BOLIGPRODUSENTENE

Bodø kommune
Pb. 319,
8001 Bodø
postmottak@bodo.kommune.no

Deres ref. 2024/1938	Deres brev av:	Vår ref. MG/LJH	Dato:16.11.2025

FORSLAG TIL KOMMUNEPLANS AREALDEL 2026-2038 FOR BODØ KOMMUNE - BOLIGPRODUSENTENES HØRINGSSVAR

Oppsummering

1. **Kommuneplanen må forenkles og være overordnet**
   Forslaget til ny kommuneplan har for detaljerte, uklare og skjønnsmessige bestemmelser. Den inneholder bestemmelser som hører hjemme på reguleringsplannivå eller i byggesaksbehandling. Dette skaper uforutsigbarhet, øker kostnader og forlenger saksbehandlingstiden.

2. **Forslaget bryter med politiske føringer**
   Bystyret har gitt klare signaler om at planen skal være enkel, basert på nasjonale minstekrav og bidra til effektiv saksbehandling. Høringsforslaget oppfyller ikke disse føringene.

3. **Planen må gi forutsigbarhet og fleksibilitet**
   Kommuneplanen skal være et langsiktig styringsverktøy som fastsetter hovedtrekkene i arealdisponeringen, ikke detaljer som begrenser stedstilpassede løsninger eller krever omfattende utredninger i byggesaker.

4. **Arealdisponering: Hunstad Sør og Svartlia må videreføres som boligområder**
   Å omgjøre disse områdene til LNFR vil bryte med inngåtte avtaler, undergrave tilliten til kommunens planprosesser og få store konsekvenser for boligforsyning, arbeidsplasser og verdiskaping i Bodø.

5. **Oppfordring til kommunen**
   Vi anmoder om en kraftig forenkling av kommuneplanen, med bestemmelser på riktig nivå. Kommunen må ta rollen som tilrettelegger og koordinator for boligbygging og sende et revidert forslag ut på ny høring.

INNLEDNING

Boligprodusentenes Forening viser til Bodø kommunes forslag til kommuneplanens arealdel 2026 - 2038. Forslaget har vært på høring fra 4.10.2025, og har høringsfrist 16.11.2025. Her følger Boligprodusentenes høringssvar.

Om Boligprodusentene

Boligprodusentenes Forening er en interesseorganisasjon for boligproduserende bedrifter i Norge. Foreningen har over 800 medlemsbedrifter (kjeder, enkeltbedrifter i kjedene og enkeltstående bedrifter). Våre medlemmer står for over halvparten av boligbyggingen her i landet. Foreningens virksomhet er særlig rettet mot næringspolitiske spørsmål og utvikling innenfor boligbyggingen. Vi arbeider aktivt for å styrke kompetansen og ivareta lønnsomhet i bransjen. Ytelser fra foreningens medlemmer skal kjennetegnes av trygghet, kvalitet og bærekraft.

BOLIGPRODUSENTENES VURDERING

Gjeldende kommuneplan for perioden 2022–2034 består av 126 sider og er svært omfattende. Den inneholder detaljerte bestemmelser som i stor grad hører hjemme på reguleringsplannivå eller som vurderinger i byggesaksbehandlingen. I tillegg har den flere bestemmelser som gjentar TEK17 krav eller har strengere krav enn TEK17. Dette gjør praktiseringen av kommuneplanen konfliktfylt, kostnadsdrivende og lite forutsigbar for bransjen ved utarbeidelse av planforslag og byggesaker. Boligprodusentene mener derfor det er avgjørende at det gjennomføres betydelige endringer og forenklinger. Slik at ny kommuneplanen blir et overordnet verktøy og har et langsiktig perspektiv som gir forutsigbarhet for utviklingen av kommunens fysiske behov fram mot 2038.

Slik vi har oppfattet det, så har det politiske flertallet i Bodø gitt tydelige føringer om at kommuneplanen skal forenkles. Videre at kommunen ikke skal innføre lokale byggeregler som medfører økte kostnader utover de allerede omfattende kravene som fremkommer pbl med forskrifter, statlige planretningslinjer, retningslinjer, normer m.m. Det er også gitt klare signaler om at kommuneplanen skal utformes som et effektivt verktøy for god og smidig saksbehandling i plan- og byggesaker. Planen skal bidra til forutsigbar arealforvaltning for næringsliv og innbyggere, og samtidig legge til rette for vekst.

I bystyrets behandling om å legge forslaget ut til offentlig ettersyn av 18.9.2025 står det:

<u>Følgende innarbeides:</u>
Ved behandling av planforslag, planinitiativ og detaljereguleringsplaner skal Bodø kommune som hovedregel legge nasjonale føringer og minstekrav til grunn, for å sikre enkel saksbehandling, reduserte kostnader og nødvendig fleksibilitet.

<u>Følgende innarbeides:</u>
Lokale byggekrav.
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.

<u>Følgende utredes:</u>
Brev fra Kommunal- og distriktsdepartementet. 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.

Boligprodusentene vil understeke at en kommuneplan skal være et verktøy og virkemiddel til å gjennomføre samfunnsdelen og et overordnet styringsverktøy for arealbruk og samfunnsutvikling. Arealdelen må utformes i et langsiktig perspektiv for å sikre forutsigbarhet i hvordan kommunens fysiske behov skal løses, og hvilke arealer som skal avsettes til boliger, skoler, parker, næringsliv m.m. Planen skal fastsette hovedtrekkene i arealdisponeringen, samt rammer og betingelser for nye tiltak og ny arealbruk. Kommuneplanen skal gi føringer for reguleringsplaner og bør derfor ikke være mer detaljert enn nødvendig. Bodø kommunes forslag til ny kommuneplan har et tidsperspektiv helt til 2038, noe som i seg selv tilsier at planen bør være på et overordnet nivå og ikke for detaljert.

Boligprodusentene mener at forslaget til ny kommuneplan ikke oppfyller de politiske føringene som er gitt. Høringsforslaget har en høyere detaljeringsgrad enn det grunnlagsmaterialet og beslutningsgrunnlaget tilsier. Videre mener vi at konsekvensene av forslaget, samt flere av de svært detaljerte og uklare bestemmelsene, ikke er tilstrekkelig utredet. Bestemmelsene er i stor grad skjønnsmessige og pålegger boligbyggerne omfattende oppgaver. Det henvises til en rekke begrunnelser, redegjørelser, vurderinger og utredninger som må utarbeides både ved reguleringsplaner og byggesaker. Dette gjør kommuneplanen kostnadsdrivende, øker risikoen, gir lengre saksbehandlingstid og svekker forutsigbarheten for boligbyggere.

Flere bestemmelser regulerer forhold som tradisjonelt gjøres gjennom en reguleringsplan og i behandlingen av det enkelte byggetiltaket i byggesak, og er derfor unødvendig å ta inn på kommuneplannivået.

Mange av bestemmelsene i forslaget er også svært vanskelig å forstå, for både fagpersoner og jurister. Vi tror dette vil medføre at praktiseringen, tolkningen og forståelsen av de ulike bestemmelsene vil endre seg flere ganger gjennom behandling av plan- og byggesaker. Det vil gi svekket forutsigbarhet i plan- og byggesaksprosessene, som igjen vil bli svært tid- og ressurskrevende. Vi er også bekymret for at konfliktnivået vil øke betydelig mellom kommunens saksbehandlere, statsforvalteren, innbyggere, utbyggere, forslagstillere, tiltakshavere og ansvarlige søkere. Dette er unødvendig og kan ikke være hensikten med en ny kommuneplan. Det bør være et overordnet mål at kommuneplanen skal bidra til mer tillit, et tettere samarbeid og forståelse mellom kommunen og private om planlegging, utvikling, gjennomføring og finansiering av boligutbygging.

Det er i forslaget gjort nye vurderinger rundt arealreservene i kommunen, opp mot boliganalyser for kommunen. På bakgrunn av disse vurderingene er flere områder i gjeldende kommuneplanen foreslått omgjort fra utbyggingsformål til LNFR formål. Vi vil særlig trekke frem Hunstad Sør og Svartlia. Disse områdene har i flere tiår vært regulert til boligformål, og både kommunen og private aktører har investert betydelige ressurser i planlegging, infrastruktur og utbygging.

Boligprodusentene vil fraråde på det sterkeste at disse områdene blir gjort om til LNFR formål i kommuneplanen. Det er ikke bare en teknisk endring, men et politisk valg med direkte konsekvenser for vekst, arbeidsplasser og boligutvikling i kommunen. En slik omdisponering vil bryte med inngåtte avtaler og undergraver tilliten til kommunens planprosesser og få store konsekvenser for lokale utviklere, byggefirma og underleverandører, og vil ramme sysselsetting og verdiskaping i Bodø. Boligprodusentene anmoder kommunen til å stå ved tidligere vedtak og sikre forutsigbarhet for alle aktører. **Hunstad Sør og Svartlia må videreføres som boligområder i den nye kommuneplan.**

Boligprodusentene støtter ikke forslaget til ny kommuneplan og ber om at det omarbeides. Vi ønsker en kraftig forenklet og mer overordnet kommuneplan. Kommunen må i større grad ta en rolle som tilrettelegger og koordinator for å sikre tilstrekkelig boligbygging, og stå ved tidligere vedtak. Planbestemmelsene må kuttes ned til det som er nødvendig og som er hensiktsmessig for kommuneplannivået. Dette vil både sikre nødvendig fleksibilitet i planen og gi ønsket retning for den videre utviklingen av Bodø kommune. Et revidert forslag må sendes ut på en ny høring.

Bestemmelser må være på riktig nivå og ikke for detaljerte

Boligprodusentene mener at bestemmelsene i forlaget til kommuneplanen er for detaljerte, uklare og for skjønnsmessige. Kravene og bestemmelser må være mer overordnet som er hensiktsmessig for kommuneplannivået.

Boligprodusentene viser til tolkningsuttalelse fra KDD datert 11.12.2023 om detaljeringsgraden i kommuneplanbestemmelser, som vi mener er særlig relevant for forslaget til ny kommuneplan for Bodø kommune:

> *Plan- og bygningslovens prosessregler forutsetter at kommuneplanens arealdel (KPA) er en forskrift, dvs. et vedtak som gjelder rettigheter eller plikter til et ubestemt antall eller en ubestemt krets av personer. En KPA kan i praksis utarbeides for detaljert for kommuneplannivåets prosesskrav, slik at prosesskravene ikke samsvarer med innholdet i planen. Det er en direkte kobling mellom juridisk holdbare bestemmelser og graden av varsling, og det er derfor viktig at KPA holdes på et overordnet nivå.* ***En for detaljert KPA vil falle inn under forvaltningslovens bestemmelser om enkeltvedtak i kapittel IV. Dette innebærer blant annet krav om forhåndsvarsling og klagerett. Ordinært vil det være et krav om reguleringsplan for å fastsette bestemmelser som faller inn under definisjonen av enkeltvedtak etter forvaltningslovens regler.***
>
> *Det følger av pbl. § 11-1 annet ledd at «Kommuneplanen skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver, og bør omfatte alle viktige mål og oppgaver i kommunen. Den skal ta utgangspunkt i den kommunale planstrategien og legge retningslinjer og pålegg fra statlige og regionale myndigheter til grunn». Videre følger det av pbl. § 11-5 annet ledd andre punktum at «Kommuneplanens arealdel skal omfatte plankart, bestemmelser og planbeskrivelse hvor det framgår hvordan nasjonale mål og retningslinjer, og overordnede planer for arealbruk, er ivaretatt». Av dette følger at kommuneplanens arealdel skal fastsette hovedtrekkene i arealdisponeringen. Forarbeidene, jf. Ot.prp. 32 (2007-2008) Om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) kap. 6.11, merknader til § 11-7, presiserer at det er tale om* ***en grovmasket oversiktsplan som fastlegger, viser og binder opp hovedtrekkene i arealbruken. Forarbeidene understreker videre at arealdelen skal være en plan uten flere detaljer enn hva som er nødvendig for å sikre en overordnet styring av arealbruken i kommunen. Detaljregulering av arealbruken skal som hovedregel skje gjennom reguleringsplaner.*** Vår uthevning.

Kommuneplanbestemmelser med svært høy grad av detaljering bør derfor unngås. Det er uheldig om det er en høyere detaljering enn grunnlagsmaterialet og beslutningsgrunnlaget til kommuneplanen tilsier. Det blir usikkert om alle disse ønsker og krav er mulige å gjennomføre. Konsekvensene av slike bestemmelser er at de ikke er tilstrekkelig belyst, vurdert og bekjentgjort. Krav og føringene som gis i kommuneplanbestemmelsene bør være av overordet karakter som er hensiktsmessig på dette plannivået.

Boligprodusentene mener forslaget til ny kommuneplan går seg bort i detaljer som skal løses på reguleringsplannivået og i behandling av byggesaker. Dette er lite hensiktsmessig, og flere av bestemmelsene binder opp arealbruken på en måte som fordrer større vurderinger og avklaringer tilpasset det enkelte byggeprosjekt i reguleringsplan og byggesak.

Med så mange detaljerte, uklare og skjønnsmessige krav legges det i for liten grad opp til stedstilpassede løsninger. Slik det nå fremstår vil det skape betydelig vanskeligheter med å finne gode løsninger ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved behandling av byggesaker. Det vil kunne oppstå en betydelig mengde motstrid hvor "det beste blir det godes fiende". Dette vil være til hinder for å finne de gode løsningene tilpasset det enkelte prosjekt og utvikling av områder.

Vi mener at forslaget gir en uoversiktlig situasjon, vil medføre uforutsigbarhet, økt byråkrati og behov for mange tidkrevende plan- og byggesakprosesser. Det er svært uheldig og bør unngås. Det er mange bestemmelser som er uklare og må tolkes eller avklares før videre saksbehandling. Dette kompliserer saksbehandlingen av plan- og byggesaker unødvendig. Av erfaring vet vi at kravene vil bli tolket ulikt internt i kommunen. Vi tror også det vil medføre at kommunen underveis i saksbehandlingen vil endre tolkningen og praktiseringen av ulike bestemmelser. Forslaget vil også føre til at saksbehandlere i kommunen vil tolke kommuneplanens arealdel med henvisninger til ulike normer og retningslinjer på annen måte enn statsforvalter, utbygger, forslagstillere og ansvarlig søkere.

Flere krav i forslaget innebærer at det må gjennomføres detaljprosjektering ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner. Dette vil være svært fordyrende og gi for høy detaljeringsgrad i reguleringsplanene. Ved gjennomføring av prosjekter og søknad om byggesak vil det ofte være behov for å gjøre mindre justeringer av prosjekter. Med så høy detaljeringsgrad i planene vil dette ikke være mulig uten dispensasjon. Boligprodusentene frykter at forslaget vil føre til behov for flere dispensasjoner og unødig tautrekking mellom kommunen og forslagstillere/ansvarlig søkere.

Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner, vil det også oppstå en del motstrid, noe som vil være til hinder for å finne de gode løsningene tilpasset det enkelte prosjekt. En rekke av bestemmelsene begrenser også valg av løsninger, og kan medføre at det ikke er mulig å gjennomføre prosjekter som har økonomisk bærekraft.

Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen, med ramme og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan iverksettes, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene, jf. pbl. § 11-5 andre ledd første setning. Bestemmelsen er utdypet i pbl, forarbeider i Ot.prp. nr. 32 {2007-2008} s. 211:

> *Andre ledd første punktum forutsetter at arealplanen skal angi hovedtrekkene i hvordan arealene skal brukes og vernes, og hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. Arealdelen er et verktøy til å gjennomføre samfunnsdelen. Samtidig skal arealdelen være utformet i et langsiktig perspektiv. Den må derfor være tilstrekkelig fleksibel slik at det er mulig å innpasse nye behov og muligheter. Det innebærer at kommuneplanens arealdel bør holdes på et relativt overordnet nivå og ikke ta for seg detaljer. Dette gjelder spesielt innenfor area/formålet bebyggelse og anlegg.*

I merknadene til PBL. § 11-6 andre ledd impliseres det at kommuneplanen har visse materielle grenser:

> *Ordinært vil det være et krav om reguleringsplan for å fastsette bestemme/ser som faller inn under definisjonen av enkeltvedtak etter forvaltningslovens regler. Grunnen til dette er blant*

> *annet at* ***kommuneplanens saksbehandlingsregler ikke er grundige nok i slike tilfeller****.* Vår utheving.

Flere av de detaljerte arealavklaringer som foreslås i kommuneplan bestemmelsene må anses å være enkeltvedtak og burde dermed følge saksbehandlingsreglene for enkeltvedtak. De alminnelige saksbehandlingsreglene for enkeltvedtak er mer omfattende enn de som gjelder for forskriftskrav, med krav om blant annet forhåndsvarsel og klagerett. Forskjellene i saksbehandlingsreglene i pbl for kommuneplan og reguleringsplan må ses i sammenheng med dette.

KDD har i en uttalelse datert 5.11.2021 i sak 21/3893-3 kommet med følgende betraktninger om detaljerte kommuneplanbestemmelser:

> *Detaljerte arealavklaringer skal gjøres på reguleringsplannivå, og departementet er av den oppfatning at det ofte kan være utfordrende å supplere en reguleringsplan ved mer detaljerte bestemmelser på kommuneplannivå. Samtidig gir plan- og bygningsloven stor fleksibilitet når det gjelder å velge detaljeringsgrad i kommuneplanen, og åpner også for fremstilling av planer med høy detaljeringsgrad innenfor rammen av forvaltningsloven, se reguleringsplanveilederen pkt. 2.3. Departementet mener derfor at det kan gis supplerende bestemmelser i kommuneplanen. Like fullt vil en for detaljert kommuneplan falle inn under forvaltningslovens bestemmelser om enkeltvedtak i kapittel IV. Dette kan innebære at det kan være krav om forhåndsvarsling og eventuelt klagerett. Dersom detaljeringsgraden er høy og planen går inn i spørsmål og avklaringer som har stor betydning for enkeltgrunneiere eller andre berørte, bør man som hovedregel velge å endre reguleringsplanen.*
>
> *En nyere kommuneplan kan endre berørtes rettigheter i en reguleringsplan helt eller delvis. Bakgrunnen kan være motstrid mellom formål eller bestemmelser i planene, eller at kommuneplanen har bestemmelser om forhold som ikke er regulert i den gamle reguleringsplanen. Denne rettsvirkningen følger av plan- og bygningslovens system, så lenge kommuneplanbestemmesene holder seg generelle og på et overordnet kommuneplannivå. Det er dette departementet har lagt til grunn når det er sagt at kommuneplan kan supplere reguleringsplan.* ***Det må likevel trekkes en grense mot nye bestemmelser som har intensjon om å endre en reguleringsplan eller flere på en for detaljert måte. Dette kan være en indikasjon på at bestemmelsen ikke hører hjemme i en kommuneplan****. Da må reguleringsplanen endres etter plan- og bygningsloven § 12-14.*
>
> *Det som er vedtatt i en reguleringsplan er varslet berørte parter, og endringer i denne planen må varsles på samme måte av hensyn til* ***blant annet medvirkning, rettsikkerhet og forutsigbarhet.*** *Plan- og bygningsloven har mange verktøy som gir fleksibilitet for kommunen i planarbeidet.* ***I valget mellom kommuneplanbestemmelser eller reguleringsplanbestemmelser kan forholdet til forvaltningsloven og reglene om enkeltvedtak være av stor betydning****.* Vår uthevning.

Flere av bestemmelsene i forslag til ny kommuneplan har til hensikt å regulere konkret utbygging på enkelteiendommer og/eller nærmere avgrensede områder av en slik art at de endrer de planforutsetninger som pr. nå er gjeldende. Vi mener det blir feil prosess og feil "planverktøy" for å oppnå kommunens mål. Det blir verken riktig prosess, medvirkning, grad av utredning eller beslutningsgrunnlag.

Boligprodusentene anbefaler derfor at kommunen tar en full gjennomgang av alle bestemmelser slik at disse, og omhandler de forhold knyttet til kommuneplannivået og overordnede føringer for

utvikling. Dette samsvarer også bestillingen fra bystyret. Viser også til brevet fra kommunal- og distriktsministeren av 15.9.2025, som anmoder alle om felles innsats for økt boligbygging, hvor følgende påpekes:

- Effektive planprosesser - Unngå overdetaljering
    - planleggingen skal gå så raskt som mulig
    - tilpasses plannivået – detaljer skal avklares i byggesak
    - kommunen kan ikke stille TEK17 krav

Kommentarer til de enkelte planbestemmelsene

En generell innvending er at det i flere av bestemmelsene settes likelydende krav til reguleringsplan og byggesaker. Vi vil understreke at planprosesser ofte er omfattende og tidkrevende, med utredning, prosjektering og behandling som går over flere år, inkludert offentlige høringsrunder. Byggesaker derimot spenner fra mindre tiltak som f.eks. små tilbygg, fasadeendringer, delingssaker til større byggeprosjekter, og alle skal normalt behandles innen 3–12 uker. Det er både kostnadsdrivende og uheldig å stille de samme dokumentasjons- og utredningskravene til alle plan- og byggesaker. Formuleringen *"dokumentasjon må tilpasses tiltakets størrelse"* gir heller ikke tilstrekkelig klarhet, da den åpner for skjønn og skaper behov for avklaringer i altfor mange saker. For å sikre effektive prosesser og forutsigbarhet må kravene være tydelige, differensierte og tilpasset sakens karakter. Det er avgjørende at det skilles klart mellom hvilke krav som gjelder for utarbeidelse av reguleringsplaner og hvilke som gjelder for byggesaker.

Vi vil påpeke at flere av bestemmelsene inneholder formuleringer som ikke er målbare og objektive, for eksempel "*høy opplevd kvalitet*", "*i størst mulig grad*" og "*så langt som mulig*". Slike uttrykk åpner for skjønn og subjektive vurderinger, noe som gir liten forutsigbarhet for tiltakshavere, forslagstillere, utbyggere, ansvarlig søkere, politikere, naboer og kommunens saksbehandlere. Vi frykter at det også kan øke konfliktnivået mellom kommunes saksbehandlere og bransjen, ettersom behovet for avklaringer vil øke. Resultatet blir lengre saksbehandlingstid og høyere kostnader. For å sikre forutsigbarhet, effektiv behandling og likebehandling anbefaler vi at bestemmelsene utformes med klare, målbare og objektive kriterier.

Boligprodusentene har gått igjennom kommuneplanens bestemmelser i del A, og har i vedlagt Excel fil kommentert noen av bestemmelsene. Vi ønsker også å kommentere noen bekymringer vi har her til bestemmelsene om arealnøytralitet og grønnstruktur og i forhold til konsekvensene av disse.

Av bestemmelsen om arealnøytralitet og naturmangfold fremkommer det at arealnøytralitet skal vurderes i alle plan- og byggesaker. Men hva betyr det egentlig på reguleringsplan nivå og i den enkelte byggesak? Har Bodø kommune definert dette, og vurdert hvilke konsekvenser det får for kommunen og næringen, inkludert kostnadene? Vi opplever bestemmelsen som svært vanskelig å forstå og praktisere. Boligprodusentene mener det blir feil å kreve arealnøytralitet for nye reguleringsplaner og nye byggesaker. Kommuneplan med avsatte områder til boligbebyggelse er et juridisk bindende dokument etter pbl. Dette innebærer at nye reguleringsplaner og byggesaker som følger kommuneplanen bør kunne gjennomføres uten krav om arealnøytralitet i den enkelte sak.

Det stilles også krav om økonomisk kompensjon dersom avbøtende tiltak ikke er tilstrekkelig til å bevare naturverdier. Av bestemmelsene er det svært uklart om dette gjelder all type natur. Vi stiller spørsmål om kommunen har hjemmel til å stille et slikt generelt krav, og mener at dette må utredes grundigere og legges frem for politisk behandling i et mer detaljert forslag før vedtak. Se også våre kommentarer under § 1.9 i vedlagt Excel-fil.

Av bestemmelsene om grønnstruktur kan det tolkes som at hensynet til grønnstruktur skal **gå foran alle andre hensyn**, noe som kan innebære skjulte byggeforbud. Vi stiller spørsmål om det fortsatt vil være mulig å bygge i områder avsatt til boligformål i kommuneplanen eller blir grønnstruktur et større hinder? Boligprodusentene vil påpeke at alle bestemmelsene om grønnstruktur er svært detaljerte og binder opp mye av utbyggingen, uten at konsekvensene for allerede planlagte områder og vedtatte reguleringsplaner er vurdert. Se også alle våre kommentarer under § 1.10 i vedlagt Excel fil.

Boligprodusentene mener det er avgjørende at alle bestemmelsene om arealnøytralitet og grønnstruktur gjennomgås og revideres grundig. Dersom dette ikke skjer, er vi svært bekymret for hvilke konsekvenser bestemmelsene vil få for fremtidig boligbygging i Bodø.

Boligprodusentene bidrar gjerne i kommunens videre arbeid videre med å utforme planbestemmelsene slik at de kommer på riktig nivå og blir enklere å lese og forstå for alle.

Hunstad Sør og Svartlia må videreføres som boligområde

I planprogrammet for kommuneplanen vises det til boligbygging i Bodø skal styres mot sentrum, og særlig mot kommunedelplan for Hernes, hvor det skal være leilighetsutbygging.

Samtidig kommer det frem av boliganalysen for Bodø at estimert boligbehov i planperioden er mellom 1200-3000 nye boliger (frem til 2038). De første boligene på Hernes er forventet å være klare til overlevering tidligst om 10 år, det vil si 2035, og dette er et usikkert anslag. Til sammenligning er det fullt mulig å realisere Hunstad Sør og Svartlia de neste 10 årene. Med alternativet for høy befolkningsvekst er områdene bare en liten del av boligbehovet for planperioden. Boligutvikling på Hunstad Sør, Svartlia og Hernes trenger ikke å konkurrere med hverandre.

Samtidig er realiseringen av Hernes betydelig mer usikker, med tanke på etterspørsel, kapital og hva som skjer med NATOs tilstedeværelse i Bodø. Anslått realisering av Hernes er over en tidsperiode på 50-100 år. Til sammenligning har det skjedd veldig store endringer i Bodø og Bodin-området de siste 50-100 årene. Planer endres, og da er det ikke så klokt å satse all videre vekst på ett område og én løsning.

Hunstad Sør

Hunstad Sør har vært regulert til boligformål siden 1980-tallet og har gjennom flere kommuneplaner vært fremhevet som et sentralt satsingsområde for boligbygging utenfor Bodø sentrum. Området har allerede etablert seg som en bydel med boliger, skole, barnehage og god infrastruktur. Det foreligger vedtatte områdeplaner (senest i 2017) og utbyggingsavtaler mellom Bodø kommune og Hunstad Sør Utbyggingsselskap AS (HUS). Det har vært kontinuerlig utvikling og byggearbeider i området de siste 10 årene. Dette på bakgrunn av tett samarbeid mellom offentlige og private, med en forutsigbar utvikling.

Utbyggingen har involvert minst 10 lokale byggefirma og et stort antall underleverandører innen grunnarbeid og tekniske fag m.m. Stans i utbyggingen vil ramme disse direkte. Å trekke tilbake regulerte områder undergraver tillit og samarbeid mellom kommune og næringsliv, og skaper uforutsigbarhet for investorer og utviklere. Lokale entreprenører mister oppdrag, og boligbyggingen vil stagnere, noe som kan drive opp boligprisene i Bodø. Etter 60 år med planlegging og samarbeid vil

en omdisponering sende negative signaler til private aktører om kommunens langsiktige forpliktelser.

Kommunen har allerede investert betydelige midler i skole og barnehage i Mørkvedbukta med tanke på fremtidig vekst i Hunstad Sør. Området er spesielt godt egnet for småhus og familieboliger, med tilhørende grøntområder og buffersoner. Dette gir en variert boligforsyning og dekker behovet for barnefamilier. Hunstad Sør har allerede etablert seg som en bydel med småhusbebyggelse, og videreføring vil sikre kontinuitet og kvalitet.

Boligprodusentene vil understeke at større planlegging og utvikling av området ikke er gjort på kort tid. Det er en langsiktig prosess som krever betydelige ressurser; tid, kapital, forutsigbarhet, tillit og samarbeid. For Hunstad Sør er det lagt ned store ressurser over flere tiår av Bodø kommune og private aktører. Hensynet til landbruk, naturmangfold, grønnstruktur og friluftslivet er vurdert godt ved tidligere anledninger og ivaretatt i gjeldende områdeplaner. Bodø trenger flere boliger, og ikke alle kan vente på utviklingen av Hernes.

Boligprodusentene mener at en videreføring av Hunstad Sør er avgjørende for å sikre boligforsyning i Bodø frem til Hernes er klar, opprettholde arbeidsplasser og verdiskaping i lokalt næringsliv, og ivareta forutsigbarhet og tillit i planprosesser. Vi ber derfor kommunen til å opprettholde boligformålet i kommuneplanen og legge til rette for at boligbyggingen kan fortsette.

Svartlia

Svartlia har en vedtatt reguleringsplan fra 1990 og ligger innenfor Bodøs byutviklingsområde. Området er delvis utbygd, men siste byggetrinn med ca. 93 boenheter gjenstår. Det er avsatt arealer til infrastruktur, friområder og kulturminner. Å omdisponere området til LNFR vil undergrave langsiktig planlegging og investeringer gjort av både kommunen og private aktører.

En omdisponering av Svartlia vil skape uforutsigbarhet og svekke tilliten til kommunens planprosesser. Det vil undergrave investeringer som allerede er gjort, og det sende negative signaler til utbyggere og næringsliv om kommunens langsiktige forpliktelser.

Boligprodusentene anmoder Bodø kommune til å ikke endre Svartlia til LNFR formål, men legge til rette for at boligbyggingen her kan fullføres. Dette vil sikre bolyst, variert boligtilbud og forutsigbarhet for både innbyggere og næringsliv.

Med vennlig hilsen
For Boligprodusentenes Forening



Lars Jacob Hiim
Adm. direktør

Vedlegg:
Excel fil med Boligprodusentenes merknader til forslag til bestemmelser kommuneplanens del A