

# Kommuneplanens arealdel 2026–2038

## Planbeskrivelse

Vedtatt 18. juni 2026



# Innhold

Forord .....	4
1 Innledning .....	5
1.2 Visjon og målsetninger – kommuneplanen for Bodø .....	6
1.2.1 Kommuneplanens samfunnsdel – Mer SOL i Bodø.....	6
1.2.2 Kommuneplanens arealdel - Bodø for framtida.....	7
2 Rammer og føringer for arbeid med kommuneplanens arealdel .....	7
2.1 Nasjonale forventinger .....	7
2.2 Andre nasjonale føringer, retningslinjer.....	8
2.3 Regionale føringer .....	9
2.4 Lokale føringer .....	9
3 Planprosess og medvirkning .....	10
3.1 Oppstart av planarbeid og vedtak av planprogram.....	10
3.2 Planfasen .....	11
3.3 Planforslag og høring.....	11
3.3.1 Innsigelser til planforslaget.....	12
4 Planen.....	12
4.1 Hovedtema for rullering av arealdelen .....	13
4.2 Bestemmelser .....	13
4.2.1 Bakgrunn .....	13
4.2.2 Plangrep .....	14
4.3 Prioriterte utbyggingsområder og arealreserver .....	16
4.3.1 Plangrep.....	17
4.4 By- og stedsutvikling .....	19
4.4.1 Plangrep.....	19
4.5 Saltstraumen.....	21
4.5.1 Medvirkningsprosess i Saltstraumen .....	21
4.5.2 Plangrep.....	22
4.6 Kulturmiljø.....	25
4.6.1 Plangrep.....	26
4.7 Grønnstruktur.....	26
4.7.1 Definisjon av grønnstruktur.....	26

4.7.2	Prosess med grønnstrukturplan .....	27
4.7.3	Plangrep.....	28
4.8	Klima og energi .....	30
4.8.1	Plangrep.....	30
4.9	Næring og verdiskaping .....	31
4.9.1	Plangrep.....	31
4.10	Natur og arealnøytralitet.....	33
4.10.1	Plangrep.....	34
4.11	Sjøområdene og strandsonen .....	36
4.11.1	Plangrep.....	37
4.12	Samfunnssikkerhet og beredskap .....	39
4.12.1	Plangrep.....	40
5	Arealregnskap.....	41
6	Grunnlag for planarbeidet.....	43

## Forord

Med dette legger kommunedirektøren kommuneplanens arealdel for Bodø kommune 2026–2038 frem for sluttbehandling til Bodø Bystyre.

De viktigste plangrepene er forenkling, fleksibilitet og forutsigbarhet:

- Forenkling gjennom et redusert antall planer
  - o Kommunedelplan for Grønnstruktur og kommunedelplan for Saltstraumen tas inn i kommuneplanens arealdel
  - o Prosess for kommunedelplan for kulturarv er stanset, og kulturminnehensyn ivaretas gjennom kommuneplanens arealdel
- Forenkling gjennom at kartinformasjon finnes samlet ett sted
- Forenkling gjennom bedre struktur i bestemmelsene
  
- Fleksibilitet gjennom økt bruk av kombinerte formål, og at tidligere bestemmelser gjøres om til retningslinjer
  
- Forutsigbarhet gjennom oppdatert struktur av planbestemmelsene og tydeligere prosesskrav for mer effektive plan- og byggesaksprosesser

For å oppnå lokalpolitiske mål som er vedtatt gjennom kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi har også planen:

- Styrket fokus på samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Tydeliggjøring av nullvekstmålets påvirkning på arealpolitikken

Som en konsekvens av dette er det identifisert arealreserver som ikke bør bygges ut. Disse tilbakeføres til LNFR-formål.

Førrige rullering av arealdelen hadde visjonen **Bodø for fremtida**. Dette er fortsatt en dekkende beskrivelse for arbeidet med kommuneplanens arealdel. For at Bodø skal være robust for å møte fremtida skal hovedstrategien om kompakt byutvikling videreføres og utviklingsmønsteret prioriteres ytterligere. Vi skal sikre god og bærekraftig utvikling gjennom samarbeid, og skape et trygt, attraktivt og velfungerende samfunn å leve i. Vi skal skape et godt Bodøsamfunn her og nå, men også ivareta Bodøsamfunnet om 20, 50 og 100 år. Våre valg og beslutninger i dag - *på vår vakt* - påvirker samfunnet rundt oss, men også framtidens generasjoner med Bodøværinger.

Bodø, 13.05.2026

Kristin Stavnes Jordbru

Leder Plan og mobilitet

# 1 Innledning

Plan- og bygningsloven bestemmer at alle kommuner skal ha en kommuneplan som viser hvordan kommunen skal utvikle seg fremover.

Kommuneplanen er Bodø kommunes overordnede plan. Den skisserer viktige trekk ved samfunnsutviklingen i Bodø og bestemmer hvilke satsningsområder Bodøsamfunnet skal ha fremover. Kommuneplanen har to deler:

- en samfunnsdel
- en arealdel

**Kommuneplanens samfunnsdel** er et strategidokument som fastsetter satsningsområder og langsiktige mål og strategier for Bodøsamfunnet, kommunens tjenester og kommunen som organisasjon. Gjeldende samfunnsdel ble vedtatt i februar 2025.

**Kommuneplanens arealdel** viser hvordan kommunens arealer skal disponeres for å nå målsetningene for fremtidig samfunnsutvikling. Arealdelen tar tak i mål og strategier fra samfunnsdelen og overfører dem til den fysiske utviklingen i samfunnet. Arealdelen styrer blant annet hvor det skal legges til rette for vekst, avklarer hvilke arealer som er egnet til bolig og hvilke areal som er egnet til ulike typer næring. Den avklarer også hvor tett og høyt det skal være lov å bygge og hvordan man sikrer god kvalitet på bolig, uteoppholdsareal osv. Like viktig er det at arealdelen styrer hvor det ikke skal være tillatt med utbygging. Det kan være naturområder, karbonrike arealer eller viktige områder for landbruk eller reindrift.

Kommuneplanens arealdel har en tidshorisont på 12 år. Dette er viktig for å ha et langsiktig perspektiv på planlegginga. Samtidig skjer utviklingen i samfunnet raskt, og Bodø har de siste tiårene rullert arealdelen hvert fjerde år.

Kommuneplanens arealdel består av plankart og planbestemmelser. Kommuneplanens arealdel er juridisk bindende, og for flere områder er det krav om reguleringsplan før områder kan tas i bruk. For innbyggeren er det enklest å ta kommuneplanen i bruk ved å starte i plankartet og søke opp den aktuelle eiendommen. Slik får man enkelt oversikt over hvilken arealbruk (bolig, næring, tjenesteyting, forretning osv.) som tillates. I tillegg vil det fremkomme hvis det er særlige hensyn som må tas (landbruk, karbonrik naturtype, støy, fare osv.).

Bestemmelsene gir sammen med plankartet juridiske rammer for utvikling av eiendommen. Kommuneplanens arealdel gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før juni 2018.

## Planens struktur

Kommuneplanens arealdel består av følgende dokumenter:

- **Plankart.** Inkluderer areal med særlige hensyn (hensynssoner og bestemmelsesområder)
- **Bestemmelser.** Gir sammen med plankartet juridiske rammer for arealbruk, forvaltning og bygging.

- Del A – generelle og tematiske bestemmelser
- Del B – bestemmelser for avgrensede geografiske områder
- **Retningslinjer.** Ikke juridisk bindende, men gir veiledning for plan- og byggesaker og supplerer i noen grad bestemmelsene. Er en del av bestemmelsesdokumentet.
- **Planbeskrivelse.** Forklarer de overordnede plangrepene som er gjort og gir oversikt over hvilke hensyn og vurderinger som er lagt til grunn. Risiko- og sårbarhetsanalysen er en del av konsekvensutredningen og vurdering av arealreserver, og analysen er oppsummert i planbeskrivelsen.
- **Temakart.** Ikke juridisk bindende, men har veiledende virkning og vil være kunnskapsgrunnlag i plan- og byggesaksbehandling.

Planen inneholder videre vedleggene: «Konsekvensutredning av arealinnspill», «Vurdering av arealreserver» og «endringsnotat». Disse dokumentene gir en detaljert oversikt over alle endringer som er gjennomført og hvilke vurderinger som er lagt til grunn:

Andre dokumenter som følger saken:

- Oppsummering av innspill til oppstart med kommentarer
- Oppsummering av uttalelser til høring med kommentarer
- Alle innspill i sin helhet (oppstart)
- Alle uttalelser i sin helhet (høring)
- Notat med oversikt over endringer som er gjort etter høring.

## 1.2 Visjon og målsetninger – kommuneplanen for Bodø

### 1.2.1 Kommuneplanens samfunnsdel – Mer SOL i Bodø

Kommuneplanens samfunnsdel for Bodø har visjonen:

*Mer SOL i Bodø: Samarbeid, Optimisme og Løsninger*

Bodøs samfunnsdel peker ut fire satsningsområder med tilhørende strategier.

Folk, fellesskap og bli-lyst	Ansvar for klima og natur	Trygt samfunn, robust beredskap	Innovasjon og endringskraft
------------------------------	---------------------------	---------------------------------	-----------------------------

Samfunnsdelen inneholder også en arealstrategi, som bygger på satsningsområdene i samfunnsdelen og nasjonale mål og forventninger. Arealstrategien er delt i 6 tema der hvert tema har flere strategier knyttet til seg:

1. Prioriterte vekstområder og arealreserver
2. By- og stedsutvikling
3. Næring og verdiskaping
4. Natur og klimatilpasning
5. Klima og energi
6. Sjøområdene og strandsonen

Arbeidet med arealdelen startet opp samtidig med at samfunnsdelen ble lagt på høring. Dette har gitt en god kobling mellom planene, og gjort det lettere å se hvordan arealdelen bidrar til å nå mål i samfunnsdelen. Arealstrategien kobler samfunnsdelen og arealdelen sammen, og temaene i arealstrategien utgjør hovedtema for rullering av arealdelen.

### **1.2.2 Kommuneplanens arealdel - Bodø for framtida**

Ved oppstart av arbeid med arealdelen i 2024 var Bodø i vinden som europeisk kulturhovedstad og arbeidet med bygging av ny lufthavn på Bodøhalvøya startet opp. Planleggingen av fremtidas bydeler på Hernes er i full gang og Bodø er en by i vekst.

Samtidig møtes vi av alvorlige utfordringer. Verdens land er langt unna å nå mål om kutting av klimagassutslipp og det utryddes plante- og dyrearter hver dag. Naturkrisen og klimakrisen er de største utfordringene verdenssamfunnet står ovenfor. Oppfølging av natur- og klimaavtalen og omstilling til lavutslippssamfunnet må legges til grunn for valg som tas. I tillegg til natur- og klimakrisen vil også økende uro i verden, med krig, terror, klimaendringer og pandemier, påvirke hverdagen vår her i Bodø i stadig større grad. Det sikkerhetspolitiske landskapet er markant endret.

Bodø kommune forventer fortsatt befolkningsvekst, samtidig som demografiutviklingen gjør at vi blir flere eldre. Det er nødvendig å dimensjonere kommunens tjenestetilbud i tråd med dette. Dette er krevende siden det påvirker den etablerte barnehage- og skolestrukturen. At vi blir færre yngre og flere eldre vil også gi økte utfordringer knyttet til arbeidskraft. Vi vil legge til rette for et samfunn som tiltrekker seg unge i etableringsfasen. For å lykkes med det, må Bodø ha attraktive, interessante arbeidsplasser og et godt skoletilbud, i tillegg til trygge og gode bomiljø og lokalsamfunn.

Mange i Bodø lever gode liv, men det er også store forskjeller. Rentøkning og prisvekst har gitt flere dårligere råd, og det er viktig å forebygge og utjevne forskjeller. Alle innbyggere må ha tilgang til egnet bolig og reell mulighet til samfunnsdeltakelse. Nærhet til hverdagsfunksjoner er viktig. Det bidrar både til å redusere transportbehov og minske forskjeller.

I de nye boområdene på Hernes har Bodø en unik sjanse til å utvikle kompakte, nære, trygge og fremtidsrettete boområder. Utvikling av dette området vil kunne svare på mange av utfordringene vi står overfor de neste tiårene, ved at vi utvikler byen på areal som allerede er bebygd, slik at vi kan skåne og spare uberørt natur og dyrka og dyrkbar mark.

## **2 Rammer og føringer for arbeid med kommuneplanens arealdel**

### **2.1 Nasjonale forventninger**

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging ble lagt frem i juni 2023. Forventningene gir en oversikt over mål, oppgaver og interesser som regjeringen forventer at kommuner vektlegger i planleggingen. Innledningsvis presiseres det at planlegging skal fremme bærekraftig utvikling samt at FNs 17 bærekraftsmål skal legges til grunn for å fremme sosial, miljømessig og økonomisk bærekraft. Det går videre frem at Norge har gode

forutsetninger for å nå mange av bærekraftsmålene, mens det er lengre avstand til målene om reduserte klimagassutslipp, ansvarlig forbruk, ressursbruk, bevaring av naturmangfold og mindre ulikhet. Dette er viktige utfordringer kommunene må bidra til å løse gjennom sin planlegging.

De nasjonale forventningene er delt i fire hovedtema:

### ***Trygge og inkluderende lokalsamfunn***

### ***Velferd og bærekraftig verdiskaping***

### ***Klima, natur og miljø for framtida***

### ***Samfunnssikkerhet og beredskap***

## **2.2 Andre nasjonale føringer, retningslinjer**

Rikspolitiske retningslinjer, statlige planretningslinjer samt nasjonale strategier og veiledere har vært førende for arbeidet med arealdelen. En samlet oversikt ligger i kapittel 7. I januar 2025 ble det vedtatt to nye statlige planretningslinjer for klima og arealbruk som har særlig betydning for arbeidet med kommuneplanens arealdel:

**Statlig planretningslinje for arealbruk og mobilitet** erstatter tidligere planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Formålet er fremdeles å sikre en samordnet og bærekraftig bolig- areal og transportplanlegging. Retningslinjene skal bidra til å fremme et lavutslippssamfunn gjennom utvikling av bærekraftige, kompakte og attraktive byer og tettsteder. Det er blant annet retningslinjer knyttet til utbyggingsmønster og bolig, sentrumsutvikling og stedsutvikling, næring og handel, fritidsbolig, reindrift, landbruk og jordvern, naturmangfold, friluftsliv, kulturmiljø samt universell utforming. Retningslinjene har videre fokus på et godt kunnskapsgrunnlag, og det fremgår at kommunene bør vurdere om tidligere vedtatt arealbruk svarer til dagens og framtidens forventede behov og gjeldende nasjonale og regionale føringer for arealbruk.

Deler av retningslinjene er differensiert mellom regioner med større byer og regioner med mindre tettsteder. Bodø er her definert som en større by. Det betyr blant annet at vekst i persontransporten skal tas gjennom kollektiv, sykling og gange (nullvekstmålet). Fortetting og transformasjon i by, tettsteder og rundt kollektivknutepunkt skal prioriteres.

**Statlige planretningslinjer for klima og energi** erstatter tidligere planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. Retningslinjene skal bidra til at Norge når sine klimamål, at naturmangfold sikres, forsyningsikkerhet for energi opprettholdes og at arbeidet med mål om reduserte klimagassutslipp, mer effektiv og fleksibel energibruk, bedre klimatilpasning og andre miljømål ses i sammenheng. For arealplanlegging er det et

eget kapittel som beskriver hvordan klima og energihensyn skal ivaretas. Her fremgår det at kommunene ved revisjon av arealdelen skal vurdere om tidligere vedtatt arealbruk svarer til gjeldende nasjonale klimamål, og det skal vurderes å ta ut utbyggingsarealer. Det skal videre legges til rette for at transport, bosetting og næring skal ha så lave utslipp som mulig, samt at nedbygging av karbonrike areal skal unngås så langt som mulig.

Retningslinjene omhandler også klimatilpasning. Her går det blant annet frem at arealdelen skal brukes aktivt for å ivareta hensyn til et klima i endring.

### 2.3 Regionale føringer

Kommuneplanen skal følge opp målsetningene i regionale planer. Gjeldende fylkesplan for Nordland ble vedtatt i 2013 og har tre hovedmål:

- Livskvalitet
- Livskraftige lokalsamfunn og regioner
- Verdiskapning og kompetanse

For Bodø går det frem at byens rolle som fylkessenter, universitetsby og motor i nordområdesatsingen skal styrkes. Det er videre presisert at arealforvaltningen i Nordland skal være bærekraftig og gi forutsigbare rammer for næringslivet og befolkningen.

Nordland fylkeskommune jobber med ny *Regional plan for arealforvaltning*. Planprogram ble vedtatt i desember 2024. Her går det frem at planen vil erstatte gjeldende *Fylkesplan for Nordland 2013-2025* samt flere andre planer. Planen har fire innsatsområder:

1. Bærekraftig arealforvaltning
2. Arealforvaltning i det grønne skiftet
3. Attraktive samfunn
4. Arealforvaltning i kystsonen

Bodø kommune er en aktiv bidragsyter gjennom å gi innspill til planprogram, delta i erfaringsintervju og referansegrupper og gi uttalelse når planforslag legges på høring.

I tillegg vil ny *Regional plan for sosial bærekraft og livskraftige lokalsamfunn* være relevant for arbeidet med arealdelen. En oversikt over andre regionale planer ol. som har vært relevant for arbeidet med arealdelen går frem av kapittel 7.

### 2.4 Lokale føringer

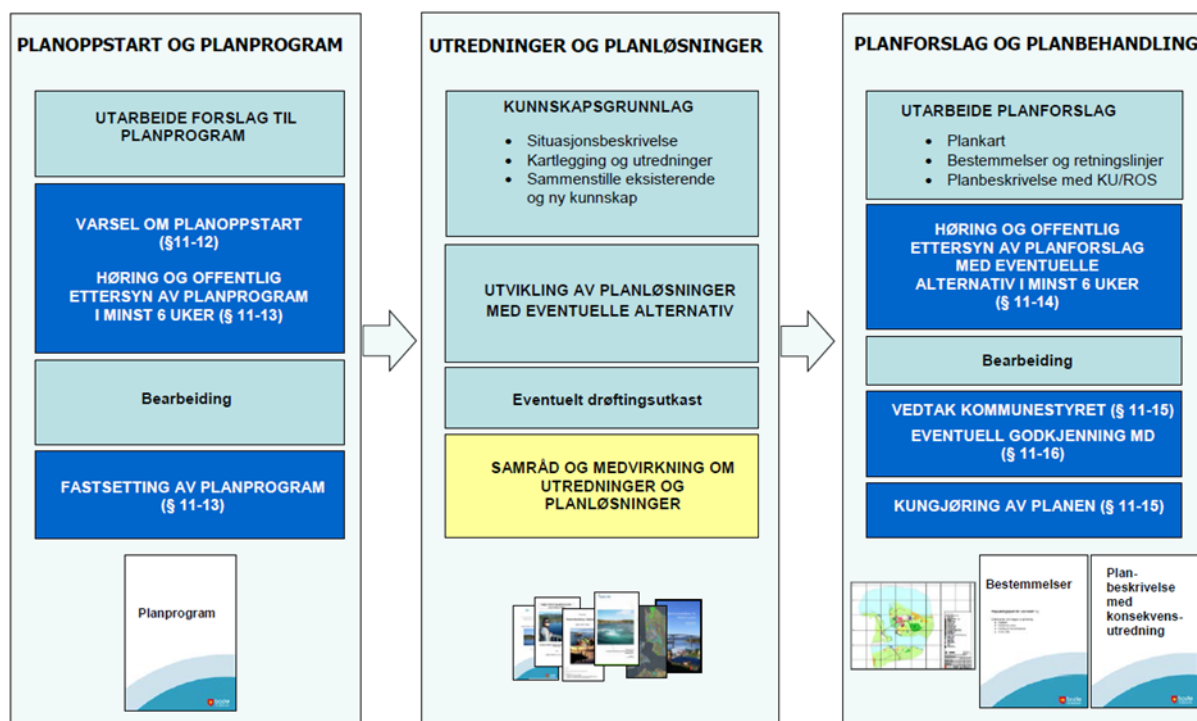
Kommuneplanens samfunnsdel med overordna satsningsområder, mål og arealstrategi har lagt føringer for arbeidet med arealdelen. I tillegg til samfunnsdelen har Klima- og energiplan for Bodø (vedtatt i februar 2025) gitt føringer for hvordan kommunen gjennom arealplanlegging skal bidra til å nå kommunens klimamål. En oversikt over andre kommunale planer og strategier som har vært relevant for arbeidet med arealdelen går frem av kapittel 7.

### 3 Planprosess og medvirkning

Arbeidet med kommuneplanens arealdel er gjennomført i tråd med krav som er fastsatt i plan- og bygningsloven når det gjelder oppstart av planarbeid, høring/fastsetting av planprogram og høring av planforslag. Arbeidet med kommuneplanens arealdel er organisert slik at Bodø bystyre er den øverste beslutningsmyndighet. Det er bystyret som varslar om oppstart og høring av planprogram, fastsetter planprogram, sender planforslag på høring og til slutt gjør endelig vedtak av ny arealdel.

Plan og mobilitet har hatt ansvar for å lede prosessen og utforme plandokumentene. Andre avdelinger og kontorer i kommunen har bidratt innenfor sine fag- og ansvarsområder.

Arbeidet med kommuneplanens arealdel kan deles i tre faser med ulik mulighet for medvirkning og deltagelse, se figur under:



Oppsummering av de tre fasene i planprosessen.

#### 3.1 Oppstart av planarbeid og vedtak av planprogram

Det ble meldt oppstart av arbeid med kommuneplanens arealdel og høring av planprogram 24.5.2024. Parallelt ble forslag til ny samfunnsdel og arealstrategi sendt på høring. Planprogrammet hadde en beskrivelse av hovedtema for rulleringen, viktige planoppgaver og andre føringer. I forbindelse med varsel om oppstart og høring av planprogram ble det avholdt møter med politiske råd og kommunedelsutvalg. Det ble også arrangert åpne møter i de ulike kommunedelene:

- Tverlandet 30. mai 2024
- Saltstraumen 3. juni 2024

- Kjerringøy 4. juni 2024
- Nordsia 5. juni 2024
- Helligvær 6. juni 2024
- Digitalt møte 10. juni 2024
- Bodø by 11. juni 2024
- Misvær 12. juni 2024
- Landegode 13. juni 2024

På folkemøtene ble det informert om høring av kommuneplanens samfunnsdel samt oppstart av arbeid med arealdelen og hvordan prosessene henger sammen.

Frist for å komme med innspill til arbeidet med arealdelen var 1. september 2024. Det kom inn 111 skriftlige innspill til oppstart av planarbeid. Innspillene kan deles i tre kategorier:

- Uttalelser til planprogrammet.
- Arealinnspill om nye eller endra utbyggingsformål, videreføring av gjeldende formål, tilbakeføring av områder til LNFR og innspill til hensynssoner o.l.
- Øvrige innspill til planarbeidet, herunder innspill til endring i bestemmelser o.l.

Det kom 65 innspill til ny eller endra arealbruk. Ved fastsettelse av planprogram vedtok Bystyret hvilke innspill som skulle konsekvensutredes. Arealinnspill som var i konflikt med føringer fra arealstrategi ble avvist av Bystyret.

Alle innspill til planarbeidet er oppsummert og følger saken. I oppsummeringen går det frem hvordan de ulike innspillene er vurdert og fulgt opp i planarbeidet.

### **3.2 Planfasen**

Med bakgrunn i nasjonale føringer, mål i kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategi, fastsatt planprogram og innspill til planarbeidet ble det utarbeidet et forslag til ny arealdel. Det ble gjennomført konsekvensutredning av arealinnspill og gjort en vurdering av om arealreserver skal videreføres eller tas ut av planen. Det ble gjennomført befaring av arealinnspill og gjort flere analyser/utredninger. Hovedtyngden av arbeidet foregikk internt i kommunen, men det ble også gjennomført eksterne møter, eks. konsultasjon med Duokta og Saltfjellet reinbeitedistrikt. Det er også bestilt enkelte utredninger, som vindanalyse for sentrum og ABC-kartlegging, som del av kunnskapsgrunnlaget for arealdelen.

På grunn av begrensede ressurser og stramme tidsfrister er medvirkning internt og eksternt begrenset sammenlignet med tidligere rullinger av kommuneplanens arealdel.

### **3.3 Planforslag og høring**

Planforslaget ble sendt på høring og offentlig ettersyn i perioden 3.10.2025 – 16.11.2025. Alle som ble berørt av endringer i utbyggingsformål på sin eiendom ble varslet om dette med eget brev.

I høringsperioden ble det avholdt to fysiske og tre digitale folkemøter. Det ble også avholdt møter med aktører og privatpersoner som ønsket det. Det ble mottatt nærmere 140 uttalelser til planforslaget. Alle uttalelser er oppsummert og kommentert i eget vedlegg til saksfremlegget. Alle uttalelser er i sin helhet tilgjengelig på kommunens nettsider. Det er gjennomført konsultasjon med Duokta og Saltfjellet reinbeitedistrikt. Referat fra konsultasjonsmøtene er også tilgjengelige på nettsiden.

### 3.3.1 Innsigelser til planforslaget

Planforslaget ble møtt med innsigelser fra Statsforvalteren i Nordland, Nordland fylkeskommune, Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) og Mattilsynet:

1. Nytt område for akvakultur: Innsigelse til alternativ 2, AKV16 Helligvær sørvest fra Statsforvalteren i Nordland.
2. Nytt område for akvakultur: Innsigelse til alternativ 1, AKV15 Helligvær sørøst fra Statsforvalteren i Nordland.
3. Nytt område for landbasert oppdrett: Innsigelse til alternativ 1, NÆ10.4 Store Kalvøya fra Statsforvalteren i Nordland og Nordland fylkeskommune
4. Innsigelse til mangler i bestemmelse knyttet til bestemmelsesområde #09, K95 Bodø sentrum BSR fra Nordland fylkeskommune.
5. Innsigelse fra Nordland fylkeskommune til mangler i bestemmelser knyttet til eksisterende anlegg for akvakultur: § 10.5.1 Akvakultur og § 10.5.2 Kombinerte formål. Må sees i sammenheng med avgrensning av eksisterende lokaliteter for akvakultur AKV3 Hallsteinhamn, AKV6 Brønnøyskjæran, AKV7, Bjørnøya, AKV9, Kariskjæret, AKV11 Storevika og AKV12 Korten.
6. Innsigelse fra NVE til mangler i bestemmelser for å ivareta fare for flom og skred.
7. Innsigelse fra Mattilsynet til mangler i bestemmelsene som skal beskytte drikkevannskildene.

Innsigelsespunkt 4.-7. ble løst gjennom justeringer av bestemmelser og plankart i forkant av bystyrets sluttbehandling. For innsigelser til nye områder for akvakultur i Helligvær (AKV16 og AKV15) samt nytt område for landbasert akvakultur på Store Kalvøya (pkt. 1-3 over) har bystyret vedtatt at innsigelsene ikke tas til følge. For disse områdene vil det gjennomføres mekling hos Statsforvalteren for å se om det er mulig å komme med en løsning. Dersom partene ikke kommer til en omforent løsning etter mekling, må endelig beslutning tas av Kommunal- og distriktsdepartementet. Planen er inntil videre ikke rettskraftig for disse tre områdene.

## 4 Planen

Nedenfor er en beskrivelse av innholdet i planen. For alle temaene er det først en kort innledning om hva som omfattes av temaet, og hvorfor det er relevant for arbeidet med arealdelen. Under **Plangrep** beskrives det hva som er gjort i planen. Inndeling i tema følger i hovedsak inndelingen fra arealstrategien og planprogram.

## 4.1 Hovedtema for rullering av arealdelen

Planen følger opp mål og strategier fra kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi, og overfører disse til den fysiske utviklingen av samfunnet. Tett koordinering av planprosessene har bidratt til at føringer fra arealstrategi og planprogram har vært en rød tråd gjennom arbeidet med utforming av plankart og planbestemmelser.

Planen bidrar til å redusere antall planer ved å ta kommunedelplan for Saltstraumen og kommunedelplan for grønnstruktur inn som en del av arealdelen. Kulturminner og kulturmiljø tas også inn som et eget tema i arealdelen og erstatter behovet for en egen kulturminneplan. Dette bidrar til forenkling samt at man ved fremtidig rullering av arealdelen kan se behov for endringer innenfor tema som berører arealbruk i sammenheng.

Det er gjennomført flere strukturendringer knyttet til plankart. Antall temakart er redusert og erstattet av bestemmelsesområder og hensynssoner som er en del av plankartet. Temakartene som følger planen er ikke juridisk bindende, men vises til som kunnskapsgrunnlag.

Det er gjennomført flere strukturelle og innholdsmessige endringer i bestemmelsene for å gjøre det enklere å finne relevante bestemmelser for tiltaket eller området, og for å gjøre bestemmelsene mer entydige og lettere å forstå. Flere detaljerte lokale krav samt bestemmelser som er ivaretatt av annet lovverk er tatt ut.

## 4.2 Bestemmelser

### 4.2.1 Bakgrunn

Følgende er lagt til grunn for endringer i bestemmelsene:

Politiske vedtak om at kommunen skal fjerne unødvendig fordyrende lokale byggekrav, opprettholde nullvekstmålet ved å legge til rette for kollektivtrafikk, sykling og gange, styre utbygging mot prioriterte vekstområder og lokalsenter, ha arealnøytralitet som mål og gjenbruke og fortette allerede utbygde arealer fremfor å bygge ned mer natur.

Erfaringer fra plan- og byggesaksprosesser etter gjeldende kommuneplanens arealdel.

Dialogmøter i forkant av planprosessen med eiendomsutviklere, boligbyggere, konsulenter, næringsutviklere og andre aktører som har erfaring med å forholde seg til kommuneplanens arealdel.

Følgende tilbakemeldinger om kommuneplanens bestemmelser ble gitt av flere aktører:

- For mange detaljerte «skal»-krav hindrer optimalisering av prosjektene.
- Ønske om mer veiledning til enkelte kvalitets- og dokumentasjonskrav for å sikre felles forståelse mellom kommunens ulike avdelinger og næringslivet.
- Bestemmelsene fungerer best ved regulering, og dokumentasjonskrav er for omfattende i enklere byggesaker. Unødvendige dokumentasjonskrav bør tas ut da detaljerte krav i tidlig fase skaper et stort kapitalbehov.

- Bestemmelser som er lik, eller tilnærmet lik, nasjonale regelverk gjør det uoversiktlig om bestemmelsene medfører innskjerping eller lettelse.
- Tema fremhevet som særlig viktig: rettsvirkning og motstrid, unntak fra plankrav, differensiering av krav mellom områder med ulike utbyggingsmønstre og tetthet, boligfortetting i Rønvik, gjenbruk av bygg, støykrav, blå/grønn faktor, støttemurer, arkitektur, solforhold, avfallsanlegg, definisjoner og måle-/regneregler.

Innspill ved varsel om oppstart og uttalelser til høring av planforslag. Viser til merknadsbehandlingen av innspill og høringsuttalelser.

#### 4.2.2 Plangrep

Hovedfokus ved endring av bestemmelsene har vært forenkling, gjennom både strukturelle, innholdsmessige og tekstlige endringer, med mål om å legge til rette for forutsigbare og effektive plan- og byggesaksprosesser.

Bestemmelsene er gitt ny struktur. Alle generelle bestemmelser er samlet i del A, mens bestemmelser for avgrensede geografiske områder er flytta til del B. Del B (geografisk avgrensede bestemmelser) og del C (matrise for områdene i del B) er slått sammen, slik at alle bestemmelser som gjelder for ett område nå finnes samlet på ett sted. Bydelene danner grunnlaget for inndelingen av bestemmelsene i del B, og bestemmelsene er knytta til arealformål. Områder med identiske bestemmelser får identisk områdenavn, slik at disse bestemmelsenes omfang reduseres vesentlig.

Hensikten med endringene er å gjøre det enklere å få oversikt over hvilke bestemmelser som gjelder for et tiltak eller område. At flere kommunedelplaner/tema (grønnstruktur, Saltstraumen og kulturminner) er tatt inn i arealdelen medfører en del nye bestemmelser i kommuneplanens arealdel, men bidrar også til enklere oversikt over gjeldende føringer ved at de samles i én plan.

Bestemmelsene er oppdatert i henhold til endringer i plankartet, inkludert at mange temakart er omgjort til hensynssoner og bestemmelsesområder. Det er også gjort språkvask, sletting av overflødig tekst og gjentakelser samt ryddet i begrepsbruk. Bestemmelser som er ivaretatt av annet lovverk er slettet, mens det er tatt inn retningslinjer med veiledende tekst til noen av bestemmelsene. Innledende veiledningstekst om dokumentene i kommuneplanens arealdel er også revidert. Hensikten med disse endringene er å gjøre bestemmelsene entydige og lettere å forstå, med et overordnet mål om å gjøre plan- og byggesaksprosesser mer forutsigbare og tilrettelegge for effektiv saksbehandling.

Det er lagt vekt på å tydeliggjøre prosess- og dokumentasjonskrav og differensiere dokumentasjonskrav basert på tiltakets størrelse og kompleksitet, samt sikre rett detaljeringsnivå i ulike prosjektfaser. I enkelte bestemmelser medfører dette at bestemmelsen med tilhørende retningslinjer blir mer omfattende enn før, blant annet i bestemmelsene om rettsvirkning (motstrid og supplerende virkning) og overvannshåndtering, samt ny bestemmelse om utomhusarealer. Dette er gjort med bakgrunn i kommunens erfaringer og tilbakemeldinger fra næringslivet om hvilke

bestemmelser som har skapt usikkerhet rundt tolking og dokumentasjonskrav, og dermed medført uforutsigbarhet i plan og byggesaker.

Innholdsmessige endringer i bestemmelsene er beskrevet under øvrige hovedtema i planbeskrivelsen. Det er også gjort mindre innholdsmessige endringer knyttet til blant annet vinterdrift av uteområder, snølagring og overvannshåndtering vinterstid, nye VA-krav for fritidsbebyggelse, at nybygg skal plasseres og utformes med hensyn til vind og lokalklima samt eksisterende byggelinjer.

Det gjøres flere endringer for å forenkle plan- og byggesaksprosesser, samt å unngå unødvendige dispensasjonssaker, som blant annet:

- Krav om områdereguleringer og kvartalsvise reguleringer er tatt ut.
- Det er åpnet for unntak fra plankrav for inntil 4 boenheter. For næring videreføres maks BRA økning, men begrensning for økning i utnyttingsgrad fjernes. Det er også spesifisert hvilke betingelser som gjelder for unntak fra plankrav, og dette erstatter bestemmelse som sa at alle øvrige krav i kommuneplanen må være oppfylt.
- Tidsperioden en reguleringsplan har forrang foran kommuneplanens arealdel er økt fra 4 til 8 år.
- Fjernet dokumentasjonskrav: miljøprogram.
- Fjernet dokumentasjonskrav: Blå-/grønn faktor.
- Justering av byggehøyder i sentrum i tråd med gjeldende reguleringsplaner.
- Justering av avvik i henhold til kommunalteknisk norm.
- Fastsatt utnyttingsgrad med %-BYA i områder der gjeldende reguleringsplaner fastsetter byggehøyde med U-grad.
- Åpnet for gjenbruk av forurensede masser.
- Unntak fra krav om fordrøyning av overvann som kan slippes direkte ut i sjø.
- Satt minste byggehøyde slik at sikker byggehøyde for flom ikke må dokumenteres med mindre området er bølgepåvirket.
- For naust er det gitt unntak fra minste byggehøyde gulv.
- Unntak fra byggegrense mot sjø for fasadeendringer og tiltak i bykjernen og Væran.
- Unntak fra størrelseskrav for sekundære boenheter og mikrohus.
- Økt høyde for tekniske rom.
- Større skilt i handelsområder utenfor sentrum kan godkjennes etter vurdering.
- Flere detaljerte bestemmelser med lokale krav er tatt ut, som blant annet:
  - Krav til universelt utformet boenhet i mindre boligprosjekter.
  - Egne krav ved fortetting i Rønvika.
  - Krav om sammenhengende felles uteoppholdsareal på 150 m<sup>2</sup>.
  - Krav om variasjon i størrelse på boenheter endret til "bør" krav.
  - Egen utnyttingsgrad for sentrumsformål dersom det bygges bolig.
  - Krav om avfallsanlegg under bakken endret til "bør" krav.
  - Krav om at det skal vurderes å flytte trær som ikke kan bevares.
  - Bestemmelse om at manøvreringsareal foran garasje ikke kan regnes som parkeringsareal.

- Rekkefølgekrav med krav om opparbeiding av teknisk infrastruktur knyttet til enkelte utbyggingsområder.
- Måleregler.
- Flere detaljerte bestemmelser med lokale krav er forenklet, som blant annet:
  - Differensierte krav til parkering i anlegg eller under bakken for ulike soner og bebyggelse forenklet til en felles bestemmelse.
  - Krav om avfallsanlegg under bakken for næringsbebyggelse endret til “bør” krav.
  - Krav om erstatningsplasser som følge av nedbygging endret til at disse plassene skal inngå i en helhetlig vurdering av parkeringsbehovet.
  - Konkret krav for solforhold på fastsatt tidspunkt erstattet med krav om dokumentasjon på gode forhold.
  - Målbart krav til høyde på støttemurer og fjellskjæringer erstattet med krav om god terrengtilpasning.
  - Utformingskrav for takform, svalganger og innglassede bygningsdeler.

Det vises til endringsnotatet for oversikt og beskrivelse av alle endringer i bestemmelsene.

### 4.3 Prioriterte utbyggingsområder og arealreserver

Areal er en begrenset ressurs og behovet for å styre arealbruk og bruke arealene effektivt blir stadig viktigere. Kommuneplanens arealdel er kommunens viktigste verktøy for å sikre at det er nok areal tilgjengelig for bolig, næring og andre utbyggingsformål. For å sikre at utvikling og vekst kommer i de rette områdene og for å skåne områder der andre hensyn er viktigere, er det viktig at arealreserver tilpasses utbyggingsbehovet.

Transformasjon og fortetting av bebygd areal skal prioriteres før nedbygging av natur- eller landbruksareal. Det er videre viktig å vurdere hvordan arealforvaltning bidrar til et godt og kortreist hverdagsliv med reduserte klimagassutslipp. Nasjonale forventninger og planretningslinjer har tydelige føringer knyttet til at kommunene skal ha arealplaner som er tilpasset aktuelle utfordringer på lokalt og nasjonalt nivå. Ved rullering av kommuneplanens arealdel må kommunene vurdere om områder som har vært avsatt til utbygging i tidligere planer skal videreføres.

I Bodø har man ved de siste rulleringene av arealdelen hatt fokus på styring av arealbruk og jobbet aktivt med å ta ut arealreserver som har vært i konflikt med natur, friluftsliv, dyrka mark, naturfare eller mål om nullutslipp. Analyse av boligbehov og boligreserver viser fremdeles at boligreservene i Bodø er flere ganger større enn behovet. Hvor det legges til rette for utvikling av bolig har stor betydning for graden av måloppnåelse knyttet til å unngå nedbygging av natur og dyrka mark samt å begrense transportbehovet. Det har også stor betydning for hva slags hverdag fremtidens Bodøværing skal ha. Hvordan skal det være å bli gammel i Bodø og hvordan kan kommunen legge til rette for en god og effektiv levering av tjenester. Ved å legge til rette for en kompakt by- og stedsutvikling der flest mulig har gangavstand til viktige hverdagsfunksjoner bidrar man til utjevning av sosiale forskjeller, og legger til rette for gode nabolag slik at eldre kan bo hjemme lengst mulig.

Også for andre arealformål har Bodø store arealreserver. Dette gjelder spesielt fritidsbebyggelse, der det er avsatt betydelig areal til fritidsbolig i områder som ligger langt fra vei og annen infrastruktur.

Bodø er fylkeshovedstad, men også en stor distriktskommune med flere aktive bygdesenter. Her er det viktig å legge til rette for fortsatt utvikling slik at innbyggerne kan få gode tjenester der de bor. Innspill fra medvirkningsprosesser, og til oppstart av planarbeid viser blant annet at flere ser behov for en større variasjon i boligtyper, og at det legges til rette for bygging av mindre leiligheter knyttet til bygdesentre. Det er også et ønske at det legges til rette for spredt boligbygging slik at man kan få fradelt en tomt til bolig så lenge det ikke er konflikt med dyrka mark eller andre interesser.

#### **4.3.1 Plangrep**

Gjennom arbeidet med arealdelen er det blitt jobbet med prioriterte utbyggingsområder og arealreserver på flere nivå.

Først og fremst er temaet hensyntatt i konsekvensutredning av mottatte arealinnsspill. Planprogrammet ble koblet mot arealstrategiene i samfunnsdel. Dette medførte at arealinnsspill som var i strid med arealstrategien ble avvist uten konsekvensutredning.

Dernest er temaet hensyntatt ved ny vurdering av 44 allerede avsatte arealreserver. Disse 44 områdene ble valgt ut i henhold til prioriteringer fra bystyret ved fastsetting av planprogram. Her ble det vedtatt at følgende områder skulle prioriteres i gjennomgangen: Dyrka mark, myr, større ubebygde boligreserver i byutviklingsområdet, arealer i KDP Saltstraumen og eldre planer for fritidsbolig i konflikt med reindrift. Dette innebærer at alle områdene som er vurdert allerede har en eller flere identifiserte arealkonflikter. Planen legger opp til endring av arealformål for de fleste av arealene som er gjennomgått.

Ved konsekvensutredning av arealinnsspill og gjennomgang av arealreserver er det vurdert hvordan endring av arealformål vil påvirke andre interesser og hensyn. Det er også gjennomført en vurdering av samlet behov for areal til ulike formål og hvordan utbygging vil bidra til å nå mål i kommuneplanens samfunnsdel.

Av arealinnspillene som er konsekvensutredet er 11 avvist, mens 41 helt eller delvis er tatt inn i planen. For arealreservene som er vurdert videreføres åtte av områdene uten endringer, mens det for øvrige områder gjøres endringer av arealformål for hele eller deler av området.

For å legge til rette for utvikling utenfor byutviklingsområdet legges det inn syv nye områder til LNFR spredt utbygging med bolig. De nye områdene ligger i Væran, på Kjerringøy, på Naurstad og i Saltstraumen. I tillegg videreføres eksisterende områder avsatt til LNFR spredt bolig. I noen av områdene avsatt til LNFR spredt utbygging åpnes det for et begrenset antall nye enheter. Omfang av dette går frem av bestemmelsene til planen. Hensyn til naturfare er ivarettatt ved at det er stilt krav om reguleringsplan til områder der område stabiliteten ikke er avklart. %-BYA utenfor byutviklingsområdet endres videre fra 30 til 35 %.

Etter gjennomgang av arealreserver gjøres det flere endringer i områder avsatt til fritidsbebyggelse. En del områder langt fra vei og annen infrastruktur tilbakeføres til LNFR. Det er

også gjennomført en ny vurdering av flere områder med eksisterende fritidsbebyggelse. For områder som er relativt tett utbygd videreføres arealformål fritidsbebyggelse, men avgrensningen er i noen tilfeller justert. I områder som er spredt utbygd endres arealformål til LNFR spredt fritidsbebyggelse for områder med eksisterende fritidsboliger, mens resten av arealet endres til LNFR. Hensyn til eksisterende fritidsbebyggelse ivaretas gjennom bestemmelser knyttet til LNFR- områder med spredt utbygging. Se vedlagte dokument «Vurdering av arealreserver» for vurderinger knyttet til de ulike områdene.

For åtte av arealinnspillene og én av arealreservene ble det sendt ulike alternativer på høring. Nedenfor er en kort beskrivelse av områdene og konklusjon etter bystyrets vedtak. For Store Kalvøya, Helligvær sørvest og Helligvær sørøst vises det til kapittel 4.11.

#### Lærerskoletomta, Rønvika:

<b>Alternativ 1:</b>	Areal endres til kombinert formål: Bolig, idrett og tjenesteyting med bestemmelser om antall boenheter, grønnstruktur samt tjenesteyting
<b>Alternativ 2:</b>	Området videreføres til tjenesteyting.
<i>Bystyret vedtar alternativ 1 der det legges til rette for kombinert formål med bolig, idrett og tjenesteyting.</i>	

#### Hunstad sør:

<b>Alternativ 1:</b>	Vestlig del tilbakeføres til LNFR, østlig del videreføres til boligformål.
<b>Alternativ 2:</b>	Dagens arealformål videreføres for hele området.
<i>Bystyret vedtar alternativ 2 der gjeldende arealformål videreføres for hele området.</i>	

#### Tårnvika

<b>Alternativ 1:</b>	Arealinnspill avvises, areal videreføres som LNFR
<b>Alternativ 2:</b>	Endres til naust (ABA) i samsvar med arealinnspill
<i>Bystyret vedtar alternativ 2 der arealformål endres til naust (ABA).</i>	

#### Hunstad øst barnehage

<b>Alternativ 1:</b>	Arealinnspill avvises, areal videreføres som blågrønn struktur
<b>Alternativ 2:</b>	Endres til parkering i samsvar med arealinnspill
<i>Bystyret vedtar alternativ 1 der areal videreføres som blågrønn struktur.</i>	

#### Bjørnhaugen

<b>Alternativ 1:</b>	Arealinnspill avvises, areal videreføres som blågrønn struktur
<b>Alternativ 2:</b>	Endres til bolig i samsvar med arealinnspill.
<i>Bystyret vedtar alternativ 2 der areal endres til bolig.</i>	

## Laukeng

<b>Alternativ 1:</b>	Endres til fritidsbolig i samsvar med arealinnspill
<b>Alternativ 2:</b>	Arealinnspill avvises, formål tilbakeføres til LNFR
<i>Etter en samlet vurdering etter høring konkluderes det med at arealet inngår i et større område som tilbakeføres som kombinert bebyggelse og anlegg der fritidsbolig også inngår. Dette er i samsvar med gjeldende plan og er vedtatt av bystyret.</i>	

### 4.4 By- og stedsutvikling

En kompakt by med en attraktiv bykjerne og gode lokal- og bygdesenter gir økt sosial, miljømessig og økonomisk bærekraft. Styrking av bykjernen vil bidra til å gjøre Bodø attraktiv for næringsliv, innbyggere og besøkende. Arealstrategien har definert lokal- og bygdesenter hvor det skal legges til rette for hverdagsfunksjoner som dagligvare, skole, barnehage, omsorgstjenester, møteplasser og lignende. For å nå nullvekstmål og lykkes med omstilling til et lavutslippssamfunn må flere velge gange, sykling og kollektivt til sine hverdagsreiser. Nærhet til viktige tjenester og god tilrettelegging er viktig for at flere skal gå og sykle eller velge kollektivt. 10-minuttersbyen med nærhet til hverdagsfunksjoner vil bidra til redusert bilbruk og styrke folkehelsen.

I by- og stedsutvikling er det viktig å ivareta de ulike stedenes særpreg. Bodø er en mellomstor by med relativt ny bebyggelse. Bydelene preges i stor grad av småhusbebyggelse med eneboliger og rekkehus. I arbeid med transformasjon og fortetting er det et mål å tilpasse seg kvaliteter og elementer i omkringliggende områder, samtidig som det legges til rette for høyere utnyttelse. Dette vil være utfordrende, men er viktig for å ta vare på kvalitetene som gjør at folk trives i Bodø. Arkitektur, kulturarv og kunst kan bidra til å styrke samspill mellom fysiske omgivelser og sosiale strukturer som møteplasser, integrering, åpenhet og mangfold. Det er en viktig samfunnsressurs som skaper grunnlag for stedsidentitet og tilhørighet.

#### 4.4.1 Plangrep

##### Bykjernen

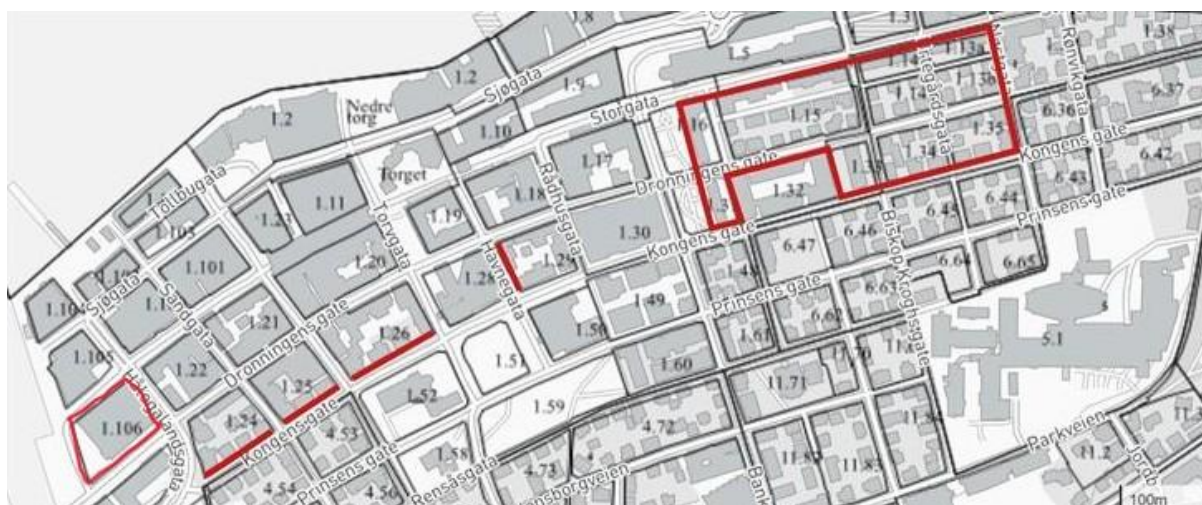
Som en del av planarbeidet har rammene for utvikling av bykjernen når det gjelder byggehøyder og volum blitt gjennomgått med fokus på oppholdskvaliteter i byrommene. Det er ikke mottatt konkrete forslag om endring av byggehøyder, og gjennomgangen er helhetlig og generell. En viktig del av arbeidet har vært en ekstern vindanalyse av bykjernen med utgangspunkt i (1) eksisterende bebyggelse, (2) vedtatte rammer for utvikling i gjeldende kommuneplan, og (3) et scenario med åpning for flere høyhus.

Konklusjonen er at høyder og volum i gjeldende kommuneplan fungerer godt lokalklimatisk, med relativt jevne byggehøyder og volumoppbygging. Vindanalysen fraråder nye punkthus i ytterkanten av bykjernen, men peker på at høyhus mer sentralt i bebyggelsen ikke vil påvirke lokalklima i like stor grad. En eventuell tilrettelegging for økte høyder mer sentralt i bebyggelsen vil være i konflikt med vernebestemmelser i gjeldende planer og

Riksantikvarens oversikt over kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse – K95 Bodø Sentrum BSR, (bestemmelsesområde #09).

Planen viderefører med denne bakgrunn byggehøydene i gjeldende kommuneplan med unntak av noen steder der de reduseres. Dette er områder der byggehøydene reduseres sammenlignet med gjeldende plan av hensyn til vind samt reduksjon av maksimale byggehøyder som følge av ny lufthavn. Konkret gjelder dette kvartal 106 og kvartal 24, 25, 26 og 29. I tillegg er høydene redusert i «Byutviklingsområde øst» sør for Storgata. Her var det tidligere krav om felles planlegging, og det var på den bakgrunn åpnet for høyere byggehøyder. Kravet om felles planlegging er nå fjernet, og det er som en konsekvens av dette satt byggehøyder som er tilpasset utvikling av eksisterende situasjon og naboerområder.

På figuren under er kvartalene der byggehøydene er justert ned markert.



Kommuneplanens bestemmelser for kvartalene i bykjernen er gjennomgått og kontrollert opp mot gjeldende reguleringsplaner. Der det er satt rammer for ny regulering er høyder og volumer fra omkringliggende kvartaler i stor grad benyttet. Krav om kvartalsvis regulering og felles planlegging er fjernet for flere områder, spesielt øst i sentrum. Dette muliggjør tiltak med utgangspunkt i én eller flere eiendommer, uten at det kreves en full utvikling av hele kvartalet.

Det innføres en avvikssone for støy som omfatter hele bykjernen. Dette vil gjøre det enklere enn i dag å bygge boliger i bykjernen. Støy er et plantema der Bodø kommune jevnlig har mottatt innsigelser. Vi legger nå til rette for avvikssone for støy i tråd med de nasjonale støyretningslinjene, som vil sikre at det fortsatt kan bygges boliger med god kvalitet innenfor bykjernen.

For å erstatte byggeforbudet i 100-metersbeltet mot strandsonen innføres det for bykjernen en forbudsgrense mot sjø, som vil fjerne behovet for dispensasjon fra forbudet mot bygging i strandsonen.

## **Lokal- og bygdesenter**

Planen følger opp mål fra samfunnsdelen om å styre vekst til prioriterte vekstområder samt lokal- og bygdesenter med nærhet til viktige hverdagsfunksjoner. Dette har vært sentralt ved konsekvensvurdering av arealinnspill og gjennomgang av avsatte arealreserver, og er fulgt opp gjennom § 2 i bestemmelsene. Her er det definert hva som er lokal- og bygdesenter, og det går frem at dette er områder der det kan legges til rette for høyere tetthet og mer blandet arealbruk.

### **4.5 Saltstraumen**

Kommunedelplan (KDP) for Saltstraumen er tatt inn som en del av kommuneplanens arealdel. KDP Saltstraumen ble vedtatt i 2012.

#### **4.5.1 Medvirkningsprosess i Saltstraumen**

Det ble gjennomført medvirkning i Saltstraumen høsten 2023. Formålet var å kartlegge hva innbyggere, næringsliv og besøkende var opptatt av. Det var fokus på tre hovedtema: Bolig, tettstedsutvikling og besøksforvaltning. Nedenfor er en kort oppsummering av resultatet fra medvirkningsprosessen og en vurdering opp mot kjent kunnskap.

#### **Bolig**

Boligtilbudet i Saltstraumen har lite variasjon og de fleste bor i eneboliger eller på småbruk/gårdsbruk. Resultat fra medvirkning indikerer at mange ønsker å flytte til Saltstraumen, men ikke finner egne boliger da det er få boliger til salgs. Ifølge innspill er en av årsakene at boliger tas i bruk til fritidsboliger etter arveoppgjør. Når det gjelder ønska boligtype vil familier/etablerere gjerne ha enebolig med hage, eller småbruk, mens enslige voksne eller eldre ønsker seg en mindre bolig sentralt i tettstedet. Det er også behov for boliger tilpasset eldre og/eller personer med nedsatt funksjonsevne. Medvirkningen viste også at over 30 % var nysgjerrig på å dele fellesfunksjoner med andre.

Dette samsvarer med kjent kunnskap om boligsituasjonen i Saltstraumen. Det bygges lite nye boliger og de siste årene har det kun vært bygd noen få boliger. Samtidig er det regulert og avsatt store arealer til boligbygging. Områdene er i hovedsak regulert med tanke på enebolig, og utbygging krever ofte store investeringer knyttet til infrastruktur som vei, vann og avløp. Inngangsbilletten for utbygging av disse områdene blir dermed høy, og etterspørselen er ikke stor nok til å starte feltutbygging.

#### **Tettstedsutvikling**

Innbyggerne i Saltstraumen er opptatt av gode tilbud lokalt. Skole, barnehage, dagligvare og kollektivtilbud trekkes frem som de viktigste temaene for at folk vil bo i Saltstraumen. I tillegg er det mange som trekker frem behovet for et hyggelig og levende bygdesentrum med kafé, pub, treningssenter, fritidsaktiviteter og andre møteplasser. Ønske om å bo med flere tilbud innen gangavstand samt et tydelig bygdesentrum trekkes frem fra alle aldersgrupper. Undersøkelsen viste også at de som bor i Saltstraumen setter stor pris på naturen, og kyststien trekkes frem fra flere.

Resultatet fra medvirkningen samsvarer godt med innspill som er kommet fra andre bygder i Bodø. Man ønsker også i distriktet flere tilbud samt å bygge opp rundt bygdesentre som møteplass.

### **Besøksforvaltning**

Saltstraumen er et populært turistmål og medvirkning viser at de fleste synes turismen fører med seg mye positivt. Samtidig viser tilbakemeldingen at det er behov for bedre tilrettelegging slik at økt besøk ikke går på bekostning av naturen og lokalbefolkningen. Forhold som trekkes frem er behov for bedre organisering av parkering og bobilcamping, toalettfasiliteter, skilting og informasjon. Flere er bekymret for hvordan turismen påvirker naturen og et viktig tema er forsøpling av havbunnen som følge av fiskesnører og sluker som setter seg fast ved fising fra land i Saltstraumen. Turister og besøkende til Saltstraumen ønsker for øvrig mange av de samme tilbudene som innbyggerne: Kafé, dagligvarebutikk, et hyggelig og levende bygdesentrum, møteplasser og bedre kollektivtilbud.

Utfordringene med turismen i Saltstraumen er godt kjent og er blitt aktualisert de siste årene gjennom arbeidet med forvaltningsplan for Saltstraumen marine verneområde. Det er økt fokus på verneverdiene under vann som følge av kartlegging av forsøpling med fiskesluker og fiskesnøre som har satt seg fast og hvordan dette påvirker livet under vann. Arealbruken på land må ses i sammenheng med verneverdier knyttet til det marine verneområdet og behov fra turistnæring og lokalbefolkning.

### **4.5.2 Plangrep**

Arbeidet med å ta inn kommunedelplan for Saltstraumen har vært todelt.

For det første har det vært behov for å oppdatere planen slik at den er bedre tilpasset dagens situasjon. Kommunedelplanen for Saltstraumen er fra 2012, og det er skjedd flere endringer i arealformål og hensynssoner. Det har vært behov for å tilpasse plankart og bestemmelser til samme nivå som arealdelen for resten av kommunen. Det har også vært behov for å tilpasse detaljeringsnivå på plankart og bestemmelser.

For det andre har det vært behov for å se hvordan rullering av arealdelen kan legge til rette for en positiv og fremtidsrettet utvikling av Saltstraumen i samsvar med innspill fra medvirkningsprosessen, føringer fra kommuneplanens samfunnsdel, innspill fra oppstart av planarbeid m.m. Innspill fra oppstart av planarbeid viste at behov/utfordringer i Saltstraumen og andre bygdesentre i kommunen er relativt like. Eksempler er ønske om større variasjon i boligtyper, flere utleieboliger og levende bygdesentre. Det er også flere innspill på at det bør være lettere å bygge enkeltbolig tilknyttet eksisterende bebyggelse.

### **Styrke bygdesenteret**

De viktigste funksjonene i Saltstraumen er i dag lokalisert på Knaplund, Straum og Tuv. Medvirkningsprosessen viser at det er enighet lokalt om at sentrum i Saltstraumen er på Knaplund. Her ligger skole og idrettsanlegg, kirke, menighetshus, hotell, campingplass m.m. Det er videre vedtatt av bystyret at barnehagen som ligger på Tuv skal flyttes hit.

I gjeldende kommunedelplan og områdeplan er store deler av arealet på Knaplund avsatt til tjenesteyting og fritids-/turistformål (camping og utleiehytter). For å legge til rette for vekst i bygdesenteret er flere områder satt til kombinerte formål der også tjenesteyting næring og forretning inngår. Arealbruk i gjeldende plan kan da fremdeles realiseres, men det åpnes en mulighet for at det kan skje i kombinasjon med andre typer arealformål. Samtidig fjernes fordyrende rekkefølgebestemmelser knyttet til adkomst, og krav om felles planlegging. Dette er fremdeles viktige tema, men det legges opp til at det må avklares ved detaljregulering. Planen legger videre til rette for økt botilbud sentralt i Saltstraumen, samt større variasjon i botilbudet ved at muligheten for bolig (lavblokk og småhusbebyggelse) tas inn i flere kombinertformål.

Fritids- og turistformål begrenses til areal som er avsatt til dette formålet (FTU9.1), og tillates ikke i områder avsatt til kombinerte formål, bortsett fra området vest for Kapstøvegen (KBA9.7). Næring tillates i de fleste arealene avsatt til kombinert formål, og overnatting samt bevertning vil inngå her.

### **Vurdering av arealreserver i Saltstraumen**

Arealreserver avsatt til utbygging er gjennomgått i tråd med føringer fra kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategi. I kommunedelplan for Saltstraumen var det satt av store areal til fremtidig utbygging. Det er gjennomført en ny vurdering av flere av disse områdene, opp mot eksisterende og fremtidig behov.

Det tas ut boligreserver i utkanten av tettstedet. Dette begrunnes ut fra behov og nærhet til infrastruktur, men også konflikt med andre interesser/hensyn som dyrka mark, myr og naturmangfold.

Se vedlagte rapport «Vurdering av arealreserver» for en oversikt over hvilke områder dette gjelder og hvilke vurderinger som er lagt til grunn.

### **LNFR spredt bolig**

Det settes av to nye områder til LNFR spredt bolig på Knaplund. Innenfor områder avsatt til LNFR spredt bolig kan det blant annet gjennomføres mindre tiltak på eksisterende bolig uten at det må søkes om dispensasjon fra arealformålet. Planen åpner også for at det kan gis tillatelse til bygging av et begrenset antall nye boliger innenfor disse områdene dersom gitte vilkår er oppfylt. Det kan eksempelvis ikke bygges på dyrka eller dyrkbar mark, og det stilles krav om reguleringsplan dersom naturfare ikke er avklart.

### **Oppdatering i henhold til dagens situasjon**

Det er gjort flere oppdateringer i tråd med dagens situasjon/gjeldende plan. Dette er mindre justeringer som går frem av endringsnotat. På kartet vises alle endringer i kart som fremtidig.

### **Forhold til gjeldende planer og bestemmelser**

I kommunedelplan for Saltstraumen er reguleringsplaner som skal gjelde markert med egen detaljeringszone «Reguleringsplan skal fortsatt gjelde». Denne sonen er tatt ut og forholdet til gjeldende planer avklares på samme måte som for resten av kommunen, jf. bestemmelse om rettsvirkning. Kommuneplanens arealdel går ved motstrid foran reguleringsplaner

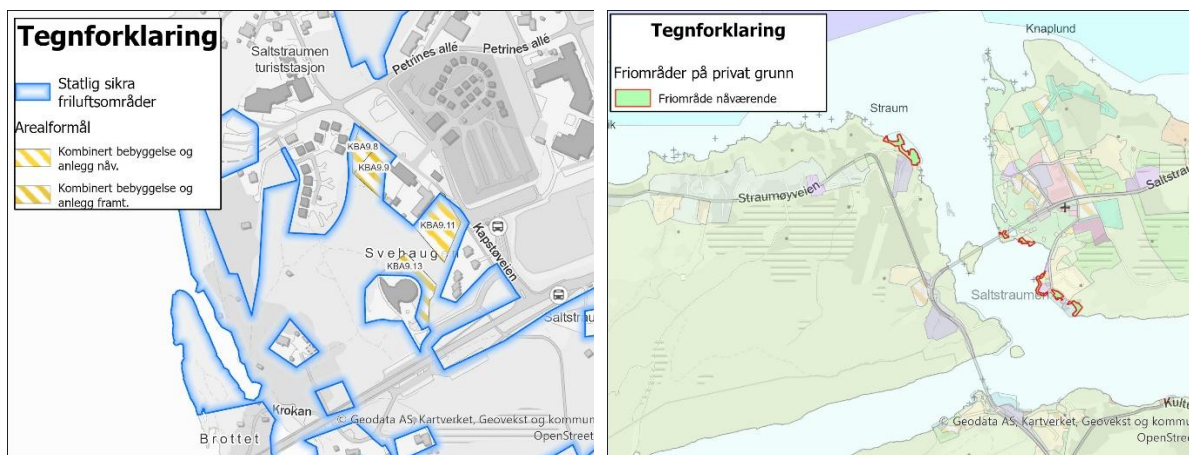
vedtatt før 14.6.2018 (dvs. reguleringsplaner som er eldre enn åtte år ved vedtak av ny kommuneplanens arealdel).

Bestemmelsene i kommunedelplan for Saltstraumen er gjennomgått. De fleste innledende bestemmelsene ivaretas av generelle bestemmelser i del A. For en del områder er det konkrete krav som må ivaretas ved detaljregulering av områdene. Flere av disse kravene er generelle krav som nå stilles til alle detaljreguleringer. Det er også noen konkrete unntak fra plankrav i kommunedelplanen. Disse tas ut og erstattes av den generelle bestemmelsen knyttet til unntak for plankrav. For noen utbyggingsområder videreføres bestemmelsene. Disse er da tatt inn i del B (§ 20 Saltstraumen). I endringsnotatet er det en detaljert gjennomgang av hvilke bestemmelser fra kommunedelplanen som tas ut, hva som videreføres samt begrunnelse for endringer.

### **Hensynssone friluftsliv og avklaring mot statlig sikra friluftsområde**

Hensynssone for friluftsliv omfatter store areal i Saltstraumen, og er brukt annerledes her enn i resten av kommunen. Blant annet er områder avsatt til utbygging i større grad tatt inn i hensynssonen enn det man har gjort i resten av kommunen. Det er ikke gjort justeringer i avgrensning av hensynssone friluftsliv ved denne rulleringen. Dette er en større jobb der hele kommunen bør ses i sammenheng, og dette har ikke vært mulig å prioritere ved denne rulleringen. I den grad hensynssone friluftsliv omfatter areal som er avsatt til utbygging indikerer dette at hensyn til grønnstruktur/stier/lekeområder o.l. er et tema som må vurderes ved detaljregulering.

Deler av arealet langs Saltstraumen er statlig sikra friluftsområde og eies av Miljødirektoratet. Dette omfatter store deler av arealet i strandsonen. Det omfatter i tillegg en del areal sentralt i bygdesenteret. I forbindelse med utarbeidelse av kommunedelplanen for Saltstraumen ble det gjort en gjennomgang av reelle friluftsverdier for det statlig sikrede området. Fire områder ble vurdert å ha mindre verdi for friluftsliv, blant annet området mellom opplevelsessenteret og Kapstøveien. I kommunedelplanen ble dette arealet avsatt til utbyggingsformål. Samtidig ble det kartlagt områder som var aktuelle for statlig sikring av hensyn til allmennhetens interesser. Disse ble avsatt til offentlig friområde. Etter vedtak av kommunedelplanen er det ikke gjort noe mer knyttet til saken. Problemstillingen er fremdeles aktuell og arealformål knyttet til disse områdene videreføres.



Kartet til venstre viser områder som er statlig sikret, men avsatt til utbyggingsformål. Kartet til høyre viser områder som kan være aktuell for statlig sikring.

### Saltstraumen marine verneområde og arealformål i sjø

Sjøområdene omfattes av Saltstraumen marine verneområde. Verneområdet vises med båndleggingssone H720, område båndlagt etter naturmangfoldloven. Arealformål i gjeldende plan er i stor grad videreført, men det er lagt inn et område for enbruk fiske i nord. Areal avsatt til småbåthavn, friluftsområde og kai er videreført, men det er gjort justeringer av arealformål slik at dette er på nivå med resten av kommunen. For areal avsatt til småbåthavn innenfor det marine verneområdet er bestemmelser i gjeldende plan videreført. Det er gjort noen mindre justeringer i henhold til dagens situasjon, dette går frem av endringsnotat.

### Turisme og besøksforvaltning

Besøksforvaltning er et viktig tema i Saltstraumen og det er kommet flere innspill på dette temaet fra innbyggere, turistbedrifter og næringsliv. Det er imidlertid få konkrete innspill til endring av arealformål knyttet opp mot arbeidet med besøksstrategi, men flere påpeker at det er viktig å ivareta behov for parkering for besøkende. Selv om flere områder som var avsatt til parkering er endret til utbyggingsformål, ivaretas likevel hensynet ved at parkering inngår i arealformålet.

## 4.6 Kulturmiljø

Kommunene er viktige forvaltere av kulturmiljø og har ansvar for å ivareta og legge til rette for bruk og vern av kulturminner og kulturmiljøer i plan- og byggesaksbehandlingen. Det er et nasjonalt mål at kulturmiljø skal bidra til bærekraftig utvikling gjennom helhetlig samfunnsplanlegging. Samfunns- og arealplanlegging er viktig for å ivareta et mangfold av kulturminner og kulturmiljø, som grunnlag for kunnskap, opplevelse og bruk.

Kulturminner og kulturmiljø kan være ressurser ved utvikling av byer og steder, ved å bygge opp om stedets identitet og bidra til tidsdybde, tilhørighet og trivsel. I tillegg er de ressurser for næringsutvikling og verdiskaping. Å bruke og gjenbruke eksisterende bygninger kan også bidra til reduserte klimagassutslipp, sammenlignet med å rive og bygge nytt.

Bodø er en geografisk stor kommune, med en mangfoldig og flerkulturell kulturarv som spenner seg fra noen av de tidligste bosetninger i landet, til gjenreisningen etter krigen, og nyere industri- og forsvarshistorie. Kommunen opplever høyt utbyggingspress og det er en utfordring å redusere tapet av kulturminner. Kulturmiljøene i både bygd og by er utsatt for press i skjæringspunktet mellom utvikling og ivaretagelse av stedenes identitet. Det er viktig å ivareta et utvalg kulturminner og kulturmiljøer som har høy verdi og som gjenspeiler mangfoldet og særpreget ved kommunen. Det er videre behov for å identifisere prioriteringer, muligheter og utfordringer som kulturmiljøene står overfor.

#### **4.6.1 Plangrep**

Arbeidet med kulturarv og kulturmiljø i ny arealdel erstatter det tidligere arbeidet med kommunedelplan for kulturarv. Dette bidrar til å forenkle planhierarkiet og samle planer som omfatter arealforvaltning. Det er viktig å få til vern gjennom bruk, og at kulturarven blir en levende del av samfunnsutviklinga. Planen sikrer kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap gjennom bruk av generelle bestemmelser og hensynssoner i arealdelen.

Alle kjente kulturminner som er fredet etter kulturminneloven er angitt med båndleggingssone H730. Dette omfatter både automatisk freda kulturminner og kulturminner som er vedtaksfredet. Alle områder i kommunen avsatt med hensynssone H570 *Bevaring kulturmiljø* er gjennomgått, og det avsettes i tillegg en rekke nye områder med hensynssone H570. Dette er blant annet områder med bevaringsverdig bebyggelse, kulturmiljøer og kulturlandskap. Flere boligområder fra førkrigstiden er lagt inn for å sikre at den estetiske sammenhengen i områdene ivaretas. Dette er boligområder som ble bygd ut samlet eller over en kort tidsperiode, og som har en særpreget arkitektonisk utforming. Noen steder er også H570 benyttet for å sikre kulturmiljøet rundt freda kulturminner.

I tillegg er bestemmelsene knyttet til kulturminner og kulturmiljø forenklet og gjort tydeligere. Bestemmelsene skal sikre at det gjøres en kulturminnefaglig vurdering der man identifiserer kulturmiljøenes kvaliteter, muligheter og handlingsrom i by- og stedsutvikling. Det er lagt inn bestemmelser som sikrer at kulturmiljø som ikke er registrert eller regulert gis en kulturminnefaglig vurdering. Bestemmelsene skal sikre at opprinnelig arkitektonisk karakter videreføres og at den estetiske helheten i kulturmiljøene beskyttes, samtidig som godt tilpassede endringer kan tillates.

### **4.7 Grønnstruktur**

#### **4.7.1 Definisjon av grønnstruktur**

Grønnstruktur defineres som veven av store og små naturpregede områder i byer og tettsteder.<sup>1</sup> Definisjonen favner et bredt spekter av områder og naturinnslag, blant annet:

- opparbeidede grønne områder som parker, lekeområder, kirkegårder og alleer
- naturområder som hundremeterskoger og restareal med grønt preg

---

<sup>1</sup> Direktoratet for naturforvaltning (DN) håndbok nr. 6-1994

- fellesarealer i boligområder
- områder langs vann, vassdrag og sjø
- jordbruksarealer og urbant landbruk
- overgangssonen til jordbruks-, natur- og markaområdene rundt tettbygde strøk

Grønnstrukturen er også de grønne korridorene som knytter slike områder sammen – stier, løyper, gangveier mv. – og adkomsten til sjøen og marka fra boligområdene.

Grønnstruktur er også et arealformål i plan- og bygningsloven, som «gjør det mulig for kommunen å avgrense hovedstrukturen i grønndrag og naturområder, gjennomgående turdrag og parker og større friområder, lekeområder og naturområder innen byggesonen. Grønnstrukturen vil binde de grønne områdene innenfor byggesonen sammen med friluftsområder utenfor. Friluftsområder inngår i LNF-områder i kommuneplanen» (fra forarbeider til pbl.)

Grønnstruktur har stor verdi og oppfyller en rekke funksjoner. Natur- og grøntområder er leveområder for arter, viktige areal for lek og aktivitet, de er vakre og gir estetiske opplevelser, inviterer til opphold og sosiale felleskap, de gir stillhet og kontrast, kan brukes til urban dyrking og smaksopplevelser, har trær med skygge for sol og le for vind, gir naturbaserte løsninger for håndtering av overvann osv. Offentlige grøntområder er tilgjengelige for alle og er møteplasser der alle kan delta på like vilkår. Med økt fokus på fortetting og transformasjon av byer og tettsteder vil det være ekstra viktig å sikre god kvalitet og flerfunksjonelle grøntarealer.

#### **4.7.2 Prosess med grønnstrukturplan**

Ved oppstart av arbeid med rullering av kommuneplanens arealdel ble det avklart at kommunedelplan for grønnstruktur skulle utgå som egen kommunedelplan og inngå i arealdelen. Dette omfattet oppdatering av grønnstrukturkartet («grønn plakat») samt å legge kart og aktuelle bestemmelser inn i arealdelen. Grønnstrukturen i byutviklingsområdet skulle kartlegges og det skulle vurderes hvilke korridorer som bør forsterkes.

Arbeidet med grønnstruktur har vært tredelt: (1) Gjennomgang av bestemmelsene i grønnstrukturplanen og tilpassing av disse for å få dem inn som en del av bestemmelsene til arealdelen, (2) vurdering av områder som grønnstrukturformål i plankartet, (3) oppdatering av temakart for grønnstruktur.

Arbeidet med grønnstruktur bygger på kunnskapsgrunnlag fra kommunedelplan for grønnstruktur samt Miljødirektoratets veileder for planlegging av grønnstruktur i byer og tettsteder. I tillegg er det brukt kartlegginger gjennomført i forbindelse med kommunes handlingsplan for parker og byrom, kartlegging av tur- og friluftsruter, friluftsområder og lekeplasskartlegging.

### 4.7.3 Plangrep

#### Bestemmelsene

Bestemmelsene fra KDP grønnstruktur er forenklet, presisert og omstrukturert så de passer inn i strukturen for bestemmelsene til arealdelen. Flere av bestemmelsene fra kommunedelplanen omhandler temaer som blir ivaretatt i arealdelens generelle bestemmelser. Bestemmelsene om grønnstruktur er fordelt på to paragrafer: I § 1.10 *Grønnstruktur* er det generelle bestemmelser som omfatter all grønnstruktur uavhengig av arealformål mens § 7 *Grønnstruktur* har bestemmelser knyttet til de delene av grønnstrukturen som avsettes til arealformålet "Grønnstruktur". På denne måten gjenspeiler bestemmelsene at det er bevaring av den fysiske grønnstrukturen som er viktigst. Gatetrær vil for eksempel ikke ha et grønnstrukturformål i en arealplan, men typisk stå på et areal med vegformål. Slike trær er imidlertid en viktig del av grønnstrukturen, og omfattes av de generelle bestemmelsene for grønnstruktur.

For områder avsatt til arealformål grønnstruktur er underformålene park, friområde og blågrønn struktur benyttet. I § 7 er det bestemmelser til underformålene. På denne måten kan underformålene brukes til å differensiere mellom ulike typer områder med tanke på grad av opparbeidelse, bruk, type vegetasjon osv.

Underformål park brukes på grøntområder med høy grad av opparbeidning og tilrettelegging, som er utformet etter en tydelig plan. Parker har typisk mer intensiv skjøtsel enn andre grøntområder, med større innslag av arter som ikke er stedegne. Møblering og materialbruk må tåle stor bruk og parker bør være universelt utformet. Eksempler på parker er Rensåsparken, Anna Benoni-parken og Solparken.

Underformålet friområde brukes på grøntområder som også er opparbeidet og tilpasset for å tåle stor bruk. De kan ha et kultivert preg som parker, men også et mer naturlikt uttrykk med mindre grad av opparbeidelse og mindre intensiv skjøtsel enn parker. Friområder bør være universelt utformet, samtidig som hensyn til naturlige landskapsformer og naturpreg bør ivaretas. Det er hovedsakelig kommunale eiendommer som har fått dette underformålet. Eksempel på slike områder er Breivika, Gråholten og Zefyrhaugen.

Underformålet blågrønn struktur brukes om øvrig areal avsatt til grønnstruktur. Dette gjelder områder som i liten grad er opparbeidet, som naturområder og turdrag/stier, samt områder uten særlig opplevelsesverdi, men som settes av til grønnstruktur fordi det for eksempel fungerer som buffer mellom trafikkområder og boliger eller overvannstiltak. I tillegg er snarveier lagt inn som blågrønn struktur, samt noen lekeplasser som er offentlig tilgjengelige, men privateid.

#### Plankart

I plankartet er det gjort to type endringer: Nye områder er lagt til som grønnstruktur, og områder som allerede lå inne som grønnstruktur har fått endret underformål.

Opparbeidede lekeplasser på kommunal grunn avsettes som friområder. I tillegg er noen lekeplasser eid av borettslag o.l. lagt inn som blågrønn struktur. Områder som er regulert til lekeplass, men ikke opparbeidet er også lagt inn. Hensikten er å sikre områdene mot

privatisering og nedbygging. Snarveier og stier på kommunal grunn eller på eiendom eid av borettslag/velforeninger o.l. er videre avsatt som blågrønn struktur. Noen av disse går gjennom boligområder. Det er også tatt inn områder som er en forlengelse av turstier i naturområder og innganger til marka eller andre større grøntområder. Det er også tatt inn areal som fungerer som buffer mellom trafikk- eller næringsarealer og boligområder.

I gjeldende arealdel er det meste av grønnstrukturen lagt inn som blågrønn struktur. I nytt plankart er underformålene park, friområde og blågrønn struktur brukt aktivt for å differensiere mellom ulike typer områder med tanke på grad av opparbeidelse, bruk, type vegetasjon o.l.

### **Temakart grønnstruktur**

Temakartet for kommunedelplan for grønnstruktur («grønn plakate») er gjennomgått og oppdatert. Dette følger planen som *temakart for grønnstruktur*. Temakartet er ikke juridisk bindende, men skal være kunnskapsgrunnlag i plan- og byggesaker. Temakartet viser grønnstrukturen i byutviklingsområdet. At noe er registrert som grønnstruktur i temakartet betyr dermed ikke at alt skal bevares som grønnstruktur, og flere områder som i plankartet er avsatt til utbyggingsformål inngår i temakartet for grønnstruktur. Hensikten med dette er å vise at områdene er en del av eksisterende og kartlagt grønnstruktur og at kvalitetene bør hensyntas ved videre utvikling av arealet.

I grønn plakate lå hovedvekten på grønnstruktur med opplevelseskvaliteter. I temakartet som følger planen er i tillegg områder som kan spille en viktig rolle som buffer, korridor ved klimatilpasning o.l. tatt med. Grøftkanter og mindre grøntområder langs vei og jernbane er ikke tatt med. Kartleggingen har hatt tre fokusområder: (1) områder med opplevelsesverdier, (2) områder med naturverdier, (3) sammenhenger eller korridorer, både eksisterende og potensielle korridorer.

I temakartet er det brukt 5 kategorier:

- Grøntområde i forbindelse med institusjon/arbeidsplass
- Skole eller barnehage
- Kirkegårder, park eller friområde inkl. lekeplasser, balløkker o.l., idrettsområder og områder tilknyttet privatbolig inkludert privat lekeplass
- Landbruksområder
- Naturområde, turdrag, gangsti, korridor, restareal, buffer, kant

Disse bygger på kategoriene fra grønn plakate, men er utvidet for å inkludere restarealer og buffere. Skoler og barnehager er skilt ut som egen kategori, for å fremheve grøntområder tilrettelagt for barn og unge. I tillegg til disse kategoriene er marka tatt med for å få frem korridorene som leder til marka, som er et viktig aspekt ved grønnstrukturen i byen. Større grøntområder i tilknytning til borettslag o.l. er tatt inn i temakartet for å synliggjøre områdenes verdi som del av grønnstrukturen. Private hager er utelatt.

Det er ikke alle områdene som er registrert som grønnstruktur som er vegetasjonspreget i dag. Dette kan gjelde f.eks. skolegårder og barnehager, snarveier/gangveier eller friområder

som kvartal 99. Slike områder er likevel viktige rekreasjonsområder eller sammenhenger, og er derfor tatt med som del av grønnstrukturen, basert på funksjon snarere enn naturverdi.

I grønn plakat var det tatt inn områder regulert til grønnstruktur, som var i bruk til andre formål. Slike områder har blitt tatt ut i det nye temakartet. Brudd i grønnstrukturen var i grønn plakat markert med eget symbol, dette er også tatt ut av temakartet.

#### **4.8 Klima og energi**

For å redusere klimagassutslipp og for å tilpasse samfunnet til et klima i endring er det nødvendig med en rekke ulike tiltak, og flere aktører og myndigheter har ansvar og må bidra. Arealplanlegging er et av de viktigste virkemidlene kommunen har for å redusere klimautslipp og legge til rette for lavutslippssamfunnet. Dette kan gjøres direkte, ved å unngå nedbygging av karbonrike naturtyper som myr og skog, samt ved å styre utvikling mot arealer som allerede er påvirket av inngrep. Og det kan gjøres indirekte, ved å legge til rette for en kompakt by- og tettstedsutvikling som bidrar til redusert transportbehov og til å nå nullvekstmålet for personbiltransport. Rett lokalisering av besøks- og arbeidsplass-intensive virksomheter er også tiltak som bidrar til å redusere behov for transport.

Det er store klimautslipp knyttet til bygg- og anleggsbransjen, og her kan transformasjon og gjenbruk av areal, infrastruktur, bygg og byggeråstoff redusere utslippene betydelig. Det er også store utslipp i forbindelse med transport av masser, grus, stein og byggematerialer, og økt gjenbruk og ombruk vil bidra til å begrense dette.

Omstilling til lavutslippssamfunnet og økt elektrifisering medfører økt energibehov, og det er allerede behov for mer kraft til Bodø og Saltenregionen. Etablering av ny kraftproduksjon og sikring av overføringskapasitet kan medføre store naturinngrep og konflikter med lokalsamfunn, andre næringsinteresser m.fl., som arealplanleggingen må ta hensyn til.

##### **4.8.1 Plangrep**

Det er gjort flere endringer for å følge opp mål i kommuneplanens samfunnsdel samt klima- og energiplan. Gjennom § 1.8 *Klima og energi* tydeliggjøres det at klima- og energiplanen skal legges til grunn for alle plan- og byggesaker. Videre er det presisert at det gjennom arbeid med reguleringsplaner skal gå frem hvordan prosjektet vil bidra til å nå kommunens klima- og energimål, og at utslippsreducerende tiltak skal dokumenteres. Bestemmelsen viser eksempel på temaer – arealbruk, materialbruk, energiløsninger og mobilitetsløsninger – der det kan gjøres tiltak for utslippsreduksjon.

Bestemmelsen knyttet til karbonrike naturtyper er videreført, men koblet tettere til klima og energi. Temakart for karbonrike naturtyper (myr og skog med gode vekstforhold/høy bonitet) er oppdatert. Kartet tar utgangspunkt i Klimakart for Bodø utarbeidet av Nibio og viser hvor det vil være store og svært store klimagassutslipp ved utbygging. Kartet sammenstiller kjent kunnskap om arealbruk, men det er ikke gjennomført feltundersøkelser.

Bestemmelsene knyttet til håndtering av overskuddsmasser og matjord er oppdatert og slått sammen til § 1.7 *Håndtering av masser og byggavfall*. For å begrense utslipp fra transport

inn og ut av anleggsområder samt legge til rette for gjenbruk, er det presisert at rene masser og byggavfall i størst mulig grad skal gjenbrukes. Lokal gjenbruk kan også gjelde forurensede masser, dersom de er innenfor akseptkriene i tiltaksområdet. For å bedre kunne følge opp massehåndtering gjennom prosjektperioden, er det tatt inn en bestemmelse om at det i plan- og byggesaker skal redegjøres for tiltak for å oppnå massebalanse, type og mengde masser, hvor masser eventuelt skal fraktes og benyttes videre. Denne bestemmelsen gjelder også for flytting av matjord, og erstatter krav til matjordplan i gjeldende plan. Krav til lagringsplasser for masser er også presisert. Fremmede, skadelige arter kan utgjøre en økologisk risiko og det er presisert at masser og matjord som inneholder slike planter må behandles i tråd med forskrift om fremmede organismer.

#### **4.9 Næring og verdiskaping**

Kommuneplanens arealdel skal legge til rette for et aktivt næringsliv med mulighet for utvikling. Det skal være nok næringsareal til å dekke arealbehov for ulike typer næringer i planperioden. Det skal legges til rette for at rett virksomhet havner på rett plass. Det vil blant annet si at besøks- og arbeidsplassintensive virksomheter legges i tilknytning til prioriterte vekstområder, lokal- og bygdesenter. Optimal utnyttelse av eksisterende næringsområder er viktig innenfor alle bærekraftaspektene. Fortetting, transformasjon og økt sambruk av arealer bidrar til å unngå nedbygging av natur og landbruksområder. Tilrettelegging for nærhet til arbeidsplasser og tjenester bidrar til økt sosial bærekraft, og i tillegg vil sambruk og bedre utnyttelse av arealer bidra til økonomisk bærekraft.

Overgangen til lavutslippssamfunnet gir mulighet for ny kraftforedlende industri, teknologi og arbeidsplasser. Men det kan også oppstå konflikter med lokalsamfunn, naturbaserte næringer og naturmangfold. En overgang fra lineære til sirkulære verdikjeder er nødvendig for å stanse naturtap og sikre livsgrunnlaget over tid. Gjenbruk av overskuddsmasser og byggeråstoff er en stor ressurs og det er i liten grad et system for å håndtere dette i Bodø i dag. Gjenbruk reduserer naturinngrep og transport, og vil være et viktig steg mot en mer sirkulær bygg- og anleggsbransje.

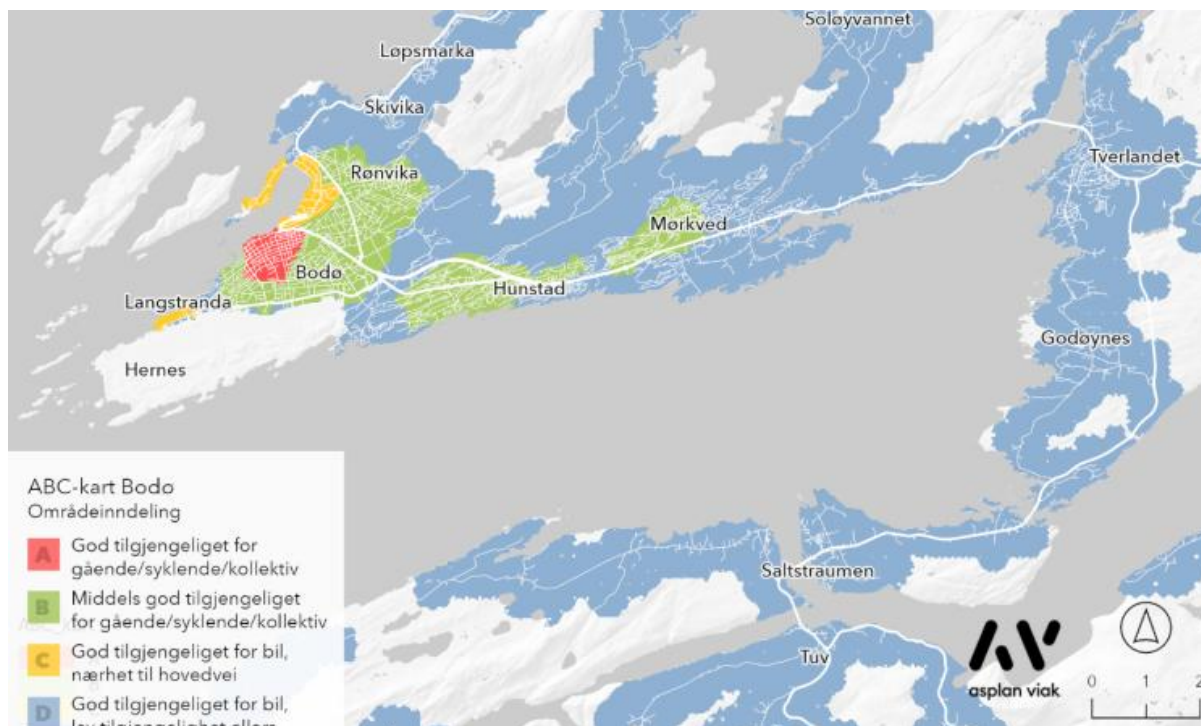
Bodø har et aktivt landbruk og omfatter to reinbeitedistrikt. Dette er arealkrevende næringer som kan komme i konflikt med friluftsliv, fritidsboliger, utbygging av nye fornybare energikilder o.l. Sikring av ressursgrunnlaget for beitenæringen er viktig for å legge til rette for lokal matproduksjon og øke selvforsyningsgraden. Det skal legges til rette for utvikling av landbruk og reindrift i tråd med nye regulativer og markedsmuligheter knyttet til sirkulære verdikjeder og industriell utnyttelse av restråstoff. Beitenæringen bidrar også til å ivareta kulturlandskap og naturmangfold, og er viktig for å sikre sysselsetting i hele kommunen. Den kulturhistoriske verdien knyttet til utmarksbeite og reindrift er også stor.

##### **4.9.1 Plangrep**

Som grunnlag for planarbeidet er det gjennomført en ABC-kartlegging etter metodikk utarbeidet av Asplan Viak. Metoden benyttes for å planlegge hvordan virksomheter kan lokaliseres på «rett sted» ut fra mengden besøk og om det er arbeidsplass- eller besøksintensivt. Som en del av kartleggingen er det gjennomført tilgjengelighetsanalyser for

gange, sykling, kollektiv og bil for å se hvilke områder som har best tilgjengelighet (se kart i figur under). A-områder er sentrale områder med høy regional kollektivtilgjengelighet, god tilgjengelighet for gående og syklende samt begrenset tilgjengelighet for bil. Områder med middels god tilgjengelighet for de samme transportformene er kategorisert som B-områder, mens C-områder er logistikknutepunkt med god tilgjengelighet for bil og eventuell tilknytning til havn eller jernbane.

Arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter bør lokaliseres til A-områder. Dette er eksempelvis større kontorarbeidsplasser. B-områder har middels god tilgjengelighet og er områder der det kan være en blanding mellom bolig og næring. Virksomheter som genererer mye trafikk, men mindre besøk, bør lokaliseres i C-områder.



ABC-kart for Bodø. A-områder er områder med god tilgjengelighet for gående, syklende og kollektiv mens B-områder har middels god tilgjengelighet for de samme transportformer. Kilde: Asplan Viak

Resultatet fra analysen er benyttet ved konsekvensutredning av arealinns spill og vurdering av arealreserver, og vil være et kunnskapsgrunnlag i videre arealplanlegging. Dette er også tatt inn som retningslinje i bestemmelsene.

Det er få endringer knyttet til areal avsatt til næring. Det er gjort en del mindre justeringer i formål innenfor areal avsatt til kombinert formål, med bakgrunn i innspill til planarbeidet og for å legge til rette for en større fleksibilitet.

I vurdering av arealreserver er områder i konflikt med dyrka mark og reindrift vektlagt, jf. vedtatt planprogram. I konsultasjonsmøter med Saltfjellet og Duokta reinbeitedistrikter er det tatt en gjennomgang av arealreserver og reinbeitedistriktene har gitt tilbakemelding på områder som er i konflikt med deres drift. Flere av disse områdene tilbakesføres til LNFR-formål. Dette bidrar til å styrke ressursgrunnlaget for de naturbaserte næringene, men er

også viktig for å ivareta fremtidig matsikkerhet og beredskap. Vurdering av områder og ulike interesser samt endring går frem av vedlegget «Vurdering av arealreserver».

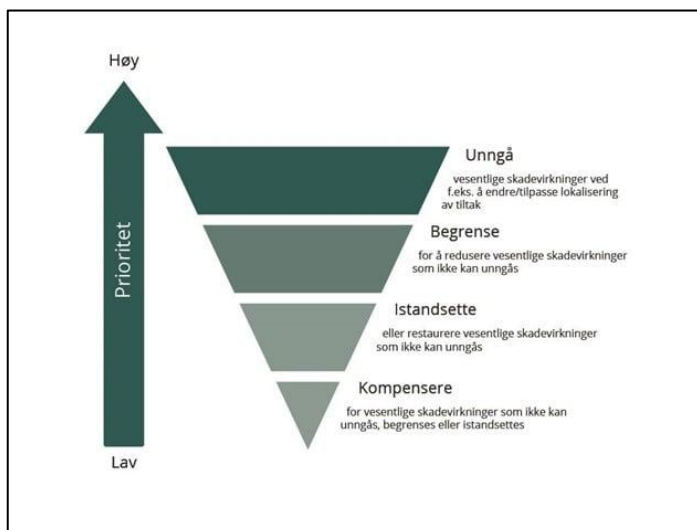
Hensynssone landbruk (H510) videreføres slik den er i dag, mens hensynssone for reindrift (H520) er oppdatert i samsvar med oppdatering av reindrifas arealbrukskart.

For råstoffutvinning er gjeldende areal avsatt til formålet videreført. I tillegg er det tatt inn to areal som er i bruk til masseuttak (Kvikstad og Vika) etter innspill fra Direktoratet for mineralforvaltning. Ved forrige vedtak av kommuneplanens arealdel ble det avklart at areal avsatt til råstoffutvinning ved Ljøsenhammeren skulle tilbakeføres til LNFR dersom søknad om konsesjon ble avslått. Konsesjonssøknad er avslått, men det pågår klagesaksbehandling, og arealet er dermed videreført inntil videre. Hensynssone for mineralressurser (H590) er oppdatert, og det er kun forekomster med nasjonal og regional betydning som er tatt med.

#### 4.10 Natur og arealnøytralitet

Bodønaturen er artsrik, variert og omfatter en rekke forskjellige naturtyper og økosystemer, fra skog- og fjellområder som er lite påvirket av inngrep til kulturlandskap og strandsone der naturtyper og arter er tilpasset beite, slått og aktivt bruk. Store deler av Bodønaturen er avsatt til LNFR-formål eller blågrønn struktur. Det er imidlertid også store naturområder som er avsatt til fremtidig utbygging i gjeldende arealdel eller i vedtatte reguleringsplaner. Dette omfatter blant annet areal avsatt til råstoffutvinning, næring, fritidsbebyggelse og bolig. Bit-for-bit nedbygging av natur medfører tap av naturmangfold og fragmenterer leveområder for dyr og planter. I tillegg vil naturtap få betydning for økosystemtjenester som pollinering, rent drikkevann, fotosyntese, karbonlagring, naturbaserte løsninger knyttet til økt flom, skred, overvannsbehandling o.l., i tillegg til rekreasjon og friluftsliv.

Kommuneplanens arealdel er kommunens viktigste verktøy for å ivareta naturmangfold og arters leveområder. Flere kommuner har tatt inn bestemmelser knyttet til arealnøytralitet i overordnede kommuneplaner, og Bodø kommune har gjennom kommuneplanens samfunnsdel 2025–2037 også satt seg et mål om å bli arealnøytral. Stortingsmelding 35 (2023-2024) Bærekraftig bruk og bevaring av natur definerer arealnøytralitet slik: «*Alt fysisk tap av naturarealer kompenseres for gjennom tilbakeføring av tilsvarende naturarealer. Dette omtales også som netto null tap av natur*». Prinsippet om arealnøytralitet er en styrking av tiltakshierarkiet for arealforvaltningen (se figur under). Tiltakshierarkiet sier at utbygging først og fremst skal skje gjennom fortetting og transformasjon av allerede nedbygde («grå») arealer. I den grad det likevel gjøres tiltak i områder med natur, må det sikres at den mest verdifulle naturen bevares. Dersom man deretter ikke kan unngå å bygge ned natur, skal nedbygd natur kompenseres. Dette kan gjøres i form av tilbakeføring/restaurering av tilsvarende natur, eventuelt som økonomisk kompensasjon øremerket restaureringsprosjekter andre steder i kommunen.



Tiltakshierarkiet. Først og fremst skal man unngå skadevirkninger for miljø og klima. Der det ikke er mulig skal man begrense skaden, deretter istandsette arealer. Kompensasjon er siste utvei. Kilde: Miljødirektoratet

Som en del av det grønne skiftet og omstilling til lavutslippssamfunnet vil det bli økt press på areal og naturressurser. Økt behov for energi, mineralutvinning, gruvedrift og nye næringsetableringer kan komme i konflikt med naturmangfold og andre interesser/næringer. Arbeidet med arealnøytralitet kan også gi økt samfunnsøkonomisk nytte i form av høyere verdiskaping i de definerte vekstområdene (inkludert ny bydel Hernes), og mindre behov for utbygging og drift av ny kommunal infrastruktur. Det er nødvendig å ha en helhetlig tilnærming der man ikke løser ett problem gjennom å forsterke et annet, og oppdatert kunnskap om naturmangfold, sårbare arter og naturtyper er avgjørende.

#### 4.10.1 Plangrep

##### Kunnskapsgrunnlag arealreserver

Gjennom vedtak av planprogram går det frem at kommunen skal utrede startpunkt og rekkevidden av arealnøytralitet, samt hvordan krav om økologisk kompensasjon skal følges opp i planarbeid.

Dette forutsetter at kommunen har oversikt over fremtidig arealbehov for bolig, tjenesteyting, næringsareal og andre utbyggingsformål, samt omfang av arealreserver i gjeldende planer.

Det er gjort flere utredninger knyttet til arealreserver og behov. Boliganalysen viser at **boligreserven** i dagens planer er flere ganger større enn behovet. Det er tilstrekkelige boligreserver innenfor transformasjonsområder, selv uten at arealene på Hernes tas med.

Det er også store arealreserver for **næring**, og potensial for fortetting og mer effektiv utnyttelse av eksisterende næringsareal. For næringsområder er det behov for areal tilpasset ulike typer virksomheter. Her er det viktig å kartlegge tilgang til teknisk infrastruktur, energi, eierstruktur, nærhet til bebyggelse o.l. Det har ikke vært ressurser til å gjennomføre denne kartleggingen ved denne rulleringen.

Det samme gjelder **tjenesteyting**, som blant annet omfatter areal for helse- og omsorgstjenester, skole- og barnehage. Her er det behov for en bedre oversikt over fremtidig

behov. Det er viktig at areal til tjenesteyting plasseres i sentrale områder med nærhet til hverdagsfunksjoner, jf. arealstrategien.

Den første områdeplanen for Hernes er forventet vedtatt i 2026, noe som vil gi en betydelig økning i bynære arealreserver. Forventet overtagelse/byggestart er i 2029/30. Det forventes at dette vil redusere behov og etterspørsel etter areal andre steder.

**Forsvarets** aktivitet i Bodø vil påvirke etterspørsel etter ulike typer areal. Dette gjelder både Forsvarets konkrete arealbehov, men også hvordan økt aktivitet vil påvirke boligmarkedet, hvilke typer boliger som etterspørres o.l.

### **Planvask og arealnøytralitet**

Bodø har gjennom flere planperioder jobbet med å styre utviklingen ved å tilpasse arealreserver til behovet, og ta ut områder som er i konflikt med andre interesser og hensyn. Også ved denne rulleringen har gjennomgang av arealreserver vært et sentralt tema. Det har særlig vært fokus på store boligreserver samt utbyggingsområder som er i konflikt med dyrka mark, myr, kjente naturverdier samt reindriftsinteresser.

For bolig tas det ta ut boligreserver som ligger i utkanten av byutviklingsområdet og er i konflikt med andre interesser. I tillegg tas boligformål ut av noen kombinerte formål for å klargjøre for næringsutvikling. Planen legger til rette for mer bolig i transformasjonsområder sentralt i byutviklingsområdet. Dette omfatter blant annet Aspmyra, Bankgata samt lærerskoletomta.

Til tross for at planvask har vært et fokustema gjennom flere planperioder, har planen fremdeles betydelige arealreserver. Det vurderes derfor ikke hensiktsmessig å sette startpunkt for arealnøytralitet nå.

Bystyrets vedtak om arealnøytralitet følges opp gjennom en styrking av bestemmelsen om naturmangfold (§ 1.9). Bestemmelsen tydeliggjør at tiltakshierarkiet skal være styrende for arealforvaltningen i kommunen, og bidra til at naturhensyn i større grad sikres i planprosesser. Pågående nasjonalt utviklingsarbeid knyttet til naturregnskap samt kommunens kartlegging av restaurerbar natur, vil på sikt kunne gi grunnlag for å stille krav om økologisk kompensasjon fra utbyggere som bygger ned natur. Hvordan en eventuell ordning med økologisk kompensasjon skal innrettes må fremmes som en egen politisk sak senere. Det er naturlig å se for seg at økologisk kompensasjon kan gjennomføres som konkrete tiltak i det aktuelle området, eller ved økonomisk kompensasjon som øremerkes restaurering av natur med samme kvalitet andre steder i kommunen.

Naturrestaurering er et sentralt virkemiddel i strategien for arealnøytralitet, og gjenoppretter økosystemer som tidligere er forringet eller ødelagt. Dette innebærer at inngrep kompenseres med tiltak som øker naturverdien et annet sted, slik at netto påvirkning på naturen blir null. Det gjennomføres i 2025-2026 en kartlegging av områder med særlig gode forutsetninger for naturrestaurering i Bodø kommune. Når ny utbygging skjer, kan restaurering av tilsvarende arealer bidra til å balansere det totale naturtapet.

Det foreslås at kommunen prioriterer å jobbe videre med planvask gjennom kartlegging av arealbehov og oppheving av eldre reguleringsplaner, inkludert utredning av økonomiske konsekvenser for grunneiere og kommunen. Dette vil legge grunnlag for å sette startpunkt for arealnøytralitet ved senere rullering av arealdelen.

### **Kunnskapsgrunnlag naturmangfold**

Det er de siste årene (2021 og 2024) gjennomført heldekkende naturtypekartlegging i Bodø. Kartleggingen er gjennomført i områder der det er forventet å finne verdifull natur, og der det er stor aktivitet og utbyggingspress. Byutviklingsområdet har vært prioritert, sammen med Bodømarka, Tverlandet, Saltstraumen, Nordsia og deler av Kjerringøy. Dette har bidratt til at kunnskapsgrunnlaget om naturmangfold i Bodø er betydelig bedre enn det har vært tidligere. I forbindelse med kommuneplanens arealdel har denne kunnskapen vært verdifull ved utredning av arealinnspill og ved gjennomgang av arealreserver. Resultater fra kartleggingen har også gitt grunnlag for å oppdatere hensynssone bevaring naturmiljø (H560). Her er naturtyper som er kategorisert med svært stor og stor verdi lagt inn som H560 sammen med areal med særlig stor verdi for fugl, jf. innspill fra BirdLife.

Planen legger ikke inn nye utbyggingsområder i konflikt med verdier knyttet til naturmiljø. Det tas ut flere områder med registrerte naturverdier som har vært avsatt til utbygging. Dette omfatter areal med eldre, vedtatte reguleringsplaner og områder som har vært avsatt med utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel.

#### **4.11 Sjøområdene og strandsonen**

Sjøområdene er, med unntak av Skjerstadvfjorden<sup>2</sup>, et prioritert tema ved denne rulleringen. Kyst- og sjøområdene har mange ulike interesser og til dels motstridende hensyn. Det er stor interesse for økt sjømatproduksjon, og det har vært flere innspill knyttet til temaet de siste årene. Det er potensial for økt sjømatproduksjon i Bodø, men det må legges til rette for en bærekraftig forvaltning der hensyn til andre interesser også ivaretas. De overordna føringene for arealbruk i sjø legges gjennom arealdelen, mens konsesjon og tillatelse til akvakultur gis av andre lover. Det betyr at hensyn til fiskeri, eksisterende havbruk, natur- og friluftinteresser samt ferdsel til sjøs må avklares gjennom arealdelen.

Innenfor havbruksnæringa pågår det en kontinuerlig utvikling av teknologi og metoder for å gjøre næringen mer bærekraftig. Dette omfatter blant annet ulike grader av lukka anlegg der avfallsprodukter og fôrsvinn samles opp og tilbakeføres i andre næringskjeder. Det pågår også utvikling innenfor havbruk av arter lavere i næringskjeden (lavtrofisk produksjon) som kan foredles til egne produkt, men også inngå i fôr til laks. Gjennom arealdelen kan det gis bestemmelser om art, krav til rensing m.m. Det kan imidlertid ikke gis bestemmelser til hvilken teknologi som skal benyttes.

---

<sup>2</sup> Skjerstadvfjorden omfattes av en egen kommunedelplan for hele fjorden som er utarbeidet i samarbeid med Fauske og Saltdal kommune.

Bodø har en aktiv fiskerinæring med flere ledd knyttet til mottak og videreforedling av produkter. Områder med viktige fiskeriinteresser kan komme i konflikt med oppdrettsnæring og det er viktig med en god dialog slik at ressursgrunnlaget for tradisjonelt fiskeri ivaretas.

Sjøområdene og strandsonen er også områder som har stor betydning for naturmangfold og friluftsliv. Det er et generelt byggeforbud i 100-meters beltet mot sjø. I nasjonale forventninger oppfordres det til en differensiert forvaltning av strandsonen og i Nordland er begrepet funksjonell strandsonen benyttet. Med dette menes den delen av strandsonen som står i innbyrdes samspill med sjøen økologisk, topografisk og/eller bruksmessig. Mens naturverdiene knyttet til naturmangfold på land er relativt godt kartlagt er det mindre kunnskap om det marine mangfoldet og viktige områder for sjøfugl. I tillegg er eksisterende kunnskap i mindre grad systematisert enn på landområder. De siste årene har kartlegging i forbindelse med søknader om tillatelse til havbruk i flere tilfeller gjort registreringer av rødlista og trua naturtyper.

Det er to marine verneområder i Bodø: Saltstraumen og Karlsøyfjorden. I tillegg legger vern av nasjonalparker og naturreservat føringer for arealbruk i sjø. Dette gjelder eksempelvis Sjunghatten nasjonalpark.

#### **4.11.1 Plangrep**

Funksjonell strandsonen er kartlagt for hele kommunen og det er utarbeidet et temakart som skal benyttes som kunnskapsgrunnlag i byggesak og ved søknader om dispensasjon. Det er ikke fastsatt én byggegrense langs sjø for hele kommunen til erstatning for lovens 100-metersbelte. Eksisterende byggegrense mot sjø i Væran videreføres, men endres til forbudsgrense sjø. Det er videre satt en forbudsgrense mot sjø i bykjernen, mellom vannkontur og arealformål på land. Forbudsgrensen erstatter det generelle byggeforbudet i strandsonen. Det vil si at man for tiltak innenfor denne ikke trenger dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen.

Alle innspill til endra arealformål i sjø er konsekvensutredet. Alle innspillene kommer i konflikt med enten fiskeri, allerede etablert akvakultur (forbudssone og produksjonsgrense) eller natur og landskap. Noen av innspillene er i konflikt med flere av disse hensynene. Planen legger inn tre nye områder for akvakultur i Helligvær. Dette er områder der bystyret etter en samlet vurdering har vektlagt hensyn til næringsutvikling, matproduksjon og sysselsetting/bosetting i distriktet. Ett av områdene er forbeholdt oppdrett av alle arter unntatt torsk (Lyngvær) og to av områdene legger til rette for oppdrett av alle arter, men med bestemmelser knyttet til utslippsfri produksjon (Helligvær sørvest og Helligvær sørøst). For de to sistnevnte områdene foreligger det innsigelse fra Statsforvalteren som bystyret ikke har tatt til følge. Planen har ikke rettsvirkning for disse områdene og saken sendes over til mekling hos Statsforvalteren. Dersom partene ikke blir enig etter mekling oversendes saken til Kommunal- og distriktsdepartementet for endelig avgjørelse.

Alle områder for eksisterende akvakultur er gjennomgått, og avgrensninger er oppdatert for å begrense konflikt med andre interesser, men også for å sikre at plankart er i samsvar med gitte tillatelser. Som hovedregel er areal for akvakultur avsatt til enbruk akvakultur med

bestemmelser knyttet til art. Fortøyningsområder er for de fleste eksisterende anlegg endret til kombinert formål som også omfatter andre formål (eks. farled).

Planen har flere endringer i areal avsatt til enbruk fiske. Store areal som tidligere var enbruk fiske er nå avsatt til hovedformålet *Bruk og vern av sjø og vassdrag*. Samtidig er flere nye områder lagt inn til enbruk fiske. Bakgrunnen er oppdatert kartlegging av viktige fiskeriområder, og innspill fra Fiskeridirektoratet, Nord Fiskarlag samt regionale/statlige myndigheter. Rekefelt, låssettingsområder og gyteområder er lagt inn som fiskeområder, med unntak av areal der det er eksisterende akvakulturanlegg. Fiskeridirektoratet kom i tillegg med innspill om at viktige områder for fiske med passive redskap skulle legges inn. I Bodø er det registrert store areal for fiske med passive redskap, og det er ikke vurdert som hensiktsmessig å legge inn disse arealene som enbruk fiske. De vil likevel være viktig å ivareta i fremtidig arealforvaltning.

Farleder er oppdatert i samsvar med Kystverket sitt kart, og det er lagt inn areal for havn og farled på Landegode og Helligvær. Areal avsatt til friluft- og naturområde i sjø er i stor grad videreført. Det er videre lagt inn hensynssone naturmiljø (H560) for areal der det er kartlagt marine naturtyper med verdi A, svært viktig, samt for noen areal som er utpekt som særlig viktig for sjøfugl.

Saltstraumen er tatt inn som en del av kommuneplanens arealdel og formålene i sjø og strandsoner er i stor grad videreført. Det er her flere områder avsatt til friluftsområde i sjø samt småbåthavn. For områder som ligger innenfor Saltstraumen marine verneområde vil de fleste tiltak kreve tillatelse fra forvaltningsmyndighet for verneområde, og areal er vist på kart med båndleggingssone H720. For å ivareta verdiene i det marine verneområdet er det viktig å se forvaltning av arealene på land i sammenheng med forvaltning av det marine verneområdet. Her jobber Bodø kommune sammen med Statsforvalteren med å få på plass en besøksstrategi for området.

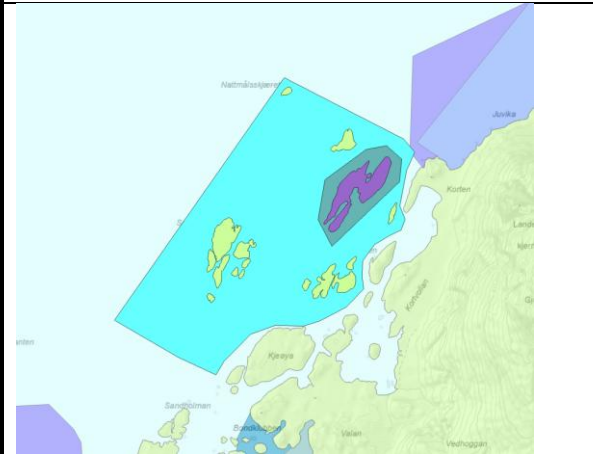
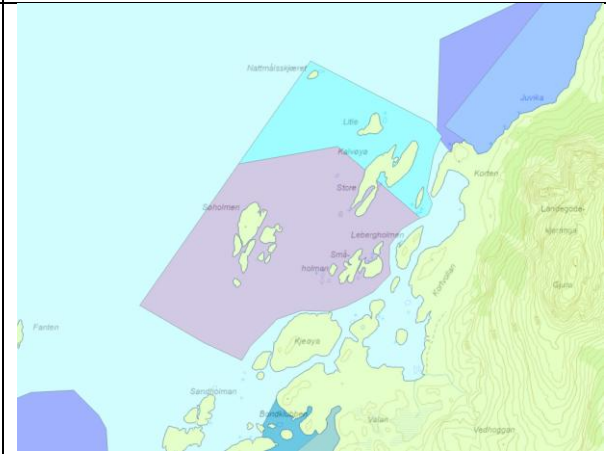
Gjennom vedtak av planprogram går det frem at kommunen gjennom arealdelen skal utrede kriterier, og foreslå aktuelle lokasjoner, for lukket kystnært sjøbasert havbruk, samt oppdrett av arter på et lavere nivå i næringskjeden. Det kom få konkrete innspill fra næring og andre aktører, men det ble mottatt to innspill om lukket produksjon av laks. Innspillene er konsekvensutredet, men ble avvist på grunn av konflikt med andre interesser. Planen legger til rette for område til lavtrofisk produksjon, men det er usikkert om dette er områder som tilfredsstillende kravene som er til denne type anlegg, da kommunen ikke har oversikt over hvilke areal som er egnet.

Ved oppstart av rulleringen lå det inne 19 områder for akvakultur i Bodø kommune. Det ble mottatt forholdsvis få konkrete innspill om nye akvakulturområder. Alle mottatte innspill er konsekvensutredet, men det er betydelige arealbrukskonflikter forbundet med de fleste av disse.

### **Store Kalvøya**

På Store Kalvøya vest for Landegode er det kommet innspill om landbasert oppdrett. Konsekvensutredning viser at de negative konsekvensene for natur, miljø og samfunn er

store. Samtidig har landbasert oppdrett flere andre fordeler, eks. knyttet til bedre kontroll på fisk, sykdom og lavere utslipp i driftsfasen. Tiltaket er også vurdert å ha positiv konsekvens for næringsliv og bolyst på Landegode. Det ble foreslått to alternativer på høring:

<b>Alternativ 1</b>	<b>Alternativ 2</b>
	
<p><i>Arealformål endres ved at areal på land avsettes til næringsformål med bestemmelse om at det kan etableres landbasert akvakultur. Det nærmeste sjøarealet rundt øya avsettes til havneformål i sjø. Resten av sjøarealet avsettes til bruk og vern av sjø og vassdrag.</i></p>	<p><i>Areal på land videreføres som LNFR-formål. Sjøarealet avsettes til akvakultur med bestemmelse om at det kan åpnes for oppdrett av alle arter unntatt torsk. Dette er i hovedsak en videreføring av gjeldende kommuneplan, men areal til akvakultur reduseres mot nord.</i></p>

I høringen kom det mange uttalelser og to innsigelser. Statsforvalteren i Nordland og Fylkeskommunen har innsigelse til alternativ 1. Innsigelsene er begrunnet ut fra konsekvens for friluftsliv, landskap og naturmangfold. Ulike interesseorganisasjoner samt en del privatpersoner/grunneiere er også negativ til alternativ 1, mens næringslivets organisasjoner samt lokalbefolkningen på Landegode i hovedsak ønsker alternativ 1.

Bystyret har etter en samlet vurdering vedtatt alternativ 1. Hensyn til næringsliv og bosetting på Landegode vektlegges sammen med et generelt ønske om å legge til rette for landbasert akvakultur med mindre utslipp og bedre kontroll. Innsigelsen er ikke løst og planen har ikke rettsvirkning for dette området. For Store Kalvøya ble det gjennomført meklings hos Statsforvalteren 12.6.2026. Partene ble ikke enig og saken oversendes Kommunal- og distriktsdepartementet for endelig avgjørelse.

#### **4.12 Samfunnssikkerhet og beredskap**

Samfunnssikkerhet og beredskap er ett av fire satsningsområder i kommuneplanens samfunnsdel. Forsvaret og NATO har hatt og vil også i årene fremover ha en viktig rolle i Bodø. Dette, sammen med at flere andre aktører innenfor sikkerhet og beredskap har sitt virke i Bodø, gjør at kommunen må legge til rette for disse aktørene. Spesielt militær- og forsvarsvirksomhet er arealkrevende og kan ofte ikke kombineres med andre interesser. Samtidig er de nært på sivilsamfunnet og annen bebyggelse og bruk.

Klimaendringene fører til endrede vær- og nedbørsmønstre, med blant annet tørke og hetebølger og store flomsituasjoner. I Bodø har økt og hyppigere nedbør resultert i flom og oversvømmelser samt jord- og steinskred. Den største utfordringen i Bodø er knyttet til mildværsperioder om vinteren når snø og tele i bakken bidrar til at smeltevann og nedbør skaper lokale oversvømmelser og skade på hus og infrastruktur. I årene som kommer vil klimaendringene forsterkes, noe som vil få konsekvenser for arealplanleggingen. Dette gjelder områder som er utsatt for ras og skred, men også ved at naturbaserte løsninger i større grad må ivareta overvannshåndtering. Å planlegge for klimaendringer og tilpassing til dette krever langsiktig tenking og kunnskapsinnhenting, i tillegg til en føre-var-holdning om hvordan kommunen vil berøres og hvilke tiltak som kan eller må gjøres.

Matsikkerhet og lokal selvforsyningsgrad er viktig å ivareta og videreutvikle for å skape et mer robust lokalsamfunn.

Bodø kommune har utarbeidet en helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) i tråd med veileder fra DSB (2022). Helhetlig ROS ble vedtatt av Bodø bystyre i desember 2024. Den tar for seg 13 relevante uønskede hendelser som kan oppstå i kommunen innenfor naturhendelser, store ulykker og tilsiktede hendelser. Oppfølging av funnene gis i temaplan for samfunnssikkerhet og beredskap. Ikke alle tema i helhetlig ROS er relevante for arealplanleggingen.

Gjennom arealplanleggingen må blant annet flomveier og god overvannshåndtering sikres. Man må unngå å bygge i områder som er ras- eller skredutsatte, eller i områder hvor det er fare for flom enten fra elver, bekker eller på grunn av havnivåstigning og stormflo. Sikkerhet knyttet til terror og andre tilsiktede hendelser kan også hensyntas gjennom god arealplanlegging og krav til gjennomføring av tiltak. Gjennom krav til avstand eller andre krav kan konsekvensen ved hendelser som brann eller eksplosjon minimeres.

I arealplanleggingen er ivaretagelse av dyrka og dyrkbar mark viktig med tanke på matsikkerhet. Å legge til rette for urbant landbruk og dyrkingsareal i prosjekter hvor dette er relevant og mulig, kan bidra til å øke både selvforsyningsgraden og bevissthet rundt mat og dyrking.

#### **4.12.1 Plangrep**

Risiko og sårbarhet er tatt inn som tema i vurderingen av alle arealinnspill og forslag til ny arealbruk. Samfunnssikkerhet er også vurdert som et eget tema ved vurdering av arealreserver. Krav til risiko- og sårbarhetsanalyse er ivare tatt gjennom disse utredningene og er tilgjengelig i vedlegget «Konsekvensutredning» og «Vurdering av arealreserver».

Aktsomhetsområder og fareområder for skred, ras og flom er oppdatert og tatt inn som hensynssoner i plankartet til kommuneplanens arealdel. På denne måten er disse lettere tilgjengelig ved behandling av plan- og byggesaker. Der naturfare ikke er vurdert, er det krav om utarbeidelse av reguleringsplan og utredning av fare for ras og skred før utbygging kan skje.

Matsikkerhet og ivaretagelse av dyrka og dyrkbar mark sikres ved bestemmelser om at nedbygging ikke er tillatt. I plan- og byggesaker som innebærer transport og håndtering av matjord skal det redegjøres for hvordan matjord skal ivaretas.

Temakart for avrenningslinjer og temakart for bekker og elver i byutviklingsområdet er oppdatert. Planen har et større fokus på overvannshåndtering for å unngå skadelige flomhendelser og det stilles skjerpede krav til ivaretagelse av overvann i henhold til tretrinnsstrategien. Tretrinnsstrategien går ut på at avrenning fra mindre regnmengder håndteres gjennom infiltrasjon i grunnen (første trinn), avrenning fra større regnmengder fordrøyes og forsinkes (andre trinn), mens ekstreme regnskylt håndteres ved å sikre trygge flomveier (tredje trinn).

Hensynssoner for vannforsyning er oppdatert og differensiert for å bedre ivareta drikkevannskildene i kommunen.

## 5 Arealregnskap

Det er utarbeidet arealregnskap som viser endringer i arealbruk fra gjeldende arealdel (KPA fra 2022 og KDP Saltstraumen fra 2012) til ny plan (KPA 2026). Regnskapet viser areal for arealformål i gjeldende plan og ny plan, samt endring både i antall dekar og prosentvis.

Arealformål	Areal KPA 2022 og KDP (daa)	Areal KPA 2026 daa	Areal-endring daa	Areal-endring %
Boligbebyggelse (1110)	9843	9587	-256	-2,60 %
Fritidsbebyggelse (1120)	11688	6259	-5428	-46,45 %
Sentrumsformål (1130)	260	245	-15	-5,9 %
Kjøpesenter (1140)	115	115	0	0 %
Forretninger (1150)	95	81	-14	-14,91 %
Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)	1670	1522	-148	-8,84 %
Fritids- og turistformål (1170)	557	267	-290	-52,1 %
Råstoffutvinning (1200)	727	979	252	34,72 %
Næringsvirksomhet (1300)	1719	1480	-239	-13,92 %
Idrettsanlegg (1400)	4202	4215	14	0,33 %
Andre typer bebyggelse og anlegg (1500)	1452	1438	-14	-0,96 %
Uteoppholdsareal (1600)	111	118	7	6,26 %
Grav- og urnelund (1700)	171	175	4	2,48 %
Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1700)	1893	1827	-66	-3,48 %
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) (2001)	1030	1032	1	0,14 %
Veg (2010)	2623	2556	-67	-2,57 %
Bane (nærmere angitt baneformål) (2020)	984	984	1	0,06 %
Havn (2040)	265	68	-198	-74,50 %
Parkering (2080)	80	74	-6	-7,38 %

Trase for teknisk infrastruktur (2100)	26	26	0	0 %
Blågrønn struktur (3002)	1826	1504	-322	-17,65 %
Friområde (3040)	752	1066	314	41,75 %
Park (3050)	23	107	85	375,39 %
Forsvaret (4001)	1566	1235	-331	-21,14 %
LNFR (5100)	1247100	1248127	1027	0,08 %
LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller nærings-bebyggelse, mv (5200)	216	638	422	195,6 %
LNFR Spredt boligbebyggelse (5210)	10281	10356	75	0,73 %
LNFR Spredt fritidsbebyggelse (5220)	9094	9621	527	5,80 %
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6001)	3054042	3187213	133171	4,36 %
Farleder (6200)	5271	7035	1764	33,46 %
Havneområde i sjø (6220)	675	958	283	41,95 %
Småbåthavn (6230)	419	389	-30	-7,1 %
Fiske (6300)	289814	159697	-130116	-44,90 %
Akvakultur (6400)	1941	8301	6360	327,60 %
Drikkevann (6500)	1413	1408	-5	-0,37 %
Naturområde (6600)	1654	2108	454	27,48 %
Friluftsområde (6700)	4505	4345	-160	-3,54 %
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone (6800)	14840	7567	-7272	-49,01 %

Arealregnskapet er en oppsummering over alle større og mindre endringer som er gjort i planen. Nedenfor er en gjennomgang av de viktigste arealformålene i tabellen og begrunnelse for endringen:

- Areal til **boligbebyggelse** er redusert som følge av arbeidet med gjennomgang av boligreserver. Det er også gjort noen endringer der areal som har vært avsatt til bolig endres til kombinerte formål, der det åpnes for bolig i kombinasjon med annen arealbruk.
- Areal avsatt til **fritidsbebyggelse** er betydelig redusert. Dette har vært jobbet med som en del av arbeid med arealreserver, i tillegg til at reinbeitedistriktene gjennom konsultasjonsmøter har satt fokus på dette. Arealregnskapet viser at Bodø har hatt betydelige arealreserver til fritidsbebyggelse. Endringen må også sees i sammenheng med endring av areal avsatt til **LNFR spredt fritidsbebyggelse**. Områder preget av spredt fritidsbebyggelse er mange steder endret til denne kategorien.
- For arealformålene **sentrumsformål**, **kjøpesenter** og **forretning** er det små endringer.
- Areal avsatt til **offentlig eller privat tjenesteyting** er redusert. Dette skyldes i hovedsak endringer til kombinert formål der også bolig og evt. andre formål inngår. Dette bidrar til å legge til rette for større fleksibilitet og variert arealbruk i prioriterte vekstområder og ved lokal- og bygdesenter.

- Areal avsatt til **fritids- og turistformål** er redusert. Dette har sammenheng med et stort areal som er tilbakeført til LNFR sør for FV17 på Knaplundsøya i Saltstraumen.
- Endring i areal avsatt til **næringsvirksomhet**, skyldes i hovedsak endring/justering av formål fra næring til kombinert bebyggelse og anlegg, eller forretning.
- Det er kun mindre endringer i areal avsatt til **idrettsanlegg, andre typer bebyggelse og anlegg, uteoppholdsareal, grav- og urnelund**.
- Areal til **kombinert bebyggelse og anlegg** har økt og må sees i sammenheng med endringene som er beskrevet over.
- For areal avsatt til ulike samferdselsformål (**veg, bane, havn, parkering og trase for teknisk infrastruktur**) er det i hovedsak karttekniske endringer som er gjort. Relativt store endringer for **havn** har sammenheng med at vannkonturen er oppdatert.
- Det er jobbet mye med grønnstrukturformålene **blågrønn struktur, friområde og park**. Her var det meste av arealet tidligere avsatt til blågrønn struktur, mens det nå er kategorisert ut fra bruk, grad av opparbeidelse, eierform, naturpreg m.m.
- Reduksjon i areal avsatt til **Forsvaret** har sammenheng med områder som ved en feil har hatt dette formålet.
- Det gjøres en rekke endringer i areal avsatt til **LNFR** selv om arealregnskapet viser at samlede endringer er relativt små. Oppdatering av vannkontur for hav, innsjø og større elver har ført til at areal som tidligere var **LNFR** nå har arealformålet **bruk og vern av sjø og vassdrag**. Store areal er også endret fra ulike utbyggingsreserver til LNFR, jf. Vurdering av arealreserver.
- Areal avsatt til **LNFR spredt utbygging** har økt. Dette må sees i sammenheng med endringer i areal avsatt til fritidsbebyggelse.
- For areal avsatt til **farled, havneområde i sjø og småbåthavn** er det gjort mindre tekniske justeringer i samsvar med dagens bruk og data fra Kystverket.
- Relativt store endringer i areal avsatt til **fiske og bruk og vern av sjø og vassdrag** må sees i sammenheng med oppdatert kartlegging fra Fiskeridirektoratet.
- Endringer i areal avsatt til **akvakultur og kombinerte formål i sjø og vassdrag** skyldes at de fleste akvakulturområdene nå er avsatt som akvakultur mens fortøyningsområdene rundt har kombinert formål.

## 6 Grunnlag for planarbeidet

Under følger liste over dokumenter som er benyttet i planarbeidet. Listen er ikke uttømmende, men tar med de som har hatt størst betydning.

### Utredninger gjennomført som en del av planarbeidet

- [Boliganalyse for Bodø](#) (fra september 2024)
- [Boligreserve Bodø Dashboard](#) (fra september 2024)
- [Oversikt over boliger og boligtyper i Bodø \(dashboard\)](#)(fra september 2024)
- [Vindanalyse Bodø sentrum](#)
- [Analyse for rett virksomhet på rett plass i Bodø \(ABC-kart\)](#)

- [Saltstraumen – Rapport med oppsummering av medvirkning høsten 2023](#)

### **Nasjonale veiledere, retningslinjer mv.**

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027
- Statlige planretningslinjer
  - Statlig planretningslinje for arealbruk og mobilitet – 2025
  - Statlige planretningslinjer for klima og energi – 2024
- Veileder – Arealregnskap i kommuneplan – 2023
- Veileder – Barn og unge i plan og byggesak – 2021
- Veileder – Kommuneplanens arealdel – 2022
- Utredning - Grunnlag for veileder om revisjon av kommunale arealplaner – 2024 (Holth og Winge m.fl.)
- Veileder – Klimahjelperen – 2015
- Veileder – Konsekvensutredninger – 2021
- Veileder – Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen – 2017
- Veileder – Planlegging av grønnstruktur – 2014

### **Regionale planer og føringer**

- Fylkesplan for Nordland 2013-2025
- Planprogram for regional plan for arealforvaltning
- Planprogram for regional plan for livskraftige lokalsamfunn
- Reindriftas arealbrukskart (Kilden)
- Veileder – Funksjonell strandsonekartlegging – 2018

### **Kommunale planer og føringer**

- Kommuneplanens samfunnsdel 2025-2037
- Planprogram for kommuneplanens arealdel 2026-2038
- Kommuneplanens arealdel 2022-2034
- Kommunedelplan for grønnstruktur
- Kulturminneplan for Bodø sentrum
- Kommunedelplan for Ny bydel
- Kommunedelplan for Saltstraumen
- Klima- og energiplan 2025-2037
- Helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse for Bodø
- Handlingsplan for naturmangfold
- Handlingsplan for parker og byrom
- Boligplan 2022-2025

### **Kartressurser og databaser**

- Aktsomhets- og farekart – NVE
- Artsdatabanken
- Askeladden – Riksantikvaren

- Flybilder
- Google Maps
- Grus- og pukkressurser – NGU
- Kilden – Arealbrukskart (FKB-AR5) – Nibio
- Klimakart Bodø ([Naturmangfoldskart Bodø kommune](#)) – Nibio
- Kommunekart
- Kystinfo – Kystverket
- Mineralkompasset – Direktoratet for mineralforvaltning
- Nasjonal berggrunnsdatabase
- Naturbase – Miljødirektoratet
- Naturtypekartlegging – Miljødirektoratet (naturbase)
- Vann-nett – Vannportalen
- Yggdrasil – Fiskeridirektoratet