REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE FOR KVITBERGET, BURØYA. PLAN ID 2026002

Møtedato: 13.03.2026

Referent: Kjetil Christensen

Deltakere fra forslagsstiller: ACEA ved Rolf Hammerseth og David Bendiksen

Deltakere fra plankonsulent: Norconsult ved Gøran Antonsen

Deltakere fra kommunen: Henrik Emil Barthel, Arn Kyrre Jacobsen, Stig Christoffer Solli, Berit Pedersen, Andreas Ryan, Trond Eivind Åmo, Vegard Kaasen Eggen, Mats Marthinussen og Kjetil Christensen.

KONTAKTINFO

Plankonsulent: Norconsult v/Gøran Antonsen. Epost: goran.antonsen@norconsult.com

Forslagsstiller: ACEA ved Rolf Hammerseth:

Bodø kommune (saksbehandler 1): Kjetil Christensen, Epost:

Kjetil.Christensen@bodo.kommune.no Tlf. 75555352.

Saksbehandler 2. Trond Åmo, e-post: trond.eivind.amo@bodo.kommune.no

Saksnummer: 2026/309

INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLER

Grunnlag for møtet: Planinitiativ datert 20.02.2026

Prosjektet: Møtet startet med en innledning der Norconsult redegjorde for innholdet i planinitiativet og forslag til planavgrensning.

Formålet med reguleringsplanarbeidet er å legge til rette for videre utvikling av eiendommene Kvitberget 5 og 6 som sjønært industriområde. Planen skal tilrettelegge for:

- Utbedring og modernisering av eksisterende næringsvirksomhet, inkludert nødvendig teknisk infrastruktur.
- Utbygging av nytt næringsareal innenfor planområdet, med hensyn til arealeffektivitet og funksjonell sammenheng.
- Etablering av ny kai, som kan styrke områdets logistikk og sjøbaserte transportmuligheter.
- Utnyttelse av masser fra fjellskjæring i åskammen bak bebyggelsen, både som grunnlag for utfylling i sjø og terrengbearbeiding, og som ressurs for oppbygging av kai og næringsarealer.

Området vil reguleres til industriformål med tilhørende infrastruktur, inklusive forsvarsrelatert virksomhet.

FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Det er viktig at SEFRAK- registrerte bygg blir ivaretatt som del av planprosessen, og at det finnes alternativ bruk av bygningsmassen, helst innenfor planområdet.

Planområdet er omgitt av Storulykkesvirksomheter og tekniske installasjoner som legger føringer for planarbeidet og hvilke hensyn som skal ivaretas. ROS-analyse med tema, utredninger og tiltak vil være styrende for planarbeidet.

Veiløsninger

Deler av adkomstveien (veien Kvitberget) er deklassifisert fra offentlig til privat vei. Kommunen ser det som tjenelig at veien, fra krysset mot Burøyveien, og inn i planområdet reguleres til privat fellesvei. Dette med bakgrunn i at en offentlig vei er vei eller gate som er åpen for allmenn ferdsel – jfr. Veglova §1. Sørlige del av Kvitberget er ikke tilgjengelig, og vilkår for offentlig vei er ikke oppfylt. Det er ingen allmenne eller offentlige interesser her, kun privat næring og industri. Vei og trafikk vurderer at områdene sør for Burøyveien burde vært sikret/ sperret mot allmenn ferdsel/ tilgjengelighet.

Når det gjelder forslaget om å etablere en alternativ adkomstvei fra øst, må dette avklares med Forsvarsbygg, som fester denne eiendommen fra Bodø kommune. Dersom dette området skal inngå i planforslaget må planområdet utvides. Forslagsstiller tar kontakt med Forsvarsbygg og avklarer om det er mulig/ønskelig at dette området inngår i planforslaget, og om det er gjennomførbart å etablere en kjørbar adkomstvei dette området. Forslagsstiller må også avklare med Forsvaret om de ha interesser i området som skal ivaretas i planen.

VA- løsninger

Det er aktuelt å koble seg til eksisterende VA- anlegg i Burøyveien, men det er utfordringer knyttet til tekniske anlegg i grunnen og nærføring til disse. Det ble diskutert løsninger med å legge ny ledning i vei, men også delvis i sjø, med påkobling lenger mot vest. VA- løsninger må utredes som del av planprosessen, men det er viktig å ha god dialog med tilstøtende virksomheter/forsvaret for å finne de beste løsningene.

Utfylling i sjø og nytt kaianlegg

Utfylling i sjø og etablering av nytt kaianlegg må ikke komme i konflikt med annen havnevirksomhet og farled i havnebassenget.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG/ELLER UTBYGGINGSAVTALE

Det bør varsles oppstart av arbeid med utbyggingsavtaler, samtidig med varsel om planoppstart.

AVGRENSNING AV PLANEN

Deler av eiendomsgrensene i området er av dårlig kvalitet, med unntak av eiendommene langs adkomstveien. Det må da, som del av planarbeidet, rekvireres oppmålingsforretning slik at grensene kan bli klarlagt.

Med bakgrunn i behovet for å utrede alternativ adkomstvei i øst, bør også dette området inngå i planavgrensningen. Plankonsulent redegjorde for aktuelt område, som går til midtlinje i Burøyveien og som medtar store deler av gnr. 138 bnr. 1809 (eid av Bodø kommune, men festet av Forsvarsbygg). Viktig at planlegger/forslagsstiller har god dialog med Forsvarsbygg i f.t. planutvidelsen i øst, og ev. vurdering av hvilke arealer som er naturlig å medta i planforslaget.

Bodø kommune avventer oversendelse av nytt revidert forslag til planavgrensning, som skal godkjennes, før det kan varsles om oppstart av planarbeid.

SAMARBEID OG MEDVIRKNING

En forutsetter nært samarbeid med tilgrensende næringsvirksomheter, Forsvaret, Kystverket og Bodø Havn. Dersom ønskelig, kan det avholdes arbeidsmøter eller gjennomføres temavise avklaringer underveis. Det er ikke aktuelt å arrangere folkemøte ved oppstart av dette planarbeidet.

KONSEKVENSUTREDNING

Krav til planprogram og konsekvensutredning ble gjennomgått og foreløpig konklusjon er at saken faller inn under forskrift om konsekvensutredninger.

Planleggers vurdering:

Vurdering av utredningsplikt etter forskriftens §6 b)
Forskriftens § 6 b) gjelder reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I, det vil si planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. I vurderingen har vi gått gjennom vedlegg I, men finner at det planlagte tiltaket ikke kommer inn under tiltakskriteriene i vedlegg I dersom følgende legges til grunn:

Siden det allerede er en gjeldende reguleringsplan som hjemler næring/industri i området, så utløses utredningsplikten iht. vedlegg I pkt. 24 (Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m2 (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j), først når en plan åpner for 15 000 m2 mer enn det som gjeldende plan åpner for. For å unngå utredningsplikt iht. vedlegg I pkt. 24, er det derfor avgjørende å ha oversikt over hvor mye bruksareal som er i området i dag, og at det i bestemmelsene settes en begrensning på at det tillates maksimalt inntil 15 000 m2 med nytt bruksareal innenfor planområdet. En slik oversikt og begrensning vil bli tatt inn i bestemmelsene til reguleringsplanen.

Vurdering av utredningsplikt etter forskriftens § 8 a)
Bestemmelsen gjelder reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II, som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter forskriftens § 10. I vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det i tråd med § 10 ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket i paragrafens andre ledd, planen eller tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene i tredje ledd, samt også i nødvendig grad ses hen til egenskaper ved virkninger nevnt i fjerde ledd.

Ved gjennomgang av vedlegg II finner vi at det planlagte kan falle inn under kriteriene i pkt. 11 j *Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt.10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål*. I dette tilfellet sorterer tiltaket under arealkategorien industriformål.

Ved vurdering opp mot forskriftens § 10 har vi identifisert egenskaper ved planen og tiltaket som potensielt kan gi vesentlige virkninger, spesielt med tanke på § 10 d, som omhandler risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer. Dette er særlig relevant fordi planområdet ligger i nærhet til anlegg klassifisert som Storulykkesanlegg.

PLANLEVERANSE

Planleveransen skal bestå av følgende dokumenter:

- Plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse med ROS analyse. Bodø kommunes maler skal benyttes.
- Overordnet VAO plan

- Digital 3D modell
- Konsekvensutredning (KU)

Analyser og utredninger (kan inngå som del av planbeskrivelsen):

- Vurderinger av konsekvenser for skipstrafikk
- Miljøteknisk grunnundersøkelse
- Geotekniske undersøkelser
- Risikovurdering av sprengnings- og fyllingsarbeider
- Flom- og bølgeberegning, havnivåstigning
- Brannsikkerhet
- Kulturminnekartlegging, forholdet til SEFRAK- registrerte bygg
- Naturmangfold
- Energiforsyning i henhold til KPA bestemmelse § 5.1.1.
- Opptegning av fasadeløp og perspektiv som viser sammenheng med nabobebyggelse. Her er det viktig med illustrasjoner av fjernvirkning, fra havna og motsatt side av vågen.
- Bruksareal (BRA) for alle nybygg.
- Illustrasjoner og digital 3D modell (i tråd med kommunens kravspesifikasjon)]

Konsekvensutredning

Det vises til KU forskriften vedr. krav til innhold og oppbygging av konsekvensutredningen, samt til KU forskriften § 21. *Beskrivelse av faktorer som kan bli påvirket og vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn*

Konsekvensutredningen skal identifisere og beskrive de faktorer som kan bli påvirket og vurdere vesentlige virkninger for miljø og samfunn, herunder:

- Beredskap og ulykkesrisiko
- Trafikk, inkl. vurdering av alternativ adkomst (dersom relevant)
- Vannmiljø

Utredningen skal omfatte positive, negative, direkte, indirekte, midlertidige, varige, kortsiktige og langsiktige virkninger. Samlede virkninger av planen eller tiltaket sett i lys av allerede gjennomførte, vedtatte eller godkjente planer eller tiltak i influensområdet skal også vurderes.

Oppsummering fra KU-tema og beskrivelse av hvordan dette følges opp i planen skal fremgå av planbeskrivelsen.

Nærmere beskrivelse av krav til planprosessen og planleveransen fremgår av Bodø kommunes nettsider: https://bodo.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/arealplaner/rutiner-og-krav-til-private-reguleringsplaner/

Grunnkart kan bestilles på Bodø kommunes karttjenester: https://bodo.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/kart-og-eiendomsinformasjon/bestille-digitale-kart-og-eiendomsinformasjon/

Plandokumenter og tilhørende utredninger skal utarbeides av fagkyndige.

GEBYR

Ved plansaksbehandling utsendes det gebyr i henhold til enhver tid gjeldende gebyrforskrift for Bodø kommune. Gebyrkravet stiles til: Kvitberget eiendom AS.

KONKLUSJON

Det kan igangsettes planarbeid for ny detaljreguleringsplan

VIDERE SAKSGANG

Saksbehandler utarbeider referat og sender referatet til partene for tilbakemelding. Det gis en frist på 1 uke for evt. merknader til referatet. Saksbehandler utarbeider adresseliste for varsel om oppstart innen 2 uker etter godkjent referat. Oppstart av planarbeid kan varsles når det er foretatt avklaringer med Forsvarsbygg vedr. planutvidelse i øst/nordøst. Revidert forslag til planavgrensning må oversendes Bodø kommune, og planavgrensningen må være godkjent av Bodø kommune før det kan varsles oppstart. Om ønskelig kan oppstartsvarselet gjøres tilgjengelig på Bodø kommunes nettside.

Dersom det går 1 år fra oppstartsmøte og det ikke er mottatt planleveranse vil Plan og mobilitet avslutte saken. Dersom saken allikevel skal fremmes må det holdes nytt oppstartsmøte.

Det ble i møtet gjort oppmerksom på at oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering. Alle vurderinger fra Plan og mobilitet er faglige og foreløpige, og gir ikke noen av partene rettigheter i senere saksbehandling eller politisk behandling. Ny informasjon som fremgår av planarbeidet, innspill fra naboer og uttalelser fra offentlige myndigheter eller organisasjoner og politiske vedtak vil kunne føre til endringer i planprosessen og planarbeidet underveis.