

Vedtak om høring og offentlig ettersyn - detaljregulering for Burøyveien 13

Vedtak

Leder Plan og mobilitet har etter delegering, gitt i Bodø kommunes delegeringsreglement, behandlet denne sak og fattet slikt vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for Burøyveien 13 legges ut på offentlig ettersyn og sendes på høring. Planforslaget er vist på plankart med plan ID 2024004, datert 01.07.2025, med tilhørende bestemmelser datert 04.07.2025, og planbeskrivelse datert 01.07.2025.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-11, jf. § 12-10.

Hva aktualiserer saken?

Burøyveien 13 AS har søkt om dispensasjon for oppgradering og endring av bygg og anlegg på eiendommene 138/1635 og 138/4632. Det ble satt krav om at det skulle gjennomføres regulering av eiendommen før ferdigattest kunne gis. Burøyveien 13 er ikke regulert. Norconsult AS har igangsatt planarbeid for Burøyveien 13 på vegne av Burøyveien 13 AS.

Sammendrag

Denne planen har som hovedformål å formalisere dagens bruk av området og samtidig legge til rette for videre utvikling og fortetting innenfor industri, håndverk og lagervirksomhet. I planen er det et eksisterende anlegg som omfattes av storulykkesforskriften. Ved å optimalisere arealbruken vil planen bidra til å åpne opp for fremtidig vekst, samtidig som den opprettholder og forbedrer eksisterende infrastruktur.

Planen er utformet i tråd med kommuneplanens arealdel. Den foreslåtte arealbruken samsvarer med overordnede føringer, med en tillatt utnyttelsesgrad på 100 % BYA (Bebygd areal) og en tillatt gesimshøyde på 15 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Det er gjennomført en grundig vurdering av områdestabilitet for planområdet. Vurderingen omfatter kun landarealer, og konkluderer med at sikkerheten mot områdeskred er ivarettatt. Eventuelle fremtidige tiltak i sjøen må vurderes nærmere med hensyn til stabilitet, og dette er ivarettatt i planbestemmelsene.

Planområdet er også vurdert med tanke på stormflo og bølgepåvirkning. Med dagens utforming anses området å være innenfor tolerabel påvirkning fra bølger og stormflo, selv med forventet havnivåstigning.

Det er ikke gjennomført konsekvensutredning som del av planarbeidet. Dette skyldes at planen primært formaliserer dagens bruk, og området er allerede ferdig opparbeidet med nødvendig atkomst og teknisk infrastruktur.

Planområdet berører deler av fire allerede gjeldende reguleringsplaner. De berørte delene av nedenfor nevnte planer vil bli opphevet og erstattet av foreliggende plan når denne endelig vedtas av bystyret:

- PlanID 1258 *Detaljregulering for Burøyveien 12* (ikraft 15.06.2017)
- PlanID 1282 *Områdereguleringsplan for Lille Hjartøy – Ytre Havn* (ikraft 24.05.2013)
- PlanID 1302 *Detaljregulering for Burøyveien 20* (ikraft 19.06.2013)
- PlanID 2019016 *Burøyveien 11* (ikraft 29.10.2020)

Saksopplysninger

Bakgrunn for saken

Norconsult AS har søkt på vegne av Burøyveien 13 AS om igangsetting av planarbeid av Burøyveien 13. Det er tidligere gitt dispensasjon til endring av bygg og anlegg der det ble satt krav til regulering før ferdigattest kunne gis. Denne plansaken imøtekommer kravet, slik at ferdigattest kan gis når planforslaget er endelig vedtatt.

Veiarealer langs Burøyveien 13 inngår i planområdet etter ønske fra Bodø kommune. Bakgrunnen for dette er at kommune ønsker å regulere veiarealene i henhold til de etablerte veiene.

Beliggenhet

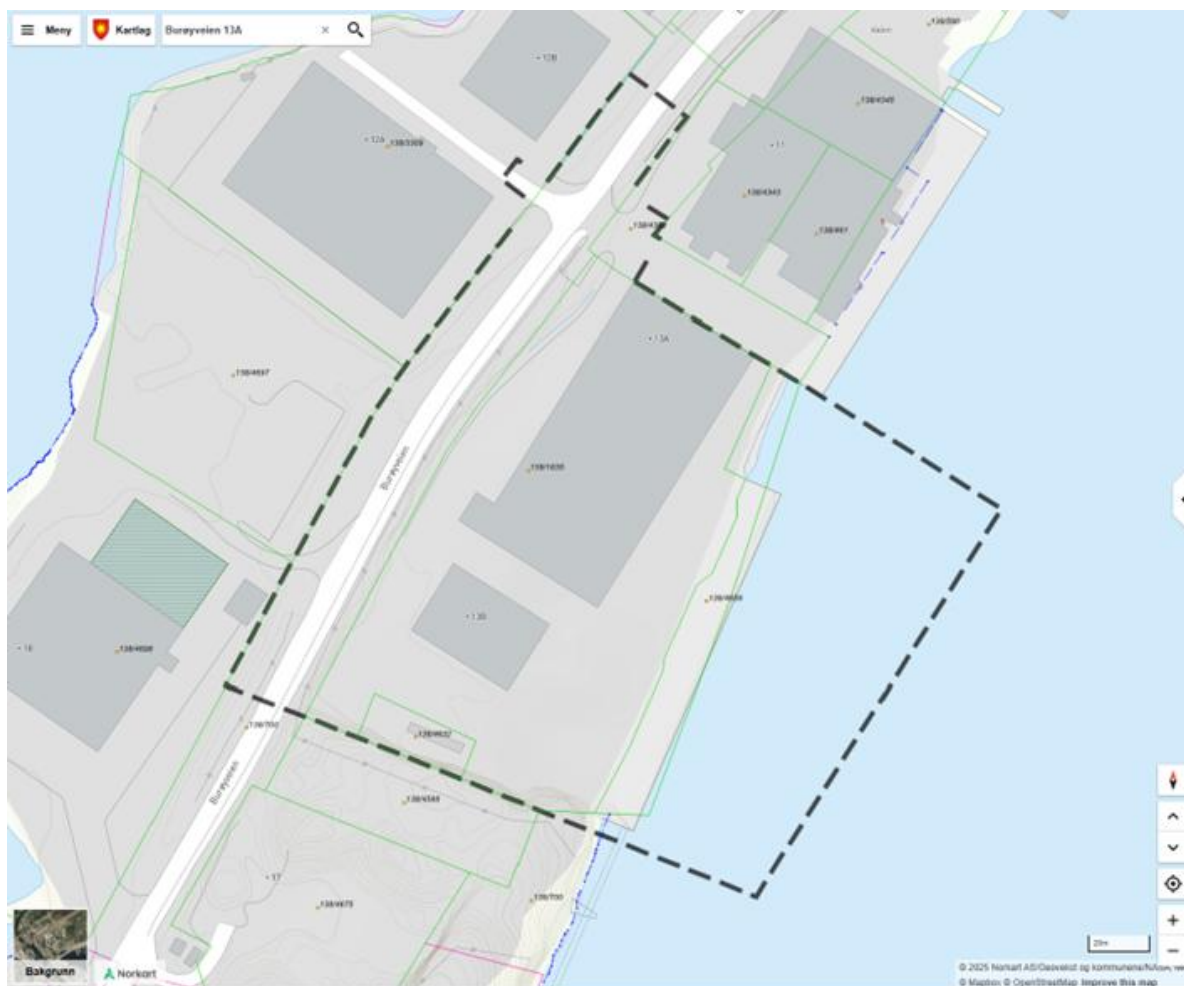
Burøya er en halvøy nord for Bodø sentrum og hører til bydelen Rønvik. Planområdet på ca. 32 daa.



Kartutsnitt – illustrasjon: Norconsult AS

Planområdet omfatter eiendom 138/1635, samt eiendommer 138/4632 og 138/4659. I tillegg inkluderer planområdet deler av kommunal veggrunn, eiendom 138/700 og deler av eiendom 138/3309 og eiendom 138/4362. Det er ikke samstemmighet mellom regulert veibredde og bygd

veibredde, samt adkomstareal til eiendom 138/3309 inngår derfor i planområdet. Felles adkomst til eiendommer gnr. 138 bnr. 1635, 4632 og 4659 er via eiendom bnr. 4362 og inngår derfor i plankartet.



Kartutsnitt – planavgrensning, Norconsult AS.

Planstatus

Kommuneplanens arealdel 2022-2034

Kommuneplanens arealdel 2022 – 2034 gjelder for planområdet. Området inngår i sone 38.03 og 38.07. Arealformål for planområdet er industri- og næringsbebyggelse, havn, havneområde i sjø.

Del av planområdet er i sone for brann-/eksplosjonsfare. Deler av område i sjø er i faresone for ras- og skredfare.

Tillatt utnyttelsesgrad er 100 % BYA og byggehøyde på 15 meter.

Reguleringsplaner

Eiendommene 138/1635 og 138/4632 er ikke regulert. Vestre og nordre del inngår i planer for Burøyveien 11, 12 og 20, samt del av plan for Lille Hjartøy – Ytre Havn.

Tilstøtende reguleringsplaner er:

- Plan Id 1258, Detaljreguleringsplan for Burøyveien 12. Ikrafttredelsesdato 15.06.2017.

- Plan Id 1282, Områdereguleringsplan for Lille Hjartøy – Ytre Havn. Ikrafttredelsesdato 24.05.2013.
- Plan Id 1302, Detaljreguleringsplan for Burøyveien 20. Ikrafttredelsesdato 19.06.2013.
- Plan Id 2019016, Burøyveien 11, Ikrafttredelsesdato 29.10.2020.

Relevante temaplaner

Planområdet ligger innenfor temakart byggerestriksjoner og hinderflater flyplass, eksisterende og fremtidig lufthavn.

Planprosess og medvirkning

Oppstartsmøte for Burøyveien 13 ble avholdt 20. juni 2024. Det ble vurdert at detaljreguleringen ville ha liten konsekvens for naboer og andre interesser, og nabomøte eller åpent møte ble derfor ikke ansett som nødvendig.

Varsel om planoppstart ble sendt til berørte offentlige og private parter 10. juli 2024. I tillegg ble oppstart av planarbeidet annonsert i Avisa Nordland og på Bodø kommunes hjemmeside. Det har ikke kommet inn innspill eller merknader i forbindelse med planoppstarten som skulle tilsi behov for et åpent møte.

Til oppstartsfasen kom det inn 10 merknader. Innspillene kom fra Avinor, Bodø Havn, Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, Kystverket, Nordlands fylkeskommune og Norges vassdrag- og energidirektorat. Det vises til kapittel 9 i planbeskrivelsen hvor merknadene er oppsummert og kommentert.

Det ble i oktober 2022 meldt oppstart av planarbeid for området. Imidlertid stoppet dette planarbeidet opp den gang, og ble ikke videreført da mulig erverv av tilleggsareal ikke førte frem.

Om planområdet

Grunnforhold og grunnforurensning

Grunnen består av bart fjell og fyllmasse. Det er vurdert at arealer på land er på berggrunn, og planområdet på land vurderes derfor ikke som et potensielt løснеområde for områdeskred. Strandsonen består av antatt bratt fallende berg.

Planområdets nordlige del ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, og største delen av området i sjø omfattes av kartlagt faresone. Geoteknisk vurdering konkluderer med at sikkerhet mot områdeskred er ivarettatt for det foreslåtte planområdet på land. Eventuelle fremtidige tiltak i sjøen må vurderes nærmere med hensyn til stabilitet. Dette er ivarettatt i planbestemmelsene.

Området ligger innenfor aktsomhetsområde for forurenset grunn.

Flomfare

Bølge- og stormfluvurdering konkluderer med at det kreves en sikkerhetsavstand til kaifronten på 7 m for byggverkene i sikkerhetsklasse F2, og må plasseres på minimum kotehøyde +3.3 NN2000. Sikkerhetsavstanden for elementene i sikkerhetsklasse F3 beregnes til 20 m, og må plasseres på minimum kotehøyde +3.4 NN2000. Eksisterende naturgassanlegg er i sikkerhetsklasse F3. Både foreslått sikkerhetsavstand og minimum kotehøyde er basert på eksisterende plassering av anlegget. Videre er det lagt inn i bestemmelsene at det skal gjøres en vurdering av behov for sikringstiltak for tekniske anlegg i 1. etasje.

Grønnstruktur og naturverdier

Bodø havn er registrert som økologisk funksjonsområde, beiteområde, for storskarv, svartand, havelle, stokkand, ærfugl, praktærfugl, sjøorre og siland.

Det er registrert forvaltningsregion for anadrom laksefisk i sjøområdet på planområdet.

I planforslaget er det ikke lagt opp til vesentlige endringer, ut over endring av byggehøyder og kaifront. Foreslåtte endringer er ikke av en slik karakter at det vil ha negativ påvirkning på registrerte naturverdier i sjø.

Trafikkforhold

Planarbeidet vil ikke få innvirkninger på trafikk i området, i og med at det ikke er planlagt nye tiltak i forbindelse med planarbeidet.

Gang og sykkelvei er etablert på sørsiden av planområdet, men slutter ved adkomst til Burøyveien 11 og 13 i nord.

Planarbeidet påvirker ikke krav til kollektivtilbud.

Barn og unges interesser

Planforslaget vurderes ikke å ha innvirkning på barns interesser. Imidlertid vil opparbeidelse av adkomst og 2 meter fortau på nordøstsiden bedre trafiksikkerheten for området.

Teknisk infrastruktur

Brannhydrant omtrent 45 meter nordvest for byggene oppfyller gjeldende krav til slokkevannsforsyning. Eksisterende vannledning i Burøyveien vurderes å ha god nok slokkevannskapasitet.

Bygg på området er tilkoblet det kommunale vannledningsnettet via Burøyveien. Spillvann transporteres pumpestasjon og derfra videre gjennom pumpeledning på eiendommen Burøyveien 11.

Planområdet er innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Hovedtrasé er planlagt og delvis etablert i Burøyveien.

Planforslaget

Hensikten med detaljregulering er å formalisere dagens bruk, samt legge til rette for videre utvikling og fortetning innenfor segmentet industri- håndverks- og lagervirksomhet.

Planområdet er regulert til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg

- Industri
- Næringsbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

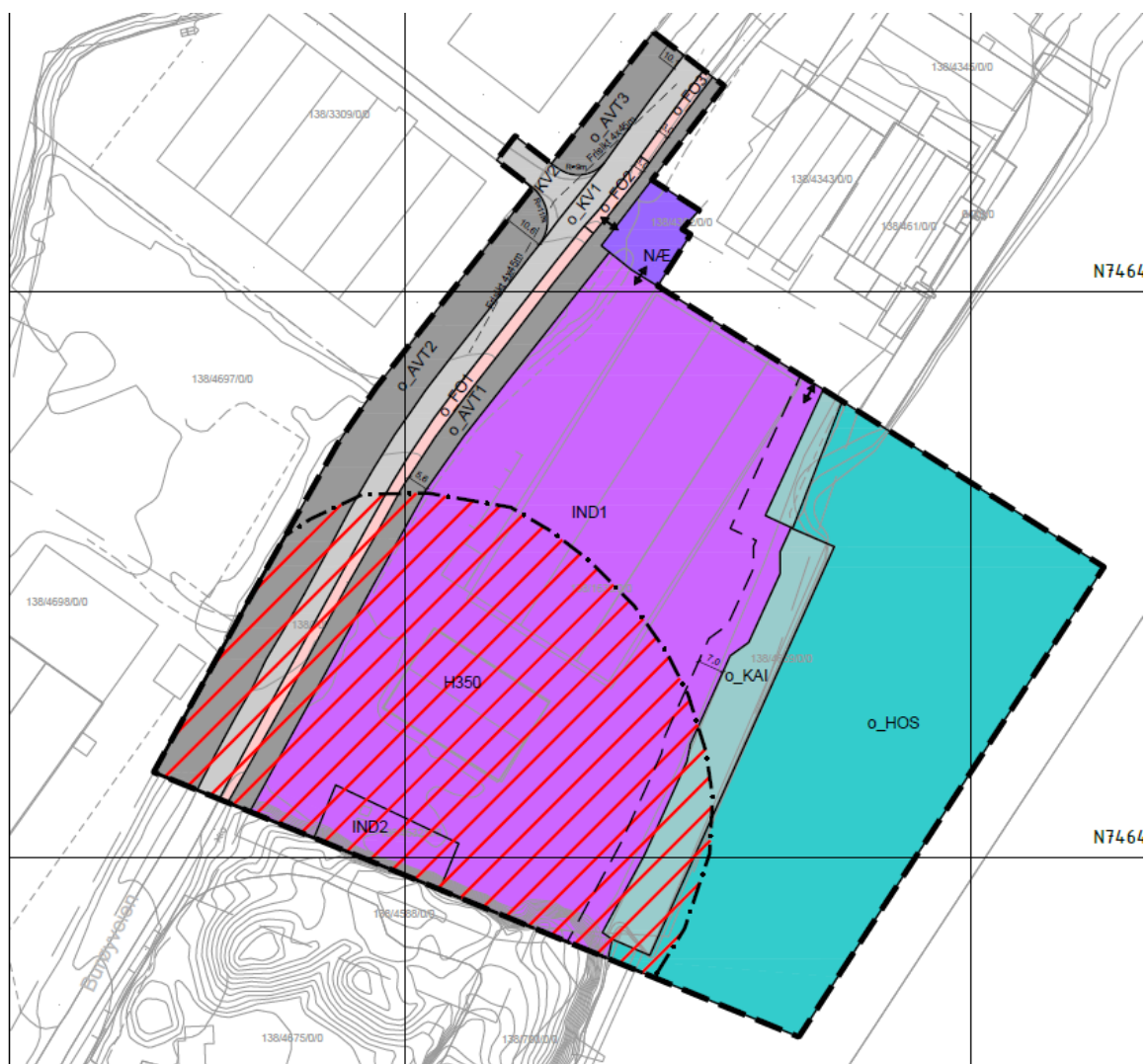
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen vegggrunn – tekniske anlegg
- Kai

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Havneområde i sjø

Hensynssoner

- Brann-/eksplosjonsfare



Kartutsnitt – plankart, Norconsult AS

o_KAI er sammenhengende som vist i utsnittet nedenfor:



Utsnitt av plankart som viser sammenhengende kaiareal, Norconsult AS

Konsekvensutredning

Planen er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger. Den planlagte arealbruken er i tråd med overordnet plan. Planen vurderes å ikke falle inn under § 6 i vedlegg I. Planen kunne ha falt inn under pkt. 24 Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m², men det legges ikke opp til næringsbygg med mer enn 15 000 m² på planområdet.

For å avgjøre om planer eller tiltak som fanges opp av § 8 skal konsekvensutredes, følger det av § 10 at det skal gjøres en vurdering av om de kan medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Planen vurderes å falle inn under § 8 vedlegg II pkt. 11j Næringsbygg, herunder kjøpesentre som inngår i pkt. 10b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål. Etter en gjennomgang av kriteriene i § 10 konkluderes det med at tiltaket/planene ikke vil gi vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Planarbeidet kan derfor gjennomføres uten krav til konsekvensutredning. Bodø kommune som ansvarlig myndighet har sagt seg enig i disse vurderingene, jf. referat fra oppstartsmøte.

Byggehøyde og utnyttelsesgrad

Gesimshøyde skal ikke overstige kotehøyde 15 meter. Maksimum tillatt utnyttingsgrad i utbyggingsområdene er satt til % BYA = 100 %.

Trafikkforhold og parkering

Sykel- og bilparkering vil bli opparbeidet i henhold til Kommuneplanens arealdel 2022 – 2034.

Gjeldende krav er som følger:

- Antall bilparkeringsplasser er minimum 0,5 plass per årsverk.
- Antall sykkelplasser er minimum 1,5 plass per årsverk.
- Minst 5 % av samlet antall parkeringsplasser skal være utformet og reservert for forflytningshemmede.
- Parkeringskrav løses på planområdet.

Planområdet har adkomst fra Burøyveien, via avkjørsel til Burøyveien 11.

Burøyveien er en ca. 1,5 km lang endevei som betjener hovedsakelig nærings- og industriområde. Veien er ikke koblet til en hovedvei, men er en blindvei. Det foreligger ikke registrerte ÅDT-tall for Burøyveien.

Burøyveien er ca. 6,5 m bred i den aktuelle strekningen. Fartsgrensen er 50 km/t.

Det ligger fortau langs sørsiden av Burøyveien, men det slutter ved avkjøringen til området.

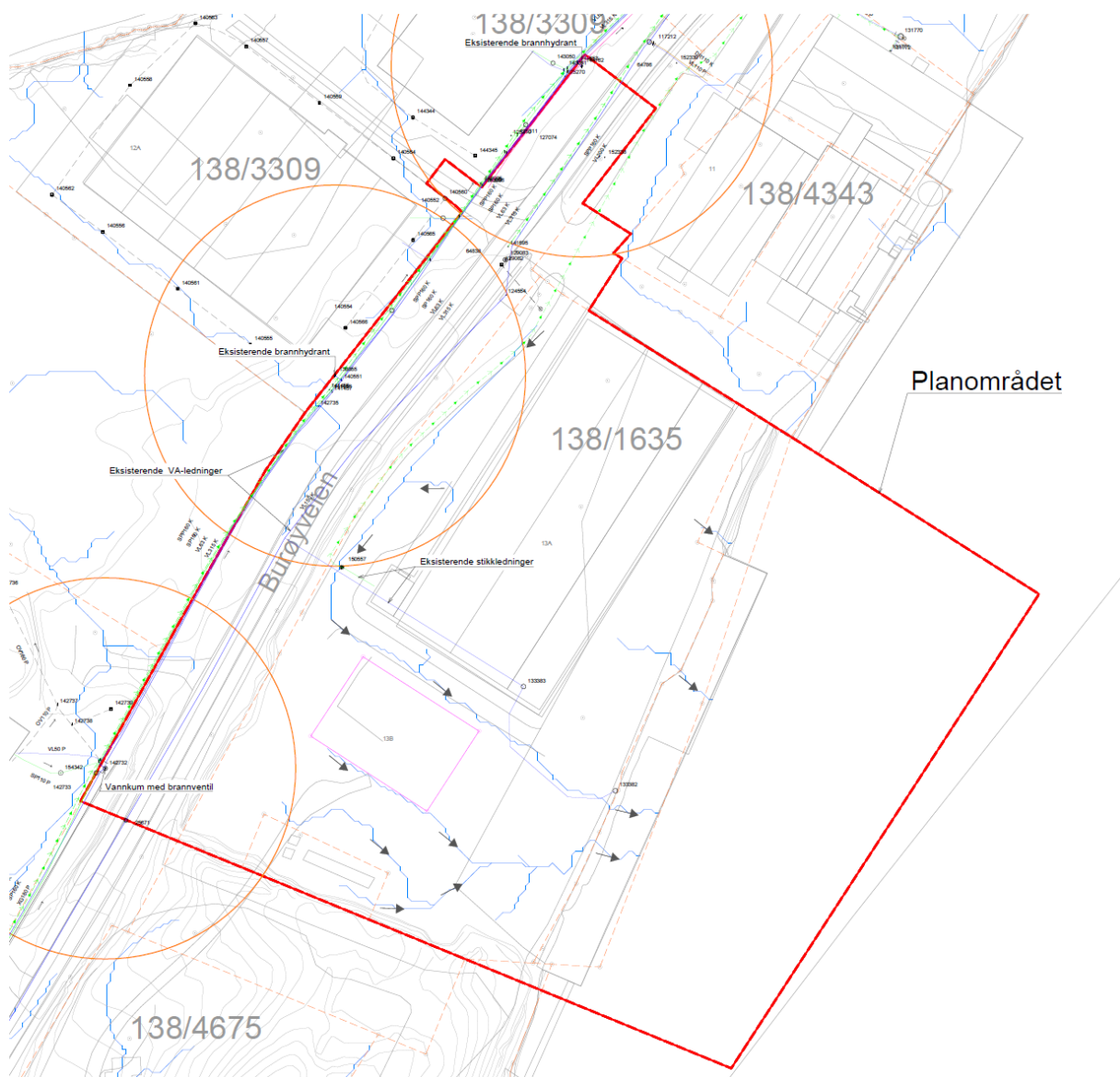
Det er registrert tre trafikkulykker i Burøyveien. Én av disse skjedde ved avkjørselen til planområdet, Burøyveien 11. Ulykken inntraff 17.03.2000 og var en påkjørsel bakfra, hvor én person ble lettere skadet.

Nærmeste bussholdeplass ligger i Nordstrandveien, ved krysset Nordstrandveien – Burøyveien, ca. 640 m nordøst fra planområdet.

VAO-plan

Som en del av planarbeidet er det utarbeidet en overordnet plan for vannforsyning, avløp og overvannshåndtering. Eksisterende vannforsyningssystem er blitt vurdert i denne sammenhengen.

Dersom det i fremtiden er ønskelig å installere sprinkelanlegg må det legges ny stikkledning vann. I tillegg bør kapasiteten på kommunal vannledning sjekkes igjen. Avløp fra eiendommen går over til naboeiendommen før det går ut til kommunalt nett. Eventuelle behov for tilkobling kommunalt nett vil bli avklart i forbindelse med nye tiltak.



Utsnitt av VAO-plan, Norconsult AS

Overvann og blågrønn faktor

En beregning av blågrønn faktor på utbyggingsområdet viser en samlet verdi på 0,2. Området er allerede utbygd som industriområde og reguleringsarbeidet har ikke innvirkning på verdien for blågrønn faktor. Ved nye tiltak skal det dokumenteres blågrønn faktor på utbyggingsområdet med samlet verdi på minimum 0,2.

Overvann ledes ut til havet.

Miljøoppfølging

Det må utarbeides miljøoppfølgingsplan i forbindelse med nye tiltak på området. Planen må tilfredsstillende minstekrav på miljøtema til TEK17. Videre bør nye tiltak bidra til å oppfylle FN sine bærekraftsmål og Bodø kommunes miljøambisjoner, samt kommunens ambisjoner knyttet til prioritering av gående, syklende og kollektivtransport, redusert energibruk og redusert klimagassutslipp og avfall fra anleggsfasen. Tiltakshaver/byggherre er ansvarlig for utarbeidelse av miljøoppfølging ved tiltak på området.

Vurderinger

Overordnet

Planen avviker ikke fra vedtatte planer, retningslinjer, norm eller vedtekter. Det er foretatt en samlet vurdering av planforslaget mot statlige retningslinjer, rammer og føringer, og funnet at tiltaket ikke er i strid med disse.

Det er i planarbeidet tatt hensyn til Fylkesplan for Nordland, herunder mål for arealpolitikken.

Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan med unntak av infrastruktur/veiarealer som reguleres i henhold til dagens situasjon. Kommunen har i oppstartsmøte orientert om at det ikke er planlagt å bygge veiarealer i henhold til med gjeldende planer.

Barn og unges interesser

Planområdet eller nærliggende områder er ikke brukt av barn og unge til lek eller opphold.

Trafikk og parkering

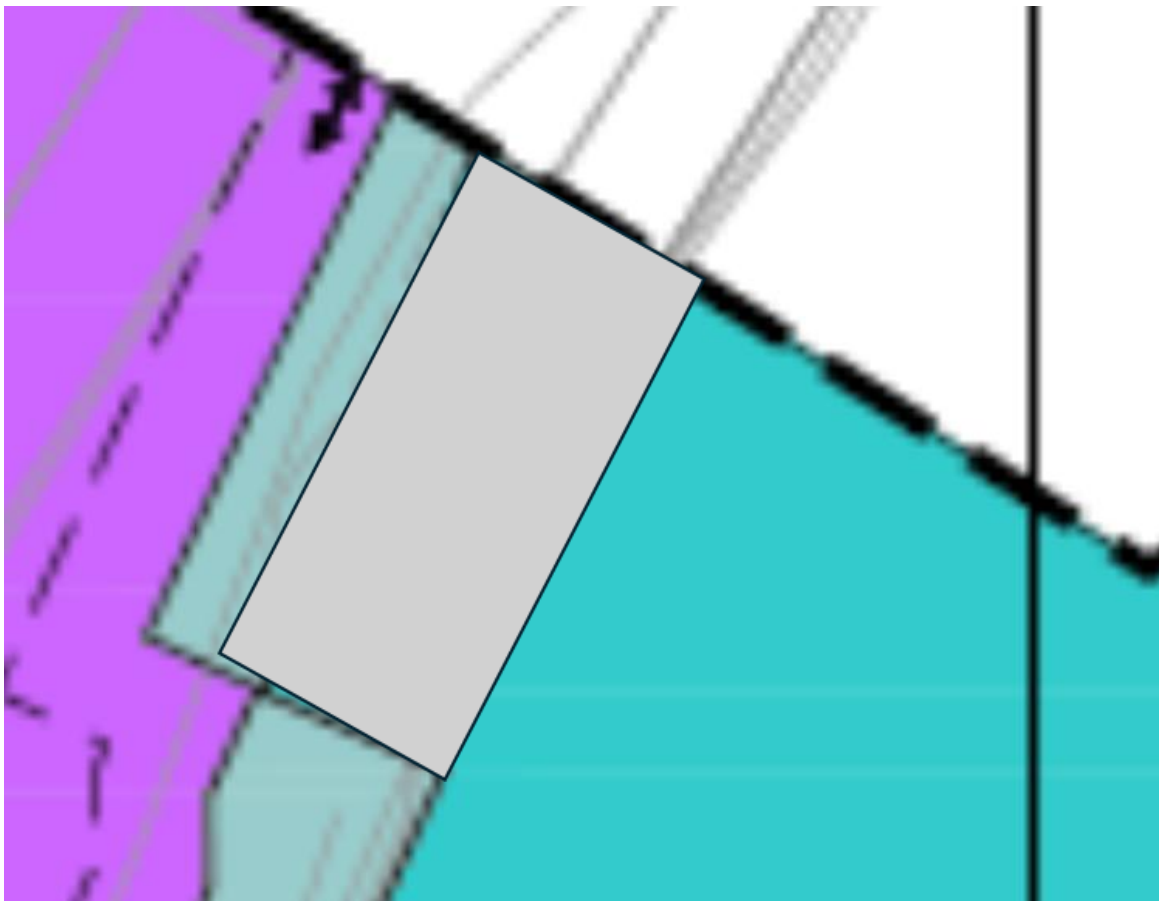
Eksisterende veiarealer, inkludert adkomst til Burøyveien 11 og 12, er planlagt i henhold til dagens situasjon. Dagens situasjon når det gjelder mobilitet videreføres.

Veiarealer langs Burøyveien 13 er tatt med i planområdet etter ønske fra Bodø kommune. Bakgrunnen for dette er at kommune ønsker å regulere veiarealene i henhold til de etablerte veiene. Det stilles ikke krav til opparbeidelse av o_FO3. Det stilles krav til opparbeidelse av adkomst o_FO2. De øvrige samferdselsformålene o_KV1, KV2 og o_FO1 er opparbeidet.

Syssel- og bilparkering vil bli opparbeidet i henhold til Kommuneplanens arealdel 2022 – 2034.

Kai (o_KAI)

Som nevnt er arealformål o_KAI sammenhengende. Imidlertid er det bare den største delen som er opparbeidet. Den nordre delen av o_KAI vil kunne bli utvidet i o_HOS slik at den strekker seg helt ut i øst som den etablerte kaifronten. Se illustrasjon nedenfor:



Illustrasjon for mulig utvidelse av kaiareal.

IND2 – anlegg etter storulykkesforskriften.

I bestemmelsene er IND2 definert i § 4.1.2 b. Videre er anlegget tatt inn med hensynssone H350 i § 5.1 Sikring-, støy- og faresone etter pbl § 11-8 og vist i plankartet. Anlegget i IND2 ligger nært et annet anlegg definert under storulykkesforskriften.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Tiltaket vil ikke ha økonomiske konsekvenser utover potensialet for økt skatteinngang. Gjennomføringen vil ikke berøre kommunal teknisk infrastruktur foruten istandsetting etter arbeider med tilknytning til teknisk infrastruktur.

Vurdering etter naturmangfoldsloven

Området er allerede bebygd med bygninger og harde asfaltflater, samt grusdekke. Sjøarealene i øst, samt strandsonen/kaiarealet i øst, ligger innenfor en sone som er registrert med nasjonal forvaltningsinteresse for sjøfugl, ref. naturbase.no. Denne sonen omfatter hele Bodø Indre Havn, samt farleia i vest (Nyholmsundet). Planforslaget hjemler eksisterende byggetiltak på eiendommen, samt økte byggehøyder og en mulig forlengelse av eksisterende kaifront mot nord. Tiltakene i planforslaget vurderes å ha liten innvirkning på registrerte naturverdier i sjø.

Vurdering av miljøprogram og forholdet til bærekraftsmålene

I løsningene som planen åpner for er det innarbeidet flere miljøtiltak som er i tråd med kommunens og regionens overordnede planer, FNs bærekraftsmål, kommunens klima- og energiplan og kommunens folkehelseplan. Planforslaget vurderes å være spesielt forankret i 3 av FNs bærekraftsmål;

- Mål 8 – Anstendig arbeid og økonomisk vekst
- Mål 9 – Industri, innovasjon og infrastruktur
- Mål 11 – Bærekraftige byer og samfunn

Konklusjon og anbefaling

Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan og vurderes å gi gode rammer for videre utvikling av næringsvirksomhet på området. Adkomst og infrastruktur er allerede utbygd i tråd med forslaget.

Leder av Plan og mobilitet vedtar iht. Bodø kommunes delegeringsreglement å legge planforslaget ut på offentlig ettersyn og høring.

Kristin Stavnes Jordbru
Leder, Plan og mobilitet

Saksbehandler: Trond Eivind Åmo

Trykte vedlegg:

- | | |
|---|---|
| 1 | Planbeskrivelse_Burøyveien |
| 2 | Planbestemmelser Burøyveien 13 |
| 3 | Plankart_Burøyveien 13 |
| 4 | Overordnet VAO-plan Burøyveien 13 |
| 5 | VAO-plan tegning Burøyveien 13 |
| 6 | 52404311_KYST01_Bølge og stormfløvvurderinger Burøyveien 13 |
| 7 | 52404311-RIG-N01 Geoteknisk vurdering - Avklaring av områdestabilitet |