kommuneplaner vært fremhevet som et sentralt satsingsområde for boligbygging utenfor Bodø sentrum. Området har allerede etablert seg som en bydel med boliger, skole, barnehage og god infrastruktur. Det foreligger vedtatte områdeplaner (senest i 2017) og utbyggingsavtaler mellom Bodø kommune og Hunstad Sør Utbyggingsselskap AS (HUS). Det har vært kontinuerlig utvikling og byggearbeider i området de siste 10 årene. Dette på bakgrunn av tett samarbeid mellom offentlige og private, med en forutsigbar utvikling.

Utbyggingen har involvert minst 10 lokale byggefirma og et stort antall underleverandører innen grunnarbeid og tekniske fag m.m. Stans i utbyggingen vil ramme disse direkte. Å trekke tilbake regulerte områder undergraver tillit og samarbeid mellom kommune og næringsliv, og skaper uforutsigbarhet for investorer og utviklere. Lokale entreprenører mister oppdrag, og boligbyggingen vil stagnere, noe som kan drive opp boligprisene i Bodø. Etter 60 år med planlegging og samarbeid vil

en omdisponering sende negative signaler til private aktører om kommunens langsiktige forpliktelser.

Kommunen har allerede investert betydelige midler i skole og barnehage i Mørkvedbukta med tanke på fremtidig vekst i Hunstad Sør. Området er spesielt godt egnet for småhus og familieboliger, med tilhørende grøntområder og buffersoner. Dette gir en variert boligforsyning og dekker behovet for barnefamilier. Hunstad Sør har allerede etablert seg som en bydel med småhusbebyggelse, og videreføring vil sikre kontinuitet og kvalitet.

Boligprodusentene vil understeke at større planlegging og utvikling av området ikke er gjort på kort tid. Det er en langsiktig prosess som krever betydelige ressurser; tid, kapital, forutsigbarhet, tillit og samarbeid. For Hunstad Sør er det lagt ned store ressurser over flere tiår av Bodø kommune og private aktører. Hensynet til landbruk, naturmangfold, grønnstruktur og friluftslivet er vurdert godt ved tidligere anledninger og ivaretatt i gjeldende områdeplaner. Bodø trenger flere boliger, og ikke alle kan vente på utviklingen av Hernes.

Boligprodusentene mener at en videreføring av Hunstad Sør er avgjørende for å sikre boligforsyning i Bodø frem til Hernes er klar, opprettholde arbeidsplasser og verdiskaping i lokalt næringsliv, og ivareta forutsigbarhet og tillit i planprosesser. Vi ber derfor kommunen til å opprettholde boligformålet i kommuneplanen og legge til rette for at boligbyggingen kan fortsette.

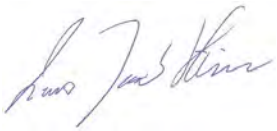
Svartlia

Svartlia har en vedtatt reguleringsplan fra 1990 og ligger innenfor Bodøs byutviklingsområde. Området er delvis utbygd, men siste byggetrinn med ca. 93 boenheter gjenstår. Det er avsatt arealer til infrastruktur, friområder og kulturminner. Å omdisponere området til LNFR vil undergrave langsiktig planlegging og investeringer gjort av både kommunen og private aktører.

En omdisponering av Svartlia vil skape uforutsigbarhet og svekke tilliten til kommunens planprosesser. Det vil undergrave investeringer som allerede er gjort, og det sende negative signaler til utbyggere og næringsliv om kommunens langsiktige forpliktelser.

Boligprodusentene anmoder Bodø kommune til å ikke endre Svartlia til LNFR formål, men legge til rette for at boligbyggingen her kan fullføres. Dette vil sikre bolyst, variert boligtilbud og forutsigbarhet for både innbyggere og næringsliv.

Med vennlig hilsen
For Boligprodusentenes Forening



Lars Jacob Hiim
Adm. direktør

Vedlegg:
Excel fil med Boligprodusentenes merknader til forslag til bestemmelser kommuneplanens del A

Paragraf	Bestemmelse	Boligprodusentenes merknader
§ 1.1.2 Forholdet til reguleringsplaner	***Retningslinjen om eldre reguleringsplaner.*** *I lovkommentaren til Plan og bygningsloven § 12-4 står det at kommunen har en plikt til å vurdere, avklare og dokumentere at en gjeldende detaljregulering basert på et privat reguleringsforslag fortsatt er et forsvarlig og aktuelt grunnlag for ny utbygging når den er ti år eller mer. Kommunen skal, når det kommer inn søknad om ny utbygging i områder med slike planer, vurdere om planen avklarer aktuelle offentlige og private interesser, er oppdatert i forhold til de stedlige forholdene, nye arealpolitiske føringer (dette inkluderer kommuneplanens arealdel) og holder et forsvarlig planfaglig kvalitetsnivå. Kommunen skal ha avklart spørsmålet før det kan fattes avgjørelse i byggesaken.* ***Det er den som fremmer en byggesøknad som må sørge for å fremskaffe underlag, avklaringer i forhold til private og offentlige interesser, samt dokumentasjon som trengs for kommunens behandling og avgjørelse av spørsmålet om hvorvidt gjeldende plan kan legges til grunn for godkjenning av aktuelle byggetiltak, eller om det først må utarbeides nytt plangrunnlag.*** *Tiltakshaver må således avklare med aktuelle sektormyndigheter om forholdene har endret seg på en måte som tilsier ny planvurdering. Kommunen kan om nødvendig nedlegge midlertidig forbud mot tiltak etter reglene i kapittel 13 i plan- og bygningsloven for å forhindre bygging i henhold til den gjeldende detaljreguleringen.* *Bestemmelsen er ikke ment å komme til anvendelse for mindre tiltak og kompletterende utbygging i områder som i hovedsak allerede er bebygget.* *Reguleringsplaner med hjemmel i pbl 1985 eller eldre lover bør ikke endres, men erstattes av ny plan.*	Til selve retningslinjen. Hva mener egentlig kommunene her, anbefaler at man tar ut teksten eller skrive om. Dersom en eldre plan fremdeles gjelder, så bør det være nok at tiltakshaver/ansvarlig søker redegjør for dette i byggesøknaden og viser til hvordan de følger reguleringsplanen og kommuneplanen. jf. motstrid og supplerende virkning i selve bestemmelsen. Dette blir det jo redegjort for i byggesøknader. Dersom kommunen ønsker å be om ytterligere dokumentasjon eller legge ned bygge- og deleforbud så er det opp til kommunen. Det er ikke nødvendig å ha med denne teksten i kommuneplanen?
§ 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. *Retningslinje* *Større bygge- og anleggstiltak vil i stor grad være tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a, d, k og l. Resterende bokstaver i § 20-1 samt tiltak etter Pbl. §§ 20-4 og 20-5 faller som oftest ikke innenfor plankravet.* *Om et tiltak er et større bygge og anleggstiltak og/eller om tiltaket kan få vesentlig virkning på miljø og samfunn må vurderes konkret i hver enkelt sak.* *For utarbeidelse av reguleringsplaner vises det til informasjon om rutiner og krav til private reguleringsplaner på Bodø kommunes nettside.*	§ 1.2 må sees i sammenheng med § 1.2.1 unntak fra plankrav. Hva menes kommunen egentlig her? Bestemmelsene her med retningslinjen er helt umulig å forholde seg til, og vil være svært subjektiv, nesten alle tiltak kan begrunnes med at de vil ha virkninger for miljø og samfunn, om det er vesentlig eller ikke vil være en vurdering fra person til person. Anbefaler at man skriver om og legger inn en innslagspunkt, som sier noe om når det er krav og når man kan få unntak. Det vil gjøre det enklere for kommunen og bransjen, det blir tydelig og forutsigbart hva som gjelder, og man unngår unødvendig byråkratisering og diskusjon om det kan gis unntak eller ikke. Til Generelle betingelser for unntak fra plankrav. Hva menes med b. og c. vesentlig konsekvenser, konsekvenser for hvem og hvem vurderer egentlig dette? Slik bestemmelsen er utformet kan det virkes som om tiltak som kan få vesentlig konsekvenser selv om det er i tråd med krav til unntak og krav i kommuneplanen samt kommuneplanens krav til parkering, uteoppholdsareal m.m. Bestemmelsen blir for uforutsigbar og nesten ikke mulig å følge opp, og hvordan skal man få til likebehandling her? De fleste vil si at flere boenheter vil føre til mindre uteoppholdsareal, og dermed vesentlig konsekvenser. Er det nødvendig å ha disse med når det ligger bestemmelse knyttet til dette under *Tiltak som kan unntas fra plankrav?* Dersom det viser seg at eksisterende veinett'/VA ikke tåler belastningen, så må man heller ta med en bestemmelse om dette. F.eks. forutsatt at det er kapasitet på eksisterende teknisk infrastruktur (vei, VA), dette er nesten dekket av punkt d. Anbefaler at punkt b. og c. tas ut, og at punkt d omskrives. Til retningslinjen. Riving av boenheter og erstatning av disse med boenheter med tilsvarende plassering og utforming, regnes ikke som nye boenheter. Denne bør skrives om, da de fleste boliger som blir revet ikke vil være en kopi av boligen som ble revet og plassert på samme sted. Forslag: Riving av boenheter og erstatning av disse med boenheter på samme eiendom regnes ikke som nye boenheter. *Den nye boligen må tilpasse seg nærliggende bebyggelse, jf. pbl § 29-2.* Resten av retningslinjen legger opp til mye skjønn fra kommunens side, det er greit at man kan be om utfyllende dokumentasjon og utvidet nabovarsling, det ligger innen for lovens system i dag, men enten oppfyller man vilkårene for unntak eller så oppfyller man dem ikke. Det kan ikke være så uforutsigbart at kommunen sier nei om når man har dokumentert at vilkårene oppfylles. Vi mener det vil medføre unødvendig bruk av resurser, byråkratisering og klagerunder, som igjen vil øke konfliktnivået mellom utbyggere og kommunen.
§ 1.2.1 Unntak fra plankrav	Tiltak som nevnes i denne bestemmelsen kan unntas fra plankrav dersom alle vilkår er oppfylt og det er dokumentert at tiltaket også innfrir de generelle betingelsene for unntak. **Tiltak som kan unntas fra plankrav (vilkår):** - Bolig: Fradeling til, og bygging av, maksimalt 4 nye boenheter, samt andre mindre utbyggingstiltak tilknyttet boliger, innenfor allerede utbygde boligområder som er avsatt til boligformål. Kommuneplanens krav til uteoppholdsareal og parkering må være innfridd. - Næring: Bygging av maksimalt 200 m2 BRA næringsbebyggelse innenfor allerede utbygde næringsområder. Kommuneplanens krav til parkering må være innfridd. - Samferdsel: Mindre samferdselstiltak som kortere strekninger med gang-/sykkelvei eller fortau, snarveier, bussholdeplass, trafikksikringstiltak o.l. - Friluftsliv og aktivitet: Mindre tilretteleggingstiltak for friluftsliv og aktivitet som gapahuk, treningspark, lekeplasser, kunstinstallasjoner, offentlig toalett osv. **Generelle betingelser for unntak fra plankrav:** a. Tiltakets form, høyde, volum og plassering er tilpasset terrenget og nærliggende bebyggelse. b. Tiltaket medfører ikke vesentlige konsekvenser for nærliggende transportnett, infrastruktur eller bebyggelse og uteoppholdsarealer. c. Tiltaket medfører ikke vesentlige konsekvenser (privatisering, redusert tilgjengelighet eller andre ulemper) for allmennhetens interesser; offentlige møteplasser, grønnstruktur, natur eller kulturverdier osv. d. Lite utbyggingspotensiale (gjenværende tomteareal og kapasitet på teknisk infrastruktur) for flere fradelings-/byggesøknader på tomta/i området. *Retningslinje* *Riving av boenheter og erstatning av disse med boenheter med tilsvarende plassering og utforming, regnes ikke som nye boenheter.* *Når alle kravene i denne bestemmelsen er oppfylt kan kommunen gjøre unntak fra plankravet. Det er likevel opp til kommunens skjønn å avgjøre hvorvidt unntak skal gis. Kommunen vil blant annet legge vekt på om det er behov for oppdatert kunnskapsgrunnlag, alternativs- og konsekvensvurderinger eller bredere medvirkningsprosess for å belyse potensielle interessemotsetninger osv.* *Kommunen vil være tilbakeholden med å gi unntak fra plankravet for tomter/områder med mer utbyggingspotensiale, der gjenværende tomteareal og kapasitet på teknisk infrastruktur tilsier at det kan opprettes en eller flere byggetomter. På samme måte bør kommunen være tilbakeholden med å gi unntak fra plankrav dersom byggetomten er opprettet fra en tomt hvor det nylig har skjedd lignende utbygging.* *Ved vurdering av om tiltak kan eller skal unntas plankrav, kan berørte statlige eller regionale myndigheter gis anledning til å uttale seg.*	
§ 1.3 Utbyggingsavtaler	Bodø kommunes forventer at utbyggingsavtale inngås før det gis igangsettingstillatelse når én eller flere av følgende betingelser er oppfylt: - En utbygging i henhold til vedtatt kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan forutsetter at det etableres og/eller gjøres tilpasning på offentlig infrastruktur. Med offentlig infrastruktur menes det infrastruktur som er regulert til offentlige formål i arealplan eller som følger av arealplanens bestemmelser, f.eks. offentlig samferdselsanlegg og grønnstruktur. Med offentlig infrastruktur menes også infrastruktur som nødvendiggjøres av utbyggingen, men som ikke er regulert, f.eks. offentlig vann- og avløpsledninger. - Kommunen ønsker å regulere antallet boliger i området, å regulere største og minste boligstørrelse eller å stille krav til bygningens utforming. - Kommunen, eller andre, skal ha fortrinnsrett til å kjøpe 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.	Ok, men punktet *Kommunen ønsker å regulere antallet boliger i området, å regulere største og minste boligstørrelse eller å stille krav til bygningens utforming*, kan tas ut, det skal jo fastsettes i reguleringsplan ikke utbyggingsavtale. Det som står i § 5.2 om utbyggingsavtaler og forkjøpsrett må skrives om og flyttes til § 1.3
§ 1.4 Sikkerhet mot naturpåkjenninger	Tiltak skal plasseres, prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet mot skade eller vesentlig ulempe fra naturpåkjenninger, og slik at tiltak, byggegrunn og tilstøtende terreng ikke utsettes for fare, skade eller vesentlig ulempe som følge av tiltaket. Alle plan- og byggesaker innenfor faresoner for flom krever hydrologiske vurderinger for å avgjøre om området kan utbygges, og eventuelt på hvilke vilkår. Alle plan- og byggesaker innenfor faresoner for områdeskred (kvikkleire) og skred i bratt terreng, krever geotekniske vurderinger for å avgjøre om området kan utbygges, og eventuelt på hvilke vilkår. For reguleringsplaner og andre utredninger som er komplekse og/eller har store konsekvenser for liv, helse og materielle verdier, kan kommunen kreve en uavhengig kvalitetssikring. Det vises også til bestemmelser for faresone for ras- og skredfare og faresone for flomfare, §§ 11.3.1 og 11.3.2.	Her bør man skille mellom krav til reguleringsplan og krav til byggesak. Det er reguleringsplanen som har krav om å utredninger av farenivå, og følges opp i byggesak. En redegjørelse av farenivå på byggesak skal kun gjøres når eiendommen omfattes av en eldre reguleringsplan hvor dette ikke er utredet, dette følger av lov og forskrift i dag.
§ 1.5 Støy	Statlig støyretningslinje T- 1442-21 gjelder i hele kommunen og skal sammen med hensynssoner for støy, jf. § 11.2, legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen. **Tiltak i rød og gul støysone** I gul støysone skal alle nye boenheter ha en stille side hvor soverom kan plasseres. I rød støysone skal alle nye boenheter ha minst ett soverom og minst halvparten av alle rom for støyfølsom bruk skal plasseres mot stille side. Innenfor rød fly- og helikopterstøysone (jf. hensynssone H210_2 - H210_4) tillates ikke ny støyfølsom bebyggelse. Dette gjelder også bruksendring til 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 må oppfylles. I gul og rød støysone der det ikke er mulig å oppnå stille side, kan maksimalt 25 % av boligene ha dempet fasade som erstatning for stille side. Innenfor avvikssonen (bestemmelsesområde #01) er dempet fasade et fullverdig løsningsalternativ til stille side. Ved bruk av dempet fasade skal kompenserende forhold beskrives i planbeskrivelsen og i støyutredningen. *Retningslinje* *I tilfeller hvor det aksepteres at boenheter etableres med dempet fasade, skal utforming av støydempende tiltak gi høy opplevd kvalitet.* *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.* ***Definisjoner*** *Støyfølsom bebyggelse: boliger, fritidsboliger, helsebygg, skoler og barnehager. Stille side: en side av bebyggelsen som har støynivå som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 i T-1442-21 uten at det er gjort tiltak på eller ved fasade. Dempet fasade: 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- 1442-21. Avvikssonen: sone der det er lempet på støykravene. Avvikssonen tilsvarer "bykjernen" i Bodø sentrum (bestemmelsesområde #01).*	Trenger man retningslinjene her? Hva menes med at støydempende tiltak skal gi høy opplevd kvalitet, og hvem skal det være for? Vi mener dette kan tas ut da det vil være omfattet av pbl § 29-2 som stiller krav til tiltakets visuelle kvaliteter. Hvorfor er det behov for kompenserende forhold ved bruk av dempet fasade, TEK-kravene gjelder uansett, samt at karv til uteoppholdsareal fremkommer av TEK, kommuneplanen og ofte reguleringsplanen, vi kan ikke se at det er behov for strengere krav her enn det. Definisjonene står vel i T-1442, da er det vel ikke behov for å gjenta de i kommuneplanen?
§ 1.5.1 Støyutredning	Støy skal utredes i henhold til anbefalingene i T-1442-21 ved reguleringsplan eller byggesøknad for støyende anlegg eller virksomhet. Som en del av planleveranse eller byggesøknad for støyfølsom bebyggelse skal det, basert på støysonekart og vurdering av lokale forhold, avklares om byggeområdet er utsatt for støy. Dersom byggeområdet ligger i gul eller rød støysone og i tillegg er utsatt for støy fra flere kilder skal samlet støybelastning vurderes. Dersom området kan være støyutsatt skal støy utredes i henhold til anbefalingene i T-1442-21. Støyutredning for støyfølsom bebyggelse skal inneholde: - 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 i retningslinje T-1442-21 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-1442-21.*	Siden støy skal vurderes etter T-1442-21 kan teksten markert med rødt tas ut, da man ikke trenger å gjenta krav.
§ 1.6 Ulempehåndtering i anleggs- og byggefasen	Plan for hvordan ulemper for beboere og næringsetableringer skal håndteres i anleggs- og byggefasen (ulempeplan) skal være godkjent før det kan gis igangsettingstillatelse. Omfanget av dokumentasjonen må tilpasses planen eller prosjektets størrelse og kompleksitet. Ulempeplanen skal redegjøre for ansvarlig for informasjon og henvendelser, samordningsmøter, driftsopplegg i ulike faser, driftstider, skjerming av byggeplass, skiltplaner, massetransport, transport til og fra område, riggområde, trafikksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Det skal være dokumentert at nødvendige beskyttelsestiltak er etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal håndteres i samsvar med retningslinje T–1442-21.	Det bør ikke stille et slikt generelt krav i kommuneplanen som skal gjelde for byggesak og reguleringsplaner. Teksten som er markert med rødt kan tas ut, er nok å ta med siste setning at dette skal være i samsvar med T-1442. Det kan legges inn krav om at det ved utarbeidelse av reguleringsplan vurdere at man der stiller krav om ulempeplan til byggesak, da vil behovet bli vurdert og tilpasset prosjektet som skal gjennomføres, og ikke et generelt krav som ikke tar hensyn til prosjektets størrelse og konsekvens. Men vi stiller spørsmål om hvem er det som har kompetanse for å godkjenne en slik plan, byggesak, kommunelege, andre? Blir bestemmelsen stående slik det er nå, så må dokumentasjonen i alle byggesøknadene uavhengig av størrelse på det søknadspliktige tiltaket. Det vil være svært fordyrende og lite hensiktsmessig krav.
§ 1.7 Håndtering av masser og byggavfall	I all planlegging og prosjektering skal terrengtilpasning vektlegges med hensikt å oppnå massebalanse og unngå transport av masser, jf. § 5.1.2. Rene masser og byggavfall skal i størst mulig grad gjenbrukes. Kun masser og byggavfall som ikke kan renses og gjenbrukes skal deponeres. Naturlige masser (jord, stein, sand, myr, grus og leire) som stammer fra områder hvor det ikke er mistanke om forurensning antas å være rene. Bearbeidede materialer som betong, jern, glass og tegl klassifiseres ikke som rene masser. Betong og tegl kan gjenbrukes dersom krav i avfallsforskriften kapittel 14A er oppfylt.	Krav til byggeavfall følger av TEK17 § 9-6 til § 9-9, det er vel ikke behov for et annet krav i kommuneplanen. TEK17 § 9-3 stiller krav om forurensning i grunn, og kartlegging m.m. Kan ikke se behov for den delen av bestemmelsen som er markert med rødt.
§ 1.7.2 Masser med fremmede skadelige arter	Spredning av fremmede, skadelige arter skal unngås, jf. § 24 nr. 4 i Forskrift om fremmede organismer. Masser og matjord som inneholder slike planter må behandles slik at fremmede arter ikke får spredd, etter avvisning fra faglig rådgiver. Aktuelle tiltak er tildekking, nedgraving, varmebehandling eller levering til lovlig avfallsanlegg.	Er det nødvendig å ha med denne bestemmelsen, da dette fremkommer av naturmangfoldsloven og forskriften det vises til her? Alternativ bare ta med første setning, og fjerne det som er markert med rødt.
§ 1.7.3 Forurensede masser	Ved mistanke om forurensede masser, på land eller i sjø, skal det gjennomføres nødvendige undersøkelser før igangsetting av tiltaket (jf. Forurensningsforskriften kap. 2). Dersom undersøkelsen påviser forurensede masser, skal tiltaksplan godkjennes forurensningsmyndighet før igangsettingstillatelse kan gis. Forurensede masser innenfor akseptkriteriene i et tiltaksområde kan gjenbrukes lokalt.	Er det nødvendig å ha med denne bestemmelsen, dette er som sagt sikret i TEK § 9-3 som stiller krav til forurensning i grunn m.m. I tillegg skal dette bekreftes i byggesøknad etter SAK10 § 5-4 bokstav g
§ 1.7.4 Transport av masser og matjord	I alle plan- og byggesaker som medfører transport og håndtering av masser og matjord skal det redegjøres for: - terrengtilpassing, lokal gjenbruk og andre tiltak for å oppnå massebalanse - type og mengde masser / matjord - mottaksareal for gjenbruk eller deponering av overskuddsmasser og hvordan massene / matjorden skal benyttes - hvordan matjord flyttes samt hvordan jordlag og kvalitet på matjord ivaretas under transport og eventuell mellomlagring Redegjørelse for massehåndtering skal inngå i reguleringsplan og søknad om rammetillatelse. Omfanget av dokumentasjonen må tilpasses planen eller prosjektets størrelse og kompleksitet. Søknad om brukstillatelse skal dokumentere gjennomføring i henhold til redegjørelsen.	Det bør ikke stille et slikt generelt krav i kommuneplanen som skal gjelde for byggesak og plan. Bestemmelsen bør skrives om slik at det står hva som skal vurderes til plan og ev. ha eget krav i reguleringsplanen som er tilpasset prosjektet som skal gjennomføres. Dersom det er behov for krav til byggesak så bør det ikke være et generelt krav, som omfatter alt uansett hvor lite masser som blir transportert. Men legge inn et innslagspunkt i forhold til hvor mye masser som skal transporteres
§ 1.7.5 Lagringsplass for masser	Rene masser skal sikres mot avrenning, støv, støy og lukt. Permanente lagringsplasser som ikke er avsluttet, eller som skal brukes til mellomlagringsplass, skal sikres mot innsyn og ved behov mot adgang for uvedkommende. Mellomlagringsplasser for rene masser kan kombineres med næring/lager. Mellomlagringsplasser kan motta forurensede masser for sortering og rensing under forutsetning av godkjennelse fra Statsforvalteren i Nordland. I den grad forurensede overskuddsmasser ikke kan renses eller gjenbrukes lokalt i tiltaket, skal massene deponeres forsvarlig i godkjent deponi. Sterkt forurensede masser skal deponeres som farlig avfall i godkjent deponi. *Retningslinje Utfyllende informasjon om massehåndtering og tiltak i forurenset grunn finnes på Bodø kommunes nettsider.*	Er ikke dette mer veiledningstekst, bør det ikke heller stå noe om krav til søknadsplikt og ev. krav til reguleringsplan?
	Bodø kommunes klima- og energiplan skal legges til grunn for alle plan- og byggesaker.	Hva betyr egentlig første setning, hvilke spesifikke krav skal det stilles i byggesaker? Dersom det er spesifikke byggesakskrav man har så må de stå her. Til orientering så kan man ikke gjenta TEK krav i kommuneplanen, man kan heller ikke stille strengere krav til klimagass og energi enn hva som står i TEK. Anbefaler at byggesak tas ut her. Kravene til dokumentasjon til reguleringsplaner virker ok, men husk at krav i reguleringsplan heller ikke skal gjenta eller ha strengere krav her enn hva TEK tilsier.
§ 1.8.1 Karbonrike naturtyper	Ambisjoner for klimagassutslipp skal framgå av planinitiativet og følges opp i reguleringsplanen med bestemmelse av utslippsreduserende tiltak. Omfanget av dokumentasjonen må tilpasses planens størrelse og kompleksitet. Følgende kan være viktige tema: - Arealbruk (for eksempel gjenbruk av areal og infrastruktur, etablering av karbonbindende vegetasjon) - Materialbruk (for eksempel klimavennlige byggematerialer, ombruk/gjenbruk av bygg og byggematerialer) - Energiløsninger (for eksempel energieffektivisering, utslippsfri bygg- og anleggsfase) - Mobilitetsløsninger (for eksempel tiltak i tråd med nullvekstmålet, begrense transportbehov og bruk av personbil, prioritering av gående, syklende og kollektivtransport) Inngrep eller tiltak som reduserer størrelse eller funksjonen til karbonrike naturtyper skal unngås. Dersom et tiltak allikevel påvirker karbonrike naturtyper må det gjennomføres kompenserende tiltak, som for eksempel restaurering av myr eller andre naturområder. Hvordan kompenserende tiltak skal gjennomføres må fremgå av reguleringsplan og søknad om rammetillatelse. Søknad om brukstillatelse skal dokumentere gjennomføring i henhold til redegjørelsen. *Retningslinje* *Temakart for karbonrike naturtyper viser en oversikt over karbonrike naturtyper (myr og skog med høy bonitet) i Bodø kommune. Kartet er utledet av Klimakart for Bodø og utarbeidet av Nibio, og viser naturtyper som vil gi store og svært store klimagassutslipp ved utbygging. Kartet sammenstiller kjent kunnskap om arealbruk, men det er ikke gjennomført feltundersøkelser.*	Intensjonen med bestemmelsen er forståelig, men den blir for generell. Slik bestemmelsen er utformet får det virkning for eldre reguleringsplaner hvor utbygging er påbegynt og kan få store konsekvenser for gjennomføring og bygging etter disse reguleringsplaner. Anbefaler at kravet stilles til reguleringsplan, også kan man i reguleringsplan si noe om hva man skal gjøre i byggesaken. Anbefaler også at bestemmelsen skrives om i forhold til kompenserende tiltak, til *vurdere behov for kompenserende tiltak*
§ 1.9 Arealnøytralitet og naturmangfold	Alle plan- og byggesaker skal følge opp Bodø kommunes mål om arealnøytralitet, jf. kommuneplanens samfunnsdel. Utbygging skal i hovedsak skje gjennom gjenbruk og fortetting av allerede utbygde arealer. Dersom det ikke lar seg gjøre, skal nedbygging av natur i størst mulig grad unngås. I plan- og byggesaker som berører naturområder skal det redegjøres for konkrete tiltak for å bekjempe fremmede arter, begrense skader på naturverdier og for kompensering av skadede naturverdier. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner som berører natur skal man: - kartlegge naturmangfold, herunder forekomster av viktige naturtyper, arter og økologiske funksjonsområder samt fremmede skadelige 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. Kommunen kan stille tilsvarende krav om kartlegging og beskrivelse i byggesak. Dersom de avbøtende tiltakene ikke er tilstrekkelige for å bevare naturverdier, kan kommunen kreve økonomisk kompensasjon øremerket restaureringsprosjekter. *Retningslinje* *Stortingsmelding 35 (2023-2024) Bærekraftig bruk og bevaring av natur definerer arealnøytralitet som "Alt fysisk tap av naturarealer kompenseres for gjennom tilbakeføring av tilsvarende naturarealer. Dette omtales også som netto null tap av natur". Prinsippet om arealnøytralitet er en styrking av tiltakshierarkiet for arealforvaltning, der hovedregelen er å unngå nedbygging av natur gjennom utnytting av allerede utbygde arealer, dernest å begrense skade på viktig natur. Dersom det ikke kan unngås å bygge ned natur, skal den kompenseres ved at tilsvarende naturverdi restaureres. Tiltakshaver skal bære kostnadene ved eventuell kompensasjon.* *Naturmangfoldslovens §§ 7-12 skal vurderes i alle plan- og byggesaker.*	Vi er usikre på hva som egentlig menes med første setning: Alle plan- og byggesaker skal følge opp Bodø kommunes mål om arealnøytralitet, jf. kommuneplanens samfunnsdel. I samfunnsdelen så står det bl.a. at kommunen skal være arealnøytral. Det står ikke på hvilket nivå. Er det virkelig diskutert og fastslått i kommunen på politisk nivå at man skal være arealnøytral på alle nivåer (kommuneplan, reguleringsplan og byggesak), og er det vurdert hva det faktisk betyr? Arealnøytralitet på kommuneplan nivå er det enkleste å få til, det betyr ved rullering av kommuneplanen så skal ikke mer areal være satt av til utbygging, eller mindre areal satt av til "grønneområder" enn ved forrige kommuneplan. Dersom et grønt område blir satt av til utbygging så må et eller flere tilsvarende store utbyggingsområder settes av til "grønneområder" for at kommuneplanen skal være arealnøytral. Men hva betyr det egentlig på reguleringsplan nivå og i den enkelte byggesak, har Bodø kommune definert dette og diskutert dette hva det betyr for kommunen og ev. kostnader rundt dette? Vi syns det er vanskelig om umulig å forholde oss og forstå konsekvensene av dette kravet. Boligprodusentene mener det blir feil å kreve arealnøytralitet for nye reguleringsplaner og byggesaker. Kommuneplan med områder avsatt til boligbebyggelse er et juridisk bindende dokument etter pbl. Dette betyr at man skal kunne utarbeide nye reguleringsplaner og byggesaker, som er i samsvar med kommuneplanen, uten at man i den enkelte sak må være arealnøytrale. Hvordan kan man unngå å nedbygge natur og hva menes egentlig med nedbygging av natur? Betyr det all natur, også natur i allerede utbygde områder hvor reguleringsplan og kommuneplanen stiller krav om høy utnyttelse. Vi ser ikke hvordan det skal være mulig å praktisere denne bestemmelsen og at alle aktører skal forstå det samme. Denne er svært uklar, og kan bety store inngripen i allerede regulerte områder og områder som kommuneplanen sier skal bygges ut? Nesten all utbygging vil være i strid med denne bestemmelsen. Når er det behov for å stille samme krav til kartlegging i byggesaker, dersom det skal være en generell bestemmelse på kommuneplannivå som dette så bør det settes et innslagspunkt på når det er aktuelt for at det skal være forutsigbart og forståelig for alle. Til økonomisk kompensasjon, hvilken hjemmel har kommunen til en så generell bestemmelse om økonomisk kompensasjon, må ikke dette utredes nærmere og fremlegges for politikeren i et mye mer detaljert forslag før vedtak? Til retningslinjen, svært usikker på hvorfor man siterer stortingsmeldingen, stortingsmeldingen er et politisk dokument som sier noe om retningen på utvikling innenfor et felt som igjen skal følges om i ev. lov, planretningsliner, forskrifter, budsjett m.m.
§ 1.10 Grønnstruktur	De generelle bestemmelsene for grønnstruktur gjelder for all grønnstruktur, uavhengig av arealformål og registrering i temakart for grønnstruktur. Med grønnstruktur menes veven av alle store og små naturpregede områder i tettbygde strøk, uavhengig av arealformål, som blant annet; - opparbeidede grønne områder som parker, lekeområder, kirkegårder og alléer - naturområder som hundremeterskoger - vegetasjonsskjermer og restareal med grønt preg - fellesarealer i boligområder - områder langs vann, vassdrag og sjø – jordbruksarealer - overgangssonen til jordbruks-, natur- og markaområdene rundt tettbygde strøk Grønnstrukturen er også grønne korridorer som knytter slike områder sammen, stier, løyper, gangveier mv. og adkomsten til sjøen og marka fra boligområder. Grønnstrukturen skal ses i sammenheng og bevares og utvikles med mål om økt flerfunksjonalitet, slik at den til sammen gir innbyggerne et variert tilbud av ulike type grøntområder og byrom med forskjellig karakter, innenfor sitt nærområde. Der det er naturlig kan det legges til rette for urbant landbruk og naturbaserte løsninger i tilknytning til offentlige bygg og parker og som en del av fellesareal i boligprosjekter. Boliger bør ha tilgang til et offentlig tilgjengelig grøntområde innenfor en rimelig gangavstand. I planprosesser, skal det vurderes om tilliggende områder med dårlig dekning av parker og friområder kan få denne innfrid gjennom endringen som skjer i nabolaget. Parker og byrom i Bodø sentrum skal oppgraderes i tråd med "Handlingsplan for parker og byrom i Bodø sentrum". Noe av grønnstrukturen er avsatt med arealformålene blå/grønnstruktur, park og friområde, jf. §§ 7, 7.1, 7.2, 7.3. *Retningslinje* *Grønnstrukturen fyller flere funksjoner og er viktig for blant annet nærfriluftsliv, lek, rekreasjon og opphold, tilrettelegging for gange og sykkel, urban dyrkning og smaksopplevelser, bylandskapets estetikk, sosiale møteplasser, trivsel og folkehelse. Grønnstrukturen bidrar til naturmangfold samt klimatilpasning gjennom overvannshåndtering, luftrensing og temperaturregulering.* *Se § 4.2 Generelle kvalitetskrav for uteoppholdsareal og Handlingsplan for parker og byrom for hvilke kvaliteter og funksjoner opparbeidede grøntområder bør ha.* ***Relevante styrende dokumenter** - Temakart for grønnstruktur. Temakartet viser kartlagt grønnstruktur uavhengig av arealformål. Dette kunnskapsgrunnlaget skal legges til grunn for saksbehandlingen.- Handlingsplan for parker og byrom i Bodø sentrum 2020-2030. Redegjør for status og mål for fremtidig utvikling av parker og byrom i sentrumsområdet. - Kartlegging av tre og framande treslag i Bodø sentrum. Kartlegging og tilstandsvurdering av trær på offentlig grunn i sentrumsområdet. Kartleggingen skal legges til grunn for saksbehandlingen, men er ikke er komplett. Bestemte trærs verdi og tilstand må derfor vurderes i hvert enkelt tilfelle.* Grønnstrukturen bør ikke nedbygges eller privatiseres og eksisterende natur- og opplevelsesverdier skal ivaretas og styrkes. Ved inngrep i grønnstrukturen skal vegetasjonen i størst mulig grad bevares, og gjenetableres dersom det ikke er mulig å bevare den. Grønnstruktur skal bevares mest mulig sammenhengende og korridorer mellom bebyggelsen og Bodømarka skal opprettholdes. Snarveier, stier og turdrag skal bevares. Bygg og konstruksjoner som etableres nær eksisterende eller planlagt grønnstruktur skal utformes slik at grøntområdets kvaliteter ikke forringes, blant annet med tanke på skyggevirkning, siktforhold, vindforhold, støy, luftkvalitet og opplevd privatisering av grønnstruktur.	Det er 3 sider i forslaget som omhandler grønnstruktur; § 1.10, § 1.10.1, § 1.10.2, § 1.10.3 og § 1.10.4. Alle disse bestemmelsene må gjennomgås og omarbeides slik at de blir tilpasset kommuneplannivået. Bestemmelsene er alt for detaljerte og binder opp mye av utbyggingen uten at det er vurdert om hvilke konsekvenser det får for allerede planlagte utbygde områder og allerede vedtatte reguleringsplaner. Det er viktig at kommuneplanen angir hovedtrekkene i hvordan arealene skal brukes og vernes, og hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. Derfor må en kommuneplan være tilstrekkelig fleksibel da den er utformet i et langsiktig perspektiv, her frem mot 2038. Det må være mulig å innpasse nye behov og muligheter, og kommuneplanen må holdes på et relativt overordnet nivå og ikke ta for seg detaljer. Vi anmoder at bestemmelsene her endres og tilpasses kommuneplannivået. Flere vurderingstemaene som er nevnt kan vurderes ved utarbeidelse av reguleringsplaner og i behandling av byggesaker. Hva mener egentlig kommunen med første setning: De generelle bestemmelsene for grønnstruktur gjelder for all grønnstruktur, uavhengig av arealformål og registrering i temakart for grønnstruktur? Hvilke konsekvenser får det for vedtatte reguleringsplaner og områder avsatt til boligformål i kommuneplanen? Slik bestemmelsen er utformet kan det forstå at hensynet til grønnstruktur går foran alle andre hensyn, og vi spør da hva er egentlig konsekvensene for vedtatte reguleringsplaner og områder avsatt til boligbygging i kommuneplanen? Vil det være mulig å bygge disse etter intensjonen, eller vil ev. grønnstruktur ligge som et skjult byggeforbud? Hva ønsker man å oppnå har, er konsekvensene av bestemmelsen vurdert, og er det så stor inngripen i gjeldende reguleringsplaner at det er å anses som et enkeltvedtak. Se også det vi har skrevet under avsnittet *Bestemmelser må være på riktig nivå og ikke for detaljerte* i vårt høringssvar.
§ 1.10.1 Bevaring av grønnstruktur	Grøntområder med opplevelses- eller naturkvaliteter skal ikke benyttes til riggområde, masselagring o.l. Dumping av hageavfall er forbudt. I plan- og byggesak skal det redegjøres for hvordan hensyn til grønnstruktur er ivaretatt. *Retningslinje* *I redegjørelse for hvordan hensynet til grønnstrukturen er ivaretatt, bør følgende vurderes:* *- Naturkvaliteter, bl.a. hensyn til naturmangfold og klimatilpasning, samt særlig viktige naturverdier som store trær og lignende.* *- Opplevelseskvaliteter, bl.a. betydning for rekreasjon, opphold og lek, samt mobilitet (gang og sykkelveier/stier, snarveier) og variasjonen av grøntområder nabolaget.* *- Hvordan grønne korridorer i landskapet ivaretas.* *- Potensialet for fremtidig sammenhengende grønnstruktur.*	Må omskrives, se merknad under § 1.10. Grønnstruktur Til *Dumping av hageavfall er forbudt.* Hvorfor er dette en bestemmelse i kommuneplanen, og hvordan skal dette kunne håndheves etter pbl? Bestemmelsen må tas ut.
§ 1.10.2 Ny vegetasjon	Ny vegetasjon bør bidra til økt naturmangfold og det bør vurderes å benytte rødlista arter. Det bør ikke benyttes høyrisikoarter på fremmedartslista. Pollinatorvennlige planter bør benyttes og det bør sørges for blomstring gjennom hele sesongen. I offentlige parker og friområder bør spiselige vekster, som bærbusker eller frukttrær, inngå, særlig i forbindelse med lekeplasser o.l. Allergifremmende planter bør unngås, særlig i nærheten av adkomstveier og inngangspartier ved offentlige institusjoner samt oppholdssoner i parker o.l. Beplantning skal fremgå av utomhusplan ved søknad om byggetillatelse, jf. § 5.1.9.	Denne bør skrives om, og være et krav til vurdering ved utarbeidelse av reguleringsplan. Det blir for detaljert å stille krav om dette i kommuneplanen til byggesak. Uansett så gjelder jo naturmangfoldloven og den tillater ikke høyrisikoarter som står på fremmedartslisten. Dersom ikke allergifremmende arter ikke skal tillates, da er det ikke mange arter som kan benyttes. Bestemmelsen bør forenkles og skrives om slik at det står hva som skal vurderes ved utarbeidelse av reguleringsplan. Det er ikke nødvendig at det sendes inn beplantningsplan for alle byggesaker, vil jo kun gjelde større saker som utgjør etter reguleringsplan. For større tiltak, her må ev. innslagsstørrelse på tiltaket skrives, og kravet bør flyttes til igangsettingstillatelsen. Men dette er egentlig et krav som bør vurderes og flyttes til reguleringsplannivået.
§ 1.10.3 Trær	I plan- og byggesaker i bebygde områder skal store enkeltstående trær, tregrupper og trerekker bevares. Dersom bevaring ikke lar seg gjøre må dette begrunnes, og trærne flyttes til egnet sted eller erstattes av trær med tilsvarende verdi. Trær som skal bevares skal merkes av på utomhusplan ved søknad om byggetillatelse, jf. § 5.1.9. I anleggsperioden skal det være en sikringssone, som minimum samsvarer med treets dryppsone, rundt trær som skal bevares. I sikringssonen tillates ikke anleggsvirksomhet, inkludert lagring av materialer, og den skal sikres med gjerde e.l. *Retningslinje* *Store trær er trær med stammeomkrets over 90 cm målt én meter over bakken.* *Kommunalteknisk norm for Bodø kommune skal være retningsgivende for håndtering av trær i byutviklingsområdet.* *Norsk standard for verdivurdering av trær (NS 3846) skal benyttes ved verdivurderingen av trær.* *Viser til retningslinje om kartlegging av trær i § 1.10. Bestemmelsene for trær gjelder uavhengig av om trærne er kartlagt og om trærne står på offentlig eller privat grunn*	Bestemmelsen bør skrives helt om og forenkles. Det bør være en redegjørelse og vurdering om det skal stilles krav til vurdering av bevaring av trær i reguleringsplanen. Det kan ikke omfatte byggesaker som ikke har krav om dette i vedtatt reguleringsplan i dag, det kan medføre at hele forutsetningen for reguleringsplanen endres og føre til at byggetiltak ikke blir gjennomført. Bestemmelsen slik den er utformet er alt for detaljert til å ha på kommuneplan nivå, vi kan ikke se at konsekvensene av slik krav er utredet. Vi vil påpeke det vil være flere områder hvor bestemmelsen vil være lite hensiktsmessig å bruke, og det er unødvendig legge til rette for mulige konfliktfylte og byråkratiserende unntaksprosesser.
§ 1.10.4 Avhending av grønnstruktur	Offentlig grøntareal av betydning for allmennheten skal ikke avhendes. Det det allikevel vurderes salg eller omdisponering av grønnstruktur skal det føres en restriktiv praksis og konsekvens for grønnstruktur vurderes i henhold til punktene i retningslinje § 1.10.1. Følgende skal også legges til grunn i vurderingen: - Hver sak skal vurderes konkret utfra alle forhold tilknyttet søknaden og ut fra status i gjeldende reguleringsplan, og skal ikke gi presedens for søknader fra naboer om areal fra samme grøntområde. - Tilleggsarealer over 150 kvm vurderes å ha verdi som tilleggstomt og skal vurderes ut fra det. - Det føres en mer restriktiv holdning til salg av tilleggsarealer innenfor områder med reguleringsplaner etter plan og bygningsloven vedtatt27.06.2008, eller nyere. Arealer avsatt til gangvei og trafikkformål skal ikke selges, men regulert trafikkformål i eldre planer som ikke er bygd kan vurderes solgt. Mindre areal der tiltak er i tråd med faktisk bruk og/eller forbedrer bruken kan vurderes solgt. - Tilleggsareal kan vurderes solgt dersom salget ikke reduserer kvalitetene for beboerne i området og arealet anses som uten verdi for fellesskapet. - Grøntområder som inngår i korridorer i boligområdene skal i utgangspunktet ikke selges og resterende grøntområde skal ha en minstebredde på 8 meter etter et eventuelt salg. Gangforbindelser og atkomst til friområder skal opprettholdes. - Forholdet til kommunaltekniske anlegg må vurderes.	Bestemmelsen kan utgå i sin helhet, da salg av arealer eller eiendommer ikke er hjemlet i pbl. Derfor ikke egne bestemmelser om dette i kommuneplanen. Kan interne retningslinjer om dette i kommunen, gjerne med politiske vedtak, men har ikke noe i kommuneplanen å gjøre.
§ 1.15 Universell utforming og tilgjengelighet	Offentlig tilgjengelige bygg og uteområder skal planlegges og driftes med hensyn til god fremkommelighet og likeverdig bruk for alle hele året. Opparbeidede offentlige grøntområder skal ha universell utforming så langt det er mulig. Kompenserende tiltak bør benyttes der det ikke er mulig å oppnå universell utforming. For å sikre god fremkommelighet vinterstid må det i byggesak redegjøres for vinterdrift av uteområder; brøyting og snølagring, fremkommelighet og sklisikring av gangareal, håndtering av overvann/is ved værskifter og sikring av avløp/sluk. *Retningslinje* *Kompenserende tiltak der det ikke er mulig å oppnå universell utforming kan f.eks. være rekkverk og vilebenker på strekninger der krav til stigningsforhold ikke kan oppfylles. Råd for personer med funksjonsnedsettelse er høringsinstans i plansaker.*	Universell utforming av bebyggelse og uteområder er regulert i TEK17, se kap. 8 og 12. Det er ikke mulig å stille strengere krav enn TEK17 og unødvendig å gjenta TEK17 krav . Det foreligger ikke kriterier for universell utforming av vinterdrift, en slik bestemmelse virker ikke hensiktsmessig. Det må være nok å redegjøre for at man brøyte og strø ved behov, men man vil aldri kunne sikre samme fremkommelighet vintertid som resten av året. Bestemmelsen bør skrives om slik at det står hva som skal vurderes til plan og ev. ha eget krav i reguleringsplanen som er tilpasset prosjektet som skal gjennomføres og ikke være et generelt krav i kommuneplanen. Vinterdrift av uteområder må tilpasses det enkelte prosjekt som skal gjennomføres, og ikke være en generell bestemmelse i kommuneplanen, men en bestemmelse som sier noe om at vinterdrift må vurderes i reguleringsplan.
§ 1.16 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.	Er viktig, men er det nødvendig å skrive om man ikke har egne krav, da det fremkommer av lov, forskrift, planretningslinjer m.m.
§ 1.17 Barn og unges interesser i planleggingen	Barn og unges interesser skal synliggjøres i planleggingen. *Retningslinje*	Er viktig, men er det nødvendig å skrive om man ikke har egne krav, da det fremkommer av lov, forskrift, planretningslinjer m.m.
§ 3.1 Parkeringskrav	I plan-, bygge- og delesaker skal det avsettes tilstrekkelig plass for biler og sykler. Antall plasser fastsettes etter tabell i § 3.1.1 eller etter særskilt vurdering jf. § 3.1.2. For handel kan ikke maksimalkravet i § 3.1.1 overskrides etter slik vurdering. Soner for krav til parkering fremgår av bestemmelsesområde #04 og #05. Viser til illustrasjon av soneinndeling i § 2.1. Ved tilbygg, påbygg og bruksendring skal det gjøres en samlet vurdering av parkeringsbehov for hele bygningsmassen. Dersom tiltak medfører fjerning av eksisterende parkeringsplasser, må disse plassene legges til det antall plasser tiltaket i seg selv utløser ved beregning av parkeringskrav jf. § 3.1.1. Ved beregning av parkeringskrav etter særskilt vurdering, jf. § 3.1.2, må disse plassene inngå i vurderingen. Manøvreringsareal foran garasjer/carport skal ikke regnes som egne parkeringsplasser. Ved beregning av parkeringskrav skal antallet rundes oppover til nærmeste hele plass. Antall parkeringsplasser, plassering og utforming av bil- og sykkelparkeringsplasser med manøvreringsareal og støttefunksjoner (lading/service/sykkelvask/garderober o.l.), skal framgå av reguleringsplan og/eller i overordnet utomhusplan ved innsending av søknad om rammetillatelse, jf. § 5.1.9. Det må redegjøres for plassering av parkeringsplasser og oppstillingsplasser for de ulike brukskategoriene som ansatte/beboere, besøkende, servicebiler, hjemmetjeneste, varelevering og renovasjon mv. For skoler og barnehager, samt andre typer bebyggelse med tilsvarende behov, skal det dokumenteres hvordan bringe- og hentesituasjonen løses. Parkeringsplasser, inkludert sykkelparkeringsplasser, skal regnes med i bebygd areal. Parkeringsplassene skal være ferdig opparbeidet med fast dekke og kantstein før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.	Det er bar at kommunen åpner for en annen vurdering av parkeringsbehovet etter § 3.1.2. Det er viktig at det ved utarbeidelse av reguleringsplaner og i større byggesaker kan gjøres en reel vurdering om hva som er faktisk behov for antall parkeringsplasser etter § 3.1.2. Slik at dette er vurdering som kan gjøres i den enkelte sak når det er behov for dette. Den røde teksten kan utgå, dette er generell veiledningstekst, og er slik beregning av antall p-plasser skal gjøres og gjøres etter gjeldende regelverk Til manøvreringsareal foran garasjer/carport skal ikke regnes som egne parkeringsplasser. Det bør være lov å tillate slik parkering for småhus, slik som i dag. Dette fungerer godt, og å fjerne kravet vil føre til en fortetting og unødig fordyrende kostnad, i tillegg vil det medføre at mer natur må nedbygges. Anbefaler at bestemmelsen skrives om. Forslag: *For småhus er det tillatt med parkering i manøvreringsareal foran garasjer/carport.* Til krav om opparbeidelse før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Dette er unødvendig krav og kan tas ut, da det er en forutsetning at p-plassen er ferdigstilt for tiltak tas i bruk eller får ferdigattest. Dette er en del av vurdering i byggesaksbehandlingen, og det er ikke behov for en egen saksbehandlingsregel her. Dersom kommunen ønsker å beholde denne så må den iallfall skrives om. Det blir for detaljert å ha med kantstein fordi dekke, da det ikke er relevant for alle p-plasser ute, og iallfall ikke i parkeringsanlegg. Forslag: *Parkeringsplassene skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.*
§ 3.1.1 Tabellkrav for antall parkeringsplasser	Kategorien "handel og service" omfatter funksjonene forretning, kjøpesenter, verksted, bensinstasjon, treningssenter, bevertning, privat tjenesteyting, hotell/overnatting, bensinstasjon og andre relaterte virksomheter. Tabell ikke limt inn	Kravet til sykkelparkering kan tas ned til 1 plass. Da det har vist seg å være for omfattende i de fleste prosjekter og svært kostnadsdrivende.
§ 3.2.2 Sykkelparkering	Parkeringsplassene for sykkel skal etableres på samme eiendom som omsøkt bygning eller på fellesareal / i fellesanlegg innenfor en avstand på maksimum 25 m fra hovedinngang til omsøkt bygning. 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. Ved bygging av mer enn 15 nye boenheter, med unntak av småhusbebyggelse, 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.	Det bør ikke stille et slikt generelt krav i kommuneplanen som skal gjelde for byggesak og plan. Bestemmelsen bør skrives om slik at det er et krav om utredning om behov for sykkelparkeringsplasser og hvor disse skal være. Det blir helt feil å innføre et generelt fordyrende krav på kommuneplannivå som skal gjelde for byggesaker, det kan medføre store endringer i forhold til prosjekter og føre til at det blir bygd færre boliger, da det ikke er økonomisk bærekraft i prosjektene. Det er et fordyrende krav som bør vurderes lokalt. Ut fra registrert behov bør antall og krav til standard tas ned. Krav om låsbare stativ og klimabeskyttelse som en generell regel, og er dyrt og unødvendig i svært mange prosjekter.
§ 4 Uteoppholdsareal		Det er nesten 3 sider i forslaget som omhandler uteoppholdsareal, alle bestemmelsene ligger under § 4. Alle disse bestemmelsene må gjennomgås og omarbeides slik at de blir tilpasset kommuneplannivået. Bestemmelsene er alt for detaljerte og binder opp mye av utbyggingen uten at det er vurdert om hvilke konsekvenser det får for allerede planlagte utbygde områder og allerede vedtatte reguleringsplaner. Det er viktig at kommuneplanen angir hovedtrekkene i hvordan arealene skal brukes og vernes, og hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. Derfor må en kommuneplan være tilstrekkelig fleksibel da den er utformet i et langsiktig perspektiv, her frem mot 2038. Det må være mulig å innpasse nye behov og muligheter, og kommuneplanen må holdes på et relativt overordnet nivå og ikke ta for seg detaljer. Vi anmoder at bestemmelsene her endres og tilpasses kommuneplannivået. Flere vurderingstemaene som er nevnt kan vurderes ved utarbeidelse av reguleringsplaner og i behandling av byggesaker. Det blir iallfall helt feil å ha så detaljerte krav for uteoppholdsareal på kommuneplan nivå, og si at det skal gjelde uansett, uten at man har gjort en konsekvensvurdering av hva det betyr for fremtidig boligbygging.
§ 4.1 Generelle bestemmelser	Plassering av uteoppholdsareal og angivelse av eierform skal fremgå av plankartet ved regulering. Det skal gjennom bestemmelser til reguleringsplaner angis kvalitetskrav til uteoppholdsarealene og rekkefølgekrav for opparbeiding. Overordnet utomhusplan ved rammesøknad skal vise plassering av planlagt bebyggelse og uteoppholdsarealer samt endringer i eksisterende terreng og vegetasjon, jf. § 5.1.9. **Detaljert utomhusplan ved søknad om igangsetting skal vise nytt terreng, universell utforming, plan for beplantning, møblering og utstyr i utearealene, jf. § 5.1.9.** Viser til § 12 for krav til opparbeiding av uteoppholdsareal.	Må omskrives, se merknad under § 4 Uteoppholdsareal Særlig til *Detaljert utomhusplan ved søknad om igangsetting skal vise nytt terreng, universell utforming, plan for beplantning, møblering og utstyr i utearealene, jf. § 5.1.9.* Dette kravet kan ikke stilles for alle byggesaker, er jo bare aktuelt for større saker, som skal vise beplantning, møblering og utstyr, anbefaler at det skrives om legger inn et naturlig innslagspunkt på størrelse på tiltaket.
§ 4.2 Generelle kvalitetskrav	Uteoppholdsarealet skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås, herunder forhold til sol og lys, lokalklimatiske forhold, støy og annen miljøbelastning. Solforholdene skal vises gjennom sol- og skyggediagrammer i plan- og byggesaker. Felles uteoppholdsareal skal være egnet til rekreasjon og aktiviteter for ulike aldersgrupper og funksjonsnivå. Uteoppholdsarealet skal inneholde soner for lek. Arealer for lek skal være variert i utforming og innhold med lekeapparater og aktivitetsanlegg som er tilpasset et bredt aldersspenner og funksjonsnivå. Tomtas grønne, landskapsmessige kvaliteter og naturmangfold i planområdet skal i størst mulig grad ivaretas og kan inngå som del av uteoppholdsarealet. Mindre byggverk som grillbu, lekestue, gapahuk, drivhus, pergola o.l. kan tillates. Ved flere felles uteoppholdsareal i samme planområde skal det planlegges for ulike kvaliteter og funksjoner. Uteoppholdsarealer skal som hovedregel ikke ha helning brattere enn 1:5 og ikke være smalere enn 7 meter. Ved avvik skal arealets egnethet til uteoppholdsareal dokumenteres. Alle opparbeidede deler av uteoppholdsareal som er knyttet til tilgjengelige boenheter, jf. TEK17 § 12-2, skal være universelt utformet og universelt tilgjengelig fra boenhetens inngang. Det skal legges til rette for atkomst til og bruk av uteoppholdsarealet året rundt med klimaskjermede oppholdssoner og arealer for snølek osv. Uteoppholdsarealer skal belyses. For større uteoppholdsarealer kan det i reguleringsplan og byggesaker stilles krav om belysningsplan. Ny vegetasjon skal etableres slik at den gir beskyttelse mot vind og bidrar til kvalitetene i området. Ved uteoppholdsareal på lokk skal det legges til rette for etablering av vegetasjon i flere sjikt. Viser til generelle bestemmelser for grønnstruktur og vegetasjon i § 1.10. Overvann og eksisterende vannveier skal håndteres jf. § 5.1.8 og kan inngå i uteoppholdsarealet. *Retningslinje* *Sol- og skyggediagrammene skal vise gode solforhold på uteoppholdsarealet ved vårjevndøgn og sommersolverv, på relevante klokkeslett i henhold til uteoppholdsarealets planlagte bruk.*	Må omskrives helt om, er alt for detaljert for kommuneplannivå, se merknad under § 4 Uteoppholdsareal. Kvalitetskravene er for spesifikke og omfattende for kommuneplannivået, og vil være svært kostnadsdrivende. I tillegg inneholder den flere uklare bestemmelser. Det må være tydelige være avgrensninger i forhold til hva som skal utredes i plansaker og hva som skal gjelde for byggesaker her gjerne med innslagspunkt. - Sol- og skyggediagram er bare aktuell for større saker - Krav til felles uteoppholdsareal bør vurderes og redegjøres for ved utarbeidelse av reguleringsplan - Krav til universell utforming av uteoppholdsareal fremkommer av TEK17 kap. 8, ikke behov for egne krav i kommuneplanen
§ 4.3.2 Felles uteoppholdsareal	Felles uteoppholdsareal skal være mest mulig sammenhengende. Arealet skal ikke ligge mer enn 200 m i luftlinje fra inngang til boligdel, og skal ha trafikksikker atkomst og plassering. Felles uteoppholdsareal skal anlegges på terreng eller lokk på egen eiendom eller i fellesareal. Illustrasjonen under viser uteoppholdsareal på terreng, lokk og terrasse/takterrasse. Figur ikke limt inn **Sone A** Felles uteoppholdsareal skal være minimum 10 m2 pr boenhet og ikke mindre enn 50 m2. Inntil 50 % av det totale felles uteoppholdsarealet kan plasseres på takterrasse. Krav til felles uteoppholdsareal kan også løses på offentlige parker, gater, eller plasser dersom 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. - 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. **Sone B** Felles uteoppholdsareal skal være minimum 20 m2 pr boenhet og ikke mindre enn 50 m2. Uteoppholdsareal på takterrasse regnes ikke med. **Sone C** Det skal være et samlet uteoppholdsareal (privat og felles uteoppholdsareal) på minimum 50 m2 pr boenhet ved bygging av en eller to boenheter. Ved bygging av flere boenheter gjelder bestemmelsene for sone B.	Må omskrives, se merknad under § 4 Uteoppholdsareal. God plassering av lekeplasser er viktigst og avstandskravet bør være målsetning, ikke et skal krav. Det viktigste er at totalløsningen vurderes. Dette er krav som bør tilpasses og avklares i reguleringsplan.
§ 4.3.3 Strøkslekeplass	Ved planlegging av mer enn 250 boenheter i nye områder skal det i tillegg til privat og felles uteoppholdsareal avsettes minimum 10 m2 pr boenhet til strøkslekeplass. Strøkslekeplass skal ikke være mindre enn 2,5 daa sammenhengende og ikke mindre enn 5 daa sammenhengende ved planlegging av over 500 boenheter. Strøkslekeplassen skal ligge nærmere inngangene til boligbyggene enn 500 meter.	Avstandskravet er ikke presisert som luftlinje, det bør det være. I tillegg bør det være målsetning ikke skal krav, beliggenhet og utforming viktigst. Dette er kriterier som bør vurderes ved utarbeidelse av reguleringsplan.
§ 5.1.1 Generelle kvalitetskrav	Det skal i alle plan- og byggesaker dokumenteres at tiltaket har gode visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. De valgte løsninger skal begrunnes. Nye tiltak skal underordnes viktige landskapstrekk og det skal i reguleringsplaner dokumenteres at landskapstilpasning og fjernvirkning ivaretas. Dette kan også kreves i byggesak. Nye tiltak skal tilpasses eksisterende bebyggelse og områdets karakter. Som hovedregel skal kontraster i volum, form og uttrykk unngås. Fasader skal utformes med gode detaljer, og det skal benyttes materialer av høy kvalitet. Ny bebyggelse bør fargesettes. Bygge- og anleggstiltak skal plasseres slik at det tas hensyn til viktige siktlinjer, lys- og solforhold, vind og lokalklima samt lyd- og vibrasjonsforhold. Der eksisterende bebyggelse utgjør en bygglinje mot vei, skal ny bebyggelse plasseres i denne bygglinjen såfremt hensyn i § 5.1.6 er ivaretatt. *Retningslinje* *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.*	Den første setningen er en gjentakelse av krav satt i pbl § 29-2 om visuelle kvaliteter, er det nødvendig? Og hva menes at valgte løsninger skal begrunnes, er det ikke nok med tegninger og kart, hvor detaljert skal begrunnelsen være og skal alle løsningen begrunnes? Dette virker svært uklart og vanskelig å forstå og vi tror ikke kommunen og bransjen vil forstå denne på samme måte. Denne må tas ut. Til *Fasader skal utformes med gode detaljer, og det skal benyttes materialer av høy kvalitet. Ny bebyggelse bør fargesettes.* Denne henger sammen med første setning og pbl § 29-2, den kan utgå et slik generelt krav hører ikke hjemme i kommuneplanen og åpner for svært skjønnsmessige vurderinger, hvordan få til likebehandling her. Hva menes med gode detaljer og materialer av høykvalitet. Anbefales at setningen tas ut, og man ev. legger inn kvalitetskrav i reguleringsplaner om det er behov for dette. Anbefaler at hele bestemmelsen gjøres om og forenkles slik at den ikke blir så detalj- og skjønnsfokusert, viktig å ikke kreve dokumentasjon for dokumentasjons skyld, samt sikre likebehandling.
§ 5.1.2 Terrengtilpasning	Nye tiltak tilpasses til eksisterende terreng. Nye byggetiltak skal ha minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer. I reguleringsplaner skal terrengtilpasning dokumenteres med målsatt terrengsnitt som viser planlagte tiltak, høyder på ny og eksisterende bebyggelse og nytt og eksisterende terreng. Dette kan også kreves i byggesaker. *Retningslinje* Høyde på synlige støttemurer og fjellskjæringer bør ikke overskride 2,5 m. Felles uteareal, uteområder o.l. bør ikke plasseres på utfylt areal	Bestemmelsen er for detaljert utformet for kommuneplan. Anbefaler at kun første setning blir stående. Behovet for fyllinger og skjæringer må vurderes i den enkelte reguleringsplan og byggetiltak, hva som menes med minst mulig vil være svært vanskelig å overføre fra kommuneplan nivå til reguleringsplan og byggesak. Kravet om at målsatte terrengsnitt m.m. skal dokumenteres i reguleringsplan kommer for tidlig, det må ev. være på et skissenivå, da man ikke gjør detaljprosjektering i reguleringsplan. Men det skal gjøres vurdering av plassering i terreng og terrengtilpasninger i reguleringsplanen. Dersom det er behov for en bestemmelse om krav til dette for reguleringsplanen kan man skrive om noe slik som: I reguleringsplaner skal det redegjøres for plassering av tiltak og hvordan dette tilpasser seg eksisterende terreng. Bestemmelsen henger også sammen med bestemmelsene om massebalanse. Til retningslinjen Denne bør tas ut i sin helhet, hører ikke hjemme på kommuneplannivå, og hvorfor skal ikke uteareal være plassert på utfylt areal? Så lenge utearealet har tilfredsstillende kvalitet og sikkerhet, så bør det ikke ha noe å si om det er plassert på utfylt areal eller ikke, dette er en vurdering som gjøres i det enkelte prosjekt på byggesaksnivå og ikke i kommuneplannivå.
§ 5.1.3 Takform	Arker, takoppbygg og nedskjæringer må ikke dominere takflaten, skal trekkes tilbake og ikke fremstå som en fortsettelse av fasaden. Det tillates arker mv. kun på én side av bygget. Ved nedskjæringer må rekkverket flukte med takflata. *Retningslinje* *Arker, takoppbygg og nedskjæringer bør ikke utgjøre mer enn 1/3 av takflatens lengde ved gesims og konstruksjonen bør trekkes tilbake fra bygningens fasadeliv.*	Denne bestemmelsen er unødvendig og bør tas ut, hvorfor er det behov for det nevnte på kommuneplan nivå. Dette blir for detaljert. Hvorfor begrense arker til en side av taket? Hvor viktig og relevant er det? Virker som en nokså unødvendig tilleggsbestemmelse som begrenser rehabilitering og oppgradering av eldre hus. Behov for en slik bestemmelse må vurderes i den enkelte reguleringsplan og ikke på kommuneplannivå.
§ 5.1.4 Krav til arkitekturprosjektering	Arkitektoniske grep skal alltid redegjøres for, vurderes og illustreres i reguleringsplan, og de mest sentrale kvalitetene skal sikres i planbestemmelsene. Større byggeprosjekter, eksponerte byggeprosjekter i bykjernen og langs hovedvegnettet, byggeprosjekter i terreng brattere enn 1:3, byggeprosjekter som berører verneverdig bebyggelse eller andre byggverk/områder med historisk, arkitektonisk eller kulturell verdi, skal prosjekteres av en arkitekt med kompetanse og erfaring som gir grunnlag for erklæring av ansvar i høyere tiltaksklasse for arkitektur (klasse 3). 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.	Rød tekst kan tas ut, da dette er ulovlige bestemmelser. Krav til kompetanse, erfaring for ansvarlige foretak og tiltaksklasseplassering fremkommer av SAK10 kap. 9, 10 og 11. Dette er saksbehandlingsregler som er fastsatt av departementet og DiBK, kommunen har ikke hjemmel til å lage egne saksbehandlingsregler som omgår disse. Kommunen har ikke hjemmel i pbl til å kreve arkitektkonkurranse for prosjektering av prosjekter. Dette kan gjennomføres som en frivillig avtale mellom kommune og byggherre. Men bestemmelsen må ut av kommuneplanen.
§ 5.1.5 Fastsetting av byggehøyder	Maksimalt tillatt høyde på bygg skal angis med byggehøyde i meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Ved inntrukne etasjer eller arker o.l. skal gesimshøyden fastsettes fra første gesims, ikke fra gesims på inntrukken etasje. For pulttak skal gesimshøyden regnes fra middelnivå mellom angitt gesims og mønehøyde. For mansardtak skal gesimshøyden regnes fra takets øverste knekkpunkt. I terreng skrånende mer enn 1:5 skal høyde fastsettes ut fra planert terreng rundt bygningen. Høyden måles fra gesimspunktet eller mønepunktet langs fasaden loddrett ned til underliggende planert terreng. Maksimal byggehøyde skal i terreng skrånende mer enn 1:5 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 3,0 meter over tillatt gesimshøyde. Dette forutsetter at konstruksjonen gis en god visuell tilpasning, har et areal på maks 20 % av takflaten og er tilbaketrukket minimum 45 grader fra gesims/takkant. *Retningslinje* *Gesimshøyde er høyden til skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten.*	Måling av gesims- og mønehøyde må gjøres etter fastsatte krav i TEK17 kap. 6 med veiledning (herunder også grad av utnytting), kommunen har ikke hjemmel til å fastsette andre beregningsregler eller fastsette andre gesimspunktet og mønepunktet enn det som fremkommer her. Det foreligger flere tolkningsuttalelser på dette. Vi anbefaler at bestemmelsen skrives om, slik at ev. særkrav rundt pulttak gis bestemmelser om nedre og øvre gesims. I tillegg bør kommunen vurdere om hvilket behov det er for slike detaljerte fastsettelse av høyder på kommuneplannivået, og om det er gjort en vurdering i forhold til konsekvensen om endring av vedtatte reguleringsplaner m.m.
§ 5.1.6 Byggegrenser mot kommunaltekniske anlegg	Byggverk og andre faste konstruksjoner tillates ikke oppført nærmere offentlige vann- og avløpsanlegg enn 4,0 meter. Byggegrenser for byggverk og faste installasjoner mot kommunal vei og privat vei som er vedlikeholdt/driftet av kommunen: - Der det er en gjeldende reguleringsplan uten fastsatte byggegrenser er byggegrensen 4,5 meter fra reguleringsplanens formålsgrense for fortau, gang-/sykkelvei eller kjørevei, med følgende unntak: o For garasje eller carport som plasseres vinkelrett mot veien er byggegrensen 6,5 meter fra formålsgrensen. o For garasje eller carport som plasseres parallelt med veien og mindre byggverk, som uthus, søppelskur og avfallsanlegg, er byggegrensen 2,5 meter fra formålsgrensen. - Der vei ikke er regulert som trafikkformål i gjeldende reguleringsplan er byggegrensen 5,0 meter målt fra ytterste asfaltkant på eksisterende fortau, gang/sykkelvei eller kjørevei, med følgende unntak: o For garasje eller carport som plasseres vinkelrett mot veien er byggegrensen 7,0 meter fra ytterste asfaltkant. o For garasje eller carport som plasseres parallelt med veien og mindre byggverk som uthus, søppelskur og avfallsanlegg, er byggegrensen 3,0 meter fra ytterste asfaltkant. *Retningslinje* *Mot riksvei gjelder veglovens generelle byggegrense, med mindre annet er bestemt i reguleringsplan. Den generelle byggegrensen i vegloven er i uregulerte områder 50 meter. I områder med gjeldende reguleringsplan uten inntegnet byggegrense eller bestemmelser om byggegrense mot vei, gjelder den generelle byggegrensen i vegloven som var gjeldende da reguleringsplanen ble vedtatt.*	Dette er et svært inngripende og nytt krav som avviker fra årelang praksis med 5,0 og 1,0 m. Endringen vil medføre store konsekvenser og vil være fordyrende. Hva er begrunnelsen for en slik endring nå? Anbefaler at dagens regler videreføres.
§ 5.1.8 Vann, avløp og overvannshåndtering	Overvann: Tre-trinnsstrategien (infiltrasjon, fordrøyning og avledning) skal legges til grunn for overvannshåndtering. Bevaring, restaurering og etablering av naturbaserte løsninger skal vurderes. Overvann og snølagring skal hovedsakelig skje på egen eiendom. Tiltak skal ikke medføre overvannsbelastning på eksisterende avløpssystem og som hovedregel ikke føres inn på avløpsfellesledning. Påslipp av overvann til offentlig overvannsnett kan tillates hvis det kan dokumenteres ledig kapasitet. Fordrøyning kan utgå når tiltaksområder ligger nært strandlinjen eller normalvannstandsnivået i vassdrag og det er direkte utløp til sjø eller vassdrag er mulig. Avledning av overvann kan da skje enten på terreng eller via ledning forutsatt tilstrekkelig kapasitet på denne. For å unngå skade på naboeiendommer skal vannveier og flomavrenning alltid kartlegges. Utfordringer ved overvannshåndtering vinterstid må vurderes og hensyntas. Åpne bekker, bekkedrag og vannveier skal opprettholdes i sin naturlige form og sikres med kantvegetasjon. Der det er hensiktsmessig skal lukkede bekker åpnes og reetableres i en sammenhengende grønnstruktur. **Krav for reguleringsplan** I alle reguleringsplaner skal det inngå en enkel illustrasjon for overvannsløsning som viser samordning av terreng- og overflateutforming, vegetasjon, snølagring og andre løsninger for overvannshåndtering. Det skal dokumenteres at tretrinnsstrategien er lagt til grunn for valgte løsninger. Det skal dokumenteres at naturbaserte løsninger er vurdert og begrunnes dersom andre løsninger velges. Konsekvens av tiltak skal dokumenteres med beskrivelse av overvannshåndtering før og etter gjennomføring av tiltak. I alle reguleringsplaner skal det inngå overordnet plan for vann, avløp og overvann (overordnet VAO-plan), som dokumenterer at planlagte tiltak er gjennomførbare. Overordnet VAO-plan skal vise prinsippløsning og tilkobling til eksisterende teknisk infrastruktur. Valgte løsninger skal begrunnes. Omfanget av dokumentasjonen må tilpasses planen eller prosjektets størrelse og kompleksitet. Arealbehov for teknisk infrastruktur over og under bakken, overvannshåndtering og snølagring skal ivaretas i reguleringsplan. **Krav for søknad om rammetillatelse** Det skal fremgå av søknad om rammetillatelse hvordan overordnet VAO-plan, tre-trinnstrategien og naturbaserte løsninger er lagt til grunn for overvannshåndteringen. Overordnet utomhusplan, jf. § 5.1.9, og overordnet VA-plan skal være godkjent av Bodø kommune før det kan gis rammetillatelse. Overordnet utomhusplan som beskriver naturbaserte overvannsløsninger og rammeplan for vann og avløp (rammeplan VA) som beskriver ledningsbaserte overvannsløsninger skal være i overensstemmelse og sammen gjøre rede for hvordan overvann skal håndteres over og under bakken. Valgte løsninger skal begrunnes. Rammeplan VA skal omfatte nye vann-, spillvann- og overvannsledninger, kummer og pumpestasjoner, både offentlige og private. Rammeplanen skal inneholde kapasitetsberegninger og redegjørelse for vannreduserende tiltak. I flomutsatte områder må tiltak for å unngå tilbakeslag i avløpsnettet beskrives. Planen skal avklare hvilken infrastruktur som skal overtas av kommunen. Arealbehov for snølagring må ivaretas i overordnet utomhusplan, jf. § 5.1.9.	Dette er en omfattende endring i forhold til gjeldende krav. Boligprodusentene har forståelse for at håndtering av overvann og flom er viktig. Vurderinger og hvilke tiltak som må gjennomføres må hovedsakelig ligge i reguleringsplan. Vi har en forståelse for at det er behov for at dette også må stilles krav i kommuneplan til byggesaker da det i flere eldre reguleringsplaner ikke er vurdert. Men har kommunen vurdert å differensiere kravet i forhold til størrelse på utbyggingen og legge inn innslagspunkt her? Og har kommunen vurdert om kravet til overvann der det ikke er stilt krav i reguleringsplan blir godt nok ivaretatt gjennom TEK17 § 13-11 og § 15-8, samt SAK 10 § 5-4 tredje ledd bokstav j)? I forhold til dokumentasjon i byggesak så står det følgende i veiledningen til SAK 10 § 5-4 tredje ledd bokstav j) står det bl.a. følgende om overvann: *Håndtering av overvann vurderes og avklares ved søknad om rammetillatelse. Det er ikke krav om at avledning av overvann og flomveier er ferdig prosjektert i detalj. Det vil være tilstrekkelig at avledning av overvann og flomveier er planlagt, og at eventuelle nødvendige privatrettslige rettigheter er sikret. Kommunen skal i utgangspunktet ikke vurdere selve løsningen som del av byggesaksbehandlingen.*
§ 5.1.9 Utomhusplan	Overordnet utomhusplan skal være utarbeidet og godkjent av Bodø kommune før det gis rammetillatelse. Overordnet utomhusplan skal, når det er relevant for tiltaket, vise: - Plassering av planlagt bebyggelse og utomhusarealer - Antall parkeringsplasser og plassering og utforming av bil- og sykkelparkeringsplasser med manøvreringsareal og støttefunksjoner - Plassering av areal for avfallshåndtering og varelevering - Areal for snølagring - Endringer i eksisterende terreng - Endringer i eksisterende vegetasjon - Plassering av beplantning og overordnet angivelse av type beplantning - Naturbaserte overvannsløsninger Detaljert utomhusplan skal være utarbeidet og godkjent av Bodø kommune før det gis igangsettingstillatelse. Detaljert utomhusplan skal, når det er relevant for tiltaket, vise: - Nytt terreng - Målsatte trafikkarealer med sporingskurver (atkomst, parkering, varelevering, avfallshåndtering osv.) - Detaljert beplantningsplan - Møblering og utstyr - Universell utforming - Naturbaserte overvannsløsninger *Retningslinje* *Kravene til innholdet i utomhusplaner gjelder kun i den grad det er relevant for tiltaket. Omfanget av dokumentasjonen må tilpasses planen eller prosjektets størrelse og kompleksitet. For utomhusanlegg som skal overtas til kommunal drift og vedlikehold skal kommunaltekniske norm for Bodø kommune gjelde.*	Dette er et viktig punkt som det henvises flere ganger til i andre bestemmelser. Kravene kan bli omfattende og det ligger an til mye synsing knyttet til hva som er relevant for ulike tiltak. Flere av kravene er uklare og får store konsekvenser for saksbehandlingsomfang, tid og kostnader. Det er viktig at krav i kommuneplanen her ikke begrenser muligheter og vurderinger som skal gjøres ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Det er svært mange av kravene som kan tas ut og kan vurderes som bestemmelser til reguleringsplaner, men da tilpasset prosjektene som skal utvikles. Vi anbefaler at alle disse bestemmelsene gjennomgås og omarbeides slik at de blir tilpasset kommuneplannivået. Bestemmelsene er alt for detaljerte og binder opp mye av utbyggingen uten at det er vurdert om hvilke konsekvenser det får for allerede planlagte utbygde områder og allerede vedtatte reguleringsplaner.
§ 5.2 Boligbebyggelse	Bestemmelsene gjelder for all boligbygging, uavhengig av arealformål. Bodø kommune skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boenhetene i nye boligprosjekter. Omfang avklares i oppstartsmøte for reguleringsplan og/eller ved forhandlinger om utbyggingsavtale. Eventuell avtale mellom Bodø kommune og utbygger må være inngått før det gis igangsettingstillatelse. *Retningslinje For utvidelse av eksisterende eller ny boligbebyggelse i LNFR-områder gjelder bestemmelsene i § 5.2 som retningslinjer* ***Definisjoner*** *En boenhet er en bruksenhet som har alle hovedfunksjoner for bolig, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett, har egen inngang og er fysisk atskilt fra øvrige enheter. Det er ikke krav om separate rom for hver enkelt funksjon. Definisjonen gjelder for både nybygg og eksisterende bygg. Med sekundær boenhet regnes den minste av to boenheter i en enebolig eller en eierseksjon i annen småhusbebyggelse. Med småhusbebyggelse regnes eneboliger, rekkehus, kjedehus og to- til firemannsboliger. Lavblokk er flermannsboliger med fire eller færre etasjer. Mikrohus er små, frittstående hus som kan være forankret i bakken, stå på tilhenger eller på hjul. Mikrohus er et bruksareal på inntil 30 kvadratmeter, består av kun én boenhet, har kun én etasje uten kjeller, overstiger ikke høyde på 4,5 meter og har ikke pipe eller skorstein.*	Det som står i § 5.2 om utbyggingsavtaler og forkjøpsrett må skrives om og flyttes til § 1.3
§ 5.2.1 Utnyttelsesgrad	I områder der maksimal grad av utnytting ikke er fastsatt i gjeldende reguleringsplan eller del B av bestemmelsene i KPA gjelder følgende: - Innenfor byutviklingsområdet (bestemmelsesområde#01, #04 og #05): %-BYA = 35 % - Utenfor byutviklingsområdet: %-BYA = 35 % Regulert uteoppholdsareal skal inngå i arealet som legges til grunn for beregningen av utnyttelsesgrad. Ved oppretting av nye eiendommer fra tomt som allerede er bebygd, skal oppfyllelse av krav til grad av utnytting, uteoppholdsareal og parkering dokumenteres for både ny og gjenværende tomt og bebyggelse.	Til *Regulert uteoppholdsareal skal inngå i arealet som legges til grunn for beregningen av utnyttelsesgrad.* Intensjonen med bestemmelsen er god, og Boligprodusentene støtter denne. Men dette er ikke en lovlig bestemmelse siden beregningen av %BYA er fastsatt i TEK. Forslag til omskriving av bestemmelsen: *Der det er regulert uteoppholdsareal kan % BYA økes ut over fastsatt % BYA , på 25% eller 35 %, som om uteoppholdsarealet var en del av nettotomt.*
§ 5.2.2 Boligstørrelser, antall boenheter og bokvalitet	Maksimalt antall boenheter og sekundære boenheter skal fastsettes i reguleringsplan. Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m² BRA + bodareal. I sone A er minstestørrelsen 25 m² BRA + bodareal. Kravene til minstestørrelse gjelder ikke ved opprettelse av sekundære boenheter, eller for oppføring av mikrohus som definert i TEK17 § 1.2, annet ledd. I alle boligprosjekter skal trafikksikker skolevei dokumenteres og behov for opparbeidelse av fortau eller andre trafikksikkerhetstiltak vurderes. Trafikksikkerhetstiltak skal være gjennomført før det kan gis brukstillatelse. Viser til § 12 for rekkefølgekrav om tilstrekkelig kapasitet på sosial infrastruktur som barnehage- og skole. *Retningslinje* *I reguleringsplaner for større leilighetsprosjekter skal en variasjon av størrelser på boenhetene sikres. I de fleste leilighetsprosjekter vil hovedvekt på 2- og 3 roms boenheter være hensiktsmessig, men annen fordeling kan fastsettes med bakgrunn i stedlige forhold, kollektivdekning, boligkonsept og fellesfunksjoner.* *I reguleringsplan for studentboliger som skal eies og driftes av en studentsskipnad eller studentboligstiftelse kan det settes andre arealkrav for boenheter. Det kan også reguleres andre krav for uteareal og parkering enn kravene i §§ 3 og 4.* *Det bør være godt utsyn fra, og innstråling av sol og dagslys til, oppholdsrom. Tilsvarende bør oppholdsrom skjermes mot innsyn.* *Boenheter under 50 m² bør ikke etableres utenfor områder med god kollektivdekning, samt kort gangavstand til dagligvare og andre hverdagsfunksjoner.* *Boligbyggingen skal bidra til å utvikle nye og innovative boligkonsepter.* *Det bør i alle boligprosjekter legges opp til et stort innslag av fellesfunksjoner.*	Til *I alle boligprosjekter skal trafikksikker skolevei dokumenteres og behov for opparbeidelse av fortau eller andre trafikksikkerhetstiltak vurderes.* Trafikksikker skolevei bør ivaretas i reguleringsbestemmelser og rekkefølgekrav. Hører ikke hjemme i byggesaksbehandlingen unntatt i helt spesielle prosjekter, og da kan kommunen kreve det. Bør skrives om og stilles som krav til utredning og vurdering i reguleringsplan. Til retningslinjene Det som er markert med rødt kan tas ut. Dette er ting som vurderes ved utarbeidelse av reguleringsplaner, har ikke noe i kommuneplanen å gjøre.
§ 5.2.3 Svalganger	Valg av svalgangsløsning må begrunnes. Svalgangsløsninger skal oppfylle følgende kriterier: - Ikke eksponere seg mot offentlig vei, gate, byrom eller park. - Dersom soveromsvindu vender mot svalgang skal det dokumenteres tiltak som gjør at man trygt kan åpne vindu (uten fare for inntrengere). Det skal etableres permanent fysisk tiltak som sikrer avstand mellom fasade og gangareal med minimumsbredde 0,6 meter. - Det tillates passering av inntil 3 leiligheter fra hovedatkomst til egen bolig. - Passering av inntil 5 leiligheter tillates dersom det etableres permanent fysisk tiltak som sikrer avstand mellom fasade og gangareal med minimumsbredde 1,2 meter.	Denne bestemmelsen er unødvendig og bør tas ut, hvorfor er det behov for denne på kommuneplan nivå. Dette blir for detaljert. Er det verdt å legge så sterke føringer for Bodø?. Svalganger er ofte nødvendig, ikke minst i småhusprosjekter og tett lav bebyggelse og nødvendig for å holde byggekostnader innenfor akseptable rammer. Behov for en slik bestemmelse må vurderes i den enkelte reguleringsplan og ikke på kommuneplannivå.
§ 5.2.4 Balkonger, altaner, terrasser mv.	Innglassing av privat uteoppholdsareal på balkonger, altaner, terrasser mv. er tillatt hvis glasset kan åpnes og lukkes. Innglassede bygningsdeler skal integreres på en god estetisk måte i fasaden og ikke dominere fasadeuttrykket. Hvis fasaden har flere eksisterende balkonger, altaner, terrasser mv. tillates det ikke enkeltvis innglassing. Balkonger over fortau og byrom kan maks krage ut 50 cm, og må være minst 3,5 meter over bakken. *Retningslinje Innglassede bygningsdeler bør ikke utgjøre mer enn halvparten av total fasadeflate på en vegg.*	Denne bestemmelsen er unødvendig og bør tas ut, hvorfor er det behov for denne på kommuneplan nivå. Skjønner meningen men dette blir for bastant. Et hus med balkong i 2. etasje og terrasse i første skal f. eks ikke kunne glasse inn balkong. Dette må mykes opp og uttrykkes i retningslinje/ bør kun være relatert til type bygg f.eks. flermannsboliger/blokk
§ 5.2.5 Garasje, carport, uthus	Dersom ikke annen byggehøyde er fastsatt i gjeldende plan kan garasje, carport, uthus eller lignende bygg som ikke er beregnet på beboelse, ha en maksimal høyde på 4,5 meter målt fra golv til møne. Ved pulttak eller flatt tak kan øverste gesimshøyde, inklusiv eventuelt rekkverk, være 4,0 meter målt fra golvet. Takform og volum skal underordnes og tilpasses bolighuset.	Anbefaler at høydebestemmelsen skrives slik at den måles i forhold til gjennomsnittlig planert terreng eller overkant golv. Bare golv er ikke en presis nok å måle ifra.
§ 5.2.7 Avfallshåndtering	Avfallsanlegg skal planlegges slik at støy og sjenanse mot boliger reduseres mest mulig. Nødvendig areal for håndtering av husholdningsavfall skal avsettes og dokumenteres i reguleringsplan og i utomhusplan ved byggesak, jf. § 5.1.9. 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 bykjernen (bestemmelsesområde #01) kan avfallsanlegg plasseres på offentlig gategrunn eller plass dersom følgende kriterier 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. - Anlegget har strømtilgang på 400V. - Det inngås avtale om bruk av grunn mellom renovasjonsselskap og grunneier. *Retningslinje Ved etablering av nedgravde anlegg skal det dimensjoneres og legges til rette for at boliger innenfor kort gangavstand også kan benytte anlegget*	Uheldig formulering om *mest mulig*. Kravene bør mykes opp slik at en sammen med IRIS kan finne beste løsning i hvert enkelt tilfelle. *Avfallshåndtering skal løses på egen eiendom*, kravet passer ikke når det er flere eiendommer som skal bruke anlegget. Bør omskrives slik at det kan brukes av flere eiendommer. Til retningslinjen Forstår intensjonen med kravet, men her har man ikke tenkt hvordan kostnadene skal fordeles dersom flere kommer til. Skal de første utbygger ta hele investeringen?

Høring kommuneplanens arealdel, Saltstraumen

Vi som skriver dette, Ole-Peer Gullhav og Brigt Kristensen, var aktive i Folkeaksjonen Saltstraumen for alle, som førte til at planer om å bygge mer enn hundre fritidsboliger i flomålet på innsida og utsida av straumen blei stoppa i 2008.

Bystyret i Bodø kommune skrinla sjøl planene om fritidsboliger ved Ripnes/Jektvika i 2008 og ga området status som Friluftsområde i sjø som det fremdeles har. **Vi mener denne statusen må videreføres og går mot forslaget i ny kommuneplan om at Jektvika og området vest for Saltbrygga blir omregulert til småbåthavn.**

Dagens kommunedelplan for Saltstraumen tillater småbåthavn der det er regulert for dette. Marin verneplan for Saltstraumen fra 2010 gir adgang til å fortøye småbåt, herunder fastfortøyning, dragfortøyning og oppankring mot land når dette er av materiale som ikke forurenser. Småbåtanlegg krever derimot dispensasjon fra vernebestemmelsene, og krever behandling etter verneforskriften i tillegg til etter plan- og bygningsloven.

Da bystyret i sin tid godkjente småbåthavn for lokalbefolkninga på Kløkstad på Nordstranda i det som da var oppkjøpt til friområde av stalen og kommunen, viste det seg å bli noe helt annet. Dette skjedde uten ny behandling i bystyret. Noe liknende skjedde i Skivika og ved Løpshavn. Og det var nær ved å skje i Jektvika, som er en del av området som foreslås omregulert.

Alt dette gjør at dagens status for området som Friluftsområde i sjø bør beholdes, for å sikre de store natur- og kulturverdiene ved Saltstraumen.

Bodø 15.11.2025

Ole-Peer Gullhav	Brigt Kristensen
(sign)	(sign)

§ 3.*Vernebestemmelser*

3. Området er vernet mot tiltak som f.eks. etablering av ulike typer anlegg, utfylling, byggev konstruksjoner på sjøbunnen, andre varige eller midlertidige innretninger, legging av rørl forurensningstilførsler, mudring, uttak og deponering av masse, sprengning, boring, utsli Forsøpling er forbudt. Opplistingen av tiltak er ikke uttømmende.

§ 4.*Generelle unntak fra vernebestemmelsene*

4. Fortøyning av småbåt, herunder fastfortøyning, dragfortøyning og oppankring mot land. I
   må være i stein eller annet materiale som ikke forurenser.

§ 5.*Spesifiserte dispensasjonsbestemmelser*

Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad gi dispensasjon til

6. Mindre flytebrygger.
7. Båtstø eller båtutlegg som krever bruk av gravemaskin, sprengning eller støyping.
8. Oppgradering eller erstatning av kai på Ripnes.
9. Småbåtanlegg ved Laukeng, Tuv og Ripnes.

Fra: Kjetil Vik[renete.kjetil@outlook.com]
Sendt: 14.11.2025 09:36:39
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Tittel: Kommuneplan arealdel Helligvær Sørøst og Helligvær Sørvest

---

Styret i Brønnøya velforening har behandlet høringen og har vedtatt følgende uttalelse til kommuneplanens arealdel.
Uttalelse vedrørende kommuneplanens arealdel for:

- Helligvær sørøst
- Helligvær sørvest

Styret i Brønnøya velforening er sterkt imot eksisterende og nye oppdrettsanlegg i Helligvær.

Brønnøya velforening støtter alle faginstanser som er imot oppdrett i Helligvær.

Det reageres spesielt på en ytterligere arealdisponering til disse formål slik det fremgår av pågående høring knyttet til nye arealer.
Våre standpunkt vedrørende bruk av arealer i Helligvær til oppdrettsformål er tidligere begrunnet i saksbehandlingen vedrørende etableringen av oppdrett i Breisundet, og vil gjelde også for nye lokasjoner.
Vi ber om at dette følger den videre saksbehandlingen.

På vegne av Brønnøya velforening

Tor Nordstrøm

Høringsinnspill til kommuneplanens arealdel for 2026 - 2038 Bodø kommune

Avsender: Byggmesterforbundet
Dato: 12.11.2025

Innledning

Byggmesterforbundet representerer lokale byggmesterbedrifter og håndverksentreprenører i Nordland. Våre medlemmer er små og mellomstore bedrifter som bygger boliger, skaper arbeidsplasser og bidrar til lokal verdiskaping.

Vi ønsker en arealplan som sikrer:

- **Forutsigbarhet i planprosesser**
- **Boligmangfold som dekker innbyggernes behov**
- **Lokal deltakelse i byutviklingen**

Dette er i tråd med plan- og bygningsloven (pbl) § 1-1, som fastslår at planlegging skal fremme bærekraftig utvikling til beste for samfunnet og kommende generasjoner, og sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning.

Hvorfor dette er avgjørende for våre medlemmer

- **Forutsigbarhet = trygghet for investeringer**
  Endringer i vedtatte planer skaper utrygghet og øker risikoen for små bedrifter.
- **Hunstad Sør og Kapstøveien = lokale oppdrag**
  Disse områdene gir prosjekter som lokale byggmestere kan håndtere, i motsetning til storprosjektene på Hernes.
- **ZEN/ZEB-krav uten fleksibilitet = utkonkurrering**
  Strenge krav favoriserer store konsern og presser ut lokale aktører.
- **Boligmangfold = etterspørsel etter lokale tjenester**
  Innbyggerne ønsker småhus og rekkehus – det er kjernen i våre medlemmers kompetanse.
- **Dispensasjonsbehov = svekket plan**
  Hvis planen krever mange dispensasjoner, tyder det på at bestemmelsene ikke er tilpasset behovene. Det gir uforutsigbarhet og økte kostnader.

Forutsigbarhet og rettssikkerhet

Kommunen foreslår å endre arealformål for flere områder, blant annet Hunstad Sør og Kapstøveien 40, fra boligformål til LNFR (landbruk, natur, friluftsliv og reindrift).
Dette skaper uforutsigbarhet og svekker tilliten til planprosesser. **Pbl § 12-4** gir reguleringsplaner rettsvirkning og skal sikre langsiktighet. Bestemmelsen slår fast at

reguleringsplanen gjelder til den blir endret eller opphevet, og at oppdatering kun er aktuelt dersom det har gått mer enn ti år uten igangsetting av tiltak. For Hunstad Sør er dette ikke tilfelle. Endring til LNFR er derfor et politisk valg, ikke en juridisk nødvendighet, og bryter med prinsippet om rettssikkerhet.

Opprettholdelse av arealformål bolig

Hunstad Sør – hvorfor Alternativ 2 må vedtas

Vi støtter alternativ 2, videreføring av boligformål, fordi:

- Området er regulert til boligformål og har eksisterende infrastruktur.
- Tilbakeføring gir liten landbruksverdi, men stor verdi for boligbehov.
- Bodø har dokumentert behov for variert boligstruktur – småhus og rekkehus, ikke kun blokker på Hernes.
- Endring vil øke presset på Hernes og fremme sentralisering, i strid med prinsippet om balansert utvikling.

Rettslig vurdering etter pbl § 12-4 femte ledd

Bestemmelsen om oppdatering av plan gjelder kun dersom det har gått mer enn ti år uten igangsetting av tiltak. For Hunstad Sør er dette **ikke tilfelle**. Reguleringsplanen har fortsatt full rettsvirkning, og kommunen har ingen plikt til å endre arealformålet.
Å tilbakeføre til LNFR vil derfor være et politisk grep, ikke en juridisk nødvendighet, og bryter med prinsippet om forutsigbarhet og rettssikkerhet.

Kapstøveien 40 / Kappstøa (objekt-ID 4882 og 4786)

Vi ber om at området beholder boligformål og ikke omdisponeres til LNFR.

Begrunnelse:

- Området er etablert som boligområde med vei, vann, avløp og strøm
- Ingen aktiv landbruksdrift siden 1960, og grunnen er lite egnet for jordbruk
- Bevaring av boligformål gir mulighet for helhetlig utvikling i Saltstraumen

Dispensasjonsadgang og planbestemmelser

Dispensasjon er en sikkerhetsventil i lovverket, jf. pbl kapittel 19, og skal brukes unntaksvis. Hvis en kommuneplan legger opp til mange dispensasjoner, betyr det at planbestemmelsene ikke er tilpasset behovene.
Vi mener derfor at KPA bør utformes med tilpassede bestemmelser og retningslinjer som gir rom for variasjon og fleksibilitet, slik at dispensasjoner blir unntak og ikke hovedregel. Dette sikrer forutsigbarhet og rettssikkerhet, i tråd med pbl § 1-1 og kapittel 19.

Lokale bedrifter og ZEN/ZEB-krav

Vi støtter klimamål, men kravene må være realistiske:

- Kostnadsøkning - SINTEF og FME ZEN dokumenterer merkostnader på 5–15 % ved ZEN-standard.
- Lokal deltakelse - Kravene favoriserer store nasjonale aktører og presser ut lokale bedrifter.
- Behov for fleksibilitet - Kommunen bør åpne for trinnvis innføring og differensiering.
  Dette er i tråd med pbl § 1-1, som krever sosial og økonomisk bærekraft i tillegg til miljøhensyn.

Boligpreferanser og bolyst

Boliganalysen viser at mange ønsker småhus og rekkehus, ikke ensidig blokkbebyggelse. Dette samsvarer med FN's bærekraftmål nr. 11, som understreker behovet for inkluderende og bærekraftig urbanisering, tilgang til trygge boliger og grøntområder.

Fortetting i småhusområder

Fortetting er et viktig grep for å utnytte arealer effektivt og redusere presset på nye utbyggingsområder. Samtidig må fortetting i småhusområder skje med gode planbestemmelser som:

- Ivaretar god utvikling og bokvalitet - Fortetting skal styrke områdets karakter, ikke erstatte småhus med ensidig blokkbebyggelse.
- Gir riktig handlingsrom - Bestemmelsene må være fleksible nok til å tillate tilpasning til lokale forhold, men samtidig tydelige for å unngå vilkårlige løsninger.
- Reduserer behovet for dispensasjoner - Planen må utformes slik at ønsket fortetting kan gjennomføres innenfor planens rammer, i tråd med pbl § 1-1 og kapittel 19, slik at dispensasjon forblir en sikkerhetsventil – ikke en hovedmekanisme.
- Sikrer grøntstruktur og infrastruktur - Det må være krav til uteareal, grønne soner og vurdering av kapasitet på vei, vann, avløp og skole.

Vi anbefaler at KPA gir klare og balanserte bestemmelser for fortetting i småhusområder, slik at utviklingen skjer planmessig, forutsigbart og bærekraftig.

Forholdet til byggteknisk forskrift (TEK17)

Plan- og bygningsloven kapittel 11 gir kommunen adgang til å fastsette bestemmelser i kommuneplanens arealdel, jf. § 11-9 (generelle bestemmelser) og § 11-10 (bestemmelser til arealformål).

Disse bestemmelsene skal primært gjelde arealbruk, hensynssoner og planhensyn, ikke tekniske krav til byggverk. Tekniske krav er regulert i byggteknisk forskrift (TEK17) med

hjemmel i pbl § 29-1, og er nasjonalt standardisert for å sikre likebehandling og forutsigbarhet.

Når kommunene innfører egne tekniske bestemmelser i tillegg til TEK17, kan det skape:

- Unødvendig kompleksitet og økt risiko for ulik praksis.
- Større rom for skjønn i byggesaker, som kan føre til urettferdig byggesaksbehandling, og ulike utfall i vedtak for nærmest identiske tiltak.
- Mindre forutsigbarhet for bransjen, noe som svekker muligheten for langsiktig planlegging og investering.

Kommuneplanens arealdel bør ikke inneholde lokale tekniske krav utover TEK17. Dette er i tråd med intensjonen i pbl kapittel 11 og sikrer forutsigbare rammer for seriøse aktører.

Innspill fra medlemsbedriftene

«Ny by – ny flyplass og planlagt ny bydel Hernes fremmer sentralisering av entrepriser på et nivå som vasker ut lokale små og mellomstore bedrifter.»

Medlemsbedriftene peker på:

- Bærekraft for næringslivet - Når selv de største lokale entreprenørene ikke kan delta, er det et faresignal
- Psykososial bærekraft - Folk har ulike behov – ensidig blokkbebyggelse gir ikke trivsel
- Samfunnssikkerhet - Blokkbebyggelse uten alternativ oppvarming er sårbart i krisesituasjoner

Forslag til løsning

Vi ber Bodø kommune:

- Vedta alternativ 2 for Hunstad Sør, videreføring av arealformål boligbebyggelse.
- Beholde boligformål for Kapstøveien 40 (objekt-ID 4882 og 4786).
- Utforme tilpassede bestemmelser og retningslinjer i KPA som gir rom for variasjon og fleksibilitet, slik at dispensasjoner blir unntak og ikke hovedregel.
- Sikre variert boligstruktur som inkluderer småhus og rekkehus.

Oppsummering

«Det er ikke bærekraftig – verken sosialt, økonomisk eller for rekrutteringen til byggebransjen.»

Vi ber om en arealplan som ivaretar forutsigbarhet, boligmangfold og lokal verdiskaping, i tråd med Plan- og bygningsloven §§ 1-1, 12-4 og kapittel 19, samt nasjonale og internasjonale bærekraftprinsipper.

Med hilsen

BYGGMESTERFORBUNDET

Fra: Christian Frantzen[Christian@sveinsauto.no]
Sendt: 28.10.2025 10:06:17
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Kopi: Ingvild Gabrielsen[Ingvild.Gabrielsen@bodo.kommune.no]; Christian Frantsen[aries9b@hotmail.com];
Tittel: 2024/1938

Hei.

Saken gjelder eiendom 1804-76/9 (Saltstraumveien 1098).

Kort forklart ønsker jeg å beholde den regulering som eiendommen har pr. I dag, altså som næring/bolig.
Det er usikkert hva som skjer med eiendommen i tiden fremover, den brukes som lager pr. I dag.
Eiendommen ligger nært Nordgårdåsen (boligfelt) som muligens er under utvidelse.

Min originale plan for eiendommen var at huset skulle gjøres om til bolig, bygget er jevnlig vedlikeholdt de siste 10-12 år sånn at det blir bevart.
Huset har ett stort potensiale da det er i relativt god stand.
Etter min oppfatning er dette ett bygg som burde bevares da det er over 100 år gammelt, alle originale laftekasser og band er fortsatt intakt, tømmeret er også intakt.
Vann og strøm er fra koblet men det ligger «klart» for fremtiden.

Med vennlig hilsen

Christian Frantzen

Servicemarkessjef
Sveins Auto AS
Gamle Riksvei 19, 8088 Bodø
Telefon direkte: 91581888
Web: www.sveinsauto.no

Bestill din neste service på nett: **Klikk HER!**

Merknad til planforslag for Hunstad sør – valg av alternativ

Coop Nordland SA ønsker å gi sin tilslutning til **alternativ 2**, hvor hele området videreføres med dagens arealformål.

Begrunnelse:

1. **Etablert område med service og handel**
   Hunstad sør er allerede godt utviklet med et bredt tilbud av servicefunksjoner og handel. Dette gir beboere og brukere enkel tilgang til daglige tjenester, noe som er en viktig forutsetning for et attraktivt og velfungerende bomiljø.
2. **God infrastruktur og tilgjengelighet**
   Området har etablert infrastruktur med bilvei og gode kollektivløsninger. Dette sikrer effektiv transport og gjør området tilgjengelig både for beboere og besøkende, samtidig som det legger til rette for bærekraftige transportvalg.
3. **Synergier mellom handel og bolig**
   Erfaring viser at kombinasjonen av handel, service og bolig gir levende og trygge nærmiljø. Ved å videreføre dagens arealformål opprettholdes disse kvalitetene, og området kan utvikles videre uten å miste sin funksjonelle helhet.
4. **Gode forutsetninger for bomiljø**
   Med eksisterende infrastruktur og nærhet til handel og tjenester, har området svært gode forutsetninger for å skape attraktive og inkluderende bomiljøer. Dette er i tråd med målsettinger om bærekraftig byutvikling.

Oppsummering:
Coop Nordland SA mener at alternativ 2 gir den beste løsningen for å ivareta områdets etablerte kvaliteter og sikre en balansert utvikling som kombinerer handel, service og bolig.

Mvh

Eivind Nygård

Eiendomssjef Coop Nordland SA

Fra: Cordula Karich[cordula.karich@t-online.de]
Sendt: 16.11.2025 18:21:32
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Tittel: Innspill til Kommuneplanens arealdel 2026 - 2038

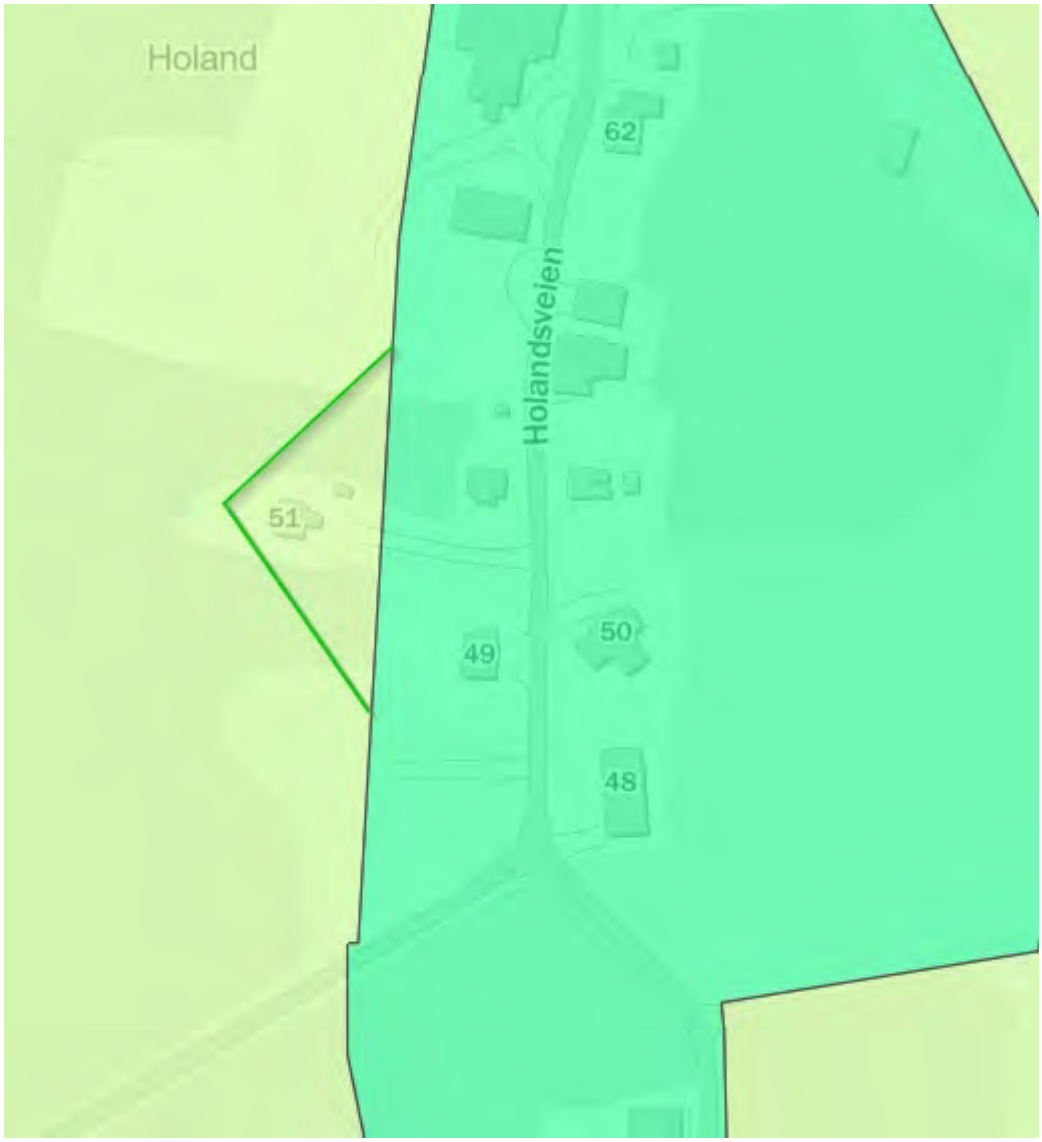
Hei,

jeg takker for muligheten å komme med innspill til kommuneplanens arealdel 2026-2028.

Først til noe som direkte berører min og min kones eiendom:

I kommuneplanens arealdel 2026 - 2038 blir det tatt i bruk et nytt arealformål LNFR-Spredt boligbebyggelse (5210) for områder med boligbebyggelse på Naurstad/Holand. Alle boliger er tatt med i i dette område, kun vår bolig i Holandsveien 51 ligger utenfor.

Vi ønsker at området med arealformål LNFR-Spredt boligbebyggelse (5210) på Naurstad blir utvidet slik at vår bolig med adresse Holandsveien 51 blir omfattet av dette området.



Så har jeg også innspill til noen av høringene som kommunen har sendt ut. Under er en kort liste med alternativene jeg synes kommunen skal velge i de forskjellige spørsmål:

Hunstad sør: Alternativ 1

Kalvøya: Alternativ 2

Helligvær sørøst: Alternativ 2

Helligvær sørvest: Alternativ 1 (Formål endres til akvakultur for lavtrofisk produksjon)

Tårnvika: Alternativ 1

Litle Hjartøya: For forslag til endring til LNFR.

Med vennlig hilsen

Cordula Karich

Til Bodø Kommune

Postboks 319

8001 Bodø

Deres saksnummer: 2024/1938

HØRINGSUTTALELSE TIL KOMMUNEPLANES AREALDEL 2026 – 2038

Corponor AS som en av byens største eiendomsutviklere og bidragsyter til å utvikle Bodø, ønsker med dette å fremme uttalelse til foreslåtte endringer av KPA 2026 – 2038.

Vi har gjennom en rekke utbyggings- og detaljreguleringssaker sammen med våre konsulenter og arkitekter, og i samarbeid med byplan erfart en del utfordringer, uklarheter og avvik jfr. ønsket utvikling av enkeltprosjekter og den generelle byutviklingen.

Vi viser til tidligere innspill til planprogram for KPA 2026 – 2028.

Vi ser det som positivt at flere av våre innspill er imøtekommet, og til en viss grad er innarbeidet i foreslåtte bestemmelser som nå er på høring. Vi anerkjenner at det er lagt ned et betydelig og viktig arbeid med denne revisjonen, men konstaterer fortsatt at politikernes bestilling om forenkling og fjerning av fordyrende lokale krav, ikke er gjennomført i tilstrekkelig grad. I tillegg er det tilkommet nye krav og retningslinjer som både direkte og indirekte vil kunne medføre større uklarheter og uforutsigbarhet. I noen tilfeller er kravene både fordyrende, urimelige og ulovlige.

Det vises for øvrig til brevet fra Kommunal- og distriksdepartementet av 15. september 2025[1], hvor departementet påpeker at for detaljerte planer skal unngås.

Vår høringsuttalelse forholder seg primært til foreslåtte bestemmelser. Utvalgte bestemmelser som det gis høringsuttalelse på, vil bli redegjort for på følgende måte, og i rekkefølge:

- Vår vurdering av om dette er et lokalt tilleggskrav
- begrunnelse for hvorfor vi mener bestemmelsen må endres eller utgå,
- forslag til endring vises i Kommunens foreslåtte bestemmelse slik:
    - ~~gjennomstreket~~ tekst slettes
    - blå tekst er forslag til ny tekst.

§ 1.2.1 Unntak fra plankrav

Lokalt krav:

Nei, men bestemmelsen er lite forutsigbar og stiller så strenge krav at unntak blir nærmest usannsynlig. Det kan ikke være hensikten bak bestemmelsen.

Begrunnelse for uttalelse:

Generelle betingelser er unødvendige, ivaretas av gjeldende lov/forskrift og trenger ikke gjentas i KPA.

[1] https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/felles-innsats-for-okt-boligbygging/id3118835/

§ 1.2.1 Unntak fra plankrav (utklipp bestemmelse m/forslag til endring)

Tiltak som nevnes i denne bestemmelsen kan unntas fra plankrav dersom alle vilkår er oppfylt og det er dokumentert at tiltaket også innfrir de generelle betingelsene for unntak.

Tiltak som kan unntas fra plankrav (vilkår):

- Bolig: Fradeling til, og bygging av, maksimalt 4 nye boenheter, samt andre mindre utbyggingstiltak tilknyttet boliger, innenfor allerede utbygde boligområder som er avsatt til boligformål. Kommuneplanens krav til utnyttelsesgrad, byggehøyde, uteoppholdsareal og parkering må være innfridd.
- Næring: Bygging av maksimalt 200 m^2 BRA næringsbebyggelse innenfor allerede utbygde næringsområder. Kommuneplanens krav til byggehøyder, utnyttelsesgrad og parkering må være innfridd.
- Samferdsel: Mindre samferdselstiltak som kortere strekninger med gang-/sykkelvei eller fortau, snarveier, bussholdeplass, trafikksikringstiltak o.l.
- Friluftsliv og aktivitet: Mindre tilretteleggingstiltak for friluftsliv og aktivitet som gapahuk, treningspark, lekeplasser, kunstinstallasjoner, offentlig toalett osv.

~~Generelle betingelser for unntak fra plankrav:~~

~~a. Tiltakets form, høyde, volum og plassering er tilpasset terrenget og nærliggende bebyggelse.~~

~~b. Tiltaket medfører ikke vesentlige konsekvenser for nærliggende transportnett, infrastruktur eller bebyggelse og uteoppholdsarealer.~~

~~c. Tiltaket medfører ikke vesentlige konsekvenser (privatisering, redusert tilgjengelighet eller andre ulemper) for allmenhetens interesser; offentlige møteplasser, grønnstruktur, natur- eller kulturverdier osv.~~

~~d. Lite utbyggingspotensiale (gjenværende tomteareal og kapasitet på teknisk infrastruktur) for flere fradelings-/byggesøknader på tomta/i området.~~

Retningslinje

Riving av boenheter og erstatning av disse med boenheter med tilsvarende plassering og utforming, regnes ikke som nye boenheter.

Når alle kravene i denne bestemmelsen er oppfylt kan kommunen gjøre unntak fra plankravet. ~~*Det er likevel opp til kommunens skjønn å avgjøre hvorvidt unntak skal gis. Kommunen vil blant annet legge vekt på om det er behov for oppdatert kunnskapsgrunnlag, alternativs- og konsekvensvurderinger eller bredere medvirkningsprosess for å belyse potensielle interessemotsetninger osv.*~~

Kommunen ~~*vil*~~ *kan være tilbakeholden med å gi unntak fra plankravet for større tomter/områder med mer utbyggingspotensiale, der gjenværende tomteareal og kapasitet på teknisk infrastruktur tilsier at det kan opprettes* ~~*en eller*~~ *vesentlig flere* ~~*byggetomter*~~ *boliger enn unntaksbestemmelsen åpner for.* ~~*På samme måte bør kommunen være tilbakeholden med å gi unntak fra plankrav dersom byggetomten er opprettet fra en tomt hvor det nylig har vært lignende utbygging.*~~

Ved vurdering av om tiltak kan eller skal unntas plankrav, kan berørte statlige eller regionale myndigheter gis anledning til å uttale seg.

§ 1.3 Utbyggingsavtaler

Lokalt krav:

Ja, og ikke lovlig å kreve inngåelse av utbyggingsavtale iht. pbl. §17-1, 2 ledd.

Begrunnelse for uttalelse:

Pbl. §17- 1 fastslår at kommunen ikke kan kreve utbyggingsavtale (på generelt grunnlag). Men 3 ledd viser til at KPA eller regulering må åpne for avtale for at denne skal kunne inngås. Det er i endel prosjekter viktig og ønskelig for både kommunen og utbygger å få slik avtale for å kunne gjennomføre prosjektet (bla. bygging av offentlig infrastruktur) og få MVA fritak. Primært bør utbyggingsavtale avklares og stadfestes i plansak til den enkelte regulering. Men det kan også være positiv for en enkelt byggesak (eks. i sentrum). Problemet er primært første setning hvor BK forventer at det skal inngås avtale før det gis IG (hvilket i praksis er et krav som er lovstridig iht. pbl. §17-1). 2 strekpunkt kan være svært inngripende og begrensende, og er forhold som kun kan avklares gjennom dataljregulering. Siste strekpunkt ivaretas av lov (borettslagsloven og sameieloven). Begge disse strekpunktene har etter vår mening ingen relevans i en utbyggingsavtale, og bør utgå i denne bestemmelsen.

§ 1.3 Utbyggingsavtaler (utklipp bestemmelse m/forslag til endring)

Bodø kommune~~s~~ forventer ønsker å fremforhandle ~~at~~ utbyggingsavtale, og at avtale inngås før det gis igangsettingstillatelse når én eller flere av følgende betingelser er oppfylt:

- En utbygging i henhold til vedtatt kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan forutsetter at det etableres og/eller gjøres tilpasning på offentlig infrastruktur. Med offentlig infrastruktur menes det infrastruktur som er regulert til offentlige formål i arealplan eller som følger av arealplanens bestemmelser, f.eks. offentlig samferdselsanlegg og grønnstruktur. Med offentlig infrastruktur menes også infrastruktur som nødvendiggjøres av utbyggingen, men som ikke er regulert, f.eks. offentlig vann- og avløpsledninger.

~~- Kommunen ønsker å regulere antallet boliger i området, å regulere største og minste boligstørrelse eller å stille krav til bygningens utforming.~~

~~- Kommunen, eller andre, skal ha fortrinnsrett til å kjøpe 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.

§ 1.4 Sikkerhet mot naturpåkjenninger

Lokalt krav: Ja.

Begrunnelse for uttalelse:

Neppe behov for tilleggskrav i Bodø. Dekkes av forskrifter. **Bør /kan utgå i sin helhet.**

§ 1.5 Støy

Lokalt krav:

Ja. Men dette er en viktig lokal avklaring for stadfestelse av nødvendige avvikssoner og rettingslinjer for bygging i byutviklingsområdet.

Begrunnelse for uttalelse:

Vi støtter det meste av endringene, men en del definisjoner og gjentakelser av støyretingslinjene i T – 1442 vil være unødvendige å ta gjennta i KPA. I retningslinjen er det satt krav til støydempende tiltak skal ha høy opplev kvalitet, er lite presist og vil medføre rom for betydelig og uklar skjønnsvurdering. Intensjonen må vær at støydempende tiltak skal inngå som en naturlig del av fasaden. Retningslinjen bør omformuleres.

§ 1.5 Støy (utklipp bestemmelse m/forslag til endring)

Statlig støyretningslinje T- 1442-21 gjelder i hele kommunen og skal sammen med hensynssoner for støy, jf. § 11.2, legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen.

Tiltak i rød og gul støysone
I gul støysone skal alle nye boenheter ha en stille side hvor soverom kan plasseres.

I rød støysone skal alle nye boenheter ha minst ett soverom og minst halvparten av alle rom for støyfølsom bruk skal plasseres mot stille side.

Innenfor rød fly- og helikopterstøysone (jf. hensynssone H210_2 - H210_4) tillates ikke ny støyfølsom bebyggelse. Dette gjelder også bruksendring til 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 må oppfylles.

I gul og rød støysone der det ikke er mulig å oppnå stille side, kan maksimalt 25 % av boligene ha dempet fasade som erstatning for stille side.

Innenfor avvikssonen (bestemmelsesområde #01) er dempet fasade et fullverdig løsningsalternativ til stille side.

Ved bruk av dempet fasade skal kompenserende *forhold beskrives i planbeskrivelsen og i* støyutredningen.

Retningslinje

I tilfeller hvor det aksepteres at boenheter etableres med dempet fasade, skal utforming av støydempende tiltak ~~gi høy opplevd kvalitet.~~ tilpasses fasadens helhetlige arkitektoniske uttrykk.

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.

Definisjoner

Støyfølsom bebyggelse: boliger, fritidsboliger, helsebygg, skoler og barnehager.

Stille side: en side av bebyggelsen som har støynivå som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 i T-1442-21 uten at det er gjort tiltak på eller ved fasade.

Dempet fasade: 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- 1442-21.

Avvikssonen: sone der det er lempet på støykravene. Avvikssonens tilsvarer "bykjernen" i Bodø sentrum (bestemmelsesområde #01).

§ 1.7 Håndtering av masser og byggavfall (§1.7 – 1.7.5)

Lokalt krav:

Ja.

Begrunnelse for uttalelse:

Prosessbeskrivelse, har lite i KPA å gjøre. Ivaretatt av lov- og forskrifter. **Bør utgå.**

§ 1.8 Klima og energi

Lokalt krav:

Ja delvis.

Begrunnelse for uttalelse:

Her er det rom for store kostnader og diskusjoner om hva som må til. Uklar og potensielt svært fordyrende bestemmelse. Bestemmelsen vil primært være relevant i større reguleringsplaner og større byggeprosjekt. Kommunen kan kreve utredning og redegjørelse, men kan ikke kreve at planforslaget skal inneholde klimaforpliktelser eller "ambisjoner".

§1.8 Klima og energi (utklipp bestemmelse m/forslag til endring)

Bodø kommunes klima- og energiplan skal legges til grunn for alle plan- og byggesaker.

~~Ambisjoner for klimagassutslipp skal framgå av planinitiativet og følges opp i reguleringsplanen med beskrivelse av utslippsreduserende tiltak.~~ Omfanget av dokumentasjonen må tilpasses planens størrelse og kompleksitet. Følgende kan være viktige tema:

- Arealbruk (for eksempel gjenbruk av areal og infrastruktur, etablering av karbonbindende vegetasjon)
- Materialbruk (for eksempel klimavennlige byggematerialer, ombruk/gjenbruk av bygg og byggematerialer)
- Energiløsninger (for eksempel energieffektivisering, utslippsfri bygg- og anleggsfase)
- Mobilitetsløsninger (for eksempel tiltak i tråd med nullvekstmålet, begrense transportbehov og bruk av personbil, prioritering av gående, syklende og kollektivtransport)

§ 1.10 Grønnstruktur

Lokalt krav:

Ja stor grad.

Begrunnelse for uttalelse:

Denne paragrafen med underbestemmelser er omfattende og potensielt svært fordyrende. Er det virkelig behov for så høye ambisjoner og strenge generelle regler innenfor byutviklingsområdet? Bodø har mye natur! KPA 2022 viser kun til kommunedelplan for grønnstruktur +/- . Tekst i KPA 2022 videreføres.

Bestemmelsen legger til grunn at "alle store og små naturpregede områder" omfattes av grønnstruktur, uavhengig av arealformål og kartlegging. Dette gjør bestemmelsen svært omfattende og innebærer at kravene kan slå inn på arealer som i reguleringsplan er avsatt til andre formål, for eksempel bolig-, nærings- og samferdselsformål.

Reguleringsbestemmelser skal etter plan- og bygningsloven være knyttet til det aktuelle arealformålet. **Vi anbefaler derfor at grønnstrukturbestemmelsene avgrenses tydeligere til arealer som faktisk er avsatt eller kartfestet som grønnstruktur.** I § 1.10.1 og § 1.10.3 stilles det en rekke "skal"-krav, blant annet om bevaring av vegetasjon, stier og trær, samt sikringssoner. Slik bestemmelsene er formulert, får de virkning også for arealer hvor grønnstruktur ikke er planformålet.

Dette kan i praksis fungere som byggeforbud eller som svært inngripende rammer i byggesak uten at dette har vært avklart gjennom regulering.

Videre bør henvisning til temakart og handlingsplaner presiseres, for å sikre at dokumentene fungerer som veiledning, og ikke som et selvstendig grunnlag for avslag.

§ 3 Parkering

Lokalt krav:

Ja.

Begrunnelse for uttalelse:

Bestemmelsen i §3.1 - 5 avsnitt om at manøvreringsareal foran carport eller garasje ikke skal kunne regnes som parkeringsareal bør utgå. Dette er en betydelig skjerpelse som vil medføre mer areal til bil, og mindre grønt oppholdsareal. Dersom plass foran carport/garasje har tilstrekkelig areal for å oppfylle kravene til parkering og avstand til gate/vei, er det urimelig at ikke dette arealet skal kunne benyttes til parkering. Ev. ulempe med løsningen er av privat karakter som Bodø Kommune ikke bør vektlegge/begrense gjennom bestemmelser. **§3.1 – siste avsnitt, det er et lokalt urimelig og fordyrende krav** at privat parkering skal ha fast dekke og kantstein. Dette vil også kunne bli et krav som vil komme i konflikt med god overvannshåndtering, og prosjektets klimaavtrykk. Kravet må utgå!

Det er et lokalt krav/tolkning av TEK at sykkelparkering skal medregnes i bebygd areal. Dette må utgå. Dette vil kun være gjeldende etter måleregleneforbebyggelse dersom tiltakshaver på tomten/utomhus velger å bygge klimabeskyttet (sykkelgarasje/skur) sykkelstativ jfr. bør bestemmelsen i §3.2.2. Sykkelparkering kan også helt eller delvis inngå i carport/garasje eller i garasjeanlegg under bakken. §3.1.1 - Jfr. tidligere innspill må også antall sykkelparkeringer reduseres.

§3.2.1 lokalt krav som omfatter alle områder/soner. For Sone A er det ikke min.krav til parkering og det kan ikke være byplanfaglig ønskelig at det skal etableres slik parkering på egen tomt/i bygg hvor det ellers ikke blir bygget parkering. Det må komme frem av bestemmelsene at kravet om tilleggsparkering i sone A løses gjennom offentlig tilgjengelig parkering. Foruten småhusbebyggelse er det nå satt krav til at parkering for virksomheter og boliger som hovedregel skal etableres i anlegg/under terreng, innenfor alle soner. I tillegg må det være utilsiktet at denne regelen også skal gjelde for virksomheter? Dette er et **lokalt svært fordyrende og lite næringsvennlig krav!**
For bolig vil dette i praksis betyr at «som hovedregel» kommer til å bli tolket som et krav! **Dette er en lokal bestemmelse** som vil medføre langdryge og utfordrende byggesaksprosesser som vil kunne bli svært kostbar.
Vi mener at det må gjeninnføres egen bestemmelse for sone B, med de samme bestemmelsene som har vært i alle tidligere KPA, hvor parkering i bygg med mer enn 4 boenheter skal ha min. 70% parkering i anlegg/under terreng. Dette gjelder ikke småhusbebyggelse.

§ 3 Parkering

§ 3.1 Parkeringskrav (utklipp bestemmelser m/forslag til endring)

I plan-, bygge- og delesaker skal det avsettes tilstrekkelig plass for biler og sykler. Antall plasser fastsettes etter tabell i § 3.1.1 eller etter særskilt vurdering jf. § 3.1.2. For handel kan ikke maksimalkravet i § 3.1.1 overskrides etter slik vurdering.

Soner for krav til parkering fremgår av bestemmelsesområde #04 og #05. Viser til illustrasjon av soneinndeling i § 2.1.

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

Dersom tiltak medfører fjerning av eksisterende parkeringsplasser, må disse plassene legges til det antall plasser tiltaket i seg selv utløser ved beregning av parkeringskrav jf. § 3.1.1. Ved beregning av parkeringskrav etter særskilt vurdering, jf. § 3.1.2, må disse plassene inngå i vurderingen.

~~Manøvreringsareal foran garasjer/carport skal ikke regnes som egne parkeringsplasser.~~ Ved beregning av parkeringskrav skal antallet rundes oppover til nærmeste hele plass.

Antall parkeringsplasser skal fremkomme av reguleringsbestemmelser. ~~,~~ plassering og utforming av bil- og sykkelparkeringsplasser med manøvreringsareal og støttefunksjoner (lading/service/sykkelvask/garderober o.l.), skal framgå av ~~reguleringsplan og/eller~~ i overordnet utomhusplan ved innsending av søknad om rammetillatelse, jf. § 5.1.9. Det må redegjøres for plassering av parkeringsplasser og oppstillingsplasser for de ulike brukskategoriene som ansatte/beboere, besøkende, servicebiler, hjemmetjeneste, varelevering og renovasjon mv. For skoler og barnehager, samt andre typer bebyggelse med tilsvarende behov, skal det dokumenteres hvordan bringe- og hentesituasjonen løses.

Parkeringsplasser~~, inkludert sykkelparkeringsplasser,~~ skal regnes med i bebygd areal.

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

§ 3.1.1 Tabellkrav for antall parkeringsplasser

Kategorien "handel og service" omfatter funksjonene forretning, kjøpesenter, verksted, bensinstasjon, treningssenter, bevertning, privat tjenesteyting, hotell/overnatting, bensinstasjon og andre relaterte virksomheter.

Bilparkeringsplasser							
		Sone A		Sone B		Sone C	
Kategori	Beregnings-grunnlag	Min	Maks	Min	Maks	Min	Maks
Bolig	Boenhet	0	1,2	1	2	1,4	-
Kontor	100 m² BRA	0	0,8	0,8	1,5	1,5	2
Handel og service*	100 m² BRA	0	1	1	2	2	3
Fritidsbolig	Enhet	-	-	-	-	1,2	-
Sykkelparkeringsplasser							
		Sone A		Sone B		Sone C	
Kategori	Beregnings-grunnlag	Min	Maks	Min	Maks	Min	Maks
Bolig	Boenhet	~~1,5~~ 1	-	2	-	2	-
Kontor	100 m² BRA	~~2~~ 1,5	-	2	-	2	-
Handel og service	100 m² BRA	~~2~~ 1,5	-	1,5	-	1	-

§ 3.1.2 Særskilt vurdering av antall parkeringsplasser

Krav til særskilt vurdering av krav til antall bil- og sykkelparkeringsplasser:

- Beskrivelse av tiltak for å begrense bilbruk.
- Utredning av reelt parkeringsbehov, basert på boligtyper og størrelser, antall årsverk/samtidig tilstedeværende ansatte, besøksintensitet, kollektivdekning,

stedlige forhold osv. Parkeringsbehovet knyttet til større enkeltarrangement (publikumstopper) skal ikke være dimensjonerende for bilparkering.
- Vurderinger av parkeringsdekning i nærområdet og potensiale for sambruk av plasser.
- Dersom det er ønskelig med bildelingsløsning må områdets og tiltakets egnethet for slik løsning vurderes. Det må også redegjøres for antall parkeringsplasser som kan erstattes av bildelingsplasser.

Omfanget av vurderingen må tilpasses planen eller prosjektets størrelse og kompleksitet.

§ 3.2 Krav til lokalisering og utforming (utklipp bestemmelser m/forslag til endring)

§ 3.2.1 Bilparkering

Ved utforming av parkeringsplasser skal minimum kravene i Statens Vegvesens håndbok N100 legges til grunn. I tillegg bør sidehinder (vegg, søyler eller andre faste konstruksjoner) hensyntas. Der annet ikke er bestemt i annen arealplan er arealkravet per biloppstillingsplass ved bakkeparkering minimum 18 m² BYA inklusivt manøvreringsareal.

Parkeringsplassene for bil skal etableres på samme eiendom som aktuell bygning, eller på fellesareal/ i fellesanlegg innenfor en avstand på maksimum 250 m fra inn-/utgang parkeringsanlegg til inngangen til omsøkt bygning. Avstandskravet gjelder ikke fritidsbebyggelse. For næring er avstandskravet 500 meter fra hovedinngang. Parkering utenom egen eiendom forutsetter at det foreligger en tinglyst avtale om bruksrett.

Av samlet antall parkeringsplasser skal minst 5 % være utformet og reservert for forflytningshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand til hovedinngang.

~~Parkering for virksomheter og boliger, med unntak av småhusbebyggelse, skal som hovedregel etableres i anlegg/under terreng.~~

Enhver virksomhet skal ha oppstillingsplasser for varelevering, renovasjon, servicebiler og så videre.

Alle boligbygg med mer enn15 boenheter, med unntak av småhusbebyggelse, skal i tillegg til det ordinære parkeringskravet ha minimum 1 parkeringsplass for servicebiler, hjemmetjeneste, håndverkere o.l.

I plan- og byggesak for fritidsbebyggelse skal det redegjøres for parkering både sommer og vinter.

Sone A
Ved utbygging til kontorformål i sone A skal parkeringsplassene etableres i anlegg/under terreng.

For boligbygg i sone A, med unntak av småhusbebyggelse, skal alle bilparkeringsplassene legges i parkeringsanlegg eller under bygg/bakken. Tilleggsparkering for bolig ivaretas gjennom offentlige p-plasser.

~~Alle boligbygg i sone A, med unntak av småhusbebyggelse, skal ha bilparkeringsplass som er utformet og reservert for forflytningshemmede. Disse plassene kan etableres på terreng.~~

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

§ 3.2.2 Sykkelparkering

Parkeringsplassene for sykkel skal etableres på samme eiendom som omsøkt bygning eller på fellesareal / i fellesanlegg innenfor en avstand på maksimum 25 m fra hovedinngang til omsøkt bygning. 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.

Ved bygging av mer enn 15 nye boenheter, med unntak av småhusbebyggelse, 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.

§ 4 Uteoppholdsareal

Lokalt krav:

Ja.

Begrunnelse for uttalelse:

§4.2 - Kvalitetskravene er for spesifikke og omfattende. De er også ytterligere skjerpet fra gjeldende KPA bl.a. mht belysning. Her må kravene forenkles og ambisjonene tas ned. Bodø trenger neppe generelle tilleggskrav utover forskriftskrav.

§ 4.3.1 Privat uteoppholdsareal

Minimumskravet med 5m2 er **et for strengt lokalt krav**, spesielt for de minste boligene i sone A. Dette bør endres til min. 3,3m2, som vil ivareta forskriftskravene for bolig med heis/tilgjengelig bolig.

For studioleiligheter (som ikke tilfredsstiller kravene til tilgjengelighet) bør det i tillegg være mulig å kunne fravike minimums kravet dersom boligen bygges med fransk-balkong el. uten at dette arealet må erstattes med ekstra felles uteoppholds areal eller på offentlig park/gate/plass. Det samme bør også gjelde for eksisterende bebyggelse som transformeres, dersom det av hensyn til fasadevern, konstruksjonsmessige og arkitektoniske hensyn eller fri høyde til fortau/gate ikke kan etableres balkonger. Dette vil gi muligheter for større variasjon i arkitektur, mangfold av boliger og god byplanfaglig utforming av sentrum. **Samtidig vil dette bidra til å redusere byggekostnadene for disse boligene.**

§4.3.2 Felles uteoppholdsareal

Det foreslås et «skal krav» til mest mulig sammenhengende felles uteoppholdsareal. Dette er **et uheldig lokalt krav** som i for stor grad vil kunne begrense god arealutnyttelse og uteoppholdsarealer med gode

kvaliteter. Spesielt i større reguleringsplaner med flere delfelt hvor den beste løsningen er å lage gode nærlekeplasser i kombinasjon med større uteoppholdsarealer som andre aktiviteter og flere aldersgrupper. Vi deler intensjonen i bestemmelsen om å lage gode uterom, men mener denne bestemmelsen må utformes som et **bør krav**, ev. at det utarbeides en retningslinje til bestemmelsen som tydeliggjør intensjonen med bestemmelsen.

Felles uteoppholdsareal sone A og B:

Innført krav i gjeldende KPA 2022 med 20 m2 uansett boligstørrelse, dette ble ikke utredet eller nærmere begrunnet. Dersom man sammenligner med tidligere KPA 2018 – 2030, medfører dagens krav at uteoppholdsarealet for boliger under 50m2 i sentrum har gått fra 0 til 10m2. Mindre boliger skal selvsagt også bidra til gode uteoppholdsarealer, men dette må differensieres etter boligens størrelse/antall beboere. Innenfor Sone B har kravet til felles uteoppholdsareal for små boliger fra KPA 18 til KPA 22 økt med 100%. Samtidig ble kravet for større boliger redusert med 20%, hvilket har medført at de små boligene må bære en vesentlig større del av kostandene til fellesarealer.

Som det ble påpekt i høringene til KPA 22, er endringen ubegrunnet mht hvorfor det ikke lenger skal skilles mellom små og større leiligheter, uten at arealkravet skal differensieres etter boligens størrelse og antall beboere. Vi vet at det i gjennomsnitt bor ca. 2,1 personer pr.bolig i Norge (avtagende), og ca. 67% av alle som trenger en bolig er enten enslige eller par uten barn uansett aldersgruppe (tall fra SSB[2]). Sentrale føringer og bærekraftsmål setter strengere krav til mer kompakt og arealeffektiv utnyttelse og utvikling av tettsteder og byer. I etablerte boligområder iht. KPA 2018 – 2030 oppleves ikke felles uteoppholdsarealer å være for små, tvert imot fremstår mange av disse ubrukte og til dels overgrodde.

Det er derfor noe merkelig at det ble innført et betydelig økt arealkrav, som kun medfører at spesielt de små boligene blir enda dyrere. **Dette strider mot arealplanens samfunnsdel, hvor det med forslaget vil bli enda dyrere og vanskeligere for både førstegangsetablerere og vanskeligstilte å skaffe seg bolig, og mot nasjonale bærekraftsmål for mer kompakte og fremtidsrettede byer og tettsteder.** Det er urimelig at en enslig førstegangskjøper både skal delfinansiere uteoppholdet til familien på 5, og uten at hen har behov for eller rett til å belaste arealbruken i like stor grad.

Foreslåtte retningslinje til §4.3 vil være et viktig bidrag til at eksiterende bygninger kan transformeres til bolig innenfor økonomisk bærekraftige rammer. Dette vil primært komme til anvendelse innenfor #1 området. Gode forutsetninger for økt transformasjon til bolig i sentrum vil fremme et levende sentrum og underbygge bærekraftsmålene.

§ 4 Uteoppholdsareal (utklipp bestemmelser m/forslag til endring)

§ 4.1 Generelle bestemmelser

Plassering av uteoppholdsareal og angivelse av eierform skal fremgå av plankartet eller av reguleringsbestemmelser ved regulering. Det skal gjennom bestemmelser til reguleringsplaner angis kvalitetskrav til uteoppholdsarealene og rekkefølgekrav for opparbeiding.

Overordnet utomhusplan ved rammesøknad skal vise plassering av planlagt bebyggelse og

[2] Kilde: https://www.ssb.no/befolkning/barn-familier-og-husholdninger/statistikk/familier-og-husholdninger/artikler/na-bor-over-1-millionnordmenn-alene

uteoppholdsarealer samt endringer i eksisterende terreng og vegetasjon, jf. § 5.1.9.

~~Detaljert utomhusplan ved søknad om igangsetting skal vise nytt terreng, universell utforming, plan for beplantning, møblering og utstyr i utearealene, jf. § 5.1.9.~~

Viser til § 12 for krav til opparbeiding av uteoppholdsareal.

§ 4.2 Generelle kvalitetskrav

Uteoppholdsarealet skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås, herunder forhold til sol og lys, lokalklimatiske forhold, støy og annen miljøbelastning. Solforholdene skal vises gjennom sol- og skyggediagrammer i plan- og byggesaker.

Felles uteoppholdsareal skal være egnet til rekreasjon og aktiviteter for ulike aldersgrupper og funksjonsnivå. Uteoppholdsarealet skal inneholde soner for lek. Arealer for lek skal være variert i utforming og innhold med lekeapparater og aktivitetsanlegg som er tilpasset et bredt alderssegment og funksjonsnivå. Tomtas grønne, landskapsmessige kvaliteter og naturmangfoldet i planområdet skal i størst mulig grad ivaretas og kan inngå som del av uteoppholdsarealet. Mindre byggverk som grillbu, lekestue, gapahuk, drivhus, pergola o.l. kan tillates. Ved flere felles uteoppholdsarealer i samme planområde skal det planlegges for ulike kvaliteter og funksjoner.

Uteoppholdsarealer ~~skal~~ bør som hovedregel ikke ha helning brattere enn 1:5 og ikke være smalere enn 7 meter. ~~Ved avvik skal a~~Arealets egnethet til uteoppholdsareal skal dokumenteres.

Alle opparbeidede deler av uteoppholdsareal som er knyttet til tilgjengelige boenheter, jf. TEK17 § 12-2, skal være universelt utformet og universelt tilgjengelig fra boenhetens inngang.

~~Det skal legges til rette for atkomst til og bruk av uteoppholdsarealet året rundt med klimaskjermede oppholdssoner og arealer for snølek osv.~~

~~Uteoppholdsarealer skal belyses.~~ For større uteoppholdsarealer kan det i reguleringsplan og byggesaker stilles krav om belysningsplan.

Ny vegetasjon skal etableres slik at den gir beskyttelse mot vind og bidrar til kvalitetene i området. Ved uteoppholdsareal på lokk ~~skal~~ kan det legges til rette for etablering av vegetasjon i flere sjikt. ~~Viser til generelle bestemmelser for grønnstruktur og vegetasjon i § 1.10.~~

Overvann og eksisterende vannveier skal håndteres jf. § 5.1.8 og kan inngå i uteoppholdsarealet.
Retningslinje

Sol- og skyggediagrammene skal vise gode solforhold i tråd med forskriftskrav ~~på uteoppholdsarealet ved vårjevndøgn og sommersolverv,~~ på relevante klokkeslett i henhold til uteoppholdsarealets planlagte bruk.

§ 4.3 Krav til størrelse og plassering

Soner for krav til uteoppholdsareal fremgår av bestemmelsesområde #01 og #05. Viser til illustrasjon av soneinndeling i § 2.1.

§ 4.3.1 Privat uteoppholdsareal

Privat uteoppholdsareal skal 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 arealkravet for privat uteoppholdsareal legges til arealkravet for felles uteoppholdsareal.

Sone A

Privat uteoppholdsareal skal være minimum 3,3m² pr boenhet for leiligheter under 50m2, og 5m2 for leiligheter over 50m2. Studioleiligheter tillates løst med fransk-balkong, uten min. krav til privat uteoppholdsareal.

Privat uteoppholdsareal kan etableres på terreng eller balkong/altan/veranda med eller uten overbygning. Ved innglassing av privat uteoppholdsareal kan dette regnes med i arealkravet dersom glasset kan åpnes og lukkes.

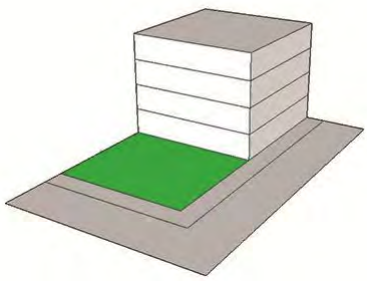
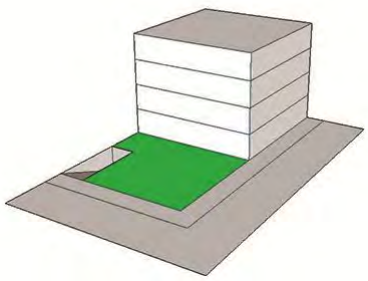
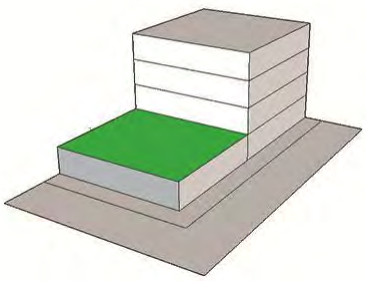
Retningslinje

*Dersom det av hensyn til konstruksjonsmessige og arkitektoniske hensyn eller fri høyde til fortau/gate ikke kan etableres balkonger på eksisterende bebyggelse med **vern/ fasadevern som transformeres**, frafalles kravet om at privat uteoppholdsareal skal erstattes i felles uteopphold eller på offentlig park/gate/plass.*

§ 4.3.2 Felles uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsareal ~~skal~~ bør være mest mulig sammenhengende. Arealet skal ikke ligge mer enn 200 m i luftlinje fra inngang til boligdel, og skal ha trafikksikker atkomst og plassering.

Felles uteoppholdsareal skal anlegges på terreng eller lokk på egen eiendom eller i fellesareal. Illustrasjonen under viser uteoppholdsareal på terreng, lokk og terrasse/takterrasse.

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

Sone A

Felles uteoppholdsareal skal være minimum ~~10 m²~~ 10% pr. BRA/ boenhet og ikke mindre enn 50 m². Inntil 50 % av det totale felles uteoppholdsarealet kan plasseres på takterrasse. Krav til felles

uteoppholdsareal kan også løses på offentlige parker, gater, eller plasser dersom 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.
- 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.

Sone B

Felles uteoppholdsareal skal være minimum ~~20 m²~~ 20% pr. BRA/ boenhet og ikke mindre enn 50 m². Uteoppholdsareal på takterrasse regnes ikke med.

Sone C

Det skal være et samlet uteoppholdsareal (privat og felles uteoppholdsareal) på minimum 50 m² pr boenhet ved bygging av en eller to boenheter. Ved bygging av flere boenheter gjelder bestemmelsene for sone B.

§ 5 Bebyggelse og anlegg

Lokalt krav:

Ja delvis i flere underpunkter.

Begrunnelse for uttalelse:

Her er det innarbeidet svært mange lokale krav som må forenkles eller fjernes dersom Bodø Kommune ikke skal ha lokale fordyrende tilleggskrav til lov og forskrift. Samlet er kravene såpass omfattende at en søknadsprosess kan ende opp med å løpe over mange måneder. Planprosesser blir svært omfattende med høye konsulentkostander og tidkrevende planavklaringer med Bodø Kommune, som medfører lengre saksbehandling og økte kostander for alle parter.

§5.1.1 Generelle kvalitetskrav.

Endringsnotatet viser til pbl. 29-2, som igjen viser til pbl. kapitel 20 som gjelder byggesak, ikke plansak. Kravet til at §5.1.1 også skal gjelde plansak er et lokalt urimelig plankrav som går langt utover dokumentasjonskrav til plan nivå, og vil i praksis medføre detaljprosjektering på rammesøknadsnivå i plansaker. Dette vil forsinke og fordyre planprosesser.

Samlet sett fremstår bestemmelsene som en svært omfattende og detaljerte kommunal krav, som i praksis legger føringer som normalt håndheves gjennom reguleringsplan, kommunalteknisk norm, og byggesak / prosjektering. Det innebærer økt risiko for lang saksbehandlingstid, uforholdsmessige krav i mindre prosjekter, økte kostnader og bindinger som ikke har klar hjemmel i pbl.

§5.1.2 Terrengtilpasning

Krav til dokumentasjon i reguleringsplan vil ofte komme for tidlig og ikke være hensiktsmessig i større planer. Hvorfor det foreslås at felles uteoppholdsareal, utområder o.l. ikke bør plasseres på utfylt areal, er ubegrunnet og vanskelig å forstå. Dette vil i mange tilfeller medføre at det blir vanskelig å oppnå god arealutnyttelse og plassering av uteoppholdsarealer hvor det ikke kan oppnås like gode kvaliteter til eks. sol

mm. Vi kan vanskelig se at terrengtilpassninger med fyllinger og/eller støttemurer ikke skal kunne inngå som viktige/riktige grep for en best mulig arealutnyttelse og massebalanse. Retningslinjen bør utgå i sin helhet.

§ 5.1.3 Takform

Lokalt krav som må endres. Hvorfor begrense arker til en side av taket? Hvor viktig og relevant er det? Virker som en nokså unødvendig tilleggsbestemmelse som begrenser god arkitektur, utnyttelse av loftsarealer og rehabilitering av eldre hus.

§ 5.1.4 Krav til arkitekturprosjektering

Dette er et lokalt tillegg til sentrale krav det er vedtatt at Bodø ikke skal ha. Reguleres i lov og forskrift. Hele punktet bør utgå. Som et minimum må siste avsnitt utgå i sin helhet. **Dette kravet er urimelig, og det er trolig ikke lovlig å kunne pålegge private å måtte gjennomføre parallelloppdrag eller arkitektkonkurranse.** Dette er et lokalt svært fordyrende og tidkrevende krav.

§ 5.1.5 Fastsetting av byggehøyder

Nytt lokalt tilleggskrav for skrått terreng endrer langvarig praksis som ligger til grunn for fastsetting av byggehøyder i gjeldende reguleringsplaner. Tilleggspunktet er lite gjennomtenkt og betyr at en i mange tilfeller mister en etasje. Bygningstyper som har vært vanlig i flere tiår vil ikke kunne bygges lenger uten dispensasjon. Punktet om måleregler i skrått terreng avviker fra normal målemetode til gjennomsnittlig terreng. Denne bestemmelsen i strid med nasjonal praktisering og må endres.

§ 5.1.7 Energiløsning

Lokalt skjerpende og fordyrende krav. **Ulovlig lokalt strengere krav enn TEK 17.** Kravet om fjernvarme fra 500m2 bryter med TEK 17, §14-4. Dette har bransjen påpekt helt siden rulleringen av KPA 2014. Kravet må endres eller tas ut. Krav om bekreftelse om at konsesjonær vil levere er tatt ut, dette må tas inn igjen.

§ 5.1.8 Vann, avløp og overvannshåndtering

Nytt og komplekst tema for alle parter, med nasjonale retningslinjer. Det må endres på noen lokale krav til planprosess som forutsetter vesentlig større detaljprosjektering en det er krav til på plannivå. Det viktigste er å sikre at planbeskrivelsen dokumenterer at disse kravene på et prinsippnivå er mulig å gjennomføre og sikres tilstrekkelig prosjektert, dokumentert og kommunalteknisk godkjent i fremtidig byggesak. Slik som endelig plassering/løsning av VOA anlegg, snølagring ol.

§ 5.2.2 Boligstørrelser, antall boenheter og bokvalitet

Tidligere innspill er delvis tatt til følge. Men det er fortsatt et **lokalt krav mht. studentboliger**. Bestemmelsen hindrer etablering av private studentboliger da det kun åpnes for at studentsamskipnad eller studentboligstiftelse kan regulere formål til studentbolig, samt kunne få unntak fra arealbestemmelsene. En studentbolig er en studentbolig uavhengig av hvem som eier eller drifter disse. Det er vanskelig å skjønne hvorfor det skal legges hinder for et likestilt privat tilbud i en stor studentby.

Lokalt krav om begrensningen mht minimumsstørrelse på en boenhet bør fjernes eller modereres. Minimumskravene til en fullverdig boenhet er regulert i TEK 17 - alt etter om denne skal være tilgengelig eller ikke. Det er i Bodø bygget godt fungerende boenheter helt ned til 18 - 20m2 innenfor kravene i TEK. I denne sammenhengen er det også vanskelig å forstå hvorfor det skal være forskjell på sone A og B. Det viktigste for Bodø Kommune må være at det bygges gode bomiljø med en bred variasjon i type, og størrelse på leiligheter i alle deler av byutviklingsområdet.

§ 5.2.3 Svalganger

Lokalt tilleggskrav utover lov og forskrift. Hvorfor så sterke føringer for Bodø? Svalganger er ofte en god løsning, ikke minst for å holde byggekostnader innenfor akseptable rammer. Bruk av svalgang vil uansett bli

en del av vurdering av om det enkelte prosjekt får/har en god arkitektonisk utforming som kan aksepteres iht. vurderinger av estetikk mm. Kravene bør fjernes eller i det minste mykes vesentlig opp.

§ 5.2.7 Avfallshåndtering

Hele praktiseringen av bestemmelsen er blitt problematisk fordi det er ulike oppfatninger innenfor avdelingene i Bodø Kommune og IRIS om løsninger og plassering. Avstand til vei, plassering, formål, trafikksikkerhet mm. problematiseres, og plassering av avfallsanlegg utløser nesten alltid krav om dispensasjoner. Dette skjer i byggesak selv om saken er forhåndsavklart med IRIS, både mht omfang, type og plassering. Det bør derfor ikke være et plankrav at slike anlegg skal komme frem av reguleringsplan som eget formål. Spesielt i feltutbygginger.

Det er et lokalt strengt og svært fordyrende krav at det skal være nedgravd anlegg ved mer enn 3 boliger. Nedgravde anlegg vil i praksis medføre min. 4 nedgravde konteinere som vil medføre en kostand på ca. kr. 600 000,- Dette vil medføre at oppføring av rekkehus eller eks. en 4-mannsbolig vil hver bolig bli kr. 150 000,- dyrere enn om boligene har ordinære søppeldunker. I tillegg vil slike anlegg kunne være vanskelig å plassere mht. plass/avstandsbehov og oppstillingsplass for søppelbil. Kravet må derfor kun være gjeldende for større boligfelt eller leilighetsbygg. Selv om kravet er fornuftig og inntreffer med eks. mer enn 15 boliger, vil dette medføre en merkostnad på kr. 40.000,- pr. bolig. Retningslinjen er også utfordrende selv om intensjonen deles og er positiv for hele nærmiljøet. Det er derimot urimelig at nye boliger skal bekoste og dimensjonere et anlegge som naboene skal kunne tilknytte. **Vi mener det er lovstrid å pålegge et slikt krav.** Vi vil også legge til grunn at hverken kommunen eller IRIS kan pålegge eksiterende naboer å selv etablere eller kjøpe seg inn i slikt anlegg. Dette vil etter vår oppfatting kun være lovlig i tilfellene hvor slik anlegg etableres/bekostes av IRIS eller Kommunen på lik linje med annen offentlig infrastruktur. Retningslinjen må derfor fjernes.

§ 5 Bebyggelse og anlegg (utklipp bestemmelser m/forslag til endring)

§ 5.1 Generelle bestemmelser

Bebyggelse og anlegg omfatter boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, næringsbebyggelse, idrettsanlegg og andre typer bebyggelse og anlegg mv.

§ 5.1.1 Generelle kvalitetskrav

Det skal i alle ~~plan- og~~ byggesaker dokumenteres at tiltak har gode visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. De valgte løsninger skal begrunnes.

Nye tiltak skal ~~underordnes~~ tilpasses viktige landskapstrekk og det skal i reguleringsplaner dokumenteres at landskapstilpasning og fjernvirkning ivaretas. Dette kan også kreves i byggesak.

Nye tiltak skal tilpasses eksisterende bebyggelse og områdets karakter. ~~Som hovedregel skal kontraster i volum, form og uttrykk unngås.~~

Fasader skal utformes med gode detaljer, og det skal benyttes materialer ~~av høy kvalitet~~ med god kvalitet. Ny bebyggelse bør fargesettes.

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

Der eksisterende bebyggelse utgjør en byggelinje mot vei, skal ny bebyggelse plasseres i denne byggelinjen såfremt hensyn i § 5.1.6 er ivaretatt.

Retningslinje

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.

§ 5.1.2 Terrengtilpasning

Nye tiltak skal tilpasses til eksisterende terreng. Nye byggetiltak ~~skal~~ bør ha minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer.

~~I reguleringsplaner skal t~~ Terrengtilpasning skal dokumenteres i rammesøknad med målsatt terrengsnitt som viser planlagte tiltak, høyder på ny og eksisterende bebyggelse og nytt og eksisterende terreng. ~~Dette kan også kreves i byggesaker.~~

~~Retningslinje~~

~~Høyde på synlige støttemurer og fjellskjæringer bør ikke overskride 2,5 m.~~

~~Felles uteareal, uteområder o.l. bør ikke plasseres på utfylt areal.~~

§ 5.1.3 Takform

Arker, takoppbygg og nedskjæringer må ikke dominere takflaten, ~~skal~~ bør trekkes tilbake og ikke fremstå som en fortsettelse av fasaden. ~~Det tillates arker mv. kun på én side av bygget.~~ Ved nedskjæringer ~~må~~ bør rekkverket flukte med takflata.

Retningslinje

Arker, takoppbygg og nedskjæringer bør ikke utgjøre mer enn 1/3 av takflatens lengde ved gesims og konstruksjonen bør trekkes tilbake fra bygningens fasadeliv.

§ 5.1.4 Krav til arkitekturprosjektering

Arkitektoniske grep skal alltid redegjøres for, vurderes og illustreres i ~~reguleringsplan~~ planbeskrivelsen, og de mest sentrale kvalitetene skal sikres i planbestemmelsene.

Større byggeprosjekter, eksponerte byggeprosjekter i bykjernen og langs hovedvegnettet, byggeprosjekter i terreng brattere enn 1:3, byggeprosjekter som berører vernet bebyggelse eller andre byggverk/områder med historisk, arkitektonisk eller kulturell verdi, skal prosjekteres av foretak som har kompetanse og erfaring som gir grunnlag for erklæring av ansvar i høyere tiltaksklasse for arkitektur (klasse 3).

~~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.~~

§ 5.1.5 Fastsetting av byggehøyder

Maksimalt tillatt høyde på bygg skal angis med byggehøyde i meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Ved inntrukne etasjer eller arker o.l. skal gesimshøyden fastsettes fra første gesims, ikke fra gesims på inntrukken etasje.

For pulttak skal gesimshøyden regnes fra middelnivå mellom angitt gesims og mønehøyde. For mansardtak skal gesimshøyden regnes fra takets øverste knekkpunkt.

~~I terreng skrånende mer enn 1:5 skal høyde fastsettes ut fra planert terreng rundt bygningen. Høyden måles fra gesimspunktet eller mønepunktet langs fasaden loddrett ned til underliggende planert terreng. Maksimal byggehøyde skal i terreng skrånende mer enn 1:5 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 3,0 meter over tillatt gesimshøyde. Dette forutsetter at konstruksjonen gis en god visuell tilpasning, har et areal på maks 20 % av takflaten og er tilbaketrukket minimum 45 grader fra gesims/takkant.

~~*Retningslinje*~~

~~*Gesimshøyde er høyden til skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten.*~~

§ 5.1.7 Energiløsning

Når konsesjonær har bekreftet at fjernvarme kan leveres på konsesjonsvilkår, gjelder tilknytningsplikt for fjernvarme ~~For bygg over 500 BRA innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme er det tilknyttningsplikt,~~ Tilknytningsplikten gjelder ikke for oppføring/hovedombygging av enebolig, rekkehus samt annen bygning som har mindre enn 1000m² oppvarmet bruksareal. Unntak fra tilknytningsplikten kan gis der det dokumenteres at alternative løsninger samlet sett vil gi lavere klimagassutslipp og lavere energibruk. ~~Det skal i tillegg dokumenteres at løsningen ikke medfører vesentlig høyere belastning på el-nettet ved dimensjonerende utetemperatur, sammenlignet med tilsvarende bygg som oppfyller gjeldende byggteknisk forskrift og som benytter fjernvarme som primær varmekilde~~

For bygg med tilknytningsplikt skal det dokumenteres at avtale om tilknytning er inngått, før rammetillatelse kan gis.

Retningslinje

Termiske energikilder og lokal energiproduksjon bør vurderes, jf. Bodø kommunes klima - og energiplan.

§ 5.1.8 Vann, avløp og overvannshåndtering

Overvann
Tre-trinnstrategien (infiltrasjon, fordrøyning og avledning) skal legges til grunn for overvannshåndtering. Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger skal vurderes.

Overvann og snølagring skal hovedsakelig håndteres på egen eiendom. Tiltak skal ikke medføre overvannsbelastning på eksisterende avløpssystem og som hovedregel ikke føres inn på avløp-fellesledning. Påslipp av overvann til offentlig overvannsnett kan tillates hvis det kan dokumenteres ledig kapasitet.

Fordrøyning kan utgå når tiltaksområder ligger nært strandlinjen eller normalvannstandsnivået i vassdrag og direkte utløp til sjø eller vassdrag er mulig. Avledning av vann kan da skje enten på terreng eller via ledning forutsatt tilstrekkelig kapasitet på denne.

For å unngå skade på naboeiendommer skal vannveier og flomavrenning alltid kartlegges. Utfordringer ved overvannshåndtering vinterstid må vurderes og hensyntas.

Åpne bekker, bekkedrag og vannveier skal opprettholdes i sin naturlige form og sikres med kantvegetasjon. Der det er hensiktsmessig skal lukkede bekker åpnes og retableres i en sammenhengende grønnstruktur.

Krav for reguleringsplan
I alle ~~reguleringsplaner~~ planbeskrivelser skal det inngå en enkel illustrasjon for overvannsløsning som viser samordning av terreng- og overflateutforming, vegetasjon, snølagring og andre løsninger for overvannshåndtering. Det skal dokumenteres at tretrinnsstrategien er lagt til grunn for valgte løsninger. Det skal dokumenteres at naturbaserte løsninger er vurdert og begrunnes dersom andre løsninger velges. Konsekvens av tiltak skal dokumenteres med beskrivelse av overvannshåndtering før og etter gjennomføring av tiltak som rekkefølgekrav i planbestemmelsene.

I alle ~~reguleringsplaner~~ planbeskrivelser skal det inngå overordnet plan for vann, avløp og overvann (overordnet VAO-plan), som dokumenterer at ~~planlagte tiltak~~ illustrerte løsninger er gjennomførbare. Overordnet VAO-plan skal vise prinsippløsning og tilkobling til eksisterende teknisk infrastruktur. Valgte løsninger skal begrunnes.

Omfanget av dokumentasjonen må tilpasses planen eller prosjektets størrelse og kompleksitet.

~~Arealbehov for teknisk infrastruktur over og under bakken, overvannshåndtering og snølagring skal ivaretas i reguleringsplan.~~

Krav for søknad om rammetillatelse
Det skal fremgå av søknad om rammetillatelse hvordan overordnet VAO-plan, tre-trinnstrategien og naturbaserte løsninger er lagt til grunn for overvannshåndteringen.

Overordnet utomhusplan, jf. § 5.1.9, og rammeplan VA skal være godkjent av Bodø kommune før rammetillatelse kan gis. Overordnet utomhusplan som beskriver naturbaserte overvannsløsninger og rammeplan for vann og avløp (rammeplan VA) som beskriver ledningsbaserte

overvannsløsninger skal være i overensstemmelse og sammen gjøre rede for hvordan overvann skal håndteres over og under bakken. Valgte løsninger skal begrunnes.

Rammeplan VA skal omfatte nye vann-, spillvann- og overvannsledninger, kummer og pumpestasjoner, både offentlige og private. Rammeplanen skal inneholde kapasitetsberegninger og redegjørelse for vannreduserende tiltak. I flomutsatte områder må tiltak for å unngå tilbakeslag i avløpsnettet beskrives. Planen skal avklare hvilken infrastruktur som skal overtas av kommunen.

Arealbehov for snølagring må ivaretas i overordnet utomhusplan, jf. § 5.1.9.

Krav for søknad om igangsettingstillatelse
Det stilles krav om at detaljert utomhusplan, jf. § 5.1.9, og detaljplan VA skal være godkjent før søknad om igangsettingstillatelse. Detaljert utomhusplan som beskriver naturbaserte overvannsløsninger og detaljplan VA plan som beskriver ledningsbaserte overvannsløsninger skal være i overensstemmelse og sammen gjøre rede for hvordan overvann skal håndteres over og under bakken. Valgte løsninger skal begrunnes.

Retningslinje

Eksempel på illustrasjon for overvannsløsning som skal inngå i reguleringsplan fremgår av Bodø kommunes mal for planbeskrivelse som er tilgjengelig på kommunens hjemmeside.

Se § 1.10 for bestemmelser om grønnstruktur og vegetasjon som vil være relevant for naturbaserte løsninger for overvannshåndtering.

Som grunnlag for beskrivelse av tiltakets konsekvens for overvannshåndtering og bruk av tretrinnsstrategien, kan blågrønn faktor benyttes som metode i henhold til Norsk standard NS3845:2020.

Vannstandard utgitt av Norsk Vann, gjeldende på tidspunkt for byggesøknad, bør legges til grunn for opparbeidelse av vann- og avløpsløsninger.

Det er flere andre lokale styrende dokumenter med relevans for vann-, avløp- og overvannshåndtering:

- Temakart for flomløp, nedbørsfelt og lavpunkt.
- VAO mal: Styringsdokument for opprettelsen av en VAO-plan. Dokumentet er under utarbeidelse og vil bli gjort tilgengelig på kommunens hjemmeside.
- Kommunalteknisk norm: Planleggingsveiledning og dimensjoneringskrav for ledningsnett. Hvis Vannstandard.no blir innført i planperioden vil denne erstatte det som gjelder Vann og avløp i kommunalteknisk norm.
- Temaplan for overvann: Oversikt over lokale overvannsutfordringer, blågrønnstrukturer og bruk av tre-trinnsstrategien.

§ 5.2.1 Utnyttelsesgrad

I områder der maksimal grad av utnytting ikke er fastsatt i gjeldende reguleringsplan eller del B av bestemmelsene i KPA gjelder følgende:

- Innenfor byutviklingsområdet (bestemmelsesområde#01, #04 og #05): %-BYA = 35 %

- Utenfor byutviklingsområdet: %-BYA = 35 %

Regulert uteoppholdsareal skal inngå i arealet som legges til grunn for beregningen av utnyttelsesgrad.

Ved oppretting av nye eiendommer fra tomt som allerede er bebygd, skal oppfyllelse av krav til grad av utnytting, uteoppholdsareal og parkering dokumenteres for både ny og gjenværende tomt og bebyggelse.

Retningslinje

For beregning av utnyttelsesgrad fastsatt i KPA:

%BYA beregnes for arealer til bebyggelse, bakkeparkering (18m2 BYA pr. p-plass) og uteoppholdsareal av hele tomten eller planområdet ved plansak.

§ 5.2.2 Boligstørrelser, antall boenheter og bokvalitet

Maksimalt antall boenheter og sekundære boenheter skal fastsettes i reguleringsplan.

Nye boenheter skal ikke være mindre enn ~~35~~ 20m² BRA + bodareal. ~~I sone A er minstestørrelsen 25 m² BRA + bodareal.~~ Kravene til minstestørrelse gjelder ikke ved opprettelse av sekundære boenheter, eller for oppføring av mikrohus som definert i TEK17 § 1.2, annet ledd.

I alle boligprosjekter skal trafikksikker skolevei dokumenteres og behov for opparbeidelse av fortau eller andre trafikksikkerhetstiltak vurderes i reguleringsplan. Trafikksikkerhetstiltak skal være gjennomført før det kan gis brukstillatelse.

Viser til § 12 for rekkefølgekrav om tilstrekkelig kapasitet på sosial infrastruktur som barnehage- og skole.

Retningslinje

I reguleringsplaner for større leilighetsprosjekter skal en variasjon av størrelser på boenhetene sikres. I de fleste leilighetsprosjekter vil hovedvekt på 2- og 3 roms boenheter være hensiktsmessig, men annen fordeling kan fastsettes med bakgrunn i stedlige forhold, kollektivdekning, boligkonsept og fellesfunksjoner.

I reguleringsplan for studentboliger ~~som skal eies og driftes av en studentskipnad eller studentboligstiftelse~~ kan det settes andre arealkrav for boenheter. Det kan også reguleres andre krav for utearealer og parkering enn kravene i §§ 3 og 4.

Det bør være godt utsyn fra, og innstråling av sol og dagslys til, oppholdsrom. Tilsvarende bør oppholdsrom skjermes mot innsyn.

Boenheter under 50 m² bør ikke etableres utenfor områder med god kollektivdekning, samt kort gangavstand til dagligvare og andre hverdagsfunksjoner.

Boligbyggingen skal bidra til å utvikle nye og innovative boligkonsepter.

Det bør i alle større boligprosjekter ~~legges opp til et stort innslag av~~ etableres fellesfunksjoner med fokus på sosialbærekraft.

§ 5.2.3 Svalganger

Svalganger skal integreres på en god estetisk måte i fasadeuttrykket.

~~Valg av svalgangsløsning må begrunnes.~~ ~~Svalgangsløsninger skal oppfylle følgende kriterier:~~

- ~~Ikke eksponere seg mot offentlig vei, gate, byrom eller park.~~
- ~~Dersom soveromsvindu vender mot svalgang skal det dokumenteres tiltak som gjør at man trygt kan åpne vindu (uten fare for inntrengere).~~
- ~~Det skal etableres permanent fysisk tiltak som sikrer avstand mellom fasade og gangareal med minimumsbredde 0,6 meter.~~
- ~~Det tillates passering av inntil 3 leiligheter fra hovedatkomst til egen bolig.~~
- ~~Passering av inntil 5 leiligheter tillates dersom det etableres permanent fysisk tiltak som sikrer avstand mellom fasade og gangareal med minimums bredde 1,2 meter.~~

§ 5.2.7 Avfallshåndtering

Avfallsanlegg skal planlegges slik at støy og sjenanse mot boliger reduseres mest mulig. Nødvendig areal /plassering for håndtering av husholdningsavfall skal ~~avsettes og~~ dokumenteres i ~~reguleringsplan og~~ i utomhusplan ved byggesak, jf. § 5.1.9.

Ved bygging av flere enn ~~tre~~ 15 boenheter innenfor byutviklingsområdet skal det benyttes nedgravde avfallscontainere, eller de løsningene renovasjonsselskapet godkjenner.

Avfallshåndtering skal løses på egen eiendom. Nedgravde avfallsanlegg kan plasseres utenfor byggelinje dersom plasseringen ikke kommer i konflikt med trafikale siktlinjer. I bykjernen (bestemmelsesområde #01) kan avfallsanlegg plasseres på offentlig gategrunn eller plass dersom følgende kriterier 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.
- Anlegget har strømtilgang på 400V.
- Det inngås avtale om bruk av grunn mellom renovasjonsselskap og grunneier.
-

~~*Retningslinje*~~

~~*Ved etablering av nedgravde anlegg skal det dimensjoneres og legges til rette for at boliger innenfor kort gangavstand også kan benytte anlegget.*~~

Bodø den 14.11.2025

For Corponor AS

Bernt Charles Hargaut

Prosjektsjef

Direktoratet for mineralforvaltning
med Bergmesteren for Svalbard

Bodø kommune
Postboks 319
8001 BODØ

Dato: 14.11.2025
Vår ref: 24/03738-5
Deres ref: 2024/1938

POST- OG BESØKSADRESSE
Ladebekken 50
7066 Trondheim

TELEFON + 47 73 90 46 00
E-POST post@dirmin.no
WEB www.dirmin.no

GIRO 7694.05.05883
SWIFT DNBANOKK
IBAN NO5376940505883
ORG.NR. NO 974 760 282

SVALBARDKONTOR
TELEFON +47 79 02 12 92

Uttalelse til høring og offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel for Bodø kommune

Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard (DMF) viser til ovennevnte sak, datert 2. oktober 2025.

DMF er statens fagorgan og sektormyndighet for mineralressurser og mineralvirksomhet. DMF skal bidra til økt verdiskaping gjennom å legge til rette for en langsiktig ressurstilgang basert på en forsvarlig og bærekraftig utvinning og bearbeiding av mineraler. Vi forvalter lov om erverv og utvinning av mineralske ressurser (mineralloven), og har i tillegg som sektormyndighet et særlig ansvar for at mineralressurser blir ivaretatt i saker etter plan- og bygningsloven.

Sentrale mål i mineralforvaltningen er å sikre tilgangen til mineralressursene i framtida og å hindre at viktige forekomster gjøres utilgjengelig av arealbruk som utelukker framtidig utnyttelse.

Om saken
Bodø kommune har vedtatt å legge forslag til kommuneplanens arealdel for perioden 2026–2038 ut på høring og offentlig ettersyn.

Uttalelse fra DMF
DMF viser til vår uttalelse til varsel om oppstart og høring av planprogram, datert 28. august 2024.

Råstoffutvinning
Ressursbehov
Det er ingen vurdering i planbeskrivelsen av behovet for byggeråstoff, og om uttaksområdene er i nærheten av områder med behov for masser. Tilgang på kortreist byggeråstoff vil korte ned transportavstander og underbygge kommunens klima- og miljøambisjoner i kommuneplanens samfunnsdel. DMFs levetidskart for byggeråstoff[1] viser at kommunen har ingen uttak av knust fjell, og over 50 års gjenstående levetid av sand og grus.

[1] Levetidskart for byggeråstoff i kommunene: https://dirmin.no/levetidskart

Areal avsatt til råstoffutvinning
Bodø kommune har to masseuttak som har rapportert drift de senere årene[2]: Vika i Misvær og Kvikstad grustak. Begge uttakene er foreslått avsatt til råstoffutvinning i planforslaget og er i tråd med DMFs anbefalinger om at masseuttak i drift skal avsettes til formålet råstoffutvinning.

Omsøkt konsesjonsareal for Kvitberget dolomittbrudd er avsatt til råstoffutvinning i plankartet, og er videreført fra gjeldende arealdel. I kapittel 4.9.1 i planbeskrivelsen er det gjort rede for at arealet skal føres tilbake til LNFR-formål dersom søknad om driftskonsesjon etter mineralloven blir avslått. Søknad om driftskonsesjon ble avslått av DMF i august 2024. Avslaget er påklaget, og klagen er til behandling hos DMF. Det går frem av planbeskrivelsen at arealet fortsatt skal være avsatt til råstoffutvinning frem til klagesaken er behandlet. DMF vurderer at kommunens forslag om å beholde arealet er hensiktsmessig frem til søknad om driftskonsesjon er avklart.

I vår uttalelse til oppstart opplyste DMF om at det var søkt om driftskonsesjon for Kvalvikodden, som er avsatt til næringsvirksomhet i plankartet. Behandlingen av driftskonsesjonssøknaden ble avsluttet av DMF i oktober 2024, på grunn av manglende opplysninger fra tiltakshaver. I plankartet er det avsatt et areal til råstoffutvinning som grenser til det omsøkte konsesjonsområdet. DMF er ikke kjent med at det foregår mineraluttak innenfor området avsatt til råstoffutvinning.

Hensynssoner
Kommunen har avsatt forekomster av nasjonal og regional betydning med hensynsone H590 for mineralressurser. Dette er i tråd med vårt innspill til varsel om oppstart.

<u>Bestemmelser</u>
Plankrav
§ 1.2 i forslag til bestemmelser, inneholder krav om reguleringsplan for gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Det følger med en retningslinje til plankravet som sier:

> *Større bygge- og anleggstiltak vil i stor grad være tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a, d, k og l. Resterende bokstaver i § 20-1 samt tiltak etter Pbl. §§ 20-4 og 20-5 faller som oftest ikke innenfor plankravet.*
>
> *Om et tiltak er et større bygge og anleggstiltak og/eller om tiltaket kan få vesentlig virkning på miljø og samfunn må vurderes konkret i hver enkelt sak.*

Masseuttak bør ha reguleringsplan, og DMF vurderer at masseuttak normalt vil falle innenfor pbl § 20-1 bokstav k eller a. Slik bestemmelsen og retningslinjen er formulert, må det i hver enkelt sak vurderes om tiltaket utløser krav om reguleringsplan. DMF vurderer at dette kan føre til ulik saksbehandling. Kommunen bør derfor vurdere om plankravet skal gjelde alle tiltak som omfattes av spesifikke bokstaver i pbl § 20-1.

Råstoffutvinning
Det er en egen bestemmelse til arealformålet råstoffutvinning i § 5.9, som sier at områdene skal benyttes til råstoffutvinning. DMF kan ikke se at vårt innspill om

[2] DMFs uttaksregister: https://dirmin.no/data/uttak?kommune=bod%C3%B8

bestemmelser knyttet til innholdet i reguleringsplaner for råstoffutvinning, herunder utredninger av landskapsvirkninger, avbøtende tiltak underveis i driften, og bestemmelser om etterbruk, sikring og skjerming, er innarbeidet i planforslaget. Gjennom krav til innholdet i reguleringsplaner for masseuttak gis kommunen bedre mulighet til å etterse hvordan temaene følges opp i reguleringsplanene og under drift.

Det er utarbeidet en retningslinje til § 5.9: «Det drives også råstoffutvinning i flere områder som er avsatt til næringsbebyggelse». DMF tolker retningslinjen som en opplysning, og legger til grunn at det er en henvisning til uttak av masser som kreves for tilrettelegging av andre tiltak. Dette er uttak som kan falle utenfor minerallovens virkeområde, jf. mineralloven § 3. Masseuttak er i utgangspunktet kun tillatt innenfor areal avsatt til råstoffutvinning. Areal som skal benyttes til masseuttak i hele planperioden bør avsettes til råstoffutvinning, for å reflektere faktisk arealbruk.

Massehåndtering
§ 1.6 i bestemmelsene krever godkjent plan for hvordan ulemper for beboere og næringsetableringer skal håndteres i anleggs- og byggefasen før det kan gis igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for ansvarlig for blant annet massetransport. I § 1.7 er det krav om at: *«I all planlegging og prosjektering skal terrengtilpasning vektlegges med hensikt å oppnå massebalanse og unngå transport av masser».* Det er også krav om størst mulig gjenbruk av overskuddsmasser, sammen med egne bestemmelser i §§ 1.7.1–1.7.4 for håndtering av ulike typer masser og massetransport. I § 1.7.5 er det bestemmelser om lagringsplass for masser. Bestemmelsene er i tråd med våre innspill til varsel om oppstart.

Vi kan ikke se at det er krav om at områder for mellomlagring eller permanente lagringsplasser skal gå frem av plankart og bestemmelser i reguleringsplaner, eller at det er satt av egne områder til massemottak i forslag til plankart eller bestemmelser i arealdelen. Vi gjør oppmerksom på at det er anledning for å sette av areal til massemottak, i henhold til vedlegg I punkt 1 i ny kart- og planforskrift.

<u>Konsekvensutredning</u>
Under kapittelet om metodikk i konsekvensutredningen, står det at det er benyttet Miljøverndepartementets veileder *T-1493 Konsekvensutredning av kommuneplanens arealdel* og Statens vegvesens *Håndbok 140 Konsekvensanalyser*. DMF vil påpeke at begge veilederne er utdatert, og erstattet av henholdsvis veileder *H-2487 B Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven*[3] og *Håndbok V712 Konsekvensanalyser*[4].

Mineralressurser er utredet under temaet naturressurser. Som datagrunnlag har kommunen brukt datasett for mineralressurser og datasett for grus og pukk. Det går ikke frem av konsekvensutredningen, men DMF legger til grunn at dette er datasettene

[3] Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven (H-2487 B): https://www.regjeringen.no/contentassets/7690c4787f0841d1a24fd44e9c3be4cb/no/pdfs/h-2487-b-konsekvensutredning.pdf
[4] Håndbok V712 Konsekvensanalyser: https://www.vegvesen.no/globalassets/fag/handboker/hb-v712-konsekvensanalyser-2021.pdf?v=4a4b93

fra Norges geologiske undersøkelse (NGU)[5]. DMFs kart over uttak, konsesjoner og bergrettigheter[6] er ikke tatt med som datagrunnlag i konsekvensutredningen. Når dette ikke er tatt med i vurderingsgrunnlaget risikerer kommunen at utredningen for temaet mineralressurser blir ufullstendig, med et manglende grunnlag for å vurdere om ny arealbruk påvirker tilgangen til områder med konsesjoner, bergrettigheter og potensielle utvidingsområder for masseuttak.

DMF har gått igjennom konsekvensutredningen og funnet to innspill som berører kjente mineralressurser:

Kvikstad
Innspillet foreslår endring fra LNFR til råstoffutvinning, og berører grusforekomsten Kvikstadvika[7]. Kommunen har identifisert dette i konsekvensutredningen, og det er vurdert at arealformålsendringen gir middels positiv konsekvens for temaet naturressurser.

Vika
Det er i innspillet foreslått å endre arealformål fra næringsvirksomhet til råstoffutvinning. Innspillet berører grusforekomsten Vika[8]. Dette går frem av konsekvensutredningen, og det er vurdert at arealformålsendringen gir middels positiv konsekvens for temaet naturressurser.

DMF vurderer at utredningen av mineralressurser for begge innspillene er i tråd med den beskrevne metodikken for konsekvensutredningen.

DMF kan ikke se at øvrige arealinnspill og foreslåtte endringer i plankartet kommer i konflikt med mineralske ressurser, konsesjonsområder eller områder med bergrettigheter.

For nærmere informasjon om mineralloven med tilhørende forskrifter, se hjemmesiden vår på www.dirmin.no. Her finner du også vår digitale kartløsning, som er et nyttig verktøy for oppdatert informasjon om mineraluttak, bergrettigheter m.m., supplert med relevante kartdata fra andre etater.

---

[5] Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller: https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/mineralressurser-industrimineral-naturstein-og-metaller/5a887d78-07ef-44c6-8941-cb8017c6328c?search=mineralressus
Grus og pukk: https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/grus-og-pukk/a26e57bc-15bd-46db-8504-6c6ed1e7c501?search=grus
[6] Uttak, konsesjoner og bergrettigheter (DMF): https://dirmin.no/data
[7] Kvikstadvika: https://geo.ngu.no/api/faktaark/grus_pukk/visGrusOmr.php?objid=83832
[8] Vika: https://geo.ngu.no/api/faktaark/grus_pukk/visGrusOmr.php?objid=83826

Vennlig hilsen

Dragana Beric Skjøstad
seksjonsleder

Henning Sigstad
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.
Saksbehandler: Henning Sigstad

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap

Vår saksbehandler	Dokumentdato	Vår referanse
	09.10.2025	2025/45-
	Deres dato	Deres referanse
		2024/1938

BODØ KOMMUNE

Postboks 319
8001 BODØ

Automatisk tilbakemelding - Høring og offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel for Bodø - 2026 - 2038

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til plansaken som dere har sendt på høring. DSB har dessverre ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor automatisk ut dette generelle svaret på slike saker.

Det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. Statsforvalteren har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer.

DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder:

- Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter
- Transport av farlig gods
- Brannsikkerhet herunder tuneller og underjordiske anlegg
- Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene)

Siden Statsforvalteren har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, vil også disse områdene kunne inngå som en del av Statsforvalterens oppfølging. DSB samarbeider med Statsforvalteren og vil gi faglig innspill til Statsforvalteren dersom det er nødvendig.

Hvis det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at høringen sendes inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til.

Dersom plansaken gjelder areal knyttet til etablert storulykkevirksomhet eller areal hvor det planlegges etablering av anlegg som sikkert eller muligens vil bli storulykkeanlegg, bes det også om at høringen sendes DSB på nytt. Det må fremgå av oversendelsen at saken gjelder plansak knyttet til anlegg omfattet av storulykkeforskriften.

Vi viser til www.dsb.no for DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter.

Med hilsen
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
Arkiv

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten underskrift.

Postadresse
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap

Postboks 2014
3103 Tønsberg

Besøksadresse
Rambergveien 9, 3115 Tønsberg

E-post
Postmottak@dsb.no

Telefon
33 41 25 00

Internett
www.dsb.no

Organisasjonsnummer
974 760 983

Kommuneplanens arealdel for Bodø kommune

Til Bodø kommune

Kopi Statsforvalteren i Nordland, Sametinget

Fra Duokta reinbeitedistrikt

Prosessen
Duokta reinbeitedistrikt er fornøyd med oppfølgingen og informasjonen som Bodø kommune har gitt reinbeitedistriktet gjennom flere konsultasjonsmøter. Det har også vært rom for å utveksle informasjon og ta opp saker som strengt tatt ikke er knyttet til kommuneplanens arealdel. Referatene fra konsultasjonsmøtene har vært dekkende for det som har blitt drøftet.

Hensynsoner reindrift - reindriftskartet
Vi forstår det slik at oppsamlingsområder og flyttleier i reindriften vil bli lagt ut som hensynssoner. Det skal gi informasjon om viktige områder for reindrift som kommunen skal være spesielt oppmerksom på og unngå å belaste med utbygginger eller tiltak.

Duokta reinbeitedistrikt vil beklage at det er noen mangler i reindriftskartet som skyldes at vi ikke har rukket å oppdatere kartet innen høringsfristen for kommuneplanens arealdel går ut. Reinbeitedistriktet vil prioritere oppdateringen. Forhåpentligvis vil oppdateringen være klar før kommunen skal vedta kommuneplanens arealdel.

Det er særlig området vest og nord for Vatnvatn som skal oppdateres i reindriftskartet. Duokta reinbeitedistrikt holder på å bygge et reindriftsgjerde ved Vatnvatn. Søknaden er til behandling hos Statsforvalteren, og kommunen har fått kopi av søknaden.

Det vil følge med større aktivitet fra reindriften ved Vatnvatn. Det skyldes at gjerdet skal brukes som midlertidig oppsamlingsgjerde for rein som går på vestsida. Problemene med flytting av rein forbi Heggmoen er kjent også for kommunen. Det er svært vanskelig å flytte mindre flokker forbi der. Derfor skal gjerdet ved Vatnvatn fungere som et oppsamlingsgjerde for mindre flokker av rein som vi ikke klarer å få forbi Heggmoen. I tillegg skal gjerdet brukes i forbindelse med tilleggsnæring (reinturisme på vinteren).

Duokta reinbeitedistrikt starter oppdateringen av reindriftskartet i november.

Flyttleienes funksjon
Duokta reinbeitedistrikt har også sett at noen av flyttleiene i reindriftskartet er tegnet ganske smale. Derfor vil flyttleiene noen steder ha et større funksjonsområde enn det som framgår av kartet. Det skyldes at reinflokken vanligvis har større bredde under flytting. Småflokker vil ofte søke ut til kantene og derfor bruke et bredere område.

Det er noe kommunen og reindriftsmyndighetene må være oppmerksom på. Tiltak som ligger like utenfor et område som er tegnet som flyttlei, kan være en del av flyttleias funksjonsområde. Tiltak i nærheten av en flyttlei, må derfor alltid kontrolleres mot flyttleias funksjon.

Enkeltområder
Duokta reinbeitedistrikt har noen merknader til enkeltområder.

Alsos – spredt bolig
Det går en flyttlei for rein i strandkanten. Så vidt vi husker, skal flyttleia markeres som hensynssone. Det støtter vi.

Sagelva - Ørnheia
Det er et viktig område for reindriften i forbindelse med årlige flyttinger. Vi støtter at hytteområde ved Ørnheia/Halsan blir redusert. Her blir det antakelig en justering av flyttleia i reindriftskartet.

Steigtindvatn
Duokta reinbeitedistrikt har en avlastningsplass for rein når vi transporterer rein fra Kjerringøya etter vintersesongen. Herfra blir reinen flyttet på tradisjonelt vis forbi Heggmoen og videre langs flyttleia til Øvre Valnesfjord. Området rundt Steigtindvatn er et viktig område, særlig i forbindelse med flytting. Vi støtter at området blir forminsket.

Annet
Gjerdet ved flyttleia på Heggmoen er drøftet på konsultasjonsmøte. For reindriften har gjerdet blitt problematisk da en del rein ofte kommer på feil side under flytting. Gjerdet kan rives. Duokta tar det opp med VA i Bodø kommune.

Duokta reinbeitedistrikt er positiv til at Bodø kommune kontakter ulike frilufts-aktører som driver med Ti-på-topp-turer, stolpejakt m.m. og gjør dem oppmerksom på at de bør har dialog med reindriften før ulike turmål legges ut.

06.11.2025
Hilsen Duokta reinbeitedistrikt
v/ Mats Jonas Pavall
duokta@gmail.com

Fra: Marit Lunde[Marit.Lunde@bodo.kommune.no]
Sendt: 06.10.2025 13:12:05
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Tittel: Vs: Kommuneplanens arealdel, forslag til endring av utbyggingsformål 1804-222/2

Videresender denne mailen til postmottak da den skal registreres som et innspill til kommuneplanens arealdel.

Med vennlig hilsen

Marit Lunde
arealplanlegger
Plan og Mobilitet

tlf. 75 55 53 72
marit.lunde@bodo.kommune.no
bodo.kommune.no

Fra: Ed Ramberg <ed.ramberg@gmail.com>
Sendt: søndag 5. oktober 2025 22:59
Til: Marit Lunde <Marit.Lunde@bodo.kommune.no>
Emne: Kommuneplanens arealdel, forslag til endring av utbyggingsformål 1804-222/2

Marit, god morgen

Jer er eier av et gårdsbruk på Kåsmo i Misvær, 1804-222/22. Viser til vedlagte 'skjermbilde' kart utsnitt av eiendommen, og ønsker at to steder på eiendommen blir avsatt til hyttetomter.

1. 'Gammelgården' Kulturveien 4779. Den gamle fjøsen står fortsatt, men huset ble revet og solgt. Denne gamle tomta vil benytte samme avkjørsel fra RV812 som husene som stå nede på sletta. Vedlagt er 'skjermbilde' av Gammelgården's beliggenhet på kart, og bilder av huset som tidligere sto på tomta.

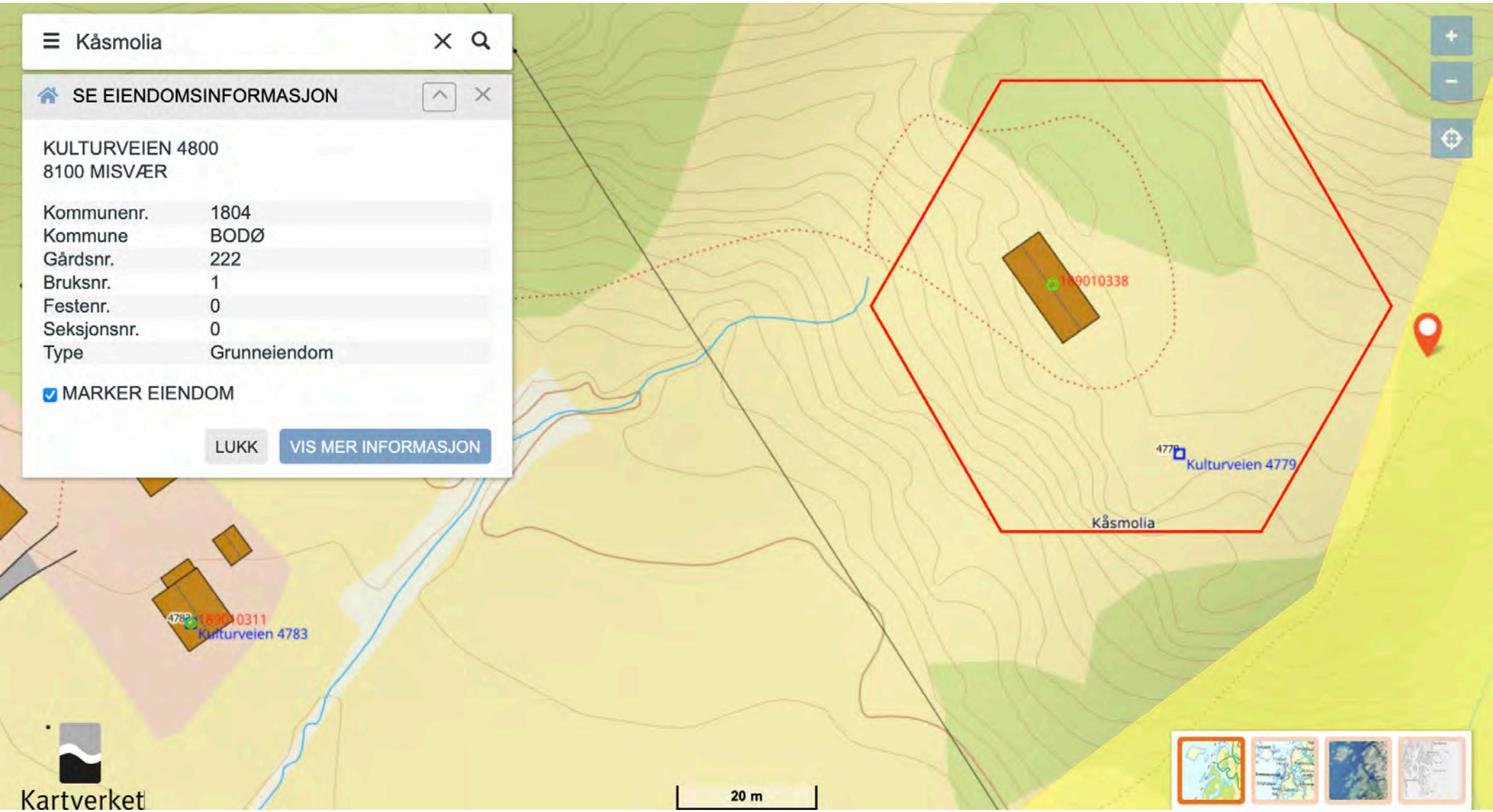
2. Deres kollega i Misvær Dagrun Bergli forslo tre hyttetomter i Kåsmohalsen i forbindelse med generasjonsskifte hvor jeg vil kjøpe ut min bror, Rune Ramberg som i dag eier 50% av gårdsbruket. Vedlagt er 'skjermbilde' av området. Området er nedenfor høyspent linja, og vil grense mot eksisterende hytte 1804-222/3.

Jeg håper at mitt forslag kan bli innlemmet i Kommuneplanen. Ta kontakt hvis du har spørsmål eller trenger mer informasjon.

Med vennlig hilsen,

Edin Ramberg

Vedlegg


Kåsmolia
SE EIENDOMSINFORMASJON
KULTURVEIEN 4800
8100 MISVÆR
Kommunenr. 1804
Kommune BODØ
Gårdsnr. 222
Bruksnr. 1
Festenr. 0
Seksjonsnr. 0
Type Grunneiendom
MARKER EIENDOM
LUKK
VIS MER INFORMASJON
189010338
Kulturveien 4779
Kåsmolia
189010311
Kulturveien 4783
Kartverket
20 m

Gårdskart

Logg inn Gå til Kilden

Nytt søk

Landbrukseiendom - 1804-222/2/0

Tegnforklaring

Gårdskart

- (●) Markslag (AR5) 7 klasser
- ( ) Markslag (AR5) 13 klasser
- ( ) Arealtype myr (AR5)
- ( ) Erosjonsrisiko - flateerosjon
- ( ) Jordressurs
- ( ) Helling jordbruksareal
- ( ) Bonitet (AR50), 9 klasser
- ( ) Gårdskart uten tema

Endring AR5:

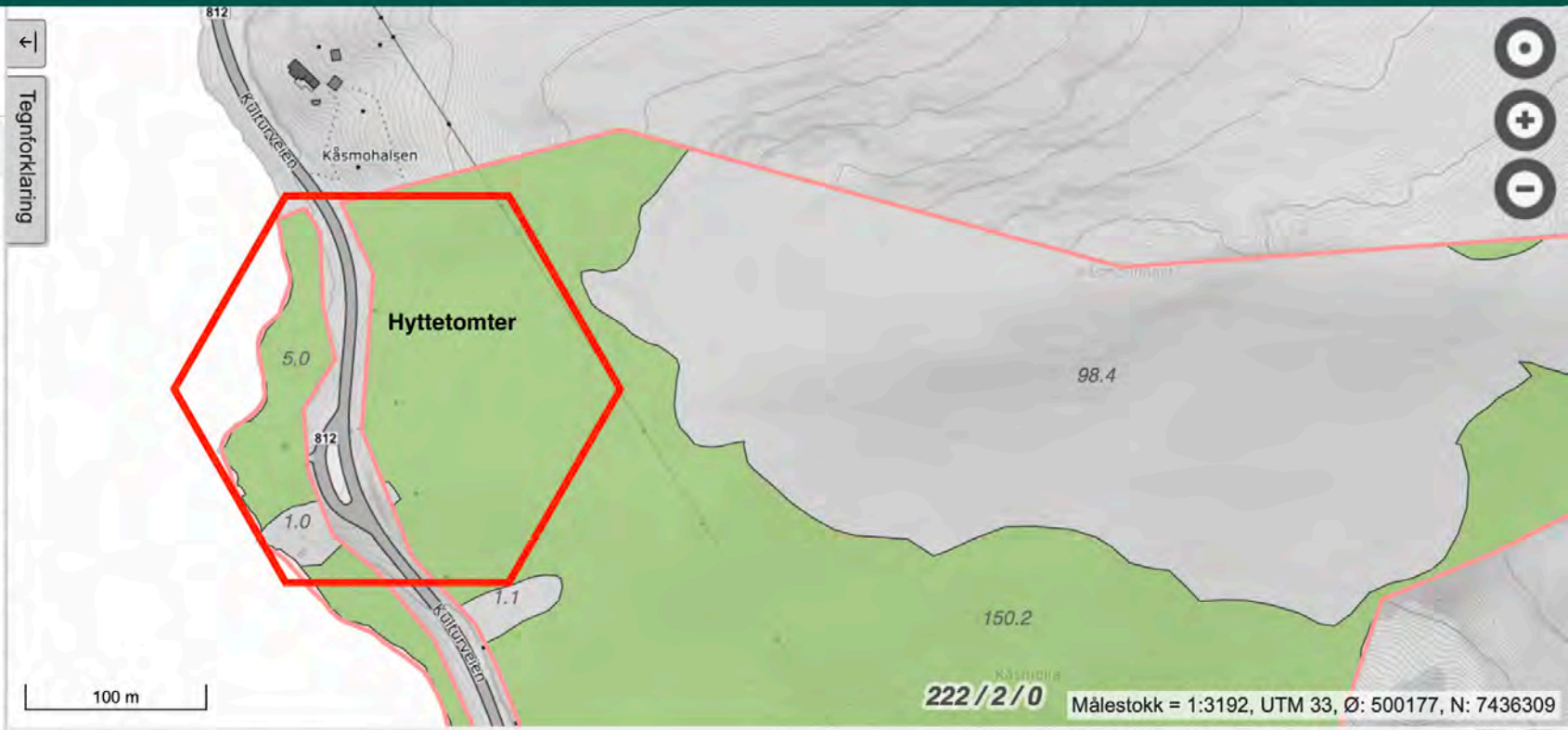
- ( ) okt. 2024 - nå
- ( ) okt. 2023 - okt. 2024
- ( ) okt. 2022 - okt. 2023

- [x] Gårds- og bruksnummer
- [x] Driftssenter landbrukseiendom
- [ ] Alle driftssentre

Bakgrunnskart

Andre kartlag

Lag pdf for utskrift / lagring



Arealfordeling | Arealfordeling på teignivå

Matrikkelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunneiendom
1804-222/2 Areal i dekar									
1804-222/2	4	36,8	0,0	11,9	265,0	174,3	4,2	0,0	492,2
Sum	**4**	**36,8**	**0,0**	**11,9**	**265,0**	**174,3**	**4,2**	**0,0**	**492,2**

Fra: Elsa Rostad elsa.rostad[elsa.rostad@signalbox.no]
Sendt: 02.11.2025 20:30:20
Til: Postmottak - Bodø Kommune; Ingvild Gabrielsen[postmottak@bodo.kommune.no; Ingvild.Gabrielsen@bodo.kommune.no]
Tittel: Høringssvar til kommuneplanens arealdel vedrørende Hunstad sør.

Vi synes det høres fornuftig ut at Bodø kommune gir mulighet for endring av reguleringsplanen for vestlig del av Hunstad Sør, til LNFR.

Vi trenger å bevare ubebygde jordbruksarealer til reserve - og beredskapsarealer, da mye av matjorda i området er bygd ut de senere år. Områdene på Hunstad som ikke er bygd ut, er kjent som god matjord, fra den tiden det ble drevet med jordbruk i området.

Den nye kyststien som nå er ferdig , er svært godt besøkt, og viser behovet for uberørte områder som kan brukes til friluftsliv. Det er god folkehelse i å ha mulighet til å ferdes i naturen.

Det viser seg også at befolkningsveksten i Bodø ikke blir like stor som tidligere antatt, samtidig som det tilrettelegges for store arealer til boligbygging i flyplass-området. Dette gjør at man ikke har behov for nye boligområder så raskt, og at derfor er er lurt å tilbakeføre området til LNFR.

Mvh

Elsa Rostad og Arne-Kjell Breivik

Fra: Thor-Ole Stensøy[thor.stensoy@gmail.com]
Sendt: 14.11.2025 18:41:08
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Kopi: Elsa Stensøy[Elsa.Stensoy@bodo.kommune.no];
Tittel: 2024/1938 Innspill til hering om kommuneplanens arealdel 2026-2038

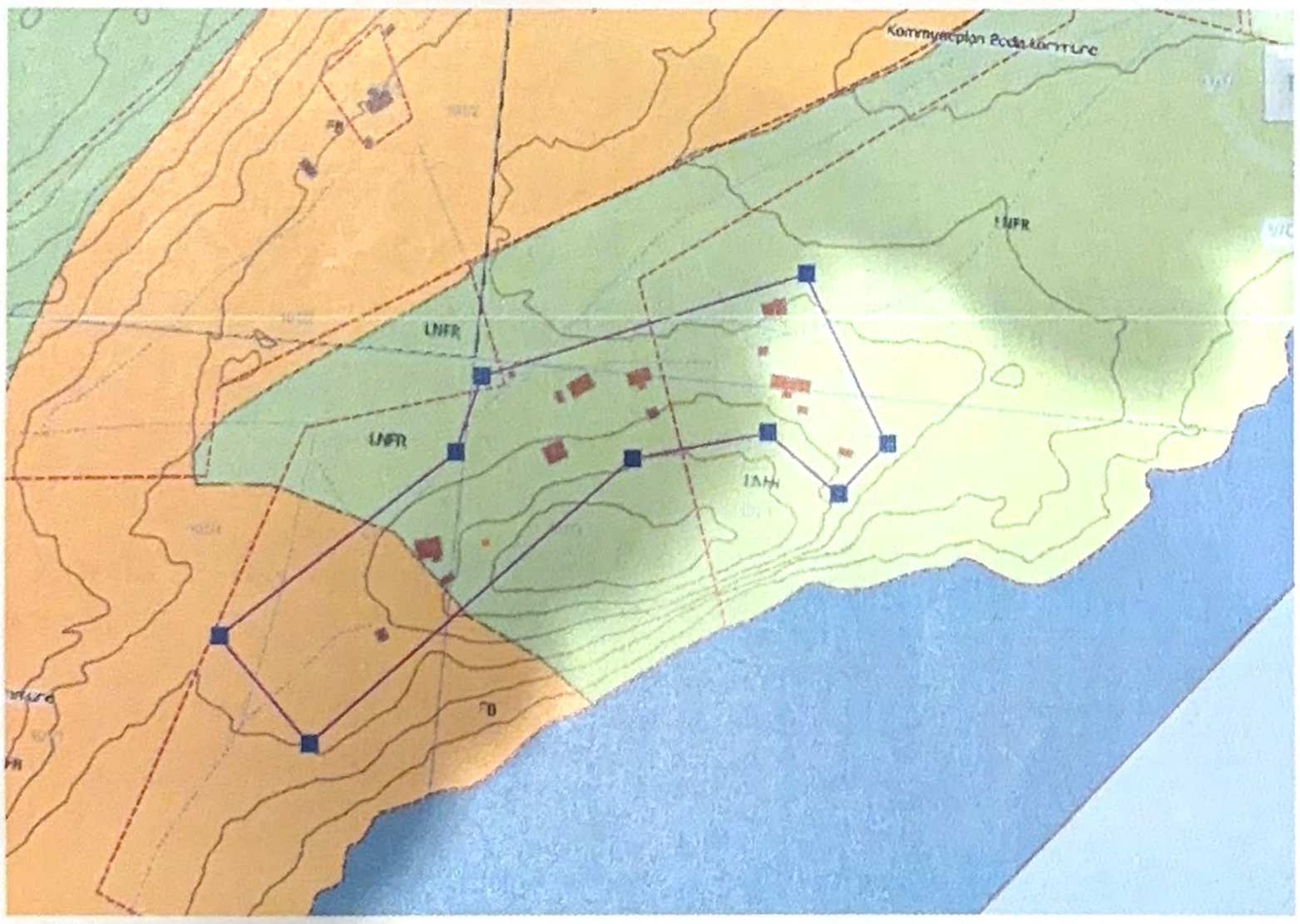
Innspill til høring om kommunedelsplanen arealdel 2026-2038, med hilsen fra Elsa Stensøy, Arne Stensøy og Ragnhild Stensøy

Innspill til høring om kommuneplanens arealdel 2026-2038

Vi registrerer at for bygninger på eiendom 101/2, 101/5 og 101/6 på Stensøya, er det foreslått et nytt arealformål av typen Spredt fritidsbebyggelse (LFS). Vi stiller oss undrende til at det ikke er foreslått et tilsvarende område for bygninger på eiendommene 101/1 og 101/3 og kommer herved med et forslag om at det etableres et slikt aralformål for disse to eiendommene.

Eiendommene 101/1, 101/2 og 101/3 var de tre opprinnelige gårdsbrukene på Stensøya. Det har imidlertid ikke vært drevet landbruksvirksomhet på øya på veldig mange tiår og det er lite som tyder på at det kommer til å bli det i framtida heller. Bruken av alle disse eiendommene er som fritidsboliger nå. Vi ser derfor på det som veldig unaturlig og urettferdig om det kun er bygninger på eiendommen 101/2, og eiendommer som har sitt utspring fra denne, som havner under arealformålet LSF. Vi kan ikke se noen som helst grunn til at det skal være noen forskjellsbehandling av eiendommene 101/1 og 101/3 i forhold til eiendom 101/2. I skjermutklippet under er arealformålsgrensen for formålet LFS rundt bygningene på eiendommene 101/1 og 101/3 slik vi ser det for oss.

Endringen av det øvrige arealet fra Fritidsbebyggelse og til LFNR har vi ingen innvending mot.



Med vennlig hilsen

Arne Stensøy
Elsa Stensøy

Ragnhild Stensøy

EVA RANDI BREILAND
Kneiken 1
8021 BODØ
Norge
eva.breiland@aktivarevisjon.no
+4798681116

06.10.2025

972418013
Bodø kommune
972418013
8001 Bodø

Tilbakemelding på 'Høring av kommuneplanens arealdel 2026-2038 - forslag til endring av utbyggingsformål'

Hei,
Vedr. Hunstad sør
Min mening er selvsagt alternativ 2 -
I alternativ 2 videreføres hele boligreserven på Hunstad sør til framtidig utbygging. Vi har allerede avgitt areal til kyststien, som også var tema gjennom møtene ifbm. framtidig utbygging, så forslaget fra MDG v/ Håkon Møller får tommel ned herfra.

Med vennlig hilsen
Eva Breiland
En av grunneierne av
"Sjøheim" 1804-41/25

FISKERIDIREKTORATET

Adm.enhet: Arealseksjonen
Saksbehandler: Silje Svendsen
Telefon: 55 23 80 00
Vår referanse: 24/6294
Deres referanse: 2024/1938 - 2025/93014
Dato: 16.11.2025

Bodø kommune
Att: Ingvild Gabrielsen
972418013
8001 Bodø

Fiskeridirektoratets uttalelse til planforslag – høring og offentlig ettersyn - kommuneplanens arealdel 2026-2038 - Bodø kommune

Vi viser til deres brev datert 02.10.2025, og uttalelsesfrist 16.11.2025.

Fiskeridirektoratet anbefaler at:
- **Helligvær sørvest avsettes til akvakultur for lavtrofisk produksjon (alternativ 1).**
- **Helligvær sørøst avsettes til enbruk Fiske (alternativ 2).**
- **Fiskeridirektoratet anbefaler kommunen på det sterkeste å legge til rette for en mer forsiktig og trinnvis utbygging av sjøarealet rundt Helligvær, da spesielt på bakgrunn av de marine verdiene og økosystemene tilknyttet disse.**

Fiskeridirektoratets rolle i planarbeid

Fiskeridirektoratet har som formål å fremme lønnsom og verdiskapende næringsaktivitet gjennom bærekraftig og brukerrettet forvaltning av marine ressurser og marint miljø. Samfunnsoppdraget overlapper i stor grad med FNs bærekraftsmål nummer 14 «Bevare og bruke havet og de marine ressursene på en måte som fremmer bærekraftig utvikling». Vi skal ivareta fiskeri- og havbruksnæringens interesser i planarbeid.

Fiskeridirektoratet uttalte seg til varsel om oppstart av planarbeidet og høring av planprogram i brev datert 30.08.2024. I forbindelse med rullering av planen har Fiskeridirektoratet i oktober 2024 oppdatert kystnære fiskeridata, disse er publisert i vår kartløsning, Yggdrasil.

Vurdering av planforslaget

Det er et nasjonalt mål å legge til rette for økt verdiskaping og arbeidsplasser basert på havets ressurser. Ivaretakelse av fiskerinæringen er naturligvis viktig i denne sammenheng, på samme måte som den er viktig i et regionalt og mer lokalt perspektiv. Kunnskap om bruks- og ressursområder for fiskerinæringen er av stor betydning. God involvering av fiskerinæringen er viktig i arbeidet med kommuneplaner.

Bystyret har bedt om særlig tilbakemelding på hvordan det kan legges til rette for flere lukkede sjøbaserte oppdrettsanlegg eller bruk av annen ny teknologi som reduserer avtrykket på naturen samtidig som det legges til rette for økt produksjon. Vi registrerer at ingen av de nye akvakulturområdene i planforslaget legger til rette for lukkede anlegg eller annen ny teknologi som reduserer avtrykket på naturen. På generelt grunnlag mener

Fiskeridirektoratet det ikke er hjemmel i plan- og bygningsloven til bestemmelser med krav om at akvakulturanlegg skal benytte bestemt teknologi. Vurdering av slik type teknologi inngår som et vurderingselement ved behandling etter sektorregelverk.

Fiskeriinteresser
Fiskerienes bruksinteresser er i hovedsak godt ivaretatt i planen. Store areal som tidligere var enbruk *Fiske* er nå avsatt til hovedformålet *Bruk og vern av sjø og vassdrag*. Samtidig er flere nye områder lagt inn til enbruk *Fiske*. Bakgrunnen for endringene er basert på oppdaterte kystnære fiskeridata. Rekefelt, låssettingsområder og gyteområder er lagt inn som fiskeområder, med unntak av areal der det er eksisterende akvakulturanlegg.

Bestemmelser
Bestemmelsene til *§ 10.2 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSV)* ivaretar etter våre vurderinger fiskerienes interesser på en god måte. Områdene åpner ikke for akvakultur og tiltak eller inngrep i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske, er ikke tillatt. Områdene avsatt til *Fiske* er også etter vår vurdering godt ivaretatt gjennom bestemmelsen: *§ 10.4 Fiske (FI) I områder avsatt til fiske har fiskeinteressene prioritet og det er ikke tillatt med tiltak som hindrer eller er til ulempe for fiske*.

Akvakulturinteresser
Det er et mål å ha en forutsigbar og bærekraftig vekst i akvakulturnæringen, i tillegg til en lønnsom utvikling av næringen. Framtidig vekst i Nordland vil være viktig for å nå de nasjonale målsettingene. Samtidig er det uttrykt at veksten ikke skal gå på bekostning av andre interesser.

Det foreslås å legge inn tre nye områder for akvakultur, alle områdene ligger i Helligvær. Ett av områdene er forbeholdt oppdrett av alle arter unntatt torsk (Lyngvær). For de andre områdene er der sendt to alternativer på høring. For Helligvær sørvest omfatter det ene alternativet akvakultur med lavtrofiske produksjon, mens det andre alternativet omfatter akvakultur for alle arter. For Helligvær sørøst foreslås det akvakultur for alle arter i det ene alternativet, mens areal avsettes til enbruk Fiske i det andre alternativet. I tillegg er det kommet innspill om landbasert oppdrett på Store Kalvøya vest for Landegode, også for dette området et det to alternativer på høring; alternativ 1 er at området avsettes til næring og havneformål i sjø. Øvrig areal endres til bruk og vern av sjø og vassdrag, og alternativ 2 er at området videreføres til akvakultur, areal avsettes til akvakultur av alle arter unntatt torsk.

Alle de tre nye områdene rundt Helligvær ligger innenfor et oppvekst- og beiteområde for hyse, lyr, torsk, lange og brosme, og overlapper med svært viktige skjellsandforekomster. Dette området dekker hele øygruppen ut til dybdekote -120 meter. Oppvekstområder er et arealavgrenset område og habitat som er viktig for overlevelsen til yngel og småfisk i perioden frem til de når fangstbar størrelse eller kan rekruttere til bestanden. Beiteområder er arealavgrensede områder med store ansamlinger av beitende fisk i fangstbar størrelse. Skjellsand er et habitat som ofte er rikt på bløtbunnsfauna. Denne sanden, som i stor grad består av knuste og delvis nedbrutte kalkskall fra skjell og andre marine organismer, regnes som en ikke-fornybar ressurs i et menneskelig tidsperspektiv. Naturtypen fungerer som gyte- og oppvekstområder for flere fiskearter. I tillegg benytter større krepsdyr skjellsandbankene til parringsplasser og ved skallskifte, de finner også matgrunnlag her.

AKV14 Lyngvær, Helligvær
AKV14 ligger innenfor oppvekst- og beiteområdet og delvis innenfor en fiskeplass for aktive- og passive redskaper hvor det fiskes med line, garn og snurpenot/ringnot etter hyse, brosme, torsk, makrell, lange og sild, og et gyteområde for torsk (kysttorsk og skrei) og lyr. Arealet overlapper også delvis med en svært viktig skjellsandforekomst og en viktig større tareskogforekomst. Tareskogen har funksjon som yngle- og oppvekstområde, gjemmested

og beiteplass for fisk, og står for en betydelig produksjon av organisk materiale. Det biologiske mangfoldet i tareskogen er svært stort og tareskogen bidrar også med å binde karbondioksid. Fra sporing og innrapportert bruk ser vi at det utøves noe fiske innenfor området, men betydelig mindre enn områder noe lengre unna.

Omtrent 470 meter sør for fortøyningsarealet (VK4) rundt AKV14 ligger akvakulturarealet AKV4 hvor akvakulturlokalitet 39997 Helligvær Ø er etablert.

Arealet avsettes til akvakultur med bestemmelse om at området kan brukes til alle arter med unntak av torsk. Etablering av akvakultur innenfor området vil etter vår vurdering ikke komme i vesentlig i konflikt med fiskerienes bruks- eller ressursinteresser.

AKV13 eller AKV16 Helligvær sørvest
For området er det to alternativer, akvakultur med lavtrofisk produksjon eller akvakultur for alle arter.

Arealet overlapper med oppvekst- og beiteområdet, og en svært viktig skjellsandforekomst og omtrent 400 meter vest er det kartlagt flere viktige større tareskogforekomster.
Av sporing og rapportering ser vi at det foregår lite fiske innenfor området, men sundet benyttes i stor grad av fiskefartøy for transport til fiskeplasser lengre unna. Vi ser og at området benyttes relativt mye til låssetting.

Fiskeridirektoratet anbefaler at Helligvær sørvest avsettes med bestemmelse om akvakultur med lavtrofisk produksjon (alternativ 1).

AKV15 Helligvær sørøst
Også ved AKV15 er det to alternativer. Enten at området avsettes til akvakultur for alle arter eller at området avsettes til formål Fiske. Arealet overlapper med oppvekst- og beiteområdet, og en svært viktig skjellsandforekomst. Det er også kartlagt et viktig bløtbunnsområde og en viktig større tareskogforekomst omtrent 90 meter utenfor området, henholdsvis i nordvestlig og sørvestlig retning.

AKV15 overlapper i sin helhet med en låssettingsplass for sild som ble registrert i oktober 2024. Låssetting krever areal i vannoverflaten, i vannsøylen og på sjøbunnen og det er viktig at låssettingsplasser blir sikret mot tiltak i alle disse vertikalnivåene for at låssetting skal være praktisk gjennomførbart. Akvakultur er på grunn av sin form ekskluderende for annen bruk av området. Det er forbud for ferdsel og forbud mot fiske, henholdsvis 20 og 100 meter fra ethvert akvakulturanlegg jf. Akvakulturdriftforskriften §18. Vi vurderer at det er vesentlige interessekonflikter med fiskeri, men vurderer at utøvelsen er av lokal betydning. **Vi anbefaler av hensyn til lokale fiskere at arealet avsettes til enbruk Fiske (alternativ 2).**

Om torskeoppdrett
AKV15 og AKV16 er områder som begge har alternativer som åpner for oppdrett av alle arter, inkludert torsk. I tillegg til disse er det allerede gitt en tillatelse til torskeoppdrett ved lokalitet 45246 Brønnøyskjæran (denne tillatelsen er påklaget og endelig avgjørelse i saken er per d.d. ikke vedtatt). Det er stor usikkerhet knyttet til mulig påvirkning av oppdrett av torsk på ville torskebestander. Havforskningsinstituttet (HI) har publisert «Risikorapport norsk fiskeoppdrett 2022» med et kapittel som omhandler risiko knyttet til effekter av torskeoppdrett i åpne merder.[1] Risiko er i all hovedsak knyttet til effekter av genetisk påvirkning på villtorsk og økologiske interaksjoner mellom oppdrettstorsk og villtorsk. Genetisk påvirkning kan

[1] Grefsrud, Ellen Sofie. M.fl. 2022. Risikorapport norsk fiskeoppdrett 2022- risikovurdering. Effekter på miljø og dyrevelferd i norsk fiskeoppdrett. Havforskningsinstituttet, Rapport fra havforskningen 2022-12.

skyldes at oppdrettstorsk rømmer eller gyter i merd. Det er flere forhold som spiller en rolle for hvor stor påvirkningen eventuelt blir, blant annet antall oppdrettstorsk som rømmer eller gyter, størrelsen på lokal kysttorskpopulasjon og utbredelsen av denne, samt grad av domestisering av oppdrettstorsken. Negative effekter av økologiske interaksjoner av torskeoppdrett kan være negative endringer i villtorskens fysiologi og adferd, eller smitte og spredning av sykdom til ville torskebestander.

HI viser til at den totale bestanden av kysttorsk i området mellom 62°N og 67°N er svak og langt fra ønsket tilstand. Det er behov for vern av svakere lokale kysttorskbestander i regionen, blant annet gjennom redusert fiske og beskyttelse av gyteområder. I dette området vurderer HI at sannsynligheten for genetisk påvirkning på villtorsk er høy. Risikoen for negative økologiske interaksjoner mellom oppdrettstorsk og villtorsk er vurdert som moderat. HI vurderer at det er noe forskjell på indre og ytre områder langs kysten: Gytefelt og gyteområder i fjorder og indre områder har ofte høyere tilbakeholdelse av egg og forventes dermed å bli sterkere påvirket av lokale oppdrettsanlegg. Ytre områder vil vanligvis ha sterkere strøm og lavere tilbakeholdelse. I slike områder vil gyting i merd ikke føre til like stor lokal påvirkning, men egg og larver kan spre seg lenger bort og eventuelt påvirke i en større region. HI presiserer likevel at det finnes områder på ytre kyst som også kan ha lite strøm og høy tilbakeholdelse av egg. HI anbefaler at beite- og oppvekstområder i nærhet av gytefelt med høy grad av tilbakeholdelse og lokal bunnslåing av larver (ofte i indre fjordområder) bør gis beskyttelse for å redusere risiko for påvirkning på små og sårbare bestander. I 2023 har det blitt dokumentert gjennom et pilotforsøk at larver som stammer fra fisk i oppdrett kan overleve.[2] Forsøket er en del av et større prosjekt om grad av kjønnsmodning i torskeoppdrett.

Fiskeridirektoratet har gjennom sesongene 2023-2024 og 2024-2025 gjennomført tilsyn rettet mot modning og gyting hos oppdrettstorsk.[3] Tilsynet har vist at næringen fortsatt ikke har tilfredsstillende kontroll over gytemodning.

Skrei og kysttorsk
Ved forrige rullering av kommuneplanen i Bodø kommune ble det en diskusjon om hvilke torskearter som gyter i området rundt Helligvær. De lokale fiskerne vi har snakket med beskriver at både kysttorsk og skrei bruker sjøområdene her til gyting. Skreien gyter i frie vannmasser og både egg og larver driver med strømmen inn i Barentshavet, og yngelen bunnslår seg der seint på høsten.[4] Kysttorskyngel bunnslår på svært grunt vann (0–20 meter) og vandrer sjelden ned på dypere vann før den er to år gammel.[5] Vi har kartlagt fire gyteområder for kysttorsk og skrei rundt Helligvær, og helt i nærheten, og delvis overlappende med disse, har Miljødirektoratet kartlagt marine naturtyper som blant annet yter økosystemtjenester som gyte- og oppvekstområder for arter som blant annet kysttorsk. Det er fremdeles uklart hvordan og hvorvidt pelagisk avkom fra de to bestandene, når de forekommer på samme gyteplass, har ulike sprednings- og bunnslåingsmønstre. Men det er velkjent, og også kartlagt av Fiskeridirektoratet, at det er gyteområder hvor kysttorsk og skrei opptrer samtidig i gytesesongen. Disse gyteområdene er ofte mer eksponert og ikke typiske gyteområder for kysttorsk inne i fjordsystemer med høy grad av retensjon (tilbakeholdelse).

---

[2] Havforskningsinstituttet (2023): Larvar frå oppdrettstorsk kan overleve https://www.hi.no/hi/nyheter/2023/august/ny-forsking-larvar-fra-oppdrettstorsk-kan-overleve-i-det-fri
[3] Fiskeridirektoratet (2025). Evaluering av tilsynssatsing rettet mot modning og gyting i merd hos oppdrettstorsk sesongen 2024-2025.
[4] Havforskningsinstituttet. «Tema: Torsk – nordøstarktisk (skrei)» Hentet 12. november 2025 fra https://www.hi.no/hi/temasider/arter/torsk-nordaustarktisk-skrei
[5] Havforskningsinstituttet. «Tema: Kysttorsk – nord for 62°N». Hentet 12. november 2025 frå https://www.hi.no/hi/temasider/arter/kysttorsk-nord-for-62n

Det er også velkjent at disse to bestandene, skrei og kysttorsk, skiller seg genetisk fra hverandre og opprettholder to sameksisterende økotyper.[6]

Aktive gyteområder er et resultat av artens evolusjonære historie på den måten at her har gytingen med påfølgende overlevelse av egg, larver og yngel vært vellykket. Et fungerende gyteområde vil også være avhengig av gode oppvekstområder i nærheten. De nærliggende marine naturtypene, skjellsand og tareskog, utøver disse økosystemtjenestene. Uten produktive områder for rekruttering vil mengden fisk i kystsonen over tid kunne bli redusert. Egg og larver er følsomme livsstadier, og det er derfor viktig at de tilbys best mulig miljøforhold. Om lokal ungfisk ikke får mulighet til å vokse opp, vil få av disse fiskene nå gytemoden alder og mengden gytefisk vil kunne avta. For å kunne høste av fiskeressursene på en bærekraftig måte er det viktig at vi tar vare på produktive områder for rekruttering. For å forvalte bestander av fisk på en bærekraftig måte er det ikke bare viktig å regulere uttaket, men også beskytte bestandens gyteområder.

Gjennom planforslaget som nå er på høring legges det til rette for til sammen tre torskeoppdrettslokaliteter på et relativt lite område på Helligvær (Brønnøyskjæran, Helligvær sørvest og Helligvær sørøst). Flere lokaliteter for oppdrettstorsk innenfor samme område vil medføre høyere risiko for påvirkning av kysttorsk. Konsekvensene av etablering av torskeoppdrett er usikker, og vi kan ikke utelukke at vi vil fraråde etablering ved søknad om lokalitetsklarering. **Med bakgrunn i erfaringer fra torskeoppdrett og den potensielle totale belastningen på kysttorsken i området anbefaler vi at Helligvær sørvest og Helligvær sørøst avsettes til henholdsvis akvakultur med lavtrofisk produksjon (alternativ 1) og enbruk Fiske (alternativ 2).**

Om Helligvær
Sjøområdene rundt Helligvær fremstår på bakgrunn av kartlagt kunnskap som kystnære fiskeridata og marine naturtyper som et område som støtter viktige økosystemer. Vi er kjent med at området også er viktig for sjøfuglarter, som også underbygger kartleggingene i sjø da slike områder er viktige næringsområder.

I april 2025 ble det gitt to nye akvakulturtillatelser på Helligvær; 45249 Breisundet og 45246 Brønnøyskjæran. Fra før er det etablert en lokalitet i sjø på Helligvær, 39997 Helligvær Ø, samt at det er gitt en landbasert tillatelse på lokalitet 39697 Sørvær Øst. I planforslaget som er på høring legges det til rette for ytterligere tre nye lokaliteter i sjø. Dette vil kunne medføre at det innenfor et relativt lite område vil kunne etableres seks akvakulturlokaliteter i sjø.

Fiskeridirektoratet anbefaler kommunen på det sterkeste å legge til rette for en mer forsiktig og trinnvis utbygging av sjøarealet rundt Helligvær, da spesielt på bakgrunn av de marine verdiene og økosystemene tilknyttet disse.

Andre tiltak
NÆ10.4 Store Kalvøya
Også for Store Kalvøya er det to alternative arealformål på høring. Enten at området avsettes til næring og havneformål i sjø (HOS) og øvrig areal endres til bruk og vern av sjø og vassdrag, eller at området videreføres til akvakultur og areal avsettes til akvakultur av alle arter unntatt torsk. Formålet ved å sette av området til næring er for å legge til rette for landbasert oppdrettsanlegg på Store Kalvøya på Landegode.

Omtrent 154 meter nordøst for Store Kalvøya, i Juvika, har vi kartlagt et gyteområde for torsk (kysttorsk og skrei), hyse og lyr, og en låssettingsplass for lås av makrell og sild. Omtrent

[6] Berg P.R. et al. (2016). Three chromosomal rearrangements promote genomic divergence between migratory and stationary ecotypes of Atlantic cod. Scientific Reports 6, 12.

640 meter nordvest for øya har vi også kartlagt et fiskeplass for passive redskaper hvor det fiskes med garn og line etter breiflabb, kveite, brosme og lange. Rundt Store Kalvøya og innenfor arealformålet HOS er det kartlagt en svært viktig skjellsandforekomst.

I sjøområdene hvor det i dagens plan er avsatt til kombinerte formål, inkludert akvakultur, er det gitt en akvakulturtillatelse for fangstbasert akvakultur på lokalitet 37617 Korten. Vi er kjent med at selskapet som innehar denne tillatelsen er kjøpt opp av samme aktør som planlegger utbygging av Store Kalvøya. Vi anser derfor ikke at utvikling av landanlegget kommer i konflikt med akvakulturinteressene i området.

Etablering av landbasert oppdrettsanlegg vil ikke komme i konflikt med fiskeriinteressenes bruksinteresser. Både anleggsfasen og driftsfasen ved en slik etablering vil ha virkninger til sjø. I anleggsperioden vil sprenging, mudring o.l. tiltak medføre bl.a. oppvirvling og spredning av partikulært materiale i sjø, og i driftsfasen vet vi at slike store landanlegg selv med en viss rensegrad vil medføre betydelig utslipp til sjø. Etter vår vurdering kommer ikke tiltaket i vesentlig konflikt med de interesser vi skal ivareta.

For arealformål som berører sjø
I sjøområdene i Bodø er det en rekke svært viktige marine naturtyper og ressursområder for fiskeriene, og andre viktige faktorer som i sum gjør at sjøområdene i kommunen utgjør viktige økosystemer og utøver økosystemtjenester som er viktige. Fiskeridirektoratet er spesielt opptatt av at tiltak ikke permanent skader disse viktige områdene. Tiltak kan ha midlertidige effekter på området, og det er viktig at disse planlegges til den tiden av året hvor det vil gjøre minst skade som er høst og tidlig vinter når livet i havet ligger mest i ro. Fiskeridirektoratet er en av flere høringsparter når planer og tiltak som berører sjø utformes, og bidrar også med nærmere avklaring av tiltak samt detaljer omkring utforming mv. som vedtas gjennom reguleringsplan eller av øvrige myndigheter etter blant annet forurensningsregelverket og havne- og farvannsloven. Fiskeridirektoratet vil her være opptatt av å unngå eller avbøte negative konsekvenser for akvakultur, fiskerienes bruksområder og interesser, i tillegg til marint biologisk mangfold og ressursområder for fiskeriene.

Oppsummering
Fiskeridirektoratet har vurdert planforslaget som foreligger. Fiskeriinteressene i kommunen mener vi i hovedsak er godt ivaretatt. Alle nye akvakulturområder i sjø planlegges rundt Helligvær. Dette er sjøområder som har marine naturtyper og ressursområder for fiskeriene som viser at sjøområdene rundt øygruppa har et rikt og viktig marint biologisk mangfold.

Fiskeridirektoratet anbefaler at:

- Helligvær sørvest avsettes til akvakultur for lavtrofisk produksjon (alternativ 1).
- Helligvær sørøst avsettes til enbruk Fiske (alternativ 2).
- Fiskeridirektoratet anbefaler kommunen på det sterkeste å legge til rette for en mer forsiktig og trinnvis utbygging av sjøarealet rundt Helligvær, da spesielt på bakgrunn av de marine verdiene og økosystemene tilknyttet disse.

Om videre planprosess
Fiskeridirektoratet oppfordrer kommunen til å ta hensyn til våre faglige råd og merknader til planforslaget.

Ved videre kontakt i saken, vær vennlig å vise til vårt saksnr. 24/6294 og benytte e-post-adressen postmottak@fiskeridir.no.

Med hilsen

Tom Hansen
seksjonssjef

Silje Svendsen
seniorrådgiver

Brevet er godkjent elektronisk og sendes uten håndskreven underskrift.

Mottakerliste:

Bodø kommune	972418013	8001	Bodø

Kopi til:

Kystverket	Postboks 1502	6025	Ålesund
Mattilsynet	Felles postmottak Postboks 383	2381	Brumunddal
Nord Fiskarlag	Konrad Klausens vei 4D	8003	Bodø
Nordland Fylkeskommune	Postboks 1485 Fylkeshuset	8048	Bodø
Samediggi Sametinget	Ávjovárgeaidnu 50	9730	Karasjok
Sjømat Norge	Postboks 5471 Majorstua	0305	Oslo
Statsforvalteren I Nordland	Postboks 1405	8002	Bodø

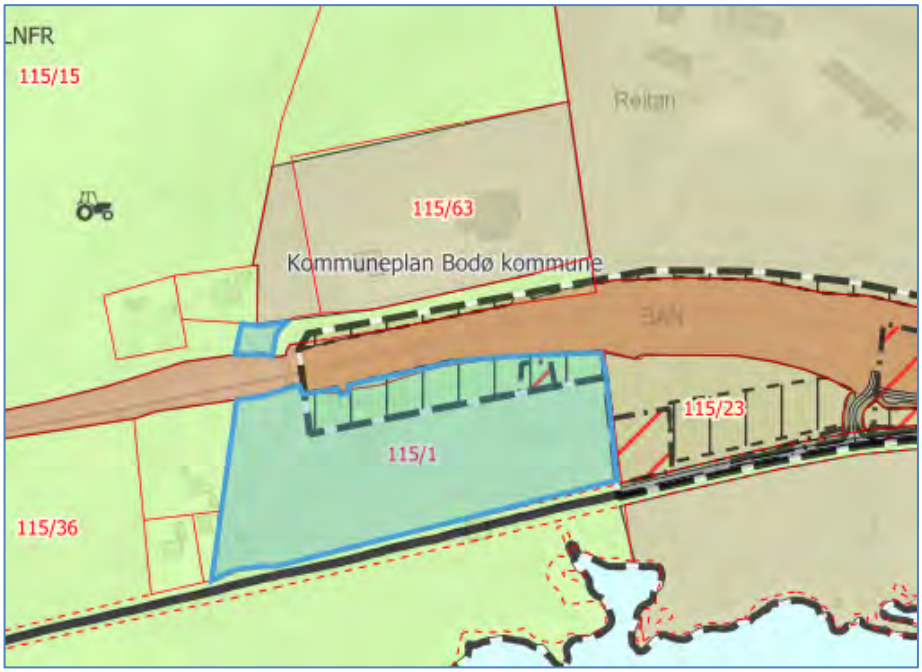
FORSVARSBYGG

Til	Vår saksbehandler	Vår dato	Vår referanse
BODØ KOMMUNE Postboks 319 8001 BODØ	Odd Arnold Graabræk	14.11.2025	2012/5740-70/314
		Tidligere dato	Tidligere referanse
			2024/1938

Uttalelse til høring og offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel for Bodø - 2026-2038

Viser til høring og offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel for Bodø kommune – 2026-2038. Forsvarsbygg uttaler seg i den hensikt å ivareta Forsvarets interesser i saker som behandles etter plan- og bygningsloven. I den forbindelse har vi utarbeidet en veileder, *Forsvarets interesser i arealplanleggingen,* som kan lastes ned her.

Som tidligere tilbakemeldt er Forsvarets arealbruksinteresser godt ivaretatt i gjeldende kommuneplanens arealdel for Bodø kommune. Vi registrerer også at eiendommen gnr. 115 bnr. 113 ved Reitan nå har fått endret planformål fra LNFR til Forsvarsformål.



I det pågående arbeidet med detaljregulering av Reitans, ser vi nå at det kan være hensiktsmessig med en ytterligere utvidelse av arealet avsatt til Forsvarsformål. Dette gjelder deler av eiendommen gnr. 115 bnr. 1, som inngår i planområdet for detaljreguleringen og som er vist med blå skravur i kartutsnittet ovenfor. Det er i dette området vi planlegger ny adkomst fra Rv. 80, inkl. ny bru over jernbanelinjen. I tillegg har forsvarsbygg tidligere klausulert hele det skraverte området på mellom Rv. 80 og jernbanelinjen.

Postadresse
Postboks 405 Sentrum
0103 Oslo
Norge

Fakturaadresse
Fakturasenteret
Postboks 4394
2308 Hamar

Tlf: + 47 468 70 400
post@forsvarsbygg.no
www.forsvarsbygg.no

Org.nr. 975 950 662

Vi har forståelse for at dette burde ha kommet som et innspill tidligere i prosessen, men vi vil allikevel be Bodø kommune om å gjøre endringer i planforslaget som beskrevet. For evt. spørsmål kan dere ta kontakt med arealplanlegger i Forsvarsbygg, Odd Arnold Graabræk, odd.arnold.graabraek@forsvarsbygg.no

Med hilsen

Bjørn Bergesen
Leder Arealplan
Eiendomsforvaltning
Forsvarsbygg

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og derfor ikke signert.

FORTIDSMINNEFORENINGEN
The Society for the Preservation of Norwegian Ancient Monuments
NORDLAND AVDELING Postboks 502, 8001 Bodø

Bodø kommune
Postboks 319
8001 BODØ

Bodø, 25. november 2025

postmottak@bodo.kommune.no
ingvild.gabrielsen@bodo.kommune.no

Kommunens saksnr. 2024/1938

HØRING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2026 – 2038 (KPA)

Uttalelse

Vi viser til kommunens utleggelse på kommunens hjemmeside.

Fortidsminneforeningen Nordland avdeling har gjennomgått punktene i KPA hvor kulturminnevern er berørt.

07.01.2022 sendte vi innspill til høring av planprogram Plan for Kulturarv datert 25.11.2021 og viste der også til vår uttalelse fra 17.04.2016. Disse punktene er fortsatt relevante. Overskriftene i uttalelsen var:

- Bevaringsplan for kommunen utenom sentrum
- Buffersoner for sikring av fredede bygninger og anlegg
- Bodin Gård.

Vi vil her supplere våre tidligere uttalelser med innspill til KPA 2026-2038.

Det er positivt at kulturmiljøhensyn vektlegges tydeligere i arealplanen enn i gjeldende KPA.

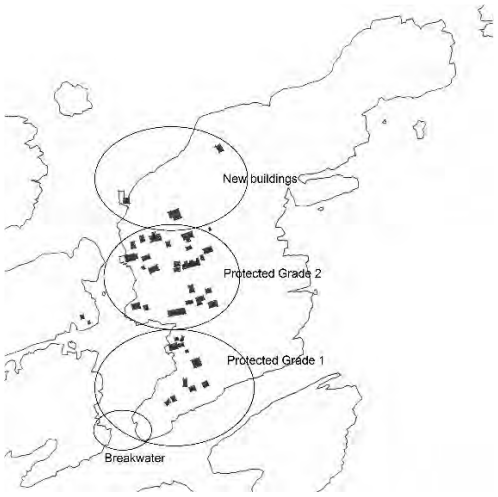
Det er beklagelig at kommunen ikke har utarbeidet en kommunedelplan for kulturarv. Denne må omfatte hele kommunen. Arbeidet som ble påbegynt i 2021 skulle vært videreført. Dette ville gitt et bedre kunnskapsfundament for arealplanen. I tillegg ville det bedre sikret deltakelse fra og forankring hos eiere og lokalsamfunn. Det kan virke mot sin hensikt å peke ut nye henssynssoner der dette ikke er tilstrekkelig forankret hos eiere og lokalsamfunn.

> Vi ber derfor om at de som er direkte berørt involveres bedre i arbeidet med ferdigstilling av planen.

Det er positivt at det er utpekt flere nye hensynssoner, men utvalget synes noe tilfeldig. Utvalget bygger ikke på en helhetlig analyse av kulturminneverdier og kulturmiljø i Bodø kommune. Vi vil særlig trekke frem disse miljøene som etter vårt syn bør prioriteres med hensynssone formål kulturmiljø:

- Bodin Gård. Som referert over mangler dette anlegget sikring. Bodin Gård bør fredes som den første del som bel bygget ved anlegg av Rønvik sykehus. Bodin Gård må i alle fall reguleres til hensynssone bevaring med tilhørende buffersone.

- Ljønes. Området representer det best bevarte kulturmiljøet med størst tidsdybe i Salten. Ljønes har både betydningsfulle arkeologiske kulturminner, stående bebyggelse fra 1547 (dendrokronologisk datert) og fremover til det 20. århundre, fortsatt med preg av harmoni og helhet, i et åpent og velpleid kulturlandskap. I tillegg har Ljønes i Ljønesvika de særmerkete kulturminnene fra jernalderen med gravhauger, hustuft og skipsnaust. I Ljønesvika har det lenge vært drevet grustak, men som nu er under avslutning. Vi er blitt kjent med at det likevel er åpnet for fortsatt uttak av grus, noe som virker klart forstyrrende på de vesentlige og lett tilgjengelige kulturminnene i området.
- Givær. KPA foreslår hensynssoner for bebyggelsen på Heimlandet. Dette er svært positivt, men vi foreslår en videre planlegging for Givær hvor Heimlandet inndeles i soner for fredning (søndre del med rorbuer), bevaring (midtre område med Gården og bebyggelsen rundt) og mulighet for tilbygg og nybygg (nordre del). Det vises til vår skisse nedenfor, fra 2013.



Figur 1. Givær. Forslag til soneinndeling for en bevaringsplan. Gisle Jakhelln 2013.

Fredede bygninger
I Bodø kommune er det et større antall fredete bygninger. Noen av disse inngår i foreslåtte hensynssoner, men mange er utenfor hensynssoner. I arealplanen er selve bygningen med lovbestemt sikringssone rundt bygningen vist som båndlagt område. Dette berører bare selve bygningen og de nærmeste 5 m. Det burde vært foretatt analyser av de miljøene som de fredete bygningene inngår i og sikret miljøene omkring dem, der det er relevant.

Analyser
Som vi tidligere har uttalt er det helt avgjørende at en plan for bevaring legger til grunn en analyse med verdisetting/prioritering av de enkelte objektene (enkeltbygg så vel som miljøer) slik at disse kan sees i sammenheng med valgene.

Kommunens rolle
Vi understreker at det er kommunens rolle å ivareta kulturminner av lokal verdi sett i forhold til regional verdi. Vi minner om at Plan- og bygningsloven (Pbl) gjør det mulig å gi detaljerte føringer for vern ikke bare av eksteriør og ytre miljøer, men også interiører og miljøer generelt. Selv om fylkeskommunen ikke finner at et objekt har regional verdi kan dette ha en høy lokal verdi som medfører vern gjennom Pbl. En slik oppfølging forutsetter at det bygges opp en kompetanse innen kulturminnevernet i kommunen.

Byantikvar
Som tidligere påpekt av oss er det et sterkt et ønske om at det opprettes en stilling som byantikvar. En slik stilling vil styrke muligheten for å bygge opp den nødvendige kompetansen for å følge opp kommunens rolle, som påpekt over. Dette gjelder i særlig grad kompetanse innen nyere tids kulturminner.

Fortidsminneforeningen ser frem til Bodø kommunes plan for kulturarv!

Med hilsen
For Fortidsminneforeningen Nordland avdeling

Gisle Jakhelln
Antikvarisk utvalg

Kopi:
Kulturminner i Nordland, Kultur- og miljøavdelingen, Nordland fylkeskommune

Bodø kommune
postmottak@bodo.kommune.no

Fauske, 21.11.2025

Dette brevet sendes på vegne av BirdLife avd. Nordland og Naturvernforbundet i Nordland.

Uttalelse til forslag til kommuneplanens arealdel 2026-2038, Bodø kommune.

Vi viser til høring av kommuneplanens arealdel 2026-2038 for Bodø kommune. Vi viser også til avtale med saksbehandler om utsatt høringsfrist til 21.11.2025. Vi har følgende kommentarer til planforslaget:

1. Generelle merknader til høringen og til planforslaget

Vi mener det er positivt og ikke minst nødvendig, at kommuneplanens arealdel rulleres og at sjøområdene prioriteres. I lys av naturkrisen vi er oppe i, oppdrettsnæringens store miljøavtrykk (men til tross for dette, politiske vekstmål...), forskningsrapporter om sjøfuglbestandens kritiske situasjon og tradisjonelt fiske som fortrenges, så er det helt riktig at sjøarealene prioriteres i arealplanen, men for vern. Det er godt dokumentert, bl.a. i David Attenboroughs siste film *Ocean*, at verneområder i sjø gir svært positive effekter på reproduksjonen av biomangfoldet, bl.a. villfisk, som så sprer seg til områdene rundt og utenfor de vernede områdene.

I planbeskrivelsen står det at «*hensyn til fiskeri, eksisterende havbruk, natur- og friluftsinteresser samt ferdsel til sjøs må avklares gjennom arealdelen.*». I det ligger det en forventning fra oss som høringspart at det er gjennomført grundige utredninger, slik at god kunnskap ligger til grunn for alle forslag til arealdisponeringer og hensyn. Det er en positiv og nødvendig utvikling at planbestemmelsene er justert/endret med bakgrunn i politikk som sier at: «*ha arealnøytralitet som mål og gjenbruke og fortette allerede utbygde arealer fremfor å bygge ned mer natur.*». Og videre står det i planbeskrivelsens pkt. 4.9. t at: «*Fortetting, transformasjon og økt sambruk av arealer bidrar til å unngå nedbygging av natur og landbruksområder.*» Dette er en god og riktig retning i arealforvaltningen. Som areal- og planmyndighet har kommunene et betydelig ansvar med å løse klima- og naturkrisen og Norges forpliktelse til å følge opp Naturavtalen[1]. Naturen og naturens viktige karbonlagre må vernes mot ødeleggelse. Men så gjelder det også at dette gjenspeiles i kommuneplanens arealdel og at blir gjennomført i praksis. Vi er på overtid når det gjelder å komme i gang med å tenke nytt. Samfunnsutviklingen kan ikke fortsette i den tro at forbruk av natur kan fortsette og en økonomisk vekst inn i evigheten.

[1] https://www.regjeringen.no/no/tema/klima-og-miljo/naturmangfold/innsiktsartikler-naturmangfold/naturavtalen/id2987476/

FNF Nordland mener at det er et godt planforslag med planbestemmelser, temakart mv., og der arealstrategiene i samfunnsdelen er med å danne grunnlaget. Arbeidet med å ha et arealregnskap, vurderinger av arealreserver, oppdatert kunnskap og kartlegginger (eks. fra Fiskeridirektoratet) er riktig og fremtidsrettet og det bidrar til å ha en viss kontroll på arealforbruket. Vi synes imidlertid at forslag til akvakulturområder og kunnskap om sjøfugl kommer dårlig ut, noe vi derfor vil prioritere å redegjøre for i denne uttalelsen.

2. Foreslåtte områder til akvakultur

Akvakultur er en eksklusiv bruk av sjøarealene og fortrenger allmennhetens bruk. Sameksistens med tradisjonelle aktiviteter er problematisk og ofte umulig. Derfor er det *isolert sett* positivt at det stort sett foreslås enbruk akvakultur og ikke kombinerte formål med akvakultur. Mens det negative er at kommunen tar inn forslag om forurensende, åpne oppdrettsanlegg.

Med de velkjente utfordringene med å håndtere eutrofiering, oppblomstring av lakselus og andre sykdommer, så skaper dette også store problemer både for reproduksjonen av villfisk og for villaksen i laksevassdrag langt unna selve anlegget. Norsk institutt for vannforskning (NIVA) har nylig, den 18. september 2025, kommet ut med en illevarslende rapport[2] om økning av trådalgene lurv og martaum langs norskekysten fra Rogaland og helt opp til Troms. Dette medfører store tap av gratis økosystemtjenester, inkludert oppvekstområder og reproduksjonen av villfisk. NIVA er ikke i tvil om hvem som står for de desidert største tilførslene av næringssalter, nemlig oppdrettsnæringen. Ifølge Miljødirektoratet så slipper norsk oppdrettsnæring ut 5 – fem – ganger så mye fosfor og ca. 35% mer nitrogen ut i kystområdene enn alle kommuner, gårdsbruk og industri til sammen[3]. Norskekysten er med andre ord på god vei til å følge Oslofjordens skjebne, men langs norskekysten på grunn av overetablering av oppdrett uten noen form for rensing. Dette kan ikke fortsette.

Oppdrett i åpne merder er dessuten den største kilden til utslipp av næringssalter langs kysten, i tillegg at åpne anlegg slipper ut større mengder av tungmetallene arsen, kadmium, kvikksølv og bly via fôret. Vår erfaring med akvakultursøknader er at det er stor usikkerhet rundt hva som er de reelle utslippstallene fra anleggene, og dermed vet vi ikke hva konsekvensene for natur og vannmiljø på kort eller lengre sikt egentlig er. Dessuten påviser en ny rapport at oppdrettsanlegg bruker impregneringsmiddel på nota for å hindre tilgroing og dårlige levekår for fisken. Det er snakk om stoffene som tralopyril og sinkpyrition. Mørketallene rundt rømming er også store fordi det reelle antallet rømt fisk er høyere enn de tallene som rapporteres.

For at det skal kunne gis en akvakulturtillatelse så må arealet/lokaliteten være planavklart. Kommunen er planmyndighet og har derfor en avgjørende rolle. Bodø kommune kan og *bør* avvise arealinnspill og forslag til oppdrett eller andre tiltak dersom kunnskapsgrunnlaget tilsier at det er nødvendig. Det gjelder også når det er en usikkerhet knyttet til miljøkonsekvensene.

I Bodø kommunes forslag til kommuneplanens arealdel 2026-2038 er det satt av flere arealer til akvakultur, særlig på Helligvær. Og ved Landegode foreslår kommunen å legge inn et svært areal for oppdrettsindustri på Store Kalvøya. Vi er imot samtlige forslag til akvakulturformål i disse områdene, det vil si følgende lokaliteter:

[2] https://www.forskersonen.no/alger-havforskning-lurv/okning-av-lurv-langs-norskekysten-er-en-trussel-mot-okosystemene/2553620
[3] https://www.miljodirektoratet.no/publikasjoner/2024/mars-2024/kildefordelte-tilforsler-av-nitrogen-og-fosfor-til-norske-kystomrader-i-2022/

AKV12 Korten (endret fra kombinert formål i sjø til akvakultur)
NÆ10.4 Store Kalvøyan («landbasert» oppdrett).
AKV13 og AKV 16 Helligvær sørvest (areal med to alternativer på høring).
AKV14 Lyngvær, Helligvær (ny lokalitet).
AKV15 Helligvær sørøst (areal med to alternativer på høring).

Disse arealinnspillene er også konsekvensutredet og i det påfølgende har vi oppsummert det som vi mener er det vesentligste fra konsekvensutredningen:

Helligvær sørvest

Formål i gjeldende plan: Bruk og vern av sjø og vassdrag
Foreslått formål: Akvakultur.
Bystyret har i møte 18.9.25 vedtatt høring av to alternativer:
Alternativ 1: Formål endres til akvakultur for lavtrofisk produksjon.
Alternativ 2: Formål endres til akvakultur for alle arter.

Utvalgte punkter fra konsekvensutredningen:

- Arealet er en del av et større område som er registrert i naturbase som svært viktig lokalitet med skjellsand. På Fjølvågan og Nettøya er det registrert naturbeitemark med verdi A, Svært viktig.
- Området har stor verdi for sjøfugl. Ny oppdrettsaktivitet vil medføre støy og forstyrrelser for hekkende sjøfugl.
- Fiskeridirektoratet har kartlagt fire gyteområder for kysttorsk og skrei i Helligvær. Nærmeste gyteområde ligger 950 meter sør for omsøkt lokalitet, i tillegg ligger et gyteområde ca. 2 km vest for arealet. Arealet ligger innenfor et område som er kartlagt som oppvekst-/beiteområde for hyse, lyr, torsk, lange og brosme.
- Torskeoppdrett vil kunne føre til genetisk innblanding for kysttorsk.
- Lokaliteten er planlagt nærmere andre lokaliteter enn det som er Mattilsynet retningslinjer. Stor negativ konsekvens for eksisterende oppdrett av torsk og laks.
- Etablering av akvakultur vil medføre lys- og støyforurensing.

Helligvær sørøst

Formål i gjeldende plan: Bruk og vern av sjø og vassdrag
Foreslått formål: Akvakultur
Bystyret har i møte 18.9.25 vedtatt høring av to alternativer:
Alternativ 1: Formål endres til akvakultur for alle arter i samsvar med arealinnspill.
Alternativ 2: Arealinnspill avvises. Formål endres til enbruk fiske jf. med innspill fra Fiskeridirektoratet.

Utvalgte punkter fra konsekvensutredningen:

- Arealet er en del av et større område som er registrert i naturbase som svært viktig lokalitet med Skjellsand.
- Området har stor verdi for sjøfugl. Ny oppdrettsaktivitet vil medføre støy og forstyrrelser for sjøfugl.

- Fiskeridirektoratet har kartlagt fire gyteområder for kysttorsk og skrei i Helligvær. Nærmeste gyteområde ligger 950 meter sør for omsøkt lokalitet, i tillegg ligger et gyteområde ca. 2 km vest for arealet. Arealet ligger innenfor et område som er kartlagt som oppvekst-/beiteområde for hyse, lyr, torsk, lange og brosme.
- Torskeoppdrett vil kunne føre til genetisk innblanding for kysttorsk.
- Etablering av akvakultur vil endre et landskap med lite inngrep.
- Etablering av akvakultur vil medføre forurensing knyttet til utslipp, lys og støy.
- Etablering av akvakultur vil ha stor negativ konsekvens for fiskeriinteressene og spesielt områdets bruk til låssetting.
- Nærhet til eksisterende anlegg for torsk- og lakseoppdrett er kortere enn Mattilsynets retningslinjer. Stor negativ konsekvens.

Lyngvær

Formål i gjeldende plan: Bruk og vern av sjø og vassdrag
Foreslått formål: Akvakultur.

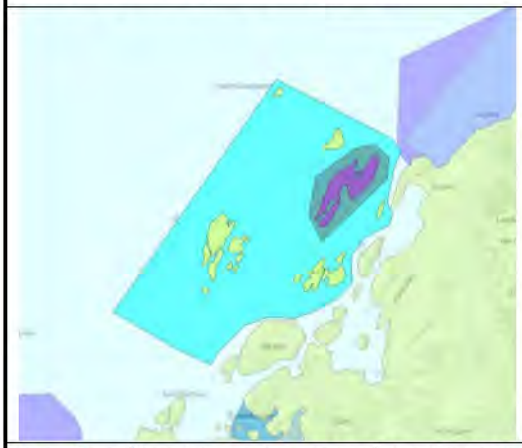
Utvalgte punkter fra konsekvensutredningen:

Konsekvensutredningen har tatt utgangspunkt i at området ønskes avsatt til akvakultur for oppdrett av laks, og den påviste blant annet:

- Arealet er en del av et større område som er registrert i naturbase som svært viktig lokalitet med skjellsand.
- Arealet ligger innenfor et større område som er kartlagt som oppvekst- og beiteområde for hyse, lyr, torsk, lange og brosme.
- Konflikt med gyteområde for torsk
- Usikkerhet knyttet til kunnskapsgrunnlaget for naturmangfold.
- Vil påvirke miljøtilstanden i ukjent grad.
- Vil medføre noe forurensing knyttet til utslipp, lys og støy.
- Rett sør for foreslått område er det registrert fiskeplasser for både aktive og passive redskaper.

Store Kalvøya

Store Kalvøya er i dag et inngrepsfritt LNFR-område, og Bodø kommune har tatt inn et forslag om å kunne omgjøre Store Kalvøy til et industriområde for landbasert oppdrett og havneformål rundt øya (alternativ 1), eller (alternativ 2), at Store Kalvøya videreføres som LNFR-formål, mens sjøarealet avsettes til akvakultur med bestemmelse om at det kan åpnes for oppdrett av alle arter unntatt torsk.

Alternativ 1 – Innspill tas inn i planen	Alternativ 2 – Arealinnspill avslås
	
Arealformål endres ved at areal på land avsettes til næringsformål med bestemmelse om at det kan etableres landbasert akvakultur. Det nærmeste sjøarealet rundt øya avsettes til havneformål i sjø. Resten av sjøarealet avsettes til bruk og vern av sjø og vassdrag, et formål som ikke åpner for større tiltak.	*Areal på land videreføres som LNFR-formål. Sjøarealet avsettes til akvakultur med bestemmelse om at det kan åpnes for oppdrett av alle arter unntatt torsk. Dette er i hovedsak en videreføring av gjeldende kommuneplan, men areal til akvakultur reduseres mot nord.*

Figur 1 *Foreslåtte alternativer til akvakultur på og ved Store Kalvøya. Kilde: Konsekvensutredning av arealinnspill og vurdering av eksisterende arealreserver.*

- Sjøarealene rundt Store Kalvøya er registrert som svært viktig lokalitet med skjellsand.
- Øya har en variert strandsone med forekomst av marine strandavsetninger. Slike områder har generelt stor verdi for naturmangfold og som leveplass for trua/rødlistede arter.
- Sannsynligvis stor verdi for sjøfugl.
- Fiskeridirektoratet har kartlagt et gyteområde for torsk, hyse og lyr rett nord for Store Kalvøya.
- Samlet vurderes tiltaket å ha stor negativ konsekvens for terrestrisk og marint naturmangfold.
- Store Kalvøya grenser til Korten – Fenes som er registrert i naturbase som et svært viktig friluftsområde. Området er tilgjengelig via sti fra hurtigbåtkaia på Landegode, eller med båt. Området er populært for telting, bading m.m.
- Etablering av landbasert oppdrett vil endre landskapet vesentlig og ha stor negativ konsekvens.
- Samlet vurderes tiltaket å ha stor negativ konsekvens for terrestrisk og marint naturmangfold.

3. Våre vurderinger og synspunkter til forslag om ny akvakultur i Bodø kommune

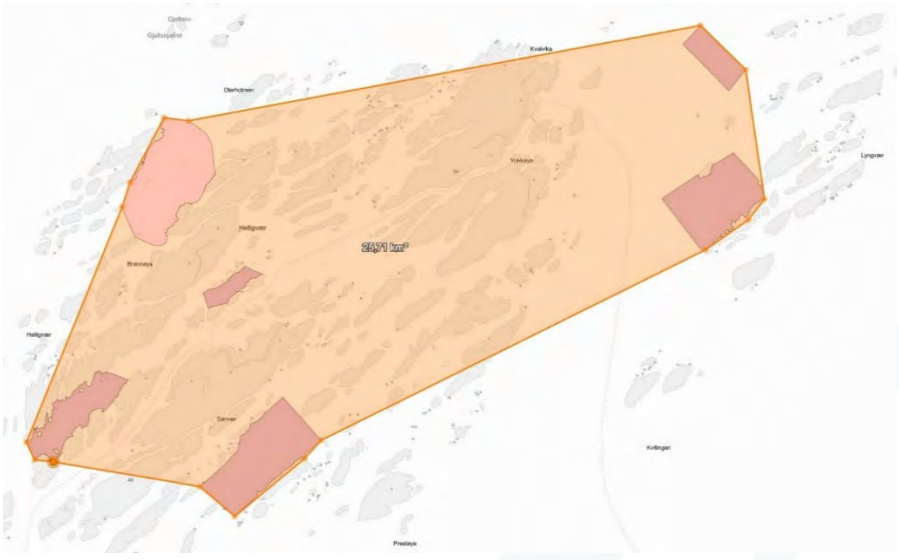
3.1.1. Mangelfulle vurderinger etter naturmangfoldloven og vannforskriften

Etter en betent konflikt og mye motstand, så ble det i 2024 avgjort at det kunne åpnes for oppdrett i åpne merder i Breisundet på Helligvær. En sak og et vedtak som er høyst relevant for denne høringen i og med at Bodø kommunes planforslag vil kunne føre til enda mer oppdrett på Helligvær. Saken i Breisundet måtte til slutt behandles av Kommunal- og distriktsdepartementet v/ statsråd Erling

Sande[4], fordi *både* Statsforvalteren og Fiskeridirektoratet fremmet innsigelse med blant annet følgende begrunnelse[5]:

> «*Statsforvaltaren* meiner at eit akvakulturanlegg ved Breisundet vil forringe og innebere tap av eit av dei viktigaste sjøfuglområda i Saltenregionen. Øyane, tareskogen og førekomstane av skjelsand ved Helligvær utgjer viktige økosystem og leveområde for fleire arter, mellom anna sjøfugl som er avhengig av kort avstand mellom hekkeplass og område for næringssøk. Det er ikkje tilstrekkeleg kunnskap om kva verknader eit nytt akvakulturanlegg kan få for naturmiljøet og sjøfuglane. Usikkerheita knytt til verknadene på sjølve hekkinga må vurderast og vektleggast tungt på grunn av området sin verdi som leveområde for fuglane.»
>
> «*Fiskeridirektoratet* viser til at akvakulturområdet i Breisundet er lokalisert over eit svært viktig skjelsandområde. Det er òg vesentlege konfliktar med gyteområde for kysttorsk og lokale og regionale fiskeriinteresser. Kysttorsken er under press, og ein har ikkje lykkast med å få opp bestanden. Eit fungerande gyteområde for torsk er avhengig av gode oppvekst-område for torsk i nærleiken. Naturtypane skjelsand og tareskog gir grunnlag for viktige økosystemtenester som tilgang på små krepsdyr og annan næring og skjul for fiskeyngel. Utan produktive område for reproduksjon vil mengda fisk i kystsona over tid bli redusert.»
>
> «Klima- og miljødepartementet meiner at dei negative verknadene for miljøverdiar av nasjonal eller vesentleg regional betyding veger tyngre enn samfunnsnytta av tiltaket i denne saka, og tilrår at motsegna frå Statsforvaltaren i Nordland blir teken til følgje.»

Ved lokaliteten Brønnøyskjæran er det også en tillatelse til torskeoppdrett. Med oppdrett i Breisundet og Brønnøyskjæran, i tillegg til en eksisterende lokalitet ved Lyngvær, så viser figur 2 hvordan plankartet ser ut når også de foreslåtte akvakulturområdene legges inn.



Figur 2 *Eksisterende og foreslåtte oppdrettsanlegg på Helligvær. Kartutsnitt fra Bodø kommunes kartportal.*

[4] https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/godkjenner-omrade-for-akvakultur-ved-helligvar/id3047532/
[5] https://www.regjeringen.no/no/dokuenter/bodo-kommune-motsegn-til-omrade-for-akvakultur-ved-breisundet-i-helligvar-i-kommuneplanens-arealdel-2022-2034/id3047534/

Vi ber Bodø kommune ta de store miljøutfordringene fra torskeoppdrett på alvor og avvise alle arealinnspill om torskeoppdrett. Dette har vi advart om tidligere, blant annet her. I tillegg til våre referanser fra tidligere uttalelser, så er det i senere tid kommet andre rapporter som underbygger nødvendigheten av dette:

- Fortsatt risiko for gyting hos oppdrettstorsk i merd 2024-2025 (Fiskeridirektoratet)
- Risikorapport norsk fiskeoppdrett 2025 (Havforskningsinstituttet)

Som det også kommer frem av konsekvensutredningen så er Mattilsynets grense for avstand mellom oppdrettsanlegg minimum 5 km for hindre smittespredning mellom anlegg. Figuren under viser at det er korte avstander og at det neppe vil kunne godkjennes av Mattilsynet.

Figur 3 Avstand mellom akvakulturanlegg.

Med dette bakteppet så stiller vi oss uforstående til at planforslaget legger opp til omfattende akvakulturvirksomhet i kystsonen, spesielt på Helligvær og utenfor Landegode. Det unike naturmangfoldet og det marine økosystemet vil etter vår formening utsettes for uakseptable miljøpåvirkninger.

De sterke og faglige begrunnelsene for innsigelse til oppdrett i Breisundet skulle tilsi at Bodø kommune ikke kunne avsette flere akvakulturlokaliteter på Helligvær, men dette har ikke blitt hensyntatt i planforslaget. De foreslåtte områdene til akvakultur har flere av de samme konflikttemaene som for Breisundet, og den totale miljøbelastningen vil derfor kunne havne på et uforsvarlig nivå. Derfor spør vi; hvorfor er den grundige utredningen av samla belastning (jfr. naturmangfoldloven § 10) uteblitt? Og hva med miljømålene i vannforskriften og resipientens evne til å ta imot alle utslippene fra de åpne merdene?

Det vi foreløpig vet, er at det som kommer frem av konsekvensutredningene til denne høringen og erfaringene fra Breisundet, viser at det er betydelige miljøkonsekvenser og interessekonflikter. Vi er innforstått med at det foreligger alternativer om lavtrofisk produksjon og alternativer som ikke er like forurensende som fiskeoppdrett i åpne anlegg, men disse vil også generere støy, lys og forstyrrelser som vil være til ulempe for blant annet sjøfugl.

I Kommunal- og distriktsdepartementets vedtak for Breisundet kom det blant annet frem at: «*Det er usikkerheit knytt til kva påverknad akvakulturverksemda vil ha på Breisundet som økologisk funksjonsområde og sjøfugl.*» Her erkjenner departementet det faktum at det er usikkerhet rundt miljøkonsekvensene og særlig for sjøfugl. Som et avbøtende tiltak så ble det satt vilkår om overvåking. Men hva som er status for overvåkingen vet vi ikke. Vi registrerer imidlertid at det foreslås i planbestemmelsene 10.5.1 at «- *Vilkår om overvåkning av sjøfugl og vurdering av tidsbegrenset konsesjon og andre avbøtende tiltak følges opp i forbindelse med konsesjonsbehandlingen etter akvakulturloven.*»

Føre-var-prinsippet må legges til grunn og kommunen må avvise alle nye forslag til ytterligere akvakultur på Helligvær i påvente av resultater fra denne overvåkingen. Det er generelt store kunnskapsmangler om hvordan akvakultur påvirker sjøfugl, noe som kommer frem av Nasjonal handlingsplan for å bedre situasjonen for sjøfuglbestandene 2025 – 2035.

Videre etterspør vi utredninger av de samfunnsmessige fordelene og ulempene som legges til grunn for de foreslåtte akvakulturområdene. Og hvilket erfaringsgrunnlag Bodø kommune har til å avsette arealer til ytterligere oppdrettsanlegg, eller ei hel øy som skal sprenges og fylles ut for landbasert oppdrett.

Bodø kommune ville ha oppdrett i Breisundet med følgende begrunnelse: «*Kommunen ser at akvakulturverksemd i Breisundet vil kunne ha negativ verknad på naturmangfald og fiskeriinteresser, men meiner at omsynet til næringsliv i distriktet, busetting og lokale ringverknader må vege tyngst i denne saka.*» Da må kommunen kunne redegjøre for antallet arbeidsplasser og hvordan utviklingen på Helligvær har vært, etter at den politiske beslutningen om å tillate oppdrett på Breisundet ble tatt. I denne forbindelse vil vi påpeke at FNF Nordland har hatt telefoner og møter med både fastboende, eiere av fritidsboliger og andre berørte, som er sterkt bekymret for at det kan åpnes for ytterligere akvakulturvirksomhet på Helligvær.

Alt dette er mangelfullt vurdert og beskrevet i planbeskrivelsen og i konsekvensutredningen. Det er ikke bare sektormyndighetenes ansvar å vurdere de ovennevnte spørsmålene i en eventuell prosess etter akvakulturloven. Dette skal også utredes på overordnet plan (jfr. Sivilombudsmannen 2022[6]), noe vi mener ikke er gjort på en tilstrekkelig måte i dette tilfellet.

Disse manglene danner naturligvis grunnlag for nye innsigelser fra sektormyndigheter og nye betente konflikter med natur- og fiskeriinteresser. Vi ber derfor Bodø kommune om å ta bort alle foreslåtte akvakulturlokaliteter (inkl. «næringsarealet» Store Kalvøya) på Helligvær og ved Landegode.

Dersom det skal legges til rette for ny akvakultur så mener vi at det må skje i lukkede anlegg, og bort fra de økologiske funksjonsområdene for sjøfugl. Bodø kommune har ikke satt noen krav om lukket teknologi i planforslaget, men teknologien finnes og den er under utvikling. Regjeringen[7] har også nylig vedtatt en ordning som skal gi insentiver for å ta i bruk lukket teknologi. Selv om akkurat denne ordningen vil ha begrenset betydning (fordi den i hovedsak gjelder selskaper som har fått vedtak om

[6] https://www.sivilombudet.no/aktuelt/ma-vurdere-saker-om-oppdrettsanlegg-pa-nytt/
[7] Regjeringen satser på lukket oppdrett - regjeringen.no

reduksjon i produksjonskapasitet etter trafikklyssystemet), så er det et signal om at lukket teknologi finnes og må utvikles videre. Derfor mener vi at Bodø kommune ved fremtidige rulleringer av kommuneplanens areadel bare kan ta inn arealinnspill til akvakultur når det er snakk om *utslippsfrie anlegg*.

I planbestemmelsene *Del A § 1 Innledende bestemmelser*, siste strekpunkt, står det: - *Det skal legges til rette for lukkede sjøbaserte anlegg for fiskeoppdrett samt oppdrett av arter lavt i næringskjeden.* Dette samsvarer også med arealstrategien for Bodø kommune, jf. pkt. 7.6. nr. 1. Vi kan ikke se denne bestemmelsen eller punktet i arealstrategien blir fulgt opp, med unntak av *arter lavt i næringskjeden*. Vi foreslår at dette nå følges opp, og at bestemmelsens ordlyd kan endres fra «*lukkede sjøbaserte anlegg*», til «*utslippsfrie sjøbaserte anlegg*». Dette kan hjemles i plan- og bygningsloven § 11-9, nr. 6.

Når det gjelder vårt syn på *landbasert oppdrett* så blir det kommentert i neste kapittel (3.1.2).

3.1.2. Manglende kunnskap om sjøfugl

Som vi påpeker i forrige kapitel, i tillegg til det som poengteres i planbeskrivelses (kap.4.11) så er det store kunnskapsmangler om sjøfugl og de indirekte og direkte påvirkningen på sjøfugl.

Også Statsforvalteren etterspurte oppdatert kunnskap om sjøfugl i uttalelsen til oppstart av planarbeidet. Bodø kommune svarte følgende: «*Det er ikke ressurser til å gjennomføre nye kartlegginger av sjøfugl. Kommunen er imidlertid i dialog med NINA om å få tilgang til sjøfugldata som ikke er lagt inn i offentlige databaser. Det er et mål å få et best mulig kunnskapsgrunnlag.*»

Her bekreftes kunnskapsmangelen og derfor er det uforståelig at Bodø kommune foreslår flere oppdrettsanlegg og tekniske inngrep i kystsonen og i de viktige sjøfuglområdene på Helligvær og Landegode.

Som planmyndighet må Bodø kommune tenke helhetlig og økosystembasert forvaltning av sjøområdene. Når akvakulturanlegg legges på alle kanter av et øysamfunn slik planforslaget i stor grad legger opp til, så mister fuglene i praksis all tilgang til næringssøk, hvileplasser og trygge flykorridorer. Dette vil føre til *habitatfragmentering* og *barriereeffekter*, og fuglene mister tilgangen til sentrale funksjonsområder selv om områdene fysisk fortsatt eksisterer. Det oppstår en barriere av forstyrrelser, trafikk, støy, lys og miljøpåvirkninger som gjør at fuglene mister deler av funksjonsområdene sine. Effekten av dette blir en høyere dødelighet for sjøfugl. Denne typen kumulative effekter er beskrevet i faglitteratur som en kritisk trussel for sjøfugl[8].

I motsetning til store deler av kysten, som de siste tiårene er blitt fragmentert av oppdrettsanlegg, tekniske inngrep, økt ferdsel og lysforurensning, så er Helligvær fortsatt et område sjøfuglene kan oppholde seg i. Men nyere tillatelser til oppdrett og teknisk infrastruktur kan nå defineres som en hovedtrussel mot de gjenværende områdene. Sjøfugl har fortsatt tilgang til skjermede hvileplasser, matsøk, gunstige områder for myting, samt skjellsand og tareskog. Kvaliteten på, og opprettholdelsen av, disse marine naturtypene er av avgjørende betydning for sjøfuglarter som hekker og driver næringssøk i området.

Vi ber samtidig om at vår uttalelse til oppstart av arbeid med endring av kommuneplanens arealdel og høring av planprogram i 2022 og BirdLife Nordlands nettartikkel til samme sak, legges til grunn.

[8] Threats to seabirds_ A global assessment

Den gang var det foreslått å legge til rette for to akvakulturlokaliteter for oppdrett av torsk ved Valøya og Kvannøya i Helligvær.

3.1.3. Landbasert oppdrett (Store Kalvøya)

I planforslaget er det ett område som foreslås til formålet *Næringsvirksomhet (1300)* med bestemmelse om at «*innenfor området kan det etableres anlegg for akvakultur*» (landbasert oppdrett). Det andre alternativet er å bevare øya som den er i dag og alltid har vært, inngrepsfri og til LNFR-formål. I sjøarealene rundt øya ligger det i alternativ 2 at det skal være akvakultur og *Bruk og vern av sjø og vassdrag*.

Vårt forslag er at Store Kalvøya videreføres som et LNFR-område og at omkringliggende sjøarealer avsettes til bruk og vern og sjø og vassdrag. Vår begrunnelse er som følger: Det har i tillegg til dette forslaget vært andre søknader om «landbasert oppdrett» i regionen, blant annet på de fire øyene: Indre lille Rosøya i Rødøy, Feøya i Gildeskål og Verholmen i Meløy. Felles for dem alle er betydelige konflikter med tema og interesser som naturmangfold, landskap og friluftsliv. Det var interessen for vederlagsfrie konsesjoner som var insentivet for å søke om å sprenge og fylle ut disse øyene. Men det hadde gått for fort frem, det var et uklart regelverk og en uklar definisjon på hva som var «landbasert» (dvs. grensen sjø og land). Myndighetene måtte derfor i 2022 innføre en midlertidig stans i muligheten til å søke om tillatelser til akvakultur på land. Nå skal et nytt regelverk være på plass[9].

Gildeskål kommune har tatt ut Feøya fra deres gjeldende arealplan som ble vedtatt i 2024. For Verholmen i Meløy så ligger vedtaket om utslippstillatelse (som Statsforvalteren først avslo, men senere omgjorde etter klagebehandlingen) til behandling hos Miljødirektoratet. Miljødirektoratet har varslet om at de vurderer å trekke tilbake utslippstillatelsen.

Vi viser videre til vår uttalelse til høring av detaljreguleringsplan for Store Kalvøya i 2022, der vi påpekte alle kunnskapsmanglene og de store miljø- og interessekonfliktene. Mange av våre argumenter og synspunkt er fortsatt gjeldende. Én ting som var interessant fra den saken er saksfremlegget til møtet i miljø- og planutvalget den 16.3.2022, hvor kommunen skrev at dette var første saken med landbasert oppdrettsanlegg og kommunen derfor manglet erfaring. Det kommer ikke frem av planforslaget at kommunen i dag har opparbeidet nødvendig erfaring til å behandle en eventuell ny reguleringsplan. Dette taler også mot å avvise arealinnspillet om å industrialisere Store Kalvøya.

3.1.4. Laksesmoltens vandringsvei – mangelfull utredning

Det foreligger ingen kunnskap om laksesmoltens vandringsvei ut til beiteområdene i havet, men dette er kunnskap vi mener skulle vært på plass. Det finnes metoder for å gjennomføre dette og det er gjennomført tilsvarende utredninger i andre kommuneplanprosesser i Norge.

Det er flere laksevassdrag i Bodø kommune og i Salten-regionen. Det skulle derfor bare mangle at dette gjennomføres når kommunen foreslår så mange akvakulturanlegg. Ifølge Vitenskapelig råd for

[9] https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/nytt-regelverk-pa-plass-apner-for-soknader-om-fiskeoppdrett-pa-land-igjen/id3113845/

lakseforvaltning[10] var 2024 et historisk dårlig år for norsk villaks. Det var den laveste mengden laks, det laveste høstbare overskuddet og de laveste laksefangstene som noen gang er registrert. Den aller største trusselen mot villaksen er fiskeoppdrett[11]. Bodø kommune må ta sitt ansvar for å berge den truede villaksen.

4. Lysforurensning

Lysforurensningen er et økende problem for natur og samfunn, og det er mangelfulle utredninger av lysforurensningen. Vi viser til høringsuttalelsen til Naturvernforbundet i Salten på dette temaet, og støtter at lysforurensningen må reduseres og prioriteres. Og videre; det må fastsettes bestemmelser som nærmest garanterer for dette, og at lysforurensingen utredes ved alle planlagte tiltak og reguleringsplaner. Det finnes nå mye kunnskap og fagrapporter om effektene som Bodø kommune kan ta til seg, blant annet:

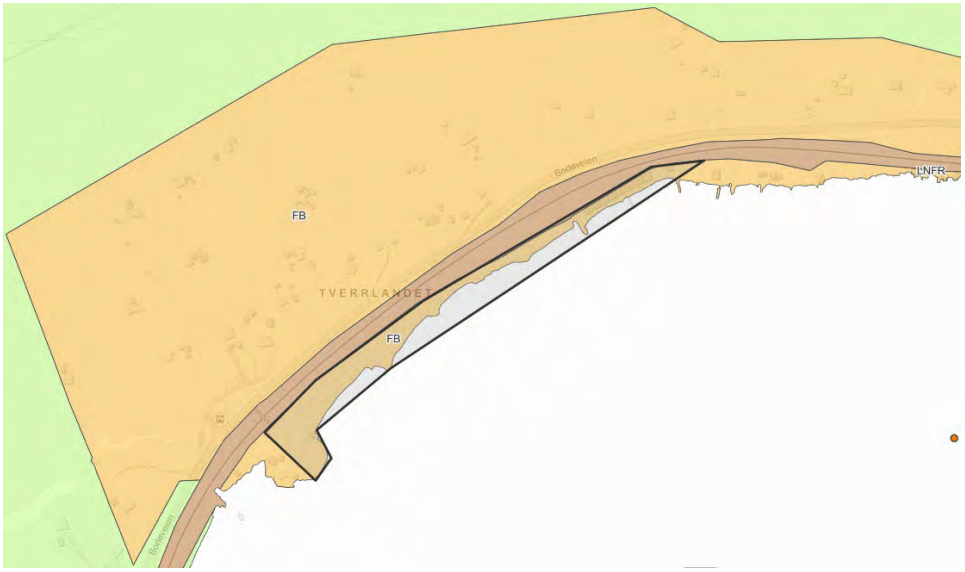
- Miljødirektoratet
- Regjeringen.no
- NINA-rapport 1081 Effekter av kunstig nattbelysning på naturmangfoldet - en litteraturstudie
- Bevar mørket sine fem enkle prinsipper for å redusere lysforurensing

5. Fritidsbebyggelse

Det er positivt at arealer avsatt til fritidsbebyggelse er *betydelig redusert*, noe det også har vært gode grunner for, jf. arealregnskapet og andelen arealreserver til fritidsbebyggelse. Utbygging av fritidsboliger og hyttefelt medfører miljøutfordringer i form av arealbeslag og at det er høye krav til standarden på fritidsboligene.

Bodø kommune har tilrettelagt for bading, fisking og telting mv. ved Sagelva[12] [13]. Et flott og tilgjengelig område som i 2023-2024 var gjenstand for en konflikt mellom en privataktør og allmenne interesser. Det endte med at kommunens vedtak om dispensasjon om å få bygge en fritidsbolig på odden ble opphevet.

[10] https://brage.nina.no/nina-xmlui/handle/11250/3197886
[11] https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/arter-naturtyper/fiske/laks/
[12] https://bodo.kommune.no/tjenester/kultur-idrett-og-fritid/tur-og-fritid/friluftsliv/friluftsomrader-og-turforslag/alle-friluftsomrader/sagelva-badeplass.9080.aspx
[13] https://ut.no/sted/145356131/sagelva



Figur 4 *Tilgjengelig strandsone (inntegnet) ved Sagelva. fra odden til og med rekken med naust. Inntegnet området foreslås omgjort fra Fritidsboligformål til LNFR.*

Statsforvalteren konkluderte blant annet med at det ville: «*være en betydelig ulempe å dispensere fra byggeforbudet i strandsonen for å oppføre en fritidsbolig. Årsaken til dette er at en fritidsbolig legger beslag på et areal hvor det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser*.»

Det har ingen hensikt å ha denne allment tilgjengelige strandlinjen avsatt til fritidsbebyggelse i arealplanen, og det er en enkel sak å gjøre det. På grunn av riksvei, jernbane og eksisterende fritidsbebyggelse på de fleste odder og holmer fra Sagelva til Naurstad, er store deler av strandsonen sterkt privatisert og utilgjengelig for allmennheten. Dette er derfor en fin mulighet til å spare seg for fremtidige konflikter mellom privataktører og allmenne interesser i strandsonen. Vi ber om at strandsonen fra odden til og med rekken med naust omgjøres fra fritidsbebyggelse til LNFR. Hensynet til friluftsliv og natur må være overordnet. Området overfor riksveien hvor de fleste fritidsboliger er i dag kan videreføres som fritidsboligformål med mulighet for fortetting. Fortetting er gjentatt flere ganger i planbeskrivelsen og planbestemmelsene, noe vi støtter Bodø kommune i å prioritere for å bremse areal- og naturtap.

Samme arealjusteringer bør være gjeldende for andre områder avsatt til fritidsbolig i strandsonen.

6. Øvrige kommentarer til planforslaget

Lille Hjartøya

Ved oppstart av arbeid med kommuneplanens arealdel vedtok bystyret at næringsarealet på Lille Hjartøy skulle vurderes tilbakeført til LNFR. Lille Hjartøy er i dag et naturområde uten inngrep og som det kommer frem av utredningen så vil en utbygging få store konsekvenser for naturmangfold og landskap (-3 Stor negativ konsekvens). Det er kartlagt verdifulle naturtyper som kystlynghei og strandeng, og det er hekkefunn av flere fuglearter. Et viktig område for sjøfugl. Lille Hjartøy er også viktig for friluftsliv, særlig for friluftsliv på sjøen (padling og båt). Vi støtter at Lille Hjartøy blir tilbakeført til LNFR.

Vennlig hilsen

Forum for natur og friluftsliv Nordland

Jens Egil Pedersen	Gisle Sæterhaug
Styreleder	Koordinator

Kopi:

Statsforvalteren i Nordland
Nordland fylkeskommune

Fra: Fredrik Øines[fredrik.oines@hotmail.com]
Sendt: 20.10.2025 15:22:18
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Tittel: Høringsinnspill (ref. 2024/1938) – Kommuneplanens arealdel 2026–2038 - merknad til formålsendring Østbyen skole og tilhørende kunstgressbane

---

Heisann,

Jeg viser til høring av KPA 2026–2038 og foreslått endring av arealformål til **KBA – kombinert bebyggelse og anlegg** for **Østbyen skole** med tilhørende **kunstgressbane**. Jeg ber om at området **ikke** legges ut som KBA, men videreføres som **offentlig formål og friområde**.

Begrunnelse (kort):

1. **Fare for avvikling/salg:** KBA åpner for omdisponering av skole- og nærmiljøfunksjoner, i strid med politiske signaler om at Østbyen skole nylig ble «fredet» i skolebehovsplanen.

2. **Ulik behandling:** Ingen andre skoler i Bodø er foreslått som KBA. Det skaper uheldig presedens og svekker forutsigbarhet.

3. **Folkehelse og blågrønn struktur:** Området er et lavterskel nærmiljøanlegg med høy nytteverdi. KBA kan på sikt redusere tilgjengelighet til aktivitet og grønnstruktur i Østbyen; særlig når også Aspmyra kunstgress forsvinner etterhvert.

4. **Økonomi foran fag:** Tidligere anslått salgsinntekt (ca. 56 mill. kr) bør ikke styre arealbruken foran dokumenterte behov for skole, folkehelse og nærmiljø.

5. **Balansert byutvikling:** «Ny by» må ikke svekke «gammel by». Østbyen trenger stabile, tilgjengelige fellesarealer for å være et godt boområde.

Forslag til vedtak:

- Opprettholde **offentlig formål** for skolen og **friområde/idrett** for kunstgressbanen.
- Ta inn planbestemmelser som **sikrer langsiktig vern** av skole- og nærmiljøformål.
- Dersom endring vurderes videre: krev **konsekvensutredning** for barn/unge, folkehelse og grønnstruktur.
- Dersom arealformålsendringen beholdes: kan vi i det minste få noen kompenserende tiltak i nærområdet? Her mister vi åpenbart det ene

lavterskel anlegget etter det andre (ref. Østbyen og Aspmyra kunstgress).

Oppsummering:
Foreslått arealformålsendring til «KBA» svekker forutsigbarhet, folkehelse og nærmiljø i en etablert bydel. Dagens formål bør **videreføres og styrkes**.

Med vennlig hilsen
Fredrik Øines
Mobil: 466 111 09
E-post: fredrik.oines@hotmail.com

Fra: Fredrik Øines[fredrik.oines@hotmail.com]
Sendt: 20.10.2025 15:35:21
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Tittel: Høringsinnspill (ref. 2024/1938) – Kommuneplanens arealdel 2026–2038 - merknad til aktivitetsdekning i Østbyen ved bortfall av idrettsflater

---

Heisann,

Her følger et høringsinnspill:

Kontekst:
Planendringer som er prosjektert i KPA 2026-2038 innebærer at **Aspmyra kunstgress** bortfaller, og at **Østbyen skole med tilhørende kunstgressbane** kan omdisponeres gjennom foreslått **KBA-formål**. For befolkningen i både Østbyen og Vestbyen betyr dette et markant **tap av sammenhengende aktivitetsflater** – samtidig som potensielle erstatningsarealer i «Ny by» ligger flere år fram i tid, og heller ikke er planlagt. Konsekvensen er et **akutt aktivitetsunderskudd** for barn, unge og voksne i Østbyen og vestbyen, med svekket folkehelse, mindre egenorganisert aktivitet og redusert bolyst.

Formål med innspillet:
For å hindre et slikt vakuum ber jeg kommunen iverksette **midlertidige, lavkost nærmiljøanlegg (2–5 år)** i nærområdet – løsninger som kan etableres raskt, gir høy aktivitet per krone og kan viderebrukes når permanente anlegg står klare.

Foreslåtte tiltak og lokalisering
Område 1 –p-plass (tidl. regulert til idrettsformål i forrige KPA) *(vedlegg 1–2)*

- Multibane/ballbinge (kunstgress/plastdekke) med linjer for 3v3/5er-fotball, 3x3-basket og enkel håndball
- Utegym/«Tuftepark» i randsonen (pull-ups, dips, knebøy, monkey bars)
- Infrastruktur: nedadrettet belysning, universell adkomst, benker, avfallsbeholder
- Vinter: flatt hjørne som kan vannsettes til nærmiljø-is
- Drift: enkelt tilsyn via velforening/idrettslag; kommunen ivaretar fast vedlikehold

Område 2 – ubenyttet halvdel av eksisterende lekeplass – gjelder også øst for trafo (alt er regulert som FRIOMRÅDE *(vedlegg 1 og 3) - (kan forøvrig også benytte grønnområde rett øst for jordbruksveien, som foreløbig ikke har fått noe BG eller FRIOMRÅDE status - men som også er funksjonelt)*

- Aktiviteter for eldre barn/ungdom: støpt bordtennisbord, kompakte klatre-/parkour-elementer, balanse-/slackline-fester
- Flere lekeapparater av forskjellig art (f.eks. dumpe, klatrevegg el.)
- Utegym/«Tuftepark» i randsonen (pull-ups, dips, knebøy, monkey bars)
- Modulær «pumptrack light» (lav støy, flyttbar/utvidbar)

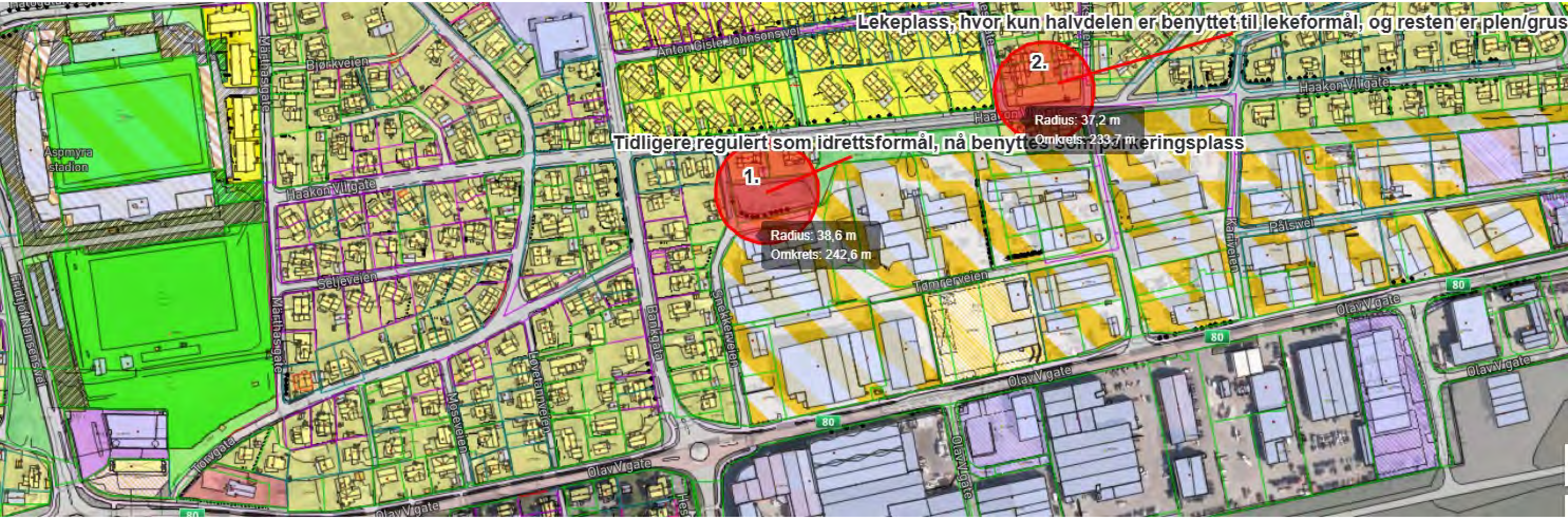
- Pickleball/minitennis-flate; teqball-bord
- 3x3-basket halvbane (kurv/linjer)
- Skjerming/sambruk: liten grønn buffersone mot boliger; tydelig soneinndeling som bevarer småbarnsleken
- Universell utforming: fast dekke ved utstyr/benker, god belysning og trygg kryssing

Finansiering og tempo:
Begge tiltakene kan gjennomføres som **midlertidige nærmiljøanlegg** med enkel grunnbearbeiding og etter min vurdering kvalifisere for **spillemidler**. De er robuste, lavterskel og raskt realiserbare.

Anmodning til kommunen
1. Start **prosjektering** og gi **midlertidig brukstillatelse** for begge områdene.
2. **Søk spillemidler** og prioriter modulære løsninger som evt. kan flyttes/viderebrukes.
3. Inngå **enkel driftsavtale** med lokal velforening/idrettslag; kommunen håndterer grunnleggende vedlikehold.
4. Fastsett krav til **lys og støy** (nedadrettet armatur, tidsstyring) og **universell utforming**.

Oppsummert:
Når **Aspmyra kunstgress** forsvinner og **Østbyen skole + kunstgressbane** kan bli omdisponert, må kommunen sikre **sammenhengende, lavterskel aktivitetstilbud** i mellomperioden. Noe kompenserende tiltak må rett og slett bli gjort totalt sett. Foreslåtte midlertidige anlegg gir rask, rimelig og målrettet avlastning inntil permanente løsninger i «Ny by» er på plass.

Med vennlig hilsen
Fredrik Øines
Mobil: 466 111 09
E-post: fredrik.oines@hotmail.com


Lekeplass, hvor kun halvdelen er benyttet til lekeformål, og resten er plen/grus
2.
Radius: 37,2 m
Omkrets: 233,7 m
Tidligere regulert som idrettsformål, nå benyttes som parkeringsplass
1.
Radius: 38,6 m
Omkrets: 242,6 m
Aspmyra stadion
Bjørkveien
Mårthasgate
Haakon VII gate
Seljeveien
Anton Gisle Johnsons vei
Bankgata
Snekkerveien
Tømrerveien
Pålsvei
Kårveien
Olav V gate
Torvgata
Moseveien
Løvetannveien
80

Haakon VII gate
Haakon VII gate
Snekkeiveien
Snekkeiveien

Jonas Lies gate
Jordbruksveien
Haakon VII gate
Langås & Lundeng ANS

Fra: Fredrik Øines[fredrik.oines@hotmail.com]
Sendt: 14.10.2025 14:45:43
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Tittel: Innspill KPA 2026-2038 (2024/1938)

Hei,

Det er gjort en solid jobb med å integrere Grønnstrukturplanen i KPA, med innarbeiding av flere park-, fri- og blågrønne områder – v

I den forbindelse ser jeg at to områder ved Tronds vei i Østbyen (rett vest og rett øst for Tronds vei, jf. v**edlegget**) ikke ser ut til å være innplassert med arealformålet **blågrønn struktur**. Etter omtalen i **Planbeskrivelsen s. 28** om «blågrønn struktur» – fremstår dette som en enkel forglemmelse som bør rettes.

Underformålet blågrønn struktur brukes om øvrig areal avsatt til grønnstruktur. Dette gjelder områder som i liten grad er opparbeidet, som naturområder og turdrag/stier, samt områder uten særlig opplevelsesverdi, men som settes av til grønnstruktur fordi det for eksempel fungerer som buffer mellom trafikkområder og boliger eller overvannstiltak. I tillegg er snarveier lagt inn som blågrønn struktur, samt noen lekeplasser som er offentlig tilgjengelige, men privateid.

Til sammenligning registrerer jeg at et område øst for Jordbruksveien i krysset med Hålogalandsgata nå er lagt inn som **park** (**se vedlegget**). I lys av målsettingene om bevaring og styrking av grønnstruktur i **Kommuneplanens arealdel 2026–2038 § 1.10 og § 7**, ber jeg derfor om at de to aktuelle arealene ved Tronds vei innarbeides som blågrønn struktur i KPA-kartet.

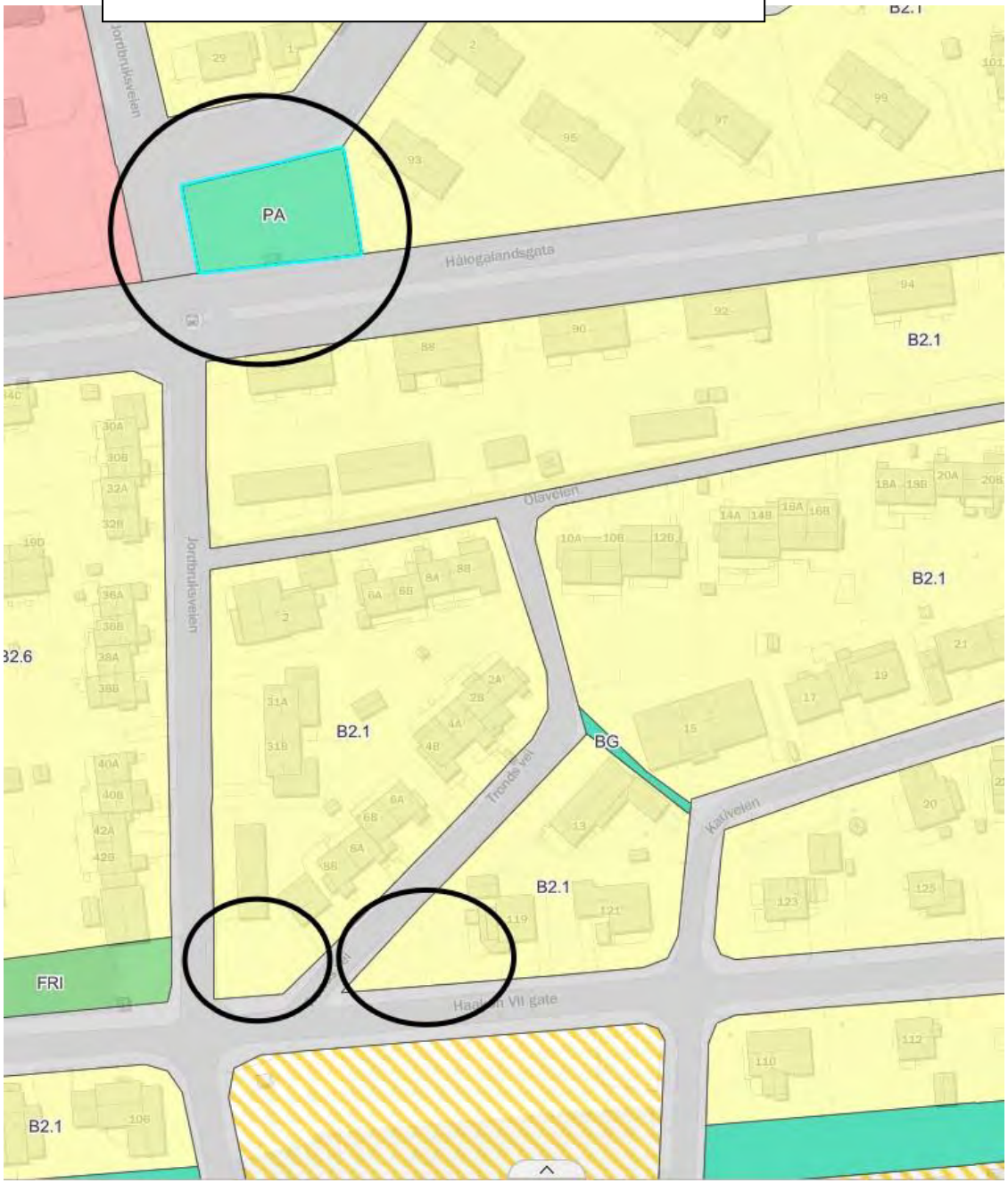
Jeg ber om skriftlig tilbakemelding når dette er vurdert/oppdatert. Dersom det er behov for ytterligere avklaringer eller et kort møte, stiller jeg gjerne.

På forhånd takk!

Mvh Fredrik Øines

46611109

Bilde 1) Her ses det at den ene arealet har fått arealformål PA, mens de to andre fortsatt har samme status.



Bilde 2) Her ses områdenes karakteristikka tydeligere, og det er åpenbart blågrønnstruktur/.

Fra: Fredrik Øines[fredrik.oines@hotmail.com]
Sendt: 14.10.2025 15:07:10
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Tittel: Høringsinnspill KPA 2026-2038 og møteforespørsel – blågrønn struktur ved min eiendom (ref. 2024/1938)

Hei,

I forbindelse med høring av **Kommuneplanens arealdel 2026–2038** ber jeg om et møte om det nylig arealformålsendrede området til blågrønnstruktur som grenser til min enebolig (**se vedlegg**). Kommunen skriver følgende:

Kommunen vil ellers ha møter i høringsperioden med alle som ønsker dette. Dersom det er aktuelt ber vi om at dere tar kontakt for å avtale tidspunkt.

https://bodo.kommune.no/aktuelt/horinger-og-kunngjoringer/horinger/horing-av-kommuneplanens-arealdel-2026-2038.16834.aspx

Jeg ønsker dermed å benytte meg av tilbudet.

Bakgrunn og problemstilling
Området har over lengre tid blitt **misbrukt til lagring av avfall og maskinelt utstyr**, samt brukt som **snødeponi** om vinteren av nærliggende næringsaktører. Konsekvensene er:

- Den opprinnelige funksjonen som **grønn buffersone** mellom næring og bolig er vesentlig svekket.
- **Vegetasjonen er skadet**, og området er generelt i **dårlig forfatning**. Jeg har flere bilder som dokumenterer dette, og oversender gjerne på forespørsel.

Rettslig/rettslig forankring
Tidligere **reguleringsplan og reguleringsbestemmelser (fram til ca. 2010)** for området la til grunn krav om gjerde der det er behov for å skjerme mot offentlig vei, parkbelte og friområde. Sitat fra bestemmelsene (Vedlegg A, pkt. 3.3 – «Gjerder i industriområder»):

«Bygningsrådet kan forlange at det i industriområdene settes opp gjerder mot offentlig vei, mot parkbelte og mot friområde. Bygningsrådet kan også forlange at det settes opp gjerde mellom de enkelte industritomter. Utforming, materialbruk

og høyde fastsettes av bygningsrådet.»

Mine konkrete anmodninger

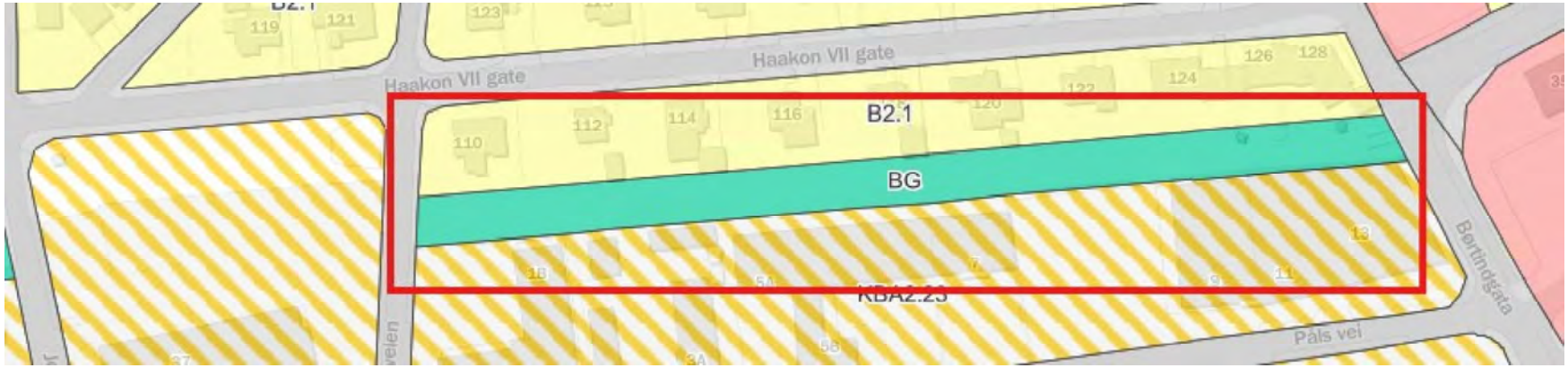
1. **Gjerding/avskjerming:** Pålegg næringsaktørene å etablere **tett, varig gjerde** på eiendomsgrensen mot blågrønnstrukturområdet, som funksjonell barriere mot lagring/inntrengning og snødeponi. Alternativt må kommunen påkoste dette selv for å få orden på området.
2. **Opprydding:** Pålegg **umiddelbar fjerning av avfall** og opphør av **snødeponi** i blågrønnstrukturområdet.
3. **Reetablering:** Pålegg **gjenplanting og restaurering** (busker/trær/undervegetasjon) slik at grønnstrukturen får tilbake opprinnelig funksjon - hvilket næringsaktørene har ødelagt.
4. **Tilsyn/oppfølging:** Tydeliggjør **ansvar og frister**, samt kommunal oppfølging ved brudd (sanksjoner/tiltak).

Ønske om møte

Jeg foreslår et kort møte i høringsperioden for å gjennomgå dokumentasjonen og mulige løsninger. Jeg kan stille fysisk eller digitalt. Foreslå gjerne tidspunkt, så tilpasser jeg meg.

Jeg ber om **skriftlig tilbakemelding** når henvendelsen er vurdert og møtetidspunkt kan avklares.

Med vennlig hilsen
Fredrik Øines
Mobil: 466 111 09
E-post: fredrik.oines@hotmail.com



Haakon VII gate
Haakon VII gate
B2.1
BG
KBA2.23
Pals vei
Bøtindgata

Fra: Fredrik Øines[fredrik.oines@hotmail.com]
Sendt: 30.10.2025 10:58:56
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Tittel: Høringsinnspill (ref. 2024/1938) – Kommuneplanens arealdel 2026–2038 - merknad KBA2.23 og KBA2.25

Heisann,

Vedlagt følger et høringsinnspill til Kommuneplanens arealdel 2026-2038, vedrørende KBA2.23 og KBA2.25.

Jeg stiller gjerne på et møte, slik dere har åpnet opp for, for å diskutere saken nærmere.

Med vennlig hilsen
Fredrik Øines
Mobil: 466 111 09
E-post: fredrik.oines@hotmail.com

Heisann,

Jeg sender et høringsinnspill til KPA 2026–2038, med særlig vekt på planbestemmelsene for områdene KBA2.23 og KBA2.25.

Den tidligere «Reguleringsplan for Bodømyra» (vedtatt 1990, opphevet 2010, id. 1027) regulerte arealbruken langt mer presist – noe som er avgjørende i et område der næringsvirksomhet og boligbebyggelse ligger tett. Slik arealmiks skaper lett interessekonflikter, og i nyere planprosesser forsøkes dette i utgangspunktet unngått eller håndtert med tydelige bestemmelser. Nettopp derfor er det viktig at gjeldende planverk for KBA2.23 og KBA2.25 har klare, operasjonelle rammer for bruk og avbøtende tiltak.

Plan, planbeskrivelse og planbestemmelser for reguleringsplanen kan leses her:
https://arealplaner.no/bodo1804/arealplaner/29?term=1027

Da "Kommunedelplan for Bodø sentrum 2010-2014" ble utarbeidet (https://arealplaner.no/bodo1804/arealplaner/1250?term=Kommunedelplan), skulle "Reguleringsplan for Bodømyra", sammen med 35 andre eldre reguleringsplaner, innlemmes i en samlet digital kommunedelplankart. Overgangen fra analoge til digitale plankart ble beskrevet som kompleks. Planbeskrivelsen til "Kommunedelplan for Bodø sentrum 2010-2014" (s. 6 «Behov for revisjoner») beskriver utfordringene i denne prosessen og understreker behovet for gjentatte justeringer for å oppfylle nye forskriftskrav.

Det var nettopp i denne overgangen det oppsto en alvorlig feil med langvarige negative konsekvenser for området. Følgende forutsetninger ble aldri fulgt opp:

• I "Bestemmelser og retningslinjer for Kommunedelplan for Bodø sentrum 2010-2014" (s. 2) slås det uttrykkelig fast:
- "For disse områder gjelder krav til ny reguleringsplan, jfr. tabell C sammenholdt med § 2.2.".
- Dette viser direkte til til «Reguleringsplan for Bodømyra" (vedtatt 1990 – opphevet 2010, id. 1027) og omfatter KBA2.23 og KBA2.25. Det skulle altså vært utarbeidet **ny reguleringsplan** for området. Det skjedde ikke.

• I "Del C: Matrise med bestemmelser og retningslinjer" (s. 27) fastslås det videre at området skulle erstattes av en ny bebyggelsesplan, noe som aldri ble gjort.

Konsekvensen er at området i praksis har blitt styrt av mer generelle kommunedelplanbestemmelser uten den presisjonen som var forutsatt, med betydelig tolkningsrom i grenseflaten bolig–næring (grønnstruktur, trafikkavvikling, støy, varelevering/åpningstider, bokvalitet, parkering, myke trafikanter m.m.). Dette har skapt konflikter og uforutsigbarhet for både beboere og virksomheter over tid. Hadde kommunen fulgt sine egne retningslinjer, ville en bebyggelsesplan sikret en helhetlig og ansvarlig utvikling, i tråd med reguleringsplanens intensjoner. I stedet har dette resultert i en feilslått prosess der viktige samfunnshensyn er ignorert, med betydelige negative konsekvenser for nærmiljøet – herav blant annet utbyggingen av lagerplassen på Jordbruksveien 37. I denne byggesaken ble det ikke krevd reguleringsplan, men utbyggerne fikk altså lov til å boltre seg etter en grov KPA, midt i Bodø by.

En slik feil må aldri bli tillatt å gjentas, da en slik arealpolitikk åpenbart er helt uønsket. Blant annet basert på de nye målsettingene om bevaring og styrking av grønnstruktur i **Kommuneplanens arealdel 2026–2038 § 1.10 og § 7.**

Derfor ønsker jeg å komme med følgende innspill:

Utarbeid ny reguleringsplan for området i sin helhet.

Problemer med nåværende plan for området

Nordlige del av KBA2.25 (Jordbruksveien 37), var fra 1975 til 2024 ca. 1500 kvm blågrønn struktur for å skjerme industriområdet, men ble altså nylig tillatt omgjort som lagerområde. Under denne byggeprossesen var det tydelig at fundamenteringen legger opp til et byggetrinn 2 – hvor det sannsynligvis skal bygges et næringsbygg. Planbestemmelsen tillater altså 12 meter mønehøyde, og jeg kan ikke se noen begrensninger i planbestemmelsene for et slikt tiltak. I forrige KPA var det spesifisert 100% utnyttelsesgrad. Dette kan umulig være ønsket politikk i et slik naboområdet – og dette må umiddelbart bli regulert på annen måte.

I planbeskrivelsen fra 1990 for «Reguleringsplan for Bodømyra» ble det blant annet eksplisitt skrevet:

4. Industriområder.
Områdene skal bebygges med industri- og Lagerbebyggelse inntil 2 etasjer.

Det er foreslått regulert inn bestemmelser om at begrenset forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte lager og/eller industribedrift kan tillates. **Vilkårene for slik virksomhet er at forholdene ligger tilrette for det med hensyn til adkomst, parkering og at slik salgsvirksomhet etter bygningsrådets skjønn ikke påfører naboene vesentlige ulemper.**

- Utvidelsen av lagerplassen på Jordbruksveien 37har ført til en voldsom økning av tungtrafikk i gaten. Haakon VII gate kombinerer en høy andel myke trafikanter (pendlere/mosjonister samt barnehage- og skolebarn) med jevn tungtrafikk, og er samtidig definert av Bodø Kommune som satsingsgate for gange og sykkel (Kommunedelplan for sykkel 2018–2025) og bindeledd mellom Kyststien/Bodøsjøen og Vestbyen/Østbyen. Det er ingen fortau i gaten. Statens vegvesens oversikt over politirapporterte trafikkulykker 2018–2022 viser fire sykkelulykker i krysset Haakon VII gate/Kariveien – nettopp der tungtrafikken i dag ledes inn og ut. Gitt at terskelen for politirapportering er høy, vurderer jeg dette som alvorlig og som et tydelig signal om at tiltak bør prioriteres (f.eks. Stenging av Kariveien, slik at næringsaktører kun disponerer Påls vei). Jeg har selv vært vitne til mange ekle situasjoner både mellom kjøretøy og kombinasjon av myke trafikanter og kjøretøy.

- Jordbruksveien 37: hvem tenker at det er god by-arealpolitikk at et 1500 kvm blågrønn området byttes ut med en lagerplass med stålflettverksgjerde med søppelcontainere som grenser helt ut i gaten? Det er åpenbart ikke i tråd med de nye målsettingene om bevaring og styrking av grønnstruktur i **Kommuneplanens arealdel 2026–2038 § 1.10 og § 7.**

- Næringsaktørene benytter blågrønnstruktur nord for KBA2.23 til oppbevaring av søppel, industrielt utstyr samt snødeponering – som har ødelagt vegetasjon og trær samt forsøplet hele området.

- Da Nymo bil gjennomførte sin utbygging i KBA2.23, ble det stilt krav om detaljreguleringsplan – dog ble denne etableringen til stor sjenanse for naboene – som forsøkte å klage, men ikke fikk gjennomslag – på grunn av Nymos store vindusflater direkte inn mot deres eiendommer, samt store ventilasjonssystemer som produserer støy.

Dette er noen få eksempler på problematikker som har oppstått som følge av manglende overordnet reguleringsplan for området.

Hvis det mot all formodning ikke skulle la seg gjøre å etablere en reguleringsplan, så må KPA 2026-2038 «Planbestemmelsene» gjøres betraktelig mer detaljert og styrende. Nedenfor følger derfor noen kommentarer.

KPA 2026-2038 angjeldende «Planbestemmelsene» - utdrag

KBA2.23

Områdenavn:	KBA2.23
Arealformål:	Næring, forretning.
Utnyttelse i %-BYA	
Gesimshøyde (Mønehøyde i parentes)	12
Andre bestemmelser	Det tillates lager, industri samt forretning for plasskrevende varer, såfremt den ikke er kundeintensiv.

Kommentar:
1.1) Det er ikke spesifisert utnyttelsesgrad for området
1.2) Det bør spesifikt bestemmes hensyn som skjermer naboskapet, for å redusere blant annet auditivt og visuelt støy (slik som lyspåvirkning fra oppsatte lysarmaturer, vindusflater ut mot nabobebyggelsen, bråk fra f.eks. vask av leiebiler til alle døgnets tider (som er et stort pågående problem), dårlige ventilasjonsanlegg som bråker – og lignende).
1.3) Det bør spesifikt påpekes vedr. snødeponering og bruk av blågrønnområdet.

KBA2.25

Områdenavn:	KBA2.25
Arealformål:	Næring, forretning.
Utnyttelse i %-BYA	
Gesimshøyde (Mønehøyde i parentes)	12 17 mot Olav V gt.
Andre bestemmelser	Det tillates lager, industri samt forretning for plasskrevende varer, såfremt den ikke er kundeintensiv.

Kommentar:
2.1) Det er ikke spesifisert utnyttelsesgrad for området.
2.2) Nordlige del av KBA2.25 (Jordbruksveien 37), var fra 1975 til 2024 ca. 1500 kvm blågrønn struktur for å skjerme industriområdet, men ble altså nylig tillatt omgjort som lagerområde. Under denne byggeprossesen var det tydelig at fundamenteringen legger opp til et byggetrinn 2 – hvor det sannsynligvis skal bygges et næringsbygg. Planbestemmelsen tillater altså 12 meter mønehøyde, og jeg kan ikke se noen begrensninger i planbestemmelsene for et slikt tiltak. I forrige KPA var det spesifisert 100% utnyttelsesgrad. Dette kan umulig være ønsket politikk i et slik naboområdet – og dette må umiddelbart bli regulert på annen måte.
2.3) Trafikken må dirigeres på en helt annen måte.

Med vennlig hilsen Fredrik Øines

Fra: Kristian Lorentsen[Kristian@gigante.no]
Sendt: 14.11.2025 15:41:16
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Kopi: Kjell Lorentsen[Kjell@gigante.no];
Tittel: 2024/1938

God dag.

Høringsinnspill angående Store Kalvøy (NÆ10.4)
Se vedlagt for høringsinnspill og vedlegg.

Med vennlig hilsen:

Kristian Lorentsen
Daglig leder
Gigante Havbruk
Mobil: +47 97951239
Postadr: Sjøgata 21, 8006 Bodø
Besøksadr: Salmon Center, 5. etg, Sjøgata 21, Bodø
Orgnr. 960 513 002MVA

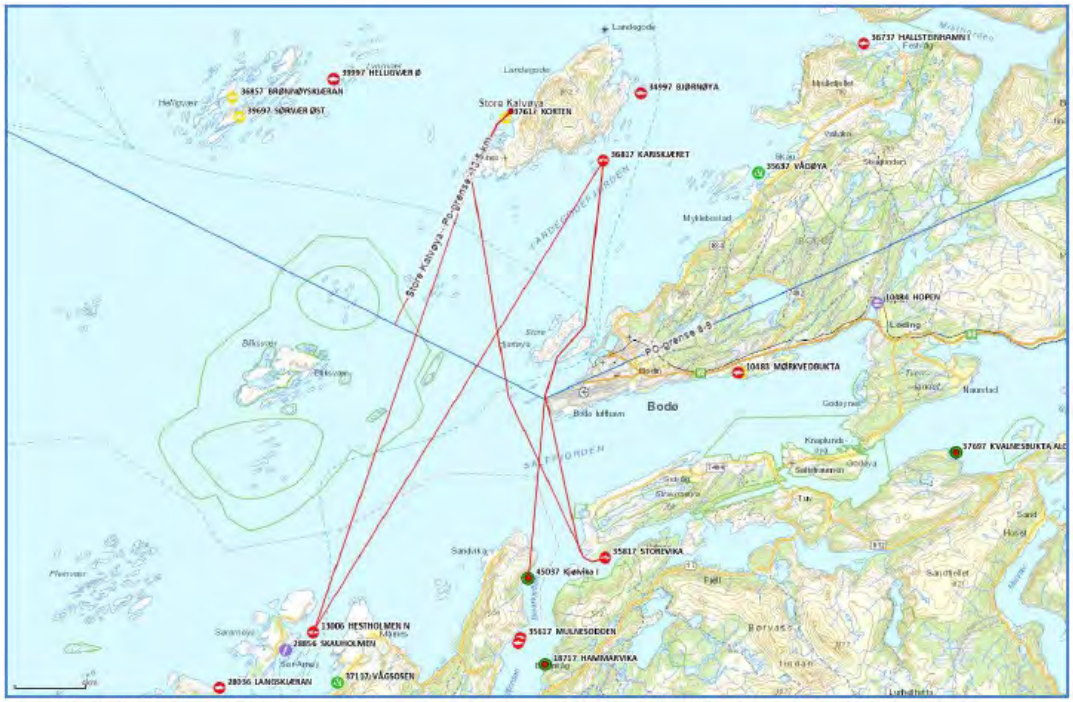
Høringsinnspill – Landbasert oppdrettsanlegg på Store Kalvøya

1. Strategisk forankring

Tiltaket er i tråd med Bodø kommunes strategiske føringer i kommuneplanens arealdel, kapittel **4.11 «Sjøområdene og strandsonen»**, hvor det fremheves behov for økt sjømatproduksjon kombinert med bærekraftig forvaltning og teknologisk utvikling. Kommunen peker spesielt på lukkede anlegg som fremtidsrettede løsninger. Vårt prosjekt oppfyller disse målene ved å redusere utslipp og smitterisiko, ivareta naturmangfold og bidra til lokal verdiskaping. Dette samsvarer også med **Strategiplan Havbruk Salten 2017–2027**, som har visjonen «Salten best på havbruk» og mål om økt verdiskaping og sysselsetting i havbruksnæringen (jf. *Akvaplan-niva notat, 2020*). [Akvaplan N…dø kommune | PDF]

2. Smitteforebygging og produksjonssoner

Store Kalvøya er den eneste realistiske lokasjonen for et landbasert anlegg i Bodø kommune som oppfyller Mattilsynets krav om minst **5 km avstand** til andre oppdrettsanlegg. Kartlegging viser at det knapt finnes andre områder som tilfredsstiller disse kravene. Lokaliteten ligger i produksjonsområde 9, ca. 13,5 km fra grensen mot PO 8, med god smittebarriere og lav risiko for smitteutveksling (jf. *Akvaplan-niva notat, 2020*). [Akvaplan N…dø kommune | PDF]



Figur 2. Lokaliteter i tilknytning til grense mellom produksjonsområde 8 og 9. Røde linjer viser oppmålte distanser gjengitt i Tabell 1. Kilde kartgrunnlag: Fiskeridirektoratets kartverktøy

3. Naturmangfold og fugleliv

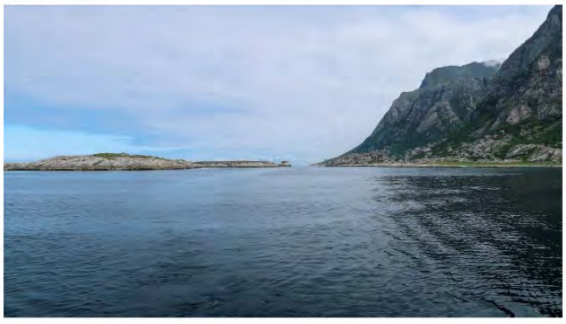
En omfattende utredning utført av **Akvaplan-niva AS**, et akkreditert forsknings- og rådgivningsselskap innen marinbiologi, dokumenterer at:

- Det **ikke finnes truede naturtyper eller rødlistede arter** i strandsonen på Store Kalvøya.
- Øya har **lav verdi som hekkeområde for sjøfugl**, og området er verken vernet eller planlagt vernet.
- Konsekvensene for fugleliv vurderes som små og akseptable, med midlertidig forstyrrelse i anleggsfasen og lav samlet konsekvens i driftsfasen.
- Påvirkning på strandsonen begrenses til kaiområdet og vurderes som akseptabel. Dette fremgår av rapporten *«Naturmangfold sjøfugl og strandsone Store Kalvøya» (Akvaplan-niva, 2020)*. [61797 Natu...22-10-2020 | PDF]

4. Friluftsliv og visuell påvirkning

Planområdet har **liten verdi som friluftslivsområde** og er ikke registrert som utfartsområde i Miljødirektoratets databaser. Det ligger innen hensynssone for friluftsliv, men brukes ikke aktivt (jf. *Planbeskrivelse Store Kalvøya, pkt. 5.9*).
Anlegget bygges ned i terrenget, noe som gir minimal visuell påvirkning for forbipasserende. Dette står i kontrast til ordinære merdanlegg, som er godt synlige og medfører ferdselsrestriksjoner for båter. Et landbasert anlegg vil ikke skape slike begrensninger og fremstår som et diskret tiltak. [Planbeskri...21 pkt 5.9 | PDF]

Figur 62. Foto fra syd, dagens situasjon. Foto BOARCH juni 2020.



Figur 63. Fremtidig situasjon. Fotoanimasjon. Anlegget sett fra syd. Fórflåte og kai mot sundet inn mot Korten. BOARCH mars 2021.

5. Alternativ 2 og 0-alternativet

Dersom alternativ 2 eller 0-alternativet velges, innebærer dette videreføring av ordinært sjøbasert oppdrett med åpne merder. Denne driftsformen har kjente utfordringer:

- Høy risiko for smitte og lakselus.
- Store utslipp av organisk materiale og næringssalter til sjø.
- Fare for rømming og genetisk påvirkning av villaks.
- Visuell dominans og restriksjoner for ferdsel. Landbasert oppdrett eliminerer eller reduserer disse utfordringene betydelig.

6. Samfunnsnytte

Prosjektet vil skape arbeidsplasser, styrke lokal verdiskaping og bidra til innovasjon i havbruksnæringen. Det gir Bodø mulighet til å ta en ledende posisjon i utviklingen av bærekraftig oppdrett, i tråd med kommunens og regionens strategiske mål.

Henvisninger

- *Akvaplan-niva AS: Naturmangfold sjøfugl og strandsone Store Kalvøya (2020)*
- *Akvaplan-niva AS: Marin arealbruk og verneverdier i Bodø kommune (2020)*
- *Planbeskrivelse Store Kalvøya Landegode, pkt. 5.9 (2021)*

Akvaplan-niva AS
Postboks 6066 Langnes, 9296 Tromsø
Org.nr: NO 937 375 158 MVA
www.akvaplan.niva.no

Dato: 06-11-2020
Forfatter: Tormod Henry Skålsvik
Tel: +47 997 02 097
Epost: tos@akvaplan.niva.no

Notat: Marin arealbruk og verneverdier i Bodø kommune

Til: Gigante Salmon AS

Bakgrunn og sammendrag

Norsk havbruksnæring har gjennom første del av 2000-tallet gjennomgått en periode med svært stor vekst i verdiskapning. Denne har imidlertid stagnert etter hvert som myndighetene av hensyn til ulike miljø- og arealutfordringer har begrenset videre vekst. På bakgrunn av dette har en de senere år sett et takstskifte når det gjelder innovasjon og teknologiutvikling, og ulike typer teknologier og driftsformer er presentert som løsninger for å kunne innfri regjeringens ambisjoner om videre bærekraftig vekst innen sjømatnæringene. En av disse utviklingsretningene dreier seg om produksjon av slakteklar fisk i landbaserte anlegg.

Bodø kommune har gjennom Strategiplan Havbruk Salten 2017-2027 stilt seg bak visjonen "*Salten best på havbruk*" og hovedmålet "*økt verdiskaping og sysselsetting i havbruksnæringen i Salten".* Videre uttaler ordfører i planen at "*Nå må vi i Salten satse enda mer om vi skal ta en ledende posisjon i den fremtidige utviklingen. Næringen og vi er klar for denne satsingen. Lokalt entreprenørskap og forutsigbar nasjonal politikk er suksesskriterier for fortsatt vekst i sjømat-industrien*"[1]. En forutsetning for å nå disse målene er at en tar en aktiv rolle gjennom bl.a. avsetting av egnede arealer for utvikling og implementering av ny teknologi og nye driftsmetoder. Det er allerede tatt viktige initiativer for økt verdiskapning gjennom økt lokal videreforedling av fisk, og for å nå målene bør dette følges opp også med satsing på oppdrettsfasen slik at en kontrollerer hele verdikjeden også i fremtiden.

I forbindelse med pågående planprosess for etablering av landbasert oppdrettsanlegg på Store Kalvøya i Bodø kommune er det i denne forbindelse behov for å skaffe en oversikt over arealbruken i området. Dette notatet sammenstiller informasjon om de ulike nærings-, verne- og forvaltningsinteresser i kystsonen, og de arealutfordringer som forbindes med disse. Plassering av et landbasert anlegg stiller visse krav til lokaliteten med tanke på bl.a. strømforhold/vannkvalitet og undervannstopografi for å sikre et godt oppdrettsmiljø i enhetene og samtidig unngå uakseptabel miljøbelastning i forbindelse med utslipp fra anlegget. Funnene presentert i dette notatet viser at Store Kalvøya ligger i ett av få områder i Bodø kommune hvor kommuneplanen åpner for akvakultur og der oppdrettsbetingelse er gode samtidig som påvirkning på andre nærings- og miljøverdier kan holdes lavest mulig.

Innhold

Bakgrunn og sammendrag 1
1. Avstander mellom akvakulturanlegg 2
2. Avstand til produksjonsområdegrense 3
3. Fiskeriaktiviteter i Bodø kommune 4
4. Verneområder 5
Litteratur 7

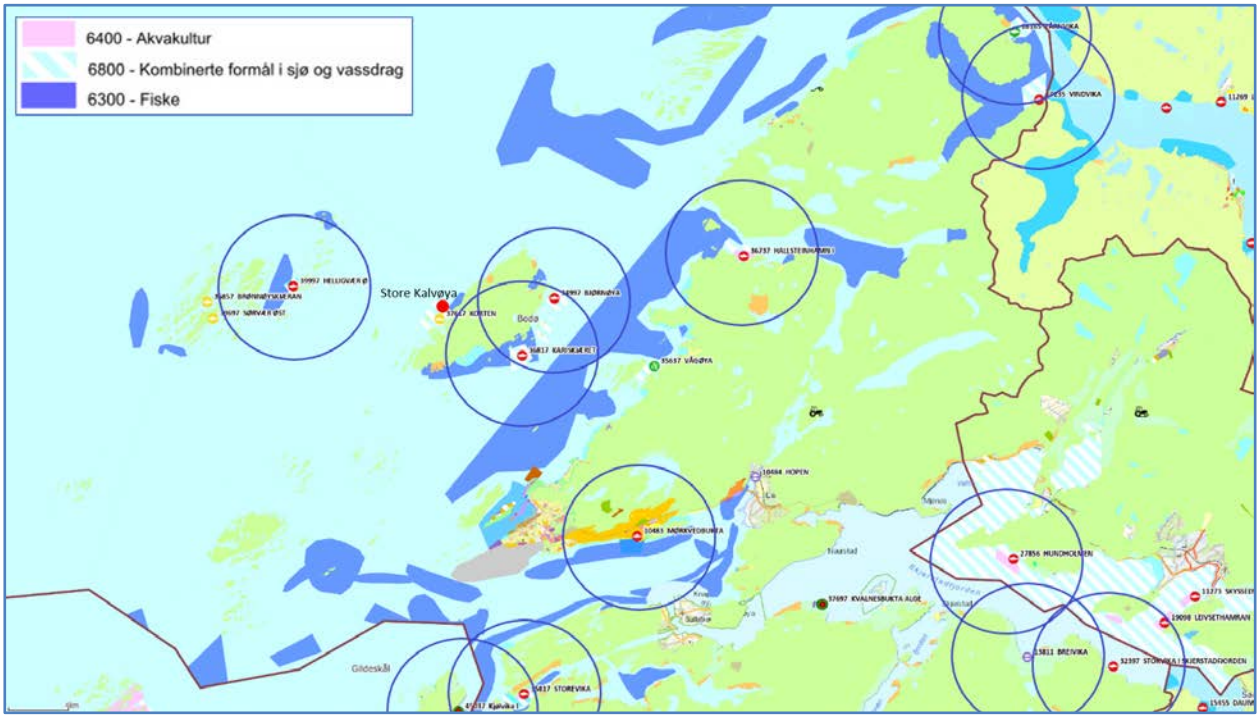
[1] http://www.rodoy.kommune.no/Handlers/fh.ashx?MId1=112&FilId=3901

1. Avstander mellom akvakulturanlegg

Krav til avstander mellom anlegg for oppdrett av fisk er regulert gjennom flere bestemmelser med hjemmel i ulike lover og forskrifter. Mattilsynet er ansvarlig for disse vurderingene og vedtak om tillatelse til etablering gis med hjemmel i Matloven såfremt de finner at etableringen ikke innebærer en uakseptabel risiko for spredning av smitte. Følgende konkrete beskrivelse legges til grunn for saksbehandlingen (Mattilsynet 2019): "*Det skal foretas en konkret vurdering av smittefaren for det omsøkte akvakulturanlegg og dets omliggende miljø, jfr. etableringsforskriftens § 7 første ledd. I vurderingen av smittefaren skal det legges særlig vekt på avstand til vassdrag, annen akvakulturrelatert virksomhet og til grupper av akvakulturanlegg, jfr. § 7 annet ledd. Tetthet av akvakulturanlegg i nærområdet vil ha betydning for hvor stor smittefaren er og det er viktig at den enkelte lokalitet vurderes i sammenheng med anlegg og akvakulturrelaterte virksomheter i et større geografisk område. Det understrekes likevel at det ikke ligger til Mattilsynet å foreta overordnede vurderinger av hva som vil være hensiktsmessig arealstruktur i et område utover å vurdere smitterisikoen*".

Ut fra gjeldende regelverk er det etablert anbefalinger for hvilke avstander som bør tillates. Hovedregelen er at avstanden skal være minst 5 km i sjø mellom anlegg for laksefisk, og mellom sjøanlegg for laksefisk og landbaserte settefisk- og stamfiskanlegg for alle arter. Dersom flere sjøanlegg tilhører en felles brakkleggingsgruppe kan kortere avstander aksepteres, men det må da være minst 5 km mellom hver brakkleggingsgruppe (Mattilsynet, 2019). Ved søknad om etablering eller utvidelse av matfiskanlegg større enn 3600 tonn MTB kan det være aktuelt for Mattilsynet å stille særskilte krav til at det dokumenteres forsvarlig drift. Sjøvannsbaserte matfiskanlegg på land uten desinfeksjon av inntaks- og/eller avløpsvann skal i prinsippet vurderes ut fra de samme kriteriene som merdbaserte matfiskanlegg i sjø. De anbefalte minsteavstandene kan reduseres dersom anlegget desinfiserer inntaks- og/eller avløpsvann.

Mattilsynets retningslinjer innebærer at det må være en avstand på 5 km fra andre etablerte matfisk- eller settefiskanlegg og til det planlagte landbaserte anlegget. En kartfesting av lokalitetene i Bodø kommune med en 5 km. buffersone rundt hver lokalitet viser at det er få eller ingen gjenværende områder hvor det kan etableres landbaserte anlegg i tråd med retningslinjene (Figur 1).



Figur 1 Akvakulturlokaliteter for laksefisk i Bodø kommune, samt lokaliteter med buffersoner som strekker seg inn i Bodø kommune. Fargelagte/skraverte soner angir arealformål i kommuneplanens arealdel. Sirkler: buffersoner rundt akvakulturlokaliteter med 5 km radius. Plankartgrunnlag: Fiskeridirektoratets kartverktøy

2. Avstand til produksjonsområdegrense

I forbindelse med innføring av regelverk om produksjonsområder og det såkalte trafikklyssystemet er Norges kyst delt inn i 13 produksjonsområder for produksjon av laksefisk. Innenfor hvert av disse vurderes grad av påvirkning på en miljøindikator, og dette legges til grunn for regulering av produksjonsvolum innenfor produksjonsområdet. Foreløpig er lakselusindusert dødelighet på vill laksefisk den eneste miljøindikator.

Faglig bakgrunn for grensene mellom produksjonsområdene er opprinnelig fremmet i rapport fra Havforskningsinstituttet (HI) (Ådlandsvik 2015). Intensjonen var å etablere geografiske områder der miljøpåvirkningene kunne måles, og HI tolket ikke at etablering av branngater lå i bestillingen. HI modellerte spredning av lusesmitte mellom anlegg langs kysten, og basert på dette er grensene etter senere justeringer satt på områder med lav smitteutveksling. Ettersom arbeidet identifiserte områder med lavere smitteutveksling har Mattilsynet siden benyttet disse som branngater som hindrer smitteutveksling mellom områdene, og har tatt følgende presisering om dette inn i sin veileder for behandling av etableringssøknader: "*Hovedregelen er at Mattilsynet ikke godkjenner søknader som vi antar vil føre til økt risiko for utveksling"* (Mattilsynet 2019). Det er imidlertid ikke angitt noen retningslinjer for hva som er akseptabel avstand til grensen, da dette vil bero på flere lokale forhold og da særlig distanse mellom lokaliteter på hver side av grensen.

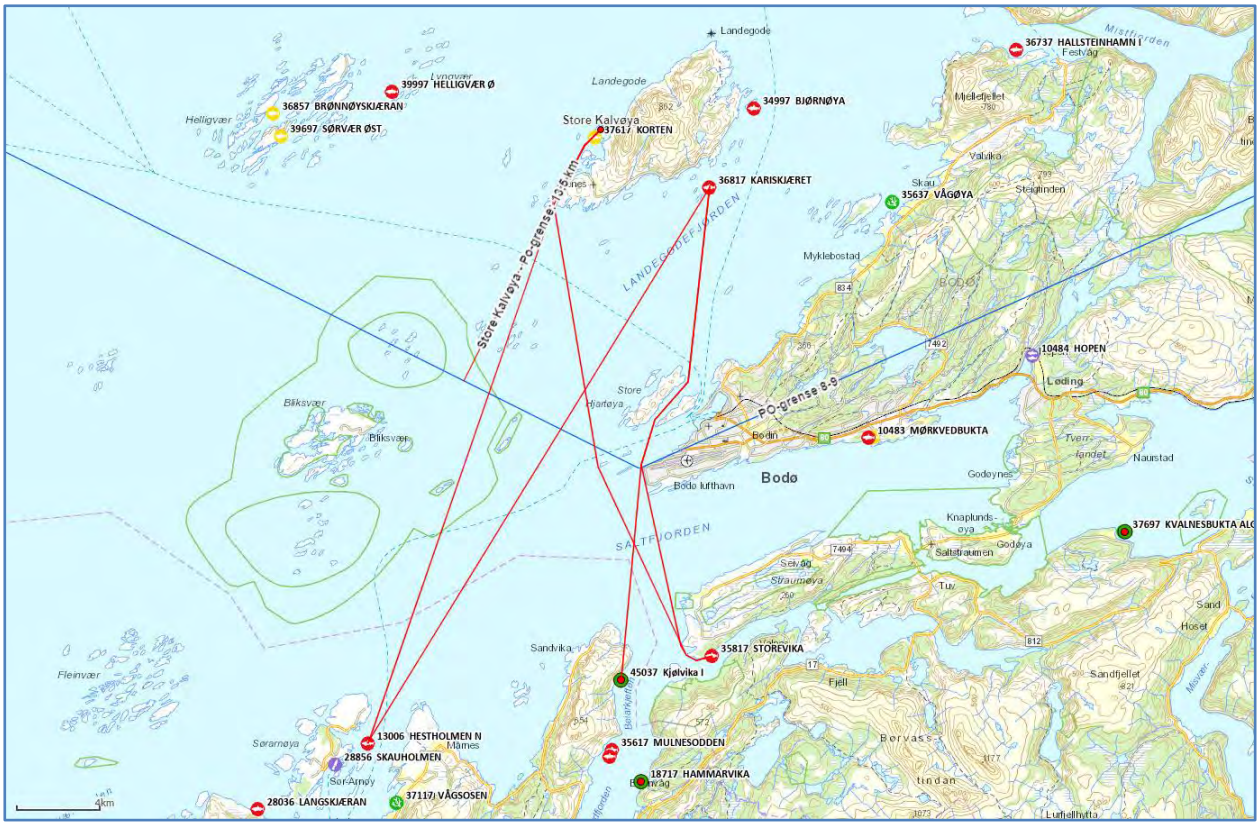
Et landbasert på Store Kalvøya vil bli liggende i produksjonsområde 9, ca. 13,5 km fra grensen mot produksjonsområde 8. Nærmeste lokaliteter i produksjonsområde 8 er Kjølvika, Storevika og Hesthomen, med en distanse til Store Kalvøya på henholdsvis 27, 28 og 31 km (Tabell 1, Figur 2). Korteste distanse mellom eksiterende lokaliteter skilt av grensen er Kjølvika- Kariskjæret og Storevika – Kariskjæret, begge med en avstand på ca. 24 km.

Havforskningsinstituttet bemerker i sitt forslag til grenser at deres analyse viser at smitte mellom anlegg er sterkere i nordlig retning enn i sørlig retning, og begrunner dette med at den norske kyststrømmen bærer nordover (Ådlandsvik 2015). Mattilsynet har etter dette spesifikt drøftet smitteutveksling over grensen mellom PO 8 og 9 i sak 2018/208513[2], og fremhever også her at det er en nordgående kyststrøm fra PO 8 til 9, og i tilfellet med den aktuelle lokalitet "*er vurderingen sør for produksjonsgrensen og vil kunne medføre et større lusesmittepress fra produksjonsområde 8 til 9*". Basert på dette tolkes det at det legges til grunn en lavere terskel for vurdering av nærhet til produksjonsområdegrensene for anlegge som ønskes etablert sør for grensene.

Tabell 1. Aktuelle avstander i forbindelse med grense mellom produksjonsområde 8 og 9. Avstander er avrundet til nærmeste hele km. Kilde kartgrunnlag: https://portal.fiskeridir.no/plan

Distanse	Avstand
Store Kalvøya – PO-grense	14 km
Store Kalvøya – Kjølvika	27 km
Store Kalvøya – Storevika	28 km
Store Kalvøya – Hestholmen	31 km
Kjølvika – Kariskjæret	24 km
Storevika - Kariskjæret	24 km
Hestholmen – Kariskjæret	31 km

2 http://innsyn.gildeskal.kommune.no/eInnsyn/RegistryEntry/ShowDocumentFromDmb?registryEntryId=60518&documentId=104758



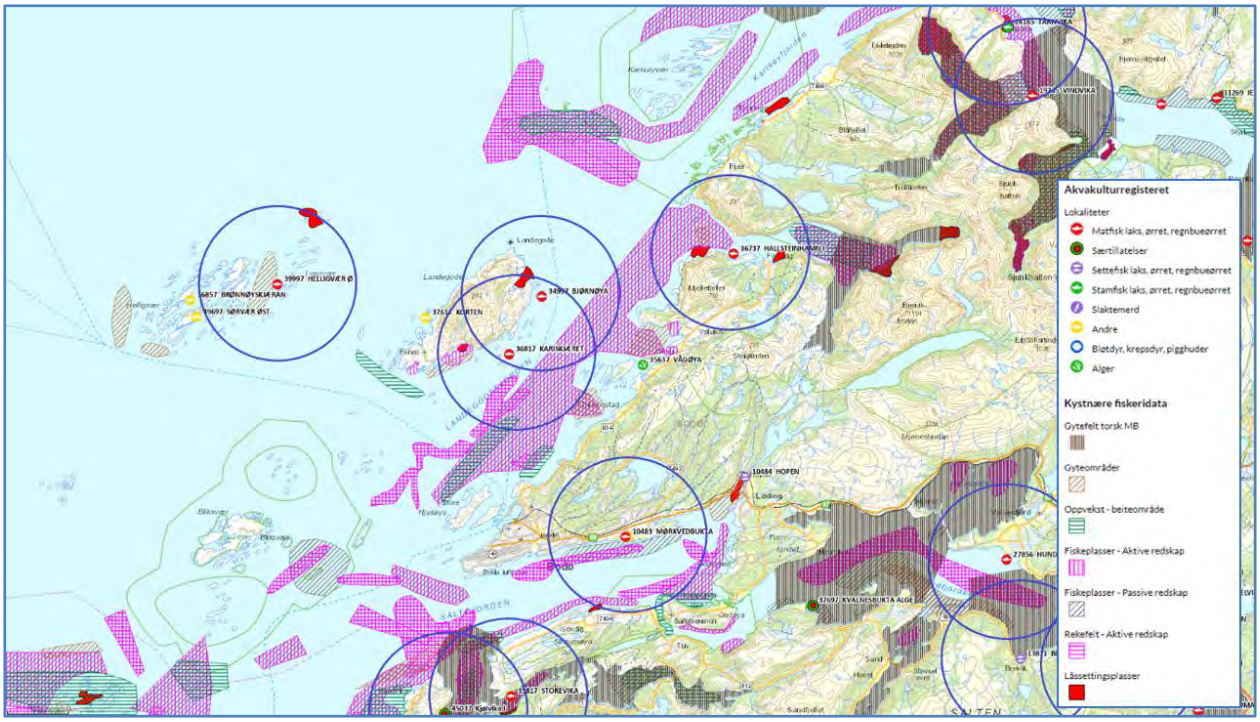
Figur 2. Lokaliteter i tilknytning til grense mellom produksjonsområde 8 og 9. Røde linjer viser oppmålte distanser gjengitt i Tabell 1. Kilde kartgrunnlag: [Fiskeridirektoratets kartverktøy]

3. Fiskeriaktiviteter i Bodø kommune

I store deler av de ytre kystområder i Bodø kommune er det registrert fiskeplasser, mens det i de indre fjordområder i stor grad er registrert gyte- og oppvekstområder for fisk (Figur 4). Aktiviteter tilknyttet drift av akvakulturanlegg innebærer tradisjonelt sett risiko for arealkonflikter mot andre bruksinteresser i kystsonen. Erfaringsgrunnlaget med den nye driftsformen som landbaserte matfiskanlegg representerer er naturlig nok svakere enn for tradisjonelle anlegg. Sannsynligvis vil konfliktpotensialet være lavere, men likevel kan aktivitetene være til hinder for utøvelse av fiskeri. Det anses derfor fordelaktig å plassere anlegget i et område med minst mulig fiskeriaktivitet.

Registrerte gytefelt representerer en verdi både i forbindelse med fiskeri og naturmangfold. Kunnskapsgrunnlaget rundt effekter av akvakultur på gyteaktivitet hos torsk er mangelfullt, og Havforskningsinstituttet har derfor igangsatt et større forskningsprosjekt for å undersøke dette nærmere[3]. Grunnet bekymring tilknyttet dette teamet er det imidlertid fra Fiskeridirektoratet uttalt at det er ønskelig å unngå plassering av akvakulturanlegg i tilknytning til gytefelt. Det anses derfor fordelaktig å plassere anlegget utenfor områder med registrerte gytefelt.

[3] https://www.hi.no/hi/nyheter/2018/desember/skal-forske-pa-hvordan-oppdrett-pavirker-torskestammer



Figur 3 Kystnære fiskeridata i tilknytning til Bodø kommune. Kartgrunnlag: [Fiskeridirektoratets kartverktøy]

4. Verneområder

I de ytre sjøarealene av Bodø kommune finnes det, i likhet med mange andre områder langs kysten, verneområder med formål om vern av viktige verdier tilknyttet naturmangfold og kystlandskap. De to verneområdene som ligger nærmest Store Kalvøya er Bliksvær og Karlsøyvær / Karsløyfjorden (Figur 4). Nedenfor gis et kort utdrag av verneformålene for hvert av disse område, og en overordnet vurdering av sannsynlighet for påvirkning på verneverdiene.

Bliksvær

Verneområder i Bliksvær inneholder områder med to ulike nivåer av vern og har en korteste avstand på omtrent 10,5 kilometer til Store Kalvøya (Figur 5A). Bliksvær naturreservat dekker deler av området og har verneplan for sjøfugl. Verneformålet lyder som følger: "*Formålet med fredningen er å ivareta et verdifullt kystområde, med det naturlig tilknyttede plante- og dyreliv. Området har både store botaniske (havstrand- og rik kalkbergvegetasjon) og ornitologiske (hekke-, myte- og overvintringsområde for sjøfugl) verdier"*[4]. Hele Bliksvær er dyrelivsfredningsområde med verneformål knyttet til sjøfugl og sel[5]. Basert på den relativt lange avstanden mellom områdene og Store Kalvøya vurderes det at det ikke vil være noen direkte effekter av det landbaserte anlegget på verneverdiene i Bliksvær. Til sammenligning kan det nevnes at Bodø lufthavn ligger omtrent 7 kilometer fra verneområdet, og Bodø sentrum ca. 10 kilometer unna.

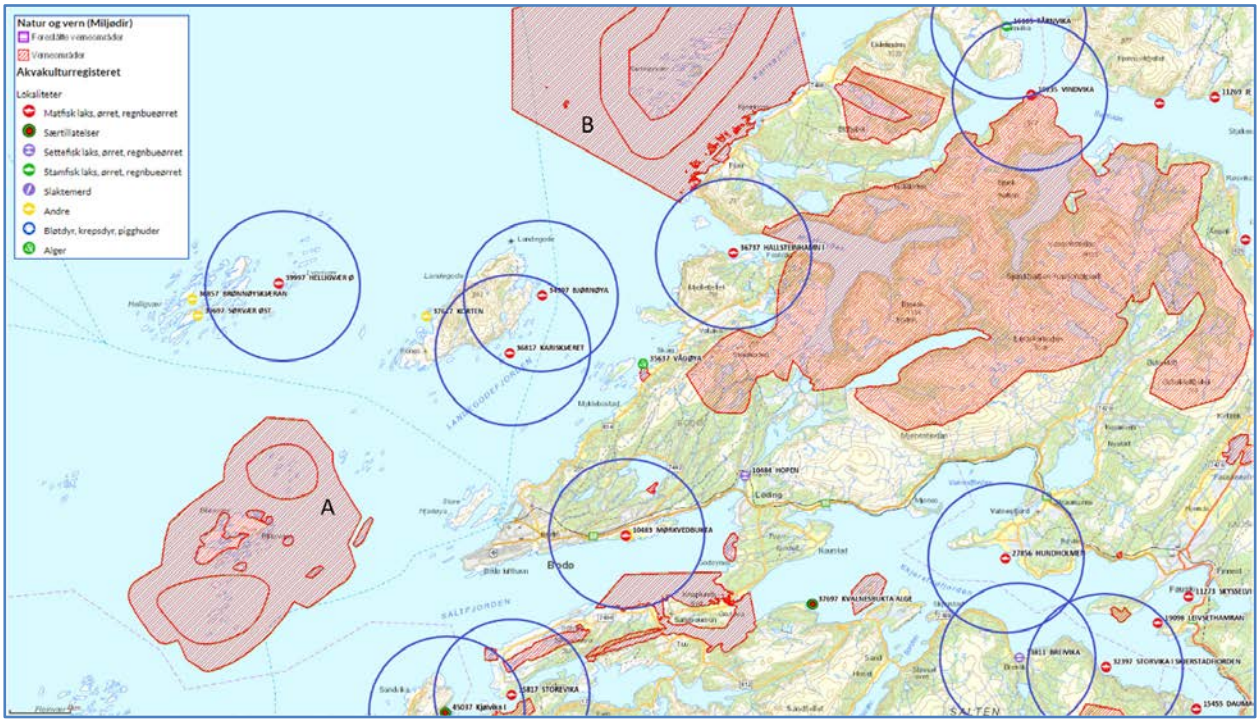
Karlsøyvær / Karlsøyfjorden

Verneområder i Karlsøyvær / Karlsøyfjorden har en korteste avstand på omtrent 14 kilometer til Store Kalvøya og inneholder områder med tre ulike typer/nivåer av vern. Karlsøyfjorden marine verneområde har verneformål som knytter seg til sjøbunnen og dens ulike i bunntyper og organismesamfunn i skjellsandforekomster, tareskog og bløtbunnsområder[6]. Karlsøyvær naturreservat har verneplan for sjøfugl med følgende formålsbeskrivelse: "*Formålet med fredningen er å ivareta et verdifullt kystområde, med det naturlig tilknyttede plante- og dyreliv. Området har både store botaniske (havstrandvegetasjon) og ornitologiske (hekke- og overvintringsområde for sjøfugl) verdier*"[7]. Karlsøyvær dyrelivsfredning har også verneplan for sjøfugl og utgjør en 2 km buffer rundt

[4] https://faktaark.naturbase.no/?id=VV00000096
[5] https://faktaark.naturbase.no/?id=VV00000097
[6] https://faktaark.naturbase.no/?id=VV00003634
[7] https://faktaark.naturbase.no/?id=VV00000245

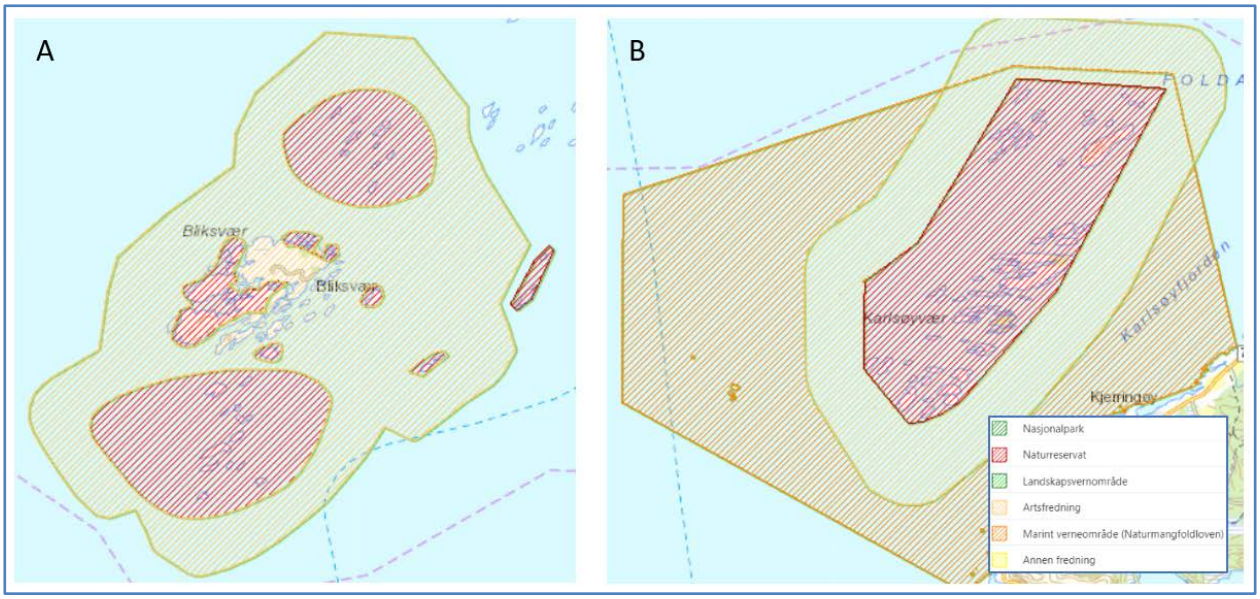
hele Karlsøyvær naturreservat for å ivareta et verdifullt beiteområde for sjøfugl. Området er et viktig hekkeområde for sjøfugl, selv om artsutvalget er ordinært. Viktig område for havørn, og Lundefugl fra Sørfugløy og Røst forekommer i store mengder når det er store innsig av sil[8].

Basert på avstanden på 14 kilometer ansees det som usannsynlig at et landbasert anlegg på Store Kalvøya vil utgjøre en direkte forringelse av områdets verdi for sjøfugl. Organiske utslipp fra oppdrettsanlegg overvåkes gjennom norsk standard NS-9410:2016 «Miljøovervåkning av bunnpåvirkning fra marine akvakulturanlegg». Utslipp av næringssalter fra oppdrettsanlegg kan føre til at økte konsentrasjoner av næringssalt kan måles nær anleggene, men disse spres og fortynnes vanligvis raskt. Konsentrasjonen av næringssalter måles på en rekke stasjoner langs kysten gjennom ulike overvåkningsprogrammer. En samlet vurdering gjort av HI for produksjonsområde 9 peker på en lav risiko for miljøeffekter som følge av økt næringssalttilførsel fra fiskeoppdrett (Grefsrud 2019). Området mellom Store Kalvøya og Karlsøyfjorden er svært åpent med en antatt svært god vannutskiftning og fortynning av næringsstoffer, og det ansees derfor som usannsynlig at anlegget vil medføre en forringelse av de marine naturtypene i Karlsøyfjorden.



Figur 4. Vernede områder i ytre havområder i Bodø kommune: Bliksvær (A) og Karlsøyvær /Karlsøyfjorden. Kartgrunnlag: https://kart.fiskeridir.no/plan

[8] https://faktaark.naturbase.no/?id=VV00000244



Figur 5. Verneområder i Bliksvær (A) og Karlsøyvær / Karlsøyfjorden (B). Kilde: Naturbase

Litteratur

Grefsrud, E.S., Svåsand, T., Glover, K., Husa, V., Kupka Hansen, P., Samuelsen, O., Sandlund, N., Stien, L. H. *Risikorapport norsk fiskeoppdrett 2019 - Miljøeffekter av lakseopdrett. Fisken og havet 2019-5. ISSN:1894-5031.* Havforskningsinstituttet, 2019.

Mattilsynet. «Etableringsøknader – saksbehandling i Mattilsynet. Retningslinje til behandling av søknader etter forskrift 17. juni 2008 nr. 823 om etablering og utvidelse av akvakulturanlegg, zoobutikker m.m. Sak 2014/30636.» 2019.

Mellbye, Halvdan. *Rettslig regulering av norsk akvakultur. ISBN: 9788215030104.* Universitetsforlaget, 2018.

Skålsvik, T. H., Dahl-Hansen, I.,Sagerup, K. *Gigante Salmon – Landanlegg på Verholmen, Meløy kommune, Nordland. Konsekvensutredning for sjøfugl og strandsone. APN-rapport 60119.* Tromsø: Akvaplan-niva AS, 2018.

Ådlandsvik, B,. *Forslag til produksjonsområder (Rapport fra Havforskningen nr 20 - 2015. ISSN:1893-4536.* Havforskningsinstituttet, 2015.

Akvaplan niva

Rapport Report

Naturmangfold sjøfugl og strandsone på Store Kalvøya, Bodø kommune

Utredning av konsekvenser ved etablering av landbasert oppdrettsanlegg for laks

kiwa certified ISO 9001

NORWEGIAN ACCREDITATION MSYS 004

Akvaplan-niva AS
Org. nr. 937375158 MVA
Framsenteret
Postboks 6606 Langnes, 9296 Tromsø
Tel: 777 50 300
www.akvaplan.niva.no

Rapporttittel
Naturmangfold sjøfugl og strandsone Store Kalvøya, Bodø kommune

Forfatter(e):
Tormod H. Skålsvik
Kjetil Sagerup
Ida Dahl Hansen

Akvaplan-niva rapport: APN-61797

Dato: 06-10-2020

Antall sider: 38 + 0

Distribusjon:
Gjennom oppdragsgiver

Oppdragsgiver:
Gigante Havbruk AS

Oppdragsgivers referanse
Kjell Lorentsen

Sammendrag
Akvaplan-niva har på oppdrag fra Gigante Salmon gjort undersøkelser og vurderinger tilknyttet naturmangfold i strandsone og sjøfugls bruk av Store Kalvøya og omkringliggende områder i Bodø kommune. Arbeidet er del av konsekvensutredning for planlagt utbygging av landbasert oppdrettsanlegg på Store Kalvøya.

Store Kalvøya og omkringliggende holmer har innslag av sjøfuglarter som aktivt benytter området til alle årstider, men frem til nå har dette ikke medført at området har blitt vernet, og det foreligger heller ingen planer for vern av området (Miljødirektoratet 2019). Samlet vurdering for sjøfugl er at tiltaket i en anleggsfase vil medføre noe forstyrrelse av sjøfugl og at driftsfasen vurderes til å ha en lav samlet konsekvens for sjøfugl i området.

Strandsoneundersøkelser på to stasjoner avdekket ingen truede naturtyper eller rødlistede arter. Som følge av gode strømforhold i området antas det at partikler i vannet ved utbygging og senere utslipp av organisk materiale og næringssalter ved drift vil spres slik at dette ikke påvirker strandområdet nevneverdig. Så lenge området som skal brukes til kaianlegg holdes så lite som mulig, vurderes de negative konsekvensene av utbyggingen for strandsone som akseptable.

Arealet for det planlagte anlegget ligger i ytterkant av et område med INON-*status Inngrepsfri sone 2*, som er det laveste INON-nivået. Ettersom det er en mindre del av et sone 2 - område som får endret status, og dette ikke innebærer oppsplitting av et større område, ansees ikke endringen som en vesentlig reduksjon av inngrepsfri naturområder i Norge.

Prosjektleder
Tormod Henry Skålsvik

Kvalitetskontroll
Ragnhild Pettersen

Forsidefoto: Sørvestlige del av Landegode. Foto: Akvaplan-niva AS.

© 2020 Akvaplan-niva AS. Rapporten kan kun kopieres i sin helhet. Kopiering av deler av rapporten (tekstutsnitt, figurer, tabeller, konklusjoner, osv.) eller gjengivelse på annen måte, er kun tillatt etter skriftlig samtykke fra Akvaplan-niva AS.

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 INNLEDNING 3

1.1 Bakgrunn 3
1.2 Beskrivelse av anlegget 3
1.2.1 Aktivitet i byggeperioden 3
1.2.2 Aktivitet ved anleggets normale drift 4

2 METODE 5

2.1 Generelt om undersøkelsene 5
2.2 Kartlegging av sjøfugls bruk av området fra offentlige databaser 6
2.3 Kartlegging av sjøfugls bruk området vinterstid 7
2.4 Kartlegging av hekkeaktivitet: tidlig hekkesesong 9
2.5 Kartlegging av hekkeaktivitet: sen hekkesesong 12
2.6 Kartlegging sjøfugls bruk av området ved myting 12
2.7 Undersøkelse av naturmangfold Strandsone 14

3 RESULTATER 16

3.1 Sjøfugl 16
3.1.1 Sjøfuglregistreringer i databasene Artsobservasjoner og SEAPOP 16
3.1.2 Sjøfuglobservasjoner vinterstid 16
3.1.3 Sjøfuglobservasjoner i tidlig hekkesesong 17
3.1.4 Sjøfuglobservasjoner i sen hekkesesong 17
3.1.5 Sjøfuglobservasjoner i mytetid 17
3.2 Strandsone 18
3.2.1 Store Kalvøya 1 18
3.2.2 Store Kalvøya 2 21

4 DISKUSJON OG KONKLUSJON 24

4.1 Sjøfugls bruk av området 24
4.1.1 Observasjonsforhold 24
4.1.2 Drøfting av observasjoner 24
4.2 Konsekvenser for naturmangfold sjøfugl 26
4.3 Konsekvenser for naturmangfold i strandsone 28
4.4 INON-status 29

5 KONKLUSJON 30

6 REFERANSER 31

VEDLEGG 1: SJØFUGL REGISTRERT I ARTSKART OG SEAPOP 32

VEDLEGG 2: OBSERVASJONER SJØFUGL 3.MARS 2020 33

VEDLEGG 3: OBSERVASJONER SJØFUGL 2. JUNI 2020 34

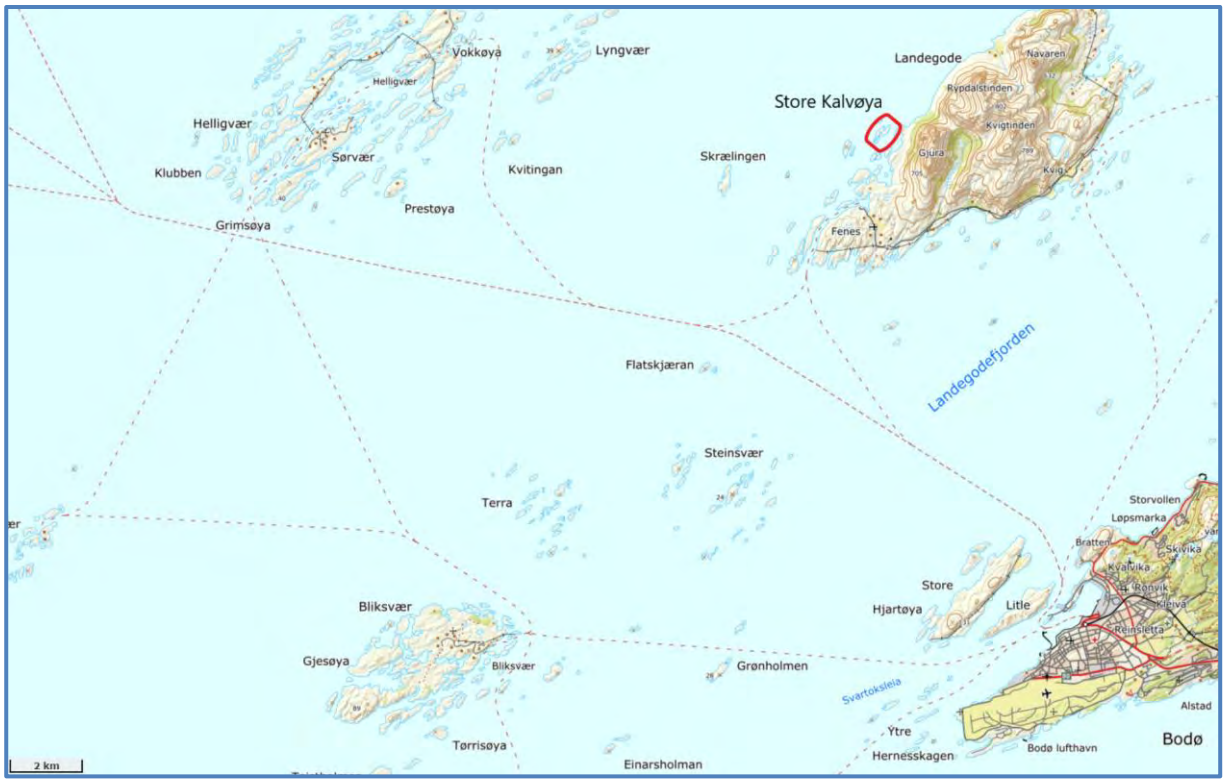
VEDLEGG 4: OBSERVASJONER SJØFUGL 23. JUNI 2020 35

VEDLEGG 5: OBSERVASJONER SJØFUGL 20. AUGUST 2020 36

Forord

Akvaplan-niva har på oppdrag fra Gigante Salmon gjort undersøkelser og vurderinger tilknyttet naturmangfold på Store Kalvøya og omkringliggende områder i Bodø kommune (Figur 1). Utredningene er gjort med tanke på biologisk mangfold i strandsone og sjøfugls bruk av øya og området til ulike årstider. Arbeidet inngår i konsekvensutredning for planlagt utbygging av landbasert anlegg for fiskeoppdrett på Store Kalvøya.

Akvaplan-niva AS takker oppdragsgiver for oppdraget og Arctic Cruise AS for fleksibilitet ved bruk av deres fartøy.



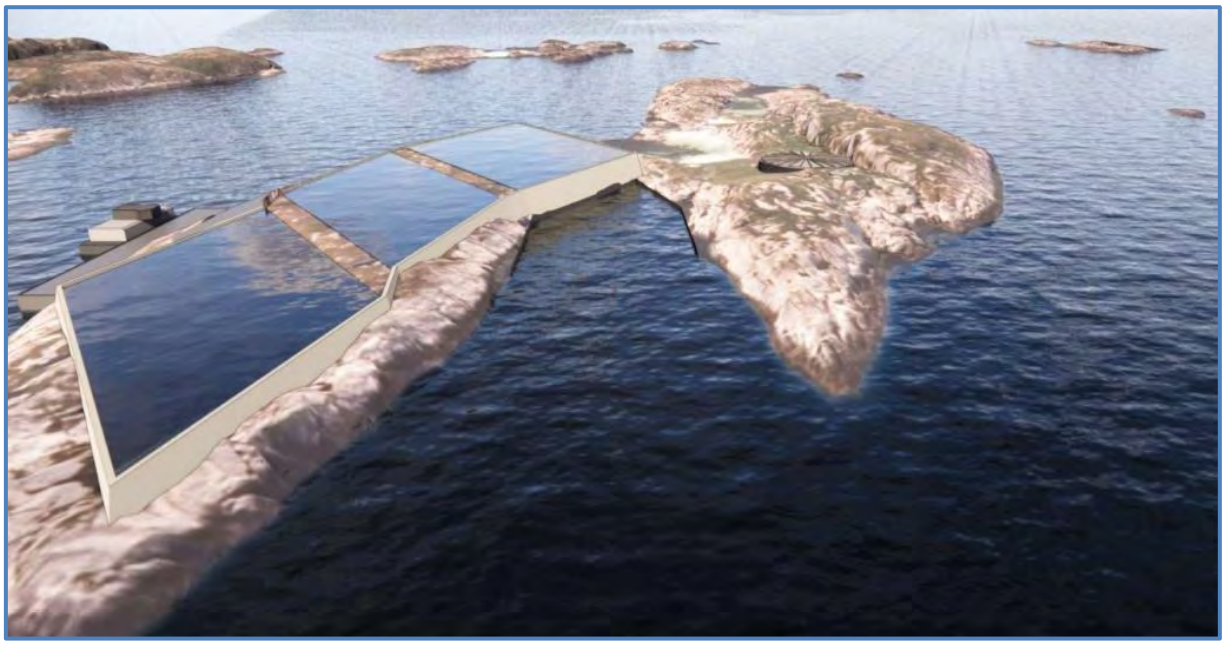
Figur 1. Lokalisering Store Kalvøya, Bodø kommune (rød ellipse). Undersøkelser er gjort på Store Kalvøya, Lille Kalvøya, og sjøområder i umiddelbar nærhet.

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

Norsk akvakulturnæring har de siste tiårene vært gjennom en fase med rask utvikling, og er i dag en av Norges største næringer målt i omsetning. Denne veksten har gjort næringen til en viktig pilar for mange kystsamfunn, men har også medført økt bekymring for påvirkningen på det marine miljøet rundt de flytende sjøanleggene. Eksempler på miljøutfordringer er effekter av utslipp av ekskrementer (fekalier) og ukonsumert fôr, spredning av lakselus og andre sykdomsorganismer (patogener), samt rømming av fisk med påfølgende adferdsmessige og genetiske forstyrrelser på ville laksestammer. Det jobbes derfor med en rekke tiltak for å redusere og kontrollere miljøavtrykket, herunder ulike prinsipper for å skille oppdrettsenhetene fysisk fra omkringliggende vannmasser. Dette vil redusere risiko for at fisk kan rømme, samt gi mulighet for å redusere omfang av patogener i inntaksvann og partikler i utslippsvann. Ett av prinsippene for å redusere miljøbelastning er å øke andelen av matfisk/slaktefisk som produseres på land.

Gigante Salmon AS arbeider med planer for utvikling og etablering av anlegg for oppdrett av laks på land, og en av de aktuelle lokalitetene for en slik etablering er Store Kalvøya i Bodø kommune (Figur 2). Det er derfor gjort vurderinger med tanke på områdets verdi for artsmangfold. Det ble vurdert at tilgjengelig kunnskap var mangelfull, og der er derfor gjennomført befaringer for å styrke kunnskapen om biologisk diversitet i strandsonen og sjøfugls bruk av området.



Figur 2. Anleggets tenkte plassering på nordøstlige del av Store Kalvøya. Illustrasjon: Boarch arkitekter.

1.2 Beskrivelse av anlegget

1.2.1 Aktivitet i byggeperioden

Ved etablering av anlegget skal det sprenges ut omtrent 500 000 m^3 fjell til tre bassenger hvor oppdrettsenhetene blir plassert. I tillegg til dette kommer mindre utsprengninger til infrastruktur

som anlegg for avfallshåndtering / slambehandling, samt 15 rør for innløp og avløp. Massene er planlagt transportert bort fra området med båt. Hyppighet på båttrafikk i forbindelse med dette vil bero på båtstørrelse o.l., og er foreløpig ikke fastsatt.

Byggetid for anlegget er beregnet til 18 måneder. Sprengningsarbeider vil bli lagt til perioden 1. september til 1. mars. I byggeperioden vil det bli daglig båttrafikk til og fra anlegget.

1.2.2 Aktivitet ved anleggets normale drift

Produksjonen av laks i anlegget vil være basert på utsett av smolt på tilsvarende måte som i et konvensjonelt sjøbasert matfiskanlegg. Påveksten vil deretter foregå i lengdestrømsenheter plassert i bassengene som er senket ned i terrenget. Bassengene vil ikke være overbygget, men være tildekket med nett som hindrer fugl å komme i kontakt med vannet i enhetene.

Fôret til fisken vil distribueres i slanger fra fôringsflåte plassert ved kai på øyas østligste del. Fôringsflåten vil også inneholde bopel for mannskapet som betjener anlegget.

Anlegget vil være utstyrt med en sedimenteringsfelle som fanger opp de største fraksjonene av partikulært materiale som fekalier og fôrspill. Dette materialet slippes altså ikke direkte ut i vannmassene slik som fra et tradisjonelt driftet matfiskanlegg med merder i sjø. Sedimentet tas vare på og transporteres bort fra øya. Denne type sediment/slam fra fiskeoppdrett er ansett som en ressurs med mange potensielle bruksområder som f.eks. dyrefôr, gjødsel og biobrennstoff. Mengden er i sterk økning grunnet teknologiendring både på landbaserte og sjøbaserte anlegg, og flere forsknings- og teknologimiljøer jobber med ulike prosesseringsteknikker for å omgjøre slammet til en ettertraktet råvare slik at disse ressursene kan holdes i kretsløpet. Et slikt landbasert oppdrettsanlegg vil derfor slippe ut betydelig mindre næringsstoffer enn et tradisjonelt matfiskanlegg. Det er beregnet minst 50 % reduksjon av sedimenterbart materiale og minst 20 % reduksjon av totalt utslipp inkludert løste næringssalter. Endelige tall for anlegget planlagt på Store Kalvøya vil foreligge i forbindelse med søknad om utslippstillatelse. Det er oppgitt at rørene hvor vannet føres ut fra bassengene vil bli plassert ved øyas nordlige del.

Ved normal drift av anlegget vil det være en del trafikk til og fra øya i forbindelse med personellskifte, levering av slakteklar fisk og mottak av fôr (Tabell 1). Oppsummert vil det anslagsvis være anløp av ett mindre fartøy pr dag, og mellom ett og tre større fartøyer pr. uke.

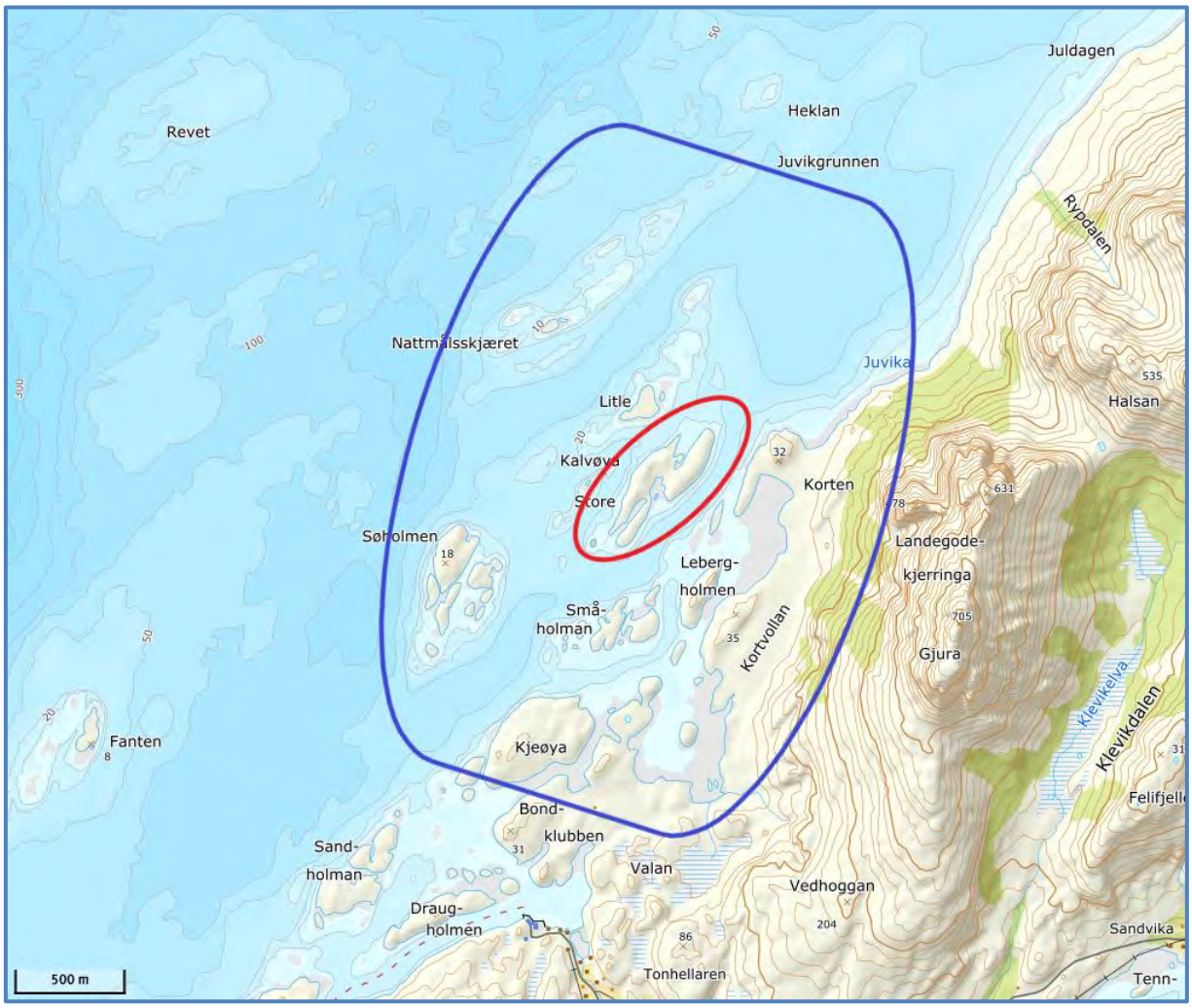
Tabell 1 Trafikk i forbindelse med drift av anlegget

Formål, type fartøy	**Hyppighet**
Mannskapsbytte, mindre fartøy	1 gang pr. dag
Tiltransport av fôr, større fartøy	1 gang pr. uke
Tiltransport av smolt, brønnbåt	4 ganger pr. år
Levering av slaktefisk, brønnbåt	1 gang pr. uke
Levering av slam, ensilasjebåt	1 gang pr. mnd
Annet, servicefartøy etc.	1 gang pr. uke

2 Metode

2.1 Generelt om undersøkelsene

For undersøkelse av Store Kalvøya og omkringliggende områders verdi med tanke på biologisk mangfold ble det gjennomført fem feltundersøkelser, som beskrevet i de følgende seksjoner. En av befaringene bestod av en strandsoneundersøkelse på to stasjoner på Store Kalvøya, mens de øvrige fire er tilknyttet sjøfugls bruk av området. Disse fire ble utført med ulike metodikk avhengig av årstid. Undersøkelser i hekketid ble fokusert til Store- og Lille- Kalvøya, mens de øvrige undersøkelser ble gjort i et noe større område (Figur 3).

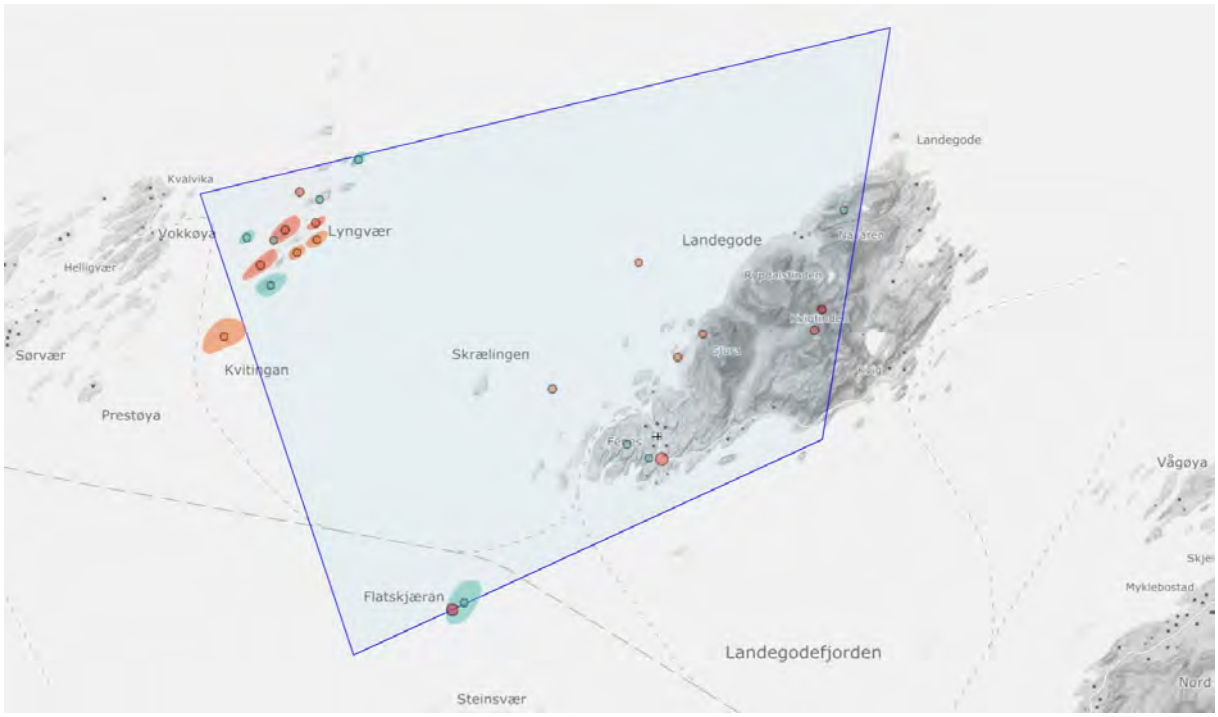


Figur 3. Store Kalvøya og omkringliggende områder. Undersøkelser av strandsone og hekkeaktivitet ble utført på Store Kalvøya (rød ellipse), mens øvrige observasjoner av sjøfugl ble gjort i et større område (blå markering).

2.2 Kartlegging av sjøfugls bruk av området fra offentlige databaser

Alle eksisterende registreringer av fugl for området rundt Store Kalvøya ble hentet inn fra databasen Artskart i Artsdatabanken[1] (Figur 4). Dataene ble sortert etter årstider i Excel og gjennomgått. Vinter, sommer og høst ble definert i henhold til SEAPOP og baseres på når på året sjøfuglene er tilknyttet hekkeplassen, og når de trekker til overvintringsområder (Fauchald 2011). Imidlertid er datagrunnlaget begrenset. Derfor kunne vi ikke gjøre noen fornuftig sortering av observasjonene, for eksempel var det ingen observasjoner registrert for vinterperioden.

Tjenesten Artskart mottar data fra ulike offentlige og private dataeiere som legger inn stedfestet informasjon. Typiske bidragsytere er museer, universiteter, forskningsinstitusjoner og noen bedrifter. For fugl er observasjoner som legges inn i nettstedet Artsobservasjoner[2] viktige. Artsobservasjoner kan benyttes av alle og er slik sett folkets portal. Norsk ornitologisk forening benytter Artsobservasjoner aktivt. Observasjoner gjort av fugleinteresserte personer og medlemmer av Norsk ornitologisk forening er godt ivaretatt i Artskart fra Artsdatabanken. Den enkelte dataeier er ansvarlig for kvaliteten på dataene, men alle dataene gjennomgås ved innlegging. Imidlertid vil områder som enten er langt fra allfarvei, utilgjengelige områder eller områder som av andre årsaker ikke er systematisk undersøkt kunne mangle registreringer av arter som finnes i området.



Figur 4: Kartutsnitt for uttak av data fra Artskart.

[1] http://kart.naturbase.no
[2] https://www.artsobservasjoner.no/

2.3 Kartlegging av sjøfugls bruk området vinterstid

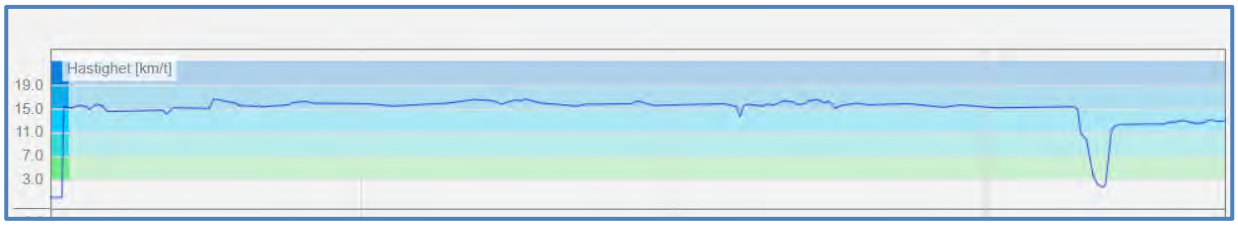
For å kartlegge sjøfugls vinterbruk av Store Kalvøya og omkringliggende områder ble det gjennomført befaring med observasjon fra båt den 3. mars 2020, med utgangspunkt i metodikk for observasjon av sjøfugl på åpent hav (Fauchald, 2011). Observasjonstransektene ble lagt for å dekke undersøkelsesområdet optimalt og er slik sett mye tettere enn tradisjonelle transekter på åpent hav. Det ble gjort observasjoner av fugl på havoverflaten, i luften og av rastende fugl på Store Kalvøya og omkringliggende øyer og holmer. Ettersom øyene og holmene er så små at det er mulig å få oversikt fra sjøen ble det vurdert som hensiktsmessig å ikke gå i land.

Observasjonene ble påbegynt omtrent midt i Skollerøysundet, og følgende rute ble gått: Sundet sør for Draugholmen inn mot Fenes – sving mot øst vest for Kjiskjæret / Kjeøya – mot nord mellom Lebergholmen og Småholman – reting nordøst mellom Store Kalvøya og Korten - langs land nordøstover – snudde ved Juldagen – sørvestover ca 1 km fra land – passerte Nattmålsskjæret på sørøst-siden – passerte Søholmen på norsøst-siden i retning sørøst – sundet mellom Litle og Store Kalvøya i retning nordøst – sving rundt Store Kalvøya og deretter sørover vest for Småholman og Sandholman og øst for Laskjæret – avsluttet observasjoner utenfor/mellom Indre og Ytre Odden ved Fenesodden (Figur 5). Hastigheten ble satt til ca. 8 knop (15 km/t) etter en avveining mellom mulighet for å komme inn på fugl før de lettet, dykket eller svømte i skjul, og å gi tid nok for observasjon av fugl på begge sider av fartøyet (Figur 6). Ved start og slutt ble det gjort observasjoner liggende i ro på ett punkt. I tillegg til båtfører ble arbeidet utført av to personer: én feltleder / ansvarlig fagperson som hovedsakelig stod for observasjon og artsbestemmelse, samt en assistent som tok alle notater og i tillegg gjorde observasjoner.

Værforholdene på observasjonsdagen var gode med tilnærmet skyfri himmel og god sikt. Vinden var stabil med øst/sørøstlig retning og en styrke på ca. 5 – 7 m/s. På de mest eksponerte områdene var det svak sjø med enkelte bølger på opptil 0,4 – 0,5 meter som så vidt gikk hvite på toppen, mens det i øvrige områder var lavere bølger (Figur 7)

Observasjoner ble gjort fra en 44 fots Targa. Fartøyet var rolig i sjøen som følge av de gode vind- og bølgeforhold mellom holmene denne dagen.

Figur 5: Transekt gått med båt for observasjon av sjøfugl 03.03.2020 klokken 08:30 - 09:45.



Figur 6. Hastighetsprofil ved undersøkelse fra båt. Km/h på venstre akse.

Figur 7. Bølgeforhold nordøst og sørvest for Store Kalvøya ved feltbefaring 03.03.2020. Foto: Akvaplan-niva.

2.4 Kartlegging av hekkeaktivitet: tidlig hekkesesong

For å undersøke sjøfugls bruk av Store Kalvøya og omkringliggende områder i tidlig hekkesesong ble det gjennomført feltbefaring 2. juni 2020. Sjøfuglbestanden på øya ble talt opp etter standard metodikk som beskrevet av Follestad og Lorentsen (2011). Undersøkelsene ble gjennomført ved:

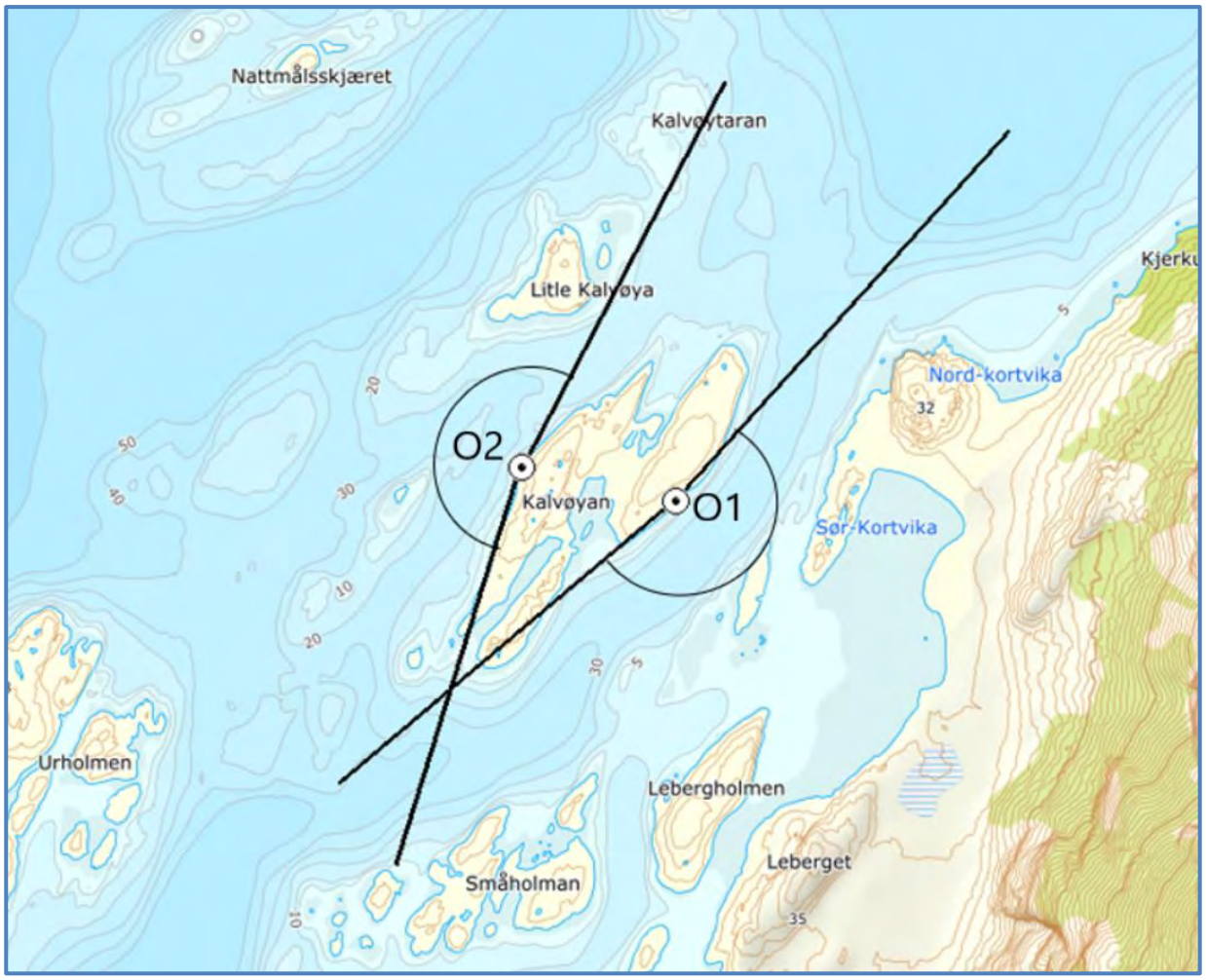
- observasjon av fugl på og rundt øya ved ankomst
- systematisk gjennomgang ved manngard av øya
- 1 time observasjon av sjøfugl på hav og i luften i to sektorer ut fra øya.

Øyas størrelse og topografi gjorde det mulig å gjennomføre en befaring der alle potensielle reirsteder på øya ble undersøkt. Det var dermed ikke nødvendig å begrense undersøkelsen til en representativ del av øya. For å minimere forstyrrelser på fuglelivet ble undersøkelsene gjennomført mest mulig effektivt, ut fra en formålstjenlig avveining mellom risiko for forstyrrelser og oppnåelse av tilfredsstillende resultatkvalitet. Dette vil alltid medføre en viss sjanse for å overse enkelte reir, men ikke flere enn at hovedinntrykket vil være riktig. Værforholdene under feltbefaringen var gode for observasjon av fugl. Temperaturen var omtrent 10 – 12 ºC, mens vinden vekslet mellom lett bris fra øst og tilnærmet vindstille. Skydekket vekslet mellom lettskyet og lavt skydekke (Figur 8).

Ved sektorobservasjon ble det valgt ut et observasjonspunkt på hver side av øya med sektorer som dekket et størst mulig område ut fra øyas nordvestlige og sørøstlige sider (Figur 9). Observasjoner ble gjort med håndholdt kikkert (8x32), noe som avgrenser området for å kunne artsbestemme sjøfugl til 700 – 800 meter fra observasjonspunktet, noe som betyr halvsirkelen ut til og med Nattmålskjæret (Figur 9) fra punkt 2. Tidspunkt for sektorobservasjon var 10:20 – 11:20 den 2. juni 2020.

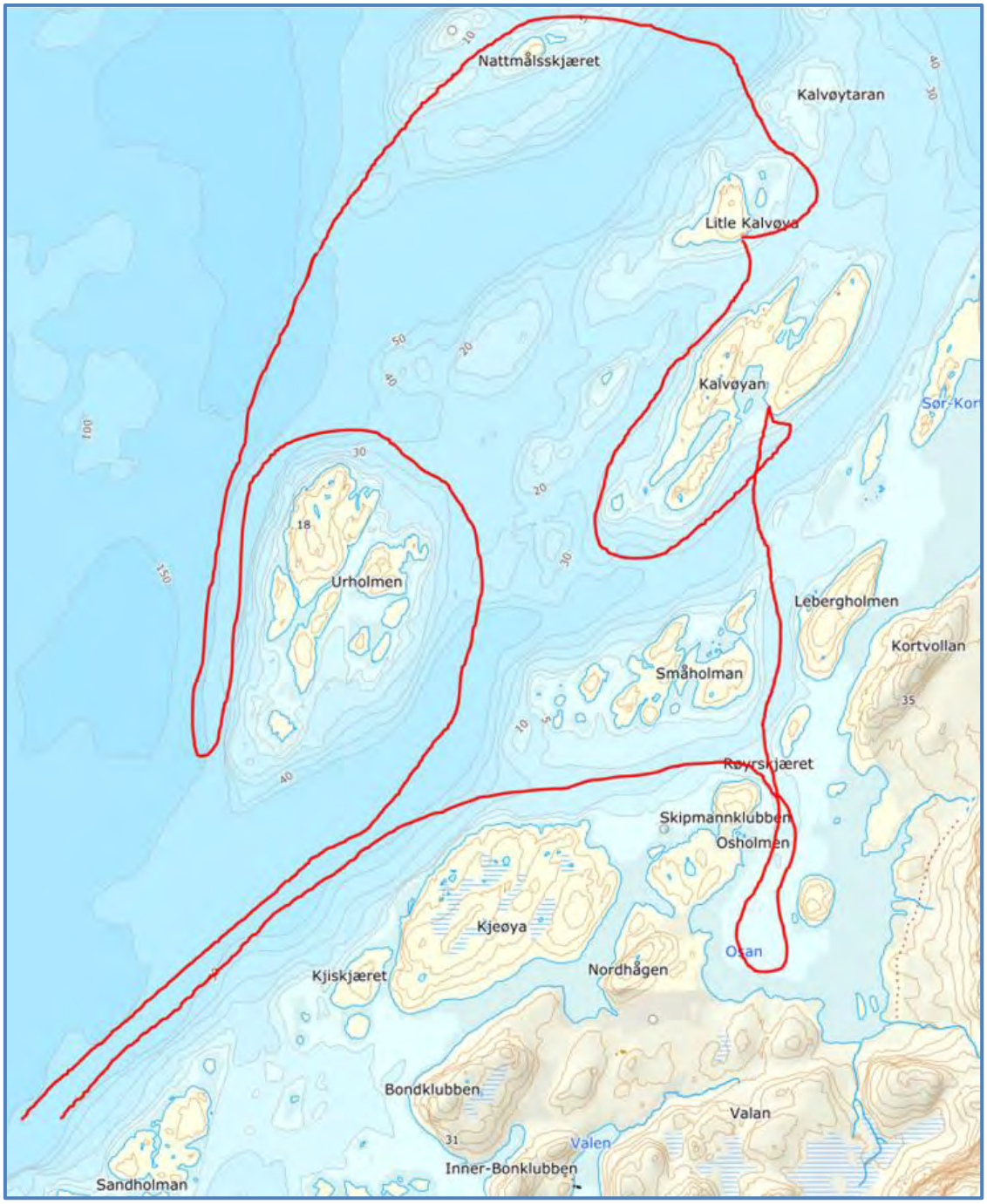
I tillegg til undersøkelser på Store Kalvøya ble det gjort en tilsvarende befaring på Lille Kalvøya, og tilstedeværelse av sjøfugl i området rundt ble undersøkt fra båt på et overordnet nivå. Undersøkelser fra en åpen båt med stillegående motor (Skarsvaag 22B, 4-taktet 150 hk Suzuki utenbordsmotor (Figur 10). I lav fart oppleves motoren som svært stillegående. Observasjonsruten er vist i Figur 11.

Figur 8. Værforhold under feltbefaring på Store Kalvøya 2.juni 2020. Foto: Akvaplan-niva.



Figur 9. Store Kalvøya, Bodø kommune. Observasjonspunkter og sektorer, 2. juni 2020.

Figur 10. Skarsvaag 22B, tilsvarende den benyttede utleiebåt fra Artic Cruise AS.



Figur 11. Rute gått med båt for overordnet observasjon av sjøfugl i hekketid, 2. juni 2020.

2.5 Kartlegging av hekkeaktivitet: sen hekkesesong

Feltbefaring for observasjon av sjøfugl i sen hekkesesong ble gjennomført 23. juni og fulgte nøyaktig samme fremgangsmåte som befaringen i tidlig hekkesesong (kap. 2.4). Tidspunkt for sektorobservasjon var 11:30 – 12:30.

Værforholdene under feltbefaringen var svært gode for observasjon av fugl. Temperaturen var omtrent 14 – 16 ºC, mens vinden vekslet mellom svak vind fra øst og tilnærmet stille. Skydekket var lett med innslag enkelte lavere skyer (Figur 12).

Figur 12: Værforhold under feltbefaring på Store Kalvøya 23. juni 2020. Foto: Akvaplan-niva.

2.6 Kartlegging sjøfugls bruk av området ved myting

Feltbefaring for observasjon av sjøfugl i mytetid ble gjennomført 20. august 2020. Tidspunktet ble valgt ut på bakgrunn av antatt størst mulig sjanse for å observere mytende fugl av ulike arter. Gasbjerg m.fl. (2011) oppgir at "*Mytetidspunktet varierer noe mellom Sør- og Nord-Norge og mellom arter og kjønn, men stort sett foregår mytingen i august-september for alkefugler, og juni-september for andefugler*". For ærfugl er det rapportert at hanner myter i Norge i perioden juli-august, mens hunner myter i august og september (Dehnhard, 2020). Basert på disse kildene ble det vurdert at medio august var det optimale tidspunktet for å observere mytende fugl i Nord-Norge.

Området ble undersøkt ved befaring fra åpen båt, som beskrevet i 2.4. Undersøkelsen ble gjennomført i to omganger: På formiddagen ble det gjennomført en grundig befaring mellom alle holmer og skjær i området, i tidsrommet 09:30 – 11:40 (Figur 13). Det ble holdt lav fart (2-10 km/h) og det ble gjort lengre stopp for å unngå å skremme fugl og for sikre observasjoner (Figur 14). I tillegg ble det gjort en overordnet befaring i forbindelse med strandsoneundersøkelse på kveldstid. Denne andre befaringen innebar ikke registreringer av alle observasjoner, men var kun en sjekk for å se hvorvidt der var større ansamlinger av mytende fugl.

Figur 13: Transekt gått med båt for observasjon av sjøfugl/ mytende fugl 20.08.2020 klokken 09:30 - 11:40.

Figur 14: Hastighetsprofil ved undersøkelse fra båt i mytetid. Km/h på venstre akse.

Værforholdene under feltbefaringen var gode for observasjon av fugl: Overskyet oppholdsvær og en temperatur på ca. 10 – 12 ºC. Vinden kom fra NNØ med en styrke som varierte mellom ca. 2 og 5 m/s (Figur 15)

Figur 15. Værforhold under feltbefaring på Store Kalvøya 20. august 2020. Foto: Akvaplan-niva.

2.7 Undersøkelse av naturmangfold Strandsone

Strandsonen er det marine habitatet der planter og dyr utsettes for de største, raskeste og mest ekstreme naturlige variasjoner, både i løpet av en tidevannssyklus og over året. Artene i strandsonen kan om vinteren oppleve skifte fra sjøvannsdekket "varmt" marint miljø (2 – 5 °C) til tørrlagte iskalde terrestriske miljøforhold (-10 - -20°C) og tilbake igjen i løpet av noen få timer. Tilsvarende må dyr og alger tåle direkte sollys, høye sommertemperaturer ved lavvann, ferskvannstilførsel eller uttørking. I tillegg har substrattype, helningsvinkel og bølgeeksponering avgjørende betydning for dyre- og plantesamfunnenes sammensetning.

Strandsonen er under økende press fra utbygging over hele Norge, og særlig enkelte naturtyper i strandsonen er i sterk tilbakegang. De fleste viktige naturtyper er oppsummert i DN håndbok 13 (Direktoratet for naturforvaltning, 2007)og DN håndbok 19 (Direktoratet for naturforvaltning, 2007), men disse er ikke uttømmende, og det kan finnes områder som er viktig for sjeldne arter som ikke er beskrevet i disse håndbøkene. Det er derfor viktig å kartlegge området man ønsker å bygge ut tidlig i planleggingen.

Torsdag 20.08.20 ble det gjennomført semikvantitative strandundersøkelser som omfattet littoral hardbunnsflora og hardbunnsfauna på to stasjoner på Store Kalvøya. Undersøkelsen ble gjennomført i henhold til EN-ISO-19493 (2007). Hensiktsmessige eller nødvendige avvik fra standarden er det informert om i rapporten. Stasjonsnavn og GPS-posisjoner for stasjonene er gitt i Tabell 2 og vist i Figur 16. Stasjonsvalg ble gjort på bakgrunn av informasjon fra oppdragsgiver om at utløpene vil bli plassert omtrentlig i området i den øvre høyre del av bildet på Figur 16. Utslippspunkt vil bli mer nøyaktig definert på senere tidspunkt.

Stasjon 1 var lagt til området som kan bli påvirket av utslipp fra lakseanlegget. Dette baseres på nærhet til utslippsområdet (Figur 16). Stasjon 2 skulle opprinnelig legges der ny kai for lakseanlegget ville bli bygget. Da selve området for utbygging av kaianlegg var for bratt i strandsone til at en god undersøkelse kunne utføres, ble stasjon 2 lag til nærmeste representative område der det var mulig å utføre undersøkelsen. Denne stasjonen vil mest sannsynlig forbli uberørt og kan ved senere undersøkelse fungere som referansestasjon. Hovedmålet med undersøkelsene var å avdekke mulig tilstedeværelse av sjeldne arter eller viktige naturtyper på de to lokalitetene.

Tabell 2 Koordinater til strandsonestasjoner på Store Kalvøya.

Lokalitet	**Bredde** N	**Lengde** E
Stasjon 1	67.40757	14.25871
Stasjon 2	67.40622	14.25903

Feltarbeidet ble gjennomført ved full fjære. Tidevannsforholdene var generelt gode for fjæreundersøkelser. Tidevannsnivået var 43 cm i forhold til Sjøkartverkets 0-nivå (laveste lavvann, sjøkartnull). Forskjellen fra siste flo var på 249 cm på befaringsdagen[3].

[3] www.sehavnivaa.no

Figur 16. Posisjonering av stasjoner for undersøkelse av naturmangfold i strandsone på Store Kalvøya. Blå sirkel angir omtrentlig område for utslipp. Omtrentlig plassering av kai er skissert med rektangel. Foto: Akvaplan-niva.

Semikvantitative registreringer ble foretatt langs et ca. 8 m bredt transekt, plassert vinkelrett på strandlinjen. På hver stasjon ble området mellom flomålet og laveste lavvann undersøkt. Transektet ble markert med målebånd. GPS-posisjon, helning og substrattype ble registrert og bredde samt vertikalhøyde av de enkelte vegetasjonssonene målt ut fra et referansepunkt øverst i littoralsonen (øvre og nedre grense for spiraltang, grisetang, blæretang og andre dominante arter). For hver stasjon ble fastsittende alger inklusive deres epifytter samt fastsittende eller lite mobile dyr registrert for øvre, midtre og nedre fjære. Øvre fjære regnes fra øverste flomål til første forekomst av blæretang, midtre fjære regnes fra enden av øvre fjære til starten av sagtangbeltet, og nedre fjære regnes fra sagtangbelte til laveste lavvann. Dette er svært glidende overganger og justeres noe etter lokale forhold på hver stasjon.

Artene ble registrert med tilstedeværelse, estimert antall for tallrike arter, registrering av arter med få individer, samt dekningsgrad i prosent for sonedannende alger og arter som dekker underlaget med sin utbredelse (f.eks. blåskjell eller rur) for hele undersøkelsesområdet med 8 m bredde. Dekningsgrad er registrert i henhold til EN ISO 19493 (2007) ved å bruke en seks-delt skala (Tabell 3). Alle arter som ble observert på de ulike stasjonene er oppsummert i tabeller der kode for dekningsgrad og individtall er oppgitt. I tillegg til beskrivelse av stasjonen og registrering av artene ble stasjonene fotografisk dokumentert.

Tabell 3 Skala for estimering av dekningsgrad for alger og små dyr i semikvantitative undersøkelser (fra EN ISO standard 19493 (2007)).

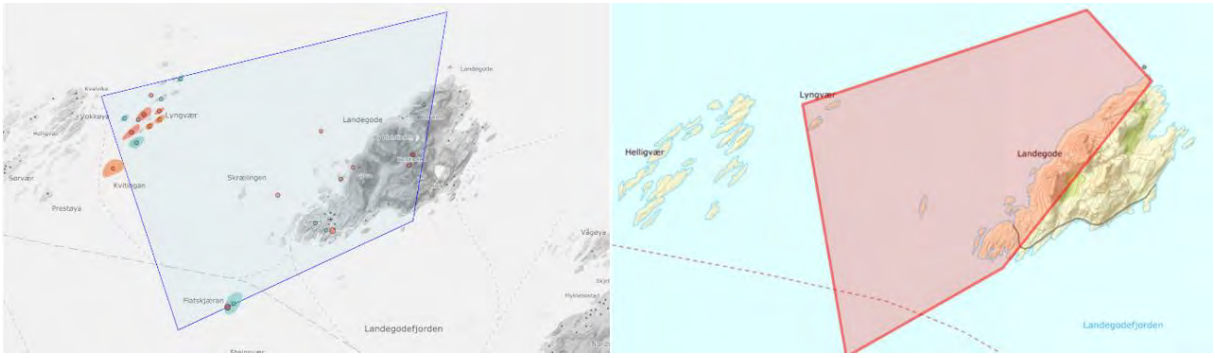
KODE	DEKNINGSGRAD (%)	INDIVIDTALL
5	75-100	>125
4	50-75	75-125
3	25-50	25-75
2	5-25	5-25
1	1-5	<5
0	Ikke tilstede	Ikke tilstede

3 Resultater

3.1 Sjøfugl

3.1.1 Sjøfuglregistreringer i databasene Artsobservasjoner og SEAPOP

Totalt er 24 arter av sjøfugl og vadere registrert i databasene til Artsobservasjoner og 20 arter i databasen til SEAPOP for området vest-nordvest av Landegode (Vedlegg 1: Sjøfugl registrert i Artskart og SEAPOP, Figur 17). Til sammen er det registrert 32 ulike arter av sjøfugl i området. Området (Figur 17) ligger noe utenfor allfarvei og flere arter mangler med stor sannsynlighet på denne listen. De fleste av de vanligste artene for området er imidlertid registrert. Det er etter vår mening ikke gjort noen uventede observasjoner. Det er kun observasjonen av grønlandsmåke som kan nevnes som en kuriositet. Imidlertid observeres noen grønlandsmåker langs Norges kyst om vinteren, spesielt etter perioder med sterk pålandsvind. Dataene fra basene inneholder såpass få observasjoner, spesielt på høst, at det ikke gir mening å lage måneds- eller årstidsfordeling ut fra dataene.



Figur 17: Kartutsnitt for uttak av data fra Artsobservasjoner (venstre) og SEAPOP (høyre).

Sju av de registrerte 32 artene er truet i henhold til nasjonal rødliste (Henriksen and Hilmo 2015). Det er fem kategorier av rødlistede arter. De tre som er definert som truet er; "kritisk truet (CR)", "sterkt truet (EN)", "sårbar (VU)" og to kategorier utenfor truet, men fortsatt definert som på rødlista; "nær truet (NT) og "datamangel (DD)". Den siste kategorien som brukes er "livskraftig (LC)" og betyr at arten ikke er på rødlista. Disse sju registrerte artene som er definert som truet på rødlista er; lomvi (CR), alke, havhest og krykkje (EN) og lunde, storspove og teist (VU). I tillegg er de fire artene fiskemåke, havelle, tyvjo og ærfugl definert som nært truet (NT). Lomvi er kun en gang observert i dette området av SEAPOP i 1983. Lomvi hekker i fuglefjell langs den ytre kysten og overvintrer i åpne havområder som Barentshavet og Atlanterhavet. De nærmeste hekkelokalitetene for lomvi er Anda, Røst, Sklinna og Runde (www.seapop.no). Alke, havhest og krykkje (EN) er også arter som bruker åpent hav, men som litt oftere enn lomvi kan ses inne ved kysten, spesielt på vinterstid og under vår- og høsttrekk. I kategorien sårbar (VU) er lunde den som bruker åpent hav, mens teist bruker nærområdet langs kysten hele året. Storspove er en vader som trekker bort om vinteren og er en våtmarksfugl som også bruker fjæreområdet for å finne mat.

3.1.2 Sjøfuglobservasjoner vinterstid

Vinterregistreringen ble gjennomført den 3. mars 2020. Utkjørt distanse på transektet ble 18.6 km og varte i en time og 15 minutter (Figur 5). Storskarv (278 stk), gråmåke (37 stk) og svartbak (35 stk) var de mest tallrike artene (Vedlegg 2: Observasjoner sjøfugl 3.mars 2020). Det ble observert 7 ulike havørner, noe som tilsier en stor bestand eller tett ansamling av denne store

rovfuglen. I tillegg ble artene havelle, kråke, ravn, siland og teist registrert (Vedlegg 2: Observasjoner sjøfugl 3.mars 2020).

3.1.3 Sjøfuglobservasjoner i tidlig hekkesesong

Registrering i tidlig hekkesesong ble gjennomført 2. juni 2020 som transekt (Figur 11), totalregistrering av hekkeaktivitet på Lille Kalvøya og Store Kalvøya og en times observasjon av sjøfugl ut fra to sektorer fra Store Kalvøya (Figur 9). Det ble ikke registrert noen hekking av sjøfugl på Lille og Store Kalvøya. Det var ingen tegn til etablering av reir fra noen sjøfuglarter som hekker på åpne flater. Vi kunne heller ikke registrere hekkeadferd for teist som ble observert fra observasjonspunkt 2. Teisten hekker skjult i bergsprekker eller under stein og er således vanskelig å observere som hekkende. De to teistene observert ved Nattmålskjæret, ca 700 meter nord for Store Kalvøya hadde adferd som teist ved hekkelokalitet. Imidlertid var vi ikke på land på Nattmålskjæet siden dette ligger et godt stykke unna Store Kalvøya. Registreringene den 2. juni (Vedlegg 3: Observasjoner sjøfugl 2. juni 2020) er svært lik registreringene fra vinter, kun med reduksjon av antallet storskarv og tilstedeværelse av noen trekkfugler.

Fra båt ble det registrert spredt hekking av svartbak på Søholmen (2 par), Nattmålskjæret (1 par) og skjær ved Sør-Kortvika (1 par), samt ett par gråmåke på Søholmen. På et lite skjær innenfor Småholman observerte vi tre makrellterner (Figur 18). Makrellterner er definert som sterkt truet (EN) i rødlista. De tre som vi observerte viste ingen hekkeadferd. De satt kun på dette skjæret som var for lavt for hekking og vi observerte ikke andre terner i området.

Figur 18. Makrellterner ved Skipmannsklubben /Osholmen. Foto: Akvaplan-niva.

3.1.4 Sjøfuglobservasjoner i sen hekkesesong

Registrering i sen hekkesesong ble gjennomført 23. juni 2020 med samme metode som 2. juni. Det ble heller ikke denne gangen observert noen hekking av sjøfugl på Lille og Store Kalvøya. På Store Kalvøya hadde et måkereir (sannsynligvis gråmåke eller svartbak) blitt etablert og predatert i perioden mellom 2. juni og 23. juni.

De tre reirene med hekkende svartbak og et med gråmåke på Søholmen, Nattmålskjæret og skjær ved Sør-Kortvika var fremdeles aktive. De tre makrellternene som vi observerte 2. juni (Figur 18) ble ikke observert 23. juni. Observasjoner 23. juni stemmer godt med de tidligere registreringene, unntaket er at vi registrerte 29 laksender svømmende langs land ved Småholman.

3.1.5 Sjøfuglobservasjoner i mytetid

Ved observasjon og registrering av fugl fra båt 20. august 2020 ble mange av de samme artene som ble observert i mars og i juni igjen registrert (Vedlegg 5: Observasjoner sjøfugl 20. august 2020). Artene gråmåke, svartbak, havørn og storskarv var relativt jevnt fordelt langs hele den utgåtte observasjonsdistansen. Observasjon av fiskemåker ble hovedsakelig gjort i vannkanten på Sør-Kortvika (22 stk). Siland med 3 kyllinger i vannet ble observert rett sør for Småholman. Ved en overordnet befaring i det samme området i forbindelse med strandsoneundersøkelse på

kveldstid ble det ikke observert noen større ansamlinger av fugl. Av artene som ble registrert er det kun siland som er "mytende". Alle fuglearter myter, men det er kun noen ande- og alkefugler som myter alle svingfjær i vingen samtidig slik at de mister evnen til å fly. Ulike arter har ulik lengde på perioden de ikke kan fly, normalt er dette tre til seks uker.

3.2 Strandsone

I det følgende er en beskrivelse av det visuelle inntrykket fra hver stasjon presentert. Dette gjelder også vurdering av andre tegn til menneskelig aktivitet, slik som forsøpling eller annen synlig forurensing, nedslamming, forekomst av beleggdannende diatomeer/bakterier, lukt og eventuelle anoksiske forhold. Beskrivelsen for hver stasjon gjelder for et område på ca. 50 m bredde, med det 8 m brede undersøkelsesbeltet i midten.

3.2.1 Store Kalvøya 1

Generelle registreringer

Substrattype: Berg og større stein

Helning: 30˚

Dekningsgrad fjæresone (% areal dekket med alger): Øvre 10 %, midtre 50 %, nedre 80 %.

Søppel, synlig forurensing, nedslamming, diatomeer: Ingen.

Lukt og anoksiske forhold (mangel på oksygen): Ingen.

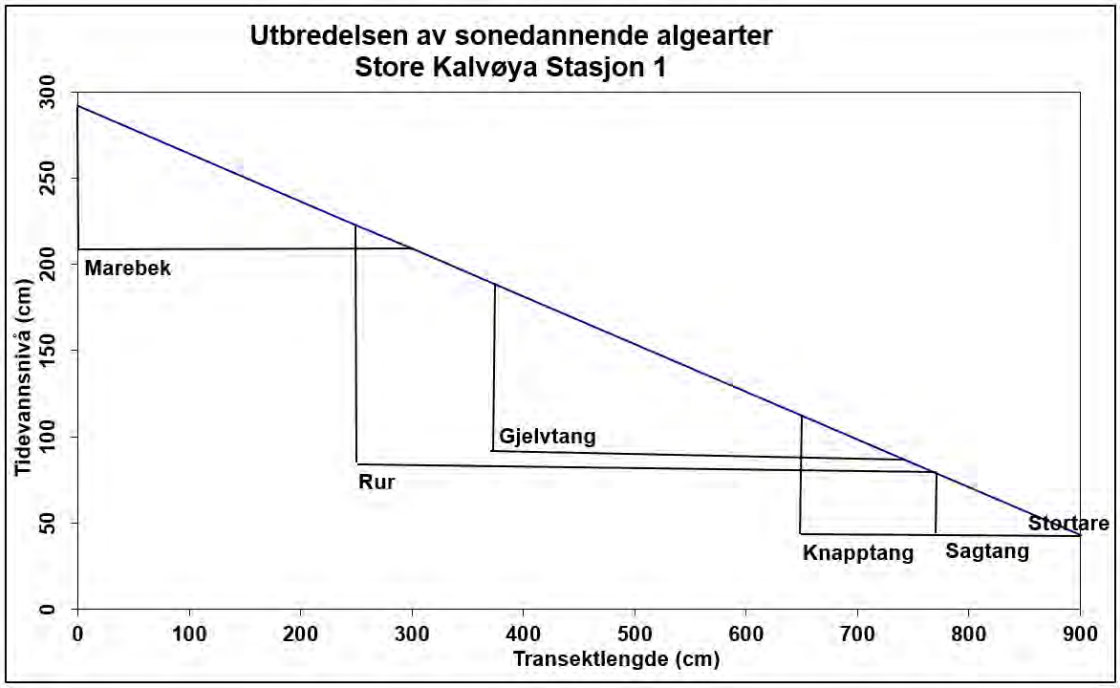
Øvrig beskrivelse: Oversikt over stasjonen er gitt i Figur 19. Fjæresonen bestod av bratt berg dekket med rur og tang, og enkelte tidevannsdammer. Denne typen fjære så ut til å være typisk for området, både på Store Kalvøya og rundt Landegode ellers (Figur 20). I tidevannsdammene var det mange arter som vanligvis ville holdt seg i sublittoral sone. Øverste del av strandsonen hadde en forekomst av rødalgen purpurtråd. Midtre fjære hadde mye rur og var dekket av makroalgen gjelvtang. Det ble også funnet et belte av knapptang her sammen med mye krusflik. Nedre fjæresone var dekket av sagtang, og under fjæremål vokste store mengder stortare. Fjæreområdet viste ingen tegn til påvirkning fra menneskelig aktivitet, og det ble ikke funnet sjeldne arter eller naturtyper her.

Figur 19 Oversikt over strandsonestasjon 1 på Store Kalvøya. Stasjonen var bratt, eksponert og med flere tidevannsdammer. Foto: Akvaplan-niva.

Figur 20 Stasjon 1 på Store Kalvøya. Til venstre: Algefloraen var svært variert og typisk for eksponert fjære. Her sees krusflik, knapptang, purpurfjærehinne og sagtang. Til høyre: Tidevannsdammene inneholdt bl.a. kalkalgen krasing og et variert dyreliv med sjøanemoner, tanglopper og snegl. Foto: Akvaplan-niva.

Artssammensetning

Figur 21 viser utbredelsen av sonedannende algearter på Store Kalvøya stasjon 1. Tabell 4 viser totalt antall arter funnet på stasjonen, der mengdene er angitt med koder for dekningsgrad (alger) og antall individer (dyr) gitt i Tabell 3.



Figur 21 Utbredelsen av sonedannende arter på Store Kalvøya stasjon 1, i cm høyde over sjøkartnull. Data for tidevannshøyde er tatt fra Kartverket (http://www.sehavniva.no).

Tabell 4 Arter funnet på Store Kalvøya 1. Mengdeangivelse av artene henviser til skalaen beskrevet i EN ISO standard 19493.

Store Kalvholmen 1		Fjærenivå		
Norsk navn	Latin	øvre	midtre	nedre
Alger	Flora			
Stor grønndott	*Acrosiphonia sp.*		3	
Vanlig grønndusk	*Cladophora rupestris*		2	
Krasing	*Corallina officinalis*		3	3
Purpurfjærehinne	*Porphyra purpurea*	2		
Purpurtråd	*Bangia atropurpurea*	2		
Sagtang	*Fucus serratus*			2
Gjelvtang	*Fucus evanescens*		4	
Knapptang/remtang	*Himanthalia elongata*			2
Butare	*Alaria esculenta*		2	
Søl	*Palmaria palmata*		3	3
Slettrugl	*Phymatolithon sp.*			3
Vorterugl	*Lithothamnion glaciale*			3
Pollpryd	*Codium fragile*		1	
Stortare	*Laminaria hyperborea*			5
Marebek	*Verrucaria maura*	2		
Ukjent rødalge			2	
Dyr	Fauna			
Tanglopper	*Amphipoda spp.*		1	
Vanlig korstroll	*Asterias rubens*		1	
Fjærerur	*Balanus balanoides*	2	3	
Mosdyr	*Bryozoa indet.*		3	4
Strandkrabbe	*Carcinus maenas*			1
Blåskjell	*Mytilus edulis juv.*		3	2
Albusnegl	*Patella vulgata*		3	2
Fjæresjørose	*Urticina felina*		2	

3.2.2 Store Kalvøya 2

Generelle registreringer

Substrattype: Berg

Helning: 30˚.

Dekningsgrad fjæresone (% areal dekket med alger): Øvre 20 %, midtre 100 %, nedre 100 %.

Søppel, synlig forurensing, nedslamming, diatomeer: Ingen.

Lukt og anoksiske forhold (mangel på oksygen): Ingen.

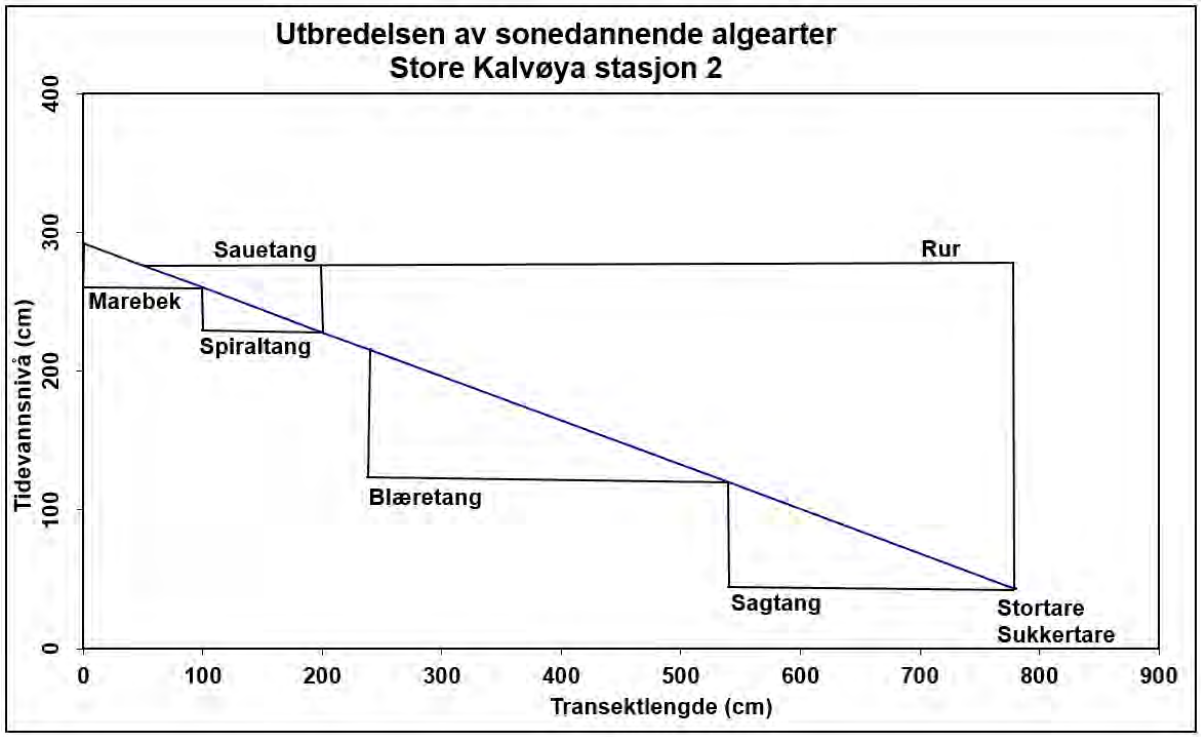
Øvrig beskrivelse: Oversikt over stasjonen er gitt i Figur 22. Fjæresonen på stasjon 2 var svært lik stasjon 1, men var noe mer beskyttet og hadde derfor en litt annen artssammensetning. Den bestod av bratt berg dekket med rur og tang. Øverste del av strandsonen var dekket av marebek, rur og noe sauetang. Midtre fjære var stort sett dekket av blæretang med noe underliggende algearter. Nedre fjæresone var dekket av sagtang, og under fjæremål vokste store mengder stortare. Mellom stortaren ble det funnet flere arter krabbe, bl.a. den vakre arten *Pirimela denticulata* (Figur 23). Fjæreområdet viste ingen tegn til påvirkning fra menneskelig aktivitet, og det ble ikke funnet sjeldne arter eller naturtyper her.

Figur 22 Oversikt over strandsonestasjon 2 på Store Kalvøya. Stasjonen var bratt og noe eksponert med mange arter av både flora og fauna. Foto: Akvaplan-niva.

Figur 23 Stasjon 2 på Store Kalvøya. Til venstre: Den lille, men meget vakre krabben Pirimela denticulata ble funnet mellom stortaren i nedre fjæresone. Til høyre: Stasjon 2 var noe mindre eksponert enn stasjon 1, noe som bl. a. kunne sees på mengden blæretang. Her sees også fjærerur og algen grønndusk. Foto: Akvaplan-niva.

Artssammensetning

Figur 24 viser utbredelsen av sonedannende algearter på Store Kalvøya stasjon 2. Tabell 5 viser totalt antall arter funnet, der mengdene er angitt med koder for dekningsgrad (alger) og antall individer (dyr) gitt i Tabell 3.



Figur 24 Utbredelsen av sonedannende arter på Store Kalvøya stasjon 2, i cm høyde over sjøkartnull. Data for tidevannshøyde er tatt fra Kartverket (http://www.sehavniva.no/).

Tabell 5 Arter og dekningsgrad funnet på Store Kalvøya 2. Mengdeangivelse av artene henviser til skalaen beskrevet i EN ISO standard 19493.

Store Kalvholmen 2		Fjærenivå		
Norsk navn	Latin	øvre	midtre	nedre
Alger	Flora			
	Grønt belegg		3	
Vanlig grønndusk	*Cladophora rupestris*			2
Liten grønndott	*Spongomorpha sp.*		2	2
Tanglo	*Elachista fucicola*			3
Sagtang	*Fucus serratus*			5
Spiraltang	*Fucus spiralis*	2		
Blæretang	*Fucus vesiculosus*		5	
Sauetang	*Pelvetia canaliculate*	3		
Butare	*Alaria esculenta*			2
Krusflik	*Chondrus crispus*			4
Fjæreblod	*Hildenbrandia rubra*		2	
Slettrugl	*Phymatolithon sp.*		3	
Vorterugl	*Lithothamnion glaciale*			4
Stortare	*Laminaria hyperborean*			5
Sukkertare	*Laminaria saccharina*			2
Marebek	*Verrucaria maura*	5		
Vanlig kjerringhår	*Desmarestia aculeata*			2
Vorteflik	*Mastocarpus stellatus*			2
Ukjent rødalge				2
Dyr	Fauna			
Tanglopper	*Amphipoda spp.*		2	2
Vanlig korstroll	*Asterias rubens*			2
Fjærerur	*Balanus balanoides*		5	
Mosdyr	*Bryozoa indet.*		3	4
Strandkrabbe	*Carcinus maenas*			3
Tanglus	*Isopoda indet.*		2	2
Butt strandsnegl	*Littorina obtusata*		4	3
Strandsnegl sp.	*Littorina sp.*	3		
Blåskjell	*Mytilus edulis juv.*		3	
Purpursnegl	*Nucella lapillus*	2	2	
Pyntekrabbe	*Hyas coarctatus*			2
Taskekrabbe	*Cancer pagurus*			1
Ukjent krabbe	*Pirimela denticulate*			2
Albusnegl	*Patella vulgate*	2	3	
Marmorert skilpaddesnegl	*Tectura testudinalis/Testudinalia testudinalis*			2

4 Diskusjon og konklusjon

4.1 Sjøfugls bruk av området

4.1.1 Observasjonsforhold

Sjøfugl har normalt en usammenhengende (patchy/ klumpet) fordeling. Variasjon i antall arter og individer representert som øyeblikksbilde er nødvendigvis ikke er representativt for området eller for en sesong. Dette gjør at man må dekke større områder og gjøre overvåkning over flere perioder og år for å kunne gi et korrekt bilde av bestand og fordeling av sjøfugl. Kvaliteten på dataene er også avhengige av observatørenes erfaring, fartøyets egnethet og værforhold på observasjonstidspunktet. Videre har ulike arter ulik sansynlighet for å bli oppdaget. Små og dykkende arter som for eksempel teist og havelle er vanskelige å oppdage og vil derfor bli underrapportert, mens store overflatebeitende arter som svartbak og gråmåke, som gjerne flyr i ring og kan følge fartøyet, kan bli registrert flere ganger og dermed bli overrapportert (Fauchald 2011). I tillegg vil registrering i kystområdet mellom øyer, holmer og skjær være påvirket av at sky fugler kan gjemme seg unna båten og slik ikke bli oppdaget.

For å minimere feilkildene ble de ulike befaringene lagt til dager med egnede værforhold. Vind med vestlig retning ble unngått da denne retningen gir mer bølger i området og dermed vanskeligere observasjonsforhold, og risiko for at fugl midlertidig har søkt til områder med roligere sjø. Det ble ved samtlige befaringer vurdert at foldene for observasjon av sjøfugl var gode eller svært gode. Ansvarlig observatør har 20 års erfaring fra feltarbeid med sjøfugl, noe som er med på å minimere sjansene for feil artsbestemmelse.

4.1.2 Drøfting av observasjoner

På befaringen i mars ble det observert mange storskarv både på vannet, i lufta og på land. Det var flere storskarv i området enn det vi hadde forventet ut fra tidligere observasjoner i Artsdatabanken og i SEAPOP, men vi tror at dette skyldes manglende registrering i databasene. Alle skarvene ble i felt artsbestemt til storskarv på grunn av ungfuglers lysere drakt, de voksne sine klare lysere kinn og øvre hals med guloransje stripe og for noen storskarv var den hvite flekken på lår synlig. Imidlertid kan noen skarver observert på lang avstand eller som liggende på vannet være feilbestemt til storskarv, men være toppskarv. På et skjær i nærheten av Bodø observerte vi samme dag 2 toppskarv sammen med ca. 20 storskarv. Selv om toppskarven er en fugl som trekker litt sørover mot mørekysten på vinteren kan det være en og annen toppskarv i området utenfor Landegode, noe prosjektet SEATRACK også viser [4]. Vi kan derfor ikke se bort fra at det var noen toppskarv blant de 278 storskarvene som ble talt denne dagen.

Det ble observert sju havørner i området. I begynnelsen av mars starter havørna med lekadferd for pardannelse og reproduksjon. Lekadferd ble observert hos et par nord-øst for Store Kalvøya denne dagen.

Registreringer i hekketida ble utført to ganger for å få med potensielle tidlige og sene hekkere. Typisk tidlige hekkere er i Nordland svartbak, gråmåke, havørn og grågås. Typisk sene hekkere kan være fiskemåke, vadere og terner. Som forventet registrerte vi hekking av svartbak og gråmåke den 2. juni, men da på noen naboholmer/skjær og ikke på Store Kalvøya. Store Kalvøya er en relativt flat holme med lavtvoksende vegetasjon. Store Kalvøya er svært enkel å få oversikt over og vi er derfor sikre på at vi ikke har oversett eventuelle sjøfugl som hekker på

[4] http://www.seapop.no/en/seatrack/

øya. Vi gjorde heller ikke observasjon av hekking eller hekkeadferd fra vadere på Store Kalvøya, men siden disse kan hekke i tett gressvegetasjon og at de trykker godt på reir, kan vi ikke utelukke hekking av vadrer på Store Kalvøya. Vi observerte mink i området den 2. juni. Mink er en innført og svartelistet art som er et stort problem i hekkelokaliteter langs kysten. Mink kan være en medvirkende årsak til at en holme som Store Kalvøya ikke har for eksempel hekkende måker. Sjøfugl er tilpasningsdyktige og vil trekke unna områder med stort predatortrykk. Dette ser vi blant annet på Svalbard hvor det i år uten havis ut til en øy kan finnes hundrevis av hekkende sjøfugl (oftest ærfugl og hvitkinngås), men hvis isen ligger ut til øya i begynnelsen av juni vil fjellreven ha tilgang og da vil de fleste finne andre holmer å hekke på (Sagerup, egen erfaring).

En død og en levende oter ble observert på Store Kalvøya 23. juni 2020 (Figur 25). Oteren er en større slektning av minken, men er i motsetning til minken ikke en innført art. Oteren lever hovedsakelig av fisk og er ikke kjent for å være et problem for hekkende sjøfugl, tvert imot kan oteren fortrenge minken i et område og dermed gi bedre forhold for sjøfugl[5]. Det ble også observert flere stier eller tråkk i gresset som trolig stammer fra oter.

Figur 25. Oter, død oter og stier som kan være etter oter, observert på Store Kalvøya 23.06.2020. Foto: Akvaplan-niva.

Mytende sjøfugl er i en sårbar situasjon siden de ikke kan fly. Flokker med mytende fugl reagerer for eksempel på forstyrrelser som båttrafikk på lang avstand (Dehnhard et al. 2020). Mytende fugl blir regnet som sårbar og flere viktige myteområder er fredet. Norge har rundt 600 verneområder som beskytter sjøfugl. Det viktigste kriteriet for verneområdene er ofte at det er et viktig hekkeområde, men andre funksjoner som for eksempel fjærfelling (myting) og overvintring kan være en del av grunnlaget for vern[6].

Gjennom våre fire befaringer i området har vi kun observert siland og laksand av arter som myter slik at de ikke kan fly. Siland er vanlig å finne i små flokker langs kysten og var derfor forventet å finne i området. Laksand opptrer oftere i større flokker og på færre områder enn silanda under myting. Den 23. juni når vi observerte laksand var disse ikke i mytefase. Området utenfor Landegode er utsatt for vind og bølger fra vest og nord-vest. Landskapet er åpent og de få holmene gir ikke god beskyttelse mot vind. Området er derfor ikke et ideelt område for myting.

[5] https://forskning.no/dyreverden-norsk-institutt-for-naturforskning-partner/oteren-kan-ta-rotta-pa-minken/1317246)

[6] https://www.miljodirektoratet.no/om-oss/roller/miljoovervaking/overvakingsprogrammer/basisovervaking/sjofugl-i-verneomrader/

4.2 Konsekvenser for naturmangfold sjøfugl

Vurdering av mulig påvirkning på sjøfugl fra landbasert oppdrett er gjort for enkeltarter og baseres på artens kjente adferd og de to ulike fasene i prosjektet: anleggsfase og driftsfase. I anleggsperioden vil det bli mye båttrafikk, sprengning og annen støy. Dette vil sannsynligvis påvirke alle fugleartene i nærheten slik at de trekker seg unna anleggsområdet. Opportunistiske arter, slik som måkene og kråke, vil nok fly inn og ut av området også i anleggstiden.

Vi har her satt søkelys på de rødlistede artene som er observert i området (Vedlegg 1). Alke er en art som er sterkt truet (EN), men som kun er observert to ganger i databasene, i 1989 (SEAPOP) og i 2017 på Flatskjæran som er et godt stykke unna. Havhest og krykkje er de andre sterkt truede artene, men disse bruker mer åpne havområder og vil således ikke interagere med anlegget. Tre makrellterner (sterkt truet (EN)) ble observert av oss 2. juni 2020. Makrellterne hekker gjerne på lave øyer og holmer og slik sett kan denne finnes som hekkefugl i området. Adferden til terner, rødnebbterne og makrellterne tilsier at de ikke er spesielt sterkt knyttet til en hekkelokalitet og at koloniene kan flytte fra en plass til en annen mellom år (Lorentsen 2006). Lorentsen (2006) peker også på at villmink er et stort problem for ternene. Byggefase og driftsfase av landbasert oppdrett på Store Kalvøya vil derfor ha liten betydning for makrellterne.

Lunde, teist og storspove er vurdert til sårbar (VU) i rødlista. Lunde bruker åpne havområder og ytre kyst, storspove våtmarker og grunne fjæreområder, mens teisten bruker kystlinja. Teist vil derfor interagere med oppdrettsanlegget på Store Kalvøya. Teisten er en tillitsfull fugl. Denne vil trolig trekke unna området i byggefasen og tilbake igjen når driftsfasen starter. Det ble ikke registrert hekking av teist på Store Kalvøya, noe som betyr at påvirkningen på teist er ingen eller begrenset.

Fiskemåke, havelle, tyvjo og ærfugl er vurdert til nær truet (NT) i rødlista. Fiskemåke er en opportunistisk art som gjerne finner mat i og ved oppdrettsanlegg og i bo- og leveområdene til mennesker (bymåsen). Denne vil derfor sannsynligvis finne det landbaserte oppdrettsanlegget interessant å besøke når det kommer i drift. Fiskemåken kan være utsatt for å sette seg fast i fuglenettet som ligger over konvensjonelle merder, men teknologiutvikling av nett (farge og materiale) og oppspenning har redusert dette problemet de siste årene. Tyvjo lever av å stjele mat fra andre sjøfugl (kleptoparasittisme). Den er en svært god flyger og etter vår erfaring bryr den seg lite om båttrafikk og menneskelig aktivitet. Den følger etter annen sjøfugl og slik sett vil den sekundært bli påvirket av at annen sjøfugl påvirkes. Ærfugl har nær truet (NT) status på rødlista på grunn av bestandsnedgang langs hele kysten. Hekkesuksess og overlevelse hos ærfugl varierer mellom år (Anker-Nilssen et al. 2016), men har over år til sammen vært negativ. Årsakssammenhengene for endringer i bestander er oftest komplekse. Undersøkelser av ærfugl har vist at predatorbekjempelse kan føre til økning av lokal bestand (Hanssen et al. 2013), men samtidig viser modellering av sammensatte data at varmere klima er negativt for voksenoverlevelse av ærfugl og at andre stressorer som predasjon og stabile organiske miljøgifter gir en samvirkning som kan forsterke den negative virkningen (Bårdsen et al. 2018). Både havelle, svartand og ærfugl er dykkende ender som spiser bunnfauna og i svært liten grad fisk. Havelle og ærfugl er vanligvis ikke sky arter, men disse vil trekke unna sterkt trafikkerte områder. De fleste sjøfuglartene vil sannsynligvis trekke unna nærområdet i anleggsperioden. I en driftsfase er påvirkning mer usikker, men vi antar at fuglene vil trekke tilbake til området og bruke det som før en utbygging, noe vi for eksempel ser utenfor nordnorske kystbyer.

Det planlagte landbaserte oppdrettsanlegget vil være utstyrt med anlegg for rensing av avløpsvann, og partikulære utslipp vil dermed ha mindre omfang enn ved konvensjonelle matfiskanlegg. Løste næringssalter vil imidlertid ikke fanges opp av en slik rensing, og det er uvisst hvorvidt det kan oppstå en gjødslingseffekt som kan indirekte kan påvirke fugleliv som

følge av bl.a. endringer i algesamfunn. På generell basis tilsier eksiterende kunnskap at overgjødsling først og fremst opptrer i områder med lav vannutskiftning (Torrissen 2018), og det vurderes derfor som lite sannsynlig at en slik situasjon vil oppstå ved Store Kalvøya. Størrelsesfraksjoner på de partikler som ikke fanges opp av renseanlegget er ikke kjent, men det kan tenkes at fiskeyngel vil kunne tiltrekkes til utslippspunktet, og at disse igjen kan tiltrekke fugl. Det vurderes imidlertid at dette vil utgjøre en svært liten effekt sammenlignet med konvensjonelle anlegg. Forstyrrelser for sjøfugl vil derfor i driftsfasen i hovedsak skyldes båttrafikken til og fra anlegget.

En enhetlig tverrsektoriell vurdering av konsekvenser for sjøfugl ble gjennomført i 2011 av NINA (Norsk institutt for naturforskning) i forbindelse med oppdatering av forvaltningsplanen for Nordsjøen og Skagerrak. Konklusjonen fra denne helhetlige vurderingen var at dagens og fremtidens bilde for oppdrettsnæringen med økt produksjon som bakteppe hadde en lav samlet konsekvens for sjøfugler (Garsberg et al. 2011). Spesifikt vurderte forfatterne at oppdrett ikke hadde noen konsekvens for pelagisk overflatebeitende arter (krykkje og rødnebbterne), ingen konsekvens for kystbundne dykkende arter (ærfugl, toppskarv og storskarv), mens konsekvenser for kystbundne overflatebeitende arter (gråmåke, sildemåke og fiskemåke) var små. Imidlertid inkluderte ikke Garsberg et al. (2011) påvirkning fra landbaserte oppdrettsanlegg. Det er så langt vi kjenner til ikke utført vitenskapelige vurderinger av mulige påvirkninger fra landbaserte oppdrettsanlegg på sjøfugl.

I anleggsfasen vil det nødvendigvis måtte foregå sprengning over en lengre periode. Den geografiske utstrekning av de akustiske effektene forbundet med sprengning er ikke utredet nærmere, men det antas at dette er aktiviteten med den største og mest akutte forstyrrelsen for sjøfugl. Som et avbøtende tiltak for å redusere påvirkning på hekkeaktivitet i et større område foreslås det at sprengning legges til perioden mellom 10. september, som er tidspunkt for jaktstart på siland, og 10. mars. I mars begynner de første sjøfuglene å komme tilbake til hekkeplass og havørn starter med lekadferd.

Gjess, alke- og andefugler myter fjærene på vingene i sommermånedene slik at de mister evnen til å fly i en tre- til sju-ukers periode. Dette skjer samtidig som ungene er for små til å fly, og for Nordland vil myteperiode være i juli og august. I denne perioden er fugler som myter mer sky enn vanlig og reagerer med å svømme bort fra for eksempel båter som kommer i deres retning. Dette gjelder artene grågås, laksand, siland og ærfugl fra databasene (Vedlegg 1) og våre observasjoner (Vedlegg 2-5). Ingen av disse artene er registrert i et betydelig antall i området. I myteperioden er arter som myter mer vare for båttrafikk (Skei 2014, Dehnhard et al. 2020). Resultatene viser at ærfugl i gjennomsnitt reagerer på båttrafikk når avstanden er 330 meter, med variasjon 100-700 meter. Dette betyr at mytende arter kan bli forstyrret i en korridor på opp mot 1400 meters bredde for båttrafikk inn og ut fra anlegget i perioden juli og august.

Oppsummert vil sannsynligvis en anleggsfase påvirke alle fugleartene i nærheten slik at de trekker ut av området, med unntak av opportunistiske arter som sannsynligvis vil fly inn og ut av området også i anleggstiden. Som et avbøtende tiltak for å redusere effekter av støy foreslås det å avgrense sprengningsarbeider til perioden 10. september til 10. mars.

Økning i båttrafikk i forbindelse med drift av anlegget vil kunne gi noen forstyrrelser, men ingen av de artene som vi observerte på de fire registreringene i 2020 vil bli spesielt påvirket av dette. På vinteren er det mest storskarv, svartbak og gråmåke i området. Disse holder til et stykke ut mot åpnere hav i forhold til Store Kalvøya. Vi registrerte kun hekking av gråmåke og svartbak på holmene rundt Store Kalvøya. Så lenge disse ikke blir forstyrret på land blir de ikke forstyrret av båttrafikken. Generelt sett observerte vi få arter og lavt antall fugl sommer og høst. Vår vurdering er at forstyrrelse av disse vil være minimal fra et landbasert oppdrettsanlegg på Store Kalvøya.

4.3 Konsekvenser for naturmangfold i strandsone

Utbyggingen av Store Kalvøya foregår hovedsakelig på land og strandsonen vil stort sett bli beholdt intakt over hele holmen, med unntak av bygging av kai. Ved sprengning og utfylling til et kaianlegg vil det påvirke strandsonen i kaiområdet permanent. Sprengstein og utfyllingsmasser har en annen overflate enn stein som har vært naturlig i sjøen lenge, og det tar svært lang tid før slike masser blir rekolonisert av naturlig flora og fauna, med unntak av noen få arter. Øvrig strandsone vil i hovedsak være upåvirket under anleggsperioden på Store Kalvøya.

Ved sprengning og byggearbeid vil det også kunne oppstå en del steinstøv som kan komme ut i strandsone og dekke til alger og dyr. Dersom dette steinstøvet består av partikler med skarpe kanter vil det kunne stikke hull på gjeller hos dyr hvis det blir liggende i vannmassene. Det vil også kunne legge seg som støv på alger og forhindre fotosyntese hos disse en periode. Partiklene vil også kunne slipe vekk det beskyttende slimlaget som algene produserer og dermed gjøre dem mer sårbare for begroing.

I driftstiden av anlegget kan det bli ført en del utslipp i form av organisk partikulært materiale og oppløste næringssalter til sjøen, noe som potensielt kan ha effekter på sjøbunn og vannmasser i området omkring anlegget i form av overgjødsling / eutrofiering. Dette er forhold som vil bli fulgt opp gjennom undersøkelser når anlegget er i drift, hvis omfang vil bero på vurderinger gjort i forbindelse med søknad om utslippstillatelse.

Det vil være noe båttrafikk i området i både anleggs- og driftsperioden, men annet enn mulig mindre uhellsutslipp av olje vil ikke dette påvirke strandsonen nevneverdig.

Det at begge stasjoner som er undersøkt har vært tydelig eksponerte fjæresoner, tyder på at det er god strøm i vannet rundt Store Kalvøya. Dette vil hjelpe til å føre steinstøv fra utbygging vekk fra strandsonen, og også spre utslipp av organisk materiale fra anlegget godt.

Omkringliggende strandområder ligner Store Kalvøya når det gjelder algeflora og fauna. Dersom det skulle oppstå en situasjon som påvirker alge- og dyreliv i strandsonen på negativt vis vil det være mange områder som rekruttering av arter kan skje fra. Det antas derfor at det ikke vil ta lang tid etter en hendelse før området er rekolonisert og bygd opp igjen til det opprinnelige, med unntak av sprengstein i kaianleggsområdet.

Det ble ikke funnet noen prioriterte naturtyper eller truede arter i strandområdene som vil bli direkte berørt av en mulig utbygging på Store Kalvøya. Begge strandsonestasjoner på Store Kalvøya var uten påvirkning fra menneskelig aktivitet, noe som er en verdi i seg selv.

Så lenge arealet til kaianlegg holdes innenfor et minimum, og man unngår å forstyrre store områder rundt Store Kalvøya, er påvirkningene på strandsone innenfor et akseptabelt nivå. Utbyggingen vil sannsynligvis ikke ha noe å si for strandsone eller sublittoral sone i et større område enn akkurat der utbyggingen skjer.

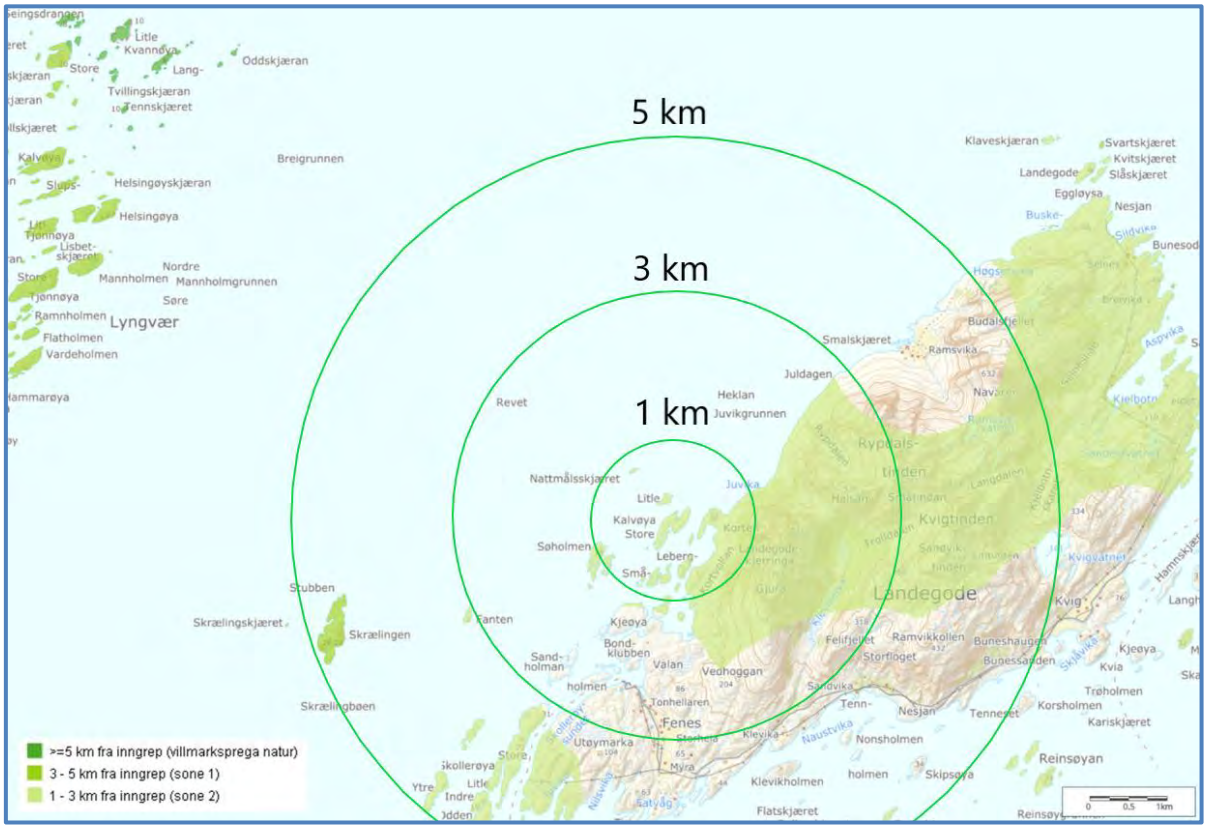
4.4 INON-status

Inngrepsfrie naturområder er områder som ligger en kilometer eller mer i luftlinje fra tyngre tekniske inngrep. Inngrepsfri områder har en spesiell verdi for å ivareta bl.a. artsmangfold, økosystemer og friluftsliv, og for å videreføre et representativt utvalg av norsk natur. Fra Miljødirektoratet fremheves det at det skal vises aktsomhet dersom store, sammenhengende naturområder står i fare for å bli splittet opp. Områdene er delt inn i følgende tre kategorier:

- Villmarkspregede områder: Områder fem kilometer eller mer fra tyngre tekniske inngrep.
- Inngrepsfri sone 1: Områder som ligger mellom tre og fem kilometer fra tyngre tekniske inngrep.
- Inngrepsfri sone 2: Områder som ligger mellom en og tre kilometer fra tyngre tekniske inngrep

Sannsynligvis vil det planlagte anlegget ansees som et tyngre teknisk inngrep, og det vil dermed påvirke statusen til området. Effekten vil være at området Nattmålsskjæret – Småholman - Kalvøyan – Korten vil miste sin status som inngrepsfri sone 2 (Figur 26). De villmarkspregede områdene eller områder kategorisert som inngrepsfri sone 1 i regionen vil ikke få endret status som følge av tiltaket.

Ettersom det er en mindre del av et sone 2 - område som får endret status, og dette ikke innebærer oppsplittting av et større område, ansees ikke endringen som en vesentlig reduksjon av inngrepsfri naturområder i Norge.



Figur 26. INON-status for området Landegode - Helligvær. Nordøstlige del av Lyngvær er i dag >=5km fra inngrep, resten av Lyngvær og Skrælingen er 3-5 km fra inngrep, mens Store Kalvøya og Juvika er 1-3 km fra inngrep. Ved etablering av anlegg på Store Kalvøya vil området innenfor 1 km-sirkelen (Nattmålsskjæret – Småholman - Kalvøyan – Korten)miste sin lysegrønne farge (1-3 km fra inngrep). Mellomgrønne (3-5) og mørkegrønne (>5 km) områder vil ikke få endret status. Kartgrunnlag: Naturbase.no.

5 Konklusjon

I forbindelse med etablering av oppdrettsanlegg på øya vil en i byggefasen sannsynligvis påvirke alle fugleartene i nærheten slik at de trekker ut av området, med unntak av opportunistiske arter som sannsynligvis vil fly inn og ut av området også i anleggstiden. Som et avbøtende tiltak for å redusere effekter av støy foreslås det å avgrense sprengningsarbeider til perioden 10. september til 10. mars. Økning i båttrafikk i forbindelse med drift av anlegget vil kunne gi noen forstyrrelser, men ingen av de artene som vi observerte på de fire registreringene i 2020 vil bli spesielt påvirket av dette. Generelt sett observerte vi få arter og lavt antall fugl sommer og høst, og vår vurdering er at forstyrrelse av disse vil være minimal fra et landbasert oppdrettsanlegg på Store Kalvøya.

Når det gjelder strandsone vurderes det at påvirkningene er innenfor et akseptabelt nivå. Det er ikke funnet noen prioriterte naturtyper eller truede arter i strandområdene som vil bli direkte berørt av en mulig utbygging på Store Kalvøya. Utbyggingen vil sannsynligvis ikke ha noe å si for strandsone eller sublittoral sone i et større område enn akkurat der utbyggingen skjer.

Arealet for det planlagte anlegget ligger i ytterkant av et område med INON-*status Inngrepsfri sone 2*, som er det laveste INON-nivået. Ettersom det er en mindre del av et sone 2 - område som får endret status, og dette ikke innebærer oppsplitting av et større område, ansees ikke endringen som en vesentlig reduksjon av inngrepsfri naturområder i Norge.

6 Referanser

Anker-Nilssen, T., S. Christensen-Dalsgaard, S. Descamps, S. A. Hanssen, S. H. Lorentsen, E. Lorentzen, B. Moe, T. K. Reiertsen, H. Strøm, and G. H. Systad. 2016. Sjøfugl i Norge 2015.

Bårdsen, B.-J., S. Are Hanssen, and J. Ove Bustnes. 2018. Multiple stressors: modeling the effect of pollution, climate, and predation on viability of a sub-arctic marine bird. **9**:23.

Dehnhard, N., J. Skei, S. Christensen-Dalsgaard, R. May, D. Halley, T. H. Ringsby, and S.-H. Lorentsen. 2020. Boat disturbance effects on moulting common eiders Somateria mollissima. Marine Biology **167**:12.

Direktoratet for naturforvaltning. (2007). *Kartlegging av marint biologisk mangfold. DN Håndbok 19-2001*.

Direktoratet for naturforvaltning. (2007). *Kartlegging av naturtyper - Verdisetting av biologisk mangfold. DN-håndbok 13.*

Fauchald, P. (2011, Desember). Sjøfugl i åpent hav. Utbredelsen av sjøfugl i norske og tilgrensende havområder. ISSN: 1504-3312. NINA Rapport 786. Norsk institutt for naturforskning.

Follestad, A. L.-H. (2011). Takseringsmanual for måker, terner, skarv, teist, ærfugl og grågås. NINA rapport 716, ISBN: 978-82-426-2303-4. Norsk institutt for naturforskning .

Gasbjerg, G. C.-D.-N. (2011). *Tverrsektoriell vurdering av konsekvenser for sjøfugl - Grunnlagsrapport til en helhetlig forvaltningsplan for Nordsjøen og Skagerrak. NINA Rapport 733.* Klima- og forurensningsdirektoratet. Norsk institutt for naturforskning (NINA).

Garsberg, G., S. Christensen-Dalsgaard, S. H. Lorentsen, G. H. Systad, and T. Anker-Nilssen. 2011. Tverrsektoriell vurdering av konsekvenser for sjøfugl. Grunnlagsrapport til en helhetlig forvaltningsplan for Nordsjøen og Skagerrak. Norsk institutt for naturforskning, Trondheim.

Henriksen, S., and O. Hilmo. 2015. Rødlista - hva, hvem, hvorfor? Norsk rødliste for arter 2015. Artsdatabanken, Norge, Trondheim.

Hanssen, S. A., B. Moe, B. J. Bardsen, F. Hanssen, and G. W. Gabrielsen. 2013. A natural antipredation experiment: predator control and reduced sea ice increases colony size in a long-lived duck. Ecology and Evolution **3**:3554-3564.

Lorentsen, S. 2006. Hvordan er utviklingen i de norske ternebestandene. Vår Fuglefauna **29**:22-26.

Miljødirektoratet. 2019. Supplerende vern – fase 1. Miljødirektoratets oversendelse til Klima- og miljødepartementet. Page 47 *in* Miljødirektoratet, editor. Miljødirektoratet.

Skei, J. 2014. Exploring Moulting Common Eider (*Somateria mollissima*) Escape Responses towards Ship Traffic. NTNU.

Torrissen, O., Norberg, B., Viswanath, K., Strohmeier, T,. Strand, Ø., Naustvoll, L.-J.,Svåsand, T. 2018. Framtidsrettet matproduksjon i kyst og fjord – En vurdering av muligheter for økt sjømatproduksjon i Norge. Rapport fra Havforskningen, Nr 23-2018. ISSN 1893-4536. Havforskningsinstituttet.

Vedlegg 1: Sjøfugl registrert i Artskart og SEAPOP

Sjøfugl og vadere registrert i Artskart (til venstre) og alle arter registrert i SEAPOP (til høyre).

Norsk navn	Vitenskapelig navn	Kategori
Alke	*Alca torda*	Sterkt truet (EN)
Alkekonge	*Alle alle*	Livskraftig (LC)
Fiskemåke	*Larus canus*	Nær truet (NT)
Fjæreplytt	*Calidris maritima*	Livskraftig (LC)
Grønlandsmåke	*Larus glaucoides*	Ikke vurdert
Grågås	*Anser anser*	Livskraftig (LC)
Gråmåke	*Larus argentatus*	Livskraftig (LC)
Havelle	*Clangula hyemalis*	Nær truet (NT)
Lomvi	*Uria aalge*	kritisk truet (CR)
Lunde	*Fratercula arctica*	Sårbar (VU)
Måke, ubest.		
Praktærfugl	*Somateria spectabilis*	Ikke vurdert
Siland	*Mergus serrator*	Livskraftig (LC)
Skarv, ubest.		
Steinvender	*Arenaria interpres*	Livskraftig (LC)
Stokkand	*Anas platyrhynchos*	Livskraftig (LC)
Storskarv	*Phalacrocorax carbo*	Livskraftig (LC)
Svartbak	*Larus marinus*	Livskraftig (LC)
Teist	*Cepphus grylle*	Sårbar (VU)
Tjeld	*Haematopus ostralegus*	Livskraftig (LC)
Toppskarv	*Phalacrocorax aristotelis*	Livskraftig (LC)
Ærfugl	*Somateria mollissima*	Nær truet (NT)

Norsk navn	Vitenskapelig navn	Kategori
Alke	*Alca torda*	Sterkt truet (EN)
Enkeltbekkasin	*Gallinago gallinago*	Livskraftig (LC)
Fiskemåke	*Larus canus*	Nær truet (NT)
Grågås	*Anser anser*	Livskraftig (LC)
Gråmåke	*Larus argentatus*	Livskraftig (LC)
Havhest	*Fulmarus glacialis*	Sterkt truet (EN)
Havsule	*Morus bassanus*	Livskraftig (LC)
Havørn	*Haliaeetus albicilla*	Livskraftig (LC)
Krykkje	*Rissa tridactyla*	Sterkt truet (EN)
Lunde	*Fratercula arctica*	Sårbar (VU)
Rødnebbterne	*Sterna paradisaea*	Livskraftig (LC)
Rødstilk	*Tringa totanus*	Livskraftig (LC)
Siland	*Mergus serrator*	Livskraftig (LC)
Sildemåke	*Larus fuscus*	Livskraftig (LC)
Smålom	*Gavia stellata*	Livskraftig (LC)
Storlom	*Gavia arctica*	Livskraftig (LC)
Storskarv	*Phalacrocorax carbo*	Livskraftig (LC)
Storspove	*Numenius arquata*	Sårbar (VU)
Svartbak	*Larus marinus*	Livskraftig (LC)
Teist	*Cepphus grylle*	Sårbar (VU)
Tjeld	*Haematopus ostralegus*	Livskraftig (LC)
Toppskarv	*Phalacrocorax aristotelis*	Livskraftig (LC)
Tyvjo	*Stercorarius parasiticus*	Nær truet (NT)
Ærfugl	*Somateria mollissima*	Nær truet (NT)

Vedlegg 2: Observasjoner sjøfugl 3.mars 2020

Sjøfuglobservasjoner fra båt vinterstid

Sted Store Kalvøya og omegn, Bodø kommune
Dato 03.03.2020
Tid 08:20 - 09:50

Observasjoner gjort i området Skollerøya - Søholmen - Store Kalvøya og Juvikgrunnen / Juldagen

Observasjoner arter				
Norsk navn	**Vitenskapelig navn**	**Kategori**	**Antall**	**Notat**
Alkefugl	Uidentifisert art		1	Enslig alkefugl observert flyvende på lang avstand
Gråmåke	Larus argentatus	Livskraftig (LC)	37	
Havelle	Clangula hyemalis	Nær truet (NT)	2	
Havørn	Haliaeetus albicilla	Livskraftig (LC)	7	
Kråke	Corvus cornix	Livskraftig (LC)	3	
Ravn	Corvus corax	Livskraftig (LC)	2	
Siland	Mergus serrator	Livskraftig (LC)	3	
Storskarv	Phalacrocorax carbo	Livskraftig (LC)	278	
Svartbak	Larus marinus	Livskraftig (LC)	35	
Teist	Cepphus grylle	Sårbar (VU)	5	

Vedlegg 3: Observasjoner sjøfugl 2. juni 2020

Sjøfuglobservasjoner gjort fra båt og på land

Sted Store Kalvøya, Bodø kommune
Dato 02.06.2020
Tid 08:40 - 11:45

Observasjoner gjort i form av (se kapittel om metoder for nærmere spesifikasjon):

- Sektorobservasjoner fra observasjonsposter (O1 + O2) på Store Kalvøya (10:20 - 11:20).
- Observasjoner gjort ved befaring i båt og til fots (Bef) innen det definererte området.

Observasjoner arter							
Norsk navn	**Vitenskapelig navn**	**Kategori**	**Bef**	**O1**	**O2**	**Sum**	**Notat**
Alkefugl*	*Sp*				2	2	
Fiskemåke	*Larus canus*	Nær truet (NT)	2		3	5	
Gråmåke	*Larus argentatus*	Livskraftig (LC)	3	10	26	19	
Havørn	*Haliaeetus albicilla*	Livskraftig (LC)		1		1	
Piplerke**	*Anthus sp.*	Livskraftig (LC)	3			3	
Gråhegre	*Ardea cinerea*	Livskraftig (LC)	1			1	
Kråke	*Corvus cornix*	Livskraftig (LC)	1	3		4	
Makrellterne	*Sterna hirundo*	Sterkt truet (EN)	3			3	
Ravn	*Corvus corax*	Livskraftig (LC)				0	
Siland	*Mergus serrator*	Livskraftig (LC)				0	
Sildemåke	*Larus fuscus*	Livskraftig (LC)	1	1		2	
Storskarv	*Phalacrocorax carbo*	Livskraftig (LC)	12		1	13	
Svartbak	*Larus marinus*	Livskraftig (LC)	6	14	14	29	
Teist	*Cepphus grylle*	Sårbar (VU)			6	6	
Tjeld	*Haematopus ostralegus*	Livskraftig (LC)	16		3	19	
Tyvjo	*Stercorarius parasiticus*	Nær truet (NT)	1			1	

* For lang avstand til å artsbestemme.
** Heipiplerke, skjærpiplerke eller begge arter.

Vedlegg 4: Observasjoner sjøfugl 23. juni 2020

Sjøfuglobservasjoner gjort fra båt og på land

Sted Store Kalvøya, Bodø kommune
Dato 23.06.2020
Tid 08:30 - 12:50

Observasjoner gjort i form av:
- Sektorobservasjoner fra observasjonsposter (O1 + O2) på Store Kalvøya.
- Observasjoner gjort fra båt i definerert område (se metoder)

Observasjoner arter							
Norsk navn	**Vitenskapelig navn**	**Kategori**	**Bef**	**O1**	**O2**	**Sum**	**Notat**
Enkeltbekkasin	*Gallinago gallinago*	Livskraftig (LC)	1				
Fiskemåke	*Larus canus*	Nær truet (NT)	2		4	6	
Gråmåke	*Larus argentatus*	Livskraftig (LC)	28	11	18	57	
Gråtrost	*Turdus pilaris*	Livskraftig (LC)			2	2	
Havørn	*Haliaeetus albicilla*	Livskraftig (LC)	1			1	
Piplerke*	*Anthus sp.*	Livskraftig (LC)		3	2	5	
Kråke	*Corvus cornix*	Livskraftig (LC)		3	5	8	
Laksand	*Mergus merganser*	Livskraftig (LC)	29			29	
Siland	*Mergus serrator*	Livskraftig (LC)	3			3	
Sildemåke	*Larus fuscus*	Livskraftig (LC)	2			2	
Storskarv	*Phalacrocorax carbo*	Livskraftig (LC)	1		2	3	
Storspove	*Numenius arquata*	Sårbar (VU)	2	X (≥1)	1	3	X: Hørtes fra land
Svartbak	*Larus marinus*	Livskraftig (LC)	14	10	9	33	
Teist	*Cepphus grylle*	Sårbar (VU)	1		6	7	
Tjeld	*Haematopus ostralegus*	Livskraftig (LC)	3	6	4	13	

* Heipiplerke, skjærpiplerke eller begge arter.

Vedlegg 5: Observasjoner sjøfugl 20. august 2020

Sjøfuglobservasjoner gjort fra båt i mytetid

Sted Store Kalvøya og omegn, Bodø kommune
Dato 20.08.2020
Tid 09:30 - 11:40

Observasjoner i området Søholmen - Nattmålsskjæret - Lille og Store Kalvøya - Røyrskjæret -Osholmen - Osan - Kjeøya.

Observasjoner arter				
Norsk navn	**Vitenskapelig navn**	**Kategori**	**Antall**	**Notat**
Fiskemåke	*Larus canus*	Nær truet (NT)	24	
Gråhegre	*Ardea cinerea*	Livskraftig (LC)	1	
Gråmåke	*Larus argentatus*	Livskraftig (LC)	49	
Havørn	*Haliaeetus albicilla*	Livskraftig (LC)	7	
Kråke	*Corvus cornix*	Livskraftig (LC)	2	
Siland	*Mergus serrator*	Livskraftig (LC)	10	Minst 3 av disse 1K → kyllinger
Sildemåke	*Larus fuscus*	Livskraftig (LC)	1	
Storskarv	*Phalacrocorax carbo*	Livskraftig (LC)	7	
Svartbak	*Larus marinus*	Livskraftig (LC)	13	
Teist	*Cepphus grylle*	Sårbar (VU)	2	
Tjeld	*Haematopus ostralegus*	Livskraftig (LC)	1	

5.8 Samisk natur- og kulturgrunnlag

Store Kalvøya inngår ikke i reinbeiteområder, se figur over.

Det er ikke mottatt kommentarer til melding om oppstart av planarbeidet fra Duokta reinbeitedistrikt. Reindrift er heller ikke kommentert av Fylkesmannen i deres uttalelse etter oppstartmeldingen.

Reindrift vil ikke være berørt av tiltak på Store Kalvøya.

5.9 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder[11]

5.9.1 Plan- og vernestatus for området

Planområdet ligger innen hensynssone for friluftsliv i h.h.t. kommuneplanens arealdel, se pkt. 4.1 foran, men er ikke vist på Nordlandsdatas temakart.

Naturdatabasen har registrert områder for friluftsliv. Store Kalvøya er ikke registrert som friluftslivsområde. Tilstøtende område på Landegode er registrert som utfartsområde og svært viktig friluftslivsområde, ganske stor bruksfrekvens og ganske god egnethet, men altså ikke Store Kalvøya. Se figur nedenfor.

[11] Denne gjennomgangen er basert på DN håndbok 18-2001 Friluftsliv i konsekvensutredninger.

Figur 45. Fiolett: Utfartsområde med svært viktig friluftslivsområde. Store Kalvøya, markert med sort sirkel, ligger utenfor friluftslivsområdet. Fra Nordlandsatlas.

Store Kalvøya er kartlagt i Miljødirektoratets register over inngrepsfrie naturområder (INON) som sone 2, dvs. områder mellom én og tre km fra tyngre tekniske inngrep, se figur foran, pkt. 5.6.1.

- Villmarkspregede områder: Områder fem kilometer eller mer fra tyngre tekniske inngrep.
- Inngrepsfri sone 1: Områder mellom tre og fem kilometer fra tyngre tekniske inngrep.
- Inngrepsfri sone 2: Områder mellom en og tre kilometer fra tyngre tekniske inngrep.
- Områder som ligger mindre enn en kilometer fra tyngre tekniske inngrep betegnes som inngrepsnære.

Figur 46. Inngrepsfri natur. Grønt markerer områder 1-3 km fra inngrep. Store Kalvøya markert med sort sirkel. Fra Naturbase.

Se også pkt. 5.6.1 foran hvor det konkluderes:

> «Arealet for det planlagte anlegget ligger i ytterkant av et område med INON-status Inngrepsfri sone 2, som er det laveste INON-nivået. Ettersom det er en mindre del av et sone 2-område som får endret status, og dette ikke innebærer oppsplitting av et større område, ansees ikke endringen som en vesentlig reduksjon av inngrepsfri naturområder i Norge.» (Akvaplan-nina 2020 (a):3)

I kommuneplanen er planområdet regulert til akvakulturanlegg, men også natur, friluftsliv, ferdsel og akvakultur (kombinert formål).

5.9.2 Områdets funksjonelle kvaliteter

Planområdet er ikke i bruk som friluftslivsområde. Det synes ikke som om her er annen bruk, heller ikke beiteområde for sau.

Stedstilhørighet
Området kan ikke betegnes som å ha sterk stedstilhørighet for befolkningen i de tilstøtende områdene.

5.9.4 Alternative områder for friluftsliv
Korten med Kortvika, på østsiden av sundet mot Landegode, er relativt mye brukt som friluftslivsområde. Øyene utenfor Store Kalvøya er svært like i karakter som Store Kalvøya.

5.9.5 Verdivurderinger
Området har «**liten verdi**» i h.h.t. tabell 3 i Direktoratet for naturforvaltnings håndbok 18-2001 *Friluftsliv i konsekvensutredninger*:

a) Området har en del bruk i dag

b) Området er lite brukt i dag, men oppfyller ett av følgende kriterier:

1. Landskap, naturmiljø eller kulturmiljø har visse opplevelseskvaliteter
2. Området er egnet for en enkeltaktivitet som det lokalt/regionalt/nasjonalt ikke finnes alternative områder til
3. Området inngår som del av en større, sammenhengende grønnstruktur av en viss verdi, eller fungerer som ferdselskorridor mellom slike områder, eller som adkomst til slike områder.
4. Området har en viss symbolverdi

b)1 og b)3 vurderes som aktuelle. Det er særlig den visuelle opplevelsesverdien som ansees som relevant ved fritidsbåters trafikk til og fra øyene omkring og opphold på Korten.

Liten	Middels	Stor
----------	----------	----------
↑		

Planområdet har i seg selv liten verdi som friluftslivsområde.

Liten	Middels	Stor
----------	----------	----------
↑		

Influensområdet er primært båttrafikken gjennom sundet og Korten. Korten har stor verdi som friluftslivsområde.

Vurdering av tiltaket er gjennomgått under pkt. 7.6 nedenfor.

Uttalelse / høringssvar

Gnist arkitekter gir på vegne av selg selv og vår kunder følgende tilbakemelding på forslag til Ny KPA.

Generelle betraktninger

Vi er på generelt grunnlag positiv til endringen i KPA og bemerker at det er gjort et godt og faglig arbeid med ny KPA. Ny KPA gir gode rammer for å redusere antall dispensasjoner i enkeltsaker, noe vil være positivt for å få ned tidsbruken i søknadsprosesser. Den harmoniserer også mer med nasjonale regelverk og krav.

Det er positivt at antall kommunedelplaner reduseres og at en får et mer helhetlig planverk uten for mange sidestilte og overlappende planer. Vi vil på generelt grunnlag be om at Bodø kommune fortsetter arbeidet mot stat og fylket for å i større grad harmonisere planverk, og forenkle planprosessen gjennom harmonisering av planer og utarbeidelse av bedre verktøy for regulering.

Vi oppfordrer til en gjennomgang av retningslinjer og føringer, da vi ser at det i flere av retningslinjene er benyttet SKAL, som indikerer at retningslinjen i realiteten er å forstå som et ordinært krav og forventing i plan og byggesaker. Vi har forståelse for at dette kan være et riktig grep for å indikere forventningene til nye reguleringsplaner, men vil likevel oppfordre til å gjennomgå nødvendigheten av bruken for de enkelte retningslinjene, da de i noen tilfeller kan slå uheldig ut.

Innspill til bestemmelser/temaer i bestemmelsene:

Kapittel 2 – By- og stedsutvikling

Bestemmelsene for handel oppleves som noe inkonsekvent, og mangler etter vår forståelse sammenheng mellom enkelte bestemmelser, som synes å være resultat av at enkelte bestemmelser er tatt ut/endret.

Videre er styring av handel innenfor avsatte områder er bra, og vi er positive til at dette videreføres gjennom planen. Vi skulle likevel ønske oss at det ble laget en tilgjengelig oversikt over BRA handel for områdene, slik at det er mulig å se potensialet for handel innenfor de ulike områdene. I dag medfører kravet uten oversikten, at det er vanskelig å anslå hvor stor andel av maks BRA handel som er utbygget/i bruk, noe som kan skape usikkerhet i arbeidet med nye planer og mulighetsstudier. En slik oversikt bør kunne si noe om hvor stor andel av tilgjengelig BRA handel som er bygget ut og hvor stor andel som eventuelt er bundet opp i reguleringsplaner.

2.2 Utbyggingsområder:

> *«Lokalisering av handelsområder og dagligvareforretninger kommer frem av § 2.3 Handel.»*

Dette følges så langt vi kan se ikke tydelig/entydig opp i 2.3 med tanke på f.eks. dagligvarehandel.

2.3 Handel

> *«Ved etablering av handelsvirksomhet kan kommunen kreve handelsanalyse i plan- og byggesaker»*

Bestemmelsen er etter vårt syn for vag og kan skape usikkerhet i prosjekter med handel. Den angir ingen terskelverdi eller henvisninger til at det kan foreligge tidligere analyser som er tilstrekkelige. Bestemmelsen gir rom for at saksbehandler/kommune kan kreve handelsanalyse på vilkårlig

grunnlag, noe som øker risiko i prosjekter. Vi foreslår at det gis en retningslinje for at det ved etablering innenfor etablerte områder med handelsanalyse (ref. skjema) ikke stille krav, og ved etablering av dagligvarehandel i tråd med føringer i KPA etc.

Kapittel 4 - Uteoppholdsareal

Vi er generelt positive til endringen som er gjort for kapittel 4 ved at det åpner for et større mangfold av uteoppholdsareal med differensierte kvaliteter. Vi ser også at det i større grad åpner opp for å bevare eksisterende grøntareal og kvaliteter på tomten.

Vi savner samtidig en tydeligere differensiering mellom privat og felles uteoppholdsareal i noen av de generelle bestemmelsene for uteoppholdsareal. Slik det står nå åpner det for at også privat uteoppholdsareal skal reguleres, noe vi ikke tror er hensikten og som vil kunne åpne for svært rigide reguleringsplaner.

4.1 Generelle bestemmelser til uteoppholdsareal

«Plassering av uteoppholdsareal og angivelse av eierform skal fremgå av plankartet ved regulering. Det skal gjennom bestemmelser til reguleringsplaner angis kvalitetskrav til uteoppholdsarealene og rekkefølgekrav for opparbeiding.»

Bestemmelsen er etter vårt syn for generell og differensierer ikke mellom privat og felles uteoppholdsareal. Noe som vil kunne tolkes til at også privat uteoppholdsareal skal komme frem av plankart. Ettersom bestemmelsen ikke er konkret på hvilket uteoppholdsareal som skal reguleres, vil det også kunne tolkes til at det på regulerte enebolig-/småhustomter skal reguleres privat uteoppholdsareal på bakkeplan for den enkelte tomt, noe som fremstår som lite hensiktsmessig.

4.2 Generelle kvalitetskrav

«Uteoppholdsarealer skal belyses. For større uteoppholdsarealer kan det i reguleringsplan og byggesaker stilles krav om belysningsplan.»

Foruten om denne bestemmelsen er det så vidt vi kan se, ingen andre bestemmelser for belysning i KPA. Vi skulle gjerne sett at det ble tilføyd en retningslinje for belysning som omtalte blant annet lysforurensning, henvisning til belysningsplan etc.

Kapittel 5 - Bebyggelse og anlegg

§ 5.1.2 Terrengtilpasning

Retningslinje

«Felles uteareal, uteområder o.l. bør ikke plasseres på utfylt areal.»

Vi har vanskelig for å se hva denne retningslinjen egentlig bidrar til og hva hensikten bak den er. Utfylling av areal er sjeldent spesielt effektivt eller økonomisk som grep. Vi kan ikke se at det er mer formålstjenlig at det plasseres bebyggelse og/eller vei/parkering på utfylt areal. Dersom grepet som helhet ikke fører til god terrengtilpasning er dette etter vårt syn dekket av bestemmelsen og ivaretas gjennom krav til dokumentasjon i reguleringsplaner.

§ 5.2.8 Vann avløp og overvannshåndtering

Generelt positiv til at krav om blågrønn faktor er tatt ut som dokumentasjonskrav og at det er åpnet opp for en mer hensiktsmessig måte å dokumentere VAO på.

Vi stiller oss likevel negativ til at krav for søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse ikke har mer differensierte krav og i liten grad åpner for at omfanget av dokumentasjonskravene tilpasses prosjektet. Et slik krav for mindre prosjekter vi være svært fordyrende og gjøre det vesentlig mer krevende for den enkelte å søke på mindre tiltak. Vi ser helst at det legges til en bestemmelse/retningslinje for at *«Omfanget av dokumentasjonen må tilpasses planen eller prosjektets størrelse og kompleksitet»,* slik det gjøres for utomhusplan og massehåndtering .

§ 5.2.1 Utnyttelsesgrad

«Regulert uteoppholdsareal skal inngå i arealet som legges til grunn for beregningen av utnyttelsesgrad.»

Bestemmelsen er noe utydelig og kan bidra til forvirring i søknader. Etter vår forståelse angir bestemmelsen at areal som er regulert til bebyggelse og areal regulert til uteoppholdsareal skal inngå i den delen av tomten man beregner utnyttelsesgrad for. Bestemmelsen slik vi forstår den, er etter vårt syn bra og kan gjøre det lettere å regulere bedre grøntareal, uten at det går på bekostning av BYA og gir større handlingsrom i reguleringsplaner. Den gir også en mer entydig måte å regulere BYA på som harmonerer godt med overordnet tillat BYA.

Men regulert uteoppholdsareal vil også kunne tolkes til å gjelde uteoppholdsareal regulert som krav gjennom KPA. Dersom kravet angir at 35% BYA = bebygget areal + felles/privat uteoppholdsareal, er dette en vesentlig endring og vil markant endre tilgjengelig BYA.

Vi foreslår at bestemmelsen, sammen med større differensiering mellom privat/felles uteoppholdsareal gis en mer entydig ordlyd, slik at den ikke har rom for misforståelser eller bidrar til forvirring i byggesaker.

§ 5.2.2 Boligstørrelser, antall boenheter og bokvalitet

Retningslinje:

«I reguleringsplaner for større leilighetsprosjekter skal en variasjon av størrelser på boenhetene sikres. I de fleste leilighetsprosjekter vil hovedvekt på 2- og 3 roms boenheter være hensiktsmessig, men annen fordeling kan fastsettes med bakgrunn i stedlige forhold, kollektivdekning, boligkonsept og fellesfunksjoner.»

«Boligbyggingen skal bidra til å utvikle nye og innovative boligkonsepter.»

Flere av retningslinjene er utformet som «skal» krav som virker tvetydig i hvordan retningslinjen skal tolkes. Spesielt for retningslinjen for utvikling av innovative boligkonsepter er det uheldig og ha som en generell føring da f.eks eneboliger og rekkehus ikke nødvendigvis vil kunne ha det samme potensialet for «nye løsninger». Hva som tolkes som nye og innovative løsninger er også uavklart, og vil kunne forstås som at en ikke kan benytte etablerte, gode løsninger.

§ 5.2.7 Avfallshåndtering

Retningslinje:

«Ved etablering av nedgravde anlegg skal det dimensjoneres og legges til rette for at boliger innenfor kort gangavstand også kan benytte anlegget.»

Retningslinjen virker for oss å kunne slå uheldig ut gjennom å være utformet som et «skal krav». Retningslinjen angir ikke hva som regnes som kort gåavstand, og det kommer ikke frem i andre deler

av KPA hva begrepet omfatter. Retningslinjen angir heller ingen direkte begrensning for hvor mange boliger etableringen kan bli gjeldene for. Det redusert innslagspunktet for mulig krav om nedgravd anlegg, sammen med «nabolagsanlegg», vil kunne føre til at kostnadsbyrden for det enkelte prosjektet kan bli utilbørlig høyt pr. boenhet. Hvis en som tiltakshaver/beboer skal bekoste både tomtegrunn og anleggelse av avfallsanlegg for en større andel av boliger, vil det gjøre nye boliger dyrere, samt senke utbyggingstakten. Selv om dette er innført som retningslinje, sier det likevel noe om forventingene som legges i reguleringsplaner.

Eksempelvis vil en tremannsbolig eller 3 rekkehus plassert i nærheten av et eldre leilighetskompleks, kunne få krav om å dekke renovasjonsbehovet for flere ganger deres eget behov.

Vi foreslår at retningslinjen endres med at skal erstattes av bør, eventuelt at «*det bør utredes muligheten for felles nedgravd anlegg plassert i kort gangavstand*». Det bør også gå klart frem at tiltakshaver ikke kan belastes for eventuelle tilleggskostnader forbundet med anleggelse av ekstra avfallscontainere.

§ 5.3.2 Utnyttingsgrad og byggehøyde

«Utnyttingsgrad for fritidseiendom settes til maks BYA=120 m², inkludert garasje. Maks BYA for garasje settes til 30 m². Bakkeparkering og naust inngår ikke i utnyttingsgraden.»

I sluttfasen av en nylig vedtatt reguleringsplanen ble det avklart at måleregelene for utnyttelsesgrad tilsier at bakkeparkering skal inngå i beregningen. Punktet må dermed etter vårt syn oppdateres i henhold til dette, og vi foreslår at det gis en bestemmelse for at:

«Der bakkeparkering skjer på samme tomt skal nødvendig parkeringsareal medtas»

Eventuelt.

«Der parkering er løst på felles parkeringsområde eller på annen tomt, medtas ikke parkeringsareal i beregning av utnyttelsesgrad».

§ 5.8 Fritids- og turistformål (FTU)

«Områdene skal benyttes til fritids- og turistformål. Spikertelt/tilbygg på campingbil/vogn skal ikke være lengre eller høyere enn campingbil/vogn, og ikke dypere enn 3 meter. Maks tillatt bebygd areal settes til BYA=15 m2. Farge- og materialvalg skal tilpasses omgivelsene.»

Bestemmelsen er utdatert og har ikke fulgt oppdateringen i TEK17. Den fremstår lite fremtidsrettet og er svært begrensende for drift og forvaltning av moderne campinganlegg. Sammen med gjeldene krav i tek vil den kunne slå svært uheldig ut, både for eksisterende og nye campinganlegg. Ny TEK17 forskrift §11-6 (7) gir gode rammer for å utvikle fremtidsrettede campinganlegg som imøtegår dagens forventninger til campingplasser og angir brannkrav som er oversiktlige og formålstjenlig. Bestemmelsen åpner også opp for store terrasser og andre installasjoner som ikke inngår i beregning av BYA.

Vi anbefaler derfor at bestemmelsen erstattes i sin helhet med bestemmelsene i TEK17, sekundært at det henvises til denne eller lignende som angir det samme kravet i tek17.

Eventuelle tilleggsbestemmelser for farge og materialvalg bør helst være føring og ikke bestemmelse. Vi forutsetter også at eventuelle bestemmelser for farge/materialvalg gjøres gjeldene for faste strukturer og ikke campingvogner og bobiler.

Innspill til plankart/arealformål:

Nepåkeren / KBA6.11

Vi registrerer med tilfredshet at Nordland fylkeskommunes innspill om endring av arealformål for deler av Nepåkeren er tatt til følge, og at området i høringsforslaget nå foreslås avsatt til næring og tjenesteyting. Dette fremstår som en målrettet og hensiktsmessig arealbruk, og vi ønsker å uttrykke vår klare støtte til forslaget.

Endringen vurderes som en positiv og strategisk videreutvikling av området, som bidrar til et riktig arealformål for kommende plan og byggesaker. Det er også i tråd med kommuneplanens overordnede mål om effektiv arealutnyttelse, styrking av eksisterende næringsområder og etablering av virksomhet på riktig sted.

Salten Gruppen AS har som intensjon å videreutvikle Nepåkeren til et logistikk- og servicesenter rettet mot tungtransport, logistikkbransjen og kollektivsegmentet. Det vurderes som aktuelt å etablere funksjoner som: verksted, lager og logistikksenter, vaskehall, energistasjon, administrasjonsbygg og undervisnings- og opplæringslokaler for transportnæringen

Vi oppfatter at det foreslåtte arealformålet Næring og tjenesteyting er dekkende for slik aktivitet, og at det gir gode utviklingsmuligheter for et helhetlig og moderne transportsenter som kan betjene både næringsliv og kollektivsegmentet lokalt og regionalt.

Vi ser derfor svært positivt på endringen og ser frem til videre planprosess for området, i tett dialog med Bodø kommune.

Plassen 3-5 (138/3584, 138/3643 og 138/4265)

På vegne av Østbø AS og Haugen AS fremmes herved forslag om å endre arealformålet for Plassen 3–5, inkludert veiarealet som løper langs nordøstlig side av bebyggelsen, fra formål Bane til formål Næring.

Kart forslag til Plankart – berørt område markert i grønt. Kilde experience.arcgis.com

Bakgrunn og begrunnelse

Endringen vil sikre at kommuneplanens arealdel (KPA) samsvarer med dagens og planlagt bruk av eiendommen, samt den langsiktige festeavtalen som skal inngås mellom festere (Østbø AS og Haugen AS) og grunneier (Bane NOR Eiendom AS). Formålet med forslaget er å redusere behovet for dispensasjoner i forbindelse med plan- og byggesaker, og å sikre forutsigbarhet for videre drift og utvikling innenfor festeperioden.

Eiendommen har vært festet siden 1986/1997, og ny festekontrakt på 18 år er under fornyelse. Dette innebærer at festeperioden vil strekke seg lengre enn planperioden for KPA 2026–2038, og det anses derfor som naturlig at planformålet reflekterer reell og planlagt bruk i denne perioden.

Eksisterende bruk og forhold til jernbanen

Området har ingen funksjonell tilknytning til jernbane, jernbanedrift eller jernbanetekniske installasjoner, utover at grunnen eies av Bane NOR Eiendom AS og naboskapet med jernbanen. Forslaget vurderes derfor å ikke ha negative konsekvenser for jernbanens drift, sikkerhet eller utviklingsmuligheter. Vurderingen forsterkes ved at det er Bane Nor som tomteeier, som opprettholder festeavtalen.

Endringen innebærer ingen fysiske tiltak eller endret arealbruk, men vil bidra til klarere plangrunnlag og bedre samsvar mellom faktisk bruk og planstatus. Det antas heller ikke å foreligge konflikter med omkringliggende virksomheter, naboer eller allmenne interesser.

Sammenheng med kommuneplanens mål

Forslaget er i tråd med KPA 2026s hovedmål om effektiv arealbruk, videreutvikling av eksisterende næringsområder og redusert behov for dispensasjoner. Endringen vil legge til rette for forutsigbar næringsutvikling og styrke kommunens mål om gjenbruk og transformasjon av eksisterte bygg og arealer fremfor ny nedbygging.

Kart reguleringsplaner – Berørt område markert i blått. Kilde kommunekart.com

ADVOKATiNORD
kontorfellesskap - MNA

Bodø kommune

(postmottak@bodo.kommune.no)

Dag Trygve Berntsen
Frank Ove Kvalvik
Michal Wiik Johansen
Mads Torrissen
Tor Haug
Charlotte Marie Ringkjøb
Ole Morten Husmo

Ansvarlig: MWJ
Referanse: 202510983
Sted/dato: Bodø, den 14.11.2025

Kommunens ref: 2024/1938

Høringsuttalelse - Kommuneplanens arealdel 2026- 2038

Denne høringsuttalelsen er avgitt på vegne av grunneierne av gårdsnummer 42, bruksnummer 6. Eiendommen er i kommuneplanen foreslått tilbakeført fra område for boligbygging til LNFR-område.

Eiendommen eies i dag av 11 grunneiere som er i familie. To av eierne har vokst opp på eiendommen, mens de øvrige har arvet sine andeler av eiendommene. To av de som var eiere da eiendommen ble avsatt til boligbygging i dagens KPA, har i ettertid solgt sine andeler til de øvrige eierne. 5 av grunneierne hadde tidligere sine bolighus på 42/6, men disse har fått utskilt en egen boligtomt for sine respektive eiendommer. I det følgende omtales grunneierne samlet som familien.

Begrunnelsen for å tilbakeføre eiendommen til LNFR-området er i vurderingen av arealreserver angitt slik:

> «*Utbygging vil være i konflikt med mål om å styre utvikling, naturmangfold og landbruksområder. Det er ikke kjent at det har vært initiativ til utvikling av området de senere årene.*»

Det er ikke riktig at det ikke har vært initiativ til utvikling av området de senere årene. Dette vil vi komme tilbake til nedenfor, men først gis det en kort gjennomgang av bakgrunnen for dagens reguleringsstatus.

Bodø kommune forela i 2010 grunneierne kommunens planer om å omregulere hele området mellom riksveien og Myraveien til næringsformål. På dette tidspunktet var 42/6 regulert som LNFR. Eiendommen var bebygd med flere bolighus tilhørende noen, men ikke alle, av dagens grunneiere.

Grunneierne anså det som svært lite ønskelig at deres bolighus skulle bli liggende midt inne i et område som var regulert til næringsvirksomhet. De tok derfor initiativ til at

området mellom bebyggelsen i Tverrholten og i Myraveien i stedet skulle bli lagt ut til boligformål. Familien engasjerte rådgivere for å bistand til dette.

I 2012 ble områdeplan for området vedtatt av bystyret (Plan-id 2425). I planen ble området mellom Rv 80 og bebyggelsen på Tverrholten lagt ut til næringsformål, mens området mellom Tverrholten og Myraveien ble lagt ut til boligformål. Næringsområdet ble etter dette detaljregulert og utbygget med næringsbygg.

Eierne av eiendommen har siden områdeplanen ble vedtatt planlagt for utbygging av området. I 2014 tok de kontakt med kommunen med forespørsel om det var mulig å få dispensasjon fra kravet om detaljregulering før bygging kunne starte. Etter noe tid er tilbakemeldingen fra kommunen at det ikke vil bli gitt dispensasjon, og at ingen tomter kunne fradeles før regulering var på plass. Familien innså etter dette at de måtte knytte til seg en profesjonell partner som kunne forestå regulering og ombygging. Det ble innledet diskusjoner med flere aktører, uten at det kom til noe konkret. I 2019, ble det inngått en avtale med en utbygger om kjøp av området, men denne benyttet et forbehold om å trekke seg fra avtalen ettersom utbygger hadde fått negative signaler fra kommunen om den utnyttelsesgraden som var planlagt. Som følge av koronaepidemien og den etterfølgende generelle nedgangen i etterspørselen etter boliger, har de konkrete utviklingsplanene blitt stilt i bero i påvente av en bedring i boligmarkedet.

Grunneierne har imidlertid gjort flere investeringer i eiendommen i tillit til områdeplanen. I 2017 kjøpte familien seg inn i eiendommen 42/594, hvor Buveien, som går langs eiendommens vestside, ligger. Bakgrunnen for kjøpet var å skaffe adkomst for en fremtidig utbygging av feltet. Prisen på innkjøpet ble selvfølgelig priset av selger ut fra dette, og med omkostninger kom prisen på rundt 700.000,-.

Som nevnt innledningsvis fikk to av grunneierne som hadde sine hus på 42/6 skilt ut egne eiendomstomter rundt husene sine. I oppgjøret med de andre grunneierne ble disse tomtene priset til ordinær tomtepris for området, basert på dagens formålsregulering.

Videre har det etter at områdeplanen ble vedtatt vært to grunneiere som har ønsket seg utkjøpt. Disse utkjøpene som skjedde i 2019 og 2025, var priset til henholdsvis 1.500.000,- og 560.000,-, også dette basert på dagens formålsregulering.

I tillegg har familien hatt utlegg til arkitekt, advokat og megler i arbeidet for å utvikle eiendommen. Til sammen utgjør kostnadene familien har pådratt seg i tillitt til den relativt nye områdeplanen i underkant av tre millioner kroner. Det skal i denne sammenheng bemerkes så sent som i kommuneplanens arealdel av 2022, ble området bekreftet som en del av kommunens boligreserve. Dersom nå området tilbakeføres til LNFR-område, vil disse investere i praksis være tapt. Dette vil selvfølgelig være en stor økonomisk belastning for grunneierne som er privatpersoner.

Eiendommen er dessuten svært egnet for boligutbygging. Den ligger sentralt plassert mellom eksisterende boligbebyggelse, med etablerte adkomstveier fra Rv 80 og opp til området. Adkomstveiene er allerede dimensjonert for den trafikkøkningen en utbygging vil

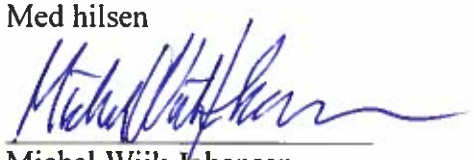
medføre. Området ligger dessuten i umiddelbar nærhet til strøm, vann og annen infrastruktur. I dagens områdeplan er det lagt opp til at området skal bebygges med småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Videre følger det av områdeplanen at det langs den åpne bekken reguleres et bekkedrag med bredde 12 m med en allmenn tilgjengelig gangsti som påkoples fortau i nord, og at det skal avsettes nærlekeplass i tilknytning til bekkedraget. Dette tilsier at området vil være et attraktivt område for barnefamilier. Ettersom området ligger i gangavstand fra Mørkvedbukta skole og barnehage med tilhørende anlegg, og det samme til dagligvarebutikk, handelssenter, universitet og idrettsanlegg, ligger alt til rette for en utbygging som vil gi høy bokvalitet og et lavt miljømessig avtrykk.

Eiendommens størrelse og plassering midt mellom to boligområder, gjør at en utbygging i ingen eller svært liten grad vil påvirke naturmangfoldet eller landbrukshensyn. Den er dessuten for liten til å utgjøre noen landbruksmessig verdi. En utbygging av eiendommen med en tilrettelegging av bekkefaret i henhold til plankravene, vil derimot gi et positivt bidrag til fritids- og rekreasjonsmuligheter for alle beboerne i området.

Oppsummert fremstår forslaget om tilbakeføring av området til LNFR å være svakt begrunnet, og dessuten svært urimelig overfor grunneierne som har investert betydelige midler i tillit til det planinitiativet kommunen selv tok for relativt kort tid siden.

Det anmodes derfor om at arealformålet for eiendommen beholdes uendret i den nye planen.

Med hilsen



Michal Wiik Johansen
advokat

GUNVALD JOHANSEN

Bodø Kommune
Postboks 319
8001 Bodø

08.10.2025

2024/1938 Uttalelse til kommuneplanens arealdel – Hunstad Sør

Gunvald Johansen har bidratt til investeringer for flere hundre millioner kroner på Hunstad Sør de siste 25 årene. Vi har investert i rågrunn, opparbeidelse av infrastruktur og bygninger. Gunvald Johansen har bygd næringsbyggene Hunstad Senteret, Eurospar Hunstad og Coop Extra-bygget. For tiden bygger vi et nytt næringsbygg i samarbeid med Agri Eiendom, hvor Felleskjøpet er den største leietakeren. Dette har bidratt til aktivitet og mange arbeidsplasser i området.

Hunstad Sør Utbyggingsselskap har sørget for utbygging av 200–300 boliger i området. Utbyggingsselskapet ble etablert i 2003 av de største grunneierne på Hunstad Sør for å samordne en felles utbygging av boligområdene. Aksjonærene i selskapet eier ca. 80 % av utbyggingsområdet. Gunvald Johansen eier 37 % av utbyggingsselskapet. Selskapet gjennomfører overordnet arealplanlegging og organiserer utbygging av felles kommunalteknisk infrastruktur som veier, vann- og avløpsanlegg, lekeplasser, strøm og andre tekniske anlegg som betjener hvert delfelt. Når hvert delfelt er utbygd, overføres veier og teknisk infrastruktur vederlagsfritt til kommunen for drift, i henhold til utbyggingsavtale. Det har vært kontinuerlig utbygging i området de siste 22 årene.

Utviklingen og investeringsviljen i området har hele tiden vært basert på at det foreligger en vedtatt reguleringsplan for hele utbyggingsområdet. Hunstad Sør utbyggingsselskap har planer om å utvikle området videre i tråd med nåværende reguleringsplan.

Dersom den vestlige delen av reguleringsplanen skulle bli omdisponert til LNF, vil dette få dramatiske konsekvenser for private og offentlige investeringer som er gjort i området.
Vi mener at hele området på Hunstad Sør er svært godt egnet til utbyggingsformål. Dette er veldokumentert gjennom en rekke reguleringsplaner for området siden 1980-tallet.

Området som nå vurderes omgjort til LNF, er en del av områdereguleringsplanen for Hunstad Sør del 2, som ble vedtatt i 2017. Kommunens konklusjon og anbefaling da planen ble enstemmig vedtatt av Bystyret 30.03.2017:

«Vedtak av planen vil ha positiv virkning på Bodøs utvikling ved å legge til rette for om lag 1000 nye boliger i byutviklingsområdet, nært hovedveinett og jernbane og i tråd med samordnet areal- og transportplanlegging. Området vil være godt egnet for barnefamilier, som vil kunne danne grunnlag for elevmassen på den planlagte skolen i Mørkvedbukta. Planen ivaretar også viktige natur- og kulturverdier og friluftsinteresser i byutviklingsområdet. Rådmannen anbefaler at områderegulering for Hunstad Sør del 2 godkjennes med de endringene som er gjort etter offentlig ettersyn og høring.»

Vi registrerer at kommunen i den nye arealplanen vurderer å åpne for utbygging av andre områder på bekostning av Hunstad Sør.

Våre argumenter for å videreføre dagens arealformål for hele området, alternativ 2:

- Området er svært godt egnet til utbyggingsformål, og spesielt godt egnet for barnefamilier.
- Etter at planen ble vedtatt, er det gjort offentlige investeringer i ny skole, barnehage, renseanlegg og annen teknisk infrastruktur for flere hundre millioner kroner i området. Dette i tillegg til store private investeringer. Store deler av offentlige og private investeringer i området vil være bortkastet dersom den østlige delen omgjøres til LNF.
- Etablert næringsvirksomhet i området er gjort i god tro om at området skal videreutvikles i tråd med vedtatte planer.
- Bypakkeprosjektet med Bodøstunnelen har sørget for svært god kommunikasjon til området.
- Kyststiprosjektet på Hunstad Sør er blant annet etablert med tanke på å skape godt bomiljø i området. Kyststien er etablert forbi området som vurderes omgjort til LNF.
- Etablering av NATOs Luftoperasjonssenter i Bodø, vil medføre økt boligbehov. Tilbakemeldinger fra NATO er at det er behov for familieboliger til personellet som skal flytte til Bodø. Det ligger svært godt til rette for å bygge dette på Hunstad Sør.
- Den Internasjonale skolen er nylig etablert på Mørkved.
- Det er avsatt omfattende grøntområder i planen. Dette ble utredet svært grundig i forbindelse med områdereguleringsplanen i 2017.
- Dersom området omgjøres til LNF, vil kommunens planarbeid oppfattes som uforutsigbart og næringsfiendtlig. Private og offentlige investeringer i området vil forringes.
- I byggebransjen i dag sliter flere med å ha nok ordrereserve, det er mange konkurser om dagen. Det er lite offentlig anbud, men med Hunstad Sør har entreprenørene mulighet å utvikle sine egne prosjekter. Blir området omgjort til LNFR tar Bodø Kommune bort mulighetene for entreprenørene og skap egne prosjekter i en vanskelig tid i byggebransjen. Utbygging på Hernes er fortsatt 6-8 år til, og med alternativ 1 kan flere av utbyggerne i Hunstad Sør får økonomiske problemer.
- Uforutsigbare rammebetingelser vil begrense investeringsviljen og samarbeidet med private aktører, og vil derigjennom begrense utviklingen av Bodø.

Med vennlig hilsen

Jørn-Vidar Johansen
Styreleder Gunvald Johansen Holding

Høringssvar over kommunens arealplan 2024/1938

Hans Jørgen Nilsen- deleier av et hus på Givær

Kommunens forslag er å omgjøre Givær til H570

Forslaget er lagt frem på bakgrunn av Fortidsminneforeningens rapport om Givær.

Bodø kommune har lenge hatt tradisjon for å ta vare på Givær og legge til rette for videre bosetting der ute. Takk skal de ha for det! Men Givær må ikke bli et museum når det fortsatt er fastboende mennesker der. En regulering av Givær til H570 må etter mitt syn skje i nær dialog med og etter ønske fra de fastboende. En regulering må aldri bli til hinder for videre bosetting eller gjøre det vanskelig og dyrere å vedlikeholde eksisterende bygningsmasse fordi værforholdene og naturen rundt Givær allerede er ubønnhørlig krevende, særlig om vinteren.

En regulering av Givær må derfor være fremtidsrettet. Det må bidra til videre bosetting og skape muligheter, ikke bli et hinder. Alternativt kan deler av Givær gjøres om H570. Det gjelder særlig Teistnes der mange av de gamle rorbuene står. Men også det må skje i avtale med grunneier som bor der ute.

Hans Jørgen Nilsen

Heidi Esjeholm
Kjerringøyveien 3264
8093 KJERRINGØY
Norge
esjhei@outlook.com
+4748112962

30.10.2025

972418013
BODØ KOMMUNE
Postboks 319
8001 BODØ

2024/1938 Høring av kommuneplanens arealdel 2026 - 2038

Forslag til endret formål gnr. 139/34 i Tårnvik til parkeringsplass.
Vil med dette gjøre oppmerksom på at området har vært søkt om å gjøres om til parkeringsplass, hvorav kommunen avslo dette 26.01.24. Vedtaket vedlegges.

Noe av begrunnelsen er:

"Tiltaket er av en viss størrelse. Det skal etableres 17 parkeringsplasser som delvis vil ligge innenfor LNFR-formålet. Tiltakets størrelse, samt virkning på særlig naboeiendommen gnr. 139 bnr. 33, tilsier at hensynene bak plankravet fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.
Videre er det et større areal i Tårnvik som er avsatt til næringsformål. Kommunen mener at parkeringsbehovet bør løses innenfor det området som i sin helhet er avsatt til næring.
Det finnes flere ubebygde arealer innenfor næringsformålet, som må antas å kunne være egnet for formålet.
Dersom man ønsker å etablere parkeringsplass utenfor næringsformålet, og dermed omdisponere areal som skal holdes fri for bebyggelse, mener kommunen at nødvendige avklaringer bør gjennomføres gjennom en formell planendring, og ikke gjennom dispensasjon.
Det understrekes dermed at en grundigere og mer omfattende planprosess må gjennomføres for å adressere forholdene knyttet til parkeringsbehovet, og at dispensasjon alene ikke anses som tilstrekkelig eller hensiktsmessig i denne konteksten.
Kommunen vurderer at hensynene til bestemmelsen vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra plankravet til etablering av parkeringsplass. "

Kommunens vedtak ble stadfestet av Statsforvalteren 19.04.24.
Vedtaket vedlegges.

Man bør ta hensyn til bebyggelsen rundt denne tomten. En parkeringsplass her vil medføre store problemer med sand bla., da denne halvøya er svært vindutsatt. Tomten ligger åpent til uten beskyttelse av vegetasjon og fritidsboligene langs vannet vil være svært utsatt i vind fra øst.
Gnr. 139/33 har en tinglyst veirett/inkl. enerett for innkjørselen som går over 139/34. Det ses på som en stor verdiforringelse både for vår eiendom samt fritidsboligene rundt om det blir etablert

en så stor parkeringsplass midt i bebyggelsen.
Som kommunen selv påpeker er det flere andre områder i nærområdet som kunne egnet seg bedre.
Eventuelt at halve arealet mot veien kan avsettes til noen få oppstillingsplasser.

BOARCH arkitekter as

Postboks 324
8001 BODØ

Dato: 26.01.2024
Saksbehandler: .....Sven Arild Edvardsen
Telefon direkte: .....
Deres ref.: .....
Løpenr.: 2681/2024
Saksnr./vår ref.: 2023/5490
Arkivkode: 139/34

Avslag

Byggeplass:	Kjerringøyveien 3262, 8093 Kjerringøy	Gbnr:	139/34
Ansvarlig søker:	BOARCH arkitekter as	Tiltaksart:	Nytt anlegg - parkeringsplass
Tiltakshaver:	Brit Andersen		

Bodø kommune gir avslag til etablering av ny parkeringsplass.

Vi viser til plan og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

Kommunen avslår, etter plan- og bygningsloven § 19-2 og i medhold av kommuneplanens arealdel (KPA), dispensasjon fra plankrav i § 1.2, arealformål LNFR, og forbud mot tiltak i 100-metersbelte langs sjø § 1.18.

Dere kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere er informert om vedtaket. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen

Kari Skirbekk
leder Bygg og miljø

Sven Arild Edvardsen
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Kopi til:

Brit Andersen	Kjerringøyveien 3258	8093	Kjerringøy
HEIDI ESJEHOLM	KJERRINGØYVEIEN 3264	8093	KJERRINGØY

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 15.08.2023.
Tegninger og dokumentasjon mottatt 15.08.2023, 08.10.2023 og 12.12.2023 ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder etablering av parkeringsareal for 17 parkeringsplasser til bruk for besøkende i området.

Det er søkt om 3 dispensasjoner i forbindelse med tiltaket.

Plangrunnlaget for eiendommen

Kommuneplan

Eiendommen er avsatt med formål næringsvirksomhet og LNFR i kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 16.06.2022.

Hensynssoner og temakart

Deler av eiendommen er i arealplankartet avsatt til arealformål LNFR med hensynssone for landbruk. Resterende del av eiendommen er avsatt med arealformål næringsvirksomhet.

Avvik

Tiltaket krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for etablering av parkeringsplass når det gjelder:

- § 1.2 Plankrav
- § 9. LNFR
- § 1.18 Strandsone og vassdrag, jf. plan- og bygningslovens (pbl) §1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.

Privatrettslige forhold

Kommunen behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Med mindre annet følger av loven, skal ikke kommunen ta stilling til privatrettslige forhold. Tillatelse etter plan- og bygningsloven innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Vei, vann og avløp

Det foreligger ikke avkjørselstillatelse i saken. Brev fra Nordland fylkeskommune forutsetter positivt svar på dispensasjon fra Bodø kommune før søknad om avkjørselstillatelse fra fylkesvei kan behandles.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra fagmyndighet

Bodø kommune - Byutvikling plan:
«Tiltaket faller inn under § 1.2 i KPA (plankrav) da parkeringsplass inngår i § 20-1 l) i PBL. Viser til retningslinjen til § 1.2 i KPA. Byutvikling er negativ til dispensasjon fra plankravet og mener parkeringsbehovet i Tårnvika bør løses innenfor område avsatt til næring».

Bodø kommune - Landbruk:
Slik vi forstår søknaden er det bare parsellen som delvis er regulert til næring som blir berørt. Om det bare er denne parsellen som skal benyttes til parkering har vi ingen spesielle merknader til saken.

Nordland fylkeskommune:
Som myndighet etter vegloven og kulturminneloven gir Nordland fylkeskommune følgende uttalelse:

Fylkesveg
Omsøkte parkeringsplasser er beliggende på areal som er avsatt til LNFR i henhold til kommuneplanens arealdel, og vil derfor kreve behandling av Bodø kommune. Ved positivt svar fra Bodø kommune må det søkes Nordland fylkeskommune om følgende:

- Søknad om avkjørselstillatelse fra fylkesvegen til parkeringsplassene.
- Søknad om dispensasjon fra fylkesvegens byggegrense til etablering av parkeringsplassene. Byggegrensen til fv. 7490 på stedet er 15 meter.

Kulturminner og kulturmiljø
Så langt vi kjenner til, er tiltaket ikke i konflikt med kulturminner som fylkeskommunen er forvaltningsmyndighet for. Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert. Fylkeskommunen viser derfor til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Dersom det under arbeidet skulle oppdages gamle gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, må arbeidet stanses og fylkeskommunen ved Kulturminner i Nordland underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeidet i marken. Det vises også til kulturminnefaglig vurdering fra Sametinget.

Statsforvalteren i Nordland:
Ikke svart innen frist.

Sametinget:
Ikke svart innen frist.

Doukta reinbeitedistrikt:
Ikke svart innen frist.

Merknader fra naboer

Naboer og gjenboere er varslet. I følge mottatt dokumentasjon er det merknader til søknaden.

Eier gnr. 139 / bnr. 33
Vi som eiere av gnr. 139-33 må vi med dette protestere på søknad om foreslått reguleringsendring. Vår innkjørsel er i forslaget brukt som innkjørsel til parkeringsplassen.
Dette kan ikke gjennomføres da veirett for innkjørsel er tinglyst med ordlyd: “Veien skal kun brukes for adkomst til eiendommen gnr. 139/33”.
Statens Vegvesen har i sin avkjørselstillatelse pkt. 3 satt som forutsetning: “Avkjørselen kan bare

brukes til følgende formål: Adkomst til bolig."
Pkt. 1 i samme brev sier at: "Avkjørselen kan ikke uten særskilt tillatelse benyttes til næringsformål. Dette er en privat parkeringsplass og de som skal parkere vil etter det vi kjenner til måtte betale for bruken av plassen. Plassen er også beregnet til lagring av båt i vinterhalvåret mot betaling. Etablering av parkeringsplass her, midt i området med fritidsboliger vil medføre økt trafikk, støvplager samt verdireduksjon av eiendommer.
Dersom planene videreføres med annen avkjørsel ved ny søknad, og denne skulle bli godkjent, vil vi se oss nødt til å engasjere advokat i et erstatningssøksmål.

Kommentar fra ansvarlig søker
Adkomst til Kjerringøyveien 3264, Hedi Esjeholm og Steinar Andersen, går over Brit Andersens eiendom, bnr. 34. Det vil bli søkt Nordland fylkeskommune om avkjørselstillatelse etter behandling av rammesøknaden av Byggesak, Bodø kommune. Det vises til merknad fra Nfk over.
Veiretten til bnr. 33 vil ikke bli endret.

Merknaden foreslås ikke tatt til følge

Eier gnr. 139 / bnr. 45
Hei, dette er en utmerket ide. Det er stort behov for flere parkeringsplasser i Tårnvika, særlig om sommeren.

Kommentar ansvarlig søker
Tas til orientering.

Eier gnr. 139 / bnr. 45
Det er på høy tid det legges til rette for parkeringsplasser i Tårnvik. Tidvis er det kaotiske tilstander langs veien med parkerte biler og hengere. Det mangler ikke på kommunal vilje i Bodø Kommunes reiselivs- og næringsplaner mht «å legge til rette for reiselivet.» Det vil være totalt meningsløst hvis kommunen legger hinder i veien for dette initiativet. For øvrig er det ingenting som tyder på at dette er til hinder for eller ødelegger for jordbruksinteresser.

Kommentar ansvarlig søker
Tas til orientering.

Kommunens vurdering

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel:

- § 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», «Større bygge- og anleggstiltak vil i stor grad være tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a, d, g, h, k og l».

- § 9. Landbruks-, natur- og friluftslivsformål samt reindrift (LNFR):
  «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».

- § 1.18 Strandsone og vassdrag, jf. plan- og bygningslovens (pbl) §1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø 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».

Ansvarlig søkers/tiltakshavers begrunnelse av dispensasjonen

BOARCH

Bodø kommune
8001 BODØ

27.07.2023

postmottak@bodo.kommune.no

Ny parkeringsplass Tårnvikveien 3262, Tårnvik, Gnr. 139/34
Søknad om rammetillatelse
Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdels bestemmelser

Vi er engasjert av Brit Andersen, Tårnvikveien 3260, 8093 Kjerringøy, for prosjektering av ny parkeringsplass i Tårnvik på gnr. 139 bnr. 34.

Brit Andersen skriver 26.07.2023:

> «Vi har i løpet av året en del biler som står på plenen hos oss da det ikke er parkeringsplass for reisende.
>
> Slik det er i dag står bilene parkert inne på vår eiendom (plenen) og i tillegg står de parkert langs grøften på fylkesvei. Det er problemer når det kommer biler med litt størrelse som skal forbi, som renovasjon og varelevering til rorbusentret. Tenker på utrykningskjøretøy som også må passere, det er ikke bare å finne eieren av kjøretøyet da de er på andre siden av fjorden.
>
> Det er også oppført 16 sjøbodene og ikke alle har parkering og står også langs veien. Veien blir også ødelagt da asfalten knekker langs kanten.
>
> Det stykket som det er snakk om å utnytte er et stykke som har lagt brakk så lenge vi har vært her og vi har vært her i 40 år.»

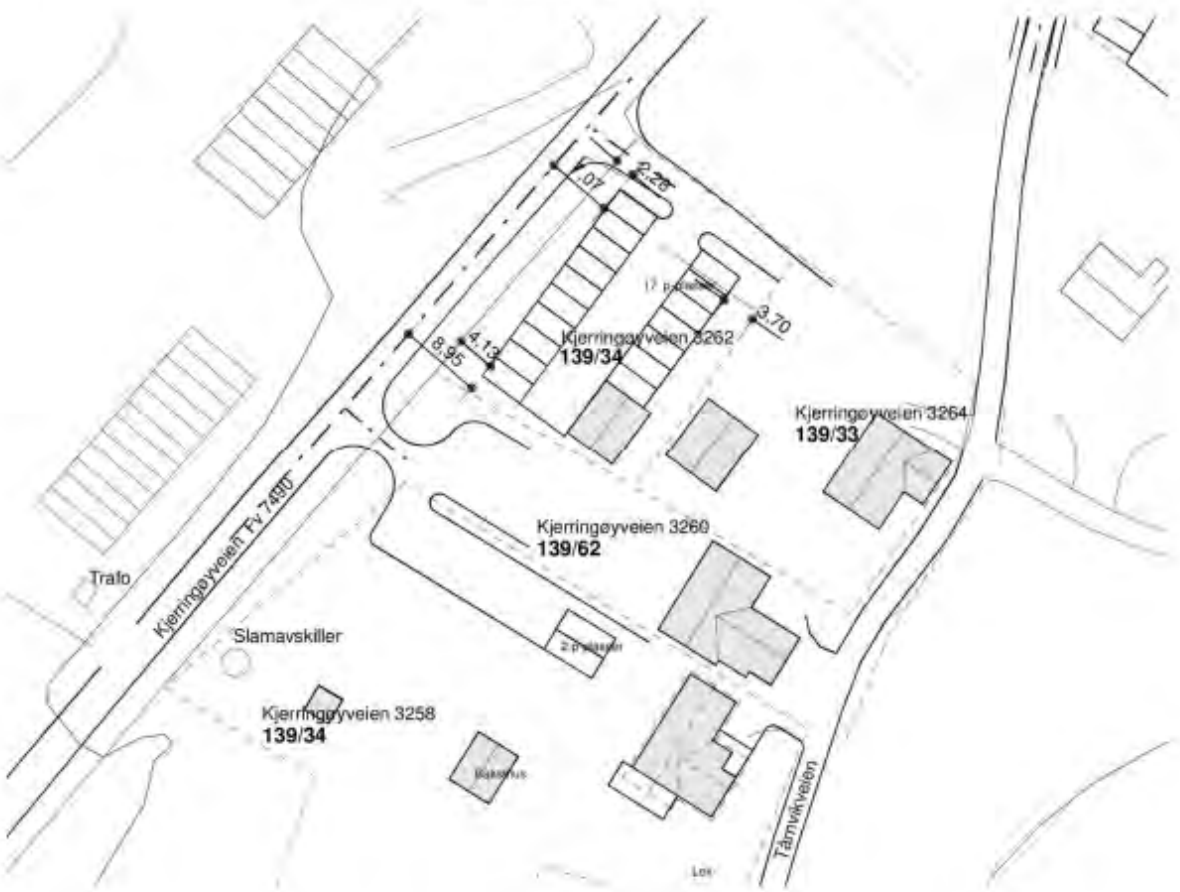
Willy Hjertø skriver 20.06.2023 til Brit Andersen:

> «Jeg representerer en gruppe på flere interessenter som har stort behov for å kunne parkere våre biler i Tårnvik. Vi kommer alle fra Rørstad, og bruker stedet til ferie og fritid.
>
> Tårnvik ligger ca. 10 minutters båttur fra Rørstad og er følgelig endestasjon for de fleste før det bærer over fjorden til Rørstad. Da blir også Tårnvik nesten eneste mulighet for parkering for de fleste. Vi håper på en god løsning for fremtiden.
>
> Med vennlig hilsen Willy Hjertø»

BOARCH arkitekter a.s
Gisle Jakhelln, Per Morten Wik, arkitekter MNAL
Sjøgt. 21 • Postboks 324 • 8001 Bodø • Foretaksregisteret NO 942 937 563 MVA
Tlf.: (47) 75 50 61 70 • Fax: (47) 75 50 61 71 • E-post: post@boarch.no

Figur 1. Oversiktskart Tårnvik, Kjerringøy. Tomten for parkeringsplassen markert med svart sirkel.

Figur 2. Utsnitt av kommuneplanens arealdel for Tårnvik, KPA2022. Gulgrønt: LNFR-område. Fiolett: Næringsformål. Svart skravur: Hensynssone H510-1 Landbruk. Tomten for parkering er markert med rød strek.



Figur 3. Situasjonsplan med parkeringsplass på gnr. 139 bnr. 34, Kjerringøyveien 3262.

Forholdet til reguleringsplan
Det er ikke gjeldende detaljreguleringsplan for området. Det er kommuneplanens arealdel som gjelder.

Kommuneplanens arealdel
Nordvestre del av parkeringsplassen ligger innenfor område regulert til næringsformål. Den øvrige delen ligger innen område regulert til LNFR-formål, se fig. 2 over. Parkeringsplassen ligger inn mot hensynssone landbruk H510.

På området står det i dag en garasje.

Bestemmelser til KPA2022

§ 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.

[...]

§ 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.

Parkeringsplass
Det er behov for anslagsvis 17 parkeringsplasser. Disse skal dekke parkeringsbehovet for besøkende til Tårnvik og i særlig grad parkering for båtfolket som skal til Rørstad og som har båtplass/naust på Tårnvik.

Adkomsten til parkeringsplassen er fra fylkesvei 7490, Kjerringøyveien, ved tinglyst avtale med veirett inn til naboeiendom, gnr. 139/33, Kjerringøyveien 3264.

Parkeringsplassen vil bli opparbeidet med toppdekke av grus. Den anlegges med fall mot åpen grøft langs nordsiden for å lede overvann mot den eksisterende grøften langs fylkesveien.

BOARCH

Byggeforbudssone mot sjø
Plan- og bygningslovens § 1-8

> «I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.»

Etter Plan- og bygningslovens § 1-8 andre ledd er det et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen. Etter tredje ledd gjelder ikke forbudet dersom det er fastsatt en annen byggegrense i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.

Det er ikke detaljreguleringsplan for området. Kommuneplanens arealdel angir ikke byggegrenser her.

Eksisterende situasjon
Mot nordvest er det 50 m fra det planlagte parkeringsområdet til sjøen. Mot sydøst er det 85 m til sjøen.

Som det fremgår av situasjonsplanen og kartutsnittet over er det bebyggelse mellom den planlagte parkeringsplassen og sjøen. Her er en rekke med fritidsboliger mot nordvest. Mot sydøst er det flere eneboliger.

Denne delen av Tårnvik oppleves som et utbygget område, ikke som naturområde.

Her er ikke spesielle «natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.»

Parkeringsplass
Det er behov for anslagsvis 17 parkeringsplasser. Disse skal dekke parkeringsbehovet for besøkende til Tårnvik og i særlig grad parkering for båtfolket som skal til Rørstad og som har båtplass/naust på Tårnvik.

Adkomsten til parkeringsplassen er fra fylkesvei 7490, Kjerringøyveien, ved tinglyst avtale med veirett inn til naboeiendom, gnr. 139/33, Kjerringøyveien 3264.

Dispensasjon
På denne bakgrunn søkes det herved om dispensasjon fra Plan- og bygningslovens § 1-8 om byggeforbud mot sjø.

BOARCH

Bodø kommune
8001 BODØ

12. desember 2023

postmottak@bodo.kommune.no

Ny parkeringsplass Tårnvikveien 3262, Tårnvik, Gnr. 139/34
Søknad om rammetillatelse
Søknad om dispensasjon fra plankrav etter KPA 2022 § 1.2

Vi er engasjert av Brit Andersen, Tårnvikveien 3260, 8093 Kjerringøy, for prosjektering av ny parkeringsplass i Tårnvik på gnr. 139 bnr. 34.

Figur 1. Oversiktskart Tårnvik, Kjerringøy. Tomten for parkeringsplassen markert med svart sirkel.

Plankrav
KPA bestemmelser § 1.2 krever reguleringsplan for bygge- og anleggstiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Retningslinjer til punktet viser til Plan- og bygningslovens § 20-1 hvor bokstav l) er aktuell:

l) anlegg av veg, parkeringsplass og landingsplass

For området gjelder kommuneplanens arealdel. Her er ikke detaljreguleringsplan.

Parkeringsplass - behov
Det er behov for anslagsvis 17 parkeringsplasser. Disse skal dekke parkeringsbehovet for besøkende til Tårnvik og i særlig grad parkering for båtfolket som skal til Rørstad og som har båtplass/naust på Tårnvik. Paul Andersens tanker fra 2014 om etablering av småbåthavn er ikke skrinlagt, se skisse nedenfor. En slik etablering vil forutsette parkering.

Som vi skrev i vår søknad om rammetillatelse 27.07.2023:

> Brit Andersen skriver 26.07.2023:
> «Vi har i løpet av året en del biler som står på plenen hos oss da det ikke er parkeringsplass for reisende.
>
> Slik det er i dag står bilene parkert inne på vår eiendom (plenen) og i tillegg står de parkert langs grøften på fylkesvei. Det er problemer når det kommer biler med litt størrelse som skal forbi, som renovasjon og varelevering til rorbusentret. Tenker på utrykningskjøretøy som også må passere, det er ikke bare å finne eieren av kjøretøyet da de er på andre siden av fjorden.
>
> Det er også oppført 16 sjøbodene og ikke alle har parkering og står også langs veien. Veien blir også ødelagt da asfalten knekker langs kanten.
>
> Det stykket som det er snakk om å utnytte er et stykke som har lagt brakk så lenge vi har vært her og vi har vært her i 40 år.»
>
> Willy Hjertø skriver 20.06.2023 til Brit Andersen:
> «Jeg representerer en gruppe på flere interessenter som har stort behov for å kunne parkere våre biler i Tårnvik. Vi kommer alle fra Rørstad, og bruker stedet til ferie og fritid.
>
> Tårnvik ligger ca. 10 minutters båttur fra Rørstad og er følgelig endestasjon for de fleste før det bærer over fjorden til Rørstad. Da blir også Tårnvik nesten eneste mulighet for parkering for de fleste. Vi håper på en god løsning for fremtiden.
>
> Med vennlig hilsen Willy Hjertø»

Annen plassering
Byggesak skriver at i den interne høringen ber Byutvikling om at det vurderes annen hensiktsmessig plassering av parkeringsplassen «i et av de områdene som er regulert til næring, spesielt med tanke på eiendommene langs sjøen hvor næringen allerede er etablert.»

- Parkeringsplassen som er foreslått på gnr. 139/34 har 17 bilplasser. Av disse er 10 plasser, nær 60 %, innen område regulert til næring, se utsnitt av plankartet for KPA 2022 over.
- Parkeringsplassen for rorbusentret er skiltet med parkeringsforbud for andre enn besøkende til sentret.
- Naboeiendommen g.nr. 139/57, også delvis regulert til næring, eies av Heidi Esjeholm. Hun har protestert på etablering av parkeringsplass.
- I forbindelse med skisse for Paul Andersen for etablering av småbåthavn i Tårnvik fra 2014 ble det skissert en parkeringsplass for 14 biler på gnr. 139/21, se planskissen nedenfor. Eiendommen eies av Johnny Wiik. Han har ikke vist interesse for etablering av parkeringsplass her.

Vi kan ikke se at her er andre aktuelle områder på Tårnvik for en slik parkeringsplass.

Figur 4. Skisse for småbåthavn i Tårnvik for Paul Andersen juli 2014. Parkeringsfelt for 14 biler på gnr. 139/21, nede til venstre på skissen. BOARCH arkitekter a.s.

Andre forhold

Adkomsten til parkeringsplassen vil være er fra fylkesvei 7490, Kjerringøyveien, ved tinglyst avtale med veirett inn til naboeiendom, gnr. 139/33, Kjerringøyveien 3264.

Her er ikke spesielle «natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.»

Dispensasjon

På denne bakgrunn søkes det herved om dispensasjon fra KPA 2022 § 1.2 om plankrav.

Kommunens vurdering av dispensasjonen

Vilkårene for dispensasjon

Vilkårene for å kunne innvilge en dispensasjonssøknad følger av pbl. § 19-2 annet ledd:

> *«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»*

Det foreligger to vilkår som begge må være til stede for at kommunen kan innvilge dispensasjon:

- **Vesentlighetsvilkåret** – Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen, lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.

- **Fordel-/ulempevilkåret** – Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Den klare hovedregelen er at planer skal følges inntil de oppheves eller endres. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner.

Vesentlighetsvilkåret

Dispensasjon fra 100-metersbelte langs sjø
Det fremgår av kommuneplanens arealdel § 1.18, «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».

Hensynet bak byggeforbudet er å sikre allmennhetens tilgang til strandsonen, samt ivareta andre allmenne interesser, slik som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap.

Kommunen kan ikke se at tiltaket vil tilsidesette allmennhetens tilgang til sjøen. Det vises til at flere av naboeiendommene allerede har lovlig bebyggelse og ligger enten like nært eller nærmere sjøkanten enn det søkte tiltaket vil gjøre. Videre finnes det sjøhus og en fylkesvei mellom sjøen og det aktuelle parkeringsområdet. Kommunen kan heller ikke se at interesser som natur, kulturmiljø eller friluftsliv vil bli negativt påvirket av tiltaket.

Kommunen vurderer at hensynene til bestemmelsen ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra byggeforbudet langs sjø til etablering av parkeringsplass.

Dispensasjon fra LNFR-formålet
Den aktuelle tomten befinner seg innenfor et område som delvis er avsatt til næringsvirksomhet og delvis ligger innenfor området for landbruk, natur, friluftsliv og reindrift (LNFR).

Det fremgår av kommuneplanens arealdel § 9, «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».

Arealformålet LNFR brukes for å angi områder som i utgangspunktet ikke skal bebygges. Hensynet bak arealformålet er å ivareta interessene til landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift. Innenfor LNFR skal det også tas hensyn til alle verdier tilknyttet utøving av landbruk, allmennhetens interesser og viktige naturtyper.

Hensynet LNFR-formålet synes ikke å bli vesentlig tilsidesatt som følge av den søkte parkeringsplassen. Det foreligger ingen spesielle hensyn knyttet til landbruk som vil bli påvirket, og området har stått brakk over flere år. Et søk på eiendommen indikerer heller ikke at viktige markslag vil bli berørt. Kommunens fagkontor for landbruk har heller ingen vesentlige merknader til dispensasjonen.

I tillegg til landbruk skal det i slike områder vurderes om tiltak vil ha negativ innvirkning på natur- og friluftsformål, samt reindrift. Så langt som kommunen kan se, vil ikke den søkte parkeringen ha negativ påvirkning på nevnte formål. Søknaden har også vært på høring hos nødvendige myndigheter uten at det er kommet merknader i denne sammenheng.

Kommunen vurderer at hensynene til bestemmelsen ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra LNFR-formålet til etablering av parkeringsplass.

Selv om hensynene bak LNFR-formålet ikke synes vesentlig tilsidesatt som følge av det søkte tiltaket, er det likevel en viss tvil om det aktuelle LNFR-området bør benyttes i denne sammenhengen. Siden parkeringsplassen ser ut til å dekke behovet for en rekke ulike formål, fremstår det ikke som åpenbart at den søkte plasseringen er best egnet til å anlegge parkeringsplass. Vi kommer nærmere inn på dette under fordel/ulempe-vurderingen nedenfor.

Dispensasjon fra plankravet

Det fremgår av kommuneplanens arealdel § 1.2, «For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan», «Større bygge- og anleggstiltak vil i stor grad være tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a, d, g, h, k og l».

Anlegg av parkeringsplass omfattes av pbl. § 20-1 bokstav l. Å anlegge parkeringsplass i et LNFR-område er en type tiltak som krever reguleringsplan, jf. pbl. KPA § 1.2.

Formålet med et generelt plankrav er gjennom en planprosess å fastsette mer i detalj hvordan arealet innenfor planområdet skal benyttes. Hensynene bak et generelt plankrav gjør seg tydelig gjeldende når bruken av større arealer skal avklares og det er åpent hva arealet skal brukes til. I slike tilfeller vil allmennheten, offentlige instanser, naboer og andre berørte ha et særlig behov for å kunne uttale seg. Gjennom en planprosess vil man kunne sikre en demokratisk og helhetlig utvikling av arealutnyttelsen i et område, og viktige forhold som bomiljø, trafikk, teknisk infrastruktur etc. vil kunne sees i sammenheng med videre utvikling. Hensynene bak et generelt plankrav vil også kunne gjøre seg tydelig gjeldende for mindre tiltak, der tiltaket har eller vil kunne få større virkninger for et område. Dess større virkning et tiltak vil ha på omgivelsene, dess mer vektige blir hensynene som taler for en planprosess, og dermed også hensynene som taler imot dispensasjon.

Ved vurderingen av om hensynene bak et plankrav vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon er det naturlig å ta utgangspunkt i hva en reguleringsplan for området vil kunne avklare. Det må deretter sees hen til om disse forholdene allerede er avklart på annen måte, f.eks. gjennom kommuneplanbestemmelser, etablert infrastruktur, eller at området har en etablert bebyggelsesstruktur. Dersom viktige forhold ikke er avklart, tiltakets virkning for omgivelsene er av en viss grad og størrelse, eller tiltaket er særlig omstridt, vil det være vanskelig å konkludere med at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon, jf. § 19-2 andre ledd første punktum.

Tiltaket er av en viss størrelse. Det skal etableres 17 parkeringsplasser som delvis vil ligge innenfor LNFR-formålet. Tiltakets størrelse, samt virkning på særlig naboeiendommen gnr. 139 bnr. 33, tilsier at hensynene bak plankravet fortsatt gjør seg gjeldende mer styrke.

Videre er det et større areal i Tårnvik som er avsatt til næringsformål. Kommunen mener at parkeringsbehovet bør løses innenfor det området som i sin helhet er avsatt til næring. Det finnes flere ubebygde arealer innenfor næringsformålet, som må antas å kunne være egnet for formålet. Dersom man ønsker å etablere parkeringsplass utenfor næringsformålet, og dermed omdisponere areal som skal holdes fri for bebyggelse, mener kommunen at nødvendige avklaringer bør gjennomføres gjennom en formell planendring, og ikke gjennom dispensasjon.

Det understrekes dermed at en grundigere og mer omfattende planprosess må gjennomføres for å adressere forholdene knyttet til parkeringsbehovet, og at dispensasjon alene ikke anses som tilstrekkelig eller hensiktsmessig i denne konteksten.

Kommunen vurderer at hensynene til bestemmelsen vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra plankravet til etablering av parkeringsplass.

.....

Lovens formålsbestemmelse, jf. pbl. § 1-1
Det følger av pbl. § 19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Dispensasjonssøknaden i denne saken berører først og fremst hensynene i formålsparagrafens fjerde ledd.

Kommunen vurderer at hensynene til åpenhet, forutsigbarhet, medvirkning og hensynet til langsiktige løsninger vil bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 1.2 Plankrav til etablering av parkeringsplass. Forholdene knyttet til parkeringsbehovet må løses gjennom en helhetlig prosess, jf. ovenfor.

Nasjonale og regionale interesser, jf. pbl. § 19-2
Dispensasjon kan ikke gis dersom nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.

Kommunen kan ikke se at nasjonale eller viktige regionale interesser vil bli vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon for etablering av parkeringsplass.

Vilkåret om klar overvekt av fordeler

Det neste spørsmålet er om fordelene ved å gi dispensasjon fra ovennevnte bestemmelser er «klart større» enn ulempene etter en samlet vurdering.

Forarbeidene understreker at formuleringen «klart større» skal tolkes strengt. Det må kunne påvises en klar overvekt av fordeler som taler for dispensasjon. Det er ikke tilstrekkelig for å innvilge en dispensasjonssøknad at ulempene ved dispensasjonen antas å være beskjedne.

De fordelene og ulempene kommunen vektlegger i interesseavveiningen, må ha sammenheng med de hensynene plan- og bygningsloven er ment å ivareta. Det innebærer at det først og fremst er areal- og ressursdisponeringshensyn (objektive forhold ved eiendommen) som er relevante i interesseavveiningen. Det er bare i tilfeller der det foreligger helt spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn at personlige interesser kan tillegges vekt, men det skal føres en restriktiv praksis når det gjelder vektleggingen av disse.

Fordeler og ulemper
Kommunen har allerede konkludert med at hensynene bak plankravet, vil bli vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjonssøknaden innvilges. Det ene vilkåret for dispensasjon er altså ikke oppfylt, noe som innebærer at dispensasjon ikke kan gis. Vi vil likevel knytte noen kommentarer til fordel/ulempe-vurderingen.

Søker begrunner søknaden om dispensasjon med det påtrengende behovet for en parkeringsplass. Søker mener parkeringsplassen effektivt kan dekke den økende etterspørselen etter parkeringsmuligheter i området, med formålet om å redusere uønsket parkering langs fylkesveien og andre upassende områder. Kommunen ser at det vil være en fordel med parkeringsplass i området.

Dagens næringsaktivitet er imidlertid naturlig avgrenset av fylkesveien og hovedsakelig konsentrert på tomter langs sjøen. Ved å gi tillatelse for etablering av parkeringsplasser på det ønskede området, åpner man også opp for potensiell næringsvirksomhet på oversiden av fylkesveien, et område som for tiden hovedsakelig preges av boligbebyggelse og landbruksvirksomhet. I betraktning av både eksisterende og planlagt fremtidig utvikling i området, mener kommunen at det ønskede området ikke nødvendigvis er optimalt egnet for det tiltenkte formålet.

Selv om søknaden retter søkelyset for behovet for ytterlig parkering i området, er kommunen uenig i at dispensasjon fra plankravet vil føre til mest egnet løsning for området i sin helhet. Som allerede nevnt under vurderingen av vesentlighetsvilkåret, bør ikke parkeringsdekningen i området avgjøres gjennom en dispensasjon, men gjennom en reguleringsplan. Parkeringsbehovet bør ses i sammenheng med behovet tilknyttet både eksisterende og fremtidig bebyggelse, og gjennom en reguleringsprosess avgjøre best egnet plassering og behov.

Vilkårene for å kunne gi dispensasjon er at fordelene skal være «klart større» enn ulempene etter en samlet vurdering. Formuleringen «klart større» tolkes strengt. Etter en helhetlig vurdering har kommunen kommet fram til at fordelene ved å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel §1.18, §.1.2 og § 9, ikke er «klart større» enn ulempene.

Vår vurdering av nabomerknader

Kommunen vurderer nabomerknader fra eier av gårds- og bruksnummer 139/33 til å være privatrettslig forhold. Jf. Plan- og bygningslovens § 21-6, skal ikke bygningsmyndighetene ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av søknad om tillatelse.

Kommunens konklusjon

Selv om det er holdepunkter for å kunne gi dispensasjon for bl.a. forbudssone langs sjø og LNFR, foreligger det samlet sett ikke en overvekt av fordeler for å kunne gi aktuelle dispensasjoner til etablering av parkering.

Jf. kommuneplanens arealdel § 1.2 skal det ved gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves reguleringsplan. Kommunen mener det alene ikke er tilstrekkelig å avgjøre parkeringsbehovet i Tårnvik gjennom dispensasjon.

På bakgrunn av vurderingene over avslår kommunen søknaden.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Betaling
Tiltakshaver må betale et gebyr for behandling av saken. Satsene finner dere på kommunens hjemmeside.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Parter og andre med rettslig klageinteresse har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Bodø kommune, Bygg og miljø, Postboks 319, 8001 Bodø. Dersom kommunen ikke tar klagen tilfølge vil den bli oversendt Statsforvalteren i Nordland for endelig avgjørelse.

Klagefrist:
Klagefristen er tre uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Har du behov for lengre tidsfrist, kan du ta kontakt med kommunen. Dersom klagen på vedtaket kommer inn etter at fristen har gått ut, vil den bli avvist. Ved særlige grunner, eller at klager ikke kan lastes for forsinkelsen, kan klagen tas til behandling.

Rett til å kreve begrunnelse:
Dersom dere mener at kommunen ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den datoen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføring av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf forvaltningsloven § 42.

Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med kommunens dokumentsenter.

Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.

Bygg og miljø kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagen
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Du kan finne mer informasjon på www.lovdata.no - forvaltningsloven.

Statsforvalteren i Nordland

Vår dato: 19.04.2024
Vår ref: 2024/2708
Deres dato: 02.04.2024
Deres ref: 2023/5490

Bodø kommune
Postboks 319
8001 Bodø

Saksbehandler, innvalgstelefon
Bjørn Arvid Duestad, 755 31 567

Stadfestet vedtak - Byggesak - Bodø 139/34 - Etablering av parkeringsplass

Statsforvalteren viser til kommunens oversendelse av dato 2. april 2024. Saken er vurdert og vi treffer følgende

vedtak:

Klagen fra Boarch Arkitekter AS tas ikke til følge.

Statsforvalteren stadfester kommunens vedtak av 26. januar 2024, hvor kommunen avslår dispensasjon fra plankravet og arealformålet i kommuneplans arealdel samt byggeforbudet i strandsonen for etablering av parkeringsplass på gnr. 139 bnr. 34 i Bodø kommune.

Vilkårene for å dispensere etter pbl. § 19-2 andre ledd er ikke oppfylt.

***

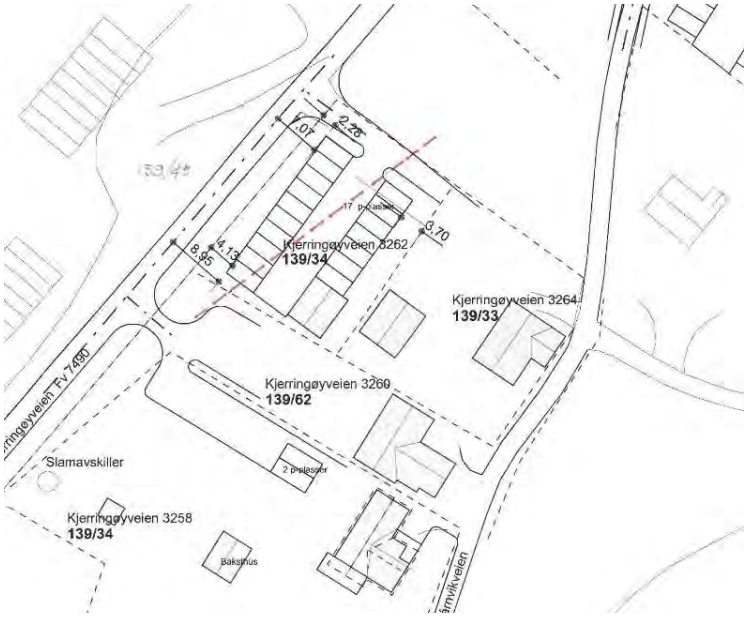
Det legges til grunn at sakens faktum er kjent, og det gis derfor ikke fullstendig saksreferat.

Sakens bakgrunn

Boarch Arkitekter AS har fremmet søknad om rammetillatelse for etablering av et felt med parkeringsplasser på gnr. 139 bnr 34 i Bodø kommune. Søknaden er fremmet på vegne av tiltakshaver og hjemmelshaver til eiendommen, Brit Andersen.

Samtidig er det søkt om dispensasjon fra plankrav, arealformålet i kommuneplanenes arealdel (LNFR) og pbl. § 1-8 (byggeforbudet i strandsonen).

Kommunen avslo søknad om dispensasjon i vedtak datert 26.01.2024. Vedtaket er påklaget og kommunens klagenemd opprettholdt avslaget i møtebehandling den 20. mars 2024.



Søknaden gjelder parkeringsplass for 17 bilplasser. Den røde stiplete linjen angir grensen mellom næringsformål (på venstre side) og LNFR-formål i kommuneplanens arealdel (høyre side).

Parkeringen er tiltenkt besøkende i området, og særlig for de som tar båt over til Rørstad og har båtplass/naust på Tårnvik.

Figur 1: Situasjonskart - søknad om dispensasjon - Boarch Arkitekter AS

Statsforvalterens lovforståelse og vurdering av saken

Statsforvalterens kompetanse

Departementet har delegert myndigheten til å behandle klager etter plan- og bygningsloven til Statsforvalteren, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9.

Statsforvalterens avgjørelse bygger på de opplysninger som kommer frem i det skriftlige materialet som er oversendt fra kommunen, så vel kommunens egne opplysninger som de opplysninger klager har fremlagt.

Statsforvalteren kan prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Vi skal vurdere de synspunkter som klageren legger frem, og vi kan også ta opp forhold som ikke er berørt i klagen. Vi skal legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 34 annet ledd.

Gjennomgang av lov- og plangrunnlaget

Kommunens planverk fastsetter fremtidig tillatt arealbruk og er ved kommunestyrets vedtak rettslig bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak, jf. pbl. §§ 11-6 første ledd og 12-4 første ledd. Utgangspunktet er at tiltak i strid med planen ikke skal tillates, jf. pbl. § 21-4 første ledd. Det er imidlertid anledning til å dispensere fra planen dersom vilkårene for dispensasjon er oppfylt, jf. pbl. § 19-2 annet ledd. Dersom vilkårene ikke er oppfylt, må kommunen endre planen for at tiltaket skal kunne godkjennes.

Figur 2: Kartutsnitt av eiendommen (kommunekart.com)

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel (2022 – 2034), vedtatt 16. juni 2022. Deler av eiendommen er avsatt til arealformålet LNFR med hensynssone landbruk. Den andre delen er avsatt til næringsformål.

Innenfor LNFR-området er det i utgangspunktet kun tillatt med nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Vi slå kort fast omsøkte tiltak ikke er et slik «*nødvendig tiltak*».

Det følger av plan- og bygningsloven § 1-8 andre ledd at det ikke er tillatt å iverksette andre tiltak etter § 1-6 enn fasadeendringer 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Forbudet omtales ofte som byggeforbudet i strandsonen.

Anlegg av parkeringsplass er omfattet av tiltaksbegrepet i plan- og bygningsloven, se pbl. § 20-1 første ledd bokstav l. Kommunen har ikke fastsatt alternativ byggegrense i plan etter pbl. § 1-8 tredje ledd.

Kommunen har også vurdert tiltaket å falle inn under plankravet i bestemmelser til kommuneplanens arealdel § 1.2. I retningslinjene er det nevnt at anlegg av parkeringsplass som regel vil falle inn under plankravet. Vi har ingen innvendinger til denne vurderingen.

Det omsøkte tiltaket krever derfor dispensasjon fra arealformålet og plankravet i kommuneplanens arealdel i tillegg til byggeforbudet i strandsonen, jf. pbl. kapittel 19. Statsforvalteren vurderer i det følgende om vilkårene for å dispensere fra ovennevnte arealformål er oppfylt. Innledningsvis gis en generell fremstilling av vilkårene for å gi dispensasjon.

Gjennomgang av vilkårene for dispensasjon
Plan- og bygningsloven § 19-2 stiller opp to vilkår som begge må være oppfylt, før kommunen kan gi dispensasjon. I tillegg følger andre hensyn som må ivaretas:

Første vilkår
Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir «*vesentlig tilsidesatt*». Dette innebærer at det må foretas en sammensatt vurdering hvor flere hensyn må veies opp mot hverandre.

Andre vilkår
Fordelene ved å gi dispensasjon må være *klart større* enn ulempene. Dette er en konkret helhetsvurdering. Ved vurderingen vil det være relevant å vektlegge fordeler og ulemper både for samfunnet, tiltakshaver og tredjeparter. «Fordeler» i henhold til loven skal begrenses til forhold som

ivaretar generelle areal- og ressursdisponeringshensyn. Rent personlige fordeler for tiltakshaver er som utgangspunktet ikke av relevans for vurderingen.

Kommunens skjønn – «Kan» gi dispensasjon
Det er kun når vilkårene er oppfylt, at kommunen kan innvilge dispensasjon, jf. pbl. §19-2 første ledd. Lovgivers valg av ordlyden «kan» henviser til kommunens frie skjønn til å gi dispensasjon. Dette innebærer at ingen har krav på dispensasjon og henger sammen med det kommunale selvstyret. Statsforvalteren skal som klageinstans legge stor vekt på dette selvstyret ved prøving av skjønnet, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd.

Andre forhold
Ved dispensasjon fra plan- og bygningsloven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet, jf. pbl. § 19-2 tredje ledd.

Vurderingen av første og andre vilkår for dispensasjon er rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves fullt ut av Statsforvalteren, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242. Vilkårene er kumulative, som betyr at begge vilkår må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Naturmangfold
Ved forvaltning av fast eiendom er det et krav etter naturmangfoldloven § 7 at lovens miljørettslige prinsipper skal redegjøres for, og at disse skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Det skal komme frem av beslutningen hvordan prinsippene i §§ 8 til 12 er vurdert og vektlagt. Vurderingen etter naturmangfoldloven skal inngå i dispensasjonsvurderingen etter plan- og bygningsloven. Naturmangfoldloven § 8 fastsetter at beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på eksisterende og tilgjengelig kunnskap.

Lovens formålsbestemmelse (plan- og bygningsloven § 1-1)
Kommuneplanens arealdel fastsetter tillatt arealbruk og det skal ikke være en kurant sak å fravike den. Dispensasjonsmyndigheten må ikke benyttes på en slik måte at planen undergraves som informasjons- og beslutningsgrunnlag.

Vurdering av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt i dette tilfellet
I likhet med kommunen finner vi det naturlig å ta utgangspunkt i hva det er søkt dispensasjon fra, og vi starter med plankravet. Kravet er fastsatt i et bindende juridisk vedtak, og følger av bestemmelser til kommuneplanens arealdel § 1.2. Vurderingen må derfor ta utgangspunkt i de hensyn som begrunner reguleringsplikten.

Ordlyden i § 1.2 angir ikke hvilke hensyn som er særlig relevant i vurderingen av en dispensasjon. Bestemmelsen er generelt utformet og favner vidt, dette tilsier at plankravet kan gjøre seg gjeldende med ulik styrke avhengig av hvor en befinner seg i kommunen. Ved å se bestemmelsen i sammenheng med unntaket i § 1.2.1 gir dette en indikasjon på at størrelsen på tiltaket og dens innvirkning på omgivelsene vil være av betydning. I likhet med kommunen mener vi at det overordnede formålet med kravet er for kommunen å kunne fastsette mer i detalj hvordan arealet innenfor planområdet skal benyttes.

Sivilombudet har tatt stilling til plankrav i flere uttalelser, vi viser i denne sammenheng til ombudets uttalelse fra 2. juli 2020 (SOM-2019-4292). Ved vesentlighetsvurderingen vil det være naturlig å ta utgangspunkt i hva en reguleringsplan for området vil kunne avklare: «*Det må deretter sees hen til om*

disse forholdene er avklart på annen måte, f.eks. gjennom kommuneplanbestemmelser, etablert infrastruktur, eller at området har en etablert bebyggelsesstruktur. Dersom viktige forhold ikke er avklart, tiltakets virkning for omgivelsene er av en viss grad og størrelse, eller tiltaket er særlig omstridt, vil det være vanskelig å konkludere med at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.»

Etter vår vurdering er flere av disse momentene relevant i dette tilfellet. Vi bestrider ikke at det eksisterer et reelt behov for parkeringsplasser i området, både i tilknytning til fritidsboliger og for de som skal til/fra Rørstad. Slikt sett vil tiltaket kunne knyttes opp mot den etablerte bebyggelsesstrukturen. Derimot er selve området i Tårnvika av begrenset størrelse og ligger tett opp mot sjøen. Tiltaket er søkt plassert på selve odden/neset, som har begrenset med plass. Slikt sett kan relativt små tiltak føre til en betydelig påvirkning av omgivelsene. En parkeringsplass med oppstilling til 17 biler vil i dette tilfellet oppta et betydelig areal. Etter vårt syn er det nettopp i slike områder at et plankrav gjør seg sterkt gjeldende.

Klager har vist til at det er kun syv av parkeringsplassene som vil ligge innenfor LNFR-området. Ellers er eiendommen delvis utbygd og vegetasjon vil bidra til å skjerme tiltaket fra omgivelsene. Etter vårt syn påvirker ikke dette vurderingen i særlig utstrekning. At tiltaket strekker seg over to ulike arealformål, hvor det ene forutsetter at området ikke skal benyttes til omsøkt bruk, forsterker inntrykket av at en planendring er mer hensiktsmessig. I tillegg har en annen grunneier i området dokumentert med bilder at vegetasjonen sannsynligvis ikke vil være veldig dekkende.

Kommunen har lagt følgende til grunn i sin vurdering av hensynene bak plankravet:

> «*Tiltaket er av en viss størrelse. Det skal etableres 17 parkeringsplasser som delvis vil ligge innenfor LNFR-formålet. Tiltakets størrelse, samt virkning av særlig naboeiendommen gnr. 139 bnr. 33, tilsier at hensynene bak plankravet fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.*
>
> *Videre er det et større areal i Tårnvik som er avsatt til næringsformål. Kommunen mener at parkeringsbehovet bør løses innenfor det området som i sin helhet er avsatt til næring. Det finnes flere ubebygde arealer innenfor næringsformålet, som må antar å kunne være egnet for formålet. Dersom man ønsker å etablere parkeringsplass utenfor næringsformålet, og dermed omdisponere areal som skal holdes fri for bebyggelse, mener kommunen at nødvendige avklaringer bør gjennomføres gjennom en formell planendring, og ikke gjennom dispensasjon.*
>
> *Det understrekes dermed at en grundigere og mer omfattende planprosess må gjennomføres for å adressere forholdene knyttet til parkeringsbehovet, og at dispensasjon alene ikke anses som tilstrekkelig eller hensiktsmessig i denne konteksten*.»

Vi tiltrer denne vurderingen og konkluderer etter dette med at en dispensasjon vil føre til at hensynene bak plankravet vil bli «*vesentlig tilsidesatt*». Ett av lovens vilkår for å dispensere er derfor ikke oppfylt, og søknaden skal avslås. Som klageinstans er det ikke nødvendig for oss å vurdere vilkårene for de andre dispensasjonssøknadene er oppfylt.

Klagen tas ikke til følge.

Konklusjon

Statsforvalteren stadfester kommunens vedtak av 26. januar 2024, hvor kommunen avslår dispensasjon fra arealformålet og plankravet i kommuneplanens arealdel samt byggeforbudet i strandsonen for etablering av parkeringsplass på eiendommen gårdsnummer 139 og bruksnummer 34 i Bodø kommune.

Vedtaket er fattet med hjemmel i forvaltningsloven § 34, jf. plan- og bygningsloven § 1-9.

Avgjørelsen kan ikke påklages videre innen forvaltningen, jf. forvaltningsloven § 28.

Sakens parter er underrettet ved kopi av dette brev.

Med hilsen

Tor Sande (e.f.)
underdirektør

Bjørn Arvid Duestad
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Boarch Arkitekter AS	Sjøgata 21	8006	BODØ
Brit Andersen	Kjerringøyveien 3258	8093	Kjerringøy

Fra: Wenche Antonsen[wenche.ant@hotmail.com]
Sendt: 16.11.2025 12:43:35
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Tittel: 2024/1938

Hei,
Vedlagt ligger innspill til KPA fra Helge Jakobsen, gr/brn 77/110

Mvh

Wenche Antonsen
Mob 91774407

Til Bodø kommune

14.november 2025

Innspill til planforslag KPA– gnr. 77/110

Jeg vil gjøre kommunen oppmerksom på at 77/110 er en festetomt med festekontrakt fra 20. september 1982.

Jeg ber om at næringsområdet **ikke utvides utover dagens bruk**. Området har aldri vært brukt som et større næringsområde, og jeg mener det bør beholde samme størrelse som i dag.

Min eiendom på gnr. 77/5 grenser til området, og de regulerte boligtomtene der vil bli tatt i bruk innen få år. Derfor er det viktig at næringsdelen ikke bygges videre inn mot boligområdet.

Jeg ønsker også at kommunen vurderer om **kombinert bolig- og næringsformål** kan være en bedre løsning for å ivareta både dagens bruk og framtidig boligformål

Med Vennlig hilsen

Helge Jonny Jakobsen

Fra: Ørjan Pedersen[orjan@johngreger.no]
Sendt: 16.11.2025 09:17:34
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Tittel: 2024/1938

Mvh.

Helligvær Sjømat AS
Sørvær
8095 Helligvær

16.11.2025

Høringsinnspill til kommuneplanens arealdel

Helligvær Sjømat AS er et av 2 fiskemottak i kommunen og spiller en viktig rolle i øysamfunnet Helligvær. Fiskemottaket legger til rette for bosetting i øysamfunnet og bidrar til vekst og næringsutvikling lokalt.

Hovedtema for denne rulleringen er bl.a.:
2. Stedsutvikling
4. Næring og verdiskapning
6. Sjøområdene og strandsonen

Gjeldende plan over øya Sørvær, der fiskemottaket ligger, er avmerket med LNFR-spredt bolig-fritids- eller næringsbebyggelse i er lite avgrenset område. Dette området må utvides for å oppnå deler av hovedtemaene med planen. Stedsutvikling og næringsutvikling er meget utfordrende å oppnå med store begrensninger på areal. Landarealet det foreslås utvidet er allerede utbygd med vei, vann og strømnett.
Kartforslag er sendt inn tidligere.

Også i sjøområdene må det tilrettelegges for næringsutvikling.
I og rundt Helligvær er det mange områder som kan benyttes til havbruk som vil gi både stedsutvikling og verdiskaping.

I høringen er det noen områder det spesielt bes om tilbakemelding på som vi gir følgende uttalelse på:
Område Helligvær sørøst ønsker Helligvær Sjømat at det blir benyttet Alternativ 1, endres til akvakultur i samsvar med innspill, og blir tatt med i videre planprosess.

Område Helligvær sørvest ønsker Helligvær Sjømat at det blir benyttet Alternativ 2, endres til akvakultur i samsvar med arealinnspill, og blir tatt med videre i planprosess.

Mvh.

Helligvær Sjømat AS

Fra: OeRJAN PEDERSEN[oerj-ped@online.no]
Sendt: 16.11.2025 08:50:27
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Tittel: 2024/1938

Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel 2026 - 2038.
Uttalelse i vedlegg.

Mvh.

Helligvær Velforening

16.11.2025

Høringsinnspill til kommuneplanens arealdel

Helligvær Velforening ønsker med dette å komme med høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel.

Helligvær Velforening ønsker å skape bolyst og trivsel i øygruppen. Foreningen jobber også for utvikling og vekst i øysamfunnet og ser positivt på Bodø kommunes hovedtema for denne rulleringen, deriblant stedsutvikling, verdiskapning og tema ang sjøområdene.

Når det gjelder landområdene på Sørvær foreslås det å utvide LNFR-spredt bolig og næring – området. Dagens plan hindrer utviklingsmuligheten for de viktigste næringene i denne delen av kommunen, fiskeri og havbruk. Tilrettelegging for reiseliv er også aktuelt i disse områdene. Se kart som vi har sendt tidligere.
Området som er foreslått utvidet har i stor grad allerede vei, vann og strømnett utbygd.

Sjøområdene i og rundt Helligvær har flere områder som kan egne seg for havbruk. Dette er områder som kan være med på å gi verdiskapning og vekst.
Helligvær Velforening har tidligere foreslått noen områder som kan være egnet og ønsker at disse områdene ikke har noen begrensninger på art. I område Helligvær sørøst ønsker vi at alternativ 1, endres til akvakultur i samsvar med arealinnspill, og område Helligvær sørvest ønsker vi at alternativ 2, endres til akvakultur i samsvar med arealinnspill.

Mvh.

Helligvær Velforening

HMTS
Helse- og miljøtilsyn Salten

BODØ KOMMUNE

Postboks 319
8001 BODØ

Dato: 30.10.2025
Saksbehandler: .....Guri Skjæran Moe
Telefon direkte: 98 22 39 31
Deres ref: 2024/1938
Løpenr.: 1065/2025
Saksnr/vår ref: 2024/1
Arkivkode: L00

Tilbakemelding - uttalelse miljørettet helsevern, kommuneplanens arealdel for Bodø 2026-2038

Viser til *Høring og offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel for Bodø - 2026-2038* med frist for uttalelse 16.november 2025.

Hjemmel
Helse- og miljøtilsyn Salten (HMTS) har vurdert planen etter aktuelt hjemmelsgrunnlag:

- Folkehelseloven kap. 3 miljørettet helsevern
- Forskrift om miljørettet helsevern
- Helse og miljø i barnehager, skoler og skolefritidsordninger

Kommunen har delegert myndighet til HMTS innenfor miljørettet helsevern, etter Folkehelseloven kap. 3. Vår vurdering gjøres på bakgrunn av dette og i samråd med kommuneoverlegen, som også har vedtaksmyndighet i hastesaker.

Helsemyndigheten skal ivareta helsehensyn i forhold til utbygging og friarealer, trafikksikkerhet (ulykkesforebygging), støy og livskvalitet generelt. Formålet er «å fremme folkehelse og bidra til gode miljømessige forhold samt sikre befolkningen mot faktorer, blant annet fysiske, kjemiske, biologiske og sosiale miljøfaktorer som kan ha negativ virkning på helsen».

Overordnet krav er at virksomheter og eiendommer skal planlegges, bygges, tilrettelegges, drives og avvikles på en helsemessig tilfredsstillende måte, slik at de ikke medfører fare for helseskade eller helsemessig ulempe. Helsemessige ulemper som virksomheten/eiendommen kan påføre omgivelsene skal vurderes. Hvis virksomheter/eiendommen har adgang for allmennheten, eller benyttes av mange mennesker, eller hvor mennesker oppholder seg over lengre perioder, skal også helsemessige forhold i virksomheten vurderes.

Saksunderlag:
De viktigste plangrepene i forslaget til ny arealdel er forenkling, fleksibilitet og forutsigbarhet.
Forenkling gjennom:

- færre planer - grønnstrukturplan, kommunedelplan for Saltstraumen og kommunedelplan for kulturarv tas inn i arealdelen
- all kartinformasjon er samlet ett sted.
- bedre struktur i bestemmelsene.

Fleksibilitet gjennom:

- økt bruk av kombinerte formål
- flere bestemmelser foreslås gjort om til retningslinjer

Forutsigbarhet gjennom:
- oppdatert av planbestemmelsen
- tydeligere prosesskrav for mer effektive plan- og byggesaker

Våre innspill:
Folkehelseloven kap. 3 miljørettet helsevern, forskrift om miljørettet helsevern, forskrift om helse og miljø i barnehager, skole og skolefritidsordninger og arealretningslinje om støy, T-1442, vil være førende for vår vurdering.

Innledningsvis vil vi minne om at kommunen skal fremme folkehelse innen de oppgaver og med de virkemidler kommunen er tillagt, herunder ved lokal utvikling og planlegging, forvaltning og tjenesteyting. Kommunen har handlingsrom mht. hvordan folkehelseloven forankres i kommunens plansystem (egne folkehelseplaner, synliggjøre mål og strategier i øvrige kommunale planer eller å integrere folkehelse som gjennomgående tema i alle sektorplaner). Ettersom dette i liten grad er omtalt og belyst i framlegget, forutsetter vi at dette ivaretas (se eksempel under). Folkehelseloven er å forstå som en sektorlov som understøtter og presiserer hvordan folkehelsehensyn skal ivaretas i planarbeid.

Eksempel fra saksframlegg:

Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen	Omtales under tema **Bomiljø og attraktivitet**
Tilgjengelighet for alle	Omtales under tema **Bomiljø og attraktivitet**
Barn og unges oppvekstsvilkår	Omtales under tema **Bomiljø og attraktivitet**
Kriminalitetsforebygging	Omtales under tema **Bomiljø og attraktivitet**
Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	Omtales under tema **Bomiljø og attraktivitet**

- Fokus på forenkling, fleksibilitet og forutsigbarhet må ikke gå på bekostning av hensynet til befolkningens helse og livskvalitet. Se Folkehelselovens kap. 2. Kommunen skal knytte folkehelsearbeidet til arbeidet med kommunal planstrategi og til kommuneplaner etter kap. 11. i plan- og bygningsloven.

- Kommunen vil ha størst mulighet til å beskytte befolkningen mot faktorer som kan ha negativ innvirkning på befolkningens helse og øke befolkningens livskvalitet om dette følges opp i eget planarbeid, framfor at det følges opp med vedtak om retting etter at negative forhold har oppstått. Her kan helsekonsekvensutredning (HKU) jf. Folkehelselovens §11 brukes.

  Eksempel – påvirkningsfaktorer som bør vurderes i HKU:
  Inntekt og materielle ressurser - ytre miljøfaktorer - oppvekst, utdanning – arbeid- bolig og boforhold – nærmiljøkvaliteter - infrastruktur, planlegging og transport - landbruk, fiskeri og mat – næringsutvikling - helse- og omsorgstjenester, sosiale nettverk, deltakelse og tillit – inkludering – helseadferd.

- Økt bruk av kombinerte formål kan medføre økt eksponering for faktorer som har negativ innvirkning på befolkningens helse. Dette bør derfor i større grad belyses og omtales. Eksempelet under er hentet fra planen, og viser eksempel på mangelfull vurdering mht. mulige helsekonsekvenser.

I forbindelse med gamle Løding skole står følgende under **Bomiljø og attraktivitet** «*Området er godt egnet for både bolig og tjenesteyting. Ligger i utkanten av tettsted, men med gangavstand til viktige hverdagsfunksjoner. Vestlig del ligger i gul støysone (RV80).* ***Tilrettelegging for barnehage i kombinasjon med bolig*** *kan bidra til å styrke sosial bærekraft. Stor positiv konsekvens*.»

Barnehager vil også være omfattet av Forskrift om helse og miljø i barnehager, skoler og SFO. Her stilles det en rekke krav blant annet til beliggenhet og helsemessig tilfredsstillende virksomhet.

Innspill til Planbestemmelser og retningslinjer – Høringsforslag
I del A GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1.5 Støy
I retningslinje åpnes det opp for at det aksepteres at det etableres boenheter med dempet fasade, på visse vilkår / kompenserende forhold.

Støy er et betydelig folkehelseproblem. På bakgrunn av kunnskap knyttet til negative virkninger av støy, bør det ikke åpnes opp for å fravike kravet om stille side. Som minimumstiltak bør det sikres at nye boliger har en stille side hvor soverom plasseres for å unngå søvnforstyrrelser. Forstyrrelser av søvn regnes som den mest alvorlige blant de veldokumenterte virkningene av støy.

De kompenserende tiltakene som beskrives, står ikke i relasjon til eksponeringen og vil ikke avbøte støyens negative innvirkning på helse. For eksempel vil ikke sol og lys kunne kompensere for forstyrrelse av nattesøvn. Det vil heller ikke tilgang til gode uteområder gjøre. De kompenserende tiltakene vil heller ikke hensynta barns og unges oppvekstmiljø og sikre bo- og oppvekstmiljøer fri for skadelig støy. Gode oppvekstmiljøer må sikres for alle, for å utjevne sosiale helseforskjeller.

Flystøy regnes som en spesielt plagsom støytype. Flystøyens frekvensinnhold er slik at de største bidrag ligger i ørets mest følsomme område og det er lett å skille denne lyden ut fra annen bakgrunnsstøy. Flystøy har også et betydelig innslag av lavfrekvente komponenter som gjør at den lett trenger inn i bygninger. Det bør derfor sees på «Støysoner etter T-1442/2021 for Bodø helikopterlandingsplass Nordlandssykehuset». I denne ligger en prognose om at et økt antall bygninger (med støyfølsomt bruksformål) vil ligge innenfor gul og rød støysone fram mot 2032 (på grunn av økning i aktiviteten). Blant annet angir prognosen at 1 skole og 3 helsebygg blir liggende innenfor rød støysone. I tillegg angir prognosen en økning med 28 boliger innenfor rød støysone. Rapporten bør sees i et folkehelseperspektiv og i sammenheng med planarbeidet.

Verdens helseorganisasjon kom med oppdaterte retningslinjer for miljøstøy i 2018 (WHO, 2018). De nye anbefalingene er basert på en grundig gjennomgang av nyere vitenskapelig kunnskap om sammenheng med støyplage, søvnforstyrrelser og en rekke andre helsevirkninger for ulike støykilder. Det bør vurderes om WHO's anbefaling skal legges til grunn, selv om den er strengere enn T1442.

§ 4 Uteoppholdsareal
§4.3.2 Felles uteoppholdsareal
Sone A
Arealet skal ikke ligge mer enn 200 m i luftlinje fra inngang til boligdel, og skal ha trafikksikker atkomst og plassering.

Barn, eldre og mennesker med funksjonsnedsettelser har kortere aksjonsradius enn voksne. Det betyr at tilrettelegging og nærhet til nærområder som gir mulighet for fysisk aktivitet og naturopplevelse må vektlegges. Det bør brukes gangavstand og ikke luftlinje for å ivareta

dette. Generelt bør gangavstand for alle boenheter til områdelekeplasser være under 150 meter.

Det åpnes opp for at inntil 50 % av det totale felles uteoppholdsarealet kan plasseres på takterrasse.

Etablering av felles uteoppholdsareal på tak eller takterrasser bør unngås. For andre enn de spesifikke beboerne, vil takterrasser ha begrenset verdi i nærmiljøet. Vi er i tvil om plasseringen av uteområdet på takterrasser er egnet for å skape godt uteoppholdsareal og bomiljø for alle, samtidig som at tilgang til natur begrenses med en slik løsning. Se Miljøverndepartementets rundskriv T-5/99 Tilgjengelighet for alle.

I tillegg vil takterrasser ha begrenset adkomstmuligheter for barn og kan være vanskelige å tilrettelegge for barns lek. Sambruk med voksnes aktivitet vil kunne begrense barnas frie lek på slike fellesområder, og da særlig for litt større barn. For å unngå nedstøping kan bruken av takterrasser blant annet sette begrensinger i forhold til valg av lekeapparat.

Her vil også klimatiske forhold slik som vind og valg av utforming/ skjerming ha betydning, noe som gjør at takterrasser i perioder/ ulike årstider kan være uegnet som leke areal og oppholdsareal. Dette vil igjen medføre økt slitasje på det uteoppholdsarealet som ikke er takterrasse. Takterrasser vil også betinge ekstra vedlikehold for å opprettholde brukskvaliteten.

Nytt punkt under § 4 Uteoppholdsareal - Uteoppholdsareal barnehage og skole
Planbestemmelsene bør også angi minste uteoppholdsareal MUA pr barnehagebarn og skoleelev, jf TEK 17 § 5-6 Minste uteoppholdsareal.

HMTS erfarer at det ikke avsettes tilstrekkelig uteoppholdsareal ved barnehager og skoler. Det bør derfor omtales særskilt i kommunens arealplan.

I veiledning til Forskrift om barnehage, skoler og SFO (inkl. også videregående skoler) § 4, angis det en arealnorm på 50* kvm per skoleelev og ca. 24 kvadratmeter for barn over 3 år og 33 kvadratmeter under 3 år i barnehage.

I tilknytning til eksisterende skoler som har for lite utendørs areal, bør det i arealplanen vektlegges å sikre tilgang til egnede tilleggsareal, i tillegg til tilgang til natur i nær tilknytning til virksomhetene. I denne sammenheng bør det spesielt sees på sentrumsområdet. Som et eksempel nevnes området Aspmyra - Hålogalandsgate - Bankgata der det pr. i dag er; 1 barnehage og 5 skoler. Ut fra et grovt anslag er det ca. 2.200 barn/elever tilknyttet disse virksomhetene. Vi viser i denne forbindelse også til Handlingsplan for parker og byrom i Bodø sentrum 2020-2030.

***** Det foreligger høringsutkast knyttet til skolens uteområde (utforming, arealnorm og kompenserende tiltak). Her kan det bli en todeling med minimumsnorm på 30 kvm i urbane områder og strammes inn mht. bruk av kompenserende tiltak og tilleggsareal.

Med vennlig hilsen

Siv Anita Bjørnsen
Daglig leder

Guri Skjæran Moe
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Kopi:
Kommuneoverlege smittevern, miljørettet helsevern og folkehelse, kommuneoverlege akuttmedisin og beredskap

Fra: Heleen Langfjord[heleenlangfjord@gmail.com]
Sendt: 16.11.2025 11:00:51
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Kopi: Helge Didriksen[helge.service@outlook.com];
Torbjorn@sveinsauto.no[Torbjorn@sveinsauto.no];
arneutz@gmail.com[arneutz@gmail.com];
ann_elinp@hotmail.com[ann_elinp@hotmail.com]; Trond Carlsen[trcarl@icloud.com];
Tittel: 2024/1938 - Hernes velforenings uttalelser til kommuneplanens arealdel

---

Vedlagt følger Hernes velforenings uttalelse til KPA, med høringsfrist 16. november 2025

Med vennlig hilsen
for Hernes velforening

Heleen Langfjord

Til postmottak@bodo.kommune.no

Merkes 2024/1938

Bodø 14.11.2025

Hernes velforenings uttalelse til kommuneplanens arealdel for Bodø 2026-2038 - Aspmyra - Gnr. 138/2633

Hernes Velforening har sterke innvendinger mot at kommunen selger/gir bort bruksretten til en av sentrums bruksvennlige grønne lunge i sentrum. Området, som per i dag i stor grad brukes av både nabolag og byens øvrige befolkning. Området som beskrives nærmere under, er bygget opp, vedlikeholdt og ivaretatt av Hernes velforening – i samråd med og på Bodø kommunes vegne gjennom en periode på drøyt 25 år.

Det er nå et nytt generasjonsskifte i område, og det blir stadig flere barnefamilier som bosetter seg i bydelen. Dermed vil bruken av nettopp denne grønne lungen være minst like verdifull i et folkehelseperspektiv også de neste 25 årene.

Argumenter som taler imot endringen av dagens bruk har utgangspunkt i kommunens egne planer og strategi som for å nevne noen få: Strategiplan for Barn og unge, Grønnstrukturplan for folks tilgang til ulike typer byrom . Disse er bare to av Bodø kommunes egne planer som gir solide argumenter for å beholde område slik det er i dag.

Allmennhetens tilgang til grøntområder

- Som eksempel på dette per i dag brukes området daglig av naboer, barnehager, skoleklasser, bursdagsfeiringer, hundetrening, byens befolkning, med mer. Området brukes av folk med funksjonshemninger, rullestolbrukere med mer. Området brukes av både store og små osv. Dessuten brukes området flittig av fotball-lag ved fotballcuper.

Grønnstrukturplan for folks tilgang til ulike typer byrom

- Tilgang til park eller grøntområde i tettbebygd strøk innen 200m :
- I grønnstrukturplanen poengterer byplansjef A Bolland og kommunaldirektør K.A. Hernes på s.24 første avsnitt, at*: I noen deler av byutviklingsområdet er det underdekning på gode allmenne uterom. I grønnstrukturplanen (legges det opp til at alle beboere bør ha en park, eller lett tilgang til et offentlig grøntområde innenfor en rekkevidde på 200 meter fra der de bor.*
- Byen vår skal være god å bo i – mangfold, levekår og livskvalitet. Dette utsagnet beskriver egentlig alt uten å ta med noen av utsnittene under, men her kommer dem, tatt rett ut av grønnstrukturplanen:

- Handlingsplan for lekeplasser/friareal/uteoppholdsareal Skal sikre at alle barn i Bodø har trygg atkomst/tilgang til trygge lekeplasser - av tilfredsstillende kvalitet - 50 – 400 meter fra sitt hjem – avstand avhengig av alder.
- Et attraktivt bo- og bymiljø for barn stiller krav til omgivelseskvaliteter. Barn har kort bevegelsesradius og behov for spesielt trygge omgivelser for å trives og ferdes trygt. Økt trafikk har over tid medført en kraftig innskrenkning av barns lekeområder.
- Forskning viser at noen allmenne kvaliteter gjør nabolag til gode steder å bo og leve i, sett i barn og unges eget perspektiv:
    - Trygghet og frihet til å bevege seg fritt.
    - Mulighet for å drive med ulike aktiviteter. 21
    - Steder for møter med mennesker av ulik alder, kultur og lignende.
    - Stedsidentitet og opplevelse av tilhørighet.
    - Natur og grønne områder. Dette er kriterier som legges til grunn i vurderinger av by- og boligområder.

Grøntområders betydning i bybildet

- Da Aspmyra borettslag ble bygget hadde kommunen *krav* om at borettslaget måtte bygge egen lekeplass. Vedlikehold av denne lekeplassen ble i juni 2021 overtatt av Hernes velforening etter avtale med Aspmyra borettslag.

- Per i dag er området regulert til idrettsanlegg. Vi anmoder sterkt om å beholde området slik det brukes i dag: med lekeplasser og friområde, **Del 1** som er den øverste delen mot Torvgata). Der både lekeplassen som tilhører Aspmyra borettslag og lekeplassen som Hernes Velforening har bygd opp mot Torvgata er med.

- **Del 2** *som er dagens kunstgressbane* ønskes behold som arena for barns tilknytning i idretten, eller som i dag til fotball. Det tryggeste for barna tilhørende Aspåsen og Østbyen skole vil være at de kan fortsette å spille fotball på nære og lokale fotballbaner som Kunstgresset ved Aspmyra og Kunstgresset på Bankgata. Dersom familier må sende ungene ut av bydelen sentrum, gjennom bomring, over farlige veien må det startes kjøring
- Adkomst til området er universelt utformet og brukes av både barn og voksne med funksjonsutfordringer
- Aspåsen Skole og Skolefritidsordning (SFO) er noen av flere skoler, SFO-er og barnehager som bruker området hyppig, da det er lett tilgjengelig og universelt utformet. Dette gjør tilgangen for brukere med funksjonsnedsettelser lett tilgjengelig, i motsetning til de fleste andre grøntarealene i Bodø sentrum. Vi har gapahuken med grillpanne, mange benker og lekestativer. MEN i tillegg er det et grønt område der alle ungene kan boltre seg fritt, uansett eventuelle fysiske utfordringer. At både funksjons friske og syke barn har like forutsetninger for å komme seg øverst i akebakken og få like opplevelse av full fart i akebakken er hva området per i dag tilbyr. Hernes velforenings grøntareal gir et unikt tilbud til byens befolkning og oppvekstmiljø. Ja, vi mener at dette er vårt område.
- Akebakken har en slak bakke opp på baksiden, der det er lettere for noen å dra akebrett med barn som ikke vil eller kan gå selv, mens alle kan kjøre trygt ned den brattere og lengre bakken foran.
- Grøntområdet generelt har plass til å kunne gjennomføre flere forskjellige leker og til mange barn på samme tid. Noe som også gir plass til at det kan være flere grupper og enkeltpersoner i området samtidig. Uten at noen er i veien for hverandre, samtidig som dette innbyr til god inkludering og samhold. Noe vi mener føre til at brukere føler større trivsel og tilhørighet til nærområdet og byen.

Fordrøyningsområde for nedbør – klimaendringer

- Å beholde vårt grønne område vil fungere som et naturlige fordrøyningsbasseng. Det vil kunne reduserer risikoen for oversvømmelser ved å absorbere og forsinke oversvømmelser etter kraftig nedbør, som klimaendringer vil medføre
- Vårt tettbebygde strøk trenger grøntområdet fordi det ellers er tette bebygde overflater med asfalterte veier og bygninger.
- Det åpne området, som i dag er Bodø Flyplass, vil bli bebygd med blant annet «industri», og da er det viktig at vi har noe grønt innimellom.

- Vårt grønne område vil bidra til å dempe varmeøye-effekten som oppstår når industri og byggverk dominerer. Dette gir bedre lokalt mikroklima og reduserer energibehov til kjøling.
- Som kjent binder trær og vegetasjon CO2 og bidrar til å redusere klimagassutslippene

Folkehelse og grøntareal/friområder

- I et folkehelseperspektiv er det allment kjent at lekeplasser og friluftsområdet må ligge lett tilgjengelig for barn, unge og voksne
- Grønne områder bidrar, i tillegg til den estetiske verdien den har til å øker trivsel og attraktivitet i boligområder, noe som også kan ha positiv effekt på eiendomsverdier.
- Lekeparker og fotballbaner fremmer aktivitet for barn og voksne, noe som forebygger livsstilssykdommer og styrker psykisk helse.
- Vi har opparbeidet akeplass, som er særlig tilgjengelig for både barn og voksne og spesielt for barn med spesielle behov
- Området har velbrukte klatretrær – som gir god tilgang for trening av hånd- fot og kroppskoordinasjonstrening
- En sjelden tilgang til på både gapahuk og bålplass
- Området ligger slik til at det er mulig å sitte ute å spise selv i dårlig vær, der gapahuken gir ly for vind og regn og innbyr til uteaktivitet i tillegg.
- Barn som ikke er med i organiserte fritidsordninger og de barna som generelt elsker fri lek på ettermiddagen

Samfunnsøkonomisk perspektiv

- Forebygging er billigere enn reparasjon: Kostnadene ved flomskader, helseutfordringer og sosial uro er langt høyere enn å bevare eksisterende grøntarealer.
- Bærekraftig utvikling: Kommunen har dessuten ansvar for å balansere industriutvikling med hensynet til innbyggernes helse og miljø.

Satsningsområder for barn og unge – Bodø kommune har selv planen «Sammen om en god oppvekst som tydelig og godt oppsummerer både våre og kommunens hovedsatsingene på det universelle tilbudet kommunen skal ha og som vi kan tilby på vår lekeplass og grøntområde (del1) Som kommunen selv i noen av sine mange sitater selv sier i sin plan for *Sammen om en god oppvekst:*

- «Barndommen er kort, men varer lenge.»
- «Det trengs en hel landsby for å oppdra barn.»

Hvis området skal bebygges til blant annet boliger, vil argumentene over ha enda større slagkraft for å beholde og bevare denne grønne lungen som det har tatt oss 25 år og mye arbeid å bygge opp.

Vi oppfordrer avslutningsvis heller til å utnytte nåværende kunstgressbane, del 2, til aktivitetsplass til for eksempel 7-er, 9-er og 11-fotball.

Styret i Hernes Velforening

Bodø 13.11.2025

Heleen Langfjord	Helge Didriksen	Ann Eli Pettersen	Trond Carlsen
	Torbjørn Johansen	Arne Utz	

Bodø Kommune
Postboks 319
8001 Bodø

12.11.2025

2024/1938 Uttalelse til kommuneplanens arealdel – Hunstad Sør

På vegne av Hunstad Næringseiendom ønsker vi å gi innspill til høringen om arealformål for Hunstad Sør. Vi støtter **alternativ 2**, hvor gjeldende arealformål videreføres for hele området.

Vårt næringsbygg vil huse Felleskjøpet, Evidensia og andre aktører innen handel, helse og kontor. Området har gjennom flere tiår vært utviklet med betydelige investeringer i infrastruktur og næringsvirksomhet, og er et viktig lokalt knutepunkt for handel og tjenester.

Viktige argumenter for alternativ 2:

- **Forutsigbarhet for næringslivet:** Videreføring av gjeldende arealformål gir trygghet for eksisterende og fremtidige leietakere, og sikrer at investeringer i området ikke undergraves.
- **Attraktivitet og infrastruktur:** Området har etablert infrastruktur, nærsenter og gode transportløsninger, og er attraktivt for både kunder og ansatte.
- **Samordnet areal- og transportplanlegging:** Alternativ 2 er i tråd med kommunens mål om kompakt byutvikling og effektiv bruk av eksisterende infrastruktur, slik det fremgår av kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategi.
- **Arbeidsplasser og lokal verdiskaping:** Videre utvikling av området vil bidra til flere arbeidsplasser og styrke Bodø som handels- og tjenesteby.
- **Redusert press på natur- og landbruksområder:** Ved å videreføre utbyggingsformål i Hunstad Sør, unngår man unødvendig nedbygging av natur- og landbruksarealer andre steder i kommunen.
- **Sosial bærekraft:** Området er viktig for lokalbefolkningen, med nærhet til boliger, skole, barnehage og helsetjenester.
- **Effektiv kommunal tjenesteyting:** Konsentrert utbygging gir mer effektiv levering av kommunale tjenester og reduserer behovet for ny infrastruktur.

Konsekvenser ved alternativ 1 (tilbakeføring til LNFR):

- Skaper uforutsigbarhet og svekker rammevilkårene for næringslivet.
- Kan føre til tap av arbeidsplasser og redusert attraktivitet for området.
- Undergraver investeringer og kan føre til fragmentert byutvikling i strid med kommunens egne mål.

Vi ber derfor om at Bodø kommune viderefører dagens arealformål for hele Hunstad Sør (alternativ 2), slik at området fortsatt kan utvikles som et moderne og funksjonelt nærings- og boligområde.

Med vennlig hilsen

Andreas Johansen

Andreas Johansen
Daglig leder Hunstad Næringseiendom

Bodø Kommune
Postboks 319
8001 Bodø

08.10.2025

2024/1938 Uttalelse til kommuneplanens arealdel – Hunstad Sør

Hunstad Sør Utbyggingsselskap AS (HUS) har utbyggingsrett til store deler av det regulerte boligområdet innenfor reguleringsplanen Hunstad Sør som nå er omfattet av høring. Gult utbyggingsareal for nye boliger som foreslås tatt ut utgjør ca. 110-120 dekar planlagt for ca. 400-500 boliger

Utbyggingsselskapet har siden etableringen i 2003 forestått områderegulering (delvis) detaljregulering, prosjektering og utbygging av alle tekniske anlegg og opparbeidet boligområder for ca. 300 boliger, i all hovedsak familieboliger i småhusbebyggelse. All offentlig infrastruktur i form av veier, vann- og avløpsanlegg, turdrag og friareal er overlevert til Bodø Kommune vederlagsfritt.

Lokale byggevirksomheter har bygget ut boligene i delfeltene, noe i regi av eierne i HUS, men også en betydelig andel er bygget av andre lokale byggmestre og entreprenører. Minst 10 ulike lokale byggefirma har deltatt med oppføring av boliger i området, direkte som utbygger eller entreprenør. I tillegg kommer et enda større antall lokale virksomheter knyttet til grunnarbeider, tekniske fag mv.

Den løpende boligbyggingen i Hunstad Sør har vært, og vil fortsatt være et viktig bidrag til en variert boligforsyning i Bodø, og et område hvor et stort antall handverkere sysselsettes år etter år.

Det er til stor overraskelse at vi nå registrer at sterke krefter i Bodø Kommune vil stoppe videre utbygging av området, under påskudd av jord/naturvern og til fordel for kommunens egen satsing på boligbygging på Hernes, en gang etter 2030.

Det sier seg selv at det vil bli et alvorlig anslag mot aktørene i HUS og næringslivet i Bodø dersom alternativ 1 i høringen skulle bli vedtatt. Konsekvensene vil bli dramatiske. Bare det forholdet at problemstillingen i det hele tatt er kommet opp skaper så stor uforutsigbarhet at det umiddelbart får konsekvenser for fremdrift i videre utbygging av neste delfelt, Øveråsan Vest med ca. 180 boliger, selv om dette feltet ikke er omfattet av høringsforslaget. Dette fordi det nå skapes usikkerhet i forhold til verdien av alle investeringer, samarbeidsmodell og risiko knyttet finansiering og videre investeringer.

Mangel på forutsigbarhet og angrep på etablerte rettigheter.
Bodø Kommune hevder i innledningen til kommuneplanarbeidet at en ønsker å gi forutsigbare rammevilkår for næringsliv og innbyggere i kommunen. Forslaget er et skrekkeksempel på det motsatte og vitner om at det er stor avstand mellom kommunens byråkrati og næringslivet når det kommer til forståelse av hva forpliktelser og forutsigbare rammebetingelser innebærer, for de som vurderer å etablere virksomhet eller investere i eiendom eller arbeidsplasser i Bodø.

Hunstad Sør har vært regulert til boligformål siden midt på 1980- tallet og utbygging har i perioder tidligere vært utsatt og forhindret pga. av mangel på infrastruktur som skolekapasitet, brannvanndekning, veier, ulike eierinteresser og kommunens prioritering av egne utbyggingsarealer bl.a. i Bodøsjøen

Etableringen av HUS har løst utfordringene på utbygger- og grunneiersiden og gitt forutsigbarhet for kommunen bl.a. ved at en har kunnet forholde seg til en profesjonell utbygger som har inngått utbyggingsavtaler, stilt garantier, forestått regulering, byggemodning og finansiert og gjennomført utbygging av nødvendig infrastruktur.

HUS er i sin helhet tuftet på en felles forståelse mellom grunneiere og kommunen, og samtidig organisert basert på en forutsetning om at hele utbyggingsområdet skal realiseres over tid, avhengig av marked og boligbehov.

Kommunen har også gjennom reguleringsplaner, utbyggingsavtaler og godkjenning av tekniske planer og byggesak stilt betydelige krav til utnyttelsesgrad, standard og kvalitet på tekniske anlegg, krav til lekeplasser, bidrag til kyststi mv.

- Siste fornyelse av gjeldende områdeplan er vedtatt så sent som i 2017.
- Hunstad Sør har vært fremhevet i gjentatte kommuneplaner som det viktigste satsingsområdet for nye boliger utenfor sentrum. Også i gjeldene kommuneplan slås dette fast, sitat KPA §1.4.1: *Hunstad sør bygges ut iht. til vedtatte områdereguleringsplaner.*
- Området er svært godt egnet til utbyggingsformål, og spesielt godt egnet for boligbygging til barnefamilier.
- Det er avsatt omfattende grøntområder i planen med buffersoner mot kyststi og fjorden.
- Hunstad Sør har over de siste 15-20 årene vokst frem og etablert seg som en bydel i vekst med stadig flere boliger, sentrumsfunksjoner, arbeidsplasser og ny infrastruktur.
- I tillegg åpnet det ny skole og barnehage i Mørkvedbukta høsten 2021. Her har kommunen investert flere hundre millioner i moderne skolebygg, barnehage og aktivitetsområde, noe som har gjort området enda mer attraktivt for barnefamilier.
- Etablering av næringsvirksomhet i området er gjort i god tro om at området skal videreutvikles i tråd med vedtatte planer.
- Bypakkeprosjektet med Bodøstunnelen har sørget for svært god kommunikasjon til området.

Fra utbyggingsselskapets side kan vi ikke annet på det sterkeste oppfordre Bodø Kommune om å opprettholde dagens reguleringsplan og å legge til rette for at boligbyggingen kan fortsette. Det vil være et alvorlig feilgrep dersom boligbygging her stoppes til fordel for jordvern og ønske om å prioritere utbygging på kommunens egne arealer på Hernes

Det er kanskje også på sin plass å peke på at det er gode muligheter til å prioritere jordvern og bidrag til arealnøytralitet opp mot utnyttelsen av Hernes. De ca. 120 dekar med utbyggingsklart gult areal som foreslås tatt ut fra Hunstad Sør kan det ikke være vanskelig å finne tilsvarende på kommunens egne arealer på Hernes hvor det bl.a. legges opp til 1500 dekar bolig for inntil 15 000 boenheter.

Selv om disse arealene etter kommunens egen definisjon er betraktet som «grå» er det vel liten tvil om at noen områder her helt utmerket vil kunne inngå som LNFR i fremtiden dersom kommunen ønsker å prioritere dette.

I tillegg er det slik at utbyggingen på Hunstad Sør kan fortsette kontinuerlig i planperioden, mens utbygging av boliger på Hernes neppe vil aktualiseres før i beste fall mot slutten av Kommuneplanperioden.

På vegne av Hunstad Sør Utbyggingsselskap AS

Dag Berntsen
styreleder

Fra: Lena Ramsvik[lena.ramsvik@nord.no]
Sendt: 16.11.2025 13:32:30
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Tittel: Innsigelse til kommuneplanens arealdel 2024/2038

Her er vår innsigelse mot kommuneplanens arealdel 2024-2038.
Ønsker tilbakemelding på mottatt skriv.

NB! Tror det står feil når det under «Uttalelse» på denne siden https://bodo.kommune.no/aktuelt/horinger-og-kunngjoringer/horinger/horing-av-kommuneplanens-arealdel-2026-2038.16834.aspx står at saken skal merkes **2024/1938.** Det riktig er vel 2024/**2038**, siden jeg regner med at det er arealplanens tidsrom det refereres til.
Har derfor merket emnefeltet med hva saken dreier seg om og riktig årstall. Håper det var riktig oppfattet.

Vennlig hilsen
Lena Ramsvik (på vegne av hytte- og grunneiere i Ramsvika/Landegode)

Til: Bodø kommune
Fra: Hytte- og grunneiere i Ramsvika, Landegode
Dato: 16. november 2025

Innsigelse til kommuneplanens arealdel 2026 – 2038: planlagt etablering av land- eller sjøbasert oppdrettsanlegg ved Store Kalvøya, Landegode

---

Viser til kommuneplanens arealdel 2026 – 2038 og planer om etablering av oppdrettsanlegg ved Store Kalvøya på Landegode (alternativ 1 og 2), samt konsekvensutredning oppdatert etter 18.9.

Vi fremmer innsigelse til kommuneplanens arealdel 2026 - 2038: planlagt etablering av land- eller sjøbasert oppdrettsanlegg ved Store Kalvøya, Landegode.

Våre innsigelser er knyttet til at dette vil medføre uakseptabel skade på ferdsel, fiske, rekreasjon og friluftsliv, samt alvorlige og irreversible inngrep i sårbart dyre- og fugleliv og andre naturverdier som ikke er tilstrekkelig utredet eller avveid.

1. Etablert ferdsel og sikkerhet

Området mellom Store Kalvøya og Korten har i over 100 år vært en etablert og sentral ferdselsåre på sjøen for fastboende, hytteeiere og fritidsbrukere. Sjøleia fungerer i praksis som en hovedferdselsvei for småbåter og benyttes jevnlig til transport, fiske, friluftsliv og tilkomst til eiendommer og nærliggende øyer.

Denne bruken er kontinuerlig, godt innarbeidet[1] og har avgjørende betydning for trygg og effektiv ferdsel i området, særlig ved utfordrende vær- og siktforhold. Etablering av oppdrettsanlegg i leia vil:

- skape betydelige hindringer for trygg ferdsel,
- øke risikoen for ulykker i småbåttrafikken,
- og i praksis gjøre en etablert sjøvei utilgjengelig.

Vi er kjent med at rettigheter i sjø ikke opparbeides gjennom hevd, men vi vil understreke at langvarig og etablert bruk av sjøområder skal tillegges planmessig og samfunnsmessig vekt.

For å sikre et sikre en balansert og bærekraftig arealforvaltning, hvor man tar hensyn til både nåværende forhold og fremtidige behov ber vi derfor om at **den etablerte ferdselsbruken mellom Store Kalvøya og Korten dokumenteres og kartfestes, og at alternative plasseringer vurderes dersom tiltaket kan hindre trygg ferdsel eller fortrenge eksisterende bruk.**

---

[1] Se vedlegg 1

2. Miljøpåvirkning: støy, avfall og forurensning

Uavhengig av valgt alternativ vil en etablering av et oppdrettsanlegg ved Store Kalvøya medføre betydelig risiko for støy[2], avfall og forurensning

Drift av aggregater, pumper og servicefartøy vil generere kontinuerlig lyd og vibrasjoner i et ellers stille og naturnært kystmiljø. Slik støy vil kunne påvirke bokvalitet, rekreasjonsverdi og opplevelseskvalitet for fastboende og besøkende, samt påvirke dyreliv negativt.

Både land- og sjøbaserte anlegg vil produsere slam, fôrrester, plast og driftsavfall som lett spres med strøm og vind, blant annet mot Ramsvika. Stedet fungerer allerede som en oppsamlingsbukt ved sørvestlig vind. Dette kan føre til:

- bunnpåvirkning,
- forsøpling,
- redusert vannkvalitet,
- og skade på naturmangfold, fiskeforekomster og gyteområder i og rundt bukta.

Erfaring fra tilsvarende anlegg viser at slik påvirkning ofte undervurderes i planfasen, men får langvarige negative konsekvenser for lokalt miljø og friluftsliv.

3. Fugleliv og sårbare naturverdier

Bird Life Norge påpeker i sin innsigelse fra 2023 mot planlagt oppdrettsanlegg i Helligvær at området er **viktig for flere sjøfuglarter**. Både terne og teist er klassifisert som sterkt truet (EN) på Norsk rødliste 2021, mens ærfugl og fiskemåke er klassifisert som sårbar (VU).

Området har også registrerte yngleplasser og en **stor skjellsandforekomst** med høyt innhold av skjellfragmenter. Denne naturtypen er et kritisk habitat for bløtbunnsfauna og fungerer som gyte- og oppvekstområde for flere fiskearter.

Vi mener Store Kalvøya har samme økologisk verdi både når det gjelder fugleliv og skjellsand. Disse verdiene må derfor vektlegges i arealplanleggingen og kan ikke settes til side for næringsinteresser uten en fullstendig og uavhengig konsekvensutredning.

4. Rettslig grunnlag og bærekraft

Etter **plan- og bygningsloven § 3-1 bokstav a, c, f og g** skal planlegging fremme bærekraftig utvikling, samordne bruk og vern av ressurser, ivareta naturmangfold, landskap og miljøverdier, samt motvirke forurensning og skadelige miljøpåvirkninger.

Etablering av oppdrettsanlegg i dette området kan komme i **konflikt med disse prinsippene**, særlig med tanke på:

---

[2] Referanser: Statsforvalteren i Vestland, Havforskingsinstituttet og Miljødirektoratet

- eksisterende bruk (ferdsel, friluftsliv og fiske),
- lokale næringsinteresser (turisme og rekreasjon),
- dyre og fugleliv
- andre sårbare naturverdier.

Langvarig bruk av sjøområder skal tillegges vekt i arealforvaltningen. For å sikre en **balansert og bærekraftig utvikling** må konsekvensene for disse interessene vurderes grundig.

4. Krav til konsekvensutredning

Vi ber om at det gjennomføres en **konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven § 4-1 og § 4-2, jf. forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2022-06-10-1142) § 8**.

Utredningen må særlig belyse:

- risiko for trygg ferdsel og småbåttrafikk,
- støy og vibrasjoner,
- utslipp, slamtransport og plastforurensning,
- påvirkning på bokvalitet, rekreasjonsverdi og fiske-, fugle- og dyreliv,
- og samlet belastning på miljø, naturmangfold og gyteområder.

5. Forslag til videre prosess

1. **Stanse videre behandling av planforslaget** inntil det er dokumentert at etablering av oppdrettsanlegg ved Store Kalvøya ikke vil medføre uakseptabel risiko for trygg ferdsel, friluftsliv eller naturverdier – jf. plan- og bygningsloven § 12-7 og krav til forsvarlig planprosess.

2. **Vurdere alternative lokaliseringer** som i mindre grad påvirker trygg ferdsel, miljø og friluftsinteresser.

3. **Kartfeste og dokumentere** etablert ferdselsåre mellom Store Kalvøya og Korten, inkludert bruksmønstre, sesongvariasjoner og sikkerhetsbehov.

4. **Gjennomføre konsekvensutredning** etter plan- og bygningsloven § 4-1 og § 4-2, jf. forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2022-06-10-1142) § 8, med særskilt vekt på: – Risiko for småbåttrafikk og trygg ferdsel – Støy og vibrasjoner – Utslipp, slamtransport og plastforurensning – Påvirkning på naturmangfold, gyteområder og bokvalitet

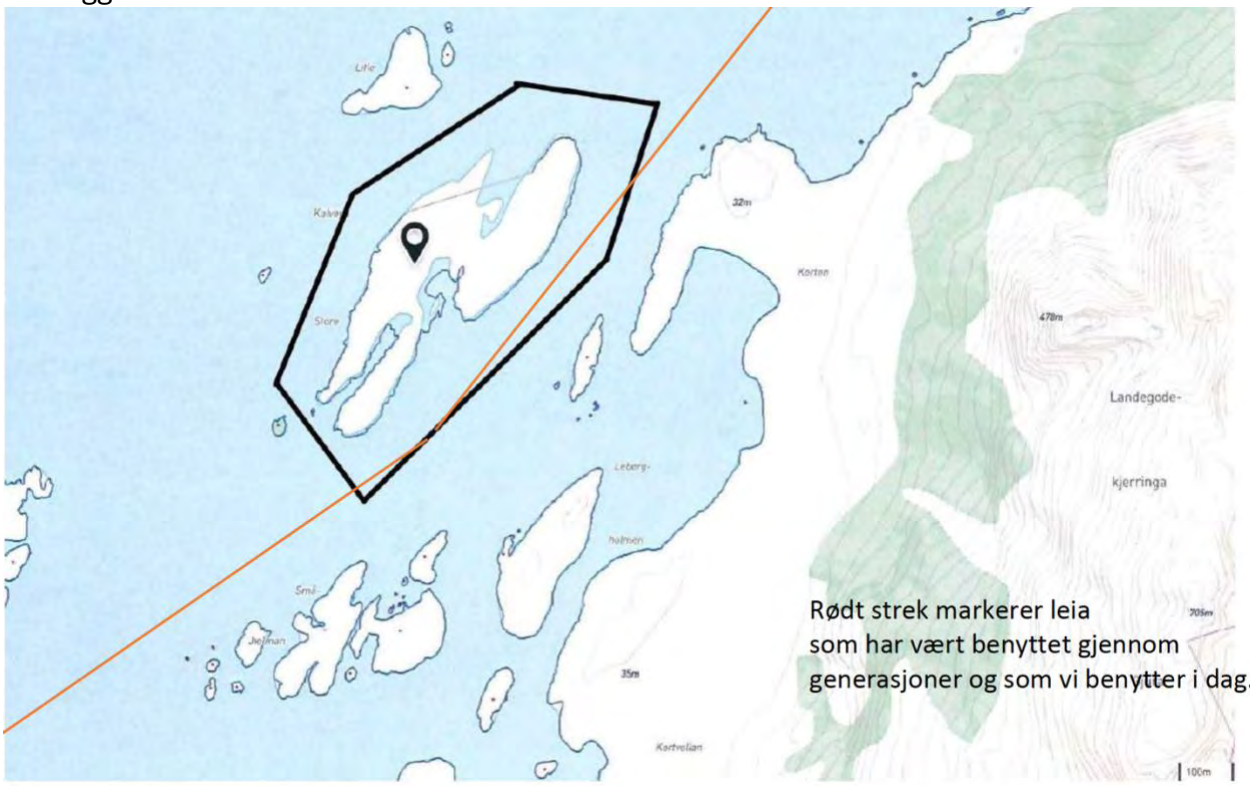
Vi stiller gjerne opp med **lokalkunnskap og brukserfaring** som kan bidra til en mer helhetlig vurdering.

Med vennlig hilsen

Gunnar Ramsvik
Arnborg og Tore Ramsvik
Turid og Robert Ramsvik
Mildrid Ramsvik

Stig Otto Jensvoll
Jannike Ramsvik
Lena Ramsvik

Vedlegg 1:



Idar O. Hunstad Eiendom AS og Irene Hunstad
Lille Hunstad 16
8019 Bodø

Bodø kommune 11.11.2025
Postboks 319
8001 Bodø

2024/1938 Uttalelse til kommuneplanens arealdel – Hunstad sør

Idar O. Hunstad Eiendom AS forvalter grunneier Irene Hunstads eiendom på Hunstad. Siden 2003 har eiendommen 41/1542 inngått i en felles utviklingsavtale med Hunstad Sør Utbyggingsselskap AS (HUS) med plan om utvikling av et helhetlig område med både infrastruktur, boliger, skole og industri. Vi har jobbet målrettet sammen med HUS for å realisere planene iht. reguleringsplaner og områdeplaner. Totalområdet strekker seg fra Mørkvedbukta skole i øst til Hunstadringen i vest.
Våre eiendommer som påvirkes av nytt reguleringsforslag er 41/1542 og 41/1629.

Bodø kommune foreslår to alternativer for regulering av området hvor alternativ 1 omregulerer hele vår gjeldende eiendom til LNFR og fjerner planlagt Knut Hamsunds vei, mens alternativ 2 viderefører både boligformål og planlagt Knut Hamsunds vei.

Knut Hamsuns vei er også planlagt som busstrase mellom Nedre Hunstad og Hunstadsenteret. Knut Hamsuns veg er også planlagt veg for påkobling av boliger langs Rv80. Vår eiendom 41/1629 er en av disse eiendommene som skulle koble seg til Knut Hamsuns vei. Statens vegvesen ønsker ikke at eiendommene kjører på gang- og sykkelvegen. Endres dette, vil konflikten mellom kjørende og myke trafikanter fortsette.

Hunstad Sør Utbyggingsselskap, som vi er en del av, har investert og brukt svært mye tid på å utvikle området siden 2003. Området har svært godt bomiljø, som viser seg gjennom tilflytting og kjøp av boliger. Det er nærhet til flere skoler, et kjøpesenter og kyststien. Vi mener bør være forutsigbart å jobbe med et prosjekt som dette. En endring som dette vil medføre økonomiske utfordringer for alle parter som er en del av prosjektet.

Vi mener alternativ 2 bør velges, da dette opprettholder vår planlagte utbygging sammen med HUS.

Med vennlig hilsen

Irene Hunstad

Irene Hunstad
Idar O. Hunstad Eiendom AS

Fra: Ingrid Hunstad[ingrid.hunstad@gmail.com]
Sendt: 12.11.2025 12:57:49
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Tittel: Kommuneplanens arealdel 2024/1938

Til Bodø Kommune

Boligkategorien på Hunstadgården

Jeg tror at min eiendom Gnr 41 Bnr 1460 står i feil kategori, altså landbruk. Jeg ber om at tomten blir endret til boligkategori.

Uttalelser til kommuneplanens arealdel

Som Bodø Bystyre allerede har understreket i vurdering av arealreserver, vil utbygging av den vestlige delen av Hunstad sør ha store negative konsekvenser for natur, landbruk, friluftsliv, nullvekstmål samt mål for byutvikling.

Vi er også enige om at utbygging er i stor konflikt med landbruksareal, naturmangfold, grønnstruktur og friluftsliv. Terrenget er kupert og særlig utbygging av den vestlige delen vil skjemme naturen med sterke terrenginngrep.

Området har verdi ikke bare som nærturområde, det fremstår som et kulturlandskapsområde med lite inngrep. Opprinnelig gårdsbebyggelse på Hunstad-tunet gir området høy historisk verdi.

Byen mistet sin arkitektoniske identitet i 1940 etter det tyske bombeangrepet, der det er få historiske minner igjen i sentrum og nære omgivelser.

Et eksempel er de tre gårdene som fortsatt den dag i dag står på Lille Hunstad 76, 80 og 82.

De er nøyaktig de samme som i det lille samfunnet Hunstad-tunet, der våre foreldre, besteforeldre og helt tilbake til våre tippoldeforeldre bodde, der hver gård uavhengig dyrket sin egen jord, men familiene var alltid tilgjengelige for å hjelpe naboene.

Akkurat som Løp Gården er Hunstadgården en av de eldste og best bevarte gårdene i Bodø, med røtter som går tilbake til minst tidlig 1800-tall og området har historie tilbake til jernalderen.

Ny boligbygging vil viske ut landskapet som vitner om byens historie, og om det sosiale miljøet våre forfedre levde i århundrer.

Akkurat som Arnolda og Hanna Krogh-Hansen fra Løp er vi stolt over vår families historie, og det er viktig for oss at gårdens minner ikke skal bli glemt.

Det krever mye arbeid og økonomiske ressurser å bevare våningshusene på Hunstad, men vi gjør det med glede og troen på at det finnes en fortid og en fremtid, og at det må være en plass til begge deler i et samfunns identitet.

Derfor ønsker vi Alternativ 1 og tror at den vestlige delen av Hunstad sør bør tilbakeføres til LNFR.

Mvh

Ingrid Hunstad

Fra: ingunn olsen[iolsen502@gmail.com]
Sendt: 20.10.2025 10:59:17
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Tittel: Sak nr 2024/1938 - gnr 92 bnr 44. Klage på høringsutkast arealplan

---

Viser til tlf.samtale med Ingvild Gabrielsen 20.10.25 og bebyggelsesplan fra 1998.

Klagen begrunnes med at det kan ha vært teknisk svikt og avvik fra arealplan.

Håper med dette på et positivt svar da vi ser at, hvis høringsutkastet blir vedtatt, blir det grovt urimelig for oss.

Vh Ingunn Olsen.
(prosessflm.).
Storgt 33.
2000 Lillestrøm

Edel Andreassen
Litj-Tøa 2
8144 Inndyr

Fra: Sissel Moen[j-k-moe@online.no]
Sendt: 19.11.2025 17:02:10
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Tittel: Kommuneplanens arealdel 2026-2038

Merknad til kommuneplanens arealdel 2026-2038

Gjelder : Øst for Straumbo- g.nr. 77/ br.n, 116

Jeg foreslår at gjeldende formål: "Offentlig eller privat tjenesteyting" forblir uendret.

Arealet bør være disponibelt for en ev. utbygging av Straumbo.
Arealet er etter min vurdering også egnet med tanke på å lage en sansehage med
tilhørende stinett , for derigjennom å gi et bedre tilbud til beboerne på Straumbo.

Med hilsen

Jan Kåre Moen

JOHN WILLY BREILAND
NERBREKKA 12
8011 BODØ
Norge
post@aktivarevisjon.no
+4798457304

06.10.2025

972418013
Bodø kommune
972418013
8001 Bodø

Tilbakemelding på 'Høring av kommuneplanens arealdel 2026-2038 - forslag til endring av utbyggingsformål'

Som en av grunneierne i Hunstad Sør, eiendom 1804/41/25, ønsker jeg at
"Gjeldende formål videreføres for hele området" altså alternativ 2.
Vi har allerede avgitt noe areal til kyststien (som forøvrig er et bra tiltak) og kan ikke se at det er noe stort behov for ytterligere regulering til "landbruk, natur og friluftsliv" jfr. det som er angitt i alternativ 1.

Fra: Johnny Wiik[johnny_wiik@hotmail.com]
Sendt: 16.11.2025 11:05:21
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Tittel: 2024/1938 Uttalelser til kommuneplanens arealdel.

Hei!

Ønsker å fremme forslag om 3 reguleringer på 139/21.

Kart nr 1 er i Hamnvika i Tårnvik.
Her er området i pr dag LNFR. På det aktuelle området er det pr i dag 3 naust som er oppført. Ønsker her å få regulert et område til ABA - naust. Tidligere utskilling av tomter har gått uten merknader fra verken landbruk eller Sameting - da dette er et mer eller mindre "verdiløst" område i de sammenhenger. Området er bart, avgående fjell med stein og fjellhyller.

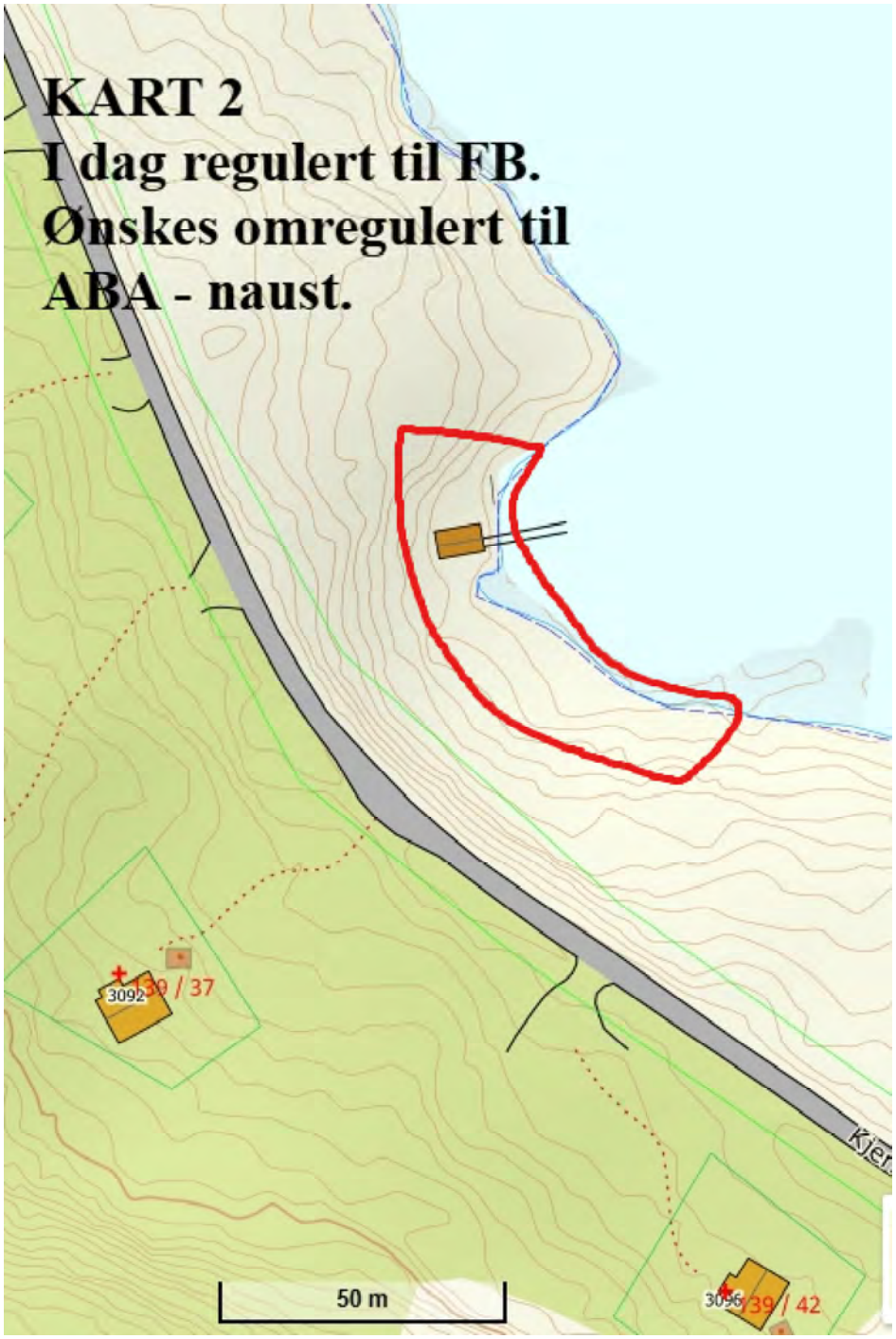
Kart nr 2 er fra Hamnvikodden i Tårnvik.
Her er området pr i dag regulert til FB - fritidsbebyggelse. Ønsker her også å få innregulert et område ABA- naust. Pr i dag står det et naust i vika det er snakk om. Området kan neppe ha noen verdi for verken reindrift, friluftsliv eller landbruk. Terrenget er "nakent", avgående fjell med hylleformasjoner.

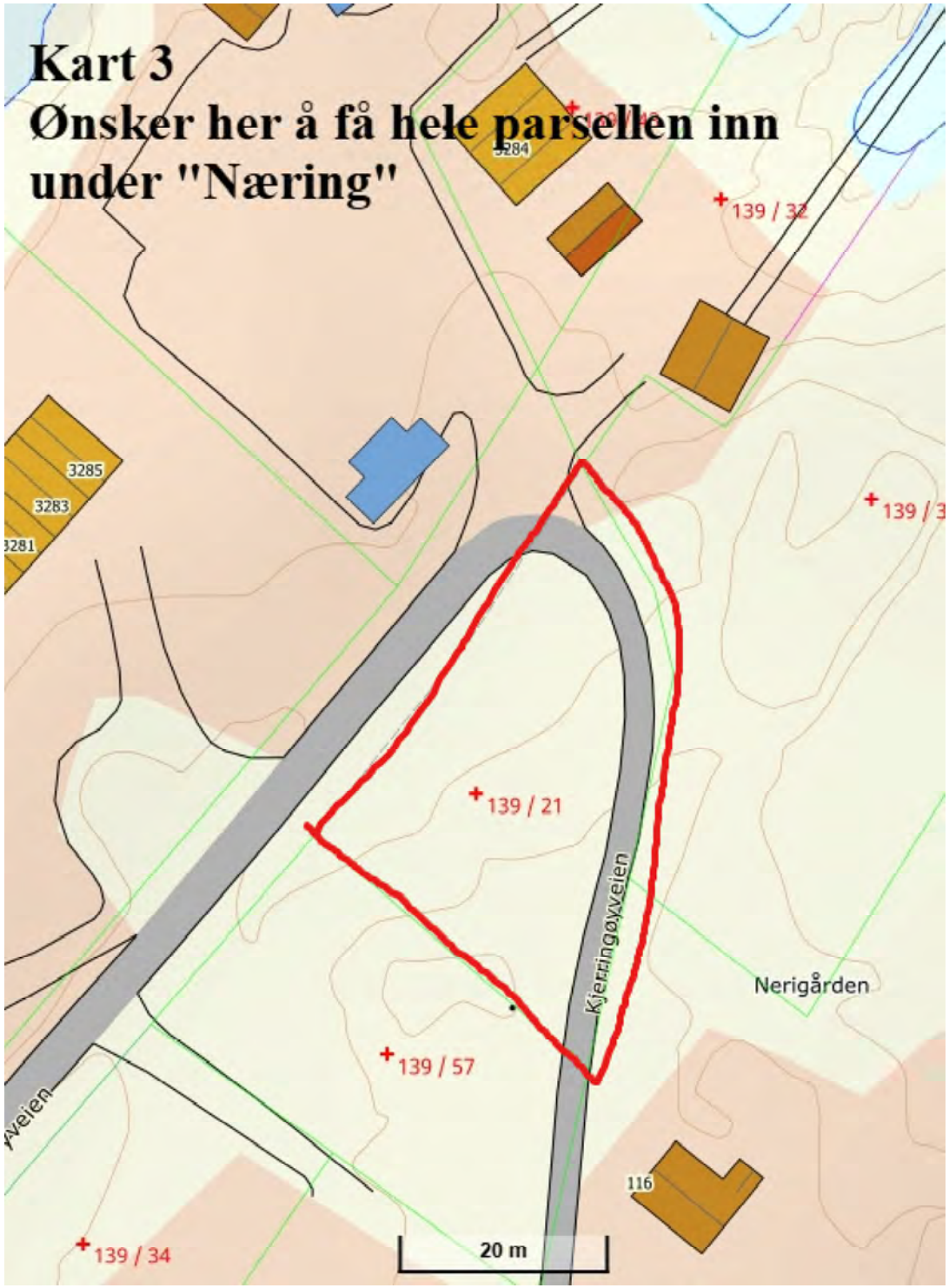
Kart nr 3 er fra "sentralt" i Tårnvik.
Ønsker at hele parsellen faller inn under regulering = Næring.

På forhånd takk!

Hilsen Johnny Wiik

KART 1
I dag LNFR. 3 naust på stedet. .
Ønskes regulert til ABA- naust
139 / 21
139 / 61
7490
50 m


KART 2
I dag regulert til FB.
Ønskes omregulert til
ABA - naust.
3092
130 / 37
50 m
3096
39 / 42


Kart 3
Ønsker her å få hele parsellen inn under "Næring"
139 / 32
139 / 21
139 / 57
139 / 34
3285
3283
3281
3284
Kjerringøyveien
Nerigården
116
20 m

Fra: Jonas Olai Robertsen[jonasolair@gmail.com]
Sendt: 16.11.2025 22:24:44
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Tittel: 2024/1938 Uttalelse ifm. høring i kommuneplanens arealdel 2026-2038

Høringsuttalelse – Kommuneplanens arealdel 2026–2038
Forslag om etablering av akvakulturområde sørvest (og sørøst) i Helligvær

Vi viser til pågående høring av kommuneplanens arealdel 2026–2038, og spesielt forslaget om å avsette et nytt område til akvakultur sørvest i Helligvær. Vi er grunneiere på Beiskøy, Tjønnøya og Valøya og ber om at områdene sør i Helligvær tas ut av planforslaget. I det videre rettes det spesiell oppmerksomhet til området sør-vest i Helligvær.

1. Redusert tilgang til arealer vi i dag benytter aktivt

Det foreslåtte akvakulturområdet vil ligge i direkte nærhet til våre eiendommer og vil i praksis begrense vår tilgang til sjøarealer som vi i dag bruker til fiske, bading, friluftsliv, fridykking og undervannsjakt. Dette er aktiviteter som har lange lokale tradisjoner, og som utgjør en viktig del av både vårt daglige liv, vår identitet og vårt forhold til området. Innskrenket tilgang vil være et betydelig inngrep i eksisterende bruk.

2. Unike naturkvaliteter og høye miljøverdier

Området sørvest i Helligvær har særlige naturkvaliteter. Her finnes blant annet forekomster av kamskjell som etter alt å dømme er blant de nordligste stabile forekomstene av arten i verden. Dette er en ressurs vi høster fra på en skånsom og tradisjonell måte, og som har både naturfaglig verdi og stor lokal betydning.

Etablering av akvakultur i umiddelbar nærhet vil kunne påvirke vannkvalitet, bunnforhold og det biologiske mangfoldet negativt. Spesielt er kamskjell følsomme for endringer i vannstrøm, sedimentering og organisk belastning. Forringelse av miljøet vil dermed true både arten og vår mulighet til fortsatt tradisjonell høsting.

3. Konflikt med friluftsinteresser

Planområdet er et viktig rekreasjonsområde for både oss som bor og har eiendom her, og for besøkende til Helligvær. Opplevelsesverdiene knyttet til utsikt, naturopplevelse, stillhet, ren sjø og tilgjengelighet til kystsonen vil bli redusert dersom området tas i bruk til akvakultur. Dette vil også svekke Helligværs kvaliteter som et attraktivt område for friluftsliv og naturbaserte aktiviteter.

4. Manglende utredning av konsekvenser for eksisterende bruk

Vi mener at planforslaget ikke tilstrekkelig vurderer konsekvensene for eksisterende bruk av området. Det er uklart hvordan hensyn til friluftsliv, småskalafiske, naturverdier og lokalt eierskap skal ivaretas. Naturmangfoldlovens § 10 og § 11 krever at samlet belastning vurderes og at økosystemer ikke utsettes for unødig risiko. En ekstra belastning i form av et oppdrettsanlegg med organisk utslipp, risiko for rømming, trafikk og forstyrrelser bryter med føre-var-prinsippet og med kommunens ansvar for helhetlig forvaltning av kystsonen. Før en eventuell avsetting av akvakulturområde vurderes videre, må disse konsekvensene utredes grundig.

5. Forslaget svekker oppnåelsen av flere av FNs bærekraftsmål

Kommunen har tidligere uttrykt mål om å planlegge i tråd med FNs bærekraftsmål. Etablering av akvakultur her vil derimot vanskeliggjøre flere av dem:

Mål 14: Liv under vann

Dette målet handler om å bevare og bruke hav og marine ressurser på en bærekraftig måte.

- Et anlegg i dette området kan skade unike marine habitater og sårbare arter som kamskjell.
- Økt lokal forurensning står i direkte motsetning til delmål om å redusere forurensning og beskytte økosystemer.

Mål 12: Ansvarlig forbruk og produksjon

Tradisjonell, småskala ressursutnyttelse – slik som bærekraftig sanking av skjell og fiske – svekkes når industrielle aktører prioriteres i sårbare områder.

Mål 15: Liv på land

Kystnære økosystemer og naturtyper som er avhengige av ren sjø og intakte landskapskvaliteter vil forringes.

Mål 3: God helse og livskvalitet

Friluftsliv, naturopplevelser og lokal matinnhenting er dokumentert viktige bidrag til fysisk og mental helse. Forslaget vil redusere mulighetene for dette.

Mål 11: Bærekraftige lokalsamfunn

Bærekraftige samfunn forutsetter at lokalbefolkningens interesser ivaretas, og at ressursene forvaltes langsiktig og rettferdig. Det er ikke bærekraftig å svekke lokal bruk som har eksistert i generasjoner til fordel for kortsiktige industrielle interesser.

6. Anmodning

På bakgrunn av de overnevnte forhold ber vi om at det foreslåtte akvakulturområdet **tas ut av kommuneplanens arealdel**. Området er svært viktig for oss som grunneiere og brukere, og vi mener at de samlede negative virkningene for naturmiljø, friluftsliv og eksisterende bruk veier klart tyngre enn potensielle gevinster ved en slik etablering.

Med vennlig hilsen
Jonas Olai Robertsen
Grunneier, Beiskøy/Tjønnøya/Valøya

Bodø kommune
postmottak@bodo.kommune.no

Sortland, 16.11.2025

Høring av kommuneplanens arealdel 2026-2038
Vi viser til sak 2024/1938

Høringen kan leses her
Bodø kommune - høring ny arealplan 2026-2038

Jordvern Nordland har tidligere kommet med innspill ved oppstart av planen. Nå vil vi komme med innspill på forslaget som er lagt ut på høring høsten 2025.

Generelt
Jordvern Nordland er opptatt av at matjord som en ikke-fornybar ressurs må vernes. Det er viktig å ta vare på dyrka og dyrkbar jord for å sikre grunnlaget for matproduksjon nå og i framtida. Landbruksarealet i Norge utgjør under 3% av landarealet, et tall som er synkende. I 1950 var tilsvarende tall 5%.

Landbruksproduksjonen i Norge har fram til de siste årene vært stabil til tross for at antallet landbruksforetak synker. Vi har en selvforsyningsgrad for mat på rundt 40%. Denne er i dag for lav og det er ønskelig at denne skal økes, men hvor mye er de ulike partiene på Stortinget uenige om.

I Stortingets jordvernstrategi ble kravet til jordvern nylig innskjerpet. Nordland fylke har både Strategisk plan for jordvern i Nordland (Statsforvalteren) og Regional plan for Landbruk (Nordland Fylkeskommune), i begge disse styrkes jordvernet. Her legges det føringer og beskrives tiltak som skal være med å nå målene. I praksis er det viktig å følge opp jordvern aktivt i alle arealplanprosesser og andre prosesser som innebærer endret arealbruk.

Jordvern Nordland mener at nedbygging av dyrka og dyrkbar jord ikke skal tillates. Å ta vare på jord betyr beredskap for nåtid og framtid. Vi er derfor svært positive til de grepene som Bodø kommune har gjort i planen. Både med å tilbakeføre områder til LNRF, og med å drøfte viktigheten av vern av matjord, myr og naturmangfold. Selv om kommunen ikke har innført arealnøytralitet ser vi på det som positivt at det er drøftet. Videre er det bra at mye av områdene som har vært avsatt til fritidsformål er tilbakeført. På sikt vil vi se om grepene med å benyttet LNRF spredt bygging / bolig / fritidformål fungerer slik at det ikke blir konflikter mellom utbygging og områder som kan benyttes til beite eller matproduksjon.

Bodø kommune som forvalter av områder for landbruk, utmark og natur og friluftsliv.
Bodø kommune har gjennom flere lovverk inkludert jordloven et ansvar for at landbruksjord blir driftet og holdt i hevd. Som et viktig supplement til arealplanen er det også at kommunen er aktiv for å få dyrket mark i bruk. Det vil si å opprettholde driften av arealene, gjennom en aktiv oppfølging av alle jordeiendommer i kommunen.

Vi må trekke frem Rønvikjordene som nå står foran en kritisk fase, hvor en av dagens eiere, Nordland Fylkeskommune, står ved et veiskille for driften videre. Vi håper kommunen vil bidra til at jorda blir forvaltet med et langsiktig perspektiv. Vi håper historien med nedbygging av Rønvikjordene nå er avsluttet, og at det fremover vil legges til rette for bruk av områdene til landbruk. Som vi forstår er det stor interesse for bruk av jorda blant kommunens bønder.

Hundstad Sør
Jordvern Nordland støtter alternativ 1 - hvor områder med dyrket mark tilbakeføres til LNRF.

For noen år siden ble deler av landbruksarealene på Mørkved nedbygd. Vi kjenner til området og det aktive landbruket. Det er stort behov for god landbruksjord i denne delen av kommunen. Områdene som har ligget inne som utbyggingsområder tidligere er av god kvalitet og vil styrke landbruket i området.

Vi ønsker kommunen lykke til videre med arbeidet.

For Jordvern Nordland,

v/Kaja Langvik-Hansen
leder

Fra: Karianne Olaisen[kariannepedersen3@hotmail.com]
Sendt: 23.10.2025 19:21:16
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Tittel: 2024/1938

Høringssvar – Kommuneplanens arealdel 2026–2038

Bevar gjeldende arealformål: objekt-ID 4882 og 4786 – boligformål

Gjelder Kapstøveien 40 / Kappstøa, gnr. 77 bnr. 4, Saltstraumen

Til Bodø kommune
v/ Plan- og miljøavdelingen

Innspill – Bevar gjeldende arealformål (objekt-ID 4882 og 4786 – boligformål)

Vi viser til høringen av kommuneplanens arealdel 2026–2038, der **Kapstøveien 40 / Kappstøa (gnr. 77 bnr. 4)** foreslås endret fra **boligformål (B2)** til **LNFR (landbruk, natur, friluftsliv og reindrift)**.

Det bes om at området **beholder sin status som boligformål**, og at forslaget om omdisponering til LNFR ikke vedtas.

Bakgrunn

Eiendommen har hatt mange eiere og uavklarte forhold over tid, noe som har gjort det vanskelig å bruke og forvalte området.
Eierforholdene forventes avklart i løpet av 2025, og det er interesse for å ta eiendommen i bruk og ivareta den på en hensiktsmessig måte.

Det er ønskelig å **bevare og eventuelt sette i stand eksisterende bygninger**, og på sikt **kan det være aktuelt å skille ut enkelte tomter til boligformål**.
Hovedintensjonen er å sørge for at eiendommen tas vare på og utvikles i tråd med områdets eksisterende karakter.

Begrunnelse for å opprettholde boligformål

1. **Området er allerede etablert som boligområde**
   Kapstøveien 40 ligger i et område med eksisterende boliger, og en videreføring av boligformål er naturlig og planfaglig riktig.

2. **Ingen aktiv landbruksdrift**
   Det har ikke vært jordbruksdrift på eiendommen siden omkring 1960, da det kun ble holdt én ku og fire geiter. Eiendommen har derfor liten landbruksmessig verdi.

3. **Lite egnet jord og lav bærekraft for jordbruk**
   Grunnen består hovedsakelig av tung og leirholdig jord, som gjør området lite egnet og ikke bærekraftig for moderne landbruksdrift.

4. **Eksisterende infrastruktur**
   Området har allerede vei, vann, avløp og strøm, og er derfor godt egnet for boligformål uten behov for nye investeringer.

5. **Positiv utvikling av eiendommen og nærmiljøet**
   Å beholde boligformål vil gjøre det mulig å ivareta eiendommen og bidra til en helhetlig og ryddig utvikling av området i Saltstraumen.

Oppsummering

Vi ber om at **Kapstøveien 40 / Kappstøa (gnr. 77 bnr. 4, objekt-ID 4882 og 4786)** beholder sin status som **boligformål** i kommuneplanens arealdel 2026–2038, og ikke omdisponeres til **LNFR-område**.

Eiendommen har ingen reell verdi som landbruksareal, men stort potensial som del av et etablert boligområde i Saltstraumen.

Å bevare gjeldende arealformål vil være i tråd med prinsippene for bærekraftig arealforvaltning, lokale boligbehov og en balansert utvikling av bygdene i Bodø kommune.

Mvh
Karianne Olaisen

Tlf. 924 00 127

Mottatt 13/11-25 Tomtstrand

24/1938

14 NOV 2025

Kjell Ove Wang

Kjerringøyveien 873

8093 KJERRINGØY

13.11.2025

Til Bodø kommune

Byutvikling plan

v/Ingvild Gabrielsen

INNSPILL TIL KOMMUNEPLAN 2026-2032 – sak 2024/1938.

Ønsker å komme med innspill til kommuneplanen for å få opprettet en bobil-oppstillingsplass på gnr. 119, bnr. 1 på Eide, Kjerringøy. Se ønsket område i vedlagte kart.

Området er pr. i dag regulert til LNFR-område.

Mvh.

Kjell Ove Wang

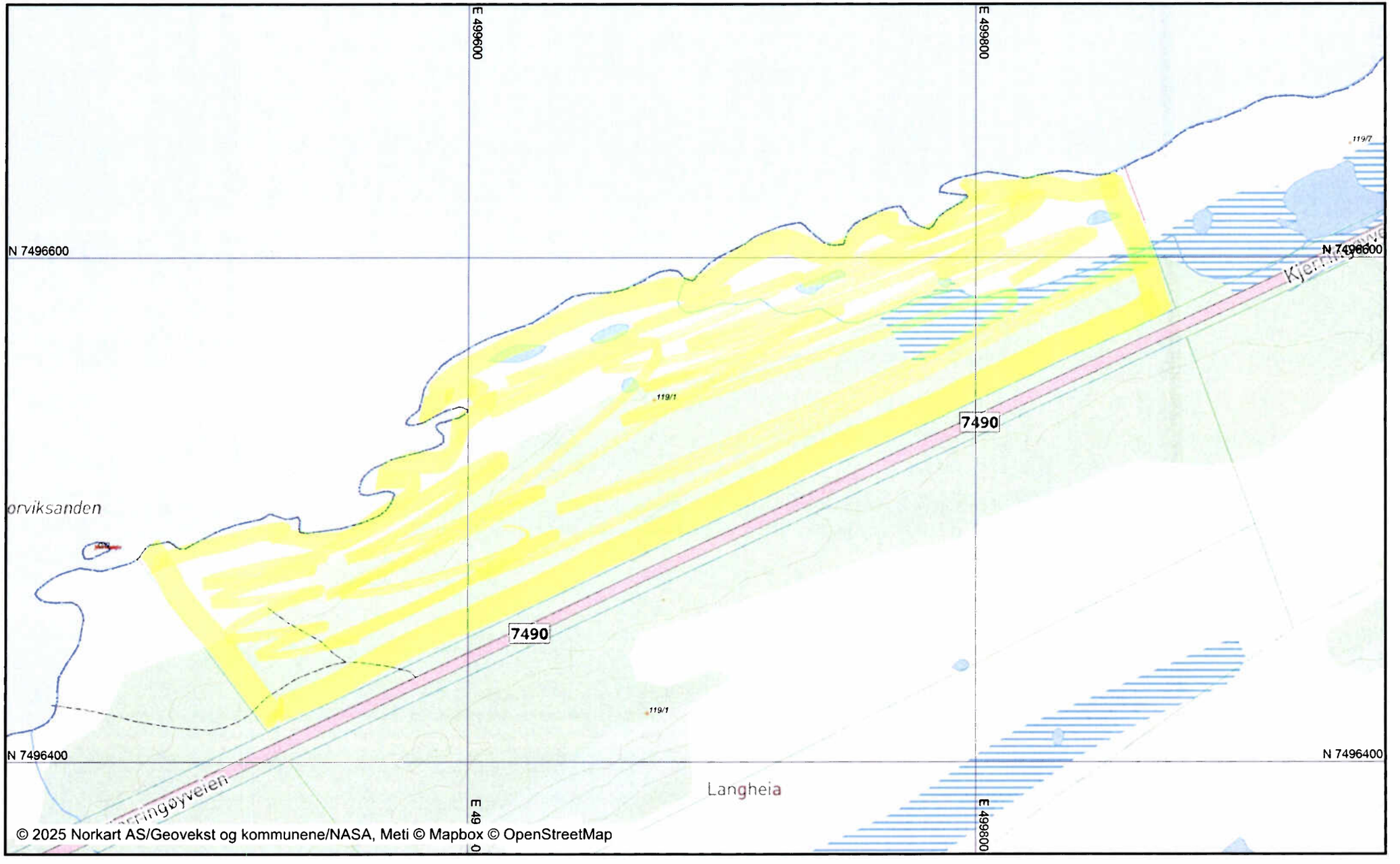
Kjell Ove Wang

Oppstillingsplass bobil 119/1

Dato: 13.11.2025 Målestokk: 1:2000 Koordinatsystem: UTM 33N

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i de
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som

N



Fra: Ragnhild Edvardsen[Ragnhild.Edvardsen@bodo.kommune.no]
Sendt: 13.11.2025 10:33:04
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Kopi: Ingvild Gabrielsen[Ingvild.Gabrielsen@bodo.kommune.no];
Tittel: Saksnr: 2024/1938 Uttalelse fra Kjerringøy og Nordsia kommunedelsutvalg til "Høring av Kommuneplanens arealdel for Bodø 2026-2038"

Saksnr.:2024/1938:
Uttalelse fra Kjerringøy og Nordsia kommunedelsutvalg til «Høring av Kommuneplanens arealdel for Bodø 2026-2038».
(**PS 18/25 i møte 06.10.25**):

Tas til orientering.

Med vennlig hilsen

Ragnhild Edvardsen
Koordinator

Politisk Sekretariat

911 72 622
ragnhild.edvardsen@bodo.kommune.no
www.bodo.kommune.no

Fra: Kristin Hunstad[kristinhunstad51@gmail.com]
Sendt: 16.11.2025 22:08:52
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Tittel: 2024/1938 - Høring av kommuneplanens arealdel 2026-2038

Gjelder gårds- og bruksnummer 41/7 Hunstad.
Brevet er blant annet sendt til grunneiere med eiendommer der det foreslås ny hensynssone kulturmiljø H570.
Jeg er en av grunneierne i sameiet Hunstad 41/7. Det aktuelle området er gjenværende del av 41/7 på Hunstad Sør etter at deler av området er regulert til andre formål og solgt.

Den gjenværende delen av 41/7 på Hunstad Sør er merket med H570, altså en hensynssone, såvidt jeg kan se av kart i det utsendte materialet. Naboeiendommen som er Gammelgården på Hunstad, med bolighus og fjøs/låve, er utskilt som egen tomt 41/1460, og har hensynssone H730.

41/7 Hunstad Sør ligger innenfor et område for LNFR, som ligger på toppen av en korridor med LNFR fra Bodøveien og ned mot ei felles nausttomt i bukta og mot Kyststien. Dette er en fin kombinasjon av LNFR-område og kulturminne med krav på ekstra vern.
Jeg er bekymra for at vernet ikke er tilstrekkelig. Det som skal vernes er minner fra jernalder - middelalder, ifølge tidligere registreringer i Kulturminnesøk. Kulturminnet er blant annet stolpehull fra bosetting og aktivitetsområder.

Det er ikke helt greit å finne ut av det i ulike kartmaterialer. Dette funnet ser ut til å være lokalisert til både 41/7 og 41/1460. H570 er kulturminner over bakken og H730 er under bakken. Tomta 41/7 har kulturminner under bakken ifølge kart, tomta 41/1460 har både under og over bakken, dvs Gammelgården. Begge deler bør sikres med rett og hensiktsmessig hensynskode.

Med hilsen
Kristin Hunstad

982855381
KYSTLAGET SALTA
Postboks 685
8001 BODØ
hanne.seljesaeter@gmail.com

16.11.2025

972418013
Bodø kommune
972418013
8001 Bodø

Tilbakemelding på 'Høring og offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel for Bodø - 2026-2038'

Innspill fra Kystlaget Salta:

Lille Hjartøya - vi støtter forslaget om å tilbakeføre Hjartøya til LNFR og fjerne den regulerte veien over Nyholmsundet til øya. Både Lille og Store Hjartøya er viktige områder for rekreasjon og friluftslivet og det er derfor viktig å ta vare på disse. Det er bynært og lett tilgjengelig og byr på flotte naturopplevelser i kort avstand fra byen.

Store Kalvøya - Området bør settes av til naturformål, allment friluftsformål både på land og sjø. Vi foreslår derfor at begge alternativene fra Bodø kommune forkastes. Store Kalvøya er en del av Korten naturområde som har stor verdi som natur- og friluftsområde med en naturlig havn, ankringsplass og strandsone. Dette er et populært område som er flittig brukt. Etablering av industri eller landbasert oppdrett på Stor Kalvøya vil ødelegge områdets verdi som natur- og friluftsområde.

KYSTVERKET

Bodø kommune
Postboks 319
8001 Bodø

Dykkar ref	Vår ref	Arkiv nr	Sakshandsamar	Dato
2024/1938	2021/608-24		Tormod Hjørungnes Engen	13.11.2025

Kystverket si fråsegn ved høyring og offentleg ettersyn av kommuneplanens arealdel for Bodø 2026-2038 - Nordland fylke

Vi viser til dykkar høyringsbrev av 02.10.2025 som gjeld ovannemnde og til vår fråsegn av 28.08.2024 i høve oppstart av planarbeidet.

Kommuneplanen sin arealdel har som føremål å utarbeide eit kunnskapsbasert forvaltningsverktøy med langsiktige rammer for berekraftig arealbruk, verdiskaping og forvaltning av kommunen sitt land- og sjøareal.

Kystverket har følgjande å merke til planframlegget:

- **AKV 13 Helligvær sørvest. Ein rår til å endre arealbruksføremål frå einbruk akvakultur til kombinasjonsområde med føremål ferdsle og akvakultur.**
- **AKV 10 Vågøysundet. Ein rår til å endre arealbruksføremål frå einbruk akvakultur til kombinasjonsområde med føremål ferdsle og akvakultur.**
- **Kystverket rår til å ta inn i planen føresegn om navigasjonsinnretningar.**

Nærare utgreiing følgjer i teksten under.

Grunnlaget for Kystverket sitt engasjement i planarbeidet

Kystverket er ein nasjonal etat for kystforvaltning, sjøsikring og beredskap mot akutt forureining og høyrer til under Nærings- og fiskeridepartementet. Vi tek ansvar for sjøvegen og produserer viktige fellesgode for samfunnet. Det overordna målet for den nasjonale transportpolitikken er eit transportsystem som er sikkert, fremjar verdiskaping og som bidreg til omstilling til lågutsleppsamfunnet. Eit heilskapleg og velfungerande transportsystem med farleier, hamner og hamneterminalar er særs viktig for næringsutviklinga langs med kysten og for at norske bedrifter kan inngå i større handels- og produksjonsnettverk, og for at personar skal kunne reise mellom heim og arbeidsstad.

Kystverket har rettleiing og informasjon om vår rolle i arealplanlegginga på våre nettsider[1]. Her finn ein og styrande dokument som ligg til grunn for vår medverknad i planlegginga

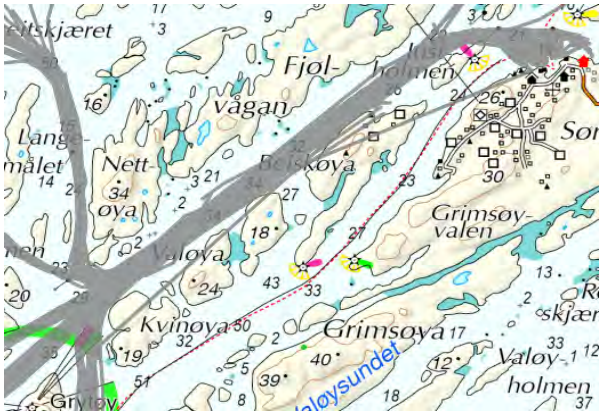
[1] https://www.kystverket.no/sjovegen/arealplanlegging/

Sentral postadresse: Kystverket, postboks 1502, 6025 ÅLESUND
Telefon: 07847
E-post: post@kystverket.no
Internett: https://kystverket.no
Org.Nr.: 874783242
Bankgiro: 7694 05 06766

etter plan- og bygningslova. Planarbeidet kan ha konsekvensar for sjøtransporten sine rammevilkår og Kystverket har då rett og plikt til å delta i planlegginga, jf. plan- og bygningslova § 3-2 tredje ledd.

Vår vurdering

AKV 13 Helligvær sørvest.

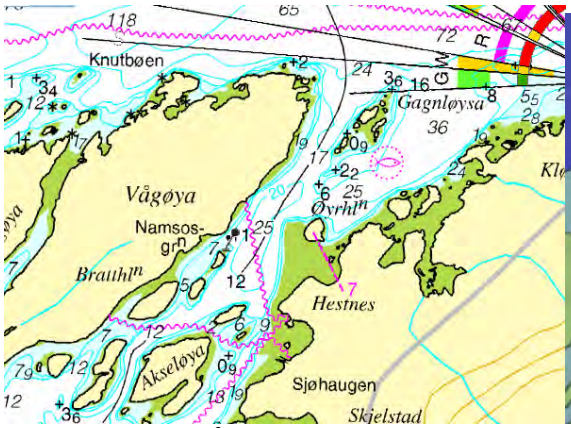


***Kartskisse 1**. Helligvær sørvest med grått transsekt som syner trafikkmønsteret i sundet*

***Kartskisse 2**. Avgrensing av arealbruksføremål AKV 13*

Helligvær sørvest (AKV 13) er lagt ut med føremål einbruk akvakultur. Medan hurtigbåtleia i sundet forbi Sørvær fører hovudtyngda av sjøtrafikken gjennom Helligvær og er oppmerka og lagt til rette for dette føremål, finn vi og ein ikkje ubetydeleg del lokal trafikk i sundet Helligvær sørvest (AKV 13), hovudsakeleg frå mindre båtar og sjarkar under 24 meter. Talet på passeringar i sundet frå AIS-registrerte båtar ligg om lag på 250 til 300 gjennom året. Kystverket meiner det er uheldig å ekskludere denne trafikk frå farvatnet ved å planlegge for einbruk akvakultur og rår til at planen sikrar sameksistens mellom aktivitetane ved å legge sjøarealet til kombinerte føremål akvakultur og ferdsle. Som alternativ kan ein eventuelt vurdere å knyte ei føresegn til AKV 13 som sikrar ålmenn ferdsle innanfor området.

AKV 10 Vågøysundet

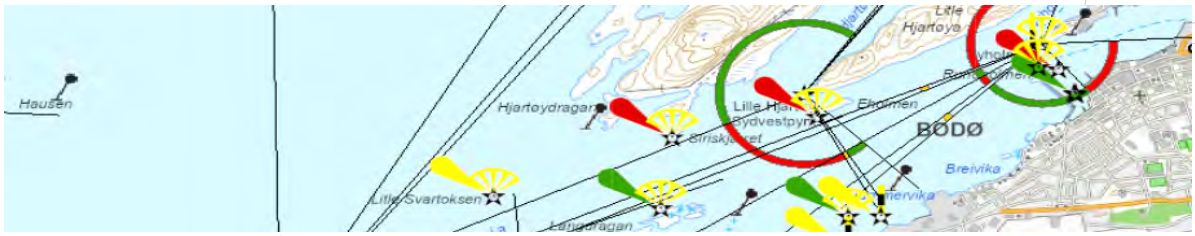


***Kartskisse 1**. Vågøysundet med avmerkt lokal lei (svart strek) i sjøkartet.*

***Kartskisse 2**. Avgrensinga av AKV10 i Vågøysundet.*

Vågøysundet er lagt ut med føremål einbruk akvakultur (AKV 10), men er i sjøkartet avmerkt som lokal lei, hovudsakeleg nytta av fritidsbåtar og mindre AIS-registrerte båtar under 24 meter. Kystverket meiner det er uheldig å ekskludere denne trafikk frå farvatnet ved å planlegge for einbruk akvakultur og rår til at planen sikrar sameksistens mellom aktivitetane ved å legge sjøarealet til kombinerte føremål akvakultur ferdsle. Som alternativ kan ein eventuelt vurdere å knyte ei føresegn til AKV 10 som sikrar ålmenn ferdsle innanfor området.

Navigasjonsinnretningar



***Kartskisse 1**. Døme på navigasjonsinnretningar i innseglinga til Bodø hamn.*

For å halde trygg og sikker ferdsle i farvatnet er fyrlykter, overrettar, stakar, jarnstenger m.m. av vesentleg verdi. I Bodø finn ein 251 slike navigasjonsinstallasjonar som Kystverket har eit overordna forvaltningsansvar for. For å forvalte desse på ein rask, økonomisk og effektiv måte og til ein kvar tid å oppretthalde tryggleiken på sjøen, er det føremålstenleg at nyetablering, fjerning og vedlikehald av navigasjonsinnretningar i føresegnene til planen får unnatak frå plankrav og det generelle byggeforbodet i strandsona, jf. pbl. § 1-8 og § 11-11 nr.4.

Vi ber om at ei føresegn, anten gjeldande for heile kommunen eller særskilt for LNFR og BSV, vert teke inn i planen og som til dømes kan lyde som følgjande: «For å vareta trygt og framkomeleg farvatn er vedlikehald, fjerning og nyetablering av naudsynte sjømerke og navigasjonsinnretningar tillate innanfor planområdet. jf. pbl. § 1-8, fjerde ledd og § 11-11 nr. 4»

Oppsummering

Vi synes kommunen har utarbeidd ein føremålstenleg plan for sitt areal og Kystverket har ut frå sitt sektoransvar ikkje anna å merke til planen enn det som er nemnt i vurderinga over, og vi ber kommunen ta til følgje dei planfaglege råd som er føreslege.

Med helsing

Anne Britt Ottøy
fungerande avdelingsleiar

Tormod Hjørungnes Engen
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Eksterne kopimottakere:

Nordland fylkeskommune	Postboks 1485 Fylkeshuset	8048	BODØ
Fiskeridirektoratet	Postboks 185 Sentrum	5804	BERGEN
Statsforvalteren i Nordland	Postboks 1405	8002	BODØ

Fra: Lachezar Stoyanov[lastoianov@gmail.com]
Sendt: 16.10.2025 20:19:48
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Tittel: Uttalelse – Bevar Østbyen skole i kommuneplanens arealdel

---

Hei,

Jeg ønsker å gi min uttalelse til kommuneplanens arealdel 2026–2038, med særlig fokus på arealet til Østbyen skole.Østbyen skole er en svært viktig institusjon for både nærmiljøet og hele bydelen. Skolen er ikke bare en læringsarena, men også et samlingspunkt for barn, unge og familier. Ved å bevare skolearealet sikres trygghet og stabilitet for innbyggerne, samtidig som kommunen ivaretar barns rett til nærmiljøskole.

Argumenter for bevaring:
- Lokalsamfunnets bærekraft: Skolen bidrar til aktivitet, tilhørighet og et levende nærmiljø med tilbud til ulike aldersgrupper.

- Voksende befolkning: Bodø opplever jevn vekst, og behovet for skoleplasser vil øke. Arealet bør derfor være tilgjengelig for pedagogisk virksomhet også i fremtiden, uavhengig av midlertidige endringer i elevtall.

- Miljø og trafikksikkerhet: Nærskoleprinsippet minsker behov for transport, reduserer trafikk og gir trygg skolevei.

- Inkludering og mangfold: Skolen har en sentral rolle i å fremme inkludering, sosial utvikling og integrering i lokalsamfunnet.

- Fremtidig fleksibilitet: Dersom skolearealet omdisponeres bort fra undervisning, vil det være meget vanskelig å reversere beslutningen hvis behovet oppstår senere.

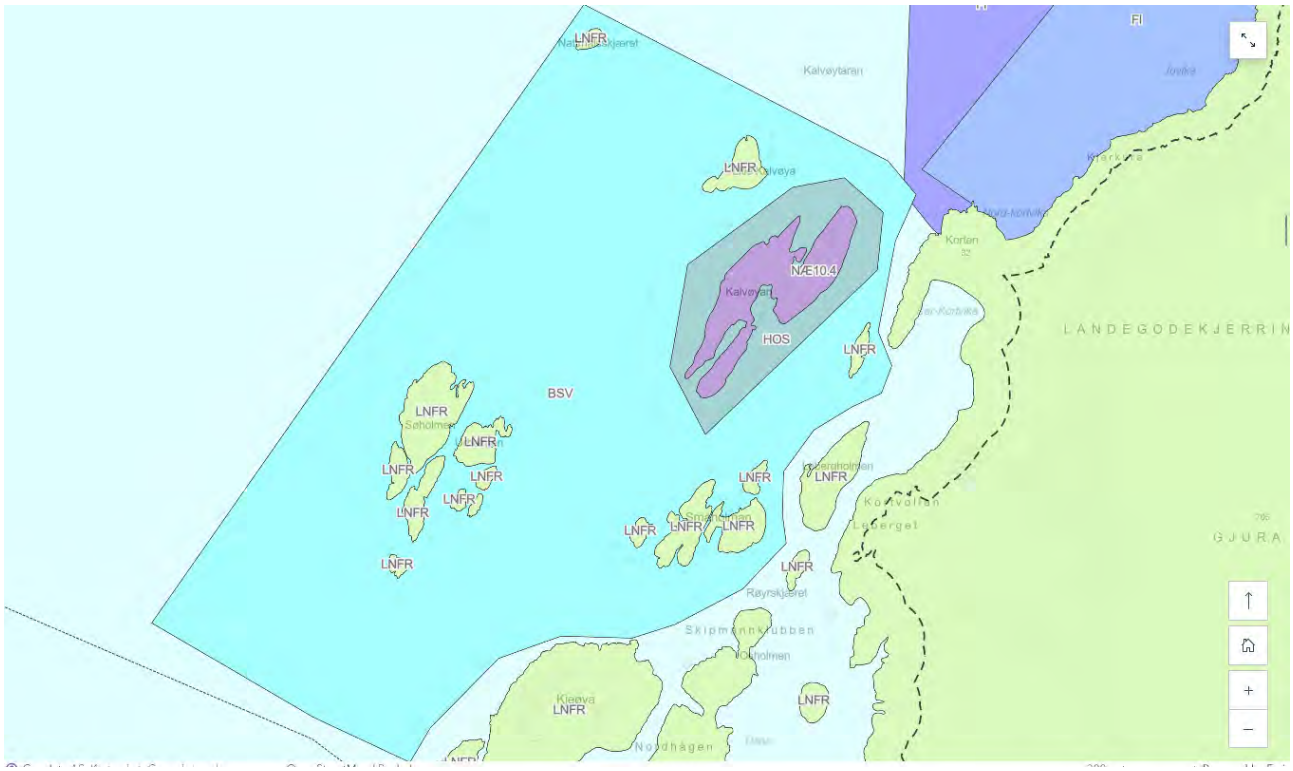
Jeg kan komme med mange flere argumenter, men kommunen nå innse at fremtiden for hver samfunn er skole og helse i nærhet og slutte å forsøke hvert år i alt mulig tiltak å legge ned skolen for noen sine private interesse uten tanke på samfunnets fremtid.

Jeg oppfordrer på det sterkeste kommunen til å sikre at Østbyen skole og dens uteområde beholdes til skoleformål for å ivareta samfunnets langsiktige interesser og barnas beste.

Med vennlig hilsen,
Lachezar Stoyanov

Innspill til kommuneplanens arealdel for Bodø 2026-2038, 2024/1938

Landegode velforening ønsker at kommunen vedtar alternativ 1 for Store Kalvøya.



Arealformål endres ved at areal på land avsettes til næringsformål med bestemmelse om at det kan etableres landbasert akvakultur. Det nærmeste sjøarealet rundt øya avsettes til havneformål i sjø.

Resten av sjøarealet avsettes til bruk og vern av sjø og vassdrag, et formål som ikke åpner for større tiltak.

Vi ønsker at det tilrettelegges for fremtidig næringsutvikling på en mest mulig hensynsfull måte, både i forhold til natur og dyreliv, samt at den lokale ferdselleien i sundet mellom Store Kalvøya og Korten ikke skal påvirkes av kommende næringsdrift på Store Kalvøya. Ferdselleien er spesielt viktig for grunneierne i Ramsvika for å kunne ferdes trygt i urolig vær.
Landegode har en fantastisk natur som innbyr til friluftsaktiviteter, ro og rekreasjon. Området Korten er hyppig brukt i forbindelse med friluftsliv og båtliv. Slik vi ser det vil alternativ 1 med verning av havområdet være det beste alternativet for å kunne videreføre bruken av LNFR områdene slik både lokale og tilreisende har stor glede av.

Landegode 12.11.25
For Landegodevelforening
Ann Elin Pettersen

Lillegaard
GRUPPEN

Bodø Kommune

Postboks 319

8001 Bodø

13.11.2025

2024/1938 Uttalelse til kommuneplanens arealdel – Hunstad Sør

Bakgrunnen for dette innspillet er i anledning rullering av KPA 2026-2038. Et av forslagene er omgjøring av boligreserve på Hunstad Sør til LNF.

Lillegaard konsernet er en lokal familiebedrift som har vært etablert i Bodø i over 30 år. Vi har sammen med flere andre lokale aktører utviklet Hunstad Sør gjennom Hunstad Sør Utbyggingsselsskap AS siden 2003.

Hunstad Sør Utbyggingsselskap har bidratt med utbygging av om lag 300 nye hjem på Hunstad Sør. I forbindelse med denne utbyggingen er det opparbeidet kommunalteknisk infrastruktur som blant annet vei, vann og lekeplasser. Som et resultat av denne utbyggingen har det blitt investert i og etablert flere butikker, kjøpesenter, kyststi, skole og barnehage i det som er blitt et veldig populært område.

Hunstad Sør har i denne perioden vært et resultat av et godt samarbeid mellom private aktører og det offentlige gjennom regulering, utvikling og investeringer, men ikke minst tillit og forutsigbarhet.

En forutsetning for en slik utvikling, som for vår del allerede har pågått over to generasjoner, er forutsigbarhet. For næringslivet generelt og en familiebedrift som oss selv er det avgjørende at man kan ha tillit til det offentlige. At områderegulering for Hunstad Sør del 2 som ble vedtatt av Bystyret 30.03.2017, nå foreslås omgjort til LNF er det stikk motsatte. Konsekvensen av en slik omgjøring er kritisk for hele Bodø. Det offentlige, lokale bedrifter, arbeidsplasser og beboerne. All fremtidig utviklingen av Bodø vil svekkes dersom denne tilliten brytes.

Lillegaard
GRUPPEN

For oss som en mindre aktør i bransjen har Hunstad Sør vært en forutsigbar tilgang på arbeid gjennom gode og dårlige tider. Dette har vært en vesentlig faktor for å bevare og skape arbeidsplasser gjennom flere tiår. Det samme gjelder også for samtlige av våre lokale samarbeidspartnere som har bidratt.

Vår redegjørelse støtter opp for en videreføring av dagens arealformål for hele området. Alternativ 2.

Med vennlig hilsen

Vegard Lillegaard

Styreleder Lillegaard Holding AS

Fra: Thor S. Ekhorn[te@linkpro.no]
Sendt: 15.11.2025 18:25:03
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Kopi: stig[stig@casaconsult.no]; Erik A Tjærandsen[et@linkpro.no];
Tittel: Høringsinnspill KPA 2026-2038

På vegne av LinkPro AS, LinkPro Bolig As og Casa Consult AS oversendes høringsnotat til KPA.

I tillegg vedlegges anmerkninger fra LinkPro AS knyttet til foreslåtte endringer i arealformål for deler av Hunstad Sør og Knaplundveien øst. (Nordgårdåsen)

Med hilsen

Thor Ekhorn
Daglig leder

linkPro

Tlf 952 313 60
te@linkpro.no
www.linkpro.no

Bodø Kommune
Postboks 319
8001 Bodø

04.11.2025

2024/1938 Uttalelse til kommuneplanens arealdel – Hunstad Sør og Knaplundveien øst

LinkPro AS er grunneier/rettighetshaver innenfor 2 områder i Bodø Kommune som i gjeldende kommuneplan er regulert til boligformål, Hunstad Sør og Nordgårdåsen Boligfelt, hvor det i høringsforslaget til ny KPA foreslås store endringer i forhold til regulert og vedtatt utbyggingsformål. ***Dette skjer uten noen form for forutgående dialog med grunneiere/rettighetshavere og er basert på en ensidig vurdering fra kommunens side. Dette reagerer vi sterkt på.***

Vi registrerer også at vi «deler skjebne» med en rekke andre private eiendommer og områder regulert til både bolig, næring og fritidsbebyggelse. Dette er det liten trøst i, all den tid at de negative konsekvensene av slik fremferd fra kommunens side vil være svært alvorlig.

Vi registrerer også at stort sett de eneste områdene som etter kommunens vurdering ikke foreslås endret er der Bodø Kommune selv er eier eller har økonomisk interesse. Dette er svært arrogant og en svært uheldig forskjellsbehandling mellom offentlige og private interesser.

Konfiskering/omgjøring av etablerte rettigheter.
Eiendomsinvesteringer og eiendomsutvikling er basert på et minimum av forutsigbarhet. I mange situasjoner er det store investeringer og betydelige kapitalkostnader involvert. Det er ofte lange realisasjonshorisonter fra regulering/erverv til fullført utbygging og realisasjon.

Det har til nå vært en allmenn oppfatning ved investering i, og finansiering av utviklingseiendom, at en kan forholde seg til etablerte reguleringsformål, og forvente å utvikle og realisere eiendom i tråd med vedtatte reguleringsplaner. Dersom dette forholdet endres så drastisk som det som foreslås i ny KPA, er Bodø Kommune i praksis i ferd å innføre en ny type risiko hvor forutsigbarhet knyttet til investering i utviklingseiendom forsvinner.

Dette er endringer i rammebetingelser som vil være ødeleggende for muligheter til å investere langsiktig i Bodø, og en endring som etter vår oppfatning vil ramme både næringsliv og Bodø Kommune hardt både på kort og lengre sikt.

Vi mener at Bodø Kommune må trekke alle forslag til endringer i reguleringsformål slik de fremkommer i høringsutkastet og videreføre reguleringsformålene der hvor det foreligger områdereguleringsplaner eller detaljreguleringsplaner. Evt. unntak fra dette må forankres i at grunneier eller rettighetshaver er enig i endringen, eller at det er helt avklart at formålet ikke vil kunne gjennomføres.

Det bør også være mulig for Bodø Kommune å gå i dialog med grunneiere/rettighetshavere for å finne frivillige ordninger knyttet til dette, evt. kompensasjon slik en må gjøre dersom en ønsker å erverve/ekspropriere areal til samfunnsnyttige formål.

Forslaget i KPA representerer nærmest en konfiskering av eiendom hvor areal ervervet for utvikling og realisering blir gjort verdiløst over natten. Dette er en uholdbart og helt urimelig, enten formålet er arealnøytralitet, jordvern eller prioritering av Bodø Kommunens egne arealer som Ny by-prosjektet på Hernes.

Hunstad Sør
Samarbeidsprosjektet knyttet til realisering av bydelen Hunstad Sør i tråd med vedtatte områdeplaner og utbyggingsavtaler organiseres i hovedsak gjennom Hunstad Sør Utbyggingsselskap AS.

En vesentlig nøkkel for å gjennomføre utbyggingen har vært å forene grunneierinteresser, utbyggerinteresser, og det offentliges interesser og behov, gjennom å byggemodne og bygge ut området etappevis, uavhengig av grunneier. Helt fra etableringen har organisering, utbyggingsprinsipper, avtaler og problemstillinger knyttet til dette vært drøftet og avstemt med Bodø Kommune.

Organiseringen er bl.a. basert på at ***hele området*** skal utvikles og realiseres, slik at grunneierinteresser og utbyggere kan delta gjennom hele utbyggingen, og ikke bare når egen eiendom blir bygget ut. Store eiendommer er ervervet til priser som reflekterer utbyggingsformålene og grunneiere har fått oppgjør i henhold til dette. Utbyggere har overtatt boligtomter for utbygging på andre utbyggeres arealer, mot å stille forholdsmessige andeler tilbake til øvrige utbyggere når egen eiendom blir realisert. Det er også investert store summer i regulering, planlegging og utbygging av infrastruktur.

Dersom ca. 50% av utbyggingspotensialet nå skal endres til LFNR vil dette bli umuliggjort, verdiene vil bli borte, forutsetningene briste, og utbyggere vil påføres svært store tap.
Dette er konsekvenser som umulig kan være tillagt nok vekt i vurderingen Bodø Kommune har gjort når utbyggingsinteressene er veiet opp mot bevaringshensyn.

Vurderingen har også en tydelig og uheldig slagside til fordel for vern med nedprioritering av egnethet for boligformål. Bl.a. beskriver en at boligutbygging vil ha store negative konsekvenser for natur, landbruk, friluftsliv, nullvekstmål og byutvikling. Dette er en feil fremstilling da området som er avsatt til bolig ikke har vært i bruk til landbruk de siste 40 år og området heller ikke har vært tilrettelagt for, eller benyttet til friluftsliv. Boligbygging vil heller ikke redusere kvaliteten og bruken av kyststien og friluftsområdet rundt, tvert imot vil boliger her øke betydningen av kyststien og øke attraktiviteten av friluftsområdet mot fjorden.

Boligområdets fordeler knyttet til sørvendt beliggenhet, sol og utsikt blir ikke nevnt eller tillagt vekt. Forhold knyttet til infrastruktur, skole og avstand til kollektivtransport og brukes som argument for endring av formål. Dette rimer dårlig med planen om å etablere en kollektivakse på sørsiden av RV80, noe som utbyggingen nettopp legger opp til.

I tillegg fremheves det at den vestlige delen av området som foreslås endret er kupert og krevende å bygge ut. Dette er definitivt feil, da de mest kuperte og krevende arealene ligger i øst og i stor grad er bygget ut allerede. Den vestlige delen vil være vesentlig enklere å bygge ut rent teknisk og kostnadsmessig. At Hunstad Sør allerede er etablert som et attraktivt område for barnefamilier og dermed representerer et godt alternativ for familier som ønsker å flytte til Bodø er heller ikke en del av vurderingen.

Fremstillingen representerer nye toner fra kommunens side og oppfattes som en subjektiv og lite balansert begrunnelse til forsvar for å gjennomføre endring til LNFR, med en klar forfordeling av kommunens egne fremtidige utbyggingsarealer som bakgrunn.

Vi vil på det sterkeste oppfordre Bodø Kommune om å opprettholde dagens reguleringsplan og å legge til rette for at boligbyggingen kan fortsette på en forutsigbar måte. Det vil være et alvorlig feilgrep dersom boligbygging her stoppes til fordel for jordvern og ønske om å prioritere utbygging på kommunens egne arealer i Bodøsjøen og på Hernes.

Nordgårdåsen Boligfelt, (Knaplundveien øst)

Området er delvis bygget ut tidligere og neste trinn i gjenstående del har vært avventet basert på bl.a. markedsvurderinger. Det er i 2025 kommet initiativ fra lokale interesser i Saltstraumen med ønske om å bidra til at området kan komme til videre utbygging. Nordgårdåsen omtales lokalt som det klart mest attraktive og aktuelle stedet for boligbygging i Saltstraumområdet. Solvendt beliggenhet, utsikt og nær tilknytning til skole og servicefunksjoner fremheves.

Som grunneier og utbygger er vi selvsagt positiv til dette og det er iverksatt arbeide for å se på muligheter for å byggemodne neste byggetrinn, herunder behov for evt. justeringer på reguleringsplan eller andre utbyggingsforutsetninger.

I forslag til KPA foreslås deler av Nordgårdåsen Boligfelt, ca. 13 dekar endret fra boligformål til LNFR. Hovedbegrunnelsen er jord/naturvern herunder at denne delen av reguleringsplanen berører myr.

Vi vil også her påpeke det prinsipielle i at grunneiere/rettighetshaver over hodet ikke er varslet eller forespurt om dette, og vi mener at Bodø Kommune benytter feil fremgangsmåte for å oppnå målsetninger om arealnøytralitet, vern mv.

Vi motsetter oss endringen som foreslås i KPA, men vi er likevel positive til å gå i dialog med Bodø Kommune for å drøfte endringer i reguleringsplanen som kan tilfredsstille ønske om vern av deler av arealet, kombinert med endringer som vil gjøre utbygging av resten lettere og mer realistisk. Da kan i tilfelle endringen komme i form av f.eks. frivillig og omforent reguleringsendring.

Med hilsen
LinkPro AS

Thor Ekhorn
Daglig leder

Kommentar, innspill til høring ny KPA 2026-2038 bestemmelsesdelen, fra LinkPro AS og Casa Consult AS

Generell bakgrunnskommentar

Vi er svært positive til at gjeldende KPA rulleres og at det gjennomføres endringer i forhold til dagens svært detaljerte plan.

Slik vi oppfatter det har det politiske flertallet i Bodø gitt klare føringer om at KPA skal forenkles og at Bodø **ikke skal ha fordyrende lokale byggeregler** utover de allerede omfattende kravene som fremkommer i overordnede sentrale lover og forskrifter herunder Pl&BL, TEK17 mv.

Det er også gitt politiske føringer på at KPA skal utformes på en måte som **gir forutsigbarhet i plan- og byggesaksbehandling** bl.a. ved at behov for høringer, utredninger og dispensajoner reduseres. **Etter vårt syn svarer ikke høringsforslaget godt nok på disse bestillingene og målsetningene.**

Vi vil i det følgende kommentere konkrete punkter i bestemmelsene vi mener bør endres eller fjernes. Vi peker også på krav og bestemmelser som vi mener er fordyrende lokale tilleggskrav.
På noen punkter foreslår vi også konkrete omformuleringer.

En generell innvending er at det er mange punkter hvor en setter likelydende krav til både plan- og byggesaker.
Dette gjelder først og fremst i innledninge i del A generelle bestemmelser. Planprosesser er ofte lange og tunge, hvor det utredes, prosjekteres og behandles i måneder og år inkludert offentlige høringsrunder.
Byggesaker derimot er alt fra fasadendering, delingssaker, ombygginger til nye større byggeprosjekter. Disse skal nabovarsles og etterpå normalt behandles på 3-12 uker.

Å sette likelydende dokumentasjons- og utredningskrav til alle saker gir ikke mening, og det hjelper lite å føye til at " dokumentasjon må tilpasses tiltakets størrelse. " Dette gir lite forutsigbarhet og medfører avklaringsbehov i alt for mange saker.
Det er også gjentatte ganger brukt formuleringer som er lite målbare og objektive knyttet til ulike krav og bestemmelser. Eksempler på dette er uttrykk som "høy opplevd kvalitet", "i størst mulig grad", "så langt som mulig" osv. Dette åpner for unødvendig synsing og skjønn,og gir liten forutsigbarhet **utover at saksbehandlingstider og kostnader vil øke.**

Kommentar til ulike krav og retningslinjer:

Paragraf	Utdrag/problemstilling	Kommentar	Lokale tilleggs-krav?	Tiltak/ forslag til ny formulering
1.2.1 Unntak plankrav	Tiltak som nevnes i denne bestemmelsen kan unntas fra plankrav dersom alle vilkår er oppfylt og det er dokumentert at tiltaket også innfrir de generelle betingelsene for unntak. Fradeling til eller utbygging av, inntil 4 nye boenheter osv.....	Bestemmelsen stiller så strenge krav at unntak blir nærmest usannsynlig. Dette kan ikke være hensikten med å ha en slik unntakbestemmelse. Kostnaden med å gjennomføre reguleringsplanprosess er så høy at den må kunne fordeles på mer enn 3- 4 enheter slik dagens KPA og foreslått bestemmelse legger opp til.		Antall enehter bør økes til 6. Bestemmelsen må forenkles vesentlig mht krav og utformes slik at den blir noenlunde forutsigbar. Erstatning av eksisterende boliger skal ikke medregnes.
1.3 Utbyggingsavtaler	Bodø Kommune forventer at det inngås utbyggingsavtaler før det gis IG når ...	Liten forskjell på forventning og krav. Kommuner kan **tilby** men ikke kreve utbyggingsavtaler.	Ja	Forventning om bør endres til at kommunen **tilbyr** utbyggingsavtaler .....
1.4 Sikkerhet mot naturpåkjenninger	Alle plan og byggesaker innenfor faresonen	Ikke behov for tilleggskrav i Bodø. Dekkes av forskrift	JA	
1.5 STØY	Retningslinje som bl.a. henviser til "høy opplevd kvalitet"	Upresist, ikke objektive kriterier.Åpner for synsing og skjønn	JA	Endres
1.6 Ulempehåndtering i anleggsfase	Skal tilpasses størrelse men alltid foreligge? Skal godkjennes før IG	Favner for vidt, når slår kravet inn i praksis? Reguleres tilstrekkelig i TEK.	JA	Tas bort eller endres. Krav til byggeavfall følger av TEK17 § 9-6 til § 9-9, det er vel ikke behov for et annet krav i kommuneplanen. § 9-3 stiller krav om forurensning i grunn, og kartlegging m.m.
1.7 Håndtering av masser og byggavfall	***I all planlegging og prosjektering skal*** terrengtilpassing vektlegges, massebalanse unngå massetransport. Rene masser skal i størst mulig grad gjenbrukes	Favner for vidt. Når slår kravet inn i praksis? Prosessbeskrivelse som ike har lite i KPA å gjøre	Ja	Bør tas ut som krav. Evt. retningslinje
1.8Klima og energi	BKs klima og energiplan skal legges til grunn i alle plan og byggesaker	Her er det rom for store kostnader og diskusjoner om hva som må til. Uklar og potensielt svært fordyrende bestemmelse	Ja	TA ut eller endre vesentlig
1.9 Arealnøytralitet og naturmangfold	Alle plan og byggesaker skal følge opp BK mål om arealnøytralitet	Hører kun hjemme i planprosesser ikke byggesak. Uforutsigbart, fordyrende og forsinkende	Ja	Ta ut som bestemmelse. Evt. målsetning/retningslinje som kan knyttes til plansaker
1.10 Grønnstruktur		Denne paragrafen med underbestemmelser er omfattende og potensielt svært fordyrende når den kobles mot byggesaker. Bodø er omgitt av natur og friluftsområder tett inn på byen i alle retninger. **Kan det virkelig være behov for så høye ambisjoner og strenge generelle regler innenfor byutviklingsområdet?**		Bør endres og forenkles vesentlig
1.10.1 Bevaring av grønnstruktur	I plan og byggesaker skal det redegjøres for hvordan hensyn til grønnstruktur er ivaretatt. Ved inngrep i grønnstruktur skal vegetasjon i størst mulig grad bevares	Svulstig og potensielt svært fordyrende bestemmelse med liten verdi/relevansen for byutviklingsområdet.	JA	Ta ut som bestemmelse. Evt. målsetning/retningslinje som kan knyttes til plansaker
1.10.2 Ny vegetasjon	Beplanting skal fremgå av utenomhusplan ved søknad om byggetillatelse jf. 5.1.9	De færreste byggesaker er så store/gjennomarbeidet at en har tatt stilling til konkret beplanting ved byggesøknad. Vil fort fremtvinge bruk av LARK i små saker	JA	Unødvendig fordyrende krav, bør tas ut.
1.10.3 Trær	I plan og byggesaker i bebygde områder skal store enkeltstående trær, tregrupper og trerekker bevares, flytte eller erstattes. (Store trær er definert som omkrets 90cm.)	Streng og omfattende tilleggsbestemmelse i Bodø som en må spørre seg om behovet for. Uklar bestemmelse som kan gjøre utbygging risikofylt og dyrt. Kan fort også danne grunnlag for nabokonfliker mv.	JA	Bør modereres kraftig eller fjernes. Kan evt. være et tema å vurdere i enkelte reguleringsplaner/større byggetiltak hvor vern er spesielt viktig.
1.10.2 Ny vegetasjon	Beplanting skal fremgå av utenomhusplan ved søknad om byggetillatelse jf. 5.1.9	5.1.9 omtaler krav til uteomhusplan. Punktet henviser til relevans for tiltak, men er ellers detaljert og krevende allerede på rammetillatesesnivå. De færreste byggesakerer så store/gjennomarbeidet at en har tatt stilling til konkret beplanting ved byggesøknad.	JA	Endre/ta ut
§ 1.15 Universell utforming og tilgjengelighet	Offentlig tilgjengelige bygg og uteområder skal planlegges og driftes med hensyn til god fremkommelighet og likeverdig bruk for alle hele året. Opparbeidede offentlige grøntområder skal ha universell utforming så langt det er mulig. Kompenserende tiltak bør benyttes der det ikke er mulig å oppnå universell utforming. For å sikre god fremkommelighet vinterstid må det i byggesak redegjøres for vinterdrift av uteområder; brøyting og snølagring, fremkommelighet og sklisikring av gangareal, håndtering av overvann/is ved værskifter og sikring av avløp/sluk. *Retningslinje* *Kompenserende tiltak der det ikke er mulig å oppnå universell utforming kan f.eks. være rekkverk og vilebenker på strekninger der krav til stigningsforhold ikke kan oppfylles. Råd for personer med funksjonsnedsettelse er høringsinstans i plansaker.*	**Dette er en kraftig skjepelse og en omfattende tilleggsbestemelse for Bodø utover lov og forskrift .** **Om intensjonen er akldri så god så er dette lite gjennomtenkt og neppe**ke gjennomførbart ieller mulig å følge opp i praksis, mht. kostnad og konsekvens. Vil påføre innbyggere og nabolag store merkostnader og utilsiktet ansvar der kommunen ikke overtar og drifter anlegg. Kan også medføre unødvendige nabokonflikter.	JA	Universel utforming av bebyggelse og uteområder er regulert i TEK17, se kap. 8 og 12. Det er ikke mulig å stille strengere krav enn TEK17 og unødvendig å gjenta TEK17 krav . Det foreligger ikke kriterier for universel utforming av vinterdrift, en slik bestemmelse virker ikke hensiktsmessig. Vinterdrift av uteområder må tilpasess det enkelte prosjekt som skal gjennomføres, og ikke være en generell bestemmelse i kommuneplanen. **Bestemmelsen må tas bort eller endres fullstendig.**
3.1 Parkeringskrav	5. avs. Manøvreringsareal foran garasje/carport skal ikke regnes som egne parkeringsplasser	Unødvendig skjerpeslse som fremtvinger mer areal for bil og mindre grønt. Øker kostnad. I småhusbebyggelse fungerer dagens ordning godt.	JA	Bør fjernes
3.1. Parkeringskrav	6. avsn.Redegjøres for p-plasser, utforming bil og sykkelparkering +++ i reguleringsplan og før rametillatelse	Omfattende bestemmelse som bør tas ut. Dekket av TEK	JA	Ta bort.
3.1.1. Tabellkrav parkering		**Makskrav er unødvendig og bør utgå. Skaper kun usikkerhet og er lite relevant.** **Kravet til sykkelparkering viser seg å være for omfasttende i de fleste prosjekter og virker kostnadsdrivende.**		Ta bort makskravet for bilparkering. Reduser krav til sykkelparkering fra 2 til 1 Sykkelparkering bør ikke inngå i beregning av bebygget areal med mindre den er overbygget.
3.2. Krav til lokalisering og utforming		**Lokale tilleggskrav utover lov/forskrift**		

3.2.2 Sykkelparkering	Parkeringsplassene for sykkel skal etableres på samme eiendom som omsøkt bygning eller på fellesareal / i fellesanlegg innenfor en avstand på maksimum 25 m fra hovedinngang til omsøkt bygning. 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. Ved bygging av mer enn 15 nye boenheter, med unntak av småhusbebyggelse, 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.	**Fordyrende lokalt krav.** Dette er kun relevant i de største prosjektene og bør ikke være et generellt krav.Ut fra registrert behov bør antall og krav til standard tas ned. Krav om låsbare stativ og klimabeskyttelse som en generell regel er dyrt og fullstendig "overkill" Serviceareal ved 15 enheter er unødvendig og inntrer i hvert fall ved et for lavt antall. Kanske 30 ebnheter kan være ok?	JA	Ta bort hele "Oslo- bestemmelsen" eller forenkle den vesentlig rettet mot store prosjekter.
4 Uteoppholdsareal				
4.2 Generelle kvalitetskrav	Krav om sol- og skyggediagram, vareiert utforming og lekeapparater og anlegg som er tilpasset et bredt aldersegment og funskjonsnivå Klimaskjermede uteområder og belysning	Kvalitetskravene er for spesifikke og alt for omfattende. De er også ytterligere skjerpet fra gjeldenede KPA bl.a. mht belysning. Her må kravene forenkles og ambisjonene tas vesentlig ned. **Det er lite hensiktsmessig med fordyrende generelle tilleggskrav i Bodø**.	JA	Ta ut eller endre vesentlig med fære og mer realistiske mål/retningslinjer. Skulle det være nødvendig i spesielle områder/prosjekter må krav eventuelt tas inn i reguleringsbestemmelser for spesielle områder.
4.3.2 Felles uteoppholdsareal	Maks 200 meter luftlinje og trafikksikker adkomst/parkering	Positivt med avklaring om luftlinje. God plassering av lekeplasser er viktigst og avstandskravet bør være målsetning, ikke et *skal* krav. Trafikksikkerhet er alltid høyst diskutablet og avhengig av øyet som ser. Uforutsigbar vurdering. Bør være avklart i reguleringsplan.	JA	Ta ut eller endre til retningslinje for reguleringsplan. Avklares i reguleringsplan og bør ikke være et aktuelt pkt. i byggesak
4.3.3 Strøkslekepass	2,5 daa, min 10m2 pr enh, maks 500m fra bolig	Avstandskravet er ikke presisert som luftlinje, det bør det minimum være. I tillegg bør det være målsetning ikke skal krav. Beliggenhet og utforming viktigst	JA	Ta bort som bestemmelse.Unødvendig krav i KPA, plassering av strøkslekeplass avklares i regiuleringsplan, og må evt. være en målsetning/retningslinje knyttet til reguleringsplan.
Kommentar til ulike krav og retningslinjer:			**Lokale tilleggs-krav?**	

Paragraf	**Utdrag/problemstilling**	**Kommentar**		**Tiltak**
5 Bebyggelse og anlegg		**Her er det mye å tas tak i dersom Bodø Kommune ikke skal ha lokale fordyrende tilleggskrav til lov og forskrift**		Samlet er kravene såpass omfattende at en søknadsprossess kan ende opp med å løpe over mange måneder.
5.1.1 generelle kvalitetskrav	Alle tiltak skal dokumentere/begrunne gode visuelle kvaliteter, nye tiltak underornes landskapstrekk, tilpasses eksisterende bebyggelse, fasader skal utformes med gode detaljer og materialer av høy kvalitet	**Denne paragrafen må endres, begrenses og tydeliggjøres**. Her er det vidåpent for synsing og fordyrende krav både til prosjektering, begrunnelser og utførelse. **Dette går langt utover krav i lov og forskrift.**Det er uheldig når en gjennom KPA prøver å styre "kvaliteter" i detalj. Dette er arkitektens oppgave.	JA	Må tas ut eller endres vesentlig.
5.1.2 Terrengtilpasning	Minst mulig bruk av skjæringer og støttemurer, reguleringsplaner som dokumenterer med målsattt terrengsnitt planlagte tiltak, høyder på ny og eksisterende bebyggelse og terreng	Uheldig formulering om minst mulig... Krav til doumentering i reguleringsplan vil ofte komme for tidlig og ikke være hensiktsmessig i større planer. Bodøs krever f. eks. maks 8% stigning på offentlig vei. Dette utløser større behov for skjæringer/fyllinger og lengre vei i det terrenget vi vanligvis bygger i.	JA	Ta bort som krav. Foreslått retningslinje bør utgå i sin helhet
5.1.3 Takform	Det tillates arker kun på en side av bygget	Hvorfor begrense arker til en side av taket? Hvor viktig og relevant er det? Virker som en nokså unødvendig tilleggsbestemmelse som bl.a. begrenser rehabilitering av eldre hus.	JA	Endre eller ta bort
5.1.4 Krav til arkitekturprosjektering	Alltid redegjøre for arkitektoniske grep, krav om arkitekturklasse ved prosjektering og kommunen kan stille krav om paralelloppdrag	Dette er nok et lokalt tillegg til sentrale forskrifter.	JA	Hele punktet bør utgå. Reguleres i lov og forskrift
5.1.5 Fastsetting av byggehøyder	I skrått terreng over 1:5 skal høyde fastsettes ut fra planert terreng og måles loddrett ned til underliggende terreng	Punktet om måleregler i skrått terreng avviker fra normal målemetode til gjennomsnittlig terreng. Slår tilfeldig og uheldig ut i forhold til normal bebyggelse.	JA	Denne bestemmelsen er unødvendig og svært uheldig. Må tas ut eller måles mot gjennomsnittlig planert terreng.
5.1.6 Byggegrenser mot kommunaltekniske anlegg	Avstand fra formålsgrense vei økes til hhv 6,5 og 2,5 m fra formålsgrense	Dette er et svært inngripende og nytt pkt som aviker fra årelang praksis med 5,0 og 1,0 m. Dette gir store konsekvenser og vil være fordyrende. Hva er begrunnelsen for en slik endring nå? Et godt eksempel på en endring hvor konsekvenser neppe er utredet og tillagt tilstrekkelig vekt. Øker arealbruk.	JA	**Dagens avstandsreglermå videreføres.**
5.1.7 Energiløsning	Tilknytningsplikt fra 500m BRA i konsejonsområdet.	Lokalt fordyrende krav som medfører at vannbåren varme blir krevd ved 500kvm, mens kravet i TEK er 1000kvm. Krav om bekreftelse om at konsesjonær vil levere i dagens KPA er tatt ut?	JA	Bør endres til 1000 kvm jfr. TEK. Bekreftelse om at konsesjonær faktisk kan/vil levere må også forutsettes.
5.1.8 Vann, avløp og overvannshåndtering	Tretrinnsstrategi (infiltrasjon, fordrøyning og avledning) Overvann og snø skal hovedsakelig håndteres på egen eiendom, ikke medføre overvannsbelastning på eksisterende A/OV nett	Forståelig intensjon men potensielt omfattende endring. Kravene knyttet til reguleringsplan, rammesøknad og IG bør vurderes nøye. Her bør en i reguleringsplanen se etter fellesløsninger for fordrøyning/avledning . Kan ikke skyves ut på den eneklte huseier/tomt og ende i byggesak.		Må utgå eller endres i forhold til skal krav. Her vil lokale krav også kunne komme i strid med narsjonale krav/retningslinjer. Bodø kommune bør ikke lage egne generelle krav her.
5.1.9 Uteomhusplan	Overordnet utenomhusplan må være godkjent før rammesøknad. Detaljert utenomhusplan før IG. Relevans for tiltaket nevnt	**Dette er et viktig punkt som det henvises flere ganger til i andre bestemmelser.** **Kravene kan bli omfattende og det ligger an til mye synsing knyttet til hva som er relevant for ulike tiltak.** **Sentralt krav som fremstår som uklar og med store konsekvenser for saksbehandlingsomfang, tid og kostnader..**	JA	Bør forenkles og gjøres tydeligere mht når det er releant for tiltak.
5.2.1 Utnyttelsesgrad	3. avsn. Regulert uteoppholdsareal skal inngå i arealet som legges til grunn for beregning av utnyttelsesgrad	Hva menes her? Antagelig god intensjon men fremstår uklar.		Bør antagelig omformuleres for å bli mer entydig.
5.2.2 Boligstørrelser, antall boliger, bokvalitet	antall boehenter, fordeling av størelser og trafikksikker skolevei	Hele paragrafen representerer et lokalt tillleggskrav til lov/forskrift. Kombinert med retningslinjene åpner dette for unødvendig synsing og skjønn. Retningslinjen bør utgå.	JA	Endres. Retningslinjen bør kuttes helt.
5.2.2 Sikker skolevei	I alle boligprosjekter skal trafikksikke skolevei dokumenteres	Trafikksikker skolevei bør ivaretas i reguleringsbestemmelser og rekkefølgekrav. Hører ikke hjemme i byggesaksbehandlingen unntatt i helt spesielle prosjekter.	JA	Tas bort som krav i KPA. Skolevei må avklares i reguleringsplaner og rekkefølgekrav.
5.2.3 Svalganger	Valg av svalgangsløsning må begrunnes og skal oppfylle spesifikke krav/kriterier herunder ikke eksponeres mot vei.	**Lokalt tilleggskrav utover lov og forskrift.** Er det verdt å legge så sterke føringer for Bodø? Svalganger er ofte nødvendig, ikke minst i småhusprosjekter og tett/lav bebyggelse. Oså nødvendig for å holde byggekostnader innenfor akseptable rammer.	JA	Krav som bør fjernes eller i det minste mykes vesentlig opp. Svalganger ligger på inngangssiden og denne ligger oftest mot vei. Eksponerinng er vanskelig å unngå. Estetikken bør arkitekten ta ansvar for.
5.2.4 Balkonger, altaner, terrasser mv	Hvis fasaden har flere eksisterende balkonnger, altaner eller terrasser mv. tillates ikke enkeltvis innglassing	Skjønner intensjon, men dette blir for bastant. Hus med balkong i 2. etasje og terrasse i første skal f. eks ikke kunne glasse inn balkong. Dette må mykes opp og uttrykkes i retningslinje/ bør krav som relateres til type bygg f.eks. flermannsboliger/blokk	JA	Kuttes ut eller endres til retningslinje for større bygg/blokkebebyggelse. Lite relevant i småhusbebyggelse.
5.2.5 Garasje, carport, uthus	Høyder måles fra gulv.	Egne måleregler for garasje/ uthus som er uheldig og unødvendig. Bør måles til gjennomsnittlig terreng som for bygg ellers. Lite relevant å måle fra gulv	JA	Avviker fra standard målemetoder. Tas ut eller endres

5.2.7 Avfallshandtering	Avfallsanlegg skal planlegges slik at støy og sjenanse mot boliger reduseres mest mulig. Nødvendig areal for håndtering av husholdningsavfall skal avsettes og dokumenteres i reguleringsplan og i utomhusplan ved byggesak, jf. § 5.1.9. 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 bykjernen (bestemmelsesområde #01) kan avfallsanlegg plasseres på offentlig gategrunn eller plass dersom følgende kriterier 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. - Anlegget har strømtilgang på 400V. - Det inngås avtale om bruk av grunn mellom renovasjonsselskap og grunneier. *Retningslinje Ved etablering av nedgravde anlegg skal det dimensjoneres og legges til rette for at boliger innenfor kort gangavstand også kan benytte anlegget*	Krav som vanskeliggjør god praksis og samlende løsnin ger. For omfattende og innsnevrende bl.a. mht. plassering. Problematisk mht eiendomsrett/bruksrett. Hele praktiseringen av bestemmelsen er blitt problematisk fordi det er ulike oppfatninger innenfor avdelingene i Bodø Kommune og IRIS om løsninger og plassering. Avstand til vei, plassering, formål, trafikksikkerhet mm. problematiseres, og plassering av avfallsanlegg utløser nesten alltid krav om dispensasjoner. Dette skjer i byggesak selv om saken er forhåndsavklart med IRIS, både mht omfang, type og plassering. Det bør derfor ikke være et plankrav at slike anlegg skal komme frem av reguleringsplan som eget formål. Spesielt i feltutbygginger.	JA	Må mykes opp og endres vesentlig, i hovedsak slik at det blir mulig å finne en praktisk løsning mellom IRIS og tiltakshaver. Antallet enheter som skal til for å utløse krav om nedgravde løsninger/dyre fellesanlegg må økes kraftig.(10-15 enh.) I tillegg er det urimelig og antagelig ulovlig å forutsette at andre skal kunne kreve tilgang til et anlegg betalt av private i ettertid.

LOFOTEN SJØPRODUKTER AD - HØRINGSINNSPILL TIL VK7

Fra: Oma <Oma@lofotenseafood.no>
Sendt: 18. februar 2026 11:42
Til: Ingvild Gabrielsen <Ingvild.Gabrielsen@bodo.kommune.no>
Kopi: Ole Vegard Mosseng <Ole.Mosseng@lofotenseafood.no>
Emne: Innspill til høringsforslag for VK7. Kalvøya Midt

Hei, viser til gårdagens samtale knyttet til Bodø kommune sitt høringsforslag knyttet til gjeldende plans område VK 7, som foreslås regulert til akvakultur for lavtrofiske arter.

Lofoten Sjøprodukter har som kjent flere matfisklokaliteter i disse sjøarealene og har en sterk interesse i at området ved rulleringen av KPA avsettes til akvakulturformål for matfiskproduksjon av laks.

Selskapet har over tid arbeidet med å få frem et grunnlag for en søknad om akvakulturtillatelse i gjeldende område VK7 og søknad ble her inngitt den 17. d.m.

Begrunnelsen for søknaden vedlegges, og den gir også en dekkende beskrivelse av selskapet sitt behov for en slik planmessig endring.

Vi påpeker her særskilt at det er gjennomført en ROV undersøkelse som viser at området ikke har sårbare arter som vil bli vesentlig påvirket an etablering. Søknad er altså inngitt og så langt vi kjenner til er det ikke besluttet et bygge-/deleforbud for området.

Vi vil utdype betydningen av dette området i vårt møte på mandag.

Ole-Martin Lund Andreassen

Samfunnskontakt

Lofoten Sjøprodukter AS

Nordland Fylkeskommune
Fylkeshuset
postboks 1485,
8048 Bodø

Søker:
Org nr: 943 609 551
Lofoten Sjøprodukter AS
Mortsundveien 379
8370 Leknes

Deres ref.:	Akvakultursøknad
Deres dato:	
Vår ref.:	66592/SDE
Konsulent:	Steinar Dalheim Eriksen
Kontakt:	Roger Mosseng
Mobil:	977 97 501
E-post:	roger.mosseng@lofotenseafood.no
Dato:	Mortsund 17.02.2026

Bakgrunn for søknad om ny akvakulturlokalitet Kalvøya Midt, Bodø kommune:

Formålet med denne søknaden er at selskapet Lofoten Sjøprodukter AS (heretter LS) har stort behov for å få på plass en ny lokalitet som kan ivareta sjømatprodusentens behov for egnede produksjonsarealer for produksjon av laks og ørret.

Virksomheten er i vekst og en ny lokalitet er helt avgjørende for bedriftens mulighet for økonomisk og bærekraftig drift i fremtiden. Knapphet på arealer er en betydelig hemsko der eksisterende lokaliteter tidvis må drives hardere enn det selskapet ønsker i et lengere og bærekraftig perspektiv. Det er allerede gjennomført forundersøkelser på lokasjonen, resultatene av disse tilsier at Kalvøya Midt har de egenskapene som selskapet søker i sin sjømatproduksjon.

Lokaliteten vil ha en ny, strømutsatt og moderne rammefortøyning på med godt spredningsareal avsatt som flerbruksområde i Bodø kommunes arealplan. Selskapet søker å få etablere et nytt moderne anlegg mellom nåværende lokaliteter på østsiden av Landegode, henholdsvis mellom lokalitet 36817 Kariskjæret og 34997 Bjørnøya. Dette vil være et generasjonsstyrt driftsområde der alle lokalitetene som er i bruk har samme generasjon og driftsperiode. Strategien vil avlaste de andre lokalitetene og det vil være mulig å brakklegge andre lokaliteter og anleggene på Landegodesiden over en lengere periode mellom utsett.

Lofoten Sjøprodukter AS søker med dette Nordland fylkeskommune (NFK) om å få etablere Kalvøya Midt som en ny akvakulturlokalitet for laks og ørret ved Landegode i Bodø kommune. Lokalitetens MTB ønskes satt til 2340 tonn.

Kontaktperson hos Lofoten Sjøprodukter AS er daglig leder Roger Mosseng, mobil 977 97 501. Dersom ytterligere informasjon trengs i kommunens saksgang, er det bare ta kontakt.

For Lofoten Sjøprodukter AS

Roger Mosseng (-S-)
Daglig leder

Innholdsfortegnelse

Bakgrunn for søknad om ny akvakulturlokalitet Kalvøya Midt, Bodø kommune: 1

Bakgrunn for søknaden 2

Forhold til arealplanen 3

Om søknaden 3

Nytt anlegg: 4

Koordinater for Kalvøya Midt: 5

Oppsummering 5

Om Lofoten Sjøprodukter AS

Lofoten Sjøprodukter AS ble etablert i 1980 og driver sin virksomhet fra sin hovedbase i Mortsund, Vestvågøy kommune. Virksomheten startet med oppdrett av atlantisk laks og gjenopptok senere hvitfiskproduksjonen som tidligere har foregått i Mortsund gjennom flere generasjoner. I dag er familiebedriften et helintegrert selskap som representerer aktiviteter innenfor settefisk, matfiskproduksjon, slakteri, videreforedling, visningssenter og restaurant samt salg og eksport av sjømat. Som sjømatprodusent av laks er selskapet lite i nasjonal målestokk med en produksjonsbiomasse (MTB) på ca 6108 tonn MTB av laks og ørret.

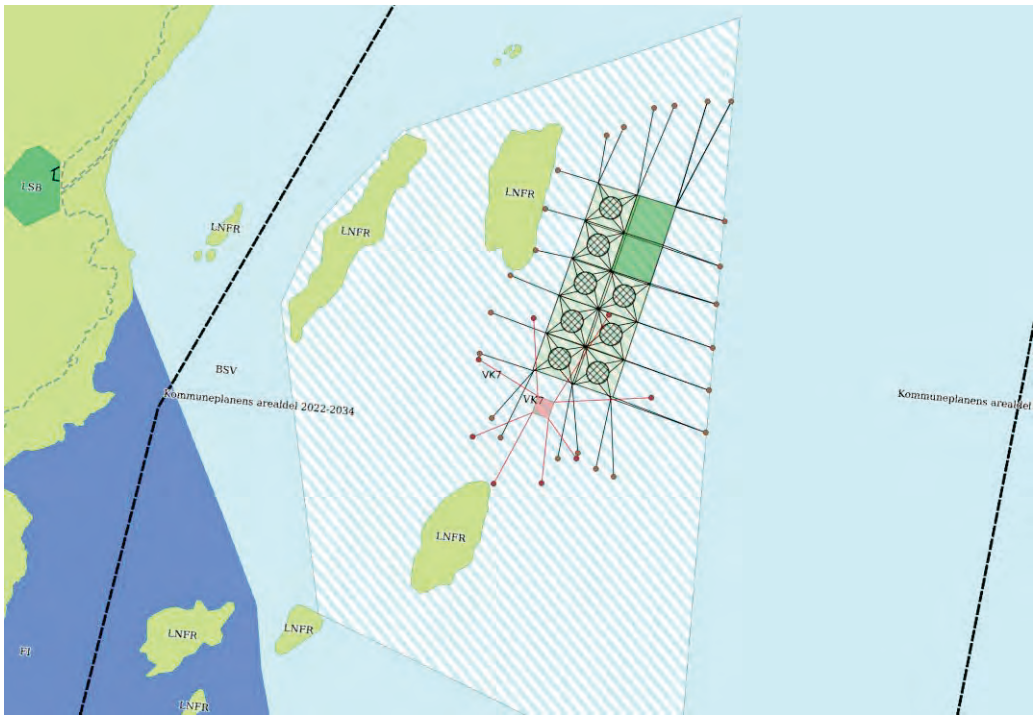
Som samfunnsaktør er selskapet opptatt av å drive i samspill med naturen og lokalsamfunnet. Virksomheten driver også *Lofoten Seafood Center* som er en arena for visning, informering og integrering i sjømatnæringen. Hvert år tar visningssenteret imot lokalbefolkning, skolebarn og besøkende fra hele verden for å formidle kunnskap angående ulikeproduksjonsmetoder gjennom deltakelse, inkludering og smaksopplevelser.

Lofoten Sjøprodukter AS har eget lakseslakteri med en ventemerdtillatelse tilknyttet sin base ved lokalitet 29516 Mortsund. Selskapet er nå i prosess med å investere betydelig i slakteriet og i en større og moderne ventemerd. Søknaden om tillatelse for ventemerden er nå under behandling hos NFK. For selskapet er det viktig å være selvforsynt med eget kortreist råstoff til lakseslakteriet i Mortsund. Ny drift ved slakteriet vil medføre betydelig lokal sysselsetting, egenproduksjon og økt verdiskapning i våre driftsområder, inkludert Bodø kommune.

Bakgrunn for søknaden

LS har i flere år sett behovet for å modernisere sin drift og sikre egen drift mot smitterisiko. Derfor har virksomheten jobbet en tid for å ekspandere ut av sitt driftsområde tilknyttet Mortsund. Over tid har selskapet derfor søkt seg over i Bodø kommune som sitt nye satsningsområde. Første lokalitet i Bodø kommune var lokaliteten Bjørnøya som ble klarert 23.03.2015. Nå driver virksomheten 3 lokaliteter i kommunen, henholdsvis de to nevnte Kariskjæret og Bjørnøya, men også to lokaliteter på Helligvær; 39997 Helligvær Ø og 45249 Breisundet, der sistnevnte er under etablering. Alle lokalitetene har forholdsvis lav MTB på 2340 tonn, noe som er lite produksjonsvolum i l dagens målestokk og sett opp mot sammenlignbare virksomheter. Som et mindre selskap er det derfor avgjørende og ha tilstrekkelig med gode og bærekraftige lokaliteter med tilstrekkelig produksjonskapasitet. Som del av økt aktivitet i kommunen, er virksomheten nå i gang med å finne egnet landbase tilknyttet sitt driftsområde i Bodø kommune. LS føler seg godt ivaretatt av Bodø kommune og viljen som er vist for selskapets utviklingsbehov. Med denne søknaden ønsker derfor LS å styrke sin satsning og øke sin tilstedeværelse i Bodø kommune.

Forhold til arealplanen



Figur 1 Lokalitet Kalvøya Midt inntegnet på gjeldende arealplan for Bodø kommune innenfor flerbruksområdet VK7, (Natur, Friluftsliv, Ferdsel, Akvakultur. Anlegget tillater 8 stk merder, der to merder ikke kan inneholde merder, dette pga bratt linestigning og kort avstand til formålsgrensen mot øst. Anlegget inkl alle fortøyninger ligger innenfor avsatt flerbruksområde VK7. Kilde: Kommunekart.com og Akvaplan-niva AS, QGIS.

Anlegget inkl flåte og dets fortøyningsliner ligger i sin helhet innenfor akvakulturområdet (VK7) i Bodø kommunes "Kommuneplanens arealdel 2022-2034". Det vises til planens bestemmelser og retningslinjer, § 10.5, vist i Figur 2.

§ 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.

Det er ikke tillatt å etablere akvakulturanlegg for torsk i gyteområder for torsk, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 7.

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.

Figur 2 Utskrift fra Kommuneplanens arealdel 2022-2034, §§ 10.5 og 10.5.1.

Søknaden vurderes dermed av søker å være i henhold til plan og det vil derfor ikke være behov for dispensasjon. Søknaden sendes dermed inn i søkeportalen for videre behandling etter akvakulturlovgivningen.

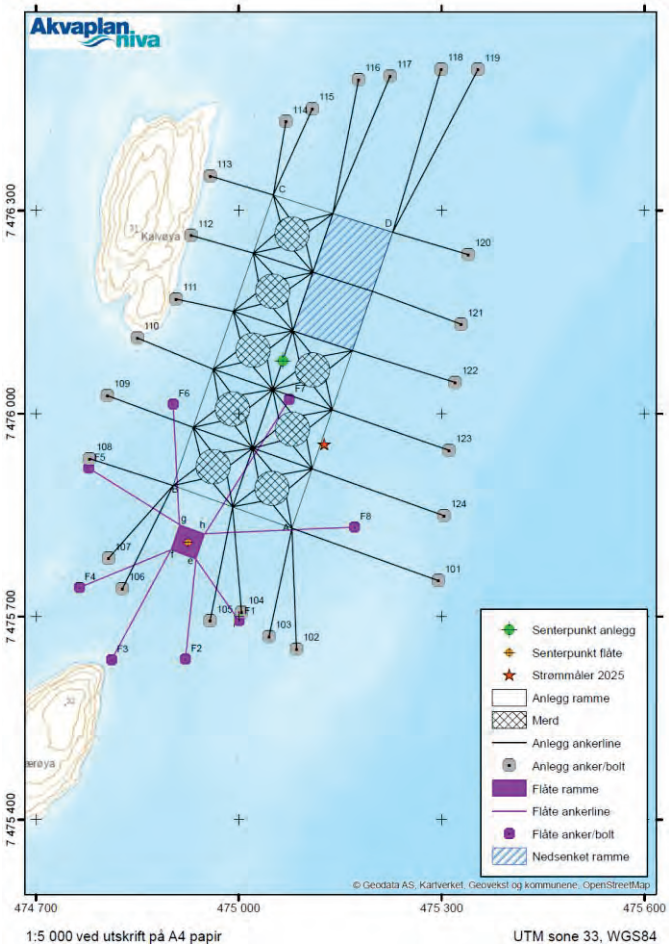
Om søknaden

Lofoten Sjøprodukter AS er i en prosess der en gjennomgår alle sine lokaliteter for kunne optimalisere sine tillatelser på beste måte, både med hensyn på miljø, men også effektivitet i produksjonen. I dette arbeidet er det også nødvendig å vurdere nye lokaliteter ut fra selskapets behov. På denne måten, sikre forutsigbarhet for drift og arbeidsplassene til de dyktige og lokalt ansatte i selskapet. De lokale ringvirkningene tilknyttet en ny lokalitet ved Landegode vil være betydelige for kommunen, men også gi egen virksomhet økt forutsigbarhet for driften ved selskapets lakseslakteri i Mortsund.

Søknaden og investeringen i en ny lokalitet i Bodø kommune kan sees i sammenheng med selskapets større investering ved lakseslakteriet i Mortsund, der målet er å sikre effektiv og helårsdrift med kortreist råstoff fra egen sjømatproduksjon. LS har planer og jobber stadig med å tilrettelegge for og skape sin sjømatproduksjon mest mulig bærekraftig og fremtidsrettet.

Nytt anlegg:

Lokaliteten Kalvøya Midt, vist i Figur 3 har vært gjenstand for en større utredning og alle undersøkelser tilknyttet en søknad etter akvakulturlovgivningen er utført med bistand fra Akvaplan-niva AS, herunder ROV kartlegging av sårbart naturlig mangfold. LS viser til kartleggingsrapporten som ligger vedlagt søknaden. Slik virksomheten vurderer ROV-rapporten fra kartleggingen ut fra egen skjønn, ble det ikke gjort betydelig funn av sårbare arter ut over det en kan forvente lokalt i området rundt dette nye anleggsforslaget. Strømmålinger og de foretatte miljøundersøkelser synes i stor grad å underbygge LS sin forventning til at dette vil være en lokalitet med egenskaper og nødvendig bærekraft som selskapet søker for sin drift øst for Landegode og i Bodø kommune..



Figur 3 Situasjonsplan nytt anlegg på inntegnet på kart som vedlagt søknaden med egen tegnforklaring pg viser strømmålerpunkter i søknaden. Kilde: Akvaplan-niva AS, QGIS

Kalvøya midt vil få en ny nedsenket rammefortøyning (450x180 meter) over et større dyp, den er godt eksponert for strøm og anlegget ligger over godt dyp som avgår skrått og til dels bratt ut mot det sentrale dypområdet i Landegodefjorden. Strømmålinger viser at det er tilstrekkelig strøm i vannsøylen, avgående dypområde og betryggende spredeareal ivaretar fiskens helse- og velferdsmessige behov på en god måte. Lokaliteten vil dermed gi god bærekraft i et langt perspektiv, samt at strømforhold, tilstrekkelig produksjonsareal og vanndyp gir gode bedriftsøkonomiske forutsetninger for å drive effektivt, lønnsomt og miljøvennlig. LS søker om å få tilført lokaliteten en produksjonsbiomasse på 2340 tonn MTB.

Den ønskede størrelsen på anlegget er tilpasset dagens driftsform. Det søkes om å etablere en rammefortøyning bestående av 2x5 bur à 90x90 meter, dette gir totalt 8 produksjonsenheter (merder) som kan drives. Disse med en omkrets på inntil 160 meter. Anleggsrammen er 450 meter lang, med en bredde på 180 meter, vist i Figur 3. Siden arealformålet VK7 er noe trangt utformet i forhold til egnet areal for akvakultur, velger søker å ikke legge merder i de to burene i nordøstlig del av rammen og som vist i figuren. Disse burene vil følge forankringen mot bunnen for å ikke få for korte og bratte fortøyningsliner ift krav satt i NYTEK. Disse burene vil dermed ikke kunne tas i bruk før formålet utvides østover. LS vil ta dette opp i kommunens fremtidige arealplanprosesser. Fôrflåten ligges med en avstand på ca 50 meter sør for rammen for best mulig fôringskontroll. Anlegget vurderes å ikke være til hinder for annen allmenn ferdsel og bruk ut over avstandskrav satt i akvakulturlovgivningen.

Koordinater for Kalvøya Midt vist i Figur 3:

A. N 67°23,861, Ø 14°25,136
B. N 67°23,894, Ø 14°24,889
C. N 67°24,126, Ø 14°25,090
D. N 67°24,097, Ø 14°25,338
Flåtens senterpkt: N 67°23,849, Ø 14°24,921

Oppsummering

Lokaliteten Kalvøya Midt medfører:

- Økt sjømatproduksjon i selskapets driftsområde ved Landegode.
- Utviklingen gir effektiv drift og kapasitetsøkning med ringvirkninger for Bodø kommune.
- Felles generasjonsdrift sammen med lokalitet Kariskjæret og Bjørnøya.
- Alle tre anlegg i området vil kunne brakklegges over lengere tid.
- Lokaliteten gir godt grunnlag for god dyrevelferd og langvarig bærekraft
- Godt spredningsareal og strømstyrker øker bærekraften.
- Mulighet for tidsriktig og bærekraftig fôring av fisk vha. moderne systemer og flåte
- God tilgang for vedlikehold, service- og større fartøyer
- Anlegget skal ikke hindre allmenn ferdsel mer enn det akvakulturlovgivning tilsier.
- Etableringen sikrer trygge, lokale kompetanse arbeidsplasser i kommunen
- Økt drift i produksjonsområdet sikre kortreist råstoff til eget slakteri

På bakgrunn av overnevnte, søker Lofoten Sjøprodukter AS med dette Nordland fylkeskommune (NFK) om å få etablere Kalvøya Midt som en ny akvakulturlokalitet for laks og ørret ved Landegode i Bodø kommune jf vedlagte dokumenter og kart. Lokalitetens MTB ønskes satt til 2340 tonn.

Fra: Svenn-Magnus Olsen[olsmagnu@online.no]
Sendt: 05.10.2025 14:23:33
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Tittel: Høring kommuneplanens arealdel. 2024/1938

Når det gjelder områder for oppdrett i Helligvær.

Ønsker Alternativ 2. Helligvær sørvest.
Ønsker alternativ 1. Helligvær sørøst.

Mitt selskap driver med fisk,men jeg ønsker flere bein å stå på for samfunnet her.
Derfor mener jeg det er viktig for fremtidig bosetning.
Tror fordelene er større enn ulempene.

Med vennlig hilsen
Lystind AS

Svenn-Magnus Olsen
95730987
svenn.magnus.olsen@gmail.com

Norconsult

Bodø kommune v/Byutvikling plan
Postboks 319
8001 Bodø

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
2024/1938	dfs/brev_Innspill KPA_Lærlingsverkstedet.docx	2025-11-13

Arealinnspill til rullering av kommuneplanens arealdel 2026-2038

På vegne av grunneier Lærlingsverkstedet AS fremmes et arealinnspill til forslag til ny arealdel av kommuneplan. Innspillet gjelder for gnr. 76 bnr. 90 langs med Hæringveien på Knaplund (Saltstraumen), se kartutsnitt nedenfor.

Figur 1. Lokalisering av gnr. 76 bnr. 90, eiendommen som innspillet gjelder for. Kilde: www.kommunekart.com

Nærmere om eiendommen

Eiendommen er på i underkant av 2,7 daa og har ikke hatt annen bruk enn at deler av området har vært brukt til parkering. Eiendommen ligger langs med Hæringveien i et relativt nytt boligfelt (gjeldene reguleringsplan ble vedtatt i 2009) og ligger mellom to bebygde tomter. Området er ferdig bygd ut med nødvendig infrastruktur som vei, vann og avløp. Den ligger også nært skole og annen sosial infrastruktur.

Som det fremgår av 3D-perspektivet nedenfor så fremstår området relativt flatt og ligger på cirka kote 27. Store deler av eiendommen er registrert som våtmark.

Figur 2. 3d-perspektiv sett mot øst (tomten er vist med rød omramming). Kilde: www.kommunekart.com

Eiendommen er satt av til boligformål i kommunedelplanen for Saltstraumen (KDP12). En gjeldende reguleringsplan, Nordgårdåsen boligfelt (planID 6009_03) fra 22.10.09, angir området til almennyttig formål, barnehage.

I forslag til nye arealdel av kommuneplan er området foreslått regulert til LNFR- formål.

Arealinnspill med argumentasjon

Vi er klar over at muligheten for å komme med arealinnspill formelt sett er avsluttet, og at det i denne fasen hovedsakelig er andre typer innspill som ønskes i forbindelse med høringen av planforslaget. Likevel ønsker vi å fremme dette arealinnspillet, da det gjelder et forholdsvis lite område og vi mener at det har stor betydning for lokal utvikling og for å dekke etterspørsel etter boliger i Saltstraumen.

Det fremmes innspill om at boligformålet på eiendommen videreføres som i gjeldende kommunedelplan for området. Hovedargumentet for dette er som tidligere beskrevet at infrastrukturen ligger klar og at tomten derigjennom er lett utbyggbar siden grunnlagsinvesteringene allerede er tatt. Lærlingsverket har lenge hatt ambisjoner om å bygge barnehage på eiendommen, en utbygging som ikke kommet i stand på grunn av at behovet ikke har vært til stede.

Det negative er at deler av eiendommen består av våtmark, noe hele området har vært tidligere. Vi er enige i at det er et riktig grep og omregulere områdene lenger sør for Lærlingsverket sin eiendom fra utbyggingsformål til LNFR, men at området nærmest etablert infrastruktur kan beholdes til utbyggingsformål.

Noen argumenter som vi mener, underbygger innspillet:

- Bidrag til lokalsamfunnets bærekraft: Videreføring av boligformål på denne tomten vil bidra til å styrke lokalsamfunnet, da det gir mulighet for flere familier å etablere seg i området. Dette kan føre til økt elevgrunnlag for skolen, bedre grunnlag for lokal handel og styrket nærmiljø.
- Effektiv arealutnyttelse: Området representerer et innfill-prosjekt, der utbygging skjer mellom eksisterende bebyggelse. Slik fortetting bidrar til effektiv arealutnyttelse og motvirker spredning, i tråd med nasjonale og kommunale mål om å bygge kompakt.
- Redusert behov for nye inngrep: Siden infrastrukturen allerede er på plass, vil utbygging her redusere behovet for nye tekniske inngrep og investeringer i natur- og landbruksområder andre steder, noe som er positivt med tanke på miljø og økonomi.
- Styrking av kollektivtransport og gang-/sykkelmuligheter: Boliger i dette området vil kunne styrke grunnlaget for kollektivtilbudet og øke bruken av gang- og sykkelveier, siden området ligger sentralt i boligfeltet og nær viktige funksjoner som skole.
- Tilpasning til eksisterende struktur: Utbygging på denne tomten vil gli naturlig inn i eksisterende boligstruktur, og vil ikke føre til negative konsekvenser for landskap eller nærområde, da området allerede er preget av utbygging.
- Muligheter for miljøvennlige løsninger: Ved fremtidig utbygging kan det stilles krav til miljøvennlige byggemetoder, overvannshåndtering og bevaring av deler av våtmarksområdene som grønne korridorer, noe som kan gi miljøgevinst og styrke områdets kvalitet.

Norconsult AS

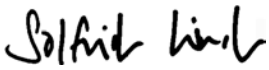
Gøran Antonsen

Fra: Solfrid Lind[Solfrid.Lind@kristiania.no]
Sendt: 16.11.2025 16:58:57
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Kopi: Mats Marthinussen[Mats.Marthinussen@bodo.kommune.no]; Ingrid Lind[ingrid.lind66@gmail.com];
Tittel: Høringsinnspill KPA 2026-2038

Hei,
Vi takker for anledningen til å gi innspill på Bodø kommunes arealdel for perioden 2026-2038.

Vedlagt følger høringsinnspill fra Løding Gård AS.

Med vennlig hilsen
LØDING GÅRD AS



Solfrid Lind, styreleder
Mobil 99507802

Til: Bodø Kommune
Fra: Løding Gård, Tverlandet (v/ Solfrid Lind mobil 99507802)
Dato: 10. november 2025

HØRINGSINNSPILL VEDR NY KPA 2026-2034

Løding Gårds innspill: 5029 Kjerrantunet: Området foreslås tilbakeføres til boligområde, kantsonen ned mot elven og elveparken videreføres som LFNR-formål.

Område	Formål i KDP Tverlandet	Formål i KPA 2022-2034	Formål i KPA 2026-2036	Areal (daa) - bolig KDP	Areal – bolig KPA 2022-2034	Areal – bolig KPA 2022-2034
Kjerran	Bolig	LNFR	LNFR*	10	0	10*

*Foreslås endret av Løding Gård

1. Oppsummering:

Vi ber om at 5029 Kjerran beholdes som boligformål i henhold til gjeldene reguleringsplan, ettersom området allerede er delvis utbygd. Vi vil gjennom dette høringsinnspillet påpeke at vårt utbyggingsprosjekt ble endret til LNFR ved rulleringen av kommuneplanens arealdel (KPA) i 2022 (gjeldende KPA), og hvor kommunen stoppet egen planprosess med opphevingen av reguleringsplan når de oppdaget egen saksbehandlingsfeil. Vi er sterkt uenig i konsekvensutredningen som ble gjennomført den gang; vedlegg 2, og vi mener at den bør vurderes på nytt for området etter gjeldende metode og kriterier i denne pågående prosessen for KPA for 2026-2034. I disse prosessene er det vår vurdering at prosjektet ikke er vurdert og vektlagt på samme måte som andre prosjekter på Tverlandet, jfr. vurdering av arealreserver.

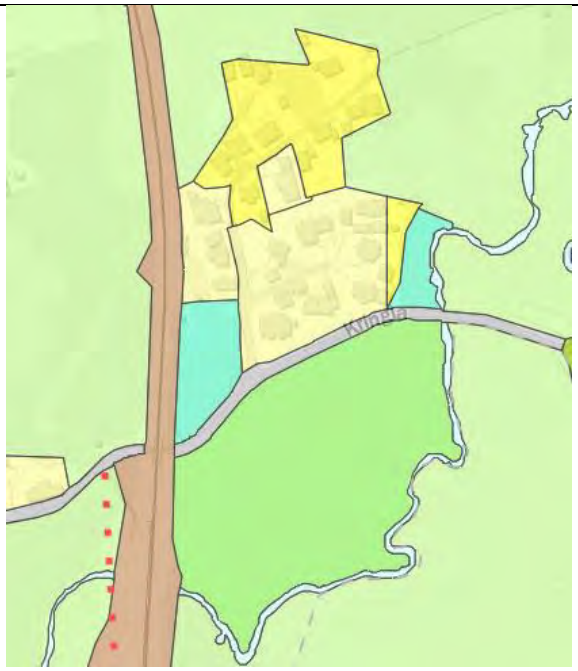
Bodø kommune ønsker å stanse et «halvferdig»/delvis utbygd boligområde der det er benyttet betydelige ressurser for å utvikle prosjektet. Prosjektet ble utviklet av to grunneiere som delte på utviklingskostnaden, mens bare den ene eieren er gitt anledning til å realisere sin del av prosjektet. Vi mener det er liten eller ingen gevinst i å endre arealformålet, særlig når store grunnlagsinvesteringer allerede er tatt med infrastruktur som allerede er etablert og området ligger i direkte tilknytning til eksisterende boligbebyggelse, vei og annen infrastruktur.

Som en konsekvens av saksbehandlingsfeil i forrige runde, ble ikke reguleringsplanen opphevet som kommunen ønsket, mens arealformålet ble endret fra boligområde til LNFR. Dermed sitter vi med en detaljregulering som er i strid med arealformålet. Vi mener at gjeldende regulering bør videreføres, og at arealformålet bør tilbakeføres til bolig – slik at utbyggingen av området kan ferdigstilles.

Det er flere faktorer som økonomisk konsekvens og forutsigbarhet for grunneiere som bør vektlegges, noe som ikke har vært hensyntatt i vurderingen. Disse vurderingene er gjennomført på andre prosjekter. Vi har derfor tillatt oss, sammen med fageksperter å gjøre en egen vurdering av Kjerran etter samme metode som kommunen har brukt for øvrige områder i boligreserven for Tverlandet.

Gjennom en årelang utviklingsprosess med rekkefølgekrav som førte til at første del av området ble delvis realisert i 2018, har vi ikke hatt anledning til å sluttføre prosjektet grunnet covid og arbeidet med ny KPA mot 2022. Teknisk infrastruktur er etablert i området, området ligger svært nær kollektivt og området er av begrenset størrelse med kun 10 boliger. Videre mener vi at den gjeldende reguleringen, med lav utnyttelsesgrad og minimale terrenginngrep ved utbygging er godt tilpasset dagens behov og de føringer som ligger til grunn for ny arealplan.
Vi ber om at reguleringen blir stående, og reagerer sterkt på at et ferdig regulert og påstartet område tas ut, mens boligreserver/boligområder som ikke er påstartet og ligger og består av uberørt natur videreføres. **Løding Gård foreslår derfor at området tilbakeføres til boligområde, kantsonen ned mot elven og elveparken vidreføres som LFNR-formål.**

Detaljregulering for Kjerrantunet (gjeldende)
Utsnitt av reguleringsplan for Kjerran, PlanID 5029. Areal på oversiden av veien er ferdig utbygd, mens fase to er på nedsiden av veien.



Kommuneplanens arealdel 2026-2034
Utklipp fra plankart for området i arealdel av kommuneplanen 2022-2034, og det areal-formålet som kommunen foreslår videreført.

2. Prosessen fra regulering i 2007 til i dag

I arbeidet med ny KPA for perioden 2022-2034 ble et ferdig regulert og påbegynt utbygd boligfelt i Kjerran vedtatt omregulert til LNFR. Dette kommer frem i avsnitt 4.1.1 «Endringsnotat Endringer fra KPA 2018 til KPA 2022», se nedenfor, men saken ble stoppet grunnet saksbehandlingsfeil i kommunen sin egen prosess med oppheving av reguleringsplan.

Kjerran er delvis utbygd, dermed kom det svært overraskene på oss at kommunen stopper et prosjektsom bare er delvis gjennomført. Om det er slik det fungerer, så er det svært uforutsigbart for utbyggere. Slike snuoperasjoner svekker tilliten til planprosesser og bidrar ikke til økt engasjement og investeringsvilje fra private aktører til videre boligbygging i kommunen. I tillegg er det uheldig når planlagte gevinster for nærområdet – som elvepark og friområde – var en integrert del av fase 2 ikke kommer til utførelse. Vi mener det er flere vesentlige hensyn som ikke er vurdert ved å unnlate å videreføre området med vedtatt detaljregulering som boligformål.

1. Vi har lagt ned store private ressurser i arbeid med reguleringen, og vi opplever det som svært krevende og uheldig at reguleringsplanen oppheves før påstartet utbygging er ferdigstilt. Dette strider mot kommunens uttalte mål om forutsigbarhet for utbyggere.
2. Det er et stort paradoks at kommunen stopper ferdigregulerte prosjekter der neste steg er byggesøknad, samtidig som det i andre områder/prosjekter tas hensyn til både økonomiske konsekvenser for grunneier og behovet for forutsigbarhet. Dette er i tillegg områder som består av uberørt natur og der utbyggingen ikke er startet. Kommunen bør praktisere saklig likebehandling i slike prosesser.
3. Lang prosess - veldig forenklet tidslinje:
    - 2007: Grunneierne Kirsten Limstrand og familien Lind satte på midten av 2000-tallet i gang en felles planprosess for et boligfelt på Tverlandet med 20 boliger. Vedtatt i 2007. Grunneierne skulle bygge ut 10 boliger hver, og rekkefølgebestemmelser regulerte at Limstrands (felt 5029_01) skulle bygges ut før familien Linds område.
    - 2010: Mindre endringer. Revidert på nytt i 2010
    - 2015: Limstrands prosjekt ble påbegynt
    - 2018: Limstrands prosjekt ble ferdigstilt.
    - 2020/2021: covid. Oppstart av del 2 ikke gjennomførbart
    - 2022: Kan ikke starte opp prosjektet grunnet ny KPA
    - 2022: Ber kommunen om å svare ut reguleringsstatus på Kjerran i november 2022
    - 2023: Kommunen svarer 15.9.2023: Bodø kommune vil ikke gå videre med oppheving av reguleringsplanen etter enklere prosess, og planprosessen avsluttes hermed.
    - 2024: Arbeid med ny KPA starter.
    - 2025: Ber om oppstartsmøte for ferdigutvikling av prosjektet. Kommunen avviser dette, da reguleringen skal oppheves etter ferdiggjøring av arbeidet med KPA 2026, da planen er i strid med gjeldende arealformål.
4. Tidligere konsekvensutredninger ifm KPA 2022 inneholder feil:
    - Jorda brukes ikke til innmarksbeite, og det som er vurdert/beskrevet i tidligere konsekvensutredning for området er derfor feil. Jordbrukeren som har fått tillatelse til å slå området er ikke avhengig av det.
5. Området egner seg til utbygning , og det er gjort investeringer i området- både i infrastruktur og selve reguleringsarbeidet.
    - Det gir gevinst å videreføre dagens reguleringsplan, ettersom området allerede er delvis utbygd og når infrastruktur og annet er etablert. Dersom utbyggingen stoppes nå, reduseres effekten av investeringene som allerede er gjort, og potensialet realiseres ikke.
    - Dette er også i tråd med føringen om fortetting innenfor allerede utbygde arealer der vei og teknisk infrastruktur gjør det hensiktsmessig.
    - Naturområde med få inngrep mellom eksisterende bebyggelse på Tverlandet.
    - Området har begrenset størrelse, og er i tråd med dagens føringer knyttet til småhusbebyggelse, og godt tilpasset området og eksisterende bebyggelse.
        - ♦ Ikke tettbebygd, men mye grønt og lite terrenginngrep,
    - Her er også god buffersone mot elven og et stort areatil friluftsområde og park.

3. Vurdering av utbygningsområdet som mulig boligreserve:

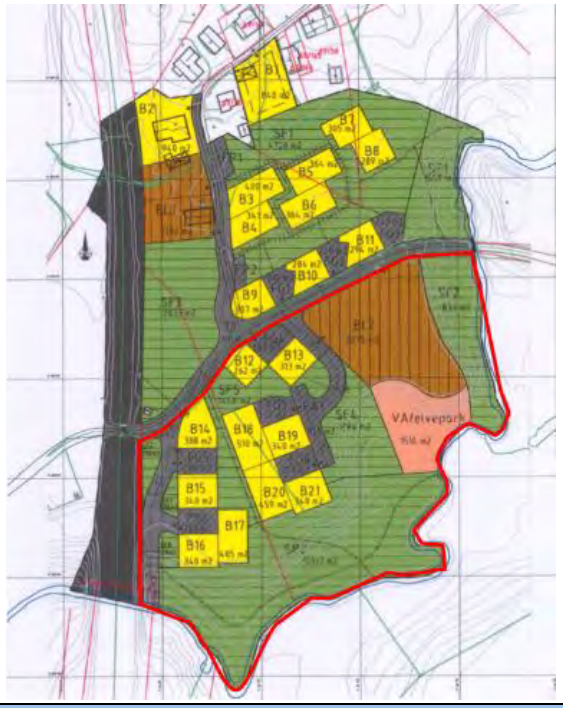
Gjennom fastsettelse av planprogrammet for kommuneplanarbeidet har bystyret vedtatt at kommunen skal gjennomgå ubebygde arealreserver, både regulerte og uregulerte, og vurdere om disse er i tråd med arealstrategien eller om de bør avsettes til annet utbyggingsformål eller

tilbakeføres til LNFR. Kjerran er ikke en av de 44 områdene som blir vurdert i forbindelse med rulleringen av kommuneplanens arealdel. Siden Kjerran ble omgjort fra Bolig-formål til LNFR som del av KPA 2022-2034, er området ikke ansett som boligreserve i arbeidet med ny KPA 2026 – 2038. Derfor er det ikke gjennomført en vurdering, eller en systematisk gjennomgang for Kjerran - selv om utbygningen for første fase er ferdig og fase to ikke påbegynt.

For «de områdene» som er delvis utbygd, beskriver kommunen[1] at forslagene er begrenset til en justering eller avgrensing – og ikke en tilbakeføring av arealformålet. I tillegg beskriver kommunen at for flere av de 44 områdene, er feks. økonomisk konsekvens og forutsigbarhet for grunneiere vektlagt. Bodø kommune skriver at: «Noen få områder foreslås videreført til utbygging, her er økonomisk konsekvens og forutsigbarhet for grunneiere vektlagt samtidig som at konflikten med andre hensyn ikke er vurdert å være for stor». Løding Gård mener området fortsatt er svært egnet til utbygning, og med en gjeldende vedtatt detaljregulering bør arealformålet vurderes på lik linje med de andre boligreservene på Tverlandet. Her bør gjeldende regulering og det faktum at området er delvis utbygd vektlegges. Vi har fått gjennomført en vurdering av Kjerran (se nedenfor) etter samme kriterier og metode[2] som er lagt til grunn i kommunens planvask. Denne vurderingen støtter at Kjerran bør tilbakeføres til boligformål, når man legger til grunn samme argumentasjon som Bodø kommune benytter for andre områder.

Kjerrantunet- 5029

Gnr./bnr.	69/5
Areal	Ca 23 daa totalt 3.6 daa bolig 17 daa friluftsliv 3.2 da blandet
Formål i gjeldende plan	LNFR*
Alternativt formål	Bolig
Arealkategori	Regulert (planID 5029) i 2007/2010. Avsatt til bolig mer enn 10 år. Delvis utbygd frem til 2018.
Bakgrunn for ny vurdering: Kjerran omhandler resternde halvdel av et utbygningsområde på Kjerrantunet (markert i rødt). Gjennom planprogram har Bystyret vedtatt at det skal vurderes om disse er i tråd med arealstrategien eller skal tilbakeføres til LNFR. Detaljregulering gir en boligreserve på 10 boliger	



Vurdering					
Bevaringshensyn	X	Samfunsikkerhet	X	Utbyggingsinteresser	x

Bevaringshensyn:

Arealet grenser i nord til områder bygget ut etter gjeldende plan. I øst grenser arealet til jernbanen, og spredt småhusbebyggelse. Etablert vei krysser jernbanen med planfri undergang (som ble utbedret som rekkefølgebestemmelse i detaljreguleringen). Området ligger mellom jernbanen, og eksisterende bebyggelse, og avgrenses i vest og sør av elven. Området er attraktivt og ligger i en liten grend; tett på naturen. Kjerran og Kringla er tett på og utgjør innfallsporten til deler av turstiene i Tverlandsmarka.

[1] Kommuneplanens arealdel 2026-2038, Vedlegg - Vurdering av arealreserver s.3
[2] Grunnlag for veileder om revisjon av kommunale arealplaner, Holth og Winge m.fl. (2024)

Området og terrenget er lite kupert og en utbygging vil ikke kreve store natur- og terrenginngrep.

Vei er allerede etablert frem til utbyggingsområdet. Adkomstvei fra eksisterende bebyggelse i øst for jernbanen og opp mot Kringla er opparbeidet og kan fungere som anleggsvei.

Fortetting av bebygd areal skal prioriteres fremfor nedbygging av natur, og her vil det ikke bygges ned natur, utbygningen vil heller ikke komme i konflikt med jordbruk. Området er jordbruksareal, men ikke fulldyrket mark. Området er ikke egnet til beitemark grunnet eleven, og slås av gårdbruker i dag. I reguleringen er det avsatt en stor kantsone med friluftsområde mot elven og store deler av området er i reguleringen avsatt til friluftsområde. Ved utbygning kan dette bli et område med stor verdi for friluftsliv, både som nærtur-/lekeområde, park og som en del av et større frilufts-/turområde, særlig dersom elveparken realiseres.

Samfunnssikkerhet:

Ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Utbyggingsinteresser:

Området vurderes som et attraktivt boligområde og utbygging kan ha økonomisk betydning for grunneier. Området er delvis utbygd og er over flere tiår vurdert som et attraktivt boligområde. Området er regulert, og arealet er omfattet av en detaljreguleringsplan fra 2007 som legger til rette for 20 boliger (småhusbebyggelse) hvorav 10 er bygd. Det har vært fremmet initiativ for utvikling av området i nyere tid. Det har vært noen forsøk på utvikling av området, senest i 2023 og 2025, men disse ble stoppet – først grunnet covid, deretter arbeidet med KPA 2022–2034, og til slutt fordi arealformålet ble tilbakeført til LNFR.

Arealet ligger innenfor akseptabel gangavstand til kollektiv, butikk og andre hverdagsfunksjoner Det er noe lang vei til skole, men fortsatt innenfor gangavstand. Etablering av boliger på første del av Kjerrantunet gjør at en del av teknisk infrastruktur er etablert i nærheten. Det har vært investert og etablert teknisk infrastruktur frem til området. Det er avsatt store ressurser i regulering av Kjerrantunet, og oppfyllelse av rekkefølgebestemmelser.

Samlet vurdering og konklusjon

Området har vært avsatt til utbygging i lang tid. Etter utbygging i nord er det enkel tilgang til teknisk infrastruktur. Dette, samt at området er av begrenset størrelse, bør vektlegges når området vurderes som tilbakeført til bolig i ny planperiode. Følgende bør vektlegges spesielt:

- Området har en attraktiv beliggenhet med nærhet til viktige hverdagsfunksjoner og vurderes fremdeles som et attraktivt boligområde, spesielt med nærhet til marka.
- Store deler av området er avsatt til friluftsområde.
- Fortetting av bebygd areal skal prioriteres fremfor nedbygging av natur.
- Det er også her det er gjort investeringer i infrastruktur og området har en ferdig detaljregulering.
- Utbygning vil føre til få natur og terrenginngrep, det har allerede vært investert og etablert teknisk infrastruktur, samt gjeldende regulering er innenfor utnyttelsesgrad i ny arealplan.
- I tillegg, bør det i en samlet vurdering, også tas hensyn til grunneiere og forutsigbarhet for samfunnsutvikling være vedlagt.

Etter en samlet vurdering, der også hensyn til grunneiere og forutsigbarhet for samfunnsutvikling er vektlagt., **foreslår Løding Gård at den vestlige delen videreføres som LNFR, mens den østlige delen tilbakeføres til boligformål. Kantsonen mot elven og elveparken videreføres som LNFR.**

4. Konklusjon

Basert på områdevurderingen av Kjerran som boligreserve, mener vi et arealformål som bolig samsvarer med dagens behov og utfordringer. Det er flere gode grunner til at denne området burde tilbakeføres til bolig, slik det er argumentert for i dette dokumentet. Både fordi området egner seg som bolig, og for å realisere de positive effektene av å fullføre utbygningen. Nå er bare boliger relalisert, mens del to som inneholder friluftsområde, park og boliger ikke er gjennomført.

Videreføring av boligformål på dette området vil bidra til å styrke lokalsamfunnet, da det gir mulighet for flere familier å etablere seg i området. Dette kan føre til økt elevgrunnlag for skolen, bedre grunnlag for lokal handel og styrket nærmiljø. Siden infrastrukturen allerede er på plass, vil utbygging her redusere behovet for nye tekniske inngrep og investeringer i natur- og landbruksområder andre steder, noe som er positivt med tanke på miljø og økonomi. Slik fortetting bidrar til effektiv arealutnyttelse og motvirker spredning, i tråd med nasjonale og kommunale mål om å bygge kompakt.

Løding Gård foreslår derfor at området tilbakeføres til boligformål, kantsonen ned mot elven og elveparken vidreføres som LFNR-formål.

VEDLEGG:

1. Innspill til ny arealdel av kommuneplan 2022-2034:

Norconsult

Bodø kommune v/Byutvikling plan
Postboks 319
8001 Bodø

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
2020/5962	/Innspill høringsforslag KPA_Søstrene Lind.docx	2022-02-18

Innspill til høringsforslag til ny arealdel av kommuneplan 2022-2034

På vegne av Søstrene Lind AS oversendes innspill til høringsforslaget til ny arealdel av kommuneplan for perioden 2022-2034 (KPA).

Innspillene er knyttet til eiendommer Søstrene Lind AS har på Tverlandet, nærmere bestemt på Kjerran (gnr. 69 bnr. 5) og ved Brufoten (gnr. 69 bnr. 1).

Kjerran (gnr. 69 bnr. 5)

I høringsforslaget er eiendommen foreslått omdisponert fra boligformål til LNFR-areal. Eiendommen/området inngår i reguleringsplan for Kjerran, planID 5029 vedtatt 29.03.07. Se fig. 1.

Figur 1 Utsnitt av reguleringsplan for Kjerran, planID 5029, vedtatt 29.03.07 til venstre og utklipp fra nytt forslag til plankart for området i arealdelen av kommuneplanen 2022-2034.

Norconsult

Søstrene Lind er ikke enig i forslaget om å omdisponere området fra utbyggingsformål til LNFR-areal med bakgrunn i følgende:

- Det er brukt mye tid og ressurser på å få frem vedtatt reguleringsplan for området. Det oppleves som urimelig at denne nå tenkes opphevet med et pennestrøk. Nærmere begrunnelse for dette fremgår også av kulepunktene under.

- Området kan sies å være et lunt og fint område med gode bokvaliteter. Det er landlig og med nærhet til gode turområder som støtter opp om god folkehelse. Gjengir noen av målsettingene fra vedtatt reguleringsplan:
    - «Prosjektet Kjerratunet er småhusbebyggelse i landlige omgivelser som både skal legge til rette for en aktiv alderdom, og gode forhold for barnefamilier».
    - «Boligområdet skal ha en del av småbrukets kvaliteter, «et småbrukskollektiv» med mulighet for hagebruk og samarbeid, og skal ha egne areal for dette».
    - «Det ønskes å flytte et helt tunanlegg til området, med mulighet for å integrere barnehage, mindre virksomheter, eller andre tilbud til lokalsamfunnet».
    - «Området skal planlegges for miljøeffektive løsninger, med økologiske byggemåter, lavere energiforbruk for boligene, og vise løsninger for universell planlegging».

  Med bakgrunn i dette støtter vi ikke de vurderinger rundt bomiljø og attraktivitet som er anført i konsekvensutredningen. Reguleringsplanen er nettopp bygd opp rundt ønske om god bokvalitet og attraktivitet, samtidig som området skal tilby noe annet en områdene nærmere Tverlandet tettsted. Området vil være med på å gi en variasjon i botilbudet til innbyggerne i Bodø.

- Området er ikke fulldyrka, men slås av en jordbruker. Jorda brukes ikke til innmarksbeite, slik at det er feil det som er vurdert/beskrevet i konsekvensutredningen for området. Jordbrukeren som har fått tillatelse til å slå området er ikke avhengig av dette området.

- Det er i reguleringsplanen bestemt en rekke krav til utbedring av jernbaneundergangen som skal være utført før utbygging av de 10 første boligene. Dette går på drenasje overvann, belysning, utbedring av svinger, sikt og sikring av jernbanesporet. Vi går ut ifra at disse er innfridd da de 10 første boligene ble bygd.

- Det er ingen krav i bestemmelsen om at det skal være ny planfri kryssing av jernbanen.

Med bakgrunn i ovenstående mener vi at utført konsekvensutredning er basert på delvis feil grunnlag og er feil. Vi stiller også spørsmål om det er riktig at økonomi/kostander (prissatte konsekvenser) kan tillegges slik avgjørende vekt som det er gjort i konsekvensutredningen uten at dette er nærmere dokumentert (er egen metodikk for utredning av prissatte konsekvenser).

Kostnaden kan være store som det påpekes, men det er ikke vurdert hvilket inntektspotensiale som ligger i utbyggingen og derigjennom om utbyggingen vil være regningssvarende. Om prissatte konsekvenser skal tas med i vurderingen vil det være krav om bedre dokumentasjon rundt slike vurderinger.

2. <u>Tidligere konsekvensrapport:</u>

Kjerran

Gnr./bnr.	69/4 og 69/5
Areal	Ca. 10 daa
Formål i gjeldende plan	Bolig
Alternativt formål	LNFR

Bakgrunn
Kjerran er regulert til bolig (plan vedtatt 2007) og planen legger til rette for 10 nye boenheter. Området er ikke utbygd og fremtidig arealbruk vurderes på nytt som en del av rullering av kommuneplanens arealdel.

Tema	Konsekvens	Vurdering
MILJØ		
Naturmangfold	0	Ingen kjente verdier i området.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv	0	Ikke i bruk som friluftsområde.
Landskap	0	Flatt terreng. Ingen påvirkning av landskap
Naturressurser	-3	Dyrka mark som slås og innmarksbeite. Stor negativ konsekvens.
Samisk natur-, nærings- og kulturgrunnlag	0	Ikke relevant.
Kulturminner	0	Ingen kjente kulturminner.
Klima og forurensing	-1	Begrenset utslipp ved utbygging da området er påvirket av jordbruk. Kort avstand til holdeplass for kollektiv (250m), men over 1 km til skole, vil gi noe transportbehov. Liten negativ konsekvens.
SAMFUNN		
Bomiljø og attraktivitet	-4	Utenfor Tverlandet tettsted. Innenfor akseptabel gangavstand til holdeplass for kollektiv. Butikksenter med ulike funksjoner og barnehage i nærheten. Godt utbygd gang- og sykkelveinett. Eksisterende undergang til jernbanen er svært smal og tilfredsstiller ikke gjeldende krav. Relativt lang avstand til skole/idrettsanlegg. Noe støy fra jernbane. Samlet middels negativ konsekvens.
Teknisk infrastruktur (vei, VA)	-3	Tilrettelegging for VA og adkomst krever svært store investeringer. Det må blant annet etableres ny planfri krysning av jernbane før utbygging kan starte. Stor negativ konsekvens.
Beredskap og ulykkes-risiko inkl. trusler som følge av klimaendringer	0	Ingen kjente trusler. Evt. forekomster av kvikkleire må kartlegges
Målsetninger for planarbeidet	-1	Konflikt med målsetninger om kompakt by- og tettstedsutvikling.

Samlet vurdering og konklusjon
Utbygging vil være i konflikt med dyrka mark. Beliggenhet i utkant av tettsted og relativt langt unna skole. Utbygging krever etablering av ny planfri krysning av jernbanen som er svært kostbart. Etablering av VA er også relativt kostnadskrevende. Vurdering må sees i sammenheng med vurdering av de andre feltene som er avsatt til fremtidig utbygging på østsiden av jernbanen. Alle disse områdene tas nå ut av planen.

Arealformål endres til LNFR. Oppheving av gjeldende reguleringsplan gjennomføres som en egen prosess.

3. Tidslinje og prosess:

Regulering og utbygning av del 1

- Grunneierne Kirsten Limstrand og familien Lind satte på midten av 2000-tallet i gang en felles planprosess for et boligfelt på Tverlandet med 20 boliger. Denne ble vedtatt regulert i 2007, og er senere revidert.
- Grunneierne skulle bygge ut 10 boliger hver, og rekkefølgebestemmelser regulerte at Limstrands (felt 5029_01) skulle bygges ut før familien Linds område. Limstrands område ble påbegynt utbygd i 2015 og ferdigstilt i 2018. (Kilde: Kirsten Limstrand)
- Grunnet rekkefølgebestemmelse hvor Limstrands felt skulle bygges ut først (fase 1), har det ikke vært mulig for familien Lind å bygge ut sitt område før i 2018.

Utvikling av del 2 etter 2018

- Det blir startet en prosess der et ferdig behandlet politisk vedtak foreslås omarbeidet i et endringsnotat som vedlegg i arealplan uten involvering av berørte parter.
- Kjerratene eller plan 5029 ble ikke omtalt i planbeskrivelsen for gjeldende KPA (2022-2034). At området ble foreslått omregulert fra bolig til LNFR var kun opplistet i endringsnotat basert på konsekvensutredningen.
    - For Kjerrantunet er det en drastisk endring at det foreslås kutt fra 10 enheter til 0 og nytt arealformål. Norconsult sendte på vegne av Lind gitt faglige innspill på konsekvensutredningen i 2022, se vedlegg.
- Vi har lagt ned store private ressurser i arbeid med reguleringen, og vi opplever det uhensiktsmessig å oppheve reguleringsplanen på et halvveis utbygd område. Dette er ikke i henhold til kommunens uttalte ønske om forutsigbarhet for utbyggere.
- Kommunen stopper ferdigregulerte prosjekter der neste steg er byggesøknad, samtidig som det foreslås nye områder for boligutvikling, eksempelvis N3 og N6 i tabellen ovenfor.
    - For felt B13, B10 og B16, hvor det foreslås endring fra bolig til LNFR, er det løftet frem to høringsalternativer per felt.

Fra: Magdalena robertsen[maggaa@live.no]
Sendt: 16.11.2025 23:58:14
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Tittel: 2024/1938

Til Bodø kommune

Vedrørende planlagt tillatelse til oppdrettsvirksomhet i områdene rundt Helligvær 2024/1938 – uttalelse fra grunneier

Jeg viser til kommunens arbeid med å vurdere etablering av oppdrettsvirksomhet i deler av øysamfunnet Helligvær, herunder området ved Beiskøya, Tjønnøya og Valløya. Jeg er grunneier på disse øyene, sammen med andre parthavere, og ønsker med dette å komme med en formell uttalelse til saken.

Jeg vil uttrykke min klare motstand mot etableringen av oppdrett i dette området.
Saken har vært oppe til vurdering tidligere, og konklusjonen ble da avslag. De forholdene som lå til grunn for avslaget er etter min vurdering fortsatt gjeldende, og flere av de samme negative konsekvensene gjør seg fremdeles gjeldende. Området er sårbart, både økologisk og bruks-messig, og tidligere erfaringer fra oppdrettsaktivitet i nærheten viser tydelig at inngrepene påvirker naturmiljøet negativt. Endringer i faunaen, forstyrrelser i det marine økosystemet og belastning på fisk har allerede vært merkbare.

Jeg vil også påpeke at en eventuell etablering, slik den er forespeilet, vil innebære avstenging eller betydelig hindring av båttrafikken gjennom sundet mellom Tjønnøya og Valløya. Dette sundet er en viktig ferdselsåre for oss som bruker området, både gjennom næringsvirksomhet og fritidsaktivitet. En avstenging vil være svært uheldig og redusere tilgjengeligheten til egne eiendommer, i tillegg til å svekke områdets verdi som levende kystmiljø.

Som grunneier er jeg derfor sterkt imot forslaget. Jeg ber Bodø kommune ta hensyn til både de miljømessige, bruksrelaterte og eiendomsrettslige konsekvensene av tiltaket, og ber om at søknaden om etablering av oppdrettsanlegg avslås.

Med vennlig hilsen
Magdalena Solveig Wetterøy
Grunneier – Beiskøya, Tjønnøya og Valløya

Mattilsynet

Statsforvalteren i Nordland
Postboks 1405
8002 BODØ

Deres ref: 2024/1938
Vår ref: 2024/227077
Dato: 07.11.2025

Innsigelse til kommuneplanens arealdel for Bodø 2026-2038

Innsigelsen oversendes med dette til Statsforvalteren i Nordland for samordning og utsending av felles høringsbrev til Bodø kommune.

Vi viser til høringsdokumenter fra Bodø kommune datert 02.10.2025 – kommuneplanens arealdel 2026-2038 til offentlig ettersyn, og tilhørende plandokumenter 1-9 (på kommunens hjemmesider).

Mattilsynets rolle
Mattilsynet er statlig sektormyndighet for områdene planter, helse og velferd hos fisk og dyr, mat og drikkevann. Som høringsinstans har vi i oppgave å bidra til å ivareta nasjonale og regionale interesser innenfor våre forvaltningsområder.

I denne saken uttaler vi oss som sektormyndighet på drikkevann.

Mattilsynet fremmer innsigelse fordi bestemmelsene som skal beskytte drikkevannskildene ikke er tatt inn i KPA, men lagt i en egen retningslinje som ikke er juridisk bindende.

Av plan og bygningsloven § 5-4 første ledd følger det at «Berørt statlig og regionalt organ kan fremme innsigelse til forslag til kommuneplanens arealdel og reguleringsplan i spørsmål som

er av nasjonal eller vesentlig regional betydning, eller som av andre grunner er av vesentlig betydning for vedkommende organs saksområde».
For å beskytte folks helse (drikkevannsforskriften §1) er det viktig at det planlegges for sikker levering av nok drikkevann som er helsemessig trygt, jf. drikkevannsforskriften §9, leveringssikkerhet.

Det er av vesentlig regional betydning at kommunen planlegger slik at kommunens innbyggere er sikret levering av helsemessig trygt og nok drikkevann. Vi viser til drikkevannsforskriftens § 26 om kommunens plikter.

Mattilsynet ser det nødvendig å fremme innsigelse til denne planen fordi:

- Vi mener at planbestemmelsene i kommuneplanen 2026–2038 ikke i tilstrekkelig grad sikrer beskyttelse av drikkevannskildene gjennom hensynssonene, slik at vannforsyningssystemene kan oppfylle kravene i drikkevannsforskriften. Planbestemmelsene mister sin verdi dersom de ikke er juridisk bindende og lett tilgjengelige i KPA.

Mattilsynets vurdering
Planbeskrivelsen definerer bestemmelser og retningslinjer på side 6: *«Bestemmelser gir sammen med plankartet juridiske rammer for arealbruk, forvaltning og bygging. Retningslinjer er ikke juridisk bindende, men gir veiledning for plan og byggesaker og supplerer i noen grad bestemmelsene. Er en del av bestemmelsesdokumentet.»*

I veiledning til kommuneplanens planbestemmelser side 5 står det følgende: «*Kommuneplanens retningslinjer er ikke juridisk bindende, men gir veiledning til plan og byggesaker. Retningslinjene supplerer noen av bestemmelsene med forklaring på hensikt med bestemmelsene, veiledning til kvalitetskrav og henvisninger til styrende dokumenter»*.

Bestemmelser for hensynssoner til drikkevann, overflatevann og grunnvann, finner vi i § 11 Hensynssoner H110 og H120. Her står det *«innenfor hensynssonene tillates ikke tiltak som er i strid med drikkevannsinteressen.*

Vedtatte klausuleringsbestemmelser gjelder for alle former for tiltak og aktiviteter innenfor klausuleringsområdet, samt for enhver som ferdes eller oppholder seg ved drikkevannskildene og innenfor nedslagsfelt.»

Under denne teksten ligger en lenke til retningslinjen. Den er organisert under fagområdet, vei, vann og avløp.
Ved å klikke på den, kommer vi til klausuleringsbestemmelsene for alle kommunale vannverk i Bodø.
Her er også kart med inntegnet sone rundt kildene.

Det er etablert særskilte klausuleringsbestemmelser til hvert enkelt vannverk/nedslagsfelt ut fra sårbarheten til vannverket, de fleste vedtatt rundt 1999-2004 (kommunale enkeltvedtak utenom KPA).
De er tydelige og forutsigbare på hvilke aktiviteter som faktisk ikke tillates i nedslagsfeltet, og i og rundt råvannskilden.

Det er lagt inn klausuleringsbestemmelser for de kommunale vannverkene Heggmoen, Vågøyvannet, Festvåg, Saltstraumen, Misvær og for Låter private vassverk (Kjerringøy).
Vi kan ikke se at det er lagt inn hensynssoner og bestemmelser for Breivik vannverk og Helligvær vannverk eller de private vannverkene Skjerstad vassverk, Kvikstad /Ljønes vannverk og Støvset vannverk i retningslinjen.

Mattilsynet er kjent med at disse private vannverkene er i prosess med kommunen for å koble seg på nytt kommunalt drikkevann. Vi forventer at en eventuell ny kilde også tas inn i KPA med hensynssoner og juridisk bindende bestemmelser.

Det er gjort et godt arbeide for å synliggjøre nedslagsfeltene og klausuleringsbestemmelsene i retningslinjen. Den er brukervennlig og oversiktlig, men må være juridisk bindende dersom den skal stoppe uønsket aktivitet i hensynssonene.

Drikkevann er kritisk infrastruktur, og hensynet til rent og nok drikkevann skal veie tungt. Kommunene har derfor en plikt til å ta særskilt hensyn til hygienisk trygt drikkevann og nok vann til innbyggerne sine.
Her er det «føre var-prinsippet som gjelder». Uønskede aktiviteter som kan føre til forurensning skal stoppes. Derfor skal KPA ha gode kart med definerte hensynssoner og juridisk bindende, lett tilgjengelige, konkrete og forutsigbare bestemmelser.

Det skal ikke være tilfeldig hvordan man forstår «*tiltak som er i strid med drikkevannsinteressen».* Bestemmelsene i § 11 Hensynssoner er ikke gode nok.

Hva skal til for at Mattilsynet trekker sin innsigelse

- For at Mattilsynet skal kunne trekke innsigelsen, må klausuleringsbestemmelsene for alle kommunale vannverkene innarbeides i selve KPA og gis juridisk bindende virkning.

Rammer og regelverk på drikkevannsområdet

• Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, KDD

Regjeringen legger hvert fjerde år fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å bidra til en bærekraftig utvikling i hele landet. Gjeldende nasjonale forventninger ble fastsatt ved kongelig resolusjon 20. juni 2023. I punkt 6.4, *«Rent og trygt drikkevann»*, står det:

«Kommunene har ansvar for å sikre husholdningene og næringslivet tilgang på tilstrekkelige mengder helsemessig trygt drikkevann. Dette er en forutsetning for god helse og et velfungerende samfunn. Sikring av drikkevannskilder og areal til infrastruktur for vannforsyning og avløp, er derfor en viktig del av kommunale planer. Vannforekomster som benyttes til vannforsyning må beskyttes mot forurensning med hensynssoner med tilhørende planbestemmelser. Dette kan også bidra til å redusere behovet for rensing ved produksjon av drikkevann.»

Regjeringen har følgende forventning, punkt 71:

«Kommunens drikkevannsforsyning skal inngå i vurderingen av samfunnssikkerhet i kommuneplanens samfunnsdel og arealdel. Drikkevannskildene tas hensyn til og sikres i planlegging, blant annet for å redusere behovet for vannrensing».

• Nasjonale mål for vann og helse – målsettinger under WHO/UNECE protokoll for vann og helse

Regjeringen vedtok i 2024 nye nasjonale målsettinger under Protokoll for vann og helse. Noen av målene er: - Ingen skal bli syke av drikkevannet.

- Alle vannkilder som brukes til drikkevann skal være beskyttet mot forurensninger.
- Helhetlig samfunnsplanlegging skal sikre at drikkevannskilder ikke havner i konflikt med andre aktiviteter.

• Forskrift av 22.12.2016 nr. 1868 om vannforsyning og drikkevann (drikkevannsforskriften)

Formålet med forskriften er å beskytte menneskers helse ved å stille krav om sikker levering av tilstrekkelig mengde trygt drikkevann, som er klart og uten framtredende lukt, smak og farge. Når det gjelder beskyttelse av drikkevannskilder henvises det til følgende paragrafer:

§ 4. Forurensning

«Det er forbudt å forurense drikkevann. Forbudet omfatter alle aktiviteter, fra vanntilsigsområdet til tappepunktene, som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset. Med aktiviteter menes også friluftsliv og annen utøvelse av allemannsretten. Der det er fastsatt beskyttelsestiltak etter § 12 eller restriksjoner etter § 26, gjelder forbudet brudd på disse.»

§ 12. Beskyttelsestiltak

«Vannverkseieren skal sikre at drikkevannet beskyttes mot forurensning. Vannverkseieren skal planlegge nødvendige tiltak for å beskytte vanntilsigsområdet og råvannskilden. Tiltakene skal være basert på farekartleggingen i § 6. Vannverkseieren skal gjennomføre aktuelle beskyttelsestiltak og informere berørte kommuner ved behov for tiltak som krever oppfølging etter § 26.»

§ 26. Kommunens plikter

«Kommunen skal i samsvar med folkehelseloven kapittel 2 ta drikkevannshensyn når den utarbeider arealdelen av kommuneplanen og reguleringsplaner, samt når den gir tillatelser etter relevant regelverk. Kommunen skal om nødvendig ta initiativ til interkommunalt plansamarbeid for å ivareta drikkevannshensynet der vannforsyningssystemet ligger i flere kommuner. Kommunen skal i samarbeid med vannverkseieren vurdere behovet for restriksjoner for å beskytte råvannskilder og vanntilsigsområder. Dette gjelder også i forbindelse med planarbeid etter plan- og bygningsloven.»

Med hilsen

Mattilsynet, tilsynet

Heidi Holmstrøm	Ivar Eiken
seniorinspektør	avdelingsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk / This document has been electronically approved

Kopi til:

Bodø kommune

Mattilsynet

BODØ KOMMUNE
Postboks 319
8001 BODØ

Deres ref:
Vår ref: 2024/227077
Dato: 14.11.2025

Høringsinnspill til endring av kommuneplanens arealdel for Bodø kommune 2026–2038

Vi viser til høringsdokumenter fra Bodø kommune datert 02.10.2025 – kommuneplanens arealdel 2026-2038 til offentlig ettersyn, og tilhørende plandokumenter 1-9 (på kommunens hjemmesider). Høringsfristen er satt til 16.11.2025.
Mattilsynets saksnummer: 2024/227077.

Mattilsynets rolle i arbeid med plansaker

Mattilsynet er statlig sektormyndighet for områdene planter, helse og velferd hos fisk og dyr, mat og drikkevann. Som høringsinstans har vi i oppgave å bidra til å ivareta nasjonale og regionale interesser innenfor våre forvaltningsområder.

I denne saken uttaler vi oss som sektormyndighet for akvakulturdyr.

Mattilsynet avdeling drikkevann Nord har gitt innsigelse til kommuneplanens arealdel i brev datert 07.11.2025.

Mattilsynet har også 17.11.2022 uttalt oss om endring av arealplanen i forhold til nye akvakulturområder i Helligvær. (Vår sak 2022/219965).

I uttalelse til kystsoneplaner omtaler vi spesielt hensynet til fiskehelse og fiskevelferd hos akvakulturdyr, men også hensynet til villfisk. Både påvirkning av anadrome arter og annen villfisk er noe som må hensyntas av sektormyndighetene ved vurdering av søknader om etablering, jf. naturmangfoldloven.

Kommunen må dessuten ha oversikt over sjøvannsinntak til næringsmiddelvirksomheter, fiskemottak og lakseslakteri, slik at de blir tatt nødvendig hensyn til.

Uttalelsen fra Mattilsynet blir noe generell, da det ikke er hensiktsmessig å vurdere de enkelte lokalitetenes egnethet i en høring til kystsoneplan. Slik vurdering vil gjennomføres ved mottak av

søknad om etablering /endring av den enkelte akvakulturlokalitet. Normalt vil det gis avslag på etableringssøknader der avstanden til omkringliggende lokaliteter/vassdrag/gytefelt ikke er i henhold til våre retningslinjer. Ved vurdering av søknad om etablering/utvidelse kan det også være nødvendig å gi avslag av andre grunner.

Mattilsynet vurderer et systematisk arbeid med kystsoneplaner som positivt. Dette gir oversikt og forutsigbarhet for alle parter, men forutsetter også en tidsramme for gyldighet og revidering for å sikre at planen er relevant og oppdatert.

På et tidspunkt vil vi nærme oss et metningspunkt for den totale bæreevnen for oppdrett i kyst- og fjordområdene våre, både miljø- og smittemessig. I den sammenheng vil vi kommentere at det er biomassen av oppdrettslaks (antall laks) i et fjordsystem som er den største enkeltfaktoren for negativ påvirkning fra lakselus på ville bestander. Dette medfører et behov for jevnlig evaluering og revidering av områdeplaner, med involvering av alle relevante parter.

Regelverk Mattilsynet forvalter

- Lov 19. desember 2003 nr. 124 om matproduksjon og mattrygghet mv. (matloven)
- Lov 19. juni 2009 nr. 97 om dyrevelferd (dyrevelferdsloven).
- Forskrift 17. juni 2008 nr. 823 om etablering og utvidelse av akvakulturanlegg, zoobutikker m.m. – (etableringsforskriften)
- Forskrift 6 april 2020 nr. 631 om dyrehelse (dyrehelseforskriften)
- Akvabiosikkerhetsforskriften av 5. april 2020 nr. 624
- Lov 19. juni 2009 nr. 100 om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven).

Lenke til informasjon om Mattilsynets arbeid med søknader om lokaliteter, inkludert veileder: https://www.mattilsynet.no/fisk_og_akvakultur/akvakultur/akvakulturanlegg/fakta_om_mattilsynets_beha ndling_av_etablering_og_utvidelse_av_akvakulturanlegg.5857

Regelverket er i utvikling

Dyrehelseforordningen med tilhørende rettsakter (heretter kalt AHL – Animal Health Law) ble innført i Norge i 2022. AHL-pakken gir den samlede regulering innen fiskehelse i Norge. Denne inkluderer nasjonale bestemmelser som EU-regelverket pålegger medlemsstatene å fastslå, og bestemmelser som utnytter handlingsrommet for nasjonale myndigheter til å gi utfyllende eller strengere regler. AHL inneholder sykdomsliste, kategorisering av sykdommene på listen, krav til biosikkerhet, bekjempelse av sykdom, godkjenning, registering, drift av virksomheter, forflytning av dyr, innførsel fra tredjeland av dyr og produkter.

Vesentlige endringer med nytt regelverk – Etablering av oppdrettsanlegg:

Ved behandling av søknader om etablering/utvidelse av lokaliteter, vurderes anlegget og lokaliseringens egnethet ut fra hensyn til fiskehelse og fiskevelferd.

Når det gjelder **fiskehelse** legger Mattilsynet vekt på å vurdere faren for smittespredning til og fra anlegget. Reglene for dette fremgår av dyrehelseforskriften og akvabiosikkerhetsforskriften med tilhørende forordninger.

Dyrehelseregelverket krever at alle godkjente akvakulturanlegg skal ha en biosikkerhetsplan. Dette skal være en dokumentert og faglig vurdert plan som viser hvordan smitte kan komme inn til et akvakulturanlegg, spre seg innad i anlegget og overføres til miljøet eller til andre akvakulturanlegg. Planen skal ta hensyn til særtrekkene ved anlegget og fastslå hvilke tiltak som vil redusere de biosikkerhetsrisikoene som er identifisert. Det skal være en navngitt ansvarlig for

biosikkerhet for hvert anlegg, og alle ansatte rapporterer til den ansvarlige i spørsmål som gjelder biosikkerhet.

Når det gjelder **fiskevelferd** legger Mattilsynet vekt på lokalitetens egnethet når det gjelder strømforhold og vannkvalitet. Reglene for dette fremgår av etableringsforskriften.

Nærmere informasjon om det nye dyrehelseregelverket og behandling av søknader finnes på Mattilsynets hjemmeside: Godkjenning av akvakulturanlegg i to trinn og nye krav til søknaden | Mattilsynet

Vi vil i det følgende uttale oss om:

• Viktigheten av områdestruktur
• Nærhet til produksjonsområdegrense
• Beredskap
• Lakselus
• Generelle betraktninger rundt vekst
• Innspill til enkeltlokaliteter som er foreslått

Områdestruktur, biosikkerhet og avstandskrav

Det er i kystsoneplanen foreslått flere nye områder for akvakultur og utvidelse av eksisterende akvakulturlokaliteter. Dersom samtlige områder for nye lokaliteter godkjennes, vil det føre til en fortetning langs kysten. Det kan medføre økte utfordringer med spredning av lakselus og sykdom – som igjen medfører redusert fiskehelse og -velferd. Ved vurdering av hvilke områder som kan godkjennes, er det derfor viktig at det tas hensyn til hvordan man kan opprette en god områdestruktur.

Det å danne og opprettholde en god struktur av brakkleggingsområder er et viktig tiltak for å forebygge spredning av både sykdom og lakselus. Per i dag kreves det, etter Mattilsynets retningslinje, koordinert brakklegging dersom lokaliteter med anadrom fisk ligger nærmere hverandre enn 5 km.

Koordinert brakklegging vil si at noen lokaliteter brakklegges (er tømt for fisk og vasket ned) i samme tidsrom mellom hver produksjon. Ved koordinert brakklegging vil et større område bli «nullstilt» med hensyn til ulike smittestoff. Videre er det viktig å sikre god nok avstand mellom de ulike brakkleggingsgruppene slik at avstanden kan fungere som en smittebarriere mellom gruppene. Per i dag består lokalitetene i Bodø av flere brakkleggingsgrupper.

Hvis alle de nye områdene som er foreslått vedtas, vil det kunne bli utfordrende å drifte i flere brakkleggingsgrupper, selv om avstanden mellom de fleste av de foreslåtte områdene er over 5 km.

Mattilsynet ser at det i praksis kan være hensiktsmessig at også lokaliteter som ligger lengre unna enn 5 km inkluderes i samme brakkleggingsgruppe. Brakkleggingsområder må vurderes ut fra smittemodeller, strøm og strategier for utsett og utslakting av området, for å oppnå bedre smittebarrierer mellom områdene. Ved fastsettelse av ny kystsoneplan er det derfor viktig at hensynet til områdestruktur vektlegges.

I vurderingen av smittefare skal det legges særlig vekt på avstand til vassdrag, annen akvakulturrelatert virksomhet og til grupper av akvakulturanlegg. Tetthet av akvakulturanlegg i nærområdet vil ha betydning for hvor stor smittefaren er, og det er viktig at hvert enkelt område vurderes i sammenheng med anlegg og akvakulturrelaterte virksomheter i et større geografisk område.

I Mattilsynets retningslinje for saksbehandling av etableringssøknader framkommer det følgende minsteavstander:

- akvakulturlokalitet i sjø og fiskeslakteri, settefiskanlegg, stamfiskanlegg, andre landanlegg og notvaskeri: 5 km
- akvakulturlokalitet med anadrom fisk og lakseførende vassdrag: 2,5 km
- akvakulturlokalitet med anadrom fisk i sjø og nasjonale laksevassdrag: 5 km
- lakse- og torskeanlegg: 5 km
- to lakselokaliteter: 2,5 km
- lakselokaliteter som ikke inngår i samme brakkleggingsgruppe: 5 km
- akvakulturlokalitet og låssettingsplass: 1,5 km
- akvakulturlokalitet og skjellanlegg: 1,5 km

- Avstand mellom torskelokalitet og gytefelt/gyteområde for torsk vurderes i hvert enkelt tilfelle. Dersom det er et regionalt viktig gytefelt, skal en torskelokalitet påvirke det i minst mulig grad.

I tillegg til avstandskravene må også strøm- og smitteforhold vurderes i hvert enkelt tilfelle. Forholdene i et spesifikt område kan tilsi at det må stilles krav om lengre avstand, evt. at det i enkelte tilfeller kan aksepteres noe kortere avstand.

Avstander, strøm- og smitteforhold skal med andre ord vurderes for det enkelte område.

I forslaget til revidert kystsoneplan inngår både nye avsatte områder og endringer av allerede etablerte områder. Mattilsynet er bevisst på at nye områder gir mulighet for søknad om etablering av lokalitet for alle aktører som innehar konsesjon/tillatelse. Nye områder kan være en utfordring i vår vurdering av områdestruktur, koordinert drift og samarbeid i planen. Dette fordi det er uavklart hvilke parter som inngår i et koordinert område-samarbeid. Små selskaper har færre lokaliteter og mindre mulighet til å tilpasse seg enn større selskaper.

Mattilsynet presiserer viktigheten av at det gjøres et arbeid med områdestruktur allerede ved pågående revidering av kystsoneplanen. Når en rekke nye lokaliteter først er etablert og andre utvidet, vil arbeidet med å skape en god områdestruktur bli langt vanskeligere. I og med at en økning i produksjon kan medføre både større utfordringer med lakselus og sykdom i akvakulturnæringen, med påfølgende redusert fiskevelferd og økt dødelighet, er det svært viktig at det i forbindelse med vekst legges ned et struktureringsarbeid. Dette kan bidra til å redusere konsekvensene av veksten og til å opprettholde en fiskehelse- og velferdsmessig bærekraftig produksjon.

Nærhet til produksjonsområdegrense

Nærings- og fiskeridepartementets beslutning om etablering av produksjonsområder er basert på at det skal være minst mulig utveksling og smittespredning av lakselus mellom produksjonsområdene. Mattilsynet vil derfor avslå søknader om etablering av nye anlegg ved grensen mellom to produksjonsområder, dersom etableringen fører til økt utveksling av lakselus mellom produksjonsområdene.

Mattilsynet har en instruks om bestilling av kunnskapsstøtte ved søknader om etablering og utvidelse av akvakulturanlegg med laksefisk i nærheten av produksjonsområdegrenser. 28. mai 2018 mottok Mattilsynets hovedkontor en rapport hvor Havforskningsinstituttet antyder at 16 km er hvor nært anlegg kan ligge en produksjonsområdegrense uten å øke smittepresset.

I tilfeller hvor omsøkt lokalitet ligger 16 km unna produksjonsområdegrensen eller nærmere, vil Mattilsynet derfor innhente kunnskapsstøtte fra Havforskningsinstituttet med tanke på graden av økt utveksling av lakselus en eventuell etablering av lokaliteten vil medføre.

Bodø kommune er delt mellom produksjonsområde 8 Helgeland til Bodø og produksjonsområde 9 Vestfjorden og Vesterålen. Det vil derfor være nødvendig å innhente kunnskapsstøtte ved søknader om akvakultur i nærheten av produksjonsområdegrensen i Bodø.

Beredskap

Kapasitet hos brønnbåter og slakterier

I region Nord har vi de siste årene opplevd mange utbrudd av den smittsomme laksesykdommen ILA (infeksiøs lakseanemi) på laks i oppdrettsanlegg. I 2024 har sjøtemperaturen vært høyere enn normalt, og det har bidratt til utfordringer med overskridelser av lusegrenser i flere områder, blant annet i Nordland, Troms og Finnmark. Erfaringer har vist oss sårbarhet ved høy produksjon og utfordringer med logistikk og kapasitet. Dette er en viktig del av oppdretternes beredskap, men vi registrerer at blant annet kapasitet for å håndtere dødfisk, brønnbåt- og slakterikapasitet ikke alltid er tilstrekkelig, særlig når flere rammes samtidig. På generelt grunnlag er Mattilsynet derfor skeptisk til en økning i produksjon uten at nødvendig beredskap styrkes samtidig.

Bevaring av områder som kan benyttes til vannbytte for brønnbåter

Ved blant annet transport av fisk fra bekjempelsessoner for ILA, pålegger Mattilsynet brønnbåtene å kjøre lukket. Det vil si at de ikke har lov til å ta inn friskt vann eller slippe ut vann fra brønnrommene hvor fisken står underveis i transporten. Formålet er å hindre smittespredning. Det er begrenset hvor lenge en brønnbåt kan kjøre lukket og samtidig opprettholde god vannkvalitet for fisken. Som regel er det behov for vannbytte underveis. Vannbytte tillates utført i områder med god avstand til omkringliggende lokaliteter, hvor det er lav risiko for smittespredning. Per i dag er det få slike tilgjengelige områder, sett bort i fra svært værutsatte områder i ytre kystområder. For at lukket transport fortsatt skal være gjennomførbart framover, er det viktig at disse områdene bevares fri for nye anlegg.

Lakselus

Mattilsynets hovedkontor har i flere klagesaksbehandlinger den siste tiden gitt avslag på etablering/utvidelse av lokaliteter, med bakgrunn i tre overskridelser eller mer av lakselus per produksjonssyklus. Enhver utvidelse av biomasse på et anlegg vil kunne utgjøre en økt risiko for smitte. Mattilsynets oppgave er å vurdere om økt risiko er akseptabel eller uakseptabel i den enkelte saken.

Når det søkes om utvidelse av et eksisterende anlegg, legger vi vekt på erfaringer fra de siste års tilsyn med det aktuelle anlegget, samt registrerte driftsdata. Når det søkes om etablering av nye anlegg, legger vi blant annet vekt på erfaringer fra de siste års drift på nærliggende anlegg.

Mattilsynet mener at tre luseoverskridelser i en produksjonssyklus tilsier at det er utfordrende å overholde regelverket med den gitte biomassen / i det gitte området. Antallet lusebehandlinger som har vært nødvendig å gjennomføre inngår også i vurderingen, ettersom gjentatte behandlinger med dagens behandlingsmetoder som regel medfører en belastning på fisken. Behandling mot lakselus er i dag én av hovedårsakene til dødelighet blant oppdrettslaks.

Forskrift om særskilte krav til akvakulturrelatert virksomhet i eller ved nasjonale laksevassdrag og nasjonale laksefjorder (forskrift om beskyttelse av laksebestander) regulerer etablering og drift av akvakulturanlegg i disse områdene. For Bodø er nærmeste nasjonale laksevassdrag Beiarvassdraget, med Beiarfjorden definert som nasjonal laksefjord. Her er det ikke tillatt å etablere nye akvakulturanlegg for produksjon av matfisk og stamfisk av anadrom fisk.

Generelle betraktninger rundt økt antall fisk i sjøen

Flere lokaliteter og utsett av mer fisk betyr ikke nødvendigvis en tilsvarende økning i produksjon. Dette fordi økte utfordringer med lakselus og sykdom kan medføre at en høyere andel av utsatt fisk dør før slakt. Hvis man derimot klarer å redusere dødeligheten, vil det i seg selv innebære både økt produksjon og bedre fiskevelferd.

Utarbeidelse av en god områdestruktur er ett tiltak som kan bidra til å opprettholde kontroll med lakselus og sikre at en høyere andel fisk går til slakt. På et tidspunkt vil vi likevel nærme oss et metningspunkt for den totale bæreevnen for oppdrett i kyst- og fjordområdene våre, både miljø- og smittemessig. Det er derfor viktig at det jevnlig gjøres en evaluering og revidering av områdeplanen med tanke på den totale bæreevnen.

Oversikt over foreslåtte enkeltområder vi har innspill til:

Store Kalvøya:

Lokalitet 37617 Korten er godkjent for fangstbasert akvakultur av torsk og ligger ca. 100 meter sør for Store Kalvøya. Området er i dag avsatt til NFFA-formål. Torskeanlegget er ikke inntegnet i plankartet. Lokaliteten ble godkjent 30.06.2017 med en maksimal biomasse på 1560 tonn.

Alternativ 1: Et areal på land avsettes til landbasert akvakultur:
Minsteavstandskravet til lokalitet Korten er ikke overholdt. Planlagt landbasert anlegg må derfor gjennomføre kompenserende tiltak for å redusere faren for smitteoverføring mellom de to anleggene. Slike tiltak kan for eksempel være dobbel desinfeksjon av inntaksvannet og desinfeksjon av avløpsvannet.

Alternativ 2: Sjøarealet avsettes til akvakultur med bestemmelse om at det kan åpnes for oppdrett av alle arter unntatt torsk:
Det eksisterer allerede et anlegg i området for fangstbasert akvakultur av torsk. Mattilsynet kan derfor ikke godkjenne søknad om et nytt akvakulturanlegg i området. Unntaket er oppdrett av lavtrofiske arter. For disse er det ikke en anbefalt minsteavstand til andre anlegg, men det skal ikke komme i konflikt med andre anlegg.

AKV 13 Helligvær sørvest:

Lokalitet 45246 Brønnøyskjæran er godkjent for oppdrett av torsk og har en maksimal tillatt biomasse på 1560 tonn. Lokaliteten ligger mellom Storholmen, Grisholmen og Brønnøyskjæran, 1,3 km nord for foreslått område.

Alternativ 1: Formålet endres til akvakultur for lavtrofisk produksjon. Mattilsynet har ingen innvendinger.

Alternativ 2: Formålet endres til akvakultur for alle arter. Anbefalt minsteavstand er ikke overholdt til Brønnøyskjæran. En søknad om akvakultur av fisk i sjø, uansett art, vil ikke kunne godkjennes av Mattilsynet. Avstanden sørover til gyteområdet Helligvær Sør, for kysttorsk og skrei, er kun 1 km. Avstanden er så kort at det vil kunne være fare for smitteutveksling til og fra et torskeanlegg.

AKV 15 Helligvær sørøst:

Lokalitet 39697 Sørvær øst er godkjent for oppdrett av rognkjeks på land. Lokaliteten ligger sørøst på øya Sørvær. Anlegget er ikke i drift, men ligger i akvakulturregisteret som en godkjent lokalitet. Området er ikke avsatt til akvakultur i kommuneplanen.

Alternativ 1: Formålet for AKV 15 i Kvannøysundet endres til akvakultur alle arter. Det er kun 300 meter fra avsatt areal til rognkjeksanlegget på land. Anbefalt minsteavstandskrav er dermed ikke

overholdt. Rognkjeksanlegget ble godkjent uten krav om desinfeksjon av inntaksvann og avløpsvann. Det kan dermed ikke legges et oppdrettsanlegg i sjø i umiddelbar nærhet, uansett art. Et anlegg for lavtrofiske arter er derimot mulig.

Alternativ 2: Området er per i dag et låssettingsområde for sild. Det foreslås endret til enbruk fiske. Mattilsynet har ingen merknader til dette.

AKV 14 Lyngvær, Helligvær:

Lokalitet 39997 Helligvær Ø er godkjent for matfisk av laks, ørret og regnbueørret. Foreslått område AKV14 ligger kun 760 meter nord for lokalitet Helligvær Ø. Anbefalte avstandskrav er ikke oppfylt og en søknad om oppdrettsaktivitet i dette området vil sannsynligvis avslås av Mattilsynet.

Generelt har Mattilsynet ingen kommentarer til områder avsatt til tare og/eller blåskjell. I henhold til dagens regelverk trenger ikke søknader om oppdrett av slike arter forelegges Mattilsynet til uttalelse. Høsting for omsetning og konsum er imidlertid underlagt næringsmiddelregelverket.

Med hilsen

Mattilsynet, tilsynet

Cathrine Lofstad	Irja Viste-Ollestad
seniorinspektør	avdelingsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk / This document has been electronically approved

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I NORDLAND

Fra: Mikael Rönnberg[mikael@ronnberg.no]
Sendt: 16.11.2025 23:52:12
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Kopi: Ingvild Gabrielsen[Ingvild.Gabrielsen@bodo.kommune.no];
Tittel: SAKSNUMMER 2024/1938 UTTALELSE KNYTTET TIL HØRING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2026-2038

Hei

Vedlagt er UTTALELSE KNYTTET TIL HØRING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2026-2038, SAKSNUMMER 2024/1938.

-Med vedlegg: "VEDLEGG- UTTALELSE KNYTTET TIL HØRING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2026-2038, SAKSNUMMER 2024/1938 010924"

Med vennlig hilsen

Mikael Rönnberg & Hege Gundersen
Steinvollveien 44, 8050 Tverlandet
Tlf 90503540

Bodø kommune
postmottak@bodo.kommune.no
Postboks 319
8001 Bodø

Deres ref:	Deres dato:
2024/1938	16.11.2025

SAKSNUMMER 2024/1938
UTTALELSE KNYTTET TIL HØRING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2026-2038

Viser til Bodø kommunes utlysning om innspill til høring av forslag til kommuneplanens arealdel KPA 2026-2038 (KPA26-38) med høringsfrist 16.11.25, publisert på Bodø kommunes hjemmeside.

Generelt

Undertegnede eiere av eiendommer med adkomst fra Sildestengveien langs Steinvollveien på gnr. 69, med angrensende eiendommer til gnr 69/bnr 169 og gnr 69/bnr 15 og berørte av planlagt utbygging av gnr 69/bnr 15 (B5) avgir felles uttalelse knyttet til høring av forslag til KPA 26-38. Innspillspunkt er oppsummert sist i dokumentet, sammen med tilhørende gnr/bnr til våre eiendommer.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på tidligere uttalelse fra oss, naboer og grunneiere i Steinvollveien 01.09.2024, saksnummer 2024/1938, knyttet til høringsutkastet av KPA 2026-2038, der vi argumenterte for omgjøring av dette planområdet tilbake til LNFR.
Vi registrerer at våre innspill til høringsutkastet, er blitt avvist som ikke aktuelt med henvisning til at vi heller må komme tilbake med innspill i forbindelse med detaljreguleringsprosessen.

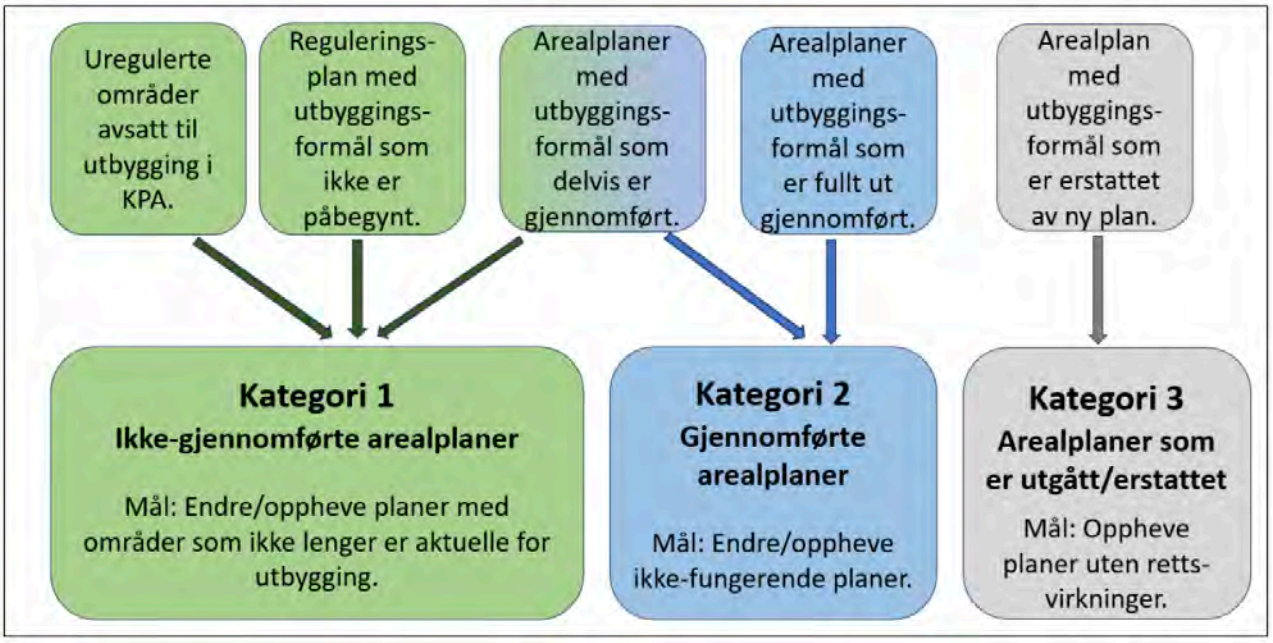
Utbyggingen av dette området fremstår åpenbart i strid med mange av Bodø kommunes egne retningslinjer, bestemmelser og føringer, i tillegg til en rekke nasjonale og regionale føringer for øvrig.
Med henvisning til bestemmelsene og føringene i denne høringen, i bl.a. følgende dokumenter, ber vi om at nevnte område likevel skal gjennomgås og vurderes på nytt.

- Fra **«Kommuneplanens arealdel 2026-2038: Vedlegg - Vurdering av arealreserver»**
Innledning:
PRIORITERTE VEKSTOMRÅDER OG AREALRESERVER
*a) Arealreserver skal tilpasses fremtidig behov. Areal som er avsatt eller regulert til bebyggelse, men ikke bygd ut, **skal vurderes på nytt.** (egen utheving) Transformasjon og fortetting av bebygd areal skal prioriteres fremfor nedbygging av natur og landbruksarealer.*
b) Det skal legges til rette for redusert transportbehov og nullvekstmål for personbiltrafikk gjennom samordning av areal- og transportplanleggingen.

I ARBEIDET MED AREALDELEN SKAL VI:

Gjennomgå ubebygde arealreserver, både regulerte og uregulerte, og vurdere om disse er i tråd med arealstrategien eller om de bør avsettes til annet utbyggingsformål eller tilbakeføres til LNFR.

METODE
Illustrasjoner i kapitlet Metode i Vurdering av arealreserver, som Kategori 1, Ikke-gjennomførte arealplaner:



- **Fra «Kommuneplanens arealdel 2026–2038: Planbestemmelser og retningslinjer – Høringsforslag»**
§ 1.9 Arealnøytralitet og naturmangfold
Alle plan- og byggesaker skal følge opp Bodø kommunes mål om arealnøytralitet, jf. kommuneplanens samfunnsdel. Utbygging skal i hovedsak skje gjennom gjenbruk og fortetting av allerede utbygde arealer.

- **Fra «Kommuneplanens arealdel 2026–2038: Planbeskrivelse – høringsforslag»**
  Pkt. 4.2.1
  Følgende er lagt til grunn for endringer i bestemmelsene:
  Politiske vedtak om at kommunen skal… opprettholde nullvekstmålet ved å legge til rette for kollektivtrafikk, sykling og gange, ha arealnøytralitet som mål og gjenbruke og fortette allerede utbygde arealer fremfor å bygge ned mer natur.

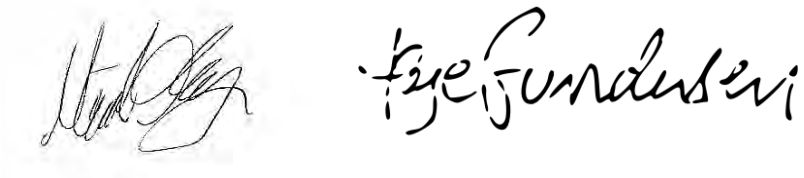
Vi vil også gjøre oppmerksom på at siden innspillsrunden av høringsutkastet til KPA 26-38, er store deler av B5 nå blitt kartlagt og kategorisert av Statsforvalteren og Miljødirektoratet som Naturtype i verdikategori «Stor verdi».
Se: https://geocortex02.miljodirektoratet.no/vertigisstudio/web/?app=a3a09afee5c24c459c53a9a9ff0915f1

For utdypende argumentasjon og kildehenvisninger i saken viser vi til forrige innspill 01.09.24. (vedlagt)

Innspill til KPA 2026-2038:

1. Området B5 ved Steinvollveien-Sildestengveien, som er regulert til bebyggelse, men ikke bygd ut, skal vurderes på nytt i henhold til kommunens arealstrategi samt iht retningslinjer og bestemmelser i denne høringen.

Med vennlig hilsen



Mikael Rönnberg & Hege Gundersen
Steinvollveien 44, gnr/bnr 69/169

og på vegne av:
Steinvollveien 6, gnr/bnr 69/182
Steinvollveien 7, gnr/bnr 69/18
Steinvollveien 40, gnr/bnr 69/21
Sildestengveien 209 gnr/bnr 69/118
Steinvollveien 46, gnr/bnr 69/149
Steinvollveien 41, gnr/bnr 69/124
Steinvollveien 45, gnr/bnr 69/65

Bodø kommune
postmottak@bodo.kommune.no
Postboks 319
8001 Bodø

Deres ref:	Deres dato:
2024/1938	01.09.2024

SAKSNUMMER 2024/1938
UTTALELSE KNYTTET TIL HØRING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2026-2038

Viser til Bodø kommunes utlysning om innspill til høring av forslag til kommuneplanens arealdel KPA 2026-2038 (KPA26-38) med høringsfrist 01.09.24, publisert på Bodø kommunes hjemmeside.

Generelt

Undertegnede eiere av eiendommer med adkomst fra Sildestengveien langs Steinvollveien på gnr 69, med angrensende eiendommer til gnr 69/bnr 169 og gnr 69/bnr 15 og berørte av planlagt utbygging av gnr 69/bnr 15 (B5) avgir felles uttalelse knyttet til høring av forslag til KPA26-38. Våre eiendommer med tilhørende gnr/bnr fremkommer sist i dokumentet.

Vi vil gjøre oppmerksom på tidligere uttalelse fra oss og 40 naboer og grunneiere i Steinvollveien 20.02.2022, saksnummer 2020/5962, knyttet til høringen av KPA 2022-2034, der vi argumenterte for omgjøring av dette planområdet til LNFR.
Vi mener fortsatt at det er sterke planfaglige grunner for dette både gjennom kommunens egne føringer og klimamål og overordnede nasjonale retningslinjer. Det er også vår mening at hvis dette arealet hadde blitt vurdert på nytt for utbygging idag, fremstår det som lite sannsynlig at det ville blitt godkjent utifra dagens klimasituasjon med Bodø kommunes, og andre offentlige instansers nye miljøvisjoner, retningslinjer og føringer, og argumenterer for og ber om at området tilbakeføres til LNFR, sekundært til LNFR spredt boligbygging.

Vi vil vise til *«Kommuneplanens arealdel 2022 - 2034»,* kapittel 5 Tverlandet tettsted, pkt. 5.1, 5.3.1 og 5.3.5. samt *«Handlingsplan for* naturmangfold Bodø kommune 2021-2023» og «Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging» 26.09.14 , Pkt 4.2, 4.3 & 4.4. som vi mener utbygging av dette området åpenbart er i konflikt med.

Vi synes Statsforvalteren i Nordland, i innledningen av sitt innspill til høringen av KPA 2022-2034, oppsummerer situasjonen godt:
«Ifølge planprogrammet vedtatt 25.03.2021 skal FNs bærekraftsmål og enda sterkere miljøambisjoner med større fokus på bærekraftige transportløsninger legges til grunn ved rulleringen av arealdelen. Reduksjon av klimagassutslipp, ingen økning i personbiltrafikken, mindre omdisponering av dyrka jord og bedre ivaretakelse av naturmangfold er noen av tingene som må til for å nå målene som Bodø kommune har satt seg.»

Når dette er sagt så håper vi at det skal være mulig å finne løsninger som kan ivareta alle eiendomseieres interesser, hensyn til berørte naboer, og bygdas beboere for øvrig samt klima, kulturmiljø, kulturminner og landskap.

Vi ber også om at følgende tema bør utredes for området i planarbeidet:
- Hensyn til hensynssoner for bevaring av kulturmiljø
- Bevaring av kulturmiljø, kulturminner og landskap
- Kulturminner fra eldre tid
- Naturmangfold og jordvern
- Foreslått tetthet/antall boenheter ved ev. utbygging
- Konsekvensutredning

Se utdypende argumentasjon nedenfor.
Innspillspunkter er oppsummert sist i dokumentet.

Kilder:

Vi som underbygging for vårt inspill vil vise til:

- utdrag fra Kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategi 2024, og fra Forslag til planprogram Kommuneplanens arealdel 2026-2038, pkt 4.2.1:

«SAMFUNNSMÅL 2
Bodø er et sirkulært, arealnøytralt lavutslippssamfunn

5.2.1 Strategi 1: Bodø skal redusere direkte og indirekte klimagassutslipp
Derfor skal vi:
d) Styrke og bevare karbonrike arealer, samt bruke kommunens ulike roller til å hensynta klima, energiforbruk og naturtap.

5.2.2 Strategi 2: I Bodø skal vi bevare, styrke og restaurere natur
Derfor skal vi:
a) ***Styre utvikling mot sentrum og de nye bydelene på Hernes, samt gjenbruke og transformere bebygd areal.***
d) Forvalte kommunal eiendom med mål om økt naturmangfold og bevaring av verdier knyttet til kulturlandskap, skog og andre viktige naturtyper.

5.2.5 Strategi 5: I Bodø skal det være enkelt å velge miljøvennlig og leve gode liv med lavt forbruk
Derfor skal vi:
b) ***Legge til rette for et kortreist hverdagsliv, hvor vi går, sykler eller bruker kollektivtransport for å komme oss dit vi skal.***

5.2 Satsingsområde 2: Ansvar for klima og natur

7.1 Prioriterte vekstområder og arealreserver
a) ***Arealreserver skal tilpasses fremtidig behov. Areal som er avsatt eller regulert til bebyggelse, men ikke bygd ut, skal vurderes på nytt. Transformasjon og fortetting av bebygd areal skal prioriteres fremfor nedbygging av natur og landbruksarealer.***
b) Det skal legges til rette for redusert transportbehov og nullvekstmål for personbiltrafikk gjennom samordning av areal- og transportplanleggingen.
c) Bykjernen og de nye bydelene på Hernes er prioriterte vekstområder. Når utbygging starter på Hernes, skal 80 % av vekst skje her og i bykjernen. Det skal legges til rette for at virksomheter som kan være pådriver for utvikling etableres på Hernes.
d) ***Byen skal ikke vokse ut over sine grenser, men fortettes innenfor byutviklingsområdet. Ny boligbygging skal i hovedsak skje i prioriterte vekstområder og i lokalsentre.***
e) Utenfor byutviklingsområdet skal det legges til rette for vekst i tilknytning til bygdesentre i kommunedelene. Det skal legges til rette for spredt boligbygging i distriktet gjennom bruk av LNFR spredt boligbygging.
f) Det skal legges til rette for en differensiert boligtetthet med høyest utnyttelse i prioriterte vekstområder og moderat utnyttelse i tilknytning til lokal- og bygdesentre.»

For å lykkes med omstillingen vil kommunen prioritere tiltak etter rammeverket unngå, flytt og

forbedre (UFF):
Unngå aktivitet og handling som skaper klimagassutslipp, for eksempel gå i stedet for å kjøre bil, eller unngå å bygge ned uberørt natur»

Hensynssone

Eiendommen 69/169 ("Postgården") omfattes av hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570) Ref: 5007_04, plan- og bygningsloven § 25 første ledd nr. 6
Vi viser til eget punkt om dette i referat fra oppstartsmøte med utbygger 13.09.22.:
«*Eiendom 69/169 ("postgården") omfattes av hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570) i kommuneplanen og er regulert til bevaring gjennom reguleringsplan med planID 5007_04. Det må vurderes hvordan man kan ivareta og tilpasse seg dette kulturmiljøet på best mulig måte med tanke på plassering og utforming av ny bebyggelse, uteområder og andre anlegg i det nye feltet. Det oppfordres til god dialog og tidlig kontakt med naboer.»*

Med bakgrunn i nedenstående lokale og nasjonale generelle bestemmelser, retningslinjer, strategier og anbefalinger, ber vi om at disse blir fulgt, og konkret om at hensynet til hensynssone og kulturmiljø ivaretas med att:
- Bygninger og vei plasseres, i tilfelle utbygging, lengst mulig unna hensynssonen. Dette bør kunne oppnås bl.a. ved at friareal, uteområder og lekeareal legges opp imot tomtegrensen. Det vil si øst for lerkeallén, som danner et naturlig skille i landskapet og som også har historisk relevans, siden innmarksbeitet/slåttemark mellom låve og allé tilhørte samme eiendom før det ble skilt ut, og at boliger plasseres vest og sør for alléen og åsryggen.
- Siktlinjer ivaretas både med hensyn til plassering og byggehøyde, og at det utarbeides sol- og skyggediagram for området.
Fra Kommuneplanens arealdel 2022 - 2034 Bestemmelser og retningslinjer 09.05.2022:
§ 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.

Fra Riksantikvarens klimastrategi for kulturmiljøforvaltning 2021–2030
«Kulturmiljø er både en del av FNs bærekraftsmål og en viktig ressurs i arbeidet med å nå dem. Klimastrategien vil være et viktig bidrag i oppfølgingen av flere av bærekraftsmålene, og er særlig relevant i arbeidet med mål 11, 12 og 13.»
Fra Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling (2021):
«MÅL 5
Kulturmiljøforvaltning i byer og tettsteder skal kjennetegnes av kunnskapsbasert og langsiktig arealplanlegging med gode medvirkningsprosesser.
En helhetlig og samordnet arealplanlegging er en forutsetning for god by og tettstedsutvikling. Viktige kulturminner og kulturmiljøer ivaretas for fremtiden, og bærekraftig utvikling skal sikres gjennom arealplanlegging.
Anbefalinger: I forbindelse med arealplanarbeid må det sikres nødvendig kulturmiljøkunnskap som grunnlag for gode beslutninger. Det kan eksempelvis være konsekvensutredninger for kulturmiljø og landskap og/eller kulturhistoriske stedsanalyser (som f.eks. DIVE).
Gjennom reguleringsplaner bør tilpasset, god arkitektur, gode visuelle kvaliteter og hensynet til kulturmiljø og respekt for omgivelsene ivaretas og nedfelles i klare og tydelige reguleringsbestemmelser.»

Bevaring av kulturmiljø, kulturminner og landskap

Vi viser her til Lov om kulturminner, *§ 2.Kulturminner og kulturmiljøer – definisjoner.*
Samt til Stortingsmelding 16 (2019–2020) Nye mål i kulturmiljøpolitikken — Engasjement, bærekraft og mangfold.:
Kap. 2.2 Nasjonalt mål 3
«Et mangfold av kulturmiljø skal tas vare på som grunnlag for kunnskap, opplevelse og bruk. Målet understreker at et mangfold av kulturminner, kulturmiljøer og landskap skal tas vare på som ressurser og grunnlag for kunnskap, opplevelse og bruk.»
Kap. 5.1 Det grønne skiftet
«Kulturmiljøpolitikkens generelle verdigrunnlag er basert på at kulturmiljø representerer både miljømessige, kulturelle, sosiale og økonomiske verdier. Det har betydning for enkeltmenneskers identitet, trivsel og selvforståelse. Det gir steder særpreg og egenart og er en ressurs for lokalsamfunns- og næringsutvikling.»
Kap. *9.1.2. Sosial bærekraft*
«De fysiske omgivelsene legger rammene for menneskers liv og livskvalitet. Mens begrepet livskvalitet handler om menneskene, brukes uttrykket levelighet (liveability) om utformingen av omgivelsene. Levbare byer og steder – også kalt «liveable cities» – er byer og steder der

det er godt å leve, og som har omgivelser som bidrar til høy livskvalitet.
Hvordan byer, nærmiljøer og steder utvikles betyr mye for folks helse. Inspirerende omgivelser kan skape større fysisk og sosial aktivitet, kan motvirke ensomhet og skape større trygghet. Kvalitetene i omgivelsene kan også bidra til bedre trivsel, bedre oppvekstvilkår og inkludering. Kulturmiljø kan bidra til å skape levelighet gjennom å bygge opp om et steds identitet og bidra til historisk tidsdybde.»
Vi ber om at det foretas en vurdering om bevaring av følgende kulturminner knyttet til kulturmiljø og historie på planområdet:

- Bevaring av «lerkealléen», beplantet vegetasjon som værskjerm og kulturlandskap inn mot bebyggelse regulert til bevaring av bygningsmiljø. Værskjerm med skog og lerkeallén langs høydedrag fra i sørvest gnr 69 bnr 118 til i nordøst mot bnr 21 vendt mot sjøen og Vikan er en viktig værskjerm for hele området på høyden på Øvre Løding, og et signifikant kulturhistorisk spor.
- Jordkjeller i «kilen» mellom 69/169 og 69/149.
- Sti bak låve på 69/169 sør-vest mot/over hestebeite ned mot Sildestengveien
- Steinsatt bekkefar, nordvest på 69/15
- Rest etter gammel vei/veifar, mulig del av tidligere hovedferdselsåre, nedenfor/vest for 69/21, Steinvollveien 40.
- Innmarksbeite og slåttemark på området.

Kulturminner fra eldre tid

Området har stor verneverdig verdi og framstår som en del av et større sammenhengende kulturmiljø som viser den særegne nordnorske bosetningsformen fra den tidligste steinalder og til reformasjonen. Det er ikke lenger mange sammenhengende kulturmiljøer igjen bevart i sentrale områder innenfor landsdelen som viser fiskarbonden med ulike typer næring (jordbruk/ fangst/ fiske), og med både kjente boplasser fra mange perioder av forhistorien (steinalder langs Saltstraumen, Godøynes og bronsealder-jernalder på Ilstad) og automatisk fredete kulturminner som gravhauger bevart.
I referat fra Oppstartsmøte 13.09.22 vises det under punktet Kulturmiljø til:
«Automatisk fredet kulturminne innenfor planområdet ble utgravd i 2014. Det må avklares med Nordland Fylkeskommune om det vil være behov for ytterligere befaring/kartlegging.»
Vi mener at planområdet som helhet må undersøkes i henhold til kulturminneloven.
Med bakgrunn i at man kan forvente å gjøre flere lignede funn i uutbygde kulturmiljø der det tidligere er registrert fornminner, og viser ellers til:
§ 1.Lovens formål.
«Kulturminner og kulturmiljøer med deres egenart og variasjon skal vernes både som del av vår kulturarv og identitet og som ledd i en helhetlig miljø- og ressursforvaltning.
Det er et nasjonalt ansvar å ivareta disse ressurser som vitenskapelig kildemateriale og som varig grunnlag for nålevende og fremtidige generasjoners opplevelse, selvforståelse, trivsel og virksomhet.
Når det etter annen lov treffes vedtak som påvirker kulturminneressursene, skal det legges vekt på denne lovs formål».
§ 2.Kulturminner og kulturmiljøer – definisjoner.
Med kulturminner menes alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Med kulturmiljøer menes områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

Reglene om kulturminner og kulturmiljøer gjelder så langt de passer også for botaniske, zoologiske eller geologiske forekomster som det knytter seg kulturhistoriske verdier til. Etter denne lov er det kulturhistorisk eller arkitektonisk verdifulle kulturminner og kulturmiljøer som kan vernes. Ved vurdering av verneverdier kan det i tillegg legges vekt på viktige naturverdier knyttet til kulturminnene.
Samt § 3.Forbud mot inngrep i automatisk fredete kulturminner og § 9.Undersøkelsesplikt m.v.

Naturmangfold og jordvern

I dag lærer man om økologisk bærekraft i barnehage, skole og arbeidsliv. Vårt forhold til natur er ikke lengre en særinteresse, eller noe næringsliv pliktoppfyllende skriver et par linjer om i årsrapporten sin. Stadig flere innbyggere, investorer og kunder forventer en reell og ekte miljøprofil hos aktører som påvirker naturmiljøet. Det er avgjørende at kommunen er med å stille krav for å sikre at denne utviklingen ikke bremser opp.
Miljø- og klimahensyn skal vektlegges tungt i utviklingen jfr. Handlingsplan for naturmangfold Bodø kommune 2021-2023. Det overordnet formål med handlingsplanen: å styrke ivaretakelsen av naturmangfoldet i Bodø, blant annet via aktiv deltagelse blant kommunens innbyggere og samfunnsaktører. Fra handlingsplanen heter det videre at Kommunen har en svært viktig rolle når det gjelder å begrense tap av naturmangfold som følge av arealendringer. Som planmyndighet kan kommunen sikre at områder som er viktig for naturmangfold sikres. Her er det viktig at ikke bare registrerte forekomster ivaretas, men at også ser hvordan man kan ivareta naturmangfold i en større sammenheng. Handlingsplanen legger også vekt på at endringen i klima krever at vi må bruke og utnytte naturens evne til å håndtere overvann og lagre karbon. Naturen er best på vannhåndtering og ethvert grøntområde har en viktig funksjon for opprettholdelse av vannbalansen. Et viktig tiltak er å rette fokuset på det blågrønne nettverket av blå (vann) og grønne områder som ligger mellom og utenfor bebyggelsen.

Fra *«Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023»* (14.06. 2019)
«Arealendringer er den viktigste påvirkningsfaktor for truet natur i Norge i dag.»

Gjennom plan- og bygningsloven er kommunen gitt gode verktøy til å beskytte natur, men også vide fullmakter til å bygge ned natur. Med andre ord er kommunens arbeid for naturmangfold utslagsgivende for ivaretakelse av fuglebestander og annet naturmangfold.

Fra Kommuneplanens samfunnsdel:
· *Ett av satsningsområdet i Bodø kommunes samfunnsplan er bærekraftig byutvikling – som gir rammer for en kompakt og grønn arealbruk i hele kommunen.*
· *Naturlandskap, biologisk mangfold, dyrka jord og naturverdier ivaretas i all planlegging og sikres som verdier for hele befolkningen. Jordvernet skal stå sterkt i arealplanleggingen.*

Fylkesplan for Nordland (2013-2025), utarbeidet av Nordland Fylkeskommune, legger føringer for kommunal arealforvaltning, noe som i tydeliggjøres i plan- og bygningsloven § 8-2.
I den regionale planen skrives det blant annet:
• *Utbygging av boligområder og arbeidsplasser skal i hovedsak skje innenfor de etablerte by- og tettstedsstrukturene. I arealplanleggingen skal transformasjon og fortetting i by- og tettsted og rundt kollektivknutepunkter vurderes som virkemidler for å unngå uønsket spredning av bebyggelse.*
• *Viktige naturområder må forvaltes slik at områdenes kvalitet ikke forringes. Naturmangfoldet bør være kartlagt som grunnlag for kommunal planlegging.*
• *Nybygging av boliger og fritidsbebyggelse bør skje i form av fortetting av eksisterende områder framfor å ta i bruk nye områder innenfor LNFR-områder.*
• *Større sammenhengende villmarkspregede naturområder og sammenhengende områder fra fjord til fjell (INON), skal ivaretas som viktige områder for naturmangfold, friluftsliv og opplevelse.*

Fra Brev fra Landbruks-og matminister Sandra Borch, Det kongelige landbruks- og matdepartement, Det kongelige kommunal- og distriktsdepartement «Ta vare på matjorda»

«Kommunene har et stort ansvar for bærekraftig planlegging og arealforvaltning. Å ivareta jordvernet er derfor en viktig oppgave for kommunene. Hurdalsplattformen viser at regjeringen vil styrke jordvernet og sikre at jordvern blir et overordnet hensyn i arealforvaltningen.»
«Det forutsettes at en gjennomfører en grundig analyse av status og utviklingstrekk for jordvernet i kommunen. Regjeringen vil ha en kritisk gjennomgang av konkrete utbyggingsprosjekter for å vurdere om disse er forenlige med de fastsatte jordvernmålene.»
«En strammere jordvernpolitikk tilsier at kommunene ved planrevisjoner bør vurdere om arealer som tidligere har vært avsatt til formål som innebærer omdisponering av dyrka jord, skal tilbakeføres til LNFR-formål.»

Planområdet er en forbindelseslinje mellom den artsrike strandsona/langfjæra/ kulturlandskapet og utmarka inn mot Sjunkhatten Nasjonalpark. Om Bunesåsen blir utbygd, vil dette området være den eneste gjenværende grønne korridor. Vi observerer stadig et mangfold av dyr og fugler i området, som oter, elg, rev, ekorn, hegre, ravn, hakkepett, hønsehauk, ørn med mer, og opplever skogen som et økologisk funksjonsområde for disse. I planinitiativ for Steinvollen - Tverlandet PlanID 2022009, blir området fremstilt som om det ikke finnes dyreliv her. Dette er ikke i samsvar med våre observasjoner og oppdaterte registreringer i Artsdatabasen.

Og fra Miljødirektoratets Veileder for Sammenhengende naturområder i arealplanlegging (2022):
«Det er lite aktuelt å lage reguleringsplaner der store, ubebygde utmarksarealer inngår som en del av arealplanen.
Kommunen skal imidlertid være oppmerksom på smalere forbindelseslinjer eller ferdselskorridorer mellom de store, relativt urørte naturområdene. Dette er ofte viktige ferdselsårer både for dyr og
turgåere. I forbindelse med reguleringsplaner kan det være viktig å passe på at framkommeligheten ivaretas. Dette kan kommunen sikre på flere måter. Det mest aktuelle er enten å bruke egne arealformål på korridorene eller å fastsette planbestemmelser til reguleringplanen.»

AREALSTRATEGI (fra forslag til ny samfunnsdel, Bodø kommune og Kommuneplanens arealdel 2026-2038):
4.2.5 Natur og klimatilpasning
• Naturen i Bodø skal ivaretas og det er et viktig prinsipp at all natur har en verdi.
• Mål om arealnøytralitet skal legges til grunn, og det skal legges til rette for å styrke og restaurere naturområder som er påvirket av inngrep.
• Grønne korridorer gjennom det bebygde landskapet skal bevares og forsterkes.
Både som leveområde for arter og for å sikre befolkning tilgang til Bodømarka og andre naturområder.

I henhold til disse retningslinjene ber vi om at områder med innmarksbeite og slåttemark innenfor planområdet vurderes bevart, at det sørges for grønne korridorer og mest mulig bevaring av eksisterende vegetasjon og trær av hensyn til artsmangfold og dyreliv.

Foreslått tetthet/antall boenheter ved ev. utbygging

Antallet boenheter skissert i KPA 23 planforslag fra utbygger fremstår etter vår mening som altfor høyt, og bør av flere årsaker reduseres ved en eventuell utbygging.
En utbygging av det skisserte omfang, forandrer nærområdet drastisk og vil gi vesentlig dårligere bokvalitet for nærmeste naboer og for bygda som helhet. Den vil bryte dramatisk med tettheten for eksisterende bolig- og gårdsbebyggelse, samt bryte

med miljø- og bærekraftsformål. Kvaliteter som er i landskapsrommet blir satt helt til side til fordel for flest mulig boenheter og der antall boliger vil økes i vesentlig grad i vårt nærområde.
Den sosiale dimensjonen ved eventuell utbygging av dette området, og dens negative effekt på folkehelse og livskvalitet bør også hensyntas. En full utbygging i det skisserte omfanget av området vil gi en kraftig reduksjon av grønne areal i nabolaget.
Det planlegges også utbygging i randsonen mellom Saltenfjorden og Tverlandsmarka og Mjønesfjellet. Dette området er en av de siste grønne korridorer mellom hav, skog og mark og fjell på Tverlandet, og den siste mellom brua og Hopen.
For eldre og yngre med liten aksjonsradius er nærhet og tilgang til denne typen grønne areal svært viktig, både for trivsel, livskvalitet, helsefremmende bevegelse og total helse. Redusert tilgang til relativt uberørte turområder som kan brukes hele året vil forringe opplevd livskvalitet, helse og velvære for alle berørte naboer og brukere av området.
Det er videre et bevisst verdivalg å bosette seg i en bygd, framfor i by og tettbebygde strøk. Valget muliggjør en sosial dimensjon med «luft mellom husene» og nært naboskap, stillhet og nærhet til uberørt natur. Dette er for dagens beboere svært viktige dimensjoner for egen livskvalitet og helse. Det forventes av beboerne i nærområdet at sosial og helsemessig bærekraft blir ivaretatt.

I KPA 2022-2034 under pkt 5.3.1 fremkommer det at behov for areal for boligbygging og antall enheter for Tverlandet fremstår som mer enn tilstrekkelig:
«Planforslaget (KPA 2022-2034) vil med dette legge til rette for mer boligbygging enn skolekapasiteten på Tverlandet tåler. For å unngå at det bygges for mye boliger vil det være viktig å sette bestemmelser knyttet til type boliger, tetthet samt maks antall boenheter innenfor de ulike feltene.»
Videre står det:
"Høyere tetthet og mindre boenheter (leiligheter) bør som hovedregel lokaliseres i områder med god kollektivdekning og nærhet til sentrale funksjoner.»
Og uthevet på side 52:
«Det er et mål at det ikke skal tilrettelegges for bolig utenfor tettsted, utenfor gangavstand til kollektiv, eller i konflikt med andre interesser.»
Vi vil også vise til rådmannens og Byutviklings generelle argumentasjon om begrensning av antall enheter på Tverlandet i *«Prinsippavklaring - videre arbeid med detaljregulering for Bunesåsen, Tverlandet» (18.02.2021), side 8:*
«Å åpne for utbygging av boliger i dette området vil være i konflikt med overordna føringer for planlegging. Tverlandet tettsted har i dag rundt 1150 boenheter, og det er de siste ti årene etablert i snitt 11 nye boenheter hvert år. En utbygging av boliger i Bunesåsen vil kunne utgjøre en betydelig andel av boligbehovet på Tverlandet i årene fremover. Sett i lys av at nye områder avsatt til boligområder utenfor ny bydel skal reduseres samt mål om kompakt stedsutvikling, vil det fremover ha stor betydning hvilke områder som avsettes til ny boligbebyggelse. Det vil være avgjørende at nye boligområder ligger nært sentrale funksjoner, mens områder utenfor akseptabel gangavstand til skole og kollektiv ikke bør utvikles.
Innenfor Tverlandet tettsted vil det være ønskelig med fortetting, høy utnyttelse og variasjon i boligtyper. For boligbygging utenfor tettstedet vil det være behov for å begrense antall boenheter og legge strengere rammer for utviklingen.»
Siden dette området ligger utenfor byfortettingssonen, og utenfor det som regnes som akseptabel gangavstand til holdeplass for kollektivtrafikk, skole og tjenesteyting, er dette

en 100% bilbasert utbygging som er direkte i strid med Bodø kommunes eget nullvekstmål for biltrafikk 2033 og klimanøytralitetsmål.
Antallet enheter her får derfor en direkte innvirkning på mengden økt biltrafikk, og antallet boenheter bør begrenses også av hensyn til miljø, klima- og bærekraftsmål og økt støy i området.
Som overordnet føring for dette temaet viser vi til *«Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging»* 26.09.14 , Pkt 4.2, 4.3 & 4.4.
Når vi ser på den foreslåtte tettheten versus f.eks. de generelle kvalitetskrav i "Kommuneplanens arealdel 2022 - 2034, Bestemmelser og retningslinjer 09.05.2022» *§ 5.1.3.1 Generelle kvalitetskrav* og *§ 5.1.3.2 Terrengbehandling og landskap,* fremstår disse ikke som kompatible i dette området, hvis disse kravene skal innfris.
Derimot mener vi at opp til 10 enheter, slik det var estimert i KDP 13 Tverlandet og med referanse til brev av 15.03.21 fra Byutvikling til Norgeshus AS som tilbakemelding på innsendt planinitiativ for Steinvollveien 15.03.21, fremstår som et fornuftig antall.
Vi ber om med bakgrunn i ovenstående om at vedtaket om 22 enheter i området omgjøres til maks 10 boenheter som øvre grense for planområdet, ved en eventuell utbygging.

Konsekvensutredning

Vi ser at det ikke er gjort konsekvensutredning for området (B5), men vi er klar over at det er kommunen som ansvarlig myndighet som etter forskriften avgjør om det er konsekvensutredningsplikt i planinitiativ.
I «Opplysninger jf. forskriftens §1 – Krav til planinitiativet» punkt (i, vises det til vurdering som tilsier at reguleringsplanen ikke utløser krav om konsekvensutredning.
Men vi vil vise til at selv om ikke det utarbeides konsekvensutredning så skal ethvert vedtak være tilstrekkelig utredet i planbeskrivelsen, Jfr. PBL § 4-2 og de generelle reglene i forvaltningsloven § 17.
Med bakgrunn i at det i dette tilfellet er fare for nettopp vesentlige virkninger på miljø og kulturmiljø.

Og vi vil understreke at Bodø kommune allerede har kommet til følgende konklusjon i Kommunens arealdel 2022-2034: «Konsekvensutredning av arealinnspill og vurdering av eksisterende arealreserver» i sitt avslag for «Steinvollveien (vedrørende søknad om utvidelse B6) Gnr./bnr. 69/15»:
- «at området er «Utenfor tettstedet og utenfor akseptabel gangavstand til holdeplass for kollektiv, skole og idrettsanlegg.»
- «Utvidelsen av boligområdet er i konflikt med landbruksinteresser og mål om kompakt by- og tettstedsutvikling.»

Vi vil her gjøre oppmerksom på at B5 er lenger unna akseptabel gangavstand til holdeplass for kollektiv, skole og idrettsanlegg enn B6.

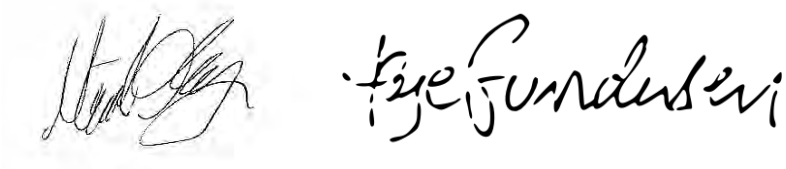
Innspill til KPA 26-38:

1. Området B5 endres tilbake LNFR, da 100 % bilbaserte utbyggingsområder er i strid med miljø- og bærekraftsmål, og mål om kompakt by- og tettstedsutvikling. Areal som er avsatt eller regulert til bebyggelse, men ikke bygd ut, skal vurderes på nytt.

2. Begrunnelse er gitt ovenfor og det er tilstrekkelige utbyggingsarealer innenfor Tverlandet tettsted i områder som er i tråd med gitte mål for miljø- og bærekraft. Transformasjon og fortetting av bebygd areal skal prioriteres fremfor nedbygging av natur og landbruksarealer.

3. Følgende tema utredes i forhold til området:
- Hensyn til hensynssoner for bevaring av kulturmiljø
- Bevaring av kulturmiljø, kulturminner og landskap
- Kulturminner fra eldre tid
- Naturmangfold og jordvern
- Foreslått tetthet/antall boenheter ved ev. utbygging
- Konsekvensutredning

4. Ved opprettholdelse på tross og imot våre punkter 1 og 2 av område B5 Steinvollveien for regulering for boliger, bl.a. i strid med nevnte miljø- og bærekraftsmål, må eventuell utbygging begrenses til LNFR spredt boligbygging med maksimum 10 boenheter langs Sildestengveien.



Mikael Rönnberg & Hege Gundersen
Steinvollveien 44, gnr/bnr 69/169

og på vegne av:
Steinvollveien 6, gnr/bnr 69/182
Steinvollveien 7, gnr/bnr 69/18
Steinvollveien 40, gnr/bnr 69/21
Sildestengveien 209 gnr/bnr 69/118
Steinvollveien 46, gnr/bnr 69/149
Steinvollveien 41, gnr/bnr 69/124
Steinvollveien 45, gnr/bnr 69/65

15.11.25

Bodø kommune

Innspill til høring av Kommuneplanen arealdel 2026.

Det er feil arealformål i forslaget for arealbruket for parkeringsplassen til Alpinanlegget. Alpinanlegget er fortsatt i utvikling og alle tiltak som hører til videreutvikling bør kunne gjennomføres innen rette formålet.

I følge § 1.1.2 Forholdet til reguleringsplaner, er det ikke i samsvar med reguleringsplan for Vestvatn, PlanID9013. Iforslaget og også gjeldende KPA, blir dette definert til LNFR området som krever dispensasjon av all evt aktivitet som skal skje.

Denne bestemmelsen skapte mye problemer i saken om ombygging av heisbu til Familiebakken.

Det var nok utilsiktet, men vi ønsker å ha regulert området som er merket med

Arctic Cabins er nå innenfor eget utskilt tomt. Formålet for dette arealet bør tilpasses den reelle aktiviteten på stedet. Samarbeider med Idrettslaget.

1. (rød) til enten parkering/vei eller til idrettsformål slik det er i Bestemorenga (Formålet omfatter parkering og ikke lager problemer til videre utvikling av anlegget).
2. Arctic Cabins, ta med området SP1 og SP3 til KPA i passende formål som er i tråd med reguleringsplan.

Matti Jäntti

Styreleder MIL

Fra: Monica Andersen[monica.andersen71@gmail.com]
Sendt: 16.11.2025 23:46:01
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Tittel: Vedr: Høring Kommuneplanens arealdel 2024 /1938

Jf. Innsigelse til planlagt etablering av nytt industrielt oppdrettsanlegg i Helligvær utenfor Valløya

Jeg fremmer med dette innsigelse mot planene om ytterligere etablering av industrielt oppdrett i Helligvær utenfor Valløya. Området er allerede belastet av eksisterende anlegg, og saken har vært oppe til behandling tidligere. At den likevel stadig dukker opp igjen skaper betydelig utrygghet, uro og frustrasjon blant oss som bor her og bruker området jevnlig.

1. Saken har vært oppe før – og gjentatte prosesser skaper utrygghet
Dette er ikke første gang det foreslås nye oppdrettslokaliteter i Helligvær. Gjentatte prosesser over flere år gjør det vanskelig for lokalbefolkningen å føle forutsigbarhet og trygghet i sitt eget nærmiljø. Når en sak som tidligere har møtt motstand stadig bringes tilbake på dagsorden, oppleves det som en ignorering av lokale interesser og erfaringer.
Slike gjentagelser binder tid og ressurser, skaper konflikt og bidrar til en vedvarende opplevelse av press fra en industri som allerede er godt etablert i området.

2. Økende belastning på et allerede presset havmiljø – Bærekraftsmål 14
Det finnes allerede oppdrettsanlegg i Helligvær, og mange av oss som fisker i området – også som hobbyfiskere – opplever at det er markant mindre fisk å få enn tidligere. Dette gjelder særlig torsk og sei på tradisjonelle plasser som før var pålitelige.

Ytterligere utbygging av oppdrettsindustri vil forsterke presset på:
villfiskens vandringsmønstre
gyteområder og oppvekstområder
det marine økosystemet som allerede viser tegn til belastning. Dette strider med Bærekraftsmål 14 – Livet under vann, som understreker behovet for å beskytte og gjenopprette marine økosystemer og redusere menneskelig påvirkning på havmiljøet.

3. Forurensning, utslipp og brudd med Bærekraftsmål 12 – Ansvarlig forbruk og produksjon

Industrielt oppdrett fører med seg store mengder utslipp, og når det allerede finnes anlegg i området, må den samlede belastningen vurderes. Mer oppdrett vil utløse:
økt avrenning av næringssalter
mer fôrspill og organisk avfall
ytterligere utslipp av kobber, mikroplast og andre kjemikalier

Dette er ikke i tråd med Bærekraftsmål 12, som krever ansvarlig og miljømessig bærekraftig produksjon. En videre økning i industriell aktivitet i Helligvær går dermed på tvers av nasjonale og internasjonale mål for ansvarlig natur- og ressursforvaltning.

4. Konsekvenser for friluftsliv, landskap og lokalkultur

Helligvær er et av de mest verdifulle områdene for fritidsfiske og naturopplevelser i regionen. Når fiskebestandene allerede er svekket, og naturpreget endres av eksisterende industri, vil ytterligere anlegg:
forringe frilufts- og rekreasjonsmulighetene
skape økt trafikk, støy og lysforurensning
endre det åpne, urørte kystlandskapet som er en sentral del av områdets identitet
Dette rammer både innbyggerne og regionens besøksnæring.

5. Kumulativ belastning og utilstrekkelig hensyn til lokale interesser

Det er avgjørende at myndighetene vurderer den samlede belastningen av eksisterende og planlagte anlegg. Når lokale erfaringer allerede peker på reduserte fiskemuligheter og økt press på naturmiljøet, og når saken gjentas uten å ta tilstrekkelig hensyn til lokal motstand,

svekkes tilliten til prosessen. Industriell virksomhet må ikke drives på bekostning av lokal trygghet, naturgrunnlaget eller bærekraftige brukere av området.

Konklusjon
På bakgrunn av: at saken tidligere har vært oppe og skaper utrygghet når den stadig gjentas
dokumenterte og opplevde negative konsekvenser for lokale fiskebestander,
eksisterende belastning fra oppdrettsindustrien
hensyn til Bærekraftsmål 14 og 12,
viktige interesser knyttet til friluftsliv, naturverdier og lokalsamfunnets forutsigbarhet. På bakgrunn av dette ber jeg om at søknaden om etablering av nytt industrielt oppdrettsanlegg i Helligvær utenfor Valløya avslås.

Jeg ber som de andre fra vårt område at denne innsigelsen tas inn i den videre saksbehandlingen.

Ber videre om at dette ikke til stadighet blir en ny mulighet for omkamp.

Mvh fra Monica Andersen, grunneier i Beiskøya

Naturvernforbundet i Salten

Dato: 17.11.2025

Mottaker:
Bodø kommune
postmottak@bodo.kommune.no

Høringsuttalelse - forslag til kommuneplanens arealdel 2026 – 2038, Bodø kommune.

Vi viser til høring av kommuneplanens arealdel 2026-2038 for Bodø kommune. Vi har følgende kommentarer til planforslaget:

(1) Akvakultur på land Store Kalvøya, Landegode.

I planbeskrivelsen del 4.11 «Sjøområdene og strandsonen» heter det at:

«På Store Kalvøya vest for Landegode er det kommet innspill om landbasert oppdrett. Konsekvensutredning viser at de negative konsekvensene for natur, miljø og samfunn er store. Samtidig har landbasert oppdrett lavere utslipp i driftsfasen og tiltaket vil være positivt for næringsliv og bolyst på Landegode.»

Det foreslås to alternativer for området; enten at innspill tas med i planen og området dermed avsettes til næringsformålet landbasert akvakultur *eller* at landområdet videreføres som LNFR formål og sjøarealene rundt avsettes til akvakultur. Vi er negative til begge alternativene.

Angående landbasert oppdrett sendte vi allerede tilbake i 2020 en negativ uttalelse og vårt syn har ikke endret seg: Det å sprenge ned skjærgården i urørte naturområder for å drive oppdrett er uakseptabelt. Det er store og irreversible inngrep, det påvirker miljøet, forandrer landskapet og fortrenger annen stedegen aktivitet og tradisjon. Vi er for øvrig ikke alene om å være opprørt over dette, noe som blant annet kommer frem i den store og brede motstanden som er vist mot lignende planer på Feøya i Fleinvær. Dette er bestemt ikke fremtiden for norsk oppdrett og vi forventer en tilsvarende mobilisering også i denne saken om området skulle bli avsatt til landbasert akvakultur.

Den massive motstanden til denne måten å etablere landbasert industrianlegg på, førte til at det i 2022 ble full stans i muligheten til å søke om tillatelser til akvakultur på land for laks, ørret og regnbueørret. Myndighetene mente det ikke forelå en god avklaring/definisjon på hva som var «landbasert», og at det kunne resultere i at vederlagsfrie tillatelser ble gitt til tross for at utslipp og smittespredningen var stor og tilsvarende som i et konvensjonelt oppdrettsanlegg.

Etter lengre tids stans er det nå på nytt åpnet for konsesjoner til slike formål, og i *forskrift om endring av regelverk for akvakultur på land* står det at «*Det kan kun gis tillatelse til akvakultur på land dersom anlegget ligger på fast grunn eller utfylte masser på område som normalt ikke er dekket av vann*» - Dette innebærer rimeligvis at man ikke kan gjøre utfyllinger i havområdet ved øya for å sette opp et slikt anlegg eller annen infrastruktur (inkludert havner) som bygges for å kunne drifte et slikt anlegg. Igjen illustrere dette at uberørte øyer langs kysten er totalt uegnet til slike formål, og dette medfører at både dette og alle andre lignende industriprosjekter langs kysten bør avvises.

Landbaserte oppdrett må kun tillates i allerede industrialiserte områder (gråe arealer). Det vil være i tråd med Bodø kommunes politiske målsetning om å «*gjenbruke og fortette allerede utbygde arealer fremfor å bygge ned mer natur.*» Ellers blir landbasert oppdrett en naturbelastning som kommer *i tillegg* til de allerede kjente problemene med oppdrett i sjø, og et vesentlig poeng med å legge oppdrett på land må være å skåne natur og ikke ødelegge den på nye måter. Og videre: selv om det skulle være mulig å legge et anlegg til øya uten å gjøre utfyllinger i sjø; vil selve øya bli ødelagt som levested for fugler og dyr, området rundt vil bli forstyrret og forringet av trafikk, støy og lys og slik totalt endre karakter. BirdLife har dokumentert at området er et svært viktig område for sjøfugl. Vi frykter også for presedensen ved å sprenge ned kystsonen med tanke på hvor viktig den er for sjøfugl som allerede er i sterk tilbakegang langs kysten, det generelle problemet med naturtap og naturkrise i Norge , økende bit for bit nedbygging som også er dokumentert av NRK, og konsekvensene for friluftsliv, rekreasjon og turisme. I forbindelse med tidligere søknader om å omregulere Store Kalvøya til landbasert oppdrett uttalte kulturkontoret i Bodø at tiltaket var i strid med viktige friluftsinteresser. Bodø friluftsforum skrev at området er mye benyttet til friluftsliv både på vann og på land. De viser til at kajakklubben benytter området ved Korten og Landegode og at mange padlere velger å padle innaskjærs på grunn av sikkerhet og naturopplevelse. Bodø Seilforening skrev at Korten, Landegode, er et meget populært rekreasjonsområde som er mye brukt av seilere og motorbåter, og ber om at det ikke gis tillatelse til etablering av akvakulturanlegg i området. FNF Nordland og Birdlife har også tidligere sendt sterkt kritiske uttalelser.

Vi ber derfor Bodø kommune om å ta et like modig og fremtidsrettet valg som Gildeskål kommune gjorde når ny arealplan nylig ble vedtatt: Etter alle innspillene som kom inn i forbindelse med motstanden mot landbasert oppdrett på Feøya, samt i høringsprosessen for ny arealplan 2024-36, ble det besluttet å ta all akvakultur ut av planen for området. Her ble det blant annet henvist til at *«en rekke viktige lokale, regionale og nasjonale verdier innenfor dette området [og] stort naturmangfold, spesielt knyttet til hekkende pelagisk dykkende arter. Flere arter er på rødlista i kategorien sårbar til sterkt truet. Bestandene av sjøfugl i Norge har gått sterkt tilbake de seneste årene, og flere arter som før var tallrike er nå på rødlista.»* Som det fremgår av uttalelsene fra FNF og Birdlife (henvist til over) er dette meget likt hva som gjelder for Store Kalvøya, bl.a. heter det i Birdlife sin uttalelse om Store Kalvøya at:

Overordnet (topografi og kart) er dette et typisk viktig område for sjøfugl, med en rekke små holmer med variert vegetasjon og grunne havområder rundt. Det gjenspeiles også av artssammensetningen og en rekke rødlistede arter funnet. Ved Kalvøya er det registrert makrellterne (sterkt truet), storspove (sterkt truet), storskarv (nær truet), teist (nær truet), gråmåke (sårbar), fiskemåke (sårbar), tyvjo (sårbar) og tjeld (nær truet). Vi merker oss store antall storskav under feltbefaringen i mars. Nye undersøkelser av kompetente ornitologer vil utvilsomt øke listen over rødlistede fuglearter.

Bodø kommune sier selv at «*Konsekvensutredning viser at de negative konsekvensene for natur, miljø og samfunn er store*» Dette stemmer med all annen dokumentasjon vi også har funnet, og vi mener derfor at det hverken burde være oppdrett på land eller i sjø i dette området (både alternativ 1 og alternativ 2 er dårlige). Et valg *for* natur trenger heller ikke å være et valg *mot* samfunnsutvikling: Vi bør tenke både næringsliv og bolyst for *hele* regionen under et: En tungtveiende grunn til at folk

ønsker å bo i Nord-Norge er at det enda finnes intakt natur her, og videre er opplevelser knyttet til slik natur en næring i vekst – Bodø kommune bør være seg bevisst på verdien av natur hva angår å være en attraktiv destinasjon både for reiseliv og de som ønsker å bo her fast.

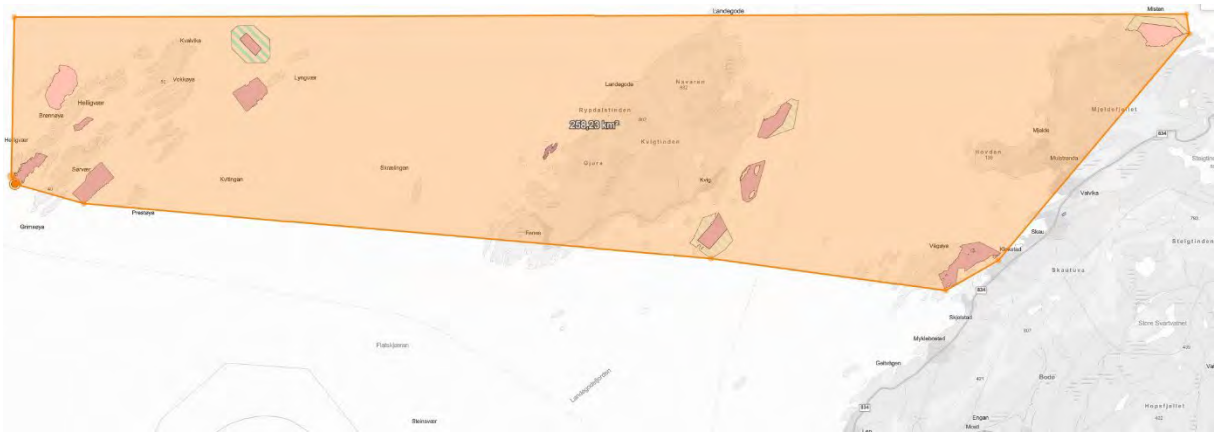
(2) Akvakultur i Helligvær

I planbeskrivelsen foreslås det hele *tre* nye områder avsatt til akvakultur i Helligvær og Lyngvær (AKV13, AKV14, AKV15). Hvorav på *to* av disse er det et alternativ at det skal kunne være akvakultur for alle arter – logisk følger det da at det også åpnes for torskeoppdrett i to områder om man går for dette alternativet begge steder. Videre heter det at:

«Felles for de flere av innspillene som er konsekvensutredet er at de kommer i konflikt med enten fiskeri, allerede etablert akvakultur (forbudssone og produksjonsgrense) eller at konsekvensene for natur og landskap blir store. Noen av innspillene er i konflikt med flere av disse hensynene.»

Mange av problemene med oppdrett av laks i åpne merder er velkjente (lus, rømminger, genetisk påvirkning på villfisk, dyrevelferd m.m.). Vi er prinsipielt imot enhver etablering av oppdrett i åpne merder, samt at riktig lokalitet er grunnleggende hva gjelder både lukkede merder og landbasert (se forrige punkt).

Hva som er særlig bekymringsfullt dersom de foreslåtte akvakulturområdene i Helligvær blir tatt inn i arealplanen og mot formodning blir en realitet, er at det vil det være et sammenhengende belte av oppdrett fra Misten til Helligvær (figur 1).



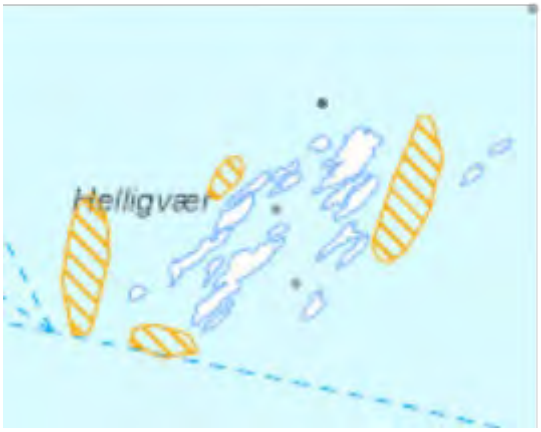
Figur 1 Et sammenhengende belte av oppdrettsanlegg fra Misten til Helligvær.

Vi er sterkt bekymret for konsekvensene dette vil ha for villfisk som beiter, gyter eller vandrer i området og mellom anleggene. Utvandrende laksesmolt tvinges gjennom områder med oppdrett som er så tett at det trolig vil øke dødeligheten i havet. Færre fisk vender tilbake til fødeelven. Vi ber derfor om at planforslaget ikke bare hensyntar konsekvensene av ett enkelt oppdrettsanlegg, men også den *samlede belastningen*.

I tillegg er Helligvær i seg selv et viktig område for sjøfugl og det er store fiskeriinteresser i området med blant annet gytefelt og oppvekstområde for flere fiskearter. Dette er allerede godt dokumentert

i forbindelse med etableringen av oppdrett i Breisundet som var frarådet av kommunedirektøren, statsforvalteren i Nordland og fiskeridirektoratet på bakgrunn av at området er særlig verdifullt for sjøfugl og naturmangfold som trues av oppdrettsindustri – ytterligere arealer avsatt til oppdrett vil naturligvis sterkt forsterke problemet for øygruppen totalt sett.

Vi ser særlig alvorlig på at det kan åpnes for torskeoppdrett i Helligvær, natur- og friluftslivsorganisasjonene har tidligere advart mot torskeoppdrett i Helligvær, spesielt i denne kronikken, og mot torskeoppdrett generelt (for eksempel HER) på bakgrunn av at havforskningsinstituttet (HI) i flere forskningsrapporter har vist at torskeoppdrett er forbundet med betydelig risiko for allerede meget sårbare villtorskestammer. Blant truslene kan vi nevne genetisk påvirkning fra oppdrettstorsk som gyter i merdene, eller rømmer. Slik genetisk påvirkning er særlig alvorlig i en tid der torsken allerede er under press fra mange andre faktorer, for eksempel klimaendringer. Forskning viser at vill torsk har «supergener» som gjør det mulig for den å tilpasse seg mange endringer, og dersom disse forandres ved innblanding av genene til oppdrettstorsk kan det være meget alvorlig. Sykdom og parasitter fra oppdrettstorsk kommer i tillegg, men også selve atferden til villtorsk kan endres på måter som vi har alt for lite kunnskap om. For eksempel har både forskere og yrkesfiskere erfart at torsk kan unnvike områder der store mengder fisk står i merder, med åpenbare konsekvenser for lokaliteter med gyte og oppvekstområder for torsk slik det er rundt hele Helligvær (Se Figur 2. under). Vi mener at føre var prinsippet i naturmangfoldloven § 9. i seg selv skulle være tilstrekkelig begrunnelse for å ikke gå for alternativene som åpner for oppdrett av alle arter og slik også for oppdrett av torsk.



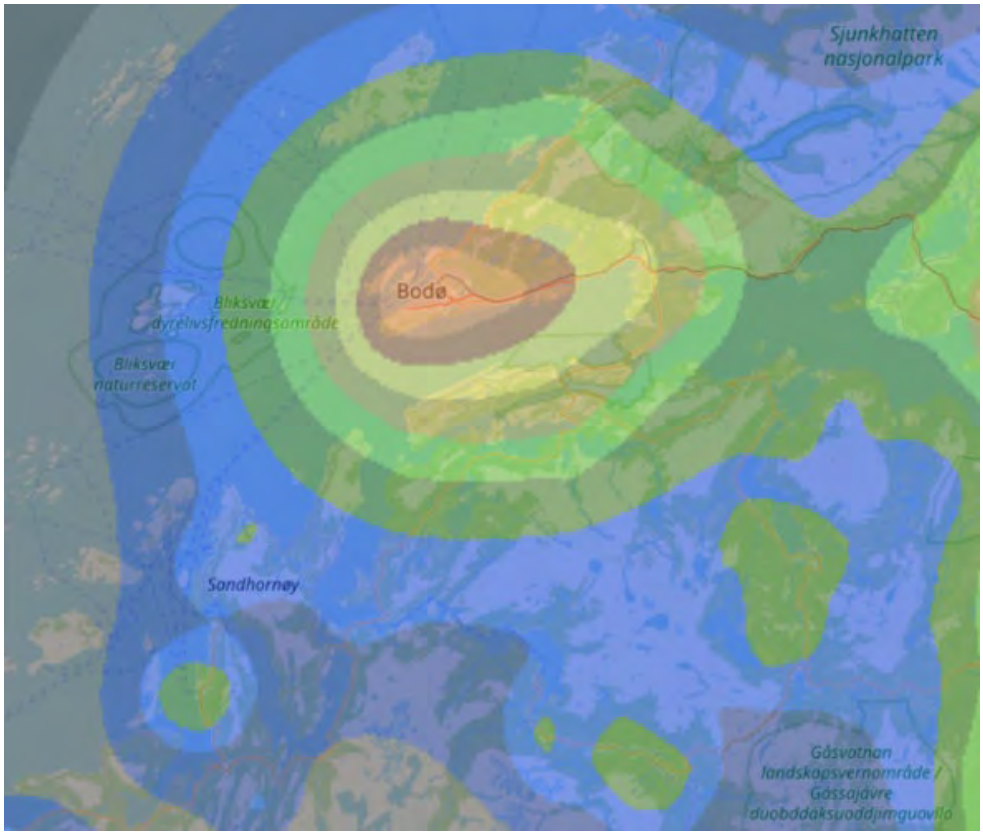
Figur 2. Bildet viser gytefelt for torsk i Helligvær. Kilde: Fiskeridirektoratet.

Vi synes det er viktig å påpeke at oppdrett allerede er en kilde til konflikt i Helligvær: Vi er blitt kontaktet av personer og medlemmer som er dypt fortvilte over lys, støy, ødelagte fiskeplasser, økt trafikk m.m. Det er utvilsomt tilfellet at ytterligere oppdrettsetableringer vil øke både konfliktnivå og psykisk uhelse, dette er en problematikk vi kjenner så alt for godt fra andre utbygningsaker: Når konsekvensene for natur og landskap blir store (som konsekvensutredningene over jo viser nettopp er tilfellet i Helligvær) øker belastingene for mennesker som er glad i naturen på stedet de bor på eller har en tilknytning til. Det er sterk faglig dokumentasjon på at *økosorg* er like tung å bære som annen sorg, og vi må være klar over, og ærlige på, at slike planer utsetter mennesker for stor sorg og

fortvilelse – og dette oppfordrer vi Bodø kommune til å ikke ta lett på.

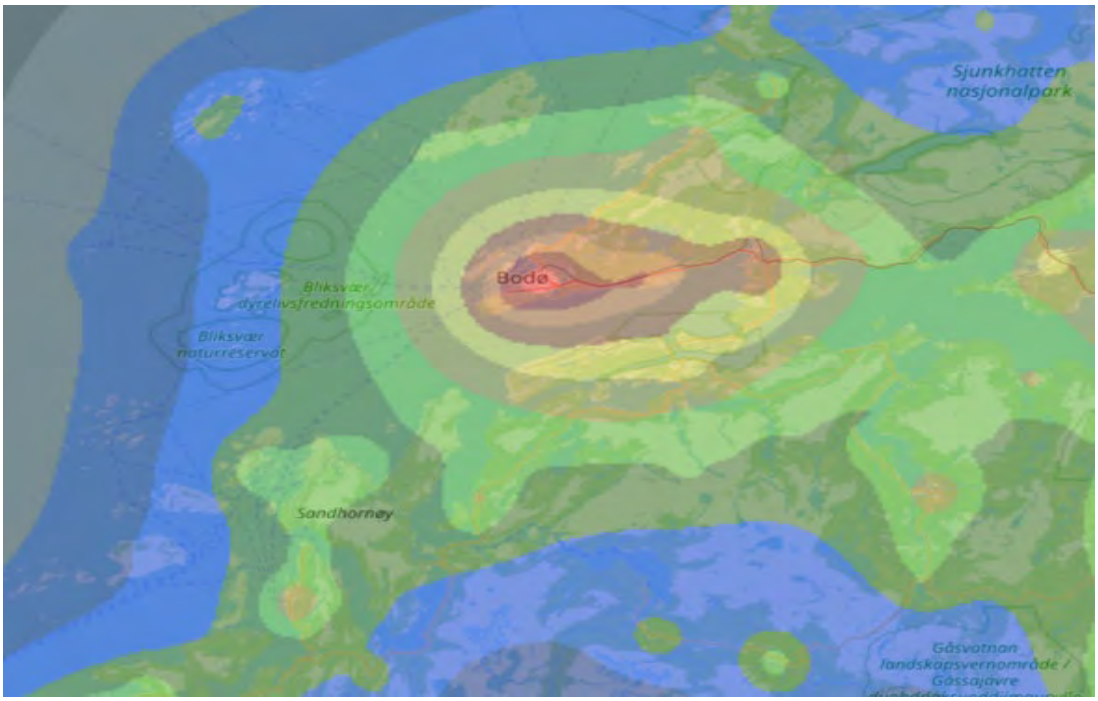
(3) Effekten av lysforurensing på mennesker og natur

Vi har i de senere år registrert en stadig økende lysforurensing fra selve Bodø by, oppdrett og annen aktivitet i Salten. Vi er meget bekymret for konsekvensene av dette og etterlyser mer effektive tiltak. HER kan man følge utviklingen fra år til år ved hjelp av satellitter som registrer lysforurensing. Hva de viser bekrefter observasjonene vi selv har gjort: naturlig mørke blir stadig vanskelige å finne i vår region. Mange tror at det generelt er meget mørkt om vinteren i Nord Norge, men dette er beviselig ikke tilfellet: Tvert imot er nesten all natur nå påvirket av kunstig lys i varierende grad og områder som enda er naturlig mørke er derfor usedvanlige verdifulle både fra et natur- og reiselivsperspektiv og må beskyttes. I områder der det allerede er mye påvirkning fra lys må man sørge for å redusere lysforurensingen til mer moderate nivåer. Figurene under viser utviklingen fra 2006 til 2024, og vi ser at det både er blitt mer lys i allerede påvirkede områder, og at mange områder som før var veldig mørke er blitt lysere. Denne trenden finner vi nå over hele verden med en gjennomsnittlig global økning i lysforurensing med ca. 10 % pr. år. Og det er en stadig økende internasjonal annerkjennelse av at noe må gjøres med dette da lysforurensingen både skader naturen, mennesker helse og er samtidig energisløsing.



Figur 3 (over) lysforurensing 2006, og **Figur 4** (under) lysforurensing 2024. Trenden er en klar øking. Se Light Pollution Atlas for en forklaring av fargekoder. Jo lysere farger jo mer lys.

Naturvernforbundet
i Salten



Det er vitenskapelig konsensus om at lysforurensing har en rekke skadevirkninger for både natur og mennesker, og kunnskap om dette er nå samlet i en ny fagrapport fra Miljødirektoratet HER. I sammendraget til rapporten står det blant annet at:

Studier viser at lysforurensning er økende både globalt og i Europa. Utviklingen skyldes blant annet infrastrukturutbygging, byvekst og en omfattende overgang til LED-teknologi. Det er klare indikasjoner på at en lignende utvikling finner sted i Norge.

Og i en nyhetsmelding fra Kommunal og distriktsdepartementet står det at:

Lysforurensning kan ha en rekke negative virkninger på miljøet, som å forstyrre økosystemer, påvirke arters adferd og migrasjonsmønstre, og redusere synet av stjernehimmelen. Forskning antyder også at lysforurensning kan ha negativ innvirkning på helsen vår, spesielt ved at folk kan bli mer utsatt for ulykker, f.eks. ved at eldre blir blendet av lys i trafikken. Det er også kjent at lys kan forstyrre døgnrytmene, og dette kan føre til fysiske og mentale problemer. […] Mye kan oppnås gjennom å fjerne overflødig lys ved å rette lyset dit det trengs, begrense antall lyspunkter, bruke lyskilder som gir ut mindre blått lys, dimme lyset ned til det laveste nivå og skru det av når det ikke trengs. Dette gjelder for alle våre fysiske omgivelser, enten det dreier seg om uterom, boliger, hytter, infrastruktur eller næringsvirksomhet. Å redusere lysforurensning betyr ikke at vi skal mørklegge landet. I mange tilfeller vil redusert og riktig lysbruk faktisk gi bedre lysforhold for oss mennesker enn det dagens løsninger gir. Samtidig kan man spare penger og redusere energibruket.

Et ofte underkommunisert problem er effekten av lys fra oppdrettsanlegg på sjøfugler. Helligvær er det for eksempel oppvekstområde for storskarv som krever et stort areal og er særlig sårbar for forstyrrelser og endring i livsmiljø. Det er vitenskapelig dokumentert at lysforurensning kan være en trussel mot sjøfugl , og ornitologer har i samtale med oss fortalt at storskarven skyr områder med

kunstig belysning om natten. Lysforurensing kan også påvirke gyting og vandringsmønster til fisk, men det er store kunnskapshull på dette området – noe som i seg selv gjør føre – var prinsippet (naturmangfoldloven § 9.) relevant.

Det viser seg at å redusere lysforurensing er en vinn-vinn situasjon da man både ivaretar hensynet til naturen, menneskers helse og samtidig sparer man penger – poenget er ikke å slukke alle lys (selv om en del lyskilder definitivt er unødvendige), men en smartere bruk av lys. I veilederen til Bevar Mørket handler det om å følge 5 enkle prinsipper:

- Nytteverdi: Før man installerer lys skal man tenke over nytteverdien. Trengs det i det hele tatt?
- Rettet: Belysningen skal være rettet kun mot området som trenger det.
- Lave lysnivåer: Bruk så lave lysnivåer som mulig og unngå blending.
- Regulert: Bruk lysstyringsutstyr som timere eller bevegelsesdetektorer for å sikre at lys er tilgjengelig når det er nødvendig, dempet når det er mulig, og slått av når det ikke trengs.
- Farge: Begrens mengden blått/kaldt lys ved å bruke varm fargetemperatur på lyskilden.

Det viser seg også at å bevare mørket kan ha andre økonomiske ringvirkninger som ytterligere bidrar til at det er en vinn-vinn situasjon: Naturlig mørke er nå så vanskelig å oppleve at det er et stort potensial i såkalt Mørke-turisme (noctoturism) og astroturisme. Dette handler om mer enn nordlys; det handler også om å oppleve kombinasjonen av stjernehimmelen på steder der man kan se Melkeveien og opplevelsen av intakt natur, typisk vil også opplevelsen av stillhet der man hører naturens egne lyder være en del av dette. Vi støtter reiseliv som bidrar til å bevare disse naturkvalitetene så lenge det er snakk om reiseliv som *reelt* har et lite fotavtrykk med tanke på klima og natur.

Vi synes det er gledelig at Bodø nå får egen lysplan der tiltak for å redusere lysforurensning og spare energi er sentralt. Vi hadde likevel ønsket et mer direkte fokus på lysforurensing i kommuneplanens arealdel, spesifikt med en bestemmelse om å redusere lysforurensing og at lysforurensning må utredes ved alle tiltak. Videre må det også stilles strengere krav til redusering av lysforurensing fra akvakultur og annen industri i kommunen da disse i stor grad bidrar til lysforurensing utenfor selve byområdet. Da Gildeskål kommune, høsten 2024 vedtok sin gjeldene arealplan, så ble vårt innspill om å ta inn et konkret punkt om lysforurensing tatt til følge (jf. pkt. 3.8.3. i planbestemmelsene) – Vi ønsker at Bodø kommune skal gjøre det samme.

Hilsen
Naturvernforbundet i Salten, v/ styret.

Naturvernforbundet i Salten

Kopi:
Statsforvalteren i Nordland (sfnopost@statsforvalteren.no)
Nordland fylkeskommune (post@nfk.no)

Naturvernforbundet i Salten
Tlf. 476 15 179. E-post: salten@naturvernforbundet.no
www.naturvernforbundet.no/nordland/salten

Innspill Kommuneplanens arealdel 2026-2038

Innledningsvis vil vi rose kommunen for å ha gjort en og jobb med rulleringen av KPA. Planverket henger godt sammen og har en tydelig rød tråd fra samfunnsdel til arealplan.

Spesielt vil vi gi positiv tilbakemelding på arbeidet gjort i forhold til støy. Det er også positivt at mange tidligere skal-krav er erstattet med retningslinjer.

Vi starter med generelle kommentarer, så går vi fortløpende gjennom paragrafer og underpunkter i bestemmelsene hvor vi har innspill. Side 1-5 er innspill fra ARK og PLAN. Side 5-6 er innspill fra RIG. Side 7 er innspill fra VA

Generelt:

-Retningslinjer: I mange retningslinjer er det brukt ordet skal, vi mener det riktige er å bruke bør og ikke skal, da det er snakk om retningslinjer.

-Det blir viktig at det innvilges tidlig dialog med kommunen for å avklare hvilke retningslinjer som skal gjelde og hvordan de skal tolkes i hvert prosjekt.

-Hvis en ikke følger retningslinjene, men finner alternative løsninger til dem, vil dette likevel utløse krav om dispensasjon. Det er uklart for oss hvor juridisk retningslinjene er. Det bør defineres og komme tydeligere frem. Det kan ikke være slik at dersom retningslinjer ikke følges, så vil det utløse krav om dispensasjonsbehandling. Vi tenker da spesielt ifm. byggesaker der det ikke foreligger en oppdatert reguleringsplan?

-Kravet om vindanalyse for bebyggelse over 5 etasjer er absolutt slik vi har erfart. Slik planverket nå er utformet er dette kravet vanskelig å finne, der det er gjemt i en planveileder. Siden dette forholdet er viktig og kravet er absolutt, så bør kravet om vindanalyser inntas i en planbestemmelse.

-Under punktet **Veiledning om kommuneplanens arealdel** side 5 i bestemmelsene, første avsnitt, står følgende:

«Ved behandling av planforslag, planinitiativ og detaljreguleringsplaner skal Bodø kommune som hovedregel legge nasjonale føringer og minstekrav til grunn, for å sikre enkel saksbehandling, reduserte kostnader og nødvendig fleksibilitet.»

Her nevnes ikke byggesak, noe vi mener bør tas med. Bodø kommune kan være tydeligere på hvilke krav som vil være strengere enn nasjonale føringer. Vi som konsulenter ønsker oss en oversikt, slik at vi vet hvilke krav vi skal bruke og hvor vi finner dem. Kan krav som går utover nasjonale krav markeres i bestemmelsene til KPA?

Del A- Generelle bestemmelser:

§ 1. Innledende bestemmelser Formål:» *Det skal legges til rette for varierte boligtyper og sikre attraktive boligmiljøer.»* Er småhus en del av den varierte boligtypen? Kan bli vanskelige å finne arealer når det skal bygges i sentrum og Hernes. Hvor skal variert småhusbebyggelse etableres. Vi frykter at tomteprisene både i sentrum og Hernes ikke vil generere småhusbebyggelse i disse områdene

§ 1.4.1. Byggehøyde stormflo og bølgepåvirkning

Byggehøyde ok gulv er økt til kote 3.5. Eksist bebyggelse ligger ofte med ok gulv lavere enn kote 3.5. Når eksisterende bygg skal renoveres, bruksendres, eller transformeres - hvordan vil dette kravet påvirke eksisterende bebyggelse i forhold til fortau, adkomst og universell utforming. Må det gjøres vurdering av stormflo, osv? Hva er konsekvens, hvor skal eventuelle tiltak gjøres? Hvis en må løfte adkomst og fortau for å ivareta universell utforming får fort ringvirkninger for fortau m.m. rundt bygget som renoveres. Det vil også kunne utfordre brukbarheten i 1 etasje med tanke på romhøyde. Det er derfor ønskelig at kommuneplanen også tar stilling til tiltak på eksisterende bygg med gulvnivå under kote 3,5.

§ 1.7.4.Transport av masser og matjord Vi mener massehåndtering kan vurderes i forbindelse med IG.

§ 1.9 Arealnøytralitet og naturmangfold Vi er selvfølgelig positive til å ta vare på natur og at utbygging i hovedsak skal skje gjennom gjenbruk og fortetting.

«I plan- og byggesaker som berører naturområder skal det redegjøres for konkrete tiltak for å bekjempe fremmede arter, begrense skader på naturverdier og for kompensering av skadede naturverdier.»

Hva ligger i redegjørelsen og hva defineres som naturområder? Skal det inn økolog/biolog i alle prosjekter som defineres som naturområder? Hvordan håndteres gjeldende planer hvor dette ikke er redegjort/vurdert? Hvem i kommunen vurderer dette temaet?

§ 1.10.3 Trær Hvordan virker dette på gjeldende reguleringsplaner hvor dette ikke er vurdert, eller byggesaker som ikke krever regulering. Vi mener intensjonen med bestemmelsen er god, men frykter samtidig at eksisterende vegetasjon kan stoppe mange byggeprosjekter der det ikke er areal til å beholde trær inkl rotverk, eller plass til å gjenskape tilsvarende beplantning.

§ 1.15 Universell utforming og tilgjengelighet Hva betyr dette konkret i forhold til dokumentasjon til vinterdrift, herunder sklisikring, værskifte og sikring av sluk/avløp. Hva skal til for å ha innfridd krav.

§ 3.1 Parkeringskrav

«Dersom tiltak medfører fjerning av eksisterende parkeringsplasser, må disse plassene legges til det antall plasser tiltaket i seg selv utløser ved beregning av parkeringskrav jf. § 3.1.1. Ved beregning av parkeringskrav etter særskilt vurdering, jf. § 3.1.2, må disse plassene inngå i vurderingen.»

Må spesifiseres. Tinglyste parkeringer ville være forståelig, skal parkeringer som ikke er tinglyst også legges til? I såfall synes vi dette er en veldig streng bestemmelse, spesielt i lys av nullvekst-ambisjonen til kommunen.

«Manøvreringsareal foran garasjer/carport skal ikke regnes som egne parkeringsplasser. Ved beregning av parkeringskrav skal antallet rundes oppover til nærmeste hele plass»

Gjelder dette parkering/manøvrering foran garasje i til egen boenhet? Dette vil i så fall medføre at det vil gå mer plass til parkering på bekostning av annet areal, f.eks grønt.

§ 3.2.1 Bilparkering Skal det vises til Statens Vegvesens håndbok som sier 2,5 m bredde på parkeringsplass, eller bør det vises til byggforsk som anbefaler 2,6 m bredde. Vises ofte til byggforsk i rettsaker.

«Alle boligbygg i sone A, med unntak av småhusbebyggelse, skal ha bilparkeringsplass som er utformet og reservert for forflytningshemmede. Disse plassene kan etableres på terreng»

Siste avsnitt. Hvis en velger å ikke ha parkering i prosjektet, må en likevel ha HC parkering? Dette burde komme frem hvis det er ufravikelig. Hvis ja, må den være på egen tomt?

§ 4.2 Generelle kvalitetskrav

«Alle opparbeidede deler av uteoppholdsareal som er knyttet til tilgjengelige boenheter, jf. TEK17 § 12-2, skal være universelt utformet og universelt tilgjengelig fra boenhetens inngang.» Det bør være differensiert at noen deler av arealet skal være universelt, og noen ikke. Bestemmelsen vil i praksis gjøre det vanskelig å skape prosjekter med tilgjengelige boenheter i områder med skånede terreng, uten å gjøre inngrep i terrenget. Og ettersom retningslinjen i § 5.1.2 sier at fellesområder/uteområder ikke bør plasseres på utfylt areal, så reduseres disse mulighetene ytterligere. Dersom man velger akebakker som en andel av et påkrevd uteareal, så kan altså ikke dette ha helning brattere enn 1:15.

«*Retningslinje Sol- og skyggediagrammene skal vise gode solforhold på uteoppholdsarealet ved vårjevndøgn og sommersolverv, på relevante klokkeslett i henhold til uteoppholdsarealets planlagte bruk.»*

Kan være at eiendommer ikke har sol pga. topografi, tette bebyggelse, trær osv. Men vi oppfatter at retningslinjen likevel gir anledning til byggetiltak, selv om eksisterende omgivelser ikke gir tilfredsstillende solforhold f.eks ved vårjevndøgn.

§ 5.1.3 Takform Begrensende og detaljert bestemmelse. Vi mener at arker og takopplett løst på en god arkitektonisk måte kan tilføre kvalitet og variasjon, istedenfor et skal-krav om at de alltid skal trekkes tilbake. Vi gjør også oppmerksom på at skal-kravet i bestemmelsen, er formulert som «bør» i retningslinjen. Dette gjør intensjonen uklar. Kan det åpnes opp for at det kan tillates med krav om at det prosjekteres av arkitekt tiltaksklasse 3?

§ 5.1.5 Fastsetting av byggehøyder Vi noterer oss at kommunens holdning til mansard-tak har strengere krav enn nasjonale føringer.

§ 5.1.6 Byggegrenser mot kommunaltekniske anlegg Er det motstrid hvis reguleringsplan har omtalt dette tidligere.

§ 5.1.9 Utomhusplan

«Overordnet utomhusplan skal være utarbeidet og godkjent av Bodø kommune før det gis rammetillatelse. Overordnet utomhusplan skal, når det er relevant for tiltaket, vise:» viser til opplisting i punkt.

For høye dokumentasjonskrav i en veldig tidlig prosess. Disse kravene krever et større flerfaglig arbeid for å få en rammetillatelse, dette gjelder alle saker, små og store. Store investeringer uten sikkerhet for at det blir et prosjekt. Hvordan vurderes hva som er relevant for tiltaket? Gjelder det alle eiendommer som ikke er regulert?

§ 5.2 Boligbebyggelse

Definisjon av boenhet strengere enn tidligere KPA og nasjonale krav.

5.2.1 Utnyttelsesgrad

«Regulert uteoppholdsareal skal inngå i arealet som legges til grunn for beregning av utnyttelsesgrad».

Hva menes med denne formuleringen? Etter vårt skjønn skal ikke et areal som er regulert til uteopphold inngå i utnyttelsesgraden.

§ 5.2.2 Boligstørrelser, antall boenheter og bokvalitet

Retningslinje. Bytt ordet skal med bør.

§ 5.4 Sentrumsformål (SF) *Ved nybygg skal 1. etasje ha minimum etasjehøyde på 4 m.*

Definer tydelig, f.eks om det er brutto høyde.

§ 5.10.1 Generelle krav til næringsbebyggelse

Avfallshåndtering. Hvordan er denne formuleringen å forstå? De fleste næringsbygg har spiserom som generer husholdningsavfall. Burde det vært sagt noe om mengde før en krever avfallsanlegg under bakken?

§ 14.1.1 Sentrumsformål

Krav til utforming og plassering– nybygg skal fargesettes.

Fargepalletten bør være en retningslinje. NCs koder begrenser valg av materialer i fasaden og dermed også uttrykk og arkitektur. Selv om bestemmelsen har stått før har den vært et utgangspunkt for diskusjon. Kommer dette til å bli håndhevet når ny KPA trer i kraft?

§11.3.3 Brann-/eksplosjonsfare (H350). Tenker at vi skriver følgende: I forbindelse med utarbeidelsen av flere reguleringsplaner på Burøya, hvor vi har kjennskap til de faktiske hensynssonene, ser vi at inntegnet hensynssone for brann- og eksplosjonsfare ikke er korrekt angitt på plankartet. Vi ber dere kontakte storulykkesvirksomhetene i området for å innhente oppdaterte data, slik at riktig hensynssone kan innarbeides.

Hensynssonen er betydelig større enn det som fremgår av dagens plankart, og bør deles inn i tre nivåer: **indre, midtre og ytre sone**. For hver sone må det fastsettes bestemmelser som regulerer hvilke tiltak og funksjoner som kan tillates. Slik forslaget foreligger nå, er det ingen bestemmelser knyttet til hensynssonen, noe som er uheldig og ikke i tråd med kravene til sikkerhet og forutsigbarhet i plan- og bygningsloven (§ 12-7 nr.6).

Innspill fra RIG.

Det er viktig å skille mellom «faresone» og «aktsomhetsområde». Dette er synliggjort for tema kvikkleire i figur under.

Punkt 1.4:

I tekst for avsnitt §1.4 avsnitt 2 stiller bare krav til faresone, noe som ikke er praksis eller iht. reglene. I avsnitt §1.4 avsnitt 2 anbefaler Norconsult å endre følgende tekst:

- Fra «Alle plan- og byggesaker innenfor faresone for flom krever hydrologiske vurderinger for å avgjøre om området kan utbygges, eventuelt på hvilke vilkår» til «Alle plan- og byggesaker innenfor flomsone eller aktsomhetsområde for flom krever hydrologiske vurderinger for å avgjøre om området kan utbygges, eventuelt på hvilke vilkår»
- Fra «Alle plan- og byggesaker innenfor faresone for områdeskred (kvikkleire) og skred i bratt terreng, krever geologiske og geotekniske vurderinger for å avgjøre om området kan utbygges, og eventuelt på hvilke vilkår» til «Alle plan- og byggesaker innenfor faresone eller aktsomhetsområde for områdeskred (kvikkleire) og skred i bratt terreng, krever hhv. geotekniske og geologiske vurderinger for å avgjøre om området kan utbygges, og eventuelt på hvilke vilkår».

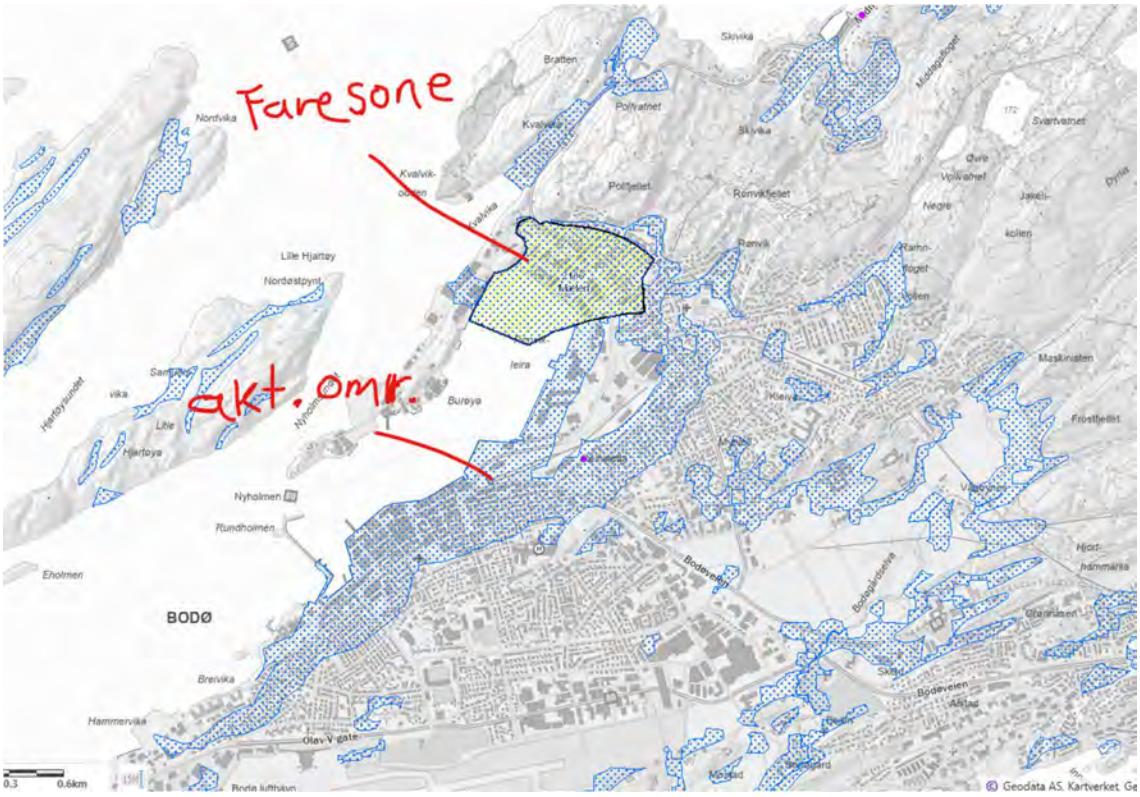
For øvrig brukes rett terminologi i kapittel 11.3. Både når det gjelder «faresone og aktsomhetsområde» og «flomsone og aktsomhetsområde»

Punkt 11.3:

Punkt 11.3.1 avsnitt 4 (H310_4) er for upresist. Det skrives at kartlaget angir aktsomhetsområder, men så i neste setning står det at i alle planer skal fare for områdeskred utredes. Dette mener jeg kan misforstås.
Slik det oppdaterte kartlaget for aktsomhetsområder for kvikkleire fungerer, så er det slik at tiltak utenfor aktsomhetsområde ikke krever noen som helst vurdering av områdeskred, mens kravet først slår inn når tiltak er innenfor aktsomhetsområdet.

Det er urimelig å påkreve at søkere må å ha uttalelse fra geotekniker for tiltak utenfor aktsomhetsområde. Setningen burde omformuleres til «For alle planer og tiltak etter pbl §1-6, som ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleireskred, skal faren for områdeskred utredes»
Det er mulig dette er intensjonen med setningen, men det burde fremgå eksplisitt.
Dermed burde også kapittel 11.3 ikke hete «Faresoner» men «Faresoner og aktsomhetsområder»

Punkt 11.3.1 avsnitt avsnitt 3 (H310_3): Ord «fareområde» endres til «faresone»



Innspill VA.

§ 5.1.8 Vann, avløp og overvannshåndtering

Krav om *«i hovedsak ikke overvann til fellesledning»* kan i praksis bety byggeforbud i områder uten overvannledning.

Hvordan skal vi klare å beregne/vurdere nødvendig snølagring på egen tomt, har ikke vært borti dette. Er det et krav eller kan snø kjøres bort? Risiko for oss dersom vi undervurderer plassbehovet?

- Store deler av VA anlegget i Bodø er ikke separert, dette gjør kravet svært begrensende for hvor det er mulig å bygge uten å fravike kravet.
- VAO anlegg skal godkjennes ifb. regulering, rammesøknad og IG-søknad, er det da nødvendig å stille «hovedsakelige» krav i forkant?

- «Krav for søknad om igangsettingstillatelse» angir at Vannstandard utgitt av Norsk vann bør legges til for opparbeidelse av VA-løsninger.
  Bodø kommune ligger ikke inne i Vannstandard.
- Metodikken for å benytte Standarden er at man velger Sted, rolle og hvilken type prosjekt det gjelder. Hvilken kommune/sted skal legges til grunn?
- Hvordan skal vi klare å beregne/vurdere nødvendig snølagring på egen tomt, har ikke vært borti dette. Er det et krav eller kan snø kjøres bort? Risiko for oss dersom vi undervurderer plassbehovet?
- Det bør tydeliggjøres minimumskrav til dokumentasjon for ulike plantyper, for eksempel små boligprosjekter sammenlignet med større utbygginger, slik at det ikke stilles uforholdsmessig strenge krav til små tiltak.
- Det står at naturbaserte løsninger skal vurderes, men ikke at de skal prioriteres. Erfaring viser at slike løsninger ofte velges bort hvis det ikke er et tydelig krav om prioritering.
- Krav til å dokumentere kapasiteten til eksisterende overvannsnett ved tilknytning uten fordrøyning vil i mange tilfeller være vanskelig eller nærmest umulig. Overvannsnett nedstrøms et tiltak kan strekke seg over flere kilometer. Fallforhold, dimensjoner og fullstendig oversikt over hva som er tilknyttet er ofte ukjent. I tidligere prosjekter er dette løst ved at vi synliggjør og sannsynliggjør kapasiteten. Kommunen har også tatt kontakt med drift for å få erfaring fra dem på det aktuelle området. På denne måten blir det en samlet vurdering.
- Foreslår at teksten endres slik at den bedre samsvarer med hvordan dette løses i praksis og at det skal avklares med VA i kommunen i hvert enkelt tilfelle.

Innspill fra Norconsult Bodø. 14.11.25.

Bodø kommune
postmottak@bodo.kommune.no

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
2024/1938	2025/700	Bjørn Arvid Duestad	21.11.2025

Nord Fiskarlag sin uttalelse til høring og offentlig ettersyn – Kommuneplanens arealdel 2026-2038 – Bodø Kommune

Nord Fiskarlag viser til høring og offentlig ettersyn – Kommuneplanens arealdel 2026-2038 for Bodø kommune. Innledningsvis takker vi for at vi blir tilskrevet som høringspart og benytter anledningen til å berømme arbeidet som har blitt gjort så langt. Vi mener at Bodø kommune har gjennomført en særdeles god medvirkningsprosess, og har utarbeidet et kvalitativt godt kunnskapsgrunnlag. Vi ser også at saksfremlegget og planforslaget bærer preg av å ha fulgt planstrategien.

Vi fremhever for det første at det er svært positivt at kommunen har foreslått å ikke tillate torskeoppdrett utover eksisterende lokalitet i kommunen som allerede har fått slik tillatelse. Som vi utfyllende gjorde rede for i vårt høringssvar til planprogrammet er det flere risikomomenter tilknyttet slik oppdrett, og vi er glade for at kommunen deler våre bekymringer.

Videre finner vi det positivt at kommunen planlegger klare skiller mellom hvilke områder som er avsatt til henholdsvis fiske og akvakultur, jf. planbestemmelsene §§ 10.4 (Fiske - FI) og 10.5 (Akvakultur – AKV). Når det gjelder sistnevnte bestemmelse mener vi allikevel at første kulepunkt burde endres slik at hele anlegget inkludert fortøyninger skal ligge innenfor avsatt område.

Fortøyningene kan blokkere fiskefelt, spesielt i kystnære områder hvor både oppdrett og fiske foregår. Blokkeringen skjer ved at fiskeredskaper som garn, snurrevad og trål kan sette seg fast i fortøyninger. Videre kan omfattende fortøyningssystemer gjøre det vanskelig å manøvrere trygt. Når planen åpner for at fortøyningene kan plasseres i et kombinasjonsområde, kan det senere oppstå konflikt. Vi oppfordrer derfor at arealene planlegges slik at områder avsatt til akvakultur er inkludert avsatt område for fortøyninger.

Vi støtter kommunens vurderinger fra konsekvensutredningen når det gjelder foreslåtte lokaliteter som er avvist. Merknader til de resterende lokalitetene følger nedenfor.

1. Nord Fiskarlags merknader til utvalgte arealinnspill

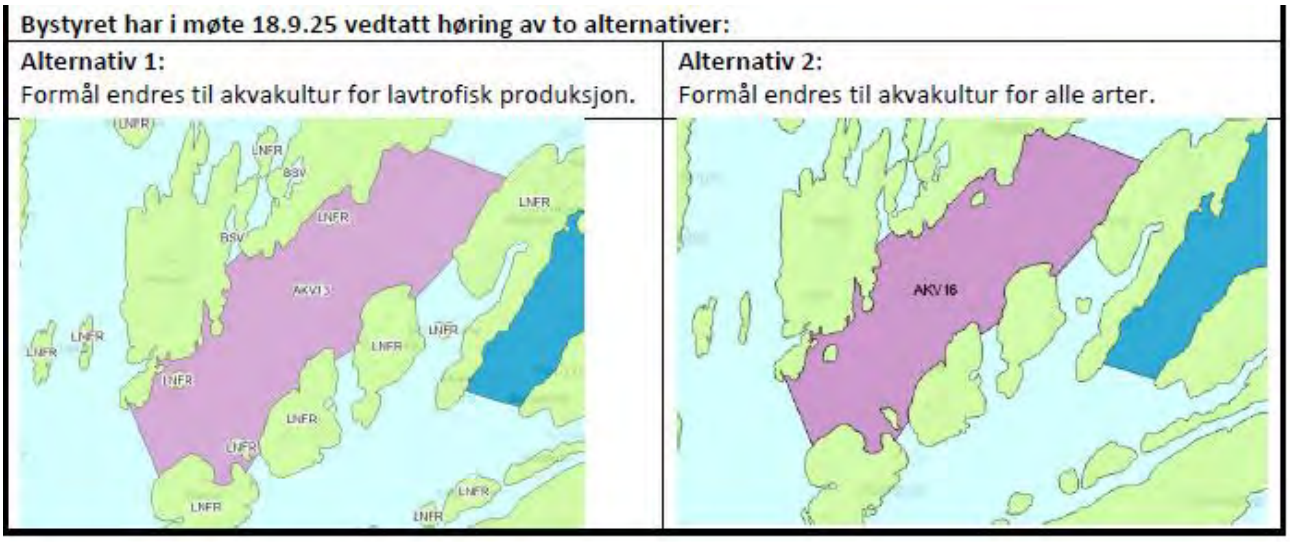
1.1 Akvakulturområde Helligvær sørvest

I konsekvensutredningen er det under henvisning til Mattilsynets retningslinjer, lagt til grunn at det foreslåtte akvakulturområdet Helligvær Sørvest fører til stor negativ konsekvens for eksisterende oppdrett av laks og torsk.

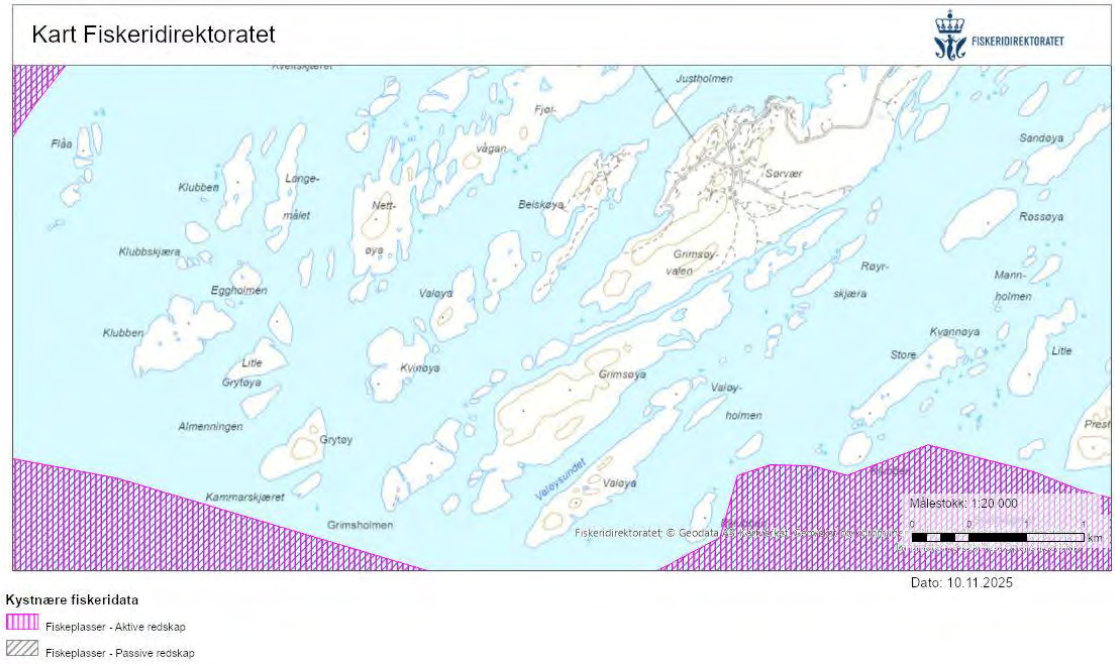
Det er kartlagt fire gyteområder for kysttorsk og skrei i Helligvær. Det foreslåtte akvakulturområdet er lokalisert midt i et stort og sammenhengende gyteområde for torsk, som også utgjør et oppvekst- og beiteområde. Illustrasjoner og kartutsnitt av de kartlagte fiskeriområdene følger nedenfor. Følgelig anser vi det som svært uheldig å åpne for oppdrett i det markerte området. For det første fordi et akvakulturanlegg utgjør en fysisk barriere for fiskens gyting og vandring. For det andre fordi akvakulturanlegg har veldokumenterte miljøpåvirkninger som kan skade eller forstyrre økosystemene som fisken er avhengig av. Det vises til vår høringsuttalelse til planprogrammet for en utfyllende beskrivelse av miljørisiko ved akvakultur, og påregnelige følger for økosystem, naturmangfold og fiskebestander. Uttalelsen er inntatt i *vedlegg 1* nedenfor.

Kartleggingen av fiskeriaktivitet viser at det er omfattende aktivitet knyttet til fiskemottakene på Helligvær. Vi gjør oppmerksom på at sporingsdataene er av nyere dato, der enkelte registreringer er fra 2025. Dataene gir derfor en tydelig indikasjon på omfattende fiskeriaktivitet.

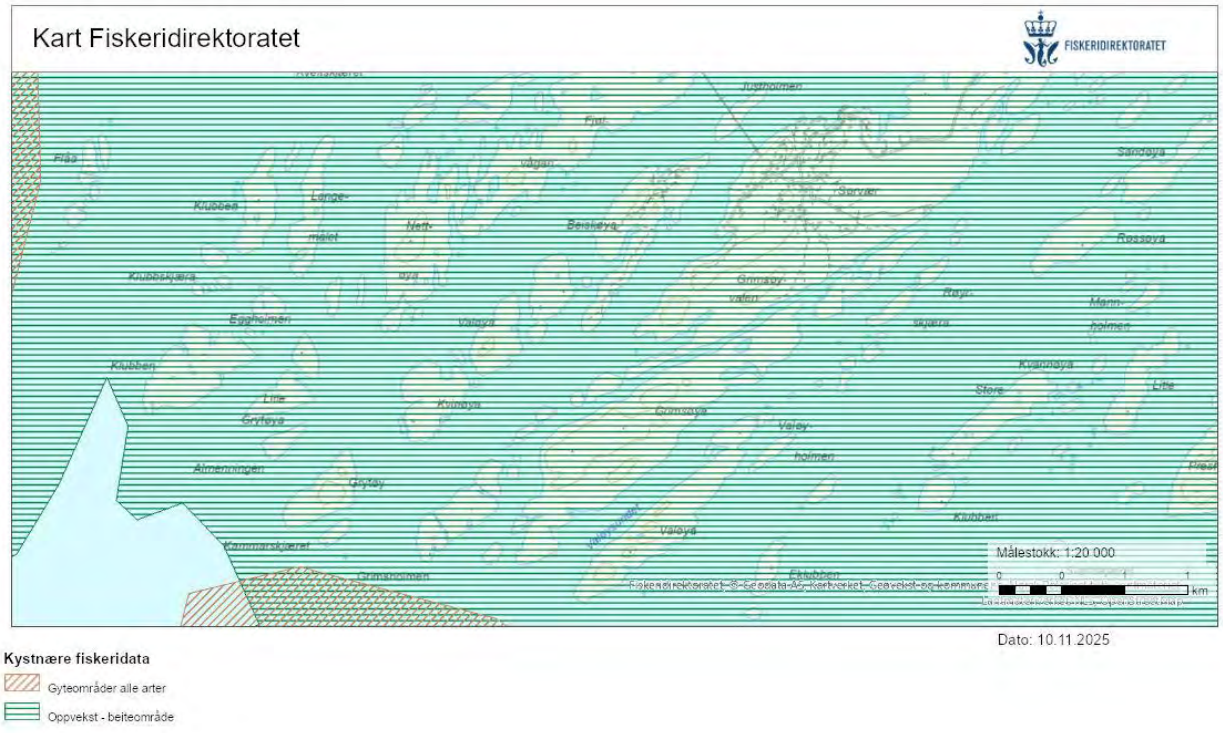
Etter vår vurdering vil en eller flere lokaliteter føre til en økt belastning på gyte- og beiteområdene. Nord Fiskarlag er negativ til at området avsettes til akvakultur. Dersom kommunen allikevel beslutter å avsette området til akvakultur, oppfordrer vi til å velge alternativ 1) *Formål endres til akvakultur for lavtrofisk produksjon*.



Figur 1: Høringsalternativer - Utklipp fra offentlig høring og ettersyn



Figur 2: Fiskeplasser aktive/passive redskap - Yggdrasil (Fiskeridirektoratet)



Figur 3: Gyte- og oppvekstområder - Yggdrasil (Fiskeridirektoratet)

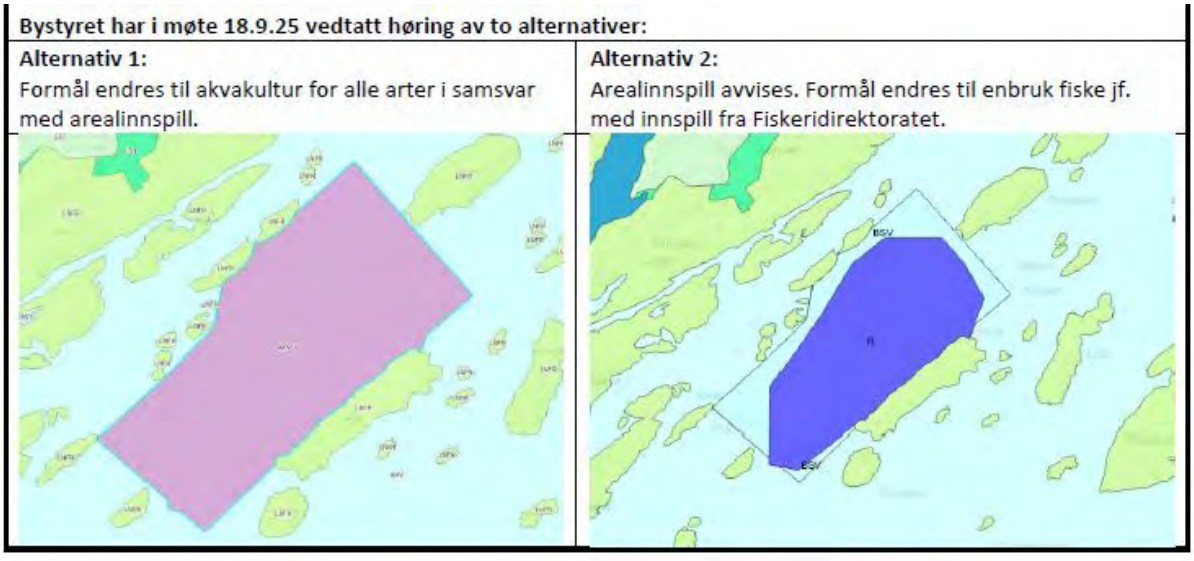
Figur 4: Fiskeriaktivitet etter redskap - Yggdrasil (Fiskeridirektoratet)

1.2 Helligvær Sørøst

Akvakulturområdet Helligvær Sørvest foreslås i et område med en svært viktig skjellsandforekomst. Området ligger nært det foreslåtte akvakulturområdet Helligvær Sørvest, og i relativ lik nærhet til gyteområder for kysttorsk og skrei i Helligvær. I tillegg foreslås akvakulturområdet i et område som utgjør et sammenhengende oppvekst- og beiteområde for hyse, lyr, torsk, lange og brosme. Som konsekvensutredningen viser er arealet kartlagt som låssettingsplass for sild, med tilhørende konklusjon om at «etablering av akvakultur vil ha stor negativ konsekvens for fiskeriinteressene». I likhet med foreslåtte lokalitet Helligvær Sørvest, vil det være stor negativ konsekvens for eksisterende oppdrett av laks og torsk. Dette tilsier at en økt belastning som følge av akvakultur i området vil være svært uheldig.

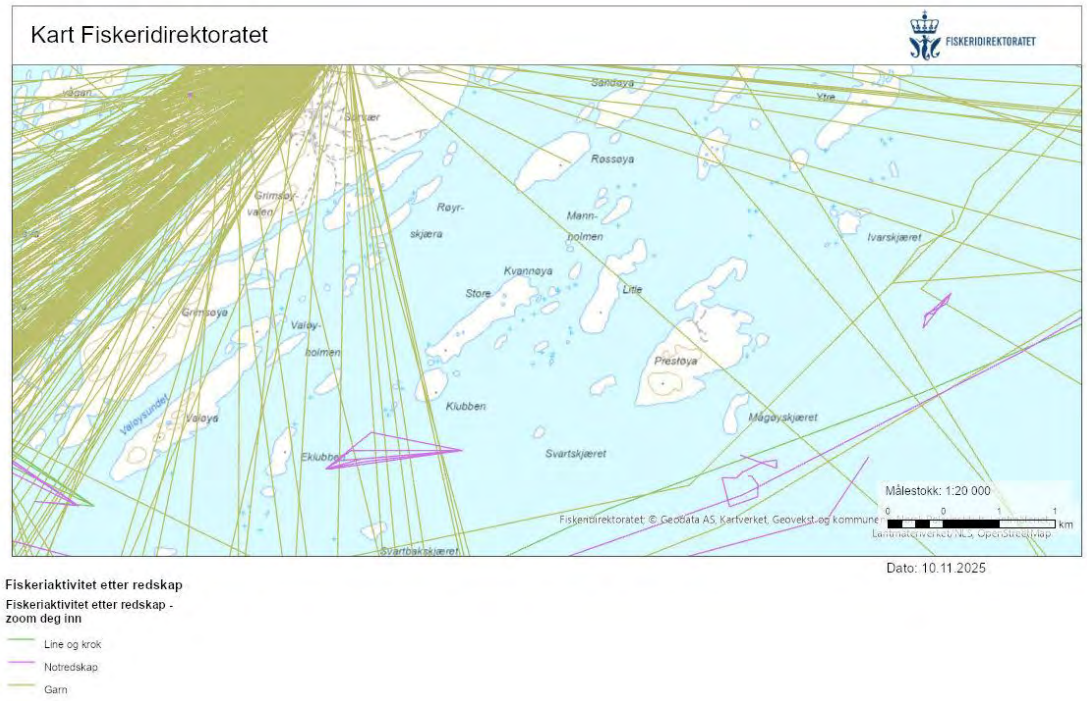
Innenfor området fortøyer fiskere not for å midlertidig lagre levende fangst før levering. Låssettingsplassen må være beskyttet mot vær, vind og strøm for å hindre tap av fangst, skade på fisk og utstyr. Gode låssettingsplasser er ikke enkelt å erstatte. Særlig på grunn av de nevnte forutsetningene som gjør en låssettingsplass egnet, men også fordi den må ligge i rimelig nærhet til fangststedet. Låssetting er arealkrevende. Stenget som er fortøyd kan oppta 400 – 500 m^2, og arealet øker med omfanget av fortøyninger og antall steng som ønskes samlokalisert. I tillegg må er det behov for rom for å manøvrere nota på plass.[1]

Etter vår vurdering vil det være svært uheldig dersom området avsettes til akvakultur, jf. alternativ 1. Nord Fiskarlag oppfordrer til at arealinnspillet avvises, og at området avsettes til enebruk fiske som forutsatt i alternativ 2.



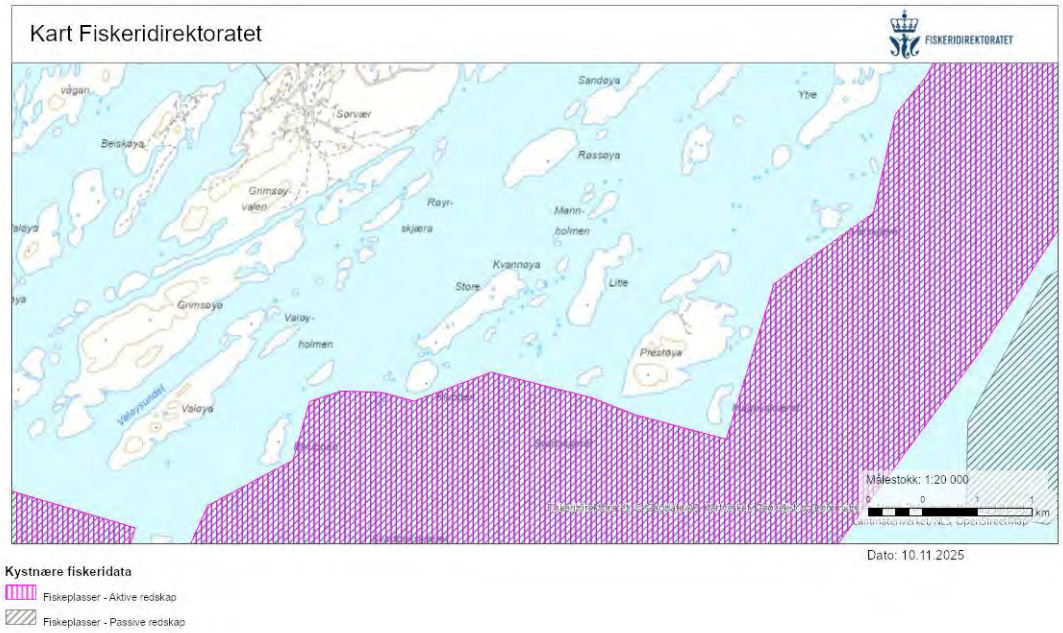
Figur 2: Høringsalternativer - Utklipp fra offentlig høring og ettersyn

[1] https://www.fhf.no/nyheter-og-arrangementer/nyheter-fra-fhf/kunnskap-om-laassettingsplasser/



Figur 3: Fiskeriaktivitet etter redskap - Yggdrasil (Fiskeridirektoratet)

Figur 4: Gyte- og oppvekstområder - Yggdrasil (Fiskeridirektoratet)

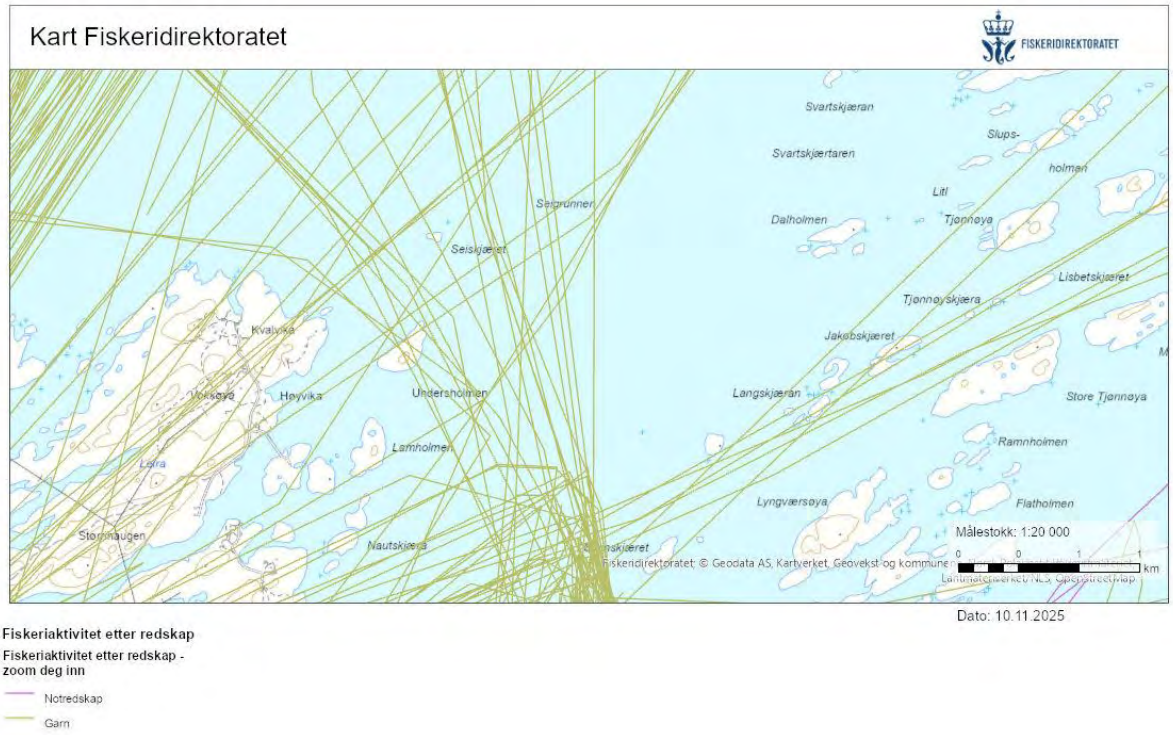


Figur 5: Fiskeplasser aktive/passive redskap - Yggdrasil (Fiskeridirektoratet)

1.3 Akvakulturområdet Lyngvær

I konsekvensutredningen er det lagt til grunn at registreringene viser sporadisk fiskeaktivitet, med lav intensitet. Selv om området fremstår som lite kontroversielt, vil vi fraråde å åpne for akvakultur her grunnet sammenhengen med det tradisjonelle fisket som foregår i Helligvær. Begrunnelsen kommer frem i punkt 1.4 nedenfor.

Figur 6: Høringsalternativ - Utklipp fra offentlig høring og ettersyn



Figur 7: Fiskeriaktivitet etter redskap - Yggdrasil (Fiskeridirektoratet)

1.4 Helligvær – Samlet vurdering

Uttalelse fra Bodø Fiskarlag om oppdrett på Helligvær

Bodø Fiskarlag har fattet følgende vedtak om oppdrett på Helligvær:

> *Bodø Fiskarlag er bekymret over oppdrettsplanene som er på sild og makrellfelt i Helligvær. Dette er steder som har tradisjon for lossetting av sild og notfiske av sild. Senest i sommer ble det gjort makrellutkast med not midt i et av de omsøkte feltene. Bodø Fiskarlag er bekymret for at fiskeplasser med tradisjon skal fortrenges til fordel for akvakultur, dette er noe vi ikke kan akseptere.*
>
> *På bakgrunn av dette stiller vi oss sterkt i mot utdeling av flere eller større anlegg for akvakultur i Helligvær.*

Uttalelse fra Fiskeridirektoratet

Til sist viser vi til Fiskeridirektoratets høringsuttalelse av 16. november 2025:

> *Alle de tre nye områdene rundt Helligvær ligger innenfor et oppvekst- og beiteområde for hyse, torsk, lange og brosme og overlapper med svært viktige skjellsandforekomster. Dette området dekker hele øygruppen ut til dybdekvote -120 meter. Oppvekstområder er et arealavgrenset område og habitat som er viktig for overlevelsen til yngel og småfisk i perioden frem til de når fangstbar størrelse eller kan rekruttere til bestanden. Beiteområder er arealavgrensede områder med store ansamlinger av beitende fisk i fangstbar størrelse. Skjellsand er et habitat som ofte er rikt på bløtbunnsfauna. Denne sanden, som i stor grad består av knuste og delvis nedbrutt kalkskall fra skjell og andre marine organismer, regnes som en ikke-fornybar ressurs i et menneskelig tidsperspektiv. Naturtypen fungerer som gyte- og oppvekstområder for flere fiskearter. I tillegg benytter større kreppsdyr skjellsandbankene til parringsplasser og ved skallskifte, de finner også matgrunnlag her.*

Fiskeridirektoratet anbefaler at Helligvær sørvest og Helligvær sørøst avsettes til henholdsvis akvakultur med lavtrofisk produksjon (alternativ 1) og enebruk Fiske (alternativ 2). Videre uttales det om sjøområdene rundt Helligvær:

> *… fremstår på bakgrunn av kartlagt kunnskap som kystnære fiskeridata og marine naturtyper som et område som støtter viktige økosystemer. Vi er kjent med at området også er viktig for sjøfuglarter, som også underbygger kartleggingene sjø da slike områder er viktige næringsområder.*
>
> *I april 2025 ble det gitt to nye tillatelse på Helligvær; 45249 Breisundet og 45246 Brønnøyskjæran. Fra før er det etablert en lokalitet i sjø på Helligvær, 39997 Helligvær Ø, samt at det er gitt en landbasert tillatelse på lokalitet Sørvær Øst. I planforslaget som er på høring legges det til rette for ytterligere tre nye lokaliteter i sjø. Dette vil kunne medføre at det innenfor et relativt lite område vil kunne etableres seks akvakulturlokaliteter i sjø.*
>
> ***Fiskeridirektoratet anbefaler kommunen på det sterkeste å legge til rette for en mer forsiktig og trinnvis utbygging av sjøarealene rundt Helligvær, da spesielt på bakgrunn av de marine verdiene og økosystemene tilknyttet disse.***

Nord Fiskarlag støtter i stor grad Fiskeridirektoratets vurdering. Vi mener imidlertid at samtlige forslag knyttet til akvakultur på Helligvær bør avvises. Hvor det er foreslått å sette av områder til enebruk Fiske, støttes dette. Begrunnelsen for vårt standpunkt bygger på redegjørelsene fra konsekvensutredningen, Fiskeridirektoratets vurdering og den kunnskap lokale fiskere har bragt på banen. I tillegg må det hensyntas at det for relativt kort tid siden ble gitt to nye tillatelser til akvakultur på Helligvær. Tiden er nå inne for å sette ned foten, i det minste for den kommende rullering av kommuneplanens arealdel. Helligvær er et historisk fiskevær, hvor fiskeri er det viktigste næringsgrunnlaget. Kulturlandskapet er unikt og fortjener et vern mot oppdrettsanlegg tett opp mot øyene. Sjøarealene er kritisk for yrkesutøvelsen.

Videre tilrettelegging for akvakultur i Helligvær frarådes derfor på det sterkeste.

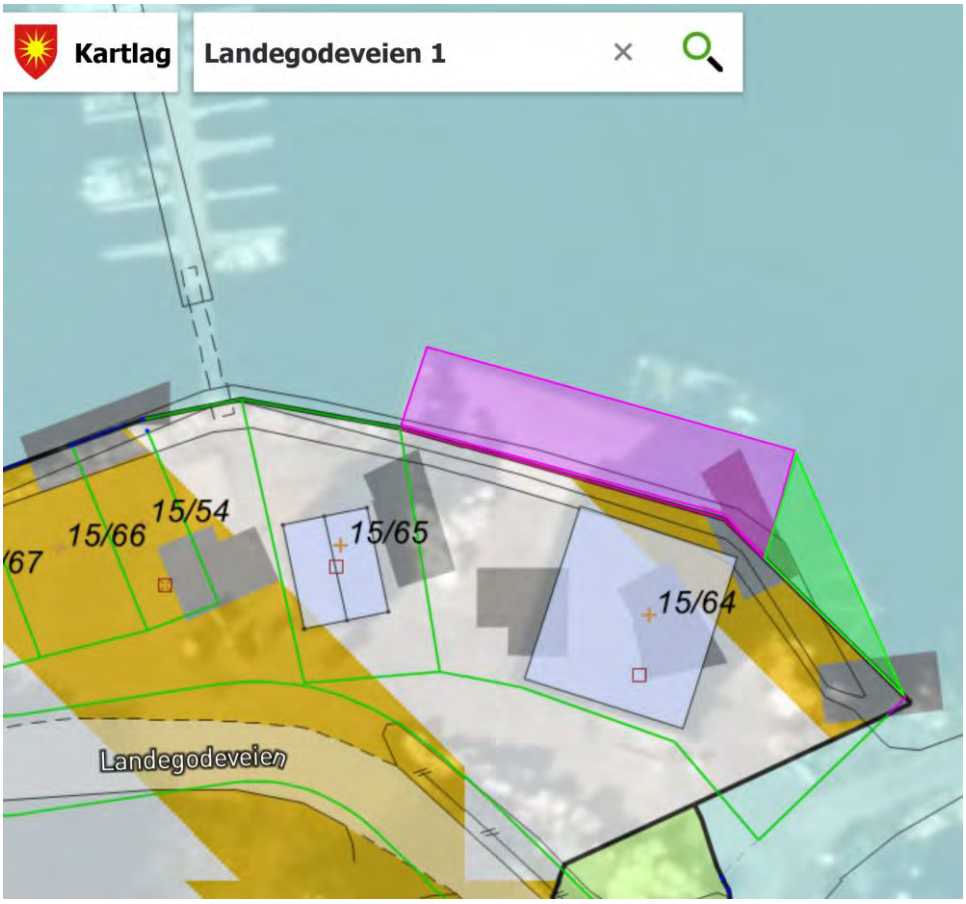
1.5 Store Kalvøya, Landegode

Nord Fiskarlag har ingen prinsipielle motforestillinger mot etablering av et landbasert oppdrettsanlegg på Store Kalvøya, og kan akseptere at området bli avsatt til landbasert oppdrett på følgende vilkår:

- Akvakulturområdet underlegges krav til detaljregulering
- Anlegget etableres på en måte som tilfredsstiller kravene til miljømessig forsvarlighet etter akvakulturlovgivningen med relevante forskrifter, naturmangfoldloven, regionale vannforvaltningsplaner, vannforskriften og vanndirektivet
- Anlegget pålegges å rense utslipp, samle opp slam og håndtere dette på en miljømessig forsvarlig og bærekraftig måte. I dette ligger at oppsamlet slam ikke skal slippes ut i vannforekomsten.

2. Arealinnspill: Fenes Havn – Landegode

Nord Fiskarlag har fått innspill fra Sivertsen Kystfiske som er medlem hos oss. De ønsker å 1. utvide planområdet for kombinasjonsområde 80 jf. dagens KPA til å omfatte den godkjente og oppførte kaien, som vist i lilla farge i *figur 8.* For å legge til rette for fremtidens næringsvirksomhet ønsker de også å utvide kaien i østlig retning, som vist i grønn farge i *figur 11* nedenfor:



Figur 8: situasjonsplan med dagens godkjente kai-utvidelse i lilla, samt ønsket fremtidig kai-utforming i grønt.

Nord Fiskarlag fremmer derfor forslag om at kombinasjonsområde 80 jf. dagens KPA videreføres, samt at planområdet utvides slik at dagens og fremtidens kaianlegg inntas i planområdet.

Nærmere om planene:

Sivertsen Kystfiske har kjøpt flere fiskefartøy som skal ha hjemmehavn på Landegode. I tillegg ønsker Lofoten Sjøprodukter å leie mer kaiplass for å utøve sin næringsvirksomhet med base på Landegode. Begge de nevnte bedriftene er viktig for sysselsettingen og bosettingen på Landegode.

3. Oppsummering arealinnspill

- Til § 10.5 i planbestemmelsene: Nord Fiskarlag oppfordrer til at bestemmelsen endres slik at hele anlegget inkludert fortøyninger skal ligge innenfor områder avsatt til Akvakultur - AKV.
- Nord Fiskarlag anbefaler at samtlige arealinnspill knyttet til akvakultur rundt Helligvær avvises, herunder arealinnspill: Helligvær Sørøst, Helligvær Sørvest og Lyngvær.
- På nærmere bestemte forutsetninger, jf. pkt. 1.5 ovenfor, har Nord Fiskarlag ingen prinsipielle motforestillinger mot etablering av et landbasert oppdrettsanlegg på Store Kalvøya, Landegode.
- Vi spiller inn én ny endring til planen: utvidelse av planområdet for kombinasjonsområde 80, jf. pkt. 2 ovenfor.

Med hilsen

Nord Fiskarlag

Hanne Fagertun

Daglig leder

Bjørn A. Duestad

Rådgiver

Kopi:

Bodø Fiskarlag

Fiskeridirektoratet

Statsforvalteren i Nordland

Nordland fylkeskommune

Bodø kommune
Torvgata 9
8005 Bodø

Dato: 16.11.2025

Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel

Nordic Wind er et norsk selskap i Fu-Gen konsernet.

Nordic Wind leverte innspill til revidering av kommuneplanens arealdel høsten 2024 der vi pekte på at vi gjerne ville levere privat planinitiativ på vindkraftverk på Blåfjell og Sandfjell. Vi leverte også høringsinnspill til kommunens Klima – og Energiplan oktober 2025.

Vi har videreført utviklingen av ovennevnte prosjekt de siste månedene og henstiller til Bodø kommune å åpne for konsekvensutredning. Det er avklart at store deler av arealet har positive grunneiere.

Til orientering kopierer vi i det nedenstående noe generell informasjon om vindkraftprosjekter fra vårt innspill til arealdelen.

Utvikling av prosjekter for ny fornybar kraftproduksjon er ønsket av regjering, Stortinget, NHO og LO med flere. Behovet for mer grønn kraft skal sikre miljø, klima samt sørge for utvikling og arbeidsplasser.

Vindkraftverk vil gi betydelige avgifts- og skatteinntekter til kommunene de etableres i. I tillegg legges det potensielt til rette for infrastruktur for energitilgang som motiverer til annen etablering og utvikling lokalt.

Et slikt prosjekt vil kreve omfattende offentlige prosesser både etter energiloven hvor NVE er myndighet, men også etter plan- og bygningsloven. I 2023 kom det endringer i energiloven og plan- og bygningsloven knyttet til vindkraft på land.
Det er nå krav om at NVE ikke kan gi konsesjon til et vindkraftverk før arealbruken er avklart hos kommunen. Det legges opp til at det kreves en godkjent områdereguleringsplan før NVE kan fatte vedtak om konsesjon. Alternativt kan det gis dispensasjon fra gjeldende bestemmelser, men da forutsatt at området er avsatt til formålet i gjeldende plan.

Prosjektet vil måtte utredes iht. forskrift om konsekvensutredninger. NVE har utarbeidet et eget utredningsprogram som prosjektet vil følge, og som vil tilpasses lokale forhold. Dette kan leses i sin helhet her; https://www.nve.no/media/14070/forslag-til-mal-for-ku-krav-3997281_7_0.pdf.
En egen del omhandler beskrivelse av prosjektet. Her skal alle tekniske og arealmessige forhold tallfestes og beskrives. Herunder bl.a.:

- Størrelse på inngrep, arealbruk
- Installasjoner
- Energiproduksjon
- Kostnader

Prosessen frem til utredningsprogrammet er fastsatt skal sikre at alle relevante temaer og virkninger av prosjektet blir belyst i henhold til anerkjent metodikk. Videre vil det bli en prosess knyttet til utredningsprogrammet der kommunen og andre interessenter kan komme med innspill på temaer

som skal utredes. Alle relevante temaer blir spesifikt utredet når prosjektet er nærmere definert.
Viktige temaer i denne saken blir bl.a.:

- Landskap
- Naturmangfold
- Reindrift
- Kulturminner
- Drikkevann
- Sosioøkonomiske forhold

Biologisk konsekvensutredning blir viktig. Her må både dyre og planteliv undersøkes under alle sesonger.
Reindrift blir også en viktig utredning. Det vil kreve dialog med berørte reindriftsutøvere i området.
Forhold knyttet til sikring av drikkevannsforsyning bli også en viktig del av en ev. konsekvensutredning.
Nordic Wind AS har gjort innledende studier og funnet tiltak som kan implementeres i arbeidet med planprosessen. Eksempelvis vil vi gjennomføre en ROS-analyse iht. mattilsynets veileder, med:

1. Beskrivelse av analyseobjekt
2. Identifisere farer og mulige hendelser
3. Vurdering av årsak og sannsynlighet
4. Vurdering av konsekvenser
5. Systematisering og risikovurdering – beskrivelse av samlet risiko og sårbarhet
6. Forslag til tiltak og oppfølging
7. Ev. utarbeidelse av tiltaksplan

I planbeskrivelsen pkt. 4.8 Klima og Energi nevnes:

Omstilling til lavutslippssamfunnet og økt elektrifisering medfører økt energibehov, og det er allerede behov for mer kraft til Bodø og Saltenregionen. Etablering av ny kraftproduksjon og sikring av overføringskapasitet kan medføre store naturinngrep og konflikter med lokalsamfunn, andre næringsinteresser m.fl., som arealplanleggingen må ta hensyn til.

I pkt. 4.10.1 Plangrep - Kunnskapsgrunnlag arealreserver nevnes også:
For næringsområder er det behov for areal tilpasset ulike typer virksomheter. Her er det viktig å kartlegge tilgang til teknisk infrastruktur, energi, eierstruktur, nærhet til bebyggelse o.l. Det har ikke vært ressurser til å gjennomføre denne kartleggingen ved denne rulleringen.

I Møtereferat BK-Saltfjellet reinbeitedistr: 13.aug 24 nevnes:
BK informerte om at innspillet fra Nordic Wind er omstridt, og at det er mottatt mange innspill mot vindkraft. Det foreslås at forslaget konsekvensutredes på overordnet nivå slik at det blir tydelig hvilke konsekvenser tiltaket vil ha for ulike tema og interesser. En konsekvensutredning på dette nivået skal basere seg på kjent kunnskap.

Nordic Wind registrerer at kommunen peker på at det er behov for mer kraft til Bodø og Saltenregionen. Og at produksjon av kraft og nettutbygging kan medføre store inngrep.
Dette er vi klar over og det er derfor nødvendig med omfattende konsekvensutredninger for å finne optimale og akseptable løsninger.

Vi ser også at kommunen påpeker manglende resurser til å gjennomføre utredninger vedr. større arealbruk. Dette er kjente problemstillinger også i andre kommuner.

I referat fra møte mellom BK og Saltfjellet Reinbeitedistrikt foreslår BK at vindkraftverket konsekvensutredes på overordnet nivå.

I Nordic Wind er vi villige til å påta oss aktuelle konsekvensutredninger gjennom et privat planinitiativ på vårt skisserte planområde på Sandfjell og Blåfjell. Nordic Wind ber Bodø kommune om å hensynta de muligheter som foreligger i en potensiell utbygging av vindkraft på Sandfjell og Blåfjell.

Dersom det i kommuneplanens arealdel legges til rette for produksjon av fornybar energi, vil Nordic Wind levere privat planinitiativ og gå videre med prosjektet. Vi vil iverksette:

1. En planprosess etter gjeldende bestemmelser.
2. En konsesjonsprosess etter energiloven for å oppnå nødvendige tillatelser for bygging og drift av anlegget.

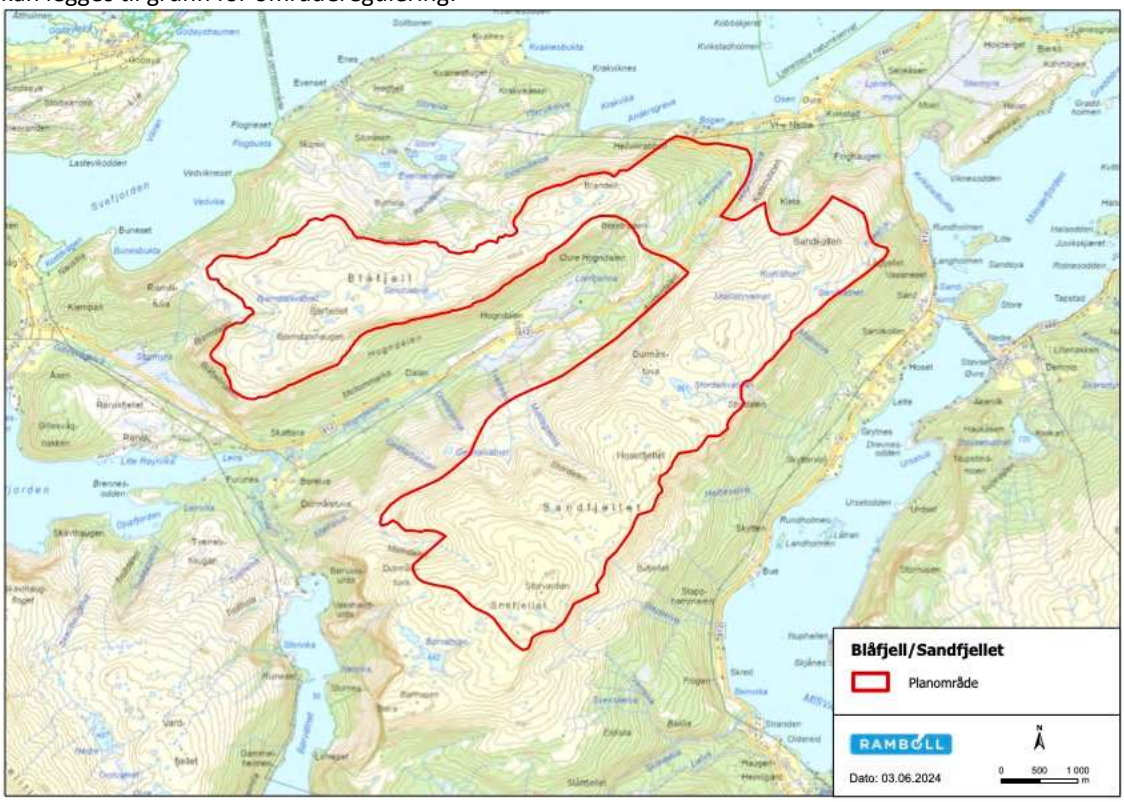
Begge prosesser vil være gjenstand for en omfattende prosjektspesifikk konsekvensutredning for å belyse fordeler og ulemper med tiltaket.

Verdal 15. November 2025

Terje Dyrstad
Daglig leder
Nordic Wind AS

Foreløpig planområde Sandfjell, Blåfjell

Det totale området som er lagt til grunn for områdesøk av Nordic Wind omfatter arealer i Bodø kommune. Diskusjoner med grunneiere, kommune og andre rettighetshavere vil potensielt resultere i et mindre areal som kan legges til grunn for områderegulering.



Nordland FYLKESKOMMUNE

Bodø kommune
Ingvild Gabrielsen
972418013
8001 Bodø

Deres ref.:	Deres dato:	Vår ref.:	Vår dato:
2024/1938	02.10.2025	24/10762-21 25/139793	14.11.2025

Fylkeskommunens uttalelse med innsigelse - Høring og offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel for Bodø - 2026-2038

Innledning

Nordland fylkeskommune har mottatt forslag til kommuneplanens arealdel 2026-2035 fra Bodø kommune, til høring innen 16.11.2025.

Planarbeidet omfatter revisjon av arealdelen for arealer på land og i sjø, med unntak av Skjerstadfjorden, som omfattes av kommunedelplan for Skjerstadfjorden. Oppstart av planarbeidet ble varslet i mai 2024. Fylkeskommunen ga innspill til planarbeid og uttalelse til planprogram i brev datert 9.9.2024, og viser til dette.

Vurdering

Fylkesdirektøren for samfunnsutvikling vil først berømme Bodø kommune for å rullere kommuneplanen i «plantakt».

Merknadsbehandlingen er framstilt oversiktlig og viser hvordan innspill og hensyn er ivaretatt i planarbeidet. I tillegg til plandokumentene er det utarbeidet et eget endringsnotat over endringer som er gjort i kart og bestemmelser ved rulleringen. Dette gir god oversikt over mange endringer. For sjøområdene er det imidlertid gjort endringer i arealdisponeringen som ikke kommer fram i endringsnotatet. Etter hva fylkesdirektøren kan se, er disse endringene i sjø heller ikke på annet vis gjort rede for i oversendte dokumenter. Fylkesdirektøren mener også at forslag til ny arealdel ikke tilstrekkelig ivaretar nasjonale kulturminneverdier.

For å sikre en hensiktsmessig og avklarende plan, og ivareta viktige regionale og nasjonale kulturmiljøhensyn og næringsinteresser, finner fylkesdirektøren det nødvendig å fremme følgende innsigelse til manglende bestemmelser for å ivareta nasjonale kulturmiljøverdier, samt forhold knyttet til bestemte akvakulturområder.

Fylkesdirektørens vedtak

1. Med hjemmel i plan og bygningsloven § 5-4 og med bakgrunn i vurderingene som går fram av saken, fremmer fylkesdirektør for samfunnsutvikling innsigelse til planbestemmelser jf. punkt 2 og arealformål jf. punkt 3, til forslaget til kommuneplanens

arealdel 2026-2038 for Bodø kommune. Innsigelsen begrunnes med at planforslaget slik det er utformet, er i vesentlig strid med nasjonal og regional arealpolitikk. Fylkesdirektøren viser særskilt til kapitlene 8.3, 8.4 og 8.5 i Fylkesplan for Nordland 2013- 2025. Utdypende begrunnelse går fram av vurderinger i saken.

2. Innsigelse fremmes til følgende planbestemmelser:
   a. Bestemmelsesområde # 09
   b. § 10.5.1 Akvakultur (AKV), tredje kulepunkt siste punktum: «Anleggslokalisering må samtidig sikre at allmenn ferdsel kan skje i en 100 meters sone fra land».
   c. Dybdebestemmelse i § 10.5.2 Kombinerte formål (VK1-VK7) andre punktum: «Fortøyningene skal ligge fra 25 meter under havoverflata og ned til havbunnen».
3. Innsigelse fremmes til følgende arealformål, eventuelt i kombinasjon med bestemmelser:
   a. AKV3 Hallsteinhamn
   b. AKV6 Brønnøykjæran
   c. AKV7 Bjørnøya
   d. AKV9 Kariskjæret
   e. AKV11 Storevika
   f. AKV12 Store Kalvøy (Korten) jf. alternativ 2
   g. NÆ10.4 Store Kalvøy (Korten) jf. alternativ 1
   h. HOS ved Store Kalvøy (Korten) jf. alternativ 1
4. Løsningsforslag går fram av saksutredningen.
5. Fylkeskommunen deltar gjerne i dialog med Bodø kommune om løsningsforslagene.

<u>Oppsummering av innsigelser</u>
De planforhold og arealbruksområder som det fremmes innsigelse til er listet opp i tabellen under, med henvisning til hvilke regionale interesser de strider mot, samt forslag til løsninger. Innsigelsene gjelder deler av sentrumsområdet, samt 7 områder for akvakultur/ kombinerte formål med fortøyninger (AKV) som ikke ivaretar eksisterende gitte akvakulturtillatelser.

I tillegg fremmes det innsigelse til ett næringsområde (NÆ) på land. Dette fordi at det ikke ivaretar eksisterende gitt akvakulturtillatelse og fordi at det legger til rette for irreversible terrenginngrep i landskap av regional interesse, nært svært viktige friluftsområder, og i konflikt med naturmangfold.

Det finnes flere mulige løsningsforslag som det er ønskelig å diskutere videre i prosessen. For områder avsatt til akvakultur/ kombinert formål gjør utforming av områdene, dybdeforhold samt tilhørende bestemmelser det vanskelig og til dels umulig å ivareta allerede gitte tillatelser, men også framtidig utvikling, innenfor de rammene planforslaget setter.

Innsigelser omfatter	**I strid med følgende regionale interesser**	**Løsningsforslag**
Manglende bestemmelser til bestemmelsesområde #09	Fylkesplan for Nordland, kap.8.2 d) og 8.3 f)	Bestemmelser som ivaretar kulturmiljøverdiene, må tas inn i planforslaget.
Bestemmelse § 10.5.1 Akvakultur (AKV), ordlyd	Fylkesplan for Nordland, kap. 8.4 a) og c), kap. 8.5 d) og j).	Justere formålsgrenser, eller endre bestemmelsen

Bestemmelse § 10.5.2 Kombinerte formål (VK1-VK7) andre punktum	Fylkesplan for Nordland, kap. 8.4 a) og c), kap. 8.5 d) og j).	Stryke andre punktum fra bestemmelsen (ev. flytte til retningslinjer)
AKV6 Brønnøyskjæran	Fylkesplan for Nordland, kap. 8.4 a) og c), kap. 8.5 d) og j).	Justere bestemmelser
AKV3 Hallsteinhamn AKV7 Bjørnøya AKV9 Kariskjæret AKV11 Storevika AKV12 Store Kalvøy/Korten jf. alternativ 2	Fylkesplan for Nordland, kap. 8.4 a) og c), kap. 8.5 d) og j).	Justere formålsgrenser og / eller bestemmelser
NÆ10.4 Store Kalvøy og HOS jf. alternativ 1	Fylkesplan for Nordland, kap. 8.3 a), b) og c), kap. 8.4 a) og c), kap. 8.5 d), h) og j).	NÆ10.4 og HOS tas ut av planforslaget

I avsnittene som følger, redegjør fylkesdirektøren for grunnlag for innsigelsene og forslag til løsning.

Kulturminner og kulturmiljø – bestemmelsesområde #09

Bodø kommune har i sitt forslag til bestemmelser generelle bestemmelser og retningslinjer knyttet til kulturminner og kulturmiljø i § 1.12.1 Disse er knyttet til bruken av hensynssone H570 i plankartet og må i tillegg vurderes for

- *Bygninger oppført i SEFRAK-registeret*
- *Bygninger og byggverk oppført før 1940*
- *Krigsminner fra andre verdenskrig eller fra den kalde krigen*
- *Teknisk-industrielle kulturminner eller kulturmiljøer*

Kommunen har videre egne bestemmelsesområder knyttet til kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse, K95 Bodø Sentrum BSR og K96 Bodø Svenskebyen. Disse to bestemmelsesområdene er vist i planen med #09 for Bodø Sentrum BSR og #10 for Bodø Svenskebyen. De generelle bestemmelsene knyttet til H570 gjelder ikke for disse områdene.

For disse to bestemmelsesområdene heter det at:

> *«Alle tiltak innenfor disse områdene skal sendes regional kulturminnemyndighet til uttalelse. Svenskebyen har videre en egen reguleringsplan som fremdeles skal være gjeldene som fylkeskommunen mener godt nok ivaretar verneverdiene i området.»*

Bodø kommune har i tillegg i de generelle bestemmelser knyttet til bebyggelse og anlegg under §5.1.1, generelle kvalitetskrav i bestemmelse knyttet til tilpassing til eksisterende bebyggelse.

Arealet innenfor bestemmelsesområdet #09 tilknyttet kulturmiljøet av nasjonal interesse i Bodø Sentrum har ikke tidligere vært avsatt med hensynssone eller hatt egne vernebestemmelser i sin helhet i kommuneplanens arealdel. Kommunen har imidlertid valgt

ut enkeltobjekter i tidligere reguleringsplanprosesser og i sin kulturminneplan for sentrum som skal vernes.

Bodø Sentrum BSR er registrert av Riksantikvaren som kulturmiljø av nasjonal interesse (tidligere NB!-område). En slik status medfører ikke at man skal stoppe utviklingen i område, men skal medvirke til god og bærekraftig forvaltning som tar vare på kulturmiljøverdiene.

Fylkesdirektøren viser videre til rundskriv T-2/16 Miljøforvaltningens innsigelsespraksis hvor det står under punkt 3.10 Kulturminner og kulturmiljøet: *Innsigelse skal vurderes når planforslaget kan komme i konflikt med – kulturmiljøer av nasjonal interesse (inkluderer tidligere NB!-registeret) jamfør kartlag i Askeladden*.

Vurdering
Fylkesdirektøren mener det er positivt at kommunen har knyttet bestemmelsesområde til området, da dette gir kommunen anledning til å knytte tydeligere bestemmelser for området enn dersom det kun var avsatt til hensynssone H570.

Fylkesdirektøren mener likevel at forslag til bestemmelser knyttet til K95 Bodø Sentrum BSR #09 ikke godt nok ivaretar hensynet til kulturmiljøet, og er lite egnet til å skape forutsigbarhet sett opp mot kulturminneverdiene i byutviklingen.

Med bakgrunn i begrunnelse som fremgår over, vurderer fylkesdirektøren at bestemmelsene knyttet til #09 ikke ivaretar kulturminneverdiene i området godt nok. Bestemmelsen vurderes derfor til å være i strid med arealpolitiske retningslinjer i gjeldende Fylkesplan for Nordland, fra kapittel *8.2 By- og stedsutvikling*:

> d) *By- og stedsutvikling skal ivareta og bygge videre på viktige kulturhistoriske kvaliteter, stedets karakter og identitet.*

Og fra kapittel *8.3 Naturressurser, kulturminner og landskap*:

> f) *Kulturminner og -miljø av stor lokal, regional eller nasjonal verdi skal sikres gjennom den kommunale planleggingen som en ressurs og grunnlag for kunnskapsutvikling, næringsutvikling, opplevelse av historisk kontinuitet, stedsidentitet og aktiv bruk*

Løsningsforslag
Fylkesdirektøren mener kommunen med noen mindre endringer kan skape mer forutsigbarhet samtidig som hensynet til kulturmiljø av nasjonal interesse kommer tydeligere frem i bestemmelsene til området.
Følgende bestemmelser foreslås tas inn under bestemmelsesområde #09:

- Landemerker som er karakteriserende for bysilhuetten, som rådhuset og domkirken, skal ivaretas.
- Ved planlegging av tiltak skal påvirkning på kulturmiljøet redegjøres for i planarbeidet.
- Objekter med kulturminneverdier skal bevares. Utvikling innenfor området skal ta hensyn til kulturmiljøet.

Dersom kommunen selv har forslag til bestemmelser som bedre ivaretar kulturmiljøverdiene deltar fylkeskommunen gjerne i en dialog for å finne en løsning.

Akvakultur – arealformål og bestemmelser knyttet til disse

Fylkeskommunen skal påse at akvakulturinteressene blir tilstrekkelig ivaretatt i planprosesser, og har innsigelseskompetanse i forhold til akvakultur jf. vedlegg i H-2/14 Retningslinjer for innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven - regjeringen.no.

Nordland fylkeskommune ser behov for å sikre at kommunen ivaretar kravet om medvirkning og hensynet til akvakulturinteresser i den nye kommuneplanens arealdel for Bodø kommune. Flere av områdene i planforslaget, hvor det er klarerte lokaliteter med eksisterende akvakulturtillatelser, er enten ikke tilstrekkelig ivaretatt, eller at ivaretakelse og medvirkning fra akvakulturnæringen ikke er synliggjort.

På bakgrunn av regional arealpolitikk fastsatt i arealpolitiske retningslinjer i Fylkesplan for Nordland 2013-2025 og Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 fremmer fylkesdirektøren innsigelse til følgende arealformål i planforslaget:

- AKV11 Storevika
- AKV3 Hallsteinhamn
- AKV6 Brønnøyskjæran
- AKV7 Bjørnøya
- AKV9 Kariskjæret
- AKV12 Store Kalvøya/Korten (alternativ 2)
- NÆ10.4 Store Kalvøya/Korten (alternativ 1)
- HOS Store Kalvøya/Korten (alternativ 1)

Fylkesdirektøren mener planforslaget for disse områdene utfordrer følgende arealpolitiske retningslinjer i gjeldende fylkesplan for Nordland, fra kapittel *8.4 Næringsutvikling*:

a) *Arealplanleggingen skal sikre næringslivets behov for forutsigbarhet og legge til rette for utbyggingsareal, ressursgrunnlag og infrastruktur som vei, vann, kraftlinjer og bredbånd.*
d) *Arealplanleggingen skal sikre ressursgrunnlaget for fiskeri, akvakultur, bergverk/mineraler, jordbruk, skogbruk, reindrift og andre utmarksnæringer*,

og fra kapittel *8.5. Kystsonen*:

d) *Planleggingskonteksten i kystsonen er kompleks og dynamisk. Kunnskapsgrunnlaget er under utvikling på flere områder. Det gjør det viktig både å avklare arealbruken samtidig som det bygges inn fleksibilitet i planene*
j) *Arealplanlegging på alle nivå må sikre at akvakulturnæringen får tilstrekkelige og tilfredsstillende arealer til en bærekraftig produksjon.*

Fylkesdirektøren viser til de nasjonale forventningene til kommunal og regional planlegging, nr. 35 der det står at regjeringen forventer at:

> *Det settes av tilstrekkelige og egnede nye arealer for akvakultur gjennom oppdaterte regionale og kommunale planer for kystområdene, som også kan omfatte utvikling av akvakultur utenfor kysten og landbasert akvakultur. Planene ivaretar miljøhensyn og andre samfunnsinteresser.*

Planforslaget forstås til å ikke være i tråd med Bodø kommunes arealstrategier, hvor ett av målene er å legge til rette for mer næringsutvikling og bidra til at rett virksomhet havner på rett sted. Det skal også *legges til rette for en kunnskapsbasert og bærekraftig forvaltning av strandsone og sjøområdene. Marint mangfold samt ressursgrunnlaget til fiskeri og havbruksinteresser skal ivaretas.*

For at en søknad kan kunne fremmes etter akvakulturloven, er det et krav at omsøkt lokalitet ikke kan være i strid med arealformål i kommuneplanens arealdel, eller med tilhørende planbestemmelser. Det innebærer at alle deler av et akvakulturanlegg i sjø, både den flytende delen/merdene, flåter, fortøyninger og andre tekniske innretninger i tilknytning til lokaliteten, må lokaliseres innenfor formål der akvakultur tillates, og søknaden kan heller ikke stride med bestemmelser.

Bestemmelser om dybdekrav for fortøyninger er hjemlet i pbl § 11-11 nr. 3. som åpner for at kommunen «i nødvendig utstrekning» kan gi bestemmelser om bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn. Planforslaget legger opp til bruk av kombinerte formål (VK1-VK7) i tilknytning til enbruks akvakulturområder, med dybdekrav for fortøyninger, som går utover det som kan sies å være i *nødvendig utstrekning.*

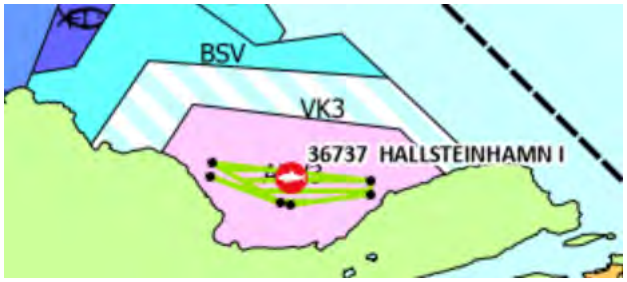
Som Nordland fylkeskommune spilte inn ved planoppstart, anbefales dybdebegrensning ved akvakulturformål kun der det er strengt nødvendig av hensyn til annen bruk, som for eksempel ferdsel. Nærmest anlegg og flåte vil fortøyninger ligge grunt i vannsøylen og det kan være en krevende øvelse å vurdere hvor langt ut fra anlegget en fortøyning vil være dypere enn 25 meter. Bruken av bestemmelsene fører til at flere eksisterende akvakulturanlegg i Bodø kommune sannsynligvis ikke er tilstrekkelig ivaretatt i planen dersom den vedtas som høringsforslaget viser.

Fylkesdirektøren viser til innspill 9.9.2024 der fylkeskommunen påpekte at det må begrunnes dersom det i områder hvor det i dag er eksisterende godkjent akvakulturlokalitet ikke avsettes tilstrekkelig areal til å ivareta eksisterende virksomhet i ny plan. Nordland fylkeskommune oppfordret til å sikre at arealene er store nok, og advarte mot såkalt «frimerkeplanlegging».

Det anbefales en tettere dialog med Kystverket om bestemmelser som regulerer tiltak i vannsøyla av hensyn til ferdsel, og at kommunen vurderer å ivareta hensynet til ferdsel i bestemmelse § 10.3.1 Farled, fremfor i bestemmelsen til kombinerte formål VK.

I avsnittene som følger, redegjør fylkesdirektøren for bakgrunnen for innsigelsene til de enkelte akvakulturområdene.

AKV3 Hallsteinhamn
Ved Hallsteinhamn er det eksisterende akvakulturlokalitet. Området avsatt til akvakultur er uendret fra gjeldende plan, men fortøyningsarealet VK3 er betydelig redusert i høringsforslaget.



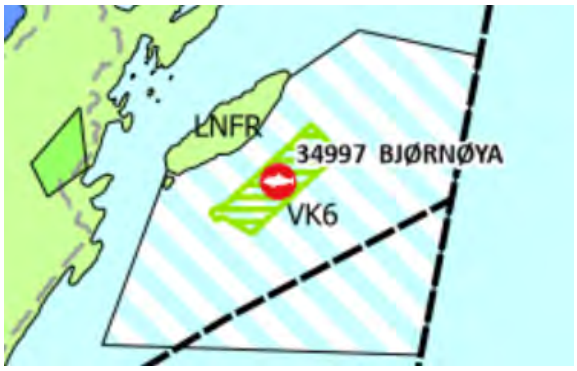
Planforslag, AKV3 Hallsetinhamn, resterende VK3

Fylkesdirektøren kan ikke se at det kommer frem av plandokumentene at forslaget ivaretar eksisterende virksomhet. Godkjente anleggsplassering vil ikke oppfylle forslag til bestemmelse for akvakulturområde 10.5.1 i tredje kulepunkt om at plassering skal sikre at allmenn ferdsel kan skje i en 100 meters sone fra land.

AKV6 Brønnøyskjæran
Ved Brønnøyskjæran er det en eksisterende akvakulturlokalitet.

Fylkesdirektøren vurderer at klarerte lokalitet ikke vil oppfylle forslag til bestemmelse for akvakulturområde om at plassering skal sikre at allmenn ferdsel kan skje i en 100 meters sone fra land.

AKV7 Bjørnøya og AKV9 Kariskjæret
Ved Bjørnøya og Kariskjæret er det eksisterende akvakulturlokaliteter og arealer avsatt til kombinert formål med akvakultur i gjeldende plan. Kommunen foreslår å redusere områdene avsatt til akvakultur betydelig. I tilstøtende områder til akvakulturområdene foreslås det kombinert formål hvor det åpnes for fortøyninger dypere enn 25 m.



Gjeldende KPA, lokalitet jf. Yggdrasil

Planforslag, AKV7 Bjørnøya, VK5

Dybdedata samt godkjent lokalitet Yggdrasil.

Planforslag, AKV9 Kariskjæret, resterende VK6

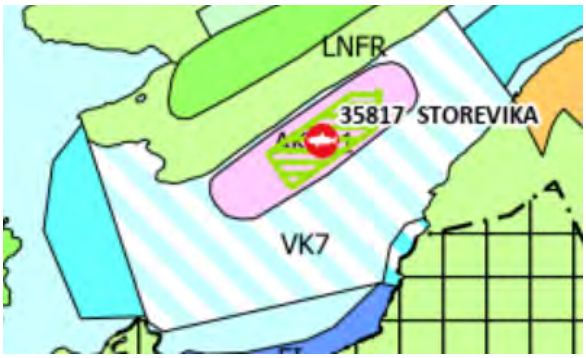
Av Fiskeridirektoratets kartverktøy går det fram at deler av fortøyningene mot sørvest ved Kariskjæret, som ligger i foreslått kombinert formål (VK6) hvor det åpnes for fortøyninger dypere enn 25 meter og ned til bunnen, vil ligge grunnere enn 25 meter i vannsøyla. I deler av VK6 er det i tillegg så grunt at det sannsynligvis ikke er mulig å plassere fortøyninger i tråd med planforslaget. Ved eksisterende lokalitet Bjørnøya vil ikke planforslaget ivareta flytende del innenfor AKV7, eller fortøyninger innenfor resterende VK6, men vil seg inn i fiskeområde og framtidig område for bruk og vern av sjø og vassdrag.

Fylkesdirektøren ser det derfor nødvendig å fremme innsigelse fordi areal avsatt til akvakultur og kombinert formål ikke er tilstrekkelig. Forslag til bestemmelser ivaretar sannsynligvis ikke eksisterende virksomhet.

AKV11 Storevika

Ved Storevika er det en eksisterende akvakulturlokalitet. I gjeldende plan er det avsatt enbruks akvakultur til flytende del og kombinert formål med akvakultur i arealet rundt. I forslag til ny plan reduseres noe av området i vest og arealet endres til kombinert formål for fortøyninger dypere enn 25 m. Det ser ut til å være grunnere enn 25 meter i deler av område som gjør at det er usikkert om det er mulig å oppfylle kravet.

Dybdedata samt godkjent lokalitet Yggdrasil.



Planforslag, AKV11 Storevika, resterende VK7

Fylkesdirektøren vurderer at forslag til bestemmelse for akvakulturområde om at plassering skal sikre at allmenn ferdsel kan skje i en 100 meters sone fra land ikke ivaretar eksisterende virksomhet.

Samlet vurdering
Felles for områdene avsatt til akvakultur ved Kariskjæret og Bjørnøya, Storevika og Hallsteinhamn er at det ikke kommer frem av plandokumentene ved høringen at planforslaget i tilstrekkelig grad ivaretar eksisterende virksomhet eller at endringene er gjort i dialog med innehaverne av akvakulturlokalitetene.

Ut fra det fylkesdirektøren kan se er det sannsynlig at eksisterende virksomhet vil være i strid med forslag til plankart og bestemmelser. Fylkesdirektøren fremmer derfor innsigelse til disse områdene i planforslaget.

Planforslaget strider med Nordland fylkeskommunes arealpolitiske retningslinjer, nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging og Bodø kommunes egne arealstrategier.

Forutsigbarhet for eksisterende næringsvirksomhet i fremtiden vektes av fylkeskommunen tungt i denne avgjørelsen. Det vil ikke være en ønsket situasjon at det vedtas en plan som utløser krav om dispensasjonssøknad for hver endring som må gjøres etter akvakulturloven på disse lokalitetene. Det er en streng arealavsetning kommunen velger å gjøre for akvakultur, samtidig som dette er en næring som er avhengig av fleksibilitet i planen for å kunne gjøre nødvendige justeringer underveis i driften av miljø-, fiskevelferds-, eller driftsmessige hensyn.

Dersom det er andre hensyn som gjør at kommunen ikke ivaretar disse eksisterende lokalitetene i planforslaget bedre, må det komme tydelig frem av plandokumentene. Fylkesdirektøren anbefaler at det opprettes dialog med innehaver av akvakulturlokalitetene for å bidra til at eksisterende drift blir ivaretatt. Når det foreligger dokumentasjon på at forslaget ivaretar eksisterende lokaliteter tilstrekkelig, eller at det foreligger gode begrunnelser for planforslaget, vil fylkeskommunen vurdere om innsigelsene kan trekkes.

Akvakulturområde Store Kalvøya / Korten (NÆ10.4, HOS og AKV12)

I området rundt Store Kalvøya og Korten har kommunen lagt opp til to ulike alternativer det ønskes innspill på.

I alternativ 1 åpnes det for næring/akvakultur på land for å legge til rette for landbasert akvakultur av laks. Det nærmeste sjøarealet rundt øya avsettes til havneformål i sjø. Resten av sjøarealet avsettes til bruk og vern av sjø og vassdrag, et formål som ikke åpner for større tiltak. I alternativ 2 videreføres arealet på land som LNFR-formål, mens et noe mindre sjøareal enn i gjeldende plan avsettes til akvakultur med tilleggsbestemmelse om at det er forbeholdt alle arter unntatt torsk.

Vurdering
Hverken konsekvensutredningene eller planbeskrivelsen tar høyde for at det er en godkjent lokalitet for fangstbasert akvakultur av torsk i sjøen utenfor Store Kalvøya, lokalitet «Korten».

Gjeldende KPA, med anleggslokalisering jf. Yggdrasil.

Planforslagets alt 2 med AKV12 (er ikke publisert slik at innsyn er mulig i Yggdrasil)

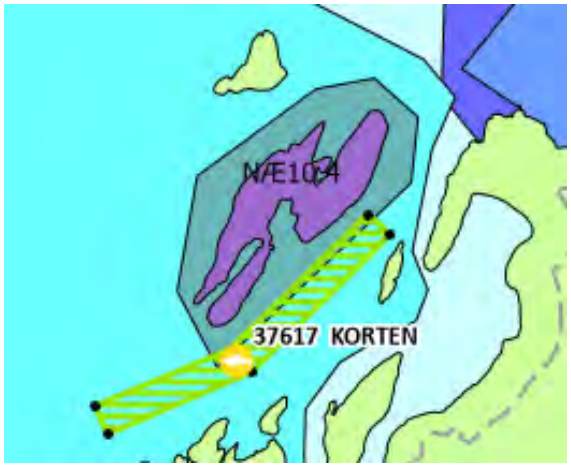
Ingen av alternativene gjenspeiler denne godkjente lokaliteten.

Fiskeridirektoratets kartverktøy Yggdrasil viser at arealet som er godkjent etter akvakulturloven strekker seg utenfor det området avsatt til akvakultur i alternativ 2, som også har bestemmelser som ekskluderer akvakultur av torsk. Eksisterende tillatelse oppfyller heller ikke kravet om at allmenn ferdsel skal kunne skje i en 100 meters sone fra land. Nordland fylkeskommune savner en beskrivelse og begrunnelse i plandokumentene for hvorfor kommunen foreslår å ta akvakultur for denne typen virksomhet ut av planen når det er en godkjent lokalitet. Dersom lokaliteten ikke lengre er aktuell for fremtidig drift, bør dette komme frem i plandokumentene.

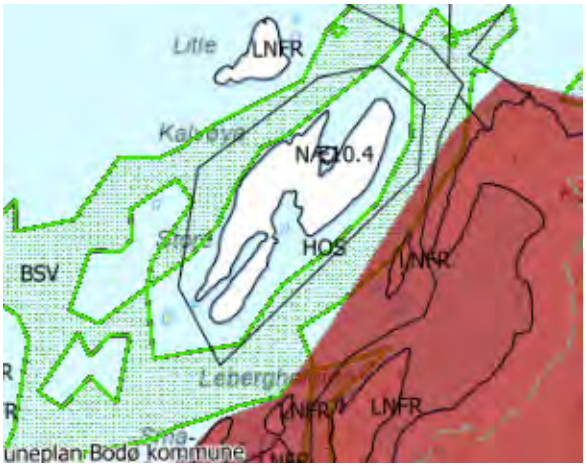
Fylkesdirektøren er ikke kjent med at tillatelsen er tatt i bruk eller hvorvidt den er aktuell i fremtiden. Kommunen oppfordres til dialog med Fiskeridirektoratet, som er tilsynsmyndighet og ansvarlige i driftsfasen, og med innehaver av akvakulturtillatelsen, slik at konsekvensen for eksisterende næring også er kjent før en endelig avgjørelse tas. Mattilsynet er riktig myndighet til å gi råd om sannsynligheten for at det kan gis tillatelse til landanlegg så nært eksisterende lokalitet i sjø av smittemessige hensyn.

Hverken alternativ 1 eller 2 ivaretar hensynet til eksisterende virksomhet tilstrekkelig og fylkesdirektøren fremmer innsigelse til begge forslagene.

I alternativ 1 åpnes det for næring/akvakultur på land innenfor arealformålet NÆ10.4, som følger Store Kalvøyas kystkontur, omgitt av havneområde i sjø HOS.



Planforslagets alt 1 med NÆ10.4/HOS, samt akvakulturtillatelse jf. Yggdrasil.



Formålsgrenser i alt 1. Grønn skravur viser skjellsand, brun farge viser kartlagt friområde «Korten-Fenes» av «svært stor» verdi. (Nordlandsatlas)

Konsekvensutredningen viser til svært viktige lokaliteter med skjellsand rundt Store Kalvøy, og gyteområder for torsk, hyse og lyr rett nord for øya. Øya er registrert som inngrepsfri natur fordi den ligger 1-3 km unna tekniske inngrep. Landskapsområdet «Fenes-Landegode» som Store Kalvøy omfattes av i prosjektet «Kartlegging av landskapstyper i Nordland», er vurdert å ha regional verdi ut fra blant annet sjeldenhet og representativitet i utforming. Store Kalvøy ligger knapt 100 meter unna friluftsområdet Korten-Fenes, som er kartlagt som «svært viktig». Etablering av landbasert anlegg vil medføre irreversible terrenginngrep. Videre er det knyttet store klimagassutslipp og forurensing til etableringen.
Konsekvensutredningen viser for tema naturmangfold, landskap og klima og forurensing «stor negativ» konsekvens, som er den høyeste negative konsekvensgraden i metodikken. Konsekvensen for friluftsliv er vurdert til «liten negativ». Konsekvensutredningen fremmer likevel dette alternativet som det prioriterte.
Fylkesdirektøren vurderer at de store negative konsekvensene som er påvist i utredningen, tilsier at arealbruken er i strid med regionale interesser på flere områder. Det vises til følgende arealpolitiske retningslinjer fra fylkesplanens kapittel *8.3 Naturressurser, kulturminner og landskap*:

a) Landskap som kulturelt, miljømessig og sosialt element, skal være en integrert del av arealplanleggingen. Det skal tas hensyn både til helhetlige landskapsrom og landskapselementer.

b) Viktige naturområder må forvaltes slik at områdenes kvalitet ikke forringes. Naturmangfoldet bør være kartlagt som grunnlag for kommunal planlegging.

c) Viktige friluftslivsområder, lokalt og regionalt, skal sikres som ressurs og grunnlag for å ivareta de unike mulighetene Nordland har som aktivitets og opplevelsesarena.

Løsningsforslag
For å imøtekomme innsigelsen til NÆ10.4, HOS og AKV12 foreslås følgende:

- Kommunen kan utvide områdene avsatt til akvakultur slik at de omfatter hele anlegget, inkludert flåte, fortøyninger og andre tekniske installasjoner tilknyttet driften.
- Fjerne, eller gjøre om til retningslinje, den foreslåtte bestemmelsen § 10.5.1 tredje kulepunkt siste punktum, om at *«Anleggslokalisering må samtidig sikre at allmenn ferdsel kan skje i en 100 meters sone fra land»*.
- Fjerne dybdebestemmelsen i § 10.5.2 Kombinerte formål (VK1-VK7) andre setning, eller flytte den over til bestemmelse til farled e.l.
- NÆ10.4 og HOS tas ut av planforslaget

Vesentlige merknader

Vannforvaltning

Ved all ny aktivitet eller nye inngrep ved en vannforekomst skal det vurderes om det kan medføre at miljømålene ikke nås, eller at tilstanden forringes. Hvis dette er tilfellet, og aktiviteten eller inngrepet likevel ønskes gjennomført, må vilkårene i vannforskriften § 12 være oppfylt. Kommunen skal vurdere konkret om vannforskriften § 12 kommer til anvendelse. Fylkeskommunen anbefaler Veiledning til vannforskriften § 12. Fylkeskommunen viser til kapittel 5 i Miljødirektoratets veileder om vannmiljø i arealplanlegging.

Nordland fylkeskommune har vurdert «Konsekvensutredning - arealinnspill i sjø» og de innspillene som er tatt med videre i planforslaget. Den vannfaglige vurderingen er gjort med utgangspunkt i vannforskriften, KU-forskriften og regional plan for vannforvaltning i Nordland og Jan Mayen 2022-2027. Det er gjennomgått om tiltakene er tilstrekkelig utredet med hensyn til samlet belastning, miljømål og forringelse av vannforekomstens tilstand. Det er viktig å merke seg at de aktuelle arealinnspillene ligger innenfor samme vannforekomst. Vannforekomsten «Helligvær - ytterside Landegode» har god økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. Fylkeskommunen kan ikke se at det er gjort en vurdering av den samlede effekten de nye arealformålene vil kunne ha, hverken i konsekvensutredningen eller i planbeskrivelsen.

Fylkeskommunen er kjent med at den dårlige kjemiske tilstanden i Helligvær – ytterside Landegode, skyldes funn av kvikksølv i taskekrabbe, som er et kvalitetselement under kjemisk tilstand. Likevel mener fylkeskommunen at den samlede belastningen fra de foreslåtte arealformålene i sjø vil kunne medføre påvirkning på andre kvalitetselementer, og dermed føre til forringelse av vannforekomstens tilstand.

Fylkeskommunen ber derfor kommunen om å gjøre en vurdering etter vannforskriften §12 for de foreslåtte arealene i sjø, inkludert vurdering av samlet belastning og tiltakenes påvirkning på vannforekomstens miljømål, før videre behandling av planforslagene.

Øvrige merknader

Kulturminner og kulturmiljø

Nyere tids kulturminner

Fylkeskommunen mener det er positivt at Bodø kommune har innarbeidet sin kulturminneplan i kommuneplanens arealdel og at dette følges opp med bestemmelser knyttet til områdene. Det et positivt at kommunen har gjort en kartlegging av sine viktige

kulturminner og at det i retningslinjene til §1.12 påpekes at kommunen har et samlet kunnskapsgrunnlag for kulturminner og kulturmiljø på sine nettsider. Etter møte med kommunens administrasjon har kulturminner i Nordland fått forklart at kunnskapsgrunnlaget skal publiseres av kommunen. Det er imidlertid beklagelig at dette ikke er publisert i sin helhet i forbindelse med høringen av arealdelen. Fylkeskommunen har derfor ikke hatt anledning til å se hele kunnskapsgrunnlaget i sammenheng med arealdelen.

Fylkeskommunen mener imidlertid bestemmelsene knyttet til hensynssone H570 under §1.12.1 sammen med de generelle bestemmelsene knyttet til bebyggelse og anlegg under §5.1.1 angående tilpassing, godt nok ivaretar kulturminneinteressene for disse kulturminnene.

Automatisk fredete kulturminner

Fylkeskommunens uttalelse når det gjelder arkeologiske fredete kulturminner vil bli ettersendt i eget brev etter fristen. Fylkeskommunen beklager dette.

Akvakultur

Kartløsning

Bodø kommune har gjort et omfattende arbeid og laget en egen kartportal for publisering av planforslaget. Kartløsningen kan være en god måte å sikre medvirkning fra kommunens innbyggere.

Fylkeskommunen ser at planforslaget ble tilrettelagt for publisering i andre kartløsninger, som for eksempel Nordlandlandsatlas (kartverktøy i samarbeid mellom Statsforvalteren i Nordland, Nordland fylkeskommune og Kartverket) og Yggdrasil (Fiskeridirektoratets kartverktøy). I disse kartløsningene kan planforslaget sammenstilles med andre viktige temakartlag som kystnære fiskeridata, klarerte arealer etter akvakulturloven og dybdeforhold, men også andre temadata som landskap, friluftsområder og naturmangfold. Muligheten for sammenstilling er derfor viktig. Planforslaget ble imidlertid gjort tilgjengelig i disse kartløsningene få dager før høringsfristen var ute.

I kommunens kartløsning var det ikke påskrift av områdenavn i plankartet slik at koblingen mellom plankart og bestemmelser var tyngre tilgjengelig. Dette er forhold som har gjort medvirkning fra fylkeskommunens side i denne høringen krevende. Fylkeskommunen har i vurderingen av planforslaget lagt til grunn en vurdering basert på den kunnskapen som har vært tilgjengelig innen frist for uttalelse.

Merknader til bestemmelser

- 1.1.og 1.2.1. om plankrav:

Det kommer ikke klart frem hvilke saker plankrav gjelder for. Det vil vanligvis ikke være nødvendig med reguleringsplan for akvakulturanlegg i sjø. Unntaket kan være områder med særlig komplekse interesseforhold eller som alternativ til dispensasjonssøknad jfr. departementets veileder for planlegging i sjøområdene fra mai 2020. Veilederen oppgir at *det er viktig at reguleringsplanprosesser samordnes med saksbehandling etter akvakulturloven (søknadsbehandling) og at det ikke fastsettes bestemmelser som reguleres etter sektorlov. Krav til type teknologi og drift skjer i forbindelse med behandling etter akvakulturloven.*

- 10.5.1 Akvakultur (AKV):

Bestemmelsen lyder:
«Følgende gjelder for alle områder avsatt til akvakultur:

- Hele anlegget med unntak av evt. fortøyninger skal ligge innenfor området.
- Søknad om nyanlegg innenfor disse områdene, eller endring av dagens konsesjon må gjennomgå ordinær konsesjonsbehandling.
- Allmenn ferdsel er forbudt 20 meter fra anleggets nærmeste overflatedel. Anleggslokalisering må samtidig sikre at allmenn ferdsel kan skje i en 100 meters sone fra land.

Følgende gjelder lokalitet AKV5 ved Breisundet:

- Vilkår om overvåkning av sjøfugl og vurdering av tidsbegrenset konsesjon og andre avbøtende tiltak følges opp i forbindelse med konsesjonsbehandlingen etter akvakulturloven. Områdene i tabellen under er forbeholdt oppdrett av alle arter med unntak av torsk.»

Nordland fylkeskommune ber kommunen til å rydde opp i teksten og skille tydelig mellom bestemmelser, retningslinjer og planbeskrivelse. Videre er andre og tredje kulepunkt ikke juridisk bindende planbestemmelser, men reguleres gjennom akvakulturloven med tilhørende forskrifter. Fylkeskommunen anbefaler derfor at andre og tredje kulepunkt slettes.

Angående punktet om AKV5 ved Breisundet er dette vilkår som følges opp av akvakulturloven. Det bør derfor ikke stå som egen planbestemmelse. I AKV5 har akvakulturlokaliteten Korten fått godkjent plassering.

Korten er en klarert lokalitet for fangstbasert akvakultur torsk, og det er derfor uryddig å ekskludere torsk gjennom kommuneplan i dette området uten nærmere begrunnelse.

I regionalt planforum 22.10.2025 ble det opplyst at kommunen åpner for nye innspill til akvakulturområder for lukket teknologi. Nordland fylkeskommune gjør oppmerksom på at plan- og bygningsloven ikke åpner for at det kan settes juridisk bindende bestemmelser til akvakulturområder om teknologi. Om kommunen ønsker at områder i planen for lukket teknologi kan det synliggjøres som retningslinje.

Kommunen legger opp til en streng planinnretning med små områder avsatt til flytende del av akvakulturanlegg, med kombinerte formål for fortøyninger rundt, som ikke nødvendigvis ivaretar eksisterende virksomhet (se innsigelse). Fylkeskommunen anbefaler at Bodø kommune legger inn fleksibilitet for akvakulturanlegg i planen slik at det kan søkes endringer ved miljø, - fiskevelferds- eller andre driftsmessige behov.

Merknader til medvirkning

Nordland fylkeskommune erfarer at kommunen innskrenker mulighetene for eksisterende virksomhet i plan uten foregående dialog med næringa om endringene. Endring av akvakulturområder med eksisterende virksomhet bør gjøres i tett dialog med innehaver av lokaliteten.

Merknader til områder for akvakultur

- Lyngvær:

Kommunen foreslår å sette av et areal ved Lyngvær i Helligvær til fremtidig akvakultur. Det er en streng arealavgrensning og det ser ikke ut til å være rom for hverken flåte eller å gjøre nødvendige justering for best mulig bruk av lokaliteten av miljø, fiskevelferds, og driftsmessige grunner. Det er også usikkert hvorvidt det er mulig å etablere fortøyninger grunnere enn 25 meter i vannsøyla innenfor område avsatt til enbruks akvakultur.

Dersom det ikke er hensyn som tilsier at det er nødvendig å planlegge i vannsøylen råder fylkeskommunen til å avsette hele området inkludert kombinert område, til enbruks akvakultur.

- Helligvær sørvest:

I området Helligvær sørvest foreslås to ulike alternativer for avsetting av nytt areal til akvakultur. Alternativ 1 er at det knyttes bestemmelser til akvakulturområdet til å gjelde akvakultur av lavtrofiske arter, mens alternativ 2 er å avsette område for akvakultur for alle arter. Nordland fylkeskommune anser det som positivt at kommunen foreslår å avsette nye arealer i plan for som gjør det mulig å søke ny akvakultur. Sannsynligheten for at arealet tas i bruk, og bidrar til lokal næringsutvikling i fremtiden, er størst dersom arealet avsettes til alle arter.

- Helligvær sørøst:

I området Helligvær sørøst foreslås to alternativer. I alternativ 1 avsettes området til akvakultur for alle arter, mens i alternativ 2 foreslås arealet avsatt til enbruks fiske. Det er ikke mange områder tilgjengelig i Bodø kommunes planforslag for å kunne søke om akvakultur. Bakgrunnen for kommunen også foreslår et alternativ hvor det avsettes til fiske er at det er kartlagt låssettingsplass i dette område. Bruken av låssettingsplassen bør være med i vurderingen. Eksisterende landlokalitet Sørvær Øst (rognkjeks) kan gjøre det problematisk å søke akvakultur av alle arter.

- Lokalitet Sørvær Øst:

Det er en eksisterende lokalitet i Helligvær, Sørvær Øst på land for produksjon av rognkjeks, som ikke er hensyntatt i plan. Fylkeskommunen er ikke kjent med om tiltaket er satt i gang eller om det er drift ved lokaliteten. Dispensasjon fra LNFR gitt 5.8.2016 med vilkår om at den faller bort om tiltaket ikke ble satt i gang innen tre år. Ifølge Brønnøysundregistrene har selskapet som innehar tillatelsen vært under avvikling siden mai 2025.

<u>Fylkesveg</u>
§12 Rekkefølgebestemmelser.
Det må presiseres i rekkefølgebestemmelsene at *«Alle tiltak på fylkesveg eller som berører fylkesveg skal være godkjent av Nordland fylkeskommune.»*

Tårnvika
Alternativ 1 – beholde gjeldende formål LNFR: Norland fylkeskommune som vegeier og vegmyndighet har ingen merknader til at formålet beholdes som LNFR.

Alternativ 2 - formål avsettes til naust (ABA): Nordland fylkeskommune stiller spørsmål om tiltaket kan la seg gjennomføre samtidig som man opprettholder de generelle byggegrensene som er 15 meter fra fylkesveg 7490. Forslaget sier heller ingenting om behovet eller tilrettelegging for adkomst og behov for manøvreringsareal mellom naust og fylkesveg.

Konsekvensene dette arealformålet vil ha for fylkesvegen er dermed vanskelig å vurdere ut fra informasjonen i forslaget.

På bakgrunn av usikkerheten rundt konsekvensene av arealformål ABA mener fylkeskommunen som vegmyndighet at området bør videreføres som LNFR.

Framtidig vegføring FV812 – Tuv-Koddvåg:
Det bør legges en linje for framtidig vegføring med bakgrunn i skissesprosjektet som er utarbeidet for denne strekningen. Dette for å sikre at det ikke gjennomføres andre tiltak i området som blir til hinder for oppgradering av veistrekningen, samt å tilrettelegge for at mindre samferdselstiltak kan unntas fra plankrav, jf. § 1.2.1 i planforslaget.

Reguleringsplanen for FV834 Valvikdalen – Festvåg (planid. 1804_3041) bør ivaretas. Enten med linje for framtidig vegføring eller som en del av bestemmelsene.

Digital plandialog
Fylkeskommunen ser at Bodø kommune har publisert planforslaget i en egen digital kartinnsynsløsning. Fylkeskommunen savner likevel at planforslaget i høringsperioden er tilrettelagt for publisering i Nordlandsatlas, hvor det er mulighet for å sammenstille geografiske temadata med planforslaget. Dette har gjort det utfordrende for fylkeskommunen å få oversikt over planforslagets virkninger for kartfestede regionale og nasjonale interesser innenfor ulike tema.

Uttalelse fra fylkeskommunen som eiendomsforvalter
I denne delen av brevet uttaler fylkeskommunen seg som eiendomsforvalter, og ikke som myndighetsutøver. Som eier av flere eiendommer i Bodø kommune (ikke fylkesveieiendommer) har Nordland fylkeskommune følgende merknader til høringsforslaget:

Fylkeskommunen som eiendomsforvalter
Gnr. 32 bnr. 418 – Lærerskoletomten – KBA3.13
Eiendommen ligger i bydelen Rønvik som er avsatt til et område for lokalsenterutvikling. Det er skissert to utviklingsalternativer som er lagt ut på høring;

- Alternativ 1 – kombinert formål (bolig, idrett, tjenesteyting)
- Alternativ 2 – med videreføring av formål tjenesteyting

Alternativ 1: Arealinnspill tas delvis til følge.	Alternativ 2: Arealinnspill avslås.
Arealformål foreslås endret til kombinert formål: Bolig, idrett og tjenesteyting. Areal for kombinert formål utvides noe mot nord.	Området videreføres til tjenesteyting.

Fylkeskommunen viser til tidligere innspill som ble gitt 30.08.2024 i forbindelse med oppstart av kommuneplanens arealdel 2026-2038 hvor det fremgår at området bør avsettes til boligformål.

Utvikling av Lærerskoletomten i Rønvik til boligformål vil være med til å realisere målene i Bodø kommunes samfunnsdel, Fylkesplanen for Nordland, og nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. Tomten ligger i en etablert bydel med god sosial og teknisk infrastruktur, og har et stort potensial for boligbygging med høy utnyttelsesgrad og god stedstilpasning. I gjeldende bestemmelser til kommuneplanens arealdel er det lagt opp til en maksimal utnyttelse på 100 boenheter innenfor kombinert formål. Dersom området reguleres fullt ut til boligformål, kan utnyttelsen økes betraktelig – opp mot 230 boenheter. Dette gir en betydelig mer effektiv arealbruk og styrker muligheten for å utvikle et attraktivt og funksjonelt nabolag.

Rønvik er en bydel med skole, barnehage, idrettsanlegg, kirke, dagligvarehandel og kollektivtilbud. Området har et godt utbygd gang- og sykkelveinett, og egner seg godt for utvikling av nabolag med korte avstander – i tråd med prinsippet om "10-minuttersbyen". Dette støtter opp under nullvekstmålet og bidrar til et mer miljøvennlig hverdagsliv.

Fylkesplanen for Nordland, med de arealpolitiske retningslinjer, gir tydelige føringer for arealutvikling som støtter opp under fortetting, transformasjon og videreutvikling av eksisterende by- og tettstedsstruktur. Den slår fast at boligbygging i hovedsak skal skje innenfor etablerte strukturer, og at transformasjon og fortetting i og rundt kollektivknutepunkter skal vurderes som virkemidler for å motvirke spredt utbygging. Lærerskoletomten representerer en konkret mulighet for å følge opp disse føringene, og samtidig unngå nedbygging av natur- og landbruksområder.

Nasjonale retningslinjer og forventninger peker på behovet for flere gode boliger og nabolag som møter samfunnets behov og innbyggernes ønsker, og som bidrar til effektiv utvikling rundt eksisterende og nye lokalsentre. Lærerskoletomten oppfyller disse kriteriene og vil bidra til en mer kompakt og effektiv byutvikling.

Regulering av tomten til boligformål vil støtte opp under Bodø kommunes mål om bærekraftig og arealeffektiv byutvikling, følge fylkesplanens retningslinjer for fortetting og transformasjon,

og imøtekomme nasjonale forventninger om utvikling av gode nabolag og kompakte byer. Det vil samtidig bidra til sosialt inkluderende og miljøvennlig byutvikling i en attraktiv og godt tilrettelagt bydel.

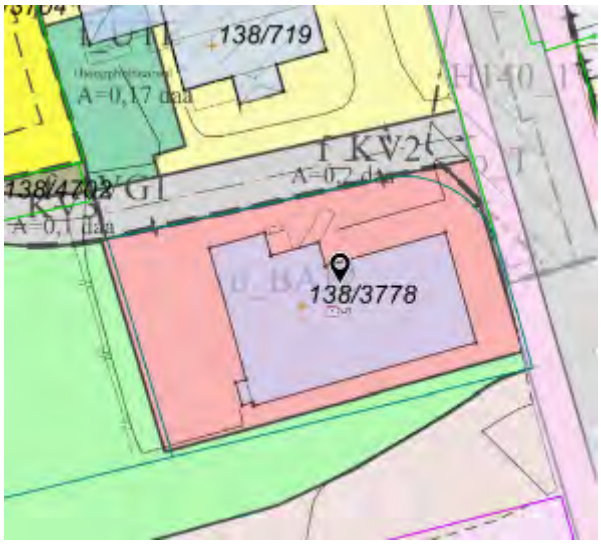
I bestemmelsene til KPA er det skissert en utnyttelse på maks 100 nye boenheter innenfor kombinert formål. Ved arealformål i sin helhet til bolig, vil utnyttelsen økes betraktelig opp mot 230 boenheter. Å sette en begrensing i konkret antall boenheter i kommuneplanens arealdel er fylkeskommunen som eiendomsforvalter skeptisk til, og mener det ikke er riktig plannivå å definere dette i. Det er rammen i utnyttelsen som skal defineres i KPA, ikke antall enheter.

Det bes derfor om at eiendommen gnr. 32 bnr. 418 i Rønvik avsettes til rent boligformål i sluttbehandlingen av kommuneplanens arealdel. Dersom antall boenheter skal defineres i KPA, ønsker vi at den settes til maks 230 boenheter.

Gnr. 38 bnr. 1 – Albertmyra (som er en del av 38/1)
Plankartet må oppdateres slik at det samsvares medvedtatt reguleringsplan for Albertmyra og omegn planid:1297. Ikrafttredelsesdato 19.06.2013, med bestemmelser om endring datert 20.11.2024. Se vedlagt kartutsnitt. (figur 1.)

Figur 1.

Gnr. 138 bnr. 3778 – Bankgata tannklinikk
Plankartet må oppdateres slik at det samsvares med vedtatt reguleringsplan 2022014 og 2015011. Se vedlagt kartutklipp (figur 2)



Figur 2.

Gnr. 38 bnr. 1 – Nordre del av Nepåkeren- KBA6.12
Kommuneplanens arealdel bør samsvare med vedtatt reguleringsplan, Bussdepot Nepåkeren, planid. 2019005 – ikrafttredelsesdato 07.05.2020. Kollektivanlegg samsvarer med dagens bruk. (figur 3)

Figur 3.

Kontaktinformasjon

Tema	**Rådgiver**	**E-post**
Nyere tids kulturminner	Trym Sundseth	trysun@nfk.no
Vannforvaltning	Linnea Maria Lona Richter	linric@nfk.no
Fylkesveg	Kristoffer Elvevoll	krielv@nfk.no
Eiendomsforvaltning	Ovidie Bråten Flobakk	ovibra@nfk.no
Øvrig	Martin Bollingmo Hole	marhol3@nfk.no

Med vennlig hilsen

Heidi Ramsvik
konstituert faggruppeleder plan og analyse

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Sametinget	Ávjovárgeaidnu 50	9730	KARASJOK
Statsforvalteren i Nordland	Postboks 1405	8002	BODØ

Nordland FYLKESKOMMUNE

Bodø kommune
Postboks 319
8001 BODØ

Deres ref.:	Deres dato:	Vår ref.:	Vår dato:
		24/10762-28 25/154319	20.11.2025

Kulturminnefaglige merknader, automatisk fredete kulturminner - Høring og offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel for Bodø 2026-2028

Nordland fylkeskommune viser til mottatt forslag til kommuneplanens arealdel 2026-2038 fra Bodø kommune, samt fylkeskommunens uttalelse av 14.11.2025. Det vises i tillegg til planforum 22.10.2025 og et oppfølgende møte med Bodø kommune om planens bestemmelser 30.10.2025.

Fylkeskommunens vesentlige merknader som gjelder automatisk fredete kulturminner, ble beklagelig ikke med og ettersendes med dette:

Det er positivt at kommunens kulturminneplan innarbeides i arealdelen med bestemmelser knyttet til områdene. Det er videre positivt at kommunen har foreslått nye områder til hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø. Fylkeskommunen skulle likevel sett flere og større kulturmiljø med automatisk fredete kulturminner i denne oversikten, som for eksempel Vågøynes og Skarhaugen.

Når det gjelder planbestemmelsen § 1.12.4, så ble det i ovennevnte planforum og i oppfølgingsmøtet pekt på at deler av denne er for svak. Følgende forslag ble spilt inn og skal tas inn som bestemmelse:

«Ingen områder er avklart med henhold til automatisk fredete kulturminner. Dette betyr at tiltak innenfor ethvert område og i enkeltsaker, må oversendes fylkeskommunen som kulturmiljømyndighet for vurdering om, og på hvilken måte, tiltaket kan gjennomføres. Det eneste unntaket er dersom fylkeskommunen som kulturmiljømyndighet har sagt seg enig i arealbruken.»

RU-område i Ljønesvika, et eksisterende masseuttak, hvor planen åpner for fremtidig råstoffutvinning utenfor båndleggingssone H730. Fylkeskommunen forstår at det stilles krav til detaljregulering for dette. Innenfor foreslått areal for råstoffutvinning er det et kjent automatisk fredet gravfelt, Id 27364, som vurderes å ha nasjonal verdi. Det er også kjent to automatisk fredete nausttuftlokaliterer i tilgrensende områder øst og vest for areal avsatt for råstoffutvinning. 100 meter nord for masseuttaket ligger det viktige gårdsanlegget og gravfeltet i Ljønesvika/Kvikstadvika. Gårdsanlegget og gravfeltet vurderes som svært viktige

Adresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Samfunnsutvikling
Postmottak Fylkeshuset 8048 Bodø	Prinsensgate 100 Org.nr.: 964 982 953	75650000 E-post: post@nfk.no	**Kulturminner** Tor-Kristian Storvik Tlf.: 75650529

kulturminner i Bodø kommune og er både skiltet og tilrettelagt. Det er derfor automatisk fredet kultminner i direkte og indirekte konflikt med foreslått arealformål råstoffvinning, som må ivaretas gjennom en eventuell planprosess.

Uttalelsen gjelder ikke samiske kulturminner eller kulturminner under vann, da henholdsvis Sametinget og Norges arktiske universitetsmuseum er rette myndigheter for samiske kulturminner og kulturminner under vann.

Kontaktperson, Nordland fylkeskommue: Arkeolog Tor-Kristian Storvik, torsto@nfk.no

Med vennlig hilsen
Marianne Louise Nielsen
faggruppeleder Kulturminner i Nordland

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Nordland FYLKESKOMMUNE

Bodø Kommune
Postboks 319
8001 BODØ

Deres ref.:	Deres dato:	Vår ref.:	Vår dato:
		24/10762-32 25/163479	12.12.2025

Høring KPA Bodø - Kollektiv Hunstad sør

Det vises til Nordland fylkeskommunes tidligere tilbakemelding i saken.

Ved en inkurie omfatter ikke fylkeskommunens tilbakemeldinger forholdet til kollektivtrafikken relatert til forslag om å tilbakeføre vestlige del av Hunstad sør til LNFR. Forslaget innebærer at tidligere planer for utvikling av et fremtidig kollektivtilbud på aksen Nedre Hunstad – Mørkvedbukta ikke vil være gjennomførbart.

I dagens KPA (2022-2034) ligger det inne at Knut Hamsunds vei skal forlenges fra Nedre Hunstad til Mørkved. I dette ligger også at veien utformes og tilrettelegges for fremtidig kollektivtrafikk.

I arbeidene som har vært gjort med kollektivplanene, både ifm. omleggingen av kollektivtilbudet i 2012 samt rullering av planen i 2021, er det vurdert at når Knut Hamsunds vei er etablert mellom Hunstad og Mørkved, skal kollektivtilbudet utvikles for området.

Bodø er en båndby som gir både plusser og minuser for etablering av et kollektivtilbud med god flatedekning. Dagens kollektivtilbud i området nedre Hunstad og Mørkvedbukta er ikke tilfredsstillende. Nærhet til kollektivtilbudet, kortest mulig reisetid og god frekvens er noen viktige faktorer for å velge å reise kollektivt. Derfor er en forlengelse av Knut Hamsunds vei viktig, da dette åpner for denne muligheten.

Nordland fylkeskommune ber om at forslaget slik det ligger i forslag til ny KPA (2026-2038) korrigeres, og at Knut Hamsunds vei ivaretas slik det kommer frem i gjeldende KPA.

Med vennlig hilsen
Bjørnar Klausen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

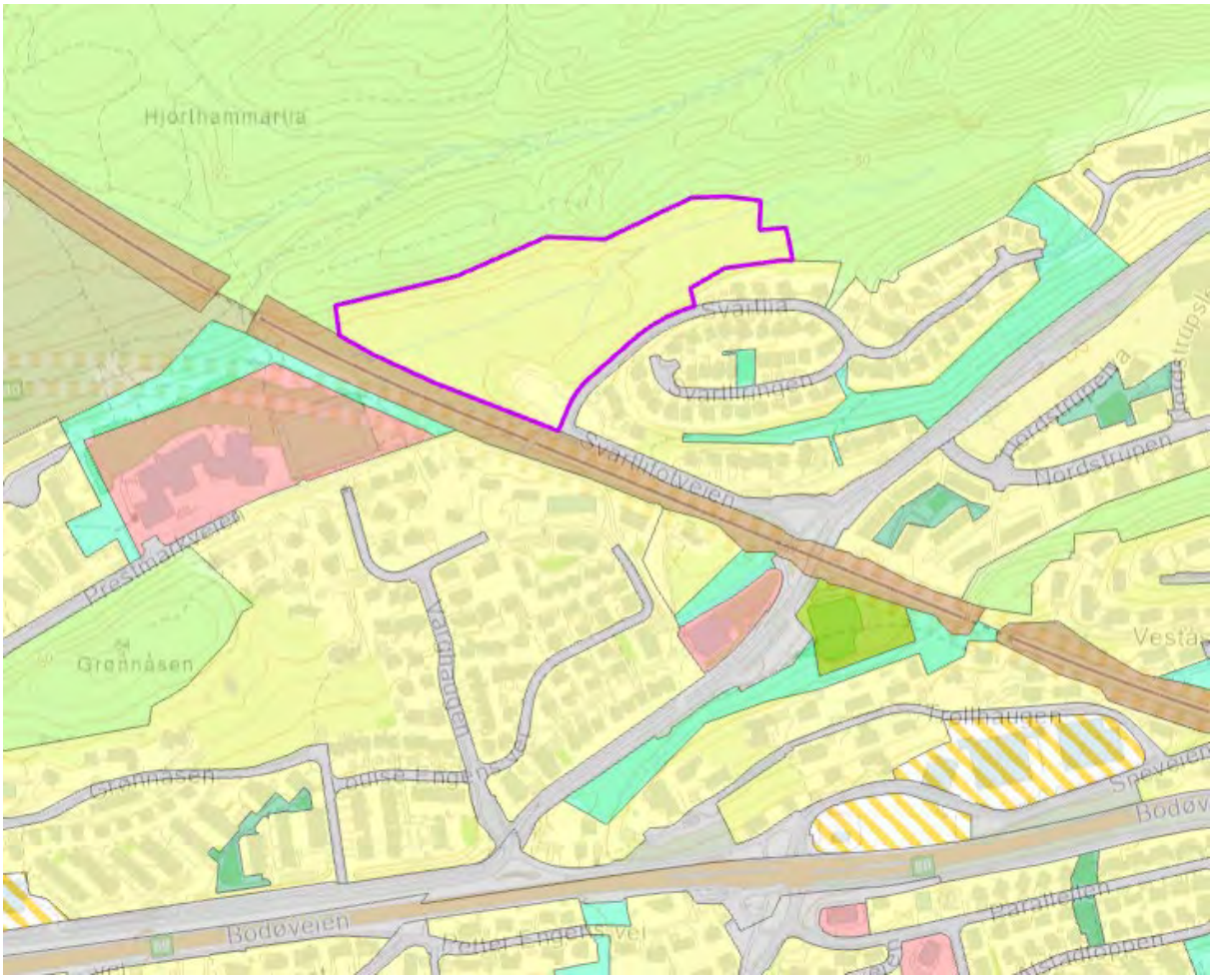
Adresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Transport og infrastruktur
Postmottak	Moloveien 16	75650000	**Mobilitetskontrakt**
Fylkeshuset	Org.nr.:	E-post:	Bjørnar Klausen
8048 Bodø	964 982 953	post@nfk.no	Tlf.: 75650875

Deres referanse:	Deres brev av:	Vår referanse:	Vår dato:
		25-0722 - EDH	06.11.2025

Innspill til rullering av kommuneplanens arealdel, Bodø - Svartlia

Bakgrunn for innspill

Innspillet sendes i anledning høringsperiode for rullering av kommuneplanens arealdel for Bodø 2026-2038. Vi viser til pågående planvask, i anledning rullering av kommuneplanens arealdel. Det er flere områder i gjeldende kommuneplanens arealdel for Bodø 2022-2034 som er foreslått omgjort fra utbyggingsformål til LNFR. Innspillet vårt gjelder forslag med ett alternativ for deler av reguleringsplan for Svartlia. Området ligger innenfor byutviklingsområdet i Bodø.



Figur 1 Avgrensning av urealisert del av reguleringsplan for Svartlia.

Bakgrunn for utarbeidelse av reguleringsplanen for Svartlia

Reguleringsplanen for Svartlia, planid. 2222, vedtatt 20.11.1990, regulerer et boligområde i Svartlia med tilhørende formål (infrastruktur, lek og spesialområde – automatisk fredet kulturminne). Reguleringsplanen er bygget ut i flere trinn, hvor siste byggetrinn ikke er realisert enda. Dette gjelder boligformål B1, B2, B3 og B4, i tillegg til Vei 1144 og Vei 1147. Boligområdet er ikke fullstendig realisert på grunn av manglende avklaringer med Bodø kommune om utbygging, da Bodø kommune er grunneier for deler av planområdet. Utbygger har ønsket å komme videre, men har ikke fått nødvendige avklaringer fra Bodø kommune.

Plangrep og utvikling for Svartlia

Reguleringsplanen sikrer utvikling av et flott boligområde innenfor byutviklingsområdet, med nærhet til marka i Bodø og samtidig kort avstand til Soløyvannveien og Bodøveien. Det er 10 minutter gangavstand til Grønnåsen skole og 15 minutters gangavstand til Bodøveien med tilhørende kollektivtilbud. Fra Bodøveien går bussrute 1 tur/retur Bodø sentrum hvert 10. minutt hele dagen. Det er et enkelt alternativ å velge kollektivt for reiser til og fra Bodø sentrum.

For de delene av planen som ikke er ferdig utbygd er boligreserve anslått til 93 boenheter, jf. notat om boligreserve til rullering av kommuneplanens arealdel i Bodø kommune, «Vurdering av arealreserve». Boligtyper er ikke fastsatt i reguleringsplanen, men utnyttelsesgraden er fastsatt til 40 % BYA. Det skal også etableres tilhørende infrastruktur, og det er avsatt et felles friområde. I tilbakemelding fra 2023 opplyser Bodø kommune om at det må utarbeides en ny reguleringsplan

Konsekvenser av en omdisponering – i lokalmiljøet og i kommunen

En tilbakeføring av området for Svartlia vil ha konsekvenser for Bodø kommune. Det er gjort en vurdering av området, i henhold til metodikk fra kommuneplanens arealdel, basert på rapporten til Holth og Winge m.fl. (2025).

Bevaringshensyn

Naturmangfold og klimagass-konsekvenser kan kartlegges og synliggjøres ved søknad om tiltak. Det er fullt mulig å finne gode løsninger.

Samfunnssikkerhet

Fare for snøskred kan fint kartlegges og håndteres med nødvendige tiltak.

Utbyggingsinteresser

For Grønnåsen skole er det god kapasitet og ønske om flere elever. Å fjerne disse tomtene gjør fremtidig økning i elevtallet mer usikker. Hvor skal skolen hente elever fra?

For samarbeidsklimaet i Bodø kommune sender det uheldige signaler til byens innbyggere og eiendomsutviklere. Dette undergraver samarbeid, forutsigbarhet og tillit.

Hvilke garantier har private utviklere for at Bodø kommune ikke ombestemmer seg i fremtiden om nettopp de utbyggingsområdene som nå prioriteres? For boligreserven undergraves hele prosessen med regulering av området og investeringer i resten av området, som har forutsatt videre boligutvikling.

Økonomisk vil det få konsekvenser for boligprisene i Bodø. En regulert styring av hvor boligbyggingen skal skje, vil også redusere boligbyggingen i perioden frem til Hernes er klar. Dette vil drive opp boligprisene i resten av byen.

Boligbygging i Bodø kommune

I samfunnsdelen for Bodø kommune 2025-2037 er arealnøytralitet satt som et av kommunens satsningsområder, under satsningsområde 2, Ansvar for klima og natur. Dette innebærer å bygge ned grå arealer, før man bygger ned nye LNFR-områder. Dette forutsetter at det er nok tilgjengelige arealer å bygge disse boligene på.

I planprogrammet for rullering av kommuneplanens arealdel vises dette målet ved at boligbygging i Bodø skal styres mot sentrum, og særlig mot kommunedelplan for Hernes. Samtidig kommer det frem av boliganalysen for Bodø at estimert boligbehov i planperioden er mellom 1200-3000 nye boliger (frem til 2038). De første boligene på Hernes er forventet å være klare til overlevering tidligst om 10 år, det vil si tidligst 2035, og dette er et usikkert anslag. Til sammenligning er det fullt mulig å realisere Svartlia på de neste 10 årene, med nok etterspørsel i boligmarkedet. Boligutviklingen av områdene Svartlia og Hernes trenger ikke å konkurrere med hverandre.

Samtidig er realiseringen av Hernes betydelig mer usikker, med tanke på etterspørsel, kapital og hva som skjer med NATOs tilstedeværelse i Bodø. Anslått realisering av Hernes er over en tidsperiode på 50-100 år. Til sammenligning har det skjedd veldig store endringer i Bodø og Bodin-området de siste 50-100 årene. Planer endres, og da er det ikke så klokt å satse all videre vekst på ett område og én løsning.

Brev fra Regjeringen, ved kommunal- og distriktsdepartementet

Det vises til brev fra Regjeringen ved kommunal- og distriktsdepartementet, av 15.09.2025, til alle landets kommuner om «Felles innsats for økt boligbygging». Brevet adresserer at planprosessene tar for lang tid. Regjeringen har satt mål om 130.000 nye boliger i Norge innen 2030.

For Bodø sin del er det utsikter om nye militære anlegg og personell gjennom NATO-avtalen og opprettelsen av nytt luftoperasjonssenter, CAOC (Combined Air Operations Center), i Bodø. Det er anslått at det følger med 500 arbeidsplasser til senteret. Dette vil legge press på boligmarkedet i Bodø. Dette presset venter ikke på at ny bydel på Hernes skal realiseres. Ny bydel ligger fortsatt langt fremme i tid. Boligene behøves innen kort tid.

Avsluttende kommentarer

Planlegging er ikke gjort på kort tid. Det er en langsiktig øvelse som krever store ressurser; tid, kapital, forutsigbarhet, tillit og samarbeid. Grønnåsen skole behøver flere elever. Bodø trenger flere boliger, og ikke alle kan vente på utviklingen av Hernes.

Med vennlig hilsen

NORGESHUS
Espen Daaland Holmli
Arealplanlegger

Tlf: 928 39 953 – E-post: espen.daaland.holmli@norgeshus.no

Per Bortens vei 3
7223 Melhus
Sentralbord: 815 73 500
www.norgeshus.no

Deres referanse:	Deres brev av:	Vår referanse:	Vår dato:
		25-0710 - EDH	06.11.2025

Innspill til rullering av kommuneplanens arealdel, Bodø – Hunstad sør del II

Bakgrunn for innspill

Innspillet sendes i anledning høringsperiode for rullering av kommuneplanens arealdel for Bodø 2026-2038. I forbindelse med rulleringen har Bodø kommune gjort vurderinger rundt arealreservene i kommunen, opp mot boliganalyser for kommunen. På bakgrunn av disse vurderingene er flere områder i gjeldende kommuneplanens arealdel for Bodø 2022-2034 foreslått omgjort fra utbyggingsformål til LNFR. Innspillet vårt gjelder forslag for områdeplan for Hunstad sør del II, med to alternativer. Området ligger innenfor byutviklingsområdet i Bodø.

Figur 1 Avgrensning av områdeplan for Hunstad sør del II - vestlig og østlig del.

Bakgrunn for utarbeidelse av områdeplanen for Hunstad sør

Hunstad sør del II, planID 2015013, vedtatt 30.03.2017, er en områdeplan for Hunstad-området mellom Hunstadbukta og Mørkvedbukta. Arealet er regulert til boligformål. Idéen om boliger her stammer helt tilbake fra arbeidet med «generalplanen for byutviklingsområdet i Bodin» fra 1967. Siden har det vært vedtatte detaljreguleringsplaner fra 1987; «Hunstad Del I» og «Hunstad Del II» og senere områdeplaner.

Bodø kommune inngikk en samarbeidsavtale med HUS (Hunstad Sør Utbyggingsselskap AS) i 21.04.2010 vedrørende rammer og prosess for utarbeidelse av områdereguleringsplan for Hunstad Sør. I 2018 ble det inngått en utbyggingsavtale mellom kommunen og HUS, og igangsatt bygging på østre del av Hunstad sør (innenfor områdeplanen for Hunstad sør del 1). Det har vært kontinuerlig utvikling og byggearbeider i området de siste 10 årene. Dette på bakgrunn av tett samarbeid mellom offentlige og private, med en forutsigbar utvikling.

Plangrep og utvikling for Hunstad sør del II

Gjeldende områdeplan regulerer området for 1000 boliger, med tilhørende arealer til grønnstruktur, teknisk infrastruktur og samferdsel. Områdeplanen regulerer vegtrasé for forlengelse av Knut Hamsuns vei mot Bodøveien/Innstrandaveien. En kobling her vil gi et større grunnlag for bedre kollektivtilbud i alle bydelene sør for Rv80 Bodøveien. Det vil også gjøre det enklere å reise mellom bydelene Hunstadmoen og Mørkved og Hunstadsenteret. Bygging av ny barneskole og barnehage på Mørkved, til fordel for barneskolene Støver og Hunstad, er gjort med bakgrunn i fremtidig boligbygging i områdeplanen.

Konsekvenser av en omdisponering – i lokalmiljøet og i kommunen

En tilbakeføring av området for Hunstad sør del II vil ha store konsekvenser for Bodø kommune. Det er gjort en vurdering av området, i henhold til metodikk fra kommuneplanens arealdel, basert på rapporten til Holth og Winge m.fl. (2025).

Bevaringshensyn

Naturmangfold, friluftsliv og grønnstruktur er kartlagt i planarbeidet som er lagt ned. Viktige områder er vernet i områdeplanen med formål, bestemmelser og hensynssoner.

Samfunnssikkerhet

Deler av området har marine avsetninger med aktsomhetsområde for kvikkleire eller stormflo. Dette kan kartlegges og håndteres med nødvendige tiltak i detaljregulering.

Utbyggingsinteresser

Økonomisk er det meget uheldig at Bodø kommune har investert i ny skole og barnehage i Mørkved med tanke på fremtidig vekst i bydelen. Dette er investeringer som undergraves dersom området omdisponeres tilbake til LNFR. En regulert styring av hvor boligbyggingen skal skje, vil også redusere boligbyggingen i perioden frem til Hernes er klar. Dette vil drive opp boligprisene i resten av byen. For samarbeidsklimaet i Bodø kommune sender det uheldige signaler til byens innbyggere og eiendomsutviklere. Etter 60 år med planlegging og visjoner for utvikling blir planene skrinlagt med ett pennestrøk. Dette undergraver samarbeid, forutsigbarhet og tillit. Hvilke garantier har private utviklere for at Bodø kommune ikke ombestemmer seg i fremtiden om nettopp de utbyggingsområdene som nå prioriteres?

Boligbygging i Bodø kommune

I samfunnsdelen for Bodø kommune 2025-2037 er arealnøytralitet satt som et av kommunens satsningsområder, under satsningsområde 2, Ansvar for klima og natur. Dette innebærer å bygge ned grå arealer, før man bygger ned nye LNFR-områder. Dette forutsetter at det er nok tilgjengelige arealer å bygge disse boligene på.

I planprogrammet for rullering av kommuneplanens arealdel vises dette målet ved at boligbygging i Bodø skal styres mot sentrum, og særlig mot kommunedelplan for Hernes. Samtidig kommer det frem av boliganalysen for Bodø at estimert boligbehov i planperioden er mellom 1200-3000 nye boliger (frem til 2038). De første boligene på Hernes er forventet å være klare til overlevering tidligst om 10 år, det vil si 2035, og dette er et usikkert anslag. Til sammenligning er det fullt mulig å realisere Hunstad sør på de neste 10 årene. Med alternativet for høy befolkningsvekst er Hunstad sør bare en liten del av boligbehovet for planperioden. Boligutvikling på Hunstad sør og Hernes trenger ikke å konkurrere med hverandre.

Samtidig er realiseringen av Hernes betydelig mer usikker, med tanke på etterspørsel, kapital og hva som skjer med NATOs tilstedeværelse i Bodø. Hunstad sør har vært snakket om siden 1967. Kommunedelplan Hernes har vært diskutert siden juni 2012, da Stortinget besluttet avvikling av Bodø Hovedflystasjon, og igjen fra 2017, da det ble fattet vedtak om flytting av den sivile Bodø Lufthavn til sørvestspissen av Bodøhalvøya. Anslått realisering av Hernes er over en tidsperiode på 50-100 år. Til sammenligning har det skjedd veldig store endringer i Bodø og Bodin-området de siste 50-100 årene. Planer endres, og da er det ikke så klokt å satse all videre vekst på ett område og én løsning.

Brev fra Regjeringen, ved kommunal- og distriktsdepartementet

Det vises til brev fra Regjeringen ved kommunal- og distriktsdepartementet, av 15.09.2025, til alle landets kommuner om «Felles innsats for økt boligbygging». Brevet adresserer at planprosessene tar for lang tid. Regjeringen har satt mål om 130.000 nye boliger i Norge innen 2030.

For Bodø sin del er det utsikter om nye militære anlegg og personell gjennom NATO-avtalen og opprettelsen av nytt luftoperasjonssenter, CAOC (Combined Air Operations Center), i Bodø. Det er anslått at det følger med 500 arbeidsplasser til senteret. Dette vil legge press på boligmarkedet i Bodø. Dette presset venter ikke på at ny bydel på Hernes skal realiseres. Ny bydel ligger fortsatt langt fremme i tid. Boligene behøves innen kort tid.

Avsluttende kommentarer

Planlegging er ikke gjort på kort tid. Det er en langsiktig øvelse som krever store ressurser; tid, kapital, forutsigbarhet, tillit og samarbeid. For Hunstad sør del I og II er det lagt ned store ressurser over flere tiår av Bodø kommune og private aktører. Hensynet til landbruk, naturmangfold, grønnstruktur og friluftslivet er vurdert godt ved tidligere anledninger og ivaretatt i gjeldende områdeplaner. Bodø trenger flere boliger, og ikke alle kan vente på utviklingen av Hernes.

Med vennlig hilsen

NORGESHUS
Espen Daaland Holmli
Arealplanlegger

Tlf: 928 39 953 – E-post: espen.daaland.holmli@norgeshus.no

NORGESHUS - det du vil ha

Per Bortens vei 3
7223 Melhus
Sentralbord: 815 73 500
www.norgeshus.no

Fra: Espen Daaland Holmli[espen.daaland.holmli@norgeshus.no]
Sendt: 14.11.2025 15:34:19
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Tittel: Innspill kommuneplanens arealdel, bestemmelser

Hei,

Innspill angående høringsforslag for bestemmelser til kommuneplanens arealdel for Bodø kommune, sendes til behandling.
Det gjelder generelt bestemmelser i kommuneplanen.
Se vedlegg for mer informasjon.

Med vennlig hilsen

NORGESHUS
Espen Daaland Holmli
Arealplanlegger

Tlf: 928 39 953 – E-post: espen.daaland.holmli@norgeshus.no

NORGESHUS - det du vil ha

Per Bortens vei 3
7223 Melhus
Sentralbord: 815 73 500
www.norgeshus.no

Norges Beste Arbeidsplasser
Great Place To Work. NORGE 2025

NORGESHUS
Ingeniør- og arkitektkontor

Vår dato:
14.11.2025

Innspill til rullering av kommuneplanens arealdel, Bodø – Bestemmelser

Bakgrunn for innspill

Innspillet sendes i anledning høringsperiode for rullering av kommuneplanens arealdel for Bodø 2026-2038 (KPA). I forbindelse med rulleringen har Bodø kommune hatt som hensikt å:

> *«… legge til rette for en arealforvaltning som gir en god, levende og mangfoldig kommune med variert tilbud og mangfoldig bymiljø. Det er også viktig at distriktene gis mulighet for utvikling. Planen skal gi tydelige rammer for de som vil bygge, og være et verktøy for god og effektiv saksbehandling i plan- og byggesaker. Planen skal gi forutsigbarhet i arealforvaltningen for næringslivet og innbyggerne, og bidra til vekst.»*

Når vi leser gjennom bestemmelsene, så kjenner vi ikke helt igjen denne hensikten.

Det er flere bestemmelser med ordlyd som har sin plass i gjeldende forskrifter og retningslinjer, som gjelder uavhengig om det står i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Eksempelvis §§ 1.6 Ulempehåndtering i anleggs- og byggefasen 2. ledd og 1.7 Håndtering av masser og byggavfall, 2. ledd.

Det er også tatt med bestemmelser som setter strengere krav til byggtekniske detaljer, enn byggteknisk forskrift (TEK17) gjør. Eksempelvis § 5.2.3 Svalganger 6. ledd.

Andre bestemmelser er i stor grad basert på skjønn, hvor bestemmelsen redegjør for kriterier, men til slutt slår fast at kommunen likevel har siste ordet. Dette gjør forutsigbarhet krevende for tiltakshaver, om det så er et større, eller et meget beskjedent tiltak. Eksempelvis §§ 1.2.1 Unntak fra plankrav, bokstav b og c og retningslinjer, 1.10.3 Trær, 1. ledd, 12 Rekkefølgebestemmelser, 3. ledd.

Som planlegger forventer en at retningslinjer og bestemmelser implisitt har ulik juridisk binding. Ordlyden «skal» benyttes for bestemmelser hvor det er et tydelig juridisk krav, mens ordlyden «bør» eller «kan» benyttes for retningslinjer som har en veiledende hensikt. I bestemmelsene til forslag til kommuneplanen er ordlyden «skal» benyttet i både bestemmelser og retningslinjer, og det samme med ordlyden «kan» eller «bør». Dette er meget misvisende, da forskjellen mellom bestemmelse og retningslinje nettopp er hvor juridisk bindende kravet er. Er retningslinjene med «skal» i praksis også bestemmelser?

Brev fra Regjeringen, ved kommunal- og distriktsdepartementet

Det vises forøvrig til brev fra Regjeringen ved kommunal- og distriktsdepartementet, av 15.09.2025, til alle landets kommuner om «Felles innsats for økt boligbygging». Brevet adresserer at planprosessene tar for lang tid. Regjeringen har satt mål om 130.000 nye boliger i Norge innen 2030.

Avsluttende kommentarer

Planlegging er ikke gjort på kort tid. Det er et langsiktig øvelse som krever store ressurser; tid, kapital, forutsigbarhet, tillit og samarbeid. Når Bodø kommune sier at «*Planen skal gi forutsigbarhet i arealforvaltningen for næringslivet og innbyggere, og bidra til vekst*.» er det implisitt at

«forutsigbarhet» for *«næringslivet og innbyggere»* er den viktigste ingrediensen for å få til vekst. I disse tider, med høy kapitalkostnad og svekket kjøpekraft, er det om ikke mer viktig enn på lang tid. Private utbyggere ønsker å bygge i Bodø, men ingen kan bygge hvis det mangler forutsigbarhet. I bunn og grunn er det et gjensidig forhold, hvor kommunen styrer utviklingen, mens utbyggere kommer med innspill og gjennomfører strategiene. Intet samarbeid, ingen utvikling.

Med vennlig hilsen

NORGESHUS
Espen Daaland Holmli
Arealplanlegger

Tlf: 928 39 953 – E-post: espen.daaland.holmli@norgeshus.no

NORGESHUS - det du vil ha

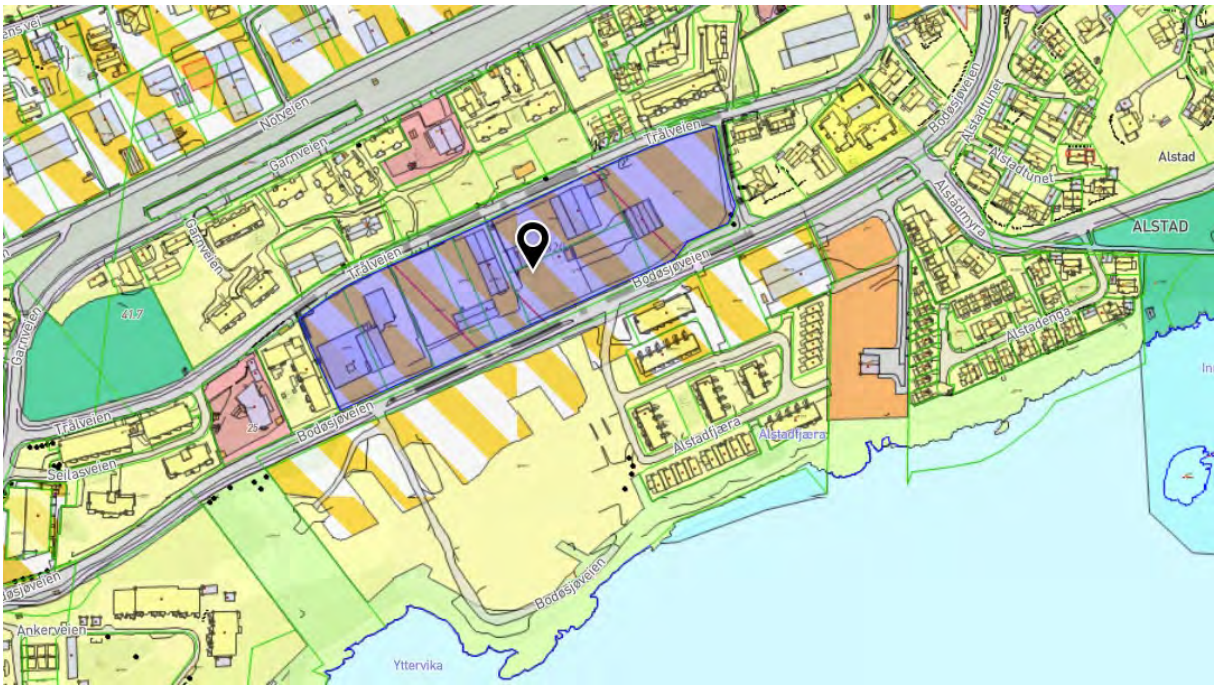
Per Bortens vei 3
7223 Melhus
Sentralbord: 815 73 500
www.norgeshus.no

Vår dato:
14.11.2025

Innspill til rullering av kommuneplanens arealdel, Bodø – Område 39.66 og bytransformasjon i sone B

Bakgrunn for innspill

Innspillet sendes i anledning høringsperiode for rullering av kommuneplanens arealdel for Bodø 2026-2038 (KPA). I forbindelse med rulleringen har Bodø kommune åpnet for endringer av arealformål med tilhørende bestemmelser i KPA. Innspillet vårt gjelder arealfromålet benevnt 39.66, i tillegg til enkelte andre bestemmelser gjeldende for sone B i KPA. Området ligger innenfor byutviklingsområdet i Bodø.



Figur 1 Område 39.66.

Boligbygging i Bodø kommune

I samfunnsdelen til kommuneplanens arealdel for Bodø kommune 2025-2037 er arealnøytralitet satt som et av kommunens satsningsområder, under satsningsområde 2, Ansvar for klima og natur. Dette innebærer å bygge ned grå arealer, før man bygger ned nye LNFR-områder. I planbeskrivelsen for ny kommuneplanens arealdel for Bodø står det på side 16:

> *«Transformasjon og fortetting av bebygd areal skal prioriteres før nedbygging av natur- eller landbruksareal. Det er videre viktig å vurdere hvordan arealforvaltning bidrar til et godt og kortreist hverdagsliv med reduserte klimagassutslipp. Nasjonale forventninger og planretningslinjer har tydelige føringer knyttet til at kommunene skal ha arealplaner som er tilpasset aktuelle utfordringer på lokalt og nasjonalt nivå. …»*

Arealformål 39.66 er i dag næringsarealer, men avsatt til kombinert formål bolig/næring, og i høyeste grad et grått areal. Det ligger også i umiddelbar nærhet til Bodøsjøveien med god kollektivdekning inn og ut fra Bodø sentrum, og et kommende lokalsenter som en del av reguleringsplanen for Bodøsjøveien 50, planid. 1291. Arealformålet er også lagt inn i boligbanken for Bodø kommune. Arealformålet er delt i to deler, hvor den østlige delen er anslått til boligmengde på 142 boliger, mens den vestlige delen er anslått til 170 boliger. Totalt 312 boliger på hele arealet.

Boligbygging og bytransformasjon i sone B

I forbindelse med planarbeidet med detaljregulering for den østlige delen, detaljregulering for Trålveien 14, 16, 18, 20, planid. 2021007, er det foreslått en utbygging med 142 nye boliger. Deler av disse boligene reguleres til kombinert formål bolig/tjenesteyting, og vil tilrettelegge for bygging av omsorgsboliger og boliger i samme område. Planforslaget fremmer en bymessig form og struktur, og har blitt godt mottatt av politikere. Planprosessen har vart en god stund, da det ikke har blitt enighet om foreslått struktur og byform.

Forholdene som blir trukket frem er med henvisning til kommuneplanens arealdel, hvor sone A og sone B er definert som avgrensede geografiske områder med ulike bestemmelser. Planområdet ligger i sone B. Ettersom grå arealer må utnyttes effektivt, og det foregår bytransformasjon i Bodøsjøen-området, sendes det herved et innspill om å se litt med nye øyne på bruk av bestemmelser i sone B. Sone B har ikke et like ensartet bebyggelsesmønster, som kan sies om sone A og C. Det er ganske ulik bebyggelse nede ved Bodøsjøen, sammenlignet med bebyggelsen ved Grønnåsen. En kunne med fordel differensiert tydeligere sentrumsområder, bydelssentrum, innenfor det geografiske området som i dag er definert som sone B. Positive effekter av dette vil være de samme som man ser i sone A; kortere avstander, høyere tetthet av tjenestefunksjoner, redusert behov for å reise til sone A for enkelte gjøremål som i dag må gjøres i sone A. Dette siste er særlig positivt for å følge opp nullvekstmålet i trafikkøkningen.

Nedenfor følger en redegjørelse av bestemmelsene som foreslås justert, for kommuneplanens arealdel, sone B og for arealformål 39.66:

Innspill til bestemmelser, kommuneplanens arealdel

§ 5.2.8 Utnyttelsesgrad – Denne angir en generell utnyttelsesgrad på 35 % BYA for alle områder i KPA.

> Denne bestemmelsen er blitt tolket som et krav, selv om planen er under detaljregulering. Ved detaljregulering kan det gjøres individuelle vurderinger for utnyttelsesgrad, tilpasset planområdet og området rundt. Det er planer i nærområdet, Trålveien og Bodøsjøveien, som har utnyttelsesgrader på 60 % og 100 % BYA. Planforslaget for Trålveien vender seg mot denne type bymessig bebyggelse, som i vedtatte planer. I planen er felles uteoppholdsareal

definert som egne formål i plankartet, arealer som kunne vært tillatt innenfor formål for bolig. Ved å gjøre en slik oppdeling blir utnyttelsesgraden for boligformål kunstig høyt, noe som bør gjenspeiles i en høyere utnyttelsesgrad for boligformålene.

I vårt innspill foreslår vi å åpne opp for en høyere utnyttelsesgrad for arealformål 39.66, som nærliggende områder for transformasjon. Reguleringsplanen for Bodøsjøveien 50 har konsekvent 60 % BYA for arealformålene regulert til bebyggelse og anlegg. 60-70 % BYA bør det være mulig å tillatte for transformasjonsområder, som boligformålene innenfor område 39.66 i KPA.

§ 17.8 Omformingsområde 39.66

I KPA står det at området tillates med kombinert formål bolig/næring. Det er like nødvendig å legge til rette for omsorgsboliger, boliger som faller nærmere arealformålet «tjenesteyting». Dette er i tråd med Bodø kommunes behov for flere omsorgs- og eldreboliger, noe som både kommunens boliganalyse og gjeldende og høringsversjon av ny kommuneplan adresserer. Området ligger gunstig til for en bilfri hverdag, tett på naboer i bydelen og en aktiv alderdom.

Figur 2 Kvaliteter rundt arealformål 39.66.

§ 3.2.1 Parkeringsnorm for bil

Denne bestemmelsen setter krav om min 1 og maks 2 parkeringsplasser per bolig. Omsorgsboliger er ikke definert, men blir behandlet som en underkategori av bolig. Angitt parkeringsdekning er fornuftig for boliger med familier og arbeidstakere i jobb. Disse er i større grad i tidsklemma og har flere reiser per dag enn eldre. For omsorgsboliger, hvor boligeier er eldre, eller med behov for hjelp, er det ikke sikkert disse har bil, og behovet for parkeringsdekning er ikke like stort.

KPA har angitt egne tall for parkeringsdekning per årsverk til 0,3 parkeringsplasser. Dette kan overføres til omsorgsboliger, hvor en slik dekning kan betjene behovet for egne parkeringsplasser og parkeringsplasser til hjemmesykepleien og besøkende. Det er definert fra helse i kommunen at parkering for helsepersonell, hjemmesykepleien og gjesteparkering

må anlegges lett tilgjengelig på terreng i nærheten av omsorgsboligene. Dette sikrer lett tilgang og gode arbeidsforhold for helsepersonell. Det betyr ikke at alle parkeringsplassene skal legges på terreng, men at det må være enkelte plasser tilgjengelig på bakkeplan. Dette er vesentlig for å gi de ansatte en overkommelig arbeidshverdag.

Det foreslås å legge til en underkategori for parkeringsdekning, hvor omsorgsboliger kan betjenes med 0,3 parkeringsplasser per omsorgsbolig (definert som formål «tjenesteyting»). Dette for å ivareta varierende ønsker hos beboere, og gjesteplasser for besøkende. Det er ikke alle som behøver egen bil og parkeringsplass. På områder avsatt til tjenesteyting bør det uansett være alternative transportmuligheter, da en viss trafikk av besøkende og ansatte må påregnes. Til sammenligning opererer Trondheim kommune med en parkeringsdekning på 0,2-0,7 parkeringsplasser per omsorgsbolig, avhengig av hvor sentralt i kommunen omsorgsboligen er lokalisert. Dette henger også sammen med tilgjengeligheten for alternative transportmidler, som kollektivtilbud, sykkel og gange.

Veiledende norm for bilparkering					
Arealbruk	**Bilparkering for nyttekjøretøy**	**Bygge-sone 1**	**Bygge-sone 2**	**Bygge-sone 3**	**Øvrige soner**
	pr. 100 m2 BRA				
Kultur og fritid	Min. 0,1	0	0	Maks. 0,1	Maks. 0,2
Undervisning: grunnskole/videre gående	Min. 0,1	Maks. 0,1	Maks. 0,1	Maks. 0,2	Maks. 0,2
Barnehage	Min. 0,1	Maks. 0,1	Maks. 0,5	Maks. 2	Maks. 3
Omsorgsbolig/sykehjem/institusjon	Min. 0,1	Maks. 0,3	Maks. 0,5	Maks 0,7	Maks 0,8

Avrundingsregel: minimumsnorm rundes opp og maksimumsnorm rundes ned til nærmeste hele tall.

Figur 3 Parkeringsnorm for Trondheim kommune, kommuneplanens arealdel 2022-2034.

§ 4.2.1.5 Uteoppholdsarealer – takterrasser innenfor områder for fortetting og bytransformasjon, sone B

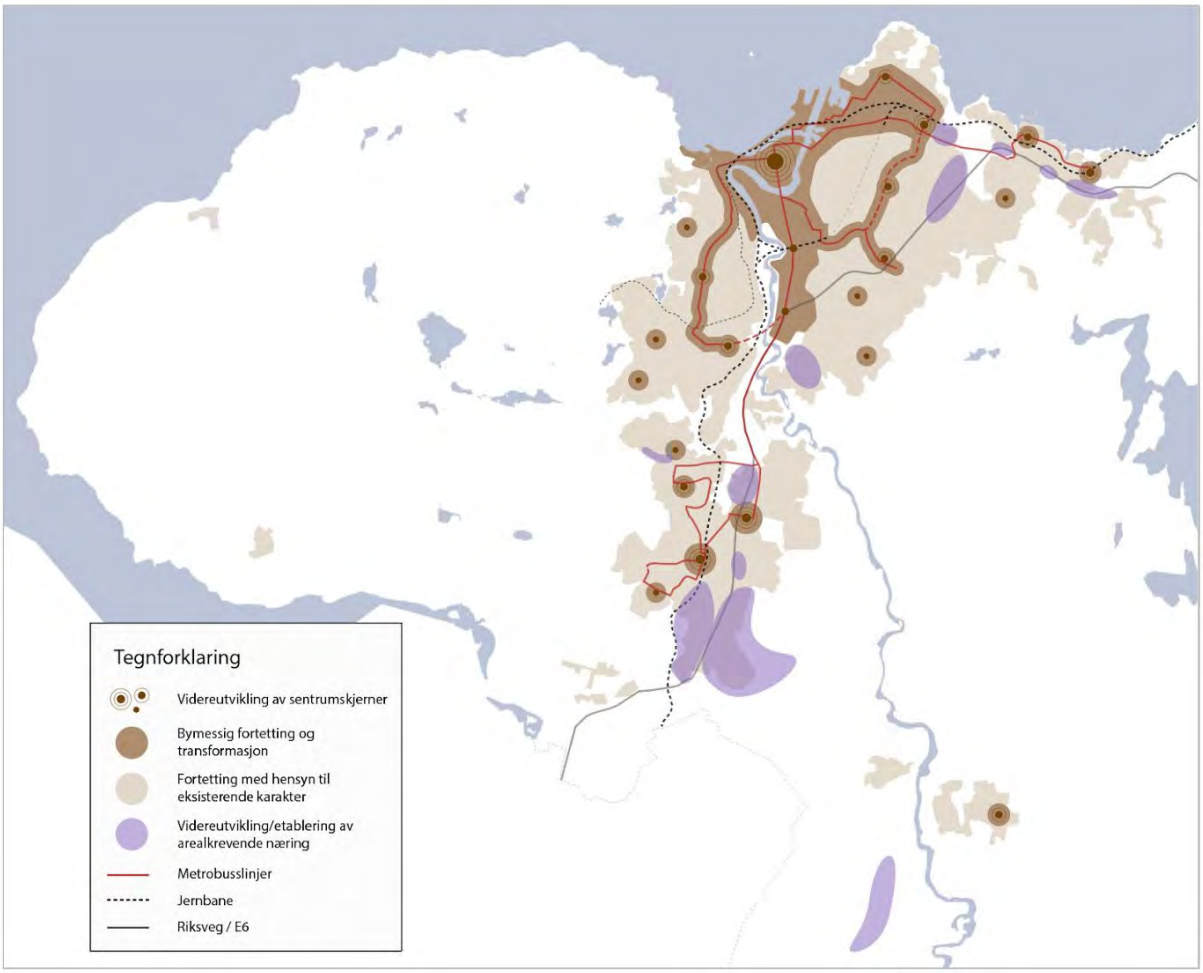
Bodø kommune har redegjort for i planbeskrivelsen i kommuneplanen, at byen skal bygges innenfra og utover, arealene skal brukes effektivt, og nullvekstmålet i personbiltrafikken skal innfris. Utfordringene med å nå nullvekstmålet drives av bygging av områder med lav arealutnyttelse, med stor avstand til alternative transportformer, gjerne perifert fra byutviklingsområdet. Sentrumsområder derimot, bidrar til å nå nullvekstmålet og preges av høy utnyttelse, korte avstander og mange alternative transportformer for mobilitet (gange, sykkel, kollektiv, osv.). I gjeldende KPA er det åpnet for kun felles takterrasser i sentrum av Bodø, sone A. Dette da det er tillatt en høy utnyttelse her, det er mer krevende å få til uteareal på bakkeplan i alle nye boligprosjekter, og utearealene er samlet til større offentlige

parker og byrom. Disse er sentrale møteplasser for området innbyggere og besøkende til byen.

Det er uheldig at denne typen bebyggelsesstruktur som det tillates i sone A, ikke kan tillates i andre bydelssentrumsområder i Bodø; områder preget av leiligheter, høy tetthet av tjenestefunksjoner, god kollektivdekning og høy utnyttelse. Hvorfor er denne typen bebyggelsesmønster forbeholdt Bodø sentrum (sone A)? Er det ikke nettopp trafikken fra forstedene inn til den historiske bykjernen som genererer en stor del av dagens trafikk? Hva om forstedene kunne få gjort sine gjøremål i nærmere bydelssentrum, med kortere reiseavstand?

I byer som Trondheim er det vedtatt en ny kommuneplanens arealdel, for 2022-2032, som bevisst planlegger for flere bydelssentrum utenfor den historiske bykjernen i Midtbyen. Med slike definerte områder hadde det ikke vært noe i vegen for å tillate takterrasser innenfor disse bydelssentrum, og ikke innenfor forsteder og områder med lavere utnyttelse.

Uteoppholdsarealer på takterrasser skal ikke være eneste uteoppholdsareal, men et supplement for å oppnå høy utnyttelsesgrad. F.eks. at inntil 50 % kan dekkes på takterrasse, mens øvrig felles uteoppholdsarealer skal dekkes på bakkenivå. Det er klart at uteoppholdsarealer er viktige møteplasser og må være tilgjengelige, men de skal også være gode steder å oppholde seg. Takterrasser har særdeles gode kvaliteter som uteoppholdsareal, med tanke på utsikt, solforhold og møteplasser for de som bor i bygget. Kall det en variant av den semiprivate «bakgården» som er vanlig i mange eldre nabolag i eldre byer verden over. Det er et sted for å møte naboene dine, en annen funksjon enn det hel-offentlige rom du finner i offentlige byrom og parker.



Figur 4 Byutviklingsstrategi, bydelssenter, Trondheim kommune.

Byggehøyder – føringer angitt i referat fra oppstartsmøte

For område 39.66 er det ikke angitt byggehøyder, eller etasjeantall. Høydene skal avklares i reguleringsplan. Skal antall boliger, som angitt i boliganalysen for Bodø kommune følges, er det nødvendig å bygge i høyden. I nærliggende områder, som Bodøsjøveien 50, er det tillatt nærmere 7 etasjer på deler av området (3 meter per etasje, tillatt gesimshøyde er 20 meter og 17 meter). Det fremstår underlig at området er forbeholdt fire etasjer, da dette ikke er angitt i kommuneplanens arealdel, eller andre steder. Kun i referatet fra oppstartsmøtet er fire etasjer nevnt, og da som et gjennomsnitt på fire etasjer. Bygg med flere etasjer enn fire er tillatt.

KPA § 5.2.5 Avfallshåndtering – Renovasjonsløsning fordelt på soner

Renovasjon er nødvendig i alle boligplaner, selv om det sjeldent er et særlig godt egnet sted å gjøre av det. Det er sjenerende, med lukt og trafikk av store renovasjonsbiler. I sone A er det åpne for å legge dette langs offentlig veg. I sone B er det ikke åpnet for dette, her må det løses på egen grunn. Dette innbyr ikke til effektiv arealbruk av arealene, hvor det må avsettes større adkomstveger og plass til renovasjonscontainere inne på tomtene. I bydelssentrum vil plassen utnyttes mest mulig. Vegareal kan benyttes til kjøreareal, og et mindre areal til avkjøringslomme slik at renovasjonsbilen kan stå i nærheten av gaten, uten å hindre

trafikkflyten unødig. Areal inne på tomten er spart, og trafikkflyten ivaretatt. En slipper også å snu, eller krysse fortau eller gang- og sykkelveg. Dette er også bra for trafikksikkerheten.

Skal man snakke om arealnøytralitet og nullvekstmål må man se på effektiv arealbruk, så arealene benyttes til de formålene innbyggerne og kommunen har behov for.

Felles parkering på kommunal grunn

Dette er en løsning som er benyttet ved flere anledninger langs offentlig veg. Det gjør det meget enkelt å ta imot gjester i boligprosjekter hvor det er etablert leiligheter og parkering i kjeller. Det er også lite plasskrevende, da de anlegges langs kjøreveg. Det behøves minimalt med manøvreringsareal, ved behov kan deler av vegbanen benyttes. I mindre trafikkerte sidegater er dette en veldig god løsning, i et ellers tett bydelssentrumsområde.

Brev fra Regjeringen, ved kommunal- og distriktsdepartementet

Det vises til brev fra Regjeringen ved kommunal- og distriktsdepartementet, av 15.09.2025, til alle landets kommuner om «Felles innsats for økt boligbygging». Brevet adresserer at planprosessene tar for lang tid. Regjeringen har satt mål om 130.000 nye boliger i Norge innen 2030.

For Bodø sin del er det utsikter om nye militære anlegg og personell gjennom NATO-avtalen og opprettelsen av nytt luftoperasjonssenter, CAOC (Combined Air Operations Center), i Bodø. Det er anslått at det følger med 500 arbeidsplasser til senteret. Dette vil legge press på boligmarkedet i Bodø. Dette presset venter ikke på at ny bydel på Hernes skal realiseres. Ny bydel ligger fortsatt langt fremme i tid. Boligene behøves innen kort tid.

Avsluttende kommentarer

Planlegging er ikke gjort på kort tid. Det er en langsiktig øvelse som krever store ressurser; tid, kapital, forutsigbarhet, tillit og samarbeid. Når Bodø kommune ønsker å utnytte arealene i byutviklingsområdet effektivt, er det klart private utbyggere ønsker å bidra til nettopp dette. I bunn og grunn er det et gjensidig forhold, hvor kommunen styrer utviklingen, mens utbyggere kommer med innspill og gjennomfører strategiene. Intet samarbeid, ingen utvikling.

Med vennlig hilsen

NORGESHUS
Espen Daaland Holmli
Arealplanlegger

Tlf: 928 39 953 – E-post: espen.daaland.holmli@norgeshus.no

NORGESHUS - det du vil ha
Per Bortens vei 3
7223 Melhus
Sentralbord: 815 73 500
www.norgeshus.no

Fra: Shepol Barzan Awrahman[sba@bolgeconsult.no]
Sendt: 16.11.2025 19:04:11
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Kopi: Tore Borthen[tore.borthen@gmail.com];
Tittel: Høringsinnspill – Kommuneplanens arealdel 2026–2038 – Klyngelandsbyen Knaplund, Saltstraumen

---

Hei,

Jeg sender med dette vårt høringsinnspill til Kommuneplanens arealdel 2026–2038 for utviklingsområdet på Knaplund, Saltstraumen. Innspillet gjelder eiendom Gnr/brn 77/15, 77/179 og 77/180, og forslag om at området avsettes som kombinert formål (bolig, næring, turisme og kunnskapsarena) i arealdelen.

Vedlagt følger høringsinnspill, mulighetsstudie og situasjonskart og illustrasjoner.

Tiltakshaver:
Tore Borthen
Norway Propco AS
Telefon: 917 13 950
E-post: tore.borthen@gmail.com

Med vennlig hilsen

Shepol Barzan Awrahman
Daglig leder
Master i Arkitektur

Mobil: +47 47 38 15 83
Email: sba@bolgeconsult.no
Org nr: 835 997 502 mva

Bølge Consult AS

INNSPILL – Kommuneplanens arealdel 2026–2038

Klyngelandsbyen Knaplund, Saltstraumen

Innledning

Vi viser til Bodø bystyres vedtak 18.09.2025 om å legge forslag til Kommuneplanens arealdel 2026–2038 ut på høring. På vegne av tiltakshaver oversendes innspill for Knaplund i Saltstraumen, med ønske om at området vurderes satt av som **kombinert formål for bolig, næring, turisme og kunnskapsbasert virksomhet**.

Innspillet gjelder utviklingsområdet på Knaplund, knyttet til eiendom Gnr/brn 77/15, 77/179 og 77/180 i Bodø kommune.

Innspillet bygger på arkitektfaglig mulighetsstudie for *Klyngelandsbyen Knaplund*, vedlagt høringsuttalelsen.

---

1. Bakgrunn for innspillet

Knaplund har i både gjeldende og foreslått arealplan ca. 8 mål avsatt til bolig/næring. Områdets naturkvaliteter, beliggenhet og nærhet til Saltstraumen gjør det særlig egnet for en bærekraftig og integrert stedsutvikling.

Prosjektet henter inspirasjon fra Hurdal Økolandsby og «Living Lab»-modellen, hvor bolig, natur og næring utvikles i lag. Dette kombineres med fleksible boformer som svarer på nye behov i regionen, inkludert etterspørselen fra internasjonalt personell til NATO-senteret.

Klyngelandsbyen Knaplund vil kunne:

- skape helårsaktivitet i Saltstraumen
- tilby moderne og fleksible boformer
- styrke lokalt næringsliv og opplevelsesøkonomi
- være et pilotprosjekt for sirkulære og naturbaserte samfunnsmodeller

---

2. Forslag til arealbruk

1. Kombinert formål: bolig, næring, turisme og kunnskapsarena

Foreslås som hovedgrep, i tråd med planens mål om forenkling og kombinerte formål.

2. Medium-stay boligenheter

Modulbaserte enheter og små boliger tilpasset:

- globale nomader
- NATO-personell
- deltidsboende

- forskere og kunnskapsarbeidere

Gir fleksibilitet og helårs bosetting.

3. Felles grøntstruktur og dyrkingsområder

Omfatter:

- dyrkningssoner
- drivhus
- blågrønne løsninger
- felles utearealer og møteplasser

Bidrar til lokal matsikkerhet og sosial bærekraft.

4. Brygge, småbåtanlegg og opplevelsesnæring

Muliggjør:

- kafé/restaurant
- aktivitetssenter for naturbaserte opplevelser
- båtutleie og kulturtilbud

Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet og planlegges i dialog med kommunen, med vekt på allmenn tilgjengelighet.

5. Digital og kunnskapsbasert infrastruktur

Tilrettelegges med:

- fiber
- coworking-arealer
- digitale arbeids- og møteløsninger

Plassering og konsept gjør stedet attraktivt for remote arbeid.

6. Bærekraftskrav og sirkulære løsninger

Planens ambisjoner svarer til:

- lavkarbonmaterialer
- lokal energiproduksjon (sol, jordvarme)
- smarte energisystemer
- deling av ressurser

7. Integrasjon med NATO-senteret

Bo- og fritidstilbud som styrker trivsel og integrering for internasjonalt personell.

---

8. Begrunnelse for arealendringen

Tiltaket følger opp flere av kommuneplanens hovedtemaer:

By- og stedsutvikling: Naturintegrert og helhetlig bebyggelsesstruktur.
Næring og verdiskaping: Utvikler helårs reiseliv, aktivitet og kunnskapsbasert næring.
Natur og klimatilpasning: Lave terrenginngrep og blågrønne løsninger.
Klima og energi: Lokal energiproduksjon og lavkarbonstrategier.
Sjø og strandsone: Tiltak som styrker tilgjengelighet og lokalt bruk.

---

9. Ønske om videre dialog

Tiltakshaver ber om at området **avsettes som kombinert formål** i kommuneplanens arealdel, og at videre utvikling skjer i dialog med kommunen.

Oppsummering

Klyngelandsbyen Knaplund foreslås innarbeidet som **kombinert formål** i kommuneplanens arealdel, for å legge til rette for en bærekraftig og fleksibel utvikling i Saltstraumen. Prosjektet svarer direkte på kommunens mål om stedsutvikling, næringsvekst og klimatilpasning gjennom en helhetlig modell som kombinerer bolig, næring, turisme og kunnskapsbasert virksomhet.

Tiltaket vil gi helårsaktivitet, nye arbeidsplasser og attraktive medium-stay boenheter for både lokale, tilreisende og internasjonalt personell, samtidig som det styrker grønnstruktur, landskapskvaliteter og naturbaserte opplevelser. Klyngelandsbyen representerer et pilotprosjekt for moderne, sirkulære og naturintegrerte boformer i Bodø kommune.

Vi ber kommunen vurdere området som kombinert formål i arealdelen og åpne for videre dialog om utvikling av et framtidsrettet og samfunnsnyttig område i Knaplundbukta.

Vedlegg:

1. Mulighetsstudie – Klyngelandsbyen Knaplund
2. Situasjonskart og illustrasjoner

For tiltakshaver:

Tore Borthen
Norway Propco AS
Telefon: 917 13 950
E-post: tore.borthen@gmail.com

Mulighetsstudie – Klyngelandsbyen Knaplund, Saltstraumen

1. Innledning

Klyngelandsbyen Knaplund er et fremtidsrettet prosjekt i hjertet av Saltstraumen, Bodø kommune. Prosjektet søker å utforske hvordan vi kan bo, arbeide og samhandle i tett dialog med naturen – på en måte som forener stedets sjel, moderne livsstil og økonomisk bærekraft. Denne mulighetsstudien er utarbeidet for å gi banken, kommunen og samarbeidspartnere en helhetlig forståelse av prosjektets potensial fra et arkitektfaglig perspektiv.

2. Tomteanalyse

Tomta ligger på Knaplund i Saltstraumen, et område kjent for sin unike natur og sterke tilknytning til havet. Området består av tre tomter på til sammen 26 mål, hvorav 8 mål allerede er avsatt til bolig/næring, noe som opprettholdes i ny arealplan. Terrenget har naturlige høydeforskjeller og gode solforhold, med nærhet til sjøen som gir mulighet for utsikt og rekreasjon. Prosjektet søker å tilpasse seg landskapet organisk, med minimale terrenginngrep og maksimal utnyttelse av utsikten.

3. Konsept og idégrunnlag – Den moderne klyngelandsbyen

Den moderne klyngelandsbyen er inspirert av tradisjonelle norske tun og naturens egne former. Strukturen er organisk, bygget opp rundt mindre boligklynger som følger terreng og solforhold. Mellom klyngene dannes naturlige rom for dyrking, rekreasjon og sosiale møteplasser. Dette gir fleksibilitet og skaper et variert og levende nabolag med plass til både fastboende, deltidboende og utleieenheter.

Klyngelandsbyen bygger videre på tanken om å skape et moderne bofellesskap som kombinerer teknologisk innovasjon, miljøvennlighet og menneskelig tilstedeværelse. Her skal man kunne leve tett på naturen – uten å gi avkall på komfort, kvalitet eller fellesskap.

4. Boligtypologier og struktur

Prosjektet består av to hovedtypologier som sammen skaper variasjon og identitet i området:

• Smartbyggene – fem bygg med fire boenheter i hvert, koblet sammen av fellesrom som vinterhage og kjøkken. Disse byggene er utviklet for å representere en ny generasjon bærekraftige bofellesskap. Smartbyggene integrerer jordvarme, solenergi, smarthusteknologi og lavutslippsmaterialer. Fellesarealene på ca. 120 kvm i midten fungerer som sosial motor og møteplass gjennom året.

• Utsiktshusene – seks eneboliger med moderne arkitektonisk uttrykk, store glassflater og panoramautsikt mot havet og nordlyset. Disse husene er plassert på det høyeste punktet i området og fungerer som landemerker som binder landsbyen visuelt sammen.

5. Næring og stedsutvikling

Nede mot vannet foreslås et lite næringspunkt bestående av brygge, båthavn og kafé/restaurant. Dette området vil fungere som et samlingspunkt både for beboere og besøkende, og bidra med liv og aktivitet gjennom hele året. I tråd med 100-metersbeltet krever tiltaket tett dialog med kommunen, men intensjonen er klar: å skape et sted som gir noe tilbake til lokalsamfunnet og forsterker identiteten til Saltstraumen.

6. Bærekraft og teknologi

Smartbygg-konseptet er utviklet med utgangspunkt i FNs bærekraftsmål og har en helhetlig tilnærming til miljø, økonomi og sosial bærekraft. Arkitekturen er basert på prinsipper om lavutslipp, ressursdeling og fleksibilitet.

• Energieffektivitet: Jordvarme, solenergi, og intelligente varmepumpesystemer reduserer energibruk betydelig.
• Materialbruk: Avgassfrie, pustende trematerialer og resirkulerte komponenter gir et sunt inneklima.
• Smarthusteknologi: Lys, varme og sikkerhet styres digitalt for optimal komfort og lavt forbruk.
• Vannbesparelse: Regnvannshøsting og gråvannsgjenvinning implementeres.
• Fellesskap: Delte arealer, fleksible romløsninger og sosiale programmer styrker naboskap og trivsel.

7. Arkitektonisk uttrykk og stedstilpasning

Klyngelandsbyen skal ha en moderne, men varm og stedstilpasset arkitektur. Materialpaletten domineres av tre, naturstein og glass – materialer som eldes vakkert og smelter inn i landskapet. Byggene følger terrengets linjer og danner små intime uterom mellom seg, der mennesket og naturen møtes.

Oversikt over bygg, vei, brygge og kafé

-Oversiktsbilde fra luften

-Fra sjøen mot Klyngelandsbyen

-Liv i klyngelandsbyen

-Smartbygg og felles vinterhage

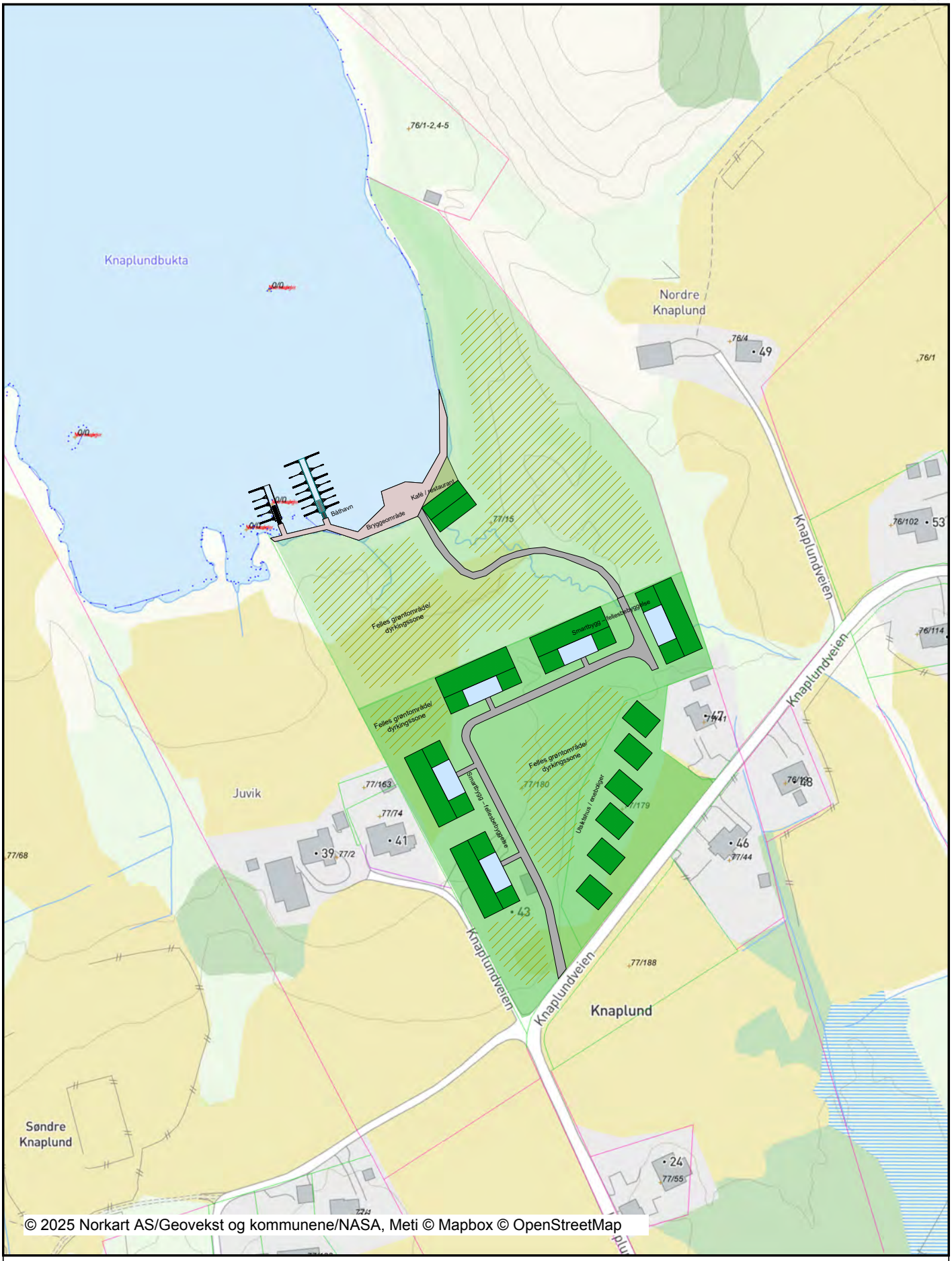
8. Potensial og veien videre

Klyngelandsbyen Knaplund representerer et pilotprosjekt for fremtidens boformer i nord. Her kombineres arkitektonisk kvalitet, teknologisk innovasjon og sosial bærekraft på en måte som både tiltrekker fastboende og besøkende. Prosjektet vil kunne bidra til verdiskaping i regionen, samtidig som det styrker Saltstraumens identitet som et sted for natur, opplevelser og livskvalitet.

Neste steg er videre dialog med Bodø kommune om planavklaringer, samt konkretisering av finansieringsløp med bank. Mulighetsstudien viser at prosjektet har solid arkitektonisk forankring og bærekraftig potensial – et prosjekt som kan bli et forbilde for moderne bosetting i nordnorsk landskap.

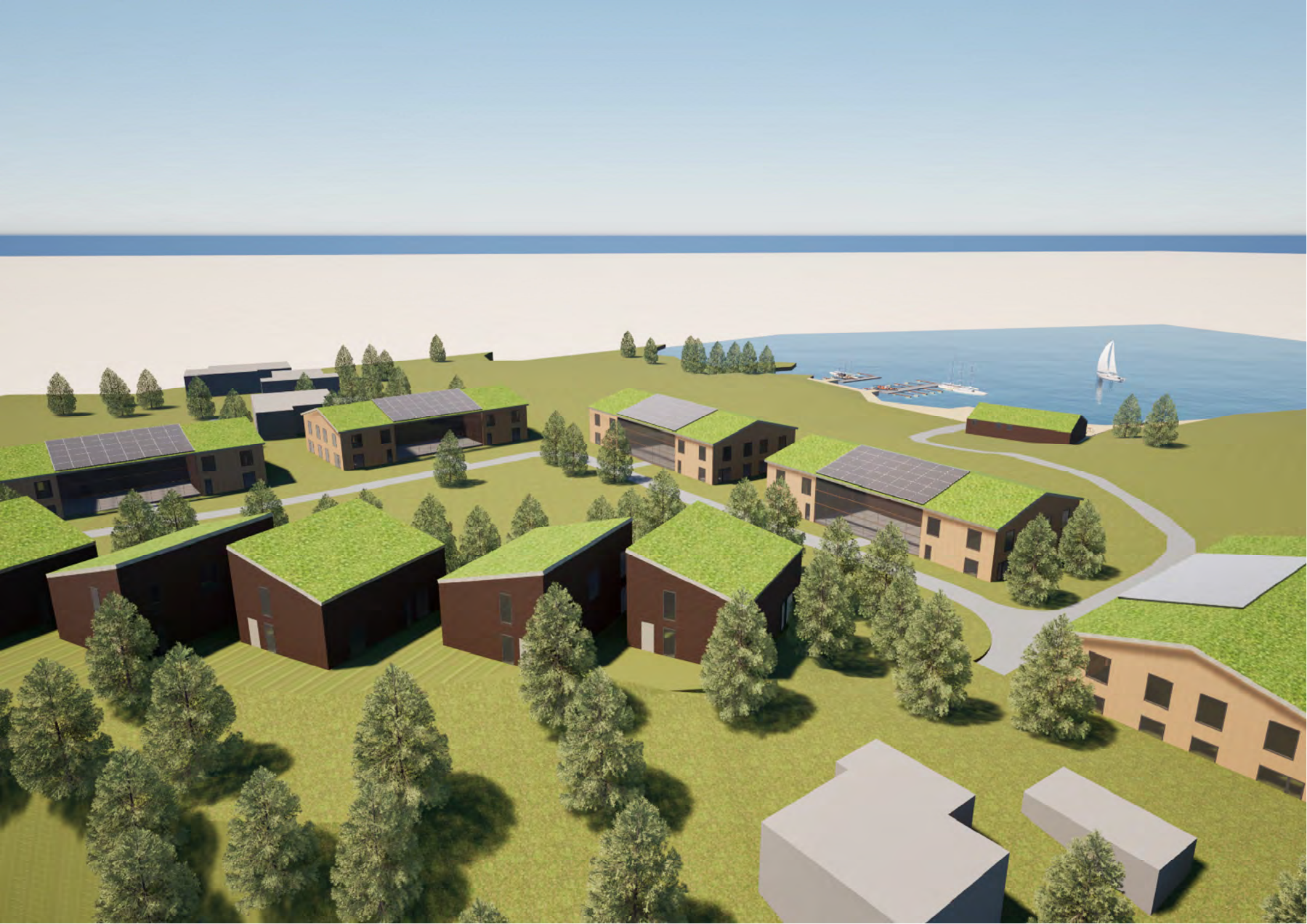
Knaplundveien 43

Dato: 21.10.2025 Målestokk: 1:2000 Koordinatsystem: UTM 33N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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.



NVE
Norges vassdrags- og energidirektorat

STATSFORVALTEREN I NORDLAND
Postboks 1405
8002 BODØ

Vår dato: 06.11.2025
Vår ref.: 201708936-26

Deres ref.: 2024/1938

Saksbehandler:
Søren Elkjær Kristensen
22959291/sek@nve.no

NVE fremmer innsigelse - Høring og offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel 2026-2038, Bodø kommune

Vi viser til brev datert 02.10.25. Saken gjelder offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel 2026 – 2038 for Bodø kommune. Arealdelen skal vise sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk og angi hovedtrekkene i hvordan kommunen skal disponere arealene.

NVE har innsigelse til planen, jf. pbl. § 5-4. Grunnlaget for innsigelsen er at

1. **Faren for flom og skred er ikke godt nok ivaretatt i planen. Ved utbygging i områder avsatt til LNFR-spredt bebyggelse er det i vurderingene knyttet til plankrav ikke tatt hensyn til hensynssoner knyttet til flom og hensynssoner knyttet til skred i bratt terreng, jf. planbestemmelsene § 9.2.2 (Plankrav)**

2. **Kommuneplanens § 1.2 inneholder en generell bestemmelse om plankrav for større bygge- og anleggstiltak. Kommuneplanen åpner likevel for bygging av maksimalt 4 nye boenheter uten plankrav, dersom tiltakene oppfyller de generelle betingelsene for unntak fra plankrav, jf. planbestemmelsene § 1.2.1 (Unntak fra plankrav)**

Innsigelsen er forankret i NVE veileder 2/2017 «Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging».

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse

saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl.).

NVEs innsigelse

NVE fremmer innsigelse til kommuneplanen fordi planen med gjeldende planbestemmelser og unntak fra plankrav hjemler direkte utbygging, uten at reell fare for naturpåkjenninger er dokumentert.

For områder der det åpnes for direkte utbygging med hjemmel i kommuneplanen, vil kommuneplanen være siste plannivå.

Rundskriv H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling - regjeringen.no, punkt 2.11.1 slår fast at «ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad. Kravet til ROS-analyse i lovens § 4-3 vil da ikke være oppfylt».

Kommuneplanen vil være siste plannivå for de områdene som har unntak fra plankrav. Rundskriv H-5/18 presiserer også at «Dersom tiltak skal kunne realiseres direkte med hjemmel i kommuneplanens arealdel må kommunen ha sikret at krav om kartlegging, risikovurdering og oppfølging på reguleringsplannivå er ivaretatt gjennom kommuneplanprosessen». Områder der det åpnes for direkte utbygging må derfor være ferdig utredet på kommuneplannivå.

NVEs grunnlag for innsigelse – og hvordan innsigelsen kan løses:

1. Faren for flom og skred er ikke godt nok ivaretatt i planen. Ved utbygging i områder avsatt til LNFR-spredt bebyggelse er det i vurderingene knyttet til plankrav ikke tatt hensyn til hensynssoner knyttet til flom og hensynssoner knyttet til skred i bratt terreng, jf. planbestemmelsene § 9.2.2 (Plankrav)

   For å løse innsigelsen må også områder som faller innenfor hensynssoner knyttet til flom og hensynssoner knyttet til skred i bratt terreng inngå i kunnskapsgrunnlaget ved vurdering av plankrav.

2. Kommuneplanens § 1.2 inneholder en generell bestemmelse om plankrav for større bygge- og anleggstiltak. Kommuneplanen åpner likevel for bygging av maksimalt 4 nye boenheter uten plankrav, dersom tiltakene oppfyller de generelle betingelsene for unntak fra plankrav, jf. planbestemmelsene § 1.2.1 (Unntak fra plankrav)

   For å løse innsigelsen må det tilføyes en generell betingelse om at unntak for plankrav ikke gjelder for større tiltak innenfor hensynssoner knyttet til naturfare.

NVEs merknader

Bodø kommune har gjort en god jobb for å ivareta NVEs fagområder i kommuneplanen gjennom plankart med hensynssoner med bestemmelser, planbestemmelser og temakart for overvann. Videre er relevante fagområder og hensyn (miljø og samfunn) vurdert på en god måte i dokumentet «Konsekvensutredning av arealinnspill».

Hensynssoner i kommuneplanen

Den beste måten å ivareta at sikkerheten mot flom og skred blir ivaretatt gjennom reguleringsplaner, byggesaker og dispensasjoner er å vise utsatte områder som hensynssoner i plankartet og tilknytte bestemmelser til disse områdene om videre utredning på reguleringsplannivå, jf. krav gitt i TEK17 kap. 7.

Kommunen har innarbeidet hensynssoner for flom, skred i bratt terreng og elektriske anlegg med tilhørende bestemmelser på en god måte, basert på oppdatert kunnskapsgrunnlag.

Overvann

Bodø kommune har lagt et godt kunnskapsgrunnlag til grunn ved utarbeidelse av planbestemmelser og temakart. **Vårt sterkt faglige råd er at dreneringslinjer/flomveier og lavpunkter innarbeides som hensynssoner i plankartet** med tilhørende bestemmelser. Dette er den beste måten å ivareta at håndteringen av overvann og erosjon følges opp i videre planbehandling og byggesaksbehandling. Vi viser til NVE Veileder 4/2022: Rettleiar for handtering av overvatn i arealplaner: Korleis ta omsyn til vassmengder. Tabell 4-5 viser hvilke virkemidler kommunen har til å forebygge skader fra overvatn i KPA.

Vassdrag, verna vassdrag og vassdragsmiljø

Flom, erosjon og skred langs vassdrag er naturlige prosesser. Derfor må planlegging og utbygging langs vassdrag ta hensyn til faren for skader som følge av disse prosessene. Primært bør elvene få tilstrekkelig rom for sin naturlige utvikling ved at det ikke blir bygget i områder utsatt for vassdragsrelatert fare. Dette vil samtidig sikre arealer som ofte er verdifulle for miljø og friluftsliv. Styring av arealbruken bort fra vassdragene er det beste virkemidlet for å begrense vassdragsrelatert fare.

Den generelle planbestemmelsen § 1.11 fastsetter forbud mot tiltak i 100-metersbeltet fra strandlinjen langs sjø og i en sone på 50m langs vann og vassdrag. For de verna vassdragene henvises det til rikspolitiske retningslinjer (RPR) for verna vassdrag (her er det strengere krav). Det fremgår også av planbestemmelsene at bekker og vannveier skal opprettholdes i sin naturlige form.

Vi kan ikke se at verna vassdrag er definert som hensynssone i planen. **Vårt sterkt faglige råd er at verna vassdrag i større grad innarbeides i planen.** Verna vassdrag kan

innarbeides i plankartet ved å benytte hensynssone H560 på det/de aktuelle vassdragene. Videre anbefaler vi at det i bestemmelsene til hensynssonen kan henvises til RPR for verna vassdrag.

Mer informasjon på våre nettsider

For arbeidet med å løse innsigelsen til planen viser vi til våre internettsider om arealplan, der det nå også ligger en ny kartbasert veileder for kommuneplan, se Kommuneplan - NVE. Her ligger det også en lenke til vår helt nye veileder NVE Veileder 3/2023: Sikkerhet mot flom. Utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak.

Prosessen videre

Når det blir fremmet innsigelse til planen betyr det at dere ikke kan egengodkjenne planen med rettsvirkning før innsigelsen er løst.

NVE har erfaring med at det er nyttig med dialog mellom oss og kommunen i arbeidet med å løse innsigelsene. Vi oppfordrer dere derfor til å ta kontakt. Det samme må dere gjøre dersom dere har spørsmål til innsigelsene, eller til andre faglige råd i dette brevet.

Dersom dere velger å etterkomme våre innsigelsespunkt må dere endre planen slik som beskrevet ovenfor. Når dere har endret planframlegget, eventuelt på grunnlag av nye utredninger, sendes både plandokument og utredninger til oss. Dette materialet kan dere sende oss som vedlegg til et brev der dere ber oss om å trekke innsigelsen på grunnlag av endringer i planen/nye utredninger. Det er viktig at dere i oversendelsesbrevet beskriver hvilke endringer som er gjort i plandokumentene, og på hvilket grunnlag endringene er gjort.

Dersom dere ikke vil etterkomme vår innsigelse kan dere be om mekling hos Statsforvalteren, jf. pbl § 5-6.

Vi minner om at Statsforvalteren har fått myndighet til å samordne statlige innsigelser, og på visse vilkår avskjære disse.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Søren Elkjær Kristensen
Senioringeniør

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:
STATSFORVALTEREN I NORDLAND

Kopimottakere:
BODØ KOMMUNE

Ole Christian Slotten
Ivan Bjørndals gt. 1
0472 Oslo

Oslo 10.11.2025

Bodø kommune - Plan og mobilitet
Postboks 319
8001 Bodø

Høringsuttalelse kommuneplanens arealdel 2026-2038

Som grunneier som blir berørt av endringer foreslått i kommuneplanens arealdel, ser jeg behov for å kommentere forslaget som omhandler Finnkonvika. La meg først slå fast at jeg ikke har innvendinger mot at formålet for Finnkonvika endres til LNFR spredt fritidsbebyggelse og LNFR. Jeg mener imidlertid at det må tas inn et forbehold når det gjelder konklusjonen om at det ikke skal tillates bygd flere fritidsboliger innenfor arealet.

Jeg eier eiendommen 119/28, som er en av de seks opprinnelige hyttetomtene i Finnkonvika, godkjent av Bygningsrådet høsten 1982 (se vedlegg 1). Den syvende hyttetomten i Finnkonvika (119/63) kom til på et senere tidspunkt. Av de opprinnelige 6 hyttetomtene, ble 5 bebygd relativt raskt. Daværende eier av 119/28, Finn K. Brovold, valgte imidlertid å avvente situasjonen, og etter noen år kom han fram til at han ønsket å selge tomten. Mine foreldre eide naboeiendommen (119/26), og familien valgte da å kjøpe 119/28 til meg med tanke på et mulig framtidig behov for å disponere enda en hytte i Finnkonvika (se vedlegg 2 og 3). Tomten har forblitt ubebygd, men det betyr ikke at det ikke vil kunne bli aktuelt å sette opp en hytte på tomten en gang i framtiden.

Eiendom 119/28 vil miste hele sin økonomiske verdi dersom den ikke tillates bebygd. Ettersom Bodø kommune ikke gir minstefradrag på eiendomsskatt for ubebygde eiendommer, er jeg den i Finnkonvika som i dag betaler desidert mest i eiendomsskatt. Hvis foreliggende forslag skulle bli vedtatt, vil jeg komme i den paradoksale situasjonen at jeg betaler den høyeste eiendomsskatten i Finnkonvika – for en tomt helt uten økonomisk verdi. Tomten er liten og ligger midt i hyttefeltet. En hytte på denne tomten vil derfor i svært liten grad innebære ytterligere nedbygging av natur og myr i Finnkonvika, ei heller legge nye begrensninger for allmenhetens bruk av området.

Konklusjon

Det foreliggende forslaget til endring vil innebære en uforholdsmessig begrensing av mine muligheter til å utnytte hyttetomt 119/28, som ble godkjent av Bygningsrådet i 1982. I tillegg vil tomten miste all økonomisk verdi. Ettersom en eventuell utnyttelse av tomten i svært liten grad vil innebære nedbygging av natur og myr eller hindre

allmenhetens bruk av området, ber jeg om at forslaget til endring justeres slik at siste setning lyder: «Det tillates ikke bygd flere fritidsboliger innenfor arealet, med unntak av eksisterende hyttetomt 119/28 med tilhørende nausttomt».

Mvh

Ole Christian Slotten

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT
04.03.88 01732
SORENSKRIVEREN I
BODØ

kr. 250,-

Skjøte [1]

BODØ

EIENDOMMEN(E)

Registernummer [2] (gnr., bnr., festenr.) — Kommune

GNR. 119 BNR. 4 28

Eiendommens beskaffenhet

[X] Ubebygget [ ] Bebygget

OVERDRAS FRA

Navn — Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr

FINN KÅRE BROVOLD — 270246 24566

Slektskapsforhold: INGEN

TIL

Navn — Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr

OLE CHRISTIAN SLOTTEN — 200164 49106

KJØPESUMMEN KR 10.000,- **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om: [4]

RETTIGHETER SOM BESKREVET I VEDLEGG OVERFØRES TIL NY GRUNNEIER.

Nr. 47 På lager: Sem & Stenersen A/S. Oslo 12-87

ERKLÆRING.

Eier av G.nr. 119, B.nr. 4 i Bodø kommune,
Arvid Eide gir eier av "tomt nr. 4" g. nr 119, B.nr 24
FINN K.BROVOLD følgende rettigheter:

1. Benytte felles adkomstvei fra parkeringsplassen.

2. Disposisjonsrett over tilhørende parkeringsplass.

3. Båtplass i Finkanviken.

4. Avbenyttelse av strandområdet under g.nr 119, B.nr 4 i Finkanviken.

5. Vedhogst til egen hytte, etter anvisning fra grunneier.

6. Hente drikkevann fra bekk eller lage brønn.

7. Fri adgang til sjøen.

Ved salg av ovennevnte tomt (gnr.119, bnr.24, tomt nr.4) 7/3-88 overdras rettighetene i denne erklæring til den nye eier Ole Christian Slotten.

Bodø den 8/12-83

Arvid Eide

Arvid Eide

Bodø 8. mars 1988

Finn K. Brovold

.....
Ole Chr. Slotten

.....
Arvid Eide

NF — Fredag 12. november 1982

6 hyttetomter i Kjerringøy

Bygningsrådet har godkjent plasseringen av seks hyttetomter på sørsiden av fylkesveien i Finkanvika i Kjerringøy. En sjuende hytte som det også var søkt om, er ikke godkjent.

Området er i generalplanen ikke forutsatt bebygd med hytter. Arealene på sørsida av fylkesveien har imidlertid liten interesse for annen utnytting, og administrasjonen har derfor ikke spesielle innvendinger om at det føres opp 6 hytter der.

Området mellom fylkesveien og sjøen, der den sjuende hytta var tenkt plassert, er spesielt attraktivt for rasting og opphold og vil være av betydelig verdi for veifarende og allmennheten forøvrig. Strandområdet i Finkanvika er dessuten det eneste lett tilgjengelige området av denne typen mellom Låten og Tårnvik. Det vi derfor etter administrasjonens mening være svært uheldig med hytte der, og søknaden ble avslått.

———————

Innspill til kommunedelplanen for kulturarv som skal tas inn i arealdelen

På Vollen i Rønvik ligger Johnsengården, også benevnt som Vollen gård. Denne gården er nå 196 år etter at den rundt 1825 ble skilt ut fra hovedgården under Ramnfloget. Brukeren solgte eiendommen til den velstående kjøpmann Melchior Koch som bygde et for den tiden stort herskapshus samt en større driftsbygning, stabbur og «bårstu» til tjenerfolket. I 1850 ble eiendommen overtatt av Amtmann Nils Weyer Arveskoug. I denne store bygningen ble det avholdt amtsmøter/fylkesmøter.

Driftsbygningen eksisterer ikke lenger, men hovedbygning, bårstu og stabbur består, rimelig godt vedlikeholdte. Hovedbygning og bårstu er bebodd.

Siden har gården hatt flere eiere, de siste søskenparet Hans Axel og Anne Berit Johnsen

Eiendommen ble for ca 10 år siden kjøpt opp av av eiendomselskapet «Eie» og den delen av eiendommen (den store haven) er nå blitt tett bebygd med hus og leiligheter.

I henhold til kultursaksbehandler Vegard Kåsen Engen er eiendommen i arealplanen benevnt med Hensynssone H 570. Hva dette i detalj innbærer synes uklart og derfor fremmes dette innspill da et varig vern er sterkt ønskelig. Dersom de gjenstående bygninger på et tidspunkt skulle bli ofret til fordel for eiendomsselskapets interesser så vil dette, amtmannsgården fra 1850, være et meget beklagelig tap av viktig kulturarv i Bodø kommune.

Høring kommuneplanens arealdel, Saltstraumen

Vi som skriver dette, Ole-Peer Gullhav og Brigt Kristensen, var aktive i Folkeaksjonen Saltstraumen for alle, som førte til at planer om å bygge mer enn hundre fritidsboliger i flomålet på innsida og utsida av straumen blei stoppa i 2008.

Bystyret i Bodø kommune skrinla sjøl planene om fritidsboliger ved Ripnes/Jektvika i 2008 og ga området status som Friluftsområde i sjø som det fremdeles har. **Vi mener denne statusen må videreføres og går mot forslaget i ny kommuneplan om at Jektvika og området vest for Saltbrygga blir omregulert til småbåthavn.**

Dagens kommunedelplan for Saltstraumen tillater småbåthavn der det er regulert for dette. Marin verneplan for Saltstraumen fra 2010 gir adgang til å fortøye småbåt, herunder fastfortøyning, dragfortøyning og oppankring mot land når dette er av materiale som ikke forurenser. Småbåtanlegg krever derimot dispensasjon fra vernebestemmelsene, og krever behandling etter verneforskriften i tillegg til etter plan- og bygningsloven.

Da bystyret i sin tid godkjente småbåthavn for lokalbefolkninga på Kløkstad på Nordstranda i det som da var oppkjøpt til friområde av stalen og kommunen, viste det seg å bli noe helt annet. Dette skjedde uten ny behandling i bystyret. Noe liknende skjedde i Skivika og ved Løpshavn. Og det var nær ved å skje i Jektvika, som er en del av området som foreslås omregulert.

Alt dette gjør at dagens status for området som Friluftsområde i sjø bør beholdes, for å sikre de store natur- og kulturverdiene ved Saltstraumen.

Bodø 15.11.2025

Ole-Peer Gullhav	Brigt Kristensen
(sign)	(sign)

§ 3.*Vernebestemmelser*

3. Området er vernet mot tiltak som f.eks. etablering av ulike typer anlegg, utfylling, byggev konstruksjoner på sjøbunnen, andre varige eller midlertidige innretninger, legging av rørl forurensningstilførsler, mudring, uttak og deponering av masse, sprengning, boring, utsli Forsøpling er forbudt. Opplistingen av tiltak er ikke uttømmende.

§ 4.*Generelle unntak fra vernebestemmelsene*

4. Fortøyning av småbåt, herunder fastfortøyning, dragfortøyning og oppankring mot land. I
   må være i stein eller annet materiale som ikke forurenser.

§ 5.*Spesifiserte dispensasjonsbestemmelser*

Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad gi dispensasjon til

6. Mindre flytebrygger.
7. Båtstø eller båtutlegg som krever bruk av gravemaskin, sprengning eller støyping.
8. Oppgradering eller erstatning av kai på Ripnes.
9. Småbåtanlegg ved Laukeng, Tuv og Ripnes.

Laukengveien 23

8056 Saltstraumen

Bodø 16.10.2025

Klage på samlet vurdering og konklusjon fra administrasjonen for eiendommene 89/23,89,389,21,22 og 2.

Reguleringsbestemmelser i dagens KPA er N/B/FT/F1:

Formålet til gjeldene plan i dag er, bolig, næring, fritids og turistformål og fritidsbebyggelse beholdes som før. Tillegg: Byggegrensen settes til yttergrensene på reguleringskartet.

I forslag til den nye KPA har administrasjonen utført en enkel konsekvens vurdering. Med bakgrunn i denne foreslår de å endre reguleringsplanen til kun Bolig og Fritidsbebyggelse.

Hvis forslaget fra administrasjonen vedtas i ny KPA vil alle mine rettigheter tas fra meg. Jeg har bekostet en egen reguleringsplan. Jeg har jobbet for Laukengveien frem til min eiendom og fått fremlagt kommunalt vann. Mitt selskap med orgnr:985935718, Peders Kjøkken Avd Saltstraumen Basecamp Peder Hjelm Nilsen drives fra denne eiendommen som nå tillater næringsvirksomhet og har forretningsadresse Laukengveien 23. Hvis forslaget fra administrasjonen går gjennom i ny KPA, må virksomheten flyttes, da den vil være ulovlig i øynene til Byggesak i kommunen. Jeg har etter forslag fra Fylkesmannen og Kystverket planlagt og har avsatt dypvannskai i reguleringsplanen. De foreslo at jeg burde fradele næringstomter, noe som er søkt og godkjent med store kostnader for meg samt kostnader med reguleringsplanen som Unikus AS utførte for meg. Jeg har kjempet og betalt av egen lønn, stort sett alle mine midler for å få utnyttet min eiendom.

Alle kostnader og jobb for å få dette til foreslår administrasjonen å slette med et pennestrøk i ny KPA. Bakgrunn for administrasjonens forslag er en enkel konsekvens vurdering hvor naturressurser og Bodø kommunes satsningsområder og arealstrategi. Her setter man konsekvensen til -3 og -2. Ellers streves det med å få negative konsekvenser som -1 på naturmangfold Landskap, klima og forurensning bomiljø og attraktivitet teknisk infrastruktur beredskap og ulykkesrisiko.

1. Naturresursene det henvises til er et dyrkbart areal på 1,5 mål dvs en stor boligtomt, som gav 1,5 høyball pr år, slik at bonden som før slo marken ikke fant det hensiktsmessig å slå lenger.
2. Bodø Kommunens satsningsområder og arealstrategi er å bevare dyrka mark, natur, redusere transport og klimagassutslipp. Dette gjelder fortsatt 1,5 mål dyrka mark, og det gjøres spesielt oppmerksom på at alle disse forhold ble vurdert når reguleringsplanen var på høring.

I samlet vurdering og konklusjon, sier administrasjonen, at store deler av området er fulldyrka mark dvs 1,5 mål av 10,3 mål. Administrasjonen skriver videre det ikke er ønskelig med økt utbygging av fritidsbolig og at arealet endres til LNFR. Nå er all verdi av eiendommene satt til null, selv om området nye formål er bolig og fritidsbebyggelse.

Konklusjonen av administrasjonens forslag er:

1. Ingen næringsbebyggelse på de fradelte tomtene, 6 stk.
2. Forretningsdriften til Peders Kjøkken Avd Saltstraumen Basecamp Peder Hjelm Nilsen blir ulovlig å drive fra denne forretningsadressen.
3. Verdien av tomtene som i snitt er vurdert fra kr.500.000.- til Kr 2,100.000. - blir verdiløse.
4. Alle pågående samtaler for turistformål med samarbeidspartnere stopper
5. Næringsutviklingen og arbeidsplasser stopper opp.
6. Den eneste mulige dypvannskaien i Saltstraumen kan ikke realiseres.
7. Den økning av turisme som nå skjer, vil ikke jeg kunne ta del i.
8. Banken vil sannsynligvis kreve ny sikkerhet for lånene jeg har.
9. Investeringene så langt har vært totalt bortkastet.

Avslutningsvis kan jeg ikke se at å fjerne alle muligheter til forretningsdrift på noen måte er hensiktsmessig. Det å få godkjent en reguleringsplan tar år og koster mye penger, og er blitt svært vanskelig å få godkjent. Jeg ser at administrasjonen leter med lykt og lampe på forretningsdrift som ikke er innenfor dagens regelverk, og truer med mulkt og bøter.

Jeg forstår ikke dette, da det i alle festtaler kommer frem store visjoner om tilrettelegging for arbeidsplasser, turisme og aktivitet, mens faktum er at administrasjonen og Byggesak jobber i motsatt retning.

Forslag til ny KPA:

Reguleringsplanen endres ikke fra men tillater:

N/B/FT/F1 :Bolig, næring, fritids og turistformål og fritidsbebyggelse beholdes som før.

Tillegg: Byggegrensen settes til yttergrensene på reguleringskartet.

Årsaken til tillegget:

I alle gamle reguleringsplaner kan en søke innenfor det avsatte arealet, ved stedbunden næring. I KPA 2018-34 kom det inn en bestemmelse i KPA § 1-18 og PLB § 1-8 at det måtte være fastsatt en egen byggegrense i KPA eller reguleringsplanen.

Poenget er at ingen eldre reguleringsplaner tegnet slike grenser, hvis det ikke var mot vei eller annen begrensninger som en ønsket inn i planene. I praksis må det søkes dispensasjon i alle søknader med disse reguleringsbestemmelsene, med den kostnad og risiko dette medfører for de som søker.

Derfor ønskes dette tillegget og at det settes en byggegrense rundt hele reguleringsplanen. Det var slik planen var tenkt og godkjent, og jeg vil ha tilbake denne muligheten.

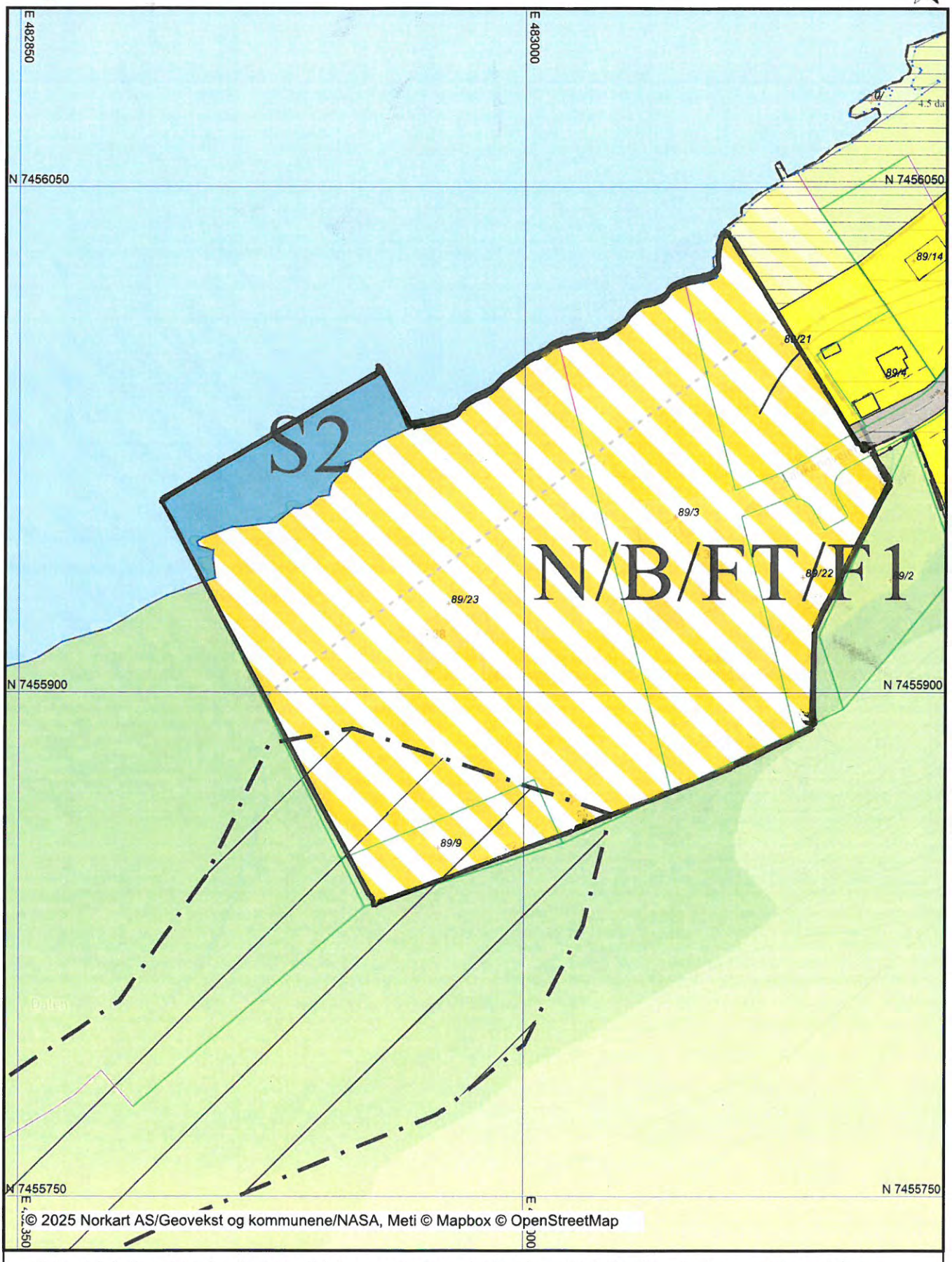
Vedlegg ny vurdering konsekvens og situasjonsplan med byggegrense.

Med vennlig hilsen

Peder Hjelm Nilsen

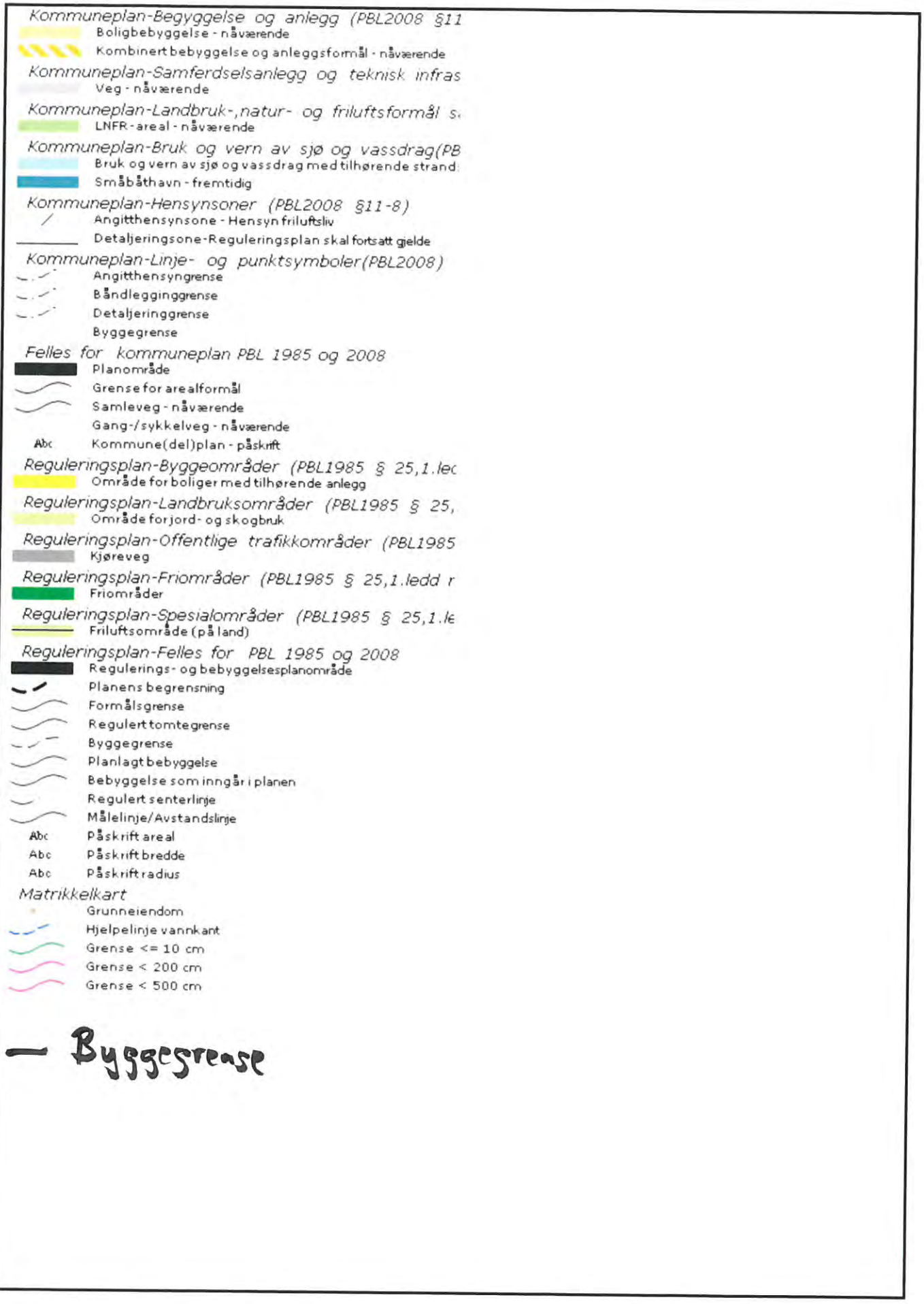
Laukengveien 23

Dato: 16.10.2025 Målestokk: 1:1500 Koordinatsystem: UTM 33N



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.

Tegnforklaring



Laukeng

Gnr./bnr.	89/3, 89/22, 89/9, samt del av 89/2 og 89,21
Areal	9,5 daa og 1,3 daa
Formål i gjeldende plan	Kombinert formål: bolig, næring, fritids- og turistformål og fritidsbebyggelse
Foreslått formål	Bolig og fritidsbebyggelse

Innspill fra Peder Hjelm Nilsen
Ønsker at kombinertformålet reduseres til 89/23 og at 89/3, 89/21, 22 og 2 avsettes til bolig. På 89/9 ønskes det fritidsbolig og/eller boligformål. Ber om at byggegrense mot sjø justeres. Deler av innspillet ble avvist i trinn 1 og konsekvensutredes ikke.

Tema	Konsekvens	Ny vurdering	Vurdering
MILJØ			
Naturmangfold	-1	0	Omfatter natur- og kulturlandskap delvis påvirket av inngrep. Ingen kjente naturverdier, grenser til marint verneområde. Liten negativ konsekvens.
Vannmiljø	0	0	Berører ingen vannforekomster.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv	0	0	Nærturterreng med sti vestover registrert som viktig friluftsområde. Ubetydelig konsekvens.
Landskap	-1	0	Slakt hellende terreng mot sjø i nord med bratt ås i sør. Utsikt mot nord over indre Sunnan til Straumøya. Liten negativ konsekvens.
Naturressurser	-3	-1	Store deler er fulldyrket jord og innmarksbeite og skog med høy bonitet. Nedbygging vil ha stor negativ konsekvens.
Samisk natur-, nærings- og kulturgrunnlag	0	0	Innenfor Saltfjellet reinbeitedistrikt, men ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Ubetydelig konsekvens.
Kulturminner og kulturmiljø	0	0	Ingen registrerte kulturminner, men registrert løsfunn. Mulig eldre boplassområde. Gammel sti/ferdselsvei mellom Laukeng og Evjen. Ubetydelig konsekvens.
Klima og forurensing	-1	0	Utbygging vil være bilbasert, men begrenset omfang. Liten negativ konsekvens.
Energi	0		Begrenset tiltak. Ingen konsekvens.
SAMFUNN			
Bomiljø og attraktivitet	-1	0	Tilknyttet eksisterende boligområde med unntak av fritidsbolig på 89/9. Nært turområder, men ellers lang avstand til hverdagsfunksjoner. Liten negativ konsekvens.
Teknisk infrastruktur	-1	0	Noe opparbeidet, men antas å kreve oppgradering. 89/9 ligger utenfor tilknyttet infrastruktur. Liten negativ konsekvens.
Beredskap og ulykkes-risiko inkl. trusler som følge av klimaendringer	-1	0	Områdene ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire og må undersøkes nærmere. For øvrig ingen kjente trusler. Liten negativ konsekvens.
Bodø kommunes satsningsområder og arealstrategi	-2	0	I konflikt med satsningsområder og mål om bevaring av dyrka mark, natur, redusert transport og klimagassutslipp. Middels negativ konsekvens.

Samlet vurdering og konklusjon
Gjeldende arealformål er bolig, næring, fritids/turistformål og fritidsbebyggelse. Store deler av området er fulldyrka mark, og omdisponering vil være i strid med jordvern. Fritidsbolig ligger unna øvrig bebyggelse og er ikke tilknyttet vei. Det er ikke ønskelig med økt utbygging av fritidsbolig her og areal endres til LNFR. Av hensyn til fleksibilitet og muligheter for framtidig utvikling vurderes det hensiktsmessig å videreføre kombinertformålet. Endring av formålet avvises, men hensynet vurderes ivaretatt da formålene videreføres

Peder Hjelm Nilsen

Laukengveien 23, 8056 Saltstraumen

11.11.2025

Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel 2026-2038

Det vises til uttalelse sendt 16.10.2025. Denne uttalelsen må ses på som en supplering av tidligere sendt uttalelse.

Uttalelsen er todelt. En del om området innerst i Laukengveien og en del om fritidsboligområdene ved Furuskarhaugen, Evjenveien.

For området på Laukeng ber jeg om at det gjøres en ny vurdering da jeg mener konsekvensutredningen som ligger til grunn for kommunens valg er laget på feil grunnlag. Det foreslås et kompromiss mellom tidligere arealinnspill/KDP Saltstraumen og forslag til ny kommuneplanens arealdel som jeg mener vil kunne være en god løsning.

For området ved Furuskarhaugen bes det også om en ny vurdering hvor de to fradelte hyttetomtene beholdes som arealformål fritidsbebyggelse eventuelt LNFR-spredt fritid.

Laukeng

Konsekvensutredning: Landbruksverdi/naturressurser

Det har ikke vært drevet gårdsbruk på området siden 1997. Den som slo den lille jordflekken den gangen, fikk så vidt én rundball. Har selv forsøkt å dyrke potet og gulrøtter på arealet, men det er uegnet til grønnsaksdyrking. Det er ingen annen bonde som vil slå dette arealet fordi det er for lite og ligger for langt unna andre jorder/gårdsbruk. Arealet ligger i enden av et boligfelt.

Ser av Gårdskart at også plenen min på nordsiden av huset er registret som fulldyrket jord. Det stemmer overhodet ikke. Dette arealet har jeg selv opparbeidet og planert ut med masser fra sørsiden av huset. Arealet har vært brukt til plen som slås med gressklipper siden det ble etablert i 2009.

Det har ikke vært dyr på beite i dette området på flere titalls av år. Skråningen ned mot sjøen er ikke særlig godt egnet til innmarksbeite og dette kan umulig gis noen stor verdi.

I mitt arealinnspill har jeg foreslått å ta vare på arealet ned mot sjøen slik at både forhold til strandsonen og vegetasjonen ikke berøres av utbygging. Forholdet til skog med høy bonitet bør derfor ikke være en faktor som skal telle negativt.

Altså – det å vurdere dette «jordbruksarealet» til svært stor verdi og dermed konkludere med at nedbygging vil ha stor negativ konsekvens, når det beviselig ikke har stor verdi blir feil. I tillegg har ikke arealet vært avsatt til landbruk siden 2012. Det har dermed også vært benyttet til helt andre ting enn landbruk i over 13 år (faktisk i over 28 år). I 2003 ble deler av fjøsen ødelagt av en høststorm, hvor kommunen anbefalte meg å rive den pga. at det ikke var grunnlag for landbruk i fremtiden. Det vil være nok så uforståelig og svært uforutsigbart dersom det nå plutselig

vurderes å være drivverdig og viktig landbruksareal. Og at det er dette som skal legges mest til grunn for ikke å kunne få til næringsutvikling på Tuv/Laukeng.

Det bes om at det gjøres en ny KU-vurdering knyttet til temaet naturressurser hvor ovenstående tas med i vurderingen. Siden dette temaet har så stor betydning opp mot Bodø kommune satsningsområder og arealstrategi må naturlig nok også KU-vurderingen justeres også på dette området.

Konsekvensutredning: Annet

Tuv/Laukeng er en bygd på lik linje med flere andre bygder i Bodø kommune. En kommer ikke unna at bil er det mest praktiske fremkomstmidlet. Kommunen sier at man skal legge til rette for at man skal kunne bo og leve i hele kommunen og at bygdene også skal kunne videreutvikles. Det er busstopp på Tuv (ca. 350 meter fra området) med daglige avganger til Halsa og Bodø. Det er barnehage på Tuv (ca 400 meter fra området). Det er skole i Saltstraumen (1-10 skole) hvor det går egne skolebusser fra Tuv og det er planlagt barnehage ved skolen. Det er dagligvare like over brua osv. Det er også kommunalt vann- og avløpsnett helt inn på området lagt i 2004. Kapasiteten er tilpasset en fremtidig utvikling her og det ble også lagt opp for godkjent byggesøknad for garasje med leiligheter på 89/3. Jeg mener at det er flere av temaene i konsekvensutredningen som av disse grunner er feil og hvor det burde vært sett på som positivt.

Utvikling av området

Det er ikke noen gigantisk utvikling av området jeg ser for meg. Noe forlengelse av boligfeltet, etablering av en kai med en småbåthavn/flytebrygge, utvidelse av basecampen med noen flere overnattingsmuligheter, etablering av kolonihager ol. Jeg ønsker at området skal ha fokus på naturen og det grønne og ønsker derfor ikke at det bygges for kompakt, men spres litt utover.

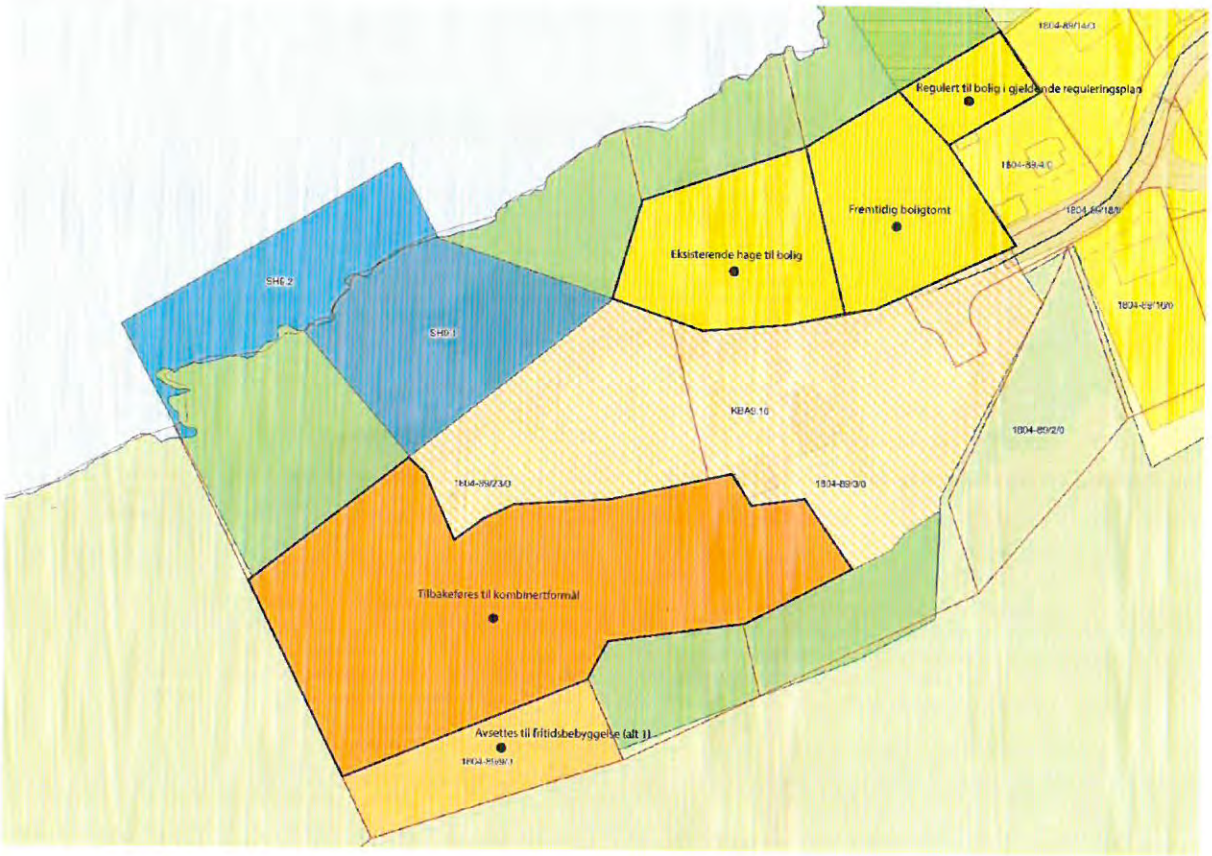
Jeg har tidligere fått godkjent byggesøknad knyttet til en garasje med fire leiligheter øst for huset mitt. Av grunner nedenfor ble ikke dette bygget og tillatelsen gikk ut. Men dette er noe jeg stadig ønsker å etablere. Jeg hadde også en godkjent søknad på boligen, for flere overnattingsmuligheter, totalt 14 rom for utleie. Begge tiltakene ble stoppet av kommunen med bygg og deleforbud, på grunn av innspill for å sette av området til verdensarven. Dette ble nedstemt og ikke noe av, og jeg satte på kostnadene med byggelån på 4,1mill og 18% rente, som kostet meg kr 350 tusen i rentekostnader. I tillegg har jeg vært i dialog med Byggesak vedrørende eiendommen 89/21 hvor deler av denne er regulert til boligformål. Jeg har derfor anlagt vei ned til denne delen av eiendommen da jeg fikk beskjed fra kommunen om at det ville kunne bygges en bolig her i tråd med reguleringsplanen. Dette er nå også foreslått tatt fra meg.

Vurdering av forslaget og mitt ønske om endring

Optimalt skulle jeg selvsagt sett at det ble gitt mulighet for en bedre utvikling mot sjøen med naust og eventuelt sjøhus, men det toget har jeg forstått at har gått siden det ble avvist i trinn 1. Det som er igjen av utbyggingsområdet (KBA) vil ikke gi noen form for utviklingsmuligheter utover den drift som er i dag. Jeg får mulighet til å bygge opp garasje øst på området, men det er alt. Arealet i vest i forslaget er en opparbeidet hage som jeg nødig vil bygge ned. Hagen min nord for huset mitt må regnes som boligformål og ikke som LNFR da det nettopp er en plen/hage til bolig

og ikke noe fulldyrket areal. Arealet mellom plenen og eksisterende boligfelt passer ypperlig til en liten forlengelse av boligfeltet med 1-3 nye boliger. Et salg av denne tomten til boligformål vil kunne gi midler til utbygging av kai. Eiendommen var til salg som boligeiendom så sent som august i år (se annonse: https://www.finn.no/419017853). Det er et naturlig skille i terrenget helt vest på min eiendom 89/23 slik at det vil være en naturlig grense for utbyggingsformålet. At næringsformålet tas ut er for så vidt greit, det er ikke ønskelig å bygge noe industri eller lager på området.

Med tanke på de nye opplysningene som er kommet i denne og tidligere uttalelse bes det om følgende endring:



- Grønnstruktur mot sjø og mot sør ivaretas og holdes som i forslaget til ny arealdel
- Kombinertformålet tilbakeføres til eiendomsgrensen i vest
- Eksisterende hyttetomt avsettes til fritidsbebyggelse slik som i alternativ 1
- Eksisterende hage til bolig opprettholdes som boligformål
- Regulert del av eiendommen 89/21 mot nordøst beholdes som boligformål
- Uregulert del av 89/21, unntatt samme avgrensning mot sjø som i regulert boligplan, avsettes til boligformål

Jeg mener det er gode grunner til å avsette området slik og klarer ikke å se at det skal være noen sterke grunner imot siden arealet ikke er et viktig landbruksområde. Å legge til rette for utvikling i distriktene er vel så mye en del av arealstrategien til Bodø kommune som kompakt byutvikling. Gjennom et kompromiss mellom mitt opprinnelige arealinnspill og administrasjonens forslag til arealbruk, mener jeg vi får en god arealutnyttelse som ivaretar naturverdier og strandsonen, og samtidig legger til rette for en bærekraftig og stedstilpasset utvikling av området.

Furuskarhaugen, Evjenveien

En del av min eiendom på 89/3 ved Furuskarhaugen er foreslått endret fra fritidsbebyggelse til LNFR. Det gjelder F4 og F5 i KDP for Saltstraumen og det er gjort en vurdering av arealreserven i forslag til ny KPA.

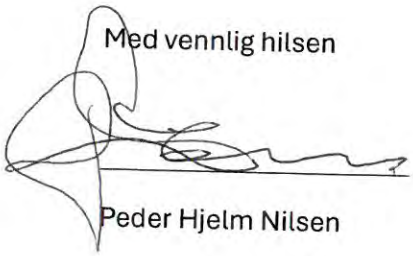
Det har aldri vært tanken å regulere disse to områdene til noe utstrakt eller kompakt hytteområde. Det er fradelt to hyttetomter så sent som 2013. Det gjelder gårds- og bruksnummer 89/24 og 89/25. Disse er godkjent som hyttetomter og lå ute til salg så sent som august 2025. Se annonse: https://www.finn.no/419002960

Ved utarbeiding av kommunedelplanen for Saltstraumen foreslo jeg flere hyttetomter i området langs Evjenveien og ned mot sjøen. Gjennom utredninger og dialog med reinbeitedistriktet ble disse to tomtene sett på som akseptable da de ligger et godt stykke utenfor viktige områder for reindriften og i nærheten av allerede etablert infrastruktur med vanntårn og hytter.

Jeg ber om at disse tomtene beholdes som fritidsformål eventuelt LNFR- spredt fritid. Slik at det fortsatt kan etableres to fritidsboliger i området i tråd med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. At resten av arealet tas ut som fritidsbebyggelse er greit.

Håper at denne uttalelsen med merknader og forslag til endring for både mitt område på Laukeng og ved Furuskarhaugen tas til etterretning.

Med vennlig hilsen



Peder Hjelm Nilsen

Per Eidsvik 16.11 2025

Langsida 25

Noen kommentarer til kommuneplanens arealdel 2026-2038

Kommuneplanens arealdel er en viktig del av tiltakene som skal bidra til å nå overordnede mål i Bodø slik de er uttrykt i kommuneplanens samfunnsdel. Selv om sistnevnte er retningsgivende, finnes det imidlertid flere alternative måter å løse de arealplanmessige konsekvensene på.

Kommuneplanens arealdel er et meget viktig dokument juridisk og økonomisk. Det kan bestemme både faktiske og potensielle verdier av arealer, samt angi et tidsperspektiv for at bebyggelse, andre fysiske innretninger eller aktiviteter kan gjennomføres. Det er også et sterkt redskap for vern mot inngrep og bruk av ulike slag.

Slike mulige økonomiske konsekvenser av arealdisponeringer bør i større grad kunne fremlegges i et dokument knyttet til en slik plan.

I en nasjonal sammenheng kan det ikke sies at Bodø kommune har mangel på attraktive arealer for boliger, offentlige formål og lokalbasert service. Her er dokumentert arealreserve for boliger som langt overstiger behovet de nærmeste årene i lys av prognosene for befolkningsutvikling. Prosjektet Ny by, der det blir frigitt betydelige arealer for boliger og næring, har sin egen kommunedelplan. Hele prosjektet spiller imidlertid en vesentlig rolle i måten areal tenkes disponert på i resten av kommunen. Det er unikt at en kommune kjøper slike mengder arealer med et 50-års perspektiv. Kostnadene som belastes kommunens drift og investeringsevne, som tar plankapasitet og krever betydelige investeringer i infrastruktur, vil etter all sannsynlighet ikke gi noe økonomisk gevinst for kommunen på kort sikt. Dette vil merkes på evne til å gjennomføre andre kommunale tiltak som ellers ville blitt prioritert.

Den grunnleggende ideen om den kompakte byen er kanskje relevant på lang sikt, men Bodøs *sentrale område* er pr. dato veldig kompakt. Flytting av flyplassen og nye næringsområder på ytre Hernes medvirker faktisk til å utvide det som kan kalles den sentrale del av Bodø. Jeg tviler på om det blir like mange passasjerer som går fra sentrum til den nye flyplassen, slik tilfellet er nå.

Begrepet sentrum brukes i Bodø etter varierende definisjoner i plansammenheng. Ut fra det som oftest omtales dreier det seg om arealer som er nærmest den såkalte *sentrumskjernen*. Noe av hovedideen bak mye av det som skjer med utvikling av Bodø er knyttet til å styrke nettopp sentrumskjernen.

Det er ikke tatt nok hensyn til at det viktigste område for offentlig og privat service, med unntak av «natteliv», foregår i bydelen hvor City nord, Bodø Spektrum,

Nordlandsykehuset og en rekke andre funksjoner er etablert. Her kommer det i tillegg nye viktige funksjoner som vil forsterke dette senteret attraktivitet. Det er også et knutepunkt for kollektiv busstransport internt i Bodø. At dette kalles et lokalsenter i plansammenheng viser at vekstkraften i dette området neglisjeres.

Det bør i denne sammenheng gis muligheter til å utvikle videre dette området ved at arealer som inngår i den østre delen av kommunedelplanen for Hernes kan tas i bruk, spesielt mellom Rishaugen og Olav 5 gate.

Sentrumskjernen, med Stormen kulturkvartal, er fysisk sett mer en utkant enn et senter i dagens Bodø, spesielt sett på bakgrunn av den sterke veksten som også pågår i Hunstad/Mørkved-området. De siste næringsrettede utbygginger, veksten ved Universitet og ny skole i Mørkvedbukta vil sammen med tilgangen på boligtomter forsterke dette som et senter i denne delen av kommunen. Å utnytte boligreservene her vil medvirke til å dra nytte av infrastruktur og etablerte servicefunksjoner. Dette tilsier at Hunstad Sør og eventuelt andre boligreserver bør bli med i kommuneplanens arealdel.

Med helt andre prognoser for befolkningsvekst enn de som lå til grunn for planlegging av Ny by, vil nok utbygging i andre deler av kommunen, forsinke utviklingen av bolig-og servicefunksjoner på Hernes. Det største problemet ved dette er i første rekke at betydelige kostnader som rammer dagens drift, ikke vil gi noe avkastning. Det vil imidlertid også være dårlig kommuneøkonomi å ha en halvfull Mørkvedbukta skole fordi det skal tas hensyn til utvikling av Ny by. Dette er en viktig problemstilling i prioriteringene som nå skal gjøres i Bodø.

Jeg tror det er viktig i en strategi for vekst i kommunen, både i næringsliv og befolkning, at de ulike sentrale arealene for næring, service og boliger, defineres klarere. Hele Stormyra-området fra sykehuset til brannstasjonen burde få en egen utviklingsplan. Tilsvarende gjelder Hunstad/Mørkved hvor universitet vil være en viktig motor for utvikling. Her er også andre utviklingsområder som med økt utnytting/transformering kan ha en betydelig vekstkraft. Å stimulere til at virksomheter innen en bransje samles gir ofte noen gode synergier.

Jeg skulle gjerne se at det i Bodø fantes arealer som kunne være egnet til moderne landbasert oppdrett. Jeg viser her til utviklingen som skjer både i og utenfor Norge der store områder utvikles til helhetlige industriparker med alle relevante funksjoner innen en oppdrettsnæring. Det siste eksempelet er Arctic Seafarm som nå utvikles på Langsetvågen industriområde i Nesna kommune. Planene om å benytte Store Kalvøya til oppdrett ved utsprenging av basseng/kar er i praksis **ikke** landbasert oppdrett slik Arctic Seafarm representerer. At dette defineres som landbasert oppdrett har bakgrunn i en juridisk konstruksjon med utgangspunkt i lakseforskriftene og mer-basert oppdrett. Arealene på Store Kalvøya er ikke store nok og avstanden til land gir kostbare løsninger for en moderne infrastruktur.

Min vurdering er at hvis Bodø kommune selv gjorde analyser for å finne ut egnede områder for moderne landbasert oppdrett i kommunen, ville ikke Store Kalvøya bli valgt.

Det er derfor en stor risiko å tillate utsprenging av denne øya med tanke på hva som kan skje med det som blir igjen, hvis anlegget ikke blir forretningsmessig konkurransedyktig.

Fra: Petter Bergundhaugen[petter.bergundhaugen@gmail.com]
Sendt: 16.11.2025 16:16:43
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Tittel: 2024/1938 Uttalelse til kommuneplanens arealdel «Helligvær sørvest»

Innspill til høring av kommuneplanens arealdel «Helligvær sørvest»

Vi viser til forslaget om omregulering av Helligvær sørvest til akvakultur, og til konsekvensutredningen som viser at området har høy verdi for naturmangfold, truede sjøfuglarter, viktige naturtyper og nærhet til gyteområdet for kysttorsk/skrei, kun 950 meter unna.

Som neste generasjons grunneiere på øyene i direkte kontakt med sjøarealet, kan vi bekrefte at sundet brukes aktivt til fritidsfiske, båttrafikk, bading og rekreasjon. Området har en etablert bruk som vil bli betydelig svekket dersom omreguleringen gjennomføres.

Vi merker oss at kommunen skriver at «(…) *alle eksisterende akvakulturområder er gjennomgått og avgrenset for å redusere konflikt og sikre samsvar med gitte tillatelser*.» Dette er ikke gjort for Helligvær sørvest. Likevel foreslås en omfattende omregulering av hele sundet. Hvorfor vurderes ikke gyteområdet, eksisterende ferdsel og de dokumenterte naturverdiene som avgjørende? Dette er andre gang vi gir innspill mot denne omreguleringen, som fremmes tross klare faglige motargumenter. Vi viser til brevet fra Beiskøy velforening datert 16.11.2022.

Det paradoksale er at forslaget direkte strider mot kommunens egen visjon: «*Bodø skal utvikles bærekraftig, langsiktig og robust – til det beste for dagens innbyggere og for kommende generasjoner.»* Å åpne et sårbart og verdifullt område for industriell akvakultur undergraver dette målet. Samtidig bryter det med FNs bærekraftsmål, særlig mål 12 (ansvarlig forbruk og produksjon) og mål 14 (livet i havet), inkludert delmål 14.2 om bærekraftig forvaltning av marine økosystemer.

Vi ber derfor om at Helligvær sørvest ikke omreguleres til akvakultur, men videreføres med dagens formål – i tråd med føre-var-prinsippet, faglige vurderinger, FNs bærekraftsmål og kommunens langsiktige visjon for Bodøs utvikling.

16.11.2025
Petter Bergundhaugen og Andreas Skjæret

Fra: Pitesamisk museum[pitesamisk@gmail.com]
Sendt: 16.11.2025 22:40:46
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Kopi: Samediggi[samediggi@samediggi.no];
Tittel: Uttalelse til revisjon av Bodø kommunes arealplan

Vi oversender uttalelse med vedlagt kart for revidert forslag for området ved Ljøsenhammaren.

Pitesamisk museum
8100 Misvær

Pitesamisk museum

pitesamisk@gmail.com

16. november 2024

Bodø kommune

postmottak@bodo.kommune.no

KOMMUNEPLANENS AREALDEL – OMRÅDET OMKRING LJØSENHAMMAREN

Vi viser til vårt innspill ved oppstart av arealplanen om å sikre kulturminneverdiene ved Ljøsenhammaren. Vi fremmet i vårt innspill ønsket om en nærmere dialog med kommunen om sikring av kulturmiljøet, herunder utstrekning av en hensynssone. Med bakgrunn i vårt ønske om en dialog hadde vi ikke kartfestet vårt forslag til hensynssone.

Siden denne ønskede dialogen ikke er kommet i stand og vårt forslag heller ikke er hensyntatt i forslaget til arealplan velger vi å gjenta forslaget og nå med et konkret forslag til en hensynssone som berører det viktigste kulturmiljøet. Se vedlegg.

Vi vil fortsatt foreslå at området avsatt til råstoffutvinning utgår men vi fremmer nå et forslag til hensynssone for kulturmiljø som ikke er i konflikt med området avsatt til råstoffutvinning.

Vårt forslag omfatter det sentrale kulturminneområdet omkring de to fredete samiske bygningene og de samiske kulturminnene nord og nordøst for setra. Noen av disse kulturminnene er registrert i senere tid. Dette området omfatter et nett av ferdselsveier, et skogshusvære, fløtningsdammer og utslåtter, alle relatert til samisk bruk av området.

Et av argumentene for utstrekningen av området er at siktlinjene bør bevares mest mulig urørt, for opplevelse av det samlede kulturmiljøet.

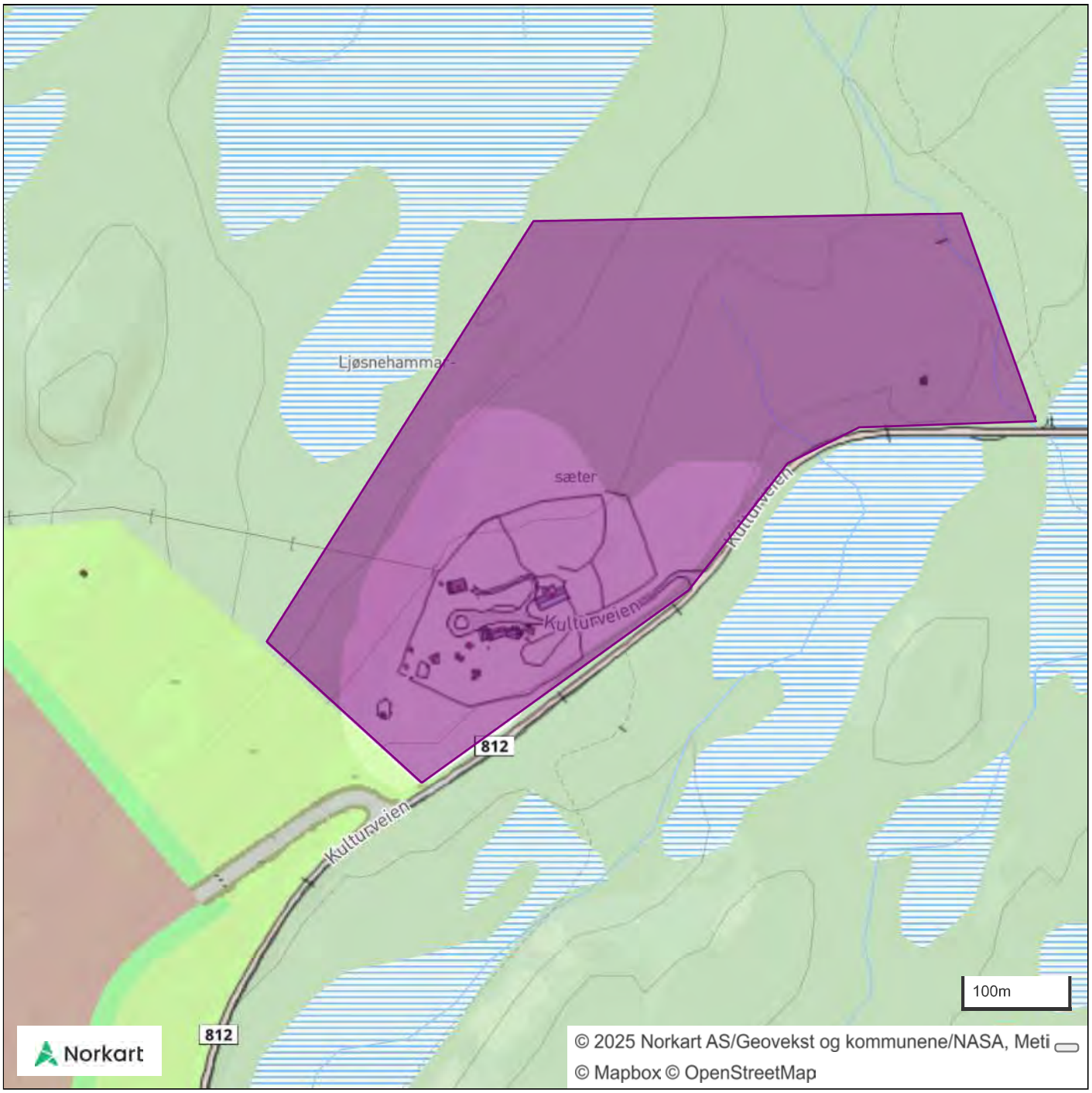
Vi understreker at hensynet til seterdriften også må vektlegges. Etter vårt syn har den gamle seterstua i vestenden av området bevaringsverdi og inngår derfor naturlig i hensynssonen.

For Pitesamisk museum

Ingrid Lien

Kopi: Sametinget

Forslag til hensynssone kulturmiljø



Fra: pal.roaldsen@gmail.com[pal.roaldsen@gmail.com]
Sendt: 19.10.2025 16:02:02
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Tittel: 2024/1938 Innspill KPA

Innspill KPA

I forbindelse med KPA er Hunstad sør et av områdene som vurderes.
Dette er et område som nå er ubrukt mark. Det ligger mellom 2 store boligområder og næringsområder. Det er allerede infrastruktur i form av skoler, barnehager, butikker, videregående skole, vei, kollektivtrafikk og mange arbeidsplasser i området. Jeg kan ikke se at det ikke skal bygges mer boliger her. Slik det fremstår nå er dette ubenyttet område. Også etter kyststien ble bygget er dette område enda mindre aktuelt som rent fritidsområde/stier osv.
Dette er kanskje et av de større områdene med allerede utbygd infrastruktur i kommunen pr nå. Her er det klar for å bygges uten at man må gjøre større tiltak.

Når det gjelder ny bydel på Hernes så bør denne bygges som et rent næringsområde. Med CAOC på område, jagerfly, hydrogenanlegg osv vil dette absolutt ikke ville være attraktiv bydel som den egentlig var tiltenkt. Man vil ikke kunne selge boliger der. Da slipper man også bygge infrastruktur som skoler, barnehager osv. Man vil altså spare på dette.

Når det gjelder utbygging av Hunstad sør i forhold til grønt område så er dette pr dags dato ubrukt mark. Det er bedre å beholde Rønvikjordene og andre jorder lenger ut som Fenes og Bertnes enn et lite område midt i allerede bebygget område.

Så mitt forslag er gå for alternativ 2, bygg ut Hunstad sør med boliger. Det er mest økonomisk og til det beste for kommunen.

Mvh
Pål Roaldsen
Sendt fra min iPhone

Fra: Raymond Hansen[rayhan05@nfk.no]
Sendt: 07.10.2025 15:18:28
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Tittel: Saksnr 2024/1938

Med vennlig hilsen / Varrudagáj

Raymond Hansen
Soneleder byggdrift

+4799389762 www.nfk.no

Nordland FYLKESKOMMUNE

Sammen bygger vi attraktive og inkluderende samfunn /
Aktan mij hábbmip bisselis ja moattebelak sebrudagáv

Fra: Raymond Hansen
Sendt: mandag 6. oktober 2025 12:41
Til: Raymond Hansen <raymond@rayband.no>
Emne: Forslag Naustodden

Hei.

Forslag til ting vi kan legge frem i høringsmøte.

I arealplan for Bodø kommune oppfordrer kommunen å komme med forslag til fiskeoppdrett på land.
Mowi har i dag merder som ligger rett utenfor Tårnvik.
Et forslag på denne oppfordringen kan være å «Naustodden» (Gnr/b bnr 139/1, merket gult på kart)
Området er 15,7 daa, og ligger med strandlinje rundt store deler av tomten.
Arealet består i store deler av svaberg og noe skog.
I arealdelskart er det et LNFR område. Det ligger nedenfor eksisterende bebyggelse og er ikke egnet til oppdyrking (se bilder)

Forslag: Frigi tomta til næringsformål. Fjerne tinglyste ting på området som «Utvinning av glimmer» og «Tørking av klippfisk»

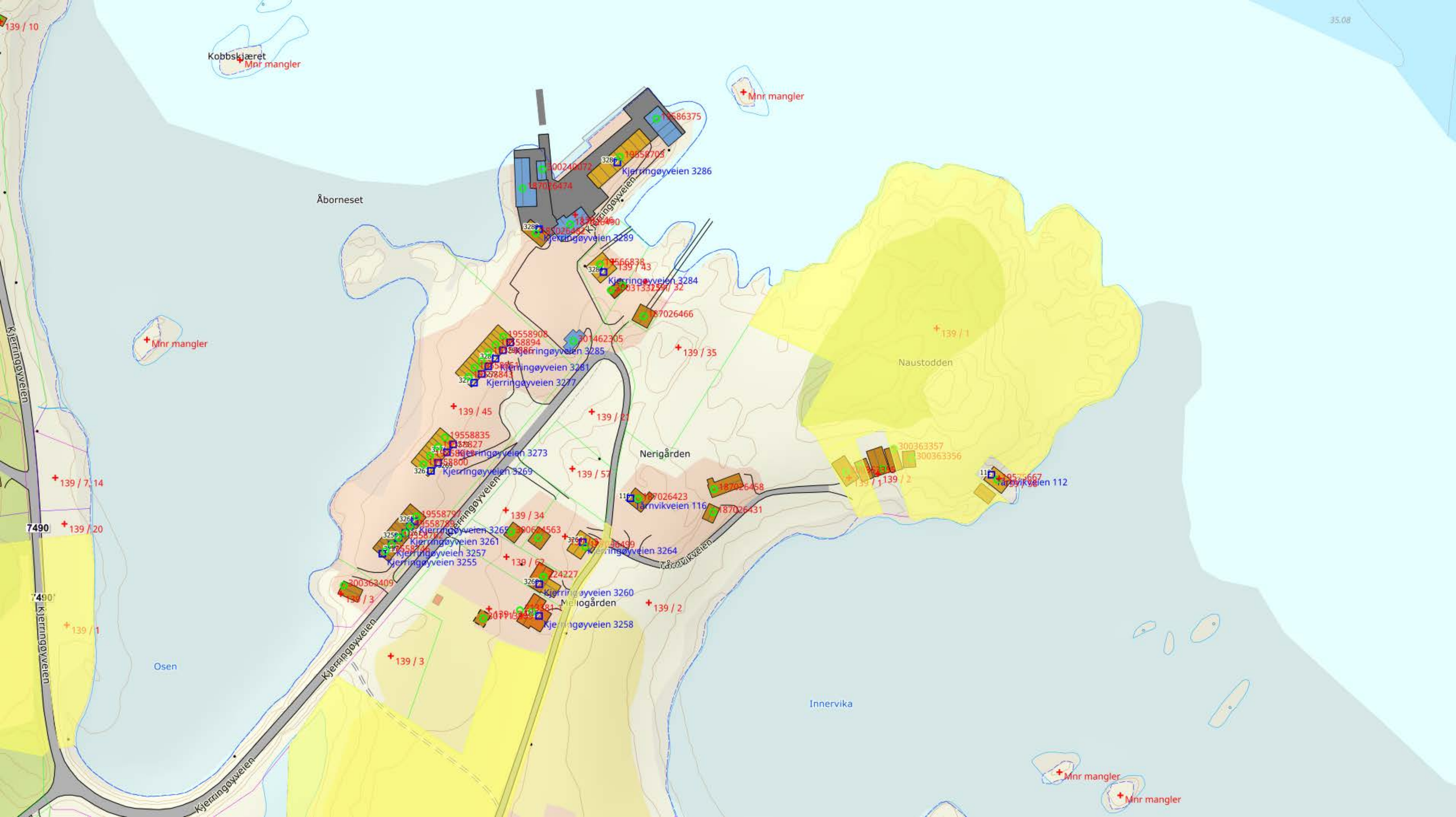
Med vennlig hilsen / Varrudagáj

Raymond Hansen
Soneleder byggdrift

+4799389762 www.nfk.no

Nordland FYLKESKOMMUNE

Sammen bygger vi attraktive og inkluderende samfunn /
Aktan mij hábbmip bisselis ja moattebelak sebrudagáv


Kobbskjæret
Mnr mangler
Åborneset
Mnr mangler
Mnr mangler
Kjerringøyveien
Kjerringøyveien 3286
Kjerringøyveien 3289
Kjerringøyveien 3284
Kjerringøyveien 3285
Kjerringøyveien 3281
Kjerringøyveien 3277
Kjerringøyveien 3273
Kjerringøyveien 3269
Kjerringøyveien 3265
Kjerringøyveien 3261
Kjerringøyveien 3257
Kjerringøyveien 3255
Kjerringøyveien 3264
Kjerringøyveien 3260
Kjerringøyveien 3258
Nerigården
Naustodden
Tarnvikveien
Tarnvikveien 112
Tarnvikveien 116
Innervika
Osen
7490
7490
139 / 10
139 / 7, 14
139 / 20
139 / 1
139 / 3
139 / 45
139 / 21
139 / 57
139 / 34
139 / 62
139 / 35
139 / 43
139 / 32
139 / 1
139 / 2
139 / 3
Mnr mangler
Mnr mangler
Mnr mangler

Fra: Raymond Hansen[rayhan05@nfk.no]
Sendt: 07.10.2025 15:15:23
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Tittel: Saksnr 2024/1938

Med vennlig hilsen / Varrudagáj

Raymond Hansen
Soneleder byggdrift

+4799389762 www.nfk.no

Nordland FYLKESKOMMUNE

Sammen bygger vi attraktive og inkluderende samfunn /
Aktan mij hábbmip bisselis ja moattebelak sebrudagáv

Fra: Raymond Hansen
Sendt: mandag 6. oktober 2025 12:19
Til: Raymond Hansen <raymond@rayband.no>
Emne: Forslag v/hyttefelt

Hei.

Forslag til ting vi kan legge frem i høringsmøte.

Det er ønskelig at vi får med i arealplan for Bodø kommune noen flere parseller.
Dette gjelder et område ved eksisterende hyttefelt på 2,7 daa (gnr/bnr 139/1 merket med grønn på vedlagt kart)
Området er i dag et LNFR område, men både beliggenhet og vegetasjon på arealet tilsier at dette ikke er egnet til oppdyrking.
Arealet er såpass lite, og det er forbundet med store kostnader til opparbeiding til landbruksformål.

Forslag: Areal på gnr/bnr 139/1 merket med grønn på vedlagt kart, omgjøres til parkering/ fremtidige naust.

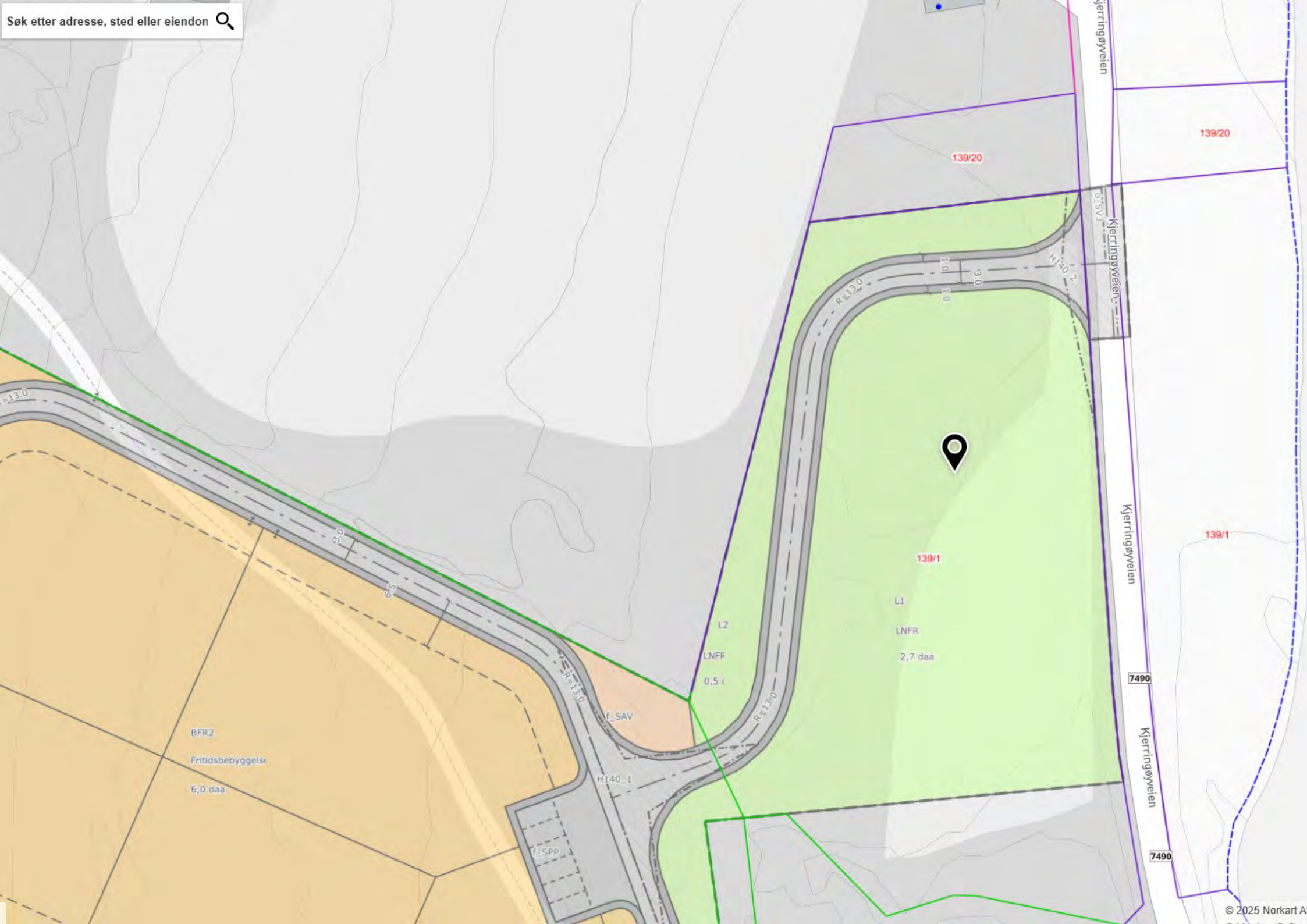
Med vennlig hilsen / Varrudagáj

Raymond Hansen
Soneleder byggdrift

+4799389762 www.nfk.no

Nordland FYLKESKOMMUNE

Sammen bygger vi attraktive og inkluderende samfunn /
Aktan mij hábbmip bisselis ja moattebelak sebrudagáv


Søk etter adresse, sted eller eiendon
139/20
139/20
Kjerringøyveien
Kjerringøyveien
Kjerringøyveien
Kjerringøyveien
7490
7490
139/1
139/1
L1
LNFR
2,7 daa
L2
LNFR
0,5 d
BFR2
Fritidsbebyggelse
6,0 daa
f_SAV
f_SPP
H140_1
H140_2
R=13.0
R=13.0
R=13.0
R=13.0
3.0
3.0
3.0
3.0
© 2025 Norkart A

Fra: Raymond Hansen [raymond@rayband.no]
Sendt: 07.11.2025 15:19:53
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Tittel: 2024/1938

Har lest kommunens arealdelplan og vi komme med en kommentar til den.
Det er meget positivt at det legges til rette for både parkering og naust tomter i Tårnvik.
Dette vil gi et positivt løft for lokalsamfunnet.

MVH
Raymond Hansen

Remi Skipnes, Grunneier for Beiskøya
Alstadenga 5
8071 Bodø

Bodø kommune

Postboks 319

8001 Bodø

Bodø 15. november 2025

Vedr: Høring Kommuneplanens arealdel

Vi registrerer i høringsdokumentet de store delene av Helligvær som er i høringskartet er lagt frem som mulig akvakultur.

Fiskere fra den lokale, men også fremmedfiskeflåten blir forhindret fra å fiske med not etter sild og makrell, men også låssettingsplasser for pelagiske fiskesorter som er brukt gjennom generasjoner blir borte. Undertegnede var bland annet i sommer å fisket makrell i akkurat det området som nå er markert inn på det nevnte kartet- Det har vært ett ti-talls båter som har drevet etter makrellfisket i områdene I og rundt Helligvær de siste årene.

Jeg fokuserer først og fremst på de to avsatte områdene lengst sør i Helligvær, Tjønnøy, Valløy og Kvannøysundet. Her er spesiell nærhet til gyteområdene.

Det ligger inntegnet gytefelt rett sørvest og vest av foreslått oppdrettsanlegg. Når det går fra flo til fjære bærer strømmen sør. Noe som vil føre til at avfall fra oppdrettsanlegget føres mot de nevnte gytefeltene.

Vi er jo også selvfølgelig bekymret for rømming av fisk med de følger de innebærer. Vi har jo klart i minne rømmingen i Meløy for ikke lenge siden.

Alt dette som jeg skriver om er jo i tråd med FN sine bærekraftsmål nr 12 og 14, Spesiellt vil jeg nevne forurensing slik vi opplever fra slike anlegg og bevaring av økosystemene noe som vi mener er svært viktig i slike sund som dette.

Forskere ved Havforskningsnstituttet her ved Per Arne Bjørn skriver:

Antall oppdrettsanlegg langs kysten er økende, samtidig vet vi lite om konsekvensene for de lokale torskebestander og hele økosystemet av dette.

Det er rapportert om enkeltrømninger på nær 90000 oppdrettstorsk i tillegg er det funnet egg fra oppdrettstorsk på gyteplasser til villfisk. Vi har for lite kunnskap om miljøeffektene fra torskeoppdrett dersom oppdretts torsken gyter på samme sted og til samme tid som villfisken. Da frykter forskerne innblanding av gener fra oppdrettstorsken i ville torskebestander, på samme måte som har skjedd for laksen.

Her finner man som et problem i elvene langs kysten for laksen ved gyting. Risikoen for samgyting for torsken vurdere vi som høy, fordi oppdrettstorsken allerede er i nærheten av gyteområdet når den rømmer. I tillegg er bestandene av kysttorsk allerede i dårlig forfatning langs store deler av kysten. Noe som gjør bestanden spesielt sårbar for genetisk innblanding. Det er svært viktig å få på plass den manglende kunnskapen nå mens denne næringen er forholdsvis liten. Inntil bedre kunnskap foreligger, anbefaler forskerne at beite og oppvekstområder i nærheten av gytefeltet med høy grad av retensjon lokal bunnslåing av larver og sårbare bestander gis beskyttelse.

Risikoprofilen for torsk antas å være høyere spesielt for svake bestander av kysttorsk og vil avhenge av hvor stort presset fra oppdrettspopulasjon i forhold til størrelsen på lokale bestander, samt grad av domestisering av genetisk avstand til villtorsken.

Økologiske interaksjoner kan det være av slike anlegg. Torskeoppdrettsanlegg eventuelt levendelagring av torsk, kan føre til endringer i vandring, adferd, smittespredning og sykdomsutbrudd. Fysiologi/reproduksjon hos villtorsk som igjen kan påvirke overlevelse, vekst og rekrutering til ville bestander av torsk.

Risikobildet for utslipp i bruk av villfanget rensefisk for avlusning av torsk i merd, vil i stor grad være det samme som for lakseoppdrett, og vi henviser til riksrapport norsk fiskeoppdrett for en oppdatering av dette. Når det gjelder dyrevelferden vil det være behov for å gjøre en egen vurdering av velferd hos torsk.

Det vill også få store konsekvenser for turist/rekreasjonsfiske med tanke på avstand til anleggene. En stor båttrafikk vil måtte ta hensyn til anlegget både vinter og sommertid. Selv om det ikke er snakk om «led» så bruker båter, både yrkes, men også fritidsflåten, sundet ved avgang og ankomst øyene.

Da er spørsmålet til dere som skal ta denne avgjørelsen. Skal vi virkelig ta sjansen enda en gang med et oppdrettsprosjekt som er for dårlig forsket på. Med de usikkerhetene som er og ikke kommer offentlig ut. Oppdrett og levendelagting har svært stor dødelighet for fisk. Dette er vi som fiskere kjent med, men dette er ikke tema i offentlige informasjon som aviser og nyheter. Hvordan kan man etter et katastrofeprosjekt slike anlegg er, sette fiskeplasser, gytefelt, oppvekstområder, fiskefelt for pelagisk fiske i hendene til bedrifter som har vist før at de ikke har kunnskapen til og kunne drifte dette på en profesjonell, sikker og økonomisk god måte. Vi mister fiskeriene på bekostning av risiko prosjekter.

Med vennlig hilsen

Remi Skipnes
Grunneier i familie

Fra: Skramstad, Astrid[Astrid.Skramstad@ra.no]
Sendt: 07.10.2025 15:32:18
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Kopi: "post@nfk.no"[post@nfk.no];
Tittel: 21/02424-10 - Bodø kommune - Kommuneplanens arealdel - 2026-2038 - Høring og offentlig ettersyn - om saksgang

---

Hei,

Vi viser til oversendelse den 02.10.2025 Frå Bodø kommune, med høring og offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel for Bodø -2026-2038.

Vi viser også til Nordland fylkeskommunes uttalelse av 18.03.2022 med vår tilbakemelding. «Etter Riksantikvarens vurdering ivaretar planforslaget i tilstrekkelig grad forholdet både til Bodin middelalderkirke og til Bodø domkirke som er vedtaksfredet.» Det fremgår at hensynssone H730 og gjeldende bestemmelser tilknyttet Bodin kirke videreføres.

Generelt om saksgang
Det er fylkeskommunen som representerer kulturminneforvaltningen i saker etter plan- og bygningsloven.
Riksantikvaren vil uttale seg på forespørsel fra fylkeskommunen, og da direkte til fylkeskommunen, dersom planarbeidet kan få virkning for kulturminner som Riksantikvaren har førstelinjeansvar for.

Eventuelle merknader fra direktoratet vil bli innarbeidet i fylkeskommunens uttalelse.

Vi legger til grunn at varselet også er sendt til Nordland fylkeskommune.

Med vennlig hilsen
Astrid Skramstad
Seniorrådgiver
Kirkeseksjonen
+47 47458221

Riksantikvaren
Direktoratet for kulturminneforvaltning
Schweigaards gate 28, 0191 Oslo

Salten Brann IKS

Bodø kommune

972418013
8001 Bodø

Dato: 13.11.2025
Saksbehandler: .....Christian Falch
Telefon direkte: .....
Deres ref.: 2024/1938
Løpenr.: 8270/2025
Saksnr./vår ref.: 2024/3533
Arkivkode: L13

Uttalelse til plan - Høring og offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel for Bodø - 2026-2038

Salten Brann IKS har mottatt kommuneplanens arealdel 2026-2038 til uttalelse. Nedenfor følger innspill til planen.

Alternativer på høring
For de ni områdene som det bes spesielt tilbakemelding om har vi ingen merknader.

Generelt
Til planbestemmelser, § 5.1.8 Vann, avløp og overvannshåndtering er det er ønskelig at begrepet slokkevann også brukes i krav for søknad om rammetillatelse. Dette for å sikre at man på et så tidlig tidspunkt som mulig setter søkelys på dette, spesielt ved mindre utbygginger/fortetninger innenfor bygrensen. Dette fordi vi tidligere har erfart at slike fortetninger kan føre til at slokkevannsløsningen som eksisterer ikke er tilstrekkelig, og dette ikke kommer opp før sent i prosessene.

Med hilsen

Christian Falch
Ingeniør

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

SALTEN BRANN IKS

Postadresse:
Olav V gate 200, 8070 BODØ
Besøksadresse:
Olav V gate

Telefoner:
Sentralbord: 75 55 74 05
Telefax: 75 55 74 08

Elektroniske adresser:
post@saltenbrann.no
Christian.falch@saltenbrann.no
www.saltenbrann.no

Orgnr.:
990 565 325
Bankkonto:
1503 40 31603

Fra: Åsmund Skjerve Revhaug[Asmund.Skjerve.Revhaug@salten.no]
Sendt: 17.11.2025 11:02:00
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Tittel: 2024/1938 Høringsuttalelse fra Salten Friluftsråd til kommuneplanens arealdel 2026-2038

Hei!

Se vedlagte høringsuttalelse til Bodø kommunes forslag til ny kommuneplanens arealdel fra Salten Friluftsråd.

Med vennlig hilsen

Åsmund Skjerve Revhaug
Prosjektleder | Salten Friluftsråd

Tlf.: 959 61 025
Adresse: Sjøgata 27, 8006 Bodø
friluft.salten.no

Salten Friluftsråd

koffør sitt inne når alt håp e ute

2025 FRILUFTSLIVETS ÅR

Bodø kommune

Salten, 16.11.2025

Deres referanse: 2024/1938

Uttalelse til høring av kommuneplanens arealdel 2026-2038

Viser til varsel om høring og offentlig ettersyn av forslag til ny kommuneplanens arealdel for Bodø kommune 2026-2038. Denne uttalelsen er kun behandlet administrativt i Salten Friluftsråd.

Om Salten Friluftsråd

Salten friluftsråd er et faglig selvstendig underutvalg av Salten Regionråd. Friluftsrådet skal i samarbeid med medlemskommunene, andre offentlige myndigheter og frivillige organisasjoner arbeide for økt forståelse for friluftslivets betydning, bedre friluftslivskultur og utbredelse av friluftslivet, samt sikre og utvikle regionens friluftslivsmuligheter.

Generelt om friluftsliv og kommunal planlegging

Fysisk aktivitet og mosjon, herunder utøvelse av friluftsliv, er en av de vanligste fritidsaktivitetene i befolkningen. Hele 96,5 % av personer i alderen 16 år og oppover har det siste året deltatt i friluftsaktiviteter viser SSBs levekårsundersøkelse fra 2024[1]. Til sammenligning viser den samme statistikken at 87,0 % oppgir å ha drevet med trening eller mosjon. Det er altså flere som oppgir å ha vært fysisk aktive gjennom friluftsaktiviteter enn gjennom trening eller mosjon, noe som gir grunnlag for å hevde at friluftslivsutøvelse er den viktigste kilden til fysisk aktivitet i befolkningen.

[1] SSB. (2024). Idrett og friluftsliv, levekårsundersøkelsen. https://www.ssb.no/kultur-og-fritid/idrett-og-friluftsliv/statistikk/idrett-og-friluftsliv-levekarsundersokelsen

Friluftsliv blir sett på som en kilde til glede, livskvalitet og god helse[2]. Statistikk fra SSB viser en positiv sammenheng mellom friluftsliv og helse[3]. Helsegevinsten av friluftslivsutøvelse kan knyttes både til den fysiske aktiviteten, men også til betydningen naturopplevelser kan ha for den mentale helsen. I tillegg er friluftsliv en av få arenaer hvor befolkningen kan utvikle og ivareta kompetanse som er avgjørende ved bortfall av viktige samfunnsfunksjoner, og kan dermed være viktig for å bygge robuste lokalsamfunn (eksempelvis ferdsel uten bruk av motor, høsting av mat, skape varme og tilberede mat uten bruk av strøm m.m.).

Nærhet til områder for friluftsliv er viktig for folks deltakelse i friluftslivet. Generelt ser vi at folk er mer aktive dersom parker, grøntområder og andre områder for friluftsliv ligger i nærheten av hjemmet eller arbeidsplassen[4]. Nærhet til grønne områder kan også påvirke helsen positivt gjennom å bidra til redusert stress, bedre mental helse, trivsel og økt levetid på tvers av sosiale skillelinjer[5]. Turer i grøntområder nær hjemstedet viser seg også å være en svært viktig fritidsaktivitet. SSBs statistikk viser at blant personer over 16 år oppgir hele 90,6 % å ha gått tur i parker eller naturomgivelser i nærheten av boligen det siste året, og 42,5 % oppgir at de gjør det flere ganger i uka[1].

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027[6] viser blant annet til at arealplanlegging som ivaretar natur vil ha positiv betydning for friluftsliv, helse, trivsel, opptak og lagring av karbon, overvannshåndtering m.m. Helhetlig og langsiktig planlegging er viktig for å unngå gradvis og bitvis nedbygging/omdisponering av områder for friluftslivsutfoldelse. Kommunen kan gjennom sin planlegging legge til rette for befolkningens tilgang til områder å utøve sitt friluftsliv på. Derfor er det viktig at hensynet til friluftslivsinteresser vektlegges i tilfeller hvor naturområder foreslås bebygd eller forandret. Videre er det viktig at det i forbindelse med vurderinger og konsekvensutredninger av

[2] Nanna Kurtze, Terje Eikemo & Karl-Gerhard Hem. (2009). Analyse og dokumentasjon av friluftslivets effekt på folkehelse og livskvalitet. SINTEF rapport A11851. https://www.sintef.no/globalassets/upload/samfunn/sintef-rapport-friluftsliv-og-helse-2.pdf

[3] Håvard Bergesen Dalen & Madeleine Schlyter Oppøyen. (2023). Friluftsliv i Norge. Status og historisk utvikling. SSB rapport 2023/31. https://www.ssb.no/kultur-og-fritid/idrett-og-friluftsliv/artikler/friluftsliv-i-norge.status-og-historisk-utvikling/_/attachment/inline/9165579c-bbec-4b54-9639-574dd0f63398:1a569db021d2c7cba19d4eb7780871c6bc666ac7/RAPP2023-31.pdf

[4] Helsedirektoratet. (2021). Sektorrapport om folkehelse 2021. https://www.helsedirektoratet.no/rapporter/sektorrapport-om-folkehelse

[5] National Institute for Health and Care Excellence. (2018). Physical activity and the environment. NICE Guideline. https://www.nice.org.uk/guidance/ng90/resources/physical-activity-and-the-environment-pdf-1837748441797

[6] Kommunal- og distriktsdepartementet. (2023). Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027. https://www.regjeringen.no/contentassets/d71a3e61e774485fb4a98cab9255e53f/no/pdfs/nasjonale-forventninger-2023-2027-bokmaal.pdf

innkomne arealinnspill blir tatt høyde for at et områdes opplevelseskvalitet for blant annet friluftsliv strekker seg langt utenfor et arealinnspills foreslåtte avgrensninger. I tillegg til å bevare større urørte naturområder bør kommunen også sørge for at så mange som mulig har adgang til disse områdene gjennom å ivareta, erstatte eller legge til rette for nye grønne ferdselskorridorer og tilkomstveier/-stier i områder med bebyggelse eller inngrep.

Konkrete kommentarer til forslag til ny kommuneplanens arealdel

Under *§ 1.2.1 Unntak fra plankrav* ser vi at Bodø kommune foreslår at mindre tilretteleggingstiltak for friluftsliv og aktivitet skal kunne unntas krav om reguleringsplan. Dette mener vi er et flott tiltak som kan bidra til å gjøre videre etableringer av infrastruktur for friluftslivsutøvelse både enklere å gjennomføre, og ikke minst mindre kostnadskrevende. Dette er særlig viktig da mange slike etableringer gjøres i regi av frivillige lag og foreninger.

Det er flott å se at Bodø kommune under *§ 1.10 Grønnstruktur* anerkjenner hvor viktig grønnstruktur i tettbygde strøk er for blant annet nærfriluftsliv, lek, trivsel og folkehelse. Som tidligere nevnt er ferdsel og aktivitet i grønne områder i nærheten av hjem eller arbeid en svært viktig kilde til fysisk aktivitet. Tilgang på slike områder er derfor avgjørende for å opprettholde denne aktiviteten i befolkningen og fortsatt kunne dra nytte av de folkehelsegevinstene dette fører med seg. Vi mener det er et godt grep av kommunen å foreslå generelle bestemmelser for all grønnstruktur, uavhengig av arealformål og registrering i temakart for grønnstruktur. Gjennom å vektlegge et områdes fysiske kvaliteter heller enn dets farge i plankartet tror vi at kommunen har gitt seg selv et svært godt verktøy for å kunne ivareta områder som er svært viktige for folks mulighet til å utøve friluftsliv i hverdagen.

Vi mener det er positivt at Bodø kommune ønsker å bevare grønnstrukturen mest mulig sammenhengende, og at snarveier, stier og turdrag skal bevares. Dersom det vedtas som foreslått, forventer vi at det vil bli fulgt nøye opp i planperioden. Vi håper samtidig at kommunen i tillegg legger opp til utvidelse av eksisterende grønnstruktur, slik at flere kan få nyte godt av de helsemessige fordelene det kan gi.

Under *§ 11.4.3 Hensynssone friluftsliv (H530)* ser vi at retningslinjen om at etablering av nye turveier/stier og eventuell oppgradering av turveier/stier skal gjennomføres i henhold til Ferdselsåreplan for Bodø er videreført fra kommuneplanens arealdel 2022-2034. Vi mener det er svært fornuftig av Bodø kommune å knytte den vedtatte planen for friluftslivets ferdselsårer sammen med kommuneplanens arealdel på denne måten.

Videre mener vi det flott at Bodø kommune benytter hensynssone friluftsliv (H530) på så store arealer som planforslaget legger opp til. Dette er et tydelig

signal på at kommunen ønsker å ta hensyn til friluftslivets interesser og ivareta de hensynssonebelagte områdene for utøvelse av friluftsliv i årene som kommer.

Med hilsen

Åsmund Skjerve Revhaug
Prosjektleder

Uttalelse / høringssvar til ny KPA 2026-2038

Saltens Gruppen AS ønsker på vegne av Saltens Gruppen AS og Nordlandsbuss å komme med følgende uttalelser / høringssvar til forslag til ny KPA for Bodø kommune.

Nepåkeren / KBA6.11

Vi registrerer med tilfredshet at Nordland fylkeskommunes innspill om endring av arealformål for deler av Nepåkeren er tatt til følge, og at området i høringsforslaget nå foreslås avsatt til næring og tjenesteyting. Dette fremstår som en målrettet og hensiktsmessig arealbruk, og vi ønsker å uttrykke vår klare støtte til forslaget.

Endringen vurderes som en positiv og strategisk videreutvikling av området, som bidrar til et riktig arealformål for kommende plan og byggesaker. Det er også i tråd med kommuneplanens overordnede mål om effektiv arealutnyttelse, styrking av eksisterende næringsområder og etablering av virksomhet på riktig sted.

Salten Gruppen AS har som intensjon å videreutvikle Nepåkeren til et logistikk- og servicesenter rettet mot tungtransport, logistikkbransjen og kollektivsegmentet. Det vurderes som aktuelt å etablere funksjoner som:

- verksteder
- lager og logistikksenter
- vaskehaller
- energistasjon
- administrasjonsbygg
- undervisnings- og opplæringslokaler for transportnæringen

Vi oppfatter at det foreslåtte arealformålet Næring og tjenesteyting er dekkende for slik aktivitet, og at det gir gode utviklingsmuligheter for et helhetlig og moderne transportsenter som kan betjene både næringsliv og kollektivsegmentet lokalt og regionalt.

Vi ser derfor svært positivt på endringen og ser frem til videre planprosess for området, i tett dialog med Bodø kommune.

Tilsvar til arealplan.
Ønske om endring av arealbenyttelse område KBA9.4, Saltstraumen

Ser av forslag til ny arealplan at område øst for Straumbo bofellesskap, KBA9.4 at det er endret fra *Offentlig eller privar tjenesteyting* til *Kombinert bebyggelse og anleggsformål.*
For Saltstraumen pensjonistforening med sine 56 medlemmer, Saltstraumen Sanitetsforening 15 medlemmer og Straumbos venner 7 medlemmer (en gruppe som har sangkvelder og aktiviteter for beboerne) er det viktig at denne endringen ikke gjøres.
Området må bestå som før.
Dette området er eneste mulighet for å få utvidet bygningsmassen til Straumbo, med en pavilliong som tidligere er beskrevet av brukerrådet ved Straumbo.
Straumbo mangler et nytt fellesrom, der det er muligheter for bedre plass til arrangement for beboerne, og for å kunne skille beboere med forskjellige kognitive utfordringer. I dag må alt foregå i det lille fellesrommet som er kombinert spiseplass og tv-stue.
I forbindelse med ny pavilliong vil det også kunne bygges flere hybler.
Det er som nevnt allerede laget utkast til en slik fremtidig utbygging.
Frigjøres området til kombinert bebyggelse risikerer man en blokkering av fremtidig utvidelse av bygningsmassen.
Regjeringens plan om at alle eldre skal bo hjemme lengst mulig vil på et gitt tidspunkt rakne, ved at de eldre blir sittende alene hjemme uten sosial kontakt med derav redusert livskvalitet.
Det vil derfor bli behov for flere plasser i bl.a. bofellesskap der man har sosial kontakt samtidig som hjemmesykepleien er nær. Dette vil være positivt for beboerne og besparende for hjemmesykepleien som sparer tid på kjøring til grisgrendte strøk.
Også på området vest for Straumbo bør det sikres arealer for en fremtidig utbygging, behovet for flere plasser i bofellesskap vil nok øke sterkt i nærmeste fremtid.

Vi ber om at KBA9.4 endres til Offentlig eller privat tjenesteyting og at det avsettes plass vest for Straumbo, markert med T, slik at fremtidig utbygging kan bli mulig.

Hilsen for
Saltstraumen Pensjonistforening (54 medlemmer)
Saltstraumen Sanitetsforening (15 medlemmer, utbygger av Straumbo)
Straumbos venner (7 medlemmer)

Gunnar Sjøvold Hanssen

Gmail **Gunnar S. Hanssen <krokan7@gmail.com>**

Ny arealplan kommunen

Kirsten Johansen <kirjohan@online.no> 12. november 2025 kl. 14:30
Til: "Gunnar S. Hanssen" <krokan7@gmail.com>

Saken ble tatt opp på Saltstraumen Sanitetsforeningens møte tirsdag 11. november.
Alle medlemmene er enige og stiller seg bak ditt tilsvar angående ny arealplan for området rundt Straumbo.

Mvh
Kirsten Johansen
Leder Saltstraumen Sanitetsforening

Sendt fra min iPad

> 6. nov. 2025 kl. 13:45 skrev Gunnar S. Hanssen <krokan7@gmail.com>:
>
> [Sitert tekst skjult]
> [Sitert tekst skjult]

Gmail **Gunnar S. Hanssen <krokan7@gmail.com>**

Ny arealplan Bodø kommune

1 e-post

Unn Mari Strømsnes <unmar@online.no> 13. november 2025 kl. 22:15
Til: "Gunnar S. Hanssen" <krokan7@gmail.com>

Som leder av Saltstraumen pensjonistforening bekrefter jeg at
foreningens medlemmer stiller seg bak kravet om at området KBA9.4
i reguleringsplanen endres.

Mvh
Unn Mari Strømsnes
Leder Saltstraumen pensjonistforening
Sendt fra min iPad

Høringsinnspill til KPA fra Saltstraumen Kommunedelsutvalg (SKDU)

Til: Bodø kommune
Emne: Høringsinnspill – Kommuneplanens arealdel (KPA) 2026–2038, Saltstraumen

Innledning

Saltstraumen kommunedelsutvalg (SKDU) står fast ved tidligere innspill til kommuneplanens arealdel, men ønsker med dette å tydeliggjøre hovedpunktene. Vårt mål er en plan som gir **reell utvikling for bygda**, med **trygg ferdsel, aktive lokalsamfunn og god balanse mellom vern og bruk.**

1. Bosetting og spredt boligbygging
SKDU er positive til spredt boligbygging i LNFR-områder og ber om at **Kodvåg og Gildesvåg** vurderes som aktuelle områder. Disse bygdene har nå fått kommunalt vann, og det må forventes økt interesse for å etablere boliger her. Dette er viktig for å opprettholde bosetting og aktivitet i bygda.

2. Kapstø

2.1. Bevaring av boligformål (gnr. 77/4)

SKDU Viser til tidligere innspill. Utvalget også har mottatt formelt innspill fra grunneier til Kapstøveien 40 / Kappstøa (gnr. 77 bnr. 4, objekt-ID 4882 og 4786), der det bes om at eiendommen **beholder sitt gjeldende arealformål som bolig.**

Utvalget støtter innspillet.

Området er allerede **etablert som boligområde**. Utvalget anbefaler at eiendommen ikke omdisponeres til LNFR, men videreføres som boligformål, i tråd med dagens bruk og områdets karakter.

2.2.Turstien ved Steinhuset- nederst i Kapstø

Området fra snuplassen og forbi Steinhuset bør tas inn i planen som del av kyststinettet.

3. Parkering og besøksstrategi

3.1 Kafé Kjelen (77/94) og NÆ9.4

SKDU mener det er viktig å sikre tilstrekkelig parkeringskapasitet i området, både med tanke på lokal næringsutvikling og økende turisttrafikk. Området benyttes aktivt av tilreisende og fastboende som bruker de etablerte fiskeplassene langs sundet, og behovet for trygg og ordnet parkering er økende.

Utvalget ber derfor om at parkeringsformålet i NÆ9.4 opprettholdes og ses i sammenheng med 77/94. Dette er i tråd med det pågående arbeidet med besøksstrategiplanen for Saltstraumen, som legger vekt på god besøksforvaltning, avlastning av pressområder og sikker tilrettelegging for fiske, friluftsliv og naturbaserte aktiviteter.

3.2 Parkering Ripnesbakken (gnr. 77/112)

SKDU mener området må **beholdes som parkeringsplass og ikke omreguleres til bolig**formål. Dette er et viktig område for adkomst og parkering til kirken, og en nødvendig del av **besøksstrategien** for Saltstraumen. En omregulering vil svekke både trafikkløsninger, tilgjengelighet og kapasitet for besøkende**.**

4. Laukeng (KBA9.16)

SKDU støtter **alternativ 1**, der den eksisterende hytta kan beholdes som unntak. Ingen ny fritidsbebyggelse bør tillates i boligområder.

5. Trafikksikkerhet og trygg skolevei – Petrines allé og Kapstøveien

SKDU ber kommunen **prioritere trafikksikkerhetstiltak for myke trafikanter** i Petrines allé og Kapstøveien. Petrines allé er hoved ferdselsåre forbi Straumbo, og fungerer som skolevei både for barn fra Kapstø og fra Knapplundhalvøy**a. Viktig for Sikring av trygg skolevei.**

Som et **konkret tiltak foreslår SKDU å etablere enveiskjøring i Knapplundsveien, med innkjøring fra Fylkesvei 17 og en tydelig droppsone ved skolen i Knapplundsveien.** Videre bør trafikken ledes ut via Petrines allé og Kapstøveien. En slik løsning vil kunne redusere rygging, møteulykker, bedre trafikkflyt og skape tryggere forhold for skolebarn i området.

6. Beredskap- Brannstasjon tomt

Areal til **brannstasjon** må sikres. Foreslåtte arealer, etter avtale med grunneier :77/13, samt 77/190 el 77/192

7. Straumbo utvikling (77/116)

Området bør videreføres som **kombinert bolig- og tjenesteytingsformål**, for å legge til rette for leiligheter, fellestjenester og framtidig eldresenter.

8. Fløberget hyttefelt (76/57)

Området bør ikke bygges tettere. Forslaget ligger inne med økning fra 11 – 22 hytter – da i

marint verneområde. Det må stilles krav om grøntarealer og begrenset korttidsutleie (Airbnb m.m.). Vurder gjerne framtidig bruk som boligformål. Viser til tidligere innspill og klagesak ref møteprotokoll 20.november.

9.Flytebrygge i Ripnes ved Saltbryggen

Saltstraumen kommunedelsutvalg er verken positive eller negative til en eventuell flytebrygge på Ripnes, men uttrykker bekymring for kommersiell drift i et område som ligger innenfor det marine verneområdet. Vi viser også til at et tidligere prosjekt ble stoppet blant annet fordi det var planlagt sjøhus i tilknytning til brygga. Dersom flyttebrygge skal vurderes på nytt, mener utvalget at drift og forvaltning må ligge i kommunal regi eller under kommunal styring for å sikre allmenn tilgang og ivareta verneformålet. En konsekvensutredning må på plass. En flytebrygge bør evt etableres for lokalbefolkningen og kortidsbesøkende.

For Saltstraumen kommunedelsutvalg (SKDU)

Wenche Antonsen

Leder Saltstraumen Kommunedelsutvalg

20/11/2025

SÁMEDIGGI

Sámediggi
Ávjovárgeaidnu 50
9730 Kárášjohka

+ 47 78 47 40 00
www.samediggi.no
samediggi@samediggi.no

Bodø kommune
972418013
8001 Bodø

DIN ČUJ./ DERES REF:	BEAIVI / DATO:
2024/1938	17.11.2025
MIN ČUJ / VÅR REF:	ÁŠŠEMEANNUDEADJI / SAKSBEHANDLER:
25/6127-8	Marit Anne J. Bongo

Høringsuttalelse til offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel for Bodø - 2026-2038

Viser til brev av 02.10.25 hvor kommunen legger kommuneplanes arealdel 2026-2038 ut på høring, samt e-post om forlenget høringsfrist.

Planforslaget og samiske interesser

Bodø kommune legger frem en revisjon av en plan hvor det er blitt gjort en del plangrep for å forenkle og gå gjennom planreserver. Innenfor kommunen finnes blant annet samisk reindrift, samiske kulturminner og annen samisk aktivitet. I henhold til plan og bygningslovens § 3-1 skal naturgrunnlaget for samisk kultur og næring sikres. Fra samfunnsdelen har kommunen mange mål om å sikre det samiske i kommunen, dette vises til dels i arealdelen også.

Bodø kommune har gjort en grundig jobb med planreserver hvor en del områder er tatt ut eller redusert med tanke på ulike hensyn. 44 arealformål er vurdert i denne revisjonen, og 4 områder er tatt med videre uten noen endring, mens de øvrige har fått annen arealformål helt eller delvis. Vi registrerer at en del områder er tilbakeført til LNFR arealformål, noe som er viktig for videreføring og utvikling av landbruk og reindrift.
Planbestemmelsene er også gjennomgått og revidert en del i denne runden. For samisk kultur og næringsutøvelsen er det positivt at det er tydeligere retningslinjer under planbestemmelsene for at reindriftas hensyn skal vektlegges. Dette vil gi føringer på hvilke hensyn som gjelder i ulike områder, en viktig presisering er at ved overlapping av hensynssonene til reindrift og friluftsliv går reindriftshensyn foran friluftsliv. Selv om retningslinjer ikke er juridiske bindende så vil disse gi en viktig veiledning i behandlingen av plansaker i kommunen.

Etter det Sametinget kan se har kommunen har hatt god planprosess med medvirkning og konsultasjon med berørt reinbeitedistrikter, og fått inn kunnskapen fra dem om deres bruk av områdene og hvilke tiltak som er problematiske for reindrifta. Ved neste revisjon av kommuneplanens arealdel anmoder vi kommunen om at det blir laget en vurdering av en samla belastning av planen for reinbeitedistriktene jfr. KU-forskriften.

Kulturminner

Planbestemmelser har avsnitt om samiske kulturminner og at Sametinget er myndighet for disse. Vi registrerer også at en oversikt over kulturminner vil bli publisert på kommunens nettside.

Av enkeltformål vil Sametinget vil støtte Pitesamisk Museum sitt forslag om hensynssone rundt kulturmiljøet ved Ljøsenhammeren.

Begrunnelse:
Med tanke på bygningsmiljøet på Ljøsenhammeren seter viser vi til *Bevaringsstrategier for landbruket*. Her påpekes det at bygningene setter et tydelig preg på landskapet, og er plassert i nærheten av ressursene, som beite, elver, myr og skog.
Kulturminnene på Ljøsenhammeren må forstås i sammenheng med de omkringliggende landskapselementene, som utgjør en integrert del av den historiske helheten. Ferdselsveiene representerer et nettverk av kommunikasjon og transport som var avgjørende for ressursutnyttelse og sosial kontakt i regionen. Beiteområder og utslåtter viser spor etter ekstensiv jordbruksdrift og sesongbasert bruk av utmark, noe som gir innsikt i agrarøkonomiske tilpasninger over tid. Disse landskapselementene har høy kildeverdi fordi de belyser samspillet mellom naturgrunnlag, teknologiske løsninger og tradisjonelle driftsformer. Uten denne konteksten reduseres kulturminnenes evne til å formidle helhetlig kunnskap om historisk arealbruk og samfunnsutvikling.

Vi ønsker videre å minne om at Samiske kulturminner fra år 1917 og eldre er automatisk freda ifølge Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 4 annet ledd. Samiske kulturminner kan for eksempel være bygninger, hustufter, gammetufter, teltboplasser (synlig som et steinsatt ildsted), ulike typer anlegg brukt ved jakt, fangst, fiske, reindrift eller husdyrhold, graver og gravplasser, hellige fjell og offerplasser eller steder det knytter seg sagn eller tradisjoner til. Mange av disse er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet.Det må understrekes at dette ikke er en uttømmende oversikt, da den samiske kulturen er meget variert og mangfoldig.

Det er ikke tillatt å skade eller skjemme fredet kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. kulturminneloven §§ 3 og 6. Ingen må sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje uten at dette er godkjent av rette myndighet, jf. kulturminneloven §§ 3, 8 og 9.

Utbygging i områder som ikke tidligere er avklart i forhold til samiske kulturminner må avklares i forhold til samiske kulturminner i planprosesser eller enkeltsaksbehandling før utbyggingen kan gjennomføres. Forholdet til samiske kulturminner er dermed ikke avklart gjennom kommuneplanhøringen.

Vi gjør til sist oppmerksom på at denne uttalelsen bare gjelder Sametinget, og viser til egen uttalelse fra Nordland fylkeskommune.

Dearvuođaiguin / Med vennlig hilsen

Jon Petter Gintal
doaibmi juogushoavda / konstituert seksjonssjef

Marit Anne J. Bongo
ráđđeaddi / rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur. /

Dát reive lea elektrovnnalaččat dohkkehuvvon ja sáddejuvvo vuolláičállaga haga.

Hovedmottaker:

Bodø kommune	972418013	8001	Bodø

Kopiija / Kopi til:

Duokta reinbeitedistrikt

Pitesamisk museum

Saltfjellet reinbeitedistrikt

Innsigelse til planlagt etablering av nytt industrielt oppdrettsanlegg i Helligvær utenfor Valløya.

Jeg fremmer med dette innsigelse mot planene om ytterligere etablering av industrielt oppdrett i Helligvær utenfor Valløya. Området er allerede belastet av eksisterende anlegg, og saken har vært oppe til behandling tidligere. At den likevel stadig dukker opp igjen skaper betydelig utrygghet, uro og frustrasjon blant oss som bruker området jevnlig.

1. Saken har vært oppe før – og gjentatte prosesser skaper utrygghet
Dette er ikke første gang det foreslås nye oppdrettslokaliteter i Helligvær. Gjentatte prosesser over flere år gjør det vanskelig for lokalbefolkningen å føle forutsigbarhet og trygghet i sitt eget nærmiljø. Når en sak som tidligere har møtt motstand stadig bringes tilbake på dagsorden, oppleves det som en ignorering av lokale interesser og erfaringer.
Slike gjentagelser binder tid og ressurser, skaper konflikt og bidrar til en vedvarende opplevelse av press fra en industri som allerede er godt etablert i området.

2. Økende belastning på et allerede presset havmiljø – Bærekraftsmål 14
Det finnes allerede oppdrettsanlegg i Helligvær, og mange av oss som fisker i området – også som hobbyfiskere – opplever at det er markant mindre fisk å få enn tidligere. Dette gjelder særlig torsk og sei på tradisjonelle plasser som før var pålitelige.
Ytterligere utbygging av oppdrettsindustri vil øke forurensningen i området og ytterligere påvirke marine økosystemer. Det igjen forsterker presset på:

- villfiskens vandringsmønstre
- gyteområder og oppvekstområder

Dette strider med Bærekraftsmål 14 – Livet under vann, som understreker behovet for å beskytte og gjenopprette marine økosystemer og redusere menneskelig påvirkning på havmiljøet. Det er ingen hemmelighet at oppdrettsanlegg ofte forurenser mer enn det tåles, og når det er risiko er det viktig at forvaltningen er restrektiv.

3. Forurensning, utslipp og brudd med Bærekraftsmål 12 – Ansvarlig forbruk og produksjon
Industrielt oppdrett fører med seg store mengder utslipp, og når det allerede finnes anlegg i området, må den samlede belastningen vurderes. Mer oppdrett vil utløse:

- økt avrenning av næringssalter

- mer fôrspill og organisk avfall
- ytterligere utslipp av kobber, mikroplast og andre kjemikalier

Dette er ikke i tråd med Bærekraftsmål 12, som krever ansvarlig og miljømessig bærekraftig produksjon. En videre økning i industriell aktivitet i Helligvær går dermed på tvers av nasjonale og internasjonale mål for ansvarlig natur- og ressursforvaltning.

4. Konsekvenser for friluftsliv, landskap og lokalkultur

Helligvær er et av de mest verdifulle områdene for fritidsfiske og naturopplevelser i regionen. Når fiskebestandene allerede er svekket, og naturpreget endres av eksisterende industri, vil ytterligere anlegg:

- forringe frilufts- og rekreasjonsmulighetene
- skape økt trafikk, støy og lysforurensning
- endre det åpne, urørte kystlandskapet som er en sentral del av områdets identitet

Dette rammer både innbyggerne og regionens besøksnæring. I tillegg vil oppdrettsanleggene beslaglegge viktige fiskeplasser og områder som tidligere var åpne for alle.

5. Kumulativ belastning og utilstrekkelig hensyn til lokale interesser

Det er avgjørende at myndighetene vurderer den samlede belastningen av eksisterende og planlagte anlegg. Når lokale erfaringer allerede peker på reduserte fiskemuligheter og økt press på naturmiljøet, og når saken gjentas uten å ta tilstrekkelig hensyn til lokal motstand, svekkes tilliten til prosessen.

Industriell virksomhet må ikke drives på bekostning av lokal trygghet, naturgrunnlaget eller bærekraftige brukere av området.

Konklusjon

På bakgrunn av:

- at saken tidligere har vært oppe og skaper utrygghet når den stadig gjentas
- dokumenterte og opplevde negative konsekvenser for lokale fiskebestander
- eksisterende belastning fra oppdrettsindustrien
- hensyn til Bærekraftsmål 14 og 12
- viktige interesser knyttet til friluftsliv, naturverdier og lokalsamfunnets forutsigbarhet

ber jeg om at søknaden om etablering av nytt industrielt oppdrettsanlegg i Helligvær utenfor Valløya avslås.

Jeg ber om at denne innsigelsen tas inn i den videre saksbehandlingen.

Med vennlig hilsen
Silje Anette Robertsen
Grunneier, og etterkommer av tidligere grunneiere.

Høringsinnspill – Kommuneplanens arealdel 2026–2038

Fra: Skarmoen Alpinpark AS
Område: Soløyvannet / Skarmoen
Dato: 11.11.25

1. Innledning

Skarmoen Alpinpark AS driver alpint- og vinteraktivitetsanlegg ved Soløyvannet i Bodø kommune. Anlegget har i flere tiår vært en sentral del av fritids- og idrettstilbudet i regionen, med stor betydning for barn, ungdom og familier. Vi ønsker å gi våre innspill til kommuneplanens arealdel 2026–2038, særlig knyttet til områdene rundt Soløyvannet og planens bestemmelser om idrett og grønnstruktur.

Vårt mål er å sikre forutsigbar drift og framtidig utvikling av anlegget, i tråd med kommunens overordnede mål for folkehelse, naturforvaltning og bærekraftig arealbruk.

2. Område og dagens bruk

Soløyvannsområdet er i planforslaget omtalt som en del av kommunens grønnstruktur og blågrønne nettverk. Skarmoen Alpinpark ligger i dette området og består av nedfarter, heisanlegg, parkeringsareal og teknisk infrastruktur for snøproduksjon.

Anlegget brukes av lokale idrettslag og skoler i Bodø kommune, barne- og ungdomsgrupper i organisert aktivitet, og tilreisende som del av kommunens vinterturisme. Anlegget er helårsarena for fysisk aktivitet og folkehelse, og utgjør en viktig del av kommunens samlede idrettsinfrastruktur.

3. Hovedinnspill

3.1 Arealformål og grønnstruktur

Vi støtter ønsket om å bevare naturverdier, men ber om at eksisterende og planlagte arealer til Skarmoen Alpinpark tydelig beholdes som avsatt til idrett. I tillegg ønsker vi at det større område rundt dagens anlegg avsettes til kombinasjon av idrett, friluftsliv, landbruk og skogbruk. Sykkelløyper, alpine nedfarter og heiser og turløyper er eksempler på aktiviteter som kan utføres i samme område som landbruk og skogbruk, uten store ulemper for hverandre. Jordbruk og alpinbakke i samme område kan være en vinn-vinn-situasjon, der alpinbakken åpner opp beiteområder for jordbruket, mens dyrene som beiter holder vegetasjonen nede slik at man ikke trenger å klippe området med maskiner.

Dette vil sikre forutsigbarhet for drift og vedlikehold av anlegget, unngå behov for gjentatte dispensasjonssøknader og være i samsvar med planens mål om aktiv bruk av grønnstrukturen til folkehelse og idrett.

3.2 Natur og vannmiljø

Soløyvannet inngår i hensynssoner for vannkvalitet og overvann. Vi ber om at planbestemmelsene skiller mellom naturinngrep og etablert idrettsdrift, slik at ordinær vedlikehold og snøproduksjon ikke omfattes av restriksjoner ment for ny utbygging. Vi ønsker også samarbeid om overvannshåndtering og vegetasjonspleie.

3.3 Tilkomst og parkering

Forutsigbarhet for tilkomst og parkering er avgjørende for drift og sikkerhet. Vi ber om at eksisterende og framtidige parkerings- og adkomstareal avsettes som teknisk infrastruktur eller del av idrettsformål. Vi er positive til å bidra i arbeidet med kollektivløsninger eller samkjøringspunkt for besøkende.

3.4 Fremtidig utvikling

Anlegget må kunne utvikles gradvis i takt med behov og klimaendringer. Vi ber om at planbestemmelsene åpner for videreutvikling innenfor dagens arealformål, som heisoppgraderinger, varmestue, snøkanonanlegg og sommeraktiviteter, uten krav om ny reguleringsplan.

3.5 Samfunnsbidrag

Skarmoen Alpinpark bidrar aktivt til folkehelse, lokal verdiskaping og aktivitet for barn og ungdom. Vi ber om at dette samfunnsbidraget anerkjennes i planens temakart og bestemmelser om idrett, og at området omtales som et aktivt idretts- og friluftsområde ved Soløyvannet.

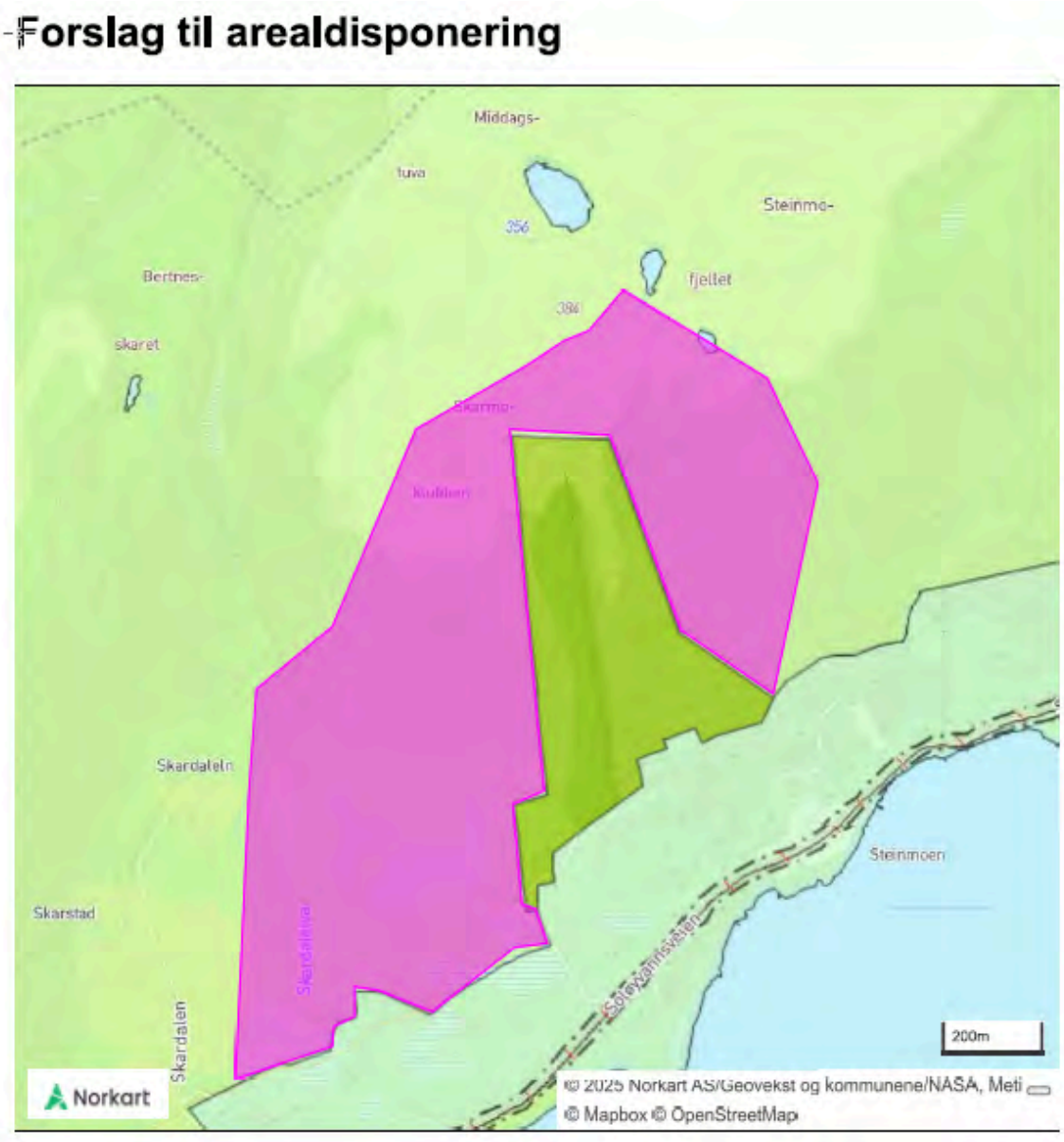
4. Avslutning

Skarmoen Alpinpark støtter Bodø kommunes mål om en grønn og aktiv by. Vårt ønske er å være en del av løsningen – et anlegg som kombinerer bærekraft, naturopplevelse og fysisk aktivitet.

Vi ber derfor om:

1. At området rundt Skarmoen som i dagens plan er avsatt til Idrett, beholdes til samme formål.
2. At planbestemmelsene åpner for videreutvikling av eksisterende idrettsanlegg uten krav om dispensasjon, gjennom endring av formål fra jordbruk og skogbruk, til kombinasjon av idrett, friluftsliv, jordbruk og skogbruk.
3. At tilkomst og parkering avsettes som del av idrettsformål eller infrastruktur.
4. At ordinær drift og vedlikehold ikke underlegges restriksjoner som gjelder nybygg i grønnstruktur.
5. At kommunen legger til rette for dialog og samarbeid om overvann, naturpleie og kollektivtilgang.

Med vennlig hilsen
Skarmoen Alpinpark AS
Bjørnar Hegreberg
Daglig leder
907 57 703 / bjornar.hegreberg@gmail.com



Forslag til arealdisponering:

Grønt område i midten beholdes som “Idrett”

Rosa område foreslås endret til kombinasjon av idrett, friluftsliv, jordbruk og skogbruk.

Innspill til høring fra Skivika båt- og havneforening:

Vi viser til sak *PS 25/134 Høring og offentlig ettersyn - Kommuneplanens arealdel 2026-2038* og bystyrets behandling i møte 18. september 2025.

Bystyret vedtok følgende (mot to stemmer):

Følgende utredes:
Bystyret ber kommunedirektøren om å vurdere muligheten for å kjøre en parallell prosess på Skivik havn med tanke på implementering i KPA på et senere tidspunkt

Med bakgrunn i dette vedtaket har styret i Skivika båt- og havneforening følgende innspill til høringen om KPA 2026-2028:

Farge og arealbruksformål i kommuneplanens arealdel for Skivika havn endres til *fritidsbebyggelse/båthavn*.

Fra: Ragnhild Edvardsen[Ragnhild.Edvardsen@bodo.kommune.no]
Sendt: 13.11.2025 10:42:01
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Kopi: Ingvild Gabrielsen[Ingvild.Gabrielsen@bodo.kommune.no];
Tittel: Saksnr: 2024/1938 Uttalelse fra Skjerstad kommunedelsutvalg til "Høring av Kommuneplanens arealdel 2026-2028"

Saksnr.:2024/1938:
Uttalelse fra Skjerstad kommunedelsutvalg til «Høring av Kommuneplanens arealdel for Bodø 2026-2038».
(**PS 17/25 i møte 13.10.25**):

Skjerstad kommunedelsutvalg tar saken til orientering.

Med vennlig hilsen

Ragnhild Edvardsen
Koordinator

Politisk Sekretariat

911 72 622
ragnhild.edvardsen@bodo.kommune.no
www.bodo.kommune.no

Deres ref.:
Byplan, Bodø kommune
Saksnr. 2024/1938

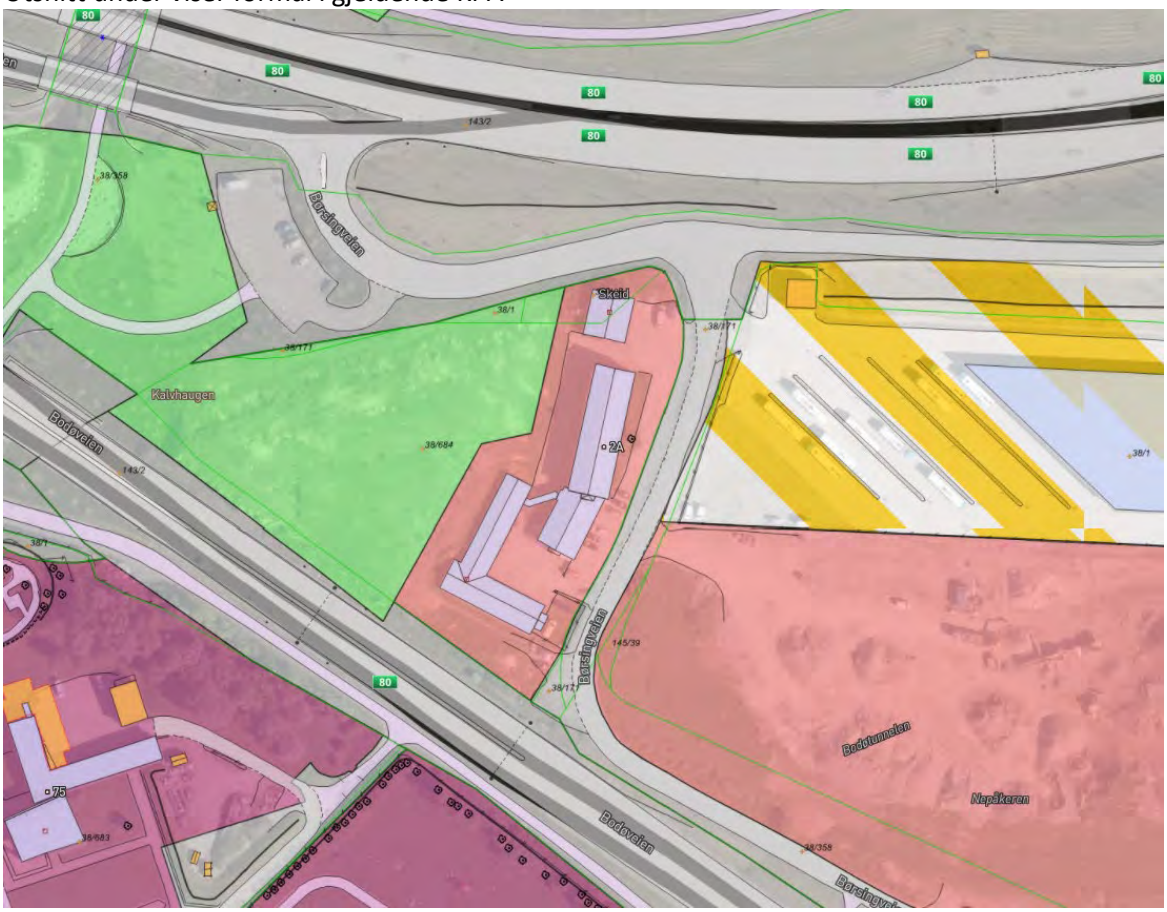
Vår ref.:
Kaja Hasvoll Bakke
Tlf: 41356372
e-post: kaja@indira.no

Dato.: 09.11.25

Uttalelse til forslag om ny kommuneplanens arealdel 2026-2038

Viser til forslag til ny kommuneplanens arealdel 2026-2038 som nå ligger ute til høring. Som eier av eiendommene 38/684 og 38/406 ønsker Stadssalg AS herved å komme med en uttalelse til planforslaget.

Utsnitt under viser formål i gjeldende KPA



Eiendommen har per i dag to formål, offentlig og privat tjenesteyting (rødt) og friområde (grønt). I forslag til ny KPA er det ikke gjort noen endringer i formål eller formålsgrenser.

Flyfoto under viser eiendommenes plassering. Som bilde viser ligger de mellom RV80, Nepåkeren bussdepot, Bodøveien og en parkeringsplass.

Eiendommene ligger i stor grad isolert fra andre grøntområder og grønndrag og området benyttes ikke til friområde.

Bilder under tatt på plassen viser hvordan området er i dag. Bildene viser at området per nå ikke er et friområde i bruk, men heller et tomt restareal. På grunn av plassering er det også vanskelig se for seg at man skal klare å etablere et friområde her som vil bli brukt i fremtiden.

Som eier ønsker Stadssalg at eiendommene skal ha et formål som gjør at de kan brukes og komme til nytte for Bodø kommunes befolkning.

Bygningene som står på eiendommene benyttes i dag av ambulansetjenesten og Grands loppemarked. Denne driften ønsker Stadssalg skal fortsette. Stadssalg har dessuten et ønske om å etablere et bilmuseum på tomta og har tidligere vært i dialog med Bodø kommune om dette.

Etablering av et bilmuseum krever mer arealer enn de som er tilgjengelige i arealet for privat/offentlig tjenesteyting og det vil i så fall være behov for å utnytte eiendommene ytterlige.

På bakgrunn av dette ønsker Stadssalg at formålet for hele eiendom 42/684 og 38/406 endres til offentlig/privat tjenesteyting.

Med vennlig hilsen

Kaja Hasvoll Bakke, Indira AS

På vegne av Stadssalg AS

Stadssalg AS

Bodø Kommune
Postboks 319
8001 Bodø

14.11.25

Høringsinnspill – Kommuneplanens arealdel 2026–2038, Hunstad Sør

Det vises til «Høring av Kommunedelplanens arealdel 2026-2038 – Bodø kommune» og hvor det for Hunstad Sør på gnr 41 er foreslått at areal reguleres til LNRF.

Stadssalg AS eier Hunstadsenteret og Stadssalg Holding AS eier Caranord, som grenser til området Hunstad Sør. For begge disse selskap ønsker vi å uttrykke støtte til **alternativ 2** i høringen om arealformål for Hunstad Sør – det vil si at gjeldende arealformål videreføres for hele området.

Området har gjennom mange år vært utviklet med betydelige investeringer i næringsbygg, infrastruktur og tjenester, og er et viktig knutepunkt for handel og service i bydelen. Det skapes stor aktivitet i området og det er behov for aktivitet i området.

En endring til LNFR vil skape uforutsigbarhet for eksisterende og fremtidige virksomheter, og kan svekke områdets attraktivitet for kunder, ansatte og samarbeidspartnere. Videreføring av dagens arealformål vil:

- Sikre forutsigbare rammevilkår for næringslivet og leietakere
- Styrke områdets rolle som lokalt senter for handel og tjenester
- Bidra til effektiv bruk av eksisterende infrastruktur og støtte kommunens mål om kompakt byutvikling
- Styrke grunnlaget for økt bosetting i området og særlig nærmere Reitan hvor Forsvaret vil ha økt fokus på fremover.

Vi oppfordrer Bodø kommune til å velge alternativ 2, slik at området fortsatt kan utvikles og bidra til lokal verdiskaping og et levende nærmiljø.

Med vennlig hilsen

Stadssalg AS
Stig Otto Nilsen
Eier, Hunstadsenteret og Caranord

Postadresse
Stadssalg AS
Olav V gate 100
8004 BODØ

Telefon 75 58 72 00
E-post post@stadssalg.no
Internett www.stadssalg.no

Foretaksopplysninger
NO 991 743 618 MVA
Stadssalg AS
Et selskap i Stadssalg-konsernet

Statens vegvesen

BODØ KOMMUNE
Postboks 319

8001 BODØ

Behandlende enhet:	Saksbehandler/telefon:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Transport og samfunn	Susanne Dale Jomås / 99541716	24/137014-11	2024/1938	12.11.2025

Uttalelse - kommuneplanens arealdel for Bodø kommune- 2026-2038

Vi viser til høring datert 02.10.2025 med forslag til kommuneplanens arealdel 2026-2038 for Bodø kommune.

Saken gjelder

Saken gjelder høring av forslag til kommuneplanens arealdel for Bodø kommune. For ni områder er det sendt to ulike alternativer for fremtidig arealbruk på høring.

Statens vegvesens rolle i planleggingen

Statens vegvesen har ansvar for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen.

Vi skal bidra til å følge opp FNs-bærekraftsmål rettet mot transportsektoren gjennom oppfølgingen av NTP-målene, hvor hovedmålet er et effektivt, miljøvennlig og trygt transportsystem i 2050. Under er det fem likestilte delmål;

- Enklere reisehverdag og økt konkurranseevne for næringslivet
- Bidra til oppfyllelse av Norges klima- og miljømål
- Nullvisjon for drepte og hardt skadde i trafikken
- Effektiv bruk av ny teknologi
- Mer for pengene

Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport. Vårt sektoransvar for vegnettet betyr at vi har et overordnet ansvar for at trafikksikkerhet, framkommelighet, universell utforming, klima og

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00

firmapost@vegvesen.no

Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Dreyfushammarn 31
8012 BODØ

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

miljøhensyn, samt at helhetlig bypolitikk ivaretas i alle planforslag som berører samferdsel. Gjennom vårt sektoransvar skal vi bidra til samarbeid mellom aktuelle myndigheter, næringsliv og innbyggerne med mål om en bærekraftig utvikling.

Vår rolle i denne saken er som forvalter av riksveg på vegne av staten, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport

Arealpolitiske føringer for planarbeidet

Viktige arealpolitiske føringer er blant annet Nasjonal transportplan (NTP), statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet og vegnormalene.

Våre merknader til planforslaget

Bestemmelser

Fra Tverlandet mot Fauske er eksisterende riksveg 80 markert med linjesymbol i plankartet. Det må legges til følgende bestemmelse i planen, for denne linjen:

- Langs riksvegene er det avsatt en sone til vegformål 50 meter til hver side med linjesymbolet som senterlinje.

Vi har tidligere kommet med innspill om at SVV ønsker at antatte fremtidige vegtraséer vises i kartet med linje og byggegrenser, og med bestemmelser knyttet til byggegrensene. Det er i stedet foreslått linje i plankartet kombinert med en bestemmelse som skal ivareta hensynet til fremtidig vegtrasé. Vi mener hensynet er godt nok ivaretatt, men koblingen mellom bestemmelse § 1.14.4 og plankartet kan gjøres tydeligere.

LNFR areal for spredt boligbebyggelse

Det er foreslått nytt areal for LNFR spredt boligbebyggelse på Naurstad, med mulighet for etablering av to boliger. Tema trafikksikkerhet og adkomst er ikke omtalt i KU-vurdering for arealet. Det bør gjøres en vurdering av trafikksikkerhet, skoleveg og adkomst. Ifølge planforslagets bestemmelser er det plankrav for utbygging av boligene. Plankravet kan frafalles dersom det gjennomføres geotekniske undersøkelser som dokumenterer områdestabiliteten.

Trafikksikkerhet og adkomst bør avklares på dette plannivået siden plankravet kan frafalles. På grunn av utfordrende siktforhold ved kryss rv. 80 Bodøveien – Naurstadveien, vil vi fraråde at det etableres flere boliger i området. Sikten østover er begrenset på grunn av at krysset ligger på et høybrekk, og rett ved en kurve.

Arealbruk Hunstad sør

Det er lagt ut to alternative forslag til arealbruk for Hunstad sør. Alternativ 1 er at vestlig del tilbakeføres til LNFR, og østlig del videreføres til utbyggingsformål. Alternativ 2 er å videreføre gjeldende arealformål for hele området.

Det er i tråd med statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet å ta ut arealformål til bolig på «Hunstad sør». Utbygging av boliger i mer sentrumsnære områder vil kunne bidra til å nå målet om nullvekst i personbiltrafikken.

Vi gjør oppmerksom på at det på et tidspunkt vil bli stilt rekkefølgekrav til ombygging av kryss ved rv. 80 og Circle K, ved utbygging av boliger på Hunstad sør etter alternativ 2. Det vil være nødvendig for å sikre god trafikkavvikling og trafikksikkert krysningspunkt for myke trafikanter. Det vil måtte påregnes kostnader for ombygging av kryss, kulvert for myke trafikanter og mulig avhending av areal i forbindelse med dette, ved realisering av boligområdene. Det foreligger ingen trafikkanalyse eller utredninger i gjeldende planer for arealene, og det derfor uvisst når kravet vil kunne bli utløst. Trafikkforholdene må i tillegg ses i sammenheng med krysset med rv. 80 lenger øst, ved Hunstadsenteret.

Konsekvensutredning

I konsekvensutredningen mangler det vurderinger av trafikksikkerhet og adkomst. Dette er viktig at vurderes for områder som er foreslått til LNFR spredt boligbebyggelse, siden plankrav kan frafalles på bakgrunn av geotekniske avklaringer. Skoleveg bør omtales.

Samordna arealbruk og mobilitet

Planforslaget har gode vurderinger når det gjelder samordna arealbruk og mobilitet. Det legges opp til en arealbruk som støtter opp om målet om nullvekst i personbiltrafikken. Det er positivt at arealbehovet for ulike utbyggingsformål er sett opp mot fremtidige arealreserver i bykjernen og ny bydel på flyplassområdet. Nye formål til utbygging av boliger/næring er stort sett planlagt på allerede bebygde arealer, eller i tilknytning til eksisterende bebyggelse og infrastruktur. Det er gjort en analyse av ABC- områder i Bodø, og dette er med på å danne et godt kunnskapsgrunnlag for å sikre rett virksomhet på rett sted.

Annet

Under oppsummering av Statens vegvesens innspill til varsel om oppstart og planprogram er det lagt til et punkt som ikke tilhører vårt innspill. Det gjelder et punkt om VA-tilkobling til fritidsbebyggelse. Statens vegvesen har ikke kommet med innspill om dette.

Transportforvaltning Nordland
Med hilsen

Jan-Åge Karlsen
Seksjonssjef

Susanne Dale Jomås
Seniorrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Fra: Ingvild Gabrielsen[Ingvild.Gabrielsen@bodo.kommune.no]
Sendt: 17.11.2025 08:09:49
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Tittel: VS: 2024/2592-3 - Høring av kommuneplanens arealdel 2026 - 2038 - Forslag til endring av utbyggingsformål - Symra i Rønvik (31/137)

Fint om dere kan journalføre denne som innspill til kommuneplanens arealdel. Uttalelsen er fra Statsbygg.

bodø KOMMUNE

Med vennlig hilsen

Ingvild Gabrielsen
Rådgiver
Plan og mobilitet

+4775555344
ingvild.gabrielsen@bodo.kommune.no
www.bodo.kommune.no

Fra: Sæter, Håkon Dreyer <HakonDreyer.Saeter@statsbygg.no>
Sendt: 14. november 2025 15:50
Til: Ingvild Gabrielsen <Ingvild.Gabrielsen@bodo.kommune.no>
Emne: 2024/2592-3 - Høring av kommuneplanens arealdel 2026 - 2038 - Forslag til endring av utbyggingsformål - Symra i Rønvik (31/137)

Hei Ingvild

Viser til telefonsamtale denne uka angående ny KPA og formålsjustering for en av Statens eiendommer: Symra i Rønvika (31/137).

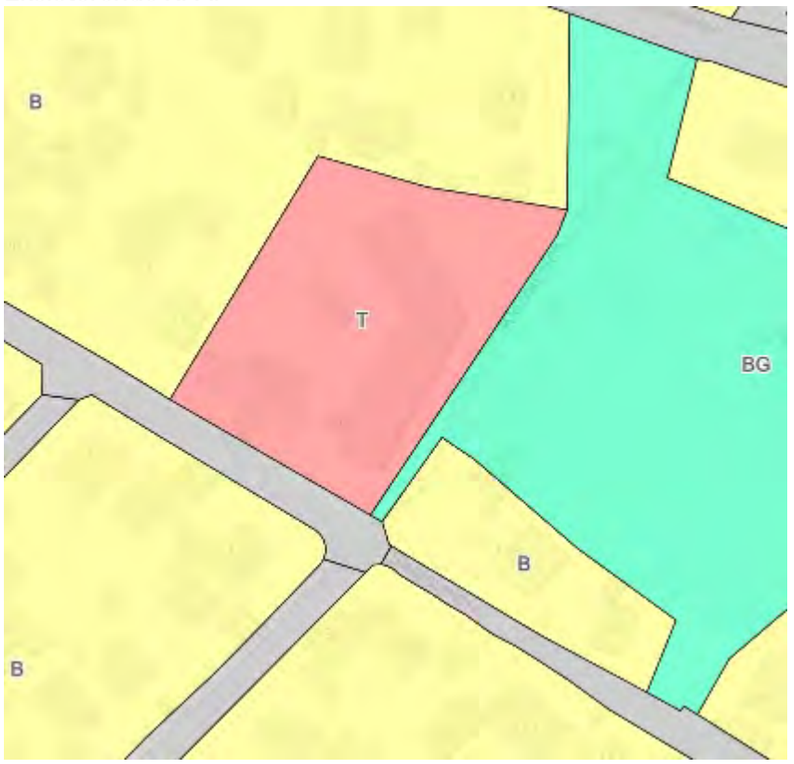
Eksisterende plan har off. tjenestyting for hele tomta, mens nytt forslag til KPA har avsatt deler til uteoppholdsareal.

Vi ser at det er formålsgrensene fra reguleringsplanen som er lagt inn. Fra tidligere har vi ikke sett at det legges inn formål på dette detaljnivå i en KPA. Tomten er helt nylig bygget ut, og vi har pr. nå ingen planer om utvidelse. Dersom kommunen mener det er prinsipielt riktig å legge inn detaljerte arealformål fra reguleringsplanen i KPA, vil ikke Statsbygg ha motforestillinger til dette.

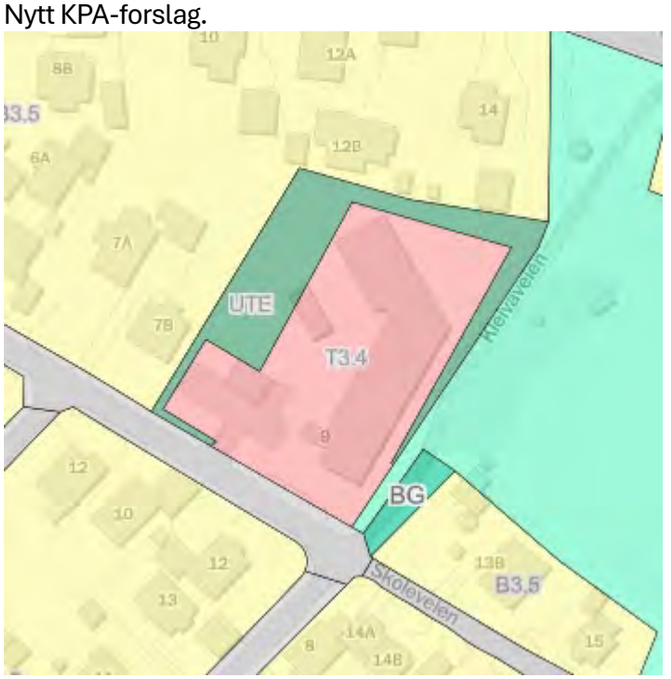
I bestemmelsene åpnes det for utbygging av boder i uteoppholdsarealet. Det er oppført en bod som delvis ligger i formål uteoppholdsareal. Gjør gjerne en vurdering på om T3.4 bør utvides til å inkludere bygget, se utklipp under?

Legger ved noen utklipp fra KPA-forslaget og fra reguleringsplankartet under.

Eksisterende KPA:



Nytt KPA-forslag.



Reguleringsplan:

Og her er bestemmelsen til UTE, der det tillates boder:

3.1.2 Uteoppholdsareal, (felt UTE)

Utforming (§12-7 nr. 1)

Uteoppholdsarealet skal utformes som en hage med estetisk og funksjonell kvalitet, og det skal utføres minimalt med terrenginngrep- eller tilpasninger.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5)

- Det tillates oppføring av gjerder eller annen skjerming med maks høyde på 1,5 meter. Ved behov for skjerming mot innsyn til uteoppholdsarealer skal hovedsakelig vegetasjon benyttes.
- Innenfor feltet kan det etableres sykkelparkeringsplasser med tilhørende sykkelboder.
- Det tillates oppføring av boder til oppbevaring av hageutstyr, sportsutstyr, o.l.
- Det tillates tiltak i forbindelse med overvannshåndtering.
- Det tillates tiltak langs o_AVG2 som er nødvendig for oppføring av oppstillingsplass for utrykningskjøretøy.
- Delen av uteoppholdsarealet som grenser til gang- og sykkelvei o_GS i øst kan benyttes til snøopplag på vinterstid.

Vennlig hilsen

Håkon Dreyer Sæter

sjefingeniør
Avdeling for rådgivning og tidligfase
+4797650609

STATSBYGG

Statsforvalteren i Nordland

Vår dato:	Vår ref:
14.11.2025	2024/4039
Deres dato:	Deres ref:

Bodø kommune
Postboks 319
8001 Bodø

Saksbehandler, innvalgstelefon
Ole Christian Skogstad (miljø), 75531598
Lill Hildonen (samordning), 75531628

Uttalelse med innsigelse - kommuneplan - Bodø - kommuneplanens arealdel 2026-2038

Det vises til oversendelse av 02.10.2025 i forbindelse med høring av forslag til kommuneplanens arealdel 2026-2038.

For å bidra til oppfyllelse av mål som er vedtatt gjennom kommuneplanens samfunnsdel har planarbeidet hatt fokus på gjennomgang av arealreserver, arealnøytralitet og planvask.

Bodøs vekst styres mot prioriterte vekstområder (bykjernen og Hernes) i tillegg til lokale bygdesenter med nærhet til viktige hverdagsfunksjoner. Det er foretatt en gjennomgang av urealiserte arealreserver som har medført forslag om tilbakeføring til LNFR-formål.

Planforslaget omfatter også nye områder for akvakultur og landbasert akvakultur.

Statsforvalteren har med virkning fra 01.01.2018 fått delegert myndighet til å avskjære og samordne innsigelser fra regionale statsetater til kommunale arealplaner etter plan- og bygningsloven.

Til denne plan foreligger det innsigelse fra Statsforvalteren, Norges vassdrags- og energidirektorat og Mattilsynet.

INNSIGELSER

1. **Statsforvalteren i Nordland fremmer innsigelse til:**
   - **To nye akvakulturområder i gruntvannsområdet rundt Helligvær; AKV13 (Helligvær sørvest) og AKV15 (Helligvær sørøst).**
   - **NÆ10-4 Store Kalvøya**

2. **Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) fremmer innsigelse fordi:**
   - **Faren for flom og skred er ikke godt nok ivaretatt i planen. Ved utbygging i områder avsatt til LNFR-spredt bebyggelse er det i vurderingene knyttet til**

plankrav ikke tatt hensyn til hensynssoner knyttet til flom og hensynssoner knyttet til skred i bratt terreng, jf. planbestemmelsene § 9.2.2 (Plankrav)

- **Kommuneplanens § 1.2 inneholder en generell bestemmelse om plankrav for større bygge- og anleggstiltak. Kommuneplanen åpner likevel for bygging av maksimalt 4 nye boenheter uten plankrav, dersom tiltakene oppfyller de generelle betingelsene for unntak fra plankrav, jf. planbestemmelsene § 1.2.1 (Unntak fra plankrav.**

Det vises til NVEs løsningsforslag lenger ned.

3. **Mattilsynet fremmer innsigelse fordi bestemmelsene som skal beskytte drikkevannskildene ikke er tatt inn i KPA som juridiske bestemmelser.**

   Løsningsforslag:
   For at Mattilsynet skal kunne trekke innsigelsen, må klausuleringsbestemmelsene for alle kommunale vannverkene innarbeides i selve KPA og gis juridisk bindende virkning.

Vurdering og begrunnelse

Adgang til å fremme innsigelse

I henhold til plan- og bygningsloven § 5-4 første ledd kan berørt statlig organ fremme innsigelse til forslag til arealplaner i spørsmål som er av nasjonal eller vesentlig regional betydning, eller som av andre grunner er av vesentlig betydning for vedkommende organs saksområde. Dersom planforslaget er i strid med bestemmelser i loven, forskrift, statlig planretningslinje, statlig eller regional planbestemmelse, eller overordnet plan, kan det i henhold til bestemmelsens fjerde ledd fremmes innsigelse.

Overordnede retningslinjer for bruk av innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven er gitt i rundskriv H-2/14 Retningslinje for innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven (innsigelsesrundskrivet).

Det er der bl.a. sagt at det er viktig at det bare fremmes innsigelse der det er nødvendig å bruke dette virkemiddelet for å ivareta nasjonale og viktige regionale interesser eller andre interesser av stor samfunnsmessig betydning.

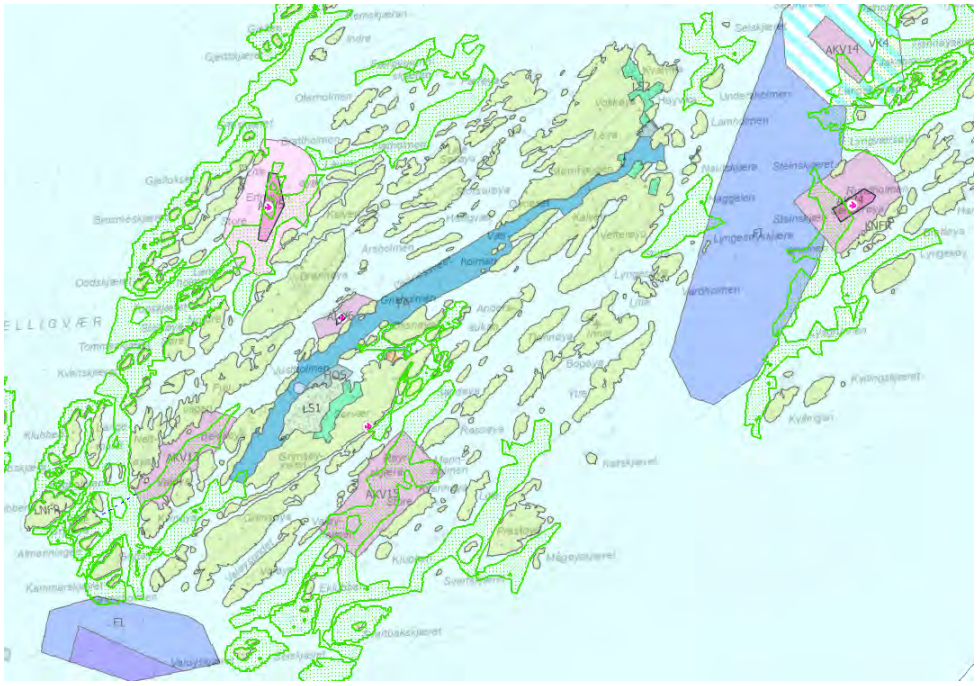
Statsforvalterens vurderinger

Akvakultur Helligvær

Det foreslås avsatt to nye akvakulturområder i gruntvannsområdet rundt Helligvær; AKV13 (Helligvær sørvest) alternativ 2 og AKV15 (Helligvær sørøst). Som nevnt i innsigelsen ved forrige planrevisjon til Breisundet utgjør tareskogforekomstene og skjellsandforekomster rundt Helligvær et svært viktig økosystem. Tareskoger og skjellsand danner viktige gyte-, oppvekst- og beiteområder for flere fiskearter. Dette danner igjen viktige næringsområder for flere sjøfuglarter, for eksempel ærfugl, teist og skarv. Disse artene er eksempler på kystbundne dykkende sjøfugl med strenge krav til avstanden mellom hekkeplassen og næringssøksområdene.

Telling utført 9. mai 2025 (Staven, F. *Sjøfuglovervåking Breisundet 2025.* Akvaplan-Niva 2025) viste totalt 388 individer fordelt på 16 arter sjøfugl innenfor 15 stasjoner rundt sundet. Særlig Øksnessveet, Brosmeskjæret-Oddskjæret og Kalven peker seg ut for både overflatebeitende, kystbundne dykkende og fjæretilknyttede arter. Registreringer innenfor alle stasjoner underbygger imidlertid områdets varierte fugleliv, dog med lav tetthet innenfor hver enkelt stasjon. Undersøkelsene viser at forekomstene er spredt på øyer og holmer rundt Breisundet.

Akvaplan Niva undersøkelser dekker ikke øyer/holmer og sjøområdet lenger sør i øygruppen, herunder nærområdene til de foreslåtte akvakulturarealene AKV13 og AKV15. Vi registrerer at det i forbindelse med planforslaget er innhentet ny kunnskap og at det heller ikke har «*fremkommet ny kunnskap fra forslagsstiller*». Selv om utgangspunktet for konsekvensutredning på overordnet plannivå er eksisterende kunnskap, påpeker Statsforvalteren at i tilfeller det mangler informasjon om viktige forhold, skal slik informasjon innhentes. Dette følger av konsekvensutredningsforskriften § 17 andre ledd andre punktum. Dette generelle kravet til innhold gjelder alle planer. Det følger imidlertid av § 18 at det for overordnede planer, herunder kommune(del)planer, kan konsekvensutredningen begrenses til å redegjøre for virkningene planen eller programmet kan få på et overordnet nivå. Spørsmålet om framtidig arealbruk er akseptabelt eller ikke vil være et sentralt spørsmål i konsekvensutredningen av en overordnet plan. Hvis det mangler kunnskap om viktige forhold, skal slik kunnskap innhentes allerede på et overordnet plannivå. Planforslagets tilrettelegging av oppdrettsvirksomhet og dets påvirkning av økosystemet rundt Helligvær, spesielt med tanke på sjøfugl, vil måtte nøye vurderes. Dette forholdet er relativt overordnet behandlet i konsekvensutredningen, og vi stiller spørsmål ved om denne vurderingen er tilstrekkelig med tanke på konsekvensene de aktuelle akvakulturområdene vil kunne få for naturmangfoldet her. Det er etter det vi kan se heller ikke foretatt en vurdering av den samlede belastningen for økosystemet Helligvær, jf. allerede etablerte virksomheter og planavklarte akvakulturområder rundet Helligvær og Lyngvær:



Sjøfuglene er i tilbakegang både globalt og nasjonalt. Den gjennomsnittlige bestandsendringen nasjonalt over de siste 10 år ligger på 27 %, med en årlig nedgang på 3,1 %. Dette er bekymringsfullt da Norge tilnærmet har 25 % av Europas sjøfugler. Trendene er spesielt negative for

næringsspesialiserte sjøfugler. Nedgangen skyldes i stor grad klimaendringer og fiskerier, og dermed endringer og reduksjon av mattilgangen. Trusselbildet er imidlertid betydeligere større og mer sammensatt, hvor bl.a. forurensning og arealbeslag også inngår.

Pågående bestandsreduksjoner og det komplekse trusselbildet stiller strengere krav til en mer økosystembasert forvaltning, også av arealbruken i sjø. Fauchald, P. et al. (NINA Rapport 1161. 2015) påpeker i denne sammenheng at sjøfugl er indikatorarter og én av flere økosystemkomponenter, og «forvaltningstiltakene må vurderes ut fra hensynet til å opprettholde økosystemets funksjon og evne til å levere økosystemtjenester på lengre sikt». I denne sammenheng vil en i arealplaner i større grad måtte vurdere selve økosystemet som blir berørt av foreslått arealbruk, og da sett i sammenheng med øvrige negative påvirkningsfaktorer. All den tid hekkesuksessen henger sammen med byttedyrbestanden og -tilgangen, er det viktig å ivareta viktige produksjonsområder. Helligvær utgjør etter vår vurdering et slikt område. Vi finner i denne forbindelse grunn til å vise til regjeringens mål om å redusere de negative påvirkningene på sjøfugl innen 2035, jf. Nasjonal handlingsplan for å bedre situasjonen for sjøfuglbestandene.

AKV13- Helligvær sørvest

Under sjøfugltellingene i 2015 og 2017 ble det bl.a. registrert ærfugl (VU), gråmåke (VU) og rødnebbterne i området. I naturbase er det i tillegg registrert fiskemåke (VU), dvergfalk, tjeld (NT), svartbak, teist (NT) og storspove (EN) i nærområdet til lokaliteten AKV13. I tillegg finnes det eldre registrering av havørnhekking på en nærliggende øy. I forbindelse med NINAs pågående sjøfuglkartlegging i Nordland, indikerer tellinger høy tetthet av gråmåke og svartbak på de ytre øyene Brynnøy-Grytøya, Litle Grytøya og Grytøya. Her ble det også påvist en del ærfugl og sildemåke. Det vises her til dronebilder samlet inn via All SeaBee Missions. Fra før av er Klubben og Langemålet kjente hekkeområder for ærfugl (VU) og gråmåke.

Det foreslåtte avsatte akvakulturområde ligger på det nærmeste snaue 500 meter fra disse fuglehabitatene. I likhet med tilfellet Breisundet utgjør øyene, de marine naturtypene (tareskog og skjellsand) innenfor eller i nærheten av akvakulturområdet, samt andre abiotiske forholdene i sundet, så vel som artene tilknyttet dette området, viktige elementer i et økosystem. Områdets betydning som leveområde for sjøfugl, som tross alt er registrert i umiddelbar nærhet, taler sterkt mot virksomheter som kan forringe selve habitatet og bruken av dette. Negative påvirkninger vil i høyeste grad også gjelde for både hekkende og ikke-hekkende fuglers bruk av området i forbindelse med næringssøk. Området vil dessuten kunne oppfylle flere av sjøfuglenes habitatkrav ved andre tider av året. Studier av toppskarv viser at distanse til koloni (< 20 km), vanndybde (< 50 m) og tilstedeværelse av tare er de viktigste variablene for benyttet næringshabitat og for å kunne forutsi beiteområder (Dehnhard, N. et al. 2022. *Predicting Foraging Habitat of European Shags - A Multi-Year and Multi-Colony Tracking Approach to Identify Important Areas for Marine Conservation*). Slike miljøvariablene gjør seg sannsynligvis gjeldende også for andre kystbundne dykkende sjøfugl med strenge krav til avstanden mellom hekkeplassen og næringssøksområdene.

Konsekvensutredningen konkludere med at de negative konsekvensene for natur, miljø og samfunn ved å avsette området til akvakultur å være større enn de positive konsekvensene. I denne sammenheng er særlig de negative konsekvensene for eksisterende havbruksområder og naturmangfold vektlagt. Denne vurderingen deles av Statsforvalteren. Konsekvensen ved å åpne for lavtrofisk oppdrett har imidlertid kommunen vurdert som akseptabel. Til dette bemerker Statsforvalteren at lavtrofisk havbruk skiller seg vesentlig fra fiskeoppdrett med generelt mindre miljøpåvirkning og forstyrrelser som følge av driften. Begrenset erfaringsbakgrunn gjør at det er generelt sparsom kunnskap om miljøeffektene fra algedyrkingsanlegg, spesielt store anlegg som

foreløpig ikke er tatt i bruk i Norge. Samlet sett vurderes i denne sammenheng spredning av fremmede arter som den største trusselen mot miljøet. Det største kunnskapsbehovet er knyttet til spredning av arter, inkludert fremmede arter, mikroorganismer og sykdommer, og gener.

Under forutsetning av at AKV13 forholdes anlegg for lavtrofisk produksjon, slik forslått i tabell tre under planbestemmelse § 10.5.1 (alternativ 1) fremmes det ikke innsigelse. Det følger av dette at det fremmes innsigelse til alternativ 2 hvor det tillates akvakultur for alle arter. Ettersom man her berører naturmangfold av nasjonal og vesentlig regional verdi, vurderes den foreslåtte arealdisponeringen i alternativ 2 å være i strid med nasjonale mål og internasjonale forpliktelser om forvaltningen av naturmangfoldet. Dette gjør at Statsforvalteren ser det som nødvending å fremme innsigelse i henhold til T-2/16 kap. 3.8 kulepunkt 9 og 12. Vi finner ikke at samfunnsnytten er av en slik karakter eller størrelse at den overskrider de negative påvirkningen akvakultur av høytrofiske arter vil kunne gi for økosystemet og sjøfuglenes bruk av dette.

Forslag til løsning
Alternativ 1 vedtas.

AKV15 (Helligvær sørøst)
Kvannsundet er foreslått avsatt som akvakulturområde uten nærmere bestemmelser om hvilke artsgrupper eller arter av akvakultur som enkeltvis eller i kombinasjon kan etableres. Sundet er registrert som en svært viktig og større sammenhengende forekomst av den marine naturtypen skjellsand. Forekomsten er modellert basert på feltinnsamlede punktdata (samlet inn av NGU). Like sørvest for akvakulturområdet finnes det viktige tareskogforekomster, mens det i nordvest (mot Sørvær) er registrert et viktig bløtbunnsområde i strandsonen.

Også dette området har stor verdi for sjøfugl. Under sjøfugltellingene i 2015 og 2017 er det bl.a. registrert svartbak, ærfugl (VU), gråmåke (VU) og rødnebbterne i området. På Kvannøya, Valøya og bløtbunnsområdet rundt Jærbuholmen er det i tillegg bl.a. registrert fiskemåke (VU), krykkje (EN), lunde (EN), makrellterne (EN), storskarv (NT), storspove (EN), tjeld (NT), rødstilk (NT), brushane (VU), tyvjo (VU) og toppskarv. En del av disse artene er observert reproduserende eller mulig reproduserende i området. Store Kvannøya er videre en viktig hvileplass for toppskarv og storskarv.

Pågående sjøfuglkartlegging i regi av NINA viser forholdsvis høy tetthet av skarv (ubestemt art), svartbak og ærfugl på Store Kvannøya. I tillegg er gråmåke også påvist gjennom dronebilder tatt i vår. Statsforvalteren vurderer Kvannsundet med omkringliggende øyer som svært viktig for sjøfugl. Innsigelse fremmes av samme begrunnelse som for AKV13 alternativ 2 også derfor til AKV15. Statsforvalteren finner i denne sammenheng også grunn til å påpeke den samlede belastningen de seks foreslåtte akvakulturområdene innenfor en radius på fem km vil kunne gi på gruntområdene tilknyttet Helligvær-Lyngvær.

Forslag til løsning
Alternativ 2 vedtas.

NÆ10.4- Store Kalvøya
Store Kalvøya foreslås i ett av to fremmede alternativer endret fra rent LNFR-formål til næringsformål. Tilgrensende sjøareal avsettes da som havneformål. I alternativet hvor øya videreføres som LNFR-formål, avsettes et større sjøområde rundt til akvakulturformål. Dette som en slags videreføring da akvakulturvirksomhet inngår i det kombinerte formålet VK5 i gjeldende arealplan.

Landbasert oppdrettsvirksomhet bør som utgangspunkt legges til områder med eksisterende infrastruktur, og da fortrinnsvis til planavklarte næring-/industriområder. Dette i tråd med arealøkonomiske prinsipper og nasjonale forventninger punkt 34, 35 og 49. En realisering av NÆ10.4 vil være i strid med disse føringene, og medføre store og irreversible naturinngrep på en i dag uberørt øy.

Statsforvalteren fremmet 31.05.22 innsigelse til reguleringsplanforslag for Store Kalvøya. Dette blant annet ut fra de store friluftslivsinteresser som gjør seg gjeldende i området. I henhold til pbl. § 1-8 og Statlige planretningslinjer for differensiert strandsoneforvaltning bør det ikke tillates utbygging i områder som har spesiell verdi i forbindelse med friluftsliv og allmenn ferdsel, naturkvaliteter, naturmangfold, kulturmiljø og landskap. I dette tilfellet vil planforslaget, i likhet med reguleringsplanforslaget i 2022, være i konflikt med et område verdsatt som svært viktig for friluftslivet, jf. FK00002275 Korten-Fenes. Et landbasert oppdrettsanlegg vil åpenbart påvirke opplevelsen av friluftslivsområdet, og da særskilt ved bruk av sjøarealene. Dette i form av både auditive og visuelle forstyrrelser. Påvirkningen av dette friluftslivsområdet er etter vår vurdering betydelig undervurdert i konsekvensutredningen.

Den foreslåtte arealdisponeringen av Store Kalvøya bryter med nasjonale føringer gitt med tanke på å ivareta friluftslivets posisjon og videreutvikle dette gjennom ivaretakelse av allemannsretten, bevaring og tilrettelegging av viktige friluftslivsområder. Det vises i denne sammenheng bl.a. til pbl. § 1-8, Meld. St. 18 (2015–2016) og T-2/16 punkt 3.12.

Statsforvalteren fremmer innsigelse til avsettelsen av Store Kalvøya til næringsformål ut fra de store friluftslivsinteressene som er knyttet til Korten-Fenes og sjøområdet her. Tiltaket er ikke vurdert av å være av en slik vesentlig samfunnsnytte at dette forsvarer nedbygging av deler av en skjærgård med betydelige tilknyttede allmenne interesser.

Forslag til løsning
Alternativ 2 vedtas.

NVE sine vurderinger

NVE har i brev av 06.11.2025 fremmet innsigelse som følger:

> *NVE fremmer innsigelse til kommuneplanen fordi planen med gjeldende planbestemmelser og unntak fra plankrav hjemler direkte utbygging, uten at reell fare for naturpåkjenninger er dokumentert.*
>
> *For områder der det åpnes for direkte utbygging med hjemmel i kommuneplanen, vil kommuneplanen være siste plannivå.*
>
> *Rundskriv H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling -regjeringen.no, punkt 2.11.1 slår fast at «ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad. Kravet til ROS-analyse i lovens § 4-3 vil da ikke være oppfylt».*
>
> *Kommuneplanen vil være siste plannivå for de områdene som har unntak fra plankrav. Rundskriv H-5/18 presiserer også at «Dersom tiltak skal kunne realiseres direkte med hjemmel i kommuneplanens arealdel må kommunen ha sikret at krav om kartlegging, risikovurdering og oppfølging på*

reguleringsplannivå er ivaretatt gjennom kommuneplanprosessen». Områder der det åpnes for direkte utbygging må derfor være ferdig utredet på kommuneplannivå.

Innsigelsen er forankret i NVE veileder 2/2017 «Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging».

Mattilsynet

I brev av 07.11.2025 har Mattilsynet fremmet innsigelse. I uttalelsen viser de til:

For å beskytte folks helse (drikkevannsforskriften §1) er det viktig at det planlegges for sikker levering av nok drikkevann som er helsemessig trygt, jf. drikkevannsforskriften §9, leveringssikkerhet.

Det er av vesentlig regional betydning at kommunen planlegger slik at kommunens innbyggere er sikret levering av helsemessig trygt og nok drikkevann. Vi viser til drikkevannsforskriftens § 26 om kommunens plikter.

Planbeskrivelsen definerer bestemmelser og retningslinjer på side 6: «Bestemmelser gir sammen med plankartet juridiske rammer for arealbruk, forvaltning og bygging. Retningslinjer er ikke juridisk bindende, men gir veiledning for plan og byggesaker og supplerer i noen grad bestemmelsene. Er en del av bestemmelsesdokumentet.»

I veiledning til kommuneplanens planbestemmelser side 5 står det følgende: «Kommuneplanens retningslinjer er ikke juridisk bindende, men gir veiledning til plan og byggesaker. Retningslinjene supplerer noen av bestemmelsene med forklaring på hensikt medbestemmelsene, veiledning til kvalitetskrav og henvisninger til styrende dokumenter».

Bestemmelser for hensynssoner til drikkevann, overflatevann og grunnvann, finner vi i § 11 Hensynssoner H110 og H120. Her står det «innenfor hensynssonene tillates ikke tiltak som er i strid med drikkevannsinteressen.

Vedtatte klausuleringsbestemmelser gjelder for alle former for tiltak og aktiviteter innenfor klausuleringsområdet, samt for enhver som ferdes eller oppholder seg ved drikkevannskildene og innenfor nedslagsfelt.»

Under denne teksten ligger en lenke til retningslinjen. Den er organisert under fagområdet, vei, vann og avløp. Ved å klikke på den, kommer vi til klausuleringsbestemmelsene for alle kommunale vannverk i Bodø. Her er også kart med inntegnet sone rundt kildene.

Det er etablert særskilte klausuleringsbestemmelser til hvert enkelt vannverk/nedslagsfelt ut fra sårbarheten til vannverket, de fleste vedtatt rundt 1999-2004 (kommunale enkeltvedtak utenom KPA). De er tydelige og forutsigbare på hvilke aktiviteter som faktisk ikke tillates i nedslagsfeltet, og i og rundt råvannskilden.

Det er lagt inn klausuleringsbestemmelser for de kommunale vannverkene Heggmoen, Vågøyvannet, Festvåg, Saltstraumen, Misvær og for Låter private vassverk (Kjerringøy). Vi kan ikke se at det er lagt inn hensynssoner og bestemmelser for Breivik vannverk og Helligvær vannverk eller de private vannverkene Skjerstad vassverk, Kvikstad /Ljønes vannverk og Støvset vannverk i retningslinjen.

Mattilsynet er kjent med at disse private vannverkene er i prosess med kommunen for å koble

seg på nytt kommunalt drikkevann. Vi forventer at en eventuell ny kilde også tas inn i KPA med hensynssoner og juridisk bindende bestemmelser.

Det er gjort et godt arbeide for å synliggjøre nedslagsfeltene og klausuleringsbestemmelsene i retningslinjen. Den er brukervennlig og oversiktlig, men må være juridisk bindende dersom den skal stoppe uønsket aktivitet i hensynssonene.

Drikkevann er kritisk infrastruktur, og hensynet til rent og nok drikkevann skal veie tungt. Kommunene har derfor en plikt til å ta særskilt hensyn til hygienisk trygt drikkevann og nok vann til innbyggerne sine. Her er det «føre var-prinsippet som gjelder». Uønskede aktiviteter som kan føre til forurensning skal stoppes. Derfor skal KPA ha gode kart med definerte hensynssoner og juridisk bindende, lett tilgjengelige, konkrete og forutsigbare bestemmelser.

Det skal ikke være tilfeldig hvordan man forstår «tiltak som er i strid med drikkevannsinteressen». Bestemmelsene i § 11 Hensynssoner er ikke gode nok.

Mattilsynet ser det nødvendig å fremme innsigelse til denne planen fordi:
Vi mener at planbestemmelsene i kommuneplanen 2026–2038 ikke i tilstrekkelig grad sikrer beskyttelse av drikkevannskildene gjennom hensynssonene, slik at vannforsyningssystemene kan oppfylle kravene i drikkevannsforskriften.

Planbestemmelsene mister sin verdi dersom de ikke er juridisk bindende og lett tilgjengelige i KPA.

Statsforvalteren har foretatt en samlet vurdering av innkomne innsigelser og funnet at de skal fremmes.

ØVRIGE MERKNADER FRA STATSFORVALTEREN I NORDLAND

Planfaglige mangler[1]

Byggegrense sjø og vassdrag

Det er i § 1.11 foreslått et forbudt mot tiltak, med unntak av fasadeendringer i 100-metersbeltet fra strandlinjen langs sjø og i en sone på 50 m langs vann og vassdrag. Forbudet gjelder ikke når annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Det følger av bestemmelsens andre ledd at det innenfor områder avsatt til LNFR er tillatt med naust og båtopplag innenfor 100-metersbeltet langs sjø «*der slike bygg og anlegg er nødvendig med hensyn til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs*».

I KDDs uttalelse 28. mai 2019 (TUDEP-2019-1804-2) er problemstillingen tilknyttet å «skreddersy» en byggegrense slik at den bare gjelder for enkelte tiltak tatt opp. I uttalelsen gir departementet uttrykk for at dette ikke vil tilfredsstille kravet til byggegrense i § 1-8 tredje ledd, blant annet fordi det ville gitt en «uklar og lite oversiktlig situasjon». Når det nå bl.a. i forslaget til nevnte planbestemmelse gis unntak fra denne byggegrensen, finner Statsforvalteren at byggegrensen ikke tilfredsstiller kravet til

[1] Med planfaglige mangler tenker vi på feil og mangler knyttet til lov og forskriftskrav – typisk tekniske krav og formelle krav f eks knyttet til manglende dokumentasjon/utredning. Dette er krav som normalt skulle vært oppfylt ved utarbeidelse av planen og som kan få betydning for planens gyldighet. Denne type mangler vil avhjelpes ved at påpekt mangel rettes opp i det videre planarbeidet.

avvikende grensefastsettelse i pbl. § 1-8. Videre er det grunn til å stille spørsmål ved en slik angivelse for LNFR-områder som sådan i tilstrekkelig grad hensyntar og sikrer verdier som er til stede i strandsonen, herunder allmennhetens rekreasjons- og friluftsinteresser, naturverdier og verdier knyttet til landskap. Statsforvalteren påpeker videre at naust og båtopplag som ikke inngår direkte som ledd i stedbunden næring ikke har nødvending hjemmelsgrunnlag i rene LNFR-områder. Det fremstår derfor uklart hva denne generelle bestemmelsen egentlig er ment å ramme.

At forbudet i § 1-8 andre ledd kan settes til side eller innskrenkes av kommunale arealplaner, innebærer ikke nødvendigvis at kommunen står fritt til å åpne for bygging i strandsonen. Ved all planlegging i hundremesterbeltet langs sjøen plikter kommunene å vektlegge de særskilte arealdisponeringshensyn som er angitt i lovens bestemmelse. Dette gjelder også for nødvendige bygninger og tiltak innenfor stedbunden næring.

Statsforvalteren vurderer at angitt byggegrense er uklar og at den ved flere tilfeller kan være problematisk. I slike tilfeller er det ikke er synliggjort en konkret vurdering av hvorfor de allmenne hensynene må vike. Kommunen kan etter § 11-11 nr. 4 vedta bestemmelser som åpner for nødvendige landbrukstiltak i 100-metersbeltet langs sjøen. Kommunen bør derfor kartlegge landbruksinteressene i hundremetersbeltet langs sjøen, og gjennom kommuneplanprosessen avklare eventuelle behov for nye bygg eller anlegg i strandsonen.

Planfaglige råd[2]

AKV14- Lyngvær

Også dette akvakulturområdet er i likhet med Helligværlokalitetene konfliktfylt med tanke på sjøfugl og økosystem. Det ble i år registrert sjøfugl på Langskjæran, Jakobskæret, Dalholmen, Kalvøya, Slupsholman, Helsingøya og Helsingøyskjæret. Skarveforekomstene på Helsingøyskjæret trekkes særskilt fram. Dette området ligger muligens noe mindre sentralt i økosystemet enn tilfellene for lokalitetene ved Helligvær.

ABA- Ved Tverlandet småbåthavn

Et areal vest for Tverlandet småbåthavn forslås avsatt som område for annen type bebyggelse. Det bør av hensyn til strandengen her allerede på overordnet nivå avsettes en tydelig og konkret byggegrense mot sjø som ivaretar naturverdier tilknyttet denne.

Hunstad sør

Området er i gjeldende plan avsatt til boligformål. Det er lagt fram to ulike alternativer i planforslaget: Alternativ 1 er at vesentlig del av området tilbakeføres til LNFR, østlig del videreføres til utbyggingsformål. Alternativ 2 er at gjeldende formål videreføres for området, hele boligreserven på Hunstad sør videreføres til framtidig utbygging.

Området Hunstad sør omfatter et stort og i all hovedsak ubebygd natur- og kulturlandskap. Arealet grenser i øst og vest til bebygde områder/områder under utbygging og i sør til LNFR-område. I nord grenser arealet til spredt bebyggelse samt RV80/jernbane. Området omfatter ca. 28 daa fulldyrka mark, 70 daa innmarksbeite, skog og naturområder. Det meste av arealet som er klassifisert som

[2] Planfaglige råd er informasjon om de interesser og hensyn som fagorganet skal ivareta/sikre i planleggingen, og anbefalinger i forhold til løsninger. Det vil være kommunen som er nærmest til å foreta de endelige valgene.

innmarksbeite i AR5 er areal som egner seg for oppdyrking til fulldyrka jord, arealet består av mineraljord.

Dyrka jord er en ikke fornybar ressurs og det er derfor viktig, både i forhold til matproduksjon, beredskap og framtidige generasjoners mulighet til lokal matproduksjon å sikre jordressursene. Statsforvalteren anbefaler at kommunen velger alternativ 1 for området Hunstad sør.

VIDERE SAKSGANG

Innsigelsene fra Statsforvalteren, NVE og Mattilsynet medfører at planen ikke kan egen godkjennes av Bystyret slik den nå foreligger.

Dersom kommunen velger å ikke ta innsigelsen til følge, vises det til innsigelsesrundskrivet for videre prosess.

Med hilsen

Tom Cato Karlsen
statsforvalter

Katrine Erikstad
avdelingsdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:
1 Innsigelse - høring - kommuneplan - Bodø - kommuneplanens arealdel - 2026 - 2038
2 Innsigelse til kommuneplanens arealdel for Bodø 2026-2038.pdf

Kopi til:

Norges vassdrags- og energidirektorat	Postboks 5091 Majorstua	0301	Oslo
MATTILSYNET	Felles postmottak Postboks 383	2381	BRUMUNDDAL
FISKERIDIREKTORATET	Postboks 185 Sentrum	5804	BERGEN
NORDLAND FYLKESKOMMUNE	Postboks 1485 Fylkeshuset	8048	BODØ

Statsforvalteren i Troms og Finnmark
Romssa ja Finnmárkku stáhtahálddašeaddji
Tromssan ja Finmarkun staatinhallittija

Vår dato: 02.12.2025
Vår referanse: 2025/10817
Deres dato:
Deres referanse

BODØ KOMMUNE
Postboks 319
8001 BODØ

Telefonnummer til saksbehandler
Iris Jæger, 77642073

Uttalelse til kommuneplanens arealdel 2026 - 2038 - Bodø kommune - Bådådjo suohkan - Buvda kommuvna

Statsforvalteren i Troms og Finnmark viser til høring og offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel for Bodø kommune/Bådådjåsuohkan/Buvda kommuvna. Vi beklager at vi ikke kunne overholde opprinnelig frist satt av Bodø kommune.

Statsforvalteren i Nordland har i brev datert 20.10.2024 erklært seg inhabil etter forvaltningsloven § 6 andre ledd til å behandle deler av kommuneplanens arealdel for Bodø som omhandler arealbruken av Aspmyra stadion og Aspmyra kunstgressbane med omkringliggende areal. Statsforvalteren erklærer seg også inhabil for behandling av arealavsetningen KBA2.34. Utdypende begrunnelser finnes i vedlagt brev.

Digitaliserings og forvaltningsdepartementet har i brev datert 29.10.2024 oppnevnt Statsforvalteren i Troms og Finnmark som settestatsforvalter for å behandle arealbruken i områdene KBA2.32, KBA2.11 og KBA2.34, jf. forvaltningsloven § 9 andre ledd.

KBA2.32 – Aspmyra kunstgressbane

Merknad

I gjeldende reguleringsplan er området satt av til idrett/sport, lek, friområde og parkering. I konsekvensutredningen er konsekvensen for nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv vurdert til å ha stor negativ konsekvens (-3). Konsekvensen vurderes slik:

> Innspill legger til rette for endret bruk av Aspmyra kunstgress og grøntareal. Kunstgresset er tilgjengelig for alle, og er viktig for breddeidretten. Det har sammen med grøntområde/ lekeplass en viktig funksjon som møteplass. Grøntområde omfattes av handlingsplan for parker og byrom, og er en del av en sammenhengende grønnstruktur fra sentrum (Torvgata) mot Hernes (Bodø kirkegård, Gråholten). Stor negativ konsekvens.

I Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging er følgende forventning knyttet til barn og unges oppvekstmiljø særlig relevant:

- Kommunen har et ansvar for å sikre lett tilgjengelige arealer til opphold og aktivitet for barn og unge, blant annet gjennom parker, grøntområder og gang- og sykkelveier.
- Kommunene skal sikre tilstrekkelige arealer til kultur- og idrettsformål, som er viktige arenaer for barn og unges deltakelse og utvikling.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging omhandler krav til fysisk utforming i pkt. 5. Følgende krav fremsettes i bokstav d):

Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b overfor, for å møte dagens eller fremtidens behov ikke er oppfylt.

Statsforvalteren er i tvil om dette kravet oppfylles ved omdisponering av KBA2.32 *Aspmyra kunstgressbane* og vi kan ikke se at dette er direkte vurdert. Vi ber Bodø kommune vurdere dette forholdet, og vurdere om arealet bør tillates omdisponert. Dersom kommunen kommer til at arealet kan omdisponeres, ber vi om at det vurderes bestemmelser knyttet til arealet som legger føringer for hvordan hensynet til barn og unge skal ivaretas i en reguleringsplanprosess, gjennom ivaretakelse av grønnstruktur og idrettsformål.

Vi har ingen flere merknader til områdene vi er satt til å ivareta, og ønsker lykke til med det avsluttende arbeidet med planen.

Med hilsen

Hans Kristian Rønningen (e.f.)
leder for planseksjonen

Iris Jæger
seniorrådgiver plan

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I NORDLAND Postboks 1405 8002 BODØ

Tilbakemelding på planforslaget for KPA 2026-2038

Navn:	Marit Bjørnå Wilskow og Stian Solhaug
Hvem representerer du:	Privat / beboer og bruker av Rødbrekka veien med omegn
E-post:	Stian.solhaug@gmail.com
Adresse:	Rødbrekka 2
Dato:	11/11 2025

Problemstilling og område

Området ved Rødbrekka med Junkerveien, Kleivaveien, Hellran og Trollåsveien er en utfordrende veistrekning med flere konfliktsoner mellom kjørende og myke trafikanter. Årsaken er i hovedsak hastighet på kjøretøy.

Som eier av Rødbrekka 2 ser vi at det planlegges fysisk inngrep på 31/904 som vi på generelt grunnlag ser på som utfordrende. God sikt er bra for trafikksikkerhet, men vi ser at trenden forsterker høy hastighet som en konsekvens av god sikt og gode kjøreforhold. Strekningen mellom Stordalen og Maskinisten parkeringsplass (i begge retninger) utfordres av til dels høy fart. Vi registrerer utfordringer ved kryssing av Kleivaveien som følge av veiutformingen (bakketopp), både fra gatene Rødbrekka og Hellran der spesielt barn og eldre har utfordringer som en konsekvens av hastighetsnivået. Uten å dvele for mye med kollektivtrafikken, så er det en unison oppfatning i området at kollektivtransporten bidrar til problemstilling med høy hastighet og til dels aggressiv kjøreatferd.

Støy og støvnivået som følge av økt hastighet forsterkes. Økt sandstrøing på vei som tiltak for fremkommelighet for kollektivtrafikken i kombinasjon med redusert gatefeiing vil øke problemer med støvnivået. STAMI (m.fl.) peker på effekten og konsekvensen av begge forholdene som nevnt over og en økende problemstilling i samfunnet.

Vi forstår at det kan være fordeler ved å forbedre løsninger for krysset Rødbrekka / Kleivaveien og har innvendinger til foreslått lengde inn på eiendommen 31/904. Skal vegnormaler legges til grunn for «optimal løsning», bør dette også gjelde flere fag, som universell utforming med mer. Vi forutsetter at en eventuell utforming av krysset som foreslått bidrar til trafikksikker kryssing av Kleivaveien til og fra Rødbrekka som faktisk benyttes regelmessig både av boende i Rødbrekka med tilhørende gater og ved utflukter til og fra marka/Keiservarden – som »den grønne stien» via «Rødbrekkasvingen». Vi forutsetter også forebyggende tiltak mot støy og innsyn.

Når det gjelder hensynet til universell utforming som nedsenkning i kantstein, fotgjengerfelt, fortausbredde generelt og spesielt i vintersesongen, vil vi oppfordre Bodø kommune å ha en mer balansert og like prioritert oppmerksomhet på de forholdene som mot «vegnormalen for sikt og gateutforming». I vintersesongen skaper vinterdrift og gateutforming store utfordringer med å ivareta målsetning om trygg skolevei og gangsone for de som benytter fortauet både til fots og med vogn/assistert transport. Konsekvensen er økt biltransport. Kryssende til og fra Maskinisten utfartsområdet

Vi mener at dagens løsning med vikeplikt og hastighetsnivå er viktig for å unngå og forsterke negative trekk i trafikkmiljøet og trafikkfarlig situasjoner.

Det kan henvises til politiets oppgave å håndheve veitrafikkloven og brudd på denne, men dialog med Politiet viser at det er tekniske utfordringer med fartskontroll på grunn av siktelengder i tillegg til ressursmangler og nødvendige prioriteringer. Det viser et sterkt behov for å samordne forhold som fysiske tiltak og tiltak som påvirker holdning og atferd. Her kan vi vise til uttalelser både fra Bodø kommunen og erfaringer fra lignende situasjoner som underbygger påstand om at veiutforming bidrar til økt hastighet og forsterking av uønsket atferd i trafikkmiljøet.

Vi ønsker også å legge til grunn at Bodø kommune må ta sin del av ansvaret for å løse risikoatferd i trafikken via målrettede kampanjer, informasjon, fysiske tiltak med mer. Dette er også viktige grep i «tillitsreformen og kontrakten» for samfunnsoppdraget.

Viser til referanser nedenfor som vi mener underbygger vårt synspunkt for en eventuell endring av krysset Kleivaveien / Røbrekka og den generelle situasjon for trafikksikkerheten langs Kleivaveien / Junkerveien / Hellran / Trollåsveien.

Kommunedirektørens saksfremlegg til formannskapet 16/10 2025 for lavere fartsgrense i Fjellveien. Her poengteres det, med faglig utredning i bunn *(en faglig vurdering som oppfattes som godt kjent på generelt grunnlag fra lignende saker)* at trafikkmengde og hastighet har direkte innvirkning på støyforhold og livskvalitet og ikke minst trafikksikkerhet. Det er en erkjennelse i saksfremlegget at veiens utforming inviterer til høyere fart, som igjen har negative påvirkninger.

- ⇨ Uten å kommentere dette nærmere, da kommunen selv har ekspertkompetanse på området, så vil vi trekke frem denne påstand om å legge til rette for løsninger som ivaretar kommunens målsetning for gående og syklende, som også er i tråd med helsedirektoratets faglige råd.

Oppsummering fra innspill til KPA med tilsvar

Statens Vegvesen der det poengteres viktigheten av planleggingstiltak som ivaretar støymessige forhold, nullvekstmål for biltrafikk og balansering opp imot trafikksikkerhet, der Bodø kommune tar merknader til orientering og innarbeides i videre planarbeid.

Helse og miljøtilsyn Salten med innspill og merknader til blant annet at planarbeid må bygge på kunnskap om helsetilstand og påvirkningsfaktorer i kommunen, det bør vektlegges å forebygge helsekonsekvenser av støy ved å utvikle gode lydmiljøer med videre, der Bodø kommune anerkjenner viktigheten av forholdene og samtidig poengterer viktigheten med universell utforming, trafikksikkerhet med mer i videre planarbeid.

Nordland fylkeskommune sine forventninger til at trafikksikkerhet og framkommelighet for alle trafikkgrupper utredes i planarbeidet, som Bodø kommune også legges til grunn i vurdering av innspill som kommer frem i planprosess.

- ⇨ Kommentar til NFK sine merknader, er at vi sitter med en oppfatning av at det er flere enkeltpersoner / foreninger som trekker frem problemer med uheldige etablerte løsninger som igjen skaper utfordringer og til dels trafikkfarlige situasjoner. Med det, er det viktig at fremtidige tiltak avbøter så langt det er mulig etablerte løsninger som motvirker mål og hensikt og at nye løsninger ivaretar trafikksikkerhet og kommunens målsetninger omkring tema.

Fra: Svein Einar Stuen[svestuen@gmail.com]
Sendt: 31.10.2025 10:41:39
Til: Ingvild Gabrielsen[Ingvild.Gabrielsen@bodo.kommune.no]
Kopi: Anniken Aune[Anniken.Aune@bodo.kommune.no]; Gudandr@online.no[Gudandr@online.no]; Knut-Ole Nordlie[Knut-Ole.Nordlie@bodo.kommune.no];
Tittel: Hvorfor tas ikke Skutvika vare på i forslag til ny arealdel?

Jeg antar at Bodø kommune er godt kjent med de verdiene som er knyttet til Skutvika utenfor Godøynes. Dette er områder som har vært brukt som utfartsområde for bl.a skolen på Tverlandet i alle år, i tillegg til at det er et yndet utfartsområde for folk i nærområdet. Det er derfor overraskende å se at dere nå foreslår å utvide området som disponeres til fritidsbebyggelse til å omfatte landområdene på nord- og sørsiden av Skutvika, i tillegg til at dere beholder Skutvika som havneområde.

Det er positivt at kommunen har gjennomført "planvask" - og nå foreslår å ta ut en del områder som i gjeldende plan er lagt ut til fritidsbebyggelse. Det er derfor vanskelig å forstå hvorfor dere går motsatt vei her. Det er allerede et område som er etablert til havneformål i området Kvitnesodden - nord for Skutvikodden.

Har dere vurdert å gjennomføre en planvask også her, slik at hytteområdet begrenses mot sjøen og Skutvika som helhet bevares som friluftsområde og områer for naturopplevelse for framtidige generasjoner.

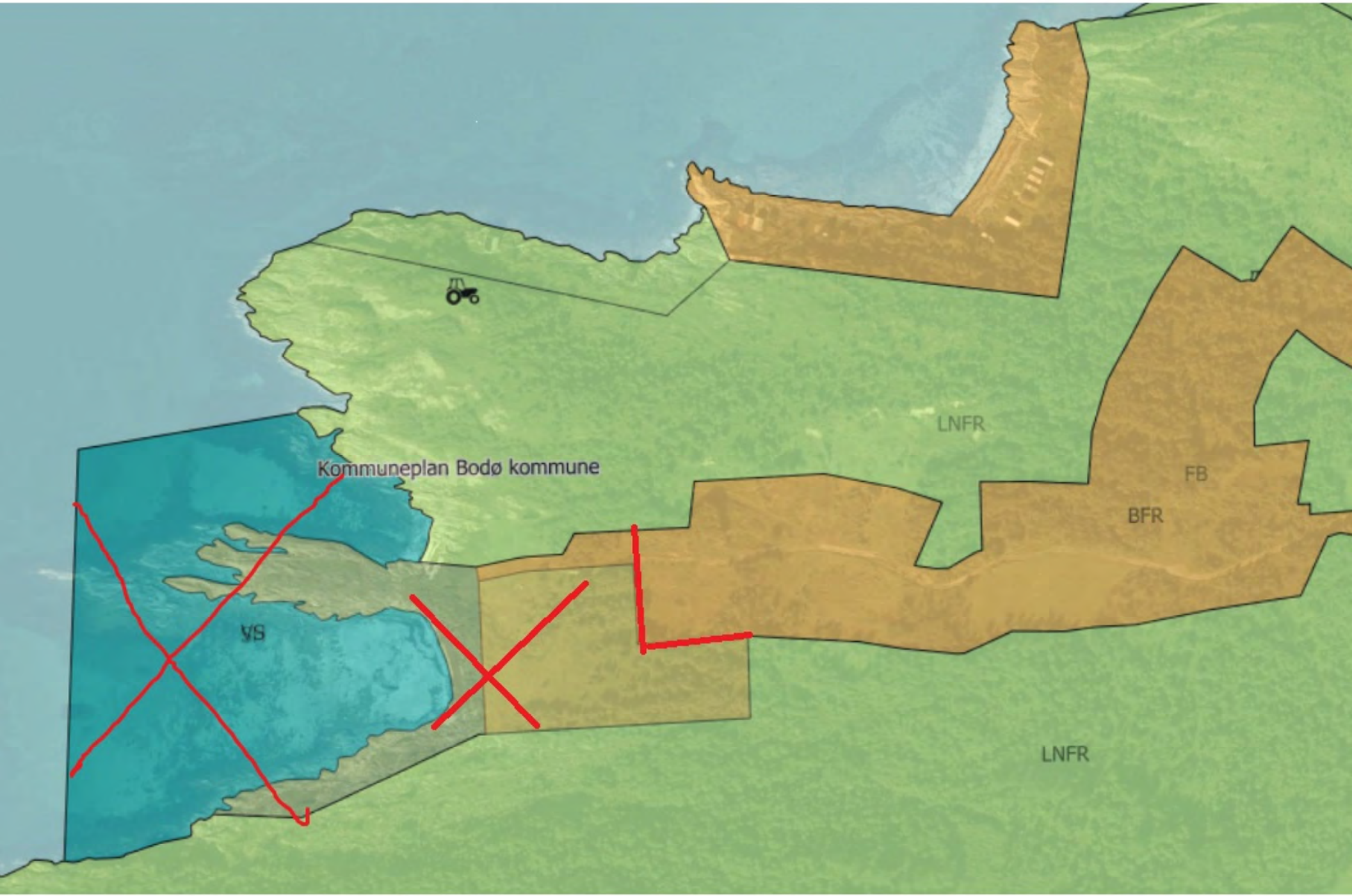
Det er, som dere er godt kjent med, muligheter for å søke midler til sikring av områder til friluftsfomål (jf. Miljødirektoratet). Dette vil gi mulighet for at grunneier kan kompenseres for tap i rimelig grad.

Vedlagt følger et kart som viser de omtalte områdene.

Mvh

Svein Einar Stuen

mob 47389732


Kommuneplan Bodø kommune
LNFR
FB
BFR
VS
LNFR

Fra: Sverre Sedeniussen[Sverre.Sedeniussen@vitecsoftware.com]
Sendt: 07.10.2025 12:29:42
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Kopi: Ingvild Gabrielsen[Ingvild.Gabrielsen@bodo.kommune.no];
Tittel: Høringsinnspill – kommuneplanens arealdel 2026–2038 – saksnr. 2024/1938 – Vokkøya

---

Hei,

Vedlagt følger mitt høringsinnspill til kommuneplanens arealdel 2026–2038 (saksnr. 2024/1938).
Innspillet gjelder eiendommene **gnr. 6 bnr. 43** og **gnr. 6 bnr. 31** på Vokkøya i Bodø kommune.

Jeg viser til kommunens forslag om LNFR spredt bolig- og fritidsbebyggelse på Vokkøy og Wetterøy, og ber
om at også disse to eiendommene vurderes innlemmet i samme kategori.
Vedlagt følger brev med begrunnelse samt kart og dokumentasjon.

Takk for at dere tar dere tid til å vurdere innspillet.

Med vennlig hilsen
Sverre Sedeniussen
Karusveien 12A
1481 Hagan
Tlf.: 916 93 420

Vedlegg:

1. Høringsinnspill – kommuneplanens arealdel 2026–2038 (pdf)

2. Dokument fra Bodø kommune (Plankontoret) – Gnr. 6 bnr. 43 (1998)

3. Kart over eiendommene gnr. 6 bnr. 31 og gnr. 6 bnr. 43

Høringsinnspill – kommuneplanens arealdel 2026–2038

Til Bodø kommune, Plan og mobilitet
v/ Ingvild Gabrielsen

Emne: Høringsinnspill – kommuneplanens arealdel 2026–2038 – saksnr. 2024/1938
Eiendom: Gnr. 6 bnr. 43, Vokkøya – Bodø kommune

Dato: 07.10.2025

Jeg ønsker først å takke kommunen for at den i arbeidet med ny kommuneplan har tatt hensyn til innspillene fra **Vokkøy og Wetterøy Velforening**, og at det nå foreslås å avsette enkelte områder til **LNFR spredt bolig- og fritidsbebyggelse** på øyene. Dette er et positivt og viktig steg for å sikre en **balansert utvikling med både fast bosetting og fritidsbruk på øyene.**

I tillegg til de områdene kommunen selv har foreslått, vil jeg be om at **eiendom gnr. 6 bnr. 43** på Vokkøya også vurderes innlemmet i samme kategori – **LNFR spredt bolig- og fritidsbebyggelse.**

Bakgrunn:

- Eiendommen ble **utskilt i 1998 fra gnr. 6 bnr. 32** og **solgt som hyttetomt** til Tor Egil Johansen, jf. vedlagte dokument fra Bodø kommune, plankontoret.
- I 2024 kjøpte jeg denne eiendommen av Johansen **nettopp til det formålet den ble opprettet for – fritidsbebyggelse.**
- Det vil derfor være naturlig og i tråd med både tidligere kommunal praksis og områdets bruk at tomta inngår i LNFR-området for spredt bolig- og fritidsbebyggelse, på lik linje med andre nærliggende eiendommer som nå foreslås avsatt i planen.

Jeg er også kjent med at **eier av naboeiendommen gnr. 6 bnr. 31** har tilsvarende planer om å bygge i området.
Begge disse eiendommene (6/31 og 6/43) ble også foreslått som aktuelle områder for LNFR spredt bolig- og fritidsbebyggelse i Velforeningens tidligere innspill til kommuneplanen.
Vi som eier disse eiendommene er **aktive brukere av øya**, og har til hensikt å fortsette å bruke og ta vare på områdene i tråd med lokal tradisjon og naturgrunnlag.
Det vil derfor være naturlig å se disse to eiendommene i sammenheng når planen nå oppdateres.

Jeg ber derfor om at **eiendom gnr. 6 bnr. 43**, og **gnr. 6 bnr. 31**, tas med i planen som **LNFR spredt bolig og fritidsbolig.**

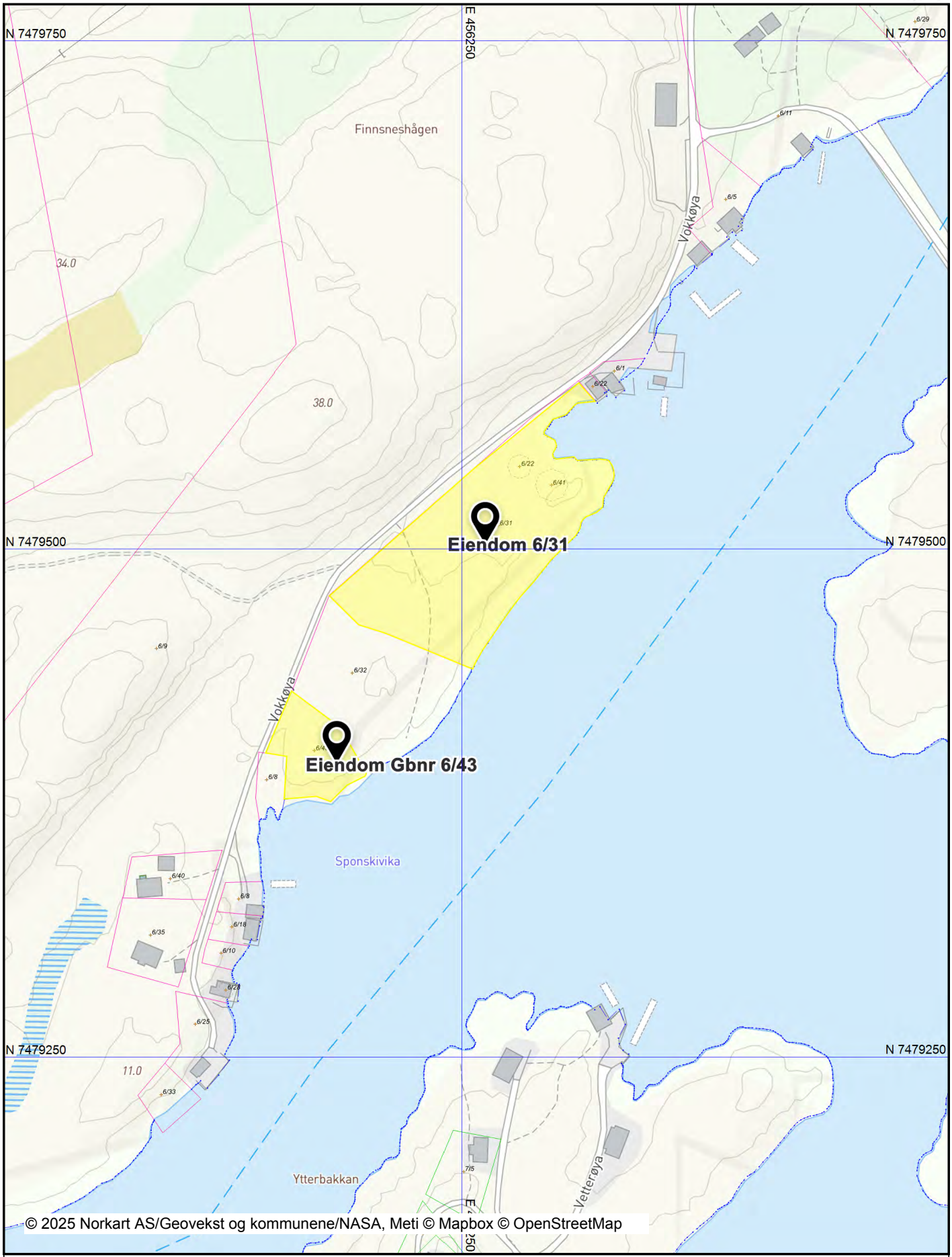
Vedlegg:

1. Dokument fra Bodø kommune (Plankontoret) – Gnr. 6 bnr. 43 (1998)
2. Kart som viser eiendommene gnr. 6 bnr. 31 og gnr. 6 bnr. 43 på Vokkøya

Med vennlig hilsen
Sverre Sedeniussen
Karusveien 12A, 1481 Hagan
Tlf.: 916 93 420

Oversikt over eiendommene 6/43 og 6/31

Dato: 07.10.2025 Målestokk: 1:2500 Koordinatsystem: UTM 33N



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.

BODØ KOMMUNE
TEKNISK AVDELING - PLANKONTORET
BYGGESAKSSEKSJONEN

RP

M01NS
6/43 Delingssak Ved

Jensen Harald Emil
Tistelveien 6B

7033 TRONDHEIM

Dato: 29/10/98

Vår ref.:
BS025629.698/HL
98/1557

Arkiv:
/L33/

Deres ref.:

GODKJENT FRADELING HYTTETOMT. GNR 6/32 - VOKKØY.

Viser til Deres søknad mottatt 24.08.98.

Søknaden gjelder fradeling av hyttetomt.

Med hjemmel i Plan og bygningslovens § 63 og i medhold av kommunelovens § 23 nr.4 og Bodø bystyres vedtak om delegasjon godkjennes deling som omsøkt.

Med hjemmel i Plan og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra pkt 4 i bestemmelsene tilknyttet kommuneplanens arealdel, for fradeling/bygging innenfor en sone på 100 m fra sjø.

Parsellens størrelse begrenses til 1500 m².

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen. Dette gjelder også eventuelle forbehold i vedtaket. Det vises for øvrig til
./. vedlagte orientering.

Tore Skredstup
seksjonsleder, byggesak

Hanne L. Aasmoe
Hanne L. Aasmoe
avd.ing.

Kopi: Tor E. Johansen, Skiviklia 33, 8061 LØPSMARKA

T.KOLSTAD EIENDOM

Bodø kommune

Bodø, 11.11.2025

HØRINGSUTTALELSE – KOMMUNEPLANENS AREALDEL (KPA) 2026–2038

T Kolstad Eiendom AS som lokal nærings- og boligutviklinger har vi en del innspill til Kommuneplanens Arealdel (KPA).

Som næringsaktør uttrykker vi bekymring for den lave befolkningsveksten i kommunen, samt den demografiske utviklingen med en stadig eldre befolkning. I tillegg observeres et begrenset aktivitetsnivå, særlig innen privat sektor. På denne bakgrunn mener vi at kommunen i større grad bør tilrettelegge for og være positivt innstilt til alle initiativ som bidrar til økt aktivitet.

Verdiskaping er en forutsetning for videre samfunnsutvikling, og et konstruktivt og målrettet samarbeid mellom kommune og næringsliv er avgjørende for å lykkes. Kommunens overordnede målsetning om SOL (Samarbeid, Optimisme og Løsning) bør derfor forankres tydeligere i hele organisasjonen. Dette vil styrke grunnlaget for verdiskaping og bidra til økt bolyst, som igjen kan fremme vekst og bærekraftig utvikling i kommunen.

Vi mener at det i utviklingen av planen ikke er hensyntatt målet om å skape attraktive boliger for økt tilflyttning av aldersgruppen 25-45 år. Kommunen har ikke gjort noen undersøkelser av hvilke boliger denne gruppen ønsker, eller som gjør det attraktivt å flytte til byen. Vi mener planen i hvovedsak legger lite vekt på boliger som er attraktive for familllieri etablererfasen, herunder etablering av rekkehus med nærhet til skoler og barnehager. Vi har i høringsrunder av planen tatt opp dette spørsmålet, og her har kommunens planavdelig bekreftet at dette ikke er vurdert i arbeidet med KPA.

Når det ikke tilføres nye områder for boligbygging, vil dette også medføre at lokale små eiere og byggmestre ikke vil kunne drive boligbygging i små skala. Noe som igjen vil gi ringvirkninger for lokalat næringsliv.

T Kolstad Eiendom Konsernet har følgende eiendommer hvor vi ønsker endringer fra foreslått KPA;

Eiendom	***Ønsket formål i KPA***	***Argumenter for endringer;***
Innstrandveien 80 og 82. Gnr 43/Bnr 13 og Gnr 43/Bnr 50	Bolig	Tomten og området ønskes avsatt til boligformål. Vårt mål er tilby boliger til unge, billige og enklere boliger. Området som ikke kan utnyttes til boliger kan anvendes til kolonihager med tilhørende bygg. Området er i nærhet til en ny skole, med god kapasitet. Samt Mørkved handlespark. Det er også øvrig

		bebyggelse i området, og en naturlig utvikling om en ser på utviklingen omkring.
Sørstrupen/Jensvoll/ Slåttlia Gnr 40/Bnr 4	Bolig	Tomten ønskes avsatt til boligformål. Området er en naturlig forlengelse av Sørstrupen, Jesvolldalen og Slåttlia. Og et godt alternativ for boligfortetting. Tomten har er egnet for boligbebyggelse i kombinasjon med naturen.
Alsos / Kjerringøy Gnr 122/Bnr 15	Kombinasjon Bolig/Fritid	**Her er våre tidligere innspill forslått endret.** Eiendommen er regulert til boligformål, ønskes avsatt til en kombinasjon av bolig/fritidseiendom. Ikke mulig på grunn av tomteforhold å anlegge infrastruktur til boligformål-kostnadskrevende.
Veståsen Gnr 40/ Bnr 150	Bolig	Er i dag avsatt til LNF, ønsker området avsatt til boligformål. Et område som i liten grad benyttes til LNF. Går en sti gjennom området, som kan bevares og utbedres.
Parkveien 51	Bolig	God utnyttelse, inntil 100% og høyder. Boligfortetting
Thalleveien/ Kirkeveien	Bolig /Næring	Inntil 100% utnyttelse, boligfortetting og gode høyder (8.etg)
Turveien / Mørkved bydelssentrum Gnr 42/ Bnr558 Gnr 42/Bnr 650	Bolig /Næring	Her har kommunen startet arbeidet med omregulering. Viktig med god utnyttelse og gode høyder.
Storgata 8 Gnr 138/ Bnr 2097	Bolig /Næring	Ønsker at området avsettes slik at eksisterende bebyggelse kan påbygges med næring eller boliger. Dagens høyder er 4 etg. ønskes påbygges med minimum 2 etg.

Vi ser også at lokale krav utfover TEK 17 er med på å fordyre boligbygging i Bodø. Her er et utdrag på krav som er utover TEK 17

Tema	**Krav i Bodø KPA 2026–2038 utover TEK17**
Energi & klima	Passivhusnivå, lokal energiproduksjon, utslippsfri byggeplass

T.KOLSTAD
EIENDOM

Tema	Krav i Bodø KPA 2026–2038 utover TEK17
Overvann	Lokal håndtering (LOD), regnbed, grønne tak
Støy	Stille side, dempet fasade, dokumentasjonskrav
Universell utforming	Full UU på uteområder og fellesarealer
Grønnstruktur	Bevaring av trær, erstatningsplanting, sikringssoner
Arealnøytralitet	Kompensasjon for tapt natur
Materialbruk	Ombruk, klimagassreduksjon, massebalanse
Estetikk & arkitektur	Tiltaksklasse 3, arkitektkonkurranse, terrengtilpasning
Mobilitet	Streng parkering, sykkel og bildeling
Kultur & helse	Barn, folkehelse og kulturmiljø inn i planlegging

Ber også om at Bodø Kommune vurderer Kommunaldepartementets oppfordringer om å stille strengere krav utover nasjonale krav – TEK 17. Da dette er med på å redusere boligbygging, samt et kostnadsdrivende.

Med Vennlig hilsen

T Kolstad Eiendom AS

Line Olsen

Tapstad Kraftverk

Fjordveien 258

8102 Skjerstad 14.11.2025

Bodø kommune

postmottak@bodo.kommune.no

Uttalelse til kommuneplanens arealdel, sak 2024/1938

Viser til forslag til ny kommuneplanens arealdel 2026-2038 som nå ligger ute til høring.

1. **Byggegrense mot sjøen**

Det er ikke tatt med forbudsgrense/byggegrense for 100-meters belte mot sjøen i store deler av kommunen. Dette er kun tatt med i sentrum og Bliksvær. Det hadde vært formålstjenlig å ha byggegrense på hele kystlinjen med de formålene som naturlig faller inn i ulike byggeformål.

Under disse formålene er alle formålene etter plan og bygningsloven §§12.5.1, **bebyggelse og anlegg** og 5, landbruks-, natur- og friluftsområder der kommuneplanens arealdel tillater spredt **bolig-, fritidsbolig- og næringsvirksomhet**.

Disse områdene finnes ofte i nærheten av sjøen, men som for eksempel tidligere er ikke laget egne byggegrenser i reguleringsplaner, eller naturlig faller utenom formålet med bestemmelsene. Er det ikke regulert byggegrense i reguleringsplan havner det og kommuneplan i såkalt «motstrid», som nevnt i kapittel 1.1.2 mv.

Pbl §1-8.Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag presiserer*: Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2*.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen utdyper dette ytterligere. Der kommer det tydelig frem at eventuell byggegrense bør fastsettes helhetlig i kommuneplanen.

Det er gjort arbeid med kartlegging av verdier i strandsonen i temakart **Funksjonell strandsone**. Den har ingen juridisk bindende virkning og kan brukes kun til vurdering. Der er det gjort solid arbeid, men ikke tatt med i vurdering dilemmaet om reguleringsplaner.

Funksjonell strandsone bør vises i kommuneplan som forbudssone og revidere områdene med gjeldende reguleringsplan etter byggeformål innenfor sonen.

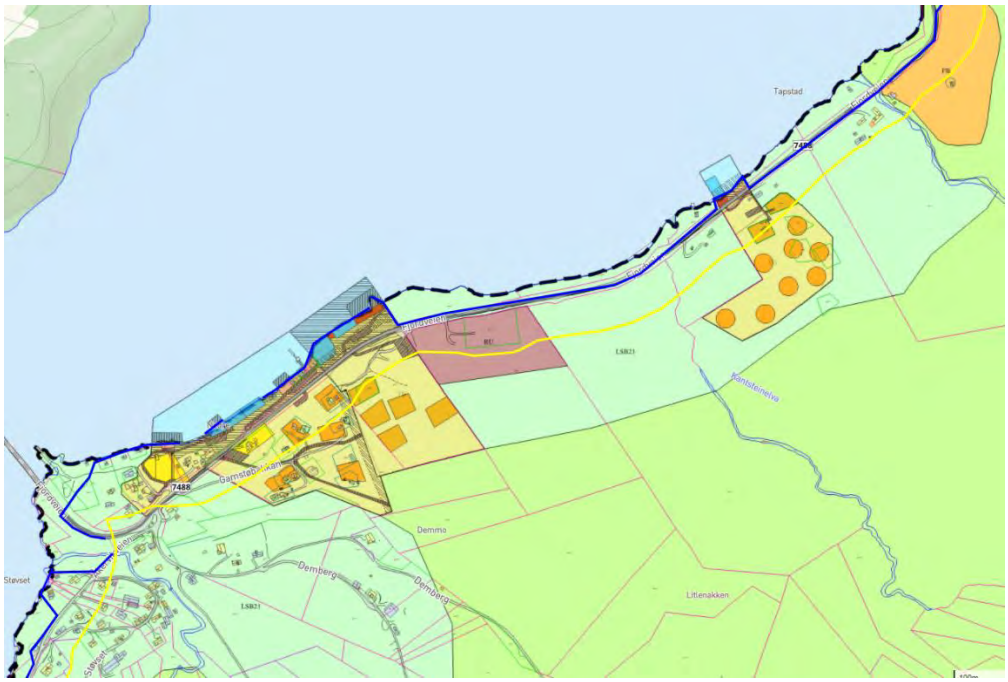
Det er sikkert unødvendig komplisert for forvaltningen også at det er slik. Det brukes mye ressurser i alle ledd og behandlingsorganer fordi det kreves dispensasjon fra 100-meters belte for alle tiltak utenom fasadeendring. Det er mange saker som medfører unødvendige kostnader i forbindelse med å lage og behandle søknader, særlig når det er naturlig å gi dispensasjon.

Eksempelvis kan vi ta vurdering for LNFR område med spredt boligbygging. Det er flere strekninger der det er ingen interesser for andre en de som har tunet sitt i 100-m belte, gjerne

ovenfor en fylkesvei eller annen offentlig vei. Dette er ivaretatt godt i temakartet **Funksjonell strandsone.**

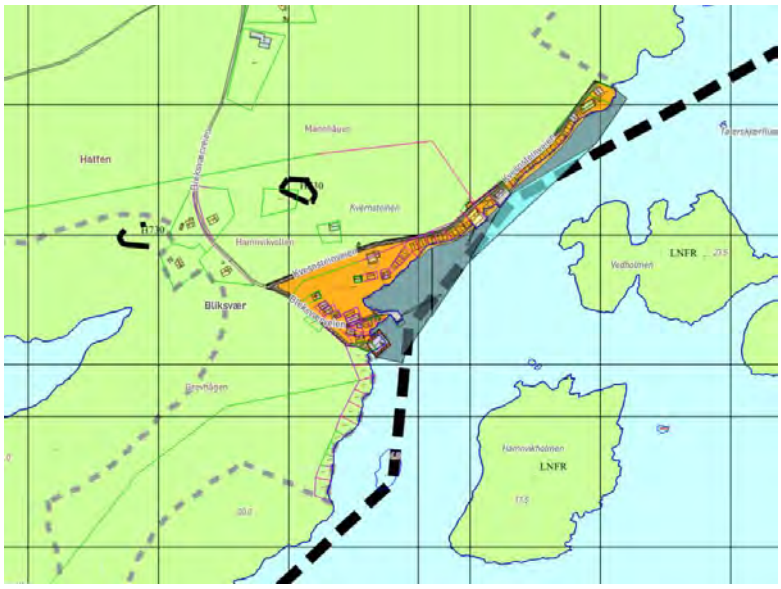
Utsnitt av temakart Funksjonell Strandsone.

Her er forslag med eksempel på samme utsnittet der reguleringsplan er tatt med (forbudsgrense med blått, 100- meters belte med gult).



Forslag til byggegrense

Dette er gjort i Bliksvær, og det burde gjøres i hele kommunen, slik:



Utsnitt fra Bliksvær

Dette ble ikke sendt inn som innspill men som en uttalelse til høring fordi vi trodde at **Funksjonell strandsone** skulle legges inn som juridisk element til kommuneplanforslaget. Dette ble oppdaget først etter at planen var sendt til høring.

2. **Teknisk justering av formålsgrense for FB ved Tapstadelva**

Området for verkstedet er innen formålet FB. Dette er virksomhet under gårdsdrifta og grensa bes endret slik:

Med vennlig hilsen

Ing. Vesa Jäntti

Tapstad Kraftverk

Tlf: 905 88 334

Fra: Tonje Aspevold[aspevold.tonje@gmail.com]
Sendt: 15.11.2025 23:02:52
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Tittel: 2024/1938

Innspill til kommuneplanens arealdel 2024/1938, se vedlegg

Innsigelse til planlagt etablering av nytt industrielt oppdrettsanlegg i Helligvær utenfor Valløya–Tjønnøya – høringsfrist 16.11.25

Jeg fremmer med dette en formell innsigelse mot planene om ytterligere etablering av industrielt oppdrett i Helligvær utenfor Valløya–Tjønnøya. Området er allerede betydelig belastet av eksisterende anlegg, og saken har vært oppe til behandling tidligere. At den likevel stadig bringes tilbake skaper utrygghet, uro og frustrasjon blant oss som hjemmelshavere/ grunneiere og brukere av området regelmessig.

---

1. Tidligere behandling – gjentatte prosesser skaper uforutsigbarhet

Dette er ikke første gang det foreslås nye oppdrettslokaliteter i Helligvær. Gjentatte prosesser over flere år gjør det vanskelig å oppleve forutsigbarhet og trygghet i sitt eget nærmiljø. Når en sak som tidligere har møtt motstand stadig løftes frem igjen, oppfattes det som at lokale interesser, bekymringer og erfaringer ikke blir tatt på alvor. Dette skaper unødvendig konflikt, binder tid og bidrar til en vedvarende følelse av press fra en industri som allerede er tungt etablert i området.

---

2. Økende belastning på et presset havmiljø – Bærekraftsmål 14

Det finnes allerede flere oppdrettsanlegg i Helligvær. Mange som fisker i området – både yrkes- og fritidsfiskere – har over tid opplevd en tydelig reduksjon i fiskesamfunnets balanse. Selv om mengden sei har økt, er kvaliteten betydelig dårligere. Dette skyldes at seien beiter på fôrspill fra anleggene, noe som gjør at fisken ofte spalter seg i kjøttet dersom den ikke sløyes umiddelbart etter fangst. Dette er et tydelig tegn på hvordan oppdrett påvirker det marine økosystemet.

Ytterligere utbygging vil forsterke presset på:

- villfiskens økologiske balanse
- gyte- og oppvekstområder
- det marine økosystemet som allerede viser klare tegn på belastning

Dette er i strid med **Bærekraftsmål 14 – Livet under vann**, som vektlegger behovet for å beskytte og gjenoppbygge marine økosystemer og redusere menneskelig påvirkning.

---

3. Forurensning og utslipp – brudd på Bærekraftsmål 12

Industrielt oppdrett medfører betydelige utslipp, og når det allerede finnes flere anlegg i området, må den totale belastningen vurderes. Ytterligere etableringer vil føre til:

- økt avrenning av næringssalter
- mer fôrspill og organisk forurensning
- større utslipp av kobber, mikroplast og kjemikalier

Dette bryter med **Bærekraftsmål 12 – Ansvarlig forbruk og produksjon**, som krever en miljømessig bærekraftig ressursforvaltning. En ytterligere økning i industriell aktivitet i Helligvær går dermed på tvers av nasjonale og internasjonale mål for natur- og havforvaltning.

---

4. Konsekvenser for friluftsliv, landskap og lokalkultur

Helligvær er et av regionens mest verdifulle områder for fritidsfiske og naturopplevelser. Endringene i fiskebestand og fiskekvalitet, kombinert med industriens fysiske nærvær, påvirker området negativt. Det vil også redusere mulighet for fri ferdsel for brukere av Helligvær og det blir utfordringer i å bruke egen eiendom fritt.
Flere oppdrettsanlegg vil:

- redusere frilufts- og rekreasjonskvaliteten
- øke trafikk, støy og lysforurensning
- endre det åpne kystlandskapet som er sentralt for lokal identitet

Dette rammer både fastboende, brukere av området og reiselivet.

---

5. Kumulativ belastning og manglende hensyn til lokale interesser

Det er helt avgjørende at myndighetene vurderer den samlede belastningen av de eksisterende anleggene før nye etableringer vurderes. Lokale erfaringer viser allerede utfordringer knyttet til fiskekvalitet, økologisk påvirkning og svekkede naturverdier. Når saken gjentas uten at lokal motstand tas på alvor, svekkes tilliten til beslutningsprosessene.

Industriell virksomhet kan ikke videreutvikles på bekostning av lokal trygghet, naturgrunnlaget eller de bærekraftige brukerne av området.

Konklusjon

På bakgrunn av:

- at saken tidligere har vært oppe og skaper utrygghet ved gjentatte prosesser
- dokumenterte endringer i fiskekvalitet, særlig på sei som nå i større grad lever av fôrspill
- allerede omfattende belastning fra eksisterende oppdrett
- hensynet til Bærekraftsmål 14 og 12
- viktige interesser knyttet til naturverdier, friluftsliv og lokalsamfunnets forutsigbarhet

ber jeg om at søknaden om etablering av et nytt industrielt oppdrettsanlegg i Helligvær utenfor Valløya -Tjønnøya avslås.

Jeg ber om at innsigelsen tas med i den videre saksbehandlingen.

MVH Tonje Aspevold og Bjørn-Magnus Aspevold
Hjemmelshavere /grunneier

Til Bodø kommune!

Jeg henvender meg i forbindelse med høringen av kommuneplanens arealdel 2026-2038 – forslag til endring av utbyggingsformål og jeg siterer fra planarbeidet:

«Under kapitlet om forventingene står det at kommunen skal prioritere arbeidet med planstrategier for å sikre at planer er oppdaterte og møter behovene som følger av endringer i samfunnsmessige, demografiske, politiske og naturgitte forhold. Og å vurdere om gjeldende reguleringsplaner bør oppheves eller videreføres er en del av arbeidet med å sørge for oppdatert plangrunnlag i tråd med ønsket arealbruk.»

«Planarbeidet skal videre forenkles med målsetting om styre vekst til lokale bygdesenter med nærhet til viktige hverdags funksjoner. For å oppnå dette ønsker kommunen å oppheve reguleringsplaner som strider mot disse målsettinger». Sitat slutt.

Jeg har sammen med min familie gått gjennom hva dette konkret vil bety for min eiendom med adresse Kulturveien 3611, gnr. 226 og bnr. 11. I den forbindelse, ønsker jeg svar på følgende spørsmål:

1. I gjennomgang av ny-arealdel for Misvær Sentrum ser det ut som om eiendommen i Kulturveien 3611, er regulert til B, boligformål. Spørsmålet da er om reguleringsplan 9007 datert 2.5.96 for Misvær sentrum inkludert min eiendom, fortsatt gjelder eller er den å anse som opphevet? Hvis reguleringsplan 9007 fortsatt gjelder, ønsker jeg en begrunnelse på hvorfor, sett i lys av målsettingen med arbeidet som Bodø kommune har iverksatt.

2. Hva er statusen på eventuelle reguleringsplaner for teig 226/11 på Repp. Så vidt jeg vet, er det i dag ingen slike planer, men jeg

er kjent med at det har vært aktivitet og ønske om utbygging av vei, kloakk og strøm i dette området.

3. Hva er statusen på eventuelle reguleringsplaner for teig 226/11 i og ved Rognliveien i forbindelse med hyttebyggingen som er skissert i dette området? Ligger det inne noen reguleringsplaner i dag, eventuelt om det er noen slike planer under utarbeidelse?

Vennlig hilsen

Gunn Inger Sæther
Kulturveien 3611
8100 Misvær
Gnr. 226/bnr. 11

Fra: r.eriksen@online.no[r.eriksen@online.no]
Sendt: 03.11.2025 23:15:18
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Tittel: VS: Uttalelse til kommuneplanens arealdel 2024-2038

23/166– ønske om omregulering av eiendom til boligformål

Vi ønsker med dette å komme med innspill til kommuneplanens arealdel, og ber om at vår eiendom på ca. 4,4 mål blir omregulert fra landbruksformål til boligformål.
Eiendommen ligger i et område hvor flere nærliggende eiendommer allerede er oppført med boliger, og det er derfor naturlig at også vår eiendom får samme formål. Området har god infrastruktur, nærhet til skole, barnehage og kollektivtransport, og egner seg godt til boligbygging. En omregulering vil bidra til en mer helhetlig og effektiv arealutnyttelse i tråd med kommunens mål om bærekraftig utvikling og fortetting der det er hensiktsmessig.
Eiendommen er i dag klassifisert som jordbrukseiendom, men den har begrenset landbruksmessig verdi og brukes ikke aktivt til jordbruksformål. Vi mener derfor at en omdisponering til boligformål vil være en bedre og mer fremtidsrettet utnyttelse av arealet.
Vi håper kommunen vil ta dette innspillet med i den videre planprosessen, og ser frem til en positiv vurdering.

På vegne av eierne av eiendommen
Mvh
Tove Ostad Eriksen
☎ 90944544

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 02.11.2025 kl. 20.33
Oppdatert per: 02.11.2025 kl. 20.33

Kommune: 1804 BODØ
Gnr: 23 Bnr: 166

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/984614-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
26.08.2019 21.00	VEDERLAG: NOK 0	
	ERIKSEN TOVE OSTAD	IDEELL: 1/3
	F.NR: 220565	
	NYBØ MARIT OSTAD	IDEELL: 1/3
	F.NR: 250157	
	OSTAD RUT NINA	IDEELL: 1/3
	F.NR: 170660	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

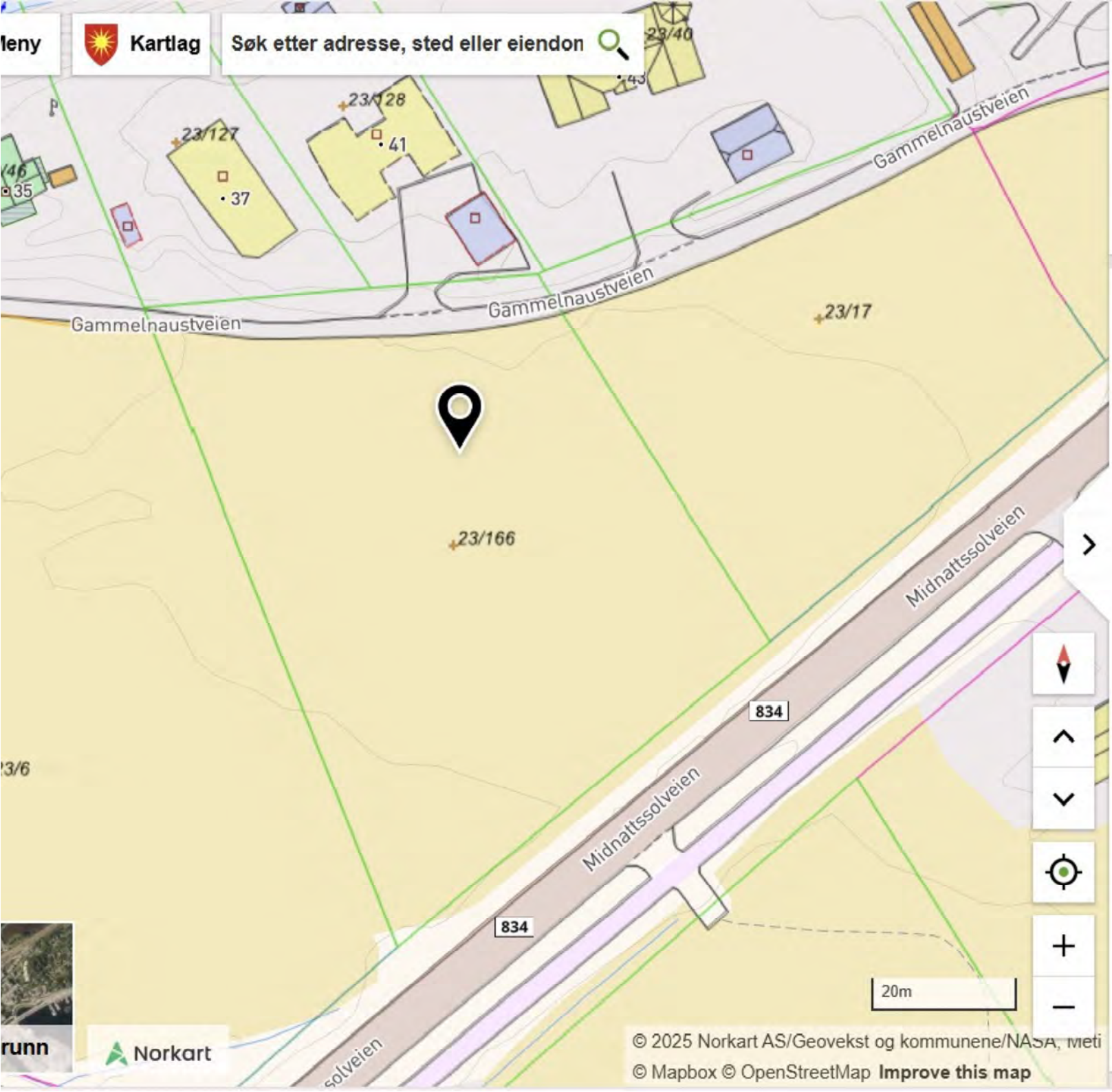
Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert

GRUNNDATA

2015/334301-1/200	**REGISTRERING AV GRUNN**
17.04.2015	DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1804 GNR:23 BNR:24

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



Høyde
7 m.o.h

Eiendom
23/166

Del eiendom

Kartlagsinfo for valgt punkt

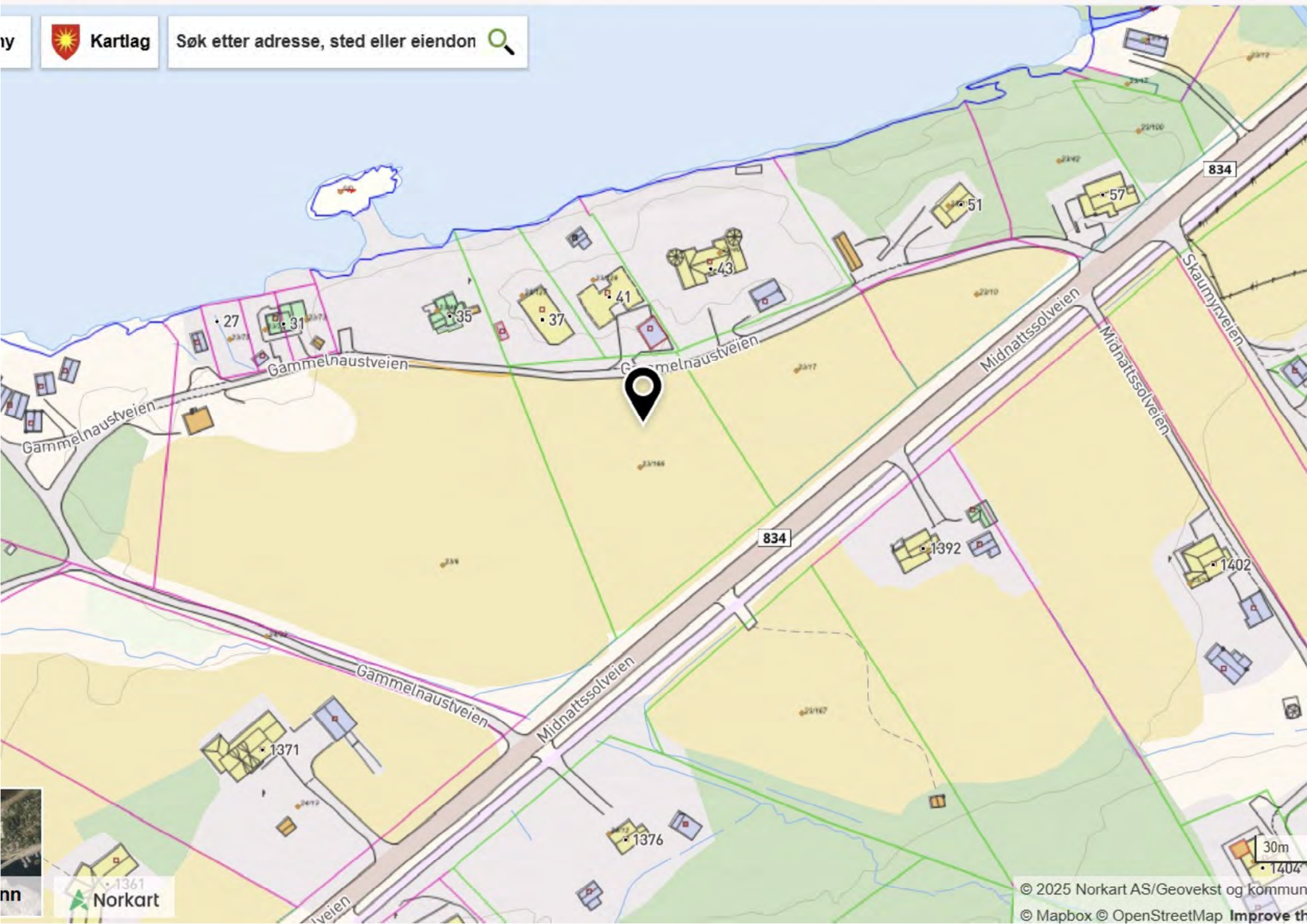
Eiendomskart

Eiendom

Areal	4,464 m²
Kommune	Bodø
Gnr	23
Bnr	166
Fnr	0
Snr	0
Areal	4,464 m²

Vis i kart Eiendomsinfo

Sjekk flere kartlag


Kartlag
Søk etter adresse, sted eller eiendon
834
Gammelnaustveien
Midnattssolveien
Skaumyrveien
27
31
35
37
41
43
51
57
1371
1376
1392
1402
1404
30m
Norkart
© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommun
© Mapbox © OpenStreetMap Improve th

Fra: line rognli[line.rognli@gmail.com]
Sendt: 14.11.2025 07:48:32
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Tittel: 2024/1938 Uttalelse til kommuneplanens arealdel

Hei Bodø kommune,

Viser til mottatt brev til Trygve Jensen om “Høring av kommuneplanens arealdel 2026-2038 - forslag til endring av utbyggingsformål”, datert 3.10.2025.
Vedlagt følger uttalelse tilknyttet denne. Uttalelse sendes som spesifisert i brevet per email og til postmottak Bodø kommune.

Vennligst bekreft av email er dokumentet er mottatt.

Med vennlig hilsen,
Line Rognli, på vegne av Trygve Jensen

Sendt fra min iPad

Stabekk, 11/11-2025

Trygve Jensen

Skogveien 123

1369 Stabekk

Bodø Kommune

PB 319

8001 Bodø

Endring av utbyggingsformål – Saksnr. 2024/1938

Jeg viser til mottatt skriv om "Høring av kommuneplanens arealdel 2026–2038 – forslag til endring av utbyggingsformål". Videre viser jeg til plandokumentet "Konsekvensutredning – oppdatert etter 18.9, Kommuneplanens arealdel 2026–2038, vedlegg – konsekvensutredning av arealinnspill", og særlig til vurderingen av Vokkøy og Wetterøy, gnr./bnr. 6 og 7, på side 24 i vedlegget.

Jeg ber om at arealbruken for eiendommen 6/29 (Kultodden), Vokkøy, blir avsatt til LNFR spredt bolig og fritidsbolig - på lik linje med Vokkøy og Wetterøy, Gnr 6 og 7. Jeg anser konsekvensutredningen utført for de markerte områdene (rødt) i kartutsnittet på side 74 (I plandokumentet «Konsekvensutredning-oppdatert-etter-189») gjeldende for 6/29. Se også kopi av utsnittet i vedlegg under, hvor gnr 6/29 er markert med grønt.

Jeg overtok eiendommen 6/29 fra min far, Emil Jensen, i 1971. I min barndom var dette en husmannsplass med både våningshus og fjøs. Mitt ønske er å legge til rette for at eiendommen kan reguleres til bruk, som en fritidsbolig på lik linje som andre eiendommer på Vokkøy. På denne måten kan det verdifulle kulturmiljøet bevares og aktiviseres, samtidig som området vedlikeholdes og brukes på en måte som respekterer både historien og dagens behov.

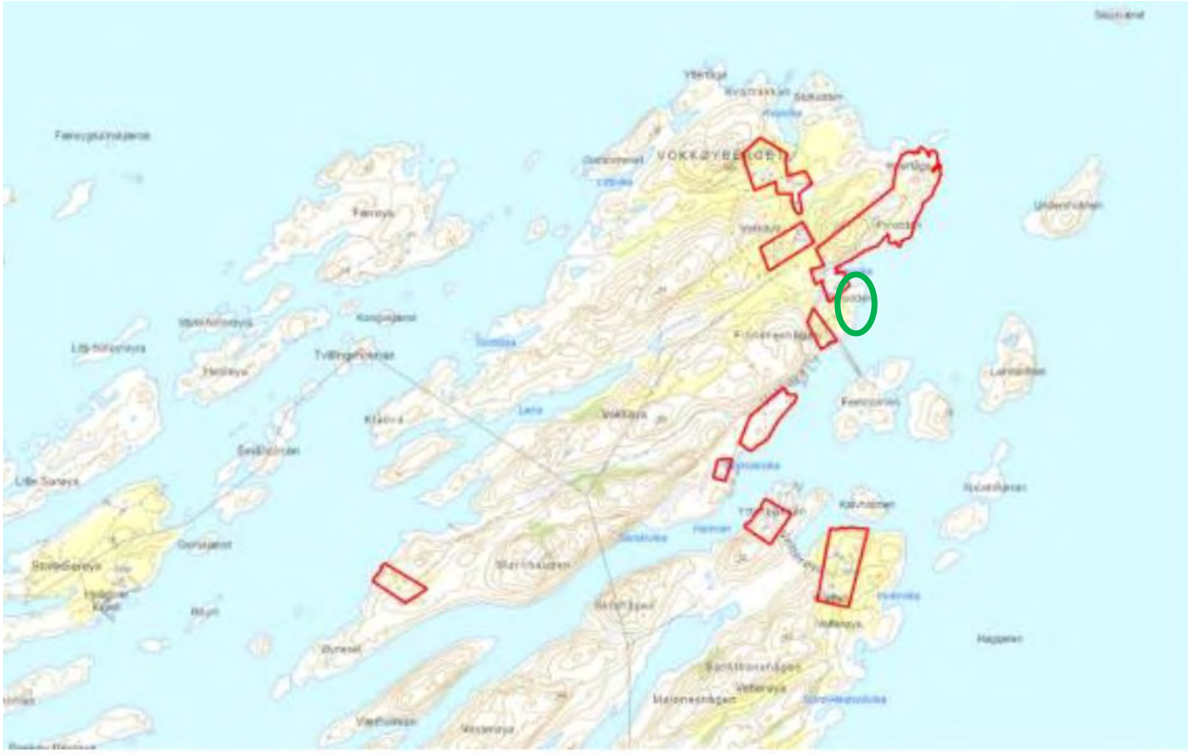
Jeg ber derfor om at eiendommen 6/29 blir avsatt til "LNFR spredt bolig- og fritidsbebyggelse", med referanse til ny arealplan for Bodø kommune.

Ved eventuelle spørsmål, er det bare å ta kontakt med meg eller med min datter, Line Rognli, på telefon 98 23 69 38.

Med vennlig hilsen,

Trygve Jensen

Vedlegg 1



Fra: Pedersen, Svein Johan[SveinJohan.Pedersen@caa.no]
Sendt: 14.11.2025 11:11:06
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Kopi: Katrine Selnes[Katrine.Selnes@bodo.kommune.no];
Tittel: Innspill til Høring av Kommuneplanens arealdel 2026 - 2038, Sennvika, Tverlandet

---

Hei,
Innspill sendes på vegne av Tverlandet båtforening, org.nr 915 503 462.

Tverlandet båtforening (TBF) har en festekontrakt med Bodø kommune om leie av gnr 70/bnr 831 i Sennvika, Tverlandet. Festekontrakten ble inngått i 1988, med varighet på 40år. Det vil si at avtalens utløpsdato er i 2028.
TBF har for 2 år siden startet dialog med Bodø kommune i forhold til å fornye avtale, men dette er foreløpig ikke avklart. TBF avventer Bodø kommunes videre behandling av saken. TBF er interessert i å fornye leieavtalen og ønsker å utvikle området videre.

I høringsutkastet til Kommuneplanens arealdel (KPA) ser vi at det for området i Sennvika er foreslått endringer på deler av det arealet som i dag inngår i festekontrakt. Her er det foreslåtte endringer til fremtidig formål Andre typer bebyggelse og anlegg (VA-anlegg) (ABA), vest for Langoddveien. Her er det foreslått 2 områder endret til AKA, hvor ett av disse områdene består av en naustrekke som er etablert på området som TBF har festekontrakt på.
Etablering av naust på området er tidligere omsøkt til Bodø kommune og godkjent (slutten av 80-tallet/tidlig 90-tallet). Naustene er privat eid, men TBF har en avtale med «naustlaget», og har satt som vilkår at de som eier naustene skal være medlem av TBF.

I tillegg har vi det siste året sett en endring fra Bodø kommune ift tidligere praksis. I 2024 fikk TBF beskjed om at veien frem til småbåthavna (siste del av Langoddveien) er privat, og veilysene ble frakoplet. Videre betalte TBF nylig re-asfaltering av siste del av Langoddveien, i forbindelse med at kommunen re-asfalterte Langoddveien. Det mener TBF indikerer at Bodø kommune regner gnr 70/bnr 830 som privat på bakgrunn av gjeldende festekontrakt.

Tverlandet båtforening har over mange år bygd opp en betydelig infrastruktur i Sennvika og har god drift av foreningen. TBF har i overkant av 300 medlemmer og disponerer 130 båtplasser fordelt på 4 brygger. Vi har også gjestebrygge, klubbhus, båtoppsett (Bodøs beste?), og drivstoffanlegg. Vi har som andre båtforeninger i Bodø stor pågang av fra folk som ønsker båtplass og har pr i dag ca 50 medlemmer som står på venteliste for å få båtplass. Dette er også en av grunnene til at TBF ønsker å utvikle havneområdet videre, og også vurdere utvidelse av antall båtplasser som vi kan tilby. Det er derfor viktig for TBF å få på plass en ny avtale med Bodø kommune som gir oss tilstrekkelig langsiktighet for å realisere våre videre planer.
Sennvika er i tillegg et populært turområde på Tverlandet, vi erfarer stor tilstrømming til havna vår hele året rundt.

I tillegg er småbåthavna et viktig fritidstilbud for Tverlandets befolkning, med rik tilgang til gode fiskeområder, eksempel Saltstraumen.
Dette er også hovedargumentene til at vi ikke ønsker omregulering av området som TBF i dag har festekontrakt på. Reduksjon av arealene som TBF i dag disponerer vil være svært uheldig for TBF og våre muligheter til å videreutvikle småbåthavna på Tverlandet.
Som indikert over så tolker nå TBF det dithen at Bodø kommune regner gnr 70/bnr 830 som privat på bakgrunn av omgjøring til privat vei, og TBF mener vi har et godt grunnlag til å reise innsigelse mot foreslått endring i KPA.

Vedlegger for øvrig kartskisse fra KPA, samt kartskisse som viser området som inngår i TBFs festekontrakt på 70/831. I tillegg brev vedrørende omgjøring til privat vei.

Vennlig hilsen
Svein Johan Pedersen | Styreleder
Tverlandet båtforening
sjp@caa.no | +47 906 16990

bodø KOMMUNE

Vei og Trafikk

«MottakerNavn»
«Kontakt»
«Adresse»
«Postnr» «Poststed»

Dato: 18.04.2024
Saksbehandler: .....Fredrik Tømmerberg Tvenning
Telefon direkte: .....
Deres ref.: .....«Ref»
Løpenr.: 31196/2024
Saksnr./vår ref.: 2024/2455
Arkivkode: Q02

Informasjon om endring av eierskap for kommunale gatelys langs privat vei

Bodø kommune besørger og bekoster i dag drift og vedlikehold av en rekke gatelys langs riksveier, fylkesveier og private veier. Bystyret i Bodø kommune vedtok den 27. oktober 2016 at eierskapet, herunder drifts- og vedlikeholdsansvaret, til gatelys langs riksveier, fylkesveier og private veier enten skal overføres til eier av veien eller demonteres dersom eier ikke ønsker å overta gatelysene.

Du mottar dette brevet på bakgrunn av at kommunen drifter og vedlikeholder gatelys langs privat vei som det antas at du er bruker av, og følgelig er en del av veilaget til den private veien. Det følger av veiloven § 54, jf. § 53 at et veilag består av alle som benytter privat vei.

Dersom veilaget du er en del av, eventuelt du personlig, ønsker å overta eierskapet til kommunale gatelysene langs privat vei, bes det om at vi får tilbakemelding om dette så snart som mulig, men senest innen den **01.06.2024**

Overdragelse av eierskapet av gatelysene forutsettes blant annet av at:

1. Overdragelsen lar seg gjennomføre. Det er for eksempel ikke mulig å overdra eierskapet til gatelys som er etablert i stolper som eies av Arva AS. Det vil heller ikke være mulig å overta gatelys som ikke er i forskriftsmessig stand.
2. Veilaget, eventuelt du personlig, må inngå en skriftlig avtale med kommunen om overdragelse av eierskapet til gatelysene, herunder ansvaret for drift og vedlikehold av gatelysene.
3. Gatelysene overtas i den tilstanden de er i på overtakelsestidspunktet.
4. Veilaget, eventuelt du, må selv bestille elektriker for å få gatelysene innkoblet på ny styring, eventuelt tilkoblet ditt eget hus.

Dersom vi ikke hører fra veilaget eller deg innen den ovennevnte fristen vil gatelysene langs den private veien som du er bruker av bli besørget og bekostet demontert av kommunen. Det antas at demonteringen vil finne sted i løpet av 2024-2025

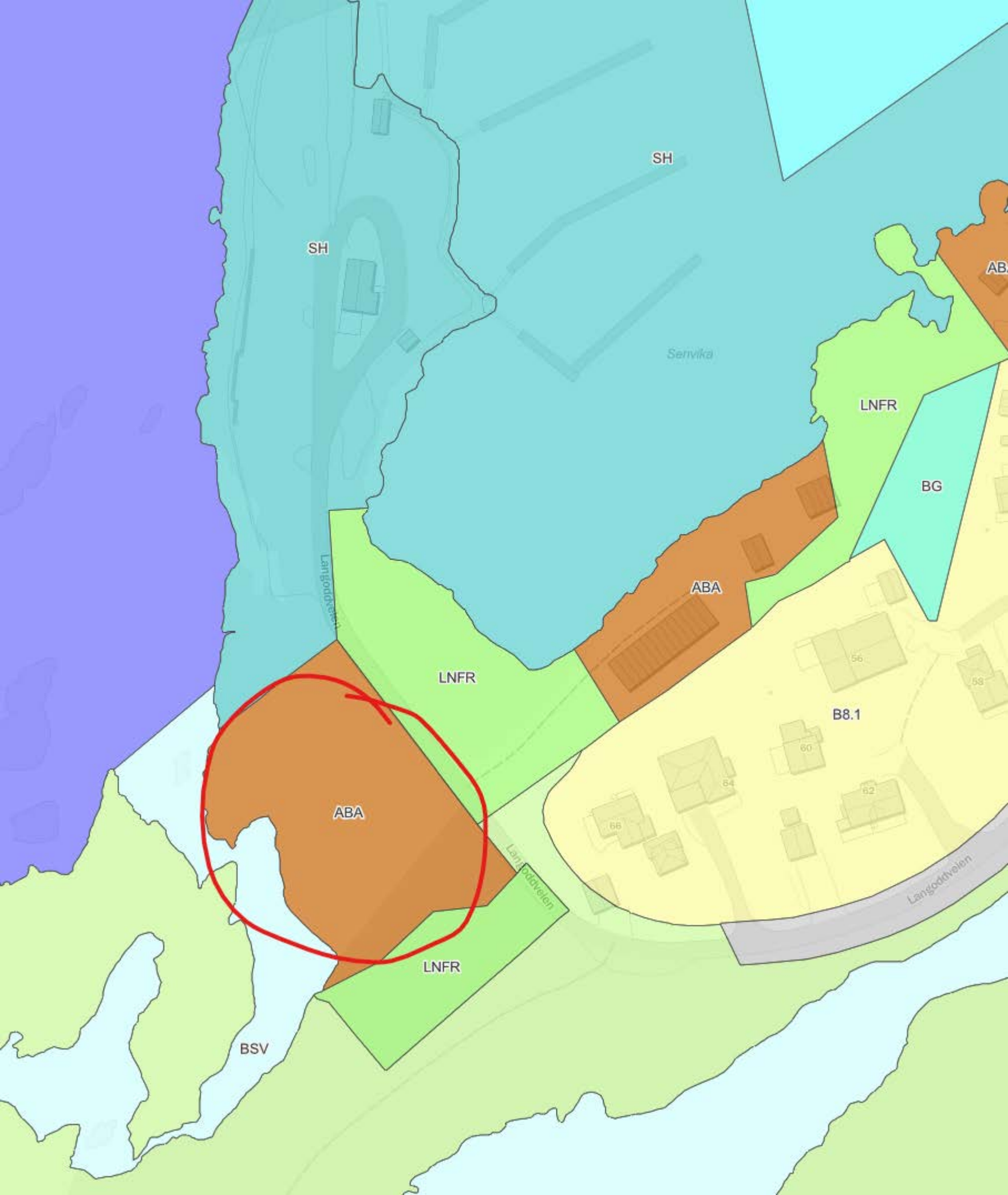
Tilbakemelding og eventuelle spørsmål i saken bes rettet til Teknisk avdeling v/Johnny Steinbakk på følgende e-postadresse johnny.steinbakk@bodo.kommune.no merket: **Gatelys private veier**.

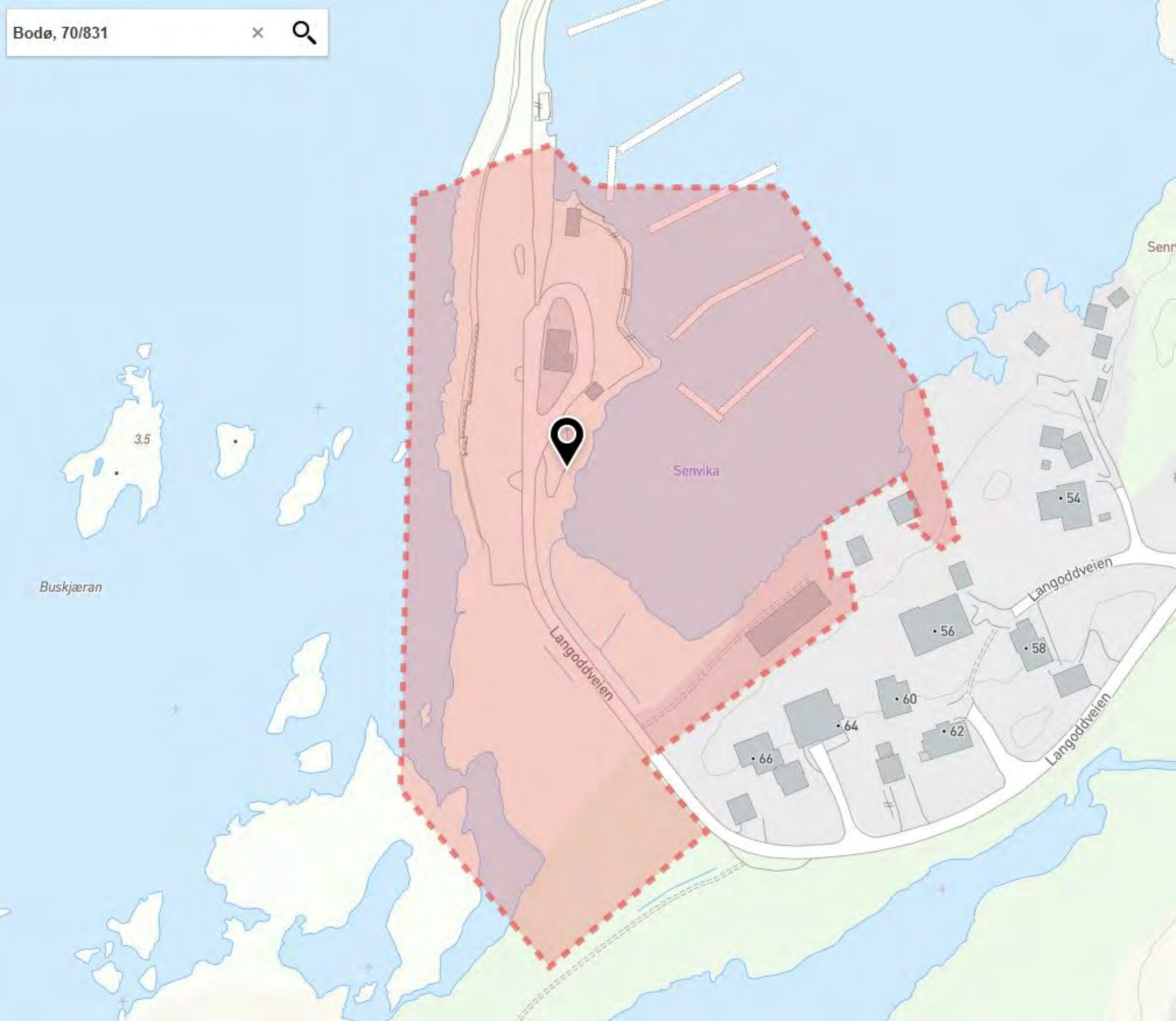
Vei og Trafikk
Postadresse: P.b. 319, 8001 BODØ
Besøksadresse: Kongens gate 23
Sentralbord: 75 55 50 00
Saksbehandler fredrik.tommerberg.tvenning@bodo.kommune.no
postmottak@bodo.kommune.no
Orgnr.: 972 418 013

Med hilsen

Fredrik Tømmerberg Tvenning
Ingeniør

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift


SH
SH
Senvika
LNFR
BG
ABA
LNFR
ABA
B8.1
56
58
60
62
64
66
Langoddveien
Langoddveien
Langoddveien
LNFR
BSV

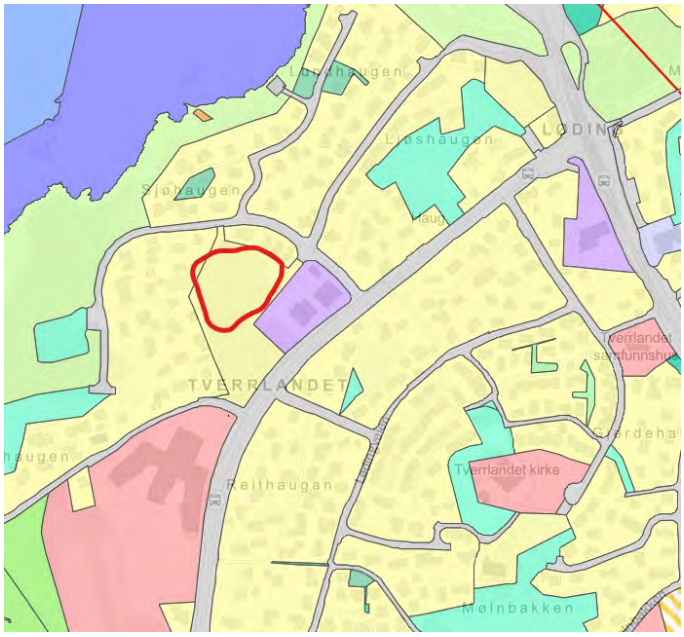

Bodø, 70/831
3.5
Buskjæran
Senvika
Langoddveien
Langoddveien
Langoddveien
54
56
58
60
62
64
66

Fra: Ragnhild Edvardsen[Ragnhild.Edvardsen@bodo.kommune.no]
Sendt: 16.11.2025 22:06:29
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Kopi: Ingvild Gabrielsen[Ingvild.Gabrielsen@bodo.kommune.no];
Tittel: Saksnr.: 2024/1938, Uttalelse fra Tverlandet kommunedelsutvalg til "Høring av Kommuneplanens arealdel for Bodø 2026 - 2038

Saksnr.:2024/1938:
Uttalelse fra Tverlandet kommunedelsutvalg til «Høring av Kommuneplanens arealdel for Bodø 2026-2038».
(**PS 18/25 i møte 10.10.25**):

Ambulansestasjon
Nordlandsykehuset ser etter lokasjon for Ambulansen på Tverlandet.
De har til nå hatt tilhold i private utleie boliger, hvor ambulanse står parkert ute.
De ønsker å få bygget en lokasjon med garasje for ambulanse, og opphold for to ansatte med nødvendige fasiliteter.

Vi foreslår omgjøre deler av området B8.5 Tverlandsveien/Sjøveien, som er foreslått boligbygging. I dag er det et næringsområde 70/920.
Her vil en slik stasjon kunne bruke eksisterende vei langs næringsområde til Sjøveien og ut på Tverlandsveien. Stedet har også en sentral beliggenhet.



bodø KOMMUNE

Med vennlig hilsen

Ragnhild Edvardsen
Koordinator

Politisk Sekretariat

911 72 622
ragnhild.edvardsen@bodo.kommune.no
www.bodo.kommune.no

Fra: Ørjan Pedersen[orjan@johngreger.no]
Sendt: 16.11.2025 10:25:10
Til: Postmottak - Bodø Kommune[postmottak@bodo.kommune.no]
Tittel: 2024/1938

Med vennlig hilsen

Ørjan Pedersen
Sørvær
8095 Helligvær
Vestfjord Marine AS

Høringsuttalelse til Bodø kommune – Kommuneplanens arealdel (KPA)

Fra: Vestfjord Marine AS

Dato: 16.11.2025

Vestfjord Marine AS viser til Bodø kommune sitt forslag til kommuneplanens arealdel (KPA), og ønsker med dette å gi en kort uttalelse knyttet til områdene **Helligvær sørøst** og **Helligvær sørvest**.

Selskapet støtter kommunens arbeid med å legge til rette for en bærekraftig og fremtidsrettet forvaltning av sjøarealene, men ønsker å understreke viktigheten av **fleksibilitet i arealbruken** innenfor de aktuelle områdene.

Vestfjord Marine har tidligere søkt kommunen om disse områdene, men ble mot slutten av prosessen stoppet av kommunen på grunn av manglende alternativvurdering og ønske om en mer helhetlig prosess i forbindelse med avsetting av nye arealer til sjøs.
Denne prosessen foregikk i tråd med kommunens regelverk, med planforslag og høringer.

Helligvær sørøst
Den gang, i 2022, omtalte Fiskeridirektoratet området Helligvær sørøst som at ''fiskeriaktiviteten i nærområdet fremstår som beskjeden''. Området var heller ikke regulert til andre formål på søketidspunktet.

Helligvær sørvest
I dette området er det registrert mye sporingsdata etter passerende fiskebåter, løsbar sak for Kystverket, også her uttaler Fiskeridirektoratet seg; '' fremstår ikke som en fiskeplass som i særlig grad benyttes''.

KPA 2026 - 2038
Under oppstart av prosessen med KPA'en til Bodø kommune kommer det frem nye reguleringer i kartgrunnlag for prosessen. Ved Helligvær sørøst er det registrert en ny låssettingsplass for sild og makrell, registrert av Fiskeridirektoratet okt. 2024.

Vi finner dette litt merkelig da vårt forslag i 2022 ble avvist av Bodø kommune på grunn av manglende alternativvurdering og ønske om regulering av havområdene i en mer helhetlig prosess og ikke på grunn av konflikt med andre tiltak. Og ikke minst at det underveis fra 2022 til 2025 har blitt registrert nye tiltak i området (låssettingsplass), som ikke har gjennomgått noen form for behandling og beslutning i forhold til gjeldende Arealplan, men som kan vise seg å være meget begrensende for de tiltak vi har foreslått.

Vi er nå inne i en ny og helhetlig prosess med kommuneplanens arealdel, både sjø og land, og håper vårt innspill kan stille på lik linje med andre innspill og forslag til endringer og tilretteleggingerer i kommunens arealer.

Når det kommer til vårt forslag, i forbindelse med arealplanprosessen, ønsker vi å presisere at vi har som målsetting å ha samfunn- og naturgrunnlag i fokus, samt at biologisk mangfold sikres og

tas vare på i den videre prosessen med arealplanarbeidet.
Når det er nevnt må det også nevnes at vi har per i dag **ikke låst oss til torsk** som eneste art ved de foreslåtte områdene. Det er avgjørende at planverket gir rom for utvikling, innovasjon og tilpasning til fremtidige behov i havbruksnæringen. Et planregime som åpner for flere arter og produksjonsformer vil bidra til å sikre lokal verdiskaping, arbeidsplasser og et mer robust havbruk i regionen.

Det kommer nye metoder og ny teknologi inn i havbruksnæringen for hver dag som går, samtidig som kunnskapsgrunnlaget for de forskjellige artene som oppdrettes, endres for hvert år. Vi mener at disse områdene som vi peker på kan være godt egnet for flere arter og være godt egnet for utprøving av ny teknologi, som kan være med på å dra både kommunen og havbruksnæringen fremover.

Vi ber derfor om at kommunen legger til rette for at områdene **Helligvær sørøst** og **Helligvær sørvest** settes av til fleksible havbruksområder, uten unødige begrensninger på artsspesifikke formål.

Med vennlig hilsen

Vestfjord Marine AS
Sørvær
8095 Helligvær

Væran kommunedelsutvalgs behandling i møte den 20.11.2025:

Fellesforslag:

Følgende innspill sendes som høringsinnspill fra Væran kommunedelsutvalg til Kommuneplanens arealdel for Bodø 2026-2038:

Givær:
Givær Velforening vil takke for det Bodø kommune har gjort for Givær de siste 50 årene. Spesielt tilknyttet kai, vannverk og molo.
Giveærs befokning har som utgangspunkt å være positiv til endringer og justeringer, amtidig ønsker vi å fremme følgende innspill til forslaget om å gjøre Givær til ett H-570 område:
Dersom det skal bli endringer, bør dette utredes mye mer grundig og konkret enn det som idag foreligger.
Givær har både gammel og forholdsvis ny bebyggelse.
Viser til det fortidsminneforeningen rapport "Kulturarv ytterst i Bodøs kystlandskap. Dokumentasjon av kulturhistorien på Givær"
Vi ønsker at Givær fortsatt skal være ett livskraftig samfunn, samtidig som gammel kulturarv blir ivaretatt.
Endringer som dette vil ha konsekvenser for oss som bor her, og bør derfor gjøres i samarbeid med de fastboende.

Landegode:
Landegode ønsker at det tilrettelegges for fremtidig næringsutvikling på en mest mulig hensynsfull måte, både i forhold til natur og dyreliv, samt at den lokale ferdselleien i sundet mellom Store Kalvøya og Korten ikke skal påvirkes av kommende næringsdrift på Store Kalvøya. Ferdselleien er spesielt viktig for grunneierne i Ramsvika for å kunne ferdes trygt i urolig vær.
Landegode har en fantastisk natur som innbyr til friluftsaktiviteter, ro og rekreasjon. Området, Korten, er hyppig brukt i forbindelse med friluftsliv og båtliv. Slik vi ser det vil alternativ 1 med verning av havområdet være det beste alternativet for å kunne videreføre bruken av LNFR områdene slik både lokale og tilreisende har stor glede av.
Vi velger alternativ 1:
Arealformål endres ved at areal på land avsettes til næringsformål med bestemmelse om at det kan etableres landbasert akvakultur. Det nærmeste sjøarealet rundt øya avsettes til havneformål i sjø.
Resten av sjøarealet avsettes til bruk og vern av sjø og vassdrag, et formål som ikke åpner for større tiltak.

Sørvær/Helligvær:
For Sørvær og Helligværs del ser vi positivt på det fokuset kommunen har hatt i utarbeidelsen av kommuneplanens arealdel.
De reguleringene administrasjonen har foreslått møter i stor grad innspillene fra innbyggere og næringsaktører på stedet.
Væran KDU støtter seg på Helligvær Velforenings innspill til reguleringen av havområdene. Altså at området Helligvær sørøst lander på alternativ 1, endres til akvakultur i samsvar med

arealinnspill, og at område Helligvær sørvest lander på alternativ 2 og endres til akvakultur i samsvar med arealinnspill.
Når det kommer til reguleringen av landområdene på Sørvær ønsker vi at kommunen legger opp til en regulering som samsvarer med de innspillene som har kommet inn. Da spesifikt å tillate LNFR spredt bolig og næring langsmed hele Toppihågveiens lengde, der det allerede er lagt ut strøm og vann. En slik regulering vil legge til rette for vekst innenfor næringer tilknyttet fiskeri, havbruk og reiseliv, samt øke mulighetene for ny bosetting.

Votering:
Enstemmig vedtatt.

Væran kommunedelsutvalgs uttalelse:

Følgende innspill sendes som høringsinnspill fra Væran kommunedelsutvalg til Kommuneplanens arealdel for Bodø 2026-2038:

Givær:
Givær Velforening vil takke for det Bodø kommune har gjort for Givær de siste 50 årene. Spesielt tilknyttet kai, vannverk og molo.
Giveærs befokning har som utgangspunkt å være positiv til endringer og justeringer, amtidig ønsker vi å fremme følgende innspill til forslaget om å gjøre Givær til ett H-570 område:
Dersom det skal bli endringer, bør dette utredes mye mer grundig og konkret enn det som idag foreligger.
Givær har både gammel og forholdsvis ny bebyggelse.
Viser til det fortidsminneforeningen rapport "Kulturarv ytterst i Bodøs kystlandskap. Dokumentasjon av kulturhistorien på Givær"
Vi ønsker at Givær fortsatt skal være ett livskraftig samfunn, samtidig som gammel kulturarv blir ivaretatt.
Endringer som dette vil ha konsekvenser for oss som bor her, og bør derfor gjøres i samarbeid med de fastboende.

Landegode:
Landegode ønsker at det tilrettelegges for fremtidig næringsutvikling på en mest mulig hensynsfull måte, både i forhold til natur og dyreliv, samt at den lokale ferdselleien i sundet mellom Store Kalvøya og Korten ikke skal påvirkes av kommende næringsdrift på Store Kalvøya. Ferdselleien er spesielt viktig for grunneierne i Ramsvika for å kunne ferdes trygt i urolig vær. Landegode har en fantastisk natur som innbyr til friluftsaktiviteter, ro og rekreasjon. Området, Korten, er hyppig brukt i forbindelse med friluftsliv og båtliv. Slik vi ser det vil alternativ 1 med verning av havområdet være det beste alternativet for å kunne videreføre bruken av LNFR områdene slik både lokale og tilreisende har stor glede av.
Vi velger alternativ 1:
Arealformål endres ved at areal på land avsettes til næringsformål med bestemmelse om at det kan etableres landbasert akvakultur. Det nærmeste sjøarealet rundt øya avsettes til havneformål i sjø.

Resten av sjøarealet avsettes til bruk og vern av sjø og vassdrag, et formål som ikke åpner for større tiltak.

Sørvær/Helligvær:

For Sørvær og Helligværs del ser vi positivt på det fokuset kommunen har hatt i utarbeidelsen av kommuneplanens arealdel.

De reguleringene administrasjonen har foreslått møter i stor grad innspillene fra innbyggere og næringsaktører på stedet.

Væran KDU støtter seg på Helligvær Velforenings innspill til reguleringen av havområdene. Altså at området Helligvær sørøst lander på alternativ 1, endres til akvakultur i samsvar med arealinnspill, og at område Helligvær sørvest lander på alternativ 2 og endres til akvakultur i samsvar med arealinnspill.

Når det kommer til reguleringen av landområdene på Sørvær ønsker vi at kommunen legger opp til en regulering som samsvarer med de innspillene som har kommet inn. Da spesifikt å tillate LNFR spredt bolig og næring langsmed hele Toppihågveiens lengde, der det allerede er lagt ut strøm og vann. En slik regulering vil legge til rette for vekst innenfor næringer tilknyttet fiskeri, havbruk og reiseliv, samt øke mulighetene for ny bosetting.

MASKINERING A·S

Dato: 21.10.2025

Til: Bodø kommune
E-post: postmottak@bodo.kommune.no

Uttalelse fra Ysland Eiendom AS til kommuneplanens arealdel 2026 - 2038.

Ysland Eiendom AS ønsker med dette å komme med uttalelse til kommuneplanens arealdel for Bodø kommune.

Uttalelsen gjelder areal i sjø tilknyttet våre eiendommer med adresse Burøyveien 18, 8012 Bodø, gnr./bnr. 138/4698 og 138/4697.

Vår virksomhet (Maskinering AS) er i rask vekst, og vi har behov for å utvide vårt næringsareal for å kunne opprettholde og videreutvikle driften. I den forbindelse har vi sendt inn en forespørsel til Bodø kommune om kjøp av tilgrensende areal og sjøareal for utfylling og tilrettelegging til næringsformål knyttet til våre eiendommer. Se deres sak nr. **2022/248**.

Vi ber derfor om at det i kommuneplanens arealdel avsettes tilstrekkelig areal i sjø ved våre eiendommer på Burøya til fremtidig næringsutvikling. Dette vil være viktig for å sikre videre vekst, arbeidsplasser og verdiskaping i området.

Vi stiller oss gjerne til disposisjon for dialog om saken og kan bidra med ytterligere informasjon dersom det er behov.

Med vennlig hilsen,

Maskinering AS

Jan-Peter Ysland
HR/HSEQ Manager
Burøyveien 18. N-8012 Bodø

+47 930 42 077

jan-peter@maskineringas.no

Uttalelse / høringssvar til ny KPA 2026-2038

Østbø AS gir på vegne av Østbø AS og Haugen AS følgende uttalelse til forslag for ny KPA for Bodø kommune 2026-2038:

Plassen 3-5 (138/3584, 138/3643 og 138/4265)

På vegne av Østbø AS og Haugen AS fremmes herved forslag om å endre arealformålet for Plassen 3–5, inkludert veiarealet som løper langs nordøstlig side av bebyggelsen, fra formål Bane til formål Næring.

Kart forslag til Plankart – berørt område markert i grønt. Kilde experience.arcgis.com

Bakgrunn og begrunnelse

Endringen vil sikre at kommuneplanens arealdel (KPA) samsvarer med dagens og planlagt bruk av eiendommen, samt den langsiktige festeavtalen som skal inngås mellom festere (Østbø AS og Haugen AS) og grunneier (Bane NOR Eiendom AS). Formålet med forslaget er å redusere behovet for dispensasjoner i forbindelse med plan- og byggesaker, og å sikre forutsigbarhet for videre drift og utvikling innenfor festeperioden.

Eiendommen har vært festet siden 1986/1997, og ny festekontrakt på 18 år er under fornyelse. Dette innebærer at festeperioden vil strekke seg lengre enn planperioden for KPA 2026–2038, og det anses derfor som naturlig at planformålet reflekterer reell og planlagt bruk i denne perioden.

Eksisterende bruk og forhold til jernbanen

Området har ingen funksjonell tilknytning til jernbane, jernbanedrift eller jernbanetekniske installasjoner, utover at grunnen eies av Bane NOR Eiendom AS og naboskapet med jernbanen. Forslaget vurderes derfor å ikke ha negative konsekvenser for jernbanens drift, sikkerhet eller utviklingsmuligheter. Vurderingen forsterkes ved at det er Bane Nor som tomteeier, som opprettholder festeavtalen.

Endringen innebærer ingen fysiske tiltak eller endret arealbruk, men vil bidra til klarere plangrunnlag og bedre samsvar mellom faktisk bruk og planstatus. Det antas heller ikke å foreligge konflikter med omkringliggende virksomheter, naboer eller allmenne interesser.

Sammenheng med kommuneplanens mål

Forslaget er i tråd med KPA 2026s hovedmål om effektiv arealbruk, videreutvikling av eksisterende næringsområder og redusert behov for dispensasjoner. Endringen vil legge til rette for forutsigbar næringsutvikling og styrke kommunens mål om gjenbruk og transformasjon av eksisterte bygg og arealer fremfor ny nedbygging.

Kart reguleringsplaner – Berørt område markert i blått. Kilde kommunekart.com