

# Program

## Mulighetsstudie – Hernesmyra og Ytterhernes



## Innhold

Innledning .....	2
Bakgrunn .....	3
Områderegulering av Hernesmyra og Ytterhernes .....	4
Parallelloppdrag for ny bydel Hernes .....	7
Strategi for utvikling av områdene .....	7
Føringer og premisser for planlegging av områdeplanene .....	8
Sentrale tema i utviklingen av Hernes bydel .....	9
Innspill og lokale behov .....	12
Fysiske begrensninger .....	12
Prosess for mulighetsstudiet .....	13
Medvirkning .....	14
Absolutte kriterier for leveransen .....	14
Krav til leveransen .....	14
Vedlegg .....	16

# Utforming av de første delområdene i ny bydel Hernes

*Kommunen inviterer til en mulighetsstudie som skal gi innspill til utarbeiding av planforslag for områderegulering av Hernesmyra og Ytterhernes, som også inkluderer kvalitetsprogram. Områdeplanene skal fastsette strukturen i de første byområdene. Videre skal ideene i mulighetsstudie være basert på de forutsetningene og premissene som kommunen allerede har lagt til grunn.*

## Innledning

Bodø står overfor en av de største byutviklingsprosjektene i nyere tid; transformasjon av et område på om lag 5500 daa (figur 1). Oppgaven består av flytting av Bodø lufthavn (Avinor) og planlegging av en helt ny bydel, Hernes, på om lag 2900 daa. Avinor starter byggingen av ny lufthavn i 2024, og skal stå klar i 2029. Frem til 2029 skal bydel Hernes (Bodø kommune) planlegges fra Kommunedelplan for Hernes (vedtatt 2022), gjennom områderegulering av delområder til detaljreguleringsplaner for utbyggingsprosjekter.

Det nye bydelsområdet skal utvikles i tråd med FNs bærekraftsmål, Parisavtalen, nasjonale samt kommunale mål innenfor klima og energi, og sirkulære forretningsmodeller innen alle sektorer skal legges til grunn. Bydel Hernes skal ta høyde for den største delen av Bodøs fremtidige vekst fra overtakelse og i et langsiktig perspektiv. Det betyr at bydelen skal romme om lag 15 000 boliger, samt at det skal etableres ca. 20 000 arbeidsplasser i et 50-100 års perspektiv. Byområdene skal planlegges med nærhet til byfunksjoner slik at man kan gå eller sykle til hverdagslige gjøremål.

Bodø kommunes Klima- og energiplan, vedtatt mai 2019, er førende for all byutvikling i Bodø kommune, herunder også for utviklingen av den nye bydelen. Bodø kommune har vedtatt mål om 70 prosent kutt i direkte klimagassutslipp innen 2030, og at Bodø kommune skal være et lavutslippssamfunn innen 2050. De nye byområdene skal også planlegges slik at den er godt rustet til å møte fremtidens klimautfordringer.

Utviklingen av Hernes skal oppfylle svært høye klima- og energiambisjoner, slik at vi for alvor kan ta skrittet inn i lavutslippssamfunnet. Bodø kommune er partner og innehar ulike pilotområder i det nasjonale forskningssenteret for nullutslipps nabolag i smarte byer (FME ZEN). Kommunens ambisjon er at det første nabolaget i den nye bydelen skal planlegges og utvikles som et nullutslippsområde i tråd med FME ZENs kriterier. Det nye bydelsområdet skal fungere som et utstillingsvindu for verden der vi demonstrerer hvordan vi kan bygge fremtidens lavutslippssamfunn.

Kommunedelplan (KDP) for Hernes ble vedtatt i 2022, og danner det overordnede grunnlaget for hvordan de nye byområdet skal utvikles i fremtiden (se figur 2). Planen danner også grunnlaget til den videre planleggingen gjennom områdereguleringer. Til kommunedelplanen ble det utarbeidet et overordnet miljøprogram som viser nærmere målsetninger innenfor naturmangfold, sirkulærøkonomi, klimatilpasning, massehåndtering og energi. Viktige strukturerer som skal opparbeides i ny bydel Hernes, er synliggjort i temakart for mobilitet og blågrønne strukturer. 2023 ble det gjennomført en mulighetsstudie som videreutviklet det overordnede nettet for blågrønne strukturer i Hernes-områdets vestlige del.

Bodø kommune har inngått avtaler om kjøp av arealet som skal benyttes til byutvikling. Innen overtakelse skal arealet overføres til Nye Bodø Eiendom AS (NBE), som skal utvikle og selge arealet

videre. NBE er et eiendomsutviklingselskap eid av Nordland fylkeskommune og Bodø kommune i fellesskap. Føringer for utvikling av området skal legges i arealplaner, miljøprogram og kvalitetsprogram samt gjennom eierstyring av Nye Bodø Eiendom AS.



*Figur 1: Ny lufthavn regulert innenfor blå linje. Grønn avgrensning er området som skal planlegges for byutvikling.*



*Figur 2: Kommunedelplan for Hernes*

## Bakgrunn

Etter beslutningen i Stortinget juni 2012 om nedleggelse av Bodø hovedflystasjon og endelig vedtak om flytting av lufthavnen desember 2022, har Bodø fått en unik mulighet til å hindre byspredning og fortette innenfor byutviklingsområdet.

Satsningen på en kompakt byutvikling har hatt hovedfokus i kommuneplanens arealdel siden 1999. Sentrumsområdene er under kraftig utvikling og det bygges en «ny by» i bykjernen. Møteplasser og grønstruktur er viktig for de som skal bo og oppholde seg i sentrum. Fremover vil det være en økt

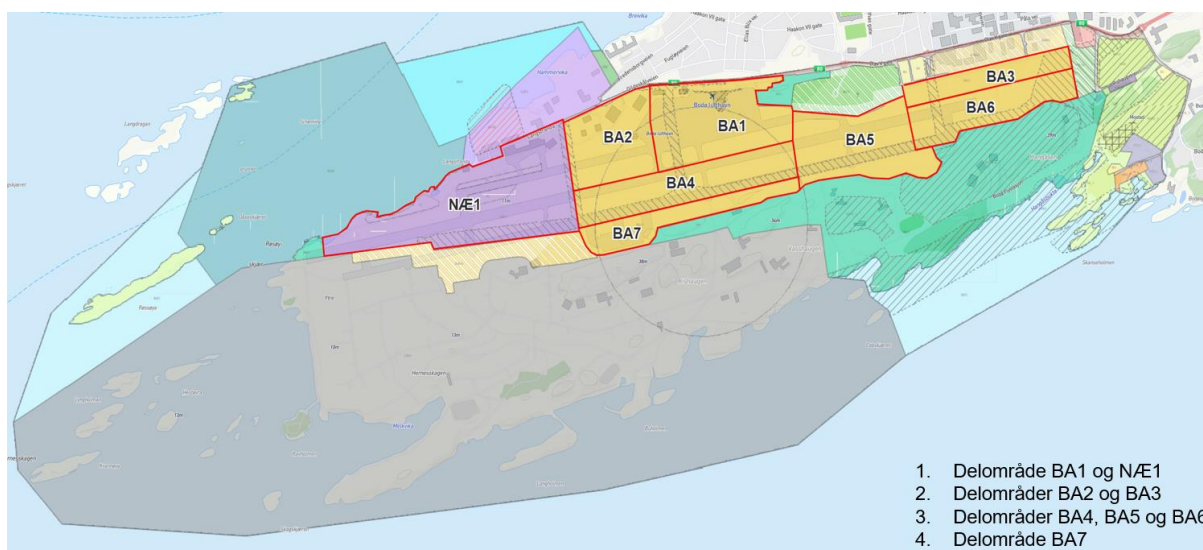
satsing på byens uterom. God infrastruktur og mobilitet for mennesker og varer er sentralt for å skape et godt liv for Bodøs innbyggere. Nye Bypakke-prosjekter og nye måter å tenke transport på vil bli gjennomført og planlagt.

«Ny by – Ny flyplass» har skapt stor oppmerksomhet om Bodø, både i byen, nasjonalt og internasjonalt. Bodø står dermed overfor en unik mulighet til å utvikle en fremtidsrettet og bærekraftig bydel, 15 minutters gange fra sentrum. Dette gjør området svært aktuelt og attraktivt, og den offentlige interessen for området er stor.

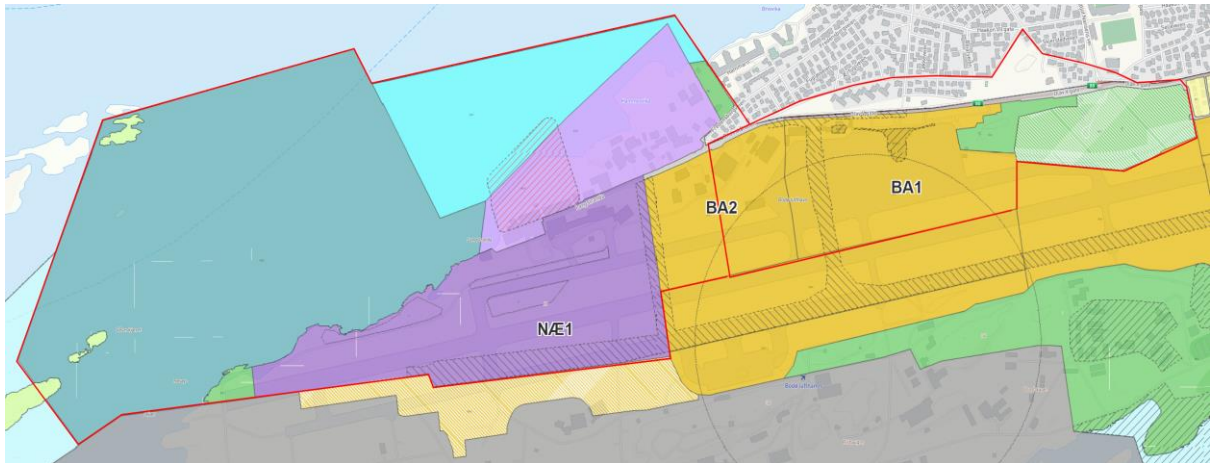
KDP Hernes inkludert vedlegg avklarer hvordan området skal utvikles i et 50-100 års perspektiv. Med bakgrunn i planens lange utbyggingshorisont og arealstørrelse, har kommunedelplanen delt byutviklingsområdet inn i delområder som videre skal planlegges gjennom områdereguleringer etter en gitt utbyggingsrekkefølge.

## Områderegulering av Hernesmyra og Ytterhernes

Etter vedtak av kommunedelplan for Hernes i 2022, er det meldt oppstart på områderegulering av delområdene BA1 og NÆ1, henholdsvis Hernesmyra og Ytterhernes. Disse delområdene er pekt ut som første fase i utvikling av Hernes (se figur 3). Planavgrensningen av de to områdereguleringssplanene for Hernesmyra og Ytterhernes inkluderer delområde BA2, og arealer i eksisterende byområder (se figur 4-6). Dette mulighetsstudie skal ta for seg hele planområdet for Hernesmyra og Ytterhernes (figur 4).



**Figur 3:** Utpekt utbyggingsrekkefølge av delområdene i Hernes bydel.



*Figur 4: Rød linje viser planavgrensning for områderegulering av Hernesmyra og Ytterhernes.*



*Figur 5: Flyfoto og planavgrensning for Hernesmyra (BA1).*



*Figur 6: Flyfoto og planavgrensning Ytterhernes (NÆ1)*

Hoveddelen av planområdet for Hernesmyra (figur 4 og 5) er i kommunedelplan for Hernes avsatt til blandede arealformål som tillater alle arealformål som lar seg kombinere med flerfunksjonelle byområder, herunder bolig, ulike næringsformål, kontor, forretning, industri, privat og offentlig tjenesteyting, idrettsanlegg, hotell og bevertning.

I planområdet for Ytterhernes (figur 4 og 6) er arealet hovedsakelig avsatt til næringsformål, og inkluderer sjøareal med mulig havneetablering. Ytterhernes skal utvikles til et rent næringsareal for tyngre næring/industri som ikke kan etableres i øvrige byutviklingsområder eller som må ligge nær lufthavn eller sjø.

Gjennom planprosessen med områdereguleringene skal arealbruk, infrastruktur, grønnstruktur, ytterligere plankrav og utbyggingsrekkefølgen innenfor delområdet, nærmere avklares. Her skal også mulighetsstudie for blågrønne strukturer (2023) legges til grunn. Utover planbestemmelsene i KDP Hernes, skal rammer for delområdenes utnyttelse og byggehøyder også defineres. Med tanke på den lange utviklingshorisonten på Ytterhernes og Hernesmyra, så vil det også være aktuelt med midlertidige aktiviteter innenfor områdene etter hvert som byutviklingen pågår.

Bodø har i dag mangel på utviklingsarealer og spesielt attraktive næringsarealer. Dette har hemmet nyetableringer og vekst. Dette vil endre seg når Hernes overtas. Det er likevel viktig å sikre at områdene utvikles slik at de tiltrekker seg næringsetableringer, næringsklynger, hele verdikjeder mv. Både for nye virksomheter og næringer, men også for å realisere vekstpotensialet hos eksisterende virksomheter. Det må sikres at spesielt Ytterhernes tilrettelegges og avgrenses til «riktige» næringer for å sikre vekst og mest hensiktsmessig disponering av disse arealene. Samtidig skal det tilrettelegges for næringsutvikling i øvrige delområder, og for ny bruk av eksisterende bygg som også tiltrekker seg andre etableringer. Det må sikres løsninger som gir ønsket aktivitet i områdene på flere tider av døgnet, både med tanke på utnyttning av bygningsmassen og skape trygge byområder. Hernes skal utvikles som et nullutslippsområde. Lokalisering av ulike formål og næringer må ha dette som forutsetning.

I forbindelse med områderegulering av delområder skal kommunen utarbeide et eget miljøprogram som skal sette ytterligere krav til byområdet innenfor de nevnte tema. Miljøprogram for områdereguleringen planlegges lagt inn i et felles kvalitetsprogram. Kvalitetsprogrammet kan for eksempel ha føringer og prinsipper innenfor miljø, mobilitet, overvannshåndtering og estetikk for uterom og bebyggelse. I tillegg kan sosial bærekraft inngå, hvor det settes prinsipper for hvordan vi kan skape en by for alle tilpasset alle livets faser. Krav til parkering skal utredes og innarbeides i parkeringsbestemmelsene i kommuneplanens arealdel ved neste rullering.

Kommunedelplan for Hernes stiller krav om at områdereguleringen skal vise den offentlige gatestrukturen og de blågrønne strukturene. Disse strukturene skal definere bykvartal og gå igjennom delområdene. I tillegg skal områdeplanen vise hvordan planområdet tilknytter seg omkringliggende byområder og overordnede strukturer. Likeledes skal planområdet deles inn i ulike delfelt, og styre utviklingen gjennom en utbyggingsrekkefølge.

Innenfor områderegulering av Hernesmyra ligger eksisterende flytårn og terminalbygg med et ytre bygningsvern, og skal i utgangspunktet gis ny bruk og bli sentrale bygg i det første utbyggingsområdet. Terminalbygget er porten mellom eksisterende bebyggelse og nye utviklingsområder, og gjennom planprosessen må det fastsettes nærmere hvilken funksjon dette bygget skal ha, hva det skal være, hvilken betydning bygget har i et fremtidig nullutslippsområde. I tillegg kan det også gis ny bruk av øvrige eksisterende næringsbygg. Gjennom dette mulighetsstudiet er det ønskelig med råd om hvilken rolle dette bygget skal få i et fremtidig bymiljø.

Gjennom planprosessen skal planområdet deles inn i delfelt som videre skal detaljreguleres. Områdeplanen skal også være grunnlag for salg av utviklingstomter, og må dermed vise hva som skal opparbeides av infrastruktur. Det er også et mål at planen skal redegjøre for nettet for mobilitet inkludert gater, sykkeltraséer og gangveier, samt de blågrønne strukturene for en forutsigbarhet for hva som skal opparbeides i utviklingen av området.

De første delene av Ytterhernes og Hernesmyra skal kunne klargjøres for salg når områdeplanene er vedtatt våren 2025. Tidlig kontantstrøm er viktig for å sikre likviditet for videre utvikling av Hernes.

### [Parallelloppdrag for ny bydel Hernes](#)

I 2020 ble det gjennomført et parallelloppdrag der tre team kom med hvert sitt plangrep, ideer og utredninger for Hernes bydel. Leveransene fra alle tre teamene danner grunnlaget for kommunedelplanen for Hernes, og var basert på de allerede vedtatte høye klima- og miljøambisjonene for Hernes bydel. Materialet fra parallelloppdraget er dermed også svært relevant, og idéene kan videreutvikles i dette mulighetsstudiet.

### [Strategi for utvikling av områdene](#)

Med utgangspunkt i dagens bystruktur, hvordan denne fungerer og hvilken dynamikk den er underlagt, er det gjennom mulighetsstudiet et mål om å få gode innspill som ivaretar en helhetlig byutvikling i Bodø. Dette handler om hvilke rolle bydel Hernes skal ha i den videre utviklingen av Bodø og regionen. Her vil samspillet mellom dagens sentrum, handelsområdet rundt City Nord og den Hernes være sentralt.

Bodø kommune (sammen med Nordland fylkeskommune) skal gjennom Nye Bodø Eiendom AS forvalte, utvikle og selge arealer avsatt til byutvikling i bydel Hernes. Kjøpet av eiendommen skal finansieres gjennom realisering av verdiene som skapes i byutviklingsarealene. I tillegg til at



majoriteten av Bodøs vekst skal kanaliseres til den nye bydelen er det dermed behov for å igangsette utbygging av ny bydel raskt etter at ny lufthavn står klar. Områdereguleringsplanene for Hernesmyra og Ytterhernes skal danne grunnlag for salg av eiendommer, og videre vil delfelt planlegges gjennom private detaljreguleringsplaner.

Gjennom mulighetsstudiet ønskes gode innspill på arealfordeling og utbyggingsrekkefølge av delfelt som er attraktive, realistiske og gjennomførbare. Det er et mål at områdereguleringene skal ha tilstrekkelige detaljer og forutsigbarhet for fremtidige utviklere.

Dette innebærer at områdereguleringene for Hernesmyra og Ytterhernes skal treffe et marked for byutvikling og være attraktive for etablering av fremtidsrettede byområder. En hovedutfordring i større byutviklingsprosjekter er at det er en tung offentlig infrastruktur som må på plass før en utbygging kan skje eller tas i bruk. Det er avgjørende at infrastrukturen kan deles opp i enkeltdeler eller deles opp i faser i tid, slik at det blir økonomisk mulig å bygge ut små og store tomter løpende. Utviklingstrinnene bør også være fleksible nok til å fungere ved ulik vekst i befolkningen, spesielt ved lavere befolkningsvekst.

## Føringer og premisser for planlegging av områdeplanene

Bodø kommune har satt seg store mål og ambisjoner for planlegging og utvikling av bydel Hernes, og under er de meste sentrale, kommunale dokumentene listet opp:

- Mål og retningslinjer for planlegging av ny bydel (vedtatt 2018)
- Kommunedelplan for Hernes med alle sine vedlegg og tilhørende utredninger (Vedtatt 2022). Blant annet:
  - Overordnet miljøprogram
  - Mobilitetsplan
  - Overordnet plan for teknisk infrastruktur
  - Mulighetsstudie – Urban industri
  - Mulighetsstudie – Etablering av molo
- Planprogram for Hernesmyra og Ytterhernes (vedtatt 2023)
  - Innspill mottatt ved oppstart
- Mulighetsstudie for tidlig grønnstruktur (2023)
- KORO-prosjektet FlyFugl (Pågående)
- Klima- og energiplan (Vedtatt 2019, rullering igangsatt)
- Kommuneplanens arealdel (Vedtatt 2022)
- Kommuneplanens samfunnsdel (Vedtatt 2021, rullering igangsatt)
- Strategisk næringsplan (høringsutkast)
- Verdiskapningsstudiet (Menon, 2020)
- ZEN-Definisjon – Veileder for ZEN-pilotområder (2022)

*Motor i Nord* er ett av tre hovedmål i kommuneplanens samfunnsdel. Bodø skal være i førersetet for relasjonsbygging, nærings- og samfunnsutvikling i nordområdene. Bodøsamfunnet skal være en sterk drivkraft for å skape nye arbeidsplasser, kompetanseutvikling og næringsvekst. Det ligger som en målsetting at det skal etableres 10.000 nye arbeidsplasser innen 2050, dvs. i overkant av 300 per år. Dette er en økning med ca. 50 flere nye arbeidsplasser per år enn hva som skapes i dag. For øvrig er arbeidsledigheten lav i Bodø (0,9 %) og Nordland (1,3 %), så man må ikke bare skape arbeidsplasser, men og også tiltrekke seg nye arbeidstakere.

Hernes bydel tilgjengeliggjør nye arealer til næringsutvikling tett på dagens byområder. Dette gir mulighet for å styrke Bodø som et attraktivt sted for næringslivet og potensiale for videre næringsvekst både i et regionalt og nasjonalt perspektiv. En studie om verdiskapning for Bodø har blant annet pekt på grønn luftfart, turisme og sjømatnæring som nye satsningsområder med potensial, og der Bodø og Salten har et fortrinn.

### Sentrale tema i utviklingen av Hernes bydel

Under beskrives tema som er grunnlaget for planleggingen og utviklingen av hele Hernes bydel, og som skal videreføres i det videre planarbeidet med Ytterhernes og Hernesmyra.

#### *Byområder med null utslipp*

Ny bydel Hernes er pilotområde i FME ZEN - forskningscenter for miljøvennlig energi for nullutslipps nabolag i smarte byer. FME ZEN skal utvikle løsninger for fremtidens bygninger og byområder, og løsninger som bidrar til at lav-/nullutslippssamfunnet kan realiseres. Et nullutslippsområde er et område som har ambisjon om å redusere sine direkte og indirekte klimagassutslipp mot null innenfor sin livssyklus.

Derfor er Bodø kommunes ambisjon og formål med å være partner og pilotområde i FME ZEN at det første byggetrinnet i Hernes bydel skal planlegges og realiseres som et såkalt nullutslippsnabolag. Det skal være en fremtidsrettet og energi- og klimavennlig ny bydel. Dette krever solid kompetanse om energi, klima og sirkulærøkonomi, samt solid kompetanse om samspeillet mellom energisystem, bygninger og transportsektoren.

Hernes bydel er en viktig del av kommunes arbeid knyttet til FME ZEN. Det vil si at kommunedelplanen for Hernes og videre delområder skal utformes i tråd med FME ZENs kriterier. Her har Bodø kommune vært spesielt med på utviklingen av kriteriene for byform og arealbruk, og mobilitet (BYF4.1-4.13 og MOB5.1-5.7 i ZEN-Definisjon – Veileder for ZEN-pilotområder). Kriteriene innenfor byform, arealbruk og mobilitet handler om at man utvikler byer og bydeler kompakt, integrert og koblet tett sammen. Dersom et område tilbyr gode kvaliteter og servicetilbud vil dette også ha indirekte innvirkning på klimagassutslippene for området, da det vil begrense behovet for transport inn/ut av området. Det er ønskelig å ha disse kriteriene med seg når vi nå planlegger de første delområdene Hernesmyra og Ytterhernes.

Energi og energisystem er en viktig del av FME ZEN. For å oppnå såkalte nullutslippsnabolag er det viktig å tenke på hvordan områder konkret utformes i lys av dette, herunder hvilke funksjoner som bør samlokaliseres og flerbruk av areal. Området bør derfor i hovedsak bestå av lokal, fleksibel fornybar energi. I tillegg har Bodø energi konsesjon om å levere fjernvarme på Bodøhalvøya. Produksjon og deling av energi i et avgrenset område vil kunne bli mer optimalt dersom de ulike byggene innen på området har ulike, supplerende forbrukskurver i løpet av døgnet, uken, sesonger og året. For eksempel vil det være hensiktsmessig om et skolebygg med egenproduksjon av energi kunne dele overskuddet med omkringliggende bygninger som for eksempel private husholdninger på ettermiddager, kvelder og i helger, eller for eksempel om sommeren hvis skolen står tom. På området er det også eksisterende bygg som dagens terminalbygg som også skal bli en del av et nytt energisystem.

Utredninger har vist at nettkapasiteten på Bodø-halvøya allerede er presset, samt alle prognoser om fremtidig energiforbruk signaliserer at det vil bli problematisk å få tilført nok energi til den nye bydelen uten å foreta nødvendige tiltak og tilrettelegging på et tidlig stadia. Det vil derfor blant

annet være viktig å legge til rette for andre energibærere enn elektrisitet inne på området, slik som for eksempel varmesystemer som kan transportere varme via væske eller luft.

I forkant av arbeidet med kvalitetsprogrammet og områdeplanen vil det utføres en energibehovs- og egnethetsanalyse av området, samt en energifleksibilitetsanalyse. Disse analysene skal legges til grunn i utarbeidelsen av energikonsepter/tiltak som integreres i kvalitetsprogrammet og områdeplanen.

#### *Sirkulærøkonomi og gjenbruk*

For å nå målet om nullutslippsnabolag er det avgjørende at hele den nye bydelen utvikles basert på sirkulærøkonomiske prinsippene. For å begrense transport av masser og tilføring av nye materialer, skal eksisterende masser og bygninger på området gjenbrukes til andre formål og terrengutforming. Både dagens tårnbygg og terminalbygg har et ytre vern og skal gis ny bruk, og bli sentrale bygg i de nye byområdene. I tillegg er det flere bygg som kan få andre formål i fremtiden, og blant dem er Forsvarets flysheltere som er spesielle bygg som både kan fortelle flyhistorien og få nye funksjoner i tilknytning til byområdene.

Ved etablering av nye bygg og strukturer, med bruk av nye materialer, skal dette gjøres på en måte som sikrer lang levetid og som lett kan gjenbrukes ved demontering. Mål og forslag til tiltak innen sirkulærøkonomi og massehåndtering er mer detaljert i overordnet miljøprogram. I forbindelse med områdereguleringen skal disse målene og tiltak detaljeres mer tilpasset planområdene.

#### *Mobilitet*

Førende for planarbeidet er nullevekstmålet for privatbilbruken, og vi ønsker å legge til rette for områder som er attraktive for gående, sykling og kollektiv. Det betyr at kvartalene og byområdene i Hernes bydel må formes på andre måter enn tradisjonelt med høy biltilgang. I tillegg blir det viktig å koble de nye byområdene på eksisterende by slik at det blir lett å gå og sykle fra dagens by og gjennom de nye nabolagene. Det er også et mål å koble Ytterhernes og Hernesmyra tett på kollektivsystemet slik at beboere og arbeidstakere i Hernes bydel har kort vei til kollektivstopp. Mobilitetsplanen til kommunedelplan for Hernes viser hvilke prinsipper som ligger til grunn for fremtidens mobilitet i Bodø. Her nevnes blant annet mobilitetshuber som kan bli sentrale knutepunkt for deleløsninger, sykkeltjenester, kollektiv, parkering og andre støttetjenester.

#### *Arealbruk*

Innenfor området til Hernesmyra ønsker man å legge til rette for en blandet arealbruk med det meste av funksjoner som tilhører et byområde. Det er et mål at beboere i Hernes bydel skal kunne gå eller sykle til det meste av dagligdagse gjøremål. Noe som betyr at eksempelvis sosiale tjenester, arbeidssted, møteplasser og dagligvare ikke skal være langt unna boligene, og være en del av nabolaget. Det er satt krav om at det skal bygges et mangfold av boligtyper for å tilby boliger for ulike faser av et liv, og at det etableres nok boliger med et krav om en fordeling av 10 boliger per dekar innenfor byområdene i Hernes bydel. I byområdene skal det skapes nye næringer og etableres næringsklynger som skal bidra til synergier, og henge sammen med bomiljøene, handel og sosiale møteplasser. Næringsetablering på Ytterhernes er forbeholdt tyngre industri som ikke nødvendigvis egner seg bymiljøet ved Hernesmyra.

Det tenkes å etablere nærmiljøsentre som sentrale samlingspunkt for nabolagene, som både legger opp til tilgang til sosiale tjenester og til aktivitetstilbud og som sosialt treffsted. Mulighetsstudiet skal bidra med forslag til hvor og hvordan nærmiljøsentre skal bli en del av de nye nabolagene.

Urbant landbruk har vist seg som en god sosial møteplass på tvers av alder og bakgrunn, og som et næringsgrunnlag. Etablering og løsninger innenfor dette er noe kommunen jobber aktivt med. I de

nye byområdene vil det være aktuelt med aktiviteter tilknyttet lokal dyrking på tak, i byrommene og i randsonen til bebyggelsen.

I nabolagene skal det være et handelstilbud primært for beboere og arbeidstakere i Hernes bydel, og som ikke skal konkurrere med Bodø sentrum. Gjennom mulighetsstudiet for urban industri tilhørende KDP Hernes, ser man hvordan også industri og produksjon kan bli en del av bymiljøet.

#### *Klimatilpasning*

Ved etablering av nye byområder skal hensynet til både dagens og fremtidens klima stå sentralt. Håndtering av overvann skal i størst mulig grad skje gjennom naturbaserte løsninger, og nabolagene må ha mer blågrønne strukturer enn tidligere byområder som har mange harde flater. KDP for Hernes har hatt fokus på dette, og det er utarbeidet eget temakart for overvann. Her har man foreslått et hovednett for blågrønne strukturer som skal ivareta overvann, styrking av naturmangfold og være områder for rekreasjon. Våren 2023 ble det gjennomført en mulighetsstudie som så spesielt på det blågrønne nettverket på den vestlige delen av Hernes.

#### *Mikroklima*

Planområdene er relativt flate og, som resten av Bodø, svært utsatt for vær og vind gjennom året. Skal vi utvikle Bodø fremover på eksisterende lufthavnsområde må vi ta bedre hensyn til hvordan byområder formes for å være bedre tilpasset klimaet i Bodø. Sammen med plassering av bygg og deres utforming, bør byrom og møteplasser være designet og lokalisert på en måte som gjøre at man øker attraktiviteten uavhengig av årstiden ved å skape ly for vær og vind.

#### *Kunst og arkitektur som historieforteller og identitetsskaper*

Planområdet har en lang flyhistorie med mange unike anlegg og infrastruktur som har preget området fram til avsluttet drift i 2022. Den tidligere flystasjonen og den sivile lufthavnen har området store kulturverdier som tenkes ivaretatt og bli en del av de nye byområdene i fremtiden. Her inngår også eksisterende lufthavnterminal og flytårn som skal bli sentrale bygg med ny bruk i fremtiden. Ivaretagelse og forsterking av naturverdiene innenfor området er også viktig i videre arealplanlegging. Ved Ytterhernes i vest er det flere viktige skjellsandområder, og på land er det flere områder med kalkmark og engpreget vekstlag som skal ivaretas før områdene kan tas i bruk.

Til tross for flere kulturverdier og bygg innenfor lufthavnsområdet, så trenger den nye bydelen elementer som gir dem en identitet. Bymiljøene som skal skapes i bydel Hernes har med seg store ambisjoner innenfor nullutslipp, mobilitet, klimatilpasning og sirkulærøkonomi, samt være kompakt og ha en litt annen struktur enn i resten av Bodø. Behovet for særegenheter i bymiljøet er også pekt ut som et viktig tema av kommunens råd for personer med funksjonsnedsettelse. Det å legge til rette for kontraster i bygg, farger, materialbruk og utforming av uteområder er avgjørende for å orientere seg i bymiljøet. Det nye byområdet skal ha med seg en Bodø-identitet, og være koblet med resten av sentrumsområdene i Bodø. Dermed blir arkitektur og kunst viktig for hvordan bygg og uterom blir utformet.

Bodø kommune har fått tildelt midler av Kunst i offentlig rom (KORO) til flere delprosjekter som handler om å fortelle historien og Hernes-områdets verdier. En del av midlene skal benyttes til dette mulighetsstudiet, og skal sikre tidlig involvering av kunstfaglig kompetanse i planprosessen.

## Innspill og lokale behov

I tillegg til tidligere planprosess for KDP for Hernes, er det også gjennom arbeidet med områdeplanene i tidlig fase mottatt en rekke innspill fra myndigheter, organisasjoner og privatpersoner. I tillegg er det gjennomført ulike folkemøter og workshops der man har mottatt et bredt spekter av innspill og kommentarer til planlegging av de nye byområder. Her får man essensen av det innbyggere, kommunen og andre er opptatt av når det gjelder den nye bydelen. Innspillene vil også bli en del av grunnlaget for oppdraget.

## Fysiske begrensninger

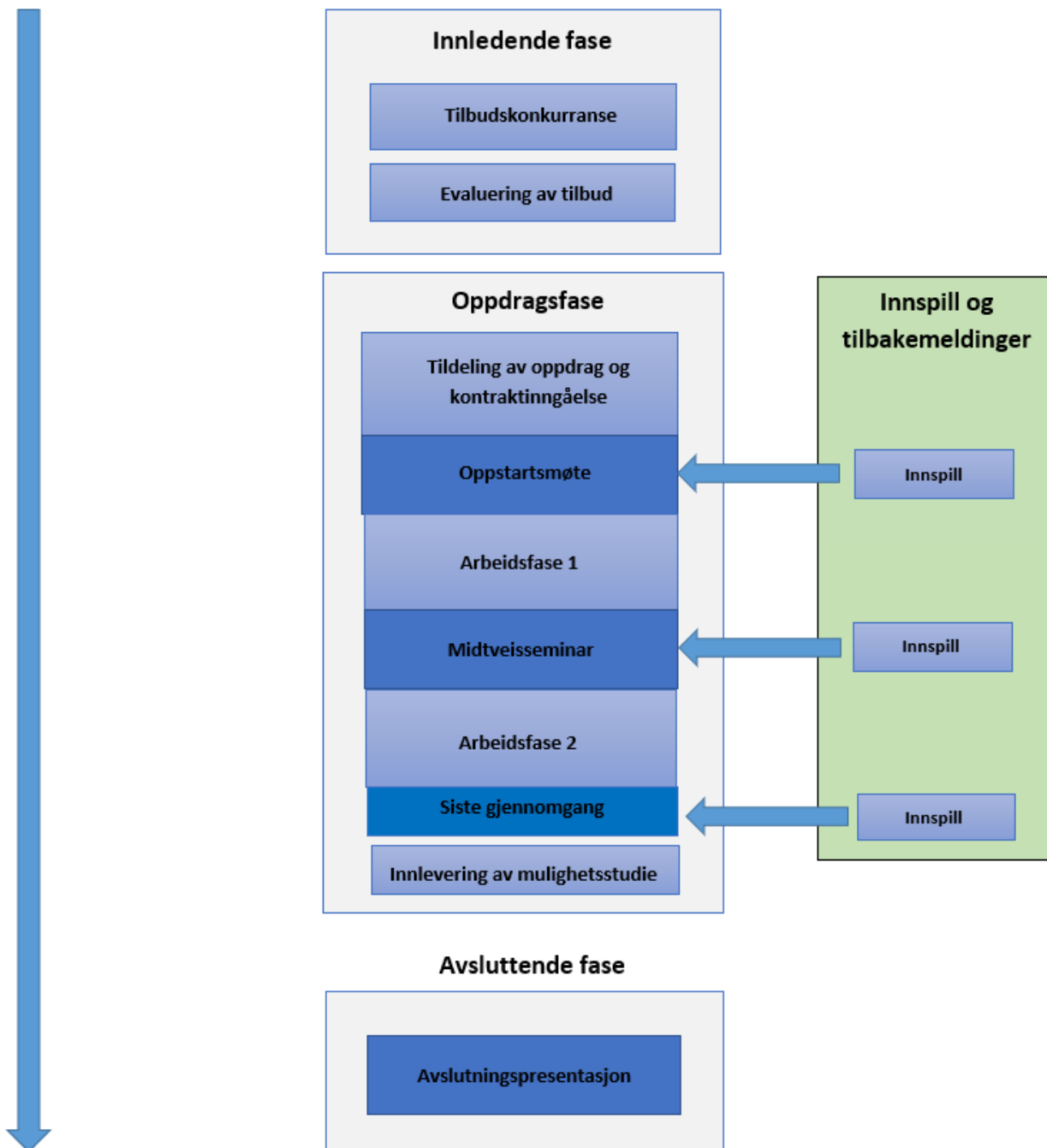
For at mulighetsstudiets leveranse skal kunne danne grunnlag for områdereguleringsplaner er det viktig at oppdragstaker er kjent med de fysiske begrensningene som foreligger. I dette ligger planavgrensningen til områdeplanene, som også inkludere arealer i eksisterende byområder for å skape gode koblinger imellom. Flere rammer ligger i dokumentene til Kommunedelplanen for Hernes, og inkluderer blant annet hinderflaten til ny lufthavn som vil ligge på 54. moh.

Eksisterende bebyggelse er spredt utover planområdenes nordlige deler, og består hovedsakelig av bygg knyttet til flyene og bygg til administrasjon og personell. I tillegg til tårnbygget og terminalen vil enkelte bygg, inkludert festetomter, kunne være aktuelle for videre bruk og gjenbruk i det fremtidige byområdet. På nordsiden av rullebanen finner vi også såkalte «flyshelters» til jagerflyene, og disse er bygd i armert betong (se figur 7). Avhengig av gjenbruk og rivning kan dette påvirke hvilke områder som er raskere å utvikle enn andre.



*Figur 7: Illustrasjon fra kartlegging av nyere tids kulturminner ifm. Kommunedelplan for Hernes. Nummer 80-85 viser til eksisterende flysheltere på nordsiden av rullebanen. 88 er en privat hangar, og rett nord for dette bygget finner man Remote Tower Center som driftes av Avinor.*

## Prosess for mulighetsstudiet



## Medvirkning

Det er viktig å få fram Bodø sin identitet og særegenheter i planlegging av Hernes bydel. I tillegg skal byområdene bli attraktive for innbyggere, utviklere og næringsliv. Tilbydere skal beskrive i tilbudet hvordan dette skal ivaretas. Selv om ambisjonsnivået er høyt og mulighetene store når man planlegger en byområde fra grunnen, skal bydelen likevel ikke bli en satellitt som skiller seg markant ut i kommunen, men utvikles sammen med resten av Bodøs byområder. Bodø kommune er opptatt av medvirkning fra byens innbyggere, samfunns- og næringsliv. I forbindelse med midtveispresentasjon vil kommunen som utgangspunkt organisere opplegg for medvirkning og informasjon, og det forventes at tilbyder deltar. Her kan det være aktuelt å involvere ulike miljøer og gi nok rom til å levere en gjennomarbeidet tilbakemelding. Tilbyder står ellers fritt til å foreslå et eget egnet opplegg.

## Leveransen

Mulighetsstudie skal foreslå nødvendige rammer for at områdereguleringene skal være forutsigbare for salg til utviklere, og videre detaljregulering. Her inngår blant annet hvor blågrønne strukturer skal gå og hvordan nettet for mobilitet skal etableres. Dette for å vise både hvordan grønstruktur og trafikkårer kobler seg på omkringliggende byområder, men også hvordan disse definerer bykvarter og delfelt i de første byområdene. Nettverket for mobilitet skal oppnå at gange, sykkel og kollektiv er foretrukne alternativ gjennom snarveier og attraktive traséer.

Leveransen skal også gi innhold til byområdene gjennom foreslått utbyggingstetthet (høyder og volum), og for Hernesmyra lokalisering av sosiale tjenester og andre hverdagslige byfunksjoner, samt næringsetablering. Noen delfelt skal ha høy utnyttelse og blandet arealbruk med høy andel arbeidsplasser, mens andre skal være mer boligpreget. Byområdene skal også designes med tanke på mikroklima for å skape gode uterom der lokalisering og utforming av bygg og landskap er sentralt.

Det at mulighetsstudiet skal definere hensiktsmessige delfelt innenfor Hernesmyra og Ytterhernes, er viktig som et ledd i videre salg og rekkefølge for utvikling av planområdene. I Ytterhernes skal det primært legges til rette for tyngre industri og næring som ikke er naturlig å lokalisere i Hernesmyra, og vil kunne ha en annen fleksibilitet enn byområdene i Hernesmyra. Det er også et mål at mulighetsstudiet skal bidra med forslag til hvordan overgangsområdene mellom bymiljø (Hernesmyra) og industri (Ytterhernes) skal struktureres.

### Absolutte kriterier for leveransen

Leveransen må være i tråd med Kommunedelplan for Hernes og tilhørende dokumenter. Her kan overordnet miljøprogram, mobilitetsplan og overordnet teknisk plan nevnes spesielt. Disse dokumentene inneholder viktige føringer som ikke trenger å gjentas, men videreutvikles.

I tillegg er følgende førende;

- Mulighetsstudie for blågrønne strukturer – Hernes
- Planprogram for Hernesmyra og Ytterhernes

Supplerende detaljer om leveransen er listet opp under.

### Krav til leveransen

Hensikten med mulighetsstudiet er å få gjennomarbeidede og realistiske ideer som skal være med å danne grunnlaget for planforslaget til områderegulering av Hernesmyra og Ytterhernes. Det skal være mulig å videreføre resultatet av oppdraget til det videre planarbeidet. Det er viktig at

forslagene som kommer ut av mulighetsstudie er basert på de forutsetningene og premissene som Bodø kommune har lagt til grunn i dette oppdraget, og leveransen vil bli vurdert opp mot disse.

Mulighetsstudiet skal ta utgangspunkt i våre klima- og energiambisjoner, og komme med konkrete forslag til hvordan vi sikrer disse i planforslaget til Hernesmyra og Ytterhernes.

Ideene skal uttrykkes gjennom en modell og planskisser med forslag til struktur og hierarki for mobilitet og, basert på mulighetsstudiet fra 2023, de blågrønne områder. Videre skal leveransen vise hvordan Hernesmyra og Ytterhernes er sammensatt av delfelt og viktige knutepunkt. Det skal være mulig å tegne ut plankart og lage planbestemmelser basert på idéforslaget, samt planlegge teknisk infrastruktur.

Det er også viktig at oppdraget viser hvilke prinsipper som legges til grunn for at byutviklingen skal nå målene som er satt for byområdene, samt hvordan de skal henge sammen med eksisterende byområder. Leveransen skal blant annet vise hvordan ideene svarer til målet om å utvikle byområder med null utslipp av klimagasser. Dette kan være konkrete føringer som er med å danne innholdet i områdeplanenes kvalitetsprogram og gjøres juridisk bindende.

Det skal i tillegg gjøres en vurdering av hvordan utbyggingstettheten skal fordeles på byområdene, arealbruk og tidlig lokalisering av nøkkelfunksjoner (sosial infrastruktur etc.). Innbyggere i Hernesmyra skal ha sine dagligdagse tjenester i gangavstand, og det betyr at skal etableres skole, barnehage og andre nærmiljøtilbud i de første byområdene. Mulighetsstudien skal også ha fokus på næringsutvikling og vise til mulige sammensetninger av næringer i Ytterhernes og Hernesmyra.

I tillegg til å ha blandede byfunksjoner i byområdene, er det også ønskelig at leveransen bidrar med innspill til flerbruk og sambruk av bygg. Når det skal etableres nye bygg og kvartaler, er det inkludert nærmiljøsentre, ønskelig å utforske hvordan bygg kan bli mer effektiv i bruken og være bedre tilpasset ulike arealbruk gjennom dagen.

Områdeplanenes delfelt vil ha både felles og ulikt innhold, og det skal foreslås ulike konsept (områdetypologi etc.) for delfeltene. Samtidig blir det viktig å vise hvordan delfeltene utgjør helheten i områdeplanene, og hvilke felt som er best egnet forgjennom en foreslått utbyggingsrekkefølge for ulike vekstscenarier.

Forslagene skal videre også kunne brukes i Bodø kommunes arbeid med å utforme strategi for eiendomsutvikling for å sikre tidlig avkastning fra utvikling og salg av eiendommen.

Bodø kommune har mottatt midler fra Kunst i offentlige rom (KORO) og mulighetsstudiet er delvis finansiert av disse midlene. Målet er å bruke kunst og kunstfaglig kompetanse i stedsutvikling og styrke identiteten til bydel Hernes. Det må fremgå av leveransen hvordan dette er ivaretatt i arbeidsprosessen og hvordan kunst skal ivaretas i videre prosesser og bli en del av planbestemmelser og kvalitetsprogram for områdeplanene.

Den tekstlige delen av oppdraget skal sikre at mål og premisser vi oppstiller er besvart i leveransen, og utdype følgende forhold til avsluttende innlevering (ikke utfyllende):

- Redegjørelse for grep for blågrønne strukturer og mobilitetsnettverk
- Ulike konsept for volumfordeling som skal danne helheten til byområdene
- Flerbruk og funksjonsblanding i bygg og kvartaler
- Kortfattet drøfting av hovedutfordringer
- Landskapsforming
- Klima- og energiambisjoner, herunder nullutslippsområder



- Stedsidentitet
- FNs bærekraftsmål
- Overvannshåndtering
- Mobilitet
  - Transportnett som prioriterer sykkel, gange og kollektiv foran privatbilisme
  - Mobilitetshuber
- Valgt organisering og plassering av ulike offentlige tjenester/funksjoner
  - Nærmiljøsentere
  - Skole
  - Barnehager
  - Idrettsfasiliteter
  - Andre offentlige tjenester
- Terminalbygget og tårnbygget sin rolle
- Midlertidig bruk
- Mikroklima
- Urbant landbruk
- Type næringer og hvilke sammensetninger hvor
- Redegjørelse for hvordan forslaget møter klimautfordringene
- Beskrivelse av konseptets tilpasningsdyktighet og egnethet for etappevis utbygging

#### **Leveringsformat:**

- Digital 3D-modell og strukturplan (2D) av byområdenes hovedstruktur
  - I tråd med kravspesifikasjon «Krav til 3D-model for Bodø kommune». Detaljerte 3D-modeller får kun inneholde fasader og tak (ikke interiør, detaljer inni vegger med mer)
  - Strukturplan med kvartalsinndeling og fotavtrykk foreslått bygninger med utfylt attributt-tabell
  - Illustrasjon av grønnstruktur og mobilitetsplan i vektorformat
- En digital rapport med alt materialet samlet, og hvor alle etterspurte forhold er redegjort for.
- Illustrasjoner med eksempler på løsninger som kan brukes i forbindelse med formidling og markedsføring.
- Materialet leveres i PDF-filer både som trykkefiler av høy oppløsning, og middels oppløsning egnet for annen presentasjon.
- Alt innlevert materiale skal være på norsk.

#### **Vedlegg**

1. Konkurransesgrunnlag – Mulighetsstudie
2. Program – Mulighetsstudie (dette dokument)
3. Kontraktsmal NS 8401
4. Mål og retningslinjer for planlegging av ny bydel - <https://bodo.kommune.no/arealplaner/kommunedelplaner/kommunedelplan-for-hernes/>
5. Kommunedelplan for Hernes med tilhørende vedlegg - [Kommunedelplan for Hernes - Bodø kommune \(bodo.kommune.no\)](#)

6. Planprogram for Hernesmyra - <https://bodo.kommune.no/arealplaner/omradereguleringsplaner/omraderegulering-av-hernesmyra>
7. Planprogram for Ytterhernes - <https://bodo.kommune.no/arealplaner/omradereguleringsplaner/omraderegulering-av-ytterhernes>
8. Klima- og energiplan 2019-2031 - <https://bodo.kommune.no/getfile.php/1313122-1616668258/Natur%2C%20milj%C3%B8%20og%20landbruk/Bod%C3%B8%20kommunes%20Klima-%20og%20energiplan%202019-2031%281%29.pdf>
9. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 - <https://bodo.kommune.no/arealplaner/kommuneplanens-arealdel/>
10. Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2033 - <https://pub.framsikt.net/plan/bod%C3%B8/plan-57c1b62a-a6ec-4db2-b759-6679025875c9-13049/#/>
11. Strategisk næringsplan (høringsutkast) - <https://bodo.kommune.no/aktuelt/strategisk-naringsplan-2023-2027-til-horing-og-offentlig-ettersyn>
12. Verdiskapningsstudiet - <https://bodo.kommune.no/aktuelt/hva-skal-vi-leve-av-i-morgen-se-rapporten>
13. ZEN-Definisjon – Veileder for ZEN-pilotområder - <https://fmezen.no/wp-content/uploads/2023/02/ZEN-Report-no-44N.pdf>