

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
	Skjerstad kommunedelsutvalg	03.06.2026
	Saltstraumen kommunedelsutvalg	04.06.2026
	Væran kommunedelsutvalg	04.06.2026
	Tverlandet kommunedelsutvalg	05.06.2026
	Råd for personer med funksjonsnedsettelse	08.06.2026
	Bodø elderråd	08.06.2026
	Bodø ungdomsråd	08.06.2026
	Kjerringøy og Nordsia kommunedelsutvalg	08.06.2026
	Plan- og miljøutvalget	10.06.2026
	Bystyret	18.06.2026

Sluttbehandling - Kommuneplanens arealdel 2026-2038

Kommunedirektørens forslag til innstilling

1. Bystyret vedtar Kommuneplanens arealdel 2026 – 2038 slik den fremkommer av plankart datert 13.05.2026 tilgjengelig via [kartportal](#), samt bestemmelser og planbeskrivelse datert 13.05.2026. Vedtaket gjelder ikke de deler av planen som omhandler areal avsatt til landbasert oppdrett ved Store Kalvøya (NÆ10.4 og HOS) hvor det foreligger innsigelser. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 11-15 og 11-16, første ledd.
2. Bystyret vedtar å sende innsigelsene fra Statsforvalteren i Nordland og Nordland fylkeskommune til Kommunal- og distriktsdepartementet dersom mekling ikke fører frem. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 5-6.
3. Bystyret vedtar å oppheve kommunedelplan for Saltstraumen, planID KDP12. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-17.
4. Bystyret vedtar å oppheve Kommunedelplan for Grønnstruktur. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-17.

Hva aktualiserer saken?

Plan- og bygningsloven bestemmer at alle kommuner skal ha en plan som viser sammenhengen mellom fremtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Kommuneplanens arealdel beskriver hovedtrekkene for hvordan arealene skal brukes, setter rammer og betingelser for nye tiltak og

sier hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved bruk av arealene. Kommuneplanens arealdel er en langsiktig plan, og skal ha en tidshorisont på 12 år. Selv om arealdelen har et langsiktig perspektiv vil det som regel være nødvendig å oppdatere planen oftere. I Bodø har arealdelen de siste årene blitt rullert hvert 4. år.

Bystyret vedtok oppstart av arbeid med kommuneplanens arealdel 16.5.2024. Planprogrammet ble fastsatt av bystyret 6.2.2025. Forslag til ny arealdel ble vedtatt sendt på høring og offentlig ettersyn av bystyret 18.9.2025. Forslaget er revidert som følge av merknader til høringen, men det er ikke gjort endringer som medfører at plan må legges ut på ny høring.

Ny arealdel fremmes med dette til sluttbehandling hos Bystyret.

Sammendrag

Målet med kommuneplanens arealdel er å legge til rette for en arealforvaltning som gir en god, levende og mangfoldig kommune med variert tilbud og bymiljø. Distriktene skal også ha mulighet for utvikling. Planen skal gi tydelige rammer for de som vil bygge, og være et verktøy for god og effektiv saksbehandling i plan- og byggesaker. Planen skal gi forutsigbarhet i arealforvaltningen for næringslivet og innbyggerne, og bidra til vekst. De viktigste plangrepene er forenkling, fleksibilitet og forutsigbarhet.

Kommuneplanens arealdel gjelder for hele Bodø kommune, med unntak av bydel Hernes og Skjerstadvjorden der det er egne kommunedelplaner. Kommunedelplan for Saltstraumen og kommunedelplan for grønnstruktur er ved denne rulleringen tatt inn i arealdelen og skal derfor oppheves.

Bystyret vedtok oppstart av arbeid med kommuneplanens arealdel 16.5.2024. Planprogrammet ble fastsatt av Bystyrets 6.2.2025. Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 3.10.2025 -16.11.2025. Til høringen kom det nærmere 140 uttalelser.

Planforslaget ble møtt med innsigelser fra Statsforvalteren i Nordland, Nordland fylkeskommune, Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) og Mattilsynet. Kommunedirektøren er kommet frem til løsninger for alle innsigelsespunktene med unntak for areal som foreslås til landbasert akvakultur ved Store Kalvøya (NÆ10.4 og HOS). Det er satt av tid til meklingsmøte. Dersom innsigelsene ikke løses her, må spørsmålet endelig avgjøres av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Kommuneplanens arealdel 2026 – 2038 følger opp føringer fra kommuneplanens samfunnsdel og planprogram fastsatt av Bystyret. Kommunedirektøren mener planen slik den foreligger med endringer etter høring og offentlig ettersyn er et godt styringsverktøy for arealutnyttelsen og fremtidige utbyggingsprosjekter og andre fysiske tiltak i kommunen.

Kommunedirektøren anbefaler at planen vedtas og at eventuelt uløste innsigelser tas til mekling og om nødvendig sendes til Kommunal – og distriktsdepartementet for endelig avgjørelse.

Saksopplysninger

Kommuneplanen

Plan- og bygningsloven bestemmer at alle kommuner skal ha en plan for hvordan kommunen skal utvikle seg fremover. Kommuneplanen er Bodø kommunes overordnede plan. Den skisserer viktige trekk ved samfunnsutviklingen og bestemmer hvilke satsningsområder Bodøsamfunnet skal ha fremover. Kommuneplanen har en samfunnsdel og 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 samfunnsdel for Bodø har visjonen:

Mer SOL i Bodø: Samarbeid, Optimisme og Løsninger

Samfunnsdelen 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 en arealstrategi, som bygger på satsningsområdene i samfunnsdelen og nasjonale mål og forventninger til arealplanlegging.

Arealstrategien er delt i 6 tema der hvert tema har flere strategier knyttet til seg:

1. Prioriterte vekstområder og arealreserver

- a) Arealreserver skal tilpasses fremtidig behov. Areal som er avsatt eller regulert til bebyggelse, men ikke bygd ut, skal vurderes på nytt. Transformasjon og fortetting av bebygd areal skal prioriteres fremfor nedbygging av natur og landbruksarealer.
- b) Det skal legges til rette for redusert transportbehov og nullvekstmål for personbiltrafikk gjennom samordning av areal- og transportplanleggingen.
- c) Bykjernen og de nye bydelene på Hernes er prioriterte vekstområder. På Hernes skal utvikling av nye næringer og næringsarealer prioriteres først og deretter vil det etter hvert skje en naturlig utvikling av boliger i hovedsak styrt av etterspørsel.
- d) Byen skal ikke vokse ut over sine grenser, men fortettes innenfor byutviklings-området. Ny boligbygging, samt etablering av nye helsebygg skal i hovedsak skje i prioriterte vekstområder og i lokalsentre med eksisterende kommunal infrastruktur.
- e) Utenfor byutviklingsområdet skal det legges til rette for bolig- og næringsutvikling i tilknytning til bygdesentre og eksisterende infrastruktur i kommunedelene.
- f) Det skal legges til rette for en differensiert boligtetthet med høyest utnyttelse i prioriterte vekstområder, og ellers skal utnyttelse vurderes i forhold til behov/etterspørsel og konkrete prosjekter.
- g) Frem til den nye flyplassen er ferdigstilt, skal kommunen aktivt arbeide for fortetting og transformasjon av eksisterende gråttareal, og utvikling av nye næringsområder i hele kommunen.
- h) Det skal legges til rette for spredt boligbygging gjennom bruk av LNFR spredt boligbygging.

2. By- og stedsutvikling

- a) Byutviklingen skal baseres på bruk av eksisterende infrastruktur og bebygde arealer.
- b) Bykjernen skal styrkes med fokus på boliger og byliv, grønne byrom, samt handel og kulturelle opplevelser for alle aldersgrupper.
- c) Lokal- og bygdesenter skal utvikles i tråd med aldersvennlig samfunn slik at flest mulig har gangavstand til hverdagsfunksjoner. Her skal det legges til rette for etablering av dagligvare, møteplasser samt tilbud og tjenester tilpasset befolkningsgrunnet.
- d) Gange, sykkel, deleløsninger og kollektivtransport skal prioriteres fremfor bil.
- e) Stedenes særpreg skal ivaretas og utvikles så langt det er mulig. Stedlige kvaliteter som landskap, kulturmiljø, bebyggelsesstruktur og byggeskikk skal vektlegges. Kulturarv, arkitektur og kunst skal bidra til identitet, kvalitet og særpreg i by- og stedsutviklingen.
- f) Det skal benyttes historiske stedsnavn der det er naturlig, og sikres at flere kvinner hedres, Pitesamiske stedsnavn skal revitaliseres og kan benyttes i hele kommunen.
- g) Natur- og grøntområder i byutviklingsområdet skal bevares og utvikles med mål om økt flerfunksjonalitet. Der det er naturlig kan det legges til rette for urbant landbruk og naturbaserte løsninger i tilknytning til offentlige bygg og parker og som en del av fellesareal i boligprosjekter.
- h) I nye boligprosjekter skal det legges til rette for varierte boligtyper, samt sosial bærekraft gjennom boligarkitektur og boformer som fremmer deling og felles møteplasser. Denne utviklingen må skje i nært samarbeid med byggenæringen og sees i sammenheng med etterspørsel og behov
- i) Det skal tilrettelegges for bomiljø og tomter som bidrar til aldersvennlige samfunn, god og effektiv levering av kommunale tjenester.
- j) Legge til rette mikrohus og for flere selvbyggertomter samt for å bygge hus med livsløpsstandard

3. Klima og energi

- a) Legge til rette for lavutslippssamfunnet med minst mulig naturtap.
- b) Det skal ikke åpnes for arealbruk som medfører nedbygging av myr.
- c) Klimagassutslipp, energiforbruk og naturtap skal utredes i alle faser av en prosess. Gjenbruk av eksisterende bygningsmasse og infrastruktur skal utredes før riving og/eller nybygg.
- d) Potensial for energieffektivisering, lokal energiproduksjon og -deling skal legges til grunn ved beregning av kraftbehov, samt planlegging av mer energi til Bodøsamfunnet.
- e) Områder som er egnet for lokal energiproduksjon, som sol- og vindkraft, og tilhørende infrastruktur, bør kartlegges. I første del av planperioden bør «grå» arealer prioriteres benyttet. Bodøsamfunnet har behov for tilførsel av mer energi bla ved bygging av bedre strømmnett, enøk-tiltak, smartere bruk av energi, økt produksjon av fornybar og ren energi. Når det gjelder eventuell bygging av vindkraft forutsettes det at kartlegging på overordnet plannivå er gjennomført fra kommunen før en konsekvensutredning kan vurderes iverksatt. Før det søkes om konsekvensutredning bør som et minimum være et flertall av grunneiere målt i areal som er positive til en konsekvensutredning. En konsekvensutredning skal også inneholde en vurdering opp mot målet om arealnøytralitet. Lokale ringvirkninger er viktig og likeledes tilstrekkelig sikkerhetsstillelse fra utbygger i forhold til tilbakeføring av et område etter vindkraftanleggets levetid. Gjennomføring av konsekvensutredning betyr ikke et automatisk ja. Det er tiltakshaver som skal ta den økonomiske risikoen. Endelig behandling skal avgjøres i bystyret
- f) Bodø skal gjennom et samarbeid i region og fylke bidra til at nye fornybare og/ eller rene energikilder lokaliseres der det gir samfunnsøkonomisk størst gevinst. Beslutningen skal

basere seg på oppdatert kunnskap om samlet belastning og minst mulig negative konsekvenser for beite- og andre næringer, natur og klima.

- g) Det skal legges til rette for infrastruktur for utslippsfri transport, gjennom å identifisere og prioritere arealer som understøtter logistikk- og transportknutepunkt.

4. Næring og verdiskaping

- a) Legge til rette for mer næringsutvikling og bidra til at rett virksomhet havner på rett sted.
- b) Etablerte næringsområder skal styrkes med økt fokus på sambruk, god arealutnyttelse, grønne strukturer, sirkularitet samt redusert transportbehov. Det skal ikke legges til rette for etablering av datasenter som har utvinning av kryptovaluta som formål i Bodø, før det er økonomisk eller energipolitisk mulig.
- c) Det skal legges til rette for mellomlagring, foredling og sortering av masser og andre sirkulerbare ressurser.
- d) Det skal legges til rette for utvikling og lønnsomhet i landbruk, reindrift og andre naturbaserte næringer skal forvaltes med hensyn til samlet press på arealene.
- e) Vern av dyrka og dyrkbar mark skal styrkes gjennom mål om arealnøytralitet.
- f) Viktige mineralforekomster skal sikres. Evt. utvinning skal avveies mot miljøhensyn og andre samfunnsinteresser.
- g) Næringsarealene på Ytterhernes bør spesielt benyttes til utvikling av industrielle sirkulære symbioser, kraftkrevende næringer og/eller næringer/industriparker med behov for nærhet til sjø og lufthavn.

5. Natur og klimatilpasning

- a) Naturen i Bodø skal ivaretas og det er et viktig prinsipp at all natur har en verdi.
- b) Mål om arealnøytralitet skal legges til grunn, og det skal legges til rette for å styrke og restaurere naturområder som er påvirket av inngrep, i samarbeid med privat sektor. I samarbeid med privat sektor/næringsliv skal det legges til rette for å styrke og restaurere naturområder som er påvirket av inngrep
- c) Grønne korridorer gjennom det bebygde landskapet skal bevares og forsterkes. Både som leveområde for arter og for å sikre befolkning tilgang til Bodømarka og andre naturområder.
- d) Klimarisiko og klimatilpasning skal vurderes i all planlegging med mål å forebygge uønskede hendelser som flom, oversvømmelse, ras og skred. Naturbaserte løsninger for overvannshåndtering skal vurderes og benyttes der det er mulig.

6. Sjøområdene og strandsonen

- a) Det skal legges til rette for en kunnskapsbasert og bærekraftig forvaltning av strandsone og sjøområdene. Marint mangfold samt ressursgrunnlaget til fiskeri- og havbruksinteresser skal ivaretas.
- b) Det skal legges til rette for lukkede sjøbaserte anlegg for fiskeoppdrett.
- c) Det skal legges til rette for oppdrett av arter lavt i næringskjeden.
- d) Kommunen skal ha et godt samarbeid med Statsforvalteren for å sikre naturverdiene knyttet til de marine verneområdene.
- e) Kommunens sjøområder skal i utgangspunktet ikke inngå i definisjonen om arealnøytralitet, men forvaltes bærekraftig i tråd med en helhetlig plan.

Planforslaget var på *høring og offentlig ettersyn* i perioden 3.10.2025 – 16.11.2025. 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 138 uttalelser til planforslaget. Det er gjennomført konsultasjon med Duokta og Saltfjellet reinbeitedistrikt i forbindelse med planprosessen. Referat fra konsultasjonsmøtene, uttalelser til planforslag samt merknadsbehandling er tilgjengelige på kommunes hjemmeside.

Planen er utarbeidet av Bodø kommune ved Plan og mobilitet. Andre avdelinger og kontorer i kommunen har bidratt innenfor sine fag- og ansvarsområder.

Kommuneplanens arealdel 2026-2038

Målet med kommuneplanens arealdel er å legge til rette for en arealforvaltning som gir en god, levende og mangfoldig kommune med et variert tilbud og mangfoldig bymiljø. Det er også viktig at distriktene gis mulighet for utvikling. Planen skal gi tydelige rammer for de som vil bygge, og være et verktøy for god og effektiv saksbehandling i plan- og byggesaker. Planen skal gi forutsigbarhet i arealforvaltningen for næringslivet og innbyggerne, og bidra til vekst.

Planen består av følgende dokumenter:

- Plankart med temakart. Tilgjengelig via kommunens [kartportal](#)
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse med vedlegg:
 - Konsekvensutredning
 - Vurdering av arealreserver
 - Endringsnotat (endringer fra KPA 2022)

Andre dokumenter til saken:

- Oppsummering av innspill (oppstart) med kommentarer
- Oppsummering av uttalelser (høring) med kommentarer
- Alle innspill i sin helhet (oppstart)
- Alle uttalelser i sin helhet (høring)
- Endringsnotat som viser endringer etter høring
- Planprogram fastsatt av bystyret 6.2.2025.

Hovedtema for rulleringen

Planen følger opp mål og strategier fra kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi, og vurderer hvordan disse kan nås gjennom utvikling av kommunens arealer. Tett koordinering av disse planprosessene har bidratt til at føringer fra samfunnsdel og arealstrategi er en rød tråd gjennom arbeidet med utforming av plankart og planbestemmelser.

Ny arealdel bidrar til å redusere antall planer ved å ta kommunedelplan for Saltstraumen, kommunedelplan for grønnstruktur og temaplan for kulturminner i sentrum inn som en del av arealdelen. Kulturminner og kulturmiljø tas inn som et eget tema i arealdelen og erstatter behovet for en egen kommunedelplan for kulturminner. Dette sikrer også at man ved fremtidige rullinger av arealdelen kan se endringer på tema som berører arealbruk i sammenheng.

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

Hovedfokus i arbeidet med 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.

Alle endringer går frem av endringsnotat. Nedenfor beskrives kort det som er nytt i kommuneplanens arealdel 2026-2038.

Plandokumentene

- Planbeskrivelsen oppsummerer de viktigste endringene sammenlignet med gjeldende plan. Disse er beskrevet tematisk under plangrep.
- Risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS-analysen) er en del av konsekvensutredning og vurdering av arealreserver. I planbeskrivelsen er det en overordnet oppsummering.
- Alle juridisk bindende hensynssoner og bestemmelsesområder er lagt inn i plankartet. Antall temakart er redusert fra 20 til 5. Temakartene er ikke juridisk bindende, men kunnskapsgrunnlag for plan- og byggesaksbehandling.
- Strukturen i bestemmelsene er endret ved at del B og C er slått sammen og forenklet. Bestemmelser er tematisk samlet/sortert. Det er gjort mange tekstlige endringer for å forenkle og presisere. Hensikten er å gjøre det enklere å få oversikt over hvilke krav som gjelder for tiltak i et område.

Forenkling av bestemmelsene og fjerning av lokale krav har vært prioritert. Arbeidet har tatt utgangspunkt i fastsatt planprogram og føringer fra bystyret, dialog med eiendomsutviklere, boligbyggere, konsulenter m.fl., erfaring fra plan- og byggesaksbehandling samt innspill til planarbeid og uttalelser til planforslaget.

Nedenfor er en oppsummering av de viktigste plangrepene for bestemmelsene:

- Alle generelle bestemmelser er samlet i del A, mens bestemmelser for geografisk avgrensede områder er flytta til del B. Matrisen i del C er slått sammen med del B, slik at alle bestemmelser for ett område finnes samlet. De geografiske bestemmelsene er kortet ned, delvis fordi innholdet ivaretas av generelle bestemmelser og delvis fordi særkrav for enkelte bydeler er fjernet.
- Bestemmelsene er forenklet ved at mange forhold som ivaretas av annet lovverk er tatt ut eller flyttet til retningslinjer. For noen tema er det tatt inn retningslinjer med veiledende tekst.
- Prosess- og dokumentasjonskrav er tydeliggjort og differensiert basert på tiltakets størrelse og kompleksitet. Dette medfører at noen bestemmelser med tilhørende retningslinjer fremstår mer omfattende enn tidligere. Eksempler på dette er bestemmelsene om rettsvirkning, overvannshåndtering samt ny bestemmelse om utomhusarealer. Det er her lagt avgjørende vekt på å legge til rette for forutsigbare og dermed effektive plan- og byggesaksprosesser.
- Det foreslås flere endringer for å forenkle plan- og byggesaksprosesser i Bodø kommune. Dette omfatter blant annet:
 - Krav om områderegulering og kvartalsvis regulering er tatt ut.
 - Flere tiltak kan unntas fra plankrav.

- Bestemmelsen om forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner er konkretisert slik at det er enklere å avklare planstatus. Kommuneplanens arealdel gjelder ved motstrid foran reguleringsplaner vedtatt før 14.6.2018, også i Saltstraumen.
- Krav om utarbeiding av miljøprogram og blå-/grønnfaktor er tatt ut, og erstattet av retningslinjer/kvalitetskrav.
- Unntak fra størrelseskrav for sekundære boenheter og mikrohush.
- Unntak fra byggegrense mot sjø for fasadeendringer og tiltak i bykjernen og Væran.
- Flere bestemmelser med lokale dokumentasjons- og kvalitetskrav er tatt ut. Eksempler på dette er innenfor bestemmelser til sol- og skyggeanalyser, krav til utomhusplan og flere av kravene til utforming av bygg.
- Bestemmelser med lokale krav som er i strid med nasjonale krav er tatt ut eller endret, som måleregler for grad av utnyttning og høyder.
- Enkelte lokale krav er opprettholdt, men forenklet. Disse følger blant annet opp lokalpolitiske vedtak fra kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi, boligplanen samt klima- og energiplanen.

Prioriterte utbyggingsområder og arealreserver

- Bodøs vekst styres mot prioriterte vekstområder (bykjernen og Hernes) i tillegg til lokal- og bygdesenter med nærhet til viktige hverdagsfunksjoner. Dette er innarbeidet som et gjennomgående prinsipp i planbestemmelsene og vektlagt ved vurdering av arealinns spill og arealreserver.
- Planen har en større arealreserve enn behovet i planperioden, men reserven er i større grad enn tidligere tilpasset fremtidig arealbehov. Transformasjon av bebygd areal er prioritert fremfor nedbygging av natur- og landbruksområder. Dette er lagt til grunn ved konsekvensutredning av arealinns spill og vurdering av arealreserver:
 - Innkomne arealinns spill som var i strid med føringer i arealstrategien ble avvist uten konsekvensutredning.
 - Det er gjennomført en ny vurdering av ubebygde arealreserver. Dyrka mark, myr, større ubebygde boligreserver i byutviklingsområdet, arealer i KDP Saltstraumen og eldre planer for fritidsbolig i konflikt med reindrift er prioritert, i tråd med bystyrets vedtak. Arealbruk er endret for de fleste områdene som er vurdert.
- Flere områder som var avsatt til fritidsbebyggelse, er endret til spredt fritidsbebyggelse.
- Det er lagt inn nye områder for spredt boligbygging på Væran, Kjerringøy, Naurstad og Saltstraumen.

By- og stedsutvikling

- Rammene for høyder og volum i Sentrum bydel - bykjernen er gjennomgått med fokus på lokalklima og oppholdskvaliteter. Konklusjonen er at nye punkthus frarådes, og at byggehøyder i gjeldende planer i stor grad videreføres. Noen steder har det vært behov for å senke høydene for å oppnå godt lokalklima og god tilpasning til nabobebyggelse. Dette fremgår av endringsnotatet.
- Bestemmelsene for Sentrum bydel - bykjernen er gjennomgått og forenklet. Det er gjort flere endringer som bidrar til å gjøre det enklere å utvikle tomter til bolig og andre sentrumsformål. Krav om kvartalsvis regulering er fjernet med unntak for kvartalene som inngår i områdereguleringsplan for Storgatakvartalene. Det innføres avvikssone for støy som gjør det enklere å bygge boliger i sentrum. Det er også fastsatt forbudsgrense sjø som gjelder foran bestemmelsen om forbud mot tiltak i 100-metersbeltet.

Saltstraumen

- Kommunedelplan for Saltstraumen inngår som en del av arealdelen og oppheves.
- Området rundt Knaplund styrkes som bygdesenter gjennom å legge til rette for økt bruk av kombinerte formål, med mål om å gi større fleksibilitet. Krav om felles planlegging og flere rekkefølgekrav fjernes.
- Flere arealreserver er tatt ut eller redusert, spesielt gjelder dette bolig. Til gjengjeld tillates bolig i de fleste kombinertformålene som er lagt inn. Det er vektlagt å styre utvikling til områder med etablert infrastruktur. Dette bidrar til å unngå nedbygging av natur- og landbruksområder i tillegg til lavere kostnader ved etablering av ny infrastruktur.
- Bestemmelser og arealformål er tilpasset detaljeringsgrad i resten av kommunen. Flere arealformål er oppdatert i henhold til dagens situasjon.

Kulturmiljø

- Kulturminner og kulturmiljø har inngått som tema i arbeidet med arealdelen og erstatter behovet for en egen kommunedelplan for kulturarv, og gjeldende temaplan for kulturminner.
- Alle områder avsatt til hensynssone *bevaring kulturmiljø* (H570) er gjennomgått. Det avsettes flere nye områder med hensynssone H570. Dette er områder det er mottatt innspill om, i tillegg til kjente områder med bevaringsverdig bebyggelse/kulturmiljø.
- Bestemmelsene og retningslinjene knyttet til kulturminner og kulturmiljø er forenklet og tydeliggjort for å sikre at kulturminnefaglige vurderinger blir gjennomført, og de er samlet under ett kapittel som erstatter flere bestemmelser på ulike steder i gjeldende kommuneplan.

Grønnstruktur

- Kommunedelplan for grønnstruktur tas inn som en del av kommuneplanens arealdel.
- Bestemmelsene fra grønnstrukturplanen er delvis tatt inn i arealdelen. Noen er knyttet til all grønnstruktur (§ 1.10), mens noen er knyttet til spesifikke arealformål (§ 7).
- Areal avsatt til grønnstruktur i plankart er gjennomgått, og det er lagt inn flere områder med formål park, friområder eller blågrønn struktur. Dette omfatter blant annet areal regulert til grønnstrukturformål, lekeplasser, snarveier, o.l.
- Grønn plakat i grønnstrukturplanen er oppdatert og det er utarbeidet temakart for grønnstruktur for byutviklingsområdet.

Klima og energi

- Hensyn til klimagassutslipp er vurdert ved konsekvensutredning av arealinnspill og ved vurdering av arealreserver. Dette omfatter utslipp knyttet til nedbygging av natur og karbonrike naturtyper samt anleggs- og driftsfase. I tillegg er det vurdert hvordan utbygging bidrar til å nå nullvekstmål for personbiltrafikk.
- Bestemmelser om klima og energi, karbonrike naturtyper samt massehåndtering og byggavfall er oppdatert for å følge opp overordnede målsetninger vedtatt gjennom kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi og klima- og energiplanen.
- Temakart for karbonrike naturtyper er oppdatert.

Natur og arealnøytralitet

- Bestemmelsen om naturmangfold er oppdatert i henhold til Bystyrets vedtatte målsetning om arealnøytralitet.
- Hensynssone naturmiljø (H560) er oppdatert i henhold til oppdatert kunnskapsgrunnlag.

- Det legges ikke inn nye utbyggingsområder i konflikt med kjente naturverdier.
- Arealformål endres til LNFR for flere områder med registrerte naturverdier som har vært avsatt til utbygging.

Næring og verdiskaping

- Det er utarbeidet et “ABC-kart” for Bodø etter metodikk utarbeidet av Asplan Viak. Kartet viser hvor ulike virksomheter bør lokaliseres ut fra om virksomheten er arbeidsplass- eller besøksintensiv. ABC-kartet er benyttet ved vurdering av arealinnspill.
- Det er gjort noen justeringer i kombinertformål som følge av innspill til planarbeidet. Planen har ellers få endringer knyttet til areal avsatt til næring på land.
- Arealreserver i konflikt med landbruk og reindrift er vurdert, og flere områder som har verdi for landbruk og reindrift tilbakeføres til LNFR-formål.
- Areal avsatt til råstoffutvinning og hensynssone mineralressurser (H590) er oppdatert i henhold til innspill fra direktoratet for mineralforvaltning.

Sjøområdene og strandsonen

- Det legges inn to nye områder for akvakultur hvorav ett forbeholdes lavtrofisk produksjon.
- Eksisterende areal avsatt til akvakultur er oppdatert til enbruk akvakultur og det er lagt inn bestemmelser knyttet til art. Fortøyningsområder er for de fleste areal endret til kombinert formål som også omfatter andre formål (eks. farled).
- Store areal som tidligere var enbruk fiske endres til *Bruk og vern av sjø og vassdrag*. Det er videre lagt inn flere nye områder til enbruk fiske. Dette er i samsvar med innspill fra Fiskeridirektoratet og ny kartlegging av fiskeriressurser og -områder.
- Farleder er oppdatert i samsvar med innspill fra Kystverket
- Hensynssone naturmiljø er lagt inn for marine naturtyper med verdi A samt kjente områder med verdi for sjøfugl.
- Funksjonell strandsonen er kartlagt, og det er lagt inn byggegrense for Bodø sentrum.
- For Store Kalvøya er det innsigelse knyttet til forslag om å legge til rette for landbasert oppdrett. Innsigelsen er ikke løst, se eget punkt om innsigelser lenger ned.

Samfunnssikkerhet og beredskap

- Aktsomhetsområder for skred, ras og flom er lagt inn som fareområde i planen, jf. uttalelse fra NVE.
- Sikringssone for drikkevannskilder er oppdatert i kart og bestemmelser.
- Økt fokus på matsikkerhet gjennom fokus på å bevare arealer som er viktig for lokal matproduksjon: landbruk, reindrift, fiskeri og havbruk.
- Temakart for avrenningslinjer er oppdatert.

Høring og offentlig ettersyn

Bystyret vedtok i møte 18.9.2025 å legge kommuneplanens arealdel 2026-2038 ut på offentlig ettersyn og sendes på høring. Bystyret vedtok samtidig flere punkt som skulle innarbeides i planforslag, punkt som skulle tas ut, samt områder der det skulle sendes ulike alternativer på høring. En oversikt over hvordan vedtakspunktene er fulgt opp går frem i tabell under.

Planforslaget var 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. Det ble mottatt nærmere 140 uttalelser til planforslaget. Uttalelsene kommer fra privatpersoner, berørte grunneiere, interesseorganisasjoner, virksomheter/næringsliv og offentlige myndigheter.

Alle uttalelsene til planen er oppsummert, og det er gjort en vurdering av behov for endringer. Det er gjort flere justeringer som følge av uttalelser til planen. Dette er redegjort for i oppsummering av uttalelser med kommentarer og i endringsnotat for endringer etter høring..

Oppfølging av vedtakspunkt fra Bystyret ved høring

I tabellen under er en oversikt over oppfølging av vedtakspunkt fra Bystyret gjennom høringen:

Vedtaks punkt	Oppfølging
Ved behandling av planforslag, planinitiativ og detaljreguleringsplaner skal Bodø kommune som hovedregel legge nasjonale føringer og minstekrav til grunn, for å sikre enkel saksbehandling, reduserte kostnader og nødvendig fleksibilitet.	Innarbeidet i bestemmelsene før høring under overskriften « <i>Veiledning om kommuneplanens arealdel</i> ». Flere lokale dokumentasjons- og kvalitetskrav er tatt ut av planbestemmelsene.
§ 15.1.1. Fjern: Det tillates ikke etablering av ny dagligvarehandel.	Tatt ut av bestemmelsene før høring.
Alternativer på høring for følgende arealinnspill: Laukeng (fritidsbolig), Tårnvik (naustområde), Hunstad øst barnehage (parkering), Bjørnhaugen, (bolig), Helligvær sørøst (akvakultur alle arter), Helligvær sørvest (akvakultur alle arter)	Innarbeidet i planforslag før høring. Oppsummering og anbefaling for de ulike områdene går frem av eget punkt i saksfremlegg.
§ 5.2.1 Utnyttelsesgrad. For utnyttelsesgrad utenfor byutviklingsområdet endres BYA til 35 %	Innarbeidet i bestemmelsene før høring.
Bystyret presiserer at lokale byggekrav ikke skal være mer detaljert enn nasjonale minstekrav, og ber om særlig tilbakemelding i høringen på om dette er ivaretatt i høringsutkastet.	Bystyrets føringer for høringen er fremhevet i høringsbrevet. Innspill og vurderinger er oppsummert under punkt om <i>Bestemmelser</i> lenger ned i saksfremlegget.
Det vises til brev fra Kommunal- og distriktsdepartementet datert 15.09.2025: «Felles innsats for økt boligbygging». Kommunedirektøren bes gjennomgå høringsutkastet til KPA og se hvordan dette samsvarer med føringene i brevet fra KDD, når det gjelder byggekrav, arealbruk etc.	Bystyrets føringer for høringen er fremhevet i høringsbrevet. Innspill og vurderinger er oppsummert under punkt om <i>Bestemmelser</i> lenger ned i saksfremlegget.
Bystyret ber om særlig tilbakemelding på hvordan det kan legges til rette for flere lukkede sjøbaserte oppdrettsanlegg eller bruk av annen ny teknologi som reduserer avtrykket på naturen samtidig som det legges til rette for økt produksjon.	Bystyrets føringer for høringen er fremhevet i høringsbrevet. Innspill og vurderinger er oppsummert under punkt om <i>Akvakultur</i> lenger ned i saksfremlegget.
Bystyret ber om innspill på hvorvidt det er behov for en ny kystsoneplan for en helhetlig, bærekraftig og lønnsom utvikling av sjømatnæringen i kommunen.	Bystyrets føringer for høringen er fremhevet i høringsbrevet. Innspill og vurderinger er oppsummert under punkt om <i>Akvakultur</i> lenger ned i saksfremlegget.
Bystyret vurderer å gjøre oppmykninger i planbestemmelsene knyttet til Skilt og	Bystyrets føringer for høringen er fremhevet i høringsbrevet. Det er ikke kommet noen innspill i høringen knyttet til temaet.

reklameinnretninger, og ber om innspill knyttet til dette.	
Følgende endres: Næringsarealer på Lille Hjartøy tilbakeføres til LNFR.	Innarbeidet i planforslag før høring. Vurdering etter høring går frem av eget punkt i saksfremlegget.
Kyststien forlenges rundt Mørkvedodden.	Ivaretatt i gjeldende plan der areal er avsatt til friområde.
Nytt punkt under formål: Tillegg til 1. strekpunkt: Mål om arealnøytralitet skal ligge til grunn.	Innarbeidet i bestemmelsene før høring.
Nytt punkt under formål: Bidra til å redusere kostnadene ved bygging av boliger.	Innarbeidet i bestemmelsene før høring.
Bystyret ber kommunedirektøren avklare gjeldende bestemmelser for Kjerrantunet planID 5029.	Reguleringsplan for Kjerrantunet er fra 2007 og 2010 (planendring). Det vises til § 1.1.2 der det går frem at kommuneplanens arealdel ved motstrid gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 14.06.2018. Areal sør for Kringla er i motstrid med kommuneplanens arealdel etter at formål ble endret fra bolig til LNFR ved forrige rullering av KPA. Areal nord for Kringla er i samsvar med formål i arealdelen. Det er ikke gjort noen endringer for arealet i denne rulleringen.
Bystyret ber kommunedirektøren om å vurdere muligheten for å kjøre en parallell prosess på Skivik havn med tanke på implementering i KPA på et senere tidspunkt	Det er gjennomført møte med Skivika båt- og havneforening der ulike løsninger for videre oppfølging/ prosess er drøftet. Kommuneplanen har arealformål i tråd med reguleringsplanen og en endring av KPA vil ikke gjøre noen forskjell uten endring av reguleringsplanen / utarbeidelse av ny reguleringsplan. Skivika båt- og havneforening mener tiltak som er gjennomført er gjort i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Innsigelser

Berørte statlige eller regionale organer og Sametinget har mulighet til å fremme innsigelse til kommuneplanens arealdel. En innsigelse innebærer at myndigheten til å treffe et rettslig bindende planvedtak overføres fra Bystyret til Kommunal- og distriktsdepartementet dersom ikke kommunen og innsigelsesmyndigheten finner løsning på innsigelsen gjennom dialog eller mekling hos Statsforvalteren.

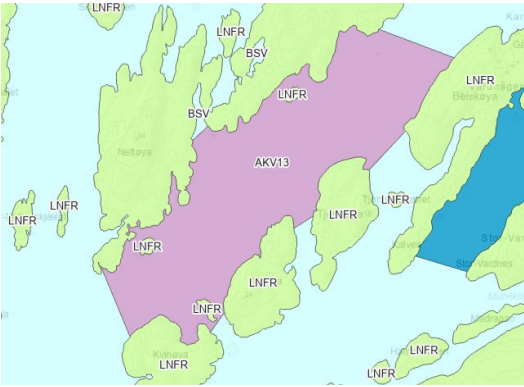
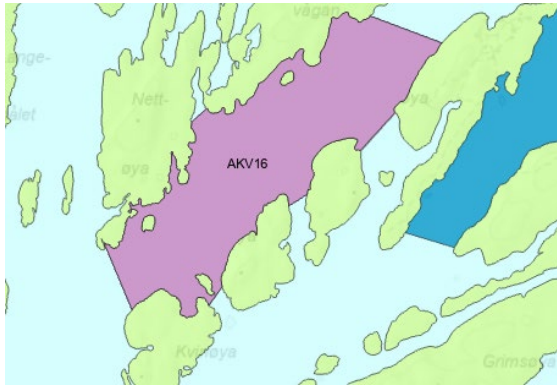
Planforslaget ble møtt med innsigelser fra Statsforvalteren i Nordland, Nordland fylkeskommune, Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) og Mattilsynet. Innsigelsene omfatter følgende tema:

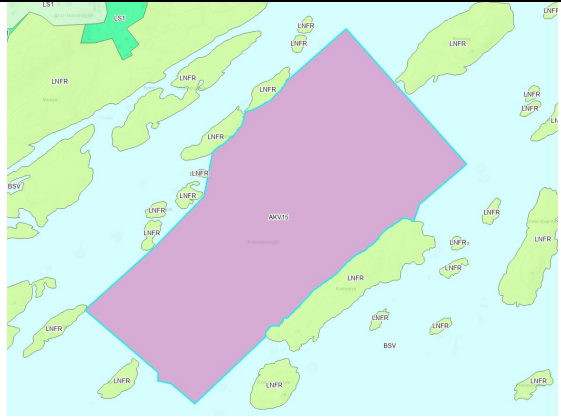
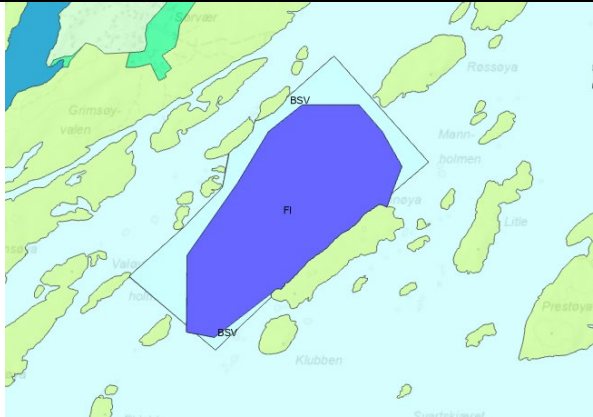
1. Nytt område for akvakultur: Innsigelse til alternativ 2, AKV16 Helligvær sørvest fra Statsforvalteren i Nordland.

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 naturfare.
7. Innsigelse fra Mattilsynet til mangler i bestemmelsene som skal beskytte drikkevannskildene.

Akvakultur - Helligvær sørvest (AKV16) og Helligvær sørøst (AKV15)

For Helligvær sørvest og Helligvær sørøst har det vært to alternativer på høring. Statsforvalteren har innsigelse til alternativene der det legges til rette for oppdrett av alle arter i begge områdene:

Helligvær sørvest	
Alternativ 1 i høringsforslag: Formål endres til akvakultur for lavtrofisk produksjon – AKV13.	Alternativ 2 i høringsforslag: Formål endres til akvakultur for alle arter – AKV16.
	
Statsforvalteren har innsigelse til alternativ 2. Innsigelsen er begrunnet i konflikt med naturmangfold. Områdets verdi for sjøfugl samt registrerte lokaliteter med tareskog og skjellsand trekkes frem i tillegg til verdi som gyte- og oppvekstområde for flere fiskearter.	

Helligvær sørøst	
<p>Alternativ 1 i høringsforslag: Formål endres til akvakultur for alle arter – AKV15.</p>	<p>Alternativ 2 i høringsforslag: Formål endres til enbruk fiske jf. innspill fra Fiskeridirektoratet.</p>
	
<p>Statsforvalteren har innsigelse til alternativ 1. Innsigelsen er begrunnet ut fra konflikt med naturmangfold. Områdets verdi for sjøfugl samt registrerte lokaliteter med tareskog, skjellsand og bløtbunn trekkes spesielt frem.</p>	

I tillegg til innsigelsene er det en rekke uttalelser til alternativene for Helligvær sørvest og Helligvær sørøst. Mattilsynet anbefaler alternativ 1 for Helligvær sørvest og viser til at de ikke kan godkjenne anlegg for akvakultur til fisk i sjø uansett art på grunn av nærhet til Brønnøyskjæran og gyteområde for torsk. Fiskeridirektoratet anbefaler alternativ 1 for Helligvær sørvest og alternativ 2 for Helligvær sørøst. Fiskeridirektoratet viser til begge områdenes verdi som beite- og oppvekstområde, nærhet til gyteområde for torsk i Helligvær sørvest og konflikt med låssettingsområde i Helligvær sørøst. Nord Fiskarlag, Forum for natur og friluftsliv, Naturvernforbundet samt en rekke privatpersoner og grunneiere er negativ til mer akvakultur i Helligvær av hensyn til flere andre interesser og samla belastning. Bodø Næringsforum, Helligvær Velforening, Helligvær sjømat samt flere lokale næringsaktører er positive til akvakultur og mener det ikke bør settes begrensninger på type oppdrett. Nordland fylkeskommune er positiv til at det legges til rette for oppdrett, men påpeker at forhold til andre interesser må avklares. Fylkeskommunen viser til at Helligvær sørøst er registrert som låssettingsområde samt at samlet belastning på vannforekomsten Helligvær-ytterside Landegode må vurderes.

Etter en vurdering av innsigelse og uttalelser til høring er kommunedirektørens anbefaling at innsigelsene imøtekommes ved at man velger alternativ 1 for Helligvær sørvest og alternativ 2 for Helligvær sørøst. Foruten innsigelsene er uttalelsene fra Mattilsynet og Fiskeridirektoratet særlig vektlagt. I tillegg har vurdering av samlet belastning hatt betydning. Det er de siste årene gitt to nye tillatelser til akvakultur i Helligvær (Brønnøyskjæran og Breisundet) samt at ny arealdel legger inn ytterligere et område for akvakultur nordøst i Helligvær (Lyngvær). Det er mange interesser og verdier knyttet til sjøområdene i Helligvær, og områdene der det nå er gitt tillatelse til produksjon av henholdsvis laks og torsk har til dels vært omstridt. Kommunedirektøren mener med bakgrunn i dette at det er fornuftig å avvente tilrettelegging for flere områder inntil konsekvensen av tillatelsene som er gitt er bedre kjent. Helligvær sørvest er også det eneste nye området som tilrettelegger for lavtrofisk produksjon, som også er prioritert av bystyret.

Statsforvalteren har i brev av 5.3.26 bekreftet at innsigelsene trekkes dersom bystyret vedtar kommunedirektørens innstilling.

Vestfjord Marine som er forslagsstiller for områdene kontaktet 8.4.26 kommunen og ba om et møte for å drøfte et nytt forslag for å løse innsigelsene. Det ble gjennomført møte mellom Vestfjord Marine og kommunen 17.4.26. Her redegjorde Vestfjord Marine for forslag om lukket produksjon som svar på innsigelsen fra Statsforvalteren. Konkret foreslår de følgende bestemmelse til de to områdene: «*For områdene Helligvær Sørøst (AKV15) og Helligvær Sørvest (AKV16) skal det være minimalt til ingen utslipp av organiske partikler til resipienten (lukket anlegg).*» Vestfjord Marine ber kommunen gå i dialog med Statsforvalteren om løsning av innsigelsen på dette grunnlaget.

Kommunedirektøren har gjort en ny vurdering av saken etter møte med Vestfjord Marine. Følgende hensyn er vektlagt:

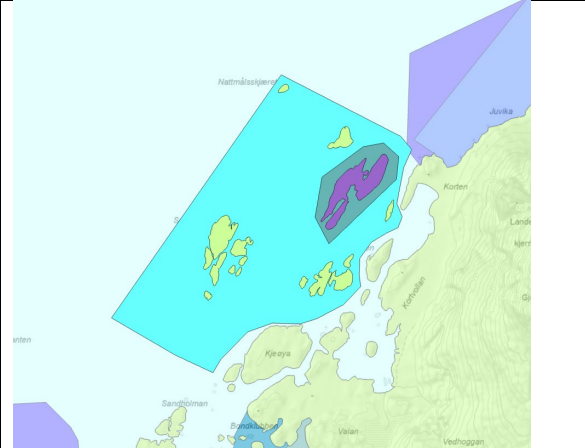
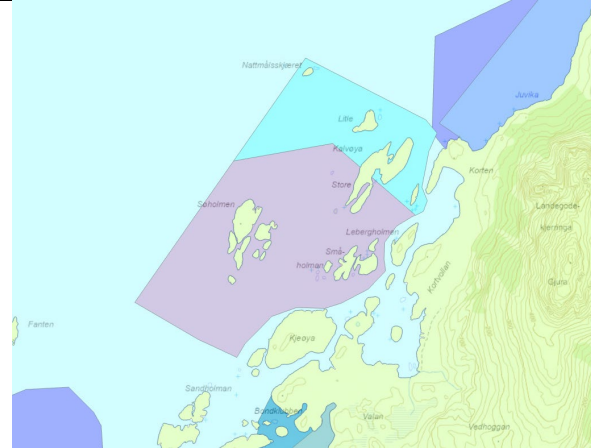
- **Tidsaspekt.** Det er uheldig at forslaget kommer så sent i prosessen. Saken er planlagt til sluttbehandling 18.6.26. På grunn av interne skrivefrister og slutføring av dokumenter var alle avklaringer knyttet til innsigelser, endringer i plankart og bestemmelser ferdig allerede tidlig i mars. Administrasjonen har flere ganger invitert havbruksnæringa til dialog for å drøfte hvordan det kan tilrettelegges for lukket/utslippsfri produksjon. Dette omfatter også Vestfjord Marine hvor det har vært kontakt før oppstart av planarbeid og i planfasen, uten at utslippsfri produksjon er nevnt. Da Bystyret la planen på høring, ble det etterspurt konkrete innspill på hvordan det kan legges til rette for flere lukkede sjøbaserte oppdrettsanlegg eller bruk av annen ny teknologi, uten at Vestfjord Marine kom med slike konkrete innspill da planforslaget var på offentlig ettersyn og høring.
- **Ny høring.** I utgangspunktet vurderer kommunedirektøren at forslaget fra Vestfjord Marine vil resultere i mindre konsekvenser enn alternativene som har vært på høring. Samtidig er bestemmelsen knyttet til lukka anlegg/utslippsfri produksjon omdiskutert, og både Fiskeridirektoratet og fylkeskommunen har påpekt dette i planprosessen. Med bakgrunn i dette vurderer kommunedirektøren det som uheldig å endre planen på dette punktet uten ny høring.
- **Interessekonflikt.** Høring av planforslaget viser at det er mange interesser i sjøområdene i Helligvær. Fiskeri og akvakultur er viktige næringsinteresser. I tillegg har sjøområdene store verdier knyttet til naturmangfold.
- **Lavtrofisk produksjon.** Helligvær sørvest er det eneste nye området i planen som er forbeholdt lavtrofisk produksjon, som også er et satsningsområde fra bystyret. Næringa har i dialog med kommunen gitt tilbakemelding at de trenger områder som er forbeholdt lavtrofisk produksjon. Ett av områdene som ved høring var forbeholdt lavtrofisk (øst for Landegode) er etter høring endret for å legge til rette for også andre arter.
- **Samla belastning.** Flere uttalelser peker på samla belastning og henviser til tillatelser som er gitt de siste årene som har vært omstridte. For både Breisundet og Brønnøyskjæran er det stilt vilkår til tillatelsen. For Breisundet er det stilt vilkår knyttet til overvåkning av sjøfuglbestanden, mens for Brønnøyskjæran er det vilkår knyttet til overvåkning av utslipp. For Brønnøyskjæran er tillatelsen påklaget av Nord Fiskarlag, og klagesaken er ikke avklart.

Etter en samlet vurdering av saken opprettholder kommunedirektøren sin anbefaling om å imøtekomme innsigelsen ved å velge alternativ 1 for Helligvær sørvest og alternativ 2 for Helligvær sørøst. Kommunedirektøren vil imidlertid åpne for en ny vurdering av saken ved neste

rullering av arealdelen. Da vil kunnskapsgrunnlaget om konsekvenser knyttet til tillatelser for Breisundet og Brønnøyskjæran samt nye lokaliteter i Helligvær være bedre.

Akvakultur/landbasert oppdrett - Store Kalvøya

For Store Kalvøya var det to alternativer på høring:

Alternativ 1 <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>	Alternativ 2 <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>
	

Statsforvalteren har innsigelse til alternativ 1. Innsigelsen er begrunnet ut fra konflikt med friluftsliv og spesielt området Korten-Fenes som er kategorisert som svært viktig friluftsområde.

Nordland fylkeskommune har innsigelse til begge alternativene. Innsigelsen til alternativ 1 er begrunnet med verdier knyttet til naturmangfold, landskap og friluftsliv samt klimagassutslipp, forurensing og tillatelse til fangstbasert akvakultur. Innsigelsen til alternativ 2 er begrunnet ut fra konflikt med eksisterende tillatelse som er gitt til fangstbasert akvakultur.

Når det gjelder eksisterende tillatelse til fangstbasert akvakultur (lokalitet Korten) har Bodø kommune bedt Fiskeridirektoratet undersøke status. Dette har ført til at tillatelsen nå er trukket. Denne delen av innsigelsen fra Nordland fylkeskommune vurderes dermed som løst. Av oversendelse fra Statsforvalter og fylkeskommune går det frem at innsigelsene til alternativ 1 kan trekkes ved at alternativ 2 vedtas.

Etter en samlet vurdering anbefaler kommundirektøren alternativ 1 til tross for negative konsekvenser for naturmangfold, landskap og friluftsliv samt de foreliggende innsigelser. Hensynet til næringsliv og opprettholdelse av 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 kommunen har bedt Statsforvalteren om å sette opp et meklingsmøte. Dersom man gjennom meklingen ikke finner en omforent løsning sendes saken til Kommunal- og distriktsdepartementet for endelig avgjørelse.

Siden området utgjør en avgrenset del av kommuneplanens arealdel kan resten av planen vedtas selv om spørsmålet om landbasert akvakultur på Store Kalvøya må sendes til departementet.

K95 Bodø Sentrum BSR (kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse)

I Bodø sentrum finnes to områder som Riksantikvaren har definert som kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Disse er i høringsforslaget lagt inn som bestemmelsesområder: K95 Bodø Sentrum BSR (Bestemmelsesområde #09) og K96 Bodø Svenskebyen (Bestemmelsesområde #10). Nordland fylkeskommune har innsigelse til bestemmelsene for K95 Bodø Sentrum BSR. Innsigelsen er begrunnet med at planforslaget ikke ivaretar hensyn til kulturminneverdiene godt nok og at det kan gi lite forutsigbarhet. I dialogmøte 30.01.2026 ble ulike alternativer for å løse innsigelsen drøftet. Det er lagt inn to nye kulepunkt for å sikre at hensyn til påvirkning av kulturmiljøet vurderes samt en henvisning til beskrivelse og råd under «*Riksantikvarens oversikt over kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse - K95 Bodø Sentrum BSR.*»

Nordland fylkeskommune har gitt sin foreløpige administrative vurdering av løsningsforslaget, og det fremgår at de mener kulturminneinteressene i kommunen ivaretas på en bedre måte enn forslaget ved førstegangshøring. Det påpekes at innsigelsen ikke kan trekkes før endringen er politisk behandlet av kommunen.

Akvakultur – eksisterende anlegg

Nordland fylkeskommune har innsigelse knyttet til hvordan planen følger opp eksisterende anlegg for akvakultur. Det vises til § 10.5.1 Akvakultur og § 10.5.2 Kombinerte formål samt justerte avgrensninger av formål rundt noen lokaliteter. Innsigelsen er begrunnet med at bestemmelsene knyttet til avstand mellom anlegg og land samt dybdebestemmelser for fortøyninger ikke ivaretar eksisterende anlegg på en god nok måte. Ulike alternativer for løsning er drøftet med Nordland fylkeskommune, eier av de ulike anleggene samt Kystverket. Bestemmelsene er justert ved at konkrete krav knyttet til avstand og dybder er erstattet av bestemmelser om at anleggslokalisering og fortøyninger ikke skal hindre fri ferdsel mellom anlegg og land. Det er videre gjort mindre justeringer i arealformål rundt lokalitetene VK5 og AKV7 Bjørnøya, og VK7 Storevika for å ivareta eksisterende anlegg.

Fylkeskommunens har gitt sin foreløpige administrative vurdering av at endringene vil løse fylkeskommunens innsigelse på dette området. Det påpekes imidlertid at fylkeskommunen først kan trekke innsigelsen når et revidert forslag er stadfestet gjennom politisk vedtak i kommunen.

Naturfare

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har innsigelse knyttet til at naturfare ikke er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget. Innsigelsen begrunnes med rundskriv H-5/18 som slår fast at «*ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesak.*» I dialog med NVE på e-post og gjennom dialogmøte 10.4.26 er ulike alternativer for å løse innsigelsen drøftet. Det gjøres to endringer i bestemmelsene. Under § 1.2.1 går det nå frem at unntak fra plankrav ikke gjelder innenfor hensynssone H310 og H320. Under § 9.2.2 er bestemmelsen endret slik at plankravet nå omfatter alle områder innenfor aktsomhetsområde for ras- og skredfare samt flom. Veiledning om saksbehandling er flyttet til retningslinje.

NVE har i brev av 20.4.26 bekreftet at vedtak av bestemmelsene slik de foreligger nå vil løse innsigelsen.

Drikkevannskilder

Mattilsynet har innsigelse knyttet til bestemmelsene til hensynssoner for drikkevann (H110 og H120). Innsigelsen begrunnes med at klausuleringsbestemmelsene for de kommunale vannverkene må innarbeides i KPA og gis juridisk virkning. I dialogmøte med Mattilsynet 13.1.26 er aktuelle løsninger drøftet. Det er gjort justeringer knyttet til bestemmelsene § 11.1.1 og § 11.1.2. I de reviderte bestemmelsene går det klart frem at klausuleringsbestemmelsene er juridisk bindende og gjelder alle former for tiltak, aktivitet og ferdsel innenfor hensynssonen. Henvvisning til hvor man finner klausuleringsbestemmelsene på nett er flyttet fra retningslinje til bestemmelse.

Mattilsynet har i brev av 12.2.26 bekreftet at vedtak av bestemmelsene slik de foreligger nå vil løse innsigelsen

Løste innsigelser

Kommunedirektørens forslag til ny arealdel vil med forbehold som går frem over løse alle innsigelsene med unntak av innsigelsen knyttet til Store Kalvøya. Det er bedt om at Statsforvalteren setter opp et meklingsmøte mellom partene.

Endringer etter høring og offentlig ettersyn

Alle endringer som er gjort etter høring fremgår av notat «*Endringer etter høring*» som følger saken. Hovedtemaene gjennomgås under vurderinger. Endringene som er gjort holder seg innenfor hva som kan gjøres av endringer uten å sende planen på ny høring og offentlig ettersyn.

“*Planbeskrivelsen*”, “*Konsekvensutredningen*” og “*Vurdering av arealreserver*” er oppdatert etter høring for å omtale endringer som er gjort.

Endringsnotat som viser alle endringer fra gjeldende plan til kommuneplanens arealdel 2026 – 2038 er også oppdatert.

Habilitet

Avdelingsdirektør på Byutvikling ble vurdert som inhabil til å behandle og ta beslutninger knyttet til innspill om å ta ut hytteområde på Kvalnes i Skjerstad da planen ble sendt på høring. Dette med bakgrunn i at nær familie har utarbeidet reguleringsplanen for området. For å være tydelig på dette forholdet var det kommunedirektøren og setteavdelingsdirektør som fattet beslutning om å fremme saken til politisk behandling.

Forslaget om å ta ut hytteområde på Kvalnes ble ikke tatt med videre i planprosessen, og det har ikke kommet ytterligere merknader eller innspill knyttet til dette under høring og offentlig ettersyn. Avdelingsdirektør vurderes dermed som habil til å legge saken frem for kommunedirektøren.

Vurderinger

Gjennom offentlig ettersyn og høring er det kommet mange konstruktive og gode merknader og forslag til forbedringer av planen.

Etter høring er det gjort flere endringer i plankart og bestemmelser. Endringene i plankart er gjort som følge av merknader til endringer i arealformål som helt eller delvis er imøtekommet for noen områder. I merknadsbehandlingen går det frem hvilke endringer som er gjort etter høring.

Det er også gjort en rekke endringer i planbestemmelsene etter høring. Endringene bidrar til ytterligere forenkling av planbestemmelsene. Endringene som er gjort utløser ikke krav om nytt offentlig ettersyn. I merknadsbehandlingen er alle uttalelser oppsummert og kommentert, og det går frem hvor det er gjort endringer og hvorfor. Oversikt over alle endringer etter høring følger i et eget endringsnotat.

Nedenfor følger de viktigste endringene etter høring og hvilke vurderinger som er gjort knyttet til disse temaene.

Bestemmelser

Et prioritert tema ved denne rulleringen har vært forenkling av planbestemmelsene og gjennomgang/fjerning av lokale krav i tråd med føringene i brevet fra Kommunal- og distriktsdepartementet av 15.09.25 “Felles innsats for økt boligbygging”.

Bystyret ba spesielt om tilbakemeldinger på dette under høringen og det kom inn mange uttalelser med et ønske om ytterligere forenkling og rydding. Disse uttalelsene inneholder forslag til nye planbestemmelser, bestemmelser og retningslinjer som ønskes fjernet, samt forslag til omformuleringer av bestemmelser. Alle uttalelser er gjennomgått detaljert og svart ut, og det foreslås som følge av dette en rekke endringer i planbestemmelsene og retningslinjer.

Endringene har i hovedsak vært:

- fjerne gjentakelser av de samme bestemmelsene gjennom dokumentet
- fjerne bestemmelser som ivaretas av nasjonalt lovverk og forskrift
- fjerne unødvendige lokale særkrav
- fjerne bestemmelser som ikke benyttes i praksis og bestemmelser som ikke har hjemmel
- sikre at dokumentasjonskrav er i tråd med nasjonalt lovverk og innarbeidet praksis i Bodø kommune
- rydde i forholdet mellom juridisk bindende bestemmelser og veiledende tekst i retningslinjer

Alle endringer med begrunnelse går frem av endringsnotat og merknadsbehandlingen, mens hovedtrekkene redegjøres for og vurderes under.

Bestemmelser som ivaretas av nasjonalt lovverk

Flere bestemmelser som ivaretas av nasjonalt lovverk er fjernet. Henvisning til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter er som hovedregel fjernet, men er beholdt enkelte steder. Det samme gjelder henvisning til annet lovverk, for eksempel kulturminneloven. Der det forekommer henvisninger i bestemmelsene, er det fordi det er oppklarende for forståelsen av bestemmelsen eller vurdert å gjøre krav knyttet til enkelte tema mer oversiktlig for tiltakshavere/saksbehandlere med tanke for å sikre en forutsigbar prosess. I noen tilfeller er henvisninger beholdt av hensyn til sektormyndigheter. Samlet vurderes endringene å forenkle innholdet ved at unødvendig tekst er fjernet.

Lokale særkrav

Det er fjernet lokale krav fra bestemmelsene som ligger tett opptil nasjonale krav, men som avviker noe. Dette gjelder blant annet lokale krav til utforming av bebyggelse og anlegg, måleregler som avviker fra nasjonale standarder og lokale krav til saksbehandlingsprosess og dokumentasjon. Noen av disse kravene er gjort om til retningslinjer for å veilede og tydeliggjøre

kommunens intensjoner, med den hensikt å sikre forutsigbarhet og effektive plan- og byggesaker. Også dokumentasjonskrav som ivaretas av nasjonale krav til reguleringsplaner og byggesaker er fjernet, som for eksempel krav om handelsanalyser.

Kommuneplanens arealdel vil måtte inneholde noen lokale krav. Det er både nasjonale og regionale forventninger til innholdet i en kommuneplan, samt tidligere lokalpolitiske vedtak som må følges opp. Eksempler på sistnevnte er klima- og energiplanen, arealnøytralitet, tilkobling til fjernvarme etc. Det forventes også fra nasjonalt hold at man blant annet har lokale makskrav til parkering, krav til minstestørrelse på uteoppholdsareal, krav til visuelle kvaliteter og krav til boligstørrelser. Lokale krav som er vurdert som overflødig, lite relevante eller unødvendig detaljerte er fjernet.

Samlet vurderes dette som en klar forenkling av planbestemmelsene, innenfor handlingsrommet til rulleringen.

Bestemmelser som ikke benyttes i praksis eller ikke har hjemmel

Bestemmelser som ikke benyttes i praksis eller ikke har hjemmel, er fjernet. Eksempler på dette er bestemmelsen om nedgravde avfallsanlegg i næringsområder, bestemmelsen om at kommunen kan kreve arkitektkonkurranser i store prosjekter, kravet om tiltaksklasse 3 for arkitekturprosjektering samt kravet om begrunnelse ved bruk av for eksempel svalganger.

Forholdet mellom bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelser som har en veiledende karakter, er flyttet til retningslinjer. Det er gjort en språklig gjennomgang slik at det benyttes "bør" i retningslinjene, og ikke "skal". Retningslinjene fungerer som veiledning, og som tydeliggjøring av bestemmelsene. I noen få tilfeller har retningslinjer blitt gjort om til bestemmelser for å sikre en ønsket praksis, for eksempel unntaket for størrelse på skilt i næringsområder. Endringene vurderes å forenkle bestemmelsene og tydeliggjøre hvilke forventninger kommunen har til oppfølging av kvalitetskrav i plan- og byggesaker.

Dokumentasjonskrav

Det har vært stort fokus, både før og etter høringen, på forholdet til nasjonale krav og dagens praksis i Bodø kommune, samt å tilpasse dokumentasjonskrav til tiltakenes størrelse og kompleksitet og rett detaljeringsnivå for ulike prosjektfaser. I mange tilfeller stilles det nå i større grad krav til redegjørelser og vurderinger enn krav om konkrete tekniske planer eller bruk av konkrete metoder. Dette gjelder for eksempel endringen fra krav om utomhusplaner til krav om redegjørelse for utforming av den ubebygde delen av tomta. Det er også tydeliggjort hva som kreves i reguleringsfasen og hva som kan kreves til byggesaken. Endringene vurderes å gi bedre oversikt over hva som kreves i de ulike prosjektfasene, og dermed mer forutsigbarhet for tiltakshavere, noe som bidrar til mer effektiv saksbehandling.

Samlet vurdering av endringer av bestemmelser og retningslinjer

Det vurderes at planbestemmelsene slik de nå foreligger totalt sett vil være et enklere og bedre verktøy for gode plan- og byggesaksprosesser og at intensjonen bak bestemmelsene fremstår tydeligere enn i gjeldende plan.

Flere konkrete dokumentasjonskrav og utformingskrav er fjernet til fordel for krav om vurderinger og/eller redegjørelser i hver enkelt sak. Detaljerte bestemmelser kan gi en stor grad av forutsigbarhet, men også strenge rammer som kan være til hinder for å finne gode

stedstilpassede løsninger i hvert enkelt prosjekt. Mindre detaljerte bestemmelser kan oppleves som mer fleksible, men krever flere skjønnsbaserte vurderinger i hver enkelt plan- og byggesak. Kommuneplanen har som mål å balansere disse hensynene for å oppnå fleksibilitet og rom for ulike løsninger, men også forutsigbarhet og likebehandling. Planforslaget har færre lokale og detaljerte krav enn gjeldende plan. Dette gir rom for ulike løsninger og fleksibilitet i ulike prosjekter, men det må i det enkelte prosjekt redegjøres for og vurderes hvordan ulike kvalitetskrav er fulgt opp. Forutsigbarheten i plan- og byggesaker sikres gjennom tydelige dokumentasjonskrav og veiledende retningslinjer.

Kommunedirektøren mener at bestemmelsene og retningslinjene med de endringer som er gjort etter høring gir et godt grunnlag for å styre utviklingen av arealene i Bodø fremover.

Akvakultur

Sjøområdene og akvakultur har vært sterkt prioritert i prosessen. Da bystyret la planforslaget på høring, ble det særlig bedt om tilbakemelding på følgende:

- Hvordan legge til rette for flere lukkede sjøbaserte oppdrettsanlegg eller bruk av annen ny teknologi som reduserer avtrykket på naturen samtidig som det legges til rette for økt produksjon?
- Er det behov for en ny kystsoneplan for en helhetlig, bærekraftig og lønnsom utvikling av sjømatnæringen i kommunen?

Under høringen kom det få konkrete innspill knyttet til dette. Bodøregionens Utviklingsselskap (BRUS) ønsker en kystsoneplan uten at det fremkommer noen nærmere begrunnelse for det. BRUS ber også om at det legges inn flere områder for akvakultur, og stiller spørsmål ved om kommunen har nødvendige ressurser til å følge opp politiske mål knyttet til akvakultur.

Kommunen har gjennom hele planprosessen hatt en åpen dialog med oppdrettsnæringa. Det er gjennomført møter med alle som har bedt om det, og det er i tillegg tatt initiativ til dialogmøter gjennom sjømatforeningenes organisasjoner. I høringsprosessen har det vært avholdt møter med alle aktører med anlegg for akvakultur i planområdet. Innspillene fra oppdrettsnæringa er til dels motstridende. Før oppstart av planarbeidet fremhevet flere av næringsaktørene viktigheten av at frister ble overholdt, og ba om at innspill som kom for sent ikke måtte vurderes. Bakgrunnen er at i motsetning til på land, der eiendomsretten er avklart, er man avhengig av tillatelse for å drive akvakultur i sjø. Dette gjør at selv om en aktør har kommet med innspill om et nytt område så kan det være en annen aktør som får tillatelse til å drive akvakultur i det samme området.

I prosessen med kommuneplanens arealdel er innspill, uttalelser og kunnskapsgrunnlag flere ganger kommet etter frist. Kommunedirektøren har til tross for dette gjennomført en vurdering i hvert tilfelle. Alle innspill og uttalelser som er mottatt for sent er tatt med, etter en vurdering av at det vil bidra til å opplyse saken ytterligere og ikke har negativ betydning for andre næringsaktører.

For nye områder for akvakultur er det mange hensyn som skal vurderes. Oppdrettsnæringa har kunnskap om ulike områders egnethet, og det er viktig at dette spilles inn tidlig i planprosessen. Dette er også drøftet i møter med næringa. Det som særlig begrenser potensial for nye områder i Bodø er produksjonsområdegrensene som går gjennom kommunen, eksisterende anlegg og naturvernområder. Andre hensyn er fiskeriinteresser, farleder, friluftsliv og naturmangfold. Kommunedirektøren skulle gjerne hatt flere ressurser knyttet til arbeidet med arealdelen, og

støtter til dels uttalelsen fra BRUS når det gjelder ressurser/kapasitet. Samtidig er det usikkert om mer ressurser på fagfeltet ville resultert i at det ble avsatt flere områder for akvakultur.

Når det gjelder spørsmål om en kystsoneplan vil være bedre enn at sjøområdene er en del av arealdelen, er det fordeler og ulemper knyttet til begge modellene. Bodø har i dag en interkommunal kystsoneplan for Skjerstadvjorden fra 2019, utarbeidet sammen med Fauske og Saltdal kommune. Resten av sjøområdene har vært en del av kommuneplanens arealdel og er rullert som en del av denne. Ved rulling av arealdelen i 2018, og ved denne rullingene har sjøområdene vært prioritert, mens de ikke var prioritert ved rullingene i 2022. Både arbeidet med en kystsoneplan og kommuneplanens arealdel er store planprosesser som tar flere år. Bodø har ved de siste rullingene av arealdelen jobbet med å ta kommunedelplaner inn i arealdelen. Fordelen er at man ved å ha færre kommunedelplaner kan prioritere en jevnlig rulling av arealdelen og slik bruke ressursene på én stor prosess fremfor flere mindre. Arealdelen i Bodø er de siste tiårene rullert hvert 4. år, mens kommunedelplanene generelt er rullert sjeldnere. Fordelen ved en kystsoneplan er at det er fokus på kun det som er relevant i sjø. Kystsoneplaner er ofte også interkommunale, da det mange steder er naturlig å vurdere sjøområdene på tvers av kommunegrenser, jf. plan for Skjerstadvjorden.

Kommunedirektøren vil anbefale en videreføring av dagens modell der sjøarealene er del av arealdelen, men mener det kan være hensiktsmessig at sjøområdene prioriteres ved hver rulling for å fange opp ny kunnskap knyttet til teknologi, rensing med mer. Om plan for Skjerstadvjorden skal videreføres som en interkommunal kystsoneplan, må vurderes som et eget tema i samråd med de andre kommunene.

Etter høring er det gjort mindre justeringer i plankartet for å ivareta eksisterende anlegg. For areal ved Kalvøya øst for Landegode som ble foreslått endret til lavtrofisk produksjon er formål endret tilbake i samsvar med gjeldende plan, som følge av uttalelsen fra Lofoten Sjøprodukter. Her er det en pågående søknadsprosess for tillatelse til oppdrett av laks som kommunen ikke var kjent med tidligere i planprosessen. Kommunedirektøren har vurdert at når prosessen allerede er i gang er det naturlig at hensyn til andre interesser følges opp gjennom søknad om tillatelse til akvakultur.

Naturfare og spredt utbygging

Både nasjonale og kommunale føringer ønsker at det skal legges til rette for utbygging og utvikling i distriktene. Samtidig har departementet vært tydelig på at byggesikker grunn (områdestabilitet) skal være avklart på siste plannivå.

Når Bodø kommune ønsker å legge til rette for spredt utbygging av boliger, fritidsboliger og næringsarealer i enkelte deler av kommunen, krever NVE at områdestabilitet, ras- og flomfare skal være utredet gjennom arealdelen. Dette vil være svært ressurskrevende og etter kommunedirektørens vurdering ikke hensiktsmessig for spredte utbyggingsformål. Så lenge byggesikker grunn utredes for den enkelte utbygging vil kravet til sikkerhet være oppfylt. Kommunen har løst innsigelsen fra NVE ved at det er tatt inn plankrav for alle områder hvor det er faresone for skred, ras og flom (aktsomhetsområder for naturfare). Det betyr at for et hvert tiltak i slike områder vil det være krav om at det skal utarbeides reguleringsplan. Kommunen kan gi dispensasjoner fra dette kravet dersom betingelsene for dispensasjon i plan- og bygningsloven er oppfylt, med vilkår om at sikker byggegrunn er utredet. I praksis vil ikke dette være noen endring fra dagens praksis, med unntak av at det må søkes om dispensasjon.

Kommunedirektøren mener det er uheldig med en slik streng praktisering av dette. Kommunedirektøren vil følge dette opp videre med NVE og departementet for å påvirke til en endring slik at dette ikke skal være en stor begrensning for utvikling av distriktene, men hvor man allikevel ivaretar sikkerheten. Det er også flere andre kommuner i Norge som har samme synspunkt som Bodø.

Alternativer på høring

Ved høring av forslag til ny arealdel var det ni områder der bystyret ønsket å høre alternativer. Nedenfor er en gjennomgang av disse områdene, mottatte uttalelser samt kommunedirektørens vurdering og innstilling til Bystyret. For vurdering av alternativer for Store Kalvøya, Helligvær sørvest og Helligvær sørøst vises det til eget kapittel om innsigelser.

Lærerskoletomta

Det ble sendt to alternativer på høring knyttet til arealinnspill om endring av formål for lærerskoletomta. Alternativ 1 innebærer endring av arealbruk til kombinert formål der det legges til rette for bolig, tjenesteyting og idrett med begrensning på 100 nye boenheter og bestemmelser om at dersom området utvikles til bolig skal det avsettes areal til tjenesteyting og grønnsstruktur. Alternativ 2 er å videreføre eksisterende arealformål som er tjenesteyting.

Det er kommet flere uttalelser i høringa. Bodø Idrettsråd, Bodømarkas venner, Kulturkontoret i Bodø kommune samt Helse og omsorg i Bodø kommune ønsker primært at areal videreføres til tjenesteyting, men er åpen for at det legges til rette for noe bolig så lenge andre interesser ivaretas. Idrettsrådet og kulturkontoret fremhever behov for areal til idrettsformål og viser til mangel på flerbrukshall i området. Helse og omsorg fremhever områdets størrelse og beliggenhet, og påpeker at tomte vil være egnet for mange av avdelingens fremtidige behov. Fylkeskommunen ønsker at hele området avsettes til bolig og ønsker ikke begrensning på antall boenheter slik det legges opp til i alternativ 1.

Etter en samlet vurdering anbefaler kommunedirektøren alternativ 1 med bestemmelsen som var på høring. Når det gjelder uttalelse fra fylkeskommunen kan ikke kommunedirektøren se at det kommer frem nye opplysninger som endrer vurderinger som er gjort i planprosessen. Eventuell endring i samsvar med merknad fra fylkeskommunen vil kreve ny høring.

Hunstad sør

Det ble sendt to alternativer på høring for arealinnspill knyttet til deler av arealreserven på Hunstad sør. Alternativ 1 er at den vestlige delen av området tilbakeføres til LNFR mens den østlige delen videreføres til boligformål. Alternativ 2 er å videreføre eksisterende arealformål for hele området.

Det er kommet en rekke uttalelser til de to alternativene. Statens Vegvesen, Statsforvalteren, flere organisasjoner, grunneiere og privatpersoner støtter alternativ 1. Her trekkes blant annet hensyn til landbruksjord og matsikkerhet, fremtidige kostnader til infrastruktur, naturmangfold, friluftsliv samt nullvekstmål for personbiltrafikk frem. Utbyggere, næringsaktører og næringslivsorganisasjoner, samt flere grunneiere og privatpersoner, støtter alternativ 2. Forutsigbarhet for utbyggere og næringsliv, investeringer som allerede er gjort i området knyttet til eiendom, planer, sosial infrastruktur m.m. samt områdets egnethet for boligbygging er noen av argumentene som trekkes frem.

Etter en samlet vurdering anbefaler kommunedirektøren alternativ 2, der areal videreføres som boligformål. I tillegg til konsekvenser som framkommer i vurdering av arealreserver og uttalelser i høringa er usikkerheten knyttet til utbyggingstakt for boliger på Hernes vektlagt. Dette henger til

dels sammen med at forsvaret ikke har avklart sitt fremtidige arealbehov. Inntil dette er avklart vil kommunedirektøren anbefale Bystyret å videreføre hele Hunstad sør som boligreserve.

Tårnvik

Det ble sendt to alternativer på høring for arealinnspill om endring av arealformål fra LNFR til naust i Osen ved Tårnvik. Alternativ 1 er at arealinnspill avvises og området videreføres som LNFR. Alternativ 2 er å endre formål til naust (ABA). Det er mottatt tre uttalelser til alternativene. En privatperson støtter alternativ 1, og en privatperson støtter alternativ 2. I tillegg støtter Nordland fylkeskommune alternativ 1 ut fra nærhet til fylkesveg og mulige utfordringer knyttet til byggegrense, adkomst og manøvreringsareal. Kommunedirektøren anbefaler alternativ 1, der areal videreføres til LNFR. Uttalelsen fra Nordland fylkeskommunen er vektlagt i tillegg til vurderinger som er gjort i konsekvensutredningen.

Hunstad øst barnehage

Det ble sendt to alternativer på høring for arealinnspill knyttet til endring av arealformål fra grønnstruktur til parkering ved Hunstad øst barnehage. Alternativ 1 er at arealinnspill avvises og området videreføres som grønnstruktur. Alternativ 2 er å endre formål til parkering. Det kom ingen uttalelser til noen av alternativene. Kommunedirektøren anbefaler at arealet videreføres som grønnstruktur. Hensyn til grønnstruktur og trafiksikkerhet langs skolevei er vektlagt.

Bjørnhaugen, Tverlandet

Det ble sendt to alternativer på høring for arealinnspill knyttet til endring av arealformål fra grønnstruktur til bolig ved Bjørnhaugen 32 på Tverlandet. Alternativ 1 er at arealinnspill avvises og området videreføres som grønnstruktur. Alternativ 2 er å endre formål til bolig. Det er mottatt én uttalelse fra Bjørnhaugen Velforening. Velforeningen anbefaler alternativ 2 der areal endres til bolig og begrunner dette med at adkomst til grøntområde fremdeles vil være mulig. Kommunedirektøren anbefaler at arealet endres til bolig. Det er vektlagt at endringen omfatter et begrenset areal og at velforeningen er positiv.

Laukeng, Saltstraumen

Det ble sendt to alternativer på høring for arealinnspill knyttet til et mindre område på Laukeng, Saltstraumen. Alternativ 1 er at arealformål endres til fritidsbebyggelse. Alternativ 2 er å tilbakeføre areal til LNFR-formål. Grunneier har i tillegg kommet med merknader til høringa der det bes om at de foreslåtte endringene fra kombinertformål til LNFR ikke gjennomføres. Det er dermed gjennomført en ny vurdering av et større areal. Med bakgrunn i ny vurdering av verdi på landbruksarealene samt ønske om å legge til rette for næringsutvikling i Saltstraumen anbefaler kommunedirektøren at arealformål i gjeldende plan videreføres med noen mindre justeringer. For området der det var to alternativer på høring vil dette tilsvare alternativ 1. Areal avsettes imidlertid ikke til fritidsbolig, men kombinertformål med bolig, fritidsbolig samt fritids- og turistformål.

Lille Hjartøy

For Lille Hjartøy vedtok bystyret å foreslå tilbakeføring av næringsarealene til LNFR. Kystlaget Salta, Forum for natur og miljø, Bodømarkas venner med flere støtter bystyrets forslag om at Lille Hjartøy tilbakeføres til LNFR-formål. Det vises blant annet til områdets verdi for naturmangfold og friluftsliv. Bodø Havn, Bodø Næringsforum (BNF) og Bodøregionens Utviklingsselskap (BRUS) er kritisk til forslaget og ber om at Lille Hjartøy videreføres som fremtidig næringsområde med havneareal. Bodø Havn viser til at Bodø har begrenset med tilgang til sjønært næringsareal og da spesielt areal med tilgang til skjermede havneforhold, god

dybde og sikker innseiling. Lille Hjartøy har disse kvalitetene og Bodø Havn påpeker at næringsarealet ikke bør tas ut før det er gjort vurdering av konsekvenser knyttet til blant annet beredskap og klimamessige begrensninger ved alternative areal (eks. Langstranda). Det vises også til at Bodø Havn i dag har et betydelig mindre havneareal tilgjengelige enn andre byer i Nord-Norge, og at Lille Hjartøy er viktig å opprettholde som en arealreserve for sjønært næringsliv.

Etter en samlet vurdering anbefaler kommunedirektøren at Lille Hjartøy beholdes til fremtidig næringsutvikling. Uttalelsene fra Bodø Havn, BNF og BRUS er særlig vektlagt.

Naturmangfoldloven

Kommuneplanens arealdel legger opp til en mer kompakt og bærekraftig utvikling av byutviklingsområdet og distriktet rundt. Det legges ikke inn nye områder som går på bekostning av naturmangfoldet, og områder med spesiell verdi er avsatt med hensynssone naturmiljø. Prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 7-12 er vurdert og det er også tatt inn en henvisning til disse i bestemmelsene (§ 1.9).

Vannforskriften

Vurderinger opp mot vannforskriftens bestemmelser om forvaltning av vannmiljø, jf. forskriftens § 12, er tatt inn i konsekvensutredningen. For arealinnspill innenfor vannforekomsten Helligværytterside Landegode er det gjort en vurdering av samlet belastning.

Vurdering av konsekvenser for reindrift

I planen er det gjort flere grep for å redusere negative konsekvenser for reindrift. Det legges ikke inn nye arealformål innenfor reindriftsområdene. I tillegg er flere områder avsatt til fritidsbebyggelse tatt ut eller redusert i størrelse for å sikre at det ikke bygges mer enn det som allerede er etablert, og at viktige trekk- og flyttleier ivaretas. Alle endringer er drøftet med Saltfjellet og Duokta reinbeitedistrikt gjennom konsultasjonsprosessen. Kommunedirektøren mener planen slik den foreligger legger til rette for en bærekraftig reindrift i kommunen.

Driftsmessige, økonomiske og samfunnsmessige konsekvenser

Planen tar utgangspunkt i nasjonale forventninger til planlegging, statlige planretningslinjer, kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi, samt øvrige kommunale planer. Ny arealdel legger til rette for å styre vekst og utvikling mot bykjernen, Hernes og lokalsenter innenfor byutviklingsområdet. Utenfor byutviklingsområdet legges det rette for å styrke eksisterende bygdesenter. Planen legger til rette for en utvikling av kommunen som bidrar til mindre bilkjøring og kortere avstander til hverdagsfunksjoner. Dette reduserer behov for nedbygging av natur- og landbruksareal og gir økt sosial bærekraft, men bidrar også til å begrense behov for ny kommunal infrastruktur og en mer effektiv levering av kommunale tjenester.

Detaljeringsgrad, veiledning og dokumenter

I Bodø kommune har man gjennom flere rullinger av arealdelen ønsket å samle mest mulig i én plan. På den måten vil utbyggere og andre ha færre dokumenter å forholde seg til og det vil være mindre ressurskrevende for kommunen enn å holde flere planer og andre veiledere oppdaterte. Erfaringene og tilbakemeldingene på dette er gjennomgående gode. Det gjør imidlertid at arealdelen for enkelte tema får mer detaljerte bestemmelser og mer veiledende tekst, enn i kommuner som i tillegg til bestemmelsene i KPA har flere egne veiledere og delplaner for ulike temaer og geografiske områder.

Kommuneplanen åpner også for at flere tiltak kan gjennomføres uten utarbeidelse av reguleringsplan. Dette gjør at kommuneplanens arealdel må være detaljert nok både i plankart og bestemmelser. Alternativet er å redusere omfanget og detaljnivået i kommuneplanens arealdel ved å ha flere veiledere for enkelttema, kommunedelplaner/områdeplaner eller stramme inn hvilke tiltak som kan unntas fra krav om reguleringsplan.

Konklusjon og anbefaling

Kommuneplanens arealdel 2026 – 2038 legger til rette for en utvikling av kommunen i samsvar med overordna mål i samfunnsdelen, samtidig som den dekker kommunens behov og legger til rette for vekst og verdiskaping. Kommunedirektøren mener at planen slik den foreligger med endringer etter høring og offentlig ettersyn utgjør et godt styringsverktøy for arealutnyttelsen og fremtidige utbyggingsprosjekter og andre fysiske tiltak i kommunen.

Kommunedirektøren anbefaler at planen vedtas og at uløste innsigelser tas til mekling og om nødvendig sendes til Kommunal- og distriktsdepartementet for endelig avgjørelse.

Kjell Hugvik
Kommunedirektør

Knut Andreas Hernes
Avdelingsdirektør

Saksbehandlere: Ingvild Gabrielsen, Hanna Landfald
Hanssen, Jonas Bjørklund, Marit Lunde, Mathias Reinart,
Mats Marthinussen

Vedlegg:

- 1 Planbestemmelser
- 2 Planbeskrivelse
- 3 Konsekvensutredning
- 4 Vurdering av arealreserver
- 5 Alle uttalelser (høring)
- 6 Oppsummering av høringsuttalelser med kommentarer
- 7 Endringer etter høring
- 8 Endringsnotat (endringer fra KPA2022)
- 9 Oppsummering av innspill (oppstart)
- 10 Alle innspill (oppstart)
- 11 Fastsatt planprogram

Plankart med temakart er tilgjengelig via egen [kartportal](#)