

# Kommunedelplan for Tverlandet tettsted 2013 – 2025

10.februar 2014 SWECO /Bodø kommune

---



---

## SAMMENDRAG

Det er ikke tidligere laget kommunedelplan for Tverlandet, men tettstedet er definert som en del av byutviklingsområdet i kommuneplanens arealdel 2009. Bodø bystyre vedtok 21.juni 2012 et planprogram for bydelen med fastlegging av rammene for planprosess og planinnhold.

I utarbeidet stedsanalyse vises det til viktigheten av å styrke tettstedet som et eget lokalsamfunn og dermed betydningen av å satse på en konsentrert sentrumsdannelse med nære boligrelasjoner. Gjennomført stedsanalyse peker på viktigheten av å ha kun ett handelssentrum. Det er imidlertid dårlig plass for utvikling av ny og større detaljhandel i sentrum rundt Rema 1000. Etablert virksomhet i F3 har ingen ønsker eller planer om å flytte i nærmeste framtid og det er hittil manglende ønske fra andre aktører å etablere seg i nevnte område. I tillegg ser Vegvesenet et problem med etablering av detaljhandel ved Grøttingen (F3), der stedsanalysen foreslår, pga. generering av uforutsigbar fotgjengertrafikk i et i dag trafikkfarlig område. Derfor er det foreslått lagt ut et område til detaljhandel i F4. Dette er begrunnet med, at nå vil nærliggende boligfelt og boligfelt i Østre Løding og Hopen kunne velge å gå eller sykle til matbutikken her i stedet for at disse velger å kjøre bil til BS1 eller F3. Det at planforslaget åpner for at det kan etableres en matbutikk på F5 vil, i liten grad, få negative konsekvenser for utvikling av sentrumet på Tverlandet. Planforslaget legger til rette for at flere funksjoner enn detaljhandel blir samlet i sentrum, og det legges vekt på at sentrum skal være et møtested for alle.

Nye boligfelt vil i planperioden frem til 2025 kunne tilby tomtearealer for ca. 300 boligenheter, dvs. at inntil ca. 165 boligenheter kan etableres relativt raskt uten store investeringer i ny infrastruktur.

Nye boligfelt er i hovedsak lokalisert som en fortetting av bydelen i og med at tidligere regulerte, men ikke utbygde industriområder nå er foreslått utbygd til boligfelt. Det understrekes at boligfeltenes beliggenhet i nær tilknytning til strandsonen og til de mye brukte friluftsområdene er gunstig, samtidig som nye boliger stort sett vil få gangavstand til Tverlandet skole (+/- 1 km).

Bunesåsen, B 18 ligger mellom Hopen og Øvre Løding. Det er innspilt som boligområde. Arealet ligger fint til med utsikt, og når Tverlandsbrua åpner vil området få lite bilstøy. I forhold til de kriterier man har lagt til grunn for lokalisering av nye boligområder på Tverlandet, harmonerer ikke Bunesåsen. Men Bunesåsen foreslås lagt ut som reserveareal for bolig, med rekkefølgebestemmelser. Omfanget av boligbygging på Tverlandet er uforutsigbar gitt nye betingelser i form av endret infrastruktur. Det understrekes i bestemmelsene at en eventuell utbygging i Bunesåsen ikke skal sette nærliggende landbruksområder under press.

Planen har også med tomter for ny næringsutvikling, sentralt beliggende i forhold til RV80. Samt et større næringsareal øst for planlagt togstopp – N5. Dette sett i sammenheng med eksisterende næringsareal på Tuva. Utvikling av N5 krever ny atkomst fra RV 80, samt ny intern infrastruktur. Alternativ ny atkomst til N5 utredes gjennom detaljreguleringen for næringsområdet.

---

En viktig del av arbeidet med kommunedelplanen har vært å oppheve 39 eldre reguleringsplaner. Bare planer som er laget etter år 2000 skal opprettholdes. En nyere reguleringsplan, 5011\_05, oppheves i tillegg til de 39 eldre planene. Denne har reguleringsformål bolig, og ligger støy- og støvutsatt til sør for N6. Arealet har nå fått benevnelsen BN1; kombinert nærings- og boligformål. Opphevingen åpner for at arealet kan sees i sammenheng med N6.

---

# INNHALDSFORTEGNELSE

---

<b>1</b>	<b>Innledning</b>	<b>6</b>
1.1	Kommunedelplan	6
1.2	Lovgrunnlag	6
1.3	Plandokumentene	6
<b>2</b>	<b>Målsetning og rammer for planarbeidet</b>	<b>7</b>
2.1	Planprogrammet	7
2.2	Planavgrensning	7
2.3	Arealpolitiske føringer	8
<b>3</b>	<b>Planprosessen</b>	<b>10</b>
3.1	Organisering	10
3.2	Prosess og medvirkning	11
3.3	Veien videre	11
<b>4</b>	<b>Konsekvensutredning</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>Vurdering av ny arealbruk</b>	<b>14</b>
5.1	Generelt om Tverlandet	14
5.2	Hovedstrategier i planforslaget	15
5.3	Sentrumsutvikling	16
5.4	Boligbebyggelse	19
5.5	Næringsarealer	23
5.6	Forretning	25
5.7	Bebyggelse for offentlig og privat tjenesteyting	25
5.8	Kombinert bebyggelse og anleggsformål – Løding skole	26
5.9	Blandet formål bolig/offentlig og privat tjenesteyting	27
5.10	Gravlund	27
5.11	Naust	27
5.12	Nytt togstopp	28
5.13	Støysoner langs ny, eksisterende og framtidig RV 80, samt FV 17.	28
5.14	Ny samleveg til Tverlandet togstopp	28
5.15	Ny RV 80	31
5.16	Gangveier	31
5.17	Grønnstruktur og strandsoner	32
5.18	Landbruk	33
<b>6</b>	<b>Oppheving av reguleringsplaner</b>	<b>35</b>



---

## INNHOLDSFORTEGNELSE

---

6.1	Planer som oppheves:	35
6.2	Planer som fortsatt skal gjelde:	37
<b>7</b>	<b>Risiko og sårbarhetsvurdering</b>	<b>38</b>

---

## **1 Innledning**

### **1.1 Kommunedelplan**

En kommunedelplan er i likhet med kommuneplanens arealdel en overordnet plan for arealbruk. Mens kommuneplanens arealdel dekker hele kommunen, dekker kommunedelplanen et avgrenset område innenfor kommunen.

Denne planformen brukes som regel for tettsteder eller områder med spesielle utfordringer, og som derfor har behov for en større detaljering enn hva som er mulig i kommuneplanens arealdel. Planformen er rettslig bindende. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Planen består i likhet med andre arealplaner av et plankart med ulike arealbruksformål, og et sett med tilhørende bestemmelser og retningslinjer. Planen skal angi utbyggingsområder, type utbygging og infrastrukturløsninger som rammer for detaljreguleringsplaner for nye utbyggingsprosjekter.

Bestemmelsene vil være juridisk bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, mens retningslinjene er veiledende føringer som skal vektlegges ved saksbehandling og forvaltning innenfor området. Videre utarbeiding av detaljplaner skal være i tråd med overordnet plan. Det har ikke vært utarbeidet kommunedelplan for Tverlandet tidligere. Det finnes mange eldre reguleringsplaner der de fleste er "gått ut på dato". I Kommuneplanens arealdel, vedtatt 18. 06.2009 er Tverlandet tettsted definert som et av byutviklingsområdene innen kommune. Endringene i Tverlandets infrastruktur og trafikkmessige forhold gir forutsetninger og skaper grunnlag for revurdering av arealbruk. Revidert arealbruk vil kunne bidra til videre utvikling av tettstedet Tverlandet.

### **1.2 Lovgrunnlag**

Kommunedelplanen utarbeides med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11- 5. Melding om oppstart hjemles i § 11-12. Utarbeidelse av planprogram ble gjort etter § 11-13 og § 4-1 med tilhørende forskrift om konsekvensutredninger (KU) av 26. juni 2009 der det angis at områder for utbyggingsformål skal utredes.

### **1.3 Plandokumentene**

Planen består av flere dokumenter, men kun plankart og bestemmelser er juridiske dokumenter og således bindende. Resterende dokumentasjon er utfyllende og beskrivende bakgrunnsdokumentasjon mv.

---

### Plankart med bestemmelser.

Dokumentene avklarer hovedtrekkene i hvordan arealene på Tverlandet kan brukes. Plankartet med planbestemmelse gir hjemmelen for å gå i gang med detaljert planlegging og utbygging, og hjemmelen for å avvise utbygging på arealer som ikke er avsatt til det. Plankart og planbestemmelse forplikter kommunen og andre offentlige myndigheter juridisk, og legger begrensinger/muligheter på grunneiere og andre aktører.

### Planbeskrivelse med konsekvensutredning

Planbeskrivelsen har ikke juridisk virkning, men skal være et utvidet saksframlegg for kommunedelplanen. Beskrivelsen gir utdypet informasjon om bakgrunn for og innhold i planforslaget i større grad enn det plankart og bestemmelser gjør. Planbeskrivelsen skal også være veiledende ved praktisering av planen.

## **2 Målsetning og rammer for planarbeidet**

Planen skal være et styringsverktøy for den videre utviklingen av Tverlandet tettsted, og gi befolkningen og næringslivet forutsigbarhet i arealbruken.

Kommunedelplanen for Tverlandet tettsted skal:

- *Legge til rette for framtidsrettet utvikling av bydelen /tettstedet med utgangspunkt i forventet vekst i folketallet, tettstedets knutepunktfunksjon, og Tverlandets sentrale beliggenhet i Salten*
- *Utvikle en attraktiv bydel med godt oppvekstmiljø med særlig vekt på bomiljø for barnefamilier*
- *Styrke stedets identitet og karakter og ivareta grøntområder og kulturlandskap*

### **2.1 Planprogrammet**

Planprogrammet angir rammene for planleggingen og opplegget for planprosessen. Planprogrammet ble vedtatt av bystyret 21.juni 2012. Her angis blant annet sentrale prinsipper for prioritering av arealbruken i kommunedelplanen. Prinsippene bygger på de arealpolitiske målsettingene i kommuneplanens arealdel, i tillegg til regionale og nasjonale føringer for arealbruk.

### **2.2 Planavgrensning**

Kommunedelplanen er avgrenset til områder med konkrete utfordringer som er vurdert i en helhetlig sammenheng. Områdene er regulerte områder i Hopen, Løding og Tverlandet tettsted og området øst for Fv. 17 inntil kommunal veg til Naurstad, mot vest langs Trolldalen inklusive bebyggelse i Ersvika.



Fig.1 Oversiktskart som viser avgrensning av planområdet for Kommunedelplan for Tverlandet tettsted.

### 2.3 Arealpolitiske føringer

Følgende prinsipper for utvikling og arealbruk er utredet i kommunedelplan for Tverlandet tettsted:

- Tettstedet Tverlandets framtid og rolle i Bodø.



- 
- Definerings og avgrensning av sentrale områder.
  - Behov for forsterkning av intern infrastruktur og kollektivdekning.
  - Næringsarealer; avklaring av framtidig næringsstruktur mht. type næring og lokalisering, inkludert landbruksnæringen.
  - Boligutbygging, type boligbebyggelse og lokalisering, ny skolestruktur og andre allmenn nyttige formål.
  - Vurdert areal for framtidig kirkegård.
  - Ivaretatt viktige arealer til naturmiljø, kulturminner, friluft- og rekreasjonsområder, gjennomgående grøntområder mellom marka og strandsonen. Vurdert bruk av definerte soner / hensynssoner, som skal prioriteres mht. vassdrag og strandsoner, landbruk og reindrift.
  - Markagrensen: justering av markagrensen.
  - Vurdert behov for oppheving av gamle regulerings- og bebyggelsesplaner og oppdatering av utbyggingsrammer i overordnet plan.

### **2.3.1 Relevante nasjonale føringer**

Plan- og bygningsloven

Lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfoldloven)

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn og unge

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for samordnet areal- og transportplanlegging

Rikspolitiske bestemmelser om kjøpesenter

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for universell utforming

### **2.3.2 Relevante regionale føringer**

Fylkesplan for Nordland – 2013 - 2025

Regional planstrategi for Nordland 2012 – 2016

Transportplan Nordland 2013 – 2024

### **2.3.3 Kommunale føringer**

Kommuneplanens arealdel 2009 – 2021. Vedtatt i bystyret 2009

Kommunedelplan for Rv 80 Naurstadhøgda -Thallekrysset, vedtatt mars 2008.

Perspektivmeldingen 2011.

Kommunedelplan for fysisk aktivitet og naturopplevelse.

Trafikksikkerhetsplan 2010-2013.

Handlingsplan for gjennomgående sykkelvegnett 2010-2013.

Næringsplan for landbruk Bodø kommune 2011-2015.

Kollektivplan Bodø. Oktober 2010. Vedtatt i bystyret 2011.

Klima- og energiplan for Bodø kommune.

Levekår for barn og unge i Bodø kommune. Vedtatt i bystyret 2011 PS 11/37.

### **Annet bakgrunnsmateriale**

Prosjekt: Stier og turveger på Tverlandet: Lokalutvalget, november 2009.

---

Mulighetsstudie for tettstedsutvikling på Løding, Bodø. Masteroppgave: Leif Ingholm (2008) NTNU.  
Strandsonekartlegging Tverlandet.  
Lokalutvalgets idedugnader; møtereferater m.m.  
Stedsanalyse Tverlandet, Bodø kommune. Rambøll 15.01. 2013

#### **2.3.4 Gjeldene reguleringsplaner**

Tverlandet har tidligere kun vært omfattet av større reguleringsplaner utarbeidet hovedsakelig på 70-tallet. Mye har endret seg siden den gangen, og det er stort behov både for oppdatering og nye grep for området.

I dette planarbeidet er det gjort en gjennomgang av de eldre planene med sikte på å oppheve disse. Planene erstattes da med kommunedelplanen. Alle planer vedtatt før 1. januar 2000 oppheves.

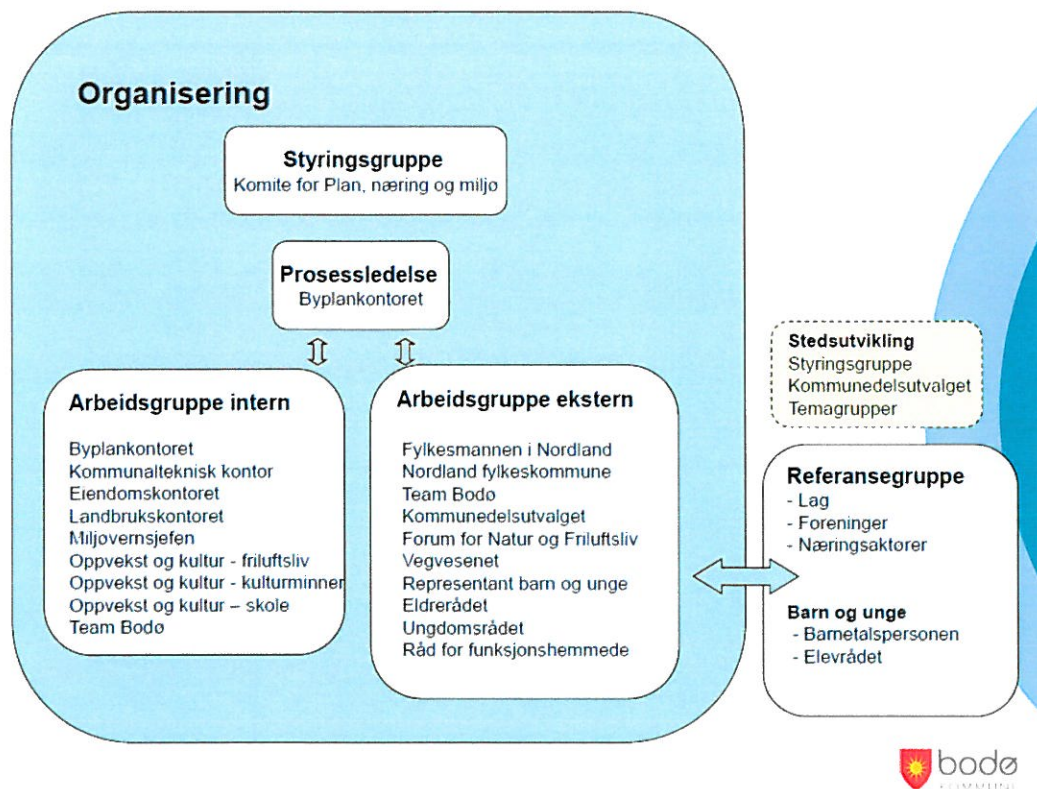
Alle berørte er tilskrevet om mulig oppheving av gjeldende reguleringsplaner. Partene har også hatt muligheten til å uttale seg ved offentlig ettersyn.

### **3 Planprosessen**

#### **3.1 Organisering**

Planprosessen er gjennomført i tråd med krav i plan- og bygningsloven knyttet til varsel om oppstart av planarbeid, samt til høring/fastsetting av planprogram. Arbeidet med kommunedelplanen har vært organisert slik at bystyret er den øverste beslutningsmyndighet og har vedtatt planprogrammet og endelig kommunedelplan. Komite for plan, næring og miljø er politisk styringsgruppe for planarbeidet har vært diskusjonspartner for den administrative prosjektledelsen. Byplankontoret har vært ansvarlig for gjennomføringen av planarbeidet. Kommunal intern arbeidsgruppe, hvor de enkelte kontor har bidratt etter behov i planarbeidet, har vært fungerende. Offentlige planmyndigheter som Fylkesmannen, fylkeskommunen, Statens vegvesen og andre instanser har vært hørt i hele planprosessen.

### Skjematisk framstilling av organiseringen:



### 3.2 Prosess og medvirkning

Kommunen har lagt stor vekt på gjennomføring av opplegg som sørger for at det ble debatt rundt aktuelle planutfordringer og utredningsspørsmål og at alle berørte interesser er sikret mulighet for en god dialog og reell medvirkning i de ulike fasene i planprosessen. Under utredningsfasen og i forbindelse med stedsanalyse, har det vært viktig å trekke på den innsikt og lokale kompetanse som finnes. Kommunedelsutvalget på Tverlandet har bistått i organisering av medvirkning, organisering av folkemøter og planlegging av idedugnader i samarbeid med byplankontoret.

Det er kommet inn totalt ca. 66 innspill i tillegg til innspill fra folkemøter og arbeidsgruppa.

### 3.3 Veien videre

KDP Tverlandet tettsted ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og høring i bystyremøte 20.juni 2013. Etter høringsfristens utløp 5.september kom det inn 31 innspill. Fylkesmannen hadde bl.a. 2 innsigelser og kritikk av planens håndtering



---

av areal i bruk som landbruksareal. Videre er Fylkeskommunen, bl.a. ikke fornøyd med planens sentrumsløsninger og anbefaler at planen legges ut til andre gangs høring.

Sett på bakgrunn av alle innspillene etter førstegangshøringen vurderte Byplan det som nødvendig å legge planen ut til en ny begrenset høring. Begrenset i den forstand, at kun offentlige instanser og berørte grunneiere fikk tilsendt melding om endringsforslaget. Nytt høringsforslag gjorde ikke endring i forhold til hvilke planer som skal oppheves.

## 4 Konsekvensutredning

Det er gjennomført konsekvensutredning for samtlige forslag til nye utbyggingsområder. Utredningen angir mulige virkninger og konsekvenser ved forslagene og anbefaler tiltak som kan motvirke potensielt negative konsekvenser. Utredningen er gjennomført i henhold til tema og metodikk som beskrevet i planprogrammet, og ligger til grunn for de planfaglige vurderingene som er gjort i utformingen av planforslaget. I kapittel 5 gis en nærmere begrunnelse for de valg som er gjort. Konsekvensutredningen for de enkelte utbyggingsområdene følger vedlagt.

Med grunnlag hovedsakelig i innspill til planprogrammet er det opprinnelig gjort utredning av 23 enkeltområder. Etter 1.gangs høring ble det gjennomført en ny konsekvensutredning: areal for utvidelse av småbåthavn, næringsformål ved krysset RV80 og gammel FV17. Eksisterende KU for Bunesåsen og Lauvåsen ble gjennomgått på nytt med bakgrunn i forslag til endrede arealbruksformål. Etter 2.gangs høring er det gjort ny konsekvensutredning på B19 og Friareal i Hagebyen.

### Konsekvensvurderte områder

Konsekvensutredningen omfatter nedstående 20 nye utbyggingsområder og 6 innspill som er utredet og vurdert som ikke egnete utbyggingsområder.

### 4.1 Utbyggingsområder

	Område	Navn	Dagens formål	Foreslått planformål
	N6	Areal mellom Ljøshaugen og RV 80	LNF	Næring
	B12	Langoddveiens sørside	Industri	Boligbebyggelse
	B13	Fitjan Vest	Industri	Boligbebyggelse

	B14	Krykkjemoen	Boligområde/ dyrket mark	Boligbebyggelse
	B15	Furuhaugen østre	LNF	Boligbebyggelse
	B16	Friluftsområde mellom Brandshaugen og Kryddermoen	Bolig, LNF	Boligfelt
	BS	Mølnbakken Søndre	Boliger	Sentrumsformål
	F3	Ånestmyra	LNF	Forretninger
	BOP3	Tverlandet skole	Friluftsområde	Offentlig tjenesteyting (skole/ barnehage)
	N4	Bunesfisk	LNF i sjø	Næringsbebyggelse
	F4	Holmen 2	LNF	Forretning
	Komb. form B/ BOP1	Løding skole	Allmennyttig formål	Kombinert formål Boligbebyggelse/ offentlig og privat tjenesteyting/ næringsbebyggelse
	Komb. form. B/ BOP 2	Område for kombinert bolig – offentlig og privat tjenesteyting	Industri	Kombinert formål: Boligbebyggelse/ Offentlig og privat tjenesteyting/ (forsamlingshus)
	SV	Ny samleveg	Friområde	Samleveg
	GT	Turområde ved Måsheia	Industri	Turdrag
	SBH_2	Holmen Nord	LNF i sjø og vassdrag	LNF i sjø og vassdrag
	B17	Lauvåsen	LNF	Bolig
	B18	Bunesåsen	LNF	Boligformål
	B19	Boliger Øvre Løding	LNF	Bolig
	N5	Lauvåsen	LNF	Næring

## 4.2 Innspill som i hht. konsekvensutredningen ikke anbefales tatt med i planen

	Navn	Innspilt forslag	Dagens formål	Foreslått planformål
	Del av Hagebyen	Bolig	Lekeplass	Lekeplass
	Utløpet av Storelva	Boliger	LNF/strandsone	LNF/Strandsone
	Oddan	Boliger	LNF	LNFR
	Holmen 1	Næring	LNF	LNFR
	Holmen nord	Småbåthavn	Strandsone	Strandsone
	BGU	Tverlandet gravlund	Industri	Gravlund

\*= Foretatt ny KU – etter endret forutsetning – fra snarvei til lekeplass.

## 5 Vurdering av ny arealbruk

### 5.1 Generelt om Tverlandet

Tettstedet Tverlandet ligger 20 km øst for Bodø sentrum, og er et viktig trafikalt knutepunkt i kommunen med Fv. 17 fra sør og med Rv 80 som går gjennom stedet.

Tverlandet er i hovedsak bygd opp på 70- og 80- tallet. Tettstedet er definert som en del av byutviklingsområdet i kommuneplanens arealdel vedtatt 2009.

Tverlandet er i dette planarbeidet definert som bebyggelsen fra Hopen i nord til Naurstadhøgda i øst og til og med Ersvika i sør.

Tverlandet er i en prosess med store infrastrukturelle endringer. Ny Fv17 ble åpnet høsten 2009 og den gamle Fv17 gjennom Tverlandsbyen er omklassifisert til kommunal veg. Tverlandsbrua ble åpnet i 2013, den har redusert avstanden mellom Fauske og Bodø med 2 km og samtidig gjort bo- og nærmiljø i Hopen vesentlig bedre. Videre er den rasfarlige strekningen på Rv 80 i Hopshamran stengt for trafikk. Tverlandsbrua har også gitt et sammenhengende gang/sykkelvegnett mellom Tverlandet og sentrum. Togstopp for Tverlandet er under prosjektering og skal stå ferdig nord for Hagebyen i løpet av 2014. Løding skole skal legges ned og det skal bygges en storskole for alle elever og klassetrinn i Tverlandet skole.

---

Tverlandet har tidligere bare vært omfattet av større reguleringsplaner utarbeidet hovedsakelig på 70-tallet. Mye har endret seg siden den gangen, og det er stort behov både for oppdatering og for å vurdere nye grep for området. Kommunedelplanen angir utbyggingsområder, type utbygging og infrastrukturløsninger, og danner grunnlag og gir rammer for detaljreguleringsplaner for nye utbyggingsprosjekter

## 5.2 Hovedstrategier i planforslaget

Hovedgrepet i planforslaget er basert på innspill i planprosessen, stedsanalysen der det påpekes viktigheten av å bygge opp om ett sentrum og å lokalisere boligbygging med korte gangavstander og faglige vurderinger. Fortetting er et nøkkelord i denne sammenhengen, også sett ut fra et jordvernperspektiv. Det er satset på å utvikle tettstedet/ bydelen med nærhet til grønnstruktur og god atkomst til sjøen. Når det gjelder sentrumstenkingen har kommunen slakket litt på det ideelle til fordel for den reelle situasjon vi befinner oss i. Styrking av eksisterende sentrum i Mølnbakken med ny forretning/detaljhandel lar seg nok gjøre på tross av fastlåst eierstruktur, trafikkmessige vurderinger/betenkninger fra Vegvesenets side – og ikke minst begrenset areal. Men utviklingen vil begrense seg i forhold til eierforhold og faktisk størrelse på området. På bakgrunn av dette foreslås i tillegg detaljhandel på F4 – ved brufoten. I et lengre tidsperspektiv, når RV 80 legges i tunnel gjennom Tverlandet tettsted, vil aksene fra Rema 1000 til F4 danne et naturlig sammenhengende sentrum. Det er 800 meter mellom Rema 1000 og F4.

Strategiene for utforming av planforslaget har vært.

- Forsterke eksisterende sentrumsdannelse
- Utvikle boligtomter for langsiktig utbygging
- Styrke tettstedets identitet
- Styrke tilknytning til havet/ strandsonen
- Utvikle tilknytning til ny jernbanestasjon
- Lokalisere tomter i forhold til ønskede etableringer

I kommunedelplan for Tverlandet er nye boligområder, unntatt Bunesåsen, lokalisert slik at korte avstander fra hjem til fellestjenester er ivaretatt. Framtidige boligfelt(unntatt Bunesåsen) ligger alle innenfor en avstand på 1 km fra Tverlandet skole og alle boligfelt har god tilgang til friområdene. Bunesåsen ligger 2 km fra skolen i luftlinje. Med nybrua, ny gang- og sykkelforbindelse under RV80 og nytt fortau langs Saltstraumveien, vil skoleveien være akseptabel fra et eventuelt nytt boligfelt i Bunesåsen.

---

Friområder langs sjøen er tatt vare på og i prinsipp gjort tilgjengelige, selv om enkelte svaberg og knauser kan være en utfordring for fremkommeligheten. Friområdene med skog og utmark er basert på eksisterende stisystem, slik at det er åpne korridorer til rekreasjons- og friluftsområdene.

Jernbaneverkets planlegging av ny togstopp på Tverlandet og Bypakke Bodøs arbeid med kollektivtilbudet vil kunne gi bydelen et fortrinn i bruk av kollektivtransport.

Hovedgrepene er i all hovedsak i tråd med overordnede rammer og føringer.

### **5.3 Sentrumsutvikling**

I stedsanalysen er sentrumsfunksjonene og sentrumsdannelser spesielt vurdert. Utgangspunktet er at fellesfunksjoner, aktiviteter og knutepunkt bør samles så godt som mulig. Det må legges vekt på korte gangavstander slik at fotgjengerne spres så lite som mulig. Derfor må det satses på å samle funksjoner og å konsentrere aktiviteter. Det man ønsker, er å få til et livlig sentrum.

Butikker og handel er viktige fellesfunksjoner og gir ringvirkninger i forhold til andre aktiviteter. Målsettingen blir da å samle dagligvarehandelen og annen handel innenfor det definerte sentrumsområdet så langt det lar seg gjøre.

#### **5.3.1 utfordringer**

På Tverlandet er det i dag to sentrumsdannelser som ligger ca. 500 m fra hverandre.

Sentrum på Løding ved lyskrysset har bensinstasjon, dagligvareforretning og nærhet til Løding skole. Det er imidlertid vedtatt at Løding skole skal legges ned og klassetrinnene 1-4 lokaliseres i Tverlandet skole.



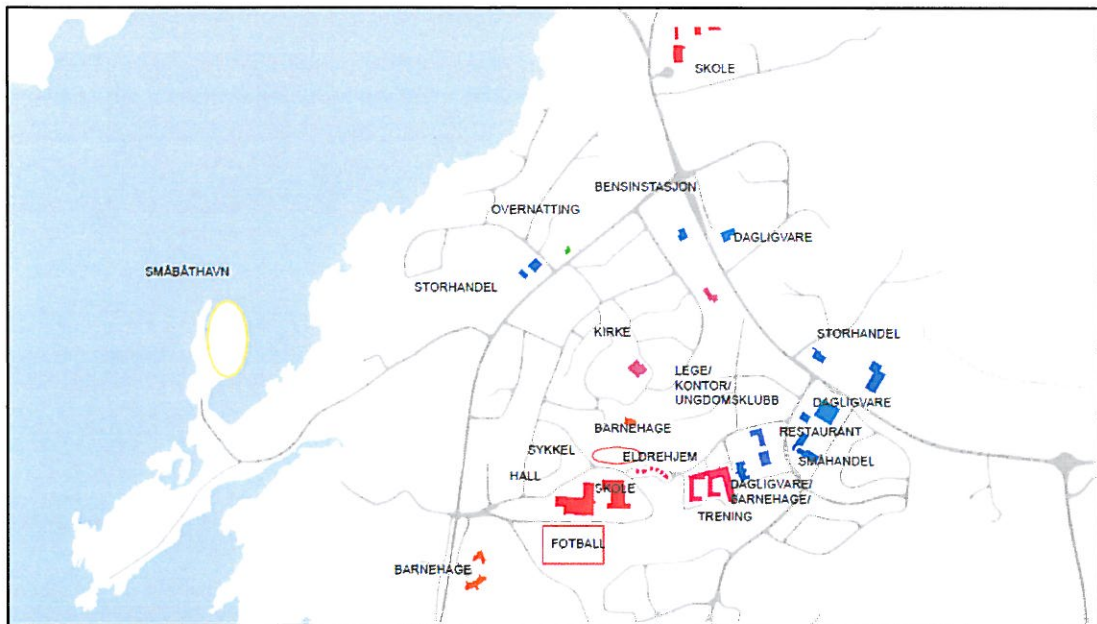


Fig.2. Sentrumsfunksjoner. Fra stedsanalysen

Sentrum i Mølnebakken har 2 dagligvarebutikker, eldresenter med cafe, ungdomsklubb, prestekontor, legekantor, familiesenter, flere mindre servicebedrifter og nærhet til Tverlandet skole og barnehager. Det er også opparbeidet et amfilignende torg i dette området.



Fig. 3 Blikk mot Saltenfjorden. Viktig akse mellom byggene i Mølnebakken. Den bør ikke bygges igjen. Foto: Stud.ark.

---

Stedsanalysen påpeker, at å samle dagligvarehandelen på ett sted er bare tenkbart hvis det er arealer til det, og viser til at det mest nærliggende tomte for Coop's nye dagligvareforretning, er tomte for campingvognsalg F2. «For å styrke sentrum i Mølnbakken er det viktig at man oppnår nærhet mellom utadrettede funksjoner. I prinsippet jo tettere det er mellom de utadrettede funksjonene jo mer aktivitet og ringvirkninger vil de gi hverandre.» I ettetid har det vist seg at påtenkt areal til utvidelse av detaljhandel ikke er tilgjengelig i overskuelig fremtid. Videre er Vegvesenet skeptisk til detaljhandel på F2 pga. dårlig trafikksikkerhet kombinert med uforutsigbar fotgjengerstrøm.

Stedsanalysen viser videre til, at det finnes arealreserver som i dag bare er tomrom mellom hus og eiendommer. For å nyttiggjøre seg disse vil det være hensiktsmessig å la utarbeide en helhetlig plan for det som skal være sentrum i tettstedet.

Stedsanalysen konkluderer med et forslag om å samle sentrumsfunksjonene.



Fig. 4 Mølnbakken sentrum preges av god plass og muligheter for fortetting

### 5.3.2 Planforslag

I planen er det lagt til rette for at Mølnbakken sentrum skal være Tverlandets sentrum i fremtiden. Intensjonen i planen er også at det allerede utbygde sentret er ganske romslig og kan gi mulighet både for nyetableringer og utvidelse av eksisterende funksjoner mellom husene. Med stedsanalysen som bakgrunn er det derfor lagt inn krav om at hele sentrumsområdet under ett må reguleres før nye tiltak iverksettes.

I sørskråningen ved eldresentret er det lokalisert et utvidet sentrumsareal BS 3 som er øremerket for offentlig tjenesteyting/ omsorgsboliger.





Fig.5. Mulig fortetting av Mølnebakken senter. Stud. Ark. 2012.



Fig.6. Mulig fortetting av Mølnebakken senter. Stud. Ark. 2012.

## 5.4 Boligbebyggelse

Kommunens målsetting er å utvikle en attraktiv bydel med godt oppvekstmiljø med særlig vekt på bomiljø for barnefamilier.

### 5.4.1 Dagens situasjon

I dag bor det ca. 3200 mennesker på Tverlandet, fordelt på antatt ca. 1000 boligenheter. Størstedelen av boligmassen er bygd ut på 1970 – og 80-tallet som avgrensede småhusområder med stor grad av homogenitet.

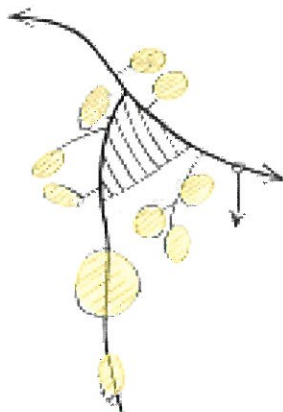


Fig.7. Stedsanalysen viser eksisterende bebyggelsesstrukturen der det sentrale området er et avgrenset triangel og boligfeltene er plassert som satellitter.

Boligfeltene er i hovedsak lokalisert mellom de tre hovedveiene, Rv 80, Fv 17 og Saltstraumveien. Skissen fra stedsanalysen viser det triangulære sentralt bebygde området med boligfelt plassert som satellitter. Situasjonen viser et konsentrert tettsted rundt fellesfunksjonene, der det er korte avstander fra de etablerte boligene til butikk, skole og barnehage.

#### 5.4.2 Utfordringer

Bodø kommune har som målsetting å utvikle boligtomter for langsiktig utbygging og har beregnet en positiv befolkningsutvikling på ca. 1,25 % pr år. Med antatt 3 personer pr. boligenhet, tilsvarer det et gjennomsnittlig behov for ca 17 nye boligenheter (BE) per år. Det tilsvarer en etterspørsel på å bygge ut ca. 26 daa boligfelt per år.

For hele planperioden vil dermed etterspørselen for arealer være på ca. 300 daa som kan tilrettelegges for boliger. I utgangspunktet antas det at dette arealet vil kunne gi plass til 200 nye boligenheter.

Som grunnlag for å beregne arealbehovet har en brukt 1,5 daa pr. boligenhet. Da inneholder dette alle fellesareal, veier, lekeplasser og annen grønnstruktur. I den videre planleggingen er det antatt et gjennomsnittlig belegg på hver boligenhet med 3 personer.

Det er ønskelig å bevare nærheten og de korte avstandene mellom boliger og fellesfunksjoner, og alle nye boligfelt må lokaliseres ut fra målsettingen om trafiksikker skoleveg

#### 5.4.3 Planforslag

Planforslaget er basert på at fremtidig boligmasse vil tilsvare byggeskikken på Tverlandet og tidstypisk etterspørsel i litt perifere bydeler. Det antas da at også i planperioden vil det satses på bygging av småhus, dvs. eneboliger på relativt små tomter, og ev. kjede/ rekkehus. I høringsperioden – førstegangsutlegging - er det avdekket et behov for lavblokker fra den eldre del av befolkningen på

---

Tverlandet. Det ønskes lettvinte moderne leiligheter med parkering i kjeller og heis opp i 1., 2., 3. eller 4. etasje – situert på Tverlandet. I planforslaget er det lagt inn i bestemmelsene mulighet for høyere utnyttning der plassering og landskap ligger til rette for det.

### Lokalisering

Lokalisering av de nye boligfeltene er basert på målsetting om nærhet til fellesfunksjonene, som handel, tjenesteyting og kollektivtrafikk. Dvs. at man på Tverlandet kan nå skole, barnehager, eldrecenter, buss og butikker innenfor en gangavstand på 10 minutter.

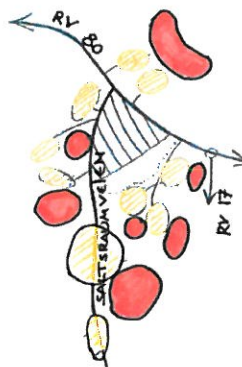


Fig.8. Skissen viser hvordan de nye boligfeltene, markert med rødt, supplerer og fortetter bebyggelsesstrukturen.

På de tidligere regulerte industritomtene vest for Saltstraumvegen er det lokalisert to boligfelt, B12 og B13 som begge grenser opp mot friluftsområdene i sjøkanten. Boligfeltene B14, B15 og B16 ligger opp mot eksisterende bebyggelse med grenser mot de mye brukte friluftsområdene rundt Høgåsen.

B17 foreslås lagt ut til bolig i tilknytning til eksisterende boliger nord for jernbanelinja. Ca 50 daa; antatt 33 boenheter. Dette er en endring i forhold til 1.høringsrunde, der hele Lauvåsen var foreslått til næring. I 2.gangs høringsforslag trekkes næringsarealet østover og kobles mot Tuva næringsområde, det avsettes en grønnkorridor mellom næring og B 17 knyttet til eksisterende boliger. Landbruksareal langs jernbanelinja beholdes som en kompensasjon for F4 som opprinnelig var regulert til landbruk. Utbygging i Lauvåsen krever ny planfri atkomst; separate atkomster til bolig og til næring.

### Utbyggingspotensiale

5 nye boligfelt på sørsiden av RV 80 og jernbanelinja vil kunne gi plass til ca. 175 nye boligenheter (BE).

- B12 Langodveiens sørside 25.7 da, antatt 15 BE



- 
- B 13 Fitjan Vest, 28,8 daa, antatt 18 BE
  - B 14 Krykkjemoen: 31,1 daa, antatt 20 BE
  - B 15 Furuhaugen Østre, 30 daa, antatt 20 BE
  - B 16, ca. 150 daa, antatt 100 BE

Alle disse områdene ligger innenfor en krets på 800 m i avstand fra Tverlandet skole og er knyttet opp mot fortau og gangveger direkte mot skolen. B12 og B13 har tidligere vært regulert som industriområder.

B 10 Lillehøgåsen B8 del av Sjysletta og B 9 ved Lahaugen er tidligere regulerte boligfelt som ikke er bygd ut og der det er krav om ny regulering. Områdene er på til sammen ca. 70 daa og beregnes å ha plass til ca 55 boligenheter.

Det regulerte området «Løding Boligpark», der Asylmottaket er lokalisert i dag, beregnes å ha plass til 40 boligenheter og en barnehage. Pga. av dagens drift er dette å anse som et noe usikkert potensiale, men tas likevel med i beregningen for planperioden.

Ut fra dette kan det i planforslaget på Tverlandet sør for RV80 bli plass til vel 270 nye boligenheter.

Som reserve boligareal er avsatt område i Bunesåsen, B18; ca 80 daa. Dette utgjør ved lav utnyttning om lag 50 BE. Reserveboligareal er også B17; ca 50 daa og 33 BE.

Langs gamle RV80 ligger to ikke utbygde regulerte boligområder med krav om ny reguleringsplan, del av reguleringsplan Storelvområdet B7 med plass til ca 5 BE og del av reguleringsplan Leirskallen B6 med plass til ca 10BE. B7 foreslås regulert tilbake til landbruk, som en kompensasjon for Holmen 2 som opprinnelig var regulert til landbruk. Holmen 2 er av grunneier vurdert som uegnet/uinteressant til dyrking av dyrefor pga salt og annen forurensning fra RV 80.

På nordsida av jernbanelinja er det et ferdig regulert boligfelt, Kjerrantunet, med plass til 10 eneboliger. Dette feltet har ytterligere plass til 15 boligenheter, men det er satt en betingelse for fremtidig utvikling av boligbebyggelse nord for jernbanelinja. Jernbaneverket har i sin uttalelse til planprogram påpekt at eks. planovergang har en uheldig plass og at eksisterende planundergang ikke er dimensjonert for større kjøretøyer. Skal det utvikles ytterligere boligbebyggelse, er det settes krav om planfri løsning.



Fig.9. Eksisterende veikulvert under jernbanelinja er ikke dimensjonert for større kjøretøyer, f.eks brannutrykningsbiler.

I planforslaget er det derfor tatt med et forslag til ny veikulvert på et punkt der det er enkelt å etablere denne. Her ligger jernbanelinja ganske høyt på fylling og det er gjort ei veiteknisk vurdering som konkluderer med god gjennomførbarhet.

En ny veikulvert vil altså kunne utløse resten av det regulerte området Kjerrantunet samt nytt B17.

## 5.5 Næringsarealer

På vestsiden av Saltstraumveien har det vært regulert flere større tomter til nærings-/ industriarealer, men det har vært svært liten etterspørsel etter disse de siste 30 år. Bare én bedrift, en trelasthandler, har etablert seg i dette området.

Pukkverket ved RV 80 er nå i en transformasjonsfase og det foreligger et politisk vedtak på at «området ved krysset RV 80- FV 17 tas med i vurderingen av nye næringsarealer.»

Lauvåsen N5 er foreslått til næringsareal som kobles mot eksisterende næringsareal på Tuva/steinbruddet. For å utvikles må atkomst fra RV 80 og intern infrastruktur etableres. Det settes krav til detaljregulering av N5. Alternativ ny atkomst til N5 utredes gjennom detaljreguleringen for næringsområdet.

Etter førstegangs høring er det kommet inn et innspill fra grunneier om forretning/næring på N6. Det er i dag regulert til friluftsområde, og i førstegangshøring kommunedelplan foreslått til grønnstruktur. Atkomst vil være fra Saltstraumveien. Gjeldende reguleringsplan BN3 som ligger rett sør for N6 er ny og skulle i utgangspunktet bestå. Etter bygging av nybrua og omlegging av atkomst til Tverlandet fra Bodø, er BN3 blitt svært støyutsatt (gul støysone). Derfor foreslås den opphevet. Planbestemmelsene åpner for vurdering av den tilliggende boligarealplanen at den også kan legges ut til næring pga ugunstig beliggenhet for bolig. BN3 legges derfor ut til kombinert formål bolig/næring. Hvis det likevel er ønskelig å bygge boliger som opprinnelig regulert, åpner

---

planbestemmelsene i KDP Tverlandet for å bygge i tråd med opprinnelig reguleringsplan.

Det åpnes ikke for detaljhandel her, men lettere næring som ikke genererer stor biltrafikk. Grunneier ønsker ikke en slik begrensning. Administrasjonen holder likevel fast på at det skal tas hensyn til nærliggende boliger og opprettholder den samme formuleringen. Administrasjonen får støtte hos Tverlandet kommunedelsutvalg.

#### 5.5.1 **Utfordringer**

Områdene ved brufoten til RV80, Holmen 1 og F4, har av grunneier og COOP-organisasjonen vært påpekt som egnede utbyggingsområder for COOP's butikketablering og for annet næringsareal. Området er regulert til landbruksformål, det er også innspill fra jordbruksnæringa om at det er ønskelig å dyrke her.

#### 5.5.2 **Planforslag**

Konsekvensutredningen avklarer at Holmen 1 ikke er godt egnet for utbygging, og arealet foreslås derfor opprustet til landbruksformål. Holmen 2, reguleringsformål F4, vil egne seg godt til forretningsformål. Med bakgrunn i stedsanalysens konklusjoner, har en nølt ved å skulle etablere publikumsrettet virksomhet her, spesielt i form av en større dagligvareforretning. Grunneier mener at F4 vil ikke gi avlinger egnet til dyrefôr. Tomten har til 15.oktober 2013 vært deler av anleggsområdet for RV 80 sin bruutbygging.

Fylkesmannen har gitt innsigelse på omdisponering av F4 til utbyggingsformål. Byplan har vært i dialog med Fylkesmannen og sett på muligheten for et forlik. Fra et planperspektiv er det ikke mye landbruksareal som er foreslått til andre formål enn det de allerede er regulert til i eksisterende planverk. En vil tvert i mot nærme seg balanse i jordbruksregnskapet hvis en gjør noen justeringer – som å endre B7 til landbruk og beholder et areal nord for jernbanelinja – nedenfor Lauvåsen – til landbruksformål.

I planen er det på F4, satt krav til estetisk utforming av fremtidige bygninger, pga. tomtas eksponerte lokalisering. Det legges inn krav om parkmessig opparbeidelse av den delen av F4 som ikke skal bebygges. Delen av arealet som bebygges skal begrenses.

På grunn av lav/ ingen etterspørsel etter næringstomene vest for Saltstraumveien er disse i kommunedelplanen avsatt til andre og mer etterspurte formål. Bare ett av områdene, N3, ved trelasthandelen, blir liggende som et tilbud til fremtidig næringsetablering etter behov. Det er krav om utarbeiding av reguleringsplan før det gis tillatelse til nye etableringer i dette området.

Det store pukkverkområdet øst for FV17 er regulert og tatt med i planforslaget.

Bunesfisk, et smolt- og fiskeoppdrettsanlegg i Hopen ønsker å legge til rette for framtidig drift. Bedriftens behov for arealutvidelse er lokalisert på

---

naboeiendommen, N4. Konsekvensutredningen har avklart tomta som egnet, med krav om regulering av tomta før det gis tillatelse til utbygging.

## **5.6 Forretning**

Butikker og varehandel kan etter plan- og bygningsloven lokaliseres i områder for «forretning» og eller i områder for «sentrumsbebyggelse».

### **5.6.1 utfordringer**

Planprogram og stedsanalyse baner vei for at de fleste typer publikumsrettet aktivitet burde lokaliseres til Mølnbakken sentrum eller på nabotomta. Nærings- og grunneierinteresser ønsker å etablere forretning et stykke unna sentrum – på F4 ved brufoten av den nye Tverlandsbrua.

BF4 har, til tross for at RV 80 vil være en viss barriere, et potensiale for samling av handelsfunksjoner mot Mølnbakken sentrum og var derfor i 1.høringsrunde øremerket som forretning. Vegvesenet går mot at F2 og F3 avsettes til forretning/detaljhandel da dette vil generere uregulert gangtrafikk over RV 80. Derfor er det foreslått en rekkefølgebestemmelse som ikke tillater etableringer av detaljhandel før etablering av rundkjøring og oppstramming av gang- og sykkeltrafikk i Grøttingen.

### **5.6.2 Planforslag**

Tomta ved siden av Caravanforretningen - på oversiden av RV 80, F3, kalt Ånestmyra - avsettes som tomt for forretning.

## **5.7 Bebyggelse for offentlig og privat tjenesteyting**

Formålet omfatter etter loven mange forskjellige former for offentlig eller privat tjenesteyting. I planen for Tverlandet er under dette formålet vist skole, barnehage, eldresenter, omsorgsboliger og forsamlingshus som nåværende formål.

### **5.7.1 utfordringer**

Nedlegging av Løding skole, trinn 1-4 og ny skoleløsning ved Tverlandet skole ble vedtatt av Bodø bystyre i 2011.

### **5.7.2 Planforslag**

Ny skoletomt er lokalisert ved Tverlandet skole. Ei ubebygd naturtomt i Havgulheia på ca. 21 daa. ligger i grensen mot eksisterende skoleanlegg





Fig. 10. Tverlandet skole har en flott beliggenhet i dalsøkket som går fra Mønbakken til sjøen. Foto fra stedsanalysen, febr. 2013

Det er påkrevd å utarbeide reguleringsplan for å avklare hvor det nye skolebygget skal plasseres og hvor lekeplasser skal lokaliseres. Tomta har fått betegnelsen BOP3 på plankartet.

## 5.8 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – Løding skole

Plan- og bygningsloven gir åpning for å blande funksjoner, dvs. at det kan fastlegges arealer hvor forskjellige formål tillates.

### 5.8.1 utfordringer

Når Løding skole legges ned, blir det ledig en ca 21 daa stor tomt med skolebygninger fra 1960- og 1990- tallet som eies av Bodø kommune. Tomtas nærhet til infrastruktur og tilhørighet til tettstedet tilsier en gunstig lokalisering av offentlige formål her. I konsekvensutredningen kommer det imidlertid frem at selv om tomta ikke vil bli belastet med gjennomgangstrafikk, ligger den nært opp til RV80 som genererer støy og støvbelastning. En god detaljplanlegging vil være nødvendig dersom området skal kunne brukes til de foreslåtte formål.



Fig.11 Fra skolens hjemmeside

---

### 5.8.2 Planforslag

Selv om det ikke foreligger helt konkrete forslag på gjenbruk av eiendommen, i planen kalt B/ BOP 1, øremerkes den i planforslaget for offentlige formål som barnehage og omsorgsboliger. Det kombinerte formålet åpner også for muligheten for etablering av boliger på tomta.

## 5.9 Blandet formål bolig/offentlig og privat tjenesteyting

Den Læstadianske forsamling har i sitt innspill til kommunedelplanarbeidet kommet med et alternativt forslag til ca 10daa tomt for forsamlingshus som inkluderer parkeringsplass og lekearealer. Det mest sentrale og minst konfliktfylte av disse tomtearealene ble foreslått øremerket til formålet, B/ BOP2.

Da tomta som ligger opp mot Saltstraumveien også vil være godt egnet for boligbebyggelse, er den kjennetegnet med kombinert formål som innebærer boliger og offentlig og privat tjenesteyting. Den Læstadianske Forsamling har i løpet av planperioden fått annen tomt på Bertnes. Arealet på Tverlandet opprettholdes som kombinert formål bolig og privat tjenesteyting. Etterspørsel etter denne type formål vil være tilstede framover i planperioden.

## 5.10 Gravlund

Kommunedelsutvalget har påpekt behovet for en kirkegård i bydelen. Det ble opprinnelig foreslått tomt på ca.13 daa ligger mellom Saltstraumveien og sjøen langs et lite bekkeløp, grense mot et nytt boligfelt i nord og til et grønndrag langs bekken i sør. Gravlunden ble lokalisert i ca 1km kjøreavstand fra Tverlandet kirke. På gangveisystemet en avstand på 500 m.

En gravlund med nærhet til strandsonen ville sikret en verdig bakgrunn og landskapelig tilhørighet.

Bodø Kirkelige fellesråd og Sør-Hålogaland bispedømme mente kirkegårdsarealet burde tas ut av planforslaget da de er tvilende til behovet for gravplass her. I tillegg til at det ikke er gjort grunnundersøkelser som sikrer mot kostbar masseutskifting – ville et regulert område skape forventning om en videre prosess/framdrift – som kanskje ikke kunne innfris. Ut fra dette innspillet reguleres arealet til grønnsstruktur slik at det ikke bygges ned om det senere skulle vise seg et behov for gravlund her.

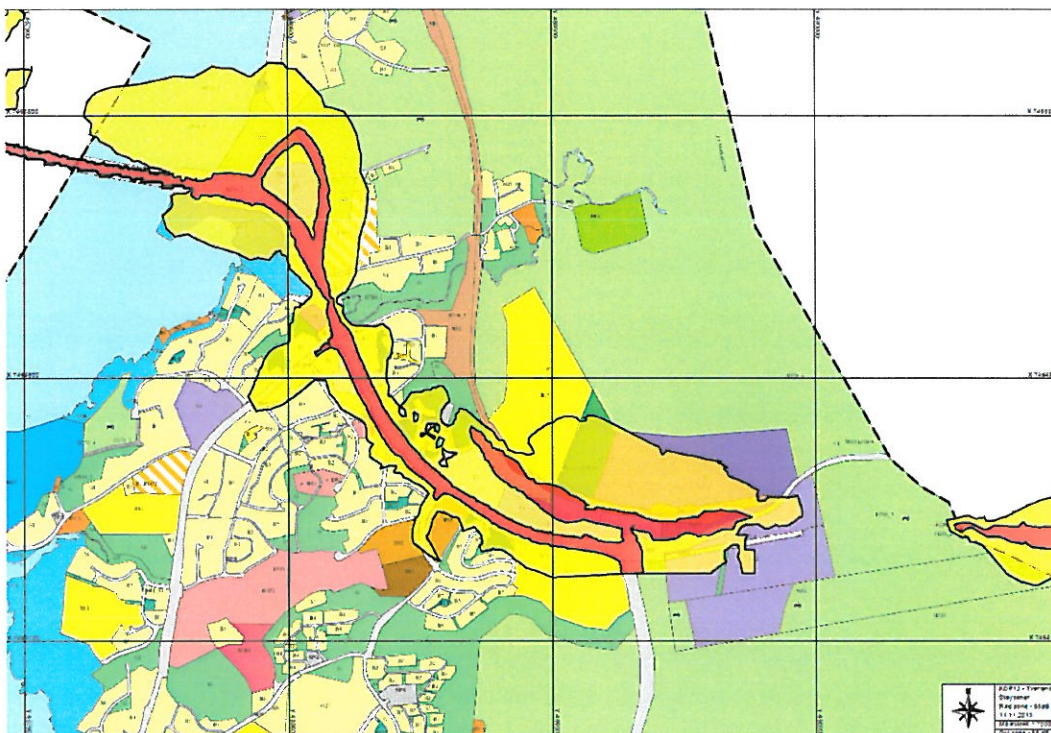
## 5.11 Naust

Eksisterende naustområder er merket i plankartet BUN. Der det er ledige nausttomter kan disse søkes bygget etter kommunedelplanens bestemmelser.

## 5.12 Nytt togstopp

Det er utarbeidet reguleringsplan for nytt togstopp på Tverlandet. Denne ble vedtatt i Bodø bystyre 19.juni 2013. Det gjeldende området er markert i plankartet med egen hensynssone + Plan id. Etter at reguleringsplanen ble vedtatt, har det gjennom Jernbaneverkets detaljprosjekteringsprosess oppstått behov for mindre reguleringsendring. Endringene er vedtatt og justert i forhold til dette er tatt inn i hensynssonen.

## 5.13 Støysoner langs ny, eksisterende og framtidig RV 80, samt FV 17.



Det er lagt inn gul og rød støysoner langs ny, eksisterende og framtidig RV80. Støyverdiene er frittfeltsverdier 4 meter over markhøyde. Støyverdier er i henhold til de nye retningslinjene for støy, T-1442. Rød sone er større enn 65 DbA, gul er melleom 55-65 DbA. Støysonene er oppdatert av Vegvesenet i november 2013.

## 5.14 Ny samleveg til Tverlandet togstopp

Reguleringsplanen for togstoppet har tatt med utbedring av boligkata Hagebyen ved innregulering av fortau, med forbindelse fra lyskrysset ved Løding - Saltstraumveien.



---

#### 5.14.1 **Utfordring**

For å knytte det nye togstoppet opp mot Mølnbakken sentrum og mot boligfeltene i sørøst er det viktig å tilby en direkte fotgjengerforbindelse som kan ivareta behovet for gangtrafikk mot jernbanen. Og samtidig en god samleveg for trafikk til togstoppet.

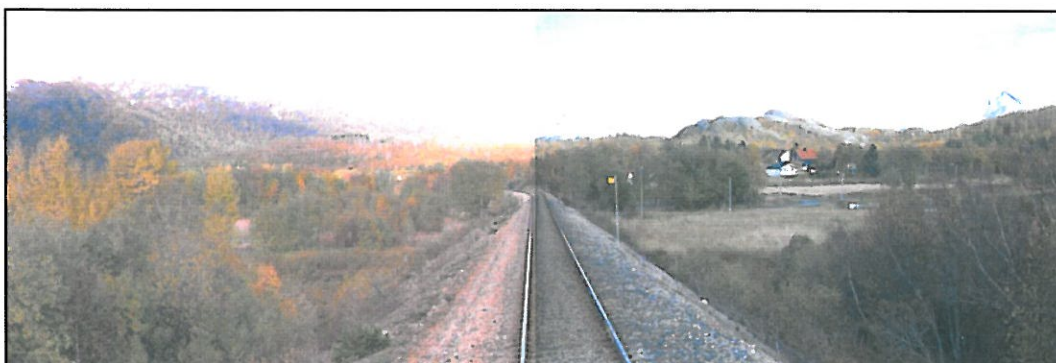
#### 5.14.2 **Planforslag**

Det etableres en ny samleveg på ca. 400m fra krysset mellom RV 80 og Grøttingen som vil kunne ivareta både fotgjenger- og biltrafikk mellom sentrum og boligområdene og togstasjonen. Vegen vil måtte beskjære tomta der det nå er etablert caravanutsalg, men for øvrig vil den i hovedsak følge en opptrukket sti som i dag ligger mellom Krågmoen og Hagebyen.



Fig. 12. Nordlandsbanen krysser Tverlandet. Det planlagte togstoppet åpne for en kommunikasjon med Bodø og resten av Salten.





Figur 14: Aktuell strekning for holdeplass Tverlandet (Kilde: Målevognsbilde km 710,0 - JBV). Bildet viser hvordan toglinja ligger på fylling i terrenget. Dette gir muligheter for etablering av ny kulvert etter dagens krav. Foto: Jernbaneverket

## 5.15 Ny RV 80

Det er vedtatt ny trasé for RV80 gjennom Tverlandet i tunnel under Hagebyen. Denne fremtidige traséen ligger i plankartet båndlagt med hensynssone 710. Traseen er tofeltsvei.

Medlemmer i den politiske styringsgruppen (PNM) har – i forbindelse med behandling av planprogrammet for kommunedelplan Tverlandet – spilt inn ønske om at blir vurdert etablering av 4-feltsvei gjennom Tverlandet. Kommunedelplan med konsekvensutredning for RV 80- Naurstadhøgda – Thallekrysset ble vedtatt 11.3.2008. Her ble flere alternativ til trase grundig analysert og vurdert. Alternativ 6; som korresponderer med forslag i kommunedelplan for Tverlandet tettsted, ble vedtatt. I samtale med Statens vegvesen (juni 2013) hevdet, at det ikke er trafikkgrunnlag for en 4-feltsvei gjennom Tverlandet. En 4-feltsvei gjennom Tverlandet vil mer enn doble kostnadene.

### 5.15.1 Planforslaget.

Ut fra den bredt anlagte analysen som ble gjennomført av vegvesenet i 2008; sammenstillet med dagens anbefalinger fra ansvarlig prosjektleder for Veipakke Salten, Arild Hegreberg, at 4-feltsvei gjennom Tverlandet ikke er tema for ansvarlig fagetat – fastholder administrasjonen alternativ 6 – som vist på plankart.

## 5.16 Gangveier

På Tverlandet er det et forholdsvis godt utbygd nett av gang- sykkelveger, fortau og stier som ivaretar de myke trafikantenes transportbehov.



### 5.16.1 Planforslag

Ny busstrase mellom Høgåsen og Oddan var en forutsetning i Bypakke Bodø og ville bl.a. gitt muligheten for bedre bruk av skolebuss og atkomst til Tverlandet skole. Reguleringsplanen for denne traséen er vist på plankartet med 5039.

I forbindelse med opprusting av busstraséen er det planlagt fortau langs Høgåsveien og Lahaugen.

Det er i skrivende stund usikkert om planlagt busstracé blir realisert. Men i Bypakke Bodø ligger det inne et prosjekt for å sikre intern busstrafikk på Tverlandet.

En viktig gangveiforbindelse til togstoppet vil være fortauet langs foreslått veitrase.

### 5.17 Grønnstruktur og strandsoner

Friluftskartleggingen har beskrevet viktige områder for lek, idretts- og friluftaktiviteter.

Sikring av turveier og korridorer i naturen mot rekreasjons- og friluftsområder har vært en viktig målsetting for utforming av kommunedelplanen.

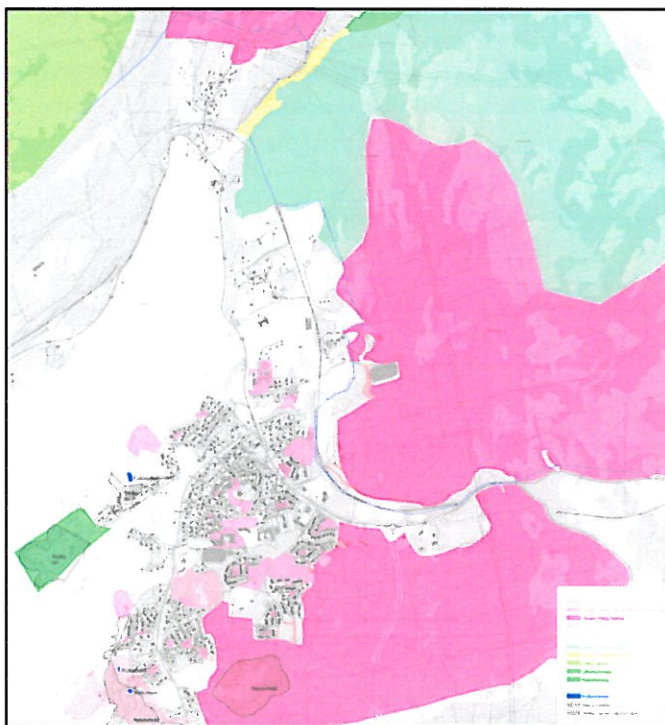


Fig.15. Temakart for natur og kultur/ friluftsområder er et vedlegg til planen



---

I planprogrammet vises det til at det langs strandsonen finnes et kulturlandskap hvor bebyggelsen har satt seg naturlig i terrenget og som vurderes ivaretatt.

Artsdatabanken viser til at det i kystsonen rundt store deler av planområdet er gjort viktige naturobservasjoner både i forhold til fugleliv og botanikk.

#### 5.17.1 Planforslag

Nye boligfelt er lagt med direkte naboskap og tilgang til friluftsområder, både i skog og langs sjøen.

Det er vurdert hva som er den funksjonelle strandsonen i planområdet. Hele dette området er lagt inn som friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone og ivaretar dermed strandsoneverdiene i stor grad.

Da hele strandsonen er lagt inn som friluftsområde i sjø, vil det være mulig å følge hele stranda fra Langodden til Ersvika.

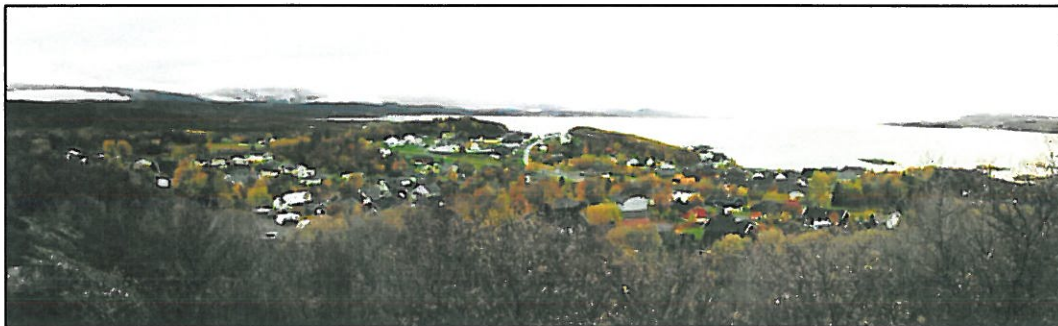


Fig. 16. Bildet fra stedsanalysen viser hvordan eksisterende boligbebyggelse ligger i tett forbindelse med skog og sjø.

Det er bare to av de forslåtte boligfeltene som belaster viktig grønnstruktur. Det første er felt B15, Furuhaugen Østre som er lagt inn i lauvskogen mellom RV80 og FV 17, et område som ihht. friluftslivregistreringene, ikke er mye brukt. Eksisterende sti er ikke berørt. Det andre er B16, ved Brandshaugen. Detaljregulering skal sikre grønne korridorer for tilknytningen til omkringliggende friluftsområder i mark og ved sjø.

Eksisterende markagrense på Tverlandet er ifølge miljøvernssjef Jan Wasmuth satt litt tilfeldig. Ny markagrense er lagt i grensen for hensynssone for høgspenningslinja. Dette er gjort i samråd med miljøvernssjefen/Samfunnskoretet.

### 5.18 Landbruk

Fylkesmannen i Nordland påpeker at det bør være et mål at dyrka jord i drift ikke skal utbygges til andre formål.

---

### 5.18.1 Utfordringer

Fylkesmannen i Nordland innga i 1.høringsperiode innsigelse på at F4 er gitt endret arealformål fra LNF til utbyggingsformål. Innsigelsen begrunnes ut fra viktige jordvern hensyn.

I følge Samfunnskontoret i Bodø kommune er det rundt regnet 800 da jordbruksareal innenfor planområdet; 456 daa fulldyrket og 344 innmarksbeite. Totalt 84 daa ligger i Hopen.

Jordvern gjennom fortetting vil være et byutviklingsområdes viktigste bidrag. For Tverlandet sin del er det en utfordring at større landbruksareal ligger innenfor det som defineres som sentrum.

I følge Samfunnskontoret i Bodø kommune er det rundt regnet 800 da jordbruksareal innenfor planområdet; 456 daa fulldyrket og 344 innmarksbeite. Totalt 84 daa ligger i Hopen.

Tverlandet er et byutviklingsområde. Byplan har gjort et arealregnskap med bakgrunn i dagens 30-årige reguleringsplaner, og finner at planforslaget bare beslaglegger 22 daa landbruksareal i strid med gjeldende reguleringsplaner. Det gjelder F4 , B19 og BOP 3. Grunneiere på B7, Lindfamilien, er åpne for at B7 kan endres til landbruksformål hvis Holmen 2 kan avsettes til utbyggingsformål.

### 5.18.2 Planforslag

Areal som tidligere har vært vedtatt utbygd allerede i 1970-årene, er vurdert som svært gunstige lokaliteter for fremtidig boligbygging og er tatt med i planen som utbyggingsområder. Det forutsettes at dagens høsting kan videreføres inntil utbygging finner sted.

Kommunen har foreslått følgende for å komme Fylkesmannens innsigelse i møte:

- B7 er endret fra boligformål til LNF. B7 er sammenlignbar med Holmen 2 i nettoareal.
- Det er tatt inn i bestemmelsene følgende avbøtende tiltak: Gårdbrukere med behov for tilført matjord kan få tilgang til 50 % av matjorda i et utbyggingsområde – ved å hente den selv og bruke den på eget gårdsbruk
- Det er tatt inn i bestemmelsene, at omdisponering av jordbruksarealer andre steder i planområdet kompenseres ved at Løding i et langsiktig perspektiv skal bevares som jordbrukslandskap.

Tverlandet er et byutviklingsområde. Byplan har gjort et arealregnskap med bakgrunn i dagens 30-årige reguleringsplaner, og finner at planforslaget bare beslaglegger 22 daa landbruksareal i strid med gjeldende reguleringsplaner. Det gjelder F4, B19 og BOP 3. Grunneiere til B7, Lindfamilien, er åpne for å endre B7 til landbruksformål hvis Holmen 2 kan beholdes til forretning/næring. B7 foreslås

---

endret fra bolig- til landbruksformål. Holmen 2 legges ut til forretningsformål (F4) med strenge bestemmelser til plassering og utseende på bygg, samt krav til øvrig opparbeidelse av utomhusareal. Grunnen til at næringsdelen tas ut er ønsket om en ryddig og forutsigbar utnyttelse av Holmen 2.

## 6 Oppheving av reguleringsplaner

Alle planer som er vedtatt før 2000 oppheves. For utbygde boliområder der planer oppheves er det laget bestemmelser til kommunedelplanen som gir hjemmel for tiltak uten at det er behov for ny regulering. Bestemmelsene tilsvarer i all hovedsak de gjeldende bestemmelsene i reguleringsplanene. Utnyttelsesgrad er noe justert hovedsakelig på grunn av endrede regler for måling av denne.

Tabellene under viser planer som oppheves og planer som fortsatt skal gjelde.

### 6.1 Planer som oppheves:

Plannr.	Navn		Vedtaksdato
5001	Løding reguleringsplan	Reguleringsplan	12.10.1970
5001 -01	Kryss Rv.80/RV.17	Reg.endring	18.06.1992
5001-02	RV17 HP52 Saltstraumen-Løding	Reg.endring	05.06.1997
5001-03	Myrteigen, Løding	Reg.endring	18.02.1999
5002	OddanFeltH, I, J og K	Reguleringsplan	20.09.1972
5003	Ljøshaugen	Reguleringsplan	20.03.1973
5004	Høgåsen B21	Reguleringsplan	0.12.1973
5004-101	Høgåsen Felt B21	Reguleringsplan	01.01.1980
5005	Storelvområdet - Løding	Reguleringsplan	30.10.1975
5006	Friluftsområde i Sennvika	Reguleringsplan	10.12.1975
5007	Steinvollen, Løding Østre	Reguleringsplan	27.07.1978
5007-1	Steinvollen, Løding Østre	Reg.endring	29.09.1980

5007-2	Steinvollen, del av	Reg.endring	11.02.1982
5007-3	Leirskallen, gnr.69 bnr.15	Reguleringsplan	15.02.1990
5008	Tverlandsbyen Senter	Reguleringsplan	22.07.1975
5008-2	Tverlandsbyen Senter, en del av	Reg.endring	05.06.1978
5008-10	Tverlandsbyen senter, del av	Reg.endring	01.12.1983
5008-101	Tverlandet, Bjørnhaugen	Bebyggelsesplan	12.05.1977
5008-104	Moen	Bebyggelsesplan	02.11.1978
5008-105	Tverlandsbyen Senter Felt C	Bebyggelsesplan	10.02.1981
5008-106	Sørgjerdet industriområde	Bebyggelsesplan	17.03.1986
5008-107	Tverlandsbyen Senter, Furulia	Bebyggelsesplan	19.10.1981
5008-108	Tverlandsbyen Senter, Felt B	Bebyggelsesplan	18.02.1982
5008-109	Tverlandsbyen Senter, Felt D	Bebyggelsesplan	19.02.1985
5008-11	Tverlandsbyen Senter; Del av	Reg.endring	21.06.1999
5009	Hopen	Reguleringsplan	26.03.1979
5009-01	Hopen, en del av	Reg.endring	14.12.1981
5009-02	Hopen, en del av gnr.62, bnr6-7	Reg.endring	16.02.1984
5010	Oddan	Reguleringsplan	28.10.1977
5010-01	Oddan, Krykkjemoen, en del av	Reg.endring	21.07.1982
5010-03	Sjysletta, del av Oddan	Reg.endring	21.01.1988
5010-102	Oddan, Lahaugen	Reg.endring	08.03.1979
5010-104	Oddan, del av	Reg.endring	26.04.1989
5011	Løding Vestre	Reguleringsplan	20.08.1980
5011-1	Sennvika Småbåthavn	Reguleringsplan	13.11.1986
5012	Storhaugen	Reguleringsplan	16.02.1982

5015	Lillehøgåsen	Reguleringsplan	13.11.1886
5017	Sjyhaugen boligfelt	Reguleringsplan	08.09.1994
5021	Tverlandsforb.sen/ Sørgerdet	Reg.endring	19.02.1998
5011-05	Ørntuva 16, Løding Vestre	Reg.endring	22.10.2009

## 6.2 Planer som fortsatt skal gjelde:

Disse er vist på plankartet. Reguleringsplan som skal gjelde foran kommunedelplanen, er markert i plankartet med egen hensynssone + plan-id.

Plannr.	Navn		Vedtaksdato
5001-4	Sjurhaugen og Lødingveien	Reg.endring	19.06.2002
5005-02	Krågmoen Boligområde Felt 5	Reg.endring	23.03.2000
5007-4	Leirskallen	Reg.endring	27.10.2005
5009-03	Høgberg-Hopen	Reguleringsplan	09.12.2010
5010-05	Oddan Søndre	Reg. endring	22.03.2001
5011-03	Løding Vest, deler av gnr.70 bnr.74	Reg.endring	12.09.2002
5011-04	Deler av løding Vestre, Engmark	Reg.endring	14.02.2008
5022	Vei og vannledning fra Vatnvatnet til Hopen	Reguleringsplan	13.02.2003
5026	RV 17 Tverlandshalvøya	Reguleringsplan	17.3.2005
5027	Løding boligpark	Reguleringsplan	17.03.2005
5028	Steinbruddet på Løding	Reguleringsplan	24.5.2012
5029	Kjerrantunet	Reguleringsplan	29.03.2007
5029_01	Kjerrantunet	Reguleringsplan	15.04.2010
5038	Tuva	Reguleringsplan	2013
5035 <sub>1</sub>	RV80, Løding-Vikan, inkl. Tverlandsbrua	Reguleringsplan	10.04.2009
5039	Bussvei mellom Bjørnhaugen og Lahaugen	Reguleringsplan	13.12.2012

<sup>1</sup> De delene av plan 5035 som fortsatt gjelder, er kjennetegnet med skravur.



---

## 7 Risiko og sårbarhetsvurdering

I forbindelse med arbeidet med Bodø kommunes revisjon av kommuneplanens arealdel for 2009-2021 ble det gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Analysen var begrenset til utbygging som skyldes endringer i utvalgte områder vedrørende bolig og hytteutbygging.

*Boligområde Tverlandet* er ett av områdene i analysen.

Følgende tema er belyst for Tverlandet:

### **Skred**

For Tverlandet er det på ett punkt vurdert potensielt fareområde for skred. NGUs data er tegnet inn på risikokart for steinskred datert 15.jan 2008 der det er påpekt et potensielt fareområde for stein- eller snøskred i vestre dalside av Hopen. Skredområdet er tatt med i plankartet og vist med hensynssone tilknyttet planbestemmelser.

### **Radon.**

Vurdering av radonrisiko ble foretatt ut fra foreliggende kunnskap om berggrunn og løsmasser. For Tverlandet ble risikoen vurdert som lav. Analysen anbefaler en mer detaljert kartlegging for boligområder i forbindelse med detaljregulering i området. Hensynet er tatt inn i forslag til planbestemmelser.

### **Høyspentlinjer/ elektromagnetisk stråling.**

For nye utbyggingsområder må vurderinger knyttet til avstand fra høyspenningsanlegg vurderes nærmere i mer detaljert planlegging og utbygging. Faresone høyspent er tatt med i plankartet.

### **Akuttuhell ved aktiviteter/ funksjoner i nærheten**

Oversikt fra Salten Brann tillatelser for sprengstofflagre som berører Tverlandet.

- Wiik fjellsprengning på Naurstadhøgda har varighet inntil videre.
- Grunn- og Hagedesign på Naurstadhøgda har varighet til 31.12.2016
- Fjellteknikk Bodø AS på Tverlandet har varighet til 31.12.2014.

Ved lokalisering av sprengstofflagre er det fare forbundet med brann og eksplosjon. Basert på tidligere hendelser er risiko forbundet med sprengstofflagre ansett som lav.

Dette bør imidlertid vurderes i forbindelse med detaljreguleringsplaner.