



Bodø kommune  
Postboks 319  
8001 Bodø

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Ole Christian Skogstad,

## Uttalelse - Detaljregulering - Gnr 42 bnr 5, 7, 9 mfl. - Mørkved handelsområde - Plan-ID 2018007 - Bodø

Fylkesmannen viser til høring datert 03.07.20 av detaljreguleringsplanen for Mørkved handelsområde. Vi beklager sent svar.

Planen legger til rette for handel, hvor inntil 15.000 m<sup>2</sup> BRA kan realiseres med forretning for detalj- og plasskrevende varer med tilhørende parkering. Av dette kan inntil 2000 m<sup>2</sup> BRA være dagligvare.

Fylkesmannen har med virkning fra 01.01.18 fått delegert myndighet til å samordne innsigelser fra regionale statsetater til kommunale arealplaner etter plan- og bygningsloven. Til denne plan foreligger det innen utløpsfristen ingen innsigelse fra de statlige etater vi samordner, og det er derfor ikke noe samordningsbehov. Eventuelle høringsuttalelser fra disse blir sendt direkte til kommunen.

### Planfaglige råd

Det aktuelle området er i kommuneplanen av 14.06.18 avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål FKI, hvor det maksimalt kan etableres 20.000 m<sup>2</sup> for handel inkludert 2000 m<sup>2</sup> BRA dagligvarer. I gjeldende reguleringsplan av 09.02.12 er området avsatt for nærings og tjenesteyting (N/T1 og 3).

Detaljreguleringsforslaget er således i tråd med kommuneplanen.

### Samordnet areal og transportplanlegging

Fylkesmannen har ved gjentatte revisjoner av overordnet plan bedt kommunen vurdere næringsområdene sine, og særskilt området Mørkved sør, i lys av arealøkonomisk prinsipper og ut fra føringer om redusert biltrafikk og miljøvennlig transport. I tillegg har dyrkamark vært et særegent tema for Mørkved sør. Det gjengis i denne sammenheng f.eks. fra vår uttalelse til kommuneplanen:

*«Med tanke på vedtaket i juni 2017 om å flytte eksisterende flyplass, er det kjent at det vil bli frigjort store arealområder til blant annet bolig og næringsformål. Vi vil derfor be kommunen om å revurdere dette tiltaket og om det faktiske er behov for ytterligere næringsareal på Mørkved*



*sør. Selv om det er noe bebyggelse innenfor tiltaksområdet fra før, består området i all hovedsak av dyrka mark.*

*I løpet av de siste årene har det blitt en nasjonal styrking av jordvernet. Stortinget vedtok i 2015 et strengere vern av matjord og skjerper målet for omdisponering av dyrka mark fra maksimalt 6000 til 4000 dekar. Denne målsettingen skal skje over tid og skal være nådd innen 2020.»*

Selv om planforslaget er i tråd med overordnet plan, og det i stor grad legges til rette for plasskrevende varer som normalt fraktes ved hjelp av bil, bidrar denne planen til et utbyggingsmønster som kan virke hemmende for utvikling av en kompakt bydel. Handelen i området vil bli bilbasert, og det er grunn til å anta at handelsvolumet vil gjøre området til en ytterligere konkurrent til både sentrum og delsentrumet på Mørkved. Dette vil på sikt kunne svekke grunnlaget i disse sentraene. Fylkesmannen vurderer med bakgrunn i det foreslåtte bilbaserte handelskonseptet at planen raskt vil komme i strid med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Det kan med bakgrunn i det forannevnte stille spørsmål ved om gjeldende arealdisponering er tilstrekkelig bærekraftig. Kommunen bes ut fra dette spesielt om å vurdere planforslaget opp mot FNs bærekraftsmål 11 og 12.

Med hilsen

Tore Vatne (e.f.)  
seksjonsleder

Ole Christian Skogstad  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:  
Nordland fylkeskommune



## Statens vegvesen

BODØ KOMMUNE  
Postboks 319  
8001 BODØ

Behandlende enhet:	Saksbehandler/telefon:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Transport og samfunn	Jørn Øines Olsen / 75552849	20/3727-10	2018/3298 55693/2020	11.09.2020

### Uttalelse til detaljreguleringsplan for Mørkved handelsområde

Vi viser til deres brev datert 03.07.2020, samt epost om utsatt høringsfrist.

Statens vegvesen har ansvar for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Vi uttaler oss som forvalter av riksveg og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport.

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av inntil 15 000 m2 BRA forretning for detalj- og plasskrevende varer med tilhørende parkering. Av dette kan inntil 2 000 m2 BRA være dagligvare. Planen omfatter i tillegg regulering av atkomstveger og ny rundkjøring fra rv. 80.

#### Vår vurdering av saken.

Planområdet omfattes i dag av områdereguleringsplanen Mørkved sør vedtatt i 2012. Planen viderefører rv. 80 med fire kjørefelt fra vest, firearmet rundkjøring og overgang til kjørefelt øst for rundkjøringen. Utbyggingen av rv. 80 er foreløpig ikke gjennomført etter den gjeldende områdereguleringsplanen. I 2015 kom Vegdirektoratet med krav om at det ikke skal være rundkjøringer på nasjonale hovedveger. Dette er begrunnet med at framkommeligheten for trafikken på hovedveger skal prioriteres.

I reguleringsplanen for Mørkved handelsområde er det planlagt rundkjøring med tofeltsveg, trearmet rundkjøring og tilpasninger til eksisterende riksveg. Intensjonen i planen er at det skal være mulig å bygge om til en firefelts veg som tidligere planlagt på et senere tidspunkt. Siden rundkjøringen som nå planlegges er i strid med dagens vegnormal har utbygger søkt Vegdirektoratet om fravik fra vegnormalen N100.

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  
Regnskap  
Postboks 702  
9815 Vadso

Planarbeidet har pågått over flere år. Utbygger/konsulent og Bodø kommune har hatt flere møter med Statens vegvesen lokalt. Her har vi gjennom planprosessen vært positive til en utbygging her, men vi har hele tiden gjort oppmerksom på at tofeltsveg med rundkjøring på riksvegen, må godkjennes av Vegdirektoratet før vi kan akseptere en slik atkomstløsning. Vegdirektoratet har nå godkjent bruk av tofelts rundkjøring her med en del forutsetninger og anbefalinger til utformingen. Disse anbefalingene må tas med videre i byggeplanen som må utarbeides før rundkjøringen kan bygges.

I flere innspill til planarbeidet har vi bedt om å få hele reguleringsplanen til gjennomgang før den offentlige høringen. Det fikk vi imidlertid ikke og vi har derfor en del merknader til denne reguleringsplanen.

#### **Planfaglig mangel:**

- Gjennomføringsavtale med Statens vegvesen:

Utbyggingsavtaler er hjemlet i plan- og bygningsloven og gjelder kun mellom utbygger og kommune. Vi har i hele planprosessen påpekt at utbygger må inngå en gjennomføringsavtale med Statens vegvesen for all infrastruktur som Statens vegvesen skal overta. Gjennomføringsavtalen skal inneholde en komplett byggeplan for tiltakene og er en forutsetning for at andre enn Statens vegvesen får bygge på riksveg. I gjennomføringsavtalen må Vegdirektoratets forutsetninger og anbefalinger følges opp. Krav om gjennomføringsavtale med Statens vegvesen må tydeligere inn rekkefølgebestemmelsenes § 7.2 Før igangsettingstillatelse.

#### **Planfaglig mangel:**

- Rekkefølgebestemmelse for rundkjøring/gangveg på rv. 80.

Bygging av rundkjøringen og atkomst fra rv. 80 er en forutsetning for at handelsområdet kan bygges ut. Rv. 80 har en årsdøgntrafikk på om lag 14 000 kjøretøy pr. døgn og rushperioder på morgen og ettermiddag. Med en så høy trafikkmengde er det nødvendig at rundkjøringen blir ferdig utbygd før anleggsarbeidene på selve handelsparken starter. Reguleringsbestemmelsene må derfor ha en rekkefølgebestemmelse med krav om at rundkjøringen o-SKV1/rv. 80 med gangveg, skal være ferdigstilt før det kan startes arbeid med byggearbeider på handelsparken.

#### **Planfaglig mangel:**

- Mindre bilkjøring på gang- og sykkelvegen langs rv. 80 – rekkefølgebestemmelser:

Planområdet har i dag flere direkteavkjørsler fra rv. 80 og en del kjøring til eiendommene langs gang- og sykkelvegen for å komme ut på riksvegen. Færre avkjørsler fra riksvegen og redusert kjøring på gang- og sykkelvegen vil gi bedre trafiksikkerhet. Vi får da en tryggere ferdsel for myke trafikanter på gang- og sykkelveien langs rv. 80. I planbeskrivelsen vurderes det som positivt at kjøring til eiendommene langs gang- og sykkelvegen vil forsvinne. For å få det gjennomført i praksis må bestemmelsene tydeliggjøre det, slik at det kan gjennomføres med hjemmel i denne planen. Planforslaget innebærer at flere atkomstveger kan stenges fysisk fra gang- og sykkelvegen langs rv. 80, når de nye

atkomstvegene o\_SKV2 og o\_SKV3 tas i bruk. For å sikre at dette blir gjennomført må det tas inn rekkefølgebestemmelser i planen.

Stenging av Buveien fra gang- og sykkelvegen langs rv. 80:

Buveien nærmest rv. 80 er i gjeldende reguleringsplan regulert til gang- og sykkelveg. Det må medtas en rekkefølgebestemmelse om at Buveien stenges fysisk for kjøring ut på gang- og sykkelvegen langs rv. 80, når de nye atkomstveiene o\_SKV2 og o\_SKV3 til Buveien ferdigstilles og tas i bruk. Da kan de bruke den nye veggen og kjøre ut i den nye rundkjøringen.

Stenging av Sætlandshaugen 22, 24 og 26 fra gang- og sykkelvegen langs rv. 80:

Tilsvarende rekkefølgebestemmelse må tas inn for stenging av Sætlandshaugen 22, 24 og 26 for kjøring ut på gangvegen når de nye atkomstveiene o\_SKV2 og o\_SKV3 tas i bruk. Da kan de bruke den nye veggen og kjøre ut i den nye rundkjøringen.

Stenging av Myraveien fra gang- og sykkelvegen langs rv. 80:

Tilsvarende rekkefølgebestemmelse må tas inn om at Myraveien stenges fysisk fra gangvegen langs rv. 80 når nye atkomstveiene o\_SKV2 og o\_SKV3 tas i bruk. Da kan de bruke den nye veggen og kjøre ut i den nye rundkjøringen.

Planfaglig mangel:

- Byggegrense fra rv. 80:

I denne planen er rv. 80 skjøvet litt nordover i forhold til gjeldende plan, samtidig som det er avsatt vegareal til eventuell fremtidig utvidelse av rundkjøringen. Byggegrense fra rv. 80 følger i stor grad avstandene i gjeldende reguleringsplan. Byggegrensen på sørsiden av rv. 80 fra gangbrua mot atkomstveg o\_SKV2 har et innhugg mot riksvegen. Her må byggegrensen justeres slik at den får en normal utforming som på østsiden av rundkjøringen.

Planfaglig mangel:

- Avkjørsel i rundkjøring:

En rundkjøring er et offentlig vegkryss. I et vegkryss skal det normalt ikke være kombinasjon med private avkjørsler. Det er tegnet inn en avkjørsel nord i rundkjøringen til et område som er landbruksområde i dag og fremtidig næringsområde i gjeldende reguleringsplan. Ved fremtidig utbygging her er det ikke tilstrekkelig med en avkjørsel. Avkjørselen i rundkjøringen må derfor tas ut av reguleringsplanen av trafikksikkerhetsmessige grunner.

Planfaglig råd:

- Gangbru over rv. 80 og jernbanen:

Planen fra 2012 har tilrettelagt for myke trafikanter med planskilt undergang under riksvegen og under jernbanen. Områdeplanen har imidlertid ingen rekkefølgebestemmelser for når disse tiltakene skal realiseres.

I punkt 4.11 i planbeskrivelsen for den nye planen er det påpekt at det er en uønsket gangforbindelse eller snarveg fra Mørkvedlia over jernbanen og over rv. 80 til planområdet.

I reguleringsplanen for Mørkvedbukta ble det satt krav om oppsetting av flettverksgjerde langs jernbanelinja for å hindre uønsket ferdsel over jernbanelinja i dette området. Det ble først etablert et høyt flettverksgjerde langs jernbanen, mens det gjenstod å lukke snarvegen ned fra Mørkvedlia idrettsanlegg, på grunn av rettigheter forbundet med selve planovergangen på jernbanen. I dag er også planovergangen og dermed også snarvegen stengt med et to meter høyt gjerde på begge sider av planovergangen på jernbanen. Krysningsproblematikken er beskrevet i planbeskrivelsen, men det er ikke nevnt i at denne er stengt. Her bør planbeskrivelsen oppdateres.

I den nye planen er det regulert planskilt kryssing for myke trafikanter med bru over rv. 80 og jernbanen. Vi tror det er en god løsning. Samme prinsipp har vi bygd om lag 650 meter lengre vest.

Videre saksgang:

Planfaglige mangler er mangler knyttet til lov og forskriftskrav, som 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.

Vi ber derfor om at våre planfaglige mangler blir rettet opp, slik at vi får en gjennomførbar og trafikksikker reguleringsplan.

Transportforvaltning nord 1  
Med hilsen

Jan-Åge Karlsen  
seksjonssjef

Jørn Øines Olsen  
senioringeniør

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.*

Bodø kommune  
Postboks 319  
8001 BODØ

Vår dato: 14.07.2020  
Vår ref.: 201836855-6  
Arkiv: 323  
Deres dato: 03.07.2020  
Deres ref.: 2018/3298

Saksbehandler:  
Anita Andreassen  
22959612/anan@nve.no

## NVEs generelle tilbakemelding - Offentlig ettersyn - Detaljregulering av Mørkved handelsområde - Bodø kommune

Vi viser til oversendelse av høringsdokumenter datert 03.07.2020.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE gir råd og veiledning om hvordan disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven.

NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til overordnede planer og veiledning/opplæring av kommuner med store utfordringer innen vårt saksområde. I tillegg prioriterer vi å gi uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Dette fremgår av [brev til kommunene 29.09.2017 om NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen](#), der vi ber kommunen om å skrive tydelig i oversendelsesbrevet hva en eventuelt ønsker bistand til i den enkelte sak. I denne saken kan vi ikke se at det er bedt om slik bistand. NVE gir derfor ikke konkret uttalelse i denne saken.

### For generell informasjon og veiledning knyttet til NVEs saksområder viser vi til:

- [NVEs karttjenester](#) viser informasjon om flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg.
- [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#) beskriver hvordan interessene bør ivaretas i planen, slik at en unngår innsigelse.
- [NVEs retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplaner](#) beskriver hvilke flom- og skredprosesser som kan utgjøre fare, og hvordan disse farene bør utredes og innarbeides i planen.
- [NVEs sjekkliste for reguleringsplan](#) er et nyttig verktøy, for å sikre at alle relevante saksområder er vurdert og godt nok dokumentert.
- [NVEs sider om urbanhydrologi](#) og [www.miljokommune.no](http://www.miljokommune.no) gir nyttig informasjon om hvordan man bør håndtere overvann i arealplanlegging. Vi viser også til Norsk Vanns veileder A162 –

E-post: [nve@nve.no](mailto:nve@nve.no), Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 22 95 95 95, Internett: [www.nve.no](http://www.nve.no)

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

**Hovedkontor**  
Middelthunsgate 29  
Postboks 5091, Majorstuen  
0301 OSLO

**Region Midt-Norge**  
Abels gate 9  
7030 TRONDHEIM

**Region Nord**  
Kongens gate 52-54  
Capitolgården  
8514 NARVIK

**Region Sør**  
Anton Jenssensgate 7  
Postboks 2124  
3103 TØNSBERG

**Region Vest**  
Naustdalsvegen 1B  
6800 FØRDE

**Region Øst**  
Vangsvæien 73  
Postboks 4223  
2307 HAMAR



[«Veiledning i klimatilpasset overvannshåndtering» og Norsk Vanns rapport B22 - «Vann og avløp i arealplanlegging og byggesaksbehandling».](#)

<https://www.norskvann.no/index.php/kompetanse/va-bokhandelen>

- [Flere nyttige veiledere og verktøy finnes på www.nve.no/arealplan](http://www.nve.no/arealplan).

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

Hvis det likevel er behov for NVEs bistand i saken kan NVE Region nord ([nve@nve.no](mailto:nve@nve.no)) kontaktes med en konkret forespørsel.

Med hilsen

Knut Ivar Aune Hoseth  
regionsjef

Anita Andreassen  
senioringeniør

*Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.*

FYLKESMANNEN I NORDLAND



Dokumentdato  
13.07.2020

Vår referanse  
2020/24 ARAJ

Vår saksbehandler  
Ajeen Arvesen, tlf.

Deres dato

Deres referanse  
2018/3298

BODØ KOMMUNE

Postboks 319  
8001 BODØ

## Tilbakemelding - Varsel om utlegging til offentlig ettersyn og høring - Detaljregulering av Mørkved handelsområde - Bodø kommune

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 dette generelle svaret.

Det er Fylkesmannen som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. Fylkesmannen 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 tunneller og underjordiske anlegg
- Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene)

Siden Fylkesmannen har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, vil også disse områdene kunne inngå som en del av Fylkesmannens oppfølging. DSB samarbeider med Fylkesmannen og vil gi faglig innspill til Fylkesmannen 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.

Vi viser for øvrig til [www.dsb.no](http://www.dsb.no) for DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter.

Med hilsen  
for Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap  
Administrasjon

Helle G Nielsen  
Seksjonssjef

Ajeen Arvesen  
Førstekonsulent

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten underskrift.

**Postadresse**  
Direktoratet for  
samfunnssikkerhet og beredskap

Postboks 2014  
3103 Tønsberg

**Kontoradresse**  
Ramborgveien 9  
3115 Tønsberg

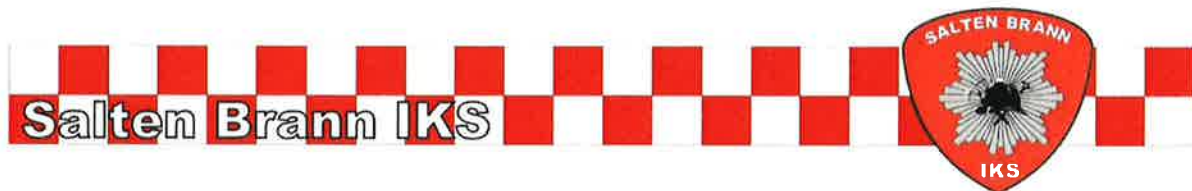
**E-post**  
postmottak@dsb.no

**Telefon**  
33 41 25 00

**Internett**  
www.dsb.no

**Telefaks**  
33 31 06 60

**Organisasjonsnummer**  
974 760 983



Bodø kommune, byutvikling

Postboks 319  
8001 Bodø

Dato: .....28.08.2020  
Saksbehandler: .....Christian Falch  
Telefon direkte: .....  
Deres ref.: .....2018/3298  
Løpenr.: .....705/2020  
Saksnr./vår ref.: .....2020/227  
Arkivkode: .....L13

## Uttalelse til detaljregulering av Mørkved handelsområde

Salten brann viser til deres brev datert 13.07.2020.

Vi minner på om brannvesenets tilgang til tilstrekkelig mengde sløkkevann og tilrettelegging. Lokale dimensjoneringskriterier for atkomstvei og oppstillingsplass kan sendes ut på forespørsel.

For øvrig har vi ingen merknader til detaljreguleringen av Mørkved handelsområde.

Med hilsen

Christian Falch  
Saksbehandler

*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](http://www.saltenbrann.no)

Orgnr.:  
990 565 325  
Bankkonto:  
1503 40 31603

Bodø kommune  
Trond Eivind Åmo  
972418013

8001 BODØ

## Uttalelse ved høring og offentlig ettersyn - Detaljregulering - Mørkved handelsområde - Bodø kommune

Vi viser til høring og offentlig ettersyn av detaljregulering for Mørkved handelsområde i Bodø. Hensikten med planen er å legge til rette for handel innenfor rammene av kommuneplanens arealdel. Planen omfatter i tillegg regulering av atkomst og ny rundkjøring fra Rv. 80. Hoveddelen av planområdet er avsatt til bebyggelse og anlegg (nord for rv. 80) og kombinert bebyggelse og anleggsformål (sør for rv.80). Deler av planområdet omfatter også områder avsatt til friområde (nord mot Mørkvedlia) og offentlig/privat tjenesteyting.

Fylkeskommunen ga innspill til varsel om oppstart av planarbeidet i brev 07.09.2018.

Med bakgrunn i lov om kulturminner, vegloven, naturmangfoldloven og plan- og bygningsloven, herunder fylkesplanen og rikspolitiske retningslinjer, gir Nordland fylkeskommune følgende uttalelse.

### Merknader

#### Handel

Fylkeskommunen er opptatt av at handelsetableringer utenfor sentrum ikke går på bekostning av sentrumshandelen og Bodø sin satsning på kompakt og grønn byutvikling. En viktig forutsetning for at handelsområdet på Mørkved ikke skal ha negativ innvirkning på sentrum er at handelen i størst mulig grad begrenses til plasskrevende varer. I kommuneplanen er det derfor satt en øvre grense på 20 000 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) handel i det aktuelle området, fordelt på 18 000 m<sup>2</sup> plasskrevende varer og 2 000 m<sup>2</sup> dagligvarer. Dette er rammer som detaljreguleringen må forholde seg til.

Vi opplever planforslaget som uklart når det gjelder tillatt handel med detalj- og plasskrevende varer. Dette fordi det både i planbeskrivelsen og bestemmelsene står at det tillates totalt 15 000 m<sup>2</sup> plasskrevende og detaljhandel innenfor området. Saksansvarlig i kommunen opplyser i telefonsamtale (21.07.20) om at intensjonen er at planen begrenser handel til maksimalt 15 000 m<sup>2</sup>, hvorav 2000 m<sup>2</sup> dagligvarer og resten plasskrevende varer. Dette er i tråd med kommuneplanen og det som gikk frem av varsel om oppstart av planarbeidet. For å tydeliggjøre dette og unngå mulige misforståelser foreslår vi å dele opp bestemmelsen på denne måten:

---

Adresse Postmottak Tlf.: 75 65 00 00  
Fylkeshuset E-post: post@nfk.no  
8048 Bodø

Avdeling for samfunnsutvikling  
**Plan og miljø**  
Ole-Martin Axelsen  
Tlf: 75 65 05 89

Besøksadresse Prinsensgt. 100

- Totalt innenfor BF1 og BF2 tillates det inntil 13 000 m<sup>2</sup> BRA forretning med plasskrevende varer.
- Totalt innenfor BF1 og BF2 tillates det inntil 2000 m<sup>2</sup> BRA forretning med dagligvarer.

Vi oppfordrer også kommunen til å endre planbeskrivelsen (sammendraget) slik at dette kommer tydeligere frem. Kommunen kan også vurdere å inkludere en retningslinje som inneholder definisjonen av plasskrevende varer, jf. kommuneplanens arealdel.

#### Overvannshåndtering

Vi anbefaler at det stilles rekkefølgekrav om godkjent plan for håndtering av overvann før det gis rammetillatelse. Når det gjelder bekker innenfor området bør disse holdes åpen så langt det lar seg gjøre.

#### Kulturminner og kulturmiljø

##### *Nyere tids kulturminner*

Planområdet grenser til en SEFRAK-registrert bygning ved Sætlandshaugen 24, gnr 42 bnr 903, SEFRAK-id: 1804-0713-009 med en antatt datering mellom 1800-1899. Vi vurderer ikke planen til å komme i konflikt med bygget.

##### *Automatisk fredete kulturminner*

Det ble gjennomført en arkeologisk registrering i forbindelse med områdereguleringen for Mørkved Sør i 2009. Det ble ikke påvist konflikt med automatisk fredete kulturminner i den delen av planområdet som nå ønskes detaljregulert. Fylkeskommunen er tilfreds med at tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt etter kulturminneloven er omtalt i planbestemmelsene.

Uttalelsen gjelder ikke samiske kulturminner; det vises til egen uttalelse fra Sametinget.

#### **Kontakter**

Automatisk fredet kulturminner	Martinus Hauglid	Tlf.: 75 65 05 26
Nyere tids kulturminner	Grethe Kvam Vorvik	Tlf.: 75 65 09 04
Øvrige merknader	Ole-Martin Axelsen	Tlf.: 75 65 05 89

Med vennlig hilsen

Katrine Erikstad  
seksjonsleder for Plan og miljø

Ole-Martin Axelsen  
rådgiver

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift.*

#### **Hovedmottakere:**

Bodø kommune

972418013

8001

BODØ

**Kopi til:**

Fylkesmannen i Nordland  
Sametinget  
Statens vegvesen

Postboks 1405  
Årvovárgeaidnu 50  
Postboks 1010 Nordre Ål

8002  
9730  
2605

BODØ  
KARASJOK  
LILLEHAMMER



Bodø kommune  
Byutvikling plan  
8001 Bodø  
[postmottak@bodo.kommune.no](mailto:postmottak@bodo.kommune.no)

#### Referanse

2018/3298

Bodø, 27. August 2020

## Høringsuttalelse detaljregulering av Mørkved handelsområde

*Bodø Næringsforum (BNF) er næringslivets interesseorganisasjon og talerør i Bodø. Vi er eid av våre medlemmer og taler således deres sak. Vårt hovedfokus er å påvirke og legge til rette for at lokale bedrifter får rammebetingelser som skaper verdier, sysselsetter og utvikler næringslivet i tråd med Bodø Kommunes overordnede mål, og med formål om å styrke kommunens skatteinngang. BNF består av 330 direkte medlemmer fra alle næringskjegre, samt 128 medlemmer indirekte gjennom **Bodø Sentrumsforum**.*

Vi gir med dette å gi en felles høringsuttalelse til detaljregulering av Mørkved handelsområde.

### Forutsigbar arealpolitikk

Bodø Næringsforum og Bodø Sentrumsforum ønsker en næringslivspolitik gjennom Kommuneplanens Arealdel som både er forutsigbar og offensiv. En slik tilnærming verner både om eksisterende næringsliv, og gir muligheter for ny næringsutvikling.

*Kommuneplanens Arealdel 2018 – 2030, vedtatt den 14.06.2018 legger inn handelsområde med kombinert formål på Mørkved Sør med opp til totalt 20.000 m2 handel, fordelt på 18.000 m2 forretning for plasskrevende varer og 2.000 m2 dagligvarer. Foreslått *Detaljreguleringsplan for Mørkved Handelsområde* legger til rette for totalt 17.000m2, 15.000m2 til detalj- og plasskrevende varer og 2.000m2 til dagligvare.*

Reguleringsplanforslaget åpner opp for «detalj- og plasskrevende varer», mens *kommunedelplanens arealdel 2018 – 2030* åpner kun opp for «plasskrevende varer». Reguleringsforslaget er således ikke i tråd med de overordnede føringer i *kommunedelplanens arealdel 2018 – 2030*.

Bodø Næringsforum, PB 1053, 8001 Bodø  
Mobil: 99 24 46 23 // [post@bnf.no](mailto:post@bnf.no) // [www.bnf.no](http://www.bnf.no)  
Org.nr. 976 726 375

### **Manglende beslutningsgrunnlag**

Handelsanalyse utarbeidet av Kunnskapsparken Bodø AS på oppdrag av Mørkved Handelseiendom AS tar for seg et område på 10.500 m<sup>2</sup> med følgende arealfordeling, 8.500m<sup>2</sup> til plasskrevende varer og 2.000m<sup>2</sup> til dagligvare. Detaljvarer blir ikke nevnt i analysen.

Handelsanalysen konkluderer med at *«Tiltaket vil i svært liten til ingen grad påvirke handelen i sentrumsområdet i kommunen»*. Handelsanalysen har ikke tatt for seg detaljvarer i sin analyse, og derfor kunne antas å påvirke sluttkonklusjonen i handelsanalysen.

Handelsanalysen viser til en økning på 8 900 personer frem til 2040, nye SSB-tall kan kun vise til en vekst på 3 047 personer frem til 2040. Vekstindikatorene i handelsanalysen stemmer derfor ikke overens med dagens situasjon, og må også kunne antas å påvirke sluttkonklusjonen i handelsanalysen.

Bodø Næringsforum og Bodø Sentrumsforum stiller derfor spørsmål til om fremlagt beslutningsgrunnlag er tilstrekkelig for å kunne ta en beslutning i saken.

### **Levende sentrum i en kompakt by**

Det finnes om lag 35 000m<sup>2</sup> ledig handelsareal i Bodø sentrum pr dags dato, og flere m<sup>2</sup> bygges fortløpende. Kommuneplanens Arealdel 2018 – 2030 vektlegger betydningen av kompakt byutvikling. Med åpning for detaljhandel på Mørkved Handelsområde risikerer man å gå i motsatt retning.

Det er avgjørende at kommunen har en aktiv sentrumspolitikk som legger vekt på vitalisering og utvikling av sentrum slik at sentrum blir en bærekraftig og tiltrekkende arena for handel, tjenesteyting, kultur og opplevelser.

Å åpne opp for detaljhandel i et nytt geografisk område vil ikke gi mer handel, og samtidig være ødeleggende for eksisterende handelsområder regulert for detaljhandel i Sentrum, så vel som på Mørkved, Stormyra og Rønvikleira, og således ikke styrke det eksisterende næringslivet i Bodø.

### **Anbefaling**

Bodø Næringsforum og Bodø Sentrumsforum anbefaler på denne bakgrunn at detaljreguleringsplanen kun åpner opp for plasskrevende varer, og at detaljvarer tas ut.

## Uttalelse til detaljregulering for Mørkved Handelsområde

Gunvald Johansen konsernet gir følgende uttalelse i forbindelse med detaljreguleringen for Mørkved Handelsområde.

Vi mener at «Handelsanalysen» datert 24.11.2017 som er utarbeidet på vegne av Mørkved Handelseiendom inneholder flere feil, og spesielt konklusjonen som slår fast at «Tiltaket vil i svært liten til ingen grad påvirke handelen i sentrumsområdet i kommunen». Dette mener vi åpenbart er feil. Dette samme argumentet er brukt i «kommuneplanens arealdel 2018-2030».

En etablering av et så stort handelsområde utenfor sentrum vil påvirke all konkurrerende handel i allerede etablert område og i sentrum. I Handelsanalysen er det ikke tatt hensyn til allerede nylig etablert område på Hunstad.

Produktene som skal tilbys i de nye varehusene som er tenkt etablert finnes allerede i mange forskjellige varehus i kommunen. De fleste også med gangavstand fra foreslått område. Vi tror dette vil få negative konsekvenser for allerede etablerte bedrifter. Det vil kunne utløse oppsigelser og eventuelle konkurser. Vi tror på ingen måte at markedet øker tilsvarende som den nye etableringen vil legge til rette for.

Nye SSB tall viser også at befolkningsveksten er betydelig lavere enn forventet i handelsanalysen, noe som gjør at framtidig kundegrunnlag blir mindre. I handelsanalysen legges det opp til en økning på 8900 personer frem til år 2040, nye tall viser 3047 personer frem til år 2040.

Handelsanalysen tar for seg et område på 10.500 m<sup>2</sup> (8.500 m<sup>2</sup> til byggevarer og 2000 m<sup>2</sup> til dagligvare). I detaljregulering legges det opp til 15000 m<sup>2</sup> for detalj- og plasskrevende varer og 2000 m<sup>2</sup> til dagligvare.

Reguleringsforslaget er altså ikke i tråd med «kommuneplanens arealdel 2018-2030». Her legges det til rette for plasskrevende varer i handelsområdet Mørkved Sør. I reguleringsforslaget er åpnet opp for «detalj- og plasskrevende varer».

Vi mener det bør utarbeides en ny og uavhengig handelsanalyse som hensyntar følgende.

- Nylig etablert handel og områder som allerede er tilrettelagt for handel i Mørkved/Hunstad området.
- Konsekvenser for allerede etablerte konkurrerende bedrifter i kommunen med oppdatert tallgrunnlag.
- Oppdaterte SSB tall.
- Handelsanalysen må være i tråd med reguleringsforslaget.
- Handelsanalysen bør også inkludere nasjonale og internasjonale megatrender som vil vise at kjøpesenter får en tøffere hverdag bla. med tanke på økt netthandel.

Vi stiller også følgende spørsmål:

Er detaljreguleringen i tråd med intensjonen i kommuneplanens arealdel om en mer kompakt by?  
Etablering av Mørkved Handelsområde vil medføre økt biltrafikk i området. Er dette ønskelig?

Med vennlig hilsen  
Gunvald Johansen konsernet ved



Gunnar Johansen  
Arbeidende styreleder

**Gunvald Johansen**



LUKS dok. nr. 5495  
Dato 2020.08.03  
Rev. 0



Bodø kommune  
Byplan  
Pb. 319.  
8001 Bodø

Dato 2020-08-03

Kommentar fra LUKS til:  
Detaljregulering for Mørkved handelsområde.

LUKS ber om at situasjonsplan alternativ 2 benyttes.  
Denne har ivaretatt vareleveransene på en måte som ivaretar sikkerheten for myke trafikanter samt sjåførenes utvendige arbeidsmiljø.  
Utover dette har vi ingen kommentarer.

Med vennlig hilsen  
Jürg Berger



Fagsjef logistikk  
Post/Besøksadresse:  
Prinsensgate 1c.  
0152 Oslo  
M: 91776743



Bodø Kommune  
v/Byutvikling plan  
Postboks 319  
8001 Bodø

Bodø, den 28.8.2020

### Høringsuttalelse angående Mørkved Handelspark ref: 2018/3298

I forbindelse med detaljreguleringen av Mørkved Handelspark ønsker vi å påpeke et moment i reguleringen. I Norconsult sin rapport om reguleringen står det følgende på side 37: «Planen åpner for 15 000 m2 BRA forretning for detalj- og plasskrevende varer med tilhørende parkering. Av dette kan inntil 2 000 m2 BRA være dagligvare».

Dette er ikke i henhold til det som står i kommuneplanens arealdel. Der står det på side 58: «Det skal legges til rette for blant annet opp til totalt 20 000 m2 BRA handel, fordelt på 18 000 m2 BRA forretning for plasskrevende varer og 2000 m2 BRA dagligvarer.»

Vi ønsker at det detaljreguleringen presiserer at det er plasskrevende varer og ikke detaljhandel i området. Det er overkapasitet på arealer som er gode for detaljhandel i sentrum av Bodø.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M Koch', written over a horizontal line.

Morten Koch  
På vegne av Kvartal 11 DA



Jordvern Nordland  
v/Solveig Utvik  
[nordland@jordvern.no](mailto:nordland@jordvern.no)  
Bodin bondelag  
v/Frank Storteig  
[frank@storteian.com](mailto:frank@storteian.com)

Bodø kommune  
[postmottak@bodo.kommune.no](mailto:postmottak@bodo.kommune.no)

### Høringsinnspill - Mørkved handelsområde sak 2018/3298

#### Jordvern Nordland

Jordvern Nordland er en partipolitisk uavhengig organisasjon som arbeider for vern av dyrket matjord og for å ta vare på dyrkbar mark for fremtiden. Vi er organisert i et nettverk over hele landet med Jordvern Norge som paraplyorganisasjon. Jordvern Nordland har representanter fra ulike andre organisasjoner. Nordland bondelag, Nordland bonde og småbrukarlag, Naturvernforbundet, Norges 4H og lokale aktører som Bodø Økologiske besøkshage er representert i styret. Jordvern Nordland ble dannet i 2017, og har sådan ikke hatt mulighet til å komme med innspill på et tidligere stadium.

#### Bodin bondelag

Norges Bondelag er den ledende organisasjonen for næringspolitikk og service i landbruket. NB arbeider for å bedre vilkårene for landbruket og synliggjøre landbrukets betydning for samfunnet. Norges bondelag har over 62 000 medlemmer og 500 lokallag. Bodin bondelag er 1 av 3 lokallag i Bodø, og det største med 119 medlemmer. Totalt har bondelaget 189 medlemmer i Bodø. Bodin bondelag har flere ganger kommet med innspill hvor de har ment at området skal bevares og sikres som landbruksområde.

#### Bakgrunn

Mørkved handelseiendom AS har fått utarbeidet et reguleringsplanforslag for et nytt handelsområde på Mørkved, Bodø kommune. Planområdet består av ca. 115 daa hovedsakelig dyrket mark. Dette skal utbygges med 15 000 m<sup>2</sup> handel/butikk, parkering, vegareal og ny adkomst fra riksveg 80. Området er per i dag eid av flere grunneiere, og med varierende drift av jorda. Området som er planlagt utbygd ligger i et område som i arealplanen er utbyggingsområde/næring. Mot Plantasjen ligger et område regulert til offentlig. Det var trolig lagt inn som areal til universitetet, men er etter sigende ikke lenger aktuell for den bruken.

Denne saken har pågått over mange år, i flere arealplaner. Området har også vært vurdert tilbakeført til LNF. Bodin Bondelag har levert innspill i flere omganger hvor de har bedt om at området skal bestå som landbruksområde. Problematikken utbygging mot jordvern har pågått over mange år.

#### Innspill til saken

Området har lang historie som dyrket mark, har mye mark av god kvalitet og er et stort sammenhengende landbruksområde. Dette er verdier som vi mener må beholdes og utvikles ikke bygges ned.

I beskrivelsen sies det at «I dag benyttes området til bolig og noe jordbruk». Dette er feil. **Området består primært av dyrket og fulldyrket mark som er i aktiv bruk.** Bare på sørsiden av riksvegen blir minst 37 daa direkte nedbygd (merket lys orange). Ytterligere dyrket og dyrkbar mark blir nedbygd på nordsiden av riksvegen. Berørte boligeiendommer er anslått til rundt 4 daa (mørkere orange). Deler av området er ikke i aktiv bruk, det er blitt liggende udrenert, og/eller uten drift som fører til gjengroing. Dette skyldes som regel eiendomsforhold, manglende driftsavtaler og tekniske forhold som tilkomst eller størrelse på arealer. Trolig vil 60-70 daa bli direkte nedbygd.



Det som forsterker den uheldige konsekvensen, er at det ligger midt i landbruksområdet. For effektiv bruk av landbruksarealer er størrelse, tilgjengelighet og kvalitet viktig. En politikk i de siste årene har gjort gårdsbruk større og gitt krav om mer effektiv drift. Dette vil si at store sammenhengende landbruksarealer er av stor verdi. Området ligger nært opp til et av de større LNF-områdene i Bodø, nemlig Fenes. Selv om LNF-området på Fenes er stort, er det behov for arealene på Mørkved. Områdene som blir berørt direkte av denne planen vil være ca 60 daa med mark som er i aktiv drift. Trolig er driften i planområdet ikke aktiv siden arealene har vært omregulert i lang tid. Se oversiktsbilde.



For små og oppdelte landbruksområder er ikke god samfunnsøkonomi. Dette påvirker økonomien til driverne, gir større trafikk på veiene, økt utslipp av CO<sub>2</sub>, og mindre nærhet til produksjonen. Oppdeling av områder i flere eiere gjør også at effektiv drift blir vanskeliggjort. På Mørkved er dette hovedgrunnen til at de ulike jordene har ulik drift.

#### Fylkeskommunale og nasjonale retningslinjer

Det er et sterkt kommalt selvstyre i Norge. Dette gjør at det i hovedsak er kommuner som har ansvar for å videreføre de overordnede målsetningene. Fylkeskommunale strategi for landbruk i Nordland sier at det bare skal bygges ned 200 daa dyrket og 200 daa dyrkbar mark pr år i

Nordland. Tidligere hadde fylkesmannen en sterkere posisjon for å komme med innsigelser i forbindelse med. Det kommunale selvstyre har nå fått et større ansvar og er nå de som bestemmer i slike saker.

Nasjonale retningslinjer og målsetninger sier maksimalt 4000 daa pr år i landet. De siste årene har nedbyggingen gått ned og ligger et godt stykke under målsettingene nasjonalt.

Tall for endring i arealer for Bodø kommune med kommentarer vil bli ettersendt innspillet.

#### Bodø kommunes framtidsprosjekt, samfunnsplan og arealplan

Vi mener at denne planen går på tvers av hovedmålet i Bodø kommune sine samfunnsplaner. Utdrag fra innledning til arealdel

#### *«BODØ - KOMPAKT OG GRØNN UTVIKLING*

*Satsningen på en kompakt byutvikling videreføres og videreutvikles gjennom kommuneplanens arealdel 2018-2030. Sentrumsområdene er under kraftig utvikling og det bygges en «ny by» i bykjernen. Møteplasser og grønnstruktur er viktig for de som skal bo og oppholde seg i sentrum. I planperioden vil det være en økt satsing på byens uterom. God infrastruktur og mobilitet for mennesker og varer er sentralt for å skape et godt liv for Bodøs innbyggere.*

*«Ny by – Ny flyplass» har skapt stor oppmerksomhet om Bodø, både i byen, nasjonalt og internasjonalt. Ved flytting av flyplassen åpnes en mulighet for byen til å kunne utvikles seg fremover uten å måtte vokse utenfor byutviklingsområdet. Dette er en historisk planoppgave som allerede er startet, men som vil vokse i tiden som kommer.*

Fra samfunnsdelen :

#### *Hovedpunkt 1*

*Bodø – mennesket i sentrum*

*Folk skaper byen. Trivsel, trygghet og inkludering skal ligge til grunn.*

#### *Hovedpunkt 2 Bodø – smart og grønn*

*Utvikling av en kompakt by og lokalsamfunn der nye løsninger skaper attraktive bo- og levekår, innenfor rammen av klima og miljøhensyn*

Vi er bekymret for de negative konsekvensene denne planen har for hele området.

Etableringen av enda et større handelsområde vil forsterke utviklingen hvor det bygges boliger og nå skole inntil det etter hvert store handelsområdet. Mørkved handelseiendom as skriver selv i sin planbeskrivelse at området ikke er tilrettelagt for barn, siden det ikke er beregnet for denne gruppen. Hvis dagens arealplan blir fulgt vil hele området inntil handelsområdene bli bebyggt med boliger. Det finnes da ikke i planene områder som er avsatt til nærbutikker og trafikksikre næringsområder for barn og unge. Det blir da følgelig vanskelig å oppfylle samfunnsdelen punkt 1 og 2.

Vi er også bekymret for at den nye planen som omhandler ny avkjøring vil gjøre trafikkavviklingen vanskeligere for det vil da bli en økning av avkjøringer, 2 lyskryss og 2 rundkjøringer på en strekning av 2,5 km. Trolig vil også en handelspark med 15000 m2 generere mer trafikk. Vegløsningen er dessuten avhengig av bypakke 2 som enda ikke er godkjent av regjeringen.

Bodø kommune holder på med utvikling av Mørkved bydelområde nord for riksvegen. Her har innbyggerne etterlyst mer grønt og flere møtesteder. Vi er bekymret for at handelsområdene skal vanskeliggjøre for at det skal bli aktive handels og møteplasser i området mellom Mørkvedhallen og Universitet. Om politikerne har tenkt å videreføre utbygging av Mørkved Sør anbefaler vi at de utreder konsekvensene for utvikling av bydelområde nord for riksvegen.

#### **Konklusjon og anbefaling fra Jordvern Nordland**

Jordvern Nordland mener klart at saken må avises. Både på grunn av nedbygging av matjord. Men også fordi vi mener at denne planen ikke vil være positiv for Bodøs befolkning. Det ligger en rekke handelsområder i området allerede og ytterligere flere maks 10 min inn mot byen. Det er også uttrykt bekymring for handel i sentrum. Vi er bekymret for at handel flytter ut fra Olav V gate, og fra Rønvikleira, i stedet for at disse arealene fortettes.

Med en negativ framskriving negativ av befolkningstallet i Nordland og under 4000 flere i Bodø frem mot 2050 tror vi dette området vil konkurrere ut allerede eksisterende handel i stedet for å dekke et økende behov.

Vi ber kommunen om å gå i forhandlinger med utbygger om en annen løsning. Kommunen har gitt klarsignal til utbygger og har et ansvar ovenfor dem. Men utbygger er en større aktør og har vært klar over problematikken med jordvern. Alternative områder finnes, både i og rundt Bertnes. Mulig på Tverlandet, Rønvikleira og med fortetting av Olav V gate og Stormyra. Uansett er konsekvensene ekstra store for jordvernet med at området ligger plassert midt i et støtteste landbruksområde med stort potensiale.

Vi vil heller at landbruksmyndighetene i kommunen gjør et arbeid i forhold til grunneiere og aktive bruk i området for bedre å legge til rette for bruk av dyrkajorda.

For Jordvern Nordland  
Solveig Utvik - styreleder  
Kaja Langvik-Hansen - styremedlem  
Lilly Antonsen – styremedlem

For Bodin bondelag  
Frank Storteig



**Naturvernforbundet**  
i Salten



**Framtiden**  
i våre hender

Bodø kommune  
postmottak@bodo.kommune.no

### **Høringsinnspill - Mørkved handelsområde sak 2018/3298**

Framtiden i våre hender Bodø og Naturvernforbundet i Salten arbeider for bevaring av natur, matjord og for et trygt og godt Nordland. Dette innbefatter gode og fremtidsrettede løsninger både for oss som mennesker og klima.

Begge organisasjonene arbeider aktivt med å redusere forbruk. Vi mener vi som nordmenn bør endre våre vaner for å redusere de negative konsekvensene på natur, klima og miljø.

For oss representerer forslaget om en ny stor handelspark på Mørkved mange ugunstige konsekvenser.

- Økt forbruk
- Økt trafikk
- Dårlige vilkår for barn og unge
- Nedbygging av matjord

Vi stiller oss bak innspillet til Jordvern Nordland og Bodin bondelag. Og tillegger forbrukerperspektivet siden vi mener det også er viktig og riktig å ta med i denne saken.

Vi ber Bodø kommune si nei til prosjektet og heller finne en annen løsning for de involverte.

Kaja Langvik-Hansen  
Leder Naturvernforbundet i Salten

Katharina Fagertun  
Leder Framtiden i våre hender Bodø

Naturvernforbundet i Salten  
Leder Kaja Langvik-Hansen tlf 950 49 679

[salten@naturvernforbundet.no](mailto:salten@naturvernforbundet.no)

Hjemmeside : [naturvernforbundet.no/nordland/salten](http://naturvernforbundet.no/nordland/salten) Besøk oss på facebook "Naturvernforbundet i Salten"



Jordvern Nordland  
v/Solveig Utvik  
[nordland@jordvern.no](mailto:nordland@jordvern.no)  
Bodin bondelag  
v/Frank Storteig  
[frank@storteian.com](mailto:frank@storteian.com)

Bodø kommune  
[postmottak@bodo.kommune.no](mailto:postmottak@bodo.kommune.no)

### Høringsinnspill - Mørkved handelsområde sak 2018/3298

#### Jordvern Nordland

Jordvern Nordland er en partipolitisk uavhengig organisasjon som arbeider for vern av dyrket matjord og for å ta vare på dyrkbar mark for fremtiden. Vi er organisert i et nettverk over hele landet med Jordvern Norge som paraplyorganisasjon. Jordvern Nordland har representanter fra ulike andre organisasjoner. Nordland bondelag, Nordland bonde og småbrukarlag, Naturvernforbundet, Norges 4H og lokale aktører som Bodø Økologiske besøkshage er representert i styret. Jordvern Nordland ble dannet i 2017, og har sådan ikke hatt mulighet til å komme med innspill på et tidligere stadium.

#### Bodin bondelag

Norges Bondelag er den ledende organisasjonen for næringspolitikk og service i landbruket. NB arbeider for å bedre vilkårene for landbruket og synliggjøre landbrukets betydning for samfunnet. Norges bondelag har over 62 000 medlemmer og 500 lokallag. Bodin bondelag er 1 av 3 lokallag i Bodø, og det største med 119 medlemmer. Totalt har bondelaget 189 medlemmer i Bodø. Bodin bondelag har flere ganger kommet med innspill hvor de har ment at området skal bevares og sikres som landbruksområde.

#### Bakgrunn

Mørkved handelseiendom AS har fått utarbeidet et reguleringsplanforslag for et nytt handelsområde på Mørkved, Bodø kommune. Planområdet består av ca. 115 daa hovedsakelig dyrket mark. Dette skal utbygges med 15 000 m<sup>2</sup> handel/butikk, parkering, vegareal og ny adkomst fra riksveg 80. Området er per i dag eid av flere grunneiere, og med varierende drift av jorda. Området som er planlagt utbygd ligger i et område som i arealplanen er utbyggingsområde/næring. Mot Plantasjen ligger et område regulert til offentlig. Det var trolig lagt inn som areal til universitetet, men er etter sigende ikke lenger aktuell for den bruken.

Denne saken har pågått over mange år, i flere arealplaner. Området har også vært vurdert tilbakeført til LNF. Bodin Bondelag har levert innspill i flere omganger hvor de har bedt om at området skal bestå som landbruksområde. Problematikken utbygging mot jordvern har pågått over mange år.

#### Innspill til saken

Området har lang historie som dyrket mark, har mye mark av god kvalitet og er et stort sammenhengende landbruksområde. Dette er verdier som vi mener må beholdes og utvikles ikke bygges ned.



I beskrivelsen sies det at «I dag benyttes området til bolig og noe jordbruk». Dette er feil. **Området består primært av dyrket og fulldyrket mark som er i aktiv bruk.** Bare på sørsiden av riksvegen blir minst 37 daa direkte nedbygd (merket lys orange). Ytterligere dyrket og dyrkbar mark blir nedbygd på nordsiden av riksvegen. Berørte boligeiendommer er anslått til rundt 4 daa (mørkere orange). Deler av området er ikke i aktiv bruk, det er blitt liggende udrenert, og/eller uten drift som fører til gjengroing. Dette skyldes som regel eiendomsforhold, manglende driftsavtaler og tekniske forhold som tilkomst eller størrelse på arealer. Trolig vil 60-70 daa bli direkte nedbygd.



Det som forsterker den uheldige konsekvensen, er at det ligger midt i landbruksområdet. For effektiv bruk av landbruksarealer er størrelse, tilgjengelighet og kvalitet viktig. En politikk i de siste årene har gjort gårdsbruk større og gitt krav om mer effektiv drift. Dette vil si at store sammenhengende landbruksarealer er av stor verdi. Området ligger nært opp til et av de større LNF-områdene i Bodø, nemlig Fenes. Selv om LNF-området på Fenes er stort, er det behov for arealene på Mørkved. Områdene som blir berørt direkte av denne planen vil være ca 60 daa med mark som er i aktiv drift. Trolig er driften i planområdet ikke aktiv siden arealene har vært omregulert i lang tid. Se oversiktsbilde.



For små og oppdelte landbruksområder er ikke god samfunnsøkonomi. Dette påvirker økonomien til driverne, gir større trafikk på veiene, økt utslipp av CO2, og mindre nærhet til produksjonen. Oppdeling av områder i flere eiere gjør også at effektiv drift blir vanskeligere. På Mørkved er dette hovedgrunnen til at de ulike jordene har ulik drift.

#### Fylkeskommunale og nasjonale retningslinjer

Det er et sterkt kommalt selvstyre i Norge. Dette gjør at det i hovedsak er kommuner som har ansvar for å videreføre de overordnede målsetningene. Fylkeskommunale strategi for landbruk i Nordland sier at det bare skal bygges ned 200 daa dyrket og 200 daa dyrkbar mark pr år i

Nordland. Tidligere hadde fylkesmannen en sterkere posisjon for å komme med innsigelser i forbindelse med. Det kommunale selvstyre har nå fått et større ansvar og er nå de som bestemmer i slike saker.

Nasjonale retningslinjer og målsetninger sier maksimalt 4000 daa pr år i landet. De siste årene har nedbyggingen gått ned og ligger et godt stykke under målsettingene nasjonalt.

Tall for endring i arealer for Bodø kommune med kommentarer vil bli ettersendt innspillet.

#### Bodø kommunes framtidsprosjekt, samfunnsplan og arealplan

Vi mener at denne planen går på tvers av hovedmålet i Bodø kommune sine samfunnsplaner. Utdrag fra innledning til arealdel

#### *«BODØ - KOMPAKT OG GRØNN UTVIKLING*

*Satsningen på en kompakt byutvikling videreføres og videreutvikles gjennom kommuneplanens arealdel 2018-2030. Sentrumsområdene er under kraftig utvikling og det bygges en «ny by» i bykjernen. Møteplasser og grønnstruktur er viktig for de som skal bo og oppholde seg i sentrum. I planperioden vil det være en økt satsing på byens uterom. God infrastruktur og mobilitet for mennesker og varer er sentralt for å skape et godt liv for Bodøs innbyggere.*

*«Ny by – Ny flyplass» har skapt stor oppmerksomhet om Bodø, både i byen, nasjonalt og internasjonalt. Ved flytting av flyplassen åpnes en mulighet for byen til å kunne utvikles seg fremover uten å måtte vokse utenfor byutviklingsområdet. Dette er en historisk planoppgave som allerede er startet, men som vil vokse i tiden som kommer.*

Fra samfunnsdelen :

#### *Hovedpunkt 1*

*Bodø – mennesket i sentrum*

*Folk skaper byen. Trivsel, trygghet og inkludering skal ligge til grunn.*

#### *Hovedpunkt 2 Bodø – smart og grønn*

*Utvikling av en kompakt by og lokalsamfunn der nye løsninger skaper attraktive bo- og levekår, innenfor rammen av klima og miljøhensyn*

Vi er bekymret for de negative konsekvensene denne planen har for hele området.

Etableringen av enda et større handelsområde vil forsterke utviklingen hvor det bygges boliger og nå skole inntil det etter hvert store handelsområdet. Mørkved handelseiendom as skriver selv i sin planbeskrivelse at området ikke er tilrettelagt for barn, siden det ikke er beregnet for denne gruppen. Hvis dagens arealplan blir fulgt vil hele området inntil handelsområdene bli bebyggt med boliger. Det finnes da ikke i planene områder som er avsatt til nærbutikker og trafikksikre næringsområder for barn og unge. Det blir da følgelig vanskelig å oppfylle samfunnsdelen punkt 1 og 2.

Vi er også bekymret for at den nye planen som omhandler ny avkjøring vil gjøre trafikkavviklingen vanskeligere for det vil da bli en økning av avkjøringer, 2 lyskryss og 2 rundkjøringer på en strekning av 2,5 km. Trolig vil også en handelspark med 15000 m2 generere mer trafikk. Vegløsningen er dessuten avhengig av bypakke 2 som enda ikke er godkjent av regjeringen.

Bodø kommune holder på med utvikling av Mørkved bydelområde nord for riksvegen. Her har innbyggerne etterlyst mer grønt og flere møtesteder. Vi er bekymret for at handelsområdene skal vanskeliggjøre for at det skal bli aktive handels og møteplasser i området mellom Mørkvedhallen og Universitet. Om politikerne har tenkt å videreføre utbygging av Mørkved Sør anbefaler vi at de utreder konsekvensene for utvikling av bydelområde nord for riksvegen.

#### **Konklusjon og anbefaling fra Jordvern Nordland**

Jordvern Nordland mener klart at saken må avises. Både på grunn av nedbygging av matjord. Men også fordi vi mener at denne planen ikke vil være positiv for Bodøs befolkning. Det ligger en rekke handelsområder i området allerede og ytterligere flere maks 10 min inn mot byen. Det er også uttrykt bekymring for handel i sentrum. Vi er bekymret for at handel flytter ut fra Olav V gate, og fra Rønvikleira, i stedet for at disse arealene fortettes.

Med en negativ framskriving negativ av befolkningstallet i Nordland og under 4000 flere i Bodø frem mot 2050 tror vi dette området vil konkurrere ut allerede eksisterende handel i stedet for å dekke et økende behov.

Vi ber kommunen om å gå i forhandlinger med utbygger om en annen løsning. Kommunen har gitt klarsignal til utbygger og har et ansvar ovenfor dem. Men utbygger er en større aktør og har vært klar over problematikken med jordvern. Alternative områder finnes, både i og rundt Bertnes. Mulig på Tverlandet, Rønvikleira og med fortetting av Olav V gate og Stormyra. Uansett er konsekvensene ekstra store for jordvernet med at området ligger plassert midt i et støttemåte landbruksområde med stort potensiale.

Vi vil heller at landbruksmyndighetene i kommunen gjør et arbeid i forhold til grunneiere og aktive bruk i området for bedre å legge til rette for bruk av dyrkajorda.

For Jordvern Nordland  
Solveig Utvik - styreleder  
Kaja Langvik-Hansen - styremedlem  
Lilly Antonsen – styremedlem

For Bodin bondelag  
Frank Storteig

## **Merknad angående Mørkved Handelspark**

Våren 2022 skal forhåpentligvis jordene på Mørkved fortsatt brukes til landbruk, norskprodusert mat og være et grøntområde for fremtiden. I alle fall om du spør oss.

De siste årene har vi vært vitne til at naturen og jorda på Mørkved og Bertnes stykkevis blir ødelagt og utbygd. Enda et handelsområde er det siste vi trenger. Bodø kommune må kjenne sin plass når det kommer til beskyttelse av verdifulle landbruksområder.

### **ET DØENDE SENTRUM**

Det har også de siste årene vært diskutert hvordan få Bodø sentrum til å være attraktiv for bodøværingene, og Bodø sier selv av sentrum dør ut. Hva vil et handelssenter på Mørkved gjøre med aktiviteten i sentrum? Det er nok av bygg som allerede står tomme. Dessuten er det en grunn til at folk i Bodø bosetter seg utenfor sentrumskjernen, og det er nettopp avstanden til byen, tilgangen til grøntområder og roligere områder. Etter at Bodøtunellen ble bygd ut tar det toppen 15 minutter å kjøre til store kjøpesenter i Bodø. Det blir derfor veldig feil å skulle ta så stor del av naturen når vi har områder i Bodø som allerede er godt egnet til slike bedrifter vi ser er planlagt på Mørkved.

Ikke er det planlagte senteret nært knyttet opp mot eksisterende utbygging i området heller, noe vi er svært redd for kan føre til at det åpnes opp for enda mer utbygging på jorda i området.

### **KULTUR**

Rimer en stor handelspark med kulturhovedstadsprogrammet til Bodø? Det vi mener står sterkes i Bodøs kultur er nettopp natur, jorder, fjell og hav. Fra RV80 kan, foreløpig, fortsatt se de storslåtte Børvasstindene innrammet av enger og jorder som vitner om en tid da flesteparten av befolkningen levde av landbruk. Det er også godt kjent at Mørkved og omegn har vært bosetninger for folk helt tilbake i vikingtiden, og dette er en svært viktig del av kulturhistorien, ikke bare til Bodø, men også Norge og for så vidt hele verdensbefolkningen. Vi er bekymret for at denne handelsparken kan føre til skadeliggjøring av eventuelle arkeologiske viktige funn i området.

Kultur er også estetikk. Vi ser at utfra planene på punktet "estetikk" skal bygningene passe inn i landskapet og ikke være til sjenanse da denne planlagte handelsparken ligger kloss opp mot RV80. Etter de andre næringsbyggene rundt å dømme, tviler vi på at dette faktisk er et realistisk mål. Av de foreløpige planene ser det ikke ut til at det estetiske har blitt ofret mange tanker, og vi frykter at parken dessverre vil stå i stor kontrast til landskapet og ødelegge utsiktene langs innfarten inn mot sentrum. Er det virkelig dette vi vil ønske folk velkommen til byen med?

### **SAMFUNNSANSVAR**

Det er klart at dette ikke bare handler om et nostalgisk syn, estetiske utfordringer eller at vi er var for forandring. Dette handler om noe større. Bodø har et samfunnsansvar i å bevare dyrka mark og naturen rundt oss. I et bærekraftig perspektiv er nettopp dyrka mark og norsk landbruk kjempeviktig! Dessuten vil et handelssenter føre til økt forbruk. Det skulle være helt unødvendig å nevne. Et kjapt søk på internett og man finner utallige artikler om hvor store konsekvenser både det å ødelegge jord og overforbruk med jorda vi lever på. Om dette området blir utbygd vil det skje uopprettelige skader på naturen. Det vil i så fall ta ufattelig mange år før området er tilbake til den tilstanden den er i nå.

Med denne merknaden ber vi nå innstendig om at Bodø Kommune revurderer saken.

Hilsen,  
Matilde og Susanna Strand

**Fra:** Per Eitran (pereitran@hotmail.com)

**Sendt:** 24.08.2020 22:45:19

**Til:** Postmottak Bodø Kommune

**Kopi:**

**Emne:** Merknader til planforslag - referanse: 2018/3298.

**Vedlegg:**

Hei!

Vi bor i Myraveien 2 og finner denne detaljreguleringen av Mørkved handelsområde svært negativ for oss og vår eiendom.

Vi har følgende kommentarer til dette.

1. Husets verdi vil synke betraktelig
2. Utsikt og solforhold vil bli svært begrenset
3. Støy og anleggstrafikk både under arbeid og etter ferdigstillelse vil øke betraktelig.
4. Forurensning og forstyrrende aggregat like ved tomtegrensen.

Vi finner det også svært skuffende at vi må lese om avgjørelsen i lokale medier når vi er nærmeste nabo til dette nye handelsområdet.

Vi vil vurdere å engasjere advokat om vi ikke blir tilbudt en representativ kompensasjon dersom dette prosjektet blir en realitet.

Per og Lisbeth Eitran 95801568

**Fra:** Oddny Lyngved Odinsen (oddnyly@gmail.com)

**Sendt:** 06.08.2020 11:40:07

**Til:** Postmottak Bodø Kommune

**Kopi:** Otto@fazenda.no; Per Lyngved; rigmorjohansen52@gmail.com

**Emne:** Referanse 2018/3298

**Vedlegg:**

Hei

Har mottatt nabovarsel fra dere angående utbygging av Mørkved Handelspark - med saksnummer 2018/3298.

På tegningen ser det ut som grensestreken er dratt inn over på vår eiendom 43/43 med ca 3 meter (inn mot øst). Det kan vi selvfølgelig ikke akseptere. Vi forlanger at det ikke bygges nærmere enn fire meter fra vår grense. Samtidig vil vi tilføye at utbygger ikke kan bruke vår eiendom til lagring eller annet i forbindelse med utbyggingen.

Ber også om at nabovarselet med tegninger og kart blir sendt til oss på papir.

Adressen er:

Per Lyngved

Tranebærveien 8

8026 Bodø.

Mvh

Oddny Lyngved Odinsen

Per Johnny Lyngved

Sendt fra Oddny sin iPad

## Trond Eivind Åmo

---

**Fra:** Oddny Lyngved Odinsen <oddnyly@gmail.com>  
**Sendt:** 28. august 2020 18:35  
**Til:** Trond Eivind Åmo  
**Kopi:** Per Lyngved  
**Emne:** Mørkved Handelspark Ref.nr: 2018/3298

Hei Trond.

Takk for hyggelig møte i dag.

Ser i nabovarselet at Fazenda har trukket sin grense over på vår eiendom, noe vi ikke aksepterer.

Plangrensen må trekkes ut av vår eiendom 43/43 og byggegrensen trekkes 4 meter fra eiendomsgrensen.

Viser for øvrig til tidligere Mail sendt til Bodø kommune, 03.08.2020 angående nabovarsel for utbygging av Mørkved handelspark.

MVH

Oddny Lyngved Odinsen

Per Johnny Lyngved

Sendt fra Oddny sin iPad



Innvending/Merknad til sak 2018/3298 fra Myraveien 4b og 4c

Jeg skriver denne innvendingen til sak 2018/3298 som er oppe til høring nå angående utbygging av Mørkved handelspark.

Etter å ha lest plan skrevet av Norconsult føler vi at vår eiendom ikke blir tatt hensyn til, og at vi ikke vil bli kompensert for store økonomiske tap grunnet utbyggingen av handelsparken.

I planen står det følgende: "*Tiltaket vil få negativ konsekvens for de tre boligene i starten av Myraveien. Boligene vil få vesentlig redusert kvalitet på utearealene mot vest, i tillegg til redusert utsikts- og solforhold og mer aktivitet og støy i nærheten.*"

*De nevnte boligene er regulert til næringsformål i områdereguleringsplanen fra 2012. Boligene forutsettes omdisponert, og planen innebærer derfor ikke avbøtende tiltak i forhold til disse. "*

Som et av de "tre husene i starten av Myraveien" vil vi si at vi føler at de negative økonomiske konsekvensene vi får på vår bolig grunnet utbyggingen bare blir ignorert av kommunen og utbygger. Dette fører til at vi som leilighetseiere mister verdi i boligen, som igjen vil føre til en tydelig påkjent økonomi for oss begge.

**Boligens plassering og tilpassing:**

Myraveien 4b og 4c er et horisontaldelt hus med to leiligheter med uteområde i vest. Vi er plassert innerst av de tre husene i Myraveien - Markert med rød ring på bilde.



Handelsparken vil bli plassert så nærme boligen at det ikke vil bli mulig å ha noe uteområde i vest lengre. Dette området vil bli skyggelagt mesteparten av dagen. Boligen er også bygd for å ha utsikt i vest, begge leilighetene har tre store utsiktstvindu i retning vest. Disse vil få utsikt direkte i veggen på handelsparken. I tillegg vil det bli mye innsyn inn i vår leilighet for eventuell aktivitet eller vinduer

som kommer på denne siden av handelsparken. – Legger ved bilde som viser nåværende vestsida av Myraveien 4b og 4c.



#### Våre synspunkter

Vi føler at den nåværende planen ikke tilstrekkelig hensyntar oss som boligeiere. Utbyggingen vil føre til store økonomiske tap for oss som kjøpte husene som bolig. Bygget ble bygd i 2007, og ble disponert til bolig. Det at kommunen har omdisponert dette til næringsområde i 2012, må fortsatt kompenseres til de som blir så tydelig påvirket av en eventuell utbygging.

Boligen vår er som vist, ikke tilpasset denne utbyggingen. Planen for Myraveien 4b og 4c bør endres. Vi er villige til at boligene våre blir kjøpt ut, eller å bli relokalisert. Vi tenker dette vil gjøre det enklest i forholdt til nåværende utbyggingsplan. Hvis ikke ønsker vi at det gjøres større endringer slik at vi ikke vil få de store negative konsekvensene som Norconsult selv beskriver for boligen vår.

Vi er unge voksne som akkurat har kommet oss inn på boligmarkedet, og vi er nå redde for å havne i en stor økonomisk påkjønning grunnet deres plan om utbygging og vi føler ikke at vi er blitt tatt hensyn til i denne planen. Vi håper dere ser at noe må gjøres, og at vi sammen kommer frem til en bedre løsning.

Mvh

Martin Aune Nilsen og Marie Nilsen Odinsen  
Myraveien 4c og Myraveien 4b  
8020 Bodø

X

Martin Aune Nilsen  
Myraveien 4c

10.08.2020

X

Marie Nilsen Odinsen  
Myraveien 4b

10.07.2020

**Fra:** T-J Aandahl (tjaandahl@gmail.com)

**Sendt:** 19.08.2020 11:09:31

**Til:** Postmottak Bodø Kommune

**Kopi:**

**Emne:** Høringsuttalelse til sak 2018/3298

**Vedlegg:**

Gjelder sak 2018/3298

Forslag til Bestemmelser:

2:11 Massehåndtering

Forslaget om at " Overskuddsjord innenfor reguleringsområdet skal tilbys lokale bønder for avhenting." ivaretar ikke Bodø kommunes eller samfunnets generelle intensjon om å utnytte matjord som går tap på en god måte. Det må stilles mye strengere krav til Utbygger der det tydeliggjøres at det er deres ansvar å sikre at jorda utnyttes på best mulig måte. På jordbruksarealer må utbyggers ansvar å avklare disponering av verdifull matjord i forkant av prosjektet for å sikre at den disponeres riktig. Det må også være utbygger ansvar å bringe matjorda til området hvor den skal disponeres på areal som er eller skal brukes til jordbruksformål. Det kan ikke forventes at lokale bønder skal hente jorda . Begrepet "lokale bønder" er veldig upresist. Er en bond på Godøyenes "lokal"? Det må stilles krav til utbygge om at tiltaket som tar i mot matjord må være godkjent av plan- og jordbruks myndigheter i Bodø kommunen.

Slik forslaget nå er utformet nå kan utbygger si "ingen ville hente jorda så vi kjøre den til massedeponi på Vikan".

Forhold for Syklende

Det vil være svært uheldig om det blir gangfelt der sykkelfelt skal krysse planlagt avkjøsel. Dette er en strekning hvor det i dag sykles fort. Det er viktig for de som pendler med sykkel at farten kan opprettholdes på denne strekningen. Det må stilles krav til løsninger som sikrer dette. Tiltak gjort i kryss på Hunstad er eksempel på gode løsninger. Tilsvarende må gjøres her.

Hilsen

T-J Aandahl