



# Planprogram

Utviklingsområde Vest

07.01.2018



**bodø**  
KOMMUNE

**Breivika Utvikling Bodo AS**

## Innhold

1	Bakgrunn.....	2
1.1	Bakgrunn for planarbeidet .....	2
1.2	Lokalisering.....	3
1.3	Rammer og premisser .....	5
1.3.1	Forhold til forskrift om konsekvensutredning.....	5
1.3.2	Planstatus.....	5
1.3.3	Statlige, regionale og kommunale forventninger, retningslinjer og krav.....	7
2	Beskrivelse av området .....	12
2.1	Historisk bruk.....	12
2.2	Eiendomsforhold .....	16
2.3	Topografi og landskap .....	17
2.4	Bebyggelse og anlegg .....	18
2.5	Kulturminner og kulturmiljøer.....	19
2.5	Grønnstruktur.....	20
2.6	Teknisk infrastruktur .....	21
2.7	Sosial infrastruktur .....	22
3	Organisering og gjennomføring.....	22
3.1	Utbyggingsstrategier .....	22
3.2	Antatte problemstillinger og utredningsbehov.....	22
3.2.1	Byutvikling .....	22
3.2.2	Miljøambisjoner.....	23
3.2.3	Handel.....	23
3.2.4	Trafikk .....	23
3.2.5	Støy.....	24
3.2.6	Kulturminner og kulturmiljø.....	24
3.2.7	Sosial infrastruktur.....	24
3.2.8	Teknisk infrastruktur og miljøforhold .....	24
3.2.9	Barn og unges interesser .....	24
3.2.10	Universell utforming.....	24
3.2.11	Grunnundersøkelser.....	24
3.2.12	Friluftsliv .....	24
3.2.13	Vindforhold.....	24
3.3	Risiko og sårbarhetsanalyse .....	25
3.4	Utbyggingsavtale .....	25
3.5	Organisering .....	25
3.6	Medvirkningsopplegg .....	25
3.7	Fremdriftsplan .....	26

# 1 Bakgrunn

## 1.1 Bakgrunn for planarbeidet

Utviklingsområde vest er ett av to områder i sentrum av Bodø, som gjennom kommuneplanens arealdel 2014-2026 er definert som utviklingsområder. Eksisterende næringsområde skal transformeres til kombinert byggeformål med hovedsakelig bolig/forretning/kontor/tjenesteyting. Byggehøyde og utnyttingsgrad kan økes i forhold til dagens situasjon. Området er båndlagt etter plan- og bygningsloven med krav om at det utarbeides områderegulering.

Områdereguleringsplanen skal avklare arealbruk, infrastruktur, ytterligere plankrav og utbyggingsrekkefølge. Planen skal også legge rammer for utnyttelse og høyder.

Det er kommunen selv som er ansvarlig for utarbeidelsen av områdereguleringsplan, men kan overlate til andre å lage forslag til plan jf. PBL § 12-2. De tre største private grunneierne i området har anmodet om at de ønsker å utvikle sine eiendommer i fellesskap gjennom et utviklingsselskap. Områdereguleringsplanen utarbeides derfor i samarbeid mellom Bodø kommune og utviklingsselskapet Breivika utvikling Bodø AS, hvor Bodø kommune ivaretar Bodø Havn KFs interesser og ansvar i planområdet og sørger for nødvendig involvering i planarbeidet.

Som et ledd i prosessen skal det utføres en mulighetsstudie for å se hvilke muligheter som ligger i utviklingen av område, men også for å bestemme hvilken konsulent som skal få oppdraget med å utforme forslaget til områdereguleringsplanen. Mulighetsstudien vil danne grunnlaget for planforslaget.

Planprogrammet skal definere de overordnede rammebetingelsene for området, beskrive ulike overordnede utbyggingsalternativer, spesifisere føringene for videre planlegging og redegjøre for utredningsbehov og opplegg for medvirkning. Planprogrammet vil også være et grunnlagsdokument for mulighetsstudien.

## 1.2 Lokalisering

Området ligger sørvest for sentrumskjernen og strekker seg fra molorota til Pelle Molins Plass (se figur 1 og 2). Området har et areal på ca. 50 dekar.



Figur 1: Utviklingsområde vest markert med rødt.

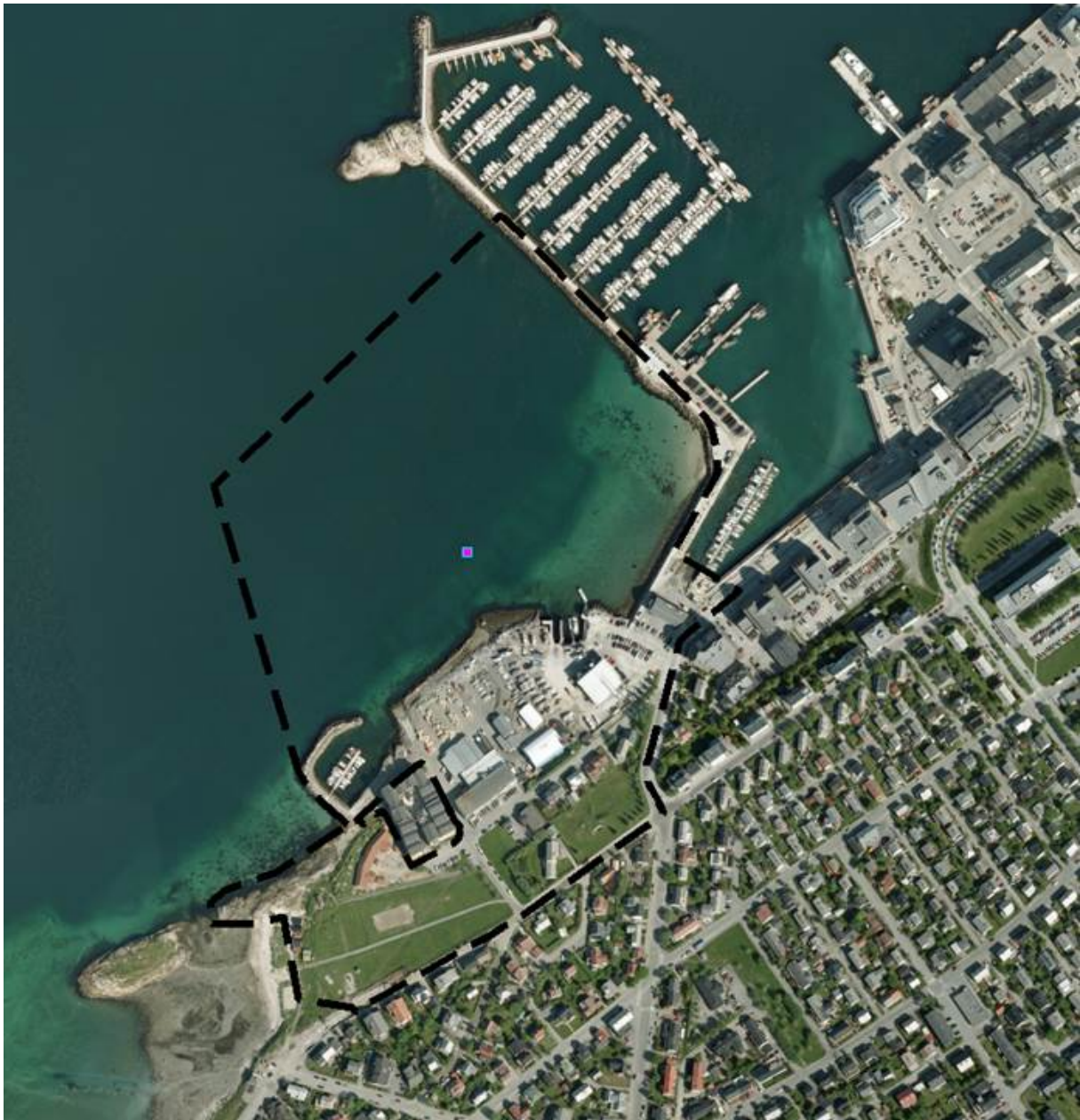


Figur 2: Utviklingsområdet

Utviklingsområdet fremgår av blå linje i figur 2. Området strekker seg fra Molorota til Pelle Molins Plass og tar med seg de to næringseiendommene langs sjøen samt Bispegården, bunkeren,

lekeplassen og boligene langs Tolder Holmers vei. I tillegg er det med et område langs moloen hvor det kan være mulig med en utfylling.

Avgrensningen av planområdet (se figur 3) er gjort større enn selve utviklingsområdet for å oppdatere planverket og for å få til en helhetlig utvikling, spesielt knyttet til en eventuell forlengelse av havnepromenaden/kyststi fra Molorota til Pelle Molins Plass. Pelle Molins Plass er i dag uregulert. Området skal ikke gis endret bruk og skal reguleres til friområde/park. Boligene i Breivika Brygge er ikke med i planområdet da de inngår i egen reguleringsplan og skal ikke få endret bruk som følger av områdereguleringen. Barnehagen er uregulert og skal reguleres til barnehage.



Figur 3: Planavgrensning

## 1.3 Rammer og premisser

Oversikt over de viktigste føringene for planarbeidet i Utviklingsområde vest.

### 1.3.1 Forhold til forskrift om konsekvensutredning

Området har blitt konsekvensvurdert gjennom kommuneplanens arealdel 2014-2026, som konkluderer med:

*Området er godt egnet til transformasjon fra næringsområde til bybebyggelse med fortetting da dagens utnyttelse er lav, og nytt formål gir en mer sammenhengende bolig- og bystruktur med gangavstand til bykjernen. Når hele området utvikles etter en samlet reguleringsplan, kan ny bebyggelse gi ca. 500-650 boliger og nytt areal til forretning, kontor og tjenesteyting.*

Området er på ca. 50 daa, men omfatter ingen nye områder til utbyggingsformål. Planen er i tråd med kommuneplanens arealdel og vil i denne forstand ikke gi noen andre vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn utover at området blir omformet fra å være et næringsområde til å bli en del av bystrukturen.

Selv om områdeplanen ikke kommer inn under de formelle kriteriene i KU-forskriften vil det allikevel være hensiktsmessig å utarbeide et planprogram som grunnlagsdokument og som er førende for det videre planarbeidet. Planbeskrivelsen til områdeplanen må beskrive planlagte tiltak og vurdere dem opp mot ulike interesser. Slik vil viktige temaer og hensyn allikevel bli ivaretatt selv om det ikke gjøres en formell konsekvensutredning. Barn og unges interesser, handel, trafikk og grunnforhold er noen av de viktigste temaene som man gjennom planen må utrede og finne gode løsninger for.

### 1.3.2 Planstatus

#### *Kommuneplanens arealdel 2014-2026*

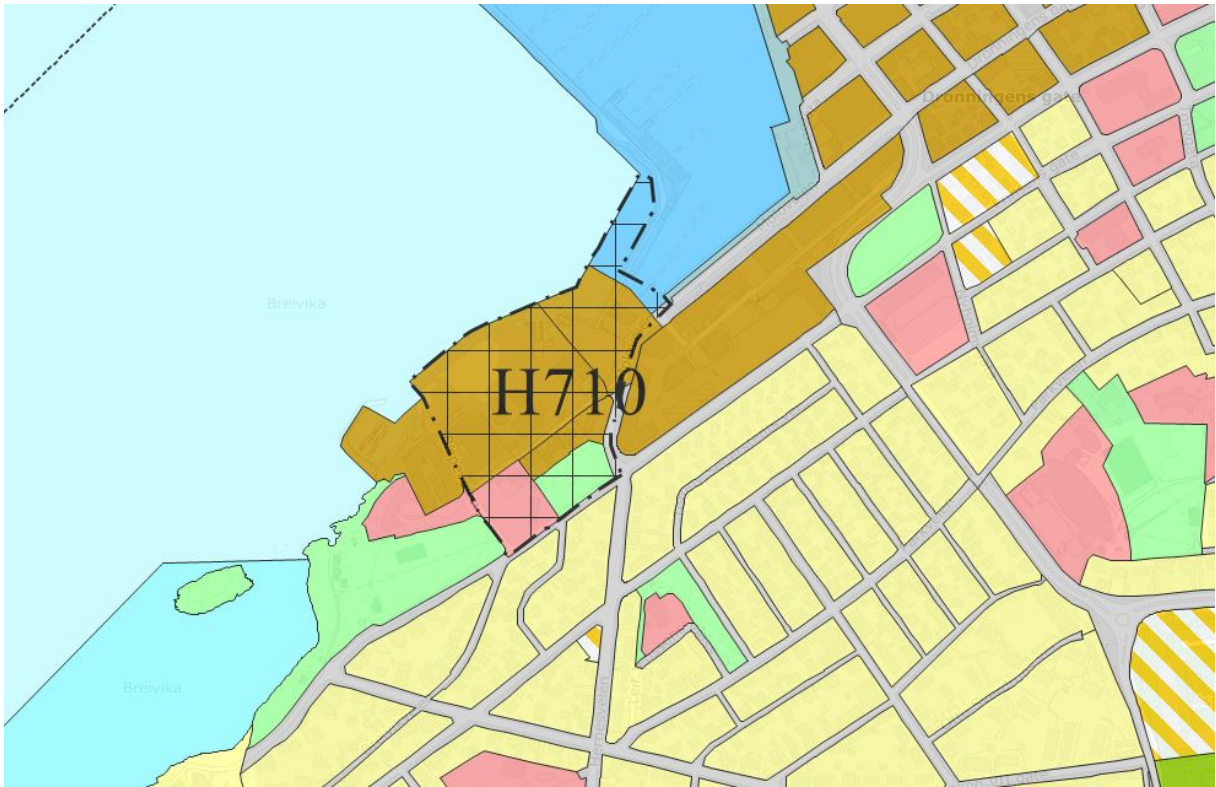
Kommuneplanens arealdel 2014-2026 (figur 4) angir formål i området som sentrumsformål (brun), offentlig/privat tjenesteyting (rosa), friområde (grønn), vei (grå) og ferdsel i sjø (blå). I tillegg har området en hensynssone (H710) for båndlegging etter plan- og bygningsloven med krav om at det utarbeides områderegulering.

#### *Reguleringsplan for Nerbyen*

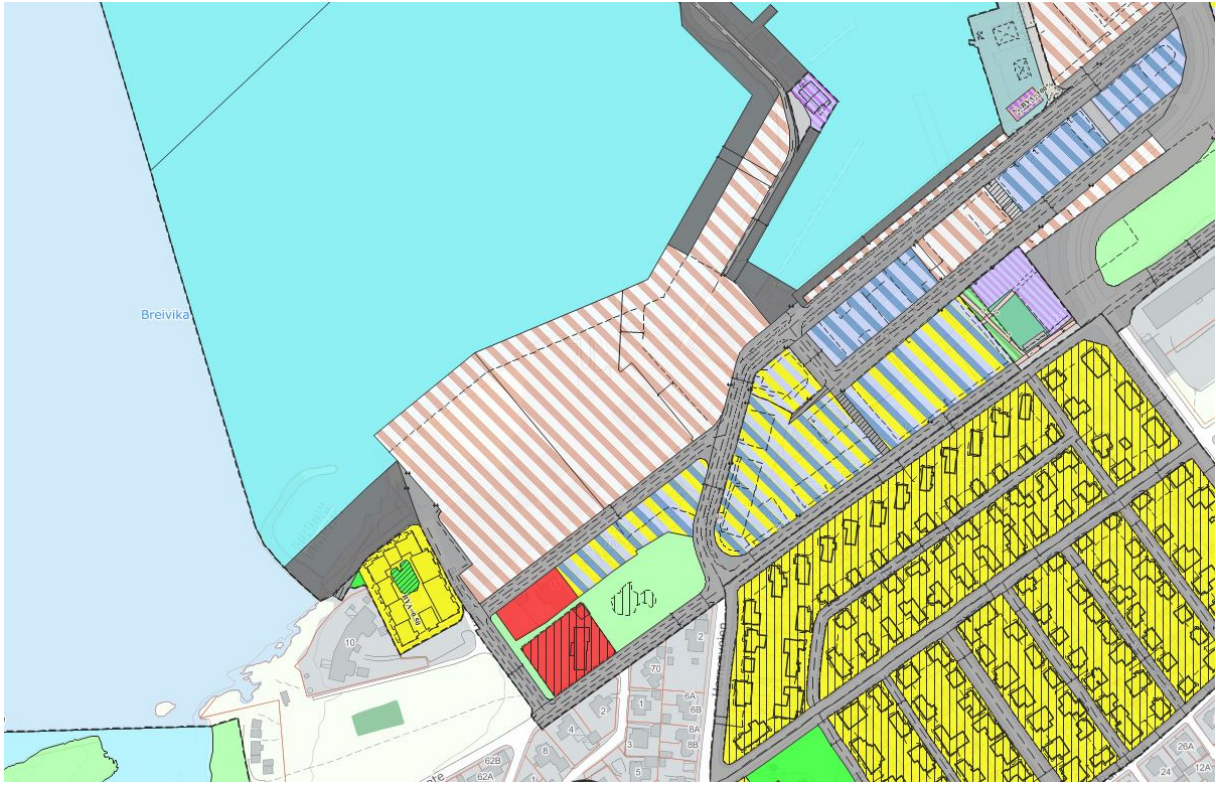
Reguleringsplan for Nerbyen (figur 5) regulerer området til kombinert formål (brun og hvit), offentlig bebyggelse (rød), park (grønn), bolig/forretning/kontor (gul, lavendelblå og lilla), gate med fortau (grå) og småbåtanlegg (mørk grå). Innenfor kombinertformålet kan det etableres forretning, kontor, industri og kai. For den østlige delen av kombinertformålet kan det i tillegg etableres allmennyttige formål og offentlig trafikkområde. Bispegården og bunkeren er regulert med hensynssone bevaring.

#### *Pågående planarbeid*

I eller i grensene til området er det ingen pågående reguleringsplanarbeid som har relevans for planarbeidet. Kommuneplanens arealdel er under rullering samtidig med planarbeidet og forventes vedtatt høsten 2018. Den nye Kommuneplanen vil kunne gi andre/endrede føringene for planarbeidet og tiltak i planområdet.



Figur 4: Planstatus KPA 2014-2026



Figur 5: Planstatus Reguleringsplan for Nerbyen

### 1.3.3 Statlige, regionale og kommunale forventninger, retningslinjer og krav

Det er ulike overordnede rammer og premisser for planområdet som settes av både statlige, regionale og kommunale myndigheter. En fellesnevner for dem alle er at de forsøker å gi føringer for å skape en bærekraftig og fremtidsrettet byutvikling.

#### *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, vedtatt 2015*

De nasjonale forventningene samler mål, oppgaver og interesser som regjeringen forventer at kommunen legger særlig vekt på i planleggingen. Forventningene omhandler tre hovedtemaer; gode og effektive planprosesser, bærekraftig areal- og samfunnsutvikling samt aktive og klimavennlige by- og tettsteder.

##### *Gode og effektive planprosesser*

- Planleggingen skal basere seg på et godt og oppdatert kunnskapsgrunnlag
- Tidlig involvering og medvirkning
- Tidlig avklaring av interesser og konflikter
- Unngå innsigelser
- Effektiv og god kommunal saksbehandling
- Tydelige og forutsigbare krav til utredninger og dokumentasjon
- Bruk av IKT i planleggingen

##### *Bærekraftig areal- og samfunnsutvikling*

- Det legges vekt på reduksjon av klimagassutslipp, energiomlegging og energieffektivisering
- Det tas hensyn til klimaendringer
- Samarbeid for verdiskapning, bærekraftig næringsutvikling og innovasjon mellom kommunen, næringsliv og regionale og lokale aktører
- Det settes av tilstrekkelige arealer for næringsutvikling
- Det sikres tilstrekkelig areal til fiskeri- og havbruksnæringen – avveies mot miljøhensyn og andre samfunnsinteresser

##### *Aktive og klimavennlige by- og tettstedsområder*

- Det legges til rette for tilstrekkelig og variert boligbygging
- Det sikres høy arealutnyttelse i sentrum og rundt kollektivknutepunkt
- Det tilrettelegges for økt bruk av sykkel og gange, og sikrer sammenhengende gang- og sykkelveier i høy kvalitet
- Potensialet for fortetting og transformasjon utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk
- Kommunen har en aktiv og helhetlig sentrumspolitikk for å skape et godt og levende bymiljø
- Kommunen tilrettelegger for etablering av boliger, arbeidsplasser, handel, service og sosiale møteplasser i sentrum
- Et forpliktende samarbeid mellom kommunen og privat næringsliv bør vektlegges
- Arkitektur, kulturminner, landskapsverdier, vann og grønne elementer tas aktivt i bruk som ressurser i sentrumsutviklingen
- Det skal sikres trygge og helsefremmende bo- og oppvekstmiljøer
- Det skal sikres sammenhengende grønne strukturer, åpne vannveier og nær tilgang til områder for lek, idrett, rekreasjon og nærfriluftsliv.
- Prinsippene for universell utforming legges til grunn for planlegging av omgivelser og bebyggelse



### ***Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, vedtatt 1995***

Retningslinjene skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Planprosessen skal organiseres slik at synspunkter som gjelder barn og unge kommer frem og at barn og unge selv gis anledning til å delta.

Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.

### ***Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vedtatt 2014***

De statlige planretningslinjene skal samordne bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et god og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling.

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikkikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige tettsteder, legge til rette for verdiskapning og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Det skal planlegges for en kompakt byutvikling for å redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Det bør legges vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon i by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter. Samtidig bør hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet tillegges vekt.

Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet.

Potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk.

I planleggingen skal det tas hensyn til overordnet grønnstruktur, forsvarlig overvannshåndtering, viktig naturmangfold, god matjord, kulturhistoriske verdier og estetiske kvaliteter. Kulturminner og kulturmiljø bør tas aktivt i bruk som ressurser i by- og tettstedsutviklingen.

Planleggingen skal ta høyde for universell utforming.

### ***Nasjonale miljømål, vedtatt 2011***

- Planlegging i kommuner, fylker og regioner skal bidra til å hindre uønsket nedbygging i strandsonen og sikre bærekraftig ressursutnyttelse langs kysten
- Ingen vannforekomster skal nedklassifiseres (bli dårligere) som følge av økt tilførsel av næringssalter eller partikler i tråd med kravene i vannforskriften
- Ved innførsel og utsetting av fremmede organismer skal vesentlige uheldige følger for naturmangfoldet unngås
- Planlegging i kommuner, fylker og regioner skal bidra til at byer og tettsteder er bærekraftige, attraktive og funksjonelt utformet og ha et godt fysisk miljø som fremmer helse og livskvalitet
- Planlegging i kommuner, fylker og regioner skal bidra til å fremme et aktivt friluftsliv og skape helsefremmende, trivselskapende og miljøvennlige nærmiljø
- Spredning av miljøgifter fra forurenset grunn skal stanses eller reduseres vesentlig

- Farlig avfall skal tas forsvarlig hånd om, og enten gå til gjenvinning eller være sikret god nok nasjonal behandlingsskapasitet
- Planlegging i kommuner, fylker og regioner skal medvirke til at helse og miljø ikke tar skade av luftforurensning og at støyplagene skal reduseres
- Planlegging i kommuner, fylker og regioner skal legge til rette for en samordnet areal- og transportpolitikk som bidrar til lave klimautslipp, og bidrar til å redusere samfunnets sårbarhet for klimaendringer

### *Fylkesplan for Nordland, vedtatt 2013*

Fylkesplan for Nordland gir arealpolitiske retningslinjer innenfor ulike temaer. Retningslinjene er uttrykk for vesentlige regionale interesser som er viktige å ivareta i arealforvaltningen. De mest relevante for Utviklingsområde vest blir her presentert:

#### *By- og tettstedsutvikling*

- Utbygging av boligområder og arbeidsplasser skal i hovedsak skje innenfor de etablerte by- og tettstedsstrukturene. I arealplanleggingen skal transformasjon og fortetting i by- og tettsted og rundt kollektivknutepunkter vurderes som virkemidler for å unngå uønsket spredning av bebyggelse.
- Fortetting skal skje med kvalitet. Gjennom arealplanleggingen skal det legges til rette for god funksjonsblanding som fremmer trafiksikkerhet, barns lekemuligheter og stedets karakter.
- Byer og tettsteder skal utvikles slik at livskvalitet og helse fremmes gjennom god stedsforming, attraktive og tilgjengelige utearealer, og infrastruktur som fremmer miljøvennlig transport.
- By- og stedsutvikling skal ivareta og bygge videre på viktige kulturhistoriske kvaliteter, stedets karakter og identitet.
- Det skal legges vekt på høy estetisk og arkitektonisk kvalitet ved planlegging og utforming av fysiske tiltak.
- Sentrumsområdene skal planlegges og tilrettelegges for handel og kulturtilbud, og tilby gode og inkluderende møteplasser for alle.
- I den kommunale planleggingen skal det stimuleres til redusert bilbruk gjennom tiltak.
- Det må søkes gode løsninger for tilgjengelighet til kollektivtransport og overgang mellom ulike transportmidler.
- Forbedring av kollektivtilbudet skal være vurdert før utbygginger av vegsystemet gjennomføres.
- Arbeidsplasser, besøksintensive virksomheter og nye boligområder bør lokaliseres i gangavstand fra gode kollektivtilbud.
- Det skal legges til rette for gående og syklende gjennom et trafiksikkert og sammenhengende gang- og sykkelveinett.
- For å imøtekomme dagens og framtidens boligbehov, skal det legges til rette for tilstrekkelig antall egnede boliger. Boligene, og områdene mellom bygd bolig og uteområdene, skal ha gode løsninger med tilgjengelighet for alle.
- Boliger, skoler og barnehager skal ha trygg ferdsel til lek og annen aktivitet i en variert og sammenhengende grønnstruktur med gode forbindelser til omkringliggende naturområder.
- Grøntområder, parker, gang- og sykkeltraseer og turdrag innen og mellom boligområder, nærturområder, skole, butikk og andre viktige servicepunkter, skal sikres gjennom kommunens arealplaner.
- Uteområder skal i størst mulig grad sikres en design med universell utforming.

#### *Naturressurser, kulturminner og landskap*

- Viktige naturområder må forvaltes slik at områdenes kvalitet ikke forringes. Naturmangfoldet bør være kartlagt som grunnlag for kommunal planlegging.
- Viktige friluftslivsområder, lokalt og regionalt, skal sikres som ressurs og grunnlag for å ivareta de unike mulighetene Nordland har som aktivitets- og opplevelsesarena.

#### *Næringsutvikling*

- Arealplanleggingen skal sikre næringslivets behov for forutsigbarhet og legge til rette for utbyggingsareal, ressursgrunnlag og infrastruktur som vei, vann, kraftlinjer og bredbånd.

#### *Kystsonen*

- Planlegging i sjø og på land må ses i sammenheng, og avklare ferdsel, farleder, fiske, akvakultur og natur- og friluftsområder.
- Strandsonen skal bevares som et attraktivt og tilgjengelig område for friluftsliv og naturopplevelse. Viktig naturmangfold skal ivaretas.

#### *Klima og klimatilpassing*

- Energibruk og tilrettelegging for nye miljøvennlige energiløsninger, skal være et gjennomgående perspektiv i kommuneplaner og planer som legger til rette for utbygging.
- Kommunene bør gjennom planlegging og veiledning legge til rette for at bebyggelse og infrastruktur lokaliseres og utformes for en effektiv utnyttelse av fjernvarme.
- Kommunene bør vurdere hvordan blå-grønn infrastruktur kan bidra til å forebygge flomødeleggelse og overvannsproblemer gjennom aktiv bruk av vannsystemer og grønne områder.

#### ***Kommuneplanens arealdel, vedtatt 2014***

Kommuneplanens arealdel 2014-2026 (KPA) ble vedtatt av Bodø Bystyre den 19. juni og 11. september 2014. Planen har som formål å legge til rette for en god og levende kommune med varierte tilbud og et mangfoldig bymiljø. Planen skal legge tydelige rammer for utbygging og være et verktøy for god og effektiv saksbehandling i plan- og byggesaker.

Planområdet er båndlagt etter plan- og bygningsloven, gjennom KPA, med krav om at det utarbeides en områderegeringsplan. KPA betegner området som et utviklingsområde hvor både utnyttelse, høyder, og bruk kan endres gjennom ny planlegging, jf. KPA § 12.11.2.

Kommuneplanens arealdel gir også andre føringer som vil ha betydning for planarbeidet. Her trekkes frem de mest relevante:

#### *Mål for utvikling av sentrum*

- God sammenheng mellom ny og eksisterende bygningsmasse
- Bevare kvartalsstruktur og viktige siktlinjer i retning nord-sør og øst-vest
- Sikre fysisk og visuell kontakt mellom sjø og land
- Øke arkitektonisk og estetisk kvalitet på bygningsmasse og uterom

#### *Støy*

Støygrenser fastsatt i retningslinje T-1442/2012 (erstattet av ny T-1442/2016) gjelder i hele kommunen. Det skal dokumenteres at man er innenfor de støygrenser som er satt både for innendørs og utendørs støy.

Planområdet ligger per i dag i gul flystøysone. Det skal i utgangspunktet ikke bygges boliger eller annen støyømfintlig bebyggelse i gul flystøysone, men siden flyplassen ligger så nært byen er det gitt muligheter for bygging såfremt det gjennomføres avbøtende tiltak. Ved flytting av flyplassen (senest 2024) vil området ligge utenfor flystøysonen.

#### *Miljø og klima*

Alle tiltak i kommunen skal utformes med tanke på å sikre miljøet i et globalt perspektiv og et lokalt perspektiv. Alle reguleringsplaner skal utarbeides med mål om å legge til rette for fremtidsrettede miljø- og klimaløsninger.

Med hensyn til havnivåstigning og stormflo er byggegrensen satt til kote 3,5 (NN1954). Områdeplanen må inneholde vurderinger av effekt av havnivåstigning og bølgepåvirkning. Vurderingene kan medføre at byggegrensen kan settes både høyere og lavere enn veiledende byggegrense.

#### *Risiko og sårbarhet*

Ved utarbeidelse av planer for utbygging må det gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbygging og eventuelle endringer i forhold som følge av planlagt utbygging.

#### *Universell utforming*

For boligprosjekter med 10 boenheter eller flere, må minimum 10 % av boenhetene være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse.

Krav fastsatt i Teknisk forskrift skal være gjeldene.

#### *Barn og unges interesser*

Barn og unge skal gis mulighet til å synliggjøre sine interesser og være en aktiv medvirkningspart i planarbeidet.

#### *Handel*

Det tillates ikke etablering av kjøpesenter innenfor planområdet. Maksimalt 3000 m<sup>2</sup> forretningsareal er tillatt.

#### *Parkering*

KPAs krav til antall parkeringsplasser for sykkel og bil for ulike virksomheter skal gjelde.

Av samlet antall parkeringsplasser skal minimum 5 % være utformet og reservert for forflytningshemmede. Parkeringsplassene skal være i kortest mulig gangavstand fra hovedinngang.

Parkeringsplass skal ikke være lengre unna enn 250 m fra aktuell bygning.

Parkering skal legges i parkeringsanlegg eller under bakken/bygg.

Det må være tilstrekkelig varelevering og serviceparkering, samt tilgang for utrykningskjøretøy til de ulike tiltak innenfor planområdet.

Det kan helt eller delvis kjøpes fri fra krav om antall parkeringsplasser. Innbetalt beløp skal brukes til bygging av parkeringsanlegg.

Ved nedbygging av eksisterende parkeringsplasser skal disse normalt regnes inn i parkeringskravet i tillegg til de antall parkeringsplasser som nybygg utløser.

#### *Uteoppholdsareal*

Alle boliger skal ha tilgang til både privat og felles uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealene skal være egnet til rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper. Arealet må plasseres slik at god kvalitet oppnås, herunder forhold til sol og lys, støy og annen miljøbelastning.

#### *Bebyggelse og anlegg*

Ny bebyggelse skal blant annet bygges med kvalitet og ta hensyn til naboskap og landskap. Det er tilknytningsplikt for fjernvarme for både offentlige og private bygg. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten dersom det kan dokumenteres at alternative løsninger vil være miljømessig bedre.

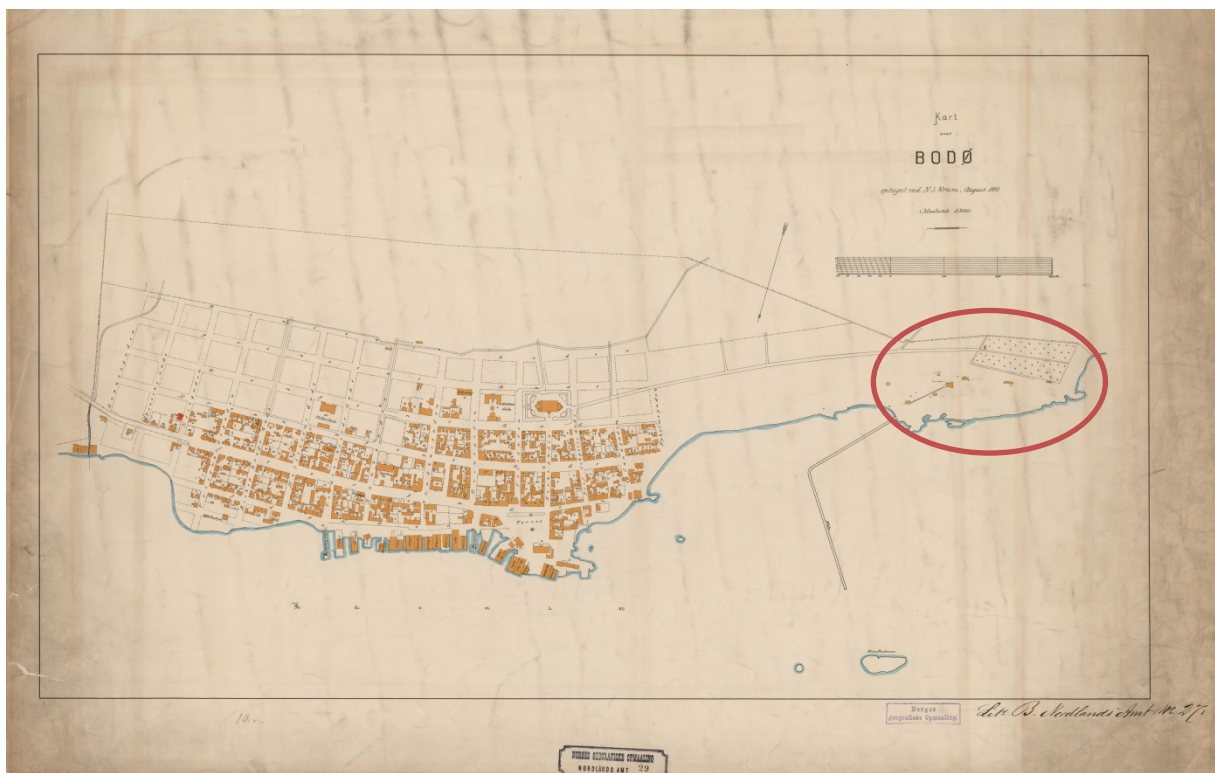
#### *Kollektivtrafikk og trafiksikkerhet*

Kollektivtrafikk må sikres god fremkommelighet og det må vurderes om det skal tilrettelegges for nye busstraseer gjennom området.

Alle prosjekter skal ha trafiksikker skolevei.

## 2 Beskrivelse av området

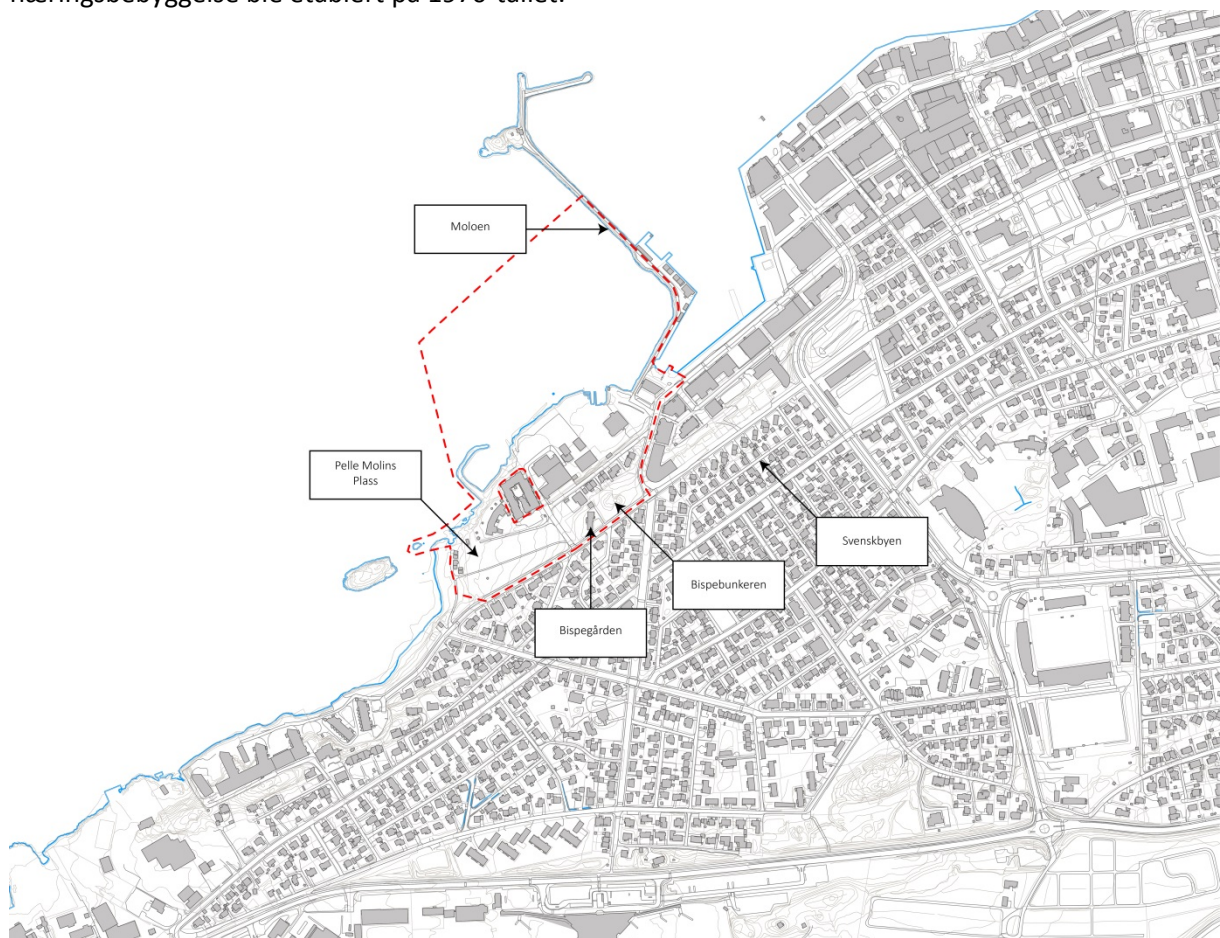
### 2.1 Historisk bruk



Figur 6: Kart over Bodø fra 1893. Planområdet er innenfor rød sirkel. Kilde: NGO

Området lå opprinnelig et godt stykke utenfor bybebyggelsen (figur 6). Kirkegården, etablert i 1885, og noen få naust og boder var det eneste som var i området. Da moloen sto ferdig i 1904, la båtene seg på innsiden av moloen og dro i land med småbåter. Utbygging i området startet med slipp på

slutten av 1940-tallet samt bispegården og boligene rundt utover 1950-tallet. Senere ble området mot sjøen planert ut og fylt med stein for å legge til rette for næring og industri. Løvdals næringsbebyggelse ble etablert på 1970-tallet.



Figur 7: Historiske lokaliteter i og rundt planområdet.

### **Bunker**

Bunkeren som er kalt «Bispebunkeren» ble bygget av tyskerne under 2. verdenskrig. Den var en del av «Atlaterhavsvollen», en forsvarslinje som strakk seg fra Norge til Spania. Bunkeren er en av fem bunkere som ble bygget for å forsvare mot angrep fra sjøen (kilde – byen vårres). Bunkeren er regulert til bevaring gjennom reguleringsplan for Nerbyen.

### **Bispegården**

Bispegården er bygget i 1955-56 og har vært bosted for biskopen i Sør-Hålogaland frem til 1. september 2015, da prestenes boplikt ble opphevet. Bygget retter seg direkte nord-sør og er regulert til bevaring gjennom reguleringsplan for Nerbyen.

### **Pelle Molins Plass**

Bodø gamle kirkegård ble etablert i 1885, men det viste seg at jordsmonnet gjorde at området passet dårlig som kirkegård. Det ble etablert ny kirkegård på Hernes i 1899 og siste begravelse som fant sted i Breivika var i 1919. Totalt ble det gravlagt 745 personer på kirkegården. Store deler av kirkegården ble ødelagt under 2. verdenskrig i forbindelse med byggingen av tyskernes forsvarsanlegg (kilde – byen vårres).

Området har i dag sitt navn etter den svenske dikteren Pelle Molin, som kom til Bodø i 1894 og døde i 1896, bare 32 år gammel. Det ble reist en minnestøtte etter dikteren i 1906 med midler innsamlet i Sverige.

Noen av gravstøttene er samlet i nedre del av plassen og området er i dag et yndet utfartssted for Bodøs befolkning, spesielt om sommeren (kilde – byen vårres).



Figur 8: Pelle Molins Plass. Foto: Bodø kommune

### *Moloen*

Stortinget bevilget i 1890 penger for å bygge moloen. Det meste av steinen ble fraktet med lokomotiv fra Breivika (figur 9). På det meste var det over 100 mann i arbeid og moloen sto ferdig i 1904. Etter 100 år med havnevirksomhet i Bodø hadde byen endelig en sikker og god havn (kilde bodohavn.no).

I 1980 ble moloen gitt en forlengelse østover. Moloen huser i dag syv steinskulpturer laget av den engelske billedhuggeren Tony Cragg. Disse ble satt opp i 1993 og er en del av Skulpturlandskap Nordland.

I tillegg til moloens bølgedempende funksjon er den et godt brukt rekreasjonsområde både ved fine sommerdager og på uværsdager.



Figur 9: Lokomotivet «Putten» og jernbane for fraktning av stein ved etableringen av moloen. Bildet er tatt i 1904.  
Kilde: Gamlebodo.com

### *Svenskebyen*

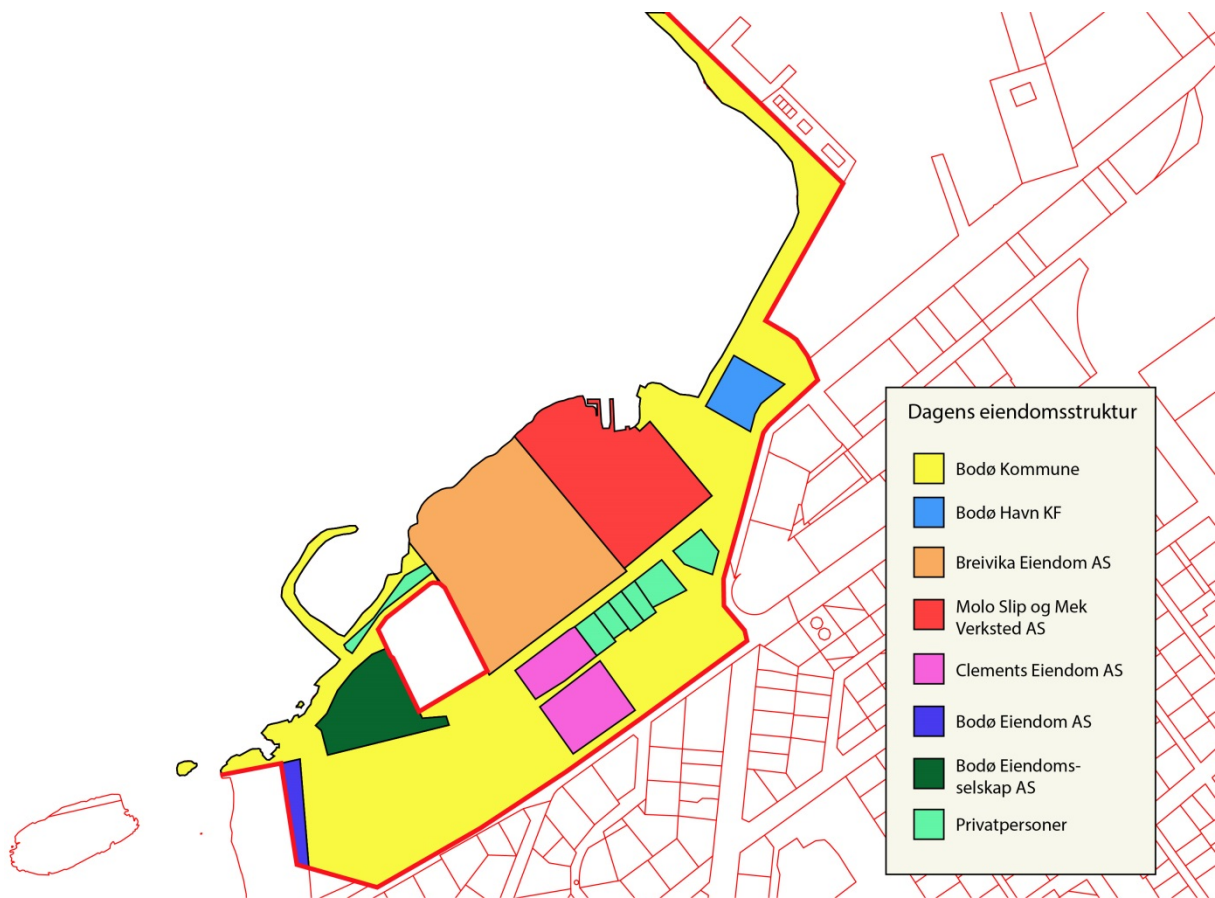
Etter bombingen av Bodø i 1940 var bolignøden stor. Som svensk nødhjelp ble det gitt en gave bestående av 107 leiligheter som ble satt opp like vest for sentrum. Husene, av typen «Norge», ble levert som elementbygg og kunne dermed reises svært raskt. Reguleringen av svenskebyen var uvanlig tett for Bodøs befolkning, men ble allikevel et meget attraktivt boområde. Ulike påbygg oppgjennom årene har ført til at, de en gang så ensformige husene, har fått et mer variert uttrykk (kilde – byen vårres). Svenskebyen er i dag regulert til bevaring.



Figur 10: Svenskebyen på 1950-tallet. Kilde: Bodø kommune, Rapport fra Svenskebyen 2006



## 2.2 Eiendomsforhold

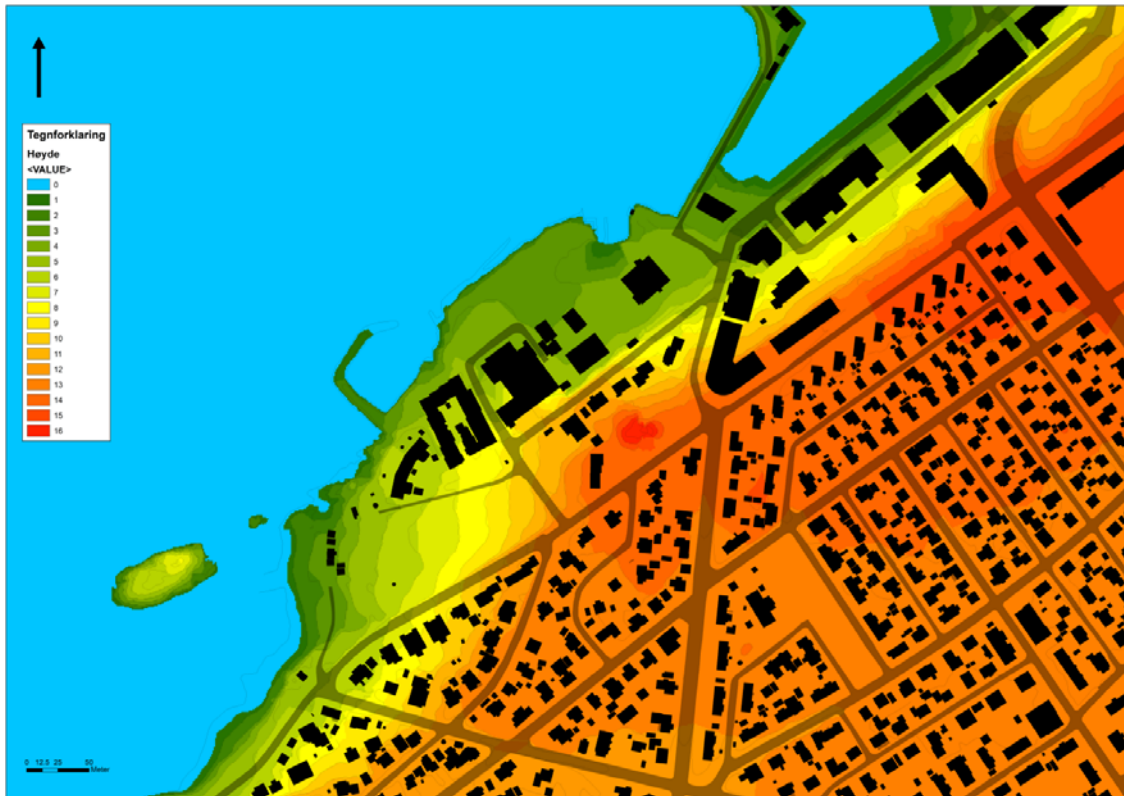


Figur 11: Dagens eiendomsstruktur

Kommunen er den største grunneieren i området. Bodø Kommune er eier av veiene, Pelle Molins Plass, havnepromenaden, Bispehaugen med lekeplass og parkeringsplassen mellom Molostua og Molo Slip og Mek Verksted. Bodø Havn KF er eier av eiendommen hvor Molostua står. Breivika Eiendom AS og Molo Slip og Mek Verksted AS er de største private grunneierne. Det er syv privatboliger innenfor områdeavgrensningen hvor seks av disse eier sin egen eiendom, mens en bolig fester grunn av kommunen. Bispegården og et næringsbygg like ved forvaltes av Clements Eiendom AS på vegne av Stiftelsen Bispedømmerådes og Opplysningsvesenets Fond. Barnehagen innenfor området eies av Bodø Eiendomsselskap AS. Bodø Eiendom AS har en eiendom helt vest i området.

## 2.3 Topografi og landskap

Området ligger ved sjøen og møtet mellom land og sjø er i all hovedsak menneskeskapt, med planering og utfylling i sjø. Den største delen av området med næringsbebyggelse er planert ut og ligger på rundt kote 4. Det er et skarp skille mot Tolder Holmers vei på opp mot 5-6 meter i høydeforskjell. Bispebunkeren danner planområdets høyeste terrengpunkt på 17 moh.



Figur 12: Høydemodell



Figur 13: Utfylling langs sjøen. Foto: Bodø Kommune

## 2.4 Bebyggelse og anlegg



Figur 14: Type bebyggelse

Dagens næringsbygninger innenfor planområdet er, bortsett fra bispegården, stort sett bygget på slutten av 70-tallet og i løpet av 80-tallet. Boligene stammer fra slutten av 50-tallet.

På sørsiden av Prinsens gate er det stort sett småhusbebyggelse og eneboliger i 1-3 etasjer, mens på nordsiden er området transformert til leilighetsbygg i opp til syv etasjer + to tilbaketrakkede etasjer. Nærings- og kontorbyggene varierer i størrelse og høyde. Kvartal 98, området øst for planavgrensningen, har siden starten av 2000-tallet blitt utviklet til leilighetsbygg hvor 1. etasje mot offentlig gate stort sett har utadvendte virksomheter. Siste byggetrinn er under fullføring per 2017.

## 2.5 Kulturminner og kulturmiljøer



Figur 15: Bygninger og områder med bevaringsverdi innenfor områdeavgrænsningen

Både bunkeren og bispegården er regulert til bevaring gjennom reguleringsplan for Nerbyen, vedtatt i 2008. Disse bestemmelsene skal i hovedsak videreføres i planarbeidet. Mindre justeringer kan gjøres for å tilpasse bestemmelsene bedre til de konkrete kulturminnene. Områdene tas også med for å kunne bidra til helheten i området.

### **Bispebunkeren**

Bunkeren skal bevares og området rundt skal ikke bebygges (figur 15), jf. Reguleringsplan for Nerbyen § 7.1.1.

### **Bispegården**

Reguleringsplan for Nerbyen har følgende bestemmelser knyttet til bevaring av bygningen:

*Før igangsetting av tiltak utover vanlig vedlikehold, må det hentes inn uttalelse fra regional vernemyndighet. Dette gjelder tiltak både i interiør og fasade, samt plassen rundt selve bygningen, jf. Kulturminneloven § 15a.*

*Bygningens volum, hovedform og møneretning kan ikke endres. Tilbakeføring er tillatt.*

*Det er ikke tillatt med fasadeendringer som forandrer bygningens tidstypiske karakter. Herunder skiftning av vinduer, fasademateriale og taktekkingsmateriale.*

*Originale detaljer skal beholdes, det er ikke tillatt med ny ornamentikk som bryter med bygningens stilart.*

*Det tillates ikke arker og karnapp på bygninger som ikke har hatt dette tidligere.*

*Alle skilt skal underordne seg fasaden.*

*Eventuelle påbygg/tilbygg skal underordne seg hovedfasaden, men kan ha en høyere takhøyde.*

*Det tillates trappe-/heishus som er inntil 3 meter høyere enn tillatt gesimshøyde, dette skal da gis et begrenset omfang.*

## 2.5 Grønnstruktur



Figur 16: Grønnstruktur i og rundt området

Det finnes en god del grønnstruktur rundt planområdet. Noe av grønnstrukturen er offentlig tilgjengelig hele året og hele døgnet, mens andre områder ligger innenfor barnehager og private fellesområder og vil dermed kunne være tilgjengelig etter arbeidstid og ved tillatelse.

Det planlegges park i «Kvartal 99», ved Hologalandsgata, hvor det i dag er parkeringsplass. Her skal det etableres parkeringsanlegg under og park på toppen (øverst til høyre i figur 16).

Det vil innen kort tid bli etablert en større offentlig lekeplass på Leif Jenssons Plass, mellom Parkveien og Fredensborgveien (det avlange området nederst mot høyre i figur 16).

## 2.6 Teknisk infrastruktur

### Tilkomst

Kollektivtransporten går per i dag i Hologalandsgata og langs Fredensborgveien. Nærmeste busstopp ligger 300 meter unna og bussgaten i Dronningensgate er 650 meter fra planområdet. Togstasjonen er i luftlinje 1,2 km unna, hurtigbåtkaia er 550 meter og bussterminalen for regionbussene er også 550 meter unna. Terminalen til Bodø lufthavn ligger 750 meter unna.



Figur 17: Viktigste veier og kollektivtilbud

Veier inn til området er fra Moloveien, Prinsens gate og Bispeveien. Tolder Holmers vei er i dag adkomst til boligene i området og næringsbyggene langs denne veien.

Fra Stormen til Molostua er det 350 meter.

### **Vann og avløp**

Det skal i utgangspunktet ikke være noen store utfordringer innenfor vann og avløp. Rør osv. må dimensjoneres i henhold til planlagt bebyggelse.

## **2.7 Sosial infrastruktur**

Området ligger i sentrum av Bodø og har kort vei til det meste av tjenester. Nærmeste barnehage ligger 100-200 meter fra planområdet og nærmeste skoler er St. Eystein skole, 400 meter unna, og Aspåsen skole, 600 meter unna.

Aspåsen skole skal totalrenoveres i perioden 2018-2020.

## **3 Organisering og gjennomføring**

### **3.1 Utbyggingsstrategier**

Utviklingsområde vest skal omformes fra å være et næringsområde i nær tilknytning til bykjernen til å bli en forlengelse av bystrukturen vestover. Planleggingen skal legge til rette for at området skal bli et moderne, bærekraftig og attraktivt by- og boområde. For at dette skal være mulig er det avgjørende at utbyggingen, type bebyggelse, energi- og transportløsning med videre, er så miljøvennlig og fremtidsrettet som mulig.

Det skal gjennomføres en mulighetsstudie som skal se på ulike muligheter for utvikling av området. Studien skal gi ulike alternativer for det videre planarbeidet. Med grunnlag i de utarbeidede mulighetsstudiene skal det velges et konsept som man ønsker å gå videre med og som områdeplanen skal ta utgangspunkt i.

Med de rammer og føringer som ligger i overordnede planer og retningslinjer står en relativt fritt til å foreslå en fremtidig utvikling av området. Mulighetsstudien vil dermed være avgjørende for det videre planarbeidet og hvilke utbyggingsalternativer og strategier som skal velges.

### **3.2 Antatte problemstillinger og utredningsbehov**

#### **3.2.1 Byutvikling**

Det må planlegges slik at forholdet til sentrum blir styrket og at området fremstår som en naturlig utvidelse av dagens bystruktur. Områdeplanen og detaljreguleringsplaner må redegjøre for hvordan ny bebyggelse i området forholder seg til eksisterende bebyggelse i og utenfor planområdet. Det må gjøres rede for arkitektonisk utforming, høyder, fjernvirkning, opplevelsen av bebyggelse sett fra gateplan, publikumsrettet virksomhet på gateplan, gode uteoppholdsarealer, offentlige rom og andre tema som anses av betydning for byutvikling og bystruktur.

I denne sammenheng må det ses spesielt på områdets forhold til sjøen, gangveier og siktlinjer. Det må vurderes om havnepromenaden kan utvikles videre vestover mot Pelle Molins plass. I tillegg bør flere av dagens funksjoner og tilbud i område bevares og videreutvikles. Spesielt gjelder dette områdets tilknytning til båtlivet og sjøen.



Figur 18: Området sett fra moloen. Foto: Bodø kommune

### 3.2.2 Miljøambisjoner

Området har ambisjon om å utbygges på en bærekraftig måte, både sosialt, miljømessig og økonomisk. Dette skal skje med utprøvd teknologi og utredes nærmere i utviklingsfasen. Dersom nye og uprøvde løsninger skal testes ut, må omfang og risiko utredes opp mot risikoavlastning fra medspillere i hvert enkelt tilfelle.

### 3.2.3 Handel

Det må ses på hvordan handel og andre servicefunksjoner kan bidra til å skape et godt bymiljø i området. Samtidig må det dokumenteres at omfanget av tilbudet står i forhold til etterspørselen i markedet. Det vil si at tilbudet skal være tilpasset stedets kundegrunnlag og handelsomland. Forholdet mellom handelen i nåværende sentrum og konsekvensene ved utvidelse av bystrukturen må utredes og dokumenteres.

Gjeldende kommuneplanens arealdel (2014-2026) begrenser mengden forretning i området til maks. 3000 m<sup>2</sup>. En endring av bestemmelsen skal vurderes gjennom rulleringen av kommuneplanens arealdel.

### 3.2.4 Trafikk

Planleggingen skal legge til rette for en kompakt og bærekraftig byutvikling. Det bør dermed utredes hvordan man kan legge til rette for et byområde hvor menneskets behov kommer foran bilens. Området må ses i sammenheng med kollektivnettet, og adkomst til området samt interntrafikk skal være på fotgjengernes premisser.

Det skal utarbeides en trafikkanalyse som redegjør for tiltakets konsekvenser for trafikksituasjonen og støy- og luftforurensning. Det skal foreslås avbøtende tiltak der det er mulig for å oppnå gode løsninger.



### **3.2.5 Støy**

Hele planområdet ligger per i dag innenfor gul flystøysone (Lden 52 dBA – Lden 62 dBA). Det er planlagt at F16-flyene skal slutte å operere fra Bodø luftstasjon i 2021. I tillegg vil flyplassen flyttes lengre sør på halvøya omkring 2024. Dette vil føre til at området vil bli mindre støyutsatt enn i dag.

Utover flystøy er det få støykilder i området.

For nye tiltak må støyrapport foreligge ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan. Dersom områdereguleringsplanen åpner for tiltak uten detaljreguleringsplan må støyrapport for tiltakene være en del av områdereguleringsplanen.

Planleggingen skal legge opp til at støyende virksomheter ikke forstyrrer bomiljøet. Dette gjelder også fra støykilder på sjø.

### **3.2.6 Kulturminner og kulturmiljø**

Bispegården og Bispebunkeren skal bevares i henhold til bestemmelser gitt i reguleringsplan for Nerbyen. Bevaring og utvikling skal balanseres slik at eiendommene kan benyttes på best mulig måte samtidig som man ivaretar kulturminnene. Konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø skal beskrives.

### **3.2.7 Sosial infrastruktur**

Konsekvenser for barnehager, skoler og andre offentlige servicetilbud skal beskrives.

### **3.2.8 Teknisk infrastruktur og miljøforhold**

Konsekvenser for vann, avløp, overvann, energi og renovasjon skal beskrives. Vannforskriftens § 12 skal vurderes.

### **3.2.9 Barn og unges interesser**

Konsekvenser for barn og unges interesser skal beskrives. Det skal spesielt ses på konsekvenser for leke- og uteoppholdsarealer og legge til rette for trygge skoleveier.

### **3.2.10 Universell utforming**

Konsekvenser for funksjonshemmede, bevegelsehemmede og orienteringshemmede skal beskrives.

### **3.2.11 Grunnundersøkelser**

Det skal utføres grunnundersøkelser for å kartlegge grunnforhold og forurensning i grunnen i detaljreguleringsplaner. Forslag til tiltak skal beskrives. Dersom områdereguleringsplanen åpner for tiltak uten detaljreguleringsplan må grunnundersøkelser for tiltakene være en del av områdereguleringsplanen.

### **3.2.12 Friluftsliv**

I området i dag er det flere plasser som er godt egnet for friluftsliv, spesielt Moloen og Pelle Molins plass. En utbygging i området må være med å forsterke disse og bidra positivt til friluftslivet i byen. Friluftskartleggingen skal legges til grunn i den videre utredningen av temaet.

### **3.2.13 Vindforhold**

Konsekvenser for vindforhold ved nye tiltak og bebyggelse må utredes og beskrives.

### 3.3 Risiko og sårbarhetsanalyse

Det skal utarbeides en ROS-analyse for området. Det skal redegjøres for analysens konklusjoner og forslag til sikringstiltak, og hvordan disse følges opp i plankart og bestemmelser.

### 3.4 Utbyggingsavtale

Området transformeres fra næringsbebyggelse til sentrumsformål med mulighet for boliger, tjenesteyting, forretning osv. Det må etableres offentlige rom og offentlig infrastruktur tilpasset disse formålene. Grunneiere og utbyggere må påregne å skulle helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak, også utenfor egen eiendom/detaljplanområde.

Styring av offentlige tiltak i området skjer ved å knytte rekkefølgebestemmelser til reguleringsplanene som følges opp med utbyggingsavtaler med grunneiere/utbyggere. Kostnader som belastes utbygger eller grunneier skal stå i forhold til det aktuelle prosjektet, jf. PBL § 17-3.

### 3.5 Organisering

Arbeidet og organiseringen med områdeplanen gjøres i henhold til undertegnet samarbeidsavtale.

Det er etablert en samarbeidsgruppe mellom de tre største private grunneierne i planområdet og kommunen. Kommunens deltakelse består av representanter for kommunen som grunneier og kommunen som planmyndighet. Utover dette trekkes det inn andre kommunale virksomheter etter behov.

Resterende grunneiere innenfor området skal få fortløpende informasjon og mulighet til å medvirke. Det skal avholdes grunneiermøter i tråd med fastsatt fremdriftsplan.

### 3.6 Medvirkningsopplegg

I tillegg til grunneiermøter vil det være viktig med god informasjonsflyt til naboer av planområdet. Målet må være at det ikke skal komme som et sjokk på noen når bygningene begynner å reise seg om hvordan de ser ut og hvor høye de er mv. Det må dermed kjøres medvirkningsprosesser fra et tidlig stadium slik at grunneiere, naboer og andre kjenner til planprosessen og gis anledning til å bidra med synspunkter og forslag til tiltak.

Ved melding om oppstart vil det bli avholdt et informasjonsmøte for allmenheten hvor man får informasjon om de tanker man har for området og det vil være mulighet for å gi innspill til planprosessen.

Samtidig med mulighetsstudien skal det gjennomføres et medvirkningsopplegg blant befolkningen hvor de kan komme med forslag til hva som bør inn i det nye området og hvordan området kan utvikles til å være et godt by- og bomiljø. Forslagene vil bli benyttet sammen med de profesjonelle aktørenes mulighetsstudier for å velge et konsept man skal gå videre med.

Når forslag til områdeplanen legges på høring vil alle kunne gi uttalelse til forslaget. Det legges i utgangspunktet ikke opp til noe ytterligere medvirkningsprosess i denne perioden, men planforslaget skal gjøres spesielt kjent blant de som har bidratt i prosessen tidligere og andre grupper som bør gi sin uttalelse til forslaget.

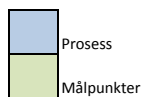
### **3.7 Fremdriftsplan**

Fremdriftsplanen med tidspunkt for medvirkningsopplegg og grunneiermøter vises som vedlegg på neste side.

Fremdriftsplan Utviklingsområde Vest

Sist revidert: 16.07.2017

	2017												2018												2019												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Utarbeide planprogram	[Prosess]																																				
Politisk behandling planprogram							30. aug.																														
Melding om oppstart og høring planprogram								[Prosess]	[Prosess]	[Prosess]	[Prosess]																										
Bearbeiding av planprogram etter høring												[Prosess]	[Prosess]																								
Fastsetting planprogram													[Målpunkt]																								
Utarbeide grunnlagsdokumenter og utlysning av mulighetsstudie													[Prosess]	[Prosess]	[Prosess]																						
Mulighetsstudie														[Prosess]	[Prosess]	[Prosess]	[Prosess]																				
Kontrahering konsulent planarbeid																			[Prosess]	[Prosess]																	
Utredninger (trafikk, grunnundersøkelse ol.)																				[Prosess]	[Prosess]	[Prosess]	[Prosess]														
Utarbeide planforslag																					[Prosess]	[Prosess]	[Prosess]	[Prosess]	[Prosess]												
Politisk behandling planforslag																																					
Høring planforslag																																					
Bearbeiding av planforslag																																					
Vedtak planforslag																																					
Medvirkningsopplegg																																					
Grunneiermøte																																					





Postboks 319  
8001 Bodø  
Telefon 75 55 50 00  
[www.bodo.kommune.no](http://www.bodo.kommune.no)